여의도 진주아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안), 여의도 금융중심 지구단위계획 결정(변경)(안) 재공람공고

2025. 01.

영 등 포 구

목 차

Ⅰ 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

1 정비구역의 결정

1. 정비구역 결정조서 ····· 01

2 용도지역 결정

1. 용도지역 결정조서 ····· 02

3 정비기반시설 결정

1. 정비기반시설 결정조서 ····· 04

4 정비구역 지정 신청서

1. 부문별 정비계획 ····· 06

5 기초조사 자료

1. 토지조서 ····· 23
2. 건축물조서 ····· 23

6 기초 조사·확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황 ····· 24
2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황 ····· 24
3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 ····· 25
4. 정비구역 및 주변지역 교통현황 ····· 26
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차현황 ····· 26
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견 ····· 26
7. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 ····· 26
8. 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안) ····· 26
9. 기존 수목의 현황 ····· 26
10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 ····· 27
11. 토지등 소유자의 분양희망 주택규모 및 지금부담 의사 ····· 27
12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 ····· 27
13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 ····· 27
14. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 ····· 28

7 정비구역 결정도

Ⅱ 여의도 금융중심 지구단위계획 결정(변경)(안)

1 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서

1. 지구단위계획에 관한 결정 ····· 30
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 ····· 31
3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 ····· 36
4. 특별구역계획에 관한 결정 ····· 38

2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도

Ⅲ 특별계획구역10 세부개발계획 결정(안)

1 특별계획구역10 세부개발계획 결정조서

1. 특별계획구역에 관한 결정 ····· 41
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경) ····· 42
3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 ····· 44
4. 가구 및 획지에 관한 계획 ····· 46
5. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획 ····· 47

2 특별계획구역10 세부개발계획 결정도

3 건축계획(안)

Ⅳ 계획설명서

1 계획의 개요

1. 계획의 개요 및 내용 ····· 53
2. 계획의 추진현황 ····· 54

2 현황 및 여건분석

1. 상위 및 관련계획 ····· 55
2. 대상지 현황 ····· 66

Ⅳ 계획 설명서

3 부문별 계획(안)

1. 토지이용계획 ····· 73
2. 용도지역에 관한 계획 ····· 74
3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 ····· 75
4. 가구 및 획지에 관한 계획 ····· 76
5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획 ····· 77
6. 공동이용시설의 설치계획 ····· 83
7. 세대수 및 주택규모별 배분 계획 ····· 84
8. 공공주택 건설에 관한 계획 ····· 84
9. 교통 및 동선처리계획 ····· 85
10. 토지소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 ····· 86

4 세부 건축계획(안)

Ⅴ 교통성 검토서

1 서론
2 교통환경 조사분석
3 장래 교통수요 예측

Ⅵ 별첨

1 도시계획위원회 심의결과에 대한 조치계획서

Ⅰ

정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

1 정비구역의 결정
2 용도지역 결정
3 정비기반시설 결정
4 정비구역 지정 신청서
5 기초조사 자료
6 기초조사·확인 내역서
7 정비구역 결정도

1 정비구역의 결정

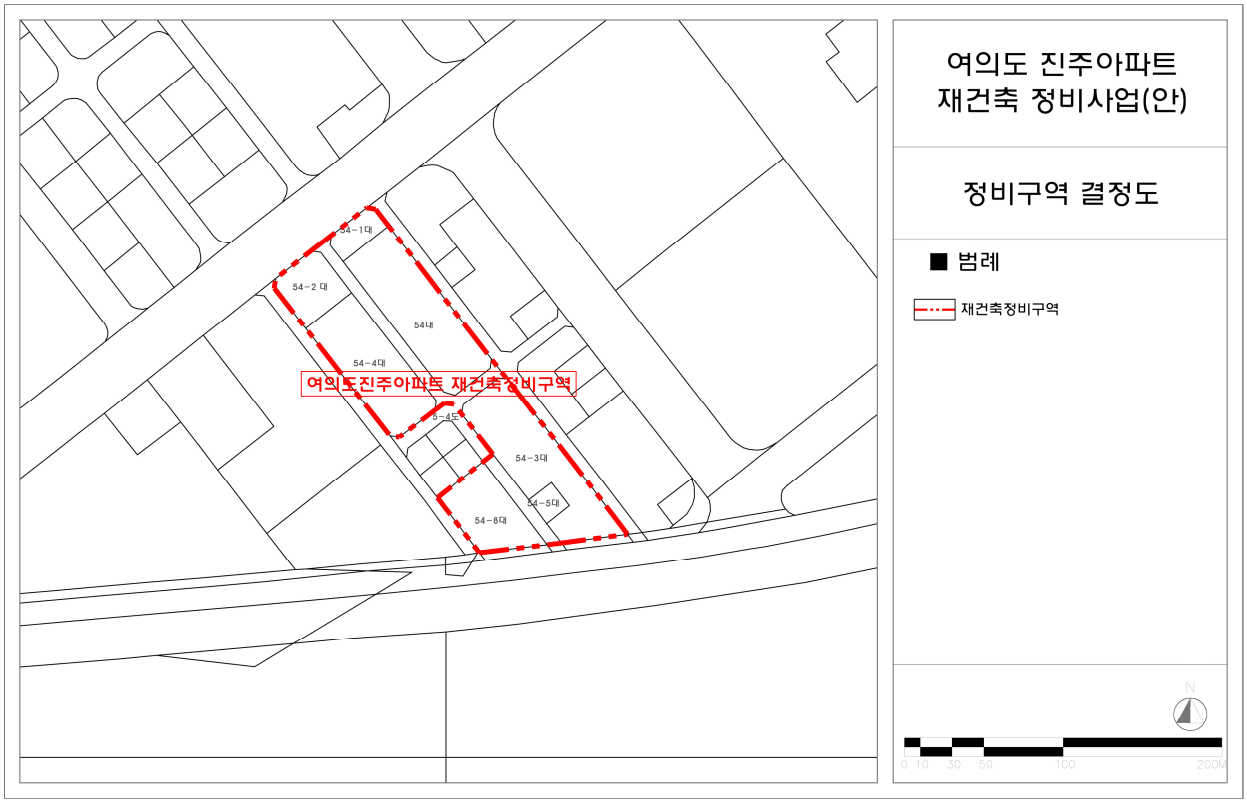
1. 정비구역 결정조서

구 분	정비사업명칭	위 치	면적(㎡)	비 고
신 규	여의도 진주아파트 재건축 정비사업	서울특별시 영등포구 국제금융로 108-6 일대	17,228.3	-

■ 정비구역 결정 사유서

구역명	면적(㎡)	결정사유
여의도 진주아파트 재건축 정비구역	17,228.3	- 노후·불량한 주거환경의 개선 및 정비 기반시설의 확보에 따른 주민들의 삶의 질 향상 - 여의도동 일대 국제금융지구 클러스터 구축을 통한 금융 및 여의도 도심 배후 지원기능 강화

〈 정비구역 결정도 〉



2 용도지역 결정

1. 용도지역 결정조서

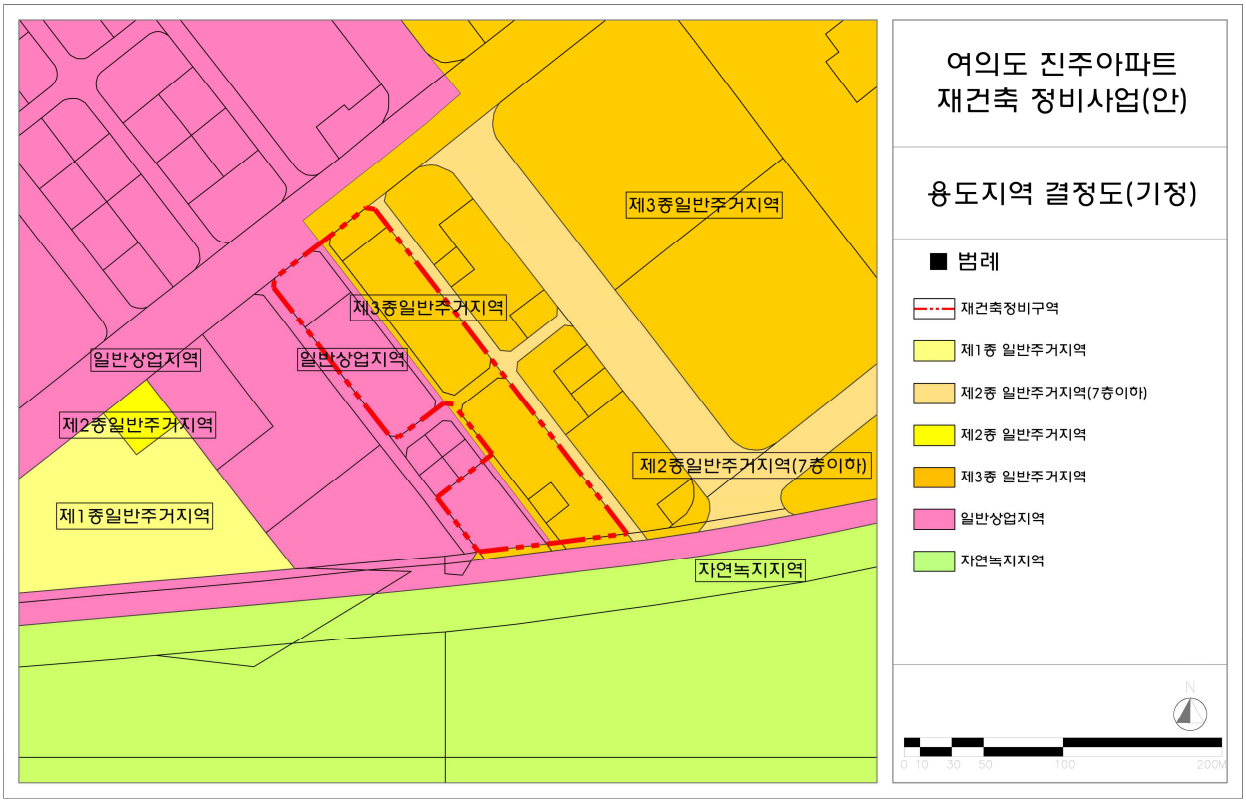
구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	17,228.3	-	17,228.3	100.0	-
제3종일반주거지역	9,895.6	감) 9,895.6	-	0.0	
일반상업지역	7,332.7	증) 9,895.6	17,228.3	100.0	

■ 용도지역 결정 사유서

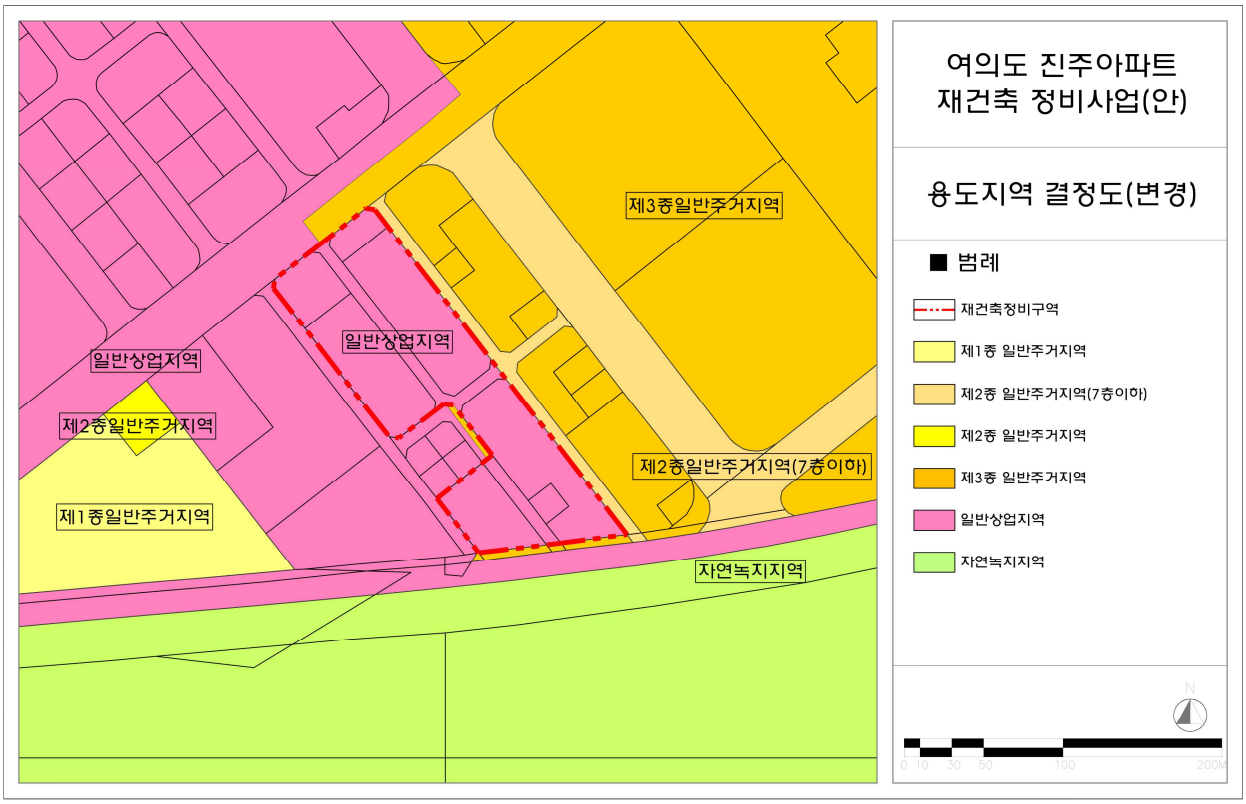
구역명	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
여의도 진주아파트 재건축 정비구역	제3종 일반주거지역	일반상업지역	9,895.6	- 노후·불량 주거환경 개선을 위한 주민 삶의 질 향상 및 여의도 도심 배후 지원기능 강화 - 여의도 진주아파트는 주변 지역과의 정합을 고려하여 용도지역 변경

- 이하여백 -

〈 용도지역 결정도(기정) 〉



〈 용도지역 결정도(변경) 〉



3 정비기반시설 결정

1. 정비기반시설 결정조서

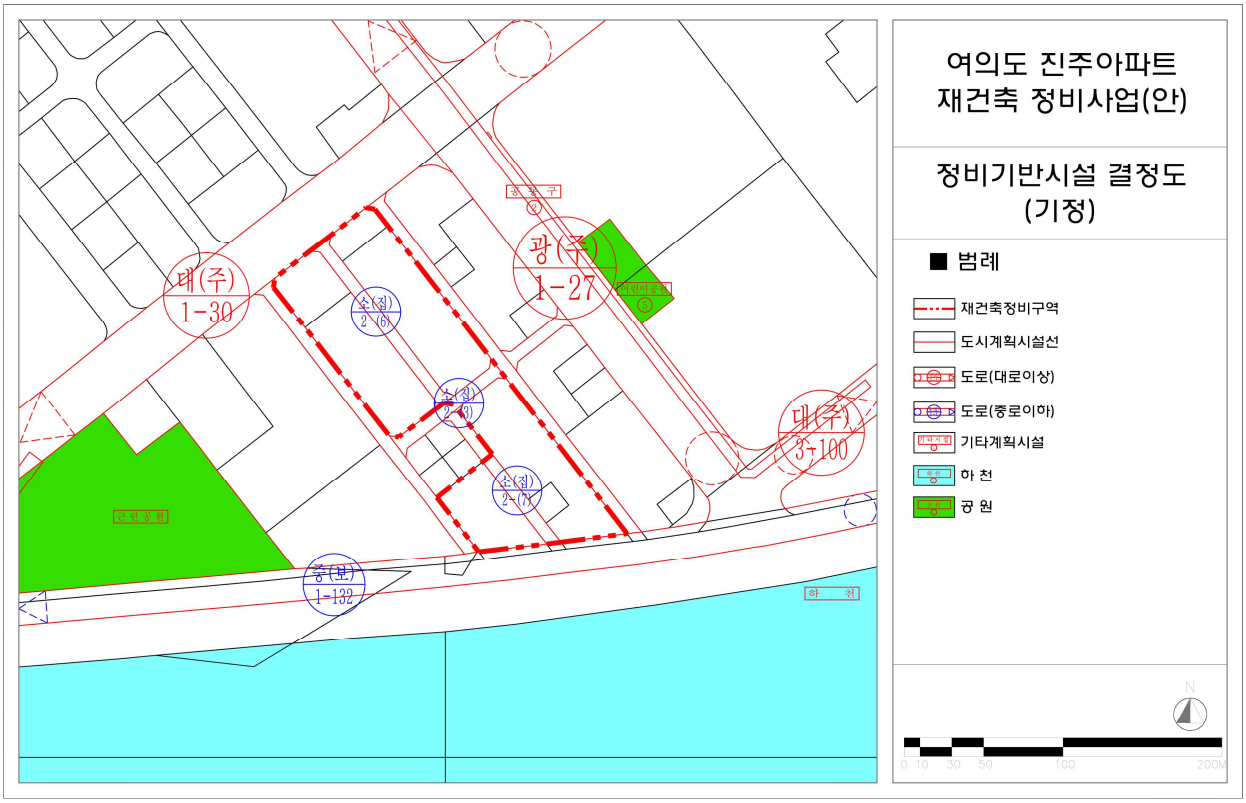
■ 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	(3)	8	집산 도로	80	여의도동 54-9	여의도동 54	일반 도로		서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	
변경	소로	2	(3)	8	집산 도로	44	여의도동 54-9	국제금융로 108-6	일반 도로			
폐지	소로	2	(6)	8	집산 도로	126	여의도동 54-1	여의도동 54	일반 도로		서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	
기정	소로	2	(7)	8	집산 도로	104	여의도동 54-6	여의도동 54-8	일반 도로		서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	
변경	소로	2	(7)	8	집산 도로	36	여의도동 54-6	여의도동 54-10	일반 도로			

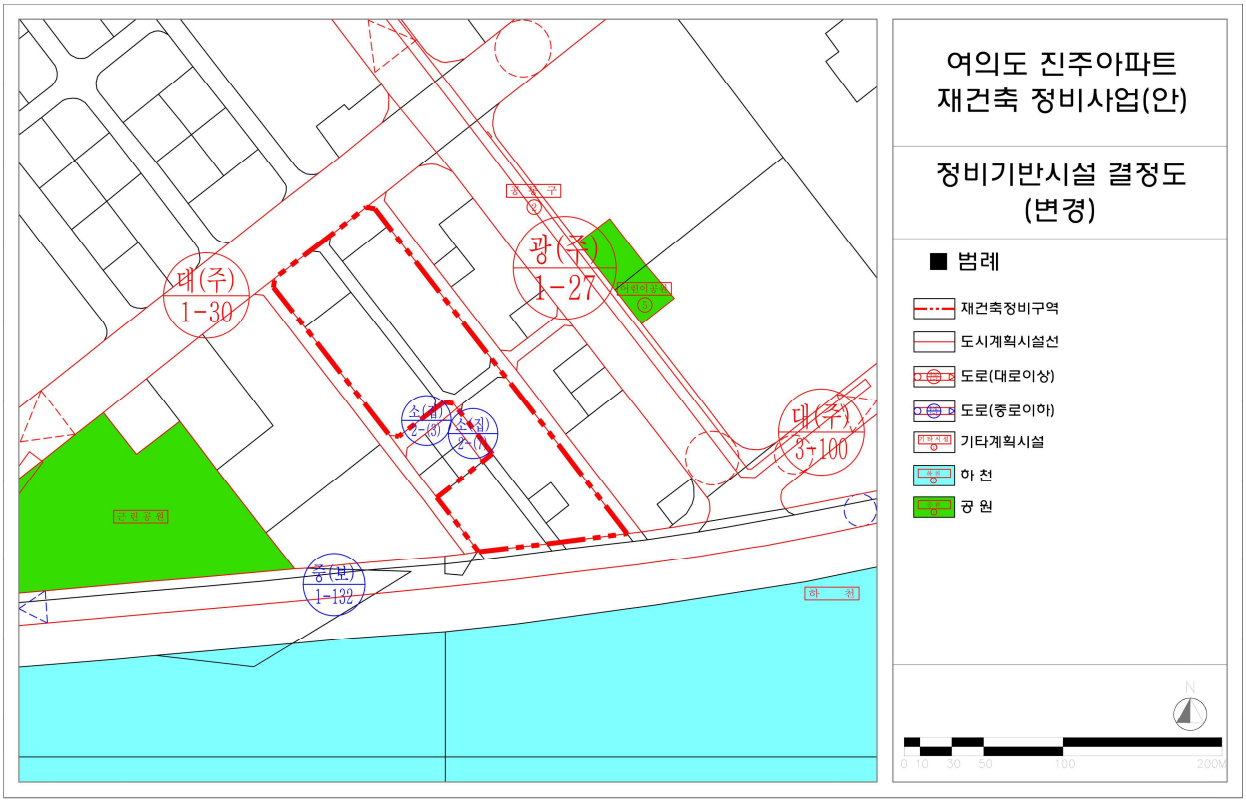
■ 결정 사유서

구분	변경내용	변경사유
도로	○ 연장 변경 - 소로 2-(3) : L = 80m ⇒ 44m - 소로 2-(7) : L = 104m ⇒ 36m ○ 폐지 - 소로 2-(6)	- 노후 공동주택지의 통합적 공간재편계획 수립을 통한 재건축 계획을 수립함에 있어, “여의도 금융중심 지구단위계획”에서 제시된 계획지침을 반영하여 특별계획구역 내 도로시설을 폐지하되, 도로면적 이상의 추가 공공기여 제공을 통한 획지 단위의 통합개발을 추진하고자 함

〈 정비기반시설 결정도(기정) 〉



〈 정비기반시설 결정도(변경) 〉



4 정비구역 지정 신청서

1. 부문별 정비계획

가. 정비사업의 사항에 관한 계획

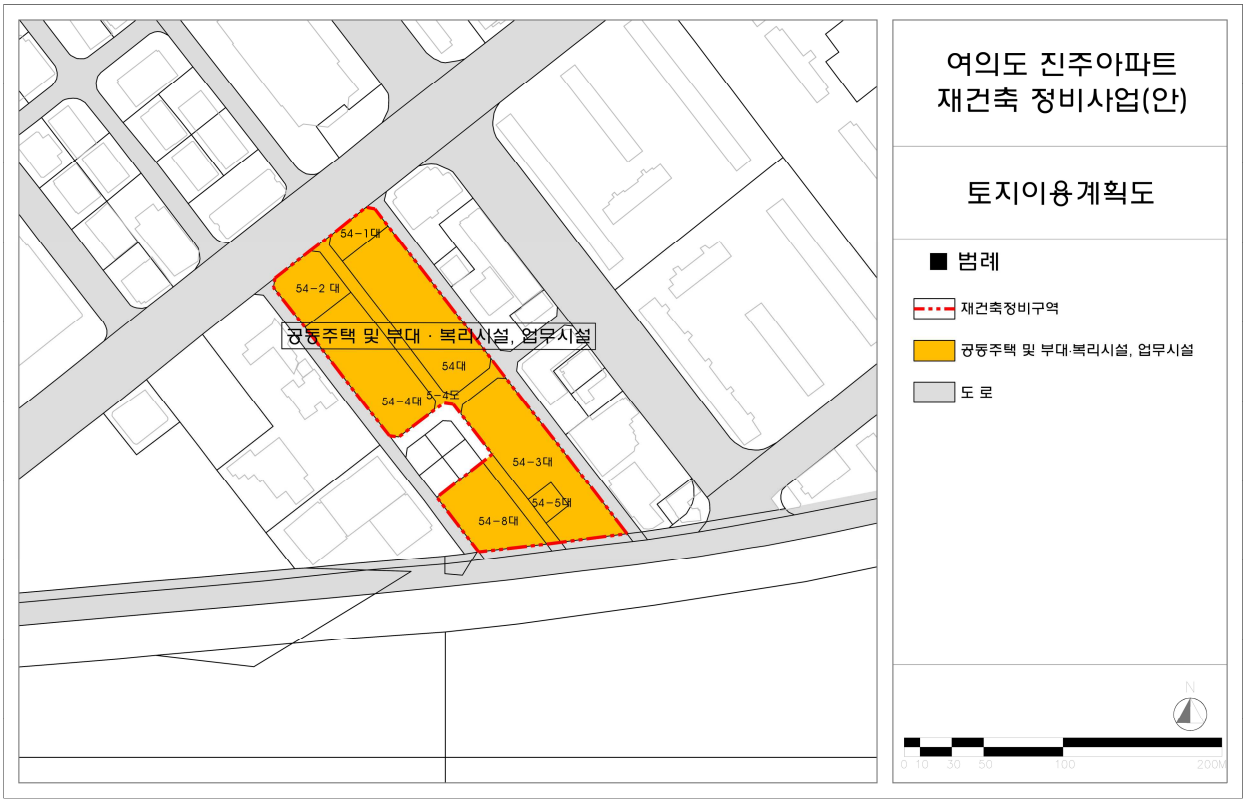
구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	여의도 진주아파트 재건축정비사업	서울특별시 영등포구 국제금융로 108-6 일대	-	17,228.3	17,228.3	-

실행방법	실행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
재건축 정비사업	구역지정 후 4년이내	여의도 진주아파트 재건축정비사업조합(예정)	증) 202세대 (현황:376세대, 계획:578세대)	-

나. 토지이용에 관한 계획

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계	17,228.3	100.0	-
획 지	17,228.3	100.0	공동주택 및 부대·복리시설, 업무시설

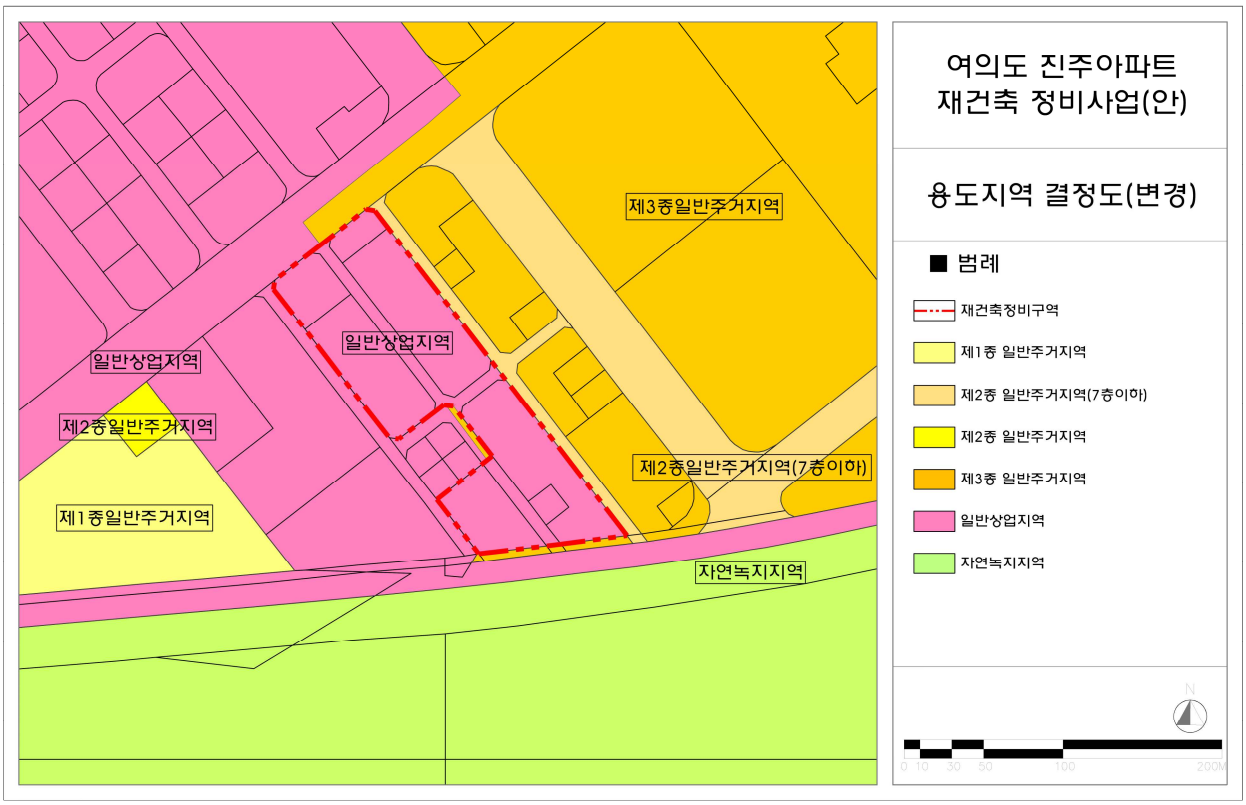
〈 토지이용계획도 〉



다. 용도지역에 관한 계획(안)

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	17,228.3	-	17,228.3	100.0	-
제3종일반주거지역	9,895.6	감) 9,895.6	-	0.0	
일반상업지역	7,332.7	증) 9,895.6	17,228.3	100.0	

〈 용도지역 결정도(변경) 〉



라. 정비기반시설 설치계획

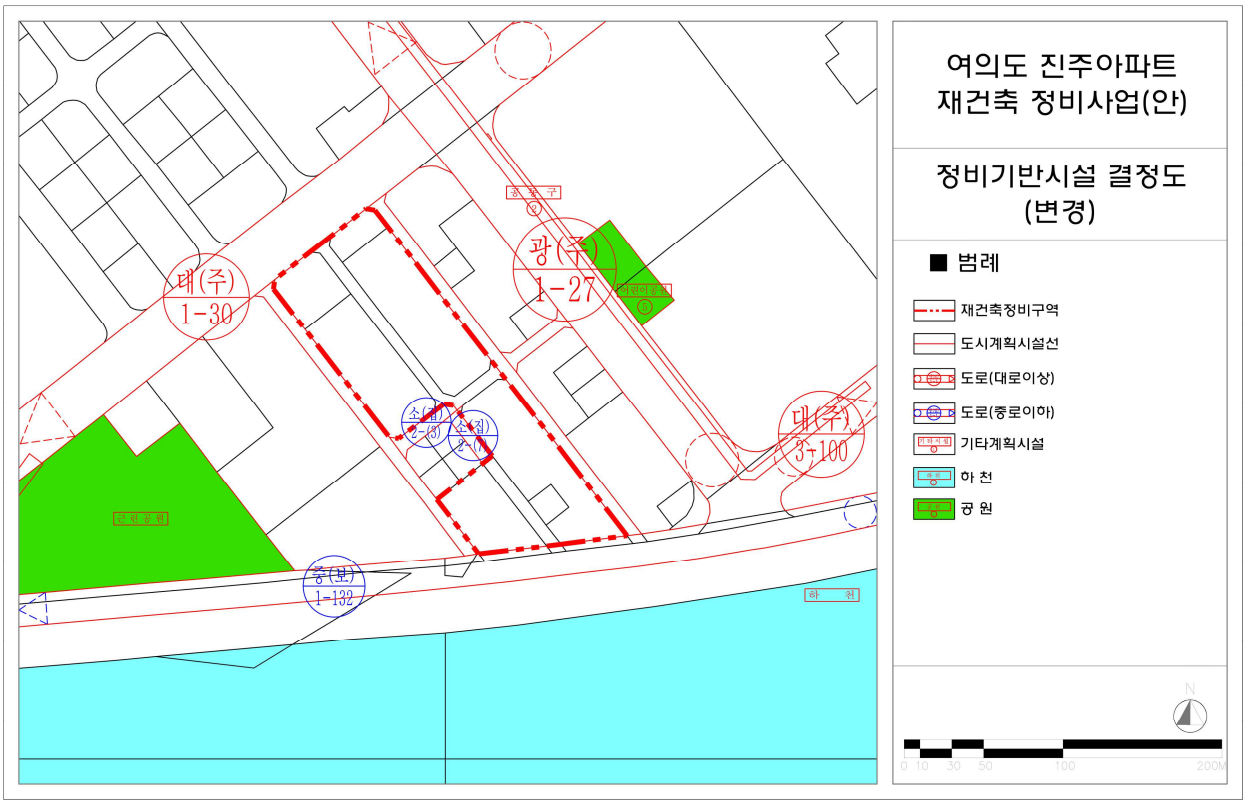
1) 도로

■ 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	(3)	8	집산 도로	80	여의도동 54-9	여의도동 54	일반 도로		서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	
변경	소로	2	(3)	8	집산 도로	44	여의도동 54-9	국제금융로 108-6	일반 도로			
폐지	소로	2	(6)	8	집산 도로	126	여의도동 54-1	여의도동 54	일반 도로		서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	
기정	소로	2	(7)	8	집산 도로	104	여의도동 54-6	여의도동 54-8	일반 도로		서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	
변경	소로	2	(7)	8	집산 도로	36	여의도동 54-6	여의도동 54-10	일반 도로			

2) 공원·녹지 등 : 해당사항 없음

〈 정비기반시설 결정도(변경) 〉



마. 공동이용시설 설치계획

1) 공동이용시설 설치계획(안)

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)		비 고
				서울시 기준	계획(안)	
신규	관리사무소		영등포구 국제금융로 108-6번지 일원	36.9	80.0	
	주민 공동 시설	소 계		1,806.3	3,040.0	
		경로당		330.0	400.0	
		어린이집		330.0	490.0	개방
		실내어린이놀이터			260.0	
		작은도서관		158.0	200.0	
		주민운동시설			150.0	
		어린이놀이터		788.0	960.0	
		기타부대시설			580.0	

2) 주민공동시설 총량기준

구 분	총 면적 기준	산 식	총 확보 면적
주택건설기준 등에 관한 규정	세대당 2.5㎡ 기준	578세대 × 2.5㎡ = 1,445.0㎡	3,040.0㎡ (서울시 기준 대비 약 168.3%)
서울시 주택조례	기준면적 대비 25% 강화	1,467.5㎡ × 1.25 = 1,806.3㎡	

3) 비주거시설 개요(안)

구 분	용 도	위 치	면 적(㎡)	총 확보 면적
근린생활시설	상가	지상	8,700.0	비주거비율 10.04% = 13,850.0㎡ / 137,998.8㎡ (연면적비율)
	상가	지하 1F	2,950.0	
	지하주차장, 기계실 등		2,200.0	
	소 계		13,850.0	
합 계			13,850.0	-

바. 기존 건축물의 정비·개량 계획

○ 기존 5개 동(주거 4개동, 판매 1개동)에서 정비·개량 계획시 5개 동으로 계획(주거 4개동, 부대·복리 1개동)

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신 규	여의도 진주아파트 재건축 정비구역	17,228.3	획지1	17,228.3	영등포구 국제금융로 108-6 일원	5	-	-	5	-	-

사. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 봄

아. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th>구역 구분</th><th colspan="2">획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이 (m)</th><th rowspan="2">세대수 (임대)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비계획</th><th>상한</th></tr>
<tr><td>신규</td><td>여의도 진주아파트 재건축 정비구역</td><td>획지</td><td>17,228.3</td><td>영등포구 국제금융로 108-6 일원</td><td>공동주택 및 부대·복리시설, 업무시설</td><td>60 이하</td><td>503.5 이하</td><td>503.6 이하</td><td>200 이하 (57층)</td><td>578세대 (88세대)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="12">
<table>
<tr><th>건립규모</th><th>세대수(임대세대수)</th><th>비율(%)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>합 계</td><td>578(88)</td><td>100.0</td><td rowspan="4">증) 202세대
(현황 : 376세대)</td></tr>
<tr><td>60㎡이하</td><td>172(72)</td><td>29.7</td></tr>
<tr><td>60㎡초과 ~ 85㎡이하</td><td>219(16)</td><td>37.9</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>187</td><td>32.4</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>완화사항</td><td colspan="12">◦ 허용용적률 인센티브
<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">허용용적률 인센티브</th></tr>
<tr><td rowspan="2">3종일반주거지역
→
일반상업지역</td><td>① 의무 이행항목 (20% 이상)</td><td>일반지역 기준용적률(210%)보다 20% 더 높은 기준용적률(230%) 적용 대신 허용용적률 20%에 상응하는 인센티브 행위 의무화</td></tr>
<tr><td>② 계획유도 인센티브 (120% 이하)</td><td>친환경요소, 무장애도시, 공공공간확보, 시설공유, 주거안정, 도심지원 항목 적용 (78.7% 적용)</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>인센티브항목 (20% 이하)</td><td>층간소음 해소, 공개공지, 돌봄시설, 방재안전(20% 적용)</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="12">◦ 건축한계선 지정
- 4m : 여의대방로(11층 이상 벽면한계선 3m 추가후퇴)
- 3m : 여의동로, 여의대방로70길, 여의대방로68길</td></tr>
<tr><td>공개공지</td><td colspan="12">◦ 여의대방로및 여의동로변으로 부지면적의 10% 이상 조성(13.5%)</td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td colspan="12">◦ 폭 6m 이상 공공보행통로 조성(여의대방로68길 ~ 여의대방로70길 연결)</td></tr>
</table>

2) 용적률 산정

■ 용적률계획 - 일반상업지역

구 분	산 정 내 용						
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	신설 공공시설 등			새로 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지 내 용도폐지되는 국공유지(유상매입)
			소계	토지지분면적	건축물 기부채납 환산부지		
	7,332.7㎡	7,332.7㎡	2,121.6㎡	1,574.0㎡	547.6㎡	-	747.0㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	◦ 순부담 = 2,121.6.0㎡(28.9%) ◦ 신설 공공시설 등 제공면적(A+B) - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도폐지되는 국공유지 ※ 대지 내 국공유지(시유지)는 유상매입						
	A 토지지분면적 (공공임대주택)	◦ 토지 지분 = 1,574.0㎡ ◦ [대지면적 × (주거연면적 / 전체연면적) × (공공임대주택전용면적 / 주거전용면적)] = [17,228.3㎡ × (109,648.8㎡ / 139,998.8㎡) × (5,676.1㎡ / 48,463.5㎡)]					
	B 건축물기부채납 환산부지 (공공임대주택)	◦ 건축물 기부채납 환산면적 = 547.6㎡ ◦ [공공임대주택 공급연면적 × 공공임대주택 건축비 / (개별공시지가 × 2)] = (지상) 426.8㎡ [(7,932.3㎡ × 1,975,455원) / (18,360,000원 × 2)] + (지하) 120.8㎡ [4,837.6㎡ × 917,273원) / (18,360,000원 × 2)] ※ 공공임대주택 건축비는 '분양가상한제 기본형건축비' 2,173,000원/㎡(지상) 및 1,009,000원/㎡(지하)에서 부가가치세를 제외한 단가					
용적률	기준	◦ 기준용적률 = 400%					
	허용	◦ 허용용적률 = 420% - 기준용적률 + 인센티브 = 400% + 20%					
	상한	◦ 상한용적률 = 609.18% 이하 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 1.0 × β건축물) = 420% × [1 + 1.3 × 1 ×(0.273329) + 1.0 × (0.095088)]					

〈 허용용적률 인센티브 사항(안) - 일반상업지역 〉

항목	완화기준		인센티브 산정(%)
소 계			20.0%
층간 소음 해소	○ 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	5.0%
공개 공지	○ 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 - 기준 : 기준용적률× (조성면적(의무면적제외)/대지면적) × α ※ α=0.5 ⇒ 400 × (183.3㎡ / 7,332.7㎡) × 0.5 = 5.0%	5%p 이내	5.0%
돌봄 시설	○ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 놀이·돌봄시설을전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 ※ 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등 ⇒ 주민공동이용시설 의무면적 : 1,806.3㎡, 돌봄시설최소면적 : 1,806.3㎡ × 1/5 = 361.26㎡ - 계획 : 750㎡(어린이집 490.0㎡, 실내어린이놀이터 260㎡) ※ 출산율 제고 등 정부정책에 부응하여 계획	5%p	5.0%
방재 안전	○ 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 - 기준 : 시설, 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 관련위원회 심의·자문을 통해 적용 ⇒ 시설, 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하여 추후 관련위원회 심의·자문을 통해 적정성을 인정받겠음	5%p	5.0%

■ 용적률계획 - 제3종일반주거지역 → 일반상업지역

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="7">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택)</td><td colspan="3">신설 공공시설 등</td><td rowspan="2">새로 설치하는
기반시설 내
국공유지</td><td rowspan="2">대지 내
용도폐지되는
국공유지(유상매입)</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지지분면적</td><td>건축물 기부채납
환산부지</td></tr>
<tr><td>9,895.6㎡</td><td>9,895.6㎡</td><td>2,690.2㎡</td><td>1,898.6㎡</td><td>791.6㎡</td><td>-</td><td>1,034.3㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="7">◦ 순부담 = 2,690.2㎡(27.2%)
◦ 신설 공공시설 등 제공면적(A+B) - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도폐지되는 국공유지
※ 대지 내 국공유지(시유지)는 유상매입</td></tr>
<tr><td>A
토지지분면적
(공공임대업무)</td><td colspan="6">◦ 토지 지분 = 1,898.6㎡
◦ [대지면적 × (주거연면적 / 전체연면적) × (공공임대주택전용면적 / 주거전용면적)]
= [17,228.3㎡ × (30,550.0㎡ / 139,998.8㎡) × (11,700.0㎡ / 23,350.0㎡)]</td></tr>
<tr><td>B
건축물기부채납
환산부지
(공공임대업무)</td><td colspan="6">◦ 건축물 기부채납 환산면적 = 791.6㎡
◦ [공공임대주택 공급연면적 × 공공임대주택 건축비 / (개별공시지가 × 2)]
= (지상) 671.7㎡ [(11,700㎡ × 2,108,182원) / (18,360,000원 × 2)]
+ (지하) 119.9㎡ [(4,800.0㎡ × 917,273원) / (18,360,000원 × 2)]
※ 공공임대업무시설 건축비는 '분양가상한제 기본형건축비' 2,319,000원/㎡(지상) 및 1,009,000원/㎡(지하)에서 부가가치세를 제외한 단가</td></tr>
<tr><td rowspan="3">용적률</td><td>기준</td><td colspan="6">◦ 기준용적률 = 230%</td></tr>
<tr><td>허용</td><td colspan="6">◦ 허용용적률 = 308.7%
- 기준용적률 + 인센티브 = 230% + 78.7%
- 필수(의무) 20% 이상 + 선택(계획유도) 78.7% 이하</td></tr>
<tr><td>상한</td><td colspan="6">◦ 상한용적률 = 425.37% 이하
= 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × β건축물)
= 308.7% × [1 + 1.3 × 1 ×(0.233408) + 0.7 × (0.098990)]</td></tr>
</table>

〈 허용용적률 인센티브 사항(안) - 제3종일반주거지역 → 일반상업지역 〉

① 의무이행(20% 이상)

항목	완화기준		인센티브 산정(%)
소 계			20.0%
층간 소음 해소	○ 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	5.0%
공개 공지	○ 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 - 기준 : 기준용적률× (조성면적(의무면적제외)/대지면적) × α ※ α=0.5 ⇒ 230 × (430.2㎡ / 9,895.6㎡) × 0.5 = 5.0%	5%p 이내	5.0%
돌봄 시설	○ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 놀이·돌봄시설을전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 ※ 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등 ⇒ 주민공동이용시설 의무면적 : 1,806.3㎡, 돌봄시설최소면적 : 1,806.3㎡ × 1/5 = 361.26㎡ - 계획 : 750㎡(어린이집 490.0㎡, 실내어린이놀이터 260㎡) ※ 출산율 제고 등 정부정책에 부응하여 계획	5%p	5.0%
방재 안전	○ 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 - 기준 : 시설, 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 관련위원회 심의·자문을 통해 적용 ⇒ 시설, 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하여 추후 관련위원회 심의·자문을 통해 적정성을 인정받겠음	5%p	5.0%

② 계획유도(120% 이하)

항목	완화기준			인센티브 산정(%)
합 계				78.7%
소 계				78.7%
친환경 요소	제로에너지건축물	ZEB 4	12%	12%
	재활용건축자재 사용량의 용적비율	25%이상	5%	5%
	리모델링이 용이한 공동주택	관련규정 충족시(장수명주택과 중복 불가)	10%	10%
	친환경자동차	전기차충전시설 법적의무량의 20%초과 설치 및 개방	6%	6%
	생태면적률	기준용적률 × (생태면적률인정면적/ 대지면적) × 0.2 : 관련법령상 의무사항은 미적용 ⇒ 230 × (861.3㎡ / 9,895.6㎡) × 0.5 = 10.01%	최대10%	10%
	빗물이용시설 설치	기준용적률 × 0.04 : 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 × 0.04이상 설치 ※의무설치용량 초과적용	9.2%	9.2%
무장애 도시	장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증시	우수	6%	6%
공공 공간 확보	전면공지 추가 조성	기준용적률× 설치면적 / 대지면적) × 0.5 : 대지경계선에서 3m이상 초과 후퇴한 전면공지만 인정 ⇒ 230 × (47.8㎡ / 9,895.6㎡) × 0.5 = 6.3%	최대 10%	0.5%
주거 안정	세대구분형(분리형)주택	전용면적 85㎡이상인 세대수 30%이상 도입	10%	10%
도심 지원	업무공간 확보	업무시설, 사무소 등 설치 - 기준용적률 × (자상조성면적/자상층비주거면적) × 0.3 ⇒ 230 × (1,261㎡ / 8,700㎡) × 0.3 = 10.03% ※ 기부채납시설 공공임대업무시설에 포함되지 않는 별도 업무공간	최대 10%	10%

자. 교통 및 동선처리에 관한 계획

❍ 사업시행시 교통안전 및 원활한 교통소통을 도모하기 위한 교통처리계획을 수립하였으며, 개선방안으로 제시한 교통안전시설 설치 및 교통운영방안을 최대한 수용토록 건의

구분	지점	개선방안
진출입 동 선	A	• 여의대방로68길(여의대방로~사업지 차량출입구) 교통운영계획 수립 -노상주차 14면 삭제 후 중앙선 설치 운영
	-	• 단지내 보행통행로 출입지점에 차량진입차단시설 설치로 일반차량 진입억제
	B	• 사업지 차량출입구 우회전 곡선반경 R=6m 확보
		• 지하주차장 경사로 전면 평탄부 확보 : L=10m
보 행	C	• 사업지 여의동로 접속구간 보도 확장 : B=1.5~2.0m→6.5m
	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 2개소
주 차 시 설	-	• 법정주차대수 : 835면 -건축계획 변동에 따른 변경이 발생 할 수 있음
	-	• 계획주차대수 : 1,123면(법정주차의 134.5% 확보)
	-	• 동별 출입구 인접지점에 자전거보관대 설치
교 통 안 전 및 기 타	-	• 차량속도 저감을 위한 과속방지턱 설치 : 신설3개소, 정비1개소
	-	• 시거확보를 위한 반사경 설치 : 양면식 1개소
	-	• 사업지 차량출입구 전면 차선규제봉 설치로 불법주차 억제
	-	• 사업지 차량출입구에 교차로안내노면표시 도색 : 1개소
	-	• 지하주차장 출입구 차량경보등 설치 : 1개소
	-	• 주차안내표지판 설치 : 1개소
	-	• 교통안전시설물은 유관기관과 협의후 설치(비용은 사업시행자 부담)

※ 지점은 교통처리계획도 참조

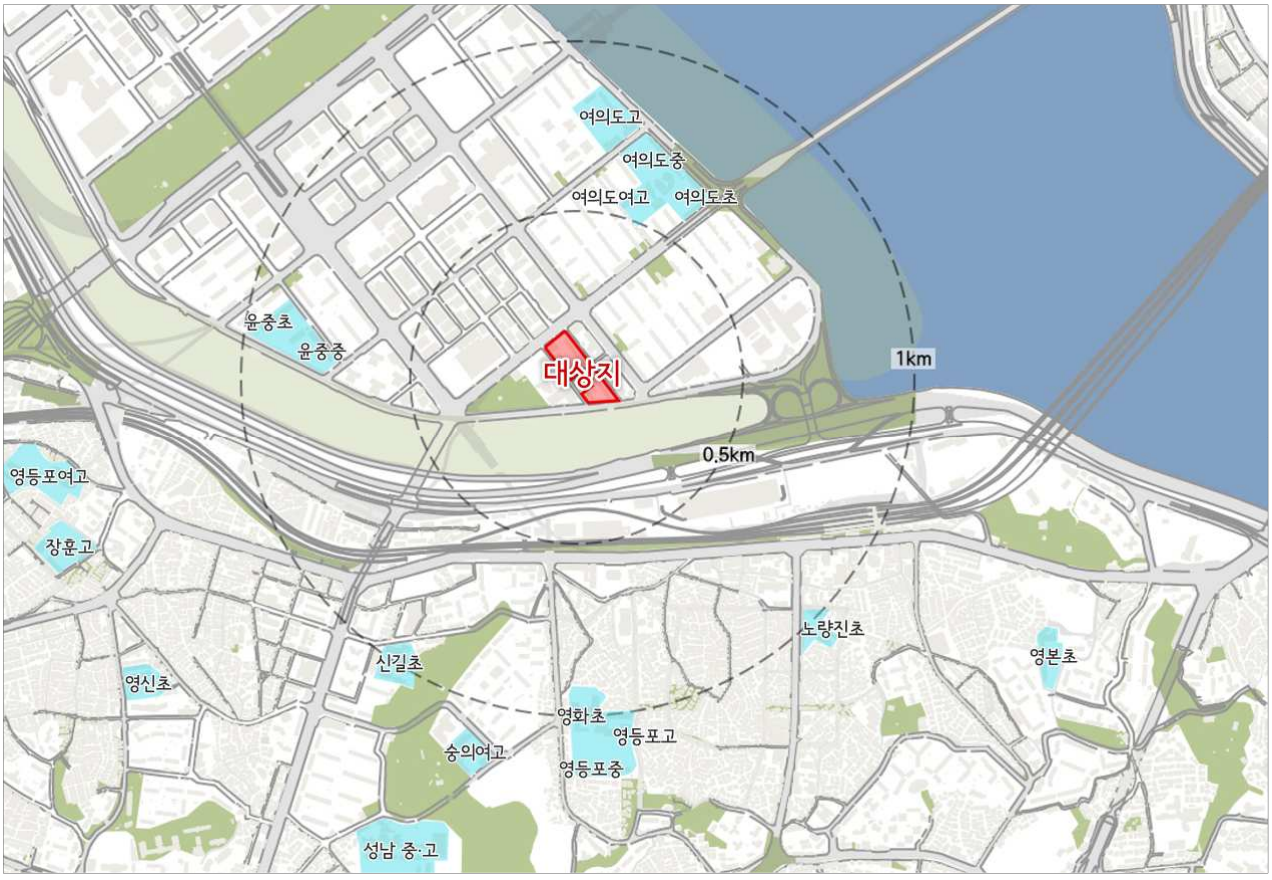
차. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
환경 보전	자연환경	· 주변 공원 및 녹지와 생태네트워크 구축을 위한 대지레벨 계획	-
	생활환경	· 보도, 주차장등을 자연상태의 토양으로 유지하거나 투수성 포장재 사용 · 청정연료 사용과 에너지 절약형 단지조성	
	사업시행시 환경영향	· 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난 방지	화재	· 건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획	
	수재해	· 지구 내부로의 유입을 최소한 억제 및 하수도시설 요량을 제고시켜 배수불량 방지	
	교통	· 재해시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 내부동선 체계구축	
기존 수목의 현황 및 활용계획		· 측백나무, 스트로브잣나무, 단풍나무, 피나무, 연필향나무, 벚나무 등 분포 · 식재된 수목의 상태가 양호하여, 이식이 어려운 수목과 생육이 불량한 수목을 제외하고 나머지 수목을 이식 후 새로 조성되는 공원, 녹지 등에 재식하는 방안 검토	

카. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
보행 안전	· 사업구역 외곽으로 공사 중 안전펜스 및 표지판을 설치하여 외부를 차단하고 학생 및 주민 등 보행안전을 위하여 낙하물에 대한 안전시설물 설치 · 등하교 시간 주 가로변에 미치는 영향을 최소화하기 위해 공사 차량 운행 및 작업시간 등을 효율적 운영·제한	반경 약 500m~1km 이내 교육시설 위치함
소음 관리	· 공사장 소음·진동 관리지침서(환경부)에 따라 공사 시행	

〈 정비구역 주변 교육환경도 〉



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

파. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

① 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
5	4	1	5	5	-

② 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수(가구)			구역 내 거주 인구수(인)			비고
	소계	자가	세입자	소계	가옥주	세입자	
공동주택	376	154	222	1,316	539	777	-

※ 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

③ 규모별, 유형별 거주현황(가구수)

구 분	계	아파트	
		자가	세입자
합 계	376	154	222
30㎡초과 ~ 50㎡이하	156	49	107
60㎡초과 ~ 85㎡이하	132	58	74
85㎡초과 ~ 135㎡이하	88	47	41

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로 작성

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황(세대수)

구 분		계	임대주택	일반분양	비 고
합 계		578	88	490	-
85㎡이하	50㎡초과~60㎡이하	172	72	100	
	60㎡초과~85㎡이하	219	16	203	
85㎡초과~		187	-	187	

하. 세입자 주거대책

❍ 진주아파트는 현재 세입자 비중이 59%에 달함

❍ 최근 법률 개정으로 인해 조합원이 분양을 받기 위해서는 조합원분양공고이전 조합원(직계존비속 포함)이 실거주 2년 요건을 갖추어야 함

❍ 분양받고자 하는 조합원은 실거주 2년 요건 갖추기 위해 향후 실입주하려는 조합원 수는 점차 증가할 것이고, 이는 세입자의 퇴거도 증가할 것

❍ 진주아파트는 세입자의 안정적인 주거환경을 돕도록

- 새로운 신규 세입자 또는 기존 세입자와 임대차(재)계약을 맺을 때 이러한 사항을 안내할 것

- 입주자 대표회의에서는 지속·정기적으로 1층과 엘리베이터 게시판 공지, 우편물 발송을 통해 안내할 것

❍ 또한, 진주아파트는 여의도 내 타단지와 달리 여의도아파트지구단위계획에 속해있지 않아 별도 정비입안계획을 신청 및 승인을 받아야하기 때문에 조합원 분양공고 단계까지는 시간적 여유가 충분히 있다고 보임

❍ 세입자가 재건축사업으로 인해 주거환경이 불편할 가능성은 높아 보이지만 불편함이 없도록 지속적으로 안내를 할 것

- 이하 여백 -

거. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분		계 획 내 용	비 고
조 경	단 지	· 단지 앞 정원에 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙부는 지하고 2m 이상 교목 식재하여 시야 확보	-
	주차장	· 출구 주변에는 조경수를 지양하고 조명과 조경 간의 공간을 충분히 확보하여 시야 확보	
조 명	단 지	· 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 · 주차장, 정원은 조도 15룩스 이상으로 하여 시야 확보	
	주차장	· 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 · 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함	
범죄예방 설계		· 어둠이 없는 적합한 조명설계를 통한 범죄예방 · 방범용 CCTV는 사각지대에 1개소 이상 설치 · 산책길을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보 · 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앰	
영역성 강화		· 특정 지역에 대한 공적·사적 공간을 구분하여 안정감을 느낄 수 있도록 함	
자연적 접근 통제		· 주 출입구에 출입 차단기를 설치 · 단지 외곽으로 울타리 및 정원 설치를 통해 구분하며, 단지 내 출입을 통제	



단지 내 보행동선과 인접하고
주동에서 잘 보이는 곳에 배치



주변과의 시선연결을 고려하여
3면 이상 투시형 구조로 계획된 경비실



조명이 충분히 설치되어 안정감을 느끼는 보행공간



밝은 색상으로 도색되고
연색성이 우수한 조명이 설치된 주차공간

출처 : 국민권익위원회 범죄예방 건축기준

너. 가구 및 획지에 관한 계획

❍ 통행의 특성 및 보행의 안전선 등을 고려
❍ 공동주택 및 부대·복리시설, 업무시설을 획지1로 계획

도면 번호	가구 및 획지	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
1	획지1	17,228.3	영등포구 국제금융로 108-6 일원	17,228.3	공동주택 및 부대·복리시설, 업무시설

더. 공공주택 건설에 관한 계획

❍ 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 주택으로 계획.
필요 시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따름.

<table>
<tr><td>계획기준</td><td colspan="7">· 공공주택(공공기여) 건설 : 국계법 제52조의2 제1항 제3호 및 동법 시행령 제4조에 따름
· 도시계획조례 제55조 제3항 [별표3] 제2호에 따라 주거용 용적률은 400% 이하이며, 임대주택을 추가 확보하는 경우 완화될 수 있다.
· 공공목적의 공공주택 용도</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공주택</td><td colspan="3">세대규모(㎡)</td><td colspan="2">세대수</td><td rowspan="2">연면적</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>전면적</td><td>공급면적</td><td>자상층 부대복리시설</td><td>세대</td><td>비율 (%)</td></tr>
<tr><td colspan="3">합 계</td><td>88</td><td>15.2</td><td>5,676.1</td><td>〉 10%(초과)</td></tr>
<tr><td>59.95</td><td>82.73</td><td>1.48</td><td>72</td><td>12.4</td><td>4,316.4</td><td rowspan="2">정비계획 용적률 완화(공공기여)에 따른 공공주택</td></tr>
<tr><td>84.98</td><td>114.72</td><td>2.10</td><td>16</td><td>2.8</td><td>1,359.7</td></tr>
</table>

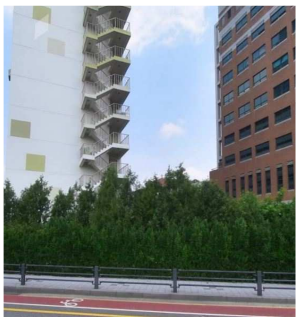
러. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

머. 환경성 검토결과

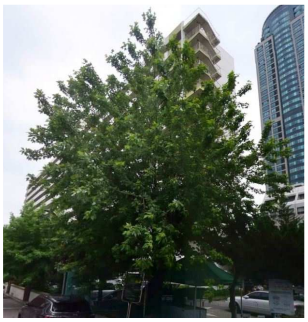
검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
생태면적률	30%	기존토양포장상태 50~70% 이상 생태면적율 32.89% 계획	자연인공기반녹지, 전면 투수포장(자연인공적용)
녹지네트워크	녹지평가표1	녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ	생태적 연계를 위한 조경녹지 배치
지형변동	절성토비율 20%미만	절성토 비율 미미함	지형에 순응한 계획 수립
	지형변동 30%미만	지형변동 비율 미미함	지형에 순응한 계획 수립
	지하수위보전	지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	지하공간 최소화, 흙막이공법 실시
비오톱	3등급	서울시 도시생태현황도상 비오톱 유형평가 3등급 조사됨	녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
일조	연속 2시간 확보	Sanalyst를 이용하여 일조영향 예측	주변 주거시설 연속2시간 만족
바람 및 미기후	바람길 확보	바람길에 미치는 영향이 미미함	바람흐름의 단절을 최소화 되도록 단지 배치
에너지	에너지절약 계획 수립	향후 에너지소비 증가	청정연료 사용 에너지절약형 설계기법 도입
	신재생에너지 사용	-	태양광발전시설 등 신재생 에너지를 사용토록 유도
경관	조망권 확보	동측 여의도한강공원과 이어지는 조망권 필요	주변환경과 조화로운 경관계획으로 정합된 도시경관 창출
휴식 및 여가공간	휴가·여가공간 최대확보	0.5km 이내 자매공원 위치함	-
보행친화 공간	보행자전용도로 계획수립	도로가 협소하며 차량으로 인한 위험한 보행환경 형성	-
	자전거전용도로 계획수립	해당사항 없음	-
	자전거보관소 15대/100unit	해당사항 없음	-
소음 및 진동	소음·진동기준	공사시 60m이내 지역에서 생활소음규제기준 초과	소음저감대책 고정식(H=4~5m), 이동식(H=3m) 가설방음판넬 설치 시행

버. 기존 수목의 현황 및 활용계획

연 번	수 종	직 경	본 수	활 용 계 획	비 고
1	느티나무	2	5	· 식재된 수목의 상태가 양호하여, 이식이 어려운 수목과 생육이 불량한 수목을 제외한 나머지, 차후 건축계획 수립 시 양호수종을 선별하도록 하겠음 · 추후 사업시행시 보호수 및 관상가치가 좋은 대형목의 경우 이식 후 정원, 가로 등에 식재토록 함	-
2	은행나무	2	17		
3	연필향나무	1.5	29		
4	모감주나무	2	1		
5	스트로브잣나무	2	45		
6	자작나무	3	1		
7	단풍나무	3	30		
8	측백나무	1	55		
9	피나무	1	20		
10	백합나무	1	1		
11	뽕나무	2	6		
12	벚나무	3	2		


측백나무


스트로브잣나무


단풍나무


연필향나무

〈 기존 수목의 활용 예시 〉



서. 인구 및 주택의 수용계획

1) 현황 가구수 및 인구수

유형별 주택 호수	거주 가구수(가구)			구역 내 거주 인구수(인)			비고
	소계	자가	세입자	소계	가옥주	세입자	
공동주택	376	154	222	1,316	539	777	-

※ 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

2) 계획 가구수 및 인구수

구 분	기 정		변경(안)		비 고
	가구수(세대)	인구수(인)	가구수(세대)	인구수(인)	
합 계	376	1,316	578	1,150	-
60㎡이하	156	546	172	342	
60㎡초과 ~ 85㎡이하	132	462	219	436	
85㎡초과	88	308	187	372	

※ 계획인구는 세대수 578세대에 대한 영등포구 통계연보(2023)상 2022년 세대당 인구수(1.99)를 곱한 값임

어. 개별공시지가

구 분	위 치	개별공시지가(원)	비 고
제3종일반주거지역	54-1	12,320,000	-
	54	12,320,000	-
	54-3	11,840,000	-
	54-5	11,840,000	-
일반상업지역	54-2	28,740,000	-
	54-4	12,200,000	-
	54-8	12,640,000	-
제3종일반주거지역 / 일반상업지역	5-4	5,617,000	용도지역 중복
평 균		13,829,250	-

※ 서울 부동산정보조회 시스템(개별공시지가 가격 기준년도 :024)

※ 평균공시지가는 용도지역이 중복된 위치 개별공시지가를 제외함

저. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

5 기초조사자료

1. 토지조서

연번	행정구역	지번	지목	규모(㎡)		용도지역	도시계획시설	소유주	비고
				공부필지면적	편입면적				
합 계				17,904	17,228.3	-	-	-	-
1	서울특별시 영등포구 여의도동	54	대	3,956	3,956	제3종일반주거지역	-	사유지	-
2		54-1	대	634	634	제3종일반주거지역	-	사유지	
3		54-2	대	1,304	1,304	일반상업지역	-	사유지	
4		54-3	대	3,928	3,928	제3종일반주거지역	-	사유지	
5		54-4	대	3,290	3,290	일반상업지역	-	사유지	
6		54-5	대	331	331	제3종일반주거지역	-	사유지	
7		54-8	대	2,004	2,004	일반상업지역	-	사유지	
8		5-4	도	2,457	1,781.3	일반상업지역/ 제3종일반주거지역	-	서울시	중복

2. 건축물조서

연번	행정구역	지번	용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규모(㎡)		층수		비고
									건축면적	연면적	지하	지상	
합 계		5	-	-	5	-	376	-	-	36,991.75	-	-	-
1	서울특별시 영등포구 여의도동	54-4	공동주택	철근 콘크리트조	1	4	88	`77.6	-	7,740.36	1	11	-
2		54			1	4	88	`77.6	904.2	10,777.61	1	11	
3		54-3			1	13	156	`77.9	801.06	10,329.4	1	12	
4		54-8			1	4	44	`77.12	361.47	4,329.27	1	11	
5		54-2	근린생활시설		1	57	-	`77.6	693.69	3,885.01	1	5	

6 기초 조사·확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

주 민	전 체 인 구		가 옥 주		세 입 자		인구밀도 (인/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수	
	376	1,316	154	539	222	777	685.13

산 업 (상가)	구 분	제 조 업	판 매 업	서 비 스 업	기 타
	계	-	23	34	-
	업 체 수	-	23	34	중복포함

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

도시관리 계획사항	용도지역	도시계획시설		기타	
		종류	규모	종류	규모
	제3종일반주거지역 : 9,895.6㎡	-	-	-	-
	일반상업지역 : 7,332.7㎡	-	-	-	-

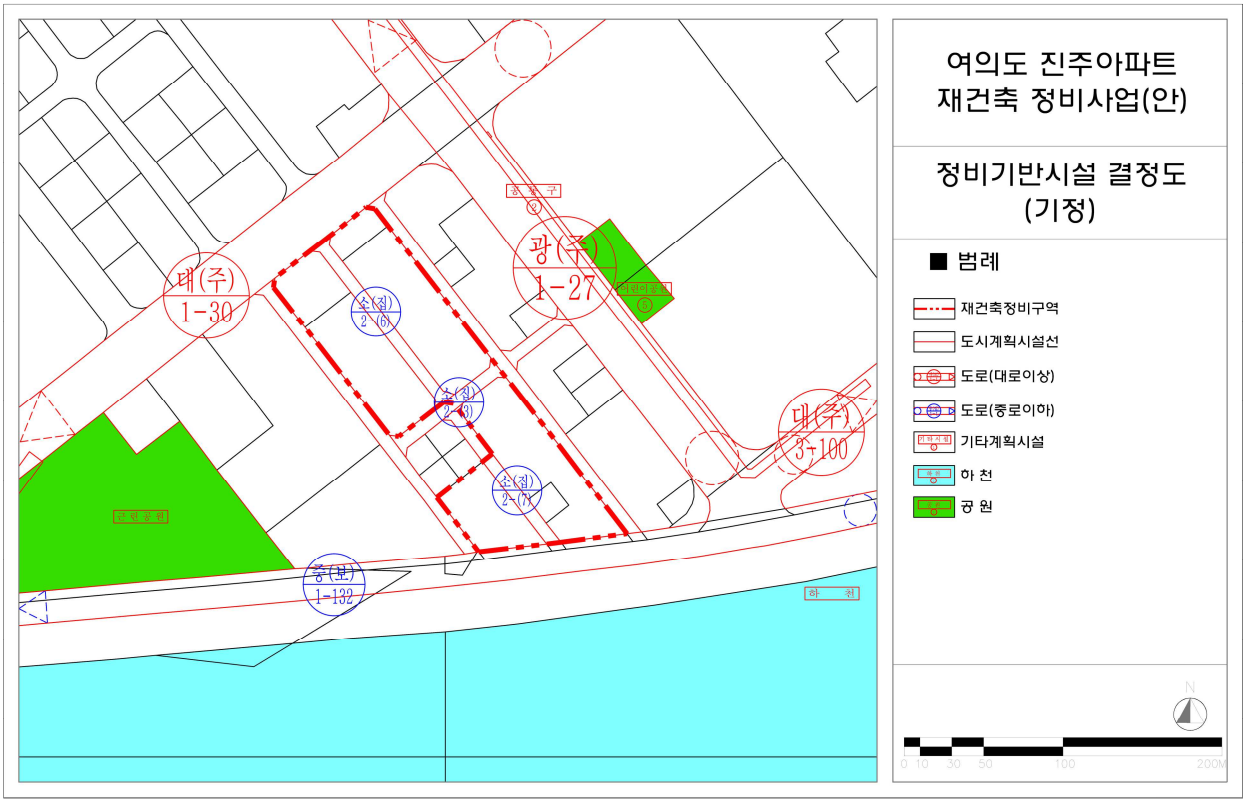
토 지 현 황	구분	전체토지						비고
		합계	주거용 건축물	비주거용건축물	나대지	정비기반시설부지	기타	
	필지수	8	5	2	-	1	-	-
	면적(㎡)	17,228.3	13,509	1,938	-	1,781.3	-	-

건축물 현황	구분		동수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	소계	5	5	100.0%	-	-	36,991.75
		철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	5	5	100.0%	-	-	36,991.75
	용도별	소계	5	5	100.0%	-	-	36,991.75
		주거용	4	4	80.0%	-	-	33,106.74
		근린생활	1	1	20.0%	-	693.69	3,885.01
	경과 년도별	소계	5	5	100.0%	-	-	36,991.75
		40년 이상	5	5	100.0%	-	-	36,991.75
	층별	소계	5	5	100.0%	-	-	36,991.75
		5층~9층 이하	1	1	20.0%	-	693.69	3,885.01
		10층 이상	4	4	80.0%	-	-	33,106.74
	허가별	소계	5	5	100.0%	-	-	36,991.75
		유허가	5	5	100.0%	-	-	36,991.75
	규모별 (세대)	소계	376	376	100.0%	-	-	36,991.75
		30㎡~60㎡미만	156	156	41.5%	-	-	-
		60㎡~85㎡미만	132	132	35.1%	-	-	-
		85㎡~135㎡미만	88	88	23.4%	-	-	-

3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	(3)	8	집산 도로	80	여의도동 54-9	여의도동 54	일반 도로		서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	
기정	소로	2	(6)	8	집산 도로	126	여의도동 54-1	여의도동 54	일반 도로		서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	
기정	소로	2	(7)	8	집산 도로	104	여의도동 54-6	여의도동 54-8	일반 도로		서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	

〈 정비기반시설 결정도(기정) 〉



4. 정비구역 및 주변지역 교통현황

❍ 대상지 주변지역의 가로망 현황을 살펴보면, 대상지 북측은 여의대방로(35m, 8차로)와 남측 여의동로 (20m, 3차로)가 남북방향으로, 서측으로 여의대방로68기(8m)와 동측으로 여의대방로70길(8m)가 동서방향으로 위치하고 있음

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차현황

❍ 대상지 내 총 8개 필지이며, 제3종일반주거지역 4개 필지, 일반상업지역 3개 필지, 용도지역 중복 (제3종일반주거지역/일반상업지역 1개 필지) 구성함

❍ 일반상업지역 3개 필지의 평균 개별공시지가는 2024년 1월 1일 기준으로 18,360,000원/㎡임

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

❍ 전체 토지 등 소유자 60.52% 동의에 따라 재건축사업에 대한 요구가 높은 상황임

7. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황

❍ 해당사항 없음

8. 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안)

❍ 전체 토지 등 소유자 60.52% 동의에 따라 재건축사업에 대한 요구가 높은 상황임

구분	계	공동주택	근린생활시설	비고 (가구수 중복사항)
총 조합원수(가구)	423	370	43	· 공동주택 : 조합원 수 374가구 중 공동주택 소유주 11명 · 근린생활시설 54-2 : 57가구 중 근린생활시설 소유주 4명
동의서(명)	256	244	12	
총 동의율(%)	60.52	65.95	27.91	

9. 기존 수목의 현황

❍ 식재된 수목의 상태가 양호하여, 이식이 어려운 수목과 생육이 불량한 수목을 제외한 나머지, 차후 건축계획 수립 시 양호수종을 선별하도록 하겠음

❍ 추후 사업시행시 보호수 및 관상가치가 좋은 대형목의 경우 이식 후 정원, 가로 등에 식재토록 함

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

❍ 해당사항 없음

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

❍ 토지등소유자의 분양희망 주택규모 의사 설문조사 결과, 응답자 50.0%가 규모 60~85㎡미만을 희망함.

연번	구분	희망 규모(㎡)				
		계	30~60미만	60~85미만	85~115미만	115~165미만
1	A동	88	-	44	44	-
2	B동	88	-	-	44	44
3	C동	156	34	122	-	-
4	D동	44	-	22	22	-
합 계(세대)		376	34	188	110	44
비 율(%)		100.0	9.05	50.0	29.25	11.7

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

❍ 해당사항 없음

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

❍ 해당사항 없음

14. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율

□ 추정 비례율 산정방식 :

$$\text{비례율} = \frac{[\text{사업완료후의 대지 및 건축물의 총수입}(A) - \text{총사업비}(B)]}{\text{종전의 토지 및 건축물의 총가액}(C)} \times 100\%$$

□ 추정 비례율 산정 : 105.06%

(단위 : 천원)

종전자산(C)	총 수입(A)	총 사업비(B)	비례율
559,846,000	1,135,433,200	547,281,547	105.06%

총 사업비 (B)

(단위 : 천원, VAT 제외)

구 분	금 액	산출 근거
건축물 철거비	공사비에 포함	· 도시 및 주거환경정비법 제29조에 의거 기존 건축물 철거는 공사계약에 포함
신축공사비	395,289,557	· 최근 인근 재건축단지 건축시설 공사비 사례 참고, 평당 900만원 적용
기타사업비용	151,991,990	· 각종 용역비 포함
합 계	547,281,547	· 총 사업비 평당 13,013,000원

개별 종전자산 추정액 (C)

□ 공동주택

동 구분	총 세대수	현금청산 세대수	세대당 추정 종전 자산가액	총 종전자산가액
A	88	5	1,450,000	127,600,000
B	88	4	1,570,000	138,160,000
C	156	8	1,320,000	205,920,000
D	44	2	1,500,000	66,000,000
합 계(단위 : 천원)				537,680,000

□ 근린생활시설

층 구분	점포수	추정액 합계	호별 평균
-1	9	3,005,000	334,000
1	14	15,436,000	1,103,000
2	15	7,986,000	532,0000
3	6	7,821,000	1,304,000
4	7	7,683,000	1,098,000
5	6	7,325,000	1,221,000
합 계(단위 : 천원)		49,256,000	

※ 본건 실거래가, KB 부동산 시세, 한국 부동산원 시세, 공동주택 공시가격 등을 종합적으로 고려하여 2023.04.17. 한국 부동산원 시세 하한가 적용

종후자산 추산액 (총수입) (A)

□ 공동주택

타입	주택유형		토지 등 소유자 분양			일반 분양		
	전용면적	공급면적	세대수	3.3㎡당 평균분양가	세대당 평균분양가	세대수	3.3㎡당 평균분양가	세대당 평균분양가
59㎡ (구25평형)	59.95	82.73	-	-	-	100	70,993	1,776,630
84㎡ (구35평형)	84.98	114.72	173	54,090	1,877,000	30	67,613	2,346,370
104㎡ (구42평형)	104.5	137.94	187	48,680	2,031,300	-	-	-
합계(단위 : ㎡, 천원)			360	51,000	704,574,100	130	70,000	248,054,100

□ 근린생활시설

투입종전자산	예상사업비	총원가	층구분	연면적	상가분양수입	분양단가(원/3.3㎡)
46,902,000	54,361,200	101,263,200	1	2,240	61,087,132	78,100
			2	2,240	33,597,923	42,950
			3	2,240	27,489,210	35,140
			4	2,240	27,489,210	35,140
			지하1	3,050	33,141,525	31,240
합계(단위 : ㎡, 천원)				12,010	182,805,000	-

추정 분담금

(단위 : 천원)

구분	주택형 (전용 면적)	예상평균 종전자산 (원)	예상 권리가액 (원)		예상 분양가격		예상 분담금 (원)		비 고
			예상 비례율	예상 권리가액	주택형	분양가 (원)	예상 분담금	구분	종후 평형
A동	25형	1,450,000	105.06%	1,523,370	59	1,579,200	55,830	추가분담	공급 25평형
					84	1,877,000	353,630	추가분담	공급 35평형
					104	2,031,300	507,930	추가분담	공급 42평형
B동	34형	1,570,000	105.06%	1,649,442	59	1,579,200	-70,242	환급	공급 25평형
					84	1,877,000	227,558	추가분담	공급 35평형
					104	2,031,300	381,858	추가분담	공급 42평형
C동	19형	1,320,000	105.06%	1,386,792	59	1,579,200	192,408	추가분담	공급 25평형
					84	1,877,000	490,208	추가분담	공급 35평형
					104	2,031,300	644,508	추가분담	공급 42평형
D동	28형	1,500,000	105.06%	15,75,900	59	1,579,200	-3,300	환급	공급 25평형
					84	1,877,000	301,100	추가분담	공급 35평형
					104	2,031,300	455,400	추가분담	공급 42평형

기타 (공사비, 분양가 변동에 따른 비례율)

(단위 : 천원)

민감도 분석			일반 분양가				
			-10%	-5%	-	5%	10%
			59,850천원 /3.3㎡	66,500천원 /3.3㎡	70,000천원 /3.3㎡	73,500천원 /3.3㎡	77,000천원 /3.3㎡
공사비	-10%	8,100천원/3.3㎡	85,94%	102,12%	110.62%	119.13%	127.63%
	-5%	8,550천원/3.3㎡	83.06%	99.23%	107.74%	116.24%	124.75%
	-	9,000천원/3.3㎡	80.38%	96.55%	105.06%	113.56%	122.07%
	5%	9,450천원/3.3㎡	77.50%	93.67%	102.17%	110.68%	119.19%
	10%	9,900천원/3.3㎡	74.82%	90.99%	99.49%	108.00%	116.51%

- 이하 여백 -

II

여의도 금융중심 지구단위계획 결정(변경)(안)

1 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서

2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도

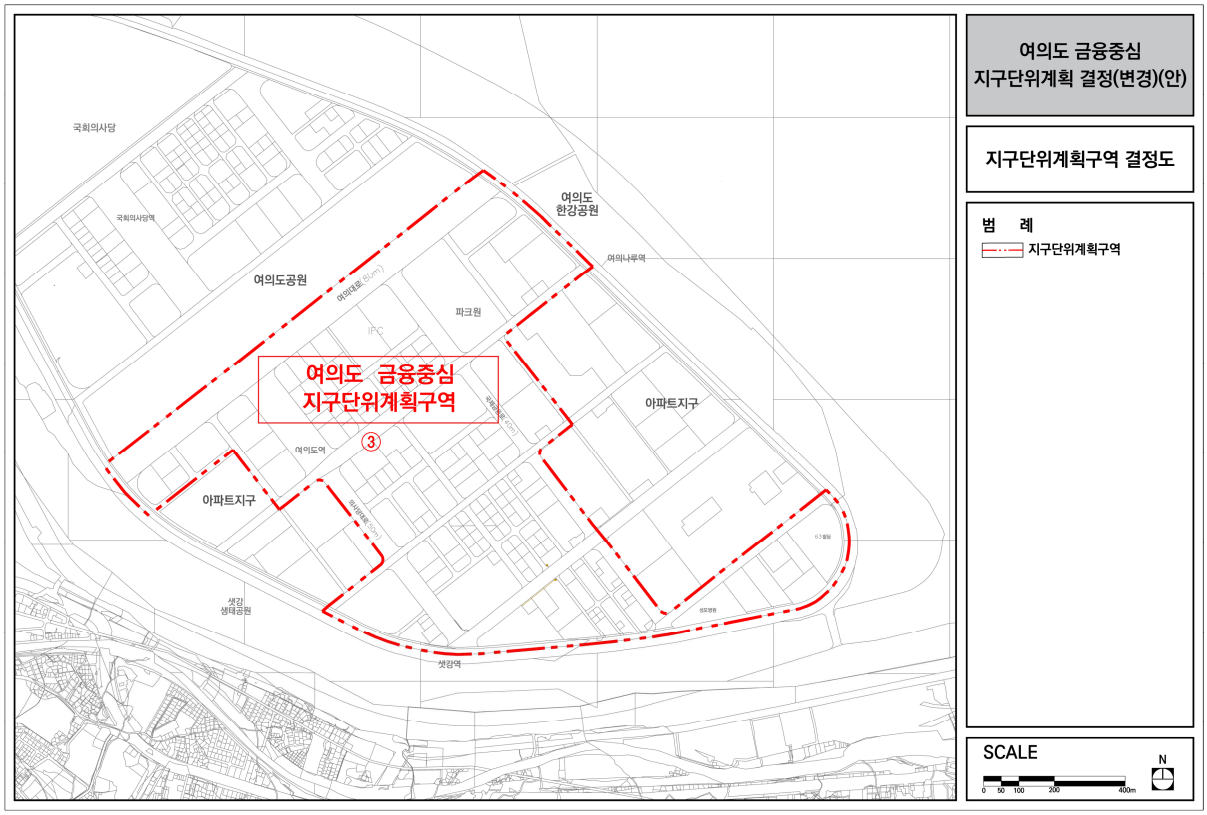
1 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서

1. 지구단위계획에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	③	여의도 금융중심 지구단위계획구역	영등포구 여의도동 33 일대	1,120,586	-	1,120,586	서울특별시고시 제2024-548호

〈 지구단위계획구역 결정도 〉



2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경) 조서

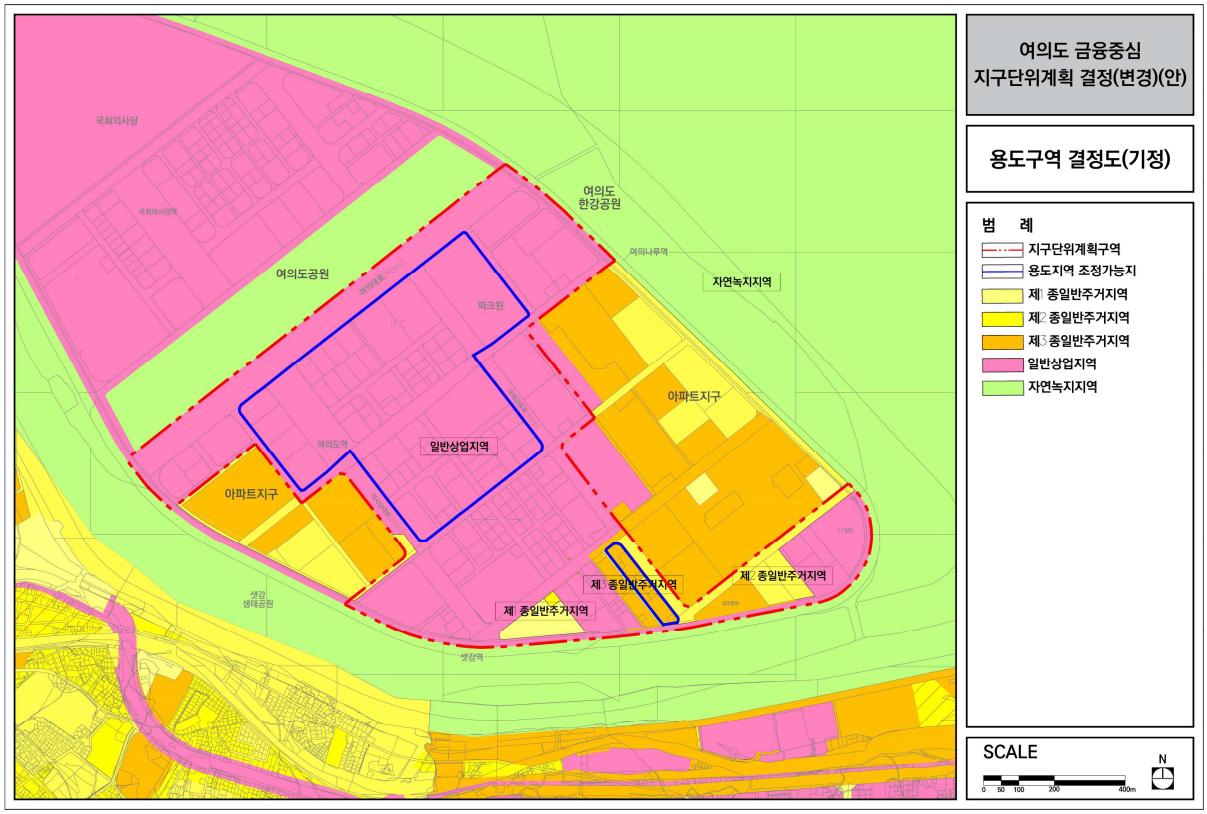
구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		1,120,586	-	1,120,586	100.00	
주거지역	소 계	106,232	감) 9,895.6	96,336	8.60	
	제1종일반주거지역	16,458	-	16,458	1.47	
	제2종일반주거지역	1,159	-	1,159	0.10	
	제2종일반주거지역(7층 이하)	50,503	-	50,503	4.51	
	제3종일반주거지역	38,112	감) 9,895.6	28,216	2.52	
상업지역	소계	1,014,354	증) 9,895.6	1,024,250	91.40	
	일반상업지역	1,014,354	증) 9,895.6	1,024,250	91.40	

■ 용도지역 변경 사유서

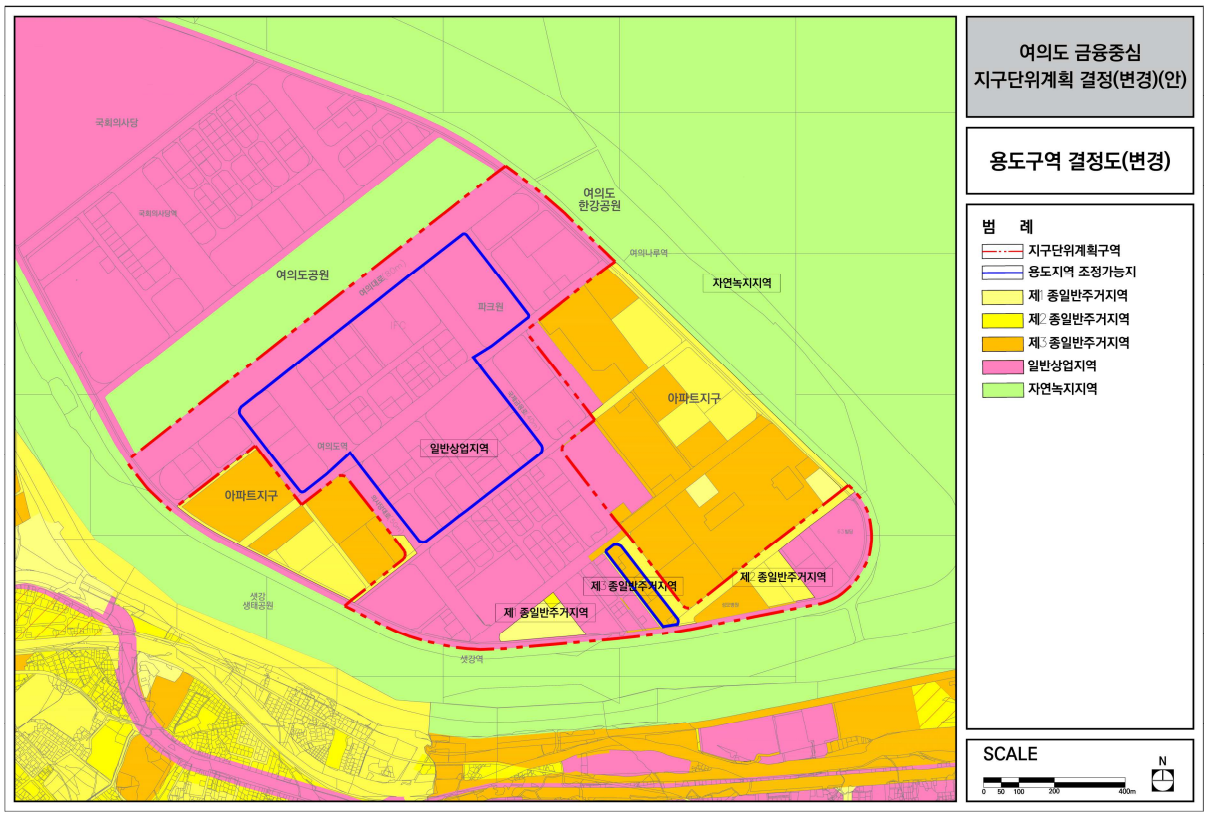
구역명	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
여의도 진주아파트 재건축 지구단위계획구역	제3종 일반주거지역	일반상업지역	9,895.6	- 노후·불량 주거환경 개선을 위한 주민 삶의 질 향상 및 여의도 도심 배후 지원기능 강화 - 여의도 진주아파트는 주변 지역과의 정합을 고려하여 용도지역 변경

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

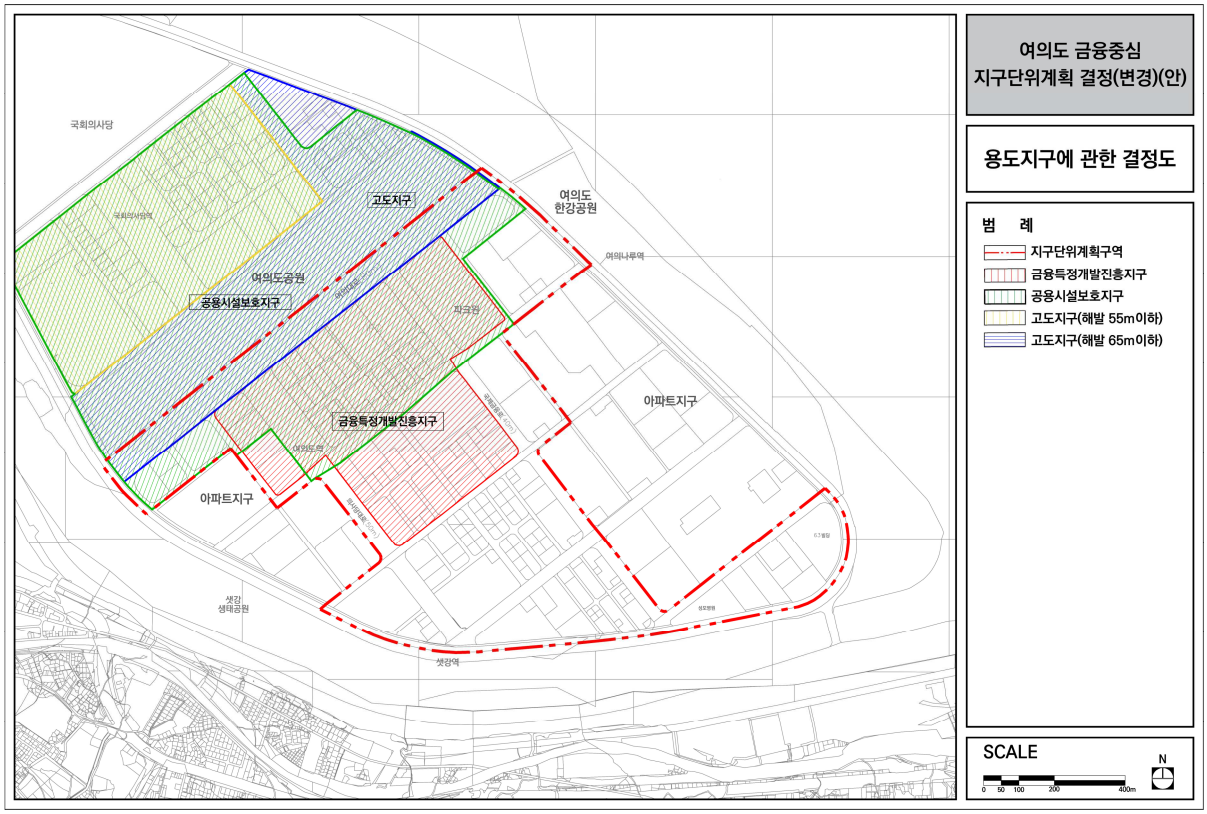
〈 용도지역 결정도(기정) 〉



〈 용도지역 결정도(변경) 〉



〈 용도지구 결정도(변경없음) 〉



다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설(도로)

■ 도로 총괄표

구분		합계			1류			2류			3류		
		노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
기정	합계	41	14,447	**351,942.3**	19	9,435	258,710.9	10	**1,935**	**21,597.8**	12	3,077	71,633.6
	광로	3	3,707	160,351	3	3,707	160,351	-	-	-	-	-	-`
	대로	4	2,295	86,993.9	2	825	36,952.5	-	-	-	2	1,470	50,041.4
	중로	24	6,610	86,944.1	11	4,208	53,356.2	3	795	11,995.7	10	1,607	21,592.2
	소로	10	1,835	**17,653.3**	3	695	8,051.2	**7**	**1,140**	**9,602.1**	-	-	-
변경	합계	40	14,217	**350,095.1**	19	9,435	258,710.9	10	**1,705**	**19,750.6**	12	3,077	71,633.6
	광로	3	3,707	160,351	3	3,707	160,351	-	-	-	-	-	-`
	대로	4	2,295	86,993.9	2	825	36,952.5	-	-	-	2	1,470	50,041.4
	중로	24	6,610	86,944.1	11	4,208	53,356.2	3	795	11,995.7	10	1,607	21,592.2
	소로	9	1,505	**15,806.1**	3	695	8,051.2	**6**	**910**	**7,754.9**	-	-	-

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	(3)	8	집산도로	80	여의도동 54-9	여의도동 54	일반도로		서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	
변경	소로	2	(3)	8	집산도로	44	여의도동 54-9	국제금융로 108-6	일반도로			
폐지	소로	2	(6)	8	집산도로	126	여의도동 54-1	여의도동 54	일반도로		서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	
기정	소로	2	(7)	8	집산도로	104	여의도동 54-6	여의도동 54-8	일반도로		서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	
변경	소로	2	(7)	8	집산도로	36	여의도동 54-6	여의도동 54-10	일반도로			

■ 도로 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경 사유
도로	○ 연장 변경 - 소로 2-(3) : L = 80m ⇒ 44m - 소로 2-(7) : L = 104m ⇒ 36m ○ 폐지 - 소로 2-(6)	○ 노후 공동주택지의 통합적 공간재편계획 수립을 통한 재건축 계획을 수립함에 있어, “여의도 금융중심 지구단위계획”에서 제시된 계획지침을 반영하여 특별계획구역 내 도로시설을 폐지하되, 도로면적 이상의 추가 공공기여 제공을 통한 획지 단위의 통합개발을 추진하고자 함

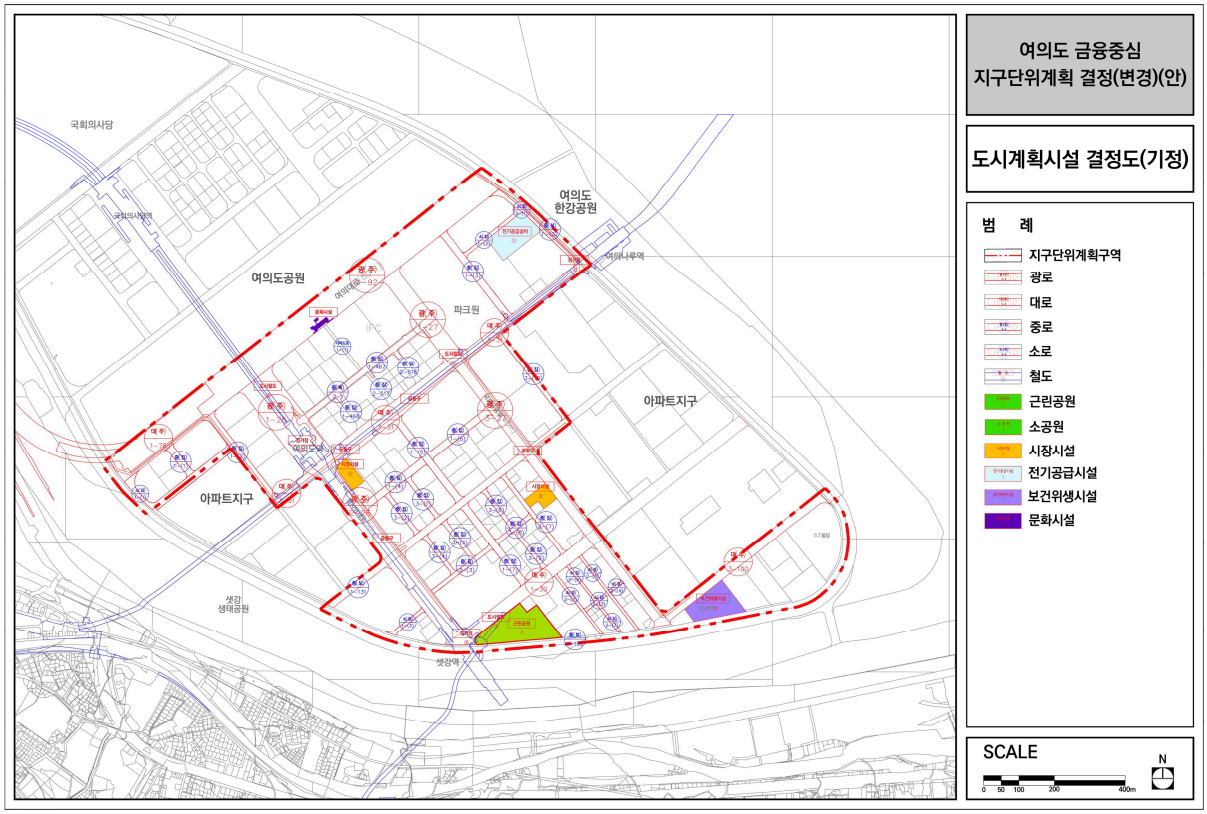
2) 공간시설 : 변경없음

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

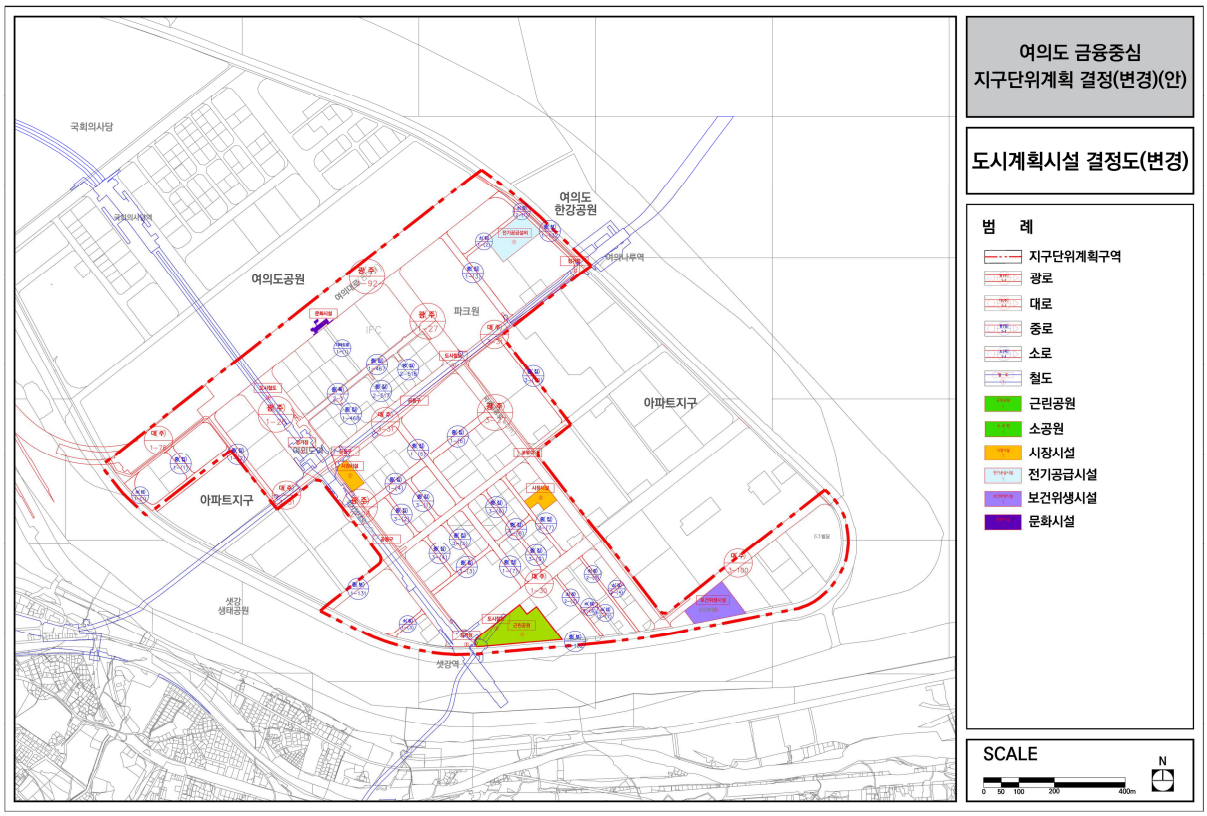
4) 공공·문화체육시설 : 변경없음

5) 보건위생시설 : 변경없음

〈 도시계획시설 결정도(기정) 〉



〈 도시계획시설 결정도(변경) 〉



3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경없음

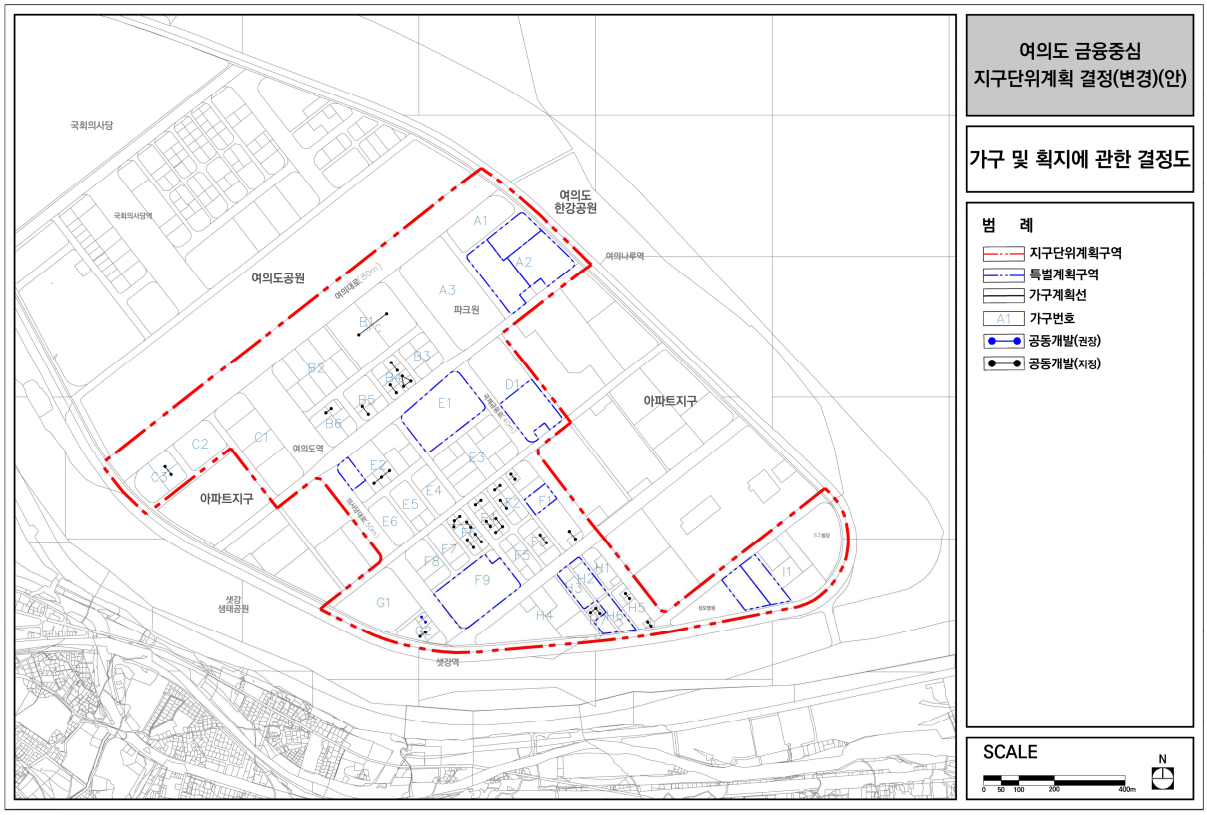
가. 가구 및 획지에 관한 결정 : 기재생략

나. 건축물의 용도에 관한 결정 : 기재생략

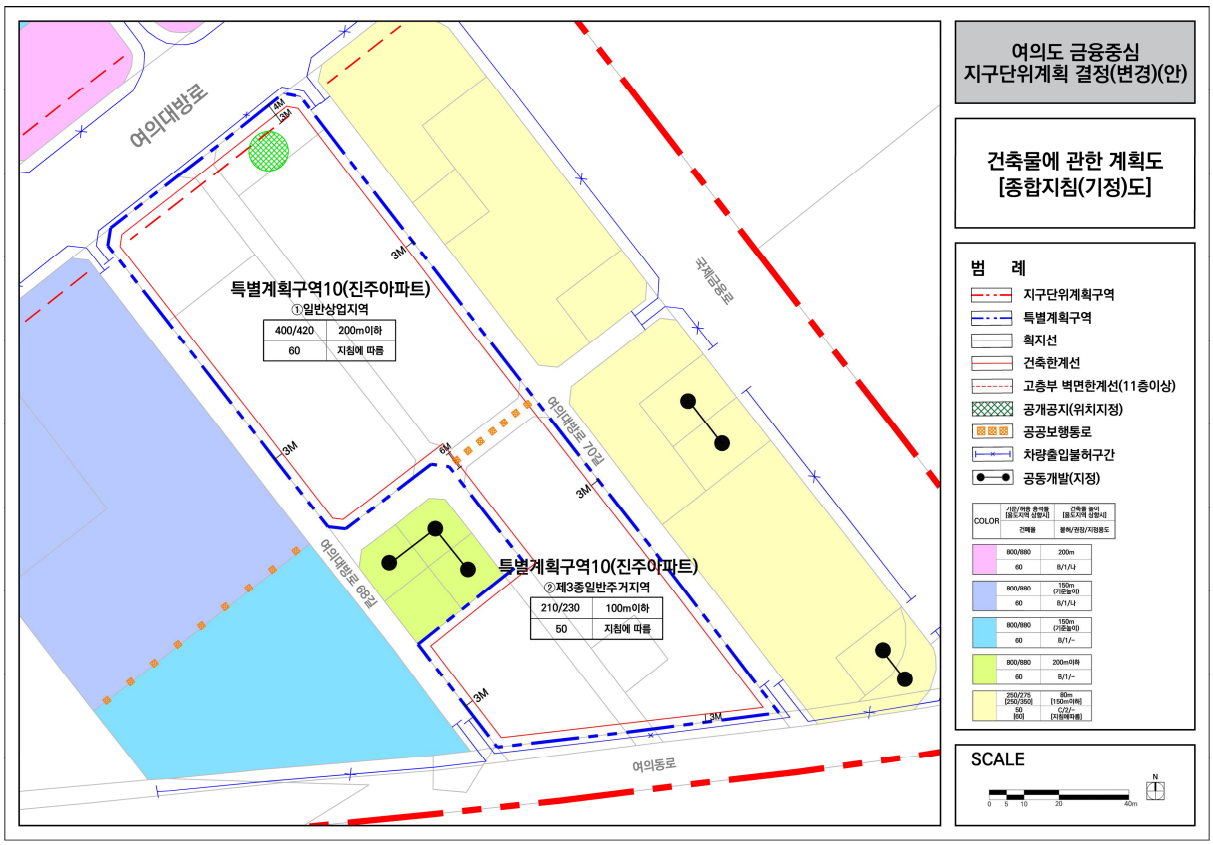
다. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정 : 기재생략

라. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정 : 기재생략

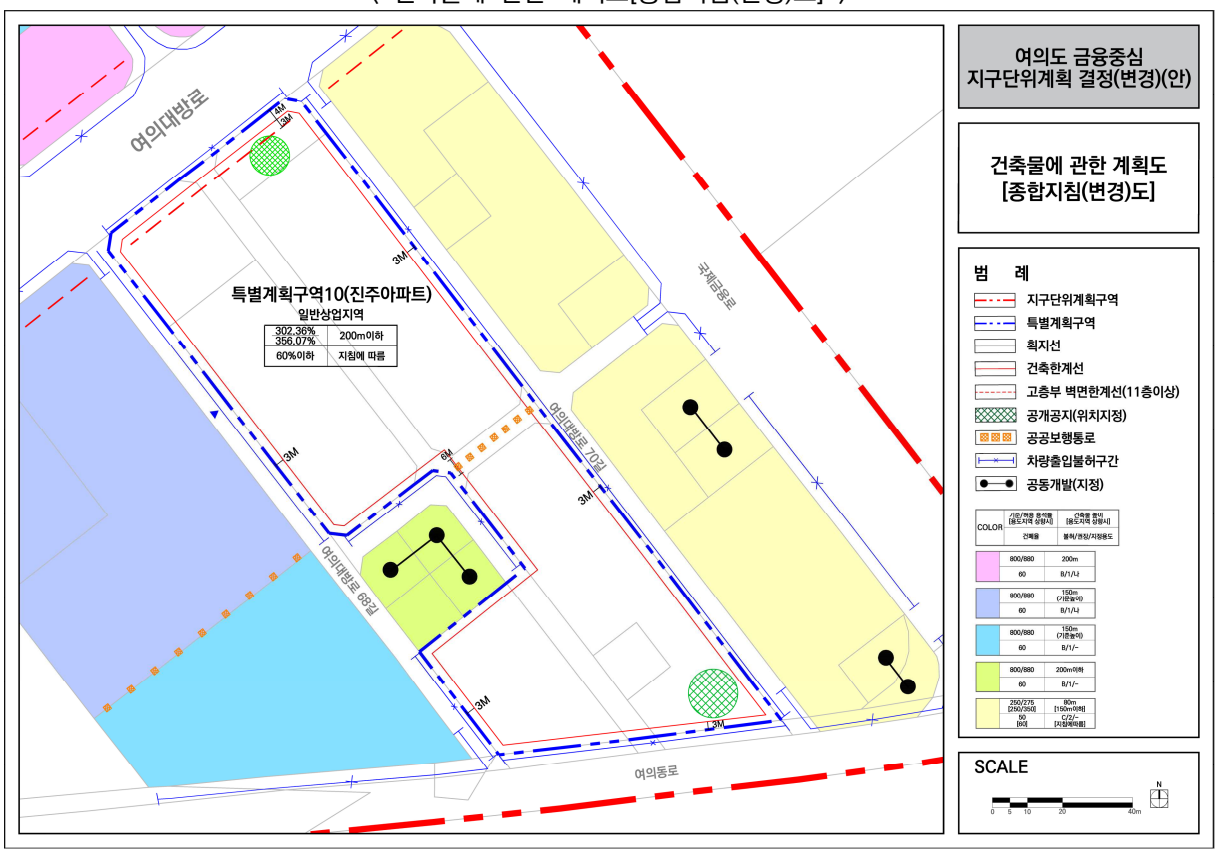
〈 가구 및 획지에 관한 결정도(변경없음) 〉



〈 건축물에 관한 계획도[종합지침(기정)도] 〉



〈 건축물에 관한 계획도[종합지침(변경)도] 〉

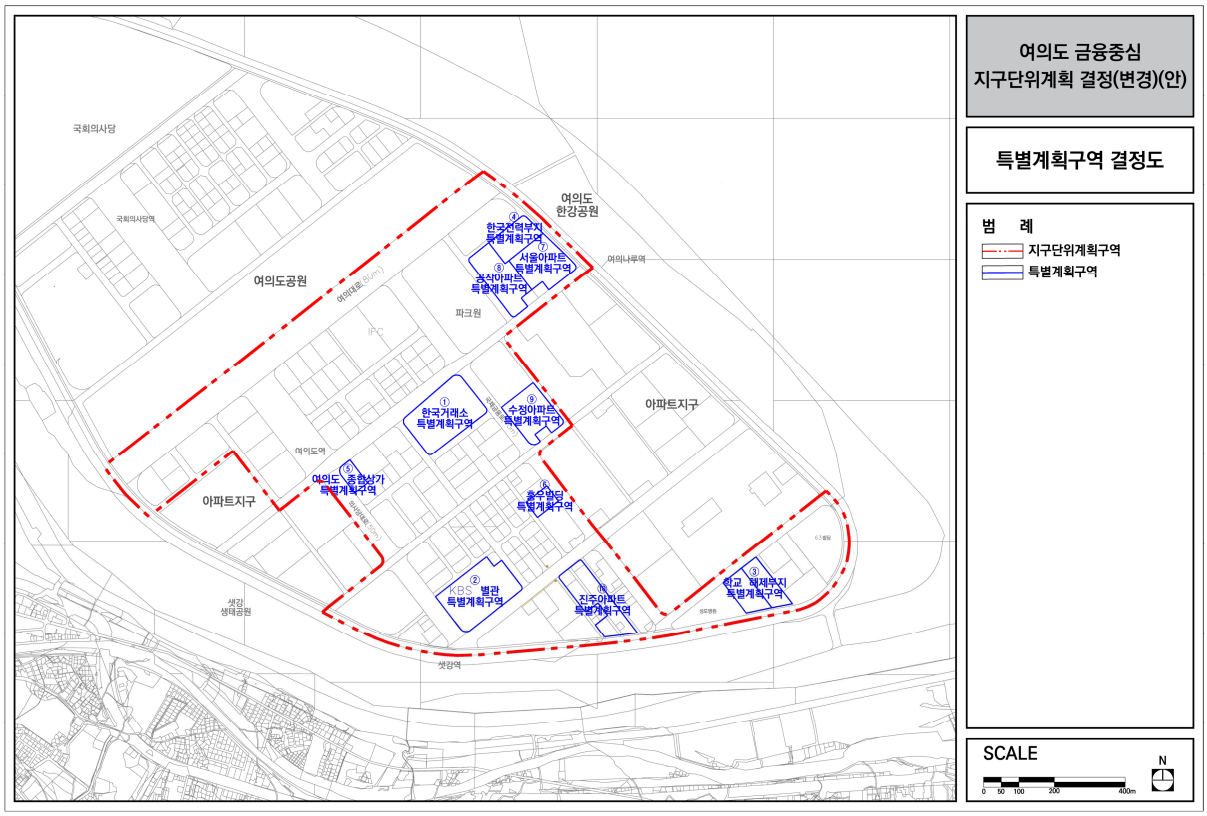


4. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역 결정 조서 : 변경없음

표시번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
1	특별계획구역1(한국거래소)	여의도동 33	27,081	대규모 부지
2	특별계획구역2(KBS별관)	여의도동46, 46-5, 46-6	27,273	대규모 부지
3	특별계획구역3-1, 3-2(학교시설 해제부지)	여의도동 61-1, 61-2	16,528	2개 구역으로 분할 가능
4	특별계획구역4(한국전력부지)	여의도동 21	9,917	도시계획시설(전기공급설비)
5	특별계획구역5(여의도종합상가)	여의도동 35-5	3,739	도시계획시설(시장)
6	특별계획구역6(홍우빌딩)	여의도동 43-3	4,020	도시계획시설(시장)
7	특별계획구역7(서울아파트)	여의도동 21-1	16,929	상업지역 내 노후 공동주택
8	특별계획구역8(공작아파트)	여의도동 21-2	16,929	상업지역 내 노후 공동주택
9	특별계획구역9(수정아파트)	여의도동 32	15,537	상업지역 내 노후 공동주택
10	**특별계획구역10(진주아파트)**	**여의도동 54 일대**	**17,228.3**	**상업지역 내 노후 공동주택**

〈 특별계획구역 결정도(변경없음) 〉



나. 특별계획구역 계획지침

■ 특별계획구역10(진주아파트) 계획지침

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">위치</td><td colspan="5">○ 여의도동 54번지 일대</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">면적</td><td colspan="5">○ 17,228.3㎡</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">용도지역/지구</td><td colspan="5">○ 일반상업지역, 제3종일반주거지역
※ 향후 세부개발계획 수립 시, 3종일반주거지역은 준주거지역 또는 일반상업지역으로 상향변경 검토 가능</td><td>※ 세부개발계획 수립 시 용도지역 상향 검토 가능</td></tr>
<tr><td colspan="2">기반시설</td><td colspan="5">-</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">공공기여</td><td colspan="5">○ 특별계획구역 내 포함되는 도로면적 이상 추가 공공기여 제공
○ 공공시설 등 제공에 따라 상한용적률 인센티브 부여
※ 제3종일반주거지역을 준주거지역으로 상향 시 공공기여 10% 이상, 일반상업지역으로 상향 시 공공기여 25% 이상 적용</td><td>※ 구체적인 공공기여 시설 및 방식은 민간부문 시행지침 제40조 (공공기여 시설 및 방식)에 따름</td></tr>
<tr><td rowspan="3">용도</td><td>허용용도</td><td colspan="5">○ 공동주택 및 부대복리시설
○ 불허용도 이외의 용도</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>권장용도
(저층부 1~2층)</td><td colspan="5">○ 제1종 · 제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설
○ 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)</td></tr>
<tr><td>불허용도</td><td colspan="5">○ 당해 일반상업지역 불허용도
○ 숙박시설
○ 위락시설
○ 위험물저장 및 처리시설
○ 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 노래연습장</td></tr>
<tr><td rowspan="6">규모</td><td>건폐율</td><td colspan="5">○ 제3종일반주거지역 : 50% 이하
○ 일반상업지역 : 60% 이하
※ 제3종일반주거지역을 준주거지역, 일반상업지역으로 상향 · 변경 시 건폐율 60% 이하 적용</td><td></td></tr>
<tr><td>구분</td><td>기존
일반상업지역</td><td colspan="3">제3종일반주거지역</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>유지 시</td><td>준주거지역 상향 시</td><td>일반상업지역 변경 시</td><td></td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td>400%이하</td><td>210%이하</td><td>230%이하</td><td>230%이하</td><td rowspan="3">※ 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우 국토계획법 제84조 및 시행령 제94조 규정에 따름</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td>420%이하</td><td>230%이하</td><td>280%이하</td><td>350%이하</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td>800%이하</td><td>250%이하</td><td>400%이하</td><td>800%이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물높이</td><td>200m이하</td><td>100m이하</td><td>150m이하</td><td>200m이하</td><td rowspan="2">※ 건축물 최고높이 이상 허용은 민간부문 시행지침 제15조(건축물의 높이) [별표1] 기준을 준용</td></tr>
<tr><td colspan="4">○ 주변과 조화와 공공성 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 최고높이 이상 허용 결정</td></tr>
</table>

구분			계획내용	비고
기타사항	배치	건축한계선	○ 여의대방로변 : 4m(11층 이상은 벽면한계선 3m 추가 후퇴) ○ 여의동로(샛강변) : 3m ○ 그 외 도로변(여의대방로70길, 여의대방로68길 등) : 3m	※ 건축한계선의 적용기준은 민간부문 시행지침 제18조(건축한계선), 제22조(전면공지)에 따름
	대지 내 공지 및 통로	공개공지 (공개공간)	○ 여의대방로변으로 공개공지(또는 공원) 설치(부지면적의 3% 이상 권장)	※ 공개공지(공개공간)의 조성기준은 민간부문 시행지침 제23조(공개공지), 제24조(쌈지형공지), 제29조(실내형 공개공간)에 따름
		공공보행통로	○ 여의대방로68길 ~ 여의대방로70길을 연결하는 폭 6m 이상 공공보행통로 조성	※ 공공보행통로의 조성기준은 민간부문 시행지침 제27조(공공보행통로)에 따름
		지하연결통로	-	
	교통처리계획	차량출입 불허구간 및 주차출입구	○ 여의대방로변 및 여의동로(샛강)변으로 차량출입불허구간 지정	※ 주차출입구 조성기준은 민간부문 시행지침 제30조(차량출입불허구간) 및 제31조(주차출입구)에 따름

※ 향후 세부개발계획 수립 시 용적률, 공공기여 및 인센티브계획 등 세부검토 필요

- 이하 여백 -

III

특별계획구역10 세부개발계획 결정(안)

1 특별계획구역10 세부개발계획 결정조서
2 특별계획구역10 세부개발계획 결정도
3 건축계획(안)

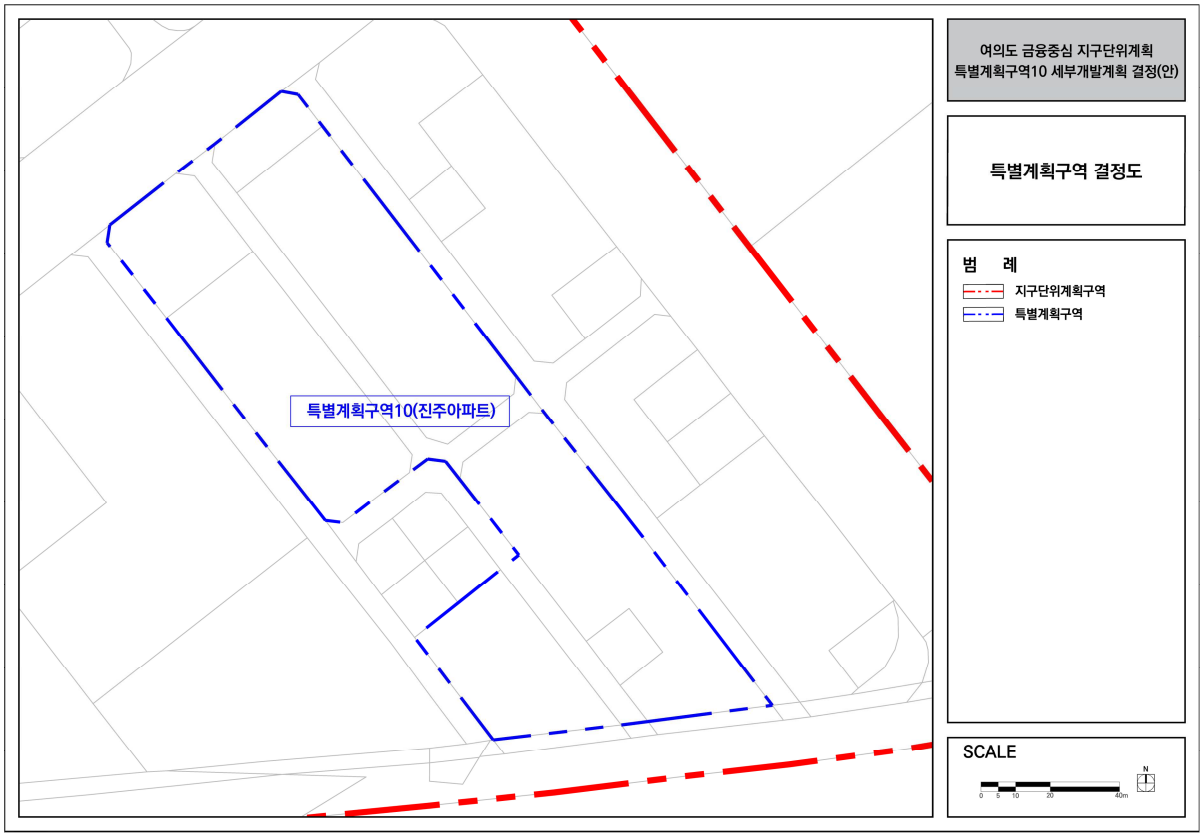
1 특별계획구역10 세부개발계획 결정조서

1. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역 결정 조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	특별계획구역10 (진주아파트)	서울특별시 영등포구 국제금융로 54번지 일대	17,228.3	-	17,228.3	

〈 특별계획구역 결정도(변경없음) 〉



2. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역 결정(변경) 조서

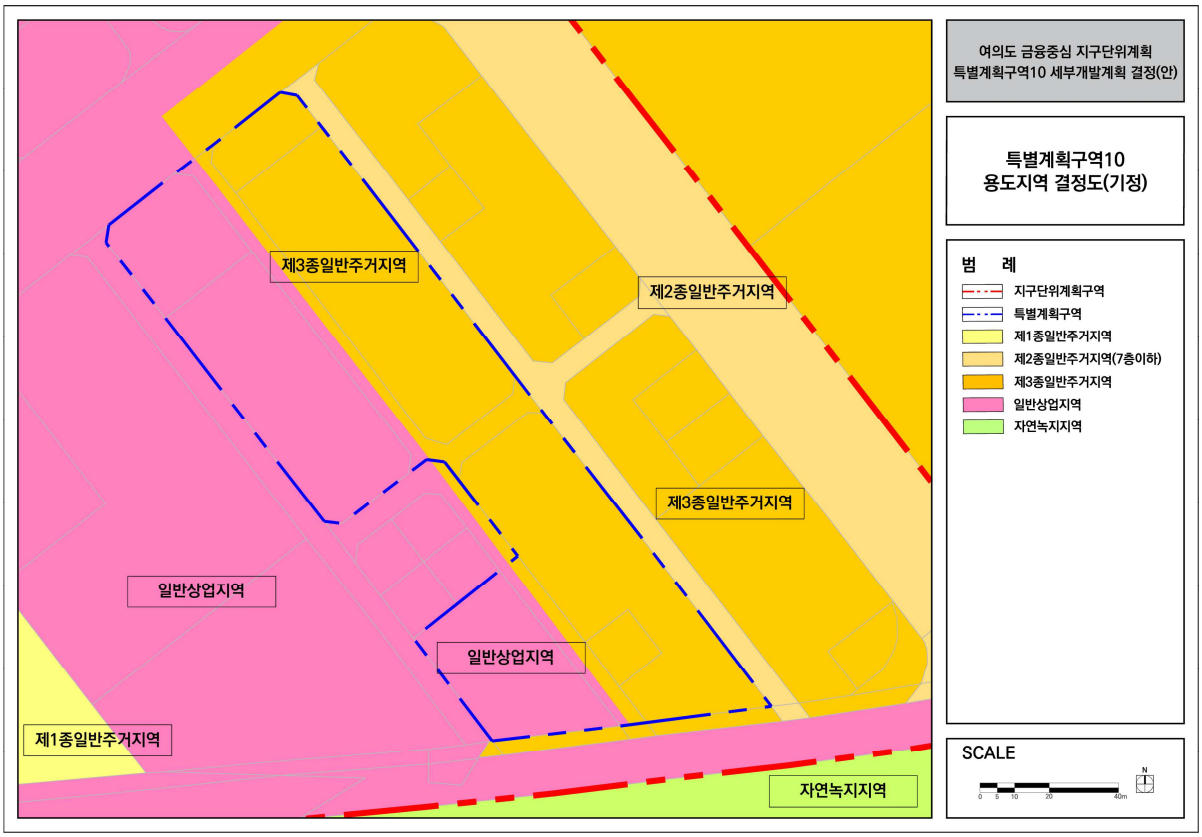
구 분	면적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	17,228.3	-	17,228.3	100.0	-
제3종일반주거지역	9,895.6	감) 9,895.6	-	0.0	
일반상업지역	7,332.7	증) 9,895.6	17,228.3	100.0	

■ 용도지역 변경 사유서

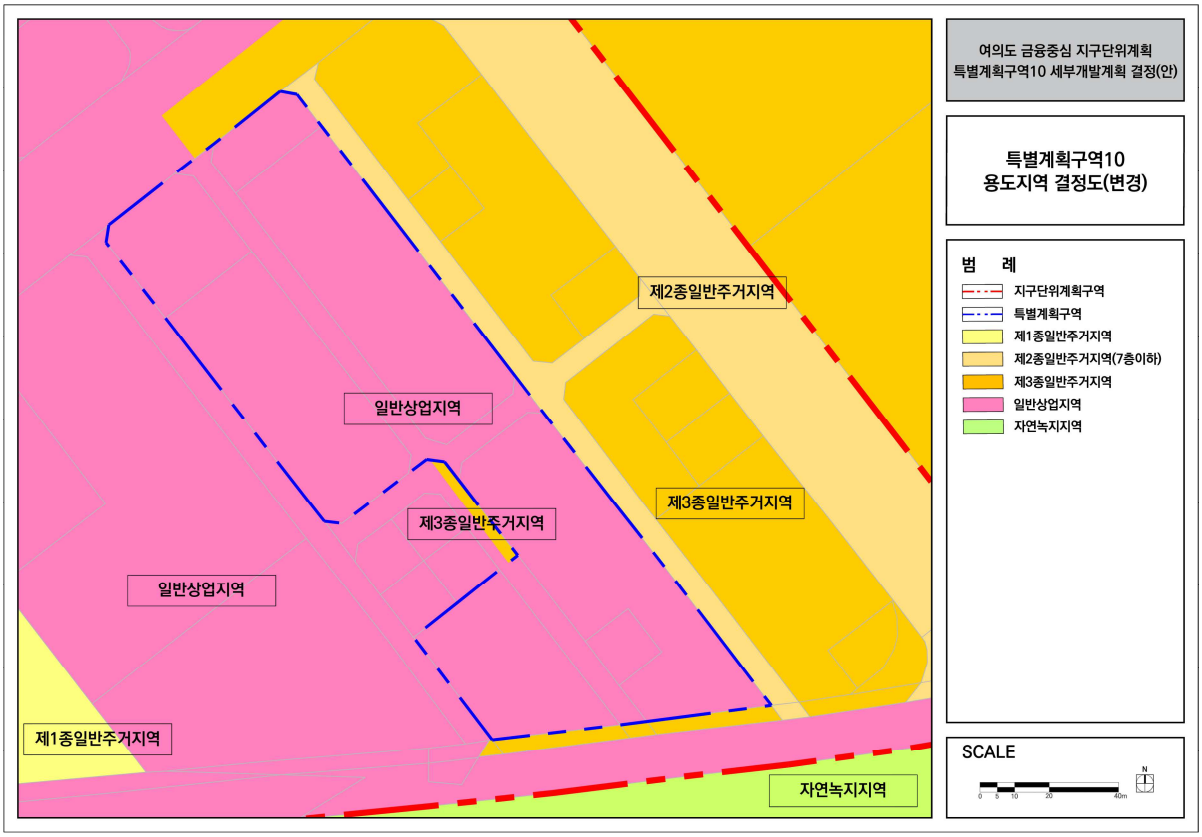
구분	변경내용	변경사유
용도지역	○ 제3종일반주거지역 면적 감소(감 9,895.6㎡) : (기정) 9,895.6㎡ ⇒ 0㎡ ○ 일반상업지역 면적 증가(증 9,895.6㎡) : (기정) 7,332.7㎡ ⇒ 17,228.3㎡	○ 특별계획구역10 세부개발계획 수립지침에 따라 제3종일반주거지역을 일반상업지역으로 상향 변경

나. 용도지구 결정 조서 : 변경없음

〈 특별계획구역10 용도지역 결정도(기정) 〉



〈 특별계획구역10 용도지역 결정도(변경) 〉



3. 도시계획시설에 관한 계획

가. 교통시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	(3)	8	집산 도로	80	여의도동 54-9	여의도동 54	일반 도로		서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	
변경	소로	2	(3)	8	집산 도로	44	여의도동 54-9	국제금융로 108-6	일반 도로			
폐지	소로	2	(6)	8	집산 도로	126	여의도동 54-1	여의도동 54	일반 도로		서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	
기정	소로	2	(7)	8	집산 도로	104	여의도동 54-6	여의도동 54-8	일반 도로		서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	
변경	소로	2	(7)	8	집산 도로	36	여의도동 54-6	여의도동 54-10	일반 도로			

■ 도로 변경 사유서

구분	변경내용	변경 사유
도로	○ 연장 변경 - 소로 2-(3) : L = 80m ⇒ 44m - 소로 2-(7) : L = 104m ⇒ 36m ○ 폐지 - 소로 2-(6)	○ 노후 공동주택지의 통합적 공간재편계획 수립을 통한 재건축 계획을 수립함에 있어, “여의도 금융중심 지구단위계획”에서 제시된 계획지침을 반영하여 특별계획구역 내 도로시설을 폐지하되, 도로면적 이상의 추가 공공기여 제공을 통한 획지 단위의 통합개발을 추진하고자 함

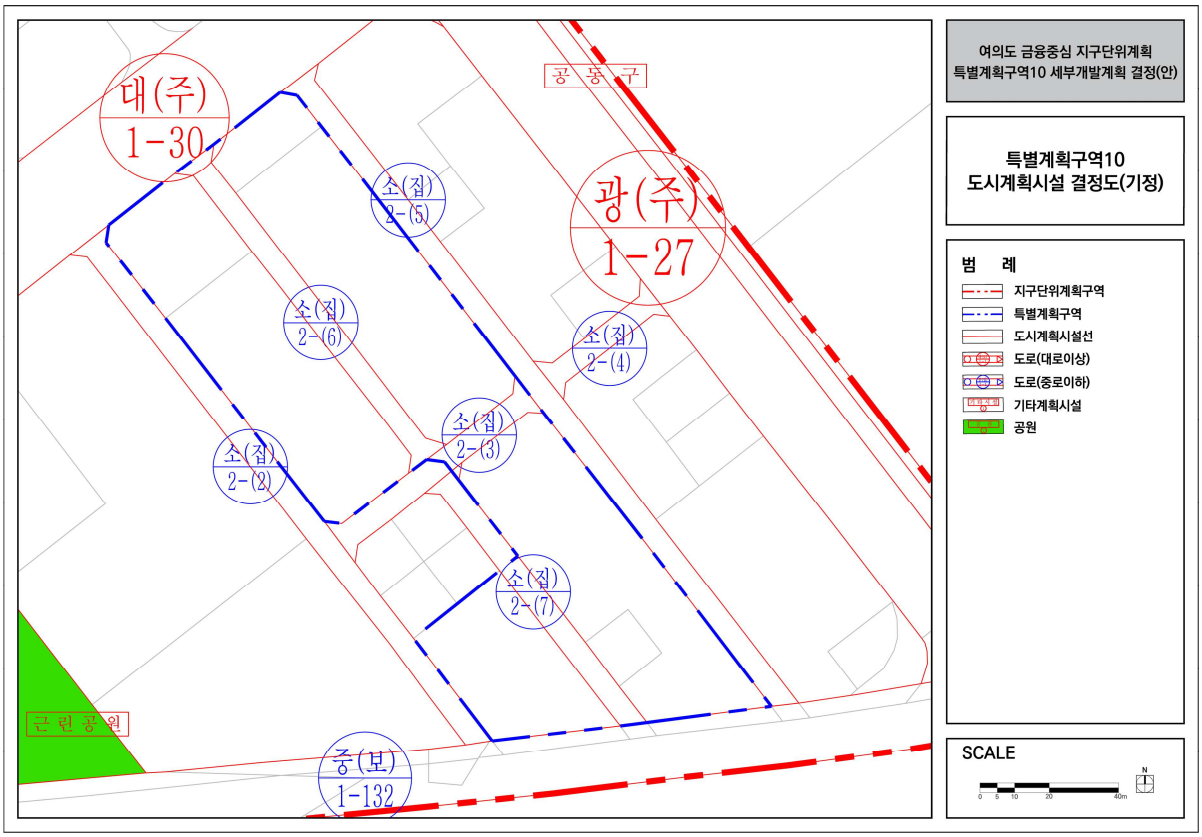
나. 공간시설 : 변경없음

다. 유통 및 공급시설 : 변경없음

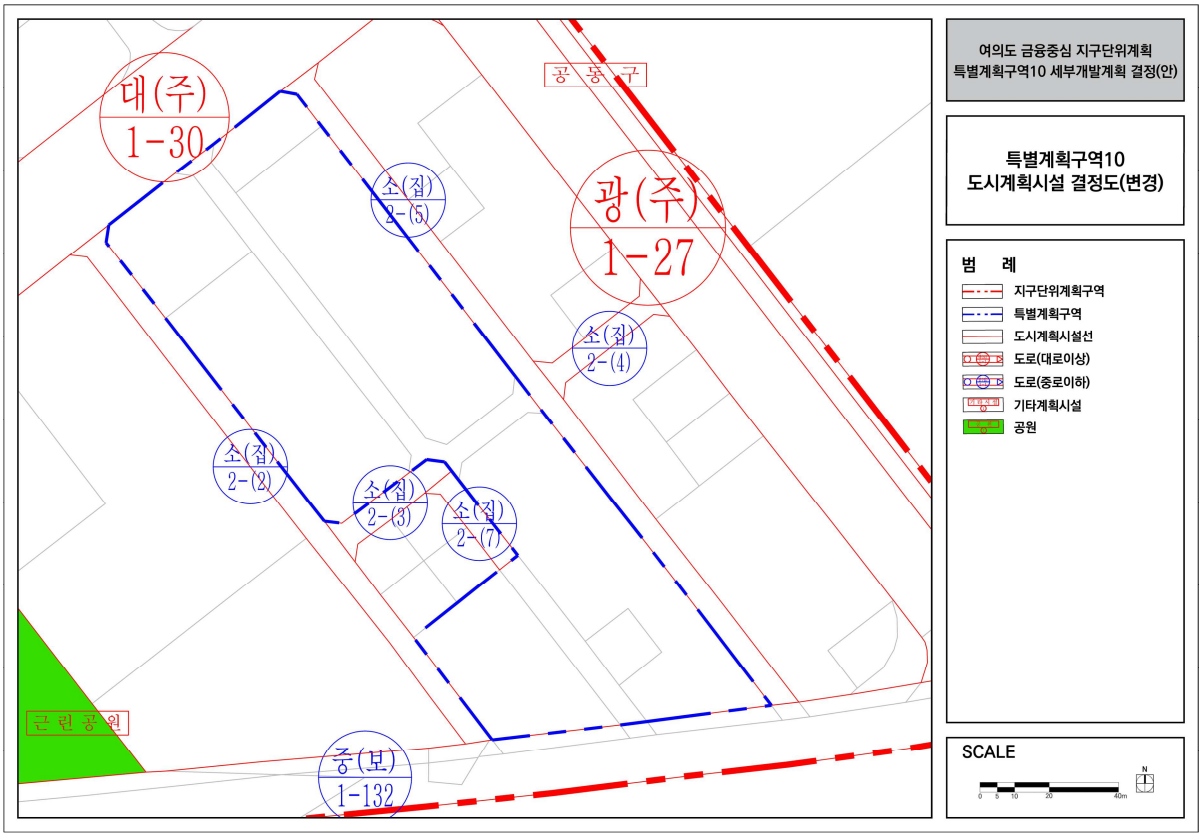
라. 공공·문화체육시설 : 변경없음

마. 보건위생시설 : 변경없음

〈 특별계획구역10 도시계획시설 결정도(기정) 〉



〈 특별계획구역10 도시계획시설 결정도(변경) 〉



4. 가구 및 획지에 관한 계획

가. 가구 및 획지 결정 조서

구 분	가구 및 획지번호	위 치	면적(㎡)	비율(%)	비 고
신설	합계	-	17,228.3	100.0	-
	획지①	서울특별시 영등포구 국제금융로 108-6 일원	17,228.3	100.0	공동주택 및 부대·복리시설, 업무시설

〈 특별계획구역10 가구 및 획지 결정도 〉



5. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

<table>
<tr><th>구분</th><th>계획지침</th><th>세부개발계획</th></tr>
<tr><td>용도</td><td>
<table>
<tr><td>허용 용도</td><td>○ 공동주택 및 부대복리시설, 불허용도 이외의 용도</td></tr>
<tr><td>권장 용도 (저층부 1~2층)</td><td>○ 제1종·제2종근린생활시설중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설
○ 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)</td></tr>
<tr><td>불허 용도</td><td>○ 당해 일반상업지역 불허용도, 숙박시설, 위락시설, 위험물저장 및 처리시설, 제2종 근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 노래연습장</td></tr>
</table>
</td><td>좌동</td></tr>
<tr><td>건폐율</td><td>○ 제3종일반주거지역 : 50% 이하
○ 일반상업지역 : 60% 이하
※ 제3종일반주거지역을 준주거지역, 일반상업지역으로 상향·변경 시 건폐율 60% 이하 적용</td><td>○ 제3종일반주거지역을 일반상업지역으로 상향 시 건폐율 60% 이하 적용</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td>
<table>
<tr><th>기존 일반상업지역</th><th>제3종일반주거지역
⇒ 일반상업지역</th></tr>
<tr><td>400%이하</td><td>230%이하</td></tr>
<tr><td>420%이하</td><td>350%이하</td></tr>
<tr><td>800%이하</td><td>800%이하</td></tr>
</table>
</td><td>○ 둘이상의 용도지역에 걸치는 경우 국토계획법 제84조 및 시행령 제94조 규정에 따름
○ (가중평균시) 기준 : 302.36% 이하 /
허용 : 356.07% 이하 / 상한 : 503.6% 이하
- 정비계획 용적률 : 503.5% 이하</td></tr>
<tr><td>높이</td><td>
<table>
<tr><th>기존 일반상업지역</th><th>제3종일반주거지역
⇒ 일반상업지역</th></tr>
<tr><td>200m이하</td><td>200m이하</td></tr>
</table>
○ 주변과 조화와 공공성 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 최고높이 이상 허용 결정
</td><td>좌동</td></tr>
</table>

나. 용적률 인센티브

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">합 계</td><td rowspan="2">대 지
(공동주택)</td><td colspan="3">신설 공공시설 등</td><td rowspan="2">새로
설치하는
기반시설 내
국공유지</td><td rowspan="2">대지 내 용도
폐지되는
국공유지
(유상매입)</td></tr>
<tr><td>계
(A+B)</td><td>토지지분
면적
(A)</td><td>건축물
기부채납
환산부지
(B)</td></tr>
<tr><td colspan="2">17,228.3㎡</td><td>17,228.3㎡</td><td>4,811.8㎡</td><td>3,472.6㎡</td><td>1,339.2㎡</td><td>-</td><td>1,781.3㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설
제공면적 (순부담)</td><td colspan="7">○ 순부담 = 4,811.8㎡(28.0%)
○ 신설 공공시설 등 제공면적(A+B) - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지
- 대지내 용도폐지되는 국공유지
= 4,811.8㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 4,811.8㎡
※ 대지 국공유지(시유지)는 유상매입</td></tr>
<tr><td>A</td><td>공공주택
토지지분면적
(ⓐ공공임대업무
+
ⓑ공공주택)</td><td colspan="7">○ 토지지분 = 3,472.6㎡
= ⓐ + ⓑ ∴ 3,472.6㎡
- ⓐ : [대지면적 × (비주거연면적 / 전체연면적) × (공공임대업무전용면적 / 비주거전용면적)]
1,898.6 = [17,228.3㎡ × (30,350.0㎡ / 137,998.9㎡) × (11,700.0㎡ / 23,350.0㎡)]
- ⓑ : [대지면적 × (주거연면적 / 전체연면적) × (공공주택전용면적 / 주거전용면적)]
1,574.0 = [17,228.3㎡ × (107,648.6㎡ / 137,998.9㎡) × (5,676.1㎡ / 48,463.5㎡)]
<table><tr><td>공공임대업무 공급연면적</td><td>• 오피스 지상 + 지하 면적</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>B</td><td>공공시설
설치에 대한
환산부지면적
(ⓐ공공임대업무
+
ⓑ공공주택)</td><td colspan="7">○ 환산부지 = 1,339.2㎡
= ⓐ + ⓑ ∴ 1,339.2㎡
- ⓐ : 공공임대업무 : [공공임대업무전체연면적 × 공공임대업무건축비 / (개별공시지가 × 2)]
791.6㎡ = (지상) 671.7㎡[(11,700㎡ × 2,108,182원) / (18,360,000원 × 2)]
+ (지하) 119.9㎡ [(4,800.0㎡ × 917,273원) / (18,360,000원 × 2)]
- ⓑ : 공공주택 : [공공주택계획연면적 × 공공주택건축비 / (개별공시지가 × 2)]
547.6㎡ = (지상) 426.7㎡[(7,932.3㎡ × 1,975,455원) / (18,360,000원 × 2)]
+ (지하) 120.9㎡ [(4,837.6㎡ × 917,273원) / (18,360,000원 × 2)]
<table><tr><td>공공임대업무
건축비</td><td>• 지상부 : “수도권정비계획법 표준건축비” 2,319,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가
• 지하부 : “분양가상한제 기본형건축비” 1,009,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가</td></tr><tr><td>공공주택
건축비</td><td>• 지상부 : “분양가상한제 기본형건축비” 2,173,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가
• 지하부 : “분양가상한제 기본형건축비” 1,009,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가</td></tr><tr><td>개별공시지가</td><td>• 대상지 내 상업지역 평균 개별공시지가(2022.01. 국토부)</td></tr></table></td></tr>
</table>

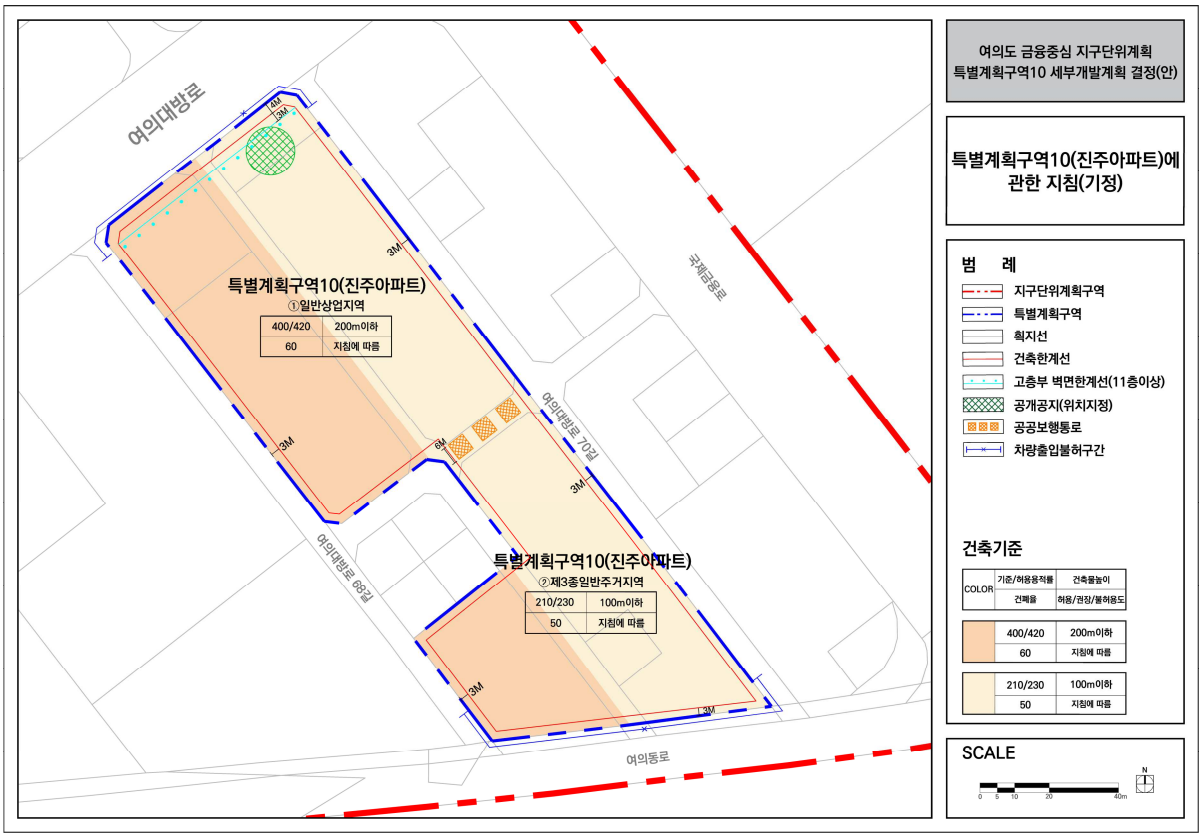
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">산정내용</th></tr>
<tr><th>3종일반주거지역 ⇒ 일반상업지역</th><th>일반상업지역</th><th>가중평균</th></tr>
<tr><td>기준
용적률</td><td>○ 기준용적률 = 230%</td><td>○ 기준용적률 = 400%</td><td>302.36%</td></tr>
<tr><td>허용
용적률</td><td>○ 허용용적률 = 308.7%
– 기준용적률 + 인센티브
= 230% + 78.7%
<table><tr><th colspan="2">항목</th><th>인센티브</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>78.7%</td></tr><tr><td rowspan="4">의무
이행</td><td>층간소음해소</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>공개공지</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>돌봄시설</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>방재안전</td><td>5.0%</td></tr><tr><td rowspan="6">계획
유도</td><td>소 계</td><td>78.7%</td></tr><tr><td>친환경</td><td>52.2%</td></tr><tr><td>무장애도시</td><td>6%</td></tr><tr><td>공공공간</td><td>0.5%</td></tr><tr><td>주거안정</td><td>10%</td></tr><tr><td>도심지원</td><td>10%</td></tr></table></td><td>○ 허용용적률 = 420.0%
– 기준용적률 + 인센티브
= 400% + 20%
<table><tr><th colspan="2">항목</th><th>인센티브</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>78.7%</td></tr><tr><td rowspan="4">의무
이행</td><td>층간소음해소</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>공개공지</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>돌봄시설</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>방재안전</td><td>5.0%</td></tr></table></td><td>356.07%</td></tr>
<tr><td>상한
용적률</td><td>○ 상한용적률 = 425.37% 이하
○ 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치
× α토지 + 0.7 × β건축물)
= 308.7% × [1 + (1.3 × 1 ×
(0.237408) + 0.7 × (0.098990)]
= 425.37%이하</td><td>○ 상한용적률 = 609.18% 이하
○ 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치
× α토지 + 1.0 × β건축물)
= 420% × [1 + (1.3 × 1 × (0.273329) +
1.0 × (0.095088)]
= 609.18%이하</td><td>503.6%

정비계획
(건축)
용적률
509.49%</td></tr>
</table>

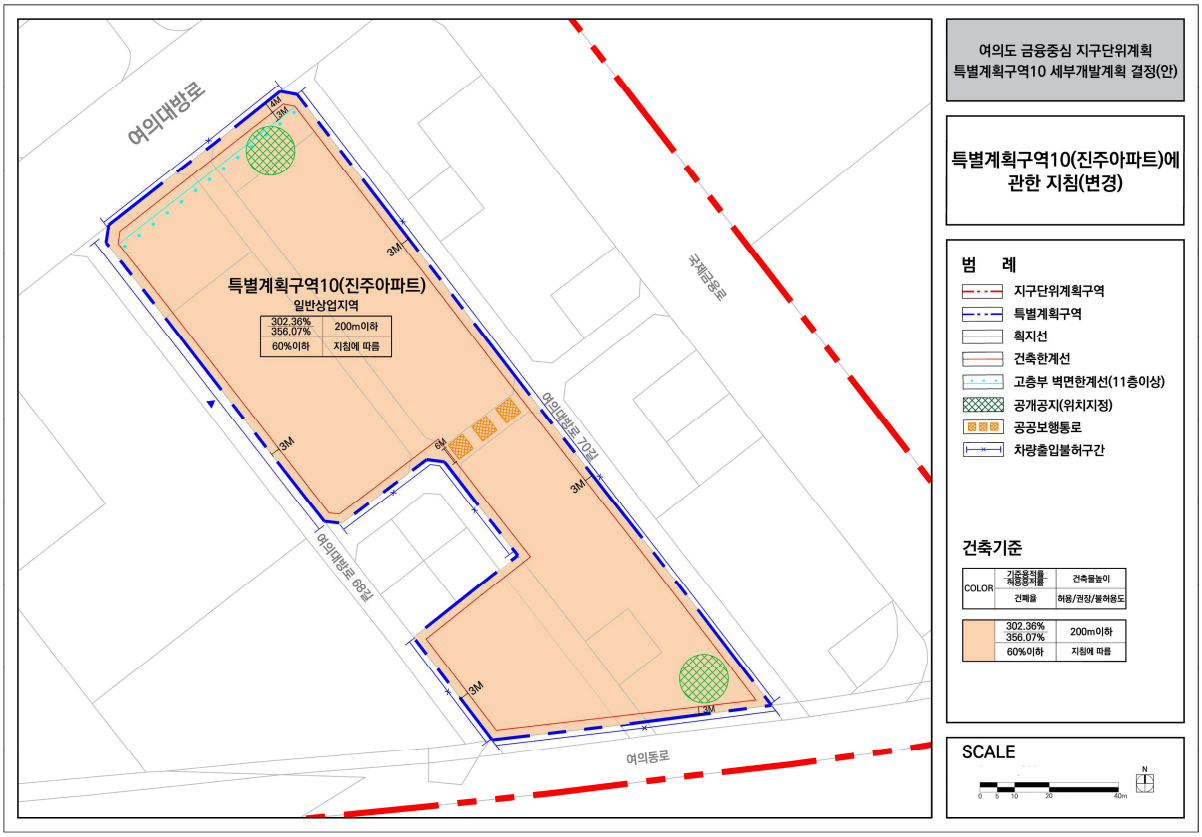
6. 기타에 관한 결정사항

구분		계획지침	세부개발계획
배치	건축 한계선	○ 여의대방로변 : 4m(11층 이상은 벽면한계선 3m 추가 후퇴) ○ 여의동로(샛강변) : 3m ○ 그 외 도로변(여의대방로70길, 여의대방로68길 등) : 3m	좌동
대지내공지및통로	공개공지 (공개공간)	○ 여의대방로변으로 공개공지(또는 공원) 설치 (부지면적의 3% 이상 권장)	○ 여의대방로 및 여의동로변으로 부지면적의 10% 이상 조성(13.5%) – 여의대방로변1개소, 여의동로변1개소
	공공보행 통로	○ 여의대방로68길 ~ 여의대방로70길을 연결하는 폭 6m 이상 공공보행통로 조성	○ 여의대방로68길 ~ 여의대방로70길을 연결하는 폭 6m 이상 공공보행통로 조성 (허용용적률인센티브 미적용)
교통처리계획	차량출입 불허구간	○ 여의대방로변 및 여의동로(샛강)변으로 차량출입 불허구간 지정	좌동
	차량출입 허용구간	–	좌동

〈 특별계획구역10 계획지침도(기정) 〉



〈 특별계획구역10 계획지침도(변경) 〉



〈 특별계획구역10 세부개발계획 결정도 〉



3 건축계획(안)

구분		계획(안)	
용 도		공동주택 및 부대복리시설 근린생활시설, 업무시설	
건폐율		30.16%	
용적률		503.5%	
연면적	전 체	137,998.9㎡	
	지 상	주거	78,044.9㎡
		비주거	8,700.0㎡
	지 하	주거	46,104.0㎡
		비주거	5,150.0㎡
높이	최 고	지하4층 / 57층	
	비 율	최고층수 주동 1개/4개 (25.0%)	
세대수 (임대세대)		총578세대 (임대88세대)	
		60㎡ 미만	172세대 (72세대)
		60~85㎡	219세대 (16세대)
		85㎡ 초과	187세대 (-)
주 차 (법정주차)		1,123대 (비주거 44면 포함) (법정주차 주거 783대, 비주거 44대)	



구분	세대수			비율 (%)
	합계	분양	임대	
합계	578	490	88	100.0
59㎡형	172	100	72	29.8
84㎡형	219	203	16	37.9
104㎡형	187	187	-	32.3

※ 부설주차장 설치제한 지역으로 비주거시설은 법정주차 이하로 계획

〈조감도〉



Ⅳ

계획설명서

1 계획의 개요
2 현황 및 여건분석
3 부문별 계획(안)
4 세부 건축계획(안)

1 계획의 개요

1. 계획의 개요 및 내용

가. 사업의 개요

1) 공간적 범위

구 분	위 치	면적(㎡)	비 고
여의도 진주아파트 재건축 정비구역	서울특별시 영등포구 국제금융로 108-6 일원	17,228.3	-

나. 계획의 목적

- ❍ 계획 실현성을 고려한 노후 공동주택 재건축계획 수립
- ❍ 주변 공동주택지와의 통합적 공간재편계획 수립을 통한 주거지 조성
- ❍ 토지이용의 고도화 및 생활기능 회복을 통한 도시 전체의 균형개발 기여
- ❍ 합리적인 공공시설 제공을 통해 최적의 건축계획을 위한 기틀 마련

〈 위치도 〉



2. 계획의 추진현황

1977년	• 여의도진주아파트 준공 A·B동(1977. 06. 03.), C동(1977. 09. 10.), D동(1977. 12. 02.) / 근린생활시설(1977.06.30)
2016년 12월	• 안전진단 검토 실시 및 진행 (도시 및 주거환경정비법 제12조 및 시행령 제20조)
2017년 03월	• 안전진단 검토결과 조건부재건축 D등급
2020년 05월	• 여의도 진주아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정계획(안) 주민제안
2022년 10월 14일 ~ 11월 03일	• 여의도 진주아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정계획(안) 사전협의
2023년 02월 15일 ~ 02월 28일	• 여의도 진주아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정계획(안) 사전재협의
2023년 08월 03일 ~ 09월 04일	• 여의도 진주아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정계획(안) 주민열람공고
2023년 08월 09일	• 주민설명회
2023년 09월 18일	• 구의회 의견청취
2023년 10월 13일	• 여의도 진주아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정계획(안) 재협의
2024년 09월 25일	• 여의도 금융중심 지구단위계획 서울시 도시·건축공동위원회 심의 – 결과 : 수정가결
2024년 09월 26일	• 여의도 진주아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정계획(안) 재협의
2024년 11월 14일	• 도시관리계획(여의도 금융중심 지구단위계획구역 및 계획) 결정 및 지형도면 고시
2024년 11월 25일	• 정비계획(안) 결정 구청장 수정가결 요청 (영등포구청 → 서울시청)
2024년 12월 04일	• 제16차 서울시 도시계획위원회 심의 – 결과 : 수정가결

– 이하 여백 –

2 현황 및 여건분석

1. 상위 및 관련계획

가. 여의도 아파트지구 지구단위계획(수립중)

1) 비전 및 목표

여의도 도심에 걸맞고 미래의 비전을 반영한
국제금융지구와 수변공간을 연계하는 개방적인 도심주거지 조성

목표1	주변과 단절된 주거지를 보행과 가로중심으로 재생하는 **"기존 시가지와 소통하는 열린 도시공간 조성"**
목표2	2030 서울플랜에 따라 격상된 위상에 부합될 수 있도록 **"국제금융중심지 지원 도심주거지로서 기능 강화"**
목표3	다양한 문화·여가 시설이 한강과 어우러진 **"건축물이 경관이 되는 세계적인 워터프론트 주거지 조성"**

2) 추진전략

❍ 기존 시가지와 소통하는 열린 도시공간을 조성

- 가로 위계 별 특성부여 및 블록 분절을 통해 보행자 중심의 걷고 싶은 도시공간 조성
- 가로활성화, 커뮤니티시설 배치로 지역사회와 커뮤니티 공유

❍ 국제 금융지구 지원 도심주거지로서 기능 강화

- 아파트단지의 기능복합 및 세대복합 유도로 다양한 복합 용도 개발을 통해 국제 금융허브 지원
- 역세권, 업무지구 등 지역 특성을 고려한 복합개발로 지원기능 확충, 지역활성화 유도

❍ 건축물이 경관이 되는 세계적인 워터프론트 주거지 조성

- 워터프론트는 글로벌 문화·여가 공간조성을 위해 세계적 수준의 수변문화지구 조성
- 서울을 대표하는 세계적인 수변경관 창출을 위해 창조적 건축환경 조성 등 도시·건축디자인 혁신 유도



3) 정비구역 지정 및 계획 방향 설정

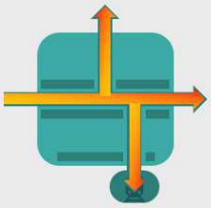
사업지는 **여의도 아파트지구와 인접하며, 사전 안전진단 완료**
아파트 조성 기준에 따라 **다양한 세대와 계층을 포용하는 맞춤형 주거지 유도와**
주변과 경관적 조화를 이루는 아파트단지 조성

단지	준공	세대수	용적률 (%)	주요내용
목화	`77	312	215.2	추진위 승인(`09)
삼부	`77	866	187.7	안전진단완료
장미	`78	196	224.0	안전진단완료
화랑	`77	160	219.0	안전진단완료
대교	`75	576	205.1	정비계획 변경중 *신탁사 지정 미지정 : KB부동산신탁
한양	`75	588	252.0	안전진단완료
시범	`71	1,584	172.2	`18.6 도계위(보류) 재상정 보완중 *신탁사 지정 : 한국자산신탁
삼익	`74	360	256.0	안전진단완료
은하	`74	360	256.0	-
미성	`80	577	188.4	추진위 승인(`09)
광장	`78	744	187.5	추진위 승인(`09) *예비신탁사 지정 : 한국자산신탁



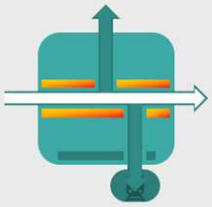
"도시 속의 섬에서 주변과 소통하는 열린 생활공간으로"

기준01 대규모아파트단지로 막혔던 길을 다시 연결



- ✓보행거리를 고려, 100~200m 전후 규모로 재구성
- ✓저층 주거지 재개발시 중요가로는 보전

기준02 단지내 길을 중심으로 지역사회 커뮤니티공간 조성



- ✓지역사회의 커뮤니티 공간인 생활공유가로 조성
- ✓단지내 커뮤니티 시설의 일부를 지역사회와 공유

기준03 역세권 등 중심지 연접블록은 복합개발



- ✓업무공간과 주거공간의 중복합화로 직주근접 실현
- ✓청년주택, 창업공간 등 지역특성을 고려한 공공기여

기준04 다양한 세대와 계층을 포용하는 맞춤형 주거지 유도



- ✓삶의 유형별 특성을 고려한 단지와 단위세대 공급
- ✓독신, 노인, 신혼, 육아 등 거주자의 니즈 맞춤형 주거 공급

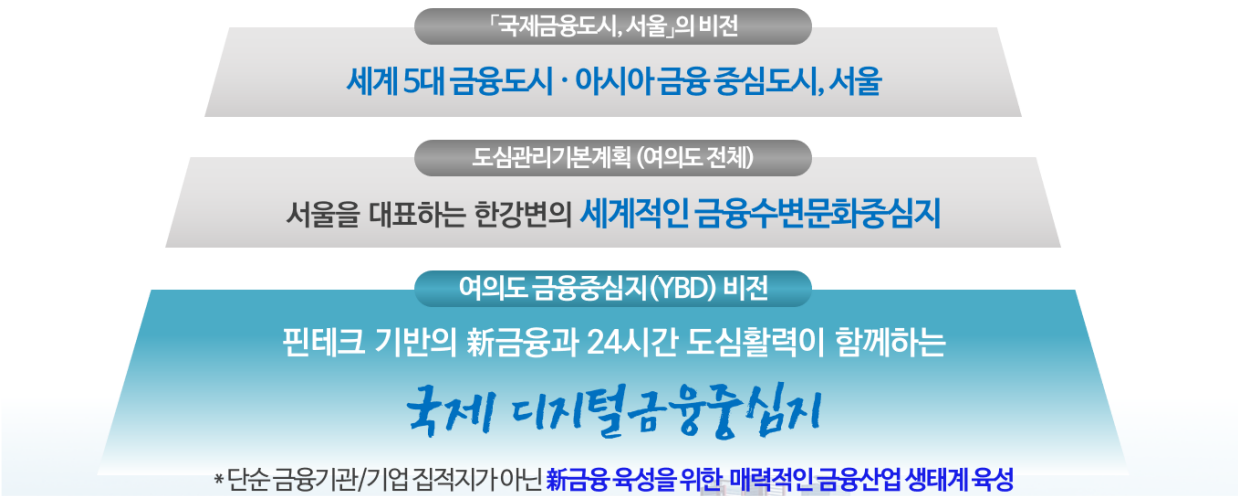
기준05 주변과 경관적 조화를 이루는 아파트단지 조성



- ✓지구차원에서 주변경관을 고려한 3차원 경관가이드 제시
- ✓보행자시각에서 주변가로와 디자인적 일체감 부여

나. 여의도 금융중심 지구단위계획

1) 비전 및 목표



2) 추진전략

❍ 미래 금융산업의 핵심기반 구축

- 국제금융중심지 조성을 위한 공간구상 및 공공기여를 활용한 금융지원기능 육성
- 금융중심 환경조성을 위한 금융특정개발진흥지구(진흥계획)와 연계

❍ 활력있는 금융생태계 및 도시다양성 형성

- 금융생태계 강화를 위한 중소규모 금융산업 업무공간 확충
- 도심활성화를 위한 다양한 도시기능 복합 및 정주환경 조성

❍ 국제수준의 도시환경 조성

- 기존 도시가로를 연장하는 촘촘하고 연속되는 보행네트워크 구축
- 국제적 수준의 녹지생태공간환경 조성

❍ 매력적인 건축·도시경관 만들기

- 서울을 대표하는 세계적인 수변경관 창출
- 특별건축구역 적용을 통한 창조적 건축환경 조성

3) 지구통합 기본구상

❍ 공간구조 구상

- 국제적 금융업무 생태계 육성을 목표로 지구별 이용현황 및 입지특성을 고려
- 금융중심지역 일대를 4개 지구로 구분하여 공간계획방향과 토지이용구상을 마련

❍ 공공공간 구상

- 보행중심의 걷고싶은 도시환경 조성, 매력적인 공공공간 및 시민공간 조성을 목표
- 주요가로, 대지내 공지 등을 대상으로 공공성있는 공간구상안 마련

4) 정비구역 지정 및 계획 방향 설정

사업지는 **도심주거문화지구 계획 방향에 따라** 주거단지 재건축 등을 통해
직주근접의 개방된 도심주거 복합공간을 조성
용도지역 혼재 구역에 따른 재건축시의 용도지역 관리방안을 검토함

지구별 공간계획방향

국제금융중심지구	• 여의대로변 및 한국거래소를 중심으로 여의도 핵심 금융기능 집적	• 국제적 금융생태계 육성에 필요한 쾌적한 금융업무공간 및 금융산업지원공간 중점 확충 • 금융특구지역을 대상으로 용도지역 상향을 통한 국제적 금융중심지로 중점 육성
금융업무지원지구	• KBS별관을 비롯하여 중규모 도심업무기능 및 근생기능 집적	• 벤처·스타트업·방송 등 도심지원 업무공간 및 근생·판매·여가 등 도심활동 지원기능복합
샛강도심지원지구	• 샛강 수변부로 63빌딩, 주상복합, 오피스텔, 병원 등 다양한 도시기능 입지	• 여의도 남측으로 주거, 의료, 공공, 생활편익 등 도심활동에 필요한 다양한 생활지원기능 도입
도심주거문화지구	• 상업지역내 공동주택 등 입지	• 주거단지 재건축 등을 통해 직주근접의 개방된 도심주거 복합공간 조성



01. 국제적 금융중심지 육성을 위한 용도지역 조정방향
* 여의도 도심관리기본계획상 금융중심지 일대의 용도지역 상향검토 제안

• 여의도 금융중심지역을 대상으로 용도지역 조정 방안 검토

02. (구)학교용지의 합리적 토지이용을 위한 용도지역 조정

• 주변지역 여건 및 새로운 도시기능 도입 등을 고려한 용도지역 조정방안 검토

03. 용도지역 혼재 아파트(진주)에 대한 합리적 관리

• 상업지역, 제3종일반주거지역이 혼재되어 있는 진주아파트 재건축시의 용도지역 관리방안 검토

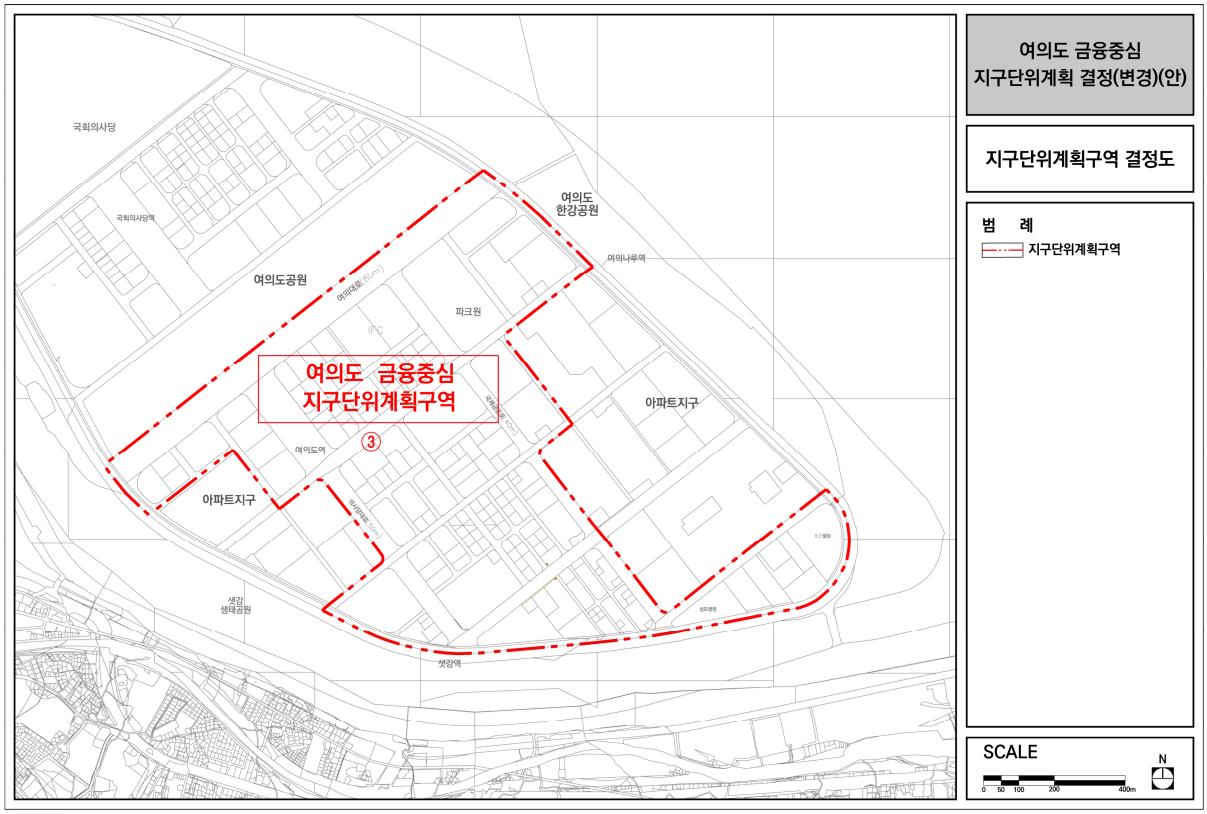


5) 여의도 금융중심 지구단위계획

① 지구단위계획 결정 조서

구 분	도면표시번호	구역명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
-	③	여의도 금융중심 지구단위계획구역	영등포구 여의도동 33 일대	-	증) 1,120,586	1,120,586	-	-

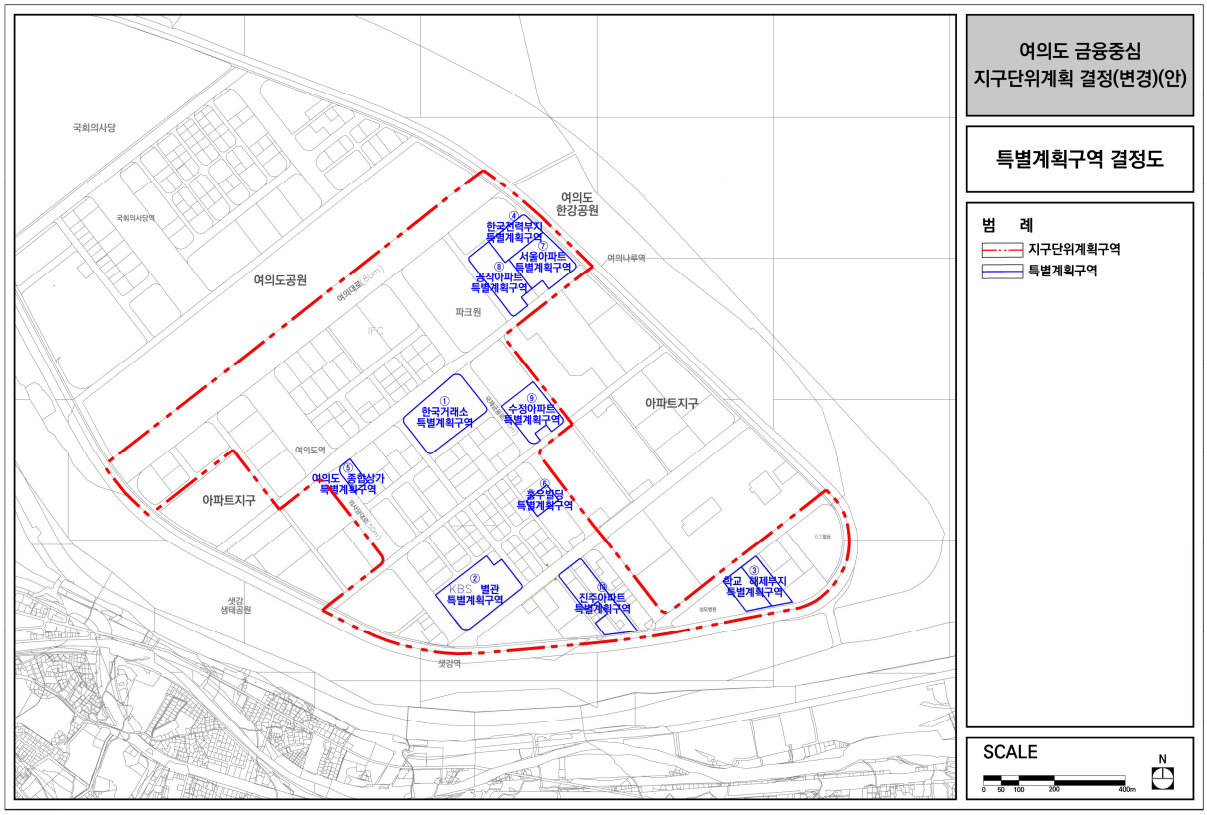
〈 지구단위계획구역 결정도 〉



② 특별계획구역에 관한 결정 조서

표시번호	구역명	위 치	면적(㎡)	비 고
10	특별계획구역10 (진주아파트)	여의도동 54번지 일대	14,143	-

〈 특별계획구역 결정도(변경없음) 〉



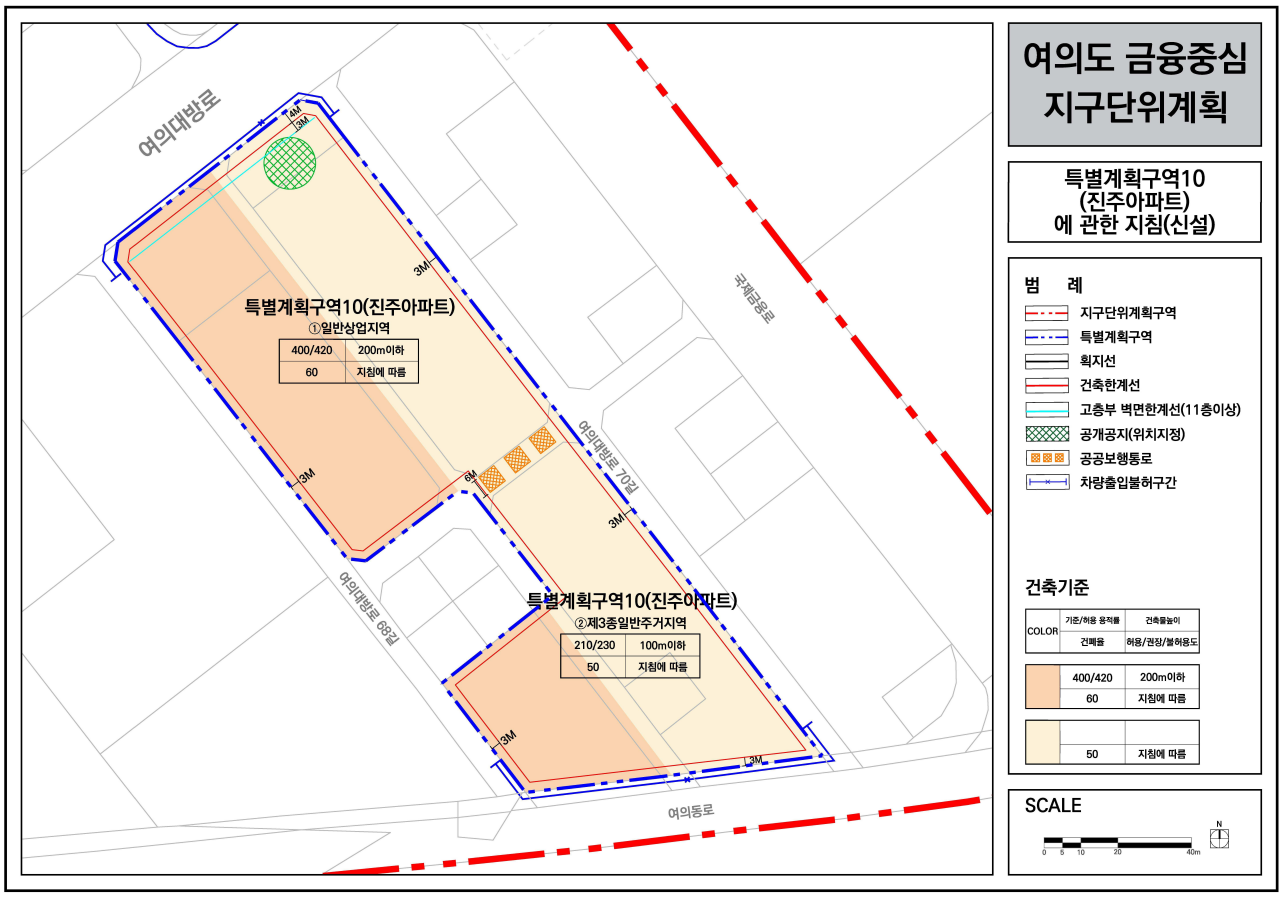
③ 특별계획구역10(진주아파트)

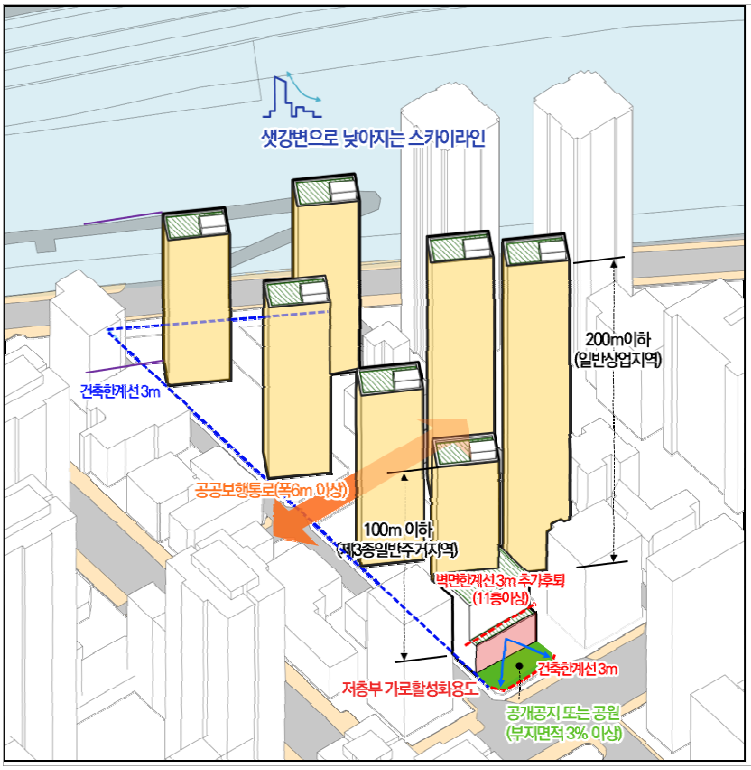
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="5">계획내용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">위 치</td><td colspan="5">• 여의도동 54번지 일대</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">면 적</td><td colspan="5">• 17,228.3㎡</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">용도지역/용도지구</td><td colspan="5">• 일반상업지역, 제3종일반주거지역
* 향후 세부개발계획 수립 시, 제3종일반주거지역은 준주거지역 또는 일반상업지역으로 상향변경 검토 가능</td><td>* 세부개발계획 수립 시 용도지역 상향검토 가능</td></tr>
<tr><td colspan="2">기반시설</td><td colspan="5">-</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">공공기여</td><td colspan="5">• 특별계획구역 내 포함되는 도로면적 이상 추가 공공기여 제공
• 공공시설 등 제공에 따라 상한용적률 인센티브 부여
* 제3종일반주거지역을 준주거지역으로 상향 시 공공기여 10% 이상, 일반상업지역으로 상향 시 공공기여 25% 이상 적용</td><td>* 구체적인 공공기여 시설 및 방식은 민간부문 시행지침 제40조(공공기여 시설 및 방식)에 따름</td></tr>
<tr><td rowspan="3">용도</td><td>허용 용도</td><td colspan="5">• 공동주택 및 부대복리시설
• 불허용도 이외의 용도</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>권장 용도 (저층부 1~2층)</td><td colspan="5">• 제1종·제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설
• 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)</td></tr>
<tr><td>불허 용도</td><td colspan="5">• 당해 일반상업지역 불허용도
• 숙박시설
• 위락시설
• 위험물저장 및 처리시설
• 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 노래연습장</td></tr>
<tr><td rowspan="7">규모</td><td>건폐율</td><td colspan="5">• 제3종일반주거지역 : 50% 이하
• 일반상업지역 : 60% 이하
* 제3종일반주거지역을 준주거지역, 일반상업지역으로 상향변경 시 건폐율 60% 이하 적용</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">구분</td><td rowspan="2">기존 일반상업지역</td><td colspan="3">제3종일반주거지역</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>유지 시</td><td>준주거지역 상향 시</td><td>일반상업지역 변경 시</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td>400% 이하</td><td>210% 이하</td><td>230% 이하</td><td>230% 이하</td><td rowspan="3">* 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우 국토계획법 제84조 및 시행령 제94조 규정에 따름</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td>420% 이하</td><td>230% 이하</td><td>280% 이하</td><td>350% 이하</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td>800% 이하</td><td>250% 이하</td><td>400% 이하</td><td>800% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물 높이</td><td>200m 이하</td><td>100m 이하</td><td>150m 이하</td><td>200m 이하</td><td rowspan="2">* 건축물 최고높이 이상 허용은 민간부문 시행지침 제15조 (건축물의 높이) [별표1] 기준을 준용</td></tr>
<tr><td colspan="4">• 주변과 조화와 공공성 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 최고높이 이상 허용 결정</td></tr>
</table>

※ 향후 세부개발계획 수립 시 용적률, 공공기여 및 인센티브계획 등 세부검토 필요

구 분			계획내용	비 고
기타 사항	배치	건축한계선	• 여의대방로변 : 4m (11층 이상은 벽면한계선 3m 추가 후퇴) • 여의동로(샛강변) : 3m • 그 외 도로변(여의대방로70길, 여의대방로68길 등) : 3m	* 건축한계선의 적용기준은 민간부문 시행지침 제18조(건축한계선), 제22조(전면공지)에 따름
	대지내 공지 및 통로	공개공지 (공개공간)	• 여의대방로변으로 공개공지(또는 공원) 설치 (부지면적의 3% 이상 권장)	* 공개공지(공개공간)의 조성기준은 민간부문 시행지침 제23조(공개공지), 제24조(쌈지형공지), 제29조(실내형 공개공간)에 따름
		공공보행통로	• 여의대방로68길 ~ 여의대방로70길을 연결하는 폭 6m 이상 공공보행통로 조성	* 공공보행통로의 조성기준은 민간부문 시행지침 제27조(공공보행통로)에 따름
		지하연결통로	-	
	교통 처리 계획	차량출입 불허구간 및 주차출입구	• 여의대방로변 및 여의동로(샛강)변으로 차량출입불허구간 지정	* 주차출입구 조성기준은 민간부문 시행지침 제30조(차량출입불허구간) 및 제31조(주차출입구)에 따름

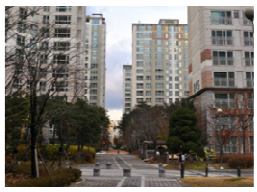
〈 특별계획구역10(진주아파트)에 관한 지침도 〉



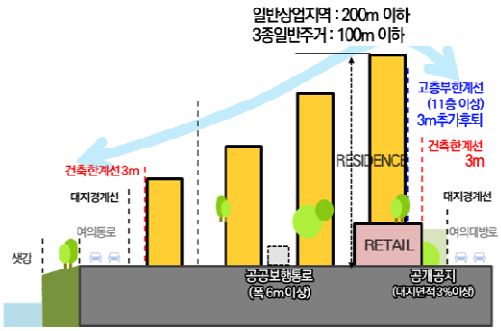




공개공지 예시
서울 다시세운광장



공공보행통로
아파트 단지내 공공보행통로



- 이하 여백 -

6) 여의도아파트지구 지구단위계획(안)(삼부아파트 특별계획구역1-2)

① 개요

구 분		여의도아파트지구 지구단위계획구역 (삼부아파트 특별계획구역1-2)	
용도지역		제3종일반주거지역, 일반상업지역 → 일반상업지역	
순부담		25% 이상	
용적률		제3종일반주거지역 → 일반상업지역	기존 일반상업지역
	기준 허용 상한	230% 이하 350% 이하 800% 이하 (상한 600%이하 권장)	400% 이하 420% 이하 800% 이하
허용용적률 인센티브		필수(의무) 20% 이상, 선택(계획유도) 70% 이하	

② 허용용적률 인센티브 체계

필수 이행 항목	일반지역 기준용적률(210%)보다 20% 더 높은 기준용적률(230%)을 억용하는 대신 허용용적률 20%에 상응하는 인센티브 행위 의무화
+	
계획유도 인센티브	인센티브 총량의 70% 이하

필수 이행항목(20% 이상 의무 달성)

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

※ 도시 및 주거환경 허용용적률 항목 변경시 변경 된 기준적용 / 필수 이행항목 중 이행하지 않은 항목은 계획유도 인센티브에 적용가능

목표	항목	세부항목	인센티브량		비고	
			일상	준주거		
건축물이 경관이 되는 세계적인 수변 주거지 조성 일반 재건축 기준 허용용적률 20%에 상응하는 인센티브 행위 이행	우수디자인	우수디자인	15%	15%	최대 20%	
	장수명주택	우수등급 이상	10%	10%		리모델링이용이한 공동주택과 중복적용 불가
	녹색건축물, 에너지효율등급	에너지효율 1+/녹색건축인증 최우수	9%	9%		ZEB인증시 불인정
		에너지효율 1+/녹색건축인증 우수	6%	6%		
		에너지효율 1/녹색건축인증 최우수	6%	6%		
		에너지효율 1/녹색건축인증 우수	3%	3%		
	신재생에너지 공급률	20%초과	3%	3%		ZEB인증시 불인정
		20%이하~15%초과	2%	2%		
		15%이하~10%초과	1%	1%		
	지능형건축물 인증	1등급	15%	15%		-
		2등급	12%	12%		
		3등급	9%	9%		
		4등급	6%	6%		
	역사문화보전	지정 및 등록문화재 부전, 옛길/물길 등 복원(재현) 등(위원회에서 인정하는 경우)	5%	5%		-

중점유도 인센티브 항목

✓ 인센티브 총량의 30% 이상(중점유도 인센티브 마설정단지 제외)

목표	항목	세부항목	인센티브량		비고
			일상	준주거	
기존 시가지와 소통하는 열린 도시공간 조성 공공공간의 효율적 조성	공동개발	공공개발 권장 이행 *( )는 제2안	70% (40%)	30%(3개소) (20%)	삼부-목화 및 화랑-장마대교만 해당
				15%(2개소) (10%)	

계획유도 인센티브 항목

✓ 인센티브 총량의 70% 이하(중점유도 인센티브 미설정단지 100% 가능)

목표	항목		세부항목	인센티브량		비고
				일반상업	준주거	
건축물이 경관이 되는 세계적인 수변 주거지 조성 친환경 정책 이행	친환경	제로에너지 건축물	zeb 1	15%	15%	서울특별시 녹색건축물설계기준 적용 ※ 법정의무화시 기준의무 등급 초과 달성시
			zeb 2	14%	14%	
			zeb 3	13%	13%	
			zeb 4	12%	12%	
			zeb 5	11%	11%	
		재활용 건축자재 사용량의 용적비율	25% 이상	5%	5%	
			20% 이상	4%	4%	
			15% 이상	3%	3%	
		한강, 샛강 수변 연결성강화	한강 연결통로 조성 시 (위원회에서 인정하는 경우)	5%	5%	(역사문화보전과 동일 요율(5%) 적용) ※ 목화, 사범, 광장A만 해당
		리모델링이 용이한 공동주택	관련규정 충족시	10%	10%	장수명주택과 중복적용 불가
		친환경자동차	전기차 충전시설 법적의무량의 10% 초과설치 및 개방	6%	4%	-
			전기차 충전시설 법적의무량의 7% 초과설치 및 개방	5%	3%	
			전기차 충전시설 법적의무량의 5% 초과설치 및 개방	3%	2%	
		녹지생태도심	조경의무사항의 20% 이상 초과 식재시 (1㎡당 교목 0.24주 / 관목 1.2주 이상 식재)	6%	4%	국토부 기준 (1㎡당 교목 0.2주 / 관목 1주 이상 식재)
		자연지반보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2 - 자연토양 및 투수성 포장, 지하구조물 미설치시	산식에 따름 최대10%	산식에 따름 최대10%	※ 최소 5% 이상 자연지반보존시
		중수도시설 설치	기준용적률 × 0.04 - 총 사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설 설치시 ※의무설치용량 초과 적용	9.2%	9.2%	※ 관련법규에 의한 의무설치 시설은 제외
		빗물이용시설 설치	기준용적률 × 0.04 - 빗물 저류탱크 용량(ton)이 건축면적 × 0.05 ※의무설치용량 초과 적용	9.2%	9.2%	※ 관련법규에 의한 의무설치 시설은 제외

목표	항목			세부항목	인센티브량		비고
					일반상업	준주거	
기존 시가지와 소통하는 열린 도시공간 조성 열린도시공간 조성	무장애 도시	장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급인증시		최우수	8%	5%	예> 우수등급(4%) 확보에 지능형건축물 4등급(6%)의 2/3 수준 비용 소요
				우수	6%	4%	
	단지내 소중 공간 조성	비주거시설 생활공유가로배치 (부대복리시설 제외)		지상에 설치된 (주민공동시설은 제외한) 비주거시설 층형의 1/2 이상 생활공유가로 배치 외국인 전용 커뮤니티시설 설치 1/3 이상 생활공유가로 배치 (도로와 생활공유가로가 접하는 모서리에 배치한 경우도 인정)	10%	5%	※외국인 전용 기뮤니티시설 설치 (세대 당 3.5㎡)
	공공 공간 확보	공개공지 법적의무면적 초과조성시		기준용적률 × (설치면적-의무면적) / 대지면적 × α	산식에 따름 최대 20%	산식에 따름 최대 10%	필로티구조 : α = 0.5 개방형구조 : α = 1.0
		전면공지 추가 조성		기준용적률 × 설치면적 / 대지면적 × 0.5 - 대지경계선에서 3m(비주거동 배치면 6m) 이상 초과 후퇴한 전면공지만 인정	산식에 따름 최대 10%	산식에 따름 최대 5%	-
	시설 공유	단지 내 부대복리시설 외부 개방		20% 개방	8%	5%	「서울시 주택조례」주민공동시설 의무설치 면적의 20~40% 이상 추가조성 및 외부 개방시 특별건축구역은 특별건축구역 기준 적용
				30% 개방	10%	7%	
				40% 개방	15%	10%	
국제금융중심지 지원 도심주거지로서 기능 강화 도심지원기능 유도	주거 안정	세대구분형(분리형) 주택		전용면적 85㎡ 이상인 세대수 30% 이상 도입	10%	6%	10, 20, 30%의 중간 비율 조성시 인센티브량은 직선보간 산정
				전용면적 85㎡ 이상인 세대수 20% 이상 도입	6%	4%	
				전용면적 85㎡ 이상인 세대수 10% 이상 도입	3%	2%	
		민간 임대 주택	10년이상민간임대주택	주택과 오피스텔을 합한 세대수의 20% 이상 확보	25%	15%	10, 15, 20%의 중간 비율 조성시 인센티브량은 직선보간 산정
				수택과 오피스텔을 합한 세대수의 15% 이상 확보	15%	10%	
				주택과 오피스텔을 합한 세대수의 10% 이상 확보	7%	5%	
			20년이상민간임대주택	주택과 오피스텔을 합한 세대수의 20% 이상 확보	30%	20%	
				주택과 오피스텔을 합한 세대수의 15% 이상 확보	25%	15%	
				주택과 오피스텔을 합한 세대수의 10% 이상 확보	15%	10%	
	노심 지원	업무공간 확보		지식산업센터,업무시설(오피스텔 제외), 사무소(제2종근생) 등 설치 시 (업무공간 지원, 회의실·세미나·라운지 등 공간) -기준용적률x (지상 조성면적 / 지상층 비주거면적) x 0.3 ※업무전용빌딩과 동일 용도 인센티브 중복 적용 불가	산식에 따름 최대10%	-	비주거시설의 20%를 업무공간 조성시 인센티브율 10% ~ 13% ※최대 10% 지상층 비주거면적 : 용적률의 10%
		업무전용빌딩 조성		업무전용용도(지식산업센터,업무시설, 사무소(제2종근생) / 오피스텔 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 동일 용도 인센티브 중복 적용 불가	산식에 따름 최대10%	-	전체 연면적의 8.7% 업무전용빌딩 조성시 인센티브율 10% ※최대 10%
	지역 사회 기여	(주민공동시설 외) 공익시설 설치·개방		기준용적률 × 공익시설연면적 / 전체 연면적 × 1 ※공공기여 시설 중복불가	산식에 따름 최대 10%	산식에 따름 최대 10%	도서관, 보육시설, 급식소 등 계획수립시 결정한 시설 또는 위원회(자치구포함) 심의에서 인정하는 경우

2. 대상지 현황

가. 인구 및 가구 현황

1) 인구 현황

❍ 대상지 건축물은 5동으로서 4동의 공동주택(아파트)과 1개의 비주거(상가)로 구성되어 있음

❍ 인구수는 1,316인, 가구수는 376가구임

❍ 인구밀도는 764인/ha임

구 분	계	공동줕개	기 타	비고
가구(세대)	376	376	-	-
인구(인)	1,316	1,316	-	-
인구밀도(인/ha)	764인/ha			-

2) 가구 현황

❍ 대상지에 거주하는 총 376가구 중 154가구는 소유자가 거주하고 있으며, 그 외 222가구가 임대중임

유형별 주택 호수	거주 가구수(가구)			구역 내 거주 인구수(인)			비고
	소계	자가	세입자	소계	가옥주	세입자	
공동주택	376	154	222	1,316	539	777	-

※ 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

나. 토지 이용 현황

1) 토지 공시지가 현황

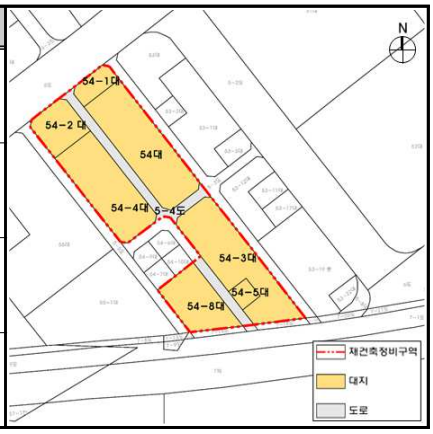
❍ 대상지의 평균공시지가는 10년의 경과동안 조금씩 상승해왔으며, 2023년 기점으로 8.6% 상승함

구분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
평균공시지가	6,662	6,945	7,229	7,630	8,347	11,255	12,040	12,086	15,934	15,269

※ 단위 : 천원

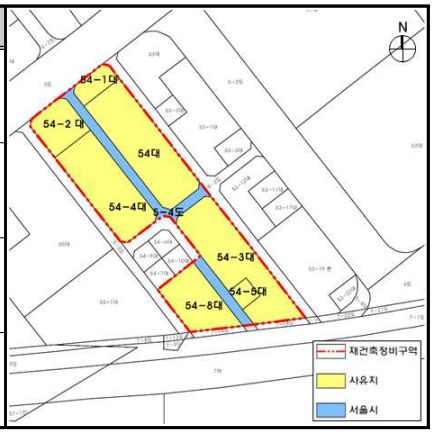
2) 지목별 현황

구분	계	대지	도로
면적(㎡)	17,228.3	15,447	1,781.3
구성비(%)	100.0	89.7	10.3
필지수(개)	8	7	1
구성비(%)	100.0	87.5	12.5



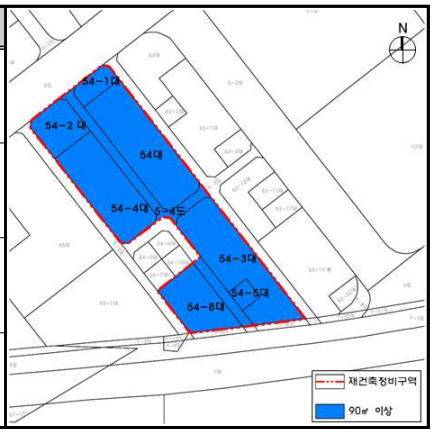
3) 소유자별 현황

구분	계	국·공유지	사유지
면적(㎡)	17,228.3	1,781.3	15,447
구성비(%)	100.0	10.3	89.7
필지수(개)	8	1	7
구성비(%)	100.0	12.5	87.5



4) 규모별 현황

구분	계	90㎡ 이상
면적(㎡)	17,228.3	17,228.3
구성비(%)	100.0	100.0
필지수(개)	8	8
구성비(%)	100.0	100.0



다. 지형 현황

1) 지형 분석

① 표고 분석

❍ 대상지는 10m 미만인 지형이 100% 비율로 나타남

구 분	면 적 (㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계	17,228.3	100.0	-
10m미만	17,228.3	100.0	-

〈 표고 분석도 〉

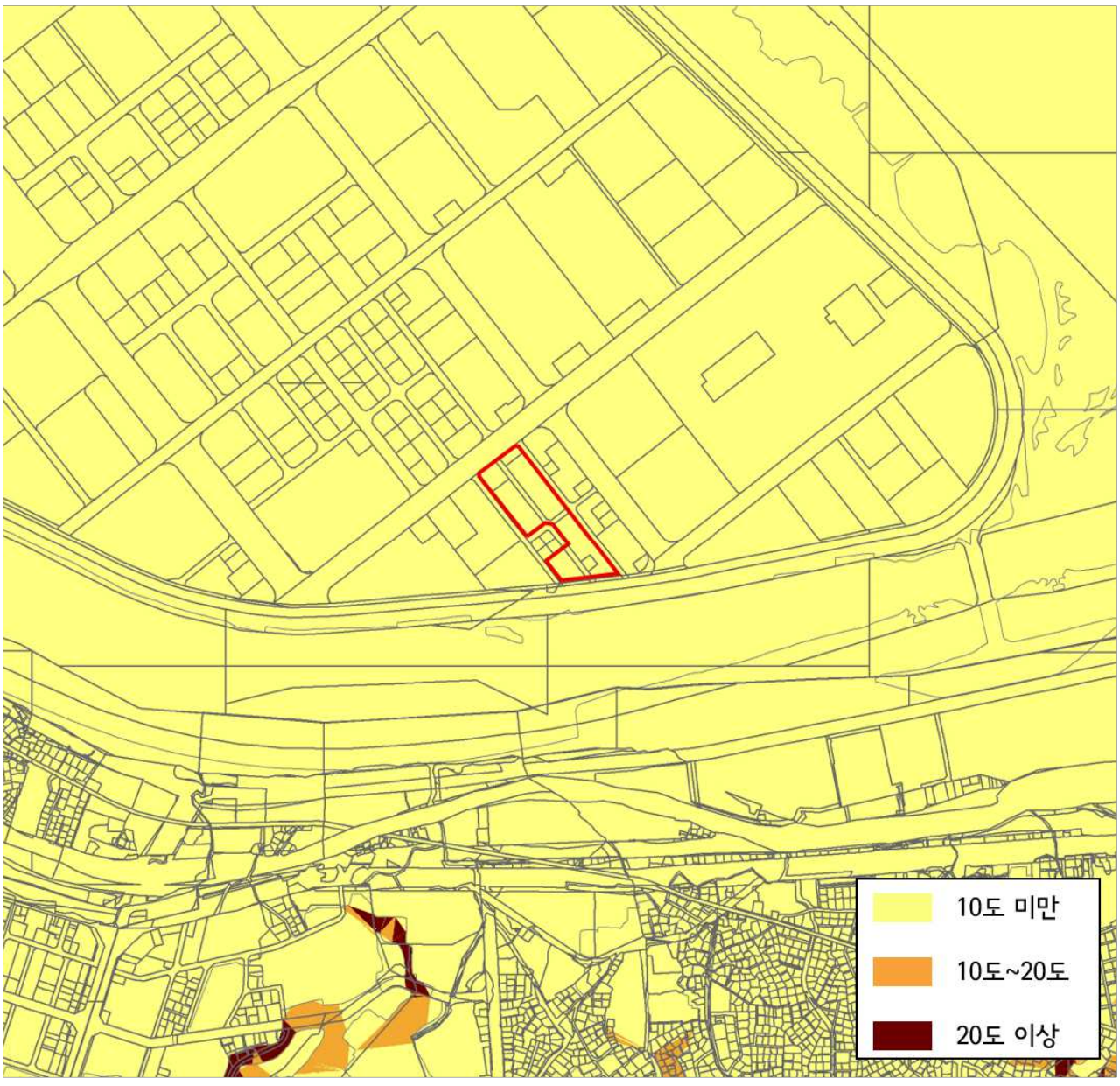


② 경사 분석

❍ 대상지는 경사의 편차가 존재하지 않아 평지임을 알 수 있음

구 분	면 적 (㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계	17,228.3	100.0	-
10도 미만	17,228.3	100.0	-

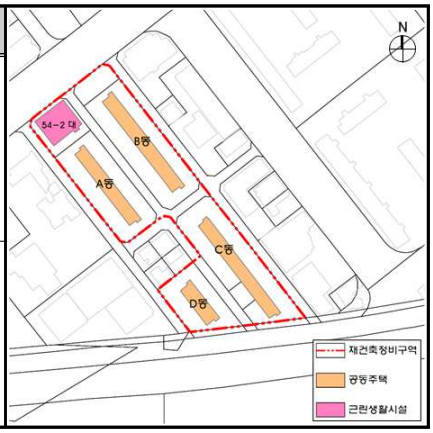
〈 경사 분석도 〉



라. 건축물 이용 현황

1) 건축물 용도별 현황

구분	계	공동주택	근린생활시설
동수(동)	5	4	1
구성비(%)	100.0	80.0	20.0



2) 건축물 층수별 현황

구분	계	5층 이하	10층 이상
동수(동)	5	1	4
구성비(%)	100.0	20.0	80.0



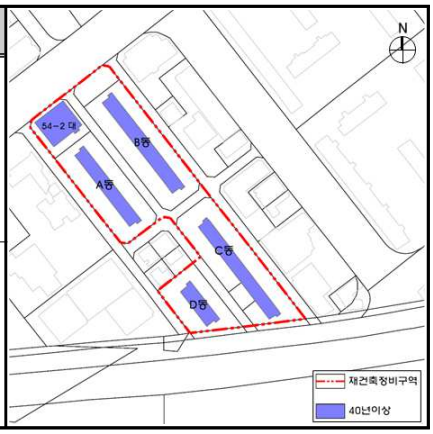
3) 건축물 구조별 현황

구분	계	철근콘크리트
동수(동)	5	5
구성비(%)	100.0	100.0



4) 건축물 경과년도별 현황

구분	계	40년 이상
동수(동)	5	5
구성비(%)	100.0	100.0



5) 건축물 허가 유무별 현황

구분	계	허가
동수(동)	5	5
구성비(%)	100.0	100.0



6) 건축물 공시지가 현황

❍ 2014년부터 10년간의 한국부동산원 공동주택 개별공시지가임

❍ 평균 공시지가 연평균증가율은 8.5%임

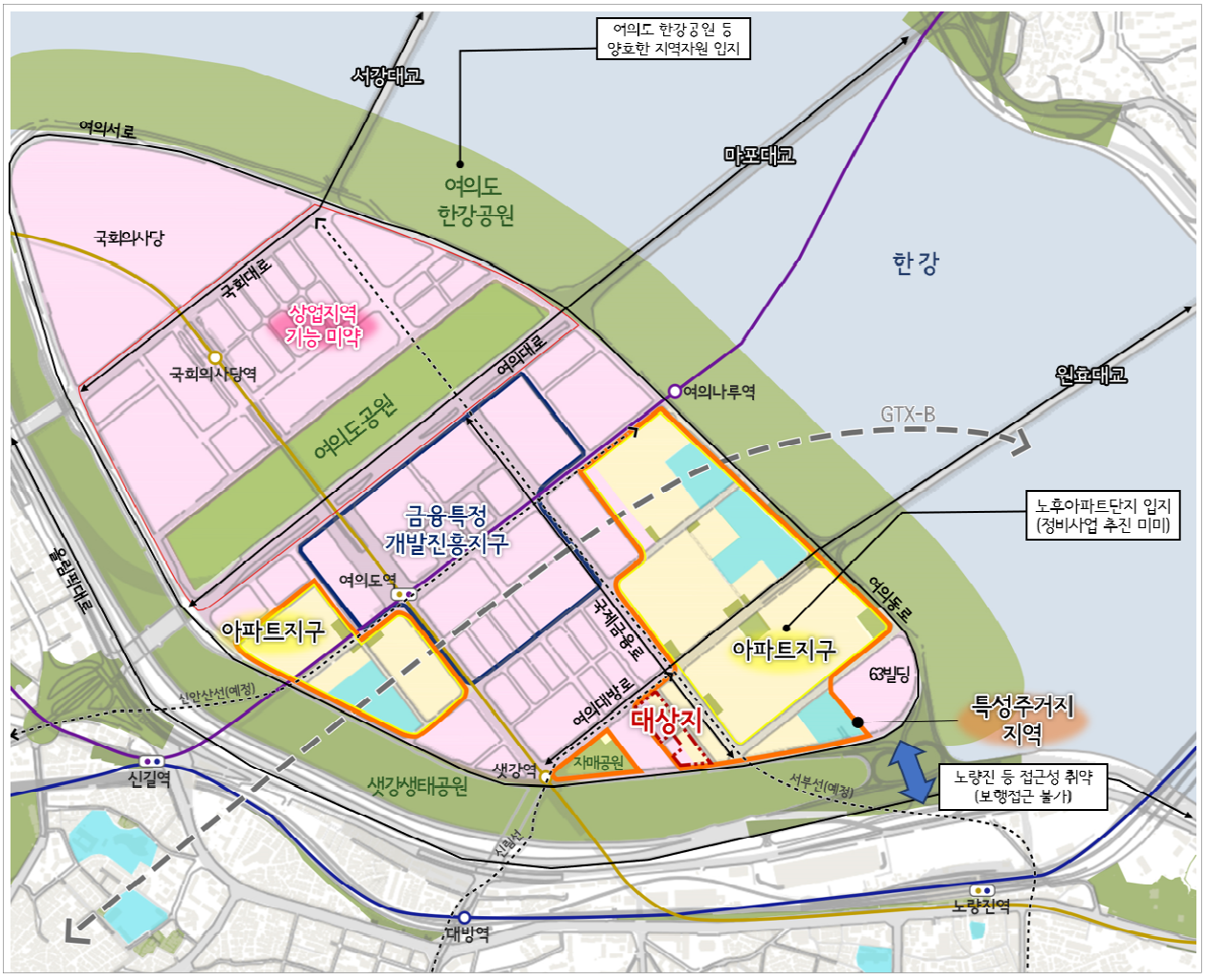
구분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	CAGR
A동	5,770	6,010	6,310	6,700	7,300	9,130	9,235	10,620	12,540	12,020	7.6
B동	5,230	5,460	5,730	5,950	6,700	8,380	9,640	11,000	12,700	12,155	8.8
C동	5,020	5,240	5,500	5,720	6,400	8,181	9,234	10,660	12,200	11,670	8.8
D동	5,770	6,010	6,310	6,700	7,300	9,130	10,000	11,300	13,000	12,461	8.0
상가동	12,120	12,620	13,020	13,830	14,940	21,820	22,640	25,30	29,540	28,320	8.9
평균	6,782	7,068	7,374	7,780	8,528	11,328	12,150	10,895	15,996	15,325	8.5

※ 단위 : 천원, %

마. 종합분석

구분	계획내용
입지여건	• 대상지는 지하철 9호선, 5호선, 신림선, 올림픽대로 등이 인접하여 접근성이 양호함 • 여의도 금융특정개발진흥지구와 인접하여 배후주거지로 떠오르고 있음
토지이용	• 대상지는 여의도 아파트지구와의 정합성 확보를 고려한 계획 수립 필요 • 상업지역 재생, 대상지 및 아파트지구 재건축상업과 연계한 저층부 가로 활성화 필요
공원녹지	• 주변에 공원 및 강이 근접하여 주민들의 여가생활이 양호할 것으로 판단됨 • 한강변 일대, 샛강, 여의도 공원 등 주변 수변공간과 녹지공간을 고려한 계획 필요
교통체계	• 대상지는 도로와 접해있는 지역으로 차량 진·출입이 용이한 지역임 • 신림선과 서부선으로 대중교통수단 개선과 간선도로 상습정체구간의 해소방안이 될 것으로 보임

〈 현황종합분석도 〉



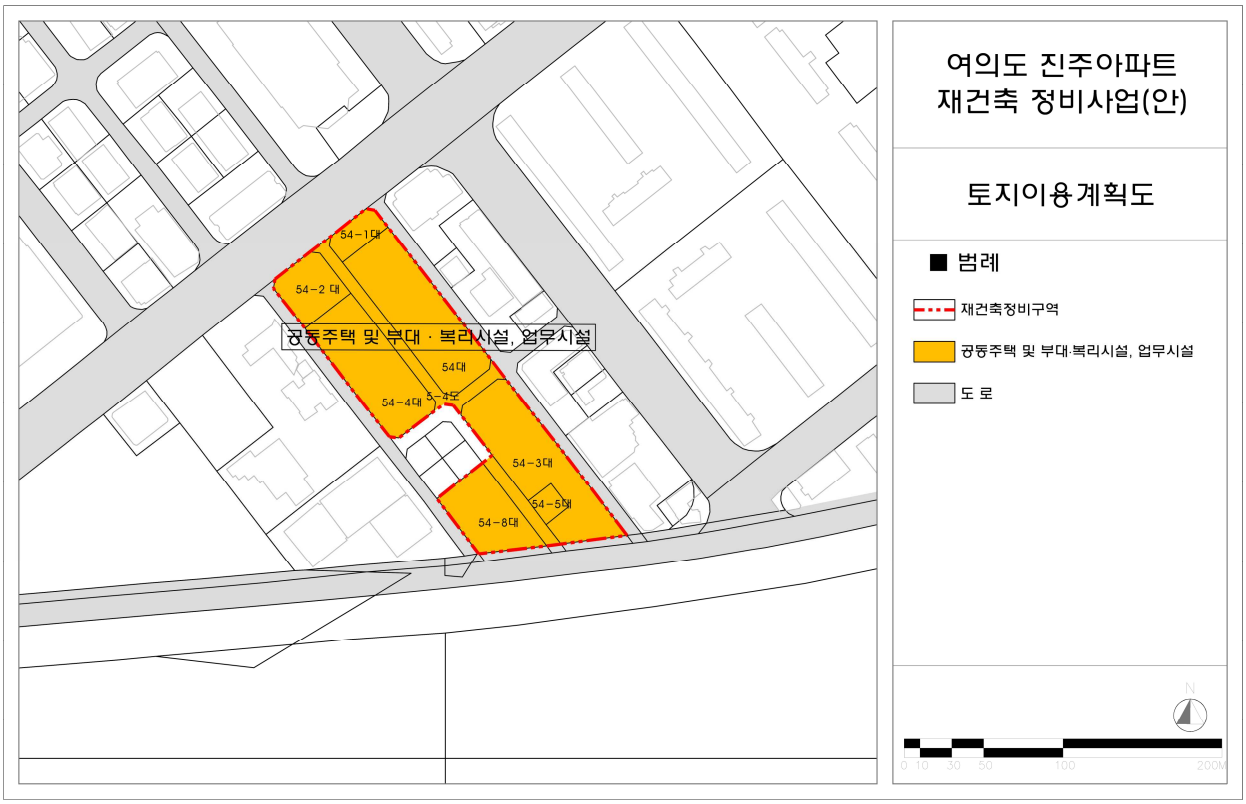
3 부문별 계획(안)

1. 토지이용계획

가. 토지이용계획 조서

구 분		면적 (㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		17,228.3	100.0	-
획지	공동주택 및 부대·복리시설, 업무시설	17,228.3	100.0	-

〈 토지이용계획도 〉



2. 용도지역에 관한 계획

가. 기본방향

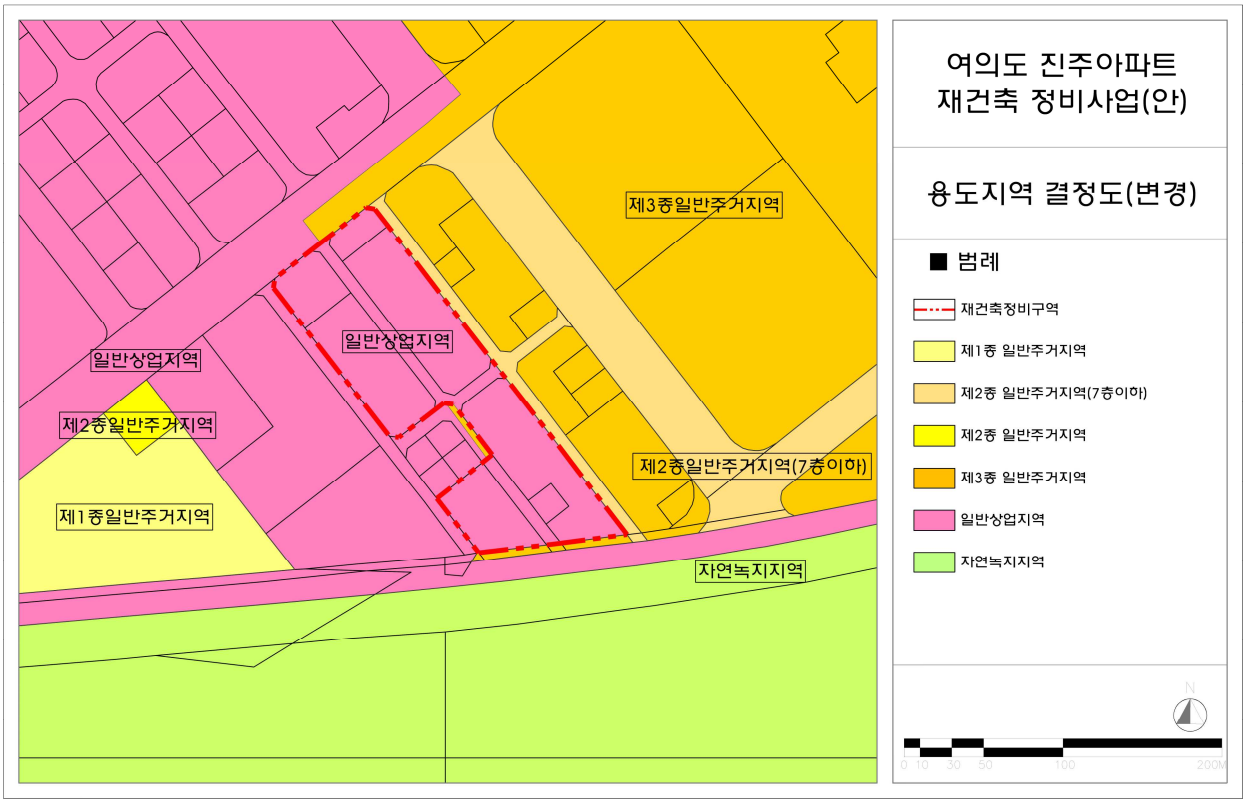
❍ 일반상업지역이 도심 용도지역과의 정합성을 고려

❍ 업무·주거지 간 단절을 없엘 수 있도록 용도지역 종상향을 통한 복합지구 형성

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	17,228.3	-	17,228.3	100.0	-
제3종일반주거지역	9,895.6	감) 9,895.6	-	0.0	
일반상업지역	7,332.7	증) 9,895.6	17,228.3	100.0	

〈 용도지역 결정도(변경) 〉



3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 정비기반시설 설치계획

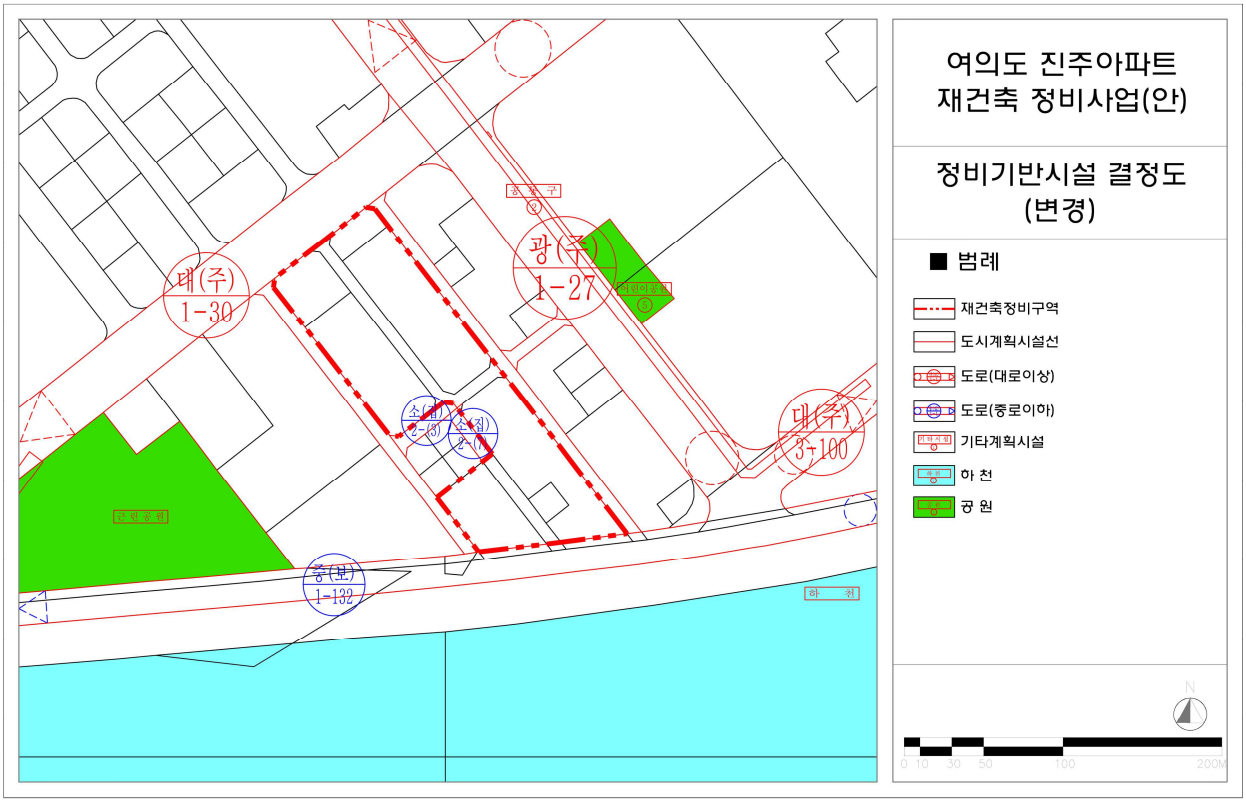
1) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	(3)	8	집산 도로	80	여의도동 54-9	여의도동 54	일반 도로		서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	
변경	소로	2	(3)	8	집산 도로	44	여의도동 54-9	국제금융로 108-6	일반 도로			
폐지	소로	2	(6)	8	집산 도로	126	여의도동 54-1	여의도동 54	일반 도로		서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	
기정	소로	2	(7)	8	집산 도로	104	여의도동 54-6	여의도동 54-8	일반 도로		서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	
변경	소로	2	(7)	8	집산 도로	36	여의도동 54-6	여의도동 54-10	일반 도로			

2) 공원·녹지 등 : 해당사항 없음

〈 정비기반시설 결정도(변경) 〉



4. 가구 및 획지에 관한 계획

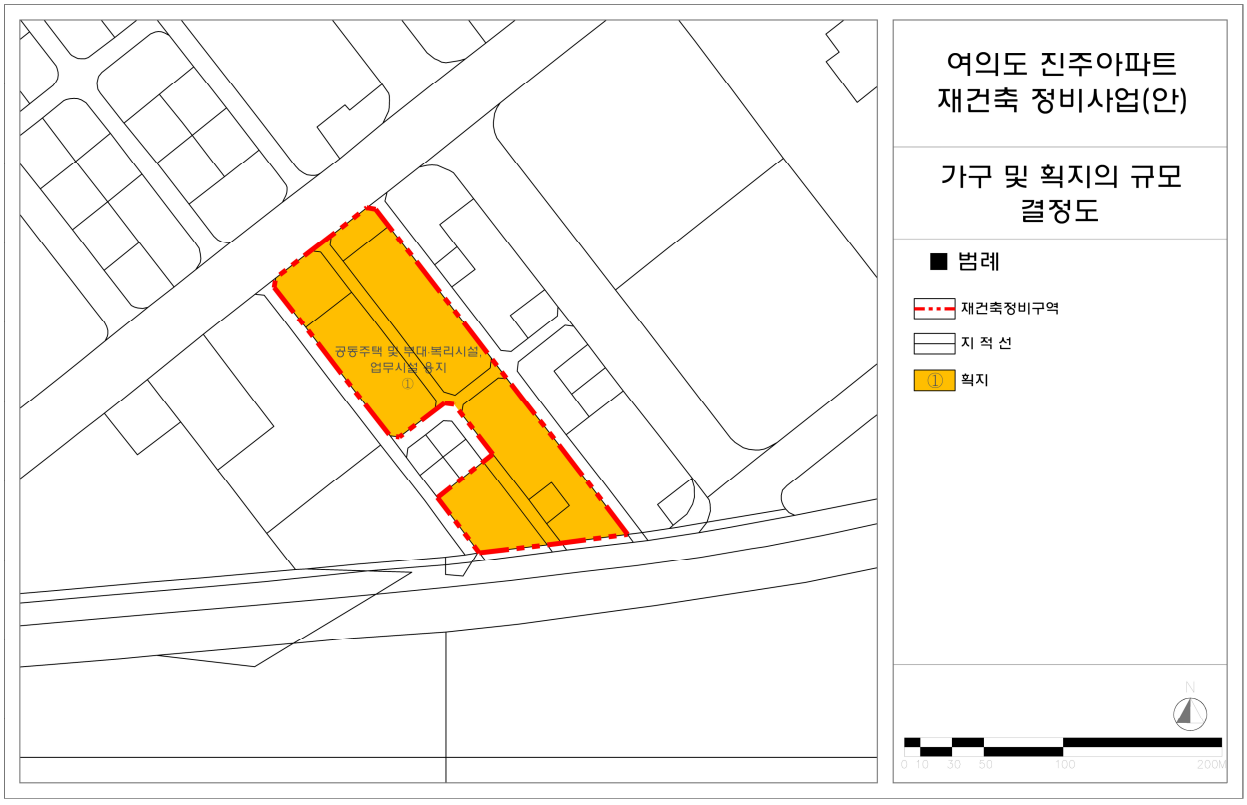
가. 기본방향

❍ 통행의 특성 및 보행의 안전선 등을 고려
❍ 공동주택 및 부대·복리시설, 업무시설을 획지1로 계획
❍ 가구 내 현재 획지(필지)는 합병하며 공동개발을 원칙으로 함

나. 가구 및 획지에 관한 결정 조서(안)

구 분	가구 및 획지번호	위 치	면적(㎡)	비율(%)	비 고
신설	합계	-	17,228.3	100.0	-
	획지 1	서울특별시 영등포구 국제금융로 108-6 일대	17,228.3	100.0	공동주택 및 부대·복리시설, 업무시설

〈 가구 및 획지의 규모 결정도 〉



5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

가. 용도계획

구 분		가 구	도면표시	용 도	내 용	비 고
신설	허용 용도	획지	1	공동주택 및 부대·복리시설, 업무시설	• 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설 • 불허용도 이외의 용도	-
	권장 용도				• 제1종·제2종근린생활시설 중 소매점 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)	저층부 1~2층
	불허 용도				• 당해 일반상업지역 불허용도 • 숙박시설 • 위락시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 노래연습장	-

나. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
건폐율	60% 이하	법정 건폐율
	30.16%	건축계획 건폐율
용적률	503.6% 이하	법정 상한 용적률
	503.5% 이하	건축계획 용적률
높이	200m 이하 (57층 이하)	최고 높이 200m 이하
	57층	건축계획 높이

1) 용적률 산정

■ 용적률계획 - 일반상업지역

구 분	산 정 내 용						
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	신설 공공시설 등			새로 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지 내 용도폐지되는 국공유지(유상매입)
			소계	토지지분면적	건축물 기부채납 환산부지		
	7,332.7㎡	7,332.7㎡	2,121.6㎡	1,574.0㎡	547.6㎡	-	747.0㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	◦ 순부담 = 2,121.6.0㎡(28.9%) ◦ 신설 공공시설 등 제공면적(A+B) - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도폐지되는 국공유지 ※ 대지 내 국공유지(시유지)는 유상매입						
	A 토지지분면적 (공공임대주택)	◦ 토지 지분 = 1,574.0㎡ ◦ [대지면적 × (주거연면적 / 전체연면적) × (공공임대주택전용면적 / 주거전용면적)] = [17,228.3㎡ × (109,648.8㎡ / 139,998.8㎡) × (5,676.1㎡ / 48,463.5㎡)]						
	B 건축물기부채납 환산부지 (공공임대주택)	◦ 건축물 기부채납 환산면적 = 547.6㎡ ◦ [공공임대주택 공급연면적 × 공공임대주택 건축비 / (개별공시지가 × 2)] = (지상) 426.8㎡ [(7,932.3㎡ × 1,975,455원) / (18,360,000원 × 2)] + (지하) 120.8㎡ [4,837.6㎡ × 917,273원) / (18,360,000원 × 2)] ※ 공공임대주택 건축비는 '분양가상한제 기본형건축비' 2,173,000원/㎡(지상) 및 1,009,000원/㎡(지하)에서 부가가치세를 제외한 단가						
용적률	기준	◦ 기준용적률 = 400%					
	허용	◦ 허용용적률 = 420% - 기준용적률 + 인센티브 = 400% + 20%					
	상한	◦ 상한용적률 = 609.18% 이하 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 1.0 × β건축물) = 420% × [1 + 1.3 × 1 ×(0.273329) + 1.0 × (0.095088)]						

〈 허용용적률 인센티브 사항(안) - 일반상업지역 〉

항목	완화기준		인센티브 산정(%)
소 계			20.0%
층간 소음 해소	○ 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	5.0%
공개 공지	○ 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 - 기준 : 기준용적률× (조성면적(의무면적제외)/대지면적) × α ※ α=0.5 ⇒ 400 × (183.3㎡ / 7,332.7㎡) × 0.5 = 5.0%	5%p 이내	5.0%
돌봄 시설	○ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 놀이·돌봄시설을전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 ※ 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등 ⇒ 주민공동이용시설 의무면적 : 1,806.3㎡, 돌봄시설최소면적 : 1,806.3㎡ × 1/5 = 361.26㎡ - 계획 : 750㎡(어린이집 490.0㎡, 실내어린이놀이터 260㎡) ※ 출산율 제고 등 정부정책에 부응하여 계획	5%p	5.0%
방재 안전	○ 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 - 기준 : 시설, 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 관련위원회 심의·자문을 통해 적용 ⇒ 시설, 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하여 추후 관련위원회 심의·자문을 통해 적정성을 인정받겠음	5%p	5.0%

■ 용적률계획 - 제3종일반주거지역 → 일반상업지역

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="7">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택)</td><td colspan="3">신설 공공시설 등</td><td rowspan="2">새로 설치하는
기반시설 내
국공유지</td><td rowspan="2">대지 내
용도폐지되는
국공유지(유상매입)</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지지분면적</td><td>건축물 기부채납
환산부지</td></tr>
<tr><td>9,895.6㎡</td><td>9,895.6㎡</td><td>2,690.2㎡</td><td>1,898.6㎡</td><td>791.6㎡</td><td>-</td><td>1,034.3㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="7">◦ 순부담 = 2,690.2㎡(27.2%)
◦ 신설 공공시설 등 제공면적(A+B) - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도폐지되는 국공유지
※ 대지 내 국공유지(시유지)는 유상매입</td></tr>
<tr><td>A
토지지분면적
(공공임대업무)</td><td colspan="6">◦ 토지 지분 = 1,898.6㎡
◦ [대지면적 × (주거연면적 / 전체연면적) × (공공임대주택전용면적 / 주거전용면적)]
= [17,228.3㎡ × (30,550.0㎡ / 139,998.8㎡) × (11,700.0㎡ / 23,350.0㎡)]</td></tr>
<tr><td>B
건축물기부채납
환산부지
(공공임대업무)</td><td colspan="6">◦ 건축물 기부채납 환산면적 = 791.6㎡
◦ [공공임대주택 공급연면적 × 공공임대주택 건축비 / (개별공시지가 × 2)]
= (지상) 671.7㎡ [(11,700㎡ × 2,108,182원) / (18,360,000원 × 2)]
+ (지하) 119.9㎡ [(4,800.0㎡ × 917,273원) / (18,360,000원 × 2)]
※ 공공임대업무시설 건축비는 '분양가상한제 기본형건축비' 2,319,000원/㎡(지상) 및 1,009,000원/㎡(지하)에서 부가가치세를 제외한 단가</td></tr>
<tr><td rowspan="3">용적률</td><td>기준</td><td colspan="6">◦ 기준용적률 = 230%</td></tr>
<tr><td>허용</td><td colspan="6">◦ 허용용적률 = 308.7%
- 기준용적률 + 인센티브 = 230% + 78.7%
- 필수(의무) 20% 이상 + 선택(계획유도) 78.7% 이하</td></tr>
<tr><td>상한</td><td colspan="6">◦ 상한용적률 = 425.37% 이하
= 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × β건축물)
= 308.7% × [1 + 1.3 × 1 ×(0.233408) + 0.7 × (0.098990)]</td></tr>
</table>

〈 허용용적률 인센티브 사항(안) - 제3종일반주거지역 → 일반상업지역 〉

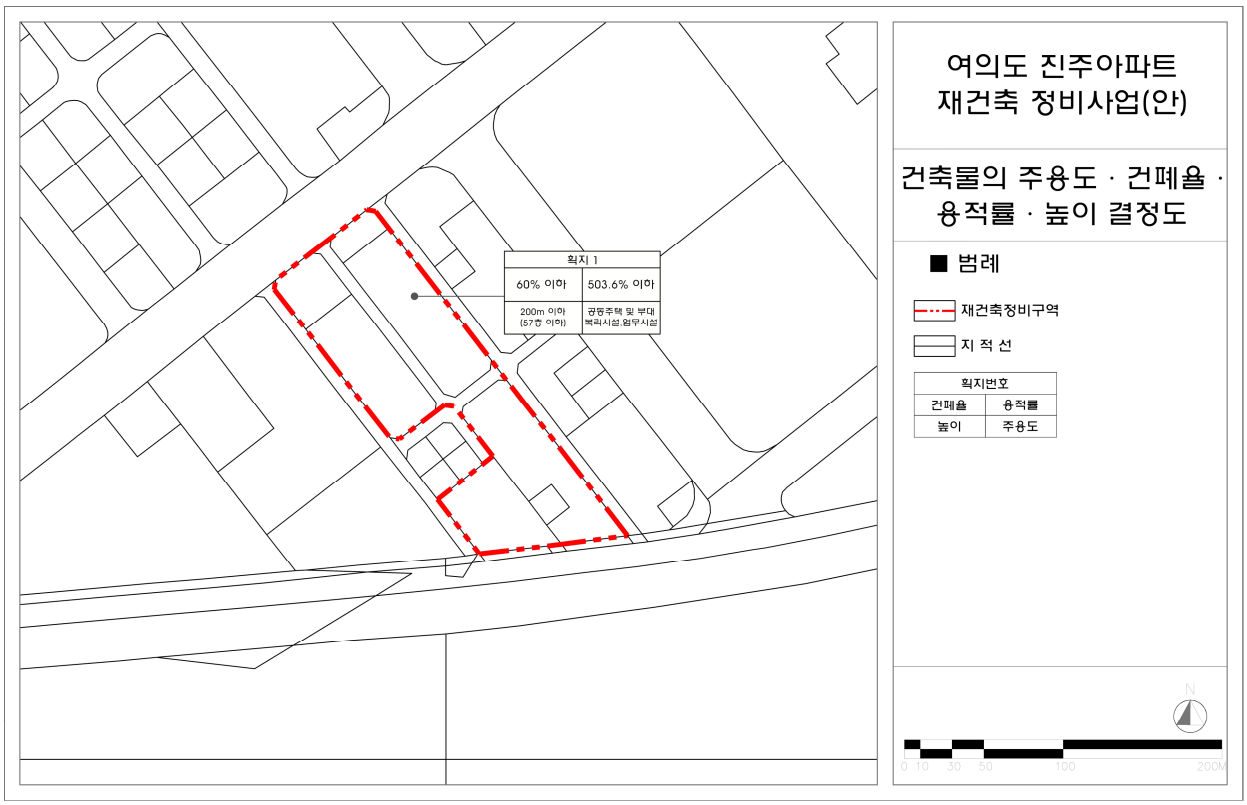
① 의무이행(20% 이상)

항목	완화기준		인센티브 산정(%)
소 계			20.0%
층간 소음 해소	○ 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	5.0%
공개 공지	○ 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 - 기준 : 기준용적률× (조성면적(의무면적제외)/대지면적) × α ※ α=0.5 ⇒ 230 × (430.2㎡ / 9,895.6㎡) × 0.5 = 5.0%	5%p 이내	5.0%
돌봄 시설	○ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 놀이·돌봄시설을전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 ※ 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등 ⇒ 주민공동이용시설 의무면적 : 1,806.3㎡, 돌봄시설최소면적 : 1,806.3㎡ × 1/5 = 361.26㎡ - 계획 : 750㎡(어린이집 490.0㎡, 실내어린이놀이터 260㎡) ※ 출산율 제고 등 정부정책에 부응하여 계획	5%p	5.0%
방재 안전	○ 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 - 기준 : 시설, 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 관련위원회 심의·자문을 통해 적용 ⇒ 시설, 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하여 추후 관련위원회 심의·자문을 통해 적정성을 인정받겠음	5%p	5.0%

② 계획유도(120% 이하)

항목	완화기준			인센티브 산정(%)
합 계				78.7%
소 계				78.7%
친환경 요소	제로에너지건축물	ZEB 4	12%	12%
	재활용건축자재 사용량의 용적비율	25%이상	5%	5%
	리모델링이 용이한 공동주택	관련규정 충족시(장수명주택과 중복 불가)	10%	10%
	친환경자동차	전기차충전시설 법적의무량의 20%초과 설치 및 개방	6%	6%
	생태면적률	기준용적률 × (생태면적률인정면적/ 대지면적) × 0.2 : 관련법령상 의무사항은 미적용 ⇒ 230 × (861.3㎡ / 9,895.6㎡) × 0.5 = 10.01%	최대10 %	10%
	빗물이용시설 설치	기준용적률 × 0.04 : 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 × 0.04이상 설치 ※의무설치용량 초과적용	9.2%	9.2%
무장애 도시	장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증시	우수	6%	6%
공공 공간 확보	전면공지 추가 조성	기준용적률× 설치면적 / 대지면적) × 0.5 : 대지경계선에서 3m이상 초과 후퇴한 전면공지만 인정 ⇒ 230 × (47.8㎡ / 9,895.6㎡) × 0.5 = 6.3%	최대 10%	0.5%
주거 안정	세대구분형(분리형)주택	전용면적 85㎡이상인 세대수30%이상 도입	10%	10%
도심 지원	업무공간 확보	업무시설, 사무소 등 설치 - 기준용적률 × (지상조성면적/지상층비주거면적) × 0.3 ⇒ 230 × (1,261㎡ / 8,700㎡) × 0.3 = 10.03% ※ 기부채납시설 공공임대업무시설에 포함되지 않는 별도 업무공간	최대 10%	10%

〈 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도 〉



- 이하 여백 -

다. 건축물의 건축선·배치·형태에 관한 계획

○ 건축선 지정

구 분		계획내용	비 고
건축 한계선	공동주택부지	여의대방로변 : 4m	-
		여의동로(샛강변) 및 여의대방로70길, 여의대방로68길 : 3m	-
벽면한계선		11층이상 벽면한계선 3m 추가후퇴	-

〈 건축선 및 기타사항에 관한 결정도 〉



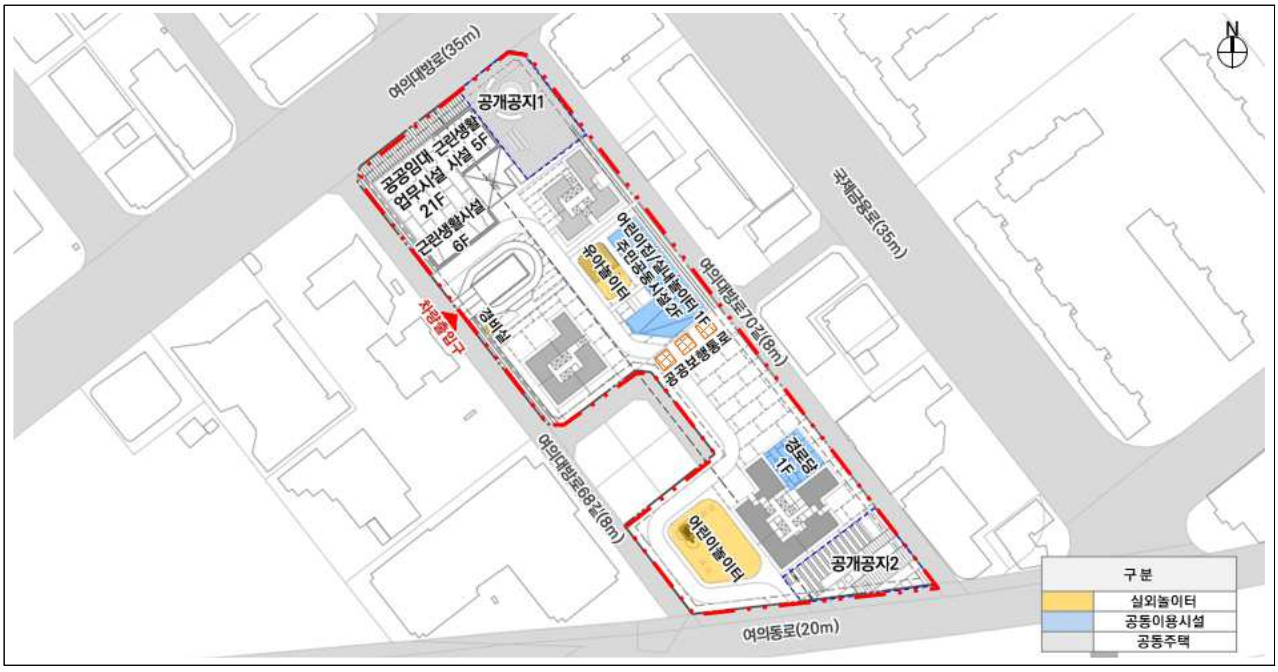
6. 공동이용시설의 설치계획

1) 공동이용시설 설치계획(안)

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)		비 고
				서울시 기준	계획(안)	
신규	관리사무소		영등포구 국제금융로 108-6번지 일원	36.9	80.0	
	주민공동시설	소 계		1,806.3	3,040.0	
		경로당		330.0	400.0	
		어린이집		330.0	490.0	개방
		실내어린이놀이터			260.0	
		작은도서관		158.0	200.0	
		주민운동시설			150.0	
		어린이놀이터		788.0	960.0	
		기타부대시설			580.0	

2) 주민공동시설 총량기준

구 분	총 면적 기준	산 식	총 확보 면적
주택건설기준 등에 관한 규정	세대당 2.5㎡ 기준	578세대 × 2.5㎡ = 1,445.0㎡	3,040.0㎡ (서울시 기준 대비 약 168.3%)
서울시 주택조례	기준면적 대비 25% 강화	1,467.5㎡ × 1.25 = 1,806.3㎡	



7. 세대수 및 주택규모별 배분 계획

도시 및 주거환경정비법 제10조 및 시행령 제9조

· 국민주택 규모의 주택이 전체 세대수의 100분의 90이하에서 대통령령으로 정하는 범위
· 령 제3호 재건축사업의 경우 국민주택규모의 주택이 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 60 이하

정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부)

① 「수도권정비계획법」 제6조 제1항 제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 86제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.
② 제1항에도 불구하고 다음 각 호를 충족하는 겨웅에는 제1항을 적용하지 아니한다.
1. 조합원에게 분양하는 주택의 주거전용면적의 합이 종전 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용 면적의 합보다 작거나 30퍼센트의 범위에서 클 것)
2. 조합원 이외의 차에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것

▼

구 분		가구수(세대)	구성비(%)	비 고
합 계		578	100.0	-
주택 규모	60㎡이하	172	29.7	전체 세대수의 67.6%
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	219	37.9	
	85㎡초과	187	32.4	-

8. 공공주택 건설에 관한 계획

❍ 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

계획기준	· 공공주택(공공기여) 건설 : 국계법 제52조의2 제1항 제3호 및 동법 제46조에 따름 · 공공목적의 공공주택 용도

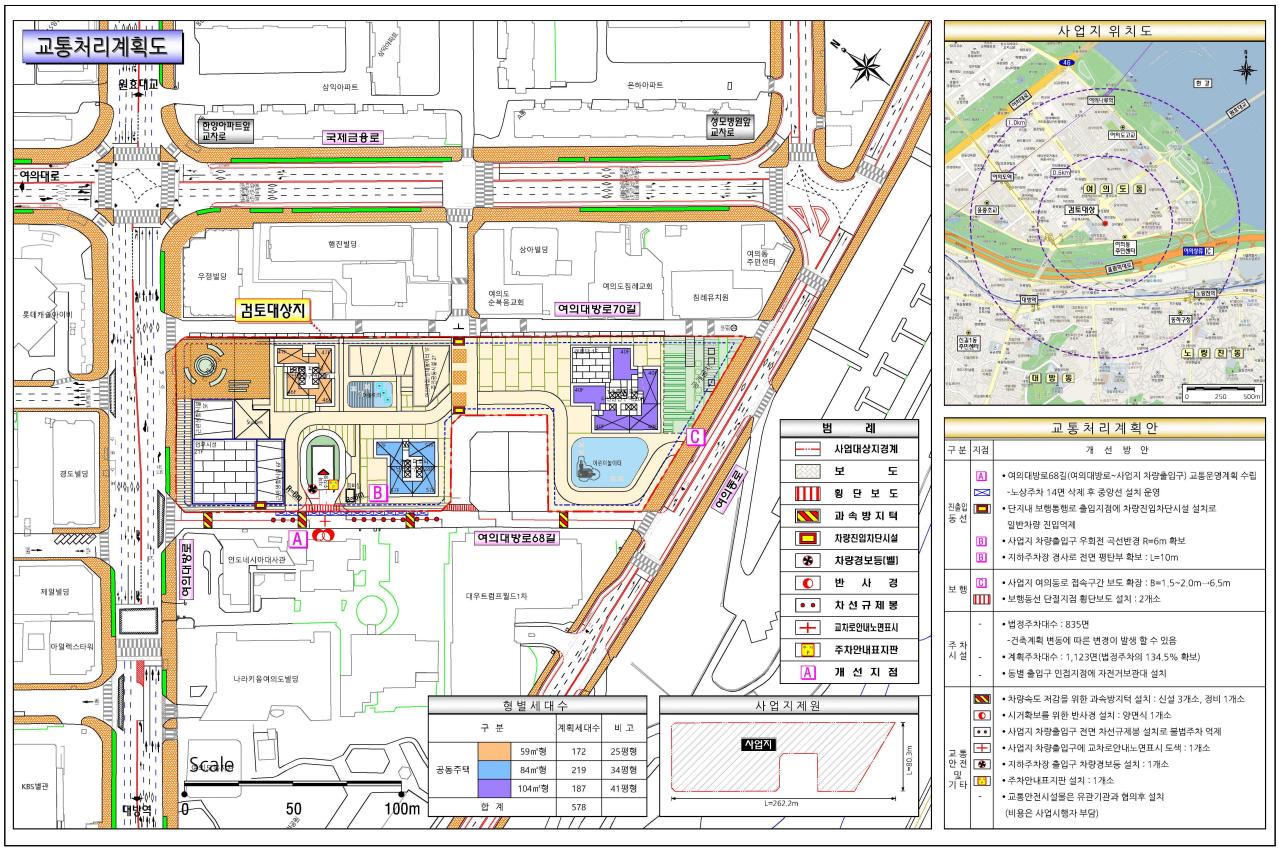
	세대규모(㎡)			세대수		연면적	비고
	전용면적	공급면적	지상층 부대복리시설	세대	비율(%)		
공공주택	합 계			59	10.6	5,332.74	〉 10%(초과)
	59.95	82.73	1.57	48	8.6	4,046.40	정비계획 용적률 완화(공공기여)에 따른 공공주택
	84.98	114.72	2.22	11	2	1,286.34	

9. 교통 및 동선처리계획

❍ 본 검토서에서는 사업시행시 교통안전 및 원활한 교통소통을 도모하기 위한 교통처리계획을 수립하였으며, 개선방안으로 제시한 교통안전시설 설치 및 교통운영방안을 최대한 수용토록 건의한다.

구분	지점	개선방안
진출입 동 선	A	• 여의대방로68길(여의대방로~사업지 차량출입구) 교통운영계획 수립 -노상주차 14면 삭제 후 중앙선 설치 운영
	-	• 단지내 보행통행로 출입지점에 차량진입차단시설 설치로 일반차량 진입억제
	B	• 사업지 차량출입구 우회전 곡선반경 R=6m 확보
		• 지하주차장 경사로 전면 평탄부 확보 : L=10m
보 행	C	• 사업지 여의동로 접속구간 보도 확장 : B=1.5~2.0m→6.5m
	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 2개소
주 차 시 설	-	• 법정주차대수 : 835면 -건축계획 변동에 따른 변경이 발생 할 수 있음
	-	• 계획주차대수 : 1,123면(법정주차의 134.5% 확보)
	-	• 동별 출입구 인접지점에 자전거보관대 설치
교 통 안 전 및 기 타	-	• 차량속도 저감을 위한 과속방지턱 설치 : 신설3개소, 정비1개소
	-	• 시거확보를 위한 반사경 설치 : 양면식 1개소
	-	• 사업지 차량출입구 전면 차선규제봉 설치로 불법주차 억제
	-	• 사업지 차량출입구에 교차로안내노면표시 도색 : 1개소
	-	• 지하주차장 출입구 차량경보등 설치 : 1개소
	-	• 주차안내표지판 설치 : 1개소
	-	• 교통안전시설물은 유관기관과 협의후 설치(비용은 사업시행자 부담)

※주 : 지점은 교통처리계획도 참조



10. 토지소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 건설되는 건축물의 설계의 개요

1) 토지이용계획

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계	17,228.3	100.0	-
획 지	17,228.3	100.0	공동주택 및 부대·복리시설, 업무시설

2) 설계개요

구 분	계획내용			비 고
건물용도	공동주택 및 부대·복리시설, 업무시설			-
규 모	지하 4층 / 지상 57층			200m 이하
세대수	합계	임대	분양	법정:임대 세대수 10%이상
	578세대	88세대	490세대	
구 조	철근콘크리트			-
건축면적	6,695.4㎡			-
연면적	합계	지상	지하	-
	137,998.9㎡	86,744.9㎡	51,254.0㎡	
밀도계획	건폐율	용적률		건폐율:60%이하 용적률:503.6%이하
	30.16%	503.5%		
주차대수	1,123대			법정:827대

3) 분양설계

① 공동주택

구분	유형	세대수	전용면적(㎡)	분양면적(㎡)	기타공용(㎡)	지하주차장(㎡)	계약면적(㎡)
공동주택 (분양)	59 형	100	59.95	82.73	3.95	48.62	135.30
	84 형	203	84.98	114.72	5.60	68.92	189.25
	104 형	187	104.50	137.94	6.89	84.75	229.58
	소 계	490	42,787.44	57,356.65	2,821.68	34,700.69	94,879.02
공공주택 (임대)	59 형	72	59.95	82.73	3.95	48.62	135.30
	84 형	16	84.98	114.72	5.60	68.92	189.25
	소 계	88	5,676.08	7,792.20	374.32	4,603.31	12,769.83
합 계		578	48,463.52	65,148.85	3,196.00	39,304.00	107,648.85

② 공공임대업무시설 및 근린생활시설

구분	용도	위치	면적(㎡)	비고
공공임대 업무시설	오피스	지상	11,700.0	
	오피스	지하	-	
	지하주차장, 기계실 등	지하	4,800.0	
	소 계		16,500.0	12.0%
근린 생활시설/ 업무시설	상가/업무시설	지상	8,700.0	
	상가	지하	2,950.0	
	지하주차장, 기계실 등	지하	2,200.0	
	소 계		13,850.0	10.0%
합 계			30,350.0	22.0%

나. 공사비 등 정비사업에 드는 비용

구 분	금 액	산출 근거
건축물 철거비	공사비에 포함	· 도시 및 주거환경정비법 제29조에 의거 기존 건축물 철거는 공사계약에 포함
신축공사비	395,289,557	· 최근 인근 재건축단지 건축시설 공사비 사례 참고, 평당 900만원 적용
기타사업비용	151,991,990	· 각종 용역비 포함
합 계	547,281,547	· 총 사업비 평당 13,013,000원

※ 단위 : 천원, VAT 제외

※ 상기 비용은 금회 정비계획 변경(안)에 근거하여 개략적인 설계개요를 작성하고, 사업시행자인 KB 부동산 제시한 입찰참여 조건 등에서 산출한 사업비용으로 향후 향후 사업진행과정에서 물가상승률, 시공사 선정 시 제시된 공사비 등 제안 비용, 사업진행 과정 및 사업속도(사업지연 등)에 따라 변동 될 수 있음

다. 사업비 추정액

대분류	소분류	추정액	산출 근거
공사비	건축공사비	375,357,000	평당 900만원
	매입부가세	19,932,557	국민주택규모 초과 주택, 근린생활시설 부분
	소계	395,289,557	
보상비	매도청구	27,090,000	종전자산의 5%
	국공유지 유상매입	60,033,000	
	소계	87,123,000	
관리비	추진위원회 운영비	209,705	준비위원회 - 추진위원회 약 2년
	조합운영비	723,855	조합 약 7년
	신탁등기비	112,800	300,000 x 종전세대수
	기타경비	100,876	관리비 10%
	소계	1,147,236	
설계비	건축설계	4,139,966	약 30,000원/㎡
	교통영향평가등	728,378	약 5,500원/㎡
	소계	4,868,344	
감리비	건축	2,657,395	약 20,000원/㎡
	전기	531,479	약 4,000원/㎡
	기타경비	354,319	약 2,600원/㎡
	소계	3,543,193	

대분류	소분류	추정액	산출 근거
수수료 등 기타 사업비	안전진단용역	101,400	인근 유사단지 수준 고려
	정비사업전문관리비	2,069,983	약 15,000원/㎡
	경계명시, 분할, 확정측량비	91,308	
	감정평가	1,000,000	2개업체 x 500,000,000원
	기장, 세무회계, 외부감사, 세무조정	73,280	약 550원/㎡
	이주관리 및 명도업무 등 용역비	1,252,703	약 9,400원/㎡
	채권매입비	39,027	약 300원/㎡
	광고선전비	856,917	약 6,500원/㎡
	민원처리비 등	654,663	약 5,000원/㎡
	보존등기비 등	13,137,500	직접공사비 x 3.5%
	기타 사업비	1,942,259	수수료 대비 10% 수준
	소계	21,219,040	
각종 분담금	광역교통시설부담금	515,366	세대당 900,000원
	상수도부담금 및 공사비	234,771	세대당 420,000원
	하수도부담금	218,387	세대당 400,000원
	지역난방/도시가스	50,647	세대당 90,000원
	소계	1,019,171	
법인세	법인세	100,000	
	세무조정료	50,000	
	소계	150,000	
부가세 환급		(2,121,900)	외주용역비에 대한 부가가치세 환급분
예비비		11,858,686	공사비 대비3%
대여금 이자		23,185,220	공사비 외 사업비 대여금 (3년, 6% 이자분)
사업비 합계		547,281,547	총 사업비 평당 13,013천원

※ 단위 : 천원

라. 정비사업비의 분담기준

1) 비용의 분담사항

❍ 시행규정에 따라 경비를 부과하고 징수하며, 관리처분 시 가청산하여 분할징수·지급하고, 청산 시 청산금을 최종 확정함

❍ 토지 등 소유자의 소유자산의 가치를 시행규정이 정하는 바에 따라 산정하여 그 비율에 따라 비용을 분담한다. (시행규정에서 규정한 관리처분 기준에 따라 비용 및 수익을 부담·배분함)

❍ 시공자에게 지급할 공사금액 및 사업 관련 제반비용은 주택 및 부대복리시설의 일반분양 수입금과 기타 수입금 토지 등 소유자 전체회의에서 결의되거나 서면 동의한 토지 등 소유자 분담금으로 우선 충당하고, 부족금이 발생할 경우 시행규정 및 관리처분 기준에 따라 분담함

❍ 분양대상자별 분담금 추산방법

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

※ 비례율 = (구역 내 분양대상 대지 및 건축물의 총 수입 - 총사업비) / 종전의 토지 및 건축물의 총 가액

2) 비용의 분담기준

① 종전자산 평가금액 산정 방법

❍ 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 가격은 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로, 도시 및 주거환경정비법 제74조 ④항에 의거 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 시장·군수 등이 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등과 토지 등 소유자 전체회의의 의결로 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인 등이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.

② 종후자산 평가금액 산정 방법

❍ 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액은 분양신청기간 만료일(관리처분계획기준일) 기준으로, 도시 및 주거환경정비법 제74조 ④항에 의거 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 시장·군수등이 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등과 토지 등 소유자 전체회의의 의결로 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인 등이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.

③ 관리처분계획 기준동의

❍ 관리처분계획 기준

- 도시 및 주거환경정비법 시행령 제63조, 조례 및 시행규정 제29조에 따라 수립하고 그 밖에 관리처분계획을 수립하기 위하여 필요한 세부적인 사항은 관계규정 등에 따라 전체회의의 의결을 거쳐 시행한다.

❍ 비례율 산정방식

- 비례율 = (구역 내 분양대상 대지 및 건축물 등 총 추산액 - 총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 총가액 × 100%

❍ 비용분담의 기준

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

❍ 토지 등 소유자 분담금 산정기준

- 토지 등 소유자의 권리가액 - 토지 등 소유자의 소유 토지 및 건축물 종전평가액 × 비례율

- 토지 등 소유자 분담금 = 분양받을 아파트 분양금액 - 토지 등 소유자의 권리가액

※ 정부정책이나 관계법령의 변경 등으로 설계 개요가 변경되는 경우와 정비계획 변경 등 인허가 과정상의 변경, 시공자 등과의 계약내용 및 제사업비 지출내용 등이 증감되어 신탁업자 지정 동의서의 【동의 내용】 내용이 변경되는 경우에도 상기 방법에 의한다.

마. 사업완료 후 소유권의 귀속에 관한 사항

❍ 사업시행 후 분양받을 주택 등의 면적은 분양면적(전용면적+공용면적)을 기준으로 하고, 대지는 분양받은 주택 등의 면적 비례에 따라 공유지분으로 분양한다.

❍ 주택을 소유한 토지 등 소유자의 신축 건축물에 대한 분양면적 및 동·호수의 결정은 시행규정에서 정하는 관리처분계획에 관한 기준에 따른다.

❍ 토지 등 소유자에게 우선분양하고 남는 잔여주택, 오피스텔 및 상가 등 복리시설은 관계법령과 시행규정이 정하는 바에 따라 일반분양한다.

❍ 토지는 사업완료 후 지분등기하며 건축물은 입주 토지 등 소유자 각자 보존등기한다.

바. 분담금 산정 방법(추정 분담금)

1) 토지등소유자 추정 분담금 산정 기준

① 비례율 산정 방법

❍ 비례율 = (구역내 분양대상 대지 및 건축물 등 총 추산액 - 총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 총가액 × 100%

② 종전자산 추정액

❍ 공동주택

동 구분	총 세대수	현금청산 세대수	세대당 추정 종전 자산가액	총 종전자산가액
A	88	5	1,450,000	127,600,000
B	88	4	1,570,000	138,160,000
C	156	8	1,320,000	205,920,000
D	44	2	1,500,000	66,000,000
합 계(단위 : 천원)				537,680,000

❍ 근린생활시설

층 구분	점포수	추정액 합계	호별 평균
-1	9	3,005,000	334,000
1	14	15,436,000	1,103,000
2	15	7,986,000	532,0000
3	6	7,821,000	1,304,000
4	7	7,683,000	1,098,000
5	6	7,325,000	1,221,000
합 계(단위 : 천원)		49,256,000	

※ 본건 실거래가, KB 부동산 시세, 한국 부동산원 시세, 공동주택 공시가격 등을 종합적으로 고려하여 2023.04.17. 한국 부동산원 시세 하한가 적용, 향후 정식으로 실시 예정인 종전 감정평가 금액과는 층, 위치 등에 따라 현저한 차이가 발생할 수 있음

③ 종후자산 추산액

❍ 공동주택

타입	주택유형		토지 등 소유자 분양			일반 분양		
	전용면적	공급면적	세대수	3.3㎡당 평균분양가	세대당 평균분양가	세대수	3.3㎡당 평균분양가	세대당 평균분양가
59㎡ (구25평형)	59.95	82.73	-	-	-	100	70,993	1,776,630
84㎡ (구35평형)	84.98	114.72	173	54,090	1,877,000	30	67,613	2,346,370
104㎡ (구42평형)	104.5	137.94	187	48,680	2,031,300	-	-	-
합계(단위 : ㎡, 천원)			360	51,000	704,574,100	130	70,000	248,054,100

❍ 근린생활시설

투입종전자산	예상사업비	총원가	층구분	연면적	상가분양수입	분양단가(원/3.3㎡)
46,902,000	54,361,200	101,263,200	1	2,240	61,087,132	78,100
			2	2,240	33,597,923	42,950
			3	2,240	27,489,210	35,140
			4	2,240	27,489,210	35,140
			지하1	3,050	33,141,525	31,240
합계(단위 : ㎡, 천원)				12,010	182,805,000	-

※ 본건 실거래가, KB 부동산 시세, 한국 부동산원 시세, 공동주택 공시가격 등을 종합적으로 고려하여 2023.04.17. 한국 부동산원 시세 하한가 적용, 향후 정식으로 실시 예정인 종전 감정평가 금액과는 층, 위치 등에 따라 현저한 차이가 발생할 수 있음

④ 총 수입

합 계	공동주택	근린생활시설
952,628,200	182,805,000	1,135,433,200

※ 단위 : 천원

⑤ 비례율 추정 결과

❍ 추정 비례율 산정방식 :

$$\left(\text{비례율} = \frac{[\text{사업완료후의 대지 및 건축물의 총수입}(A) - \text{총사업비}(B)]}{\text{종전의 토지 및 건축물의 총가액}(C)} \times 100\%\right.$$

❍ 추정 비례율 산정 : 105.06%

종전자산(C)	총 수입(A)	총 사업비(B)	비례율
559,846,000	1,135,433,200	547,281,547	105.06%

※ 단위 : 천원

※ 상기(안)은 「정비계획변경(안) 산정」을 기준으로 한 추정으로 인허가 진행 등 사업추진과정에서 변경될 수 있음

사. 토지등소유자별 개략적인 추정 분담금 산정

1) 토지등소유자 개별 관리가액 산정 방법

○ 토지등소유자 개별 관리가액 = 종전자산평가액 × 비례율

2) 추정 분담금(비례율 : %)

구분	주택형 (전용 면적)	예상평균 종전자산 (원)	예상 권리가액 (원)		예상 분양가격		예상 분담금 (원)		비 고
			예상 비례율	예상 권리가액	주택형	분양가 (원)	예상 분담금	구분	종후 평형
A동	25형	1,450,000	105.06%	1,523,370	59	1,579,200	55,830	추가분담	공급 25평형
					84	1,877,000	353,630	추가분담	공급 35평형
					104	2,031,300	507,930	추가분담	공급 42평형
B동	34형	1,570,000	105.06%	1,649,442	59	1,579,200	-70,242	환급	공급 25평형
					84	1,877,000	227,558	추가분담	공급 35평형
					104	2,031,300	381,858	추가분담	공급 42평형
C동	19형	1,320,000	105.06%	1,386,792	59	1,579,200	192,408	추가분담	공급 25평형
					84	1,877,000	490,208	추가분담	공급 35평형
					104	2,031,300	644,508	추가분담	공급 42평형
D동	28형	1,500,000	105.06%	15,75,900	59	1,579,200	-3,300	환급	공급 25평형
					84	1,877,000	301,100	추가분담	공급 35평형
					104	2,031,300	455,400	추가분담	공급 42평형

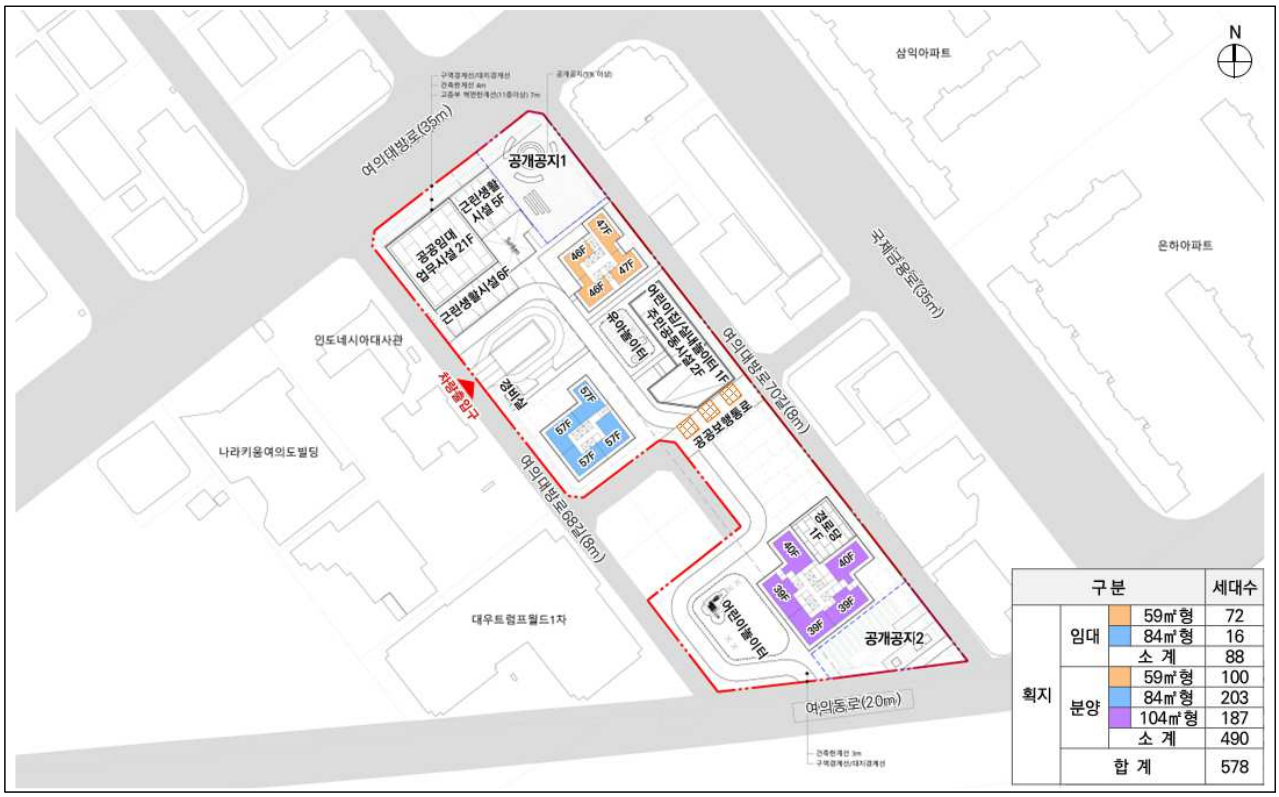
※ 단위 : 천원
※ 상기(안)은 「정비계획변경(안) 산정」을 기준으로 한 추정으로 인허가 진행 등 사업추진과정에서 변경될 수 있음
※ 향후 설계, 총 사업비, 시장 상황 등의 변동에 따라 분양가격, 종전가격, 사업비 및 분담금 추정액이 달라질 수 있음, 상가는 향후 면적 확정시 달라질 수 있음

4 세부 건축계획(안)

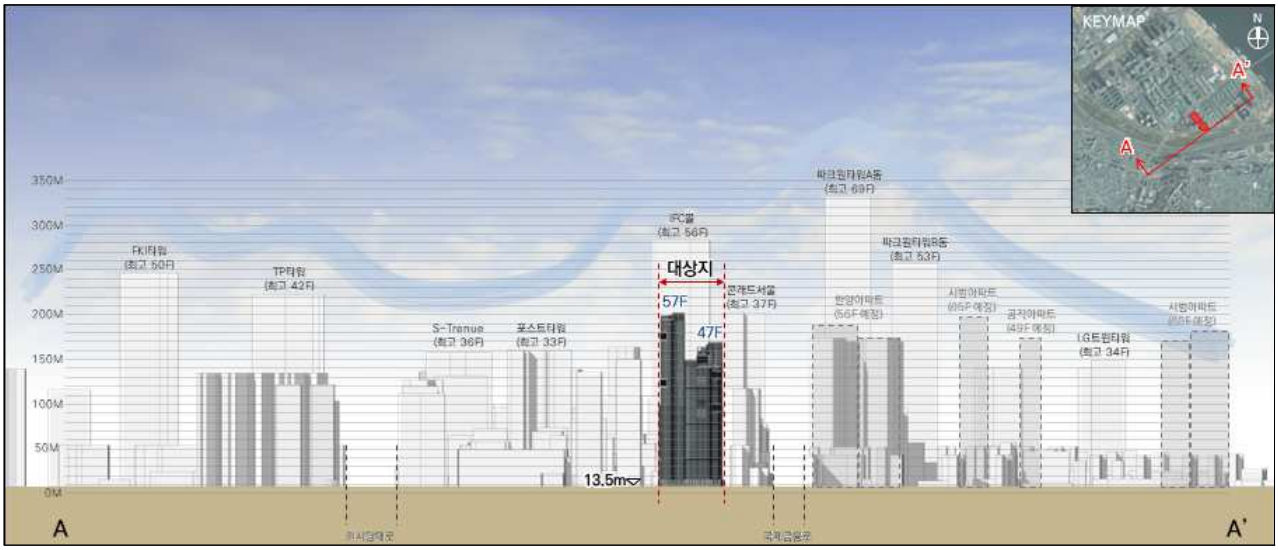
1. 건축개요

구 분		계획내용			비 고
대지면적		17,228.3㎡			-
건축면적		5,196.8㎡			-
건폐율		30.16%			조례:60%이하
용적률		503.5%			상한:503.6%이하
용적률산정용연면적		86,744.9㎡			-
연면적	합계	137,998.9㎡			-
	지상	86,744.9㎡			-
	지하	51,254.0㎡			-
기부채납비율		27.9%			25%이상
규 모		지하 4층 / 지상 57층			200m이하
세대수 (세대)	구분	총세대수	임대	분양	85㎡이하 세대수 67.6% (60% 이상) 임대주택 세대수 15.2% (10% 이상)
	소계	578	88	490	
	60㎡ 이하	172	72	100	
	60 ~ 85㎡	219	16	203	
	85㎡ 초과	187	-	187	
주차대수		1,123대(법정:827대, 135.8%)			세대당 1.7대

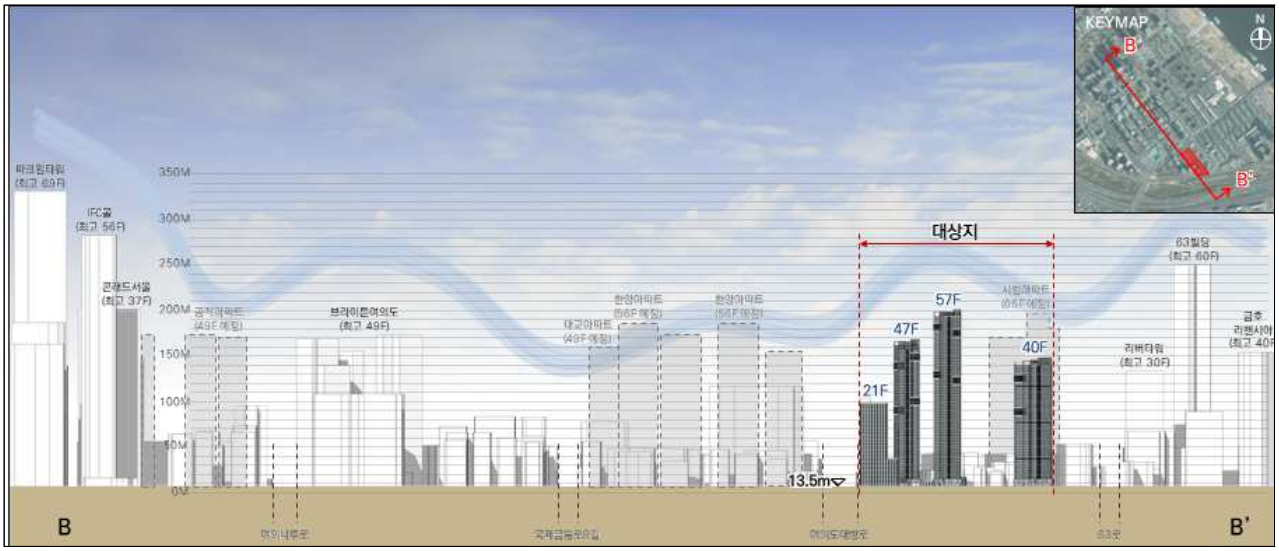
2. 배치도



〈 단면계획 : A-A' 〉



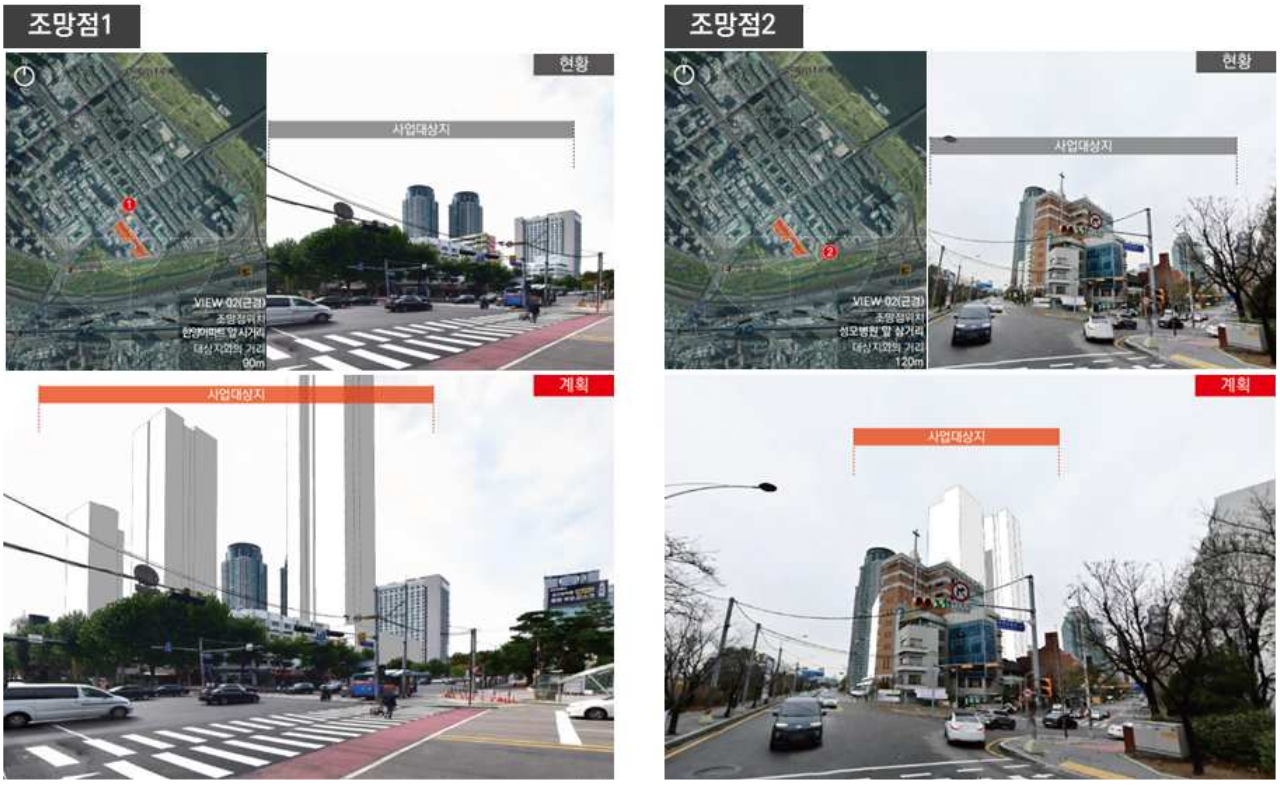
〈 단면계획 : B-B' 〉



〈 조감도 〉



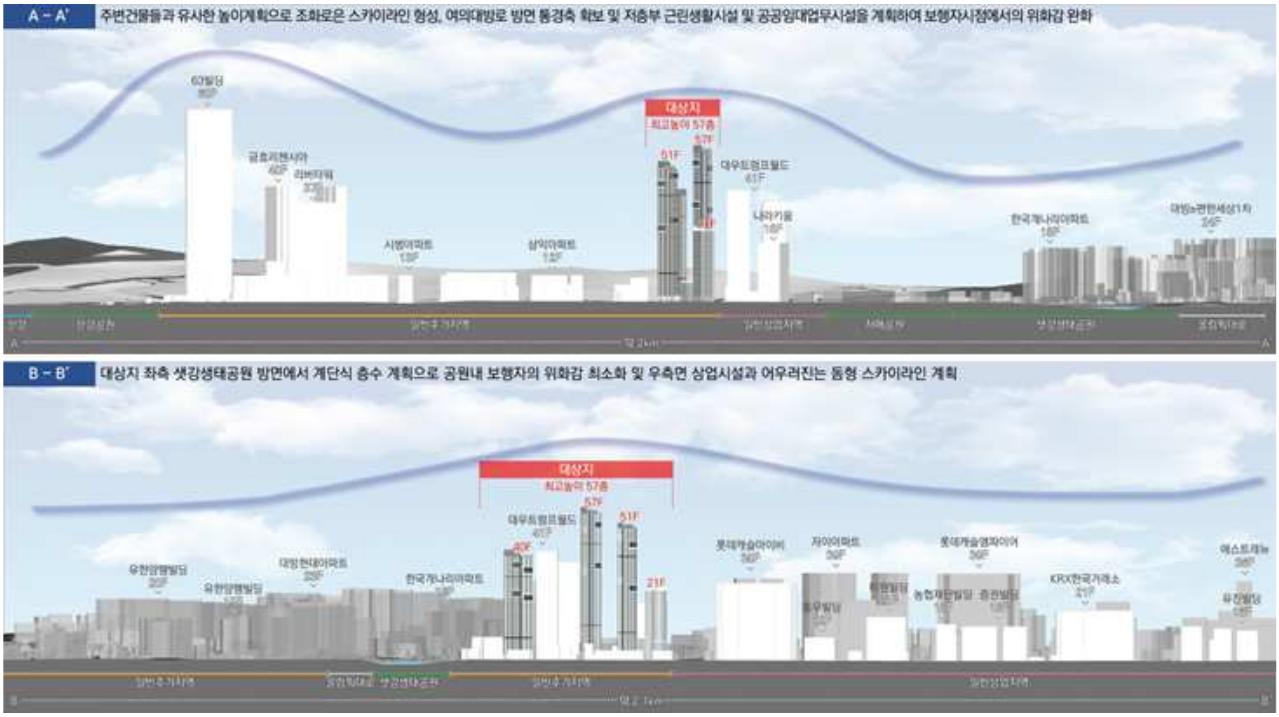
〈 경관 시뮬레이션 - 1 〉



〈 경관 시뮬레이션 - 2 〉



〈 스카이라인 시뮬레이션 〉



– 이하 여백 –

V

교통성 검토서

1 서론
2 교통환경 조사분석
3 장래 교통수요 예측

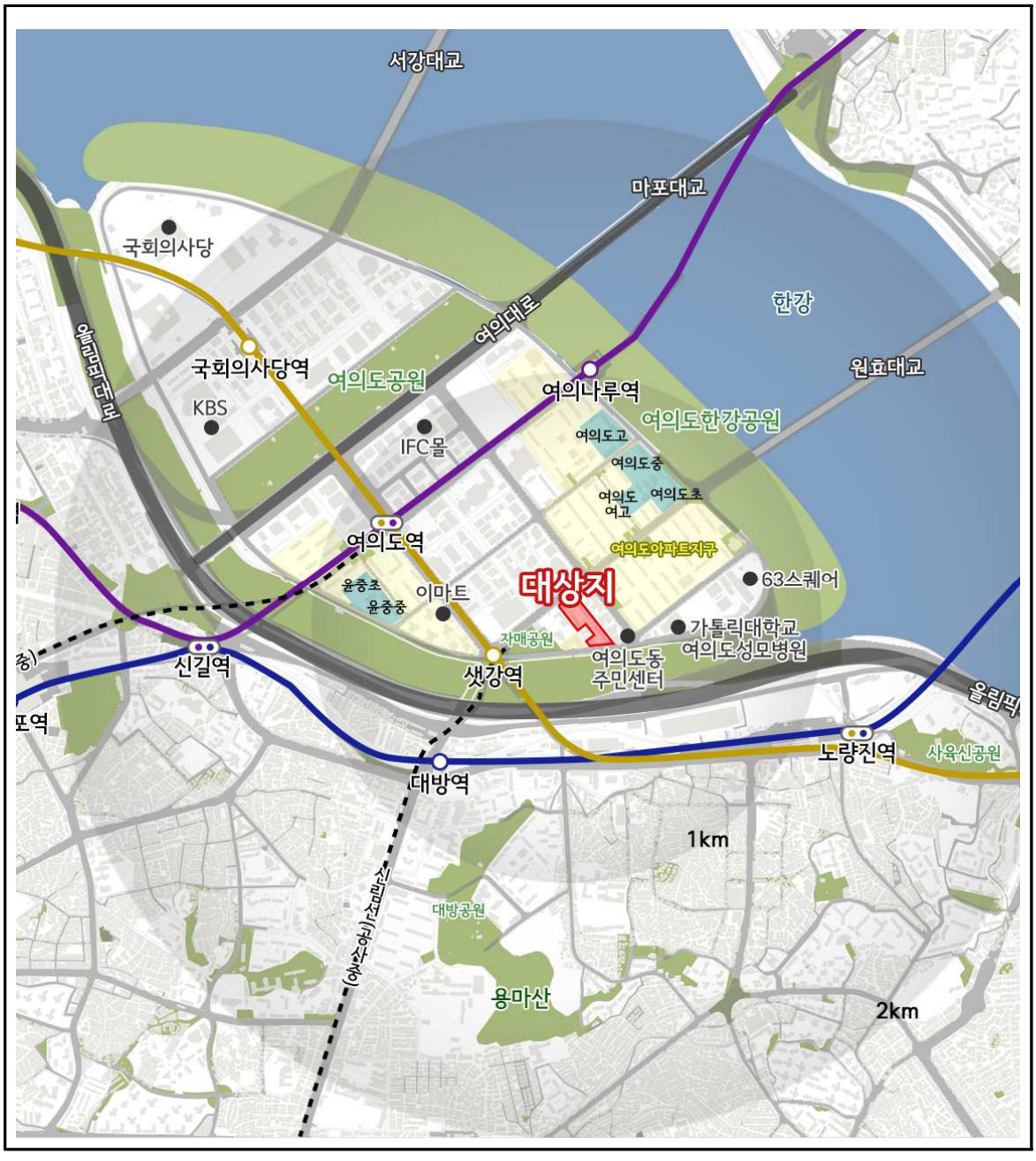
1 서 론

1. 사업의 개요

가. 사업지의 위치

- 본 사업지의 위치는 서울특별시 영등포구 여의도동 국제금융로 108-6 일대를 주택재건축 정비구역으로 지정하기 위한 사업이다.

〈위치도〉



나. 사업 내용

1) 토지이용계획

- 본 사업은 서울특별시 영등포구 여의도동 국제금융로 108-6 일대를 주택재건축 정비구역으로 지정하기 위한 사업이며, 구체적인 사업개요는 다음과 같다.

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	-	17,228.3	17,228.3	100.0	-
공동주택 및 부대복리시설, 판매시설	-	17,228.3	17,228.3	100.0	-

2) 용도별 면적계획

시설의 종류		법정면적 (㎡)	계획면적 (㎡)	법정기준	비고
부대복리시설	관리사무소	36.40	300.00	10㎡+(50세대를 넘는 매 세대)×0.05㎡	MDF,방재실
	경비실	-	20.00	-	-
	경로당	330.00	400.00	500~1,000세대 미만	-
	어린이집	330.00	476.00		-
	작은도서관	158.00	200.00		-
	커뮤니티	-	300.00	-	지상
		-	1,500.00	-	지하
	어린이 놀이터	778.00	850.00	300~1,000세대 이상 : 200+(세대수*1㎡)	-
	지하주차장	-	39,304.00	-	기계,전기실 포함
합계		-	43,350.00	-	-

2 교통환경 조사분석

1. 교통시설 및 교통소통 현황

가. 주변 도로망 현황

- 가로망 현황을 살펴보면 사업지 북동측 국제금융로(30~50m, 4~7차로), 북서측 국제금융로8길(20m, 2차로), 동서측 여의대방로(30~35m, 6~7차로)가 위치하고 있으며, 주변 가로망 현황은 다음과 같다.

〈사업지 주변 가로망 현황〉

가 로 명	폭원(m)	차로수(왕복)	비고
여의대로	50	8	-
여의나루로	25~48	2~5	-
의사당대로	50~100	8~12	-
여의나루로4길	18	2	-
국제금융로	30~50	4~7	-
국제금융로8길	20	2	-
국제금융로7길	20	2	-
여의대방로	30~35	6~7	사업지 인접
여의동로	25~35	3~4	-

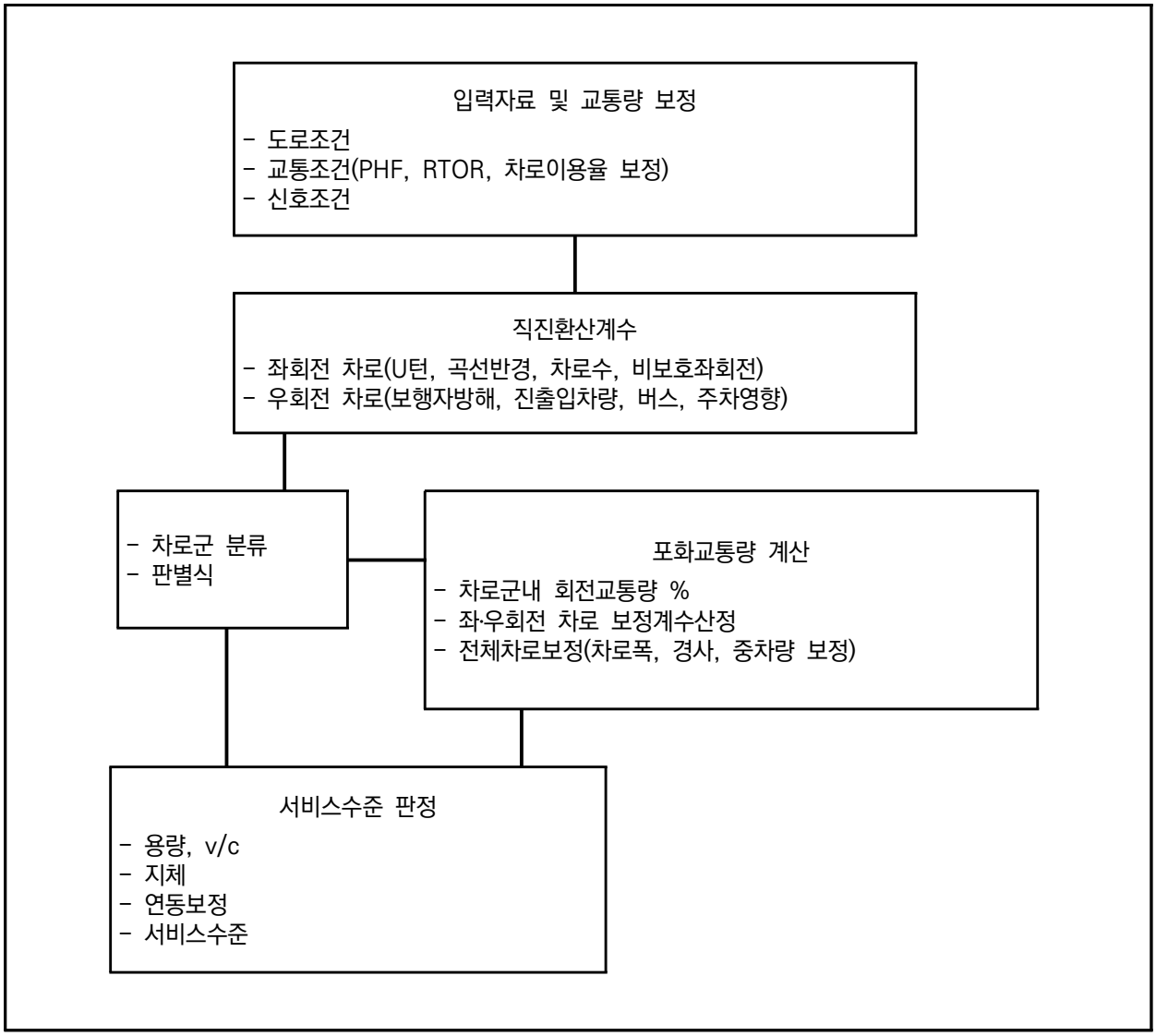
2. 교차로 서비스수준 분석 결과

가. 교차로 서비스수준 분석방법 및 분석결과

1) 신호교차로 서비스수준 분석방법

- 신호교차로는 방향이 다른 두 개 이상의 도로가 만나는 곳으로서 교통시스템 중에서 가장 복잡한 지점이며, 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서는 접근지체(가감속지체, 정지지체 포함)와 초기지체를 모두 포함한 제어지체를 신호교차로의 효과척도(MOE)로 규정하고 있으며, 신호교차로의 서비스수준 분석 과정은 다음과 같다.

〈신호교차로 분석 과정〉



① 1단계 : 입력자료 및 교통량 보정

- 도로, 교통, 신호조건에 관한 현황 자료를 정리하고, 첨두 시간교통류율 환산, 차로이용율 보정, 우회전 교통량 보정 등의 과정에서 이루어진다.

② 2단계 : 좌회전차로, 우회전차로의 직진환산계수 산정

- 모든 회전 차로 및 노변차로는 교통류 내부 및 외부마찰에 의해 이동효율이 감소한다. 좌회전 차로는 내부마찰이 거의 대부분이며, 우회전 차로는 내부마찰 및 외부마찰을 같이 받는다.

③ 3단계 : 차로군 분류

- 한 접근로에서 동일한 현시에 진행하는 이동류들의 차로이용율이 다를 수 있으며, 따라서 차로별 서비스수준도 다르다. 이 이용율이 같은 이용류끼리 묶어서 몇 개의 차로군으로 분류하고 분석도 이 차로군 별로 한다.

- 차로군 분류

  ㉠ CASE 1, 2, 3에서 전용 좌회전 차로는 별도 차로군

  ㉡ 접근로 차로수(전용 좌회전 차로 제외)가 1개 이면 하나의 통합 차로군

  ㉢ $V_{STL} > V_{LF}$ 이고 $V_{STR} > V_{RF}$ 이면: 직진,좌,우회전 모두 하나의 통합차로군

  ㉣ $V_{STL} < V_{LF}$ 이면: 실질적 전용 좌회전 차로군

  $V_{STR} < V_{RF}$ 이면: 실질적 전용 우회전 차로군

  ㉤ $V_{STL} > V_{LF}$ 이면: 직진과 좌회전 통합 차로군

  $V_{STR} > V_{RF}$ 이면: 직진과 우회전 통합 차로군

여기서, V_{LF} : 공용 좌회전 차로에서 첫 좌회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)
V_{RF} : 공용 우회전 차로에서 첫 우회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)
V_{STL}: 공용 좌회전 차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)
V_{STR}: 공용 우회전 차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)

④ 4단계 : 포화교통량 계산

- 포화교통류율은 조사지점마다 각각의 조건이 다르기 때문에 일정하지 않다. 따라서 분석에 사용할 포화교통류율을 직접 현장에서 조사하는 것이 바람직 하지만, 이는 어디까지나 현재의 주어진 도로조건과 교통조건에서의 운영분석에서만 타당성을 갖는 것이다. 장래의 도로 및 교통조건에서의 운영분석 또는 설계분석 및 계획분석 등 많은 부분에서는 합리적인 절차에 따라 포화교통류율 값을 사용한다.
- 포화교통류율 산정 식은 다음과 같다.

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

여기서, S_i : 차로군 i의 포화교통류율(vphg)
S_0 : 기본포화교통류율(2,200 pcphgpl)
N_i : i 차로군의 차로수
f_{LT}: 좌회전 차로 보정계수(직진의 경우는 1.0)
f_{RT}: 우회전 차로 보정계수(직진의 경우는 1.0)
f_w : 차로폭 보정계수
f_g : 접근로 경사 보정계수
f_{HV}: 중차량 보정계수

⑤ 5단계 : 서비스수준 판정

- 서비스 수준은 다음 단계를 거쳐 산정한다.

  ⅰ) 각 차로군 별 용량 및 v/c비 계산

  ⅱ) 초기 대기차량(Qb)이 없으면

㉠ 균일지체(d1)

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

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

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

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

㉡ 증분지체(d2)

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

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

ⅲ) 초기 대기차량(Qb)이 있으면

㉠ Qb와 (1-X)cT를 비교하여 CASE Ⅰ, Ⅱ, Ⅲ 중 선택

㉡ 균일지체(d1)

㉢ 증분지체(d2)

㉣ 추가지체(d3)

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

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

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

여기서, 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)

ⅳ) 연동계수(PF)를 적용하여 제어지체 계산

d = d1(PF) + d2 + d3

여기서, 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)

ⅴ) 차로군별 지체를 교통량에 관해서 가중평균하여 접근로의 평균지체를 계산하고 서비스수준 판정

ⅵ) 접근로별 지체를 교통량에 관해서 가중평균하여 교차로 전체의 평균지체 및 서비스수준 판정

〈신호교차로 서비스수준 분석기준〉

서비스 수준	차량당 제어지체
A	≤ 15초
B	≤ 30초
C	≤ 50초
D	≤ 70초
E	≤ 100초
F	≤ 220초
FF	≤ 340초
FFF	〉 340초

자료 :「도로용량편람, 2013, 국토교통부」

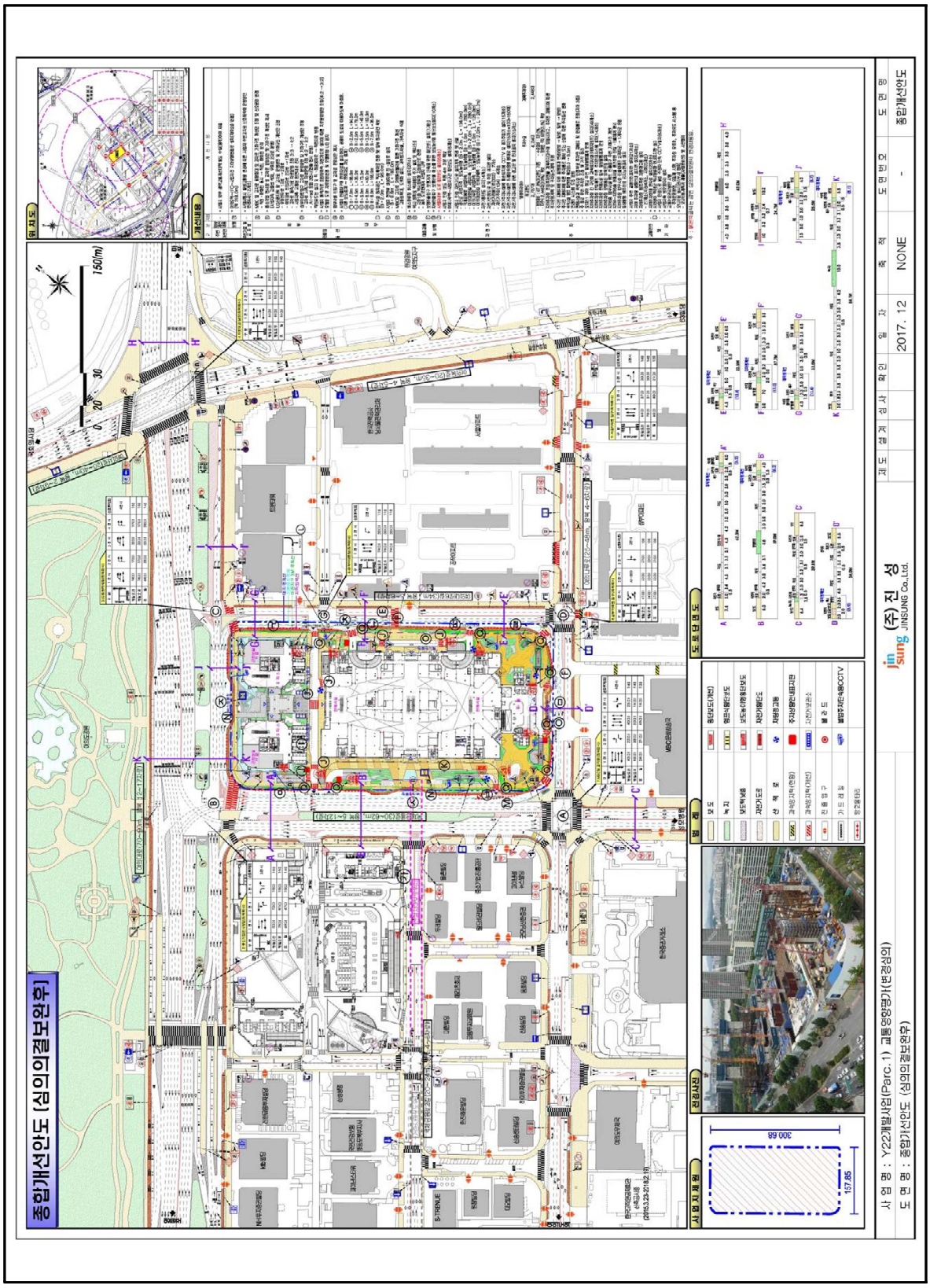
3. 주변개발계획

가. Y22 개발사업(Parc.1)

구 분				사 업 개 요						
사 업 명				Y22 개발사업(Parc.1)						
사 업 지 위 치				서울시 영등포구 여의도동 22번지						
사 업 시 행 자				와이이십이프로젝트금융투자 주식회사 주 소 : 서울시 중구 태평로1가 84 서울파이낸스센터 20층 (Tel: 2022-0964 Fax: 2022-0911)						
지 역 ·지 구 현 황				일반상업지역, 중심지미관지구, 공용시설보호지구, 주차장 설치 제한지역						
사 업 기 간				2009년 ~ 2020년						
주 용 도				판매시설, 업무시설, 숙박시설(호텔), 근린생활시설						
대 지 면 적				46,465㎡						
건 축 면 적				24,766㎡						
건 축 연 면 적				630,506.16㎡						
건 폐 율				53.30%(법정: 60%)						
용 적 율				794.60%(법정: 800%)						
규 모				지하7층, 지상69층						
진 출 입 구 수				8개소						
주 차	법 정 주 차 대 수			최고 : 2,787대						
	주 차 수 요 예 측			평일 : 4,704대 휴일 : 2,946대						
	최 종 계 획 주 차			2,446대						
교통수요	구분(대/일,대/시)			승용차		택 시		합 계		
				유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
	1일 발생 교통량	평 일	2020년	16,815	16,815	4,471	4,471	21,286	21,286	42,572
			2024년	16,983	16,983	4,549	4,549	21,532	21,532	43,064
		휴 일	2020년	9,042	9,042	2,946	2,946	11,988	11,988	23,976
			2024년	9,062	9,062	2,952	2,952	12,014	12,014	24,028
	사업지 첨두시	평 일 (18~19시)	2020년	1,094	2,241	460	460	1,554	2,701	4,255
			2024년	1,105	2,261	468	468	1,573	2,729	4,302
		휴 일 (16~17시)	2020년	986	1,154	305	305	1,291	1,459	2,750
			2024년	988	1,157	306	306	1,294	1,463	2,757
	주변 가로 첨두시	평 일 오전첨두시 (08~09시)	2020년	1,511	245	282	282	1,793	527	2,320
			2024년	1,523	247	288	288	1,811	535	2,346
		평 일 오후첨두시 (18~19시)	2020년	1,094	2,241	460	460	1,554	2,701	4,255
			2024년	1,105	2,261	468	468	1,573	2,729	4,302
		휴 일 (16~17시)	2020년	986	1,154	305	305	1,291	1,459	2,750
			2024년	988	1,157	306	306	1,294	1,463	2,757

자료 : Y22 개발계획에 따른 교통영향평가[변경심의], ㈜진성, 2017

〈Y22개발사업(Parc.1) 종합개선안도〉



나. 여의도동 31번지 복합시설 신축공사

구 분		사 업 내 용
사 업 명		여의도동 31번지 복합시설 신축공사
사업지 위치		서울특별시 영등포구 여의나루로 96(여의도동 31)
사업 시행자		주식회사 신영 (Tel: 02-6001-2558)
사업기간		2017년 ~ 2022년
지역·지구		도시지역, 일반상업지역, 중심지미관지구
주용도		주거시설, 업무시설, 판매시설, 공공기여시설
대지면적		17,795.00㎡
건축면적		7,430.38㎡
연면적		245,555.17㎡
건폐율		41.76%
용적율		959.58%
건축규모		지하6층~지상49층 (공동주택: 454세대, 오피스텔: 872실)
Swa산정		105,569.77㎡
주차시설	법정주차	1,562대 (부설주차장 설치제한구역)
	주차수요	1,683대
	계획주차	계획주차대수 : 총 1,592대 (법정대비 101.9%, 수요대비 94.6%)

구 분	법정주차 (대)	주차수요 (2025년)	계획주차 (대)	확보율(%)	
				법정대비	수요대비
공동주택	754	661	754	100.0%	114.1%
오피스텔	503	542	549	109.1%	101.3%
업무시설	229	348	229	100.0%	65.8%
판매시설	53	94	49	92.5%	52.1%
공공기여시설	23	37	11	47.8%	29.7%
합계	1,562	1,682	1,592	101.9%	94.6%

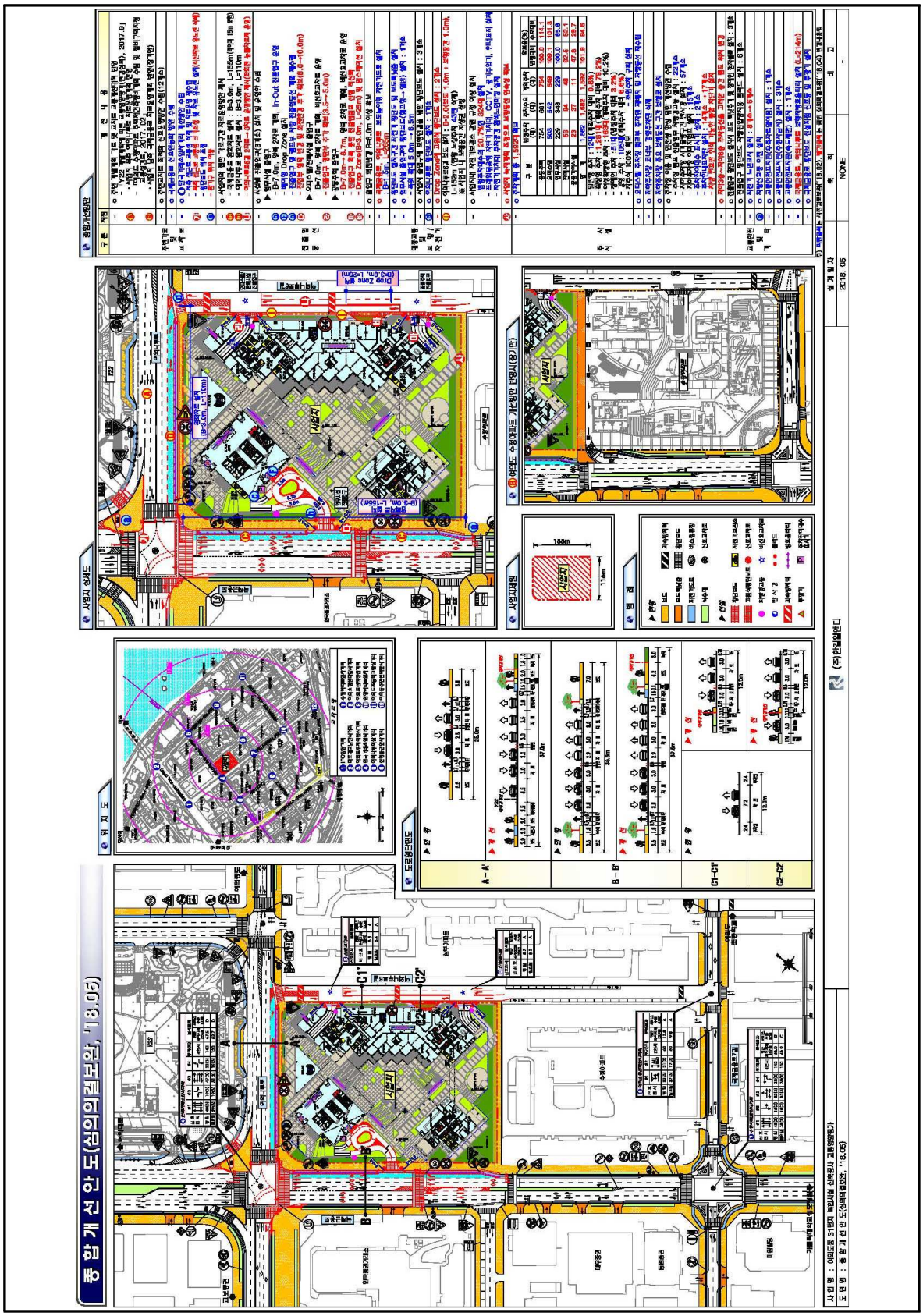
- 일반형 주차 : 12대(계획주차 대비 0.8%)
- 확장형 주차 : 1,261대(계획주차 대비 79.2%)
- 여성확장형 주차 : 163대(계획주차 대비 10.2%)
- 장애인 주차 : 51대(법정주차 대비 3.2%)
- 경형 주차 : 105대(계획주차 대비 6.6%)

구 분 (2025년)			승용차		택시		합계		
			유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
발생 교통량	평일	주변가로 첨두시 (대/시)	438	279	91	43	529	322	851
		사업지 첨두시 (대/시)	474	389	115	98	589	487	1,076
		1일 (대/일)	4,475	4,475	1,029	1,029	5,504	5,504	11,008
	휴일	주변가로 첨두시 (대/시)	162	173	37	39	199	212	411
		사업지 첨두시 (대/시)	191	180	44	43	235	223	458
		1일 (대/일)	1,953	1,953	408	408	2,361	2,361	4,722

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

자료 : 여의도동 31번지 복합시설 신축공사, 한길알앤디. 2018

〈여의도동 31번지 복합시설 신축공사 교통영향평가 종합개선안도〉



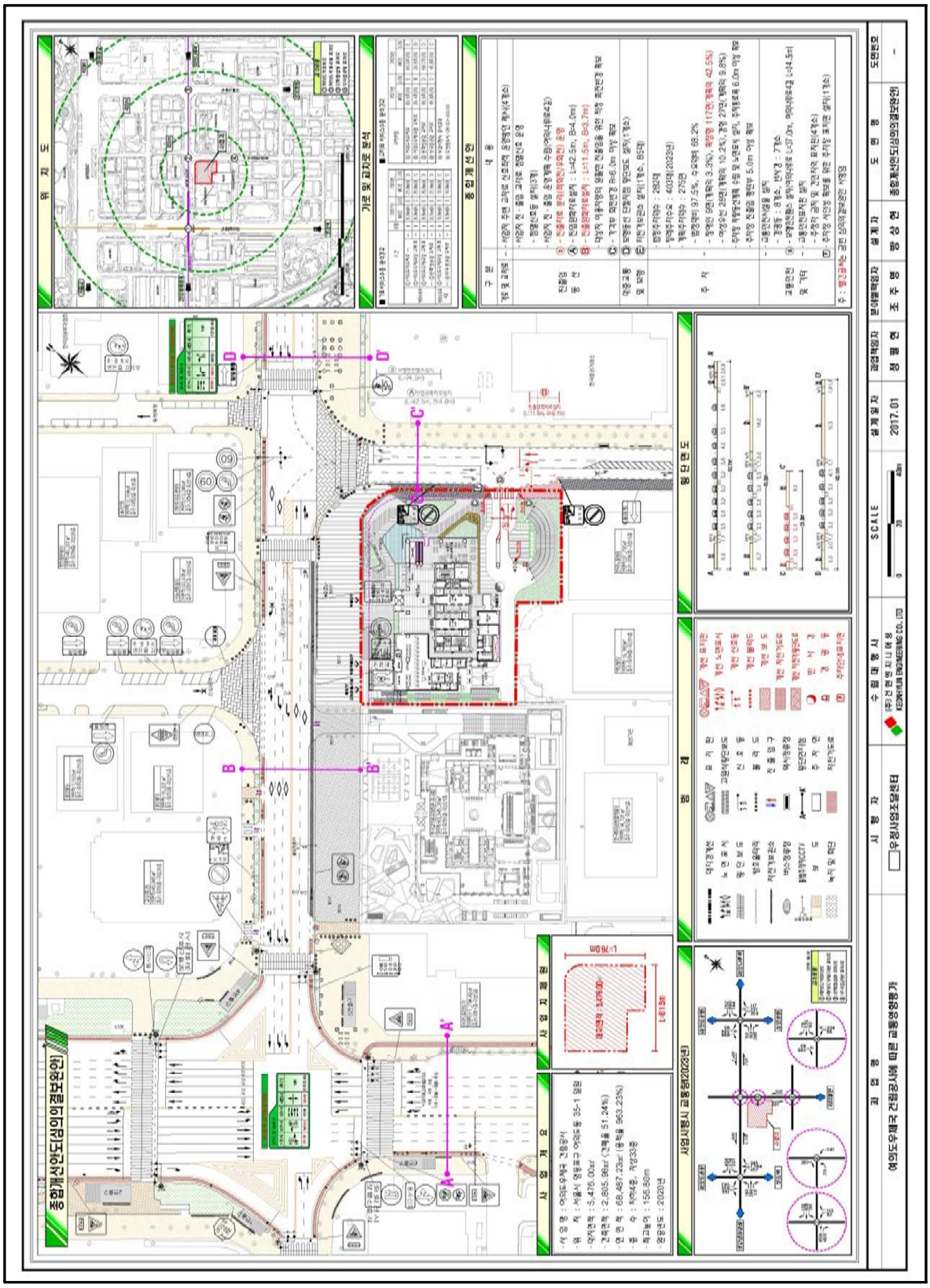
다. 여의도우체국 건립공사

구 분		사 업 내 용					
일 반 개 요	사업명	여의도우체국 건립공사 교통영향평가					
	사업지위치	서울시 영등포구 여의나루로 60(여의도동 35-1)					
	사업시행자	미래창조과학부 우정사업본부 우정사업조달센터 경상북도 김천시 혁신로 274 (율곡동) TEL : 054) 429-0133					
	건축설계	㈜희림종합건축사사무소 서울시 강동구 상일로 6길 39 강동타워 12층 TEL : 02)3410-9000, FAX : 02)3410-9090 (주)엠에이피한터인 종합건축사사무소 서울시 서초구 바우뫼로 18길 MAP 빌딩 TEL : 02)520-9300, FAX : 02)520-9390 종합건축사사무소 명승건축(주) 서울시 강남구 선릉로 614-1 나라빌딩 4층 TEL : 02)574-2181, FAX : 02)574-2185					
	개선대책 수립기관	(주) 건현엔지니어링 서울특별시 송파구 송파대로 167 테라타워 TEL : 02) 511-4293 FAX : 02) 511-3468					
건 축 개 요	지역지구	도시지역, 일반상업지역, 중심지미관지구, 특정개발진흥지구					
	사업기간	2017년~2020년					
	용도	업무시설, 근린생활시설					
	대지면적	5,476.00㎡					
	건축면적	2,805.98㎡					
	건축연면적	68,487.23㎡					
	건폐율	51.24%					
	용적률	963.23%					
	층수	지하4층~지상33층					
	진출입구수	1개소					
주 차 시 설	법정주차대수	282대					
	주차수요	2023년 기준 403대					
	계획주차대수	275대 장애인 주차 9대 포함(계획의 3.3%)					
사업지 발 생 교통량	구 분	2021년			2023년		
		유 입	유 출	합 계	유 입	유 출	합 계
	사업지첨두시(대/시)	452	399	851	458	404	862
	주변가로첨두시(대/시)	629	23	652	634	23	657
	1일발생교통량(대/일)	4,503	4,503	9,006	4,550	4,550	9,100

주 : 사업지 첨두시는 14:00~15:00, 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임

자료 : 여의도우체국 건립공사 교통영향평가, ㈜건현엔지니어링, 2017

〈여의도우체국 건립공사 교통영향평가 종합개선안도〉

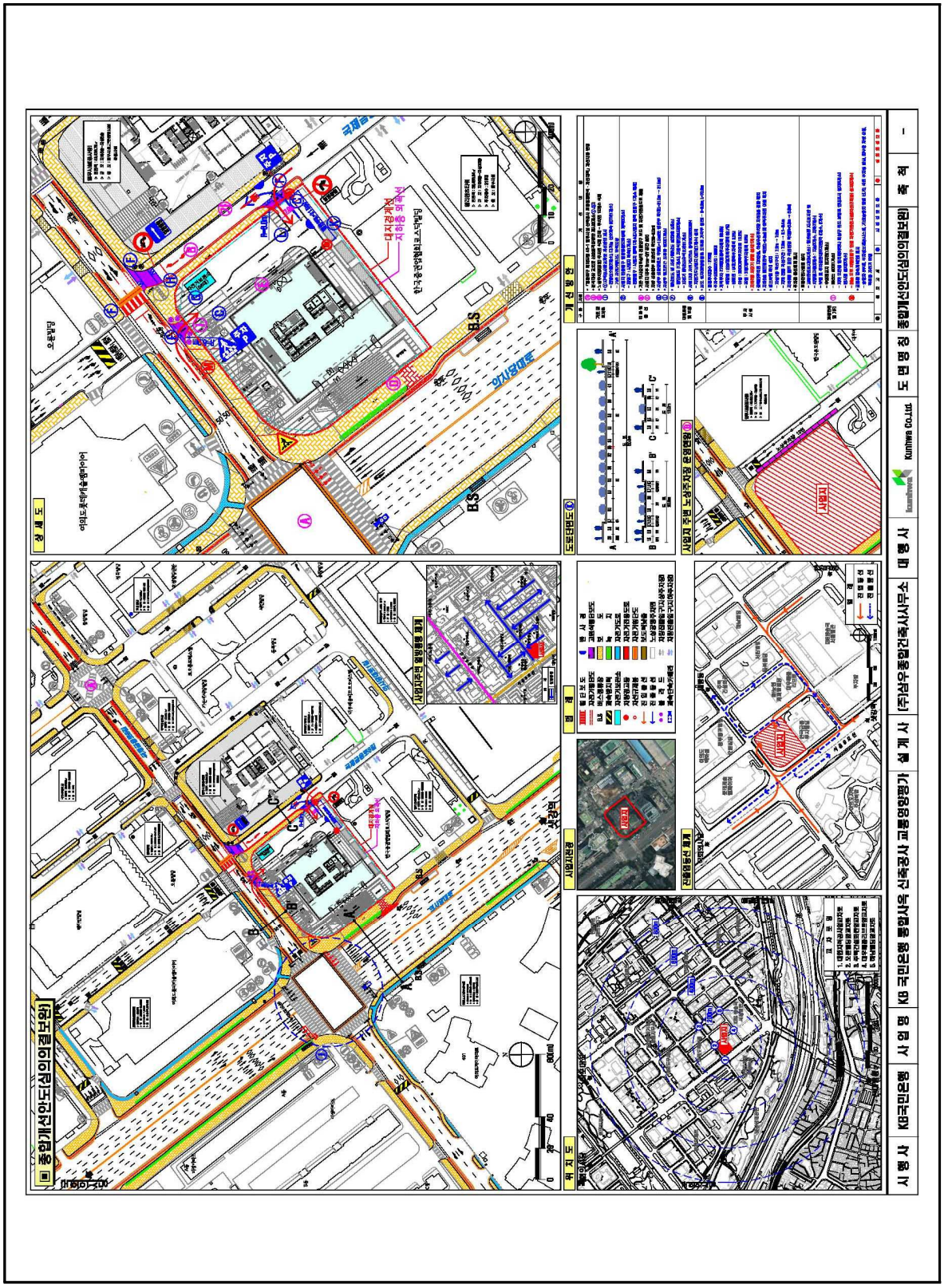


라. KB 국민은행 통합사옥 신축공사

구 분	사 업 내 용					
사 업 명	KB 국민은행 통합사옥 신축공사					
사업지 위치	서울특별시 영등포구 의사당대로 141(여의도동 45)					
사업 시행자	(주) 국민은행 주소 : 서울시 중구 남대문로 84(을지로2가) 전화 : 02)2073-5282					
지역 · 지구현황	도시지역, 일반상업지역, 중심미관지구, 대공방어협조구역, 과밀억제권역, 가로구역별 최고높이 제한지역, 주차장설치제한구역					
주 용 도	업무시설(통합사옥)					
대 지 면 적	4,727.00㎡					
건 축 면 적	2,257.48㎡					
연 면 적	67,683.28㎡					
건 폐 율	48.05%(법정 60.0%이하)					
용 적 률	959.12%					
사 업 규 모	지하6층~지상25층					
진출입구수	2개소(진입 전용 1개소, 진입·진출 공용 1개소)					
법정주차대수	275대					
주차수요(2013년)	2020년 : 547대, 2022년 : 549대					
계획주차대수	· 272대(법정의 98.9%) - 확장형 225대(계획주차대비 82.7%) - 장애인 9대(계획주차대비 3.3%) - 여성 36대(계획주차대비 13.2%) - 조업 2대(계획주차대비 0.8%)					
발생교통량	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)			1일 발생교통량(대/일)		
	유입	유출	계	유입	유출	계
2020년	266	8	274	1,790	1,790	3,580
2022년	268	7	275	1,796	1,796	3,592

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00시~09:00시임.

〈KB국민은행 통합사옥 신축공사 교통영향평가 종합개선안도〉


종합개선안도
KB국민은행 통합사옥 신축공사 교통영향평가
KB국민은행
사업주체
(주)삼우종합건축사사무소
설계사
대행사
Kunhwa co.,Ltd
도면명칭
종합개선안도(심의의결보완)
축척
-
사업지
주변 도로계획 현황도
도로단면도
B-B'
C-C'
B-S
아시당대로
대지경계선
지하층 외곽선
사업지 주변 교통시설 현황
사업지 주변 교통시설 현황
사업지 주변 교통시설 현황

3 장래 교통수요 예측

1. 장래 통행수요예측

가. 도시성장지표

1) 서울특별시 인구 및 세대수

- 서울특별시의 인구추이를 살펴보면, 2014년 10,369,593인에서 2023년에 9,638,799인으로 연평균 0.81%의 감소를 보이고 있으며, 세대수는 2014년 4,194,176세대에서 2023년 4,469,417세대로 연평균 0.71%의 증가를 보이는 것으로 나타났다.
- 또한, 세대당 인구는 2014년 2.47인/세대에서 2023년 2.16인/세대로 연평균 1.51%의 감소를 보이는 것으로 나타났다.

〈서울특별시 인구 및 세대수 추이〉

구 분	세대수 (세대)	인구(인)			세대당 인구 (인/세대)
		계	남자	여자	
2014년	4,194,176	10,369,593	5,109,013	5,260,580	2.47
2015년	4,189,948	10,297,138	5,063,550	5,233,588	2.46
2016년	4,189,839	10,204,057	5,007,379	5,196,678	2.44
2017년	4,220,082	10,124,579	4,957,857	5,166,722	2.40
2018년	4,263,868	10,049,607	4,910,849	5,138,758	2.36
2019년	4,327,605	10,010,983	4,877,725	5,133,258	2.31
2020년	4,417,954	9,911,088	4,816,522	5,094,566	2.24
2021년	4,426,007	9,736,027	4,721,977	5,014,050	2.20
2022년	4,446,296	9,667,669	4,675,560	4,992,109	2.17
2023년	4,469,417	9,638,799	4,649,446	4,989,353	2.16
연평균 증가율	0.71%	-0.81%	-1.04%	-0.59%	-1.51%

자료 : 제64회 2024 서울통계연보, 서울특별시

2) 서울특별시 자동차보유대수 추이

- 서울특별시의 연도별 자동차보유대수 추이를 살펴보면, 2014년 3,013,541대에서 2023년 3,191,162대로 연평균 0.64%의 증가를 보이는 것으로 나타났다.

〈서울특별시 자동차보유대수 추이〉

(단위: 대)

구 분	승용차	승합차	화물차	특수차	합 계
2014년	2,510,742	149,991	346,980	5,828	3,013,541
2015년	2,560,154	141,927	347,765	6,742	3,056,588
2016년	2,598,344	134,309	343,173	7,181	3,083,007
2017년	2,641,190	127,564	339,921	7,581	3,116,256
2018년	2,658,637	120,780	337,241	7,993	3,124,651
2019년	2,670,803	114,310	330,840	8,204	3,124,157
2020년	2,711,984	106,504	329,943	8,930	3,157,361
2021년	2,740,044	100,403	326,425	9,871	3,176,743
2022년	2,763,730	96,085	322,706	10,830	3,193,351
2023년	2,776,116	91,067	312,590	11,389	3,191,162
연평균 증가율	1.12%	-5.39%	-1.15%	7.73%	0.64%

자료 : 제64회 2024 서울통계연보, 서울특별시

2. 교통수요 변화 전망

가. 총 통행수요 예측

- 「수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업 2019, 수도권교통본부」에서 제시한 서울특별시 장래 1인당 목적/수단통행 횟수는 다음과 같음

〈서울특별시 장래 1일 총 통행량〉

(단위: 인, 통행/일, 통행/일/인)

구 분	2020년	2023년	2025년	2030년	연평균 증가율 '23~'30
인구	9,535,189	9,481,186	9,445,354	9,328,875	-0.23%
목적통행	24,619,001	24,143,428	23,859,273	23,360,707	-0.48%
수단통행	25,654,674	25,327,252	25,120,743	24,775,438	-0.32%
1인당 목적통행	2.58	2.55	2.53	2.50	-0.25%
1인당 수단통행	2.69	2.67	2.66	2.66	-0.09%
수단통행/목적통행	1.04	1.05	1.05	1.06	-

자료 : 수도권 여객 기·종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2019, 한국교통연구원

나. 서울특별시 장래 목적별 통행량 예측

- 서울특별시의 장래 목적별 통행량을 살펴보면, 2030년 기준 가정기반의 통근통행이 10,882,675통행/일로 가장 높게 나타났으며, 연평균 증가율은 2023년~2030년 -0.49%로 예측되었음

〈서울특별시 장래 목적별 통행량 예측〉

(단위: 통행/일, %)

구 분			2020년	2023년	2025년	2030년	연평균 증가율 '23~'30
통행량	가정기반	통근	11,327,824	11,286,001	11,258,204	10,882,675	-0.49%
		통학	2,467,403	2,137,864	1,943,003	1,917,144	-1.76%
		학원	858,345	750,192	685,772	674,584	-1.70%
		쇼핑	1,724,513	1,743,403	1,756,111	1,773,967	0.26%
		기타	4,817,158	4,791,606	4,774,646	4,688,040	-0.30%
	비가정기반	업무	1,881,141	1,898,572	1,910,282	1,890,804	-0.03%
		쇼핑	254,935	253,920	253,245	253,724	-0.02%
		기타	1,287,682	1,281,870	1,278,010	1,279,769	-0.03%
	합계		24,619,001	24,143,428	23,859,273	23,360,707	-0.48%
구성비	가정기반	통근	46.01	46.75	47.19	46.59	-
		통학	10.02	8.85	8.14	8.21	-
		학원	3.49	3.11	2.87	2.89	-
		쇼핑	7.00	7.22	7.36	7.59	-
		기타	19.57	19.85	20.01	20.07	-
	비가정기반	업무	7.64	7.86	8.01	8.09	-
		쇼핑	1.04	1.05	1.06	1.09	-
		기타	5.23	5.31	5.36	5.48	-
	합계		100.00	100.00	100.00	100.00	-

자료 : 수도권 여객 기·종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2019, 한국교통연구원

다. 서울특별시 장래 수단별 통행량 예측

◦ 서울특별시 장래 수단별 통행량은 2023년 25,327,252통행/일에서 2030년 24,775,438통행/일로 연평균 증가율은 2023~2030년 -0.32%로 예측되었음

〈서울특별시 장래 수단별 통행량 예측〉

(단위: 통행/일)

구 분		2020년	2023년	2025년	2030년	연평균 증가율 '23~'30
통행량	도보/자전거	6,803,862	6,537,698	6,366,066	6,291,196	-0.60%
	화물/기타	466,965	466,248	465,770	456,594	-0.28%
	비노선버스	608,824	599,736	593,753	587,108	-0.32%
	일반철도/KTX	89,809	90,230	90,511	88,890	-0.19%
	승용차	6,021,595	5,898,903	5,818,501	5,723,693	-0.45%
	택시	1,919,674	1,892,105	1,873,946	1,848,721	-0.34%
	버스	3,465,633	3,381,082	3,325,863	3,276,604	-0.47%
	지하철	4,418,363	4,567,293	4,669,359	4,601,141	0.17%
	버스+지하철	1,859,949	1,893,957	1,916,974	1,901,491	0.09%
	합계	25,654,674	25,327,252	25,120,743	24,775,438	-0.32%
구성비	도보/자전거	26.52	25.81	25.34	25.39	-
	화물/기타	1.82	1.84	1.85	1.84	-
	비노선버스	2.37	2.37	2.36	2.37	-
	일반철도/KTX	0.35	0.36	0.36	0.36	-
	승용차	23.47	23.29	23.16	23.10	-
	택시	7.48	7.47	7.46	7.46	-
	버스	13.51	13.35	13.24	13.23	-
	지하철	17.22	18.03	18.59	18.57	-
	버스+지하철	7.25	7.48	7.63	7.67	-
	합계	100.00	100.00	100.00	100.00	-

자료 : 수도권 여객 기·종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2019, 한국교통연구원

1. 주차 계획

가. 법정주차대수 산정

1) 법적 설치기준

- 주차장법 시행령 제6조(부설주차장의 설치기준)에 의하면 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치에 대하여 기준을 제시하고 있으며, 일정범위 내에서 지방자치단체의 조례로 강화할 수 있게 되어 있다.
- 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2025. 1. 3」 제20조 제1항 관련 별표2의 비고8에 의하면 공동주택 중 「주택건설 기준 등에 관한 규정」이 적용되는 주택의 경우 「주택건설 기준 등에 관한 규정」에 따르도록 되어 있는 바, 동 규정에 의해 법정 주차대수를 산정하였으며, 근린생활시설, 업무시설은 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2025. 1. 3」 제20조 제1항의 별표2 "부설주차장의 설치대상시설물 종류 및 설치기준"을 적용하여 본 사업지의 법정주차대수를 산정하였다.

〈서울특별시 부설주차장의 설치대상 시설물 종류 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**
3. 제1종 근린생활시설 (제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	**시설면적 134㎡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 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, **60제곱미터이하인 경우0.8대**)이상으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.
비 고	8. 단독주택 및 공동주택 중「주택건설기준 등에 관한 규정」이 적용되는 주택에 대하여는 같은 규정에 따른 기준을 적용한다.

자료 :「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2025.1.3, 서울특별시」

〈주택건설기준 등에 관한 규정 제27조 제1항 제1호〉

주택의 규모별 (전용면적 : ㎡)	설치기준(대/㎡)				설치기준(대/세대)	
	특별시	광역시 및 수도권 내 시지역	시지역 및 수도권 내 군지역	기타 지역	전용면적	설치기준
85㎡ 이하	**1/75**	1/85	1/95	1/110	60㎡ 이하	**0.7대/세대**
85㎡ 이상	**1/65**	1/70	1/75	1/85	60㎡ 이상	**1.0대/세대**

자료 : 주택건설기준 등에 관한 규정(2024. 7. 17), 제27조 제1항 제1호

나. 법정주차대수 산정결과

- 상기 기준에 의하여 본 사업지의 법정주차대수를 용도별로 구분하여 산정한 결과 총 835대로 산정되었다.

구 분		세대수 (세대)	전용면적 (㎡) 연면적(㎡)	산정면적 (㎡)	산정기준		법정주차대수		산정대수 (대)
					세대수	면적 (㎡)	세대수	면적 (㎡)	
공동 주택	59형	172	59.95	10,311.40	0.7	75	121	138	138
	84형	219	84.98	18,610.62	1.0	75	219	250	250
	104형	187	104.50	19,541.50	1.0	65	187	301	301
소 계		578	-	48,463.52	-				689
근린생활시설		-	11,650	11,650	-	134	-	87	87
업무시설		-	11,700	11,700	-	200	-	59	59
합계		-	-	-	-	-	-	-	835

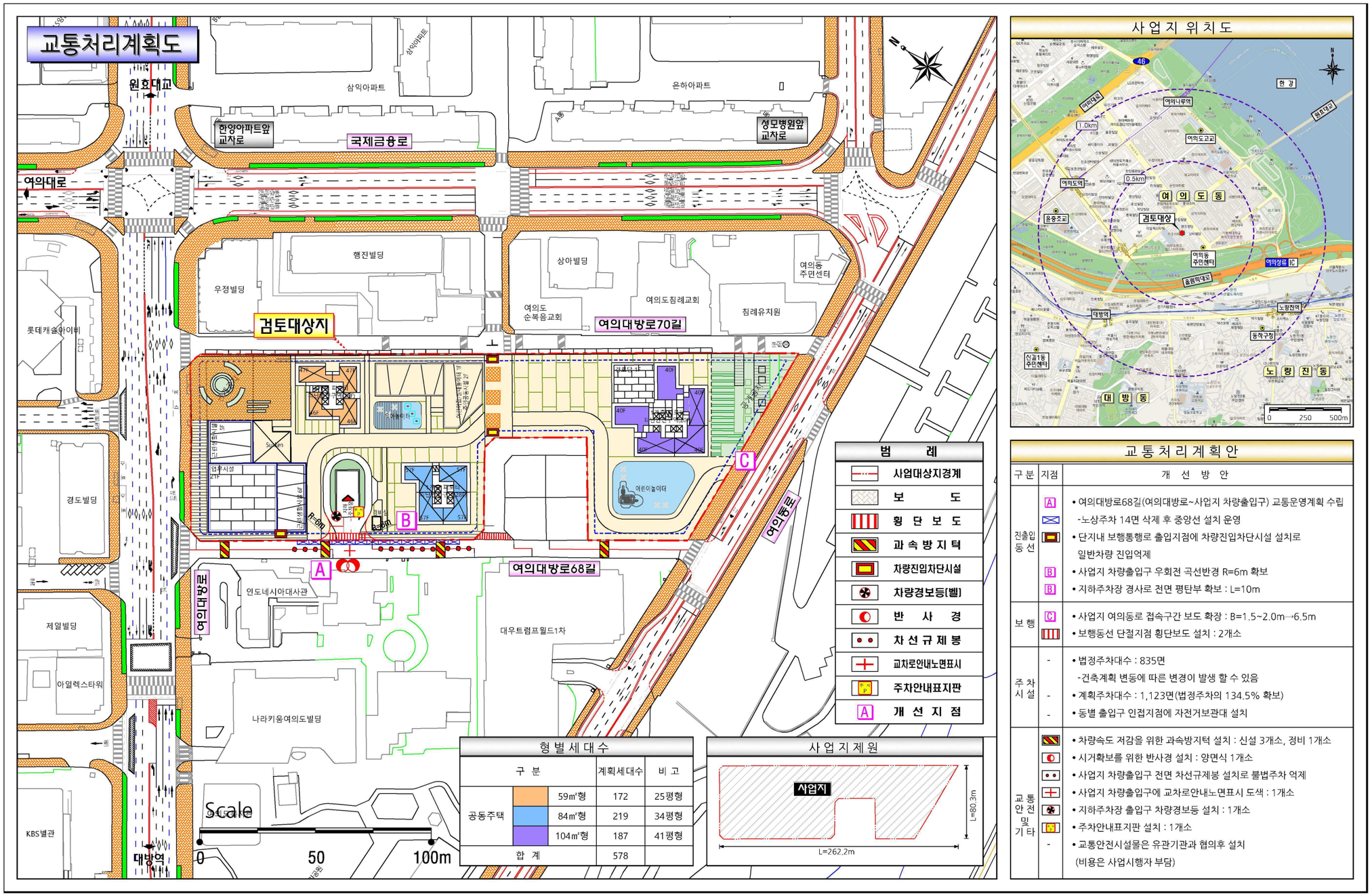
4 교통처리계획

- 본 검토서에서는 사업시행시 교통안전 및 원활한 교통소통을 도모하기 위한 교통처리계획을 수립하였으며, 개선방안으로 제시한 교통안전시설 설치 및 교통운영방안을 최대한 수용토록 건의한다.

구 분	지점	개 선 방 안
진출입 동 선	A	• 여의대방로68길(여의대방로~사업지 차량출입구) 교통운영계획 수립 -노상주차 14면 삭제 후 중앙선 설치 운영
	-	• 단지내 보행통행로 출입지점에 차량진입차단시설 설치로 일반차량 진입억제
	B	• 사업지 차량출입구 우회전 곡선반경 R=6m 확보
		• 지하주차장 경사로 전면 평탄부 확보 : L=10m
보 행	C	• 사업지 여의동로 접속구간 보도 확장 : B=1.5~2.0m→6.5m
	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 2개소
주 차 시 설	-	• 법정주차대수 : 835면 -건축계획 변동에 따른 변경이 발생 할 수 있음
	-	• 계획주차대수 : 1,123면(법정주차의 134.5% 확보)
	-	• 동별 출입구 인접지점에 자전거보관대 설치
교 통 안 전 및 기 타	-	• 차량속도 저감을 위한 과속방지턱 설치 : 신설3개소, 정비1개소
	-	• 시거확보를 위한 반사경 설치 : 양면식 1개소
	-	• 사업지 차량출입구 전면 차선규제봉 설치로 불법주차 억제
	-	• 사업지 차량출입구에 교차로안내노면표시 도색 : 1개소
	-	• 지하주차장 출입구 차량경보등 설치 : 1개소
	-	• 주차안내표지판 설치 : 1개소
	-	• 교통안전시설물은 유관기관과 협의후 설치(비용은 사업시행자 부담)

주 : 지점은 교통처리계획도 참조

〈교통처리계획도〉



사 업 지 위 치 도

교 통 처 리 계 획 안

구 분	지점	개 선 방 안
진출입 동 선	A	• 여의대방로68길(여의대방로~사업지 차량출입구) 교통운영계획 수립
	⊠	-노상주차 14면 삭제 후 중앙선 설치 운영
	▭	• 단지내 보행통행로 출입지점에 차량진입차단시설 설치로 일반차량 진입억제
	B	• 사업지 차량출입구 우회전 곡선반경 R=6m 확보
	B	• 지하주차장 경사로 전면 평탄부 확보 : L=10m
보 행	C	• 사업지 여의동로 접속구간 보도 확장 : B=1.5~2.0m→6.5m
	▭	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 2개소
주 차 시 설	-	• 법정주차대수 : 835면 -건축계획 변동에 따른 변경이 발생 할 수 있음
	-	• 계획주차대수 : 1,123면(법정주차의 134.5% 확보)
	-	• 동별 출입구 인접지점에 자전거보관대 설치
교 통 안 전 및 기 타	▭	• 차량속도 저감을 위한 과속방지턱 설치 : 신설 3개소, 정비 1개소
	◐	• 시거확보를 위한 반사경 설치 : 양면식 1개소
	▭	• 사업지 차량출입구 전면 차선규제봉 설치로 불법주차 억제
	▭	• 사업지 차량출입구에 교차로안내노면표시 도색 : 1개소
	▭	• 지하주차장 출입구 차량경보등 설치 : 1개소
	▭	• 주차안내표지판 설치 : 1개소
	-	• 교통안전시설물은 유관기관과 협의후 설치 (비용은 사업시행자 부담)

Ⅵ

별첨

1 도시계획위원회 심의결과에 대한 조치계획서

1 도시계획위원회 심의결과에 대한 조치계획서

■ 제16차 서울시 도시계획위원회(2024.12.04) 개최결과

□ 안건별 처리내용

② 여의도 진주아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) [공동주택과]

○ 보고결과 : 수정가결

〈금회 구청장 수정가결 요청사항과 다음 사항을 반영하여 수정〉

▸ **수정사항**

- 용적률계획 : 기준 302.6%, 허용 356.07%, 상한 503.5%
- 허용용적률 인센티브 항목 : 열린단지(5.0%), 공개공지(5.0%), 돌봄시설(5.0%), 방재안전(5.0%) ※ 조건사항반영
- 순부담 면적 : 4,811.8㎡
- 세대수 : 578세대(임대 88세대) ※ 임대 : 기부채납 88세대
- 건축한계선 : 여의대방로 4m
- 공개공지 : 여의대방로변 10%이상

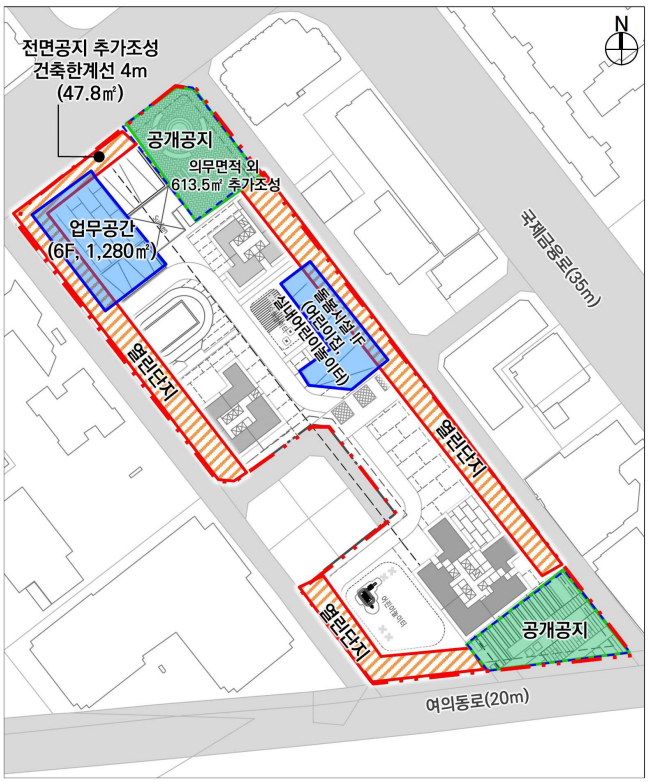
▸ **조건사항**

- **허용용적률 인센티브 항목 중 '열린단지'는 타 항목으로 조정**

■ 서울시 도시계획위원회 심의결과에 대한 조치계획

기 관 명	조건사항	조치계획(결과)	비고
서울시 도시계획 위원회	○ 허용용적률 인센티브 항목 중 '열린단지'는 타 항목으로 조정	○ 허용용적률 인센티브 항목 중 '열린단지'항목을 타 항목으로 조정하겠음 ○ 다만, 금융중심 지구단위계획에서 정한 허용용적률 인센티브 기준에서 기존 일반상업지역에 적용되는 도심주거복합형1(C유형)과 3종일반주거지역에서 일반상업지역으로 변경되는 지역에 적용되는 도심주거복합형2(D유형)에서 적용이 가능한 요소가 존재하지 않음 ○ 그에 따라 금융중심 지구단위계획에서 정한 허용용적률 인센티브 기준에는 존재하지 않으나, 2030 서울시 도시주거환경정비기본계획에서 정한 허용용적률 인센티브 기준에서 추가 적용 가능한 요소를 적용하여야 할 것으로 판단됨 ○ 심의결과를 반영한 정비계획(안)에 대하여 주민재공람 이전 관련부서 협의를 통해 인센티브 기준을 정하고 향후 사업시행인가시 건축심의를 통해 적용여부에 대하여 확정토록 하겠음	반영 [첨부1]

■ 허용용적률 인센티브 계획(안)



구 분	계획(안)	
	일반상업지역	3종일반 → 일반상업지역
열린단지	담장 미설치, 연도형 상가 등으로 열린단지 조성 (5%)	담장 미설치, 연도형 상가 등으로 열린단지 조성 (5%)
공개공지	의무면적제외 183.3㎡ 추가조성 (5%)	의무면적제외 430.2㎡ 추가조성 (5%)
돌봄시설	돌봄시설 최소면적 : 361.26㎡ (5%) 계획 : 750㎡(어린이집,실내어린이놀이터)	돌봄시설 최소면적 : 361.26㎡ (5%) 계획 : 750㎡(어린이집,실내어린이놀이터)
방재안전	시설, 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선 추후 적정성 인정 (5%)	시설, 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선 추후 적정성 인정 (5%)
제로에너지	-	ZEB4(추후 관련위원회 심의 및 자문을 통해 적정성 인정) (12%)
재활용 건축자재	-	25%이상(추후 관련위원회 심의 및 자문을 통해 적정성 인정) (5%)
리모델링 용이한구조	-	관련규정충족시(추후 관련위원회 심의 및 자문을 통해 적정성 인정) (10%)
친환경 자동차	-	전기차충전시설 20%초과설치 및 개방 (6%)
생태 면적률	-	의무면적제외 861.3㎡ 추가조성 (10%)
빗물이용 시설	-	의무설치용량 초과 적용 (9.2%) 5,196.8 * 0.04 = 207.9㎥이상
무장애도시	-	우수등급(추후 관련위원회 심의 및 자문을 통해 적정성 인정) (6%)
전면공지 추가조성	-	3m이상 초과후퇴부분 = 47.8㎡ 추가후퇴 (0.5%)
세대구분형 주택	-	85㎡이상 세대수 30%이상 도입 = 190 * 30% = 57세대이상 (10%)
업무공간 확보	-	비주거면적중1,261㎡의 사무소 (10%)
계	20%	78.7%

▮ 일반상업지역

도심주거복합형1(허용인센티브 C유형)

• 적용대상 : C3용지(상업지역 내 공동주택단지), R2(제3종일반주거지역 내 공동주택단지 – 현재용도지역 유지 시)

– 특별계획구역10(진주아파트 – 현재용도지역 유지 시 적용)

구분	허용용적률 인센티브(완화기준)	
공공보행통로 (보차혼용통로)	· 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) – 기준 : 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α ※ α=0.5 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내
열린단지	· 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면 고시) – 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정 시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p
공개공지	· 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 – 기준 : 기준용적률×[조성면적(의무면적제외)/대지면적]×α ※ α=0.5 *「서울특별시 건축 조례」제26조에 따른 설치기준 준수 시 / 실내형 공개공지 포함	5%p 이내
돌봄시설	· 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) – 기준 : 놀이·돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5 이상 설치 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p
방재안전	· 화재 · 소방 · 피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 – 기준 : 시설 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p
기반시설 등 정비	· 사업구역 주변 환경정비(도로, 공원, 통학로 등/주택단지와 직접 관련된 시설) – 기준 : 기준용적률×(환산부지면적*/대지면적)×α ※ α=0.5 * 환산부지면적 : 정비비용/사업지 대지가액 (市기부채납 인센티브 운영기준 준용)	5%p 이내
지역특화	· 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 – 기준 : 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정 시)	10%p 이내
합계	최대 20% 이내	

■ 3종일반주거지역 → 일반상업지역

도심주거복합형2(허용인센티브 D유형)

• 적용대상 : 특별계획구역10(진주아파트 : 제3종일반주거지역 → 준주거지역 또는 일반상업지역 변경 시)

적용기준

• 필수이행항목(20%이상 의무달성)

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

• 계획유도 인센티브항목

– 일반상업지역 상향시 최대 120%(기준230%, 허용350%)를 계획유도 인센티브로 계획하되,
일반상업지역 상향시 도심지원 항목(업무공간확보, 업무전용빌딩 조성)을 의무 확보

※ 업무공간확보 : 비주거시설 지상층 면적의 14.5%이상을 업무공간으로 조성

※ 업무전용빌딩 조성 : 전체연면적의 8.7%이상을 업무전용빌딩으로 조성

구분		허용용적률 인센티브(완화기준)	
의무이행	공공보행통로(보차혼용통로)	개별 산정방식 C유형과 동일	10%p 이내
	열린단지		5%p
	공개공지		5%p 이내
	돌봄시설		5%p
	방재안전		5%p
	기반시설 등 정비		5%p 이내
	지역특화		10%p 이내
	합계	20%이상 의무달성	

■ 허용용적률 인센티브 기준 (2030 도시주거환경정비기본계획)

구분	항목		인센티브 (최대20%)	금융지단 적용여부
보행중심 생활공간조성	공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로포함)	•주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권*등 설정) – 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10%p이내	기적용
	열린단지	•단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지* 조성(지형도면고시) – 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	5%p	기적용
세대맞춤형 생활환경개선	BF인증	•장애물 없는 생활환경 인증 – 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p이내	계획유도항목 기적용
	돌봄시설	•지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) – 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하	5%p이내	적용
	고령서비스시설	•지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) – 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하	5%p이내	추가적용 검토가능
	층간소음해소	•바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 – 1등급 5%, 2등급 3%	5%p이내	추가적용 검토가능
환경친화 안전한 주거지조성	친환경건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 – ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%),ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%),에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 – 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	7.5%p (15%p)이내	계획유도항목 기적용
	우수디자인+장수명주택	•우수디자인 및 장수명주택 인증 – 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p이내	계획유도항목 기적용
	수변친화공간조성	•수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 – 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p	추가적용 검토가능
	방재안전	•화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 –안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p이내	적용
기타	역사문화보전	•지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%p	추가적용 검토가능
	지역특화	•도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조및 미래전략시설 등 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p이내	추가적용 검토가능