재 공 람 공 고

여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획(변경)(안),

여의도 은하아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안), 지구단위계획 결정(변경)(안)

2026. 04.

영등포구

목 차

1 여의도아파트지구 개발기본계획(변경)(안)

1 아파트지구의 명칭, 위치 및 면적 ····· 1

2 여의도 아파트지구 개발기본계획 결정 조서 ····· 1

2 도시관리계획 결정(변경)(안)

1 도시관리계획조서 ····· 14

2 도시관리계획도면 ····· 14

3 정비계획 및 구역지정(변경)신청서

1 계획의 개요 ····· 17

2 현황분석 ····· 21

3 계획의 기본구상 ····· 44

4 부문별 정비계획 ····· 47

4 기초 조사·확인 내역서

1 주민 또는 산업의 현황 ····· 79

2 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 ····· 79

3 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 ····· 83

4 정비구역 및 주변지역 교통상황 ····· 84

5 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 ····· 85

6 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견 ····· 85

7 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 ····· 86

8 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황 ····· 86

9 기존수목의 현황 ····· 86

10 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 ····· 86

11 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 ····· 86

12 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 ····· 87

13 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 ····· 87

14 기초조사 현황도(A4) ····· 88

5 지구단위계획 결정(변경)(안)

1 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 ····· 98

2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도면 ····· 117

6 계획 설명서

1 계획의 개요 ····· 125

2 상위 및 관련계획 검토 ····· 128

3 현황 및 여건분석 ····· 142

4 부문별 계획 ····· 152

5 건축계획(안) ····· 171

※ 별첨

► 별첨1. 교통성 검토서

► 별첨2. 환경성 검토서

► 별첨3. 경관성 검토서

► 토지 및 건축물조서

1 여의도아파트지구 개발기본계획(변경)(안)

1 아파트지구의 명칭, 위치 및 면적

2 여의도 아파트지구 개발기본 계획 결정조서

1 아파트지구의 명칭, 위치 및 면적

구분	도면표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동일대	337,378.7	-	337,378.7	건고131 (1976.8.21.)	-

2 여의도 아파트지구 개발기본계획 결정 조서

1. 토지이용계획

가. 지구 면적표

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

나. 토지이용계획표

1) 아파트지구 면적에 관한 사항

가) 토지이용계획 총괄표(변경)

구 분		기정		변경		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	(증감(㎡))
합 계		337,378.7	100.0	337,378.7	100.0	-
주거 용지	소 계	297,949.1	88.3	298,161.1	88.4	증) 212.0㎡
	주택용지	297,949.1	88.3	298,161.1	88.4	증) 212.0㎡
중심시설용지	소 계	7,508.1	2.2	7,508.1	2.2	-
	주구중심	7,221.8	2.1	7,221.8	2.1	-
	분구중심	286.3	0.1	286.3	0.1	-
도시계획 시설용지	소 계	31,921.5	9.5	31,709.5	9.4	감) 212.0㎡
	도로	6,044.2	1.8	7,692.2	2.3	증) 1,648.0㎡
	공원	25,877.3	7.7	24,017.3	7.1	감) 1,860.0㎡
	녹지	-	-	-	-	-
기타	소 계	-	-	-	-	-
	공공이용시설	-	-	-	-	-

나) 주구별 토지이용계획(변경)

① 1주구 토지이용계획 (변경없음)

② 2주구 토지이용계획 (변경없음)

③ 3주구 토지이용계획(변경)

구분		기정		변경		비고 (증감(㎡))
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		146,437.8	100.0	146,437.8	100.0	-
주거 용지	소 계	124,228.7	84.8	124,440.7	85.0	증) 212.0㎡
	주택용지	124,228.7	84.8	124,440.7	85.0	증) 212.0㎡
중심시설 용지	소 계	-	-	-	-	-
	주구중심	-	-	-	-	-
도시계획 시설용지	소 계	22,209.1	15.2	21,997.1	15.0	감) 212.0㎡
	도로용지	2,846.8	2.0	4,494.8	3.0	증) 1,648.0㎡
	공원용지	19,362.3	13.2	17,502.3	12.0	감) 1,860.0㎡
기타	소 계	-	-	-	-	-
	공공이용시설용지	-	-	-	-	-

④ 4주구 토지이용계획 (변경없음)

2. 용도지역·지구 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분			면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
용도 지역	합계		337,378.7	-	337,378.7	100.0	은하아파트 재건축정비 사업에 따른 용도지역 변경
	주거지역	소계	312,686.5	감) 16,917.0	295,769.5	87.7	
		제1종일반주거지역	-	-	-	-	
		제2종일반주거지역 (7층이하)	5,200.7	-	5,200.7	1.5	
		제3종일반주거지역	218,527.1	감) 16,917.0	201,610.1	59.8	
		준주거지역	88,958.7	-	88,958.7	26.4	
	상업지역	일반상업지역	24,407.5	증) 16,917.0	41,324.5	12.2	
	녹지지역	자연녹지지역	284.7	-	284.7	0.1	

▣ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

구역명	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
여의도 은하아파트 재건축 정비구역	제3종일반 주거지역	일반상업지역	16,917.0	◦ 상위계획 및 주변 아파트 정비계획과의 정합성을 고려하여 용도지역 상향하여 계획

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

3. 도시계획시설 설치에 관한 계획(변경)

가. 철도 결정조서 : 변경없음

나. 도로 결정조서 : 변경

1) 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	31	25~45	주간선 도로	1,380	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	건고143 (70.3.26)	-
기정	대로	3	100	25~27	주간선 도로	590	국제금융로	여의동로	일반도로	-	건고143 (70.3.26)	-
기정	중로	1	132	20~30	보조간선 도로	6,873	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	건고143 (70.3.26)	-
기정	중로	1	-	20 (11.5)	보조간선 도로	272 (139)	63로	여의대방로	일반도로	-	서고시 제2025-80호 (25.2.13.)	-
변경	중로	1	-	20 (11.5)	보조간선 도로	272 (139)	63로	여의대방로	일반도로	-	서고시 제2025-80호 (25.2.13.)	선형 변경
기정	소로	1	-	10~14	특수도로	44	여의도동50	여의도동 86-5	보행자 전용도로	-	서고시 제2025-80호 (25.2.13.)	도로, 하천과 중복결정

※ 연장 내 ( )는 구역 내 해당사항임

▣ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 1-	중로 1-	◦ 도로선형 변경	◦ 가각부 도로개설로 인한 도로선형 변경

다. 광장 결정조서 : 변경없음

라. 공원 : 변경

1) 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	-	소공원	여의도동 30-3 일원	940.0	-	940.0	서고2006-21 (`06.1.12)	-
기정	②	-	소공원	여의도동 40 일원	680.0	-	680.0	서고2006-21 (`06.1.12)	-
기정	③	-	소공원	여의도동 40-4 일원	470.0	-	470.0	서고2006-21 (`06.1.12)	-
기정	④	-	소공원	여의도동 38-1 일원	510.0	-	510.0	서고2006-21 (`06.1.12)	-
폐지	⑤	-	어린이공원	여의도동51, 52일원	1,860.0 (930.0)	감) 1,860.0 (감) 930.0)	- (-)	서고2006-21 (`06.1.12)	-
신설	⑫	-	소공원	여의도동51, 52일원	-	증) 3,000.0 (증)1,500.0)	3,000.0 (1,500.0)	-	입체 공원
기정	⑥	-	어린이공원	여의도동 37 일원	1,760.0	-	1,760.0	서고2006-21 (`06.1.12)	
기정	⑦	-	어린이공원	여의도동 28 일원	2,155.0	-	2,155.0	서고2006-21 (`06.1.12)	-
기정	①	공원	문화공원	여의도동 50 일원	17,502.3	-	17,502.3	서고2025-80 (`25.2.13)	

※ ( )는 구역 내 면적임

※ 3,000㎡(1,500㎡)는 수평투영면적임

2) 입체적 도시계획시설(공원) 결정(안) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	⑫	소공원	여의도동 51,52 일원	길이(m)	-	증) 85(42.5)	85(42.5)	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	-	증) 35(35)	35(35)		
				높이(m) (해수면기준)	-	증) EL 11.0 이상	EL 11.0 이상		
				수평투영면적 (㎡)	-	증) 3,000 (1,500)	3,000 (1,500)		

※ ( )는 구역 내 면적임

※ 입체공원은 원활한 식물 생육을 위해 토심을 최소 2m이상, 토심과 별도로 방수·방근층을 조성해야 한다.

※ 구분지상권 설정은 지상부~지하부2m 범위로 정하고 입체공원 사용권은 행정청(관리청)에 무상귀속되며, 도시계획시설(공원) 폐지 시 까지 구분지상권 유지한다.

▣ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	어린이공원	• 어린이공원 폐지 - 감) 1,860.0㎡	• 공원의 복합적 활용계획을 위하여 입체적 결정으로 인한 어린이공원 폐지
⑫	소공원	• 소공원 입체적 도시계획시설 결정 - 길이 : 85m (42.5m) - 폭 : 35m (35m) - 높이(해수면기준) : E.L 11.0m 이상 - 수평투영면적 : 3,000㎡ (1,500㎡)	• 주민과 이용객의 휴게 공간 제공 및 공원의 복합적 활용계획을 위해 입체적 결정

마. 학교 결정조서 : 변경없음

바. 공공청사 결정조서 : 변경없음

사. 문화시설 결정조서 : 변경없음

아. 사회복지시설 결정조서 : 변경없음

자. 하천 결정조서 : 변경없음

4. 건축물 규제사항 : 변경없음

5. 중심시설계획 : 변경없음

6. 기존건축물의 처리에 관한 사항 : 변경없음

7. 사업시행에 관한 사항 : 변경없음

8. 아파트지구 개발기본계획 결정(변경)(안)도

가. 용도지구 결정도(변경없음)

나. 토지이용계획 결정도(기정/변경)

다. 용도지역 결정도(기정/변경)

라. 도시계획시설 결정도(기정/변경)

※ 도면 별첨

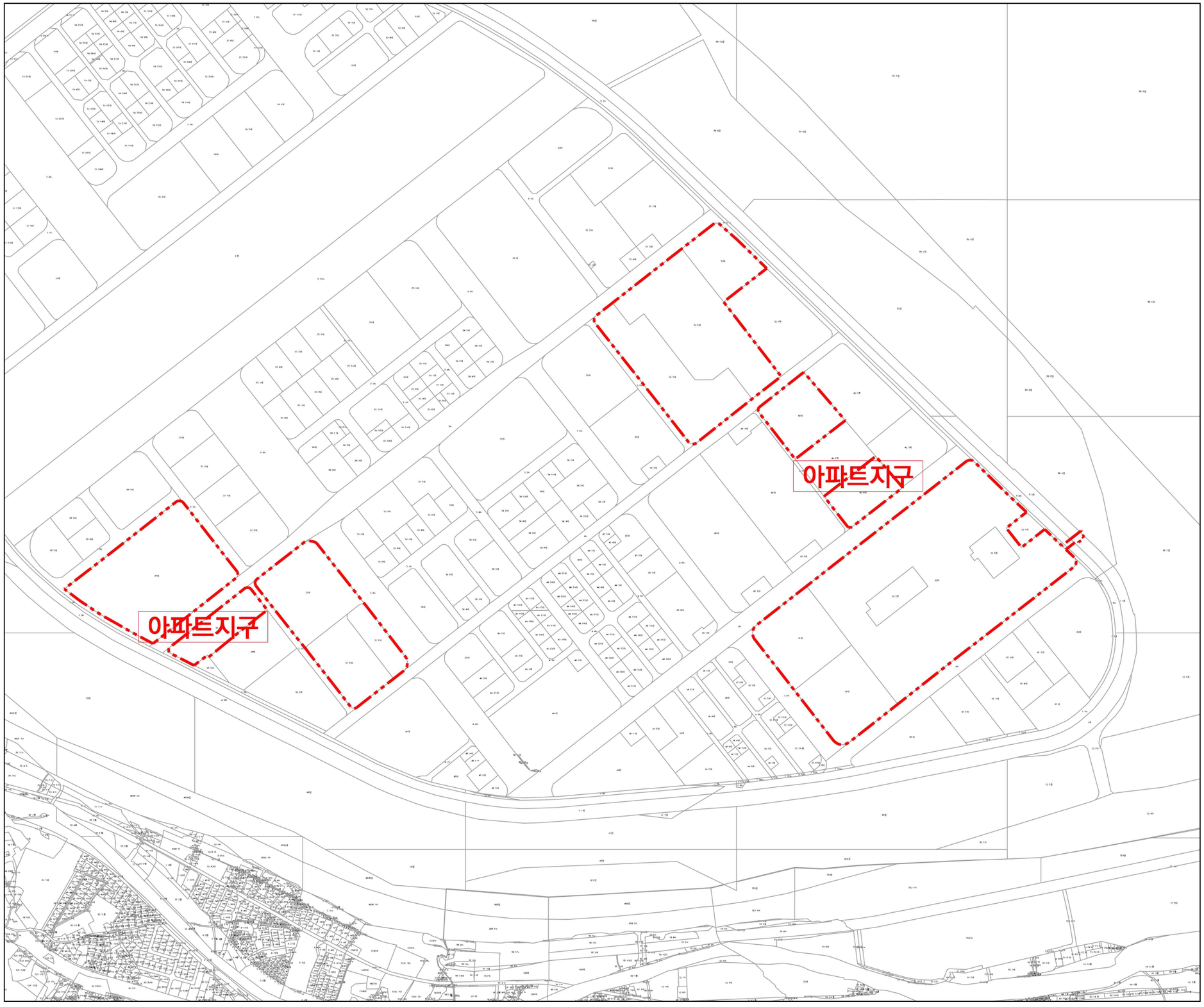
여의도 아파트지구

개발기본계획 결정(변경)

용도지구 결정도(변경없음)

▣ 범 례

- 아파트지구
- 지적선



SCALE = 1:5,000

N

0 50 100 250 500

여의도 아파트지구

개발기본계획 결정(변경)

토지이용계획 결정도(기정)

▣ 범 례

- 아파트지구
- 지적선
- 주택용지
- 주구중심
- 분구중심
- 어린이공원
- 소공원
- 문화공원
- 도로용지

N

SCALE = 1:5,000

0 50 100 250 500

여의도 아파트지구

개발기본계획 결정(변경)

토지이용계획 결정도(변경)

▣ 범 례

- 아파트지구
- 지적선
- 주택용지
- 주구중심
- 분구중심
- 어린이공원
- 소공원
- 문화공원
- 도로용지

N

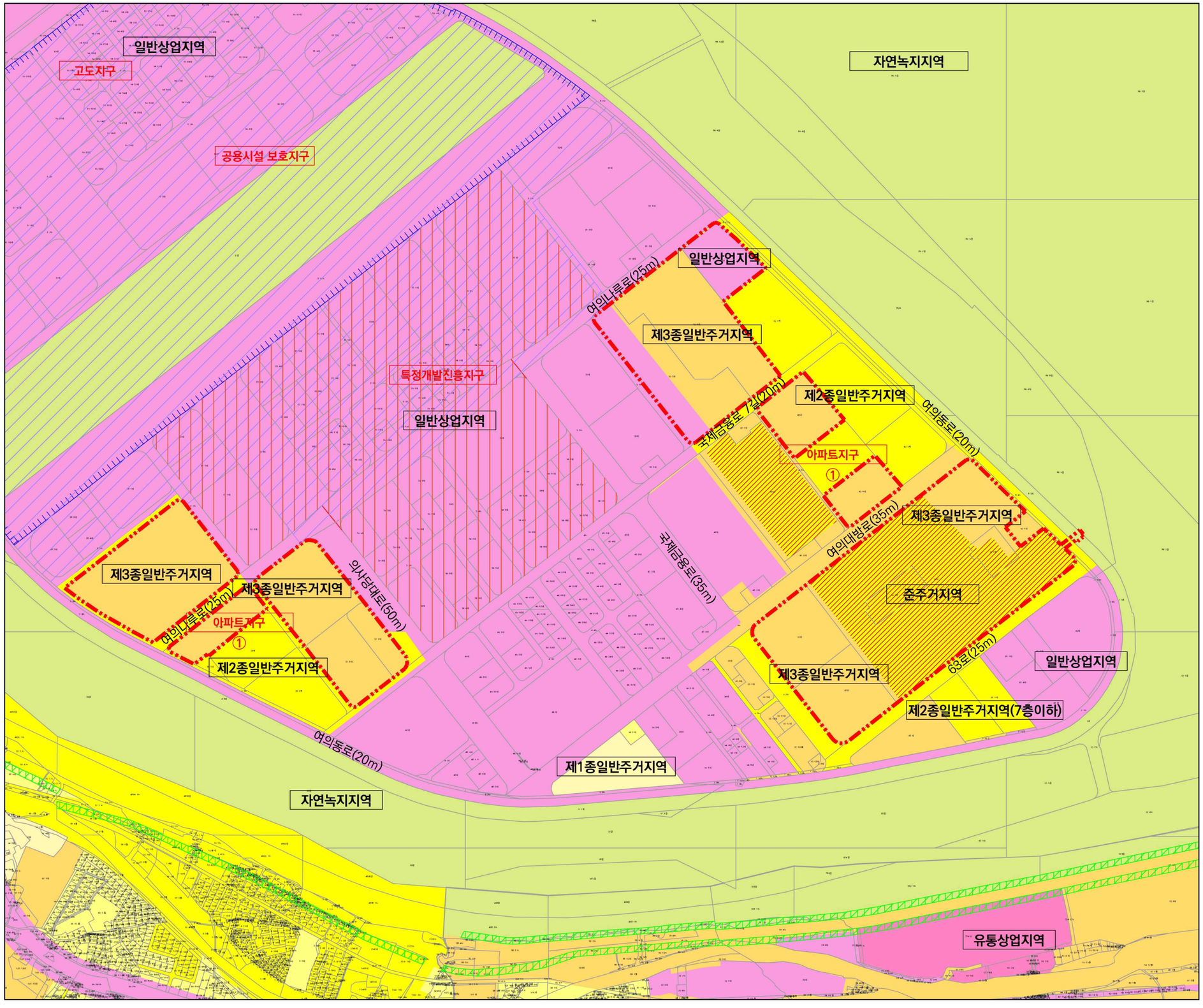
SCALE = 1:5,000

0 50 100 250 500

여의도 아파트지구

개발기본계획 결정(변경)

용도지역 결정도(기정)



▣ 범 례

- 아파트지구
- 지적선
- 자연녹지지역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역
- 고도지구
- 공용시설보호지구
- 개발진흥지구

N

SCALE = 1:5,000

0 50 100 250 500

여의도 아파트지구

개발기본계획 결정(변경)

용도지역 결정도(변경)

▣ 범 례

- 아파트지구
- 지적선
- 자연녹지지역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역
- 고도지구
- 공용시설보호지구
- 개발진흥지구

N

SCALE = 1:5,000

0 50 100 250 500

여의도 아파트지구

개발기본계획 결정(변경)

도시계획시설 결정도(기정)

▣ 범 례

- 아파트지구
- 지적선
- 광로
- 대로
- 중로
- 소로
- 철도
- 광장
- 어린이공원
- 소공원
- 문화공원
- 하천
- 문화시설(입체적 결정)
- 사회복지시설(입체적 결정)

N

SCALE = 1:5,000

0 50 100 250 500

여의도 아파트지구

개발기본계획 결정(변경)

도시계획시설 결정도(변경)

▣ 범 례

- 아파트지구
- 지적선
- 광로
- 대로
- 중로
- 소로
- 철도
- 광장
- 어린이공원
- 소공원
- 문화공원
- 하천
- 문화시설(입체적 결정)
- 사회복지시설(입체적 결정)

N

SCALE = 1:5,000

0 50 100 250 500

2 도시관리계획 결정(변경)(안)

1 도시관리계획조서

2 도시관리계획도면

1 도시관리계획조서

1. 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	18,565.0	-	18,565.0	100.0	
제3종일반주거지역	18,565.0	감) 16,917.0	1,648.0	8.9	
일반상업지역	-	증) 16,917.0	16,917.0	91.1	

▣ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

구역명	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
여의도 은하아파트 재건축 정비구역	제3종일반 주거지역	일반상업지역	16,917.0	◦ 상위계획 및 주변 아파트 정비계획과의 정합성을 고려하여 용도지역 상향하여 계획

2. 용도지구 결정조서 : 변경없음

2 도시관리계획도면

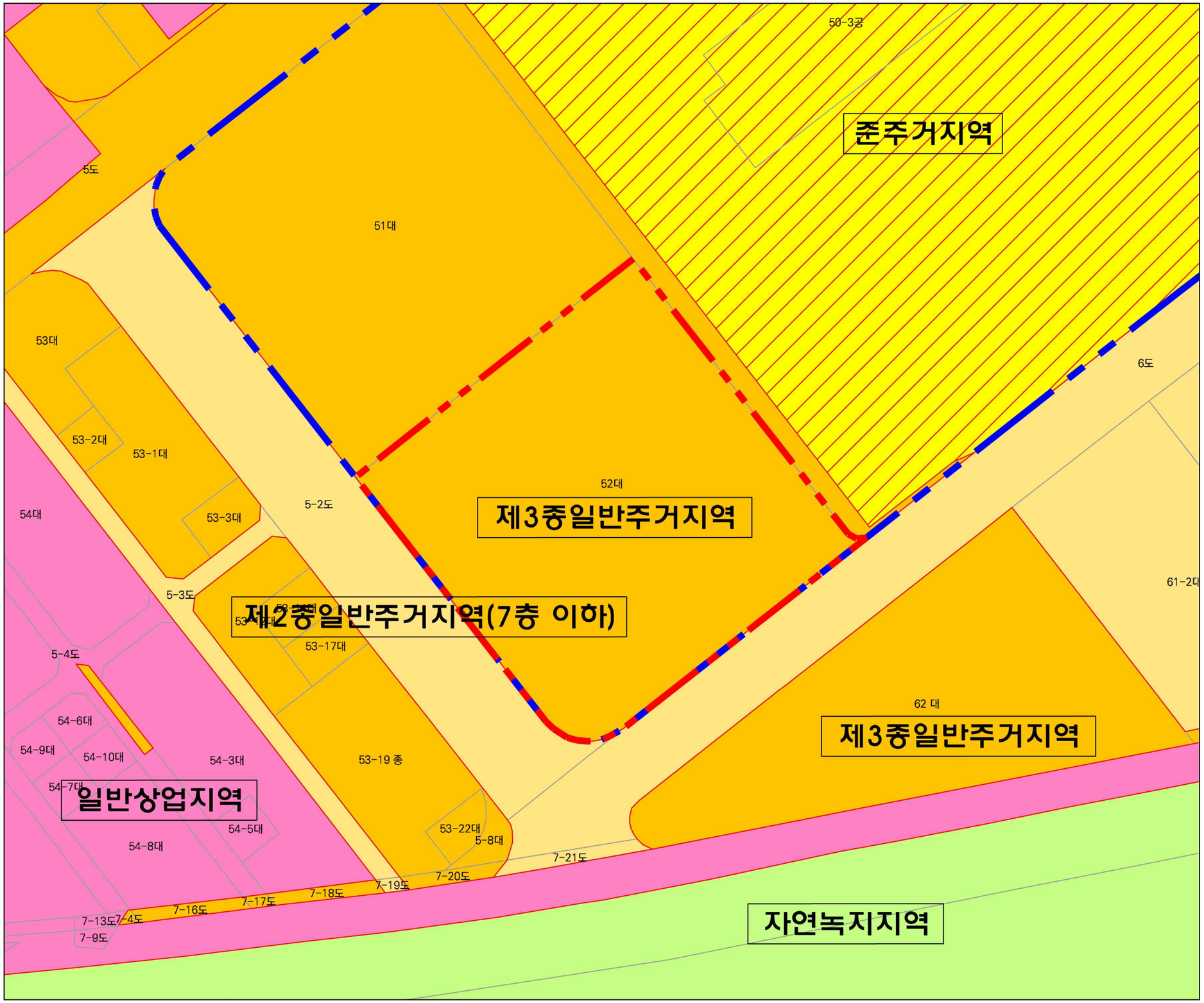
1. 용도지역·용도지구 결정(기정)도

2. 용도지역·용도지구 결정(변경)(안)도

※ 도면 별첨

여의도 아파트지구 은하아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

용도지역·지구결정(기정)



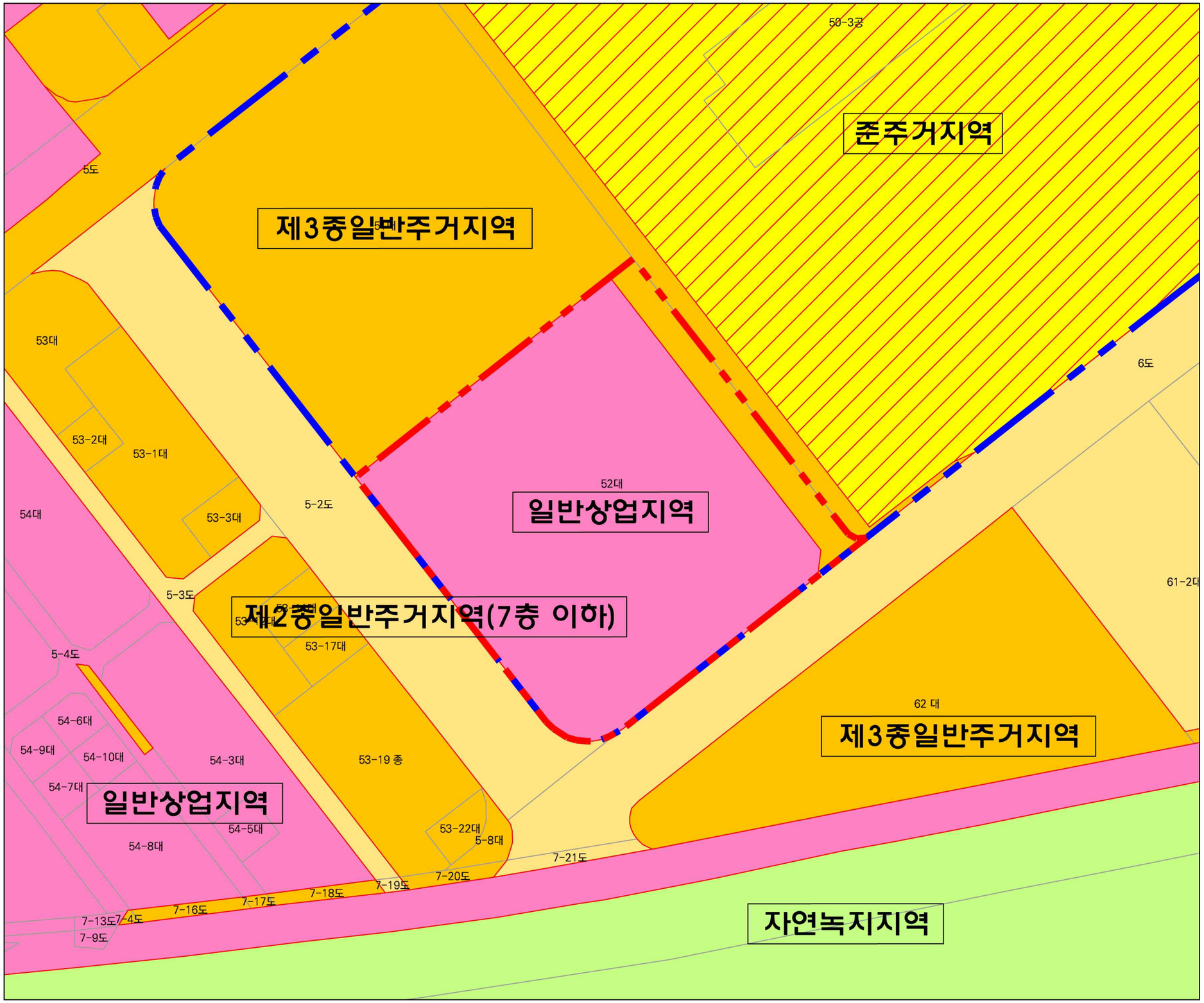
▣ 범 례

- 재건축정비구역
- 아파트지구
- 지적선
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 준주거지역
- 자연녹지지역

N

SCALE = 1:1,500

0 25 50 100



여의도 아파트지구 은하아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

용도지역·지구결정(변경)(안)

▣ 범 례

- 재건축정비구역
- 아파트지구
- 지적선
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 준주거지역
- 자연녹지지역

N

SCALE = 1:1,500

0 25 50 100

3 정비계획 및 구역지정(변경)신청서

1 계획의 개요

2 현황분석

3 계획의 기본구상

4 부문별 정비계획

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

- 「2030 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 예정구역의 지정 없이 정비구역 지정조건에 부합할 시 정비구역 지정이 가능해짐에 따라 주민제안 요청
- 대상지는 2022년 11월 안전진단 결과 “D등급(조건부 재건축)” 판정
- 여의도 은하아파트(대상지)는 1974년 준공으로 건축연도가 50년이 지나 건축물의 노후도가 심각하여 주민들의 불편함이 발생하고 있으며, 주차공간, 주민공동체 공간이 구역 내 부족한 상태임

나. 계획의 목적

- 「2040 서울도시기본계획」, 「2030 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)」 등 상위 및 관련계획에 따라 지역 특성에 부합되는 합리적이고 종합적인 도시공간계획 수립
- 「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 제9조에 의거 및 서울시 신속통합기획을 준수하여 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 수립
- 대상지 일대 여의도 아파트지구 다수의 재건축 정비사업이 진행되고 있으므로 주변 계획들과의 종합적인 검토와 합리적인 주거환경 개선 및 정비기반시설 확충을 통하여 주민들의 삶의 질 향상 및 도시환경 개선

2. 계획의 범위

가. 공간적 범위

- 위 치 : 서울특별시 영등포구 여의도동 52번지
- 면 적 : 18,565.0㎡

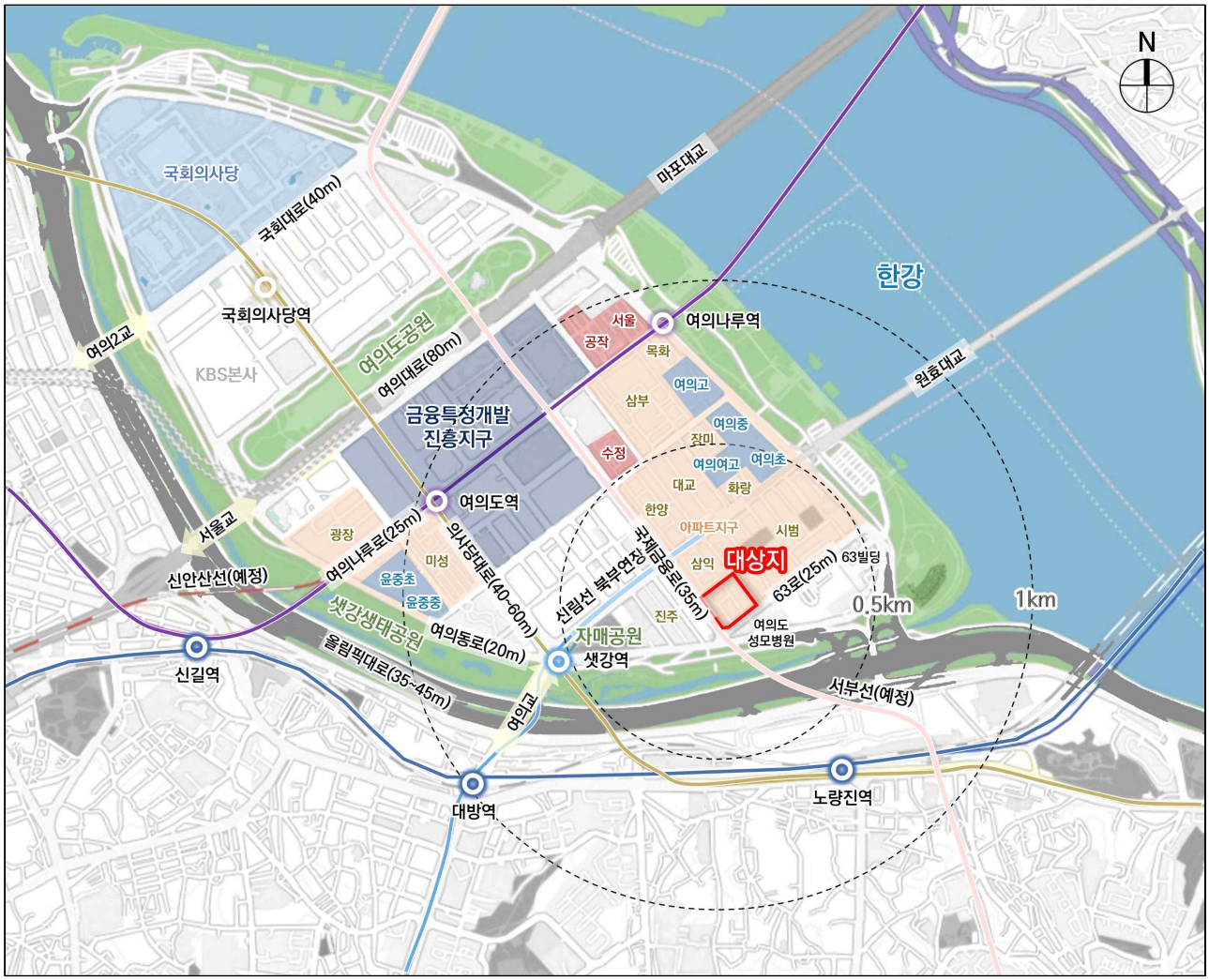
나. 시간적 범위

- 기준년도 : 2025년
- 목표연도 : 2030년

다. 내용적 범위

- 기초조사 및 현황조사
- 주민설명회 / 주민공람 / 구의회의견청취 / 시도시계획위원회 심의
- 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)

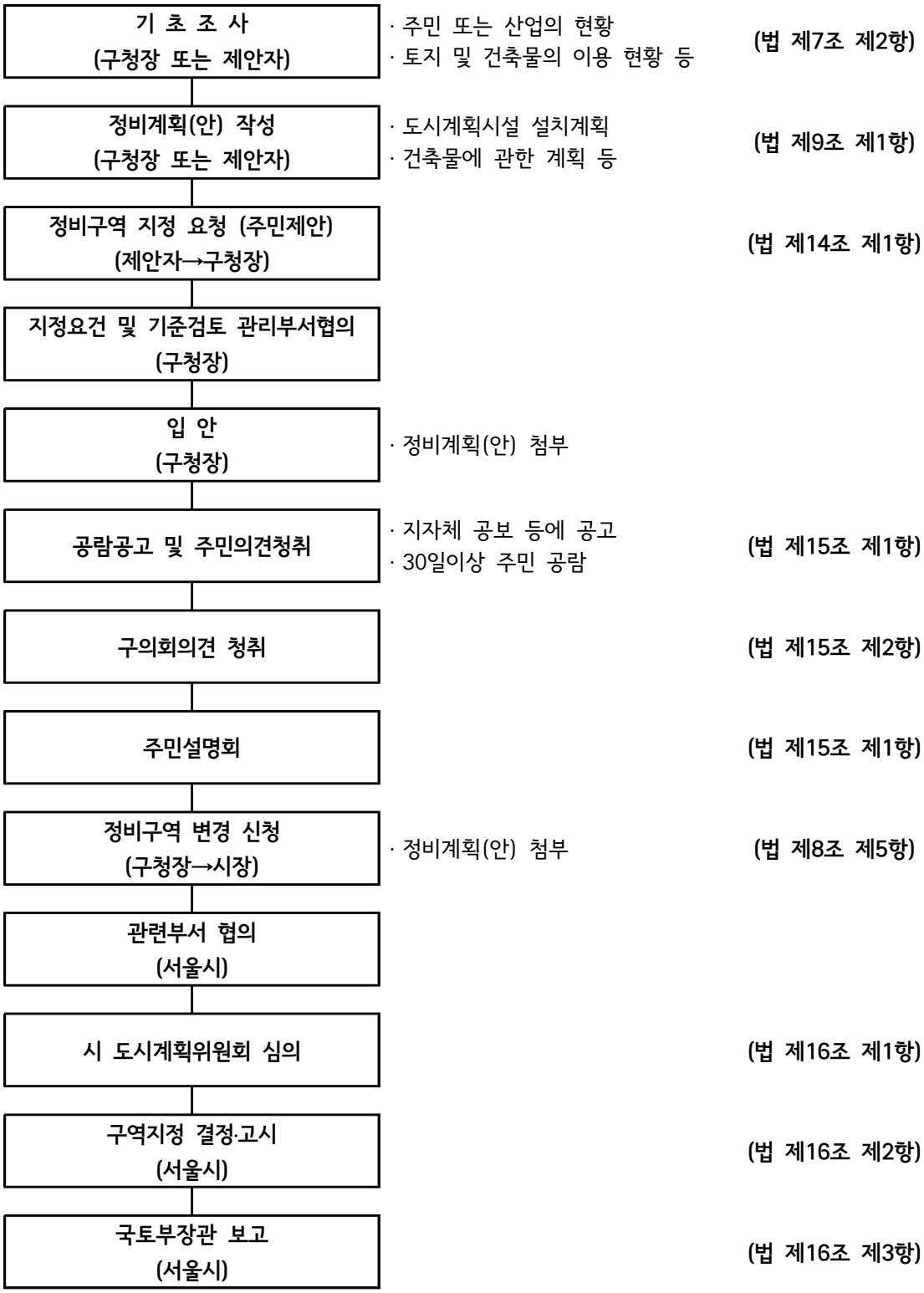
[위치도]


N
국회의사당
국회대로(40m)
마포대교
한강
국회의사당역
여의2교
KBS본사
여의도공원
여의대로(80m)
서울
공작
목화
여의나루역
여의고
삼부
여의중
잠미
수정
여의여고
여의초
대교
화랑
한양
아파트지구
시범
금융특정개발
진흥지구
여의도역
원효대교
서울교
광장
미성
윤중초
윤중중
여의나루로(25m)
의사당대로(40~60m)
신안산선(예정)
샛강생태공원
여의동로(20m)
올림픽대로(35~45m)
신길역
자매공원
샛강역
여의교
대방역
신림선 복부연장
국제금융로(35m)
삼익
대상지
63로(25m)
63빌딩
진주
여의도
성모병원
0.5km
1km
서부선(예정)
노량진역

- 이 하 여 백 -

3. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

가. 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경) 절차



나. 추진현황

2022. 11. 25.	• 여의도 은하아파트 안전진단 판정 : D등급(조건부 재건축)
2023. 09. 21.	• 신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 신청
2023. 10. 18. ~ 12. 22.	• 신속통합기획 자문사업 주민제안(안) 관련부서 협의
2023. 11. 30.	• 은하아파트 재건축정비사업 사업시행자(하나자산신탁) 지정고시 (서울특별시 영등포구 고시 제2023-166호)
2024. 02. 01.	• 여의도아파트지구 개발기본계획 결정(변경) 고시 (서울특별시 제2024-65호)
2024. 02. 01.	• 여의도아파트지구 지구단위계획 결정 고시 (서울특별시 제2024-66호)
2025. 03. 25.	• 신속통합기획 자문사업(Fast-track) 1차 자문(결과: 재자문)
2025. 07. 14.	• 2025년 제1회 입체공원 사전컨설팅회의 개최(결과: 조건부동의)
2025. 09. 25.	• 은하아파트 재건축정비사업 정비계획 결정(안) 접수(신탁 → 영등포구)
2025. 10. 02 ~ 11. 10.	• 재건축 정비계획 결정(안) 공람공고 (영등포구 공고 제2025-1955호)
2025. 10. 14.	• 신속통합기획 자문사업(Fast-track) 2차 자문
2025. 10. 20.	• 주민설명회 개최
2025. 10. 21.~ 11. 21.	• 재건축 정비계획 결정(안) 관련부서 협의
2025. 11. 21.	• 구의회 의견청취(결과: 의견없음)
2026. 03. 10.	• 정비계획 결정 요청(영등포구 → 서울시)
2026. 03. 19.	• 제4차 서울시 도시계획위원회(수권분과) 심의(결과: 수정가결)

2 현황분석

1. 주변지역 현황

가. 토지이용 현황

- 여의도 은하아파트(대상지)는 제3종일반주거지역이며, 아파트지구(3주구)로 지정됨(1976. 8. 21.)
- 여의도공원 및 아파트지구(대상지)를 제외하고는 대부분 일반상업지역으로 대상지는 업무·판매시설과 연접하여 있음
- 대상지 인근에 여의도 성모병원과 63빌딩이 위치해 있음
- 대상지 인근으로는 국제 금융 중심지가 위치해 있으며 여의도 금융특정개발진흥지구로 지정되어 있음

[토지이용 현황도]



나. 공공시설 현황

1) 교통시설

- 대상지 서측으로 국제금융로(35m), 동측으로 63로(25m)가 접하고 있으며, 두 대로를 교차하고 있는 여의동로를 통해 올림픽대로의 접근이 용이함
- 대상지 인근에 샛강역(9호선, 신림선)이 위치하고, 여의도역(5호선, 9호선, 신안산선 예정), 여의나루역 (5호선), 노량진역(1호선, 9호선), 대방역(1호선) 등이 1km 이내에 위치해 있어 대중교통과의 접근성이 뛰어남

2) 공공시설

- 대상지 반경 1km내로 여의도초, 여의도중, 여의도고, 여의도여고가 위치하고 있음
- 대상지 동측으로 종합병원시설인 여의도성모병원이 있음
- 대상지 인근으로 샛강생태공원이 있으며 한강공원으로의 접근성 또한 용이함

[공공시설 현황도]



다. 현황전경사진

[현황 전경사진]



2. 정비사업 구역 현황

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

토지 현황	구분	계	사유지	국·공유지(관리청별)		비고
				소계	-	
	면적(㎡)	18,565.0	18,565.0	-	-	
	필지수	1	1	-	-	

건축물 현황	구분	계	허가유무		용도별허가유무						비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
					소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
	동수	4	4	-	4	4	-	-	-	-	
	호수	360	360	-	360	360	-	-	-	-	

거주자 및 권리자 현황	거주가구			거주인구			권리자(토지등소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상권자
	360	266	94	696	514	182	360	360	-	-	-

주) 세대당 1.93인 적용 (2025.6월 서울시 통계연보)

가. 건축물의 노후불량 현황

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

※ 재건축 안전진단결과 D등급에 따라 노후·불량건축물에 해당함

[건축물 노후·불량 현황도]



나. 호수밀도 현황 : 해당사항 없음

다. 주택접도율 현황 : 해당사항 없음

라. 과소필지 현황 : 해당사항 없음

- 이 하 여 백 -

3. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040 서울도시기본계획

1) 미래상

“살기 좋은 나의 서울, 세계 속의 모두의 서울”

- 살기 좋은 나의 서울
  - ‘살기 좋은 나의 서울’은 다양화되는 시민의 생활양식과 가치관의 변화에 주목하여 ‘시민 삶의 질 향상’에 가치로 두며, 서울 어디서든 누구나 수준 높은 생활환경을 누릴 수 있는 서울을 의미한다.
- 세계 속의 모두의 서울
  - ‘세계 속에 모두의 서울’은 수위도시로서 서울시 가진 국제업무·교류 기능을 강화하여 ‘도시의 경쟁력 강화’에 가치를 두며, 세계도시의 선도적 기준으로서 나아가는 서울을 의미한다.

2) 7대 목표

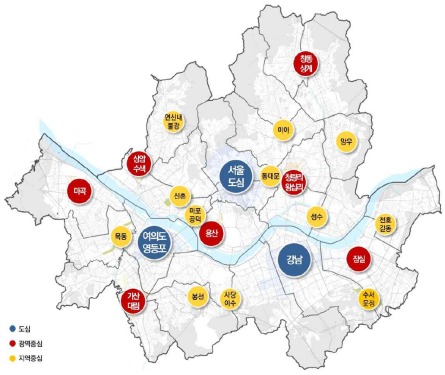
구 분	7대 목표		주요 내용
어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질”	1	걸어서 누리는 다양한 일상, ‘보행일상권 조성’	주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30분 내에서 향유
	2	수변 공간의 잠재력 발굴, ‘수변 중심 공간 재편’	물길의 잠재력을 이끌어내 지역과 시민생활 중심으로 재편
	3	새로운 도시공간의 창출, ‘기반시설 입체화’	도심 속 새로운 공간 창출을 위한 사람 중심의 기반시설 입체화 추진
서울의 성장 견인 “도시경쟁력”	4	미래성장거점 육성·연계 ‘중심지 기능 혁신’	서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지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

3) 공간계획

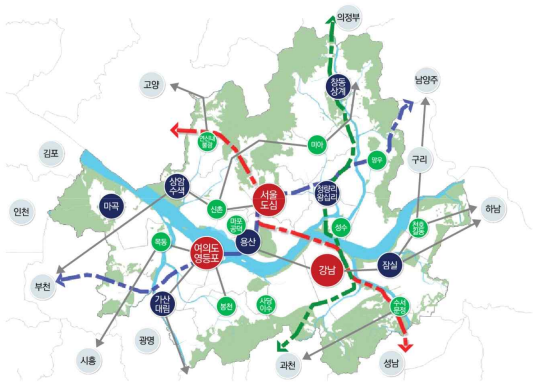
가) 중심지체계 기본방향

- 3도심·7광역중심·12지역중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화
- 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원
- 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도
- 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 중심지 육성 및 관리방안 마련

[도시공간구조]



<서울시 중심지 체계>



<광역급행철도망과 중심지 체계를 연계한 광역대도시권>

나) 3도심(서울도심, 여의도·영등포, 강남)

- 글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화
- 도시계획체계 유연화로 도심 가용지 확보 및 복합 개발 추진
- 3도심 간 직결체계 완성을 위하여 광역급행철도망 연계 및 도심 간 이동 수단 다양화

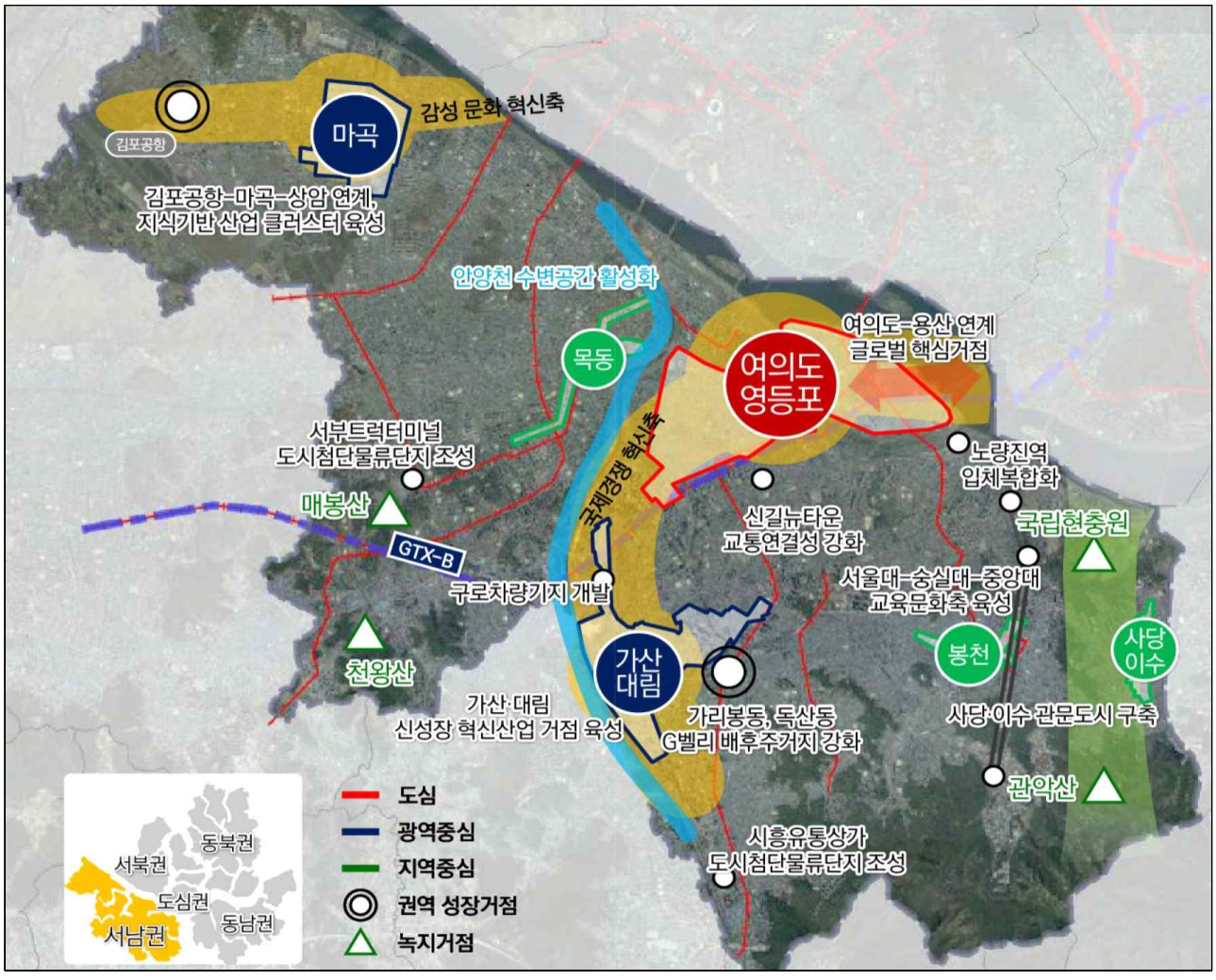
[3도심의 특성 및 육성방향 - 여의도·영등포]

중심지명	특성 및 육성방향
여의도·영등포 (국제금융 중심지)	◦ 여의도·영등포 간 상호보완적 도심 기능 분담 - 여의도 국제디지털금융업무 생태계를 육성하고 용산 가용지 개발과 연계하여 기능 범위를 확대 - 영등포는 중심상업과 문화, 첨단·혁신산업기능 공간으로 특화
	◦ 영등포 산업지역을 재생·정비하여 신산업·일자리 중심 공간 육성 - 시가지 특성을 고려한 도시공간 재생과 정비방안 마련 - 경인축 일대에 도시관리계획을 유연하게 적용하여 일자리 중심지로 육성하고 상업·문화·여가 등 다양한 도심기능을 확충하며 도림천까지 보행로 연계 - 영등포~신도림 철도구간의 지상 부분 입체화를 검토하여 서남권의 육성 기반 마련
	◦ 국제적 수준의 매력적인 도심환경 및 서남권 생활·문화중심지 조성 - 여의도와 용산을 연계하여 한강 중심의 글로벌 혁신코어 조성 - 샛강과 올림픽대로의 입체적 활용으로 상부 가용공간을 확보하여 영등포와 연계, 대중교통 중심의 순환체계 구축 - 여의도 배후지원을 위한 노량진 가용지 및 미·저이용 부지의 전략적 활용 - 문화·여가기능 및 공원·녹지 확충, 수변경관 및 공공공간 네트워크 접근성 개선

4) 생활권계획(서남권)

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

[서남권 발전구상도]



나. 2030 서울생활권계획

구 분	세부내용
권역생활권	[서남권] ◦ 서울의 신성장을 선도하고 삶의 질이 향상되는 서남권
지역생활권	[여의도 지역생활권] ◦ 한강을 품은 국제금융도시 여의도 생활권

1) 권역생활권계획

구 분	권역 이슈 및 권역 목표
도시공간	◦ 서울의 미래성장을 선도하는 서남권 중심지의 전략적 육성
	- 목표1 : 서남권의 혁신과 신성장동력 강화를 위한 공간구조구상
	- 목표2 : 글로벌 경제거점으로 영등포·여의도 도심의 위상 강화
	- 목표3 : 신성장산업과 일자리 기반의 광역중심(가산·대림, 마곡) 육성
	- 목표4 : 서남권내 지역중심(목동, 봉천, 사당·이수)의 기능별 특화 및 연계
	- 목표5 : 서울 대도시권을 연계하는 관문지역의 전략적 육성
산업·일자리	◦ 신성장산업 육성 및 산업재생을 통한 일자리기반 구축
	- 목표6 : 서남권의 권역별 전략산업 선정 및 육성
	- 목표7 : 산업단지(G밸리, 마곡, 온수)의 위상정립 및 재생활성화
	- 목표8 : 전략적 성장거점 조성 및 기존 산업생태계 보호·육성
주거(정비)	◦ 서남권의 주거 특성을 반영한 맞춤형 관리
	- 목표9 : 입지특성에 따른 맞춤형 주거지 관리
	- 목표10 : 지역 여건을 고려한 주거지 특성 관리
	- 목표11 : 사회경제적 특성을 반영한 주거환경 개선
	- 목표12 : 개발·정비사업 유형에 따른 주거지 정비관리
교통	◦ 간선교통기능 강화 및 대중교통·보행 연계 체계 구축
	- 목표13 : 간선도로의 교통소통 기능 회복
	- 목표14 : 수도권 서남부를 아우르는 광역·도시철도망 구축
	- 목표15 : 대중교통 및 보행자 중심의 교통체계 구축
환경·안전	◦ 공원·녹지 그린네트워크 구축 및 안전 인프라 확보
	- 목표16 : 공원·녹지의 유기적인 연계를 위한 그린 네트워크 구상
	- 목표17 : 공원 확충 및 하천 정비를 통한 공원서비스의 질 향상
	- 목표18 : 도시안전 인프라 개선을 통한 생활안전성 향상
역사·문화·관광	◦ 서남권의 정체성 회복을 위한 지역자산의 발굴·보전·활용
	- 목표19 : 지역자산의 발굴·보전·활용을 통한 지역 명소화
	- 목표20 : 지역문화 활성화를 위한 문화기반 조성
	- 목표21 : 지역 문화자원을 활용한 도시재생 추진
복지·교육	◦ 맞춤형 생활기반시설 공급 및 안심교육 인프라 확대
	- 목표22 : 생활기반시설의 지역격차 해소 및 맞춤형 공급
	- 목표23 : 창의교육을 통한 인재육성 및 안심교육 기반 조성

2) 지역생활권계획

가) 지역발전구상

목 표	전 략	대상지
1. 여의도 상업지역 재활성화를 통한 국제금융중심 위상 회복	전략1. 국제 금융지구 클러스터 구축 및 활성화	-
	전략2. 지구통합관리체계 도입을 통한 상업지역 활성화 유도	
	전략3. 상업지역내 가용지 복합개발을 통한 거점기능 강화	
2. 여의도~영등포~노량진 등 주변지역 연계 강화	전략4. 여의도와 영등포, 당산, 노량진 등 보행연계 강화	●
	전략5. 여의도와 주변지역간 교통연결성 개선	
3. 한강변 생태문화관광 네트워크 구축	전략6. 한강변 자연성 회복 및 생태문화관광 거점 조성	●
	전략7. 여의도 관광벨트와 노량진역세권과의 기능적 연계	-
4. 노후공동주택 재생을 통한 도심지원 주거기능 확충	전략8. 공동주택단지 정비 시 도심형 주거기능 도입 유도 • 여의도 아파트지구 정비 시 도심형 주거기능 도입 - 여의도지역 내 공동주택단지 정비 추진 시 도심 내 업무기능 종사자 지원을 위한 소형주택, 임대주택 등 도심형 주거기능 도입 유도	
	전략9. 영등포, 한강변으로 중심가로축의 강화 및 확대 • 여의도지역 내 공동주택단지 정비 추진 시 연도형 상가 배치 및 가로활성화 용도 도입 유도 • 아파트지구 정비계획 수립과 연계하여 기존 도시가로를 한강까지 확장 • 정비사업 추진에 따른 공공기여 시 중심상업지역과 한강변을 연계하는 접근로변으로 공공기여 유도	●

[실천전략 구상도(주변지역연계)]



[실천전략 구상도(노후주택재생)]



나) 공간관리지침

구 분	내 용
중심지	◦ 영등포·여의도 도심 (금융·업무 및 신성장산업 기반의 국제금융(IFC)·산업 중심지) - 서남권 성장을 견인하는 신성장 기반 육성 - 국제금융지구 클러스터 구축을 통한 금융기능 활성화
특성주거지	◦ 한강변 - 수공간으로의 조망을 고려한 조망점 및 통경축 설정을 통해 조화로운 경관관리 유도 - 아파트지구로서 한강변으로의 조망 및 수변경관과의 조화를 고려한 건축 계획 수립 - 자매공원 입지
경관	◦ 자연경관(자연녹지경관) : 샛강생태공원, 여의도한강공원 - 한강 일대 광역/지역통경축 상 가로변 건축물에 대한 가이드라인은 한강변관리 기본계획(여의도)을 따름 ◦ 자연경관(수변경관) : 한강 - 여의도지구 내 경관심의 시 각 지구별 조망점을 경관 시뮬레이션 기준점으로 검토 ◦ 역사경관 : 국회의사당, 63빌딩 - 여의도를 상징하는 건물에 대하여 보존 및 활용을 고려하고 건축물 신축, 재건축 계획 수립 시 근대건축물과의 조화를 고려한 건축계획 수립(근대건축물)
생활 서비스시설	◦ 우선적 시설공급 고려 대상 : 도서관, 청소년아동복지시설, 보육시설 - 도서관, 청소년아동복지시설 : 생활권 내부에 소외지역이 발생하여, 자치구 단위의 단계별 공급/운영계획 수립 필요 - 각종 필요시설은 공공기관 이전부지 등을 활용한 지역필요시설 설치, 저이용시설 기능전환, 기존시설 및 공공시설 입체/복합화 고려 - MBC이전지, 학교부지, 파크원 부지 등과 연계한 기반시설 공급유도

[생활서비스시설 분석 종합도]

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	주민의견 분석	주민요구 하위시설	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중·소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중· 소규모)	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중규모)
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형 분석	충분	충분	부족	부족	부족	부족	충분

분석 종합

분석결과 (참고사항)

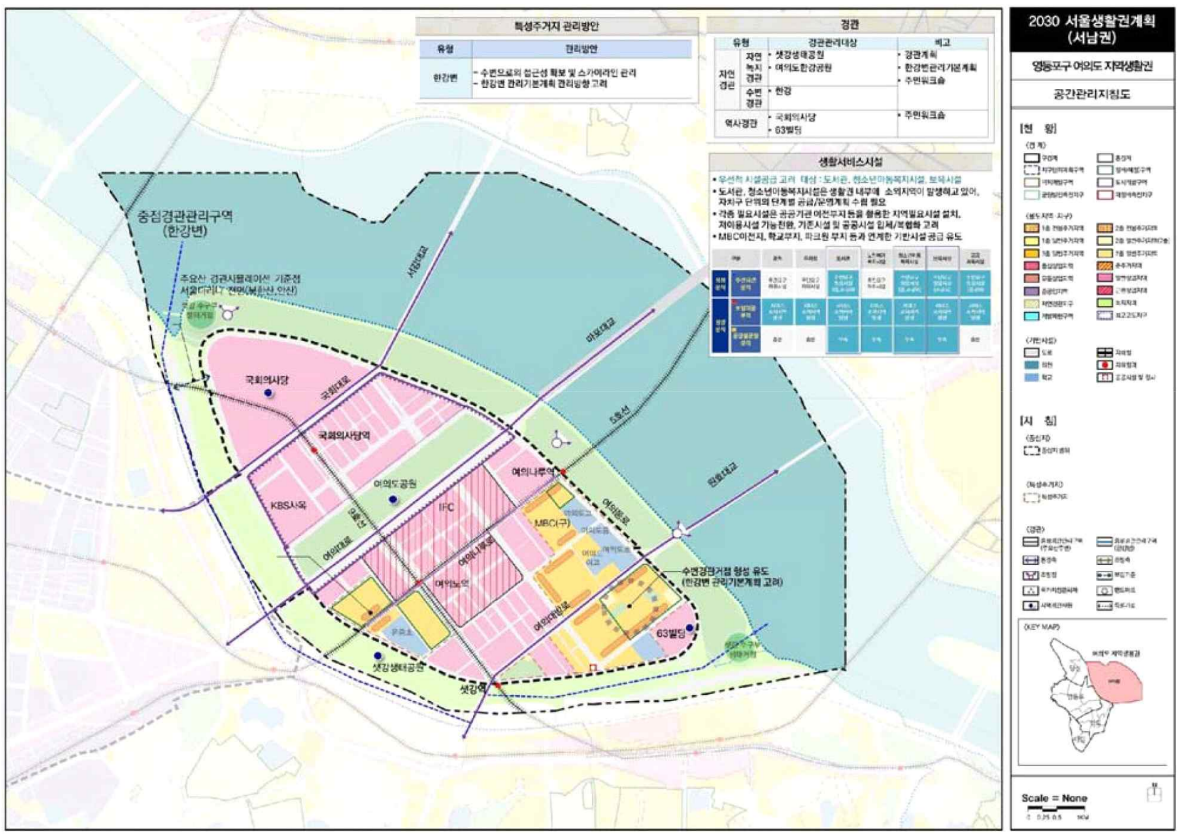
- 우선적 시설공급 고려 대상 : 도서관, 청소년아동복지시설, 보육시설,복지관
  (주민의견의 필요시설, 이용변경의 소외지역 발생, 평균지표의 부족시설에 해당)
  – 도서관, 청소년아동복지시설 : 생활권 내부에 소외지역이 발생하고 있어, 자치구 단위의 단계별 공급/운영계획 수립 필요)
- 각종 필요시설은 공공기관 이전부지 등을 활용한 지역필요시설 설치, 저이용시설 기능전환, 기존시설 및 공공시설 입체/복합화 고려
- MBC이전지, 학교부지, 파크원 부지 등과 연계한 기반시설 공급유도

수요분석 — 주민의견분석: 주민참여단의 필요시설 요구사항 파악 / 보행이용분석: 보행거리내 서비스 소외발생 여부 파악 / 공급불균형분석: 서울시 공급수준(시평균값) 대비 부족 여부 파악

[여의도 지역발전구상도]



[여의도 공간관리지침도]



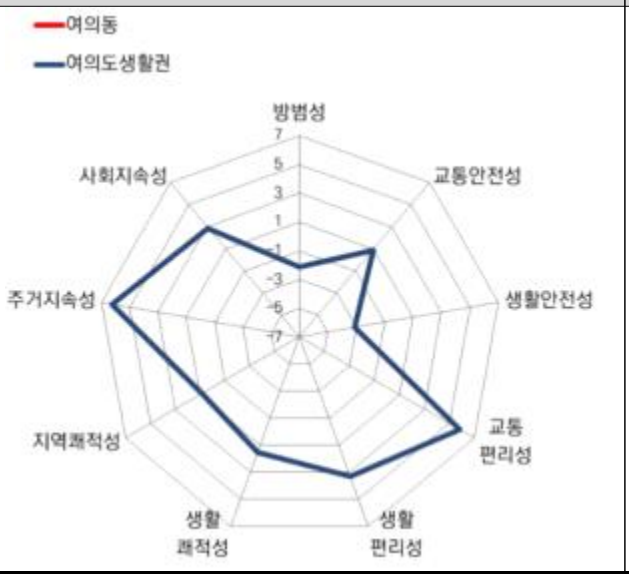
다. 2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획

1) 영등포구 여의도 생활권 현황 분석내용

가) 부문별 주요 현황

구분	내용
입지 및 자연	동측의 한강과 서측의 샛강 및 한강공원, 생태공원, 여의도공원 등으로 녹지공간 확보
인구특성	노인인구율과 학령기 인구율이 높으며, 매우 낮은 전·출입률로 정체된 인구추세가 예상됨
주거지특성	대부분이 업무 시설 및 상업지역 일부 노후 공동주택 단지가 입주
주요계획	주택재건축정비구역 13개소

나) 주거환경 지표 분석

물리적 지표	사회적 지표
	

[물리적지표]

- 여의동의 경우 매우 높은 주거지속성과 교통 편리성을 보이고 있으나 숙박·위락시설과 경찰서 입지 비율의 불균형으로 인하여 매우 낮은 방범성을 나타내며, 잦은 화재 대비 부족한 소방시설에 의하여 생활 안전성 또한 매우 낮게 나타난다. 이에 따라 생활권 내 치안센터 및 소방시설을 확충하고 기본 방재시설에 대한 정비와 함께 안전한 생활권 조성에 대한 검토가 필요하다.

[사회적지표]

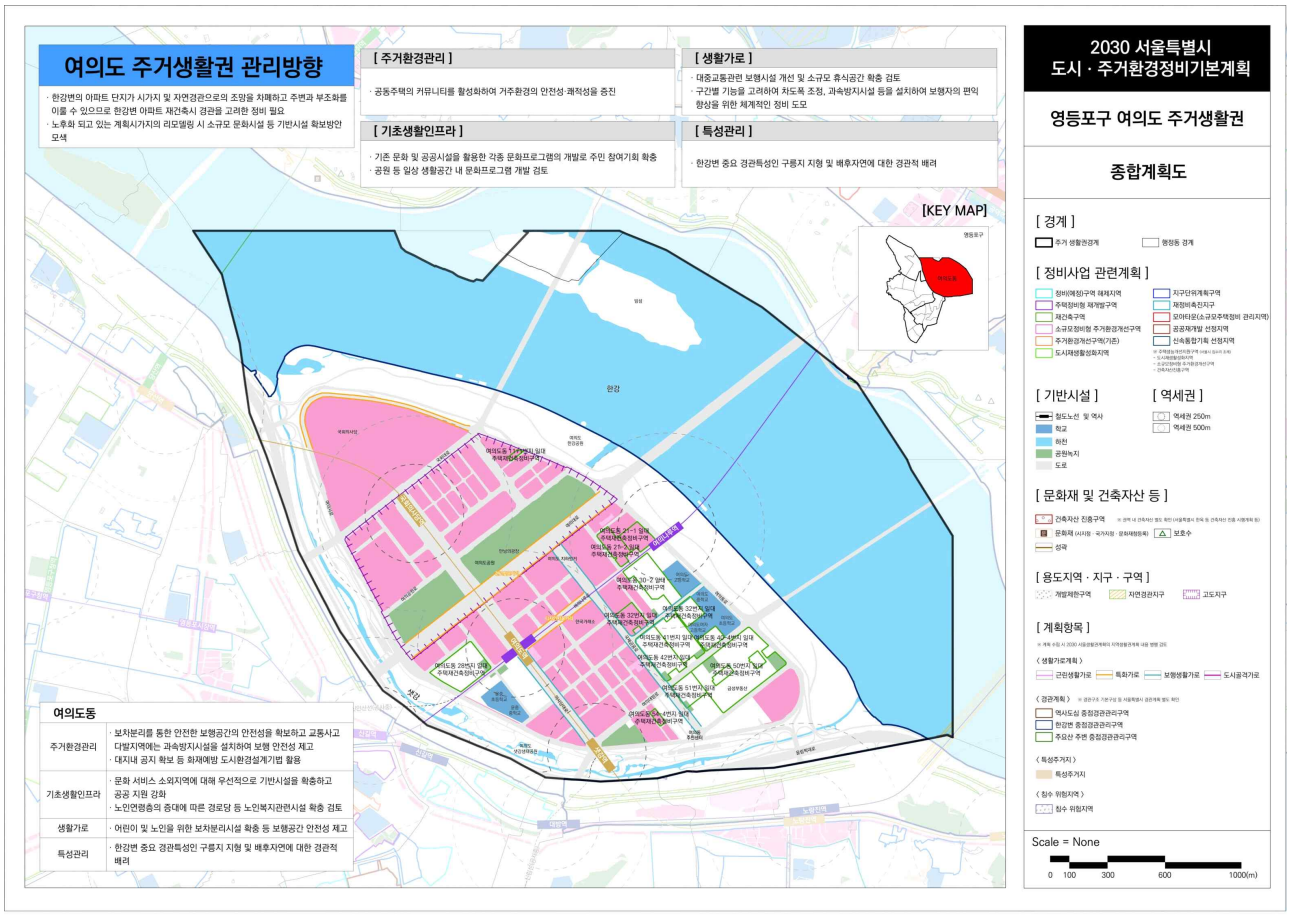
- 여의동은 업무 및 상업시설의 입지 비율이 높으며, 그에 따라 거주 인구밀도 또한 약 40%의 수치를 보인다. 그 중, 노인인구율이 높게 나타났으며 매우 낮은 전출·입률로 심각한 인구 정체 현상이 예상된다.
  이에 따라 노인복지 및 관련 커뮤니티시설을 기존 공공시설 등을 활용하여 해결하고 노후 주거지 개선 및 지역 활성화를 통해 정체된 인구의 유동성을 환기하는 방안에 대한 고려도 필요하다.

2) 영등포구 여의도 주거생활권 관리방향

가) 여의도 주거생활권 관리방향

여의도 주거생활권	
관리방향	◦ 한강변의 아파트 단지가 시가지 및 자연경관으로의 조망을 차폐하고 주변과 부조화를 이룰 수 있으므로 한강변 아파트 재건축시 경관을 고려한 정비 필요 ◦ 노후화 되고 있는 계획시가지의 리모델링 시 소규모 문화시설 등 기반시설 확보방안 모색
주거환경관리	◦ 보차분리를 통한 안전한 보행공간의 안전성을 확보하고 교통사고 다발지역에는 과속방지시설을 설치하여 보행 안전성 제고 ◦ 대지내 공지 확보 등 화재예방 도시환경설계기법 활용
기초생활인프라	◦ 문화 서비스 소외지역에 대해 우선적으로 기반시설을 확충하고 공공 지원 강화 ◦ 노인연령층의 증대에 따른 경로당 등 노인복지관련시설 확충 검토
생활가로	◦ 어린이 및 노인을 위한 보차분리시설 확충 등 보행공간 안전성 제고
특성관리	◦ 한강변 중요 경관특성인 구릉지 지형 및 배후자연에 대한 경관적 배려

[영등포구 여의도 주거생활권 종합계획도]



라. 서울특별시 기본경관계획

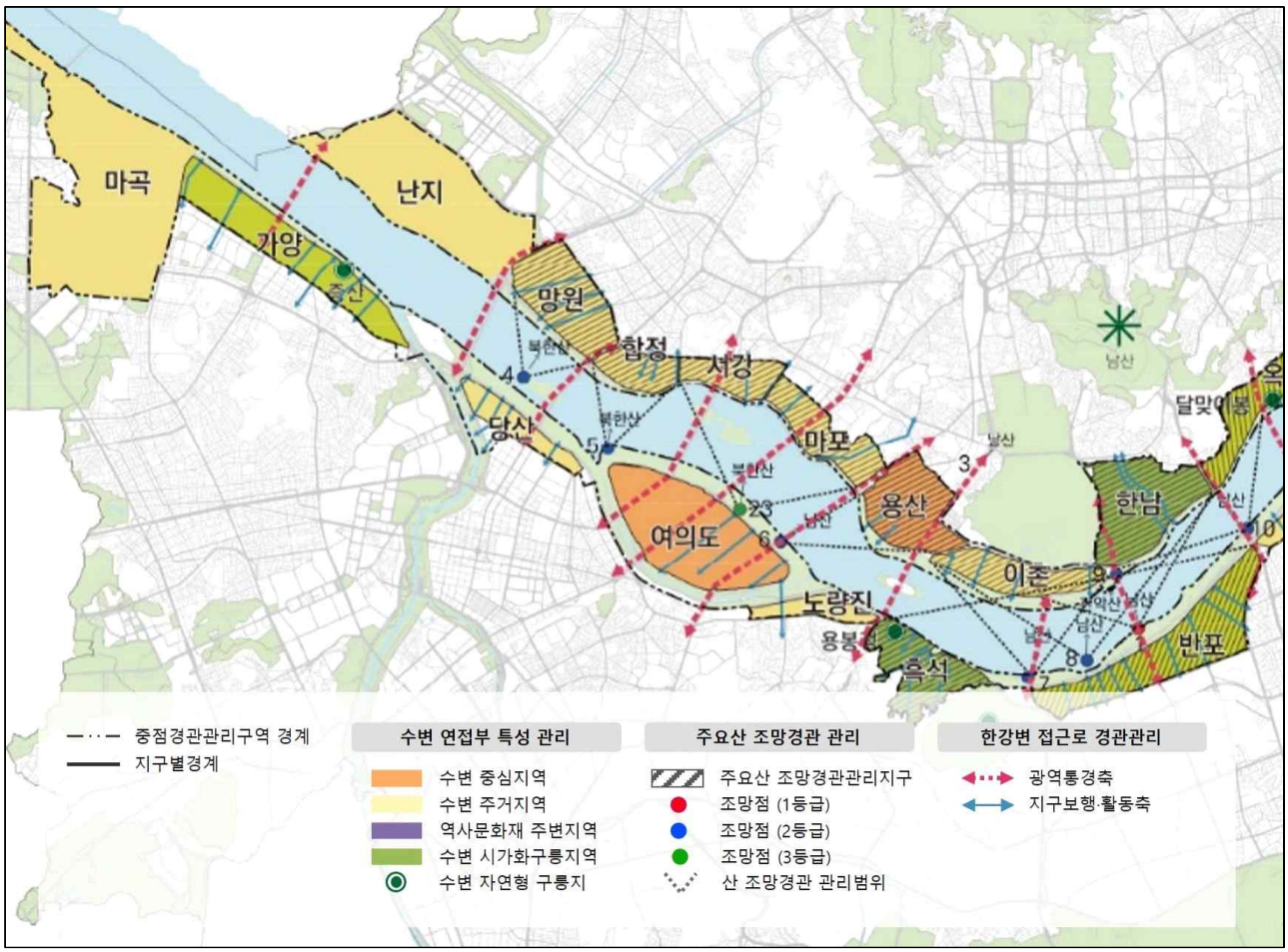
1) 관리목적

대안부에서 보이는 원경을 관리하여
“도시성과 자연성이 공존하는, 다채로운 수변경관 형성”

2) 관리원칙 및 가이드라인(한강변 중점경관관리구역)

관리원칙	주요 내용
① 주변과 조화를 이루는 건축물 경관 유도	◦ 질서있는 수변경관 형성을 위해 주변과 조화로운 입면계획 유도
② 수변 중심지역의 상징적 이미지 강화	◦ 랜드마크와 주변 건축물을 고려한 규모 및 형태계획 유도 ◦ 수변 중심지역 특성을 고려하여 상징적이고 입체적인 스카이라인 계획 유도
③ 수변 주거지역의 변화감 있는 경관 확보	◦ 주거단지 계획 시 수변을 향해 점차 낮아지는 스카이라인 계획 유도 ◦ 한강으로의 열린 시야 확보를 위해 통경축변에 중·저층 높이계획 유도
④ 한강변 접근가로에서 열린시야 확보 및 보행환경 개선	◦ 광역통경축이 설정된 가로는 한강으로의 열린 시야 확보를 고려한 건축선 계획 ◦ 지구보행·활동축 설정 가로는 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서있는 건축계획 유도

[한강변 경관관리구역도]



마. 한강변 관리 기본계획

1) 비전 및 관리목표

구 분	내 용
비전	◦ 100년 후에도 빛나는 시민생활의 중심, 미래 자연문화유산, 한강
관리목표	◦ 한강 중심의 도시공간구조 전환 - 한강중심의 접근성·이동성 강화, 한강변 활력거점 조성 등을 통해 서울의 도시공간 구조를 한강중심으로 전환 - 수변으로의 대중교통 접근성 강화 및 도로 입체화 구조개선 검토
	◦ 수변부의 공공성 확보 - 한강변을 중심으로 공공공간 등 비주거용도 지속적 확대 - 한강과 주변의 녹지연계 강화를 통해 수변부의 공공성 증진
	◦ 한강의 문화·경관 자원화 - 수변부 한강조망, 문화공간 확충 및 주요 경관자원 유지·보전 - 한강변 역사·문화자원의 연계강화 등을 통해 한강 문화·경관자원화 실현
	◦ 한강의 자연성 회복 - 한강 수질개선 및 수생태계 복원 - 한강 숲 조성 및 친환경적 이용·관리

2) 여의도지구

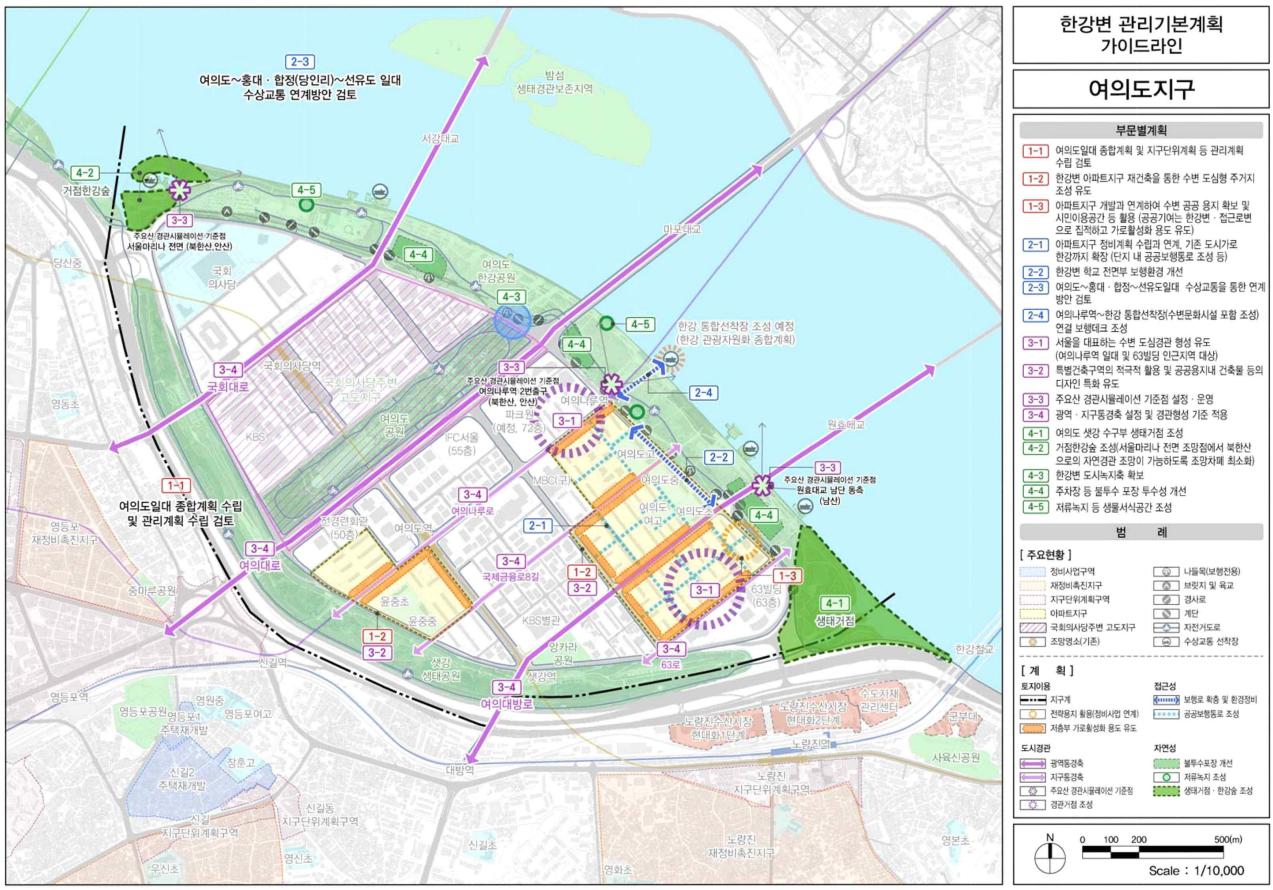
가) 기본구상

구 분	내 용
토지이용	◦ 여의도지구는 여의도~이촌권역의 핵심지구로서 한강변 업무·문화 등 수변활동기능 강화 ◦ 노후한 아파트단지는 새로운 도심주거로 재생 - 단지별 재건축, 공공기여 활용 등을 통해 여의도의 도심기능을 지원하는 수변 도심주거 공간으로서 새롭게 탄생 ◦ 주변자원을 연결하는 문화·관광네트워크 강화
접근성	◦ 여의도지구 내부 도시가로의 한강 확장 - 여의도 아파트지구에 의해 단절된 지구내부의 도시활동을 한강으로 최대한 확장하는 방향의 한강 보행접근계획 강화 ◦ 한강 양안의 수상교통 연계 검토 ◦ 장기적으로 올림픽대로의 우회지하화 검토
도시경관	◦ 한강변의 대표적인 수변업무권역으로 경관거점 조성 ◦ 한강을 조망할 수 있는 조망명소 조성
자연성	◦ 여의샛강 생태기능 회복조성 ◦ 입지여건을 고려한 다양한 형태의 한강숲 조성 ◦ 시민이용과 자연성이 조화되는 방향의 한강공원 조성

나) 부문별 계획

구 분	내 용
목표	◦ 서울을 대표하는 “국제적 업무 및 관광·수변활동중심지” 조성
토지이용	◦ 한강변·접근로변으로 시민이용 공공기능 최대한 확충 ◦ 한강변 아파트지구를 수변 및 주변 도시가로에 대응하는 도심형 주거지로 재건축 유도 ◦ 아파트지구 개발과 연계하여 수변 공공용지 확보 및 시민이용공간 등 활용 (공공기여는 한강변·접근로변으로 집적하고 가로활성화 용도 유도)
접근성	◦ 아파트지구 정비계획 수립과 연계, 기존 도시가로 한강까지 확장 (한강 접근로변 저층부 가로활성화용도 유도, 단지 내 공공보행통로 조성 등) ◦ 한강변 학교 전면부 도로를 대상으로 안전한 보행환경 및 방음벽 환경 개선 ◦ 여의도~홍대·합정~선유도일대 수상교통을 통한 연계방안 검토 ◦ 여의나루역~한강 통합선착장(수변문화시설 포함 조성) 연결 보행데크 조성
도시경관	◦ 계획적 스카이라인 형성을 통해 서울을 대표하는 수변 도심경관 유도 ◦ 한강변에서 주요산으로 경관 형성을 위한 경관시뮬레이션 기준점 설정·운영 ◦ 특별건축구역의 적극적 활용 및 공공용지내 건축물 등의 디자인 특화 유도 ◦ 광역통경축 및 지구통경축의 지정 및 관리 ◦ 도시가로를 따라 한강으로의 열린경관 창출(View Corridor 확보)
자연성	◦ 여의도 샛강 수구부 생태거점 조성 ◦ 샛강생태공원과의 생태적 연계성을 강화한 한강숲 조성 ◦ 시민이용공간이 다수 분포한 여의도 한강공원의 불투수포장 개선 및 저류녹지 조성 등을 통해 한강 둔치의 자연성 회복

[한강변 관리기본계획 가이드라인 - 여의도지구]



바. 서울시 아파트지구 관리방안 수립

1) 여의도아파트지구 관리방안

구 분	내 용
공통사항	◦ 아파트지구 개발기본계획 기준 유지 ◦ 도시관리체계상 인접지역과 연계하여 관리하여야 할 필요가 있는 경우 도시관리위원회 사전자문을 거쳐 아파트지구 개발기본계획 변경(제척) 및 지구단위계획 수립
주택용지	◦ 허용용도 : 공동주택과 부대시설 ※ 정비계획 변경시 주택용지 내 근린생활시설 등 허용(주택법 적용) ◦ 용적률 : 아파트지구개발기본계획 준용 ※ 기준용적률 : 230% ◦ 높이 : 한강변 관리기본계획 준용 ◦ 건폐율 : 50% ◦ 공공기여 : 25%
중심시설	◦ 아파트지구 개발기본계획 기준 유지 ◦ 인접 주택용지와 통합개발시 인근 상업지역 고려 및 한강변 접근 가로활성화 위치 검토

[여의도 아파트지구 관리방안]



사. 도시관리계획 현황

1) 용도지역·지구 현황

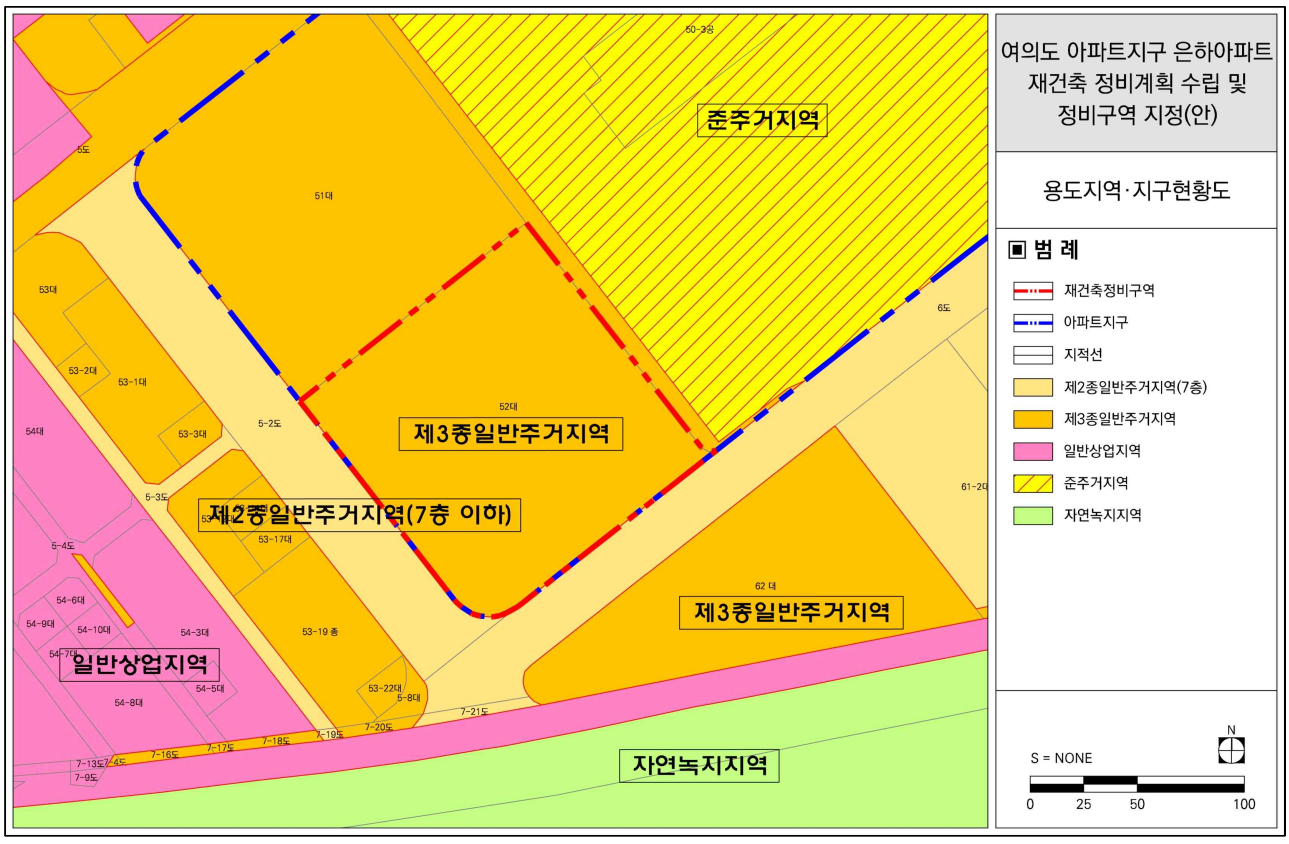
가) 용도지역

구 분	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계	18,565.0	100.0	-
제3종일반주거지역	18,565.0	100.0	-

나) 용도지구

도면표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
①	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일대	337,378.7	건고131 (1976.8.21.)	-

[용도지역·지구 현황도]



2) 도시계획시설 현황

1) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	-	20 (11.5)	보조간선	272 (139)	63로	여의대방로	일반도로	-	서고시 제2025-80호 (25.2.13.)	-

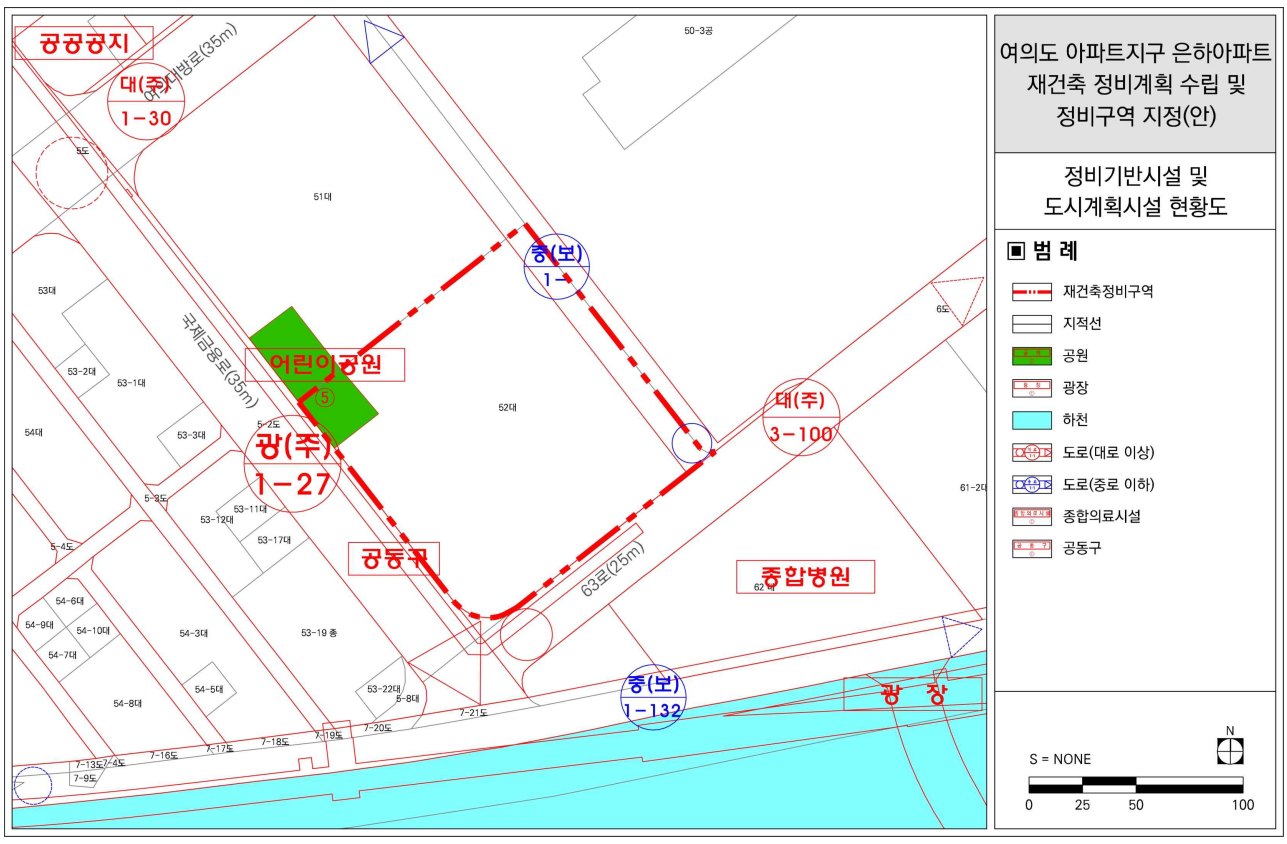
※ ( )는 구역 내 폭원 및 연장임

2) 공원

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	⑤	공원	어린이공원	여의도동 51,52 일원	1,860.0 (930.0)	서고 2006-21호 (06.1.12)	미집행

※ ( )는 구역 내 면적임

[정비기반시설 및 도시계획시설 현황도]



아. 관련법규 검토

1) 정비계획 관련법규 검토

관련법규	주요내용	비 고
도시정비법 시행령 제7조	◦ 정비계획 입안 및 정비계획 입안내용 변경 시 다음 사항을 조사·확인 - 주민 또는 산업의 현황 - 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 - 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 - 정비구역 및 주변지역의 교통상황 - 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 - 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 - 그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항	기초조사
도시정비법 제14조 서울시 조례 제10조	◦ 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 50퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 함 ◦ 정비계획의 변경을 요청하는 경우 직접 동의서를 받는 방법 외에 총회(주민총회를 포함한다)에서 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다)의 3분의 2 이상 찬성으로 의결될 경우에도 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받은 것으로 본다.	정비계획 입안 제안
도시정비법 제9조	◦ 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 함 - 정비사업의 명칭, 정비구역 및 그 면적, 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거, 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획, 공동이용시설 설치계획 - 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 - 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 - 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 - 세입자 주거대책 - 정비사업시행 예정시기 - 지구단위계획의 내용	정비계획 수립
도시정비법 제15조 시행령 제13조	◦ 정비계획 입안 및 변경 시 주민에게 서면통보 후 주민설명회 및 주민공람(30일 이상) 개최와 함께 지방의회의견을 들어야 함	주민의견청취 의회의견청취
도시정비법 제8조	◦ 구청장 등은 시장에게 정비구역 지정(변경지정 포함)을 신청할 경우 주민의견 및 지방의회 의견을 첨부하여야 함	정비구역 결정요청
도시정비법 제16조	◦ 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정 또는 변경지정 하여야 함	도시계획 위원회 심의
	◦ 정비구역 지정(변경지정 포함) 시 해당 내용을 지방자치단체 공보에 고시하여야 하며, 국토교통부장관에게 지정내용 보고 및 일반에게 열람하여야 함	결정고시

2) 재건축 정비구역 지정요건 검토

구 분		현 황	적합여부
도시정비법 시행령 제7조 별표1 제3호	◦ 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역	-	해당없음
	◦ 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역	-	해당없음
	◦ 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역	노후·불량건축물:100% 세대수: 360세대 부지면적: 18,565.0㎡	적합
	◦ 3이상의 건축법 시행령 별표1 제2호 가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택 밀집지로서 안전진단 결과 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역	안전진단 결과, 재건축 확정	적합

자. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 잠재력

- 주변지역 개발움직임에 따라 지역변화 예상(금융특정개발진흥지구, 여의도 아파트지구)
- 신안산선(경기 화성, 안산~여의도) 및 서울 서부선 신설, 신림선 북부 연장 예정으로 인한 대중교통 접근성 향상
- 여의도공원 재구조화 사업 수립중으로 생태체험관~샛강공원~여의도공원으로 연결되는 생태 녹지축 형성에 따라 휴식 및 체험 공간 확보

2) 개발 전망

- 대상지(여의도 은하아파트)와 노후도가 비슷한 여의도 아파트지구 내 대규모 주거단지 재건축 시기도래
- 여의도 도심주거 선도모델로서 국제금융중심지를 지원할 수 있는 복합지구(주거+상업+업무) 형성
- 인근 여의도공원 및 샛강공원과 연계한 수변중심의 공원계획 및 여의대로변 중심활동 가로축에 따른 보행가로 조성으로 주민 삶의 질 증대

차. 종합분석

구 분	현황 및 문제점	잠재력 및 개발전망
건축물	◦ 2022년 11월 25일 안전진단 D등급 ◦ 노후불량단지로서 건축물의 개선 시급	◦ 여의도 아파트지구 지구단위계획 특별계획구역 계획지침에 따른 밀도계획 수립 ◦ 국제금융중심지를 지원할 수 있는 다양화·고급화 된 주거유형 도입
경관/미관	◦ 노후한 건물외관 등 미관 불량 ◦ 획일적인 디자인으로 이용자의 시각적 만족도 불량	◦ 인접빌딩 및 여의도 전체경관을 고려한 주동배치 및 높이 규제 완화로 조화로운 스카이라인 계획 ◦ 다양한 유형 및 입면의 건물디자인으로 차별화된 경관 형성
토지이용	◦ 주거중심의 토지이용으로 공공시설의 용지 부족	◦ 개발밀도를 고려한 적정한 기반시설의 확보 ◦ 계획 도로 신설로 입주민의 삶의 질 향상
교통/주차	◦ 협소한 단지 접근로 ◦ 주차공간의 부족	◦ 여의도동51로변에서 63로변으로 연결되는 접합부도로 신설로 단지 접근성 향상 ◦ 신림선 북부 연장 및 서부선 신설로 대중교통 접근성 향상 ◦ 지하공간을 활용하여 시설기준에 적합한 주차공간 확보
공원/녹지	◦ 주민공동체 공간 등 휴식공간과 인접 ◦ 건축물 입지 위주의 개발양상	◦ 대상지 인근 샛강생태공원과 자매공원을 연계하여 휴식공간 조성 ◦ 중심활동가로축 및 주변 개발지역과 연계함

[현황종합분석도]



3 계획의 기본구상

1. 기본방향

가. 서울시 정책계획에 부합하는 장기적인 계획 마련

- 서울시 생활권계획에서의 전략 및 목표를 고려한 장기적인 발전계획 마련
- 2040 서울시 도시기본계획, 서울시 도시·주거환경정비 기본계획 및 서울시 도시계획조례 내용에 부합하는 대상지 여건을 고려한 적정 밀도계획 수립
- 상위계획에 적합하고 관련법규를 준수하고 주민의견을 반영하는 체계적이고 합리적인 정비계획 수립

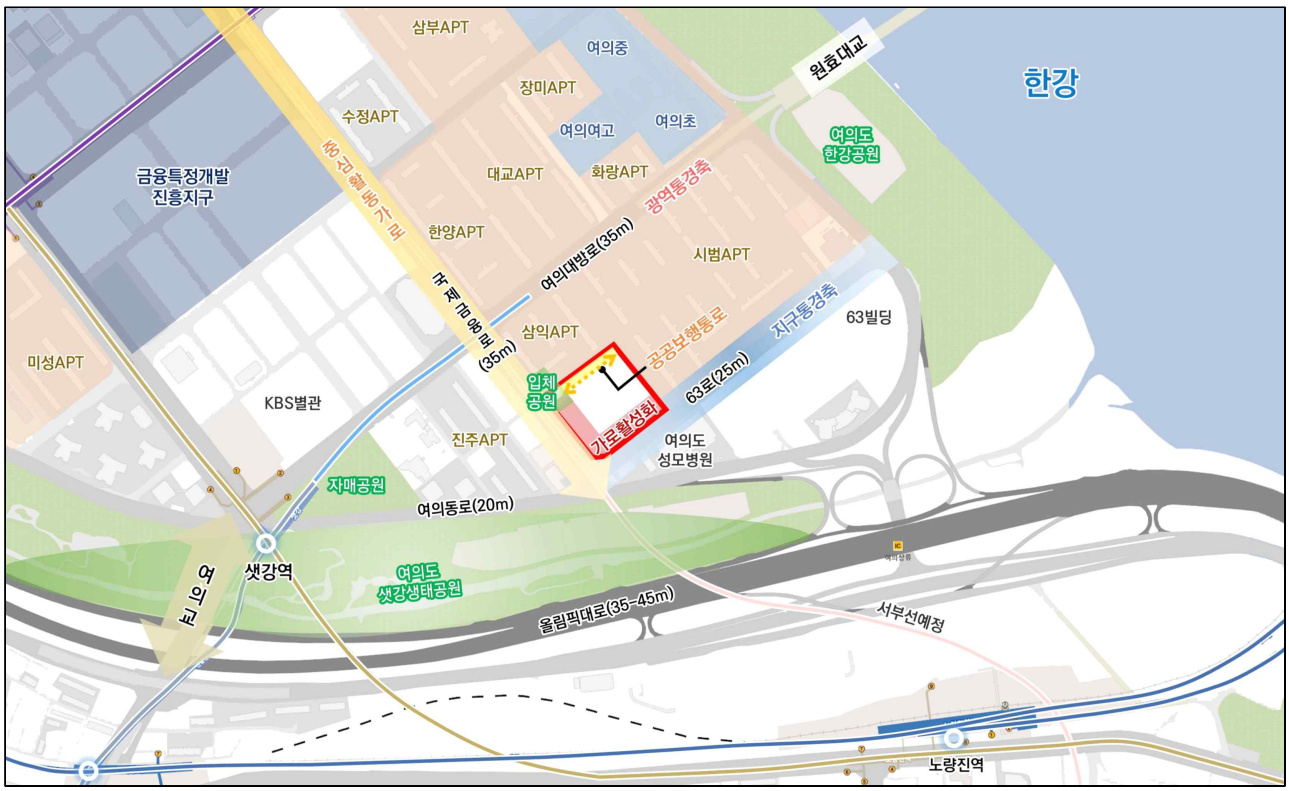
나. 지역의 입지적 특성을 반영한 정비계획안 수립

- 현재 대상지 주변으로 개발이 활발한 가운데 대상지의 개발 필요성이 대두되는 바, 기개발지 및 진행중인 개발구역과의 조화로운 개발계획 수립
- 노후공동주택 재생을 통한 도심형 주거기능 도입을 유도하고 수변 중심지역 이미지 강화를 위한 수변 도심형 주거지 조성 유도

다. 체계적 정비계획을 통한 합리적인 토지이용계획 마련

- 상위계획에 부합하는 최적의 계획 도출 및 합리적인 토지이용계획을 통해 효율적인 공공시설 조성계획 확보
- 보행거점 조성 및 녹지생태 네트워크 구축을 위하여 입체공원 계획

[계획기본구상도]



2. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

가. 개발규모 지표 설정

- 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획에서 정하는 용도지역별 밀도관리체계 안에서의 개발밀도 고려
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 서울시 도시계획조례에서 정하는 용도지역 안에서의 개발밀도 고려

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

일반상업지역 : 건폐율 90%이하, 용적률 1,500%이하

- 서울시 도시계획조례

일반상업지역 : 건폐율 60%이하, 용적률 800%이하

- 여의도 아파트지구 지구단위계획에서 정하는 밀도계획 준용

건폐율 60% 이하, 기준/허용/상한용적률 : 230%/350%/800%(600%이하 권장), 높이 200m 이하

나. 인구 지표 설정

- 통계청 자료에 따르면 본 사업지가 해당되는 서남생활권 내 영등포구 현황 인구는 397,800인으로 조사됨
- 계획인구는 세대수 672세대에 대한 영등포구통계연보(2024) 상 2023년 세대당 인구수 1.93인을 적용

구 분		단 위	지 표	비 고
인구 및 가구	인구	인	1,297	672세대 × 1.93인 적용
	세대	세대	672	공동주택 672세대
	세대원수	인/세대	1.93	영등포구 통계연보 세대당 인구수

다. 주택공급 지표 설정

- 본 계획은 공동주택 지역의 건축물 노후화로 인한 열악한 주거환경의 개선 및 적정한 기반시설 확보를 목적으로 하는 바, 원주민의 재정착을 고려하여 적정 평형의 주택을 공급
- 주택규모별 배분기준은 도시 및 주거환경정비법 제10조 및 시행령 제9조에 근거
- '정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부고시 제2022-720호)'의 재건축사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 준수

◆ 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 **제5조(재건축사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율)** **① 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.**

구 분		세대수 기준	건축계획	비 고
주택재건축	85㎡ 이하	60% 이상(404세대 이상)	60.86%(409세대)	충족

3. 개발 기본구상

구 분	내 용
토지이용 구상	◦ 토지의 고도이용 및 효율성을 고려하고 친환경적인 주거단지 조성 ◦ 공공의 이익과 편익을 고려한 토지이용계획 수립 ◦ 쾌적한 거주환경 조성을 위한 적정밀도 유지 ◦ 주변지역의 개발영향 및 개발계획을 고려한 토지이용계획 수립 ◦ 시범아파트, 삼익아파트와 연계한 공공보행통로 설치 ◦ 보행거점 조성 및 녹지생태 네트워크 구축을 위하여 입체공원 계획
교통·동선처리 구상	◦ 주변 대중교통 정류장 접근 등 쾌적한 보행자 통행을 위하여 여의대방로에서 63로를 연계한 생활공유가로 신설 ◦ 주변지역 현황 등 입지여건을 고려하여 도로 신설을 통해 차량진출입로 개선 ◦ 지상부에는 지하주차장 진출입 및 비상차량을 위한 최소한의 차량동선만 확보토록 하고 보행자 위주의 교통 동선으로 단지의 쾌적성 제고
공원·녹지 구상	◦ 대상지 인근 샛강생태공원, 자매공원, 한강공원의 연결된 녹지축을 통해 휴식공간 조성 ◦ 여의도의 기존 순환형 녹지체계와 2040 서울시도시기본계획에 정합되도록 수변중심 공원 계획 ◦ 「지속가능한 입체공원 설치·운영기준」에 부합하는 입체공원 계획 마련

- 이 하 여 백 -

4 부문별 정비계획

1. 계획의 수립방향

◆ 서울시 정책계획에 부합하는 장기적인 계획 마련
- 상위계획 및 관련법규를 준수하고 주민의견을 반영하는 체계적이고 합리적인 정비계획 수립
- 여의도 금융중심지에 어울리는 다양화, 고급화된 주거유형 공급 및 공공시설 도입

◆ 지역의 입지적 특성을 반영한 정비계획안 수립
- 현재 대상지 주변으로 개발이 활발한 가운데 대상지의 개발 필요성이 대두되는 바, 기 개발지 및 진행중인 개발구역과의 조화로운 개발계획 수립
- 주변의 주요 인프라와 연결 및 거점이 될 수 있는 기반시설 신설 및 확충과 수변 중심지역 이미지 강화를 위한 수변 도심형 주거지 조성 유도

◆ 체계적 정비계획을 통한 합리적인 토지이용계획 마련
- 상위 계획에 부합하는 최적의 계획지침 도출 및 합리적인 토지이용계획을 통해 효율적인 공공시설 조성계획 확보
- 보행거점 조성 및 녹지생태 네트워크 구축을 위하여 입체공원 계획
- 유기적인 보행축 조성을 위해 보도, 보행자통행로 등의 네트워크화로 보행축 활성화

2. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	여의도 은하아파트 재건축 정비사업	영등포구 여의도동 52번지	18,565.0	-	18,565.0	-

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축 정비사업	구역지정 후 3년이내	㈜하나자산신탁	증) 312세대 (현황:360세대, 계획:672세대)	-

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>추정
비례율</td><td>• 추정비례율 산정방식 : (총 분양수입 추정액 - 총 사업비용 추정액) / 종전자산추정가액 총액 × 100%
• 추정비례율 : 90.96%
⇒ (15,417.3억 - 6,454.3억) / 9,853억 × 100(%) = 90.96%
- 총 분양수입 추정액 : 1,541,729,399천원
- 총 사업비용 추정액 : 645,432,425천원
- 총 종전자산추정가액 : 985,359,000천원</td></tr>
<tr><td>개별
종전자산
추정가액</td><td>(단위 : 천 원)
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>총
세대수</th><th>현금청산
세대수</th><th>비례율
산정용
세대수</th><th>세대당
종전자산추정가액
(타입별 평균)</th><th>총 종전자산
추정가액</th></tr>
<tr><td>은하
아파트</td><td>36평</td><td>360</td><td>-</td><td>360</td><td>2,737,108</td><td>985,359,000</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>360</td><td>-</td><td>360</td><td>2,737,108</td><td>985,359,000</td></tr>
</table>
※ 현금청산 세대수는 없는 것을 전제한 것으로 사업시행자 지정 동의, 분양신청, 관리처분계획인가 등에 따라 최종 확정됨
※ 종전자산 감정평가액은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 2개 감정평가법인이 감정평가한 금액을 산술평균하여 산정하며, 종전자산추정액과는 기준시점, 부동산 경기상황, 개별부동산 특성 등에 따라 현저히 차이가 날 수 있음.</td></tr>
<tr><td>추정
분담금
산출</td><td>• 추정분담금 산정방식 = 추정 권리가액 - (추정 종전자산가액 × 추정비례율)
<table>
<tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr>
<tr><td>84</td><td>23.86억</td><td rowspan="4">개별 종전자산 추정액
× 추정비례율(90.96%)</td><td>-103,673 천원</td></tr>
<tr><td>102</td><td>27.96억</td><td>306,327 천원</td></tr>
<tr><td>138</td><td>36.12억</td><td>1,122,327 천원</td></tr>
<tr><td>158</td><td>40.41억</td><td>1,551,327 천원</td></tr>
</table>
(-) : 환급
※ 59타입은 전체 일반분양으로 추정하였음.
※ 상기 추정분담금은 이주비 이자 등 토지 등 소유자가 개별적으로 부담하는 비용 등은 포함되지 않음.</td></tr>
</table>

4. 토지이용에 관한 계획

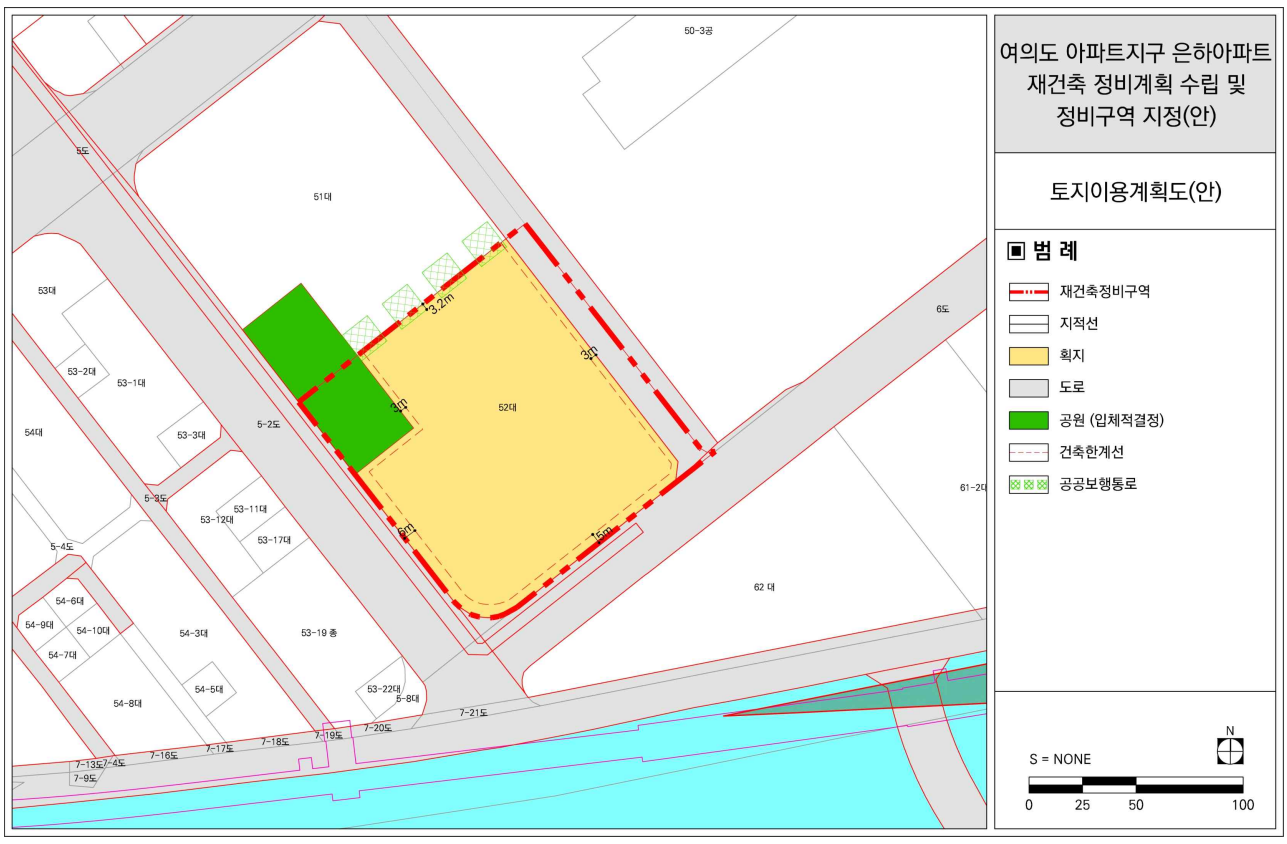
가. 기본방향

- 삼익아파트와 연계한 입체공원 조성 및 오픈스페이스 공간 마련
- 공공보행통로(3.2m) 조성으로 한강 접근성 용이
- 대상지 토지이용을 고려하여 생활공유가로를 조성함에 따라 대상지 가로변 20m 도로 신설

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		18,565.0	-	18,565.0	100.0	-
정비기반시설 등	소계	930.0	증) 718.0	1,648.0	8.9	-
	도로	-	증) 1,648.0	1,648.0	8.9	-
	공원	930.0	감) 930.0	(1,500.0)	-	입체공원
획지		17,635.0	감) 718.0	16,917.0	91.1	-

※( )는 입체적 결정 면적으로 소계 및 합계에서 제외.

[토지이용계획도(안)]



5. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역 결정조서 : 변경

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	18,565.0	-	18,565.0	100.0	
제3종일반주거지역	18,565.0	감) 16,917.0	1,648.0	8.9	
일반상업지역	-	증) 16,917.0	16,917.0	91.1	

▣ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

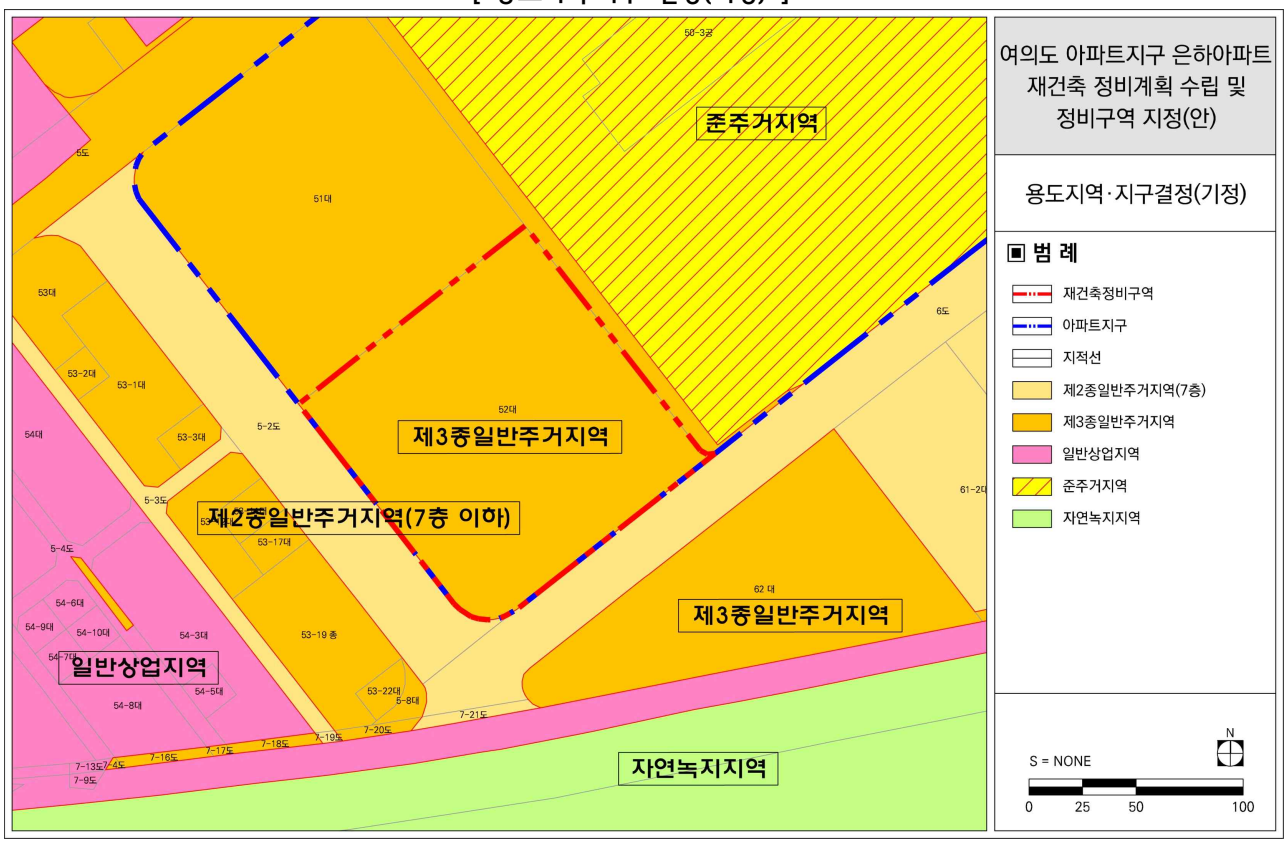
구역명	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
여의도 은하아파트 재건축 정비구역	제3종일반 주거지역	일반상업지역	16,917.0	◦ 상위계획 및 주변 아파트 정비계획과의 정합성을 고려하여 용도지역 상향하여 계획

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

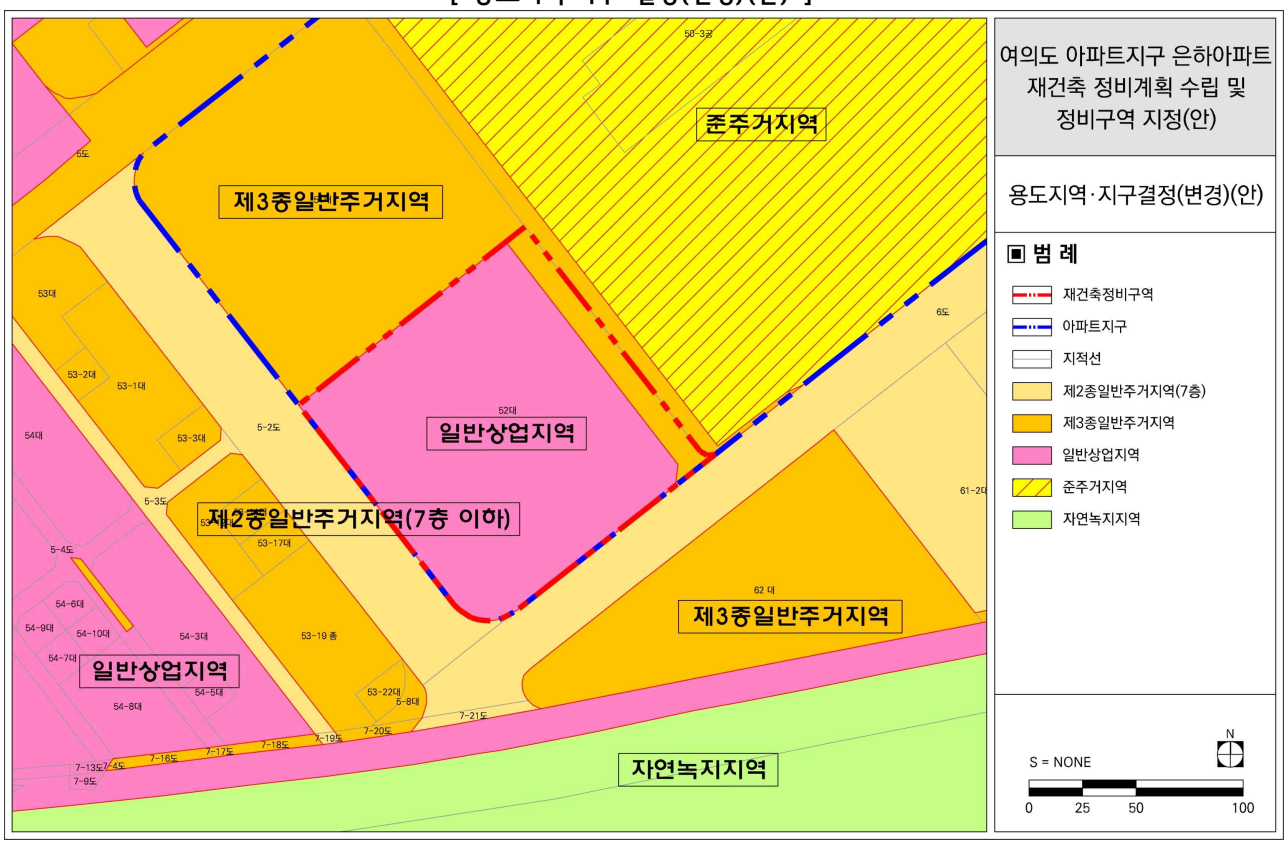
도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)			폭원 (m)	최초결정일	비고
				기정	변경	변경후			
①	여의도 아파트지구	아파트지구 (여의도)	영등포구 여의도동 일대	337,378.7	-	337,378.7	-	건고131 (1976.8.21.)	-

- 이 하 여 백 -

[용도지역·지구 결정(기정)]



[용도지역·지구 결정(변경)(안)]



6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 기본방향

- 삼익아파트와 연계한 입체공원 조성 및 오픈스페이스 공간 마련
- 대상지 토지이용을 고려하여 생활공유가로를 조성함에 따라 대상지 가로변 20m 도로 신설

나. 교통시설 결정 조서

1) 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	-	20 (11.5)	보조간선	272 (139)	63로	여의대방로	일반도로	-	서고시 제2025-80호 (25.2.13.)	-
변경	중로	1	-	20 (11.5)	보조간선	272 (139)	63로	여의대방로	일반도로	-	서고시 제2025-80호 (25.2.13.)	선형 변경

※ ( )는 구역 내 해당 사항임

▣ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 1-	중로 1-	◦ 도로선형 변경	◦ 가각부 도로개설로 인한 도로선형 변경

다. 공간시설 결정 조서

1) 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑤	공원	어린이 공원	여의도동 51,52 일원	1,860.0 (930.0)	감) 1,860.0 (감) 930.0)	- (-)	서고 2006-21호 (`06.1.12)	-
신설	⑫	공원	소공원	여의도동 51,52 일원	-	증) 3,000.0 (증) 1,500.0)	3,000.0 (1,500.0)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ ( )는 구역 내 면적임

※ 3,000㎡(1,500㎡)는 수평투영면적임

2) 입체적 도시계획시설(공원) 결정(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	⑫	소공원	여의도동 51,52 일원	길이(m)	-	증) 85(42.5)	85(42.5)	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	-	증) 35(35)	35(35)		
				높이(m) (해수면기준)	-	증) EL 11.0 이상	EL 11.0 이상		
				수평투영면적 (㎡)	-	증) 3,000 (1,500)	3,000 (1,500)		

※ ( )는 구역 내 면적임

※ 입체공원은 원활한 식물 생육을 위해 토심을 최소 2m이상, 토심과 별도로 방수·방근층을 조성해야 한다.

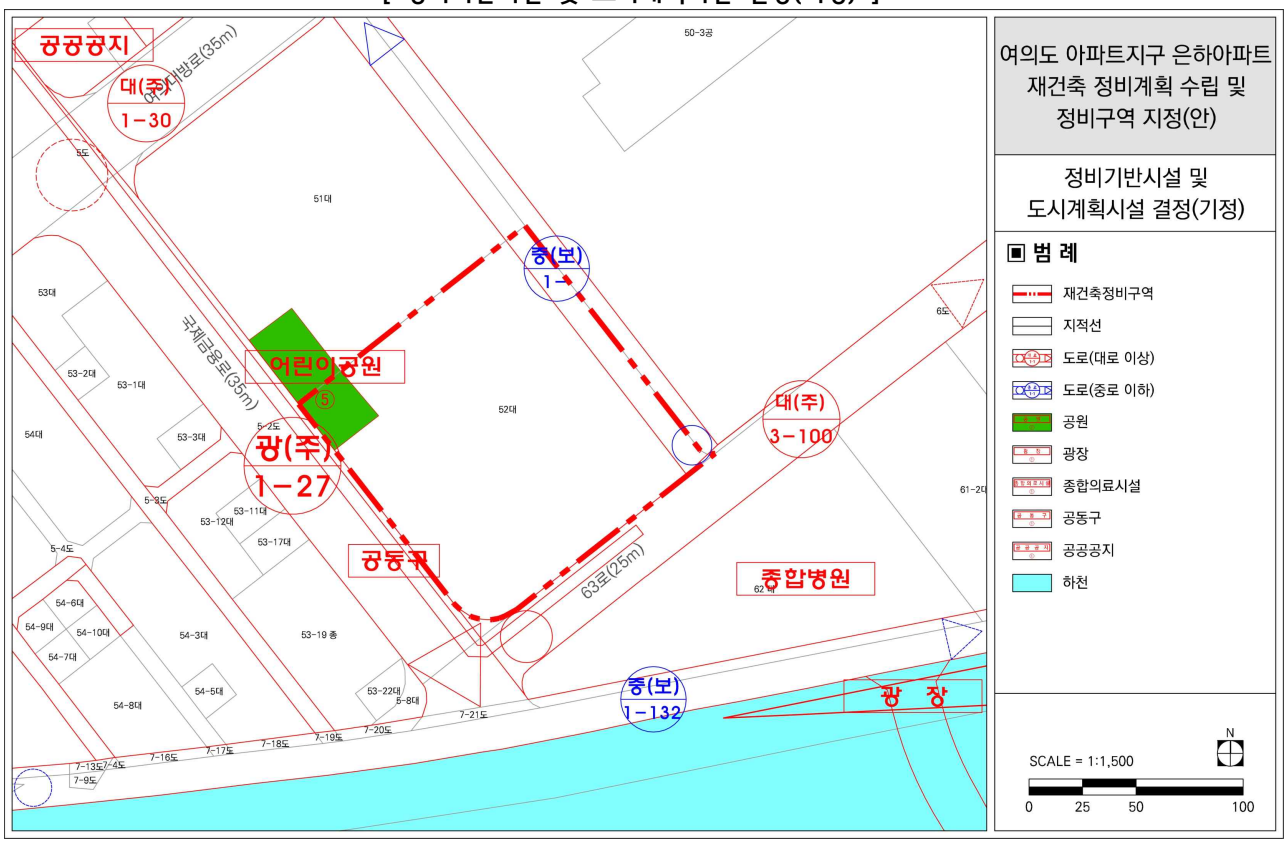
※ 구분지상권 설정은 지상부~지하부2m 범위로 정하고 입체공원 사용권은 행정청(관리청)에 무상귀속되며, 도시계획시설(공원) 폐지 시 까지 구분지상권 유지한다.

▣ 공원 결정(변경)(안) 사유서

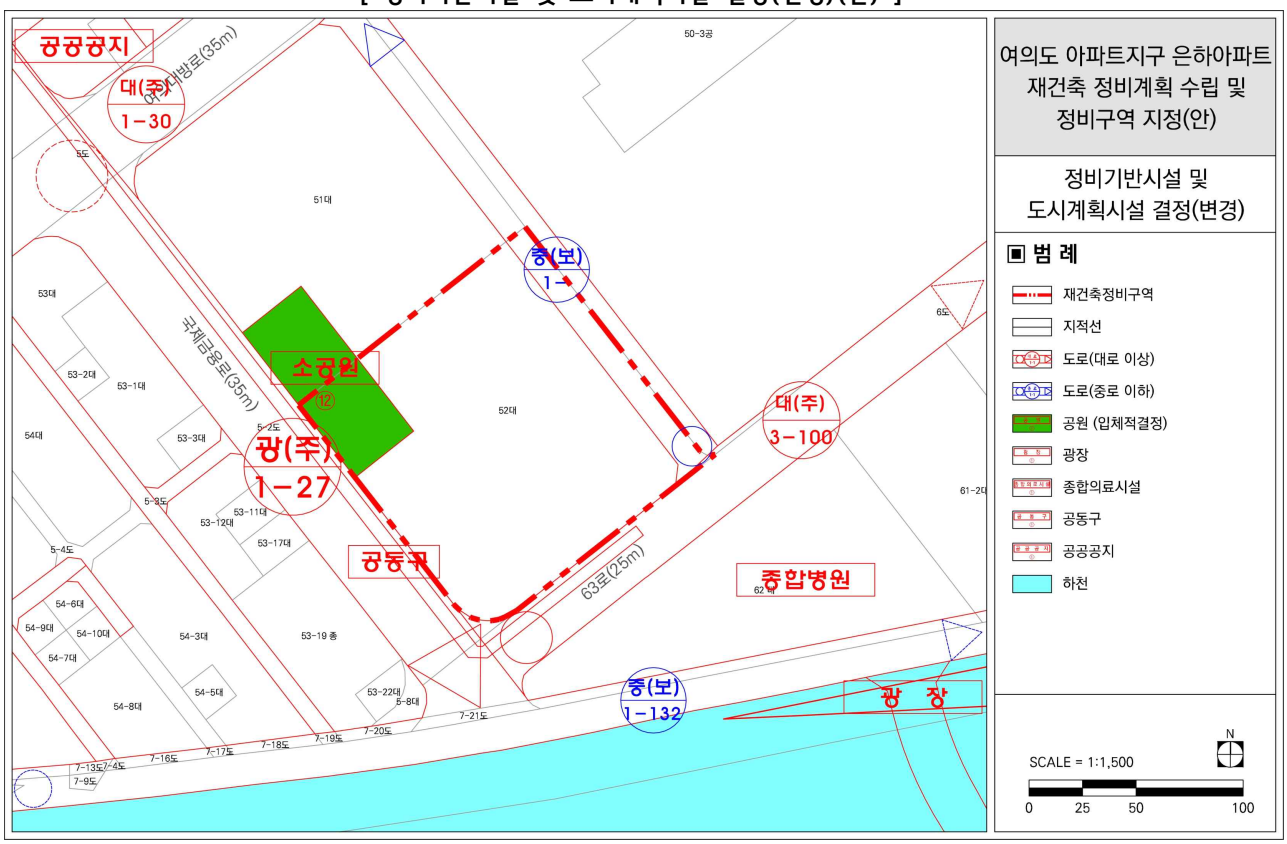
도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	어린이공원	• 어린이공원 폐지 - 감) 1,860.0㎡	• 공원의 복합적 활용계획을 위하여 입체적 결정으로 인한 어린이공원 폐지
⑫	소공원	• 소공원 입체적 도시계획시설 결정 - 길이 : 85m (42.5m) - 폭 : 35m (35m) - 높이(해수면기준) : E.L 11.0m 이상 - 수평투영면적 : 3,000㎡ (1,500㎡)	• 주민과 이용객의 휴게 공간 제공 및 공원의 복합적 활용계획을 위해 입체적 결정

- 이 하 여 백 -

[정비기반시설 및 도시계획시설 결정(기정)]

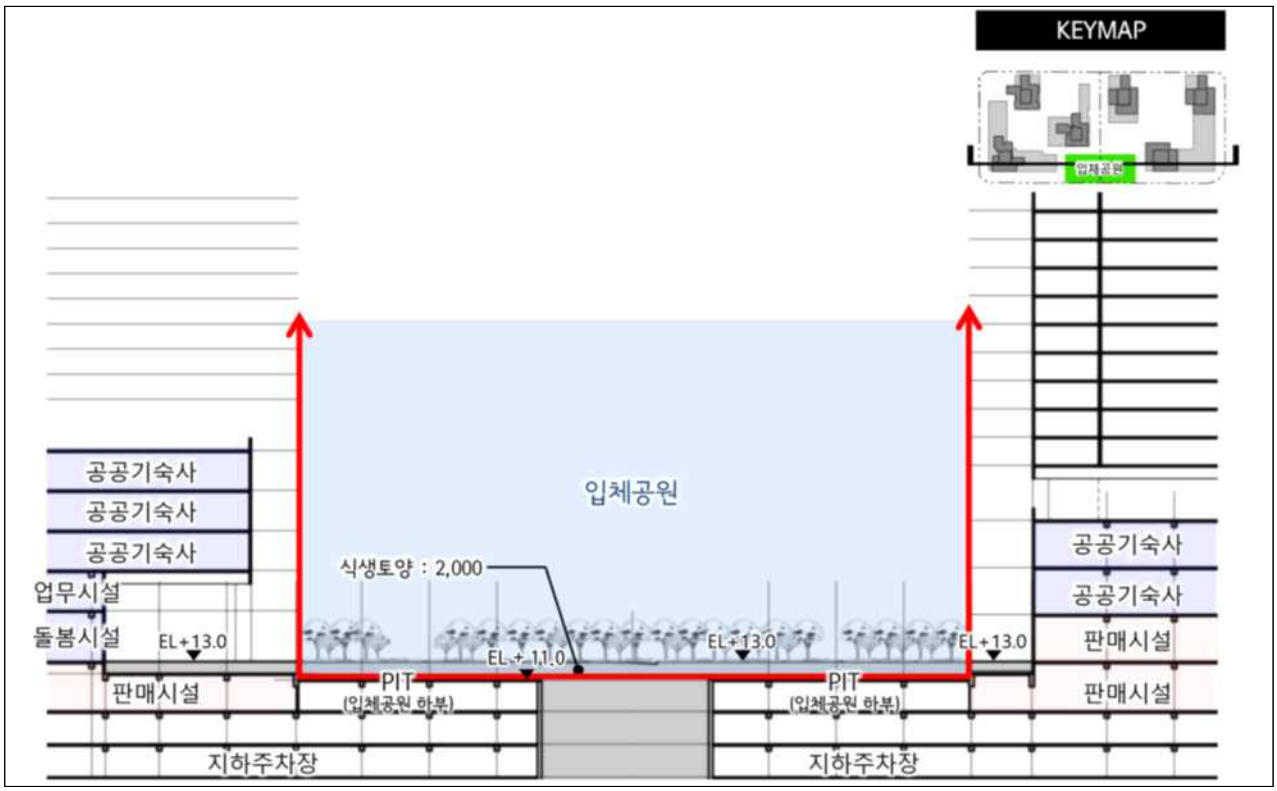


[정비기반시설 및 도시계획시설 결정(변경)(안)]

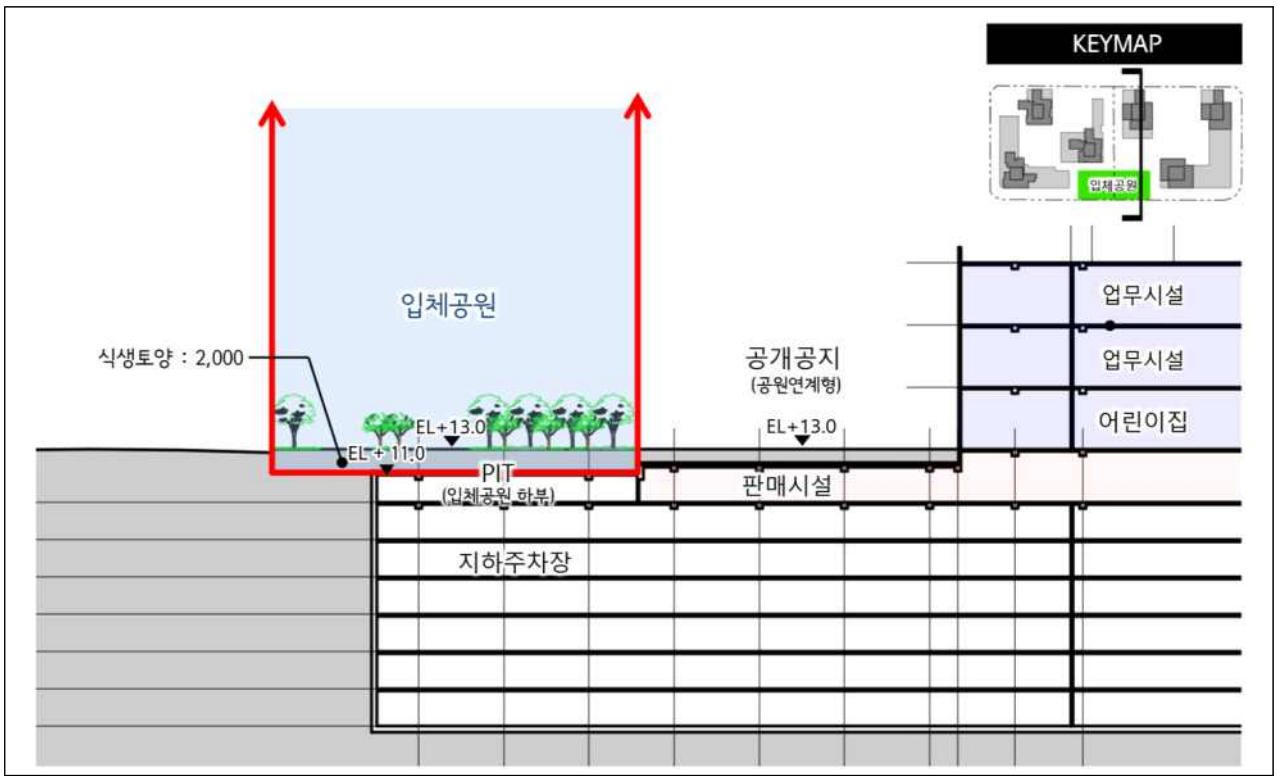


[입체적 도시계획시설 결정도]

- 횡단면도



- 종단면도



7. 공동이용시설의 설치계획

구 분	시설의 종류		면적(㎡)		비 고
			서울시 기준	계획(안)	
신설	관리사무소		41.1	41.30	지상
〃	경비실		-	41.00	지상
〃	소 계		2,100.0	4,483.54	-
〃	주민 공동 시설	경로당	330.0	340.00	지상
〃		어린이집	330.0	399.94	지상(개방)
〃		작은도서관	158.0	162.00	지상
〃		다함께돌봄센터	66.0	120.00	지상
〃		어린이놀이터	872.0	1,011.60	지상
〃		키즈카페	-	450.00	지상(개방)
〃		기타주민공동시설	-	2,000.00	지하

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고「건축법」 등 관련법령 기준 적용

[공동이용시설 설치계획도]





8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

가. 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	여의도 은하아파트 재건축 정비구역	18,565.0	획지1	18,565.0	영등포구 여의도동 52번지	4	-	-	4	-	공동주택
변경				16,917.0							

9. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- 5장. 지구단위계획 결정(변경)(안)에 갈음하여 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시 함

10. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)			최고 높이	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한		
변경	여의도 은하아파트 재건축 정비구역	18,565.0	획지1	16,917.0	여의도동 52번지	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	230% 이하	350% 이하	518% 이하	200m 이하	

주택의 규모 및 규모별 건설비율

◦ 주택의 건립규모 및 비율

- 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택을 전체 세대수의 60% 이상 건립(60.9%)

건 립 규 모	총 세대수(세대)	임대(세대)	분양(세대)	비 율(%)
60㎡ 이하	200	85	115	29.8
60㎡~85㎡ 이하	209	16	193	31.1
85㎡ 초과	263	-	263	39.1
합계	672	101	571	100.0

심의완화사항

◦ 허용용적률 완화(인센티브량 : 120% 이내)

◦ 상업지역 내 임대주택 공급을 통한 주거용적률 완화

건축물의 건축선에 관한 계획

◦ 건축한계선
- 국제금융로 연접부: 6m
- 63로 연접부: 5m
- 이면도로 및 공원 연접부: 3m

◦ 벽면한계선
- 63로 고층부: 8m(11층 이상)

기타사항

◦ 공공보행통로 : 삼익아파트 연접부 폭 3.2m

◦ 국제금융로 및 63로변 가로활성화용도 배치

◦ 간선도로변 및 가각부 일대 차량출입불허구간 지정

※ 임대주택 공급에 관한 사항은 동시·동일 하게 공개추첨 방법으로 선정함

※ 건축물에 관한 계획은 건축설계 시 변경될 수 있음

나. 용적률 계획

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="14">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지이용
계획</td><td rowspan="3">계(㎡)</td><td rowspan="3">대지
면적
(㎡)</td><td colspan="10">새로 설치하는 기반시설</td><td rowspan="3">기존
정비기반
시설내
국·공유지</td><td rowspan="3">대지(획지)내
용도폐지되는
기존기반시설
국·공유지</td></tr>
<tr><td rowspan="2">소계
(㎡)</td><td rowspan="2">도로
(㎡)</td><td rowspan="2">입체
공원</td><td colspan="2">공공임대주택</td><td colspan="2">공공기숙사</td><td colspan="2">산모건강
증진센터</td></tr>
<tr><td>환산
부지(㎡)</td><td>대지
지분(㎡)</td><td>환산
부지(㎡)</td><td>대지
지분(㎡)</td><td>환산
부지(㎡)</td><td>대지
지분(㎡)</td><td>환산
부지(㎡)</td></tr>
<tr><td>18,565.0</td><td>16,917.0</td><td>6,088.15</td><td>1,648.0</td><td>41.41</td><td>1,626.73</td><td>674.99</td><td>850.83</td><td>402.09</td><td>464.65</td><td>379.45</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="2">소계(A+B)</td><td colspan="12">• 순부담면적 = 새로 설치하는 기반시설 - 계획정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적
- 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 면적
= 6,088.15㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 6,088.15㎡(순부담률 32.8%)</td></tr>
<tr><td>A</td><td>공공시설
토지면적</td><td colspan="12">• 도로 : 1,648.0㎡</td></tr>
<tr><td>A</td><td>건축물
대지지분</td><td colspan="12">① 공공임대주택
· 공공임대주택 대지지분 : 1,626.73㎡
= 대지면적 ×(건축 연면적 / 전체 연면적) = 16,917.0㎡ ×(14,003.94㎡/145,631.86㎡)
= 1,626.73㎡
② 공공기숙사
· 공공기숙사 대지지분 : 850.83㎡
= 대지면적 ×(건축 연면적 / 전체 연면적) = 16,917.0㎡ ×(7,324.50㎡/145,631.86㎡)
= 850.83㎡
③ 산모건강증진센터
· 산모건강증진센터 대지지분 : 464.65㎡
= 대지면적 ×(건축 연면적 / 전체 연면적) = 16,917.0㎡ ×(4,000.0㎡/145,631.86㎡)
= 464.65㎡</td></tr>
<tr><td>B</td><td>공공시설
설치에 대한
환산부지
면적</td><td colspan="12">① 입체공원
· 입체공원 환산부지 : 41.41㎡
= [입체공원 조성면적 ×입체공원 조성비(설계, 감리비 포함)주1)]÷부지가액주2)
= [(1,500.0㎡×909,091원)+설계비(69,570,248원) +감리비(16,276,860원)]÷35,000,000원
= 41.41㎡
② 공공임대주택
· 공공임대주택 환산부지 : 674.99㎡
= [건축면적(지상)×공사비주3)+건축면적(지하)×공사비주4)]÷부지가액주2)
= [(8,633.18㎡×2,291,000원÷1.1)+(5,370.76㎡×1,156,000원÷1.1)]÷35,000,000원= 674.99㎡
③ 공공기숙사
· 공공기숙사 환산부지 : 402.09㎡
= [건축면적(지상) ×공사비주5)+건축면적(지하)×공사비주4)]÷부지가액주2)
= [(5,674.50㎡×2,392,000원÷1.1)+(1,650.00㎡×1,156,000원÷1.1)]÷35,000,000원= 402.09㎡
④ 산모건강증진센터
· 산모건강증진센터 환산부지 : 379.45㎡
= [건축면적(지상)× 공사비(설계, 감리비포함)주6)+ 건축면적(지하)× 공사비(설계, 감리비포함)주4)]÷부지가액주2)
= [(2,500.0㎡×4,860,000원÷1.1)+(1,500.0㎡×1,156,000원÷1.1)+설계비(528,009,029원)
+감리비(130,111,439원)]÷35,000,000원 = 379.45㎡
주1) 지속가능한 입체공원 설치 운영 기준(25.02.28.) 조성단가(1,000,000원/㎡)
주2) 토지주가 제시한 평가금액
주3)「주택법」분양가상한제 기본형 건축비(26.03.01.) (지상 : 2,291,000원/㎡)
주4)「주택법」분양가상한제 기본형 건축비(26.03.01.) (지하 : 1,156,000원/㎡)
주5)「수도권정비계획법」표준건축비(2026) (지상 : 2,392,000원/㎡)
주6) 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024)(산모건강증진센터 : 4,860,000원/㎡)
※「서울시 공공시설 등 기부채납용적률 인센티브 운영기준」(개정 25.03.18)에 따라 공공시설 건축비는 면세된 단가 적용</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구분</th><th>산정내용</th></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td>• 230% 이하</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td>
• 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 항목 = 230% + 120% = 350% 이하
- 필수 이행 (20% 이상 의무달성)
※ 필수 이행항목 중 이행하지 않은 항목은 계획유도 인센티브에 적용 가능
<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">인센티브</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">필수
이행</td><td>우수디자인</td><td>15%</td><td>우수디자인 계획</td></tr>
<tr><td>방재안전</td><td>5%</td><td>화재·소방·피난 안전 등 공동주택 시설성능 개선</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>20%</td><td>20% 적용</td></tr>
</table>
- 계획유도 (최대 120%)
<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">인센티브</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">의무
이행</td><td>공공보행통로</td><td>4.22%</td><td>주변 가로망연계를 위한 공공보행통로등 조성</td></tr>
<tr><td>지능형건축물인증</td><td>7.2%</td><td>2등급</td></tr>
<tr><td rowspan="6">친환경
요소</td><td>제로에너지 건축물</td><td>12%</td><td>zeb4</td></tr>
<tr><td>재활용 건축자재
사용량의 용적비율</td><td>5%</td><td>25%이상</td></tr>
<tr><td>리모델링이 용이한
공동주택</td><td>10%</td><td>관련 규정 충족시</td></tr>
<tr><td>친환경자동차</td><td>6%</td><td>전기차 충전시설 법적의무량의 20% 초과설치 및 개방</td></tr>
<tr><td>자연지반보존</td><td>4.95%</td><td>기준용적률x(보존면적/대지면적)x0.2</td></tr>
<tr><td>빗물이용시설 설치</td><td>9.2%</td><td>의무 설치용량 초과한 기준용량 적용</td></tr>
<tr><td>무장애
도시</td><td>장애물 없는 생활환경
인증제도에 따른
우수등급 인증시</td><td>6%</td><td>우수등급</td></tr>
<tr><td>단지내
소통
공간
조성</td><td>비주거시설
생활공유가로 배치
(주민공동시설 제외)</td><td>10%</td><td>지상에 설치된 (주민공동시설은 제외한)
비주거시설 총량의 ½이상 생활공유가로 배치</td></tr>
<tr><td rowspan="2">공공
공간
확보</td><td>공개공지 법적의무면적
초과조성시</td><td>11.75%</td><td>기준용적률x(설치면적-의무면적)/대지면적x a</td></tr>
<tr><td>전면공지 추가 조성</td><td>3.87%</td><td>기준용적률x설치면적/대지면적x0.5</td></tr>
<tr><td>시설
공유</td><td>단지 내 부대복리시설
외부개방</td><td>15%</td><td>노유자시설, 공동작업장, 주민공동시설 40% 개방</td></tr>
<tr><td>주거
안정</td><td>세대구분형(분리형)주택</td><td>9%</td><td>전용면적85㎡이상인 세대수30%이상 도입</td></tr>
<tr><td>도심
지원</td><td>업무공간 확보</td><td>8.65%</td><td>기준용적률x(지상 조성면적/지상층비주거면적) x 0.3</td></tr>
<tr><td colspan="2">층간소음</td><td>3%</td><td>바닥(중량) 충격음 차단성능 2등급 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2">소 계</td><td>125.84%</td><td>120% 적용</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구분</th><th>산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">개발가능
(상한)
용적률</td><td>• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률은「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2025.03.)」적용</td></tr>
<tr><td>• 개발가능용적률 = 허용용적률 ×[((1+(1.3×가중치×α토지)+(0.7~1.0*×α건축물))+(1.2×α입체공원)]
⇒ 350% x [(1+(1.3×0.6571×0.1179)+(1.3×1.0×0.2105)+(1.0×0.0770)+(1.0×0.0271))+(1.2×0.00296)]
= 518.71% → 518% 이하
* 공공임대주택 및 전략육성용도시설 : 계수 1.0,, 그외 기타시설 : 계수 0.7
* 시책추진을 위해 필요한 공공기숙사, 공공지원시설(산모건강증진센터), 전략육성용도 계수 1.0 적용
• 정비계획 용적률 : 518% 이하
<table>
<tr><td rowspan="2">가중치</td><td>가중치(도로) = 공공시설 등 제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률
= 230.00% / 350.00% = 0.6571</td></tr>
<tr><td>가중치(건축물) = 공공시설 등 제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률
= 350.00% / 350.00% = 1.0</td></tr>
<tr><td>α토지
(도로)</td><td>α토지 = 공공시설 등 부지(도로) 제공면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= 1,648.0㎡ / 13,974.79㎡ = 0.1179</td></tr>
<tr><td>α토지
(건축물 대지지분)</td><td>α토지 = 공공시설 등 부지(대지지분) 제공면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= (1,626.73㎡+850.83㎡+464.65㎡) / 13,974.79㎡ = 0.2105</td></tr>
<tr><td>α건축물
(공공임대,공공기숙사)</td><td>α건축물 = 공공시설 등 부지(건축물환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= (674.99㎡+402.09㎡) / 13,974.79㎡ = 0.0770</td></tr>
<tr><td>α건축물
(산모건강증진센터)</td><td>α건축물 = 공공시설 등 부지(건축물환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= 379.45㎡ / 13,974.79㎡ = 0.0271</td></tr>
<tr><td>α입체공원</td><td>α입체공원 = 입체공원 설치비용 환산부지면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= 41.41㎡ / 13,974.79㎡ = 0.00296</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

- 이 하 여 백 -

11. 교통 및 동선처리 계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변 가로 및 교차로	-	○ 사업지 주변 도로 확장 및 신설계획 수립
	Ⓐ	- 중로1- 신설 : 시범아파트 및 삼익아파트와 연계하여 도시계획도로 신설
	-	○ 상위계획인『여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2023.12』, 『여의도 금융중심 지구단위계획 교통영향평가, 2024.08』 개선안 반영 - 지구단위계획 구역내 차량진출입 불허구간 준수 - 사업지 주변 여의대방로, 국제금융로 도로계획안 반영 - 성모병원 앞 교차로 개선안 반영
	-	○『여의도 시범아파트 주택재건축 정비사업 교통성검토, 2024.02』 개선안 반영 - 도시계획도로 신설계획(안) 및 사업지 주변 63로 도로계획안 반영
	-	○ 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(6개소)
진출입 동선	Ⓑ	○ 차량진출입구 설치(1개소)
	-	○ 차량진출입구 가각부 회전반경 확보(R=6.0m)
보행, 횡단 및 자전거	-	○ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
	Ⓒ	○ 사업지내 공공보행통로 설치(B=3.2m)
	-	○ 사업지 주변 자전거도로 설치(B=1.5m)
주 차 시 설	-	○ 주차계획수립 - 법정주차대수 : 910대 - 수요주차대수 : 972대(2031년 원단위법) - 계획주차대수 : 1,320대(법정대비 145.1%, 수요대비 135.8%)
교통안전 및 기타	-	○ 차량진출입구 차량경고등 설치(1개소)
	-	○ 사업지 주변 가로 노면표시 및 교통안전표지판 설치

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

12. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	◦ 현재 지형을 최대한 고려, 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 ◦ 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 ◦ 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 ◦ 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		
재난방지	화재	◦ 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 ◦ 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
	수해	◦ 자연토양유지 및 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	◦ 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

13. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

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

15. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택멸실 현황

1) 건축물 동수

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

2) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	360	360	266	94	696	514	182	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	360	360	266	94	696	514	182	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

※ 구역 내 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

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

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

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	일반분양	공공임대주택	비고
합 계		**672세대**	**571세대**	**101세대**	
60㎡ 이하	소 계	200세대	115세대	85세대	
	30㎡ 이하	-	-	-	
	30㎡~50㎡	-	-	-	
	50㎡~60㎡	200세대	115세대	85세대	
60㎡~85㎡		209세대	193세대	16세대	
85㎡ 초과	소 계	263세대	263세대	-	
	85㎡~135㎡	251세대	251세대	-	
	135㎡ 초과	12세대	12세대	-	

다. 주변지역의 주택수급에 관한 사항

구역명	사업유형	구역면적(㎡)	세대수(세대)	비고
시범 아파트	재건축 정비계획	109,307.8	2,493세대(예정)	통합심의 완료
한양 아파트	재건축 정비계획	36,363.0	992세대(예정)	사업시행인가 완료
삼익 아파트	재건축 정비계획	18,565.0	630세대(예정)	도시계획위원회 심의 완료
목화 아파트	재건축 정비계획	12,981.1	428세대(예정)	정비계획 변경 결정
삼부 아파트	재건축 정비계획	62,634.9	1,788세대(예정)	신속통합자문 완료
대교 아파트	재건축 정비계획	33,418.0	912세대(예정)	사업시행인가 완료

16. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

17. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공전	착공 ~ 공사완료	범죄예방설계 적용	
대상지 내 주민 거주중	◦ 펜스 설치 및 유지·관리 ◦ 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 ◦ 방범용 CCTV 설치운영	◦ 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 ◦ 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	◦ 방법용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 ◦ 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	

18. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	구역구분		획지			비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	위치	면적(㎡)	
기정	여의도 은하아파트 재건축정비구역	18,565.0	획지1	여의도동 52번지	18,565.0	공동주택 및 부대복리시설
변경	여의도 은하아파트 재건축정비구역	18,565.0	획지1	여의도동 52번지	16,917.0	공동주택 및 부대복리시설

19. 공공주택 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

계획기준	◦ 공공주택(공공기여) 건설 : 국계법 제52조의2 제1항제3호 및 동법 시행령 제46조에 따름 ◦ 도시계획조례 [별표16] 2항 나. 가목에 따라 **주거용 용적률은 400% 이하**이며, **임대주택을 추가 확보하는 경우 완화**될 수 있다. ◦ 공공목적의 공공주택 용도

공공주택 (주거용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	450.82%(계획주거용적률) - 400%(조례상 주거용적률) = 50.82%					
	공공주택 연면적	16,917.0㎡(대지면적) × 50.82% = 8,597.21㎡ 이상					
	공공주택 (주거용적률완화) 확보 계획	세대규모(㎡)			세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적	지상층 부대복리시설			
		합계			101	8,648.74㎡	정비계획 용적률 완화(공공기여)에 따른 공공주택
		59type	80.30	0.20	85	6,837.79㎡	
		84type	112.98	0.29	16	1,810.96㎡	

20. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

21. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안(조치계획)	반영사항
자연생태환경	가. 비오톱 및 동·식물	•비오톱보전 등급 향상 •동·식물상 보호 •자연환경 보전	•서울시 도시생태현황도상 비오톱 유형평가 4등급 •생태·경관보전지역 1개소(영등포구) •습지보호지역 1개소(영등포구)	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
	나. 녹지네트워크	•녹지·수생태 연결성확보	•대상지는 공동주택(4개동) 등으로 구성되어 있으며, 단지내 조경수목 식재 등의 녹지공간이 조성되어 있는 것으로 조사됨	•대상지 지상부에 조경녹지 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통하여 생태적 연결성 확보	-
생활환경	다. 토양	•토양오염 최소화	•대상지 내에는 토양 측정망이 없으며, 대상지가 속한 영등포구에는 환경부에서 운영하는 2개소의 토양 측정망이 있는 것으로 조사됨 •공사장비 및 작업인부 투입에 따른 토양오염 •지장물 철거에 의한 토양오염	•공사장비등의 오일류 교환은 전량 수거 후 위탁처리 •적정규모의 분리수거, 재활용보관소 등 무단투기 금지 •지장물 철거시 건설폐기물 등 적법한 규정에 따라 위탁처리	-
	라. 지형·지질	•지형·지질 영향 최소화	•대상지는 표고 10~50m로 이루어져 있으며, 경사도 5°미만에 해당하는 평탄한 지형 •부지정지에 따른 절·성토가 발생할 것으로 예상 •현 지형 및 주변 지역을 고려한 단지 조성계획 수립으로 절·성토 규모를 최소화	•발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용 •지형에 순응한 계획 수립 •지하공간 최소화, 흙막이공법 실시	-
	마. 물순환	•자연물순환 유지	•생태면적률 기준 29.31% 이상으로 계획(계획 30.02%)	•자연지반녹지,인공지반녹지,투수포장 등 적용	-
	바. 수질	•수질 오염 최소화	•대상지가 속한 서울시 전역은 수질오염총량관리 대상 지역임 •생태·경관보전지역 1개소(영등포구) •건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사유출 발생	•공사중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방	-

검토항목		목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안(조치계획)	반영사항
생활환경	사. 바람·열	•기후변화 대응	•바람길에 미치는 영향이 미미함 •열 지표면 열수지의 변화 등으로 대상지 주변지역이 열섬현상이 발생 할 수 있음	•적정한 건물 배치 계획 수립 •조경녹지 등을 최대한 확보	-
	아. 대기질, 악취	•대기오염 최소화	•서울시 전역 대기환경관리권역으로 지정됨 •악취관리지역 지정 없음(서울시) •건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 단기적으로 오염물질이 발생	•방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치	-
	자. 온실가스·에너지	•기후변화대응 •에너지절약/효율 극대화	•에너지사용량 및 온실가스 증가	•청정연료 사용 •에너지절약형 설계기법 도입 •신재생에너지 설치계획 수립 •환경정화능력이 강한 수종 식재	-
	차. 자원순환	•폐기물 발생량 최소화	•공사시 건설폐재 및 폐유등 발생	•건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리토록 하겠음	-
	카. 소음 및 진동	•소음·진동 최소화	•공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상 •도로에 의한 교통소음 영향	•환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치후 공사시행 •차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-

22. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 정비구역 내 녹지 및 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없으며, 사업시행 시 재활용 가능한 수목·수형, 재활용 방법 등에 관한 계획을 수반하겠음
- 재활용이 가능한 수목은 대상지내 조경녹지로 이식하도록 하겠음

23. 인구 및 주택의 수용계획

■ 현황 가구수 및 인구수

유형별 주택 호수		거주 가구수			거주 인구수			비 고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	360	360	266	94	696	514	182	
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	
공동주택	360	360	266	94	696	514	182	

■ 계획 가구수 및 인구수

구 분	기 정		변 경		비 고
	세대수(세대)	인구수(인)	세대수(세대)	인구수(인)	
계	360	696	672	1,297	
60㎡ 이하	-	-	200	386	
60㎡ ~ 85㎡	-	-	209	403	
85㎡ 초과	360	696	263	508	

주) 계획인구는 세대수 672세대에 대한 여의도동 세대당인구수(1.93인/세대, 2025.06월 서울시 통계연보 기준)를 곱한 값임

24. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 (관리형 주거환경개선사업에 한함) : 해당사항 없음

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

26. 정비계획 결정(변경)(안)도

1) 정비구역결정도(안)
2) 용도지역·지구 결정도(안)(기정/변경)
3) 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(안)(기정/변경)
4) 가구 및 획지의 규모 결정도(안)
5) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도(안)
6) 건축물의 건축선 결정도(안)
7) 정비계획 종합결정도(안)

※ 도면 별첨

여의도 아파트지구 은하아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

정비구역결정도(안)



▣ 범 례

- 재건축정비구역
- 지적선

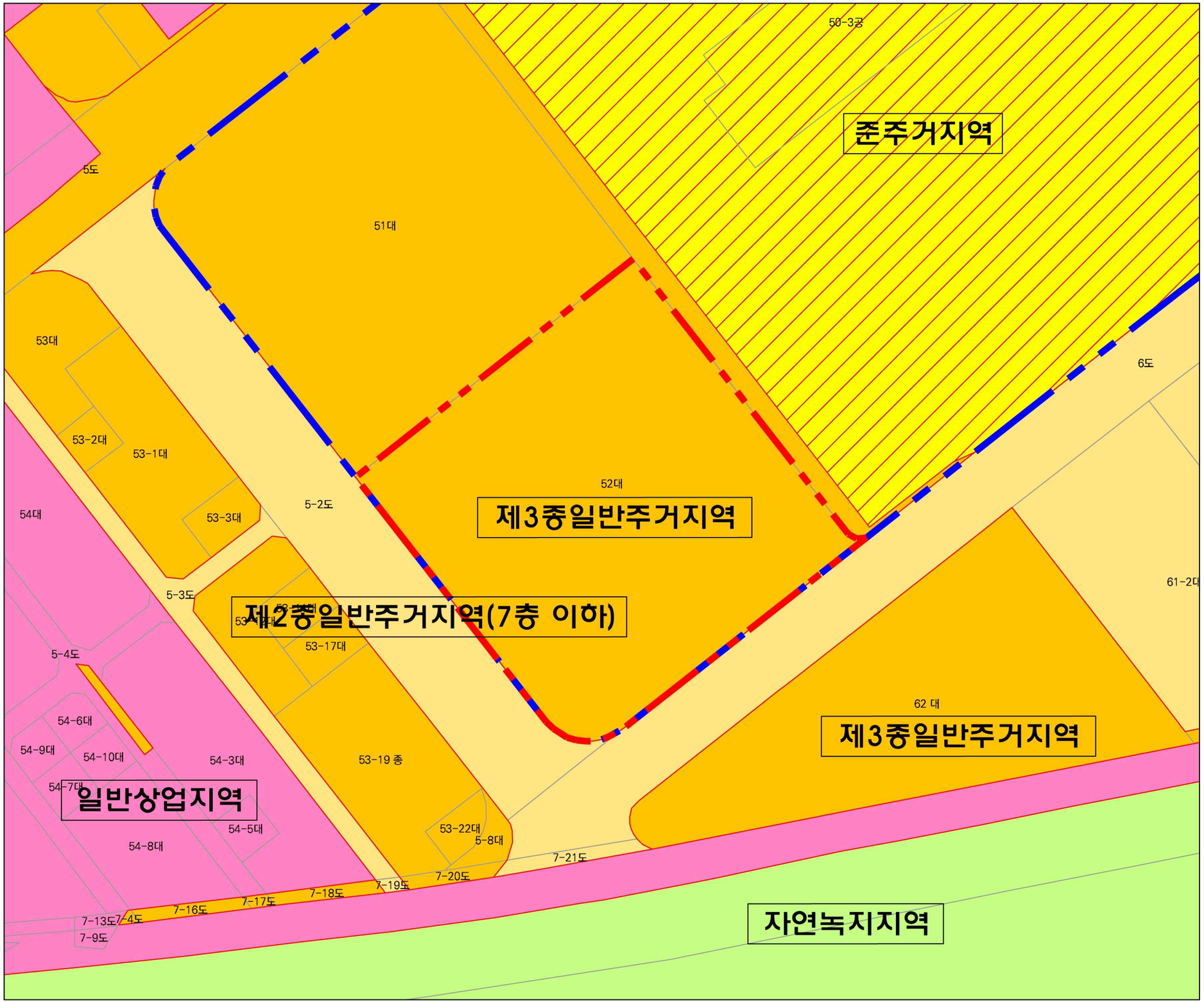
N

SCALE = 1:1,500

0 25 50 100

여의도 아파트지구 은하아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

용도지역·지구결정(기정)



▣ 범 례

- 재건축정비구역
- 아파트지구
- 지적선
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 준주거지역
- 자연녹지지역

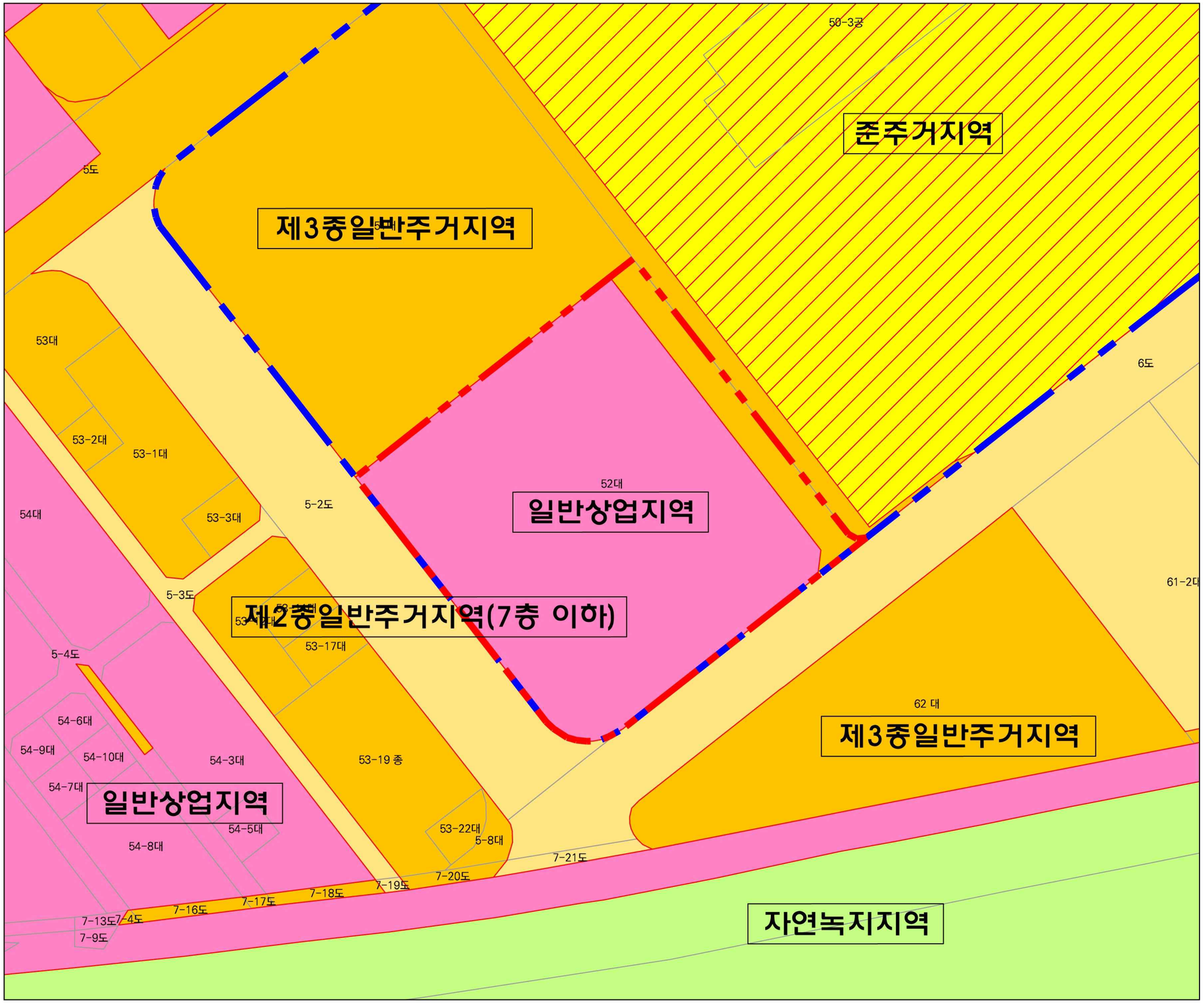
N

SCALE = 1:1,500

0 25 50 100

여의도 아파트지구 은하아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

용도지역·지구결정(변경)(안)



▣ 범 례

- 재건축정비구역
- 아파트지구
- 지적선
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 준주거지역
- 자연녹지지역

N

SCALE = 1:1,500

0 25 50 100

여의도 아파트지구 은하아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

정비기반시설 및 도시계획시설 결정(기정)



▣ 범 례

- 재건축정비구역
- 지적선
- 도로(대로 이상)
- 도로(중로 이하)
- 공원
- 광장
- 종합의료시설
- 공동구
- 공공공지
- 하천

N

SCALE = 1:1,500

0 25 50 100

여의도 아파트지구 은하아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

정비기반시설 및 도시계획시설 결정(변경)



▣ 범 례

- 재건축정비구역
- 지적선
- 도로(대로 이상)
- 도로(중로 이하)
- 공원 (입체적결정)
- 광장
- 종합의료시설
- 공동구
- 공공공지
- 하천

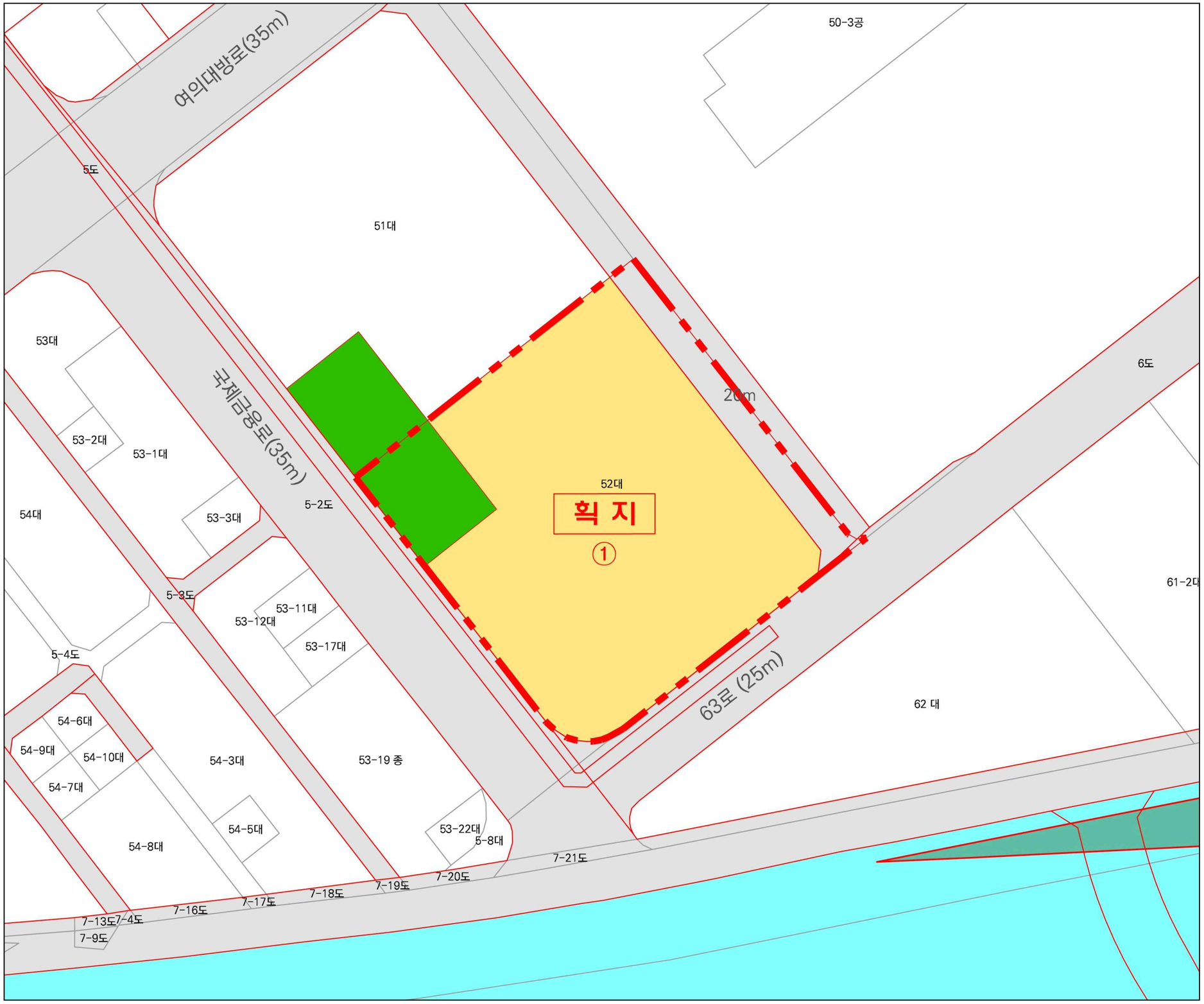
SCALE = 1:1,500

N

0 25 50 100

여의도 아파트지구 은하아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

가구 및 획지의 규모 결정(안)도



▣ 범 례

- 재건축정비구역
- 지적선
- 획지선
- 획지
- 도로
- 공원 (입체적결정)
- 광장
- 하천

N

SCALE = 1:1,500

0 25 50 100

여의도 아파트지구 은하아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정(안)도



▣ 범 례

- 재건축정비구역
- 지적선
- 획지선
- 공동주택 및 부대복리시설
- 공원 (입체적결정)

주용도	건폐율
높이	기준/허용/상한용적률

N

SCALE = 1:1,500

0 25 50 100

여의도 아파트지구 은하아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

건축물의 건축선 결정(안)도



▣ 범 례

- 재건축정비구역
- 지적선
- 획지선
- 획지
- 도로
- 공원 (입체적결정)
- 건축한계선
- 고층부 벽면한계선(11층 이하)

N

SCALE = 1:1,500

0 25 50 100

여의도 아파트지구 은하아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

정비계획종합결정도(안)



▣ 범 례

- 재건축정비구역
- 지적선
- 획 지
- 도 로
- 공원 (입체적결정)
- 건축한계선
- 고층부 벽면한계선(11층 이하)
- 가로활성화용도 배치구간(2층 이하)
- 공공보행통로

주용도	건폐율
높이	기준/허용/상한용적률

N

SCALE = 1:1,500

0 25 50 100

4 기초 조사·확인 내역서

1 주민 또는 산업의 현황
2 토지 및 건축물의 이용과 소유현황
3 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황
4 정비구역 및 주변지역의 교통상황
5 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황
6 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견
7 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래
8 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황
9 기존수목의 현황
10 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견
11 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사
12 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모
13 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
14 기초조사 현황도(A4)

1 주민 또는 산업의 현황

주민	전체인구		가옥주		세입자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	360	696	266	514	94	182	374.3	16.16

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

2 토지 및 건축물 이용과 소유현황

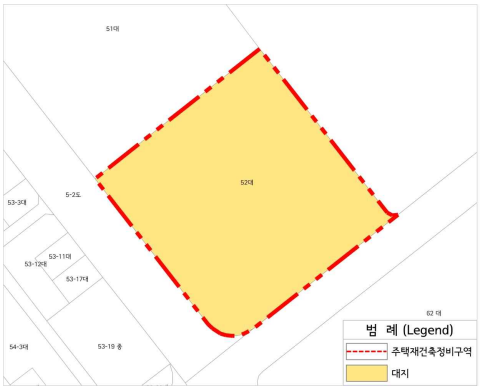
토 지	구 분	전 체 토 지						비 고
		합 계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기타	
	필지수	1	1	-	-	-	-	-
	면적(㎡)	18,565.0	18,565.0	-	-	-	-	-

건축물	구 분		동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	소 계	4	4	100.0%	16.16	3,646.14	46,947.25
		철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	4	4	100.0%	16.16	3,646.14	46,947.25
		기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	-	-	-	-	-	-
	용도별	소 계	4	4	100.0%	16.16	3,646.14	46,947.25
		주거용	4	4	100.0%	16.16	3,646.14	46,947.25
		업무용	-	-	-	-	-	-
		근린생활	-	-	-	-		
	경과 년수별	소 계	4	4	100.0%	16.16	3,646.14	46,947.25
		10년 미만	-	-	-	-	-	-
		10 ~ 19년	-	-	-	-	-	-
		20 ~ 29년	-	-	-	-	-	-
		30 ~ 39년	-	-	-	-	-	-
		40년 이상	4	4	100.0%	16.16	3,646.14	46,947.25
	규모별 (㎡)	소 계	4	4	100.0%	16.16	3,646.14	46,947.25
		30 미만	-	-	-	-	-	-
		30~60 미만	-	-	-	-	-	-
		60~85 미만	-	-	-	-	-	-
		85~115 미만	-	-	-	-	-	-
		115~165 미만	-	-	-	-	-	-
		165~297 미만	-	-	-	-	-	-
		297 이상	4	4	100.0%	16.16	3,646.14	46,947.25

1. 토지 이용현황

가. 토지 지목별 현황

구 분	계	대
면 적(㎡)	18,565.0	18,565.0
구성비(%)	100.0	100.0
필지수(개)	1	1
구성비(%)	100.0	100.0



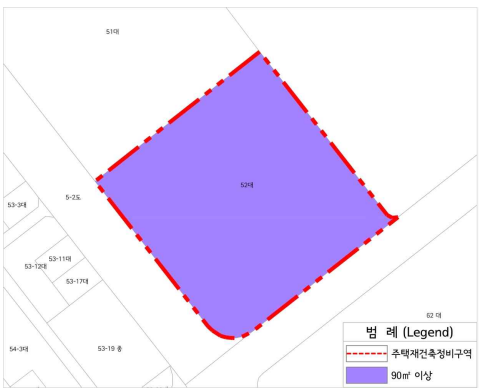
나. 토지 소유자별 현황

구 분	계	국공유지	사유지
면 적(㎡)	18,565.0	-	18,565.0
구성비(%)	100.0	-	100.0
필지수(개)	1	-	1
구성비(%)	100.0	-	100.0



다. 토지 규모별 현황

구 분	계	30㎡ 미만	30~90㎡ 미만	90㎡ 이상
면 적(㎡)	18,565.0	-	-	18,565.0
구성비(%)	100.0	-	-	100.0
필지수(개)	1	-	-	1
구성비(%)	100.0	-	-	100.0



2. 건축물 이용현황

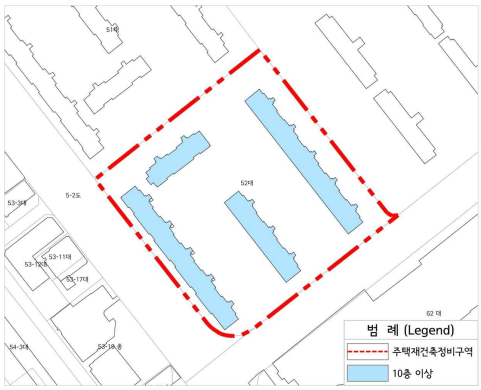
가. 건축물 용도별 현황

구 분	계	공동주택
동 수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



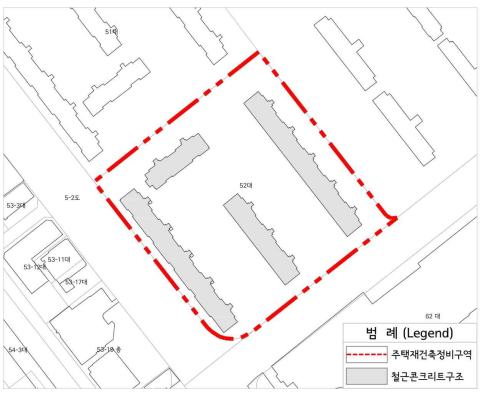
나. 건축물 층수별 현황

구 분	계	10층 이상
동 수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



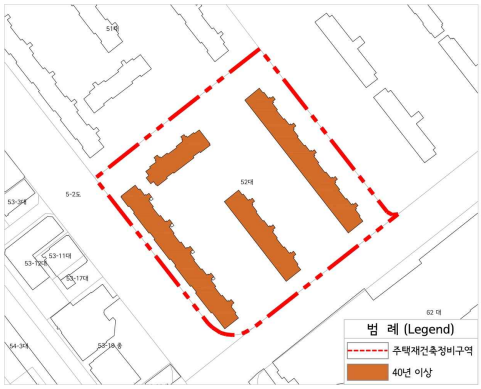
다. 건축물 구조별 현황

구 분	계	철근콘크리트
동 수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



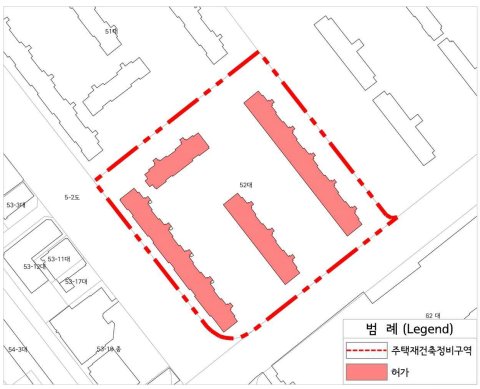
라. 건축물 준공년도별 현황

구 분	계	40년 이상
동 수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



마. 건축물 허가 유무별 현황

구 분	계	허가
동 수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



3 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

1. 도로 현황

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	-	20 (11.5)	보조간선	272 (139)	63로	여의대방로	일반도로	-	서고시 제2025-80호 (25.2.13.)	-

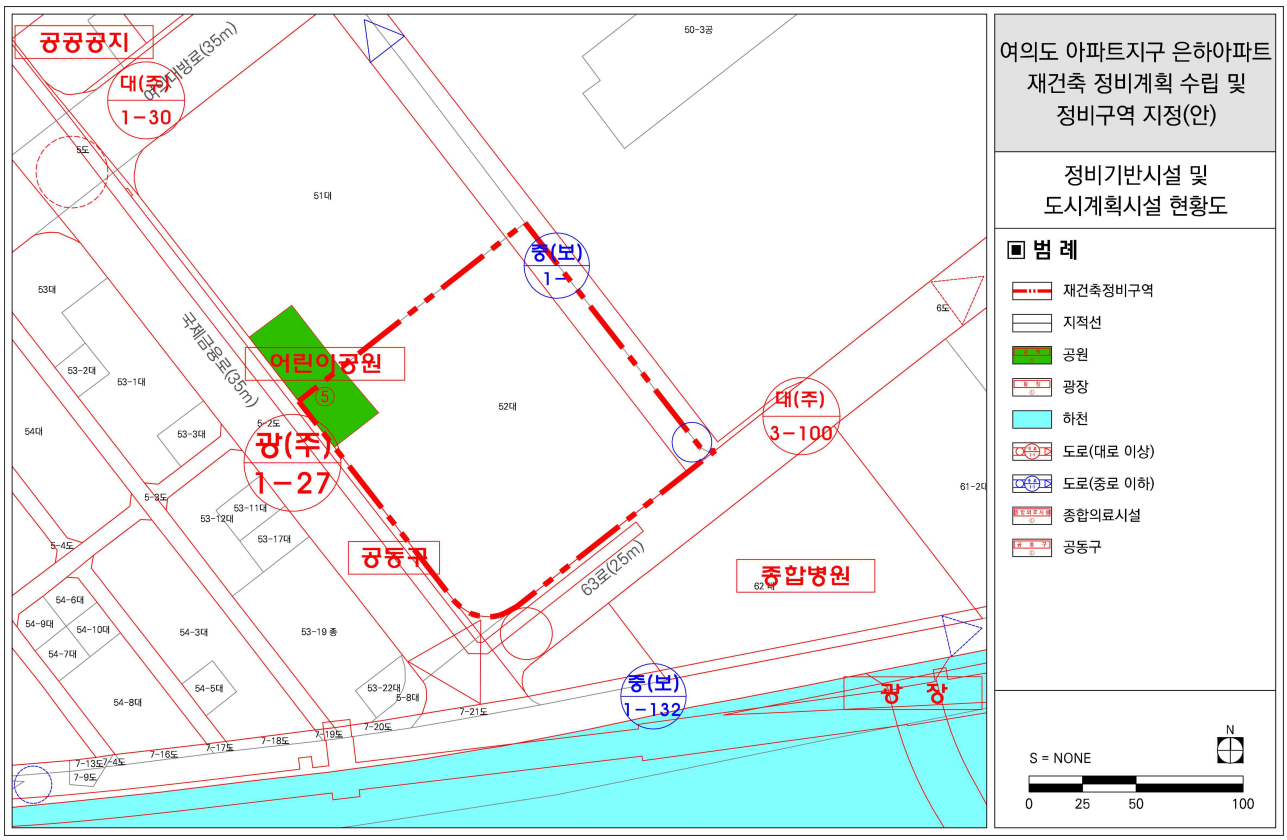
※ ( )는 구역 내 폭원 및 연장임

2. 공원 현황

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	⑥	공원	어린이공원	여의도동 51,52 일원	1,860.0 (930.0)	서고 2006-21호 (`06.1.12)	미집행

※ ( )는 구역 내 면적임

[정비기반시설 및 도시계획시설 현황도]



4 정비구역 및 주변지역 교통상황

1. 교통 현황

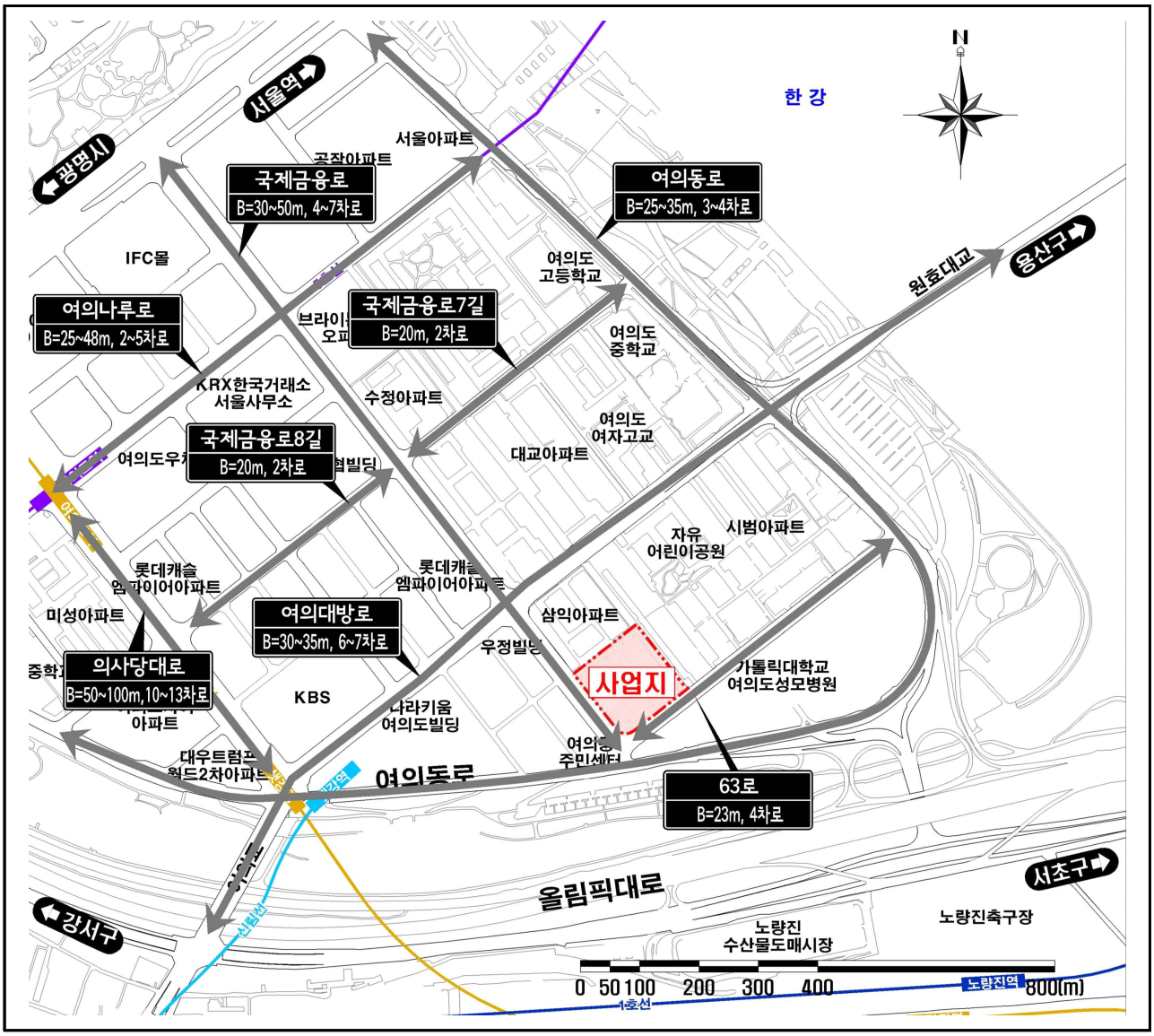
가. 가로망 현황

- 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면 서측으로 국제금융로(B=30~50m, 4~7차로)가 위치하고 있고 여의대방로(B=30~35m, 6~7차로) 및 63로(B=23m, 4차로) 통해 주로 사업지 진출입이 이루어질 것임

【 사업지 주변 가로망 현황 】

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

【 사업지 주변 가로망 현황도 】



5 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

- 대상지 평균공시지가는 2025년 1월 1일 기준으로 ㎡당 13,730,000원임
- 2016년부터 10년간의 대표 세대의(전용 121.52㎡) 한국부동산원 공동주택 공시가격임

※ 은하아파트 전용121.52㎡ 기준 (단위:천원)

구분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
전용121 공시가격	532,000	592,000	646,000	773,000	952,000	1,225,000	1,325,000	1,048,000	1,214,000	1,347,000

- 임대차 현황은 전세 및 월세 위주로 형성되어 있으며, 가장 최근 거래된 주택은 전용면적 121.52㎡에 보증금 10,000만원(월세 300만원)에 거래되었음

※ 출처 : 국토교통부 실거래가 공개시스템 (http://rt.molit.go.kr/), 최근 3개월 이내에 거래된 주택을 기준으로 작성함

연번	법정동	도로명	주택유형	전용면적(㎡)	계약일	보증금(만원) / 월세(만원)	건축년도
1	여의도동	63로7	아파트	121.52	2025.08	10,000 / 300	1974
2				121.52	2025.08	70,000 / 13	
3				121.52	2025.08	5,000 / 250	
4				121.52	2025.08	90,000 / 0	
5				121.52	2025.07	77,000 / -	
6				121.52	2025.07	80,000 / -	
7				121.52	2025.07	73,000 / -	
8				121.52	2025.07	60,000 / 85	
9				121.52	2025.06	60,000 / -	
10				121.52	2025.06	80,000 / -	

6 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

- '23.11.30.일자 은하아파트 재건축정비사업 사업시행자(하나자산신탁) 지정 고시하였으며(영등포구 고시 제2023-166호), 금회 정비계획 결정(안)에 대하여 토지등 소유자의 동의를 받아 제안하는 내용임

7 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

- 유·무형 문화유적 : 해당사항 없음
- 보호수목 현황 : 해당사항 없음
- 지역 유래
  - 서울의 한강 하중도(河中島)인 여의도동은 단일 행정동으로 이루어져 있으며 전체면적은 8.4㎢(여의도의 면적은 2.9㎢)로 영등포구 면적의 34.5%를 차지하고 있다. 조선시대 잉화도 · 나의주 등으로 불렸던 여의도는 이 섬이 홍수로 잠길 때도 현재 국회의사당 자리인 양말산만은 머리를 살짝 내밀고 있어 사람들이 '나의 섬' '너의 섬'하고 말장난처럼 부르던 것이 한자화돼 여의도가 됐다고 한다.
  - 조선 말의 「동국여지비고(東國輿地備攷)」에는 율도(밤섬) 와 여의도는 서로 붙어 있었는데 홍수로 갈라졌다고 하며 나의 주라고 기술하고 있는 점을 볼 때 이곳은 고립된 섬이 아닌 현재의 영등포동에 이어진 삼각주였던 것으로 추측된다.

8 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

구 분	동의서 징구 결과			
권리유형	계	토지 및 건축물소유자	토지소유자	건축물소유자
총소유자수	360	360	-	-
동의자수	291	291	-	-
동의율(%)	80.83	80.83	-	-

9 기존 수목의 현황

- 정비구역 내 녹지 및 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없으며, 사업시행 시 재활용 가능한 수목·수형, 재활용 방법 등에 관한 계획을 수반하겠음
- 재활용이 가능한 수목은 북측 어린이공원 및 대상지 내 조경녹지로 이식하도록 하겠음

10 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

- 금회 정비계획 결정(안)에 대하여 토지등소유자의 동의서를 받아 제안하는 내용으로 지속적인 의견수렴 및 관련절차를 진행하겠음

11 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

- 지속적으로 주민의견 수렴 및 사업시행인가 시 확정

12 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

- 해당사항 없음

13 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

- 해당사항 없음

- 이 하 여 백 -

14 기초조사 현황도(A4)

1) 토지 지목별 현황도

2) 토지 소유자별 현황도

3) 토지 규모별 현황도

4) 건축물 용도별 현황도

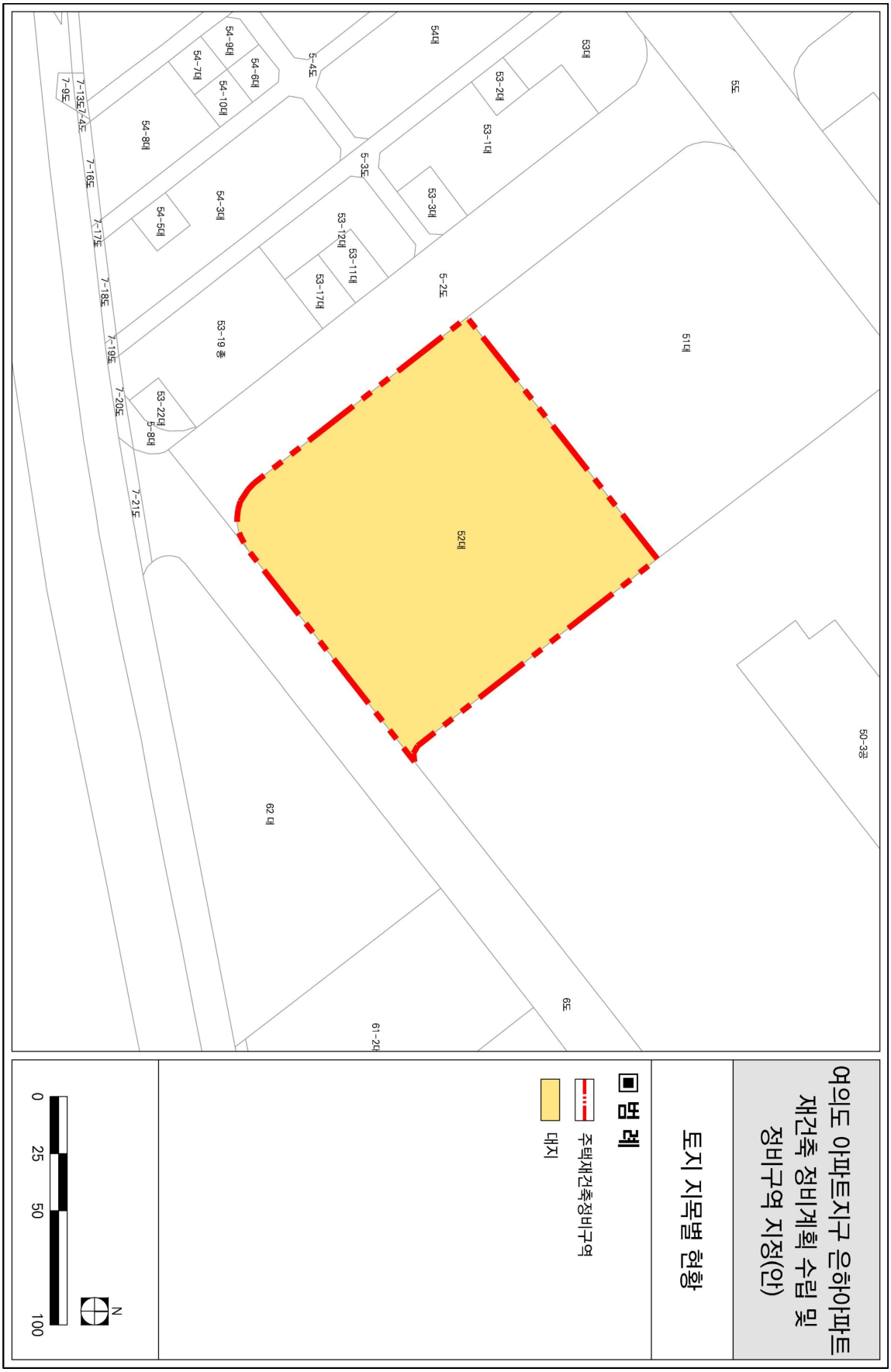
5) 건축물 층수별 현황도

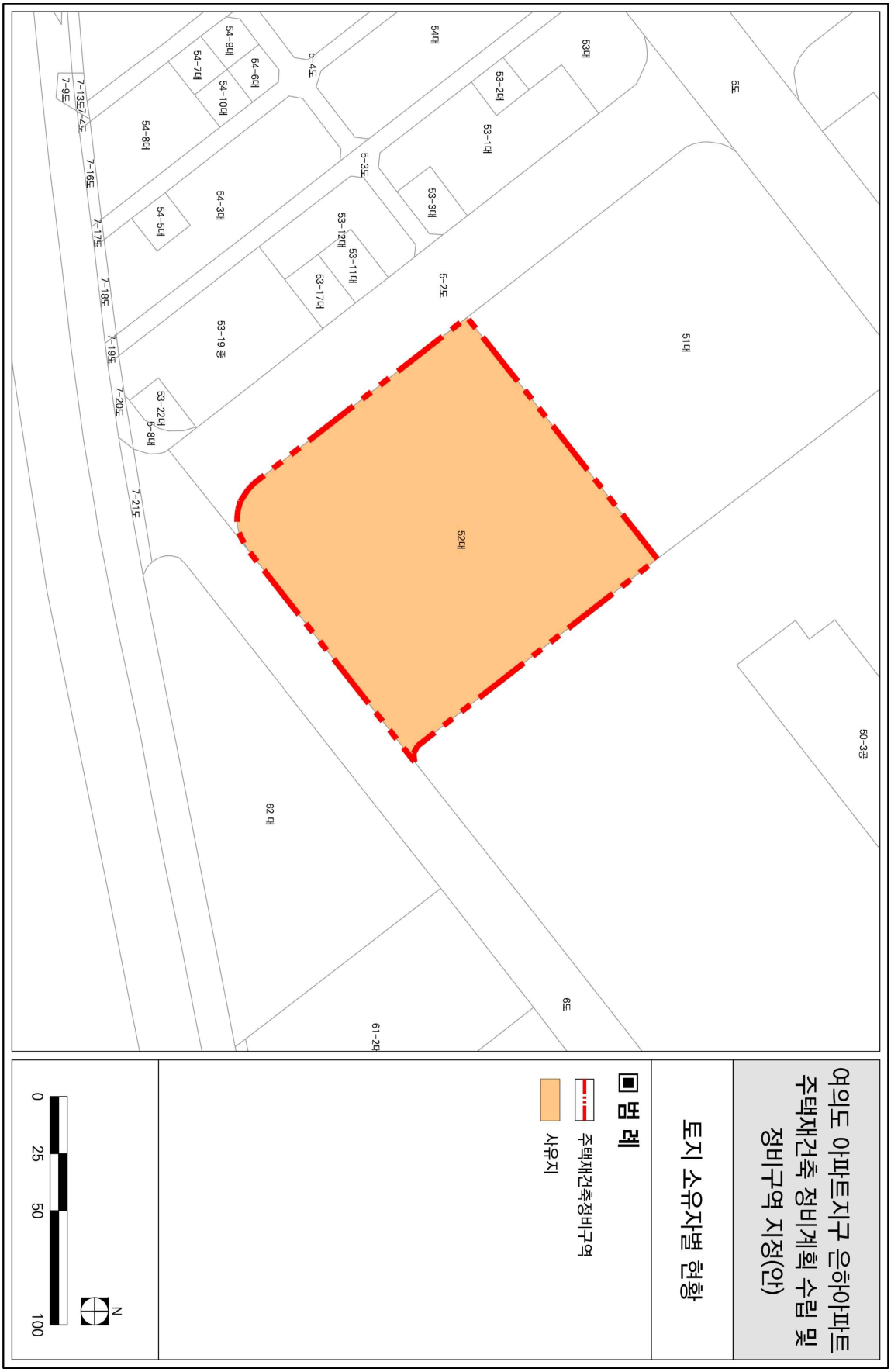
6) 건축물 구조별 현황도

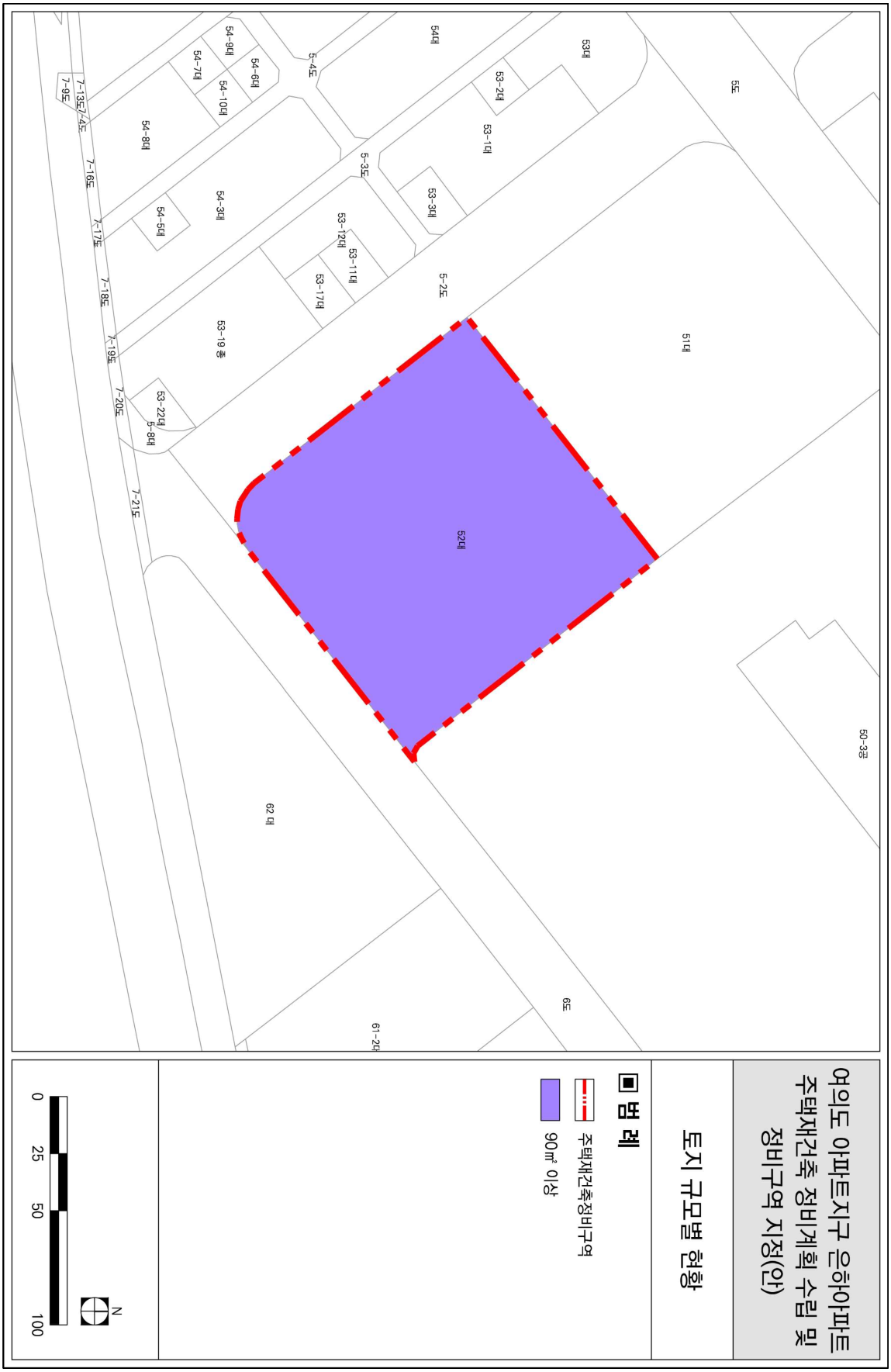
7) 건축물 준공년도별 현황도

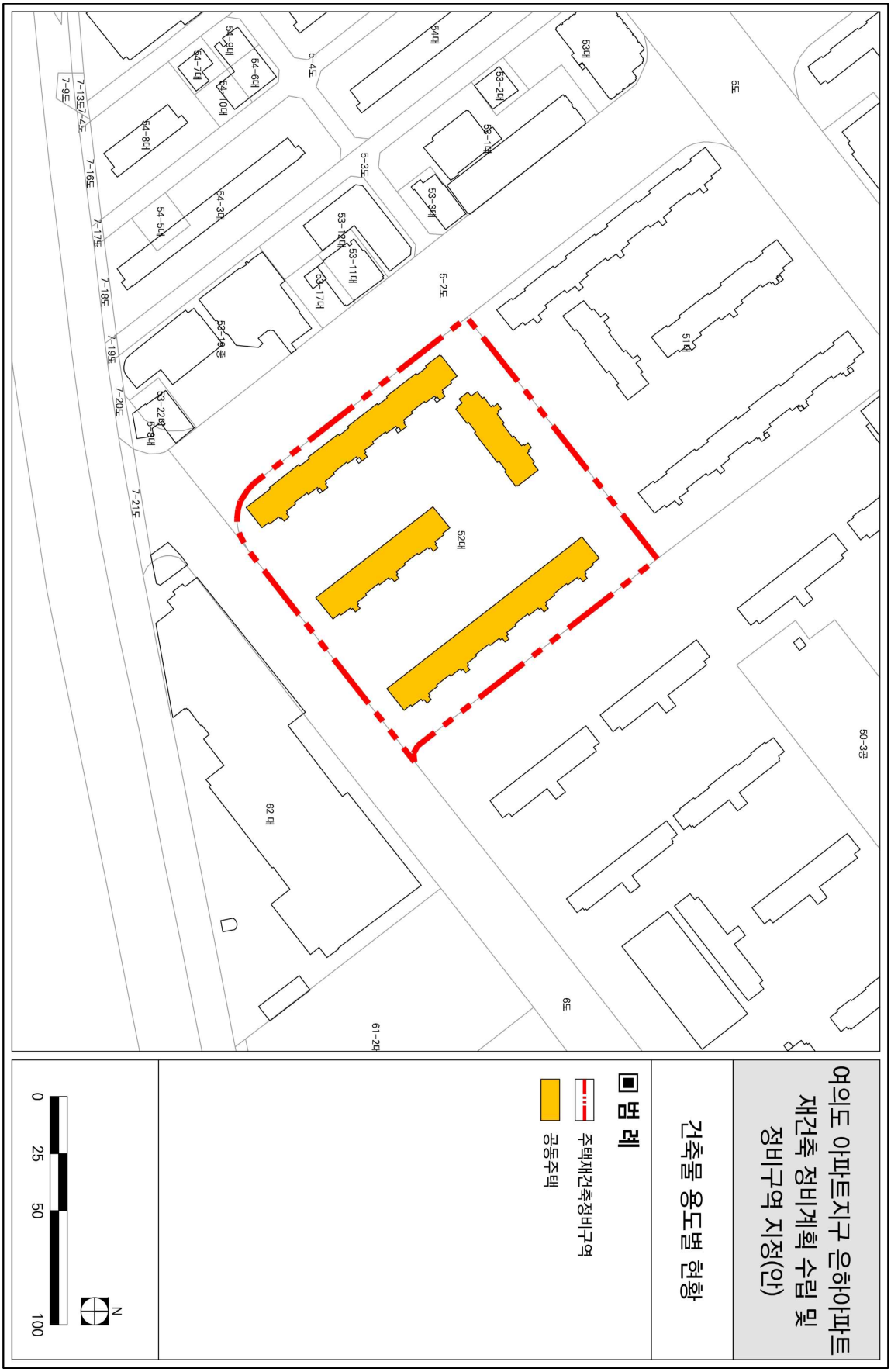
8) 건축물 허가유무별 현황도

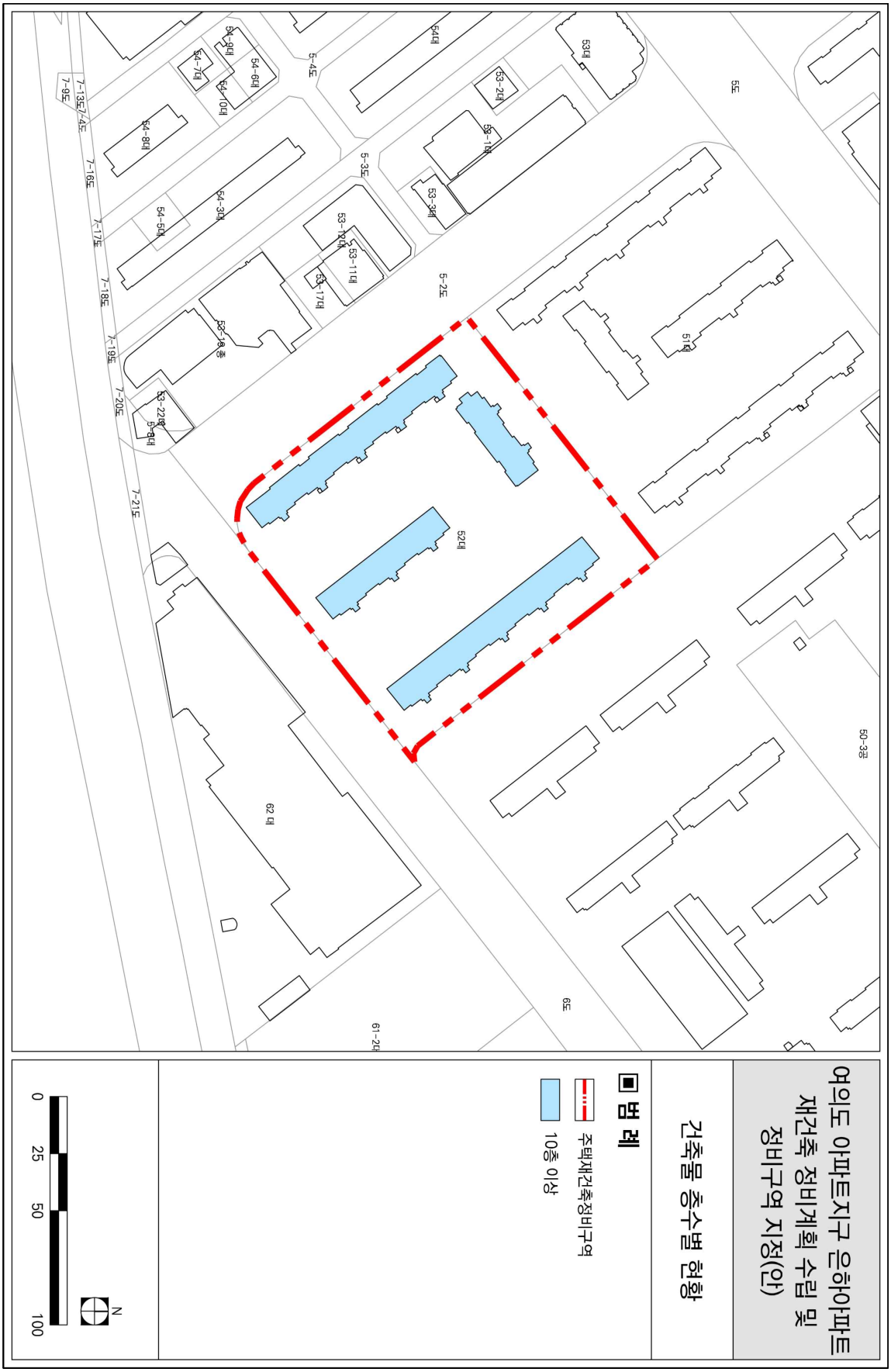
9) 도시·군관리계획 현황도

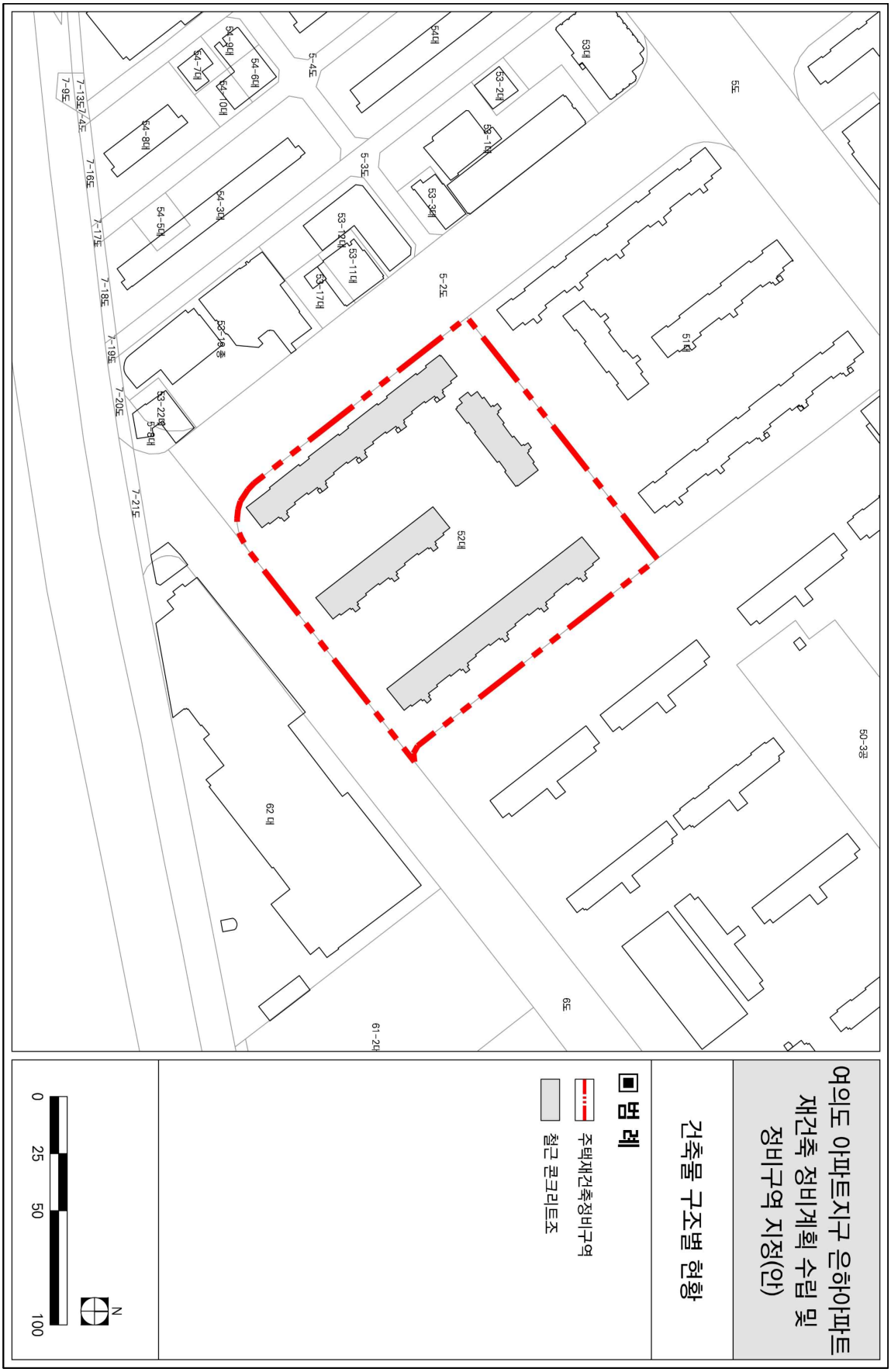

여의도 아파트지구 은하아파트
재건축 정비계획 수립 및
정비구역 지정(안)
토지 지목별 현황
범 례
주택재건축정비구역
대지
0
25
50
100
N
52대
51대
50-3공
62 대
61-2대
6도
5도
5-2도
5-3도
5-4도
53대
54대
53-1대
53-2대
53-3대
53-11대
53-12대
53-17대
53-19 종
54-3대
54-5대
54-6대
54-7대
54-8대
54-9대
54-10대
53-22대
5-8대
7-9도
7-13도/4도
7-16도
7-17도
7-18도
7-19도
7-20도
7-21도


여의도 아파트지구 은하아파트
주택재건축 정비계획 수립 및
정비구역 지정(안)
토지 소유자별 현황
범 례
주택재건축정비구역
사유지
0
25
50
100
N
52대
51대
62 대
50-3공
6도
61-2대
5도
53대
53-2대
53-1대
54대
5-4도
54-9대
54-6대
54-7대
54-10대
7-13도
7-9도
7-4도
54-8대
7-16도
7-17도
54-6대
54-3대
5-3도
53-3대
53-12대
53-11대
53-17대
5-2도
7-18도
7-19도
53-19 종
7-20도
53-22대
5-8대
7-21도

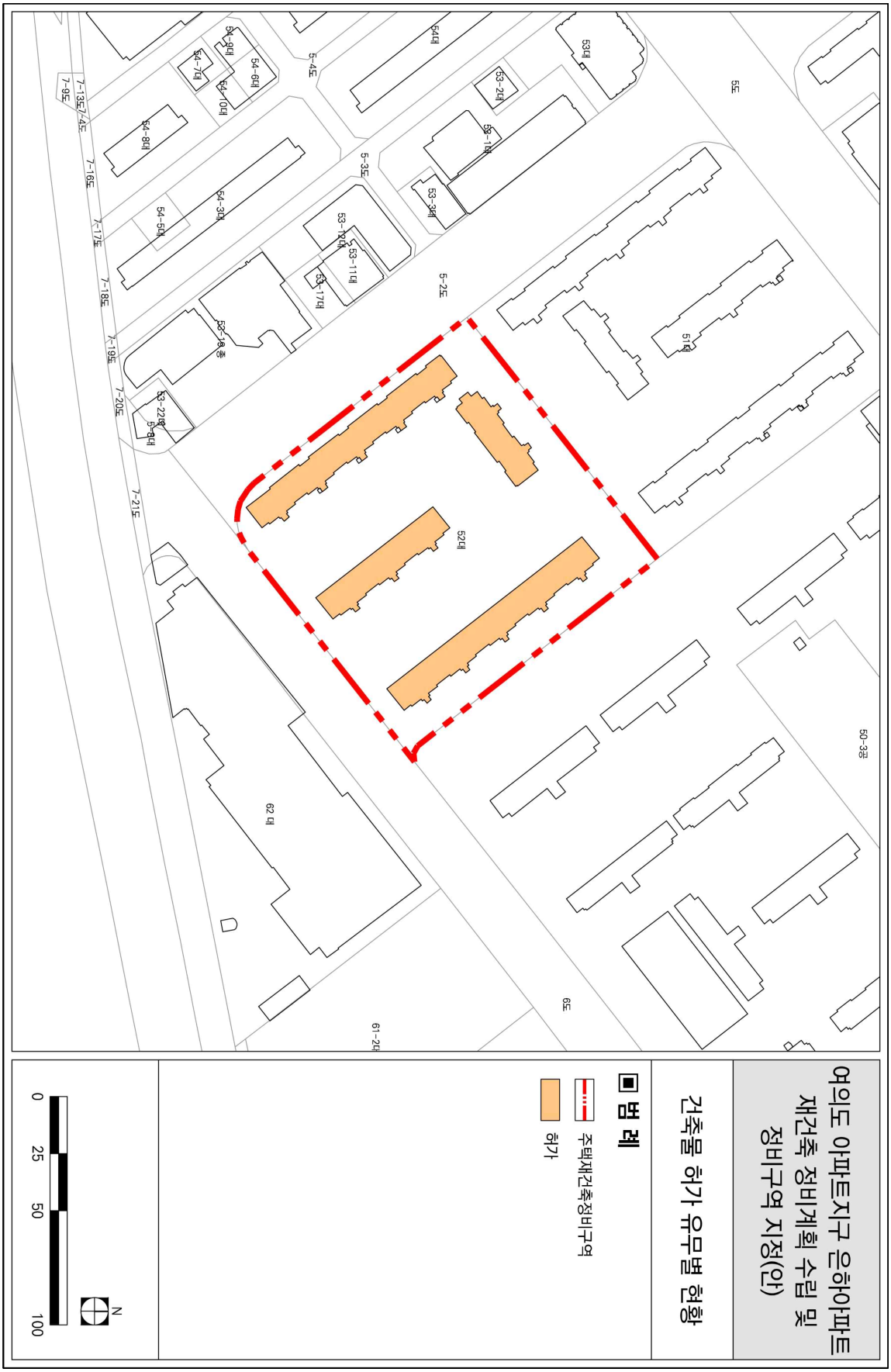

여의도 아파트지구 은하아파트
주택재건축 정비계획 수립 및
정비구역 지정(안)
토지 규모별 현황
범 례
주택재건축정비구역
90㎡ 이상
0
25
50
100
N
52대
51대
62 대
53-19 종
53-17대
53-12대
53-11대
53-3대
53-2대
53-1대
54-3대
54-6대
54-8대
54-9대
54-7대
54-10대
54-6대
53대
54대
5도
5-2도
5-3도
5-4도
5-8대
53-22대
6도
61-2대
50-3공
7-9도
7-13도/4도
7-16도
7-17도
7-18도
7-19도
7-20도
7-21도

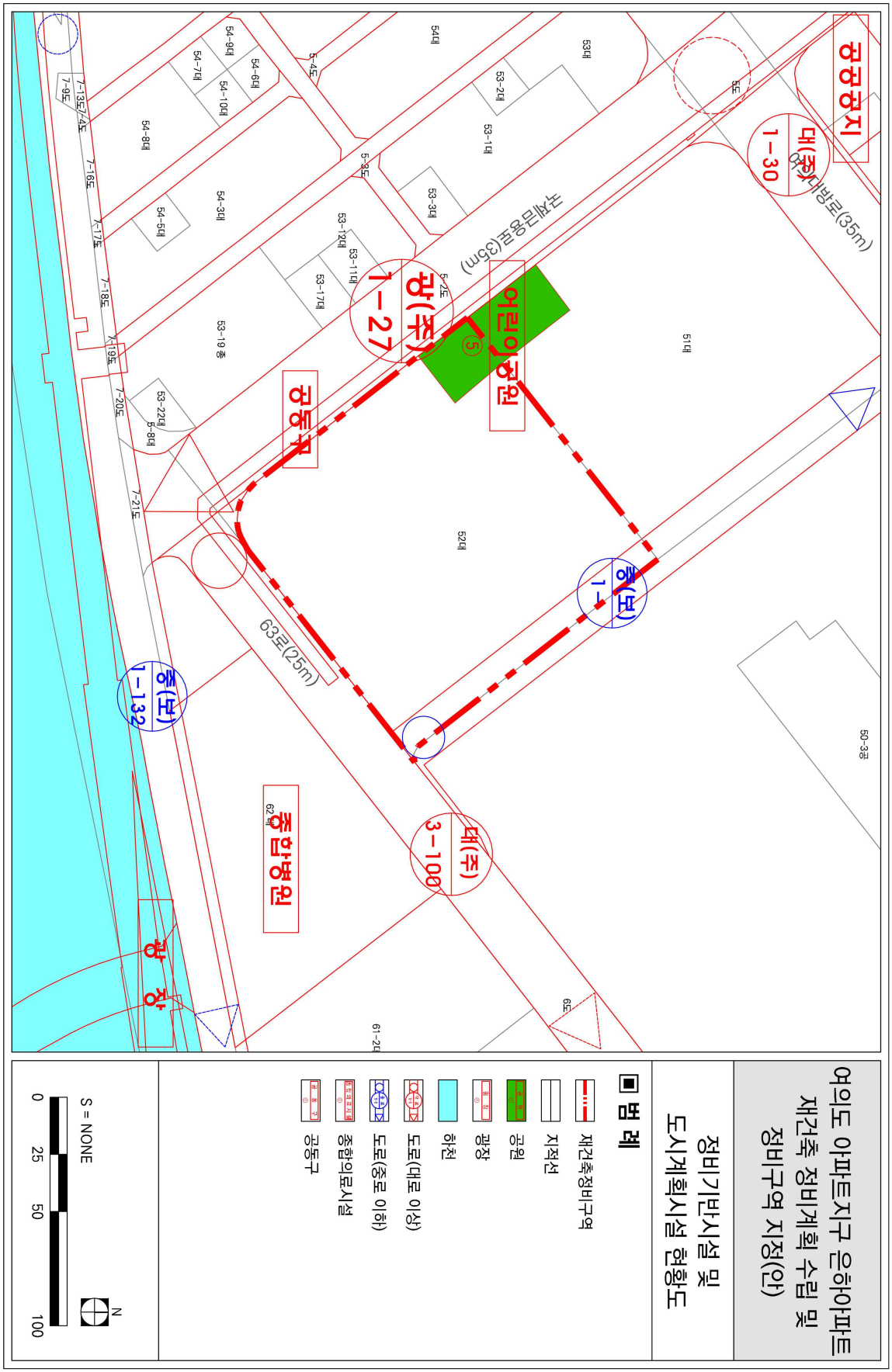

여의도 아파트지구 은하아파트
재건축 정비계획 수립 및
정비구역 지정(안)
건축물 용도별 현황
범 례
주택재건축정비구역
공동주택
0
25
50
100
N
52대
62 대
61-2대
50-3공
6도
5-2도
5-3도
5-4도
7-9도
7-13도/4도
7-16도
7-17도
7-18도
7-19도
7-20도
7-21도


여의도 아파트지구 은하아파트
재건축 정비계획 수립 및
정비구역 지정(안)
건축물 층수별 현황
범 례
주택재건축정비구역
10층 이상
0
25
50
100
N
52대
62 대
61-2대
50-3공
6도
5도
5-2도
5-3도
5-4도
7-9도
7-13도/4도
7-16도
7-17도
7-18도
7-19도
7-20도
7-21도


여의도 아파트지구 은하아파트
재건축 정비계획 수립 및
정비구역 지정(안)
건축물 구조별 현황
범 례
주택재건축정비구역
철근 콘크리트조
0
25
50
100
N
50-3공
51대
52대
53대
54대
55도
6도
5-2도
5-3도
5-4도
62 대
61-2대
7-9도
7-13도/4도
7-16도
7-17도
7-18도
7-19도
7-20도
7-21도


여의도 아파트지구 은하아파트
재건축 정비계획 수립 및
정비구역 지정(안)
건축물 준공년도별 현황
범 례
주택재건축정비구역
40년 이상
0
25
50
100
N
52대
62 대
61-2대
50-3공
6도
5-2도
5-3도
5-4도
5도
7-21도
7-20도
7-19도
7-18도
7-17도
7-16도
7-13도/4도
7-9도
51대
53대
54대


여의도 아파트지구 은하아파트
재건축 정비계획 수립 및
정비구역 지정(안)
건축물 허가 유무별 현황
범 례
주택재건축정비구역
허가
0
25
50
100
N
52대
62 대
61-2대
50-3공
6도
5도
5-2도
5-3도
5-4도
7-9도
7-13도/4도
7-16도
7-17도
7-18도
7-19도
7-20도
7-21도
51대
53대
54대
53-2대
53-1대
53-3대
53-12대
53-11대
53-17대
53-18대
53-22대
54-8대
54-9대
54-7대
54-6대
54-10대
54-5대
54-3대


여의도 아파트지구 은하아파트
재건축 정비계획 수립 및
정비구역 지정(안)
정비기반시설 및
도시계획시설 현황도
범 례
재건축정비구역
지적선
공원
광장
하천
도로(대로 이상)
도로(중로 이하)
종합의료시설
공동구
S = NONE
0 25 50 100
N
공공공지
대(주)
1-30
여의나루로(35m)
국제금융로(35m)
어린이공원
광(주)
1-27
공동구
63로(25m)
종(보)
1-132
대(주)
3-100
종합병원
광장
53대
54대
51대
52대
50-3공
61-2대
5도
6도
5-4도
5-3도
5-2도
7-9도
7-13도/4도
7-16도
7-17도
7-18도
7-19도
7-20도
7-21도
54-9대
54-6대
54-7대
54-10대
54-8대
54-3대
54-6대
53-1대
53-2대
53-3대
53-12대
53-11대
53-17대
53-19 종
53-22대
53-8대

5 지구단위계획 결정(변경)(안)

1 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서

2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도면

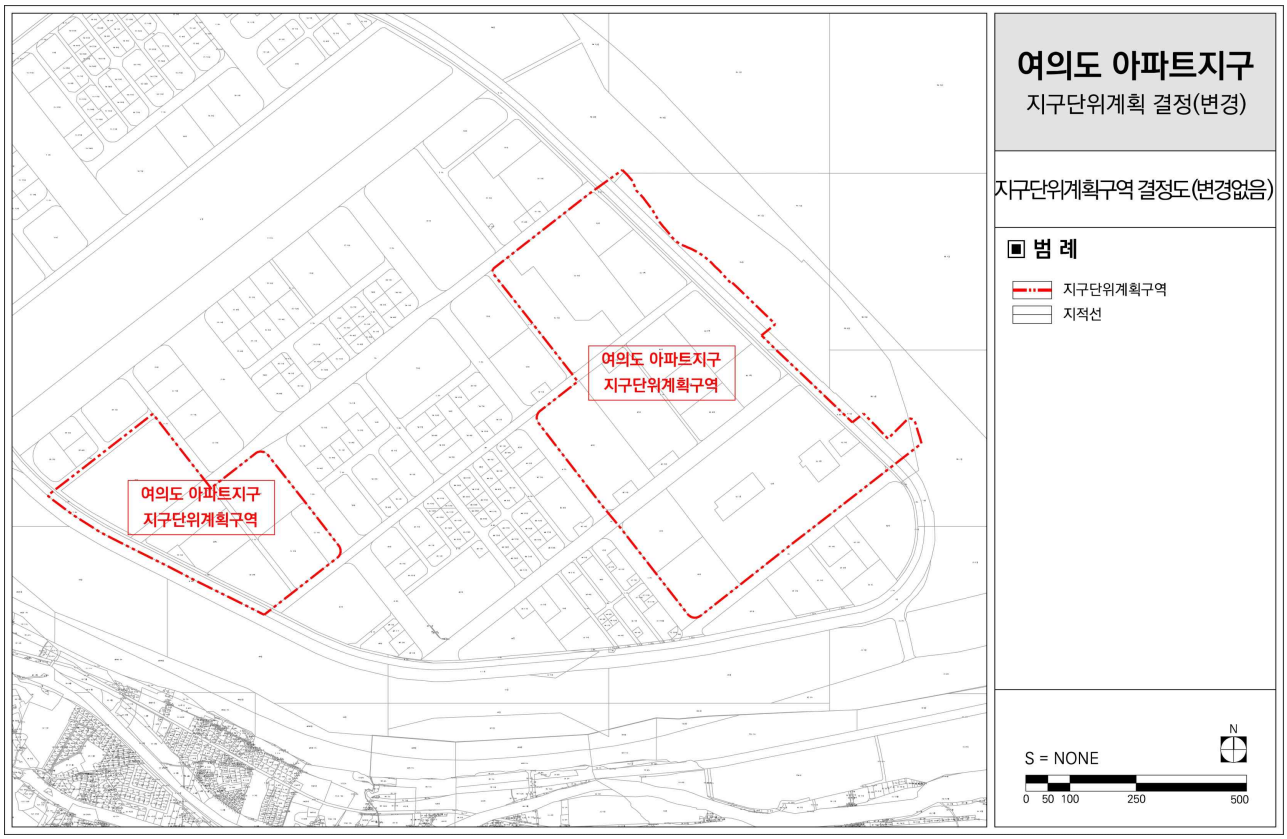
1 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경없음

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
기정	여의도아파트지구 지구단위계획구역	영등포구 여의도동 일원	599,788.7	-	599,788.7	서고 제2024-66호 (2024. 02. 01)	-

[지구단위계획구역 결정도(변경없음)]



2. 도시관리계획에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)(안)조서

1) 용도지역

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		599,788.7	-	599,788.7	100.0	용도지역 변경에 따른 면적 변경
주거지역	소계	507,077.6	감) 16,917.0	490,160.6	81.7	
	제1종일반주거지역	-	-	-	-	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	131,389.2	-	131,389.2	21.9	
	제3종일반주거지역	259,853.4	감) 16,917.0	242,936.4	40.5	
	준주거지역	115,835.0	-	115,835.0	19.3	
상업지역	소계	67,068.0	증) 16,917.0	83,985.0	14.0	
	일반상업지역	67,068.0	증) 16,917.0	83,985.0	14.0	
녹지지역	소계	25,643.1	-	25,643.1	4.3	
	자연녹지지역	25,643.1	-	25,643.1	4.3	

▣ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

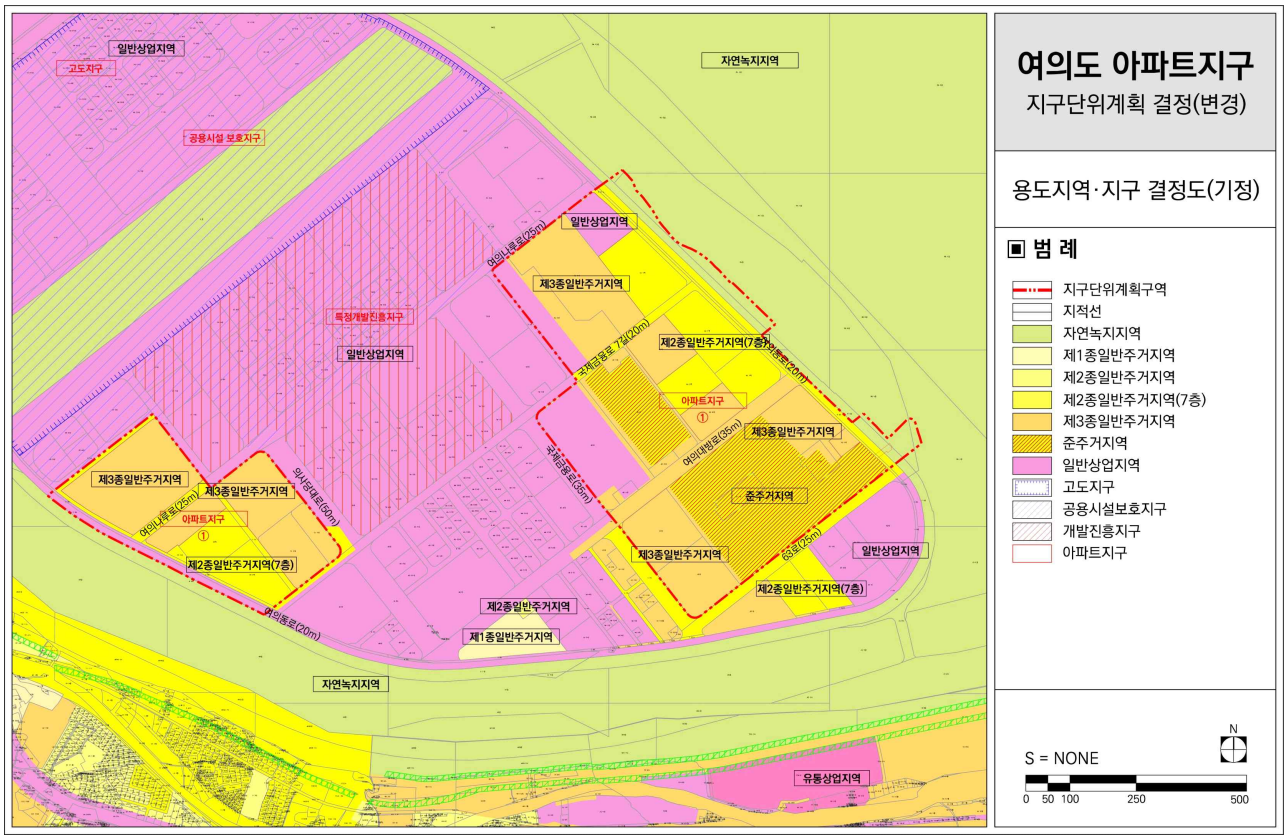
구분	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
변경	여의도동 52	제3종일반 주거지역	일반상업지역	16,917.0	◦ 상위계획 및 주변 아파트 정비계획과의 정합성을 고려하여 용도지역 상향하여 계획

※ 용도지역 면적은 Auto CAD 상 면적으로 산정

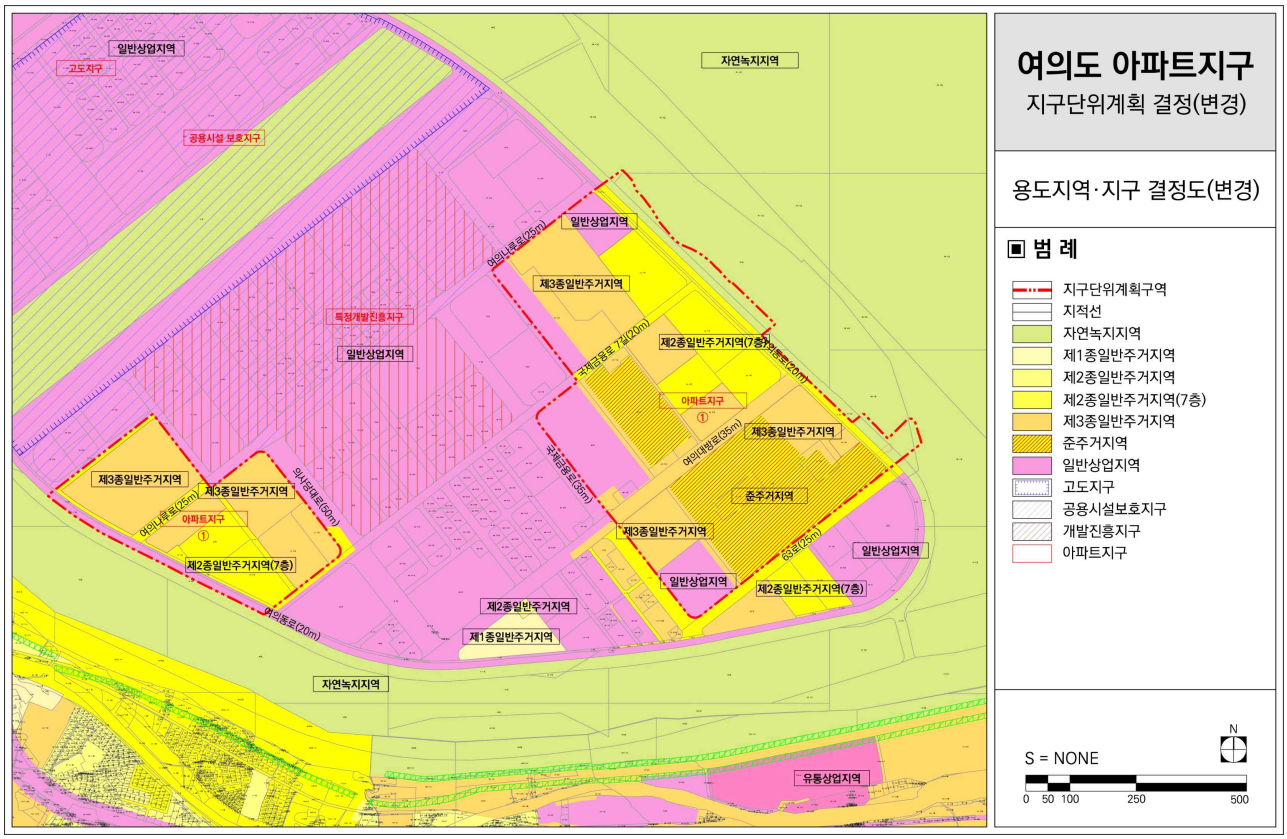
2) 용도지구(변경없음)

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

[용도지역·지구에 관한 결정(기정)도]



[용도지역·지구에 관한 결정(변경)(안)도]



나. 도시계획시설 결정(변경)(안)조서

1) 교통시설

가) 도로 총괄표

구분	합계		1류		2류		3류	
	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)
합계	11	12,258.8(139)	6	9,649(139)	1	59.8	4	2,550
대로	3	2,957	1	987	-	-	2	1,970
중로	5	8,918(139)	4	8,618(139)	-	-	1	300
소로	3	383.8	1	44	1	59.8	1	280

※ ( )는 구역 내 해당 사항임

나) 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)							
기정	대로	1	30	35~38	주간선도로	987	여의동로	의사당대로	일반도로	-	-
기정	대로	3	100	25~27	주간선도로	590	국제금융로	여의동로	일반도로	70.3.26 (건고143)	-
기정	대로	3	31	25~45	주간선도로	1,380	여의도남단	여의도북단	일반도로	건고제143호 (1970.3.26.)	-
기정	중로	1	131	20~23	보조간선도로	1,195	여의동로	여의동로	일반도로	-	-
기정	중로	1	132	20~30	보조간선도로	6,873	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	특수도로 보행자 전용도로 중복결정
기정	중로	1	A	20	국지도로	278	여의도동 5	여의도동 4	일반도로	서고제146호 (2024.3.21.)	-
기정	중로	1	-	20 (11.5)	보조간선도로	272 (139)	63로	여의대방로	일반도로	서고시제80호 (25.2.13.)	-
변경	중로	1	-	20 (11.5)	보조간선도로	272 (139)	63로	여의대방로	일반도로	서고시제80호 (25.2.13.)	선형변경
기정	중로	3	-	12	집산도로	300	여의나루길	여의길	일반도로	서고제21호 (2006.1.12.)	-
기정	소로	1	-	10~14	특수도로	44	여의도동 50	여의도동 86-5	보행자 전용도로	서고시제80호 (25.2.13.)	도로, 하천과 중복결정
기정	소로	2	-	8	특수도로	59.8	여의도동3	여의도동85	보행자 전용도로	서고시제11호 (26.1.2.)	도로, 하천과 중복결정
기정	소로	3	-	9	국지도로	280	여의길	용호로	일반도로	서고제21호 (2006.1.12.)	-

※ ( )는 구역 내 해당사항임

▣ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로1-	중로1-	◦ 도로선형 변경	◦ 가각부 도로개설로 인한 도로선형 변경

다) 철도(변경없음)

2) 공간시설

가) 광장(변경없음)

나) 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	문화공원	여의도동 50일원	17,502.3	-	17,502.3	서고 제2025-80 (2025.2.13.)	-
폐지	⑤	공원	어린이공원	여의도동 51,52 일대	1,860.0 (930.0)	감) 1,860.0 (감) 930.0)	- (-)	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
신설	⑫	공원	소공원	여의도동 51,52 일원	-	증) 3,000.0 (증) 1,500.0)	3,000.0 (1,500.0)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조
기정	⑥	공원	어린이공원	여의도동 37 일대	1,760.0	-	1,760.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	⑦	공원	어린이공원	여의도동 28 일대	2,155.0	-	2,155.0	서고제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	⑧	공원	소공원	여의도동 30-3 일대	940.0	-	940.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	⑨	공원	소공원	여의도동 40 일대	680.0	-	680.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	⑩	공원	소공원	여의도동 40-4 일대	470.0	-	470.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	⑪	공원	소공원	여의도동 38-1 일대	510.0	-	510.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-

※ ( )는 구역 내 면적임

※ 3,000㎡(1,500㎡)는 수평투영면적임

① 입체적 도시계획시설(공원) 결정(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	⑫	소공원	여의도동 51,52 일원	길이(m)	-	증) 85(42.5)	85(42.5)	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	-	증) 35(35)	35(35)		
				높이(m) (해수면기준)	-	증) EL 11.0 이상	EL 11.0 이상		
				수평투영면적(㎡)	-	증) 3,000(1,500)	3,000(1,500)		

※ ( )는 구역 내 면적임

※ 입체공원은 원활한 식물 생육을 위해 토심을 최소 2m이상, 토심과 별도로 방수·방근층을 조성해야 한다.

※ 구분지상권 설정은 지상부~지하부2m 범위로 정하고 입체공원 사용권은 행정청(관리청)에 무상귀속되며, 도시계획시설(공원) 폐지 시 까지 구분지상권 유지한다.

▣ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	어린이공원	• 어린이공원 폐지 - 감) 1,860.0㎡	• 공원의 복합적 활용계획을 위하여 입체적 결정으로 인한 어린이공원 폐지
⑫	소공원	• 소공원 입체적 도시계획시설 결정 - 길이 : 85m (42.5m) - 폭 : 35m (35m) - 높이(해수면기준) : E.L 11.0m 이상 - 수평투영면적 : 3,000㎡ (1,500㎡)	• 주민과 이용객의 휴게 공간 제공 및 공원의 복합적 활용계획을 위해 입체적 결정

다) 공공공지(변경없음)

3) 공공 · 문화체육시설

가) 학교(변경없음)

나) 공공청사(변경없음)

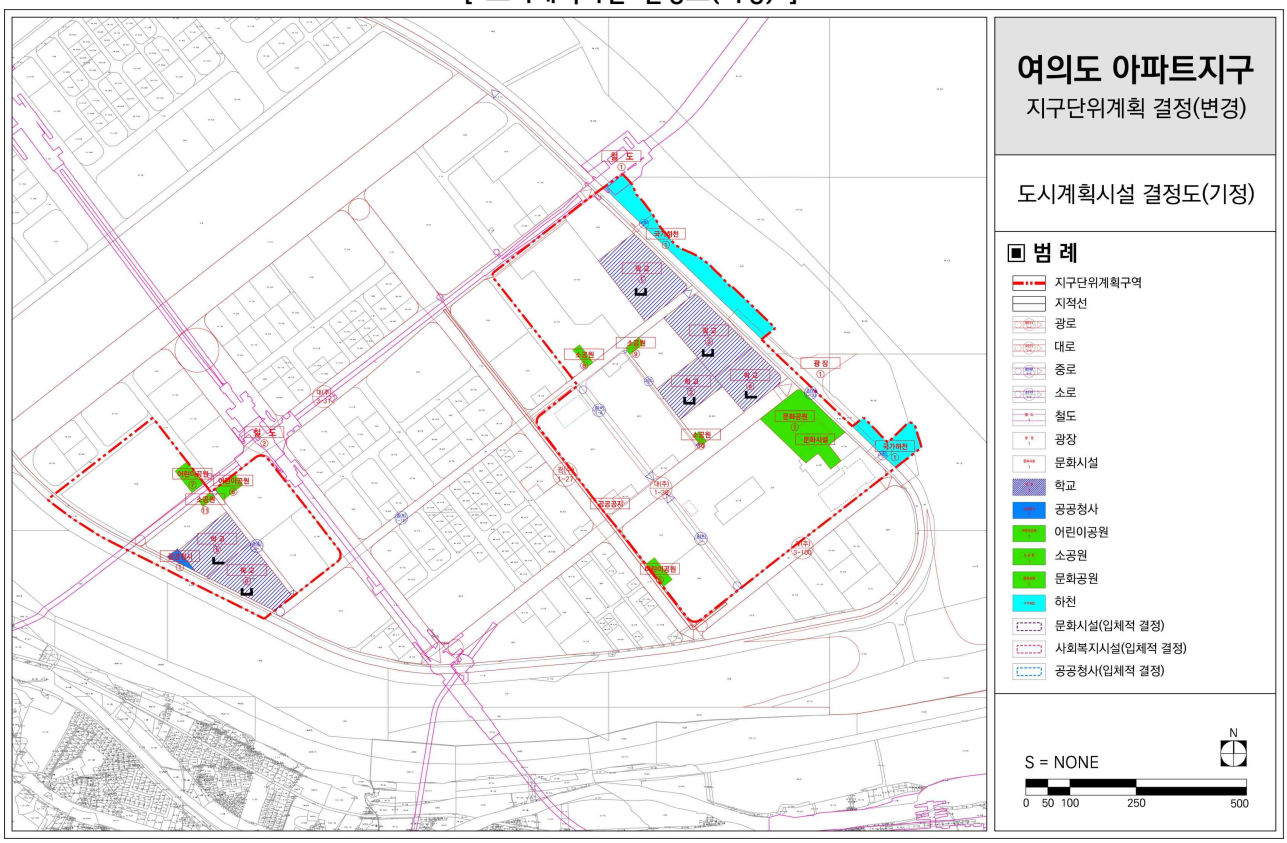
다) 사회복지시설(변경없음)

4) 방재시설

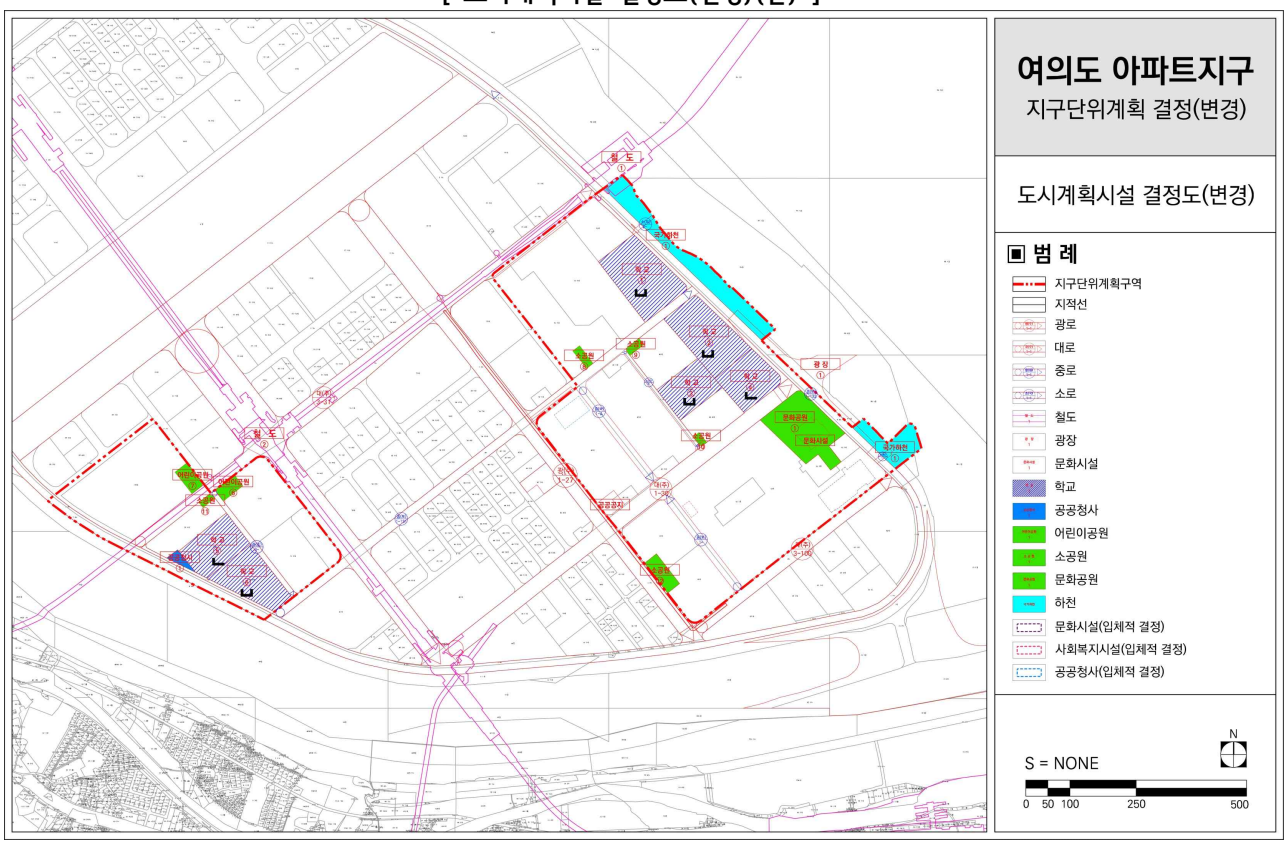
가) 하천(변경없음)

- 이 하 여 백 -

[도시계획시설 결정도(기정)]

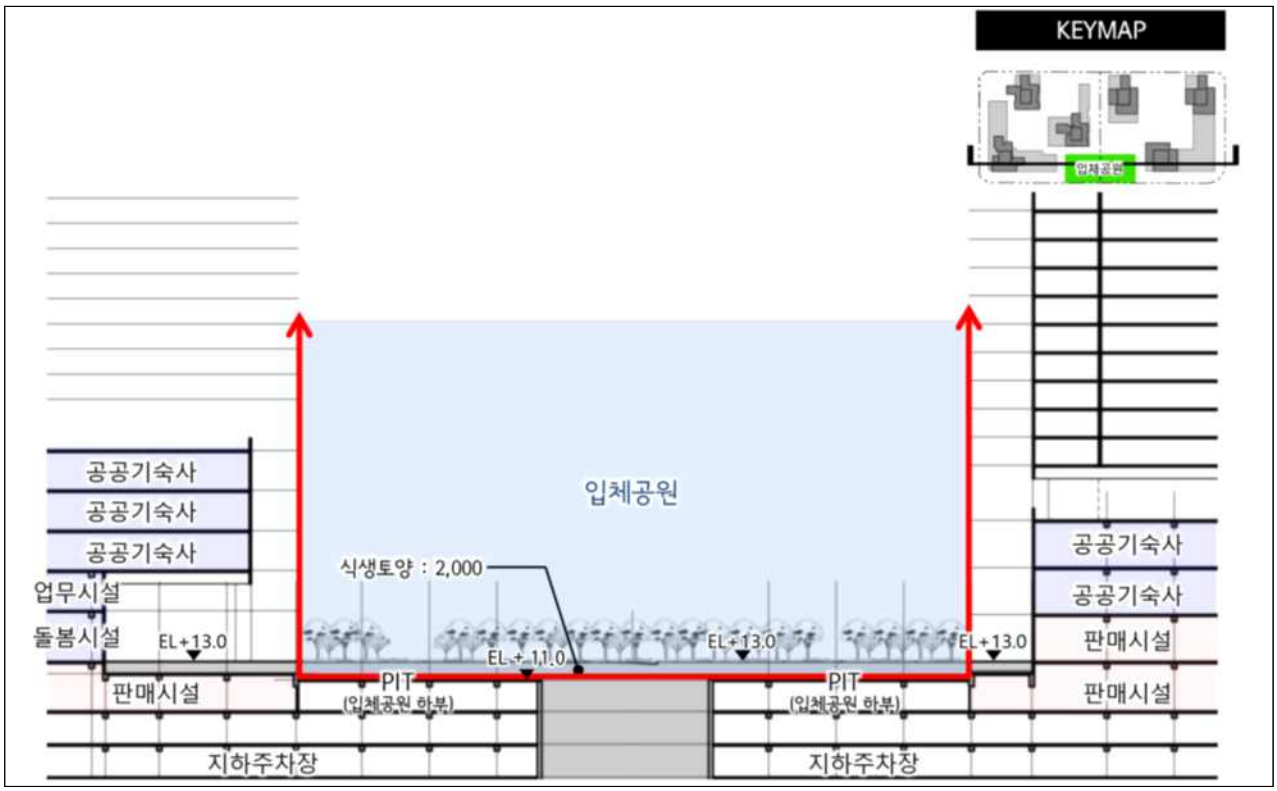


[도시계획시설 결정도(변경)(안)]

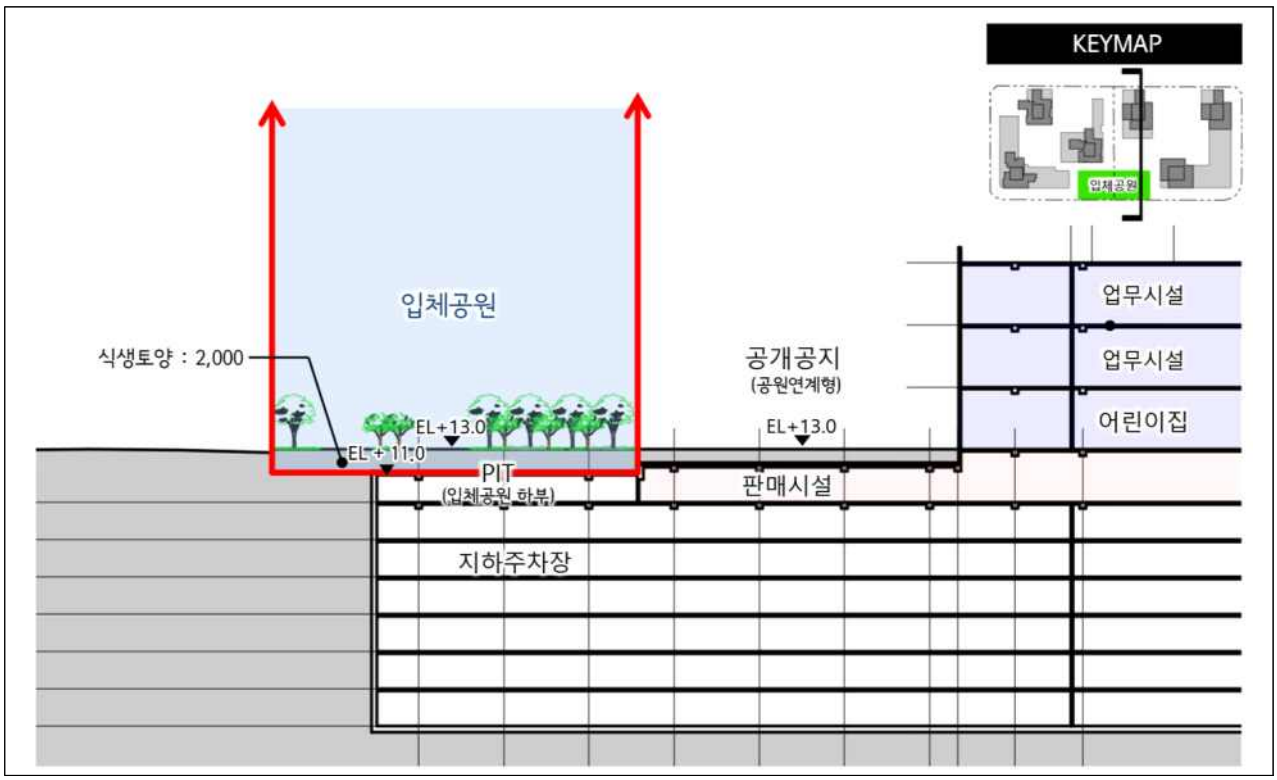


[입체적 도시계획시설 결정도]

- 횡단면도



- 종단면도



3. 건축계획에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 계획

1) 가구 및 획지 설정기준(변경없음)

2) 가구에 관한 결정조서(변경없음)

3) 획지에 관한 결정(변경)(안) 조서(변경사항에 한함)

가구번호		면적					비고
구분	번호	번호	위치		대지면적(㎡)	획지면적(㎡)	
기정	C	C3	여의도동	52대	18,565.0	18,565.0	은하아파트
변경	C	C3	여의도동	52대	18,565.0	16,917.0	

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

▣ 획지 결정(변경)(안) 사유서

획지번호		변경내용	변경사유
변경전	변경후		
C3	C3	• 획지면적 변경 - 기정 18,565.0㎡ → 변경 16,917.0㎡	• 은하아파트 재건축 정비계획 수립에 따른 획지면적 변경

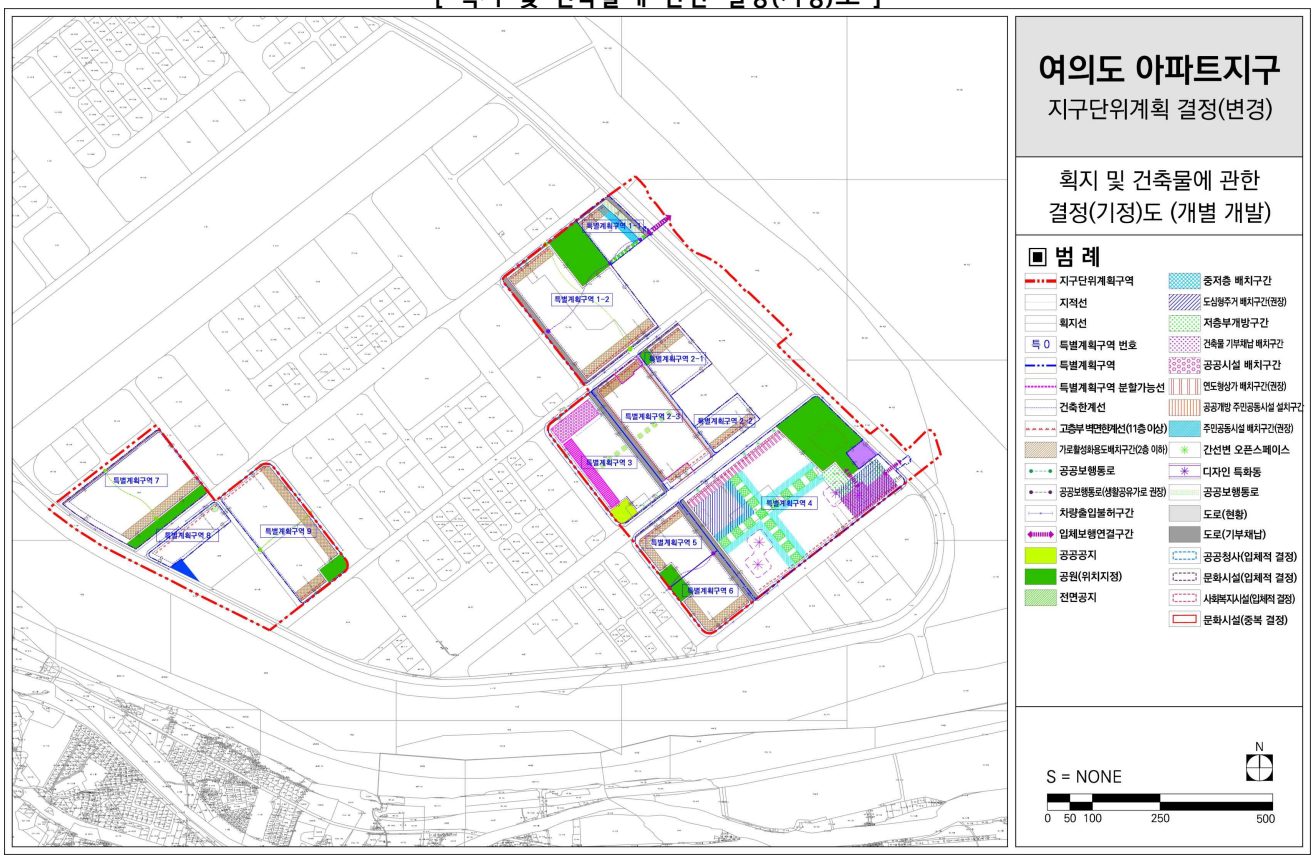
4) 공동개발에 관한 결정조서(변경없음)

나. 건축물 용도 결정조서(변경없음)

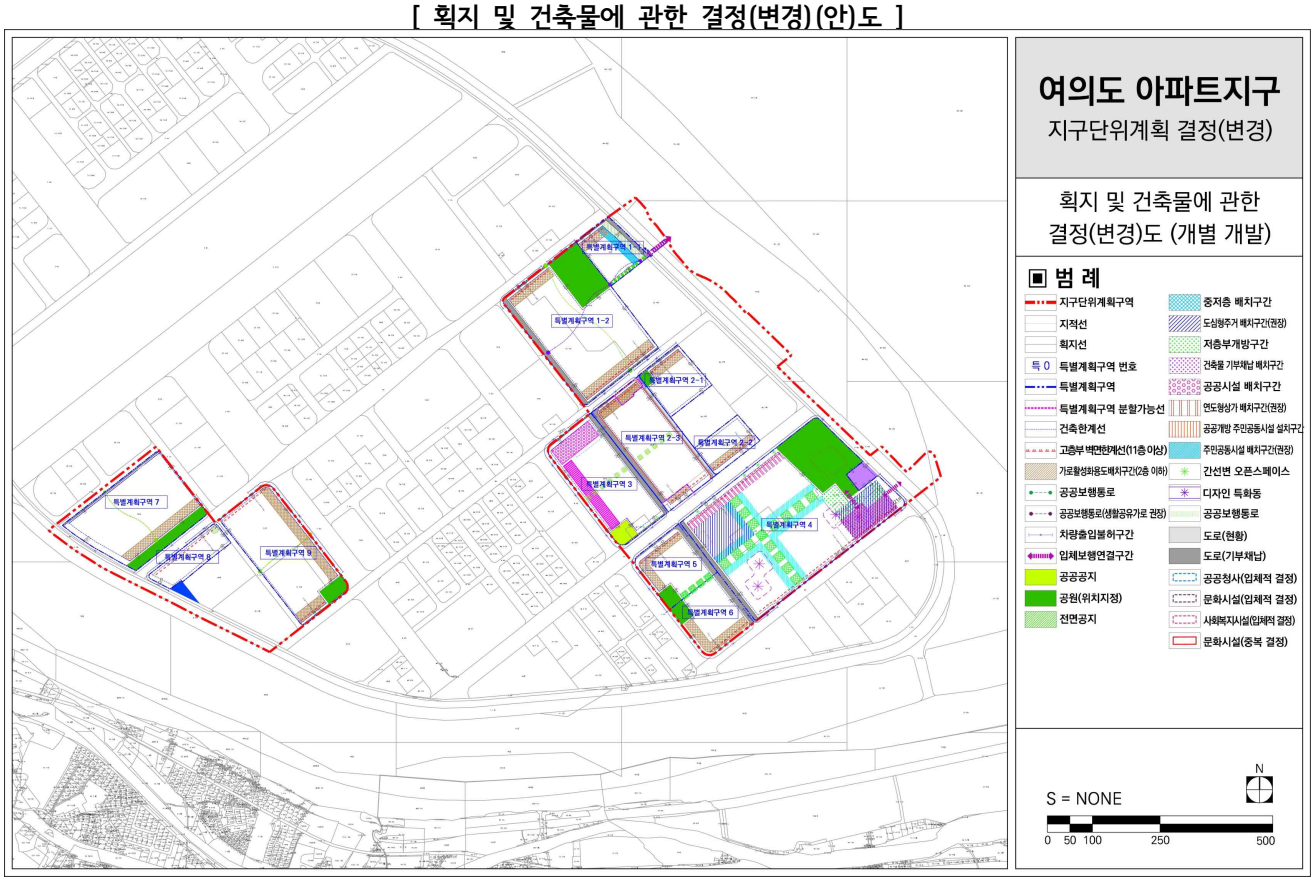
다. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서(변경없음)

라. 건축물 배치 · 형태 및 경관계획에 관한 결정조서(변경없음)

[획지 및 건축물에 관한 결정(기정)도]



[획지 및 건축물에 관한 결정(변경)(안)도]



마. 특별계획구역에 관한 결정(변경)(안)조서

1) 특별계획구역에 관한 결정조서

구분	구역명		위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역1	1-1	영등포구 여의도동 30번지 일대	12,981.1	-	12,981.1	목화아파트
		1-2	영등포구 여의도동 30-2번지 일대	62,634.9	-	62,634.9	삼부아파트
기정	특별계획구역2	2-1	영등포구 여의도동 40번지 일대	13,250.0	-	13,250.0	장미아파트
		2-2	영등포구 여의도동 40-4번지 일대	9,395.0	-	9,395.0	화랑아파트
		2-3	영등포구 여의도동 41번지 일대	36,708.6	-	36,708.6	대교아파트
기정	특별계획구역3		영등포구 여의도동 42번지 일대	36,363.3	-	36,363.3	한양아파트
기정	특별계획구역4		영등포구 여의도동 50번지 일대	109,307.8	-	109,307.8	시범아파트
기정	특별계획구역5		영등포구 여의도동 51번지 일대	18,565.0	-	18,565.0	삼익아파트
기정	특별계획구역6		영등포구 여의도동 52번지 일대	18,565.0	-	18,565.0	은하아파트
기정	특별계획구역7		영등포구 여의도동 28번지 일대	43,042.0	-	43,042.0	광장아파트 28번지
기정	특별계획구역8		영등포구 여의도동 38-1번지	10,167.0	-	10,167.0	광장아파트 38-1번지
기정	특별계획구역9		영등포구 여의도동 37번지 일대	40,882.0	-	40,882.0	미성아파트

※ 특별계획구역 2는 공동개발 이행 시 여의도동 4-1도(1,719㎡)를 포함하여 개발

2) 특별계획구역 계획지침(변경)(안)

가) 공동개발 이행 시 계획지침

▣ 특별계획구역 1 : 특별계획구역 1-1, 1-2 공동개발 (변경없음)

▣ 특별계획구역 2 : 특별계획구역 2-1, 2-2, 2-3 공동개발 (변경없음)

나) 개별 개발 시 계획지침

▣ 특별계획구역 1-1 (변경없음)

▣ 특별계획구역 1-2 (변경없음)

▣ 특별계획구역 2-1 (변경없음)

▣ 특별계획구역 2-2 (변경없음)

▣ 특별계획구역 2-3 (변경없음)

▣ 특별계획구역 3 (변경없음)

▣ 특별계획구역 4 (변경없음)

▣ 특별계획구역 5 (변경없음)

▣ 특별계획구역 6 (변경)

• 기정

구분	계획내용	비고
위치	• 서울특별시 영등포구 여의도동 52번지	은하아파트
특별계획구역 면적	• 18,565.0㎡	-
용도지역·지구	• 제3종일반주거지역 / 아파트지구 • 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름	세부개발계획 수립 시 결정
획지계획	• 획지 C3 : 복합용지	-
공공시설 등 계획	• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25% 이상 • 토지 기부채납 시 - 도로(1,624.5㎡ 확보) : 시범아파트 인접부도로 신설 (총 폭원20m 중 은하아파트 내 약 11.5m 확보 : 1,624.5㎡) - 공원 : 공공보행통로와 연계한 공원 조성(1,400㎡) ※ 세부개발계획 수립 시 공원 녹지계획은 주변 공원·녹지 현황과 보행 연결성, 이용 효용성 등을 고려하여 위치의 적정성을 검토하고, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 상 의무확보 대상이 아닌 소규모 공원에 대한 적정성 검토 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 • 건축물 기부채납 시 - 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설 (세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) -「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택) ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도 (시설)의 경우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합 문화(체육)시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성	기 결정된 도로 우선설치 (지침도 참조) 세부개발계획 수립 시 결정

구분			계획내용		비고
용도계획	허용용도	획지 C3	• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능 (업무시설 한정) 도입 가능		-
	권장용도	획지 C3	전층	저층부(1~2층)	가로활성화용도 :저층부(1~2층) 권장용도
			• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계 획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설 ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시구체적 건축계획을 통해 결정	
	불허용도	획지 C3	• 허용용도 이외의 용도		-
밀도계획	건폐율		60%이하		-
	용적률		제3종일반주거지역 → 일반상업지역		상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정
			• 기준용적률 : 230% 이하 • 허용용적률 : 350% 이하 • 상한용적률 : 800% 이하 ※ 상한용적률 600% 이하 권장		
			※ 상한용적률 산정기준은「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및「서울특별시 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및「서울특별시 도시· 주거환경정비기본계획」을 적용하고, 정비사업외의 기타 획지의 경우「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 비주거 비율은「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련규정 변경 시 변경된 규정을 따름)		
	높이		• 높이 200m 이하 - 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용)		지침도에 따름
건축선 및 대지내 공지	건축선		• 건축한계선 - 국제금융로 연접부 : 6m - 63로 연접부 : 5m - 이면도로 및 공원 연접부 : 3m ※ 단, 지구통경축변 일반건축물(주상복합 포함)은 3m 이상 건축선 후퇴 • 벽면한계선 - 63로변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가후퇴(11층 이상부터 적용) ※ 단, 지구통경축변 일반건축물(주상복합 포함)은 11층 이상의 벽면을 3m 이상 추가 후퇴		지침도에 따름
	대지내 공지		• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 - 도심에서 한강과의 보행네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 8m 내외) 조성 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려 하여 시종점 위치 조정 검토 • 생활공유가로(24시간 개방) : 권장 - 인접 아파트 단지와의 소통 및 단지 간 보행네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차혼용통로 및 공공보행통로 조성		지침도에 따름

구분		계획내용	비고
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 "주변과 소통하는 열린 생활공간조성"을 위한 「아파트단지 조성기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립 - 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 및 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 통경축확보를 위한 배치 고려 - 샛강변 오픈스페이스 확보를 위해 여의동로변으로 10m 건축선을 후퇴 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 주택법에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	-
	기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외펵변에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면 디자인 도입	-
교통처리계획		• 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 - 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 - 학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조경시설 및 주민 휴게시설 설치	지침도에 따름
기타에 관한 사항		• 서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 "특별계획구역 정의"를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 • 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획(안) 우선 적용 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	-

- 변경 - 특별계획구역6 세부개발계획

<table>
<tr><th>구분</th><th>특별계획구역6 계획지침</th><th>세부개발계획(안)</th></tr>
<tr><td>위치</td><td>• 서울특별시 영등포구 여의도동 52번지</td><td>• 좌동</td></tr>
<tr><td>특별계획구역 면적</td><td>• 18,565.0㎡</td><td>• 좌동</td></tr>
<tr><td>용도지역·지구</td><td>• 제3종일반주거지역 / 아파트지구
• 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경
※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지
※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름</td><td>• 일반상업지역, 제3종일반주거지역
- 정비기반시설은 용도지역(제3종일반) 유지</td></tr>
<tr><td>획지계획</td><td>• 획지 C3 : 복합용지</td><td>• 좌동</td></tr>
<tr><td>공공시설 등 계획</td><td>• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25% 이상
• 토지 기부채납 시
- 도로(1,624.5㎡ 확보) : 시범아파트 인접부도로 신설
- 공원 : 공공보행통로와 연계한 공원 조성(1,400㎡)
※ 세부개발계획 수립 시 공원 녹지계획은 주변 공원녹지 현황과 보행 연결성, 이용 효용성 등을 고려하여 위치의 적정성 검토
- 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여
• 건축물 기부채납 시
- 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설 (세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의)
-「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택
※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도(시설)의 경우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토)
- 전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합 문화(체육)시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함
※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 가능
※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정
※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성
※ 세부개발계획 수립 시「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」제14조 제2항에 따른 공원·녹지 기준면적 이상 확보</td><td>• 공공시설 제공(순부담)비율 : 32.8%
• 토지 기부채납
- 도로(1,648.0㎡)
• 건축물 기부채납
- 공공임대주택(101세대)
건축물 대지지분 : 1,626.73㎡
건축물 환산부지 : 674.99㎡
- 공공기숙사
건축물 대지지분 : 850.83㎡
건축물 환산부지 : 402.09㎡
- 산모건강증진센터
건축물 대지지분 : 464.65㎡
건축물 환산부지 : 379.45㎡
<table><tr><th>구분</th><th>시설명</th><th>위치</th><th>층</th><th>면적</th><th>비고 (관리청)</th></tr><tr><td>신규</td><td>공공 지원시설</td><td>서울시 영등포구 여의도동 52</td><td>지상 1~3층</td><td>토지(지분): 464.65㎡ 연면적: 4,000㎡</td><td>복합설치 (서울특별시장)</td></tr></table>※ 공공지원시설은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함
※ 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정 될 수 있음
※ 공공지원시설의 세부용도에 대해서는 서울시 공공기여 통합관리시스템에 의해 추후 확정함
- 입체공원(수평투영면적 : 3,000㎡(1,500㎡))
건축물 환산부지 : 41.41㎡</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th>특별계획구역6 계획지침</th><th>세부개발계획(안)</th></tr>
<tr><td rowspan="3">용도계획</td><td>허용용도</td><td>획지 C3</td><td>• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔
※「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능 (업무시설 한정) 도입 가능</td><td>• 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설, 판매시설, 제1종근린생활시설(산후조리원)</td></tr>
<tr><td>권장용도</td><td>획지 C3</td><td>[전층]
• 업무시설 중 금융업소
• 지식산업센터
※「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능(업무시설 한정) 도입 가능
[저층부(1~2층)]
• 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설, 공동작업장, 주민공동시설
※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시구체적 건축계획을 통해 결정</td><td>• 좌동</td></tr>
<tr><td>불허용도</td><td>획지 C3</td><td>• 허용용도 이외의 용도</td><td>• 좌동</td></tr>
<tr><td rowspan="3">밀도계획</td><td colspan="2">건폐율</td><td>• 60%이하</td><td>• 좌동</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">용적률</td><td>• 기준용적률 : 230% 이하</td><td>• 좌동</td></tr>
<tr><td>• 허용용적률 : 350% 이하</td><td>• 허용용적률 : 350% 이하
※ 허용용적률 인센티브 적용 항목은 다음과 같음
<table>
<tr><th>구분</th><th>인센티브</th><th>적용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">의무이행</td><td>우수디자인</td><td>15%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>방재안전</td><td>5%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>20%</td><td>최대 20%</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>인센티브</th><th>적용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="8">계획유도</td><td rowspan="2">의무이행항목</td><td>공공보행통로</td><td>4.22%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>지능형 건축물인증</td><td>7.2%</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="6">친환경요소</td><td>제로에너지 건축물</td><td>12%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>5%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>리모델링이 용이한 공동주택</td><td>10%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>친환경자동차</td><td>6%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>자연지반보존</td><td>4.95%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>빗물이용시설설치</td><td>9.2%</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>특별계획구역6 계획지침</th><th>세부개발계획(안)</th></tr>
<tr><td rowspan="3">밀도계획</td><td rowspan="2">용적률</td><td>• 허용용적률 : 350% 이하</td><td rowspan="2">
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>인센티브</th><th>적용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="9">계획유도</td><td rowspan="2">무장애도시</td><td>장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증시</td><td>6%</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">공공공간 확보</td><td>공개공지 법적의무면적 초과조성시</td><td>11.75%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>전면공지 추가 조성</td><td>3.87%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>시설공유</td><td>단지 내 부대복리시설 외부개방</td><td>15%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>단지내 소통공간 조성</td><td>비주거시설 생활공유가로배치 (주민공동시설 제외)</td><td>10%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주거안정</td><td>세대구분형 (분리형)주택</td><td>9%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>업무공간 확보</td><td>업무공간 확보</td><td>8.65%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">층간소음 해소</td><td>3%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>125.84%</td><td>120% 적용</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>• 상한용적률 : 800% 이하
(상한용적률 600% 이하 권장)</td></tr>
<tr><td>높이</td><td>• 높이 200m 이하
- 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정(민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용)</td><td>• 좌동</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축선 및 대지내 공지</td><td>건축선</td><td>• 건축한계선
- 국제금융로 연접부 : 6m
- 63로 연접부 : 5m
- 이면도로 및 공원 연접부 : 3m
※ 단, 지구통경축변 일반건축물(주상복합 포함)은 3m 이상 건축선 후퇴
• 벽면한계선
- 63로변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가후퇴(11층 이상부터 적용)
※ 단, 지구통경축변 일반건축물(주상복합 포함)은 11층 이상의 벽면을 3m 이상 추가 후퇴</td><td>• 좌동</td></tr>
<tr><td>대지내 공지</td><td>• 전면공지
- 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성
• 공공보행통로
- 도심에서 한강과의 보행네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 8m 내외) 조성
※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려 하여 시종점 위치 조정 검토
• 생활공유가로(24시간 개방) : 권장
- 인접 아파트 단지와의 소통 및 단지 간 보행네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차혼용통로 및 공공보행통로 조성</td><td>• 전면공지
- 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성
• 공공보행통로
- 도심에서 한강 등 주변지역과의 보행네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 3.2m) 조성</td></tr>
</table>

구분		특별계획구역6 계획지침	세부개발계획(안)
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활 공간조성”을 위한 「아파트단지 조성기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립 - 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 및 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 통경축확보를 위한 배치 고려 - 지구통경축 확보를 위해 63로변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 국제금융로변으로 6m 건축선 후퇴 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 주택법에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	• 좌동
	기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외펵변에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공안 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면 디자인 도입	• 좌동
교통처리계획		• 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 - 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 - 학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조경시설 및 주민 휴게시설 설치	• 좌동

구분	특별계획구역6 계획지침	세부개발계획(안)
기타에 관한 사항	• 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 "특별계획구역 정의"를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 • 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획(안) 우선 적용 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	• 좌동

▣ 특별계획구역 7(변경없음)

▣ 특별계획구역 8(변경없음)

▣ 특별계획구역 9(변경없음)

바. 인센티브계획 결정(허용용적률 인센티브)(변경없음)

사. 기타 사항에 관한 결정 조서(변경없음)

2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도면

1. 지구단위계획구역 결정(안)도(변경없음)
2. 용도지역·지구 결정(안)도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정(안)도(기정/변경)
4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(안)도(기정/변경)

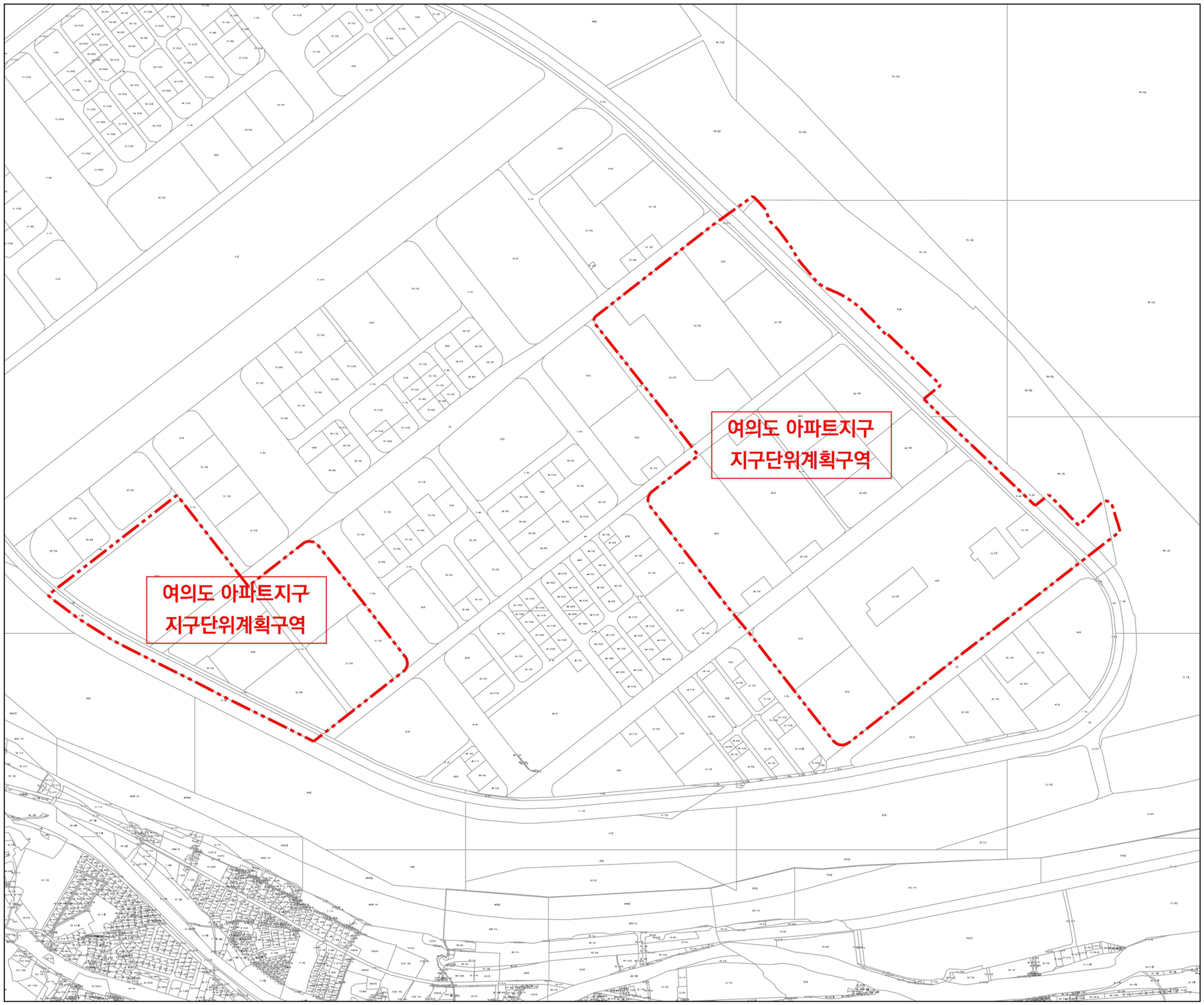
※ 도면 별첨

- 이 하 여 백 -

여의도 아파트지구

지구단위계획 결정(변경)

지구단위계획구역 결정도(변경없음)



▣ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지적선

N

SCALE = 1:5,000

0 50 100 250 500

여의도 아파트지구

지구단위계획 결정(변경)

용도지역·지구 결정도(기정)

▣ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 자연녹지지역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역
- 고도지구
- 공용시설보호지구
- 개발진흥지구
- 아파트지구

SCALE = 1:5,000

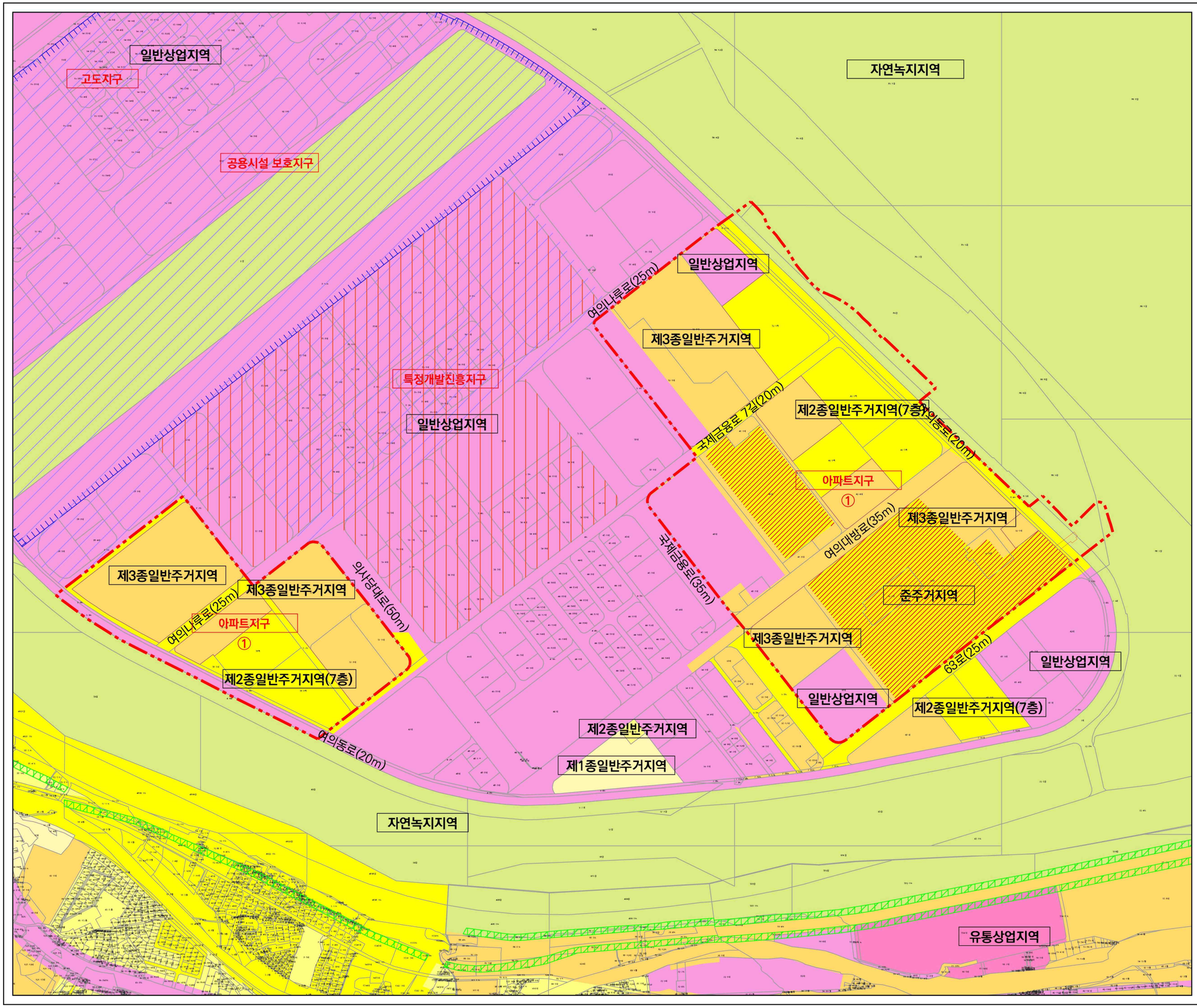
N

0 50 100 250 500

여의도 아파트지구

지구단위계획 결정(변경)

용도지역·지구 결정도(변경)



▣ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 자연녹지지역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역
- 고도지구
- 공용시설보호지구
- 개발진흥지구
- 아파트지구

N

SCALE = 1:5,000

0 50 100 250 500

여의도 아파트지구

지구단위계획 결정(변경)

도시계획시설 결정도(기정)

▣ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 광로
- 대로
- 중로
- 소로
- 철도
- 광장
- 문화시설
- 학교
- 공공청사
- 어린이공원
- 소공원
- 문화공원
- 하천
- 문화시설(입체적 결정)
- 사회복지시설(입체적 결정)
- 공공청사(입체적 결정)

SCALE = 1:5,000

N

0 50 100 250 500

여의도 아파트지구

지구단위계획 결정(변경)

도시계획시설 결정도(변경)

▣ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 광로
- 대로
- 중로
- 소로
- 철도
- 광장
- 문화시설
- 학교
- 공공청사
- 어린이공원
- 소공원
- 문화공원
- 하천
- 문화시설(입체적 결정)
- 사회복지시설(입체적 결정)
- 공공청사(입체적 결정)

SCALE = 1:5,000

N

0 50 100 250 500

여의도 아파트지구

지구단위계획 결정(변경)

획지 및 건축물에 관한 결정(기정)도 (개별 개발)

특별계획구역 1-1
특별계획구역 1-2
특별계획구역 2-1
특별계획구역 2-3
특별계획구역 2-2
특별계획구역 3
특별계획구역 4
특별계획구역 5
특별계획구역 6
특별계획구역 7
특별계획구역 8
특별계획구역 9

▣ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 획지선
- 특 0 특별계획구역 번호
- 특별계획구역
- 특별계획구역 분할가능선
- 건축한계선
- 고층부 벽면한계선(11층 이상)
- 가로활성화용도배치구간(2층 이하)
- 공공보행통로
- 공공보행통로(생활공유가로 권장)
- 차량출입불허구간
- 입체보행연결구간
- 공공공지
- 공원(위치지정)
- 전면공지
- 중저층 배치구간
- 도심형주거 배치구간(권장)
- 저층부개방구간
- 건축물 기부채납 배치구간
- 공공시설 배치구간
- 연도형상가 배치구간(권장)
- 공공개방 주민공동시설 설치구간
- 주민공동시설 배치구간(권장)
- 간선변 오픈스페이스
- 디자인 특화동
- 공공보행통로
- 도로(현황)
- 도로(기부채납)
- 공공청사(입체적 결정)
- 문화시설(입체적 결정)
- 사회복지시설(입체적 결정)
- 문화시설(중복 결정)

N

SCALE = 1:5,000

0 50 100 250 500

여의도 아파트지구

지구단위계획 결정(변경)

획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도 (개별 개발)

▣ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 획지선
- 특 0 특별계획구역 번호
- 특별계획구역
- 특별계획구역 분할가능선
- 건축한계선
- 고층부 벽면한계선(11층 이상)
- 가로활성화용도배치구간(2층 이하)
- 공공보행통로
- 공공보행통로(생활공유가로 권장)
- 차량출입불허구간
- 입체보행연결구간
- 공공공지
- 공원(위치지정)
- 전면공지
- 중저층 배치구간
- 도심형주거 배치구간(권장)
- 저층부개방구간
- 건축물 기부채납 배치구간
- 공공시설 배치구간
- 연도형상가 배치구간(권장)
- 공공개방 주민공동시설 설치구간
- 주민공동시설 배치구간(권장)
- 간선변 오픈스페이스
- 디자인 특화동
- 공공보행통로
- 도로(현황)
- 도로(기부채납)
- 공공청사(입체적 결정)
- 문화시설(입체적 결정)
- 사회복지시설(입체적 결정)
- 문화시설(중복 결정)

특별계획구역 1-1
특별계획구역 1-2
특별계획구역 2-1
특별계획구역 2-3
특별계획구역 2-2
특별계획구역 3
특별계획구역 4
특별계획구역 5
특별계획구역 6
특별계획구역 7
특별계획구역 8
특별계획구역 9

N

SCALE = 1:5,000

0 50 100 250 500

6 계획 설명서

1 계획의 개요

2 상위 및 관련계획 검토

3 현황 및 여건분석

4 부문별 계획

5 건축계획(안)

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

- 「2030 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 예정구역의 지정 없이 정비구역 지정조건에 부합할 시 정비구역 지정이 가능해짐에 따라 주민제안 요청
- 대상지는 2022년 11월 안전진단 결과 “D등급(조건부 재건축)” 판정
- 여의도 은하아파트(대상지)는 1974년 준공으로 건축연도가 50년이 지나 건축물의 노후도가 심각하여 주민들의 불편함이 발생하고 있으며, 주차공간, 주민공동체 공간이 구역 내 부족한 상태임

나. 계획의 목적

- 「2040 서울도시기본계획」, 「2030 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)」 등 상위 및 관련계획에 따라 지역 특성에 부합되는 합리적이고 종합적인 도시공간계획 수립
- 「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 제9조에 의거 및 서울시 신속통합기획을 준수하여 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 수립
- 대상지 일대 여의도 아파트지구 다수의 재건축 정비사업이 진행되고 있으므로 주변 계획들과의 종합적인 검토와 합리적인 주거환경 개선 및 정비기반시설 확충을 통하여 주민들의 삶의 질 향상 및 도시환경 개선

2. 계획의 범위

가. 공간적 범위

- 위 치 : 서울특별시 영등포구 여의도동 52번지
- 면 적 : 18,565.0㎡

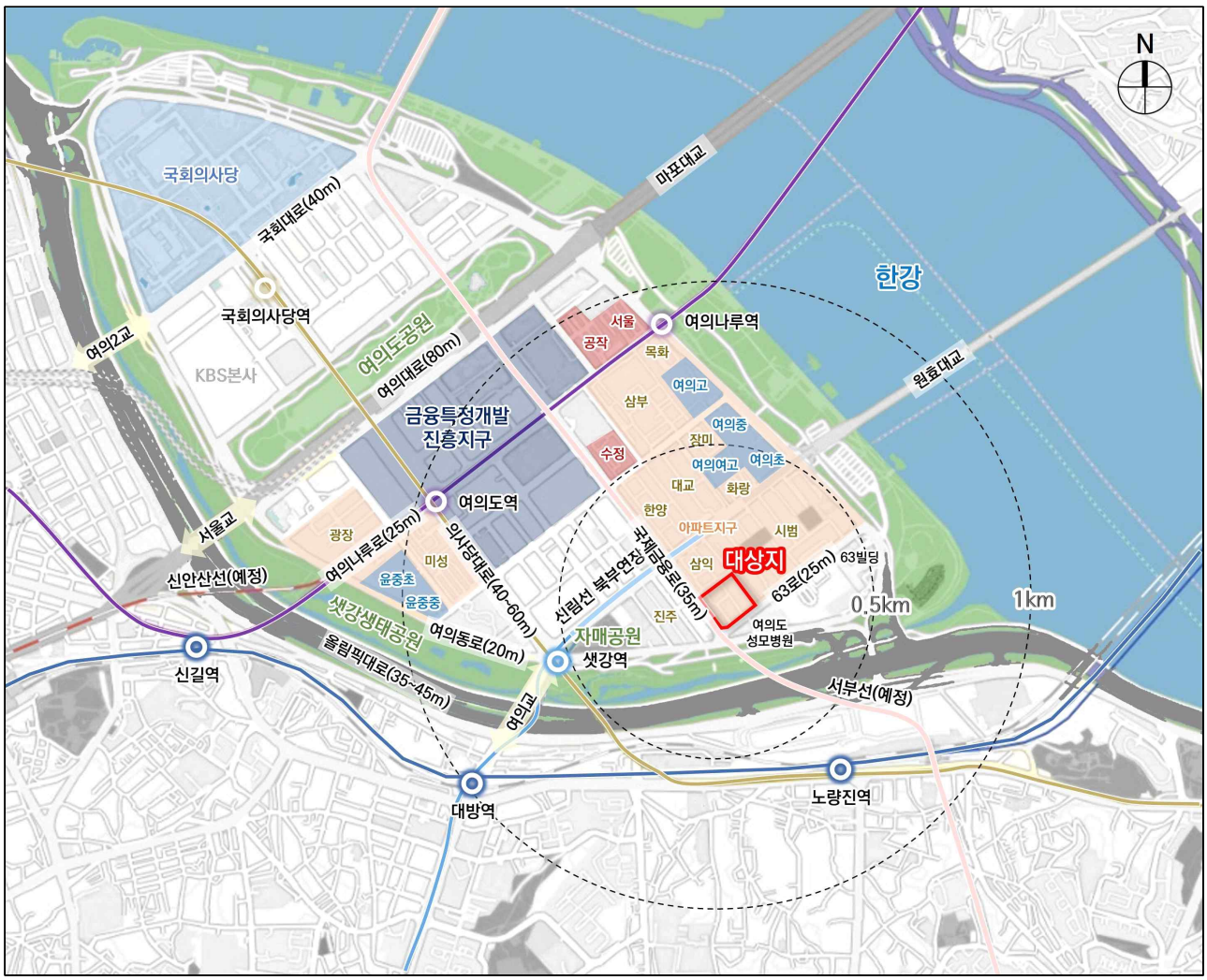
나. 시간적 범위

- 기준년도 : 2025년
- 목표연도 : 2030년

다. 내용적 범위

- 기초조사 및 현황조사
- 주민설명회 / 주민공람 / 구의회의견청취 / 시도시계획위원회 심의
- 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)

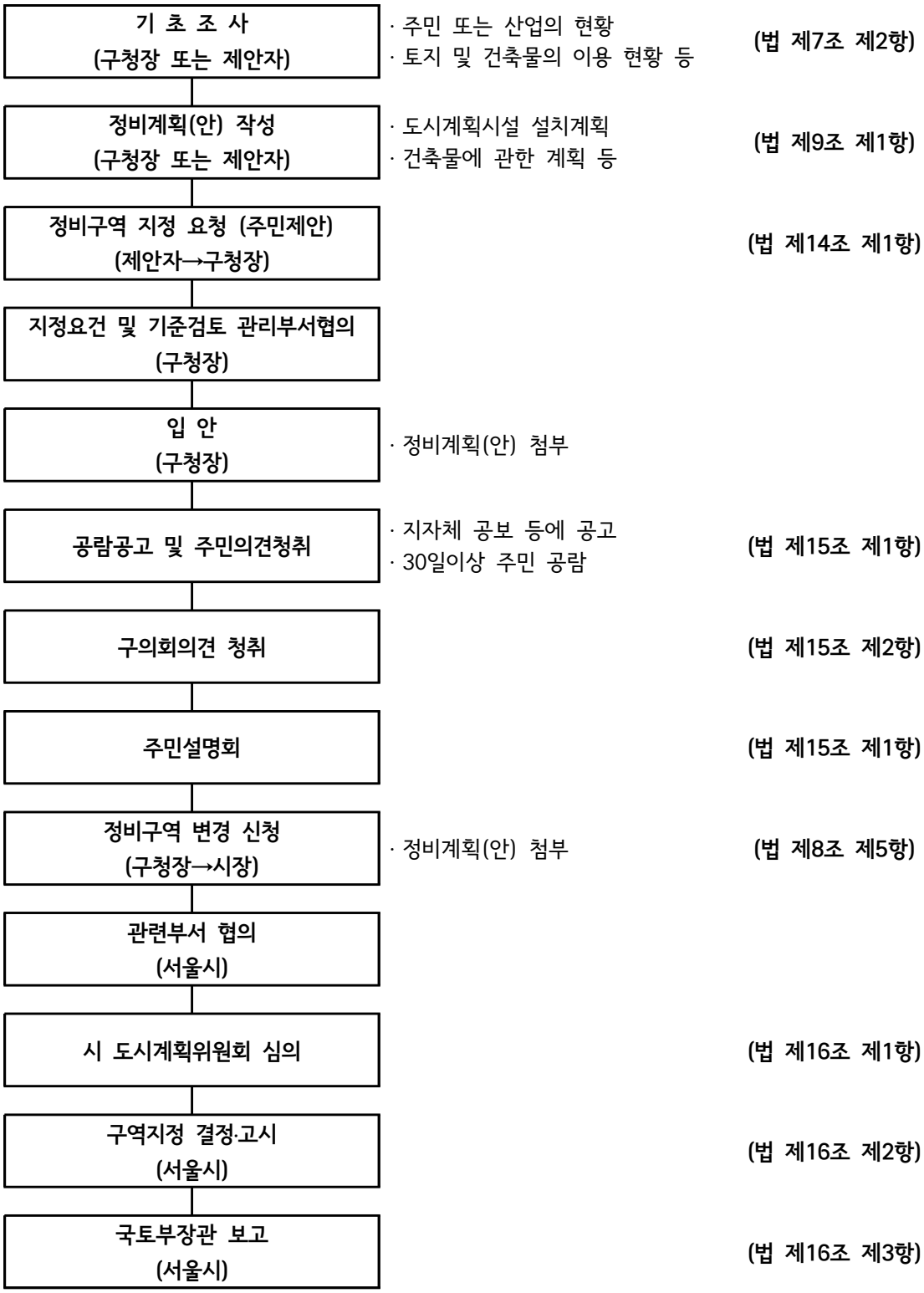
[위치도]


N
국회의사당
국회대로(40m)
마포대교
한강
국회의사당역
여의2교
KBS본사
여의도공원
여의대로(80m)
여의나루역
서울
공작
목화
원효대교
여의고
삼부
여의중
금융특정개발
진흥지구
수정
잠미
여의여고
여의초
대교
화랑
여의도역
한양
아파트지구
시범
서울교
광장
여의나루로(25m)
의사당대로(40~60m)
미성
삼익
대상지
63로(25m)
63빌딩
신안산선(예정)
윤중초
윤중중
신림선 복부연장
국제금융로(35m)
0.5km
1km
샛강생태공원
여의동로(20m)
자매공원
진주
여의도
성모병원
샛강역
신길역
올림픽대로(35~45m)
여의교
서부선(예정)
대방역
노량진역

- 이 하 여 백 -

3. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

가. 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경) 절차



2 상위 및 관련계획 검토

1. 상위 및 관련계획

가. 2040 서울도시기본계획

1) 미래상

"살기 좋은 나의 서울, 세계 속의 모두의 서울"

- 살기 좋은 나의 서울
  - '살기 좋은 나의 서울'은 다양화되는 시민의 생활양식과 가치관의 변화에 주목하여 '시민 삶의 질 향상'에 가치로 두며, 서울 어디서든 누구나 수준 높은 생활환경을 누릴 수 있는 서울을 의미한다.

- 세계 속의 모두의 서울
  - '세계 속에 모두의 서울'은 수위도시로서 서울시 가진 국제업무·교류 기능을 강화하여 '도시의 경쟁력 강화'에 가치를 두며, 세계도시의 선도적 기준으로서 나아가는 서울을 의미한다.

2) 7대 목표

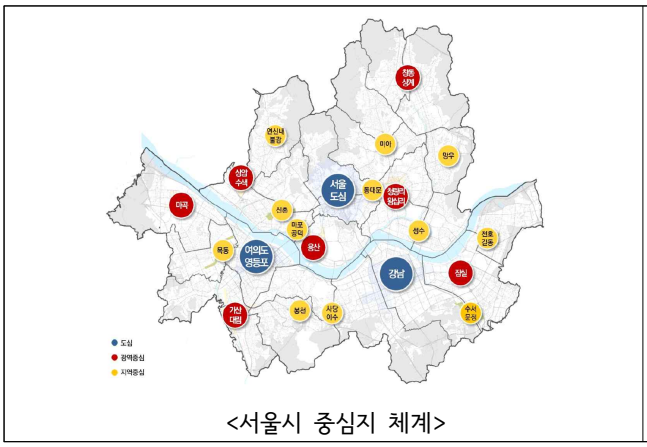
구 분	7대 목표		주요 내용
어디서나 누릴 수 있는 "삶의 질"	1	걸어서 누리는 다양한 일상, '보행일상권 조성'	주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30분 내에서 향유
	2	수변 공간의 잠재력 발굴, '수변 중심 공간 재편'	물길의 잠재력을 이끌어내 지역과 시민생활 중심으로 재편
	3	새로운 도시공간의 창출, '기반시설 입체화'	도심 속 새로운 공간 창출을 위한 사람 중심의 기반시설 입체화 추진
서울의 성장 견인 "도시경쟁력"	4	미래성장거점 육성·연계 '중심지 기능 혁신'	서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지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

3) 공간계획

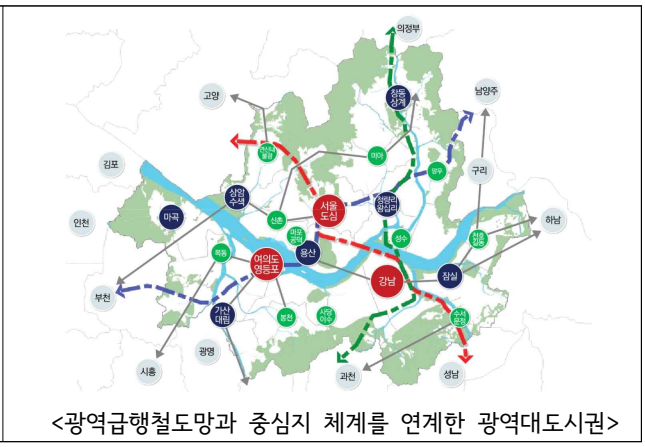
가) 중심지체계 기본방향

- 3도심·7광역중심·12지역중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화
- 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원
- 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도
- 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 중심지 육성 및 관리방안 마련

[도시공간구조]



<서울시 중심지 체계>



<광역급행철도망과 중심지 체계를 연계한 광역대도시권>

나) 3도심(서울도심, 여의도·영등포, 강남)

- 글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화
- 도시계획체계 유연화로 도심 가용지 확보 및 복합 개발 추진
- 3도심 간 직결체계 완성을 위하여 광역급행철도망 연계 및 도심 간 이동 수단 다양화

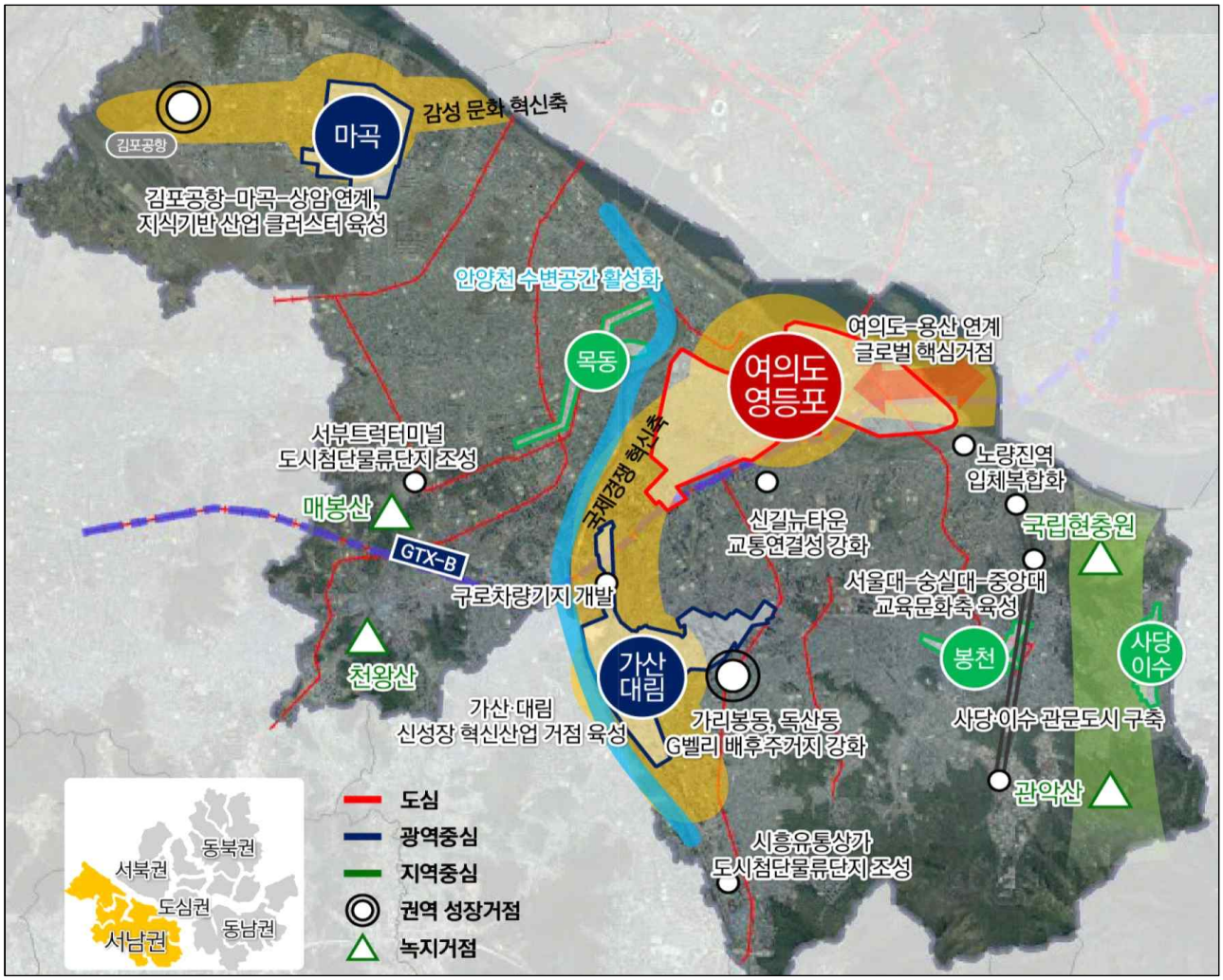
[3도심의 특성 및 육성방향 - 여의도·영등포]

중심지명	특성 및 육성방향
여의도·영등포 (국제금융 중심지)	◦ 여의도·영등포 간 상호보완적 도심 기능 분담 - 여의도 국제디지털금융업무 생태계를 육성하고 용산 가용지 개발과 연계하여 기능 범위를 확대 - 영등포는 중심상업과 문화, 첨단·혁신산업기능 공간으로 특화
	◦ 영등포 산업지역을 재생·정비하여 신산업·일자리 중심 공간 육성 - 시가지 특성을 고려한 도시공간 재생과 정비방안 마련 - 경인축 일대에 도시관리계획을 유연하게 적용하여 일자리 중심지로 육성하고 상업·문화·여가 등 다양한 도심기능을 확충하며 도림천까지 보행로 연계 - 영등포~신도림 철도구간의 지상 부분 입체화를 검토하여 서남권의 육성 기반 마련
	◦ 국제적 수준의 매력적인 도심환경 및 서남권 생활·문화중심지 조성 - 여의도와 용산을 연계하여 한강 중심의 글로벌 혁신코어 조성 - 샛강과 올림픽대로의 입체적 활용으로 상부 가용공간을 확보하여 영등포와 연계, 대중교통 중심의 순환체계 구축 - 여의도 배후지원을 위한 노량진 가용지 및 미·저이용 부지의 전략적 활용 - 문화·여가기능 및 공원·녹지 확충, 수변경관 및 공공공간 네트워크 접근성 개선

4) 생활권계획(서남권)

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

[서남권 발전구상도]



나. 2030 서울생활권계획

구 분	세부내용
권역생활권	[서남권] - 서울의 신성장을 선도하고 삶의 질이 향상되는 서남권
지역생활권	[여의도 지역생활권] - 한강을 품은 국제금융도시 여의도 생활권

1) 권역생활권계획

구 분	권역 이슈 및 권역 목표
도시공간	◦ 서울의 미래성장을 선도하는 서남권 중심지의 전략적 육성
	- 목표1 : 서남권의 혁신과 신성장동력 강화를 위한 공간구조구상
	- 목표2 : 글로벌 경제거점으로 영등포·여의도 도심의 위상 강화
	- 목표3 : 신성장산업과 일자리 기반의 광역중심(가산·대림, 마곡) 육성
	- 목표4 : 서남권내 지역중심(목동, 봉천, 사당·이수)의 기능별 특화 및 연계
	- 목표5 : 서울 대도시권을 연계하는 관문지역의 전략적 육성
산업·일자리	◦ 신성장산업 육성 및 산업재생을 통한 일자리기반 구축
	- 목표6 : 서남권의 권역별 전략산업 선정 및 육성
	- 목표7 : 산업단지(G밸리, 마곡, 온수)의 위상정립 및 재생활성화
	- 목표8 : 전략적 성장거점 조성 및 기존 산업생태계 보호·육성
주거(정비)	◦ 서남권의 주거 특성을 반영한 맞춤형 관리
	- 목표9 : 입지특성에 따른 맞춤형 주거지 관리
	- 목표10 : 지역 여건을 고려한 주거지 특성 관리
	- 목표11 : 사회경제적 특성을 반영한 주거환경 개선
	- 목표12 : 개발·정비사업 유형에 따른 주거지 정비관리
교통	◦ 간선교통기능 강화 및 대중교통·보행 연계 체계 구축
	- 목표13 : 간선도로의 교통소통 기능 회복
	- 목표14 : 수도권 서남부를 아우르는 광역·도시철도망 구축
	- 목표15 : 대중교통 및 보행자 중심의 교통체계 구축
환경·안전	◦ 공원·녹지 그린네트워크 구축 및 안전 인프라 확보
	- 목표16 : 공원·녹지의 유기적인 연계를 위한 그린 네트워크 구상
	- 목표17 : 공원 확충 및 하천 정비를 통한 공원서비스의 질 향상
	- 목표18 : 도시안전 인프라 개선을 통한 생활안전성 향상
역사·문화·관광	◦ 서남권의 정체성 회복을 위한 지역자산의 발굴·보전·활용
	- 목표19 : 지역자산의 발굴·보전·활용을 통한 지역 명소화
	- 목표20 : 지역문화 활성화를 위한 문화기반 조성
	- 목표21 : 지역 문화자원을 활용한 도시재생 추진
복지·교육	◦ 맞춤형 생활기반시설 공급 및 안심교육 인프라 확대
	- 목표22 : 생활기반시설의 지역격차 해소 및 맞춤형 공급
	- 목표23 : 창의교육을 통한 인재육성 및 안심교육 기반 조성

2) 지역생활권계획

가) 지역발전구상

목 표	전 략	대상지
1. 여의도 상업지역 재활성화를 통한 국제금융중심 위상 회복	전략1. 국제 금융지구 클러스터 구축 및 활성화	-
	전략2. 지구통합관리체계 도입을 통한 상업지역 활성화 유도	
	전략3. 상업지역내 가용지 복합개발을 통한 거점기능 강화	
2. 여의도~영등포~노량진 등 주변지역 연계 강화	전략4. 여의도와 영등포, 당산, 노량진 등 보행연계 강화	●
	전략5. 여의도와 주변지역간 교통연결성 개선	
3. 한강변 생태문화관광 네트워크 구축	전략6. 한강변 자연성 회복 및 생태문화관광 거점 조성	●
	전략7. 여의도 관광벨트와 노량진역세권과의 기능적 연계	-
4. 노후공동주택 재생을 통한 도심지원 주거기능 확충	전략8. 공동주택단지 정비 시 도심형 주거기능 도입 유도 • 여의도 아파트지구 정비 시 도심형 주거기능 도입 - 여의도지역 내 공동주택단지 정비 추진 시 도심 내 업무기능 종사자 지원을 위한 소형주택, 임대주택 등 도심형 주거기능 도입 유도	
	전략9. 영등포, 한강변으로 중심가로축의 강화 및 확대 • 여의도지역 내 공동주택단지 정비 추진 시 연도형 상가 배치 및 가로활성화 용도 도입 유도 • 아파트지구 정비계획 수립과 연계하여 기존 도시가로를 한강까지 확장 • 정비사업 추진에 따른 공공기여 시 중심상업지역과 한강변을 연계하는 접근로변으로 공공기여 유도	●

[실천전략 구상도(주변지역연계)]



[실천전략 구상도(노후주택재생)]



나) 공간관리지침

구 분	내 용
중심지	◦ 영등포·여의도 도심 (금융·업무 및 신성장산업 기반의 국제금융(IFC)·산업 중심지) - 서남권 성장을 견인하는 신성장 기반 육성 - 국제금융지구 클러스터 구축을 통한 금융기능 활성화
특성주거지	◦ 한강변 - 수공간으로의 조망을 고려한 조망점 및 통경축 설정을 통해 조화로운 경관관리 유도 - 아파트지구로서 한강변으로의 조망 및 수변경관과의 조화를 고려한 건축 계획 수립 - 자매공원 입지
경관	◦ 자연경관(자연녹지경관) : 샛강생태공원, 여의도한강공원 - 한강 일대 광역/지역통경축 상 가로변 건축물에 대한 가이드라인은 한강변관리 기본계획(여의도)을 따름 ◦ 자연경관(수변경관) : 한강 - 여의도지구 내 경관심의 시 각 지구별 조망점을 경관 시뮬레이션 기준점으로 검토 ◦ 역사경관 : 국회의사당, 63빌딩 - 여의도를 상징하는 건물에 대하여 보존 및 활용을 고려하고 건축물 신축, 재건축계획 수립 시 근대건축물과의 조화를 고려한 건축계획 수립(근대건축물)
생활 서비스시설	◦ 우선적 시설공급 고려 대상 : 도서관, 청소년아동복지시설, 보육시설 - 도서관, 청소년아동복지시설 : 생활권 내부에 소외지역이 발생하여, 자치구 단위의 단계별 공급/운영계획 수립 필요 - 각종 필요시설은 공공기관 이전부지 등을 활용한 지역필요시설 설치, 저이용시설 기능전환, 기존시설 및 공공시설 입체/복합화 고려 - MBC이전지, 학교부지, 파크원 부지 등과 연계한 기반시설 공급유도

[생활서비스시설 분석 종합도]

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	주민의견 분석	주민요구 하위시설	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중·소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중· 소규모)	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중규모)
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형 분석	충분	충분	부족	부족	부족	부족	충분

분석 종합

분석결과 (참고사항)

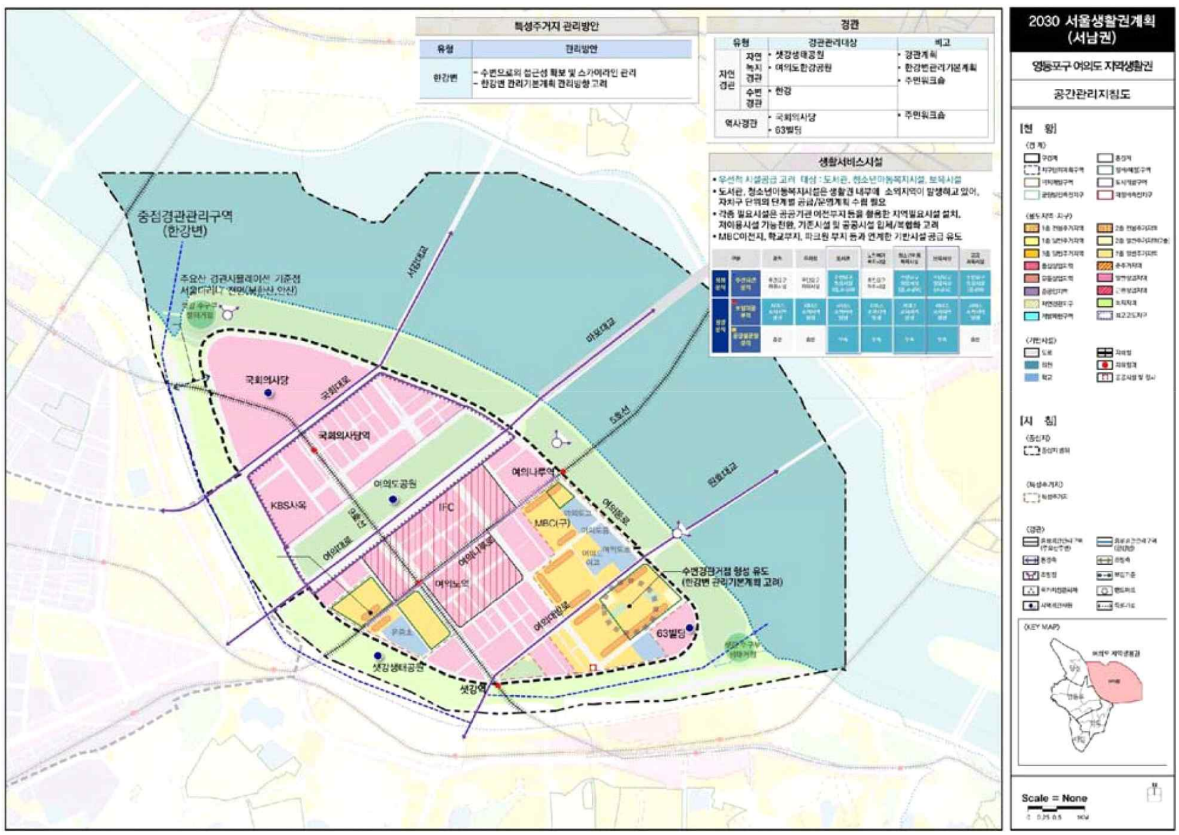
- 우선적 시설공급 고려 대상 : 도서관, 청소년아동복지시설, 보육시설,복지관
  (주민의견의 필요시설, 이용변경의 소외지역 발생, 평균지표의 부족시설에 해당)
  – 도서관, 청소년아동복지시설 : 생활권 내부에 소외지역이 발생하고 있어, 자치구 단위의 단계별 공급/운영계획 수립 필요)
- 각종 필요시설은 공공기관 이전부지 등을 활용한 지역필요시설 설치, 저이용시설 기능전환, 기존시설 및 공공시설 입체/복합화 고려
- MBC이전지, 학교부지, 파크원 부지 등과 연계한 기반시설 공급유도

수요분석 — 주민의견분석: 주민참여단의 필요시설 요구사항 파악 / 보행이용분석: 보행거리 내 서비스 소외발생 여부 파악 / 공급불균형분석: 서울시 공급수준(시평균값) 대비 부족 여부 파악

[여의도 지역발전구상도]



[여의도 공간관리지침도]



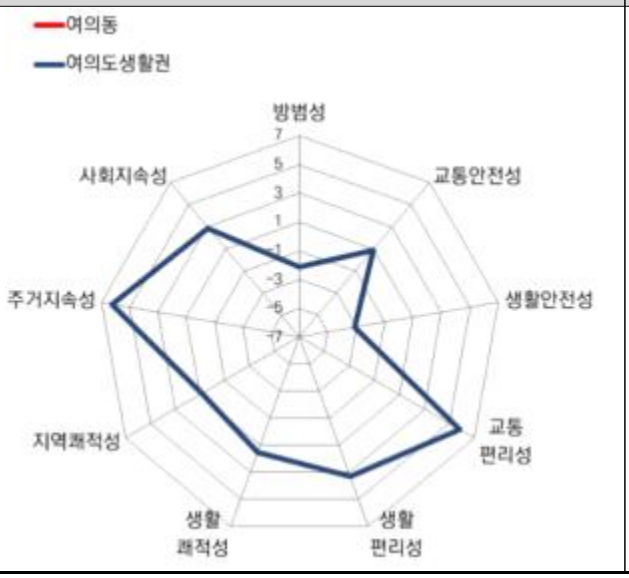
다. 2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획

1) 영등포구 여의도 생활권 현황 분석내용

가) 부문별 주요 현황

구분	내용
입지 및 자연	동측의 한강과 서측의 샛강 및 한강공원, 생태공원, 여의도공원 등으로 녹지공간 확보
인구특성	노인인구율과 학령기 인구율이 높으며, 매우 낮은 전·출입률로 정체된 인구추세가 예상됨
주거지특성	대부분이 업무 시설 및 상업지역 일부 노후 공동주택 단지가 입주
주요계획	주택재건축정비구역 13개소

나) 주거환경 지표 분석

물리적 지표	사회적 지표
	

[물리적지표]

- 여의동의 경우 매우 높은 주거지속성과 교통 편리성을 보이고 있으나 숙박·위락시설과 경찰서 입지 비율의 불균형으로 인하여 매우 낮은 방범성을 나타내며, 잦은 화재 대비 부족한 소방시설에 의하여 생활 안전성 또한 매우 낮게 나타난다. 이에 따라 생활권 내 치안센터 및 소방시설을 확충하고 기본 방재시설에 대한 정비와 함께 안전한 생활권 조성에 대한 검토가 필요하다.

[사회적지표]

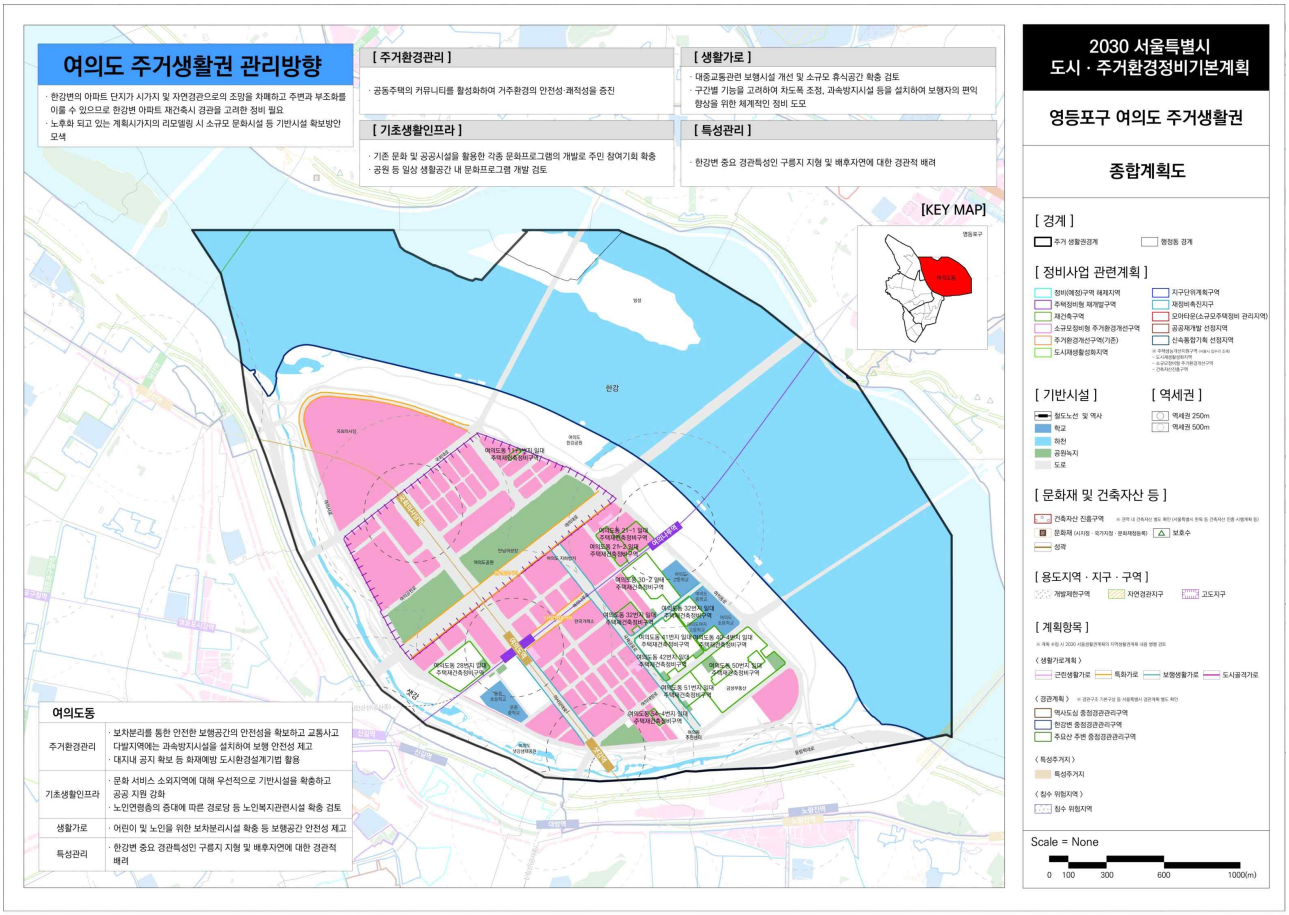
- 여의동은 업무 및 상업시설의 입지 비율이 높으며, 그에 따라 거주 인구밀도 또한 약 40%의 수치를 보인다. 그 중, 노인인구율이 높게 나타났으며 매우 낮은 전출·입률로 심각한 인구 정체 현상이 예상된다.
  이에 따라 노인복지 및 관련 커뮤니티시설을 기존 공공시설 등을 활용하여 해결하고 노후 주거지 개선 및 지역 활성화를 통해 정체된 인구의 유동성을 환기하는 방안에 대한 고려도 필요하다.

2) 영등포구 여의도 주거생활권 관리방향

가) 여의도 주거생활권 관리방향

여의도 주거생활권	
관리방향	◦ 한강변의 아파트 단지가 시가지 및 자연경관으로의 조망을 차폐하고 주변과 부조화를 이룰 수 있으므로 한강변 아파트 재건축시 경관을 고려한 정비 필요 ◦ 노후화 되고 있는 계획시가지의 리모델링 시 소규모 문화시설 등 기반시설 확보방안 모색
주거환경관리	◦ 보차분리를 통한 안전한 보행공간의 안전성을 확보하고 교통사고 다발지역에는 과속방지시설을 설치하여 보행 안전성 제고 ◦ 대지내 공지 확보 등 화재예방 도시환경설계기법 활용
기초생활인프라	◦ 문화 서비스 소외지역에 대해 우선적으로 기반시설을 확충하고 공공 지원 강화 ◦ 노인연령층의 증대에 따른 경로당 등 노인복지관련시설 확충 검토
생활가로	◦ 어린이 및 노인을 위한 보차분리시설 확충 등 보행공간 안전성 제고
특성관리	◦ 한강변 중요 경관특성인 구릉지 지형 및 배후자연에 대한 경관적 배려

[영등포구 여의도 주거생활권 종합계획도]



라. 서울특별시 기본경관계획

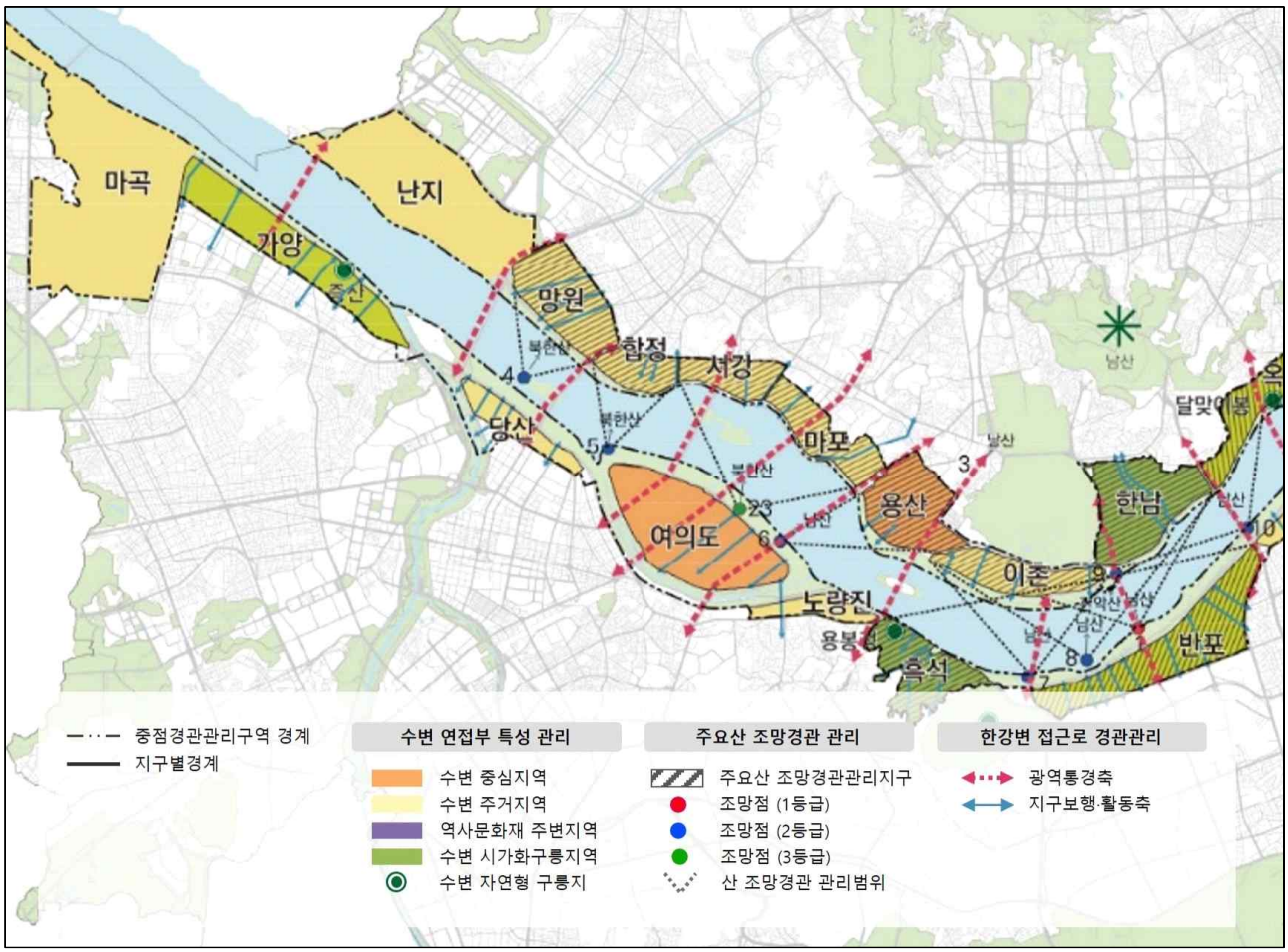
1) 관리목적

대안부에서 보이는 원경을 관리하여
“도시성과 자연성이 공존하는, 다채로운 수변경관 형성”

2) 관리원칙 및 가이드라인(한강변 중점경관관리구역)

관리원칙	주요 내용
① 주변과 조화를 이루는 건축물 경관 유도	◦ 질서있는 수변경관 형성을 위해 주변과 조화로운 입면계획 유도
② 수변 중심지역의 상징적 이미지 강화	◦ 랜드마크와 주변 건축물을 고려한 규모 및 형태계획 유도
	◦ 수변 중심지역 특성을 고려하여 상징적이고 입체적인 스카이라인 계획 유도
③ 수변 주거지역의 변화감 있는 경관 확보	◦ 주거단지 계획 시 수변을 향해 점차 낮아지는 스카이라인 계획 유도
	◦ 한강으로의 열린 시야 확보를 위해 통경축변에 중·저층 높이계획 유도
④ 한강변 접근가로에서 열린시야 확보 및 보행환경 개선	◦ 광역통경축이 설정된 가로는 한강으로의 열린 시야 확보를 고려한 건축선 계획
	◦ 지구보행·활동축 설정 가로는 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서있는 건축계획 유도

[한강변 경관관리구역도]



마. 한강변 관리 기본계획

1) 비전 및 관리목표

구 분	내 용
비전	◦ 100년 후에도 빛나는 시민생활의 중심, 미래 자연문화유산, 한강
관리목표	◦ 한강 중심의 도시공간구조 전환 - 한강중심의 접근성·이동성 강화, 한강변 활력거점 조성 등을 통해 서울의 도시공간 구조를 한강중심으로 전환 - 수변으로의 대중교통 접근성 강화 및 도로 입체화 구조개선 검토
	◦ 수변부의 공공성 확보 - 한강변을 중심으로 공공공간 등 비주거용도 지속적 확대 - 한강과 주변의 녹지연계 강화를 통해 수변부의 공공성 증진
	◦ 한강의 문화·경관 자원화 - 수변부 한강조망, 문화공간 확충 및 주요 경관자원 유지·보전 - 한강변 역사·문화자원의 연계강화 등을 통해 한강 문화·경관자원화 실현
	◦ 한강의 자연성 회복 - 한강 수질개선 및 수생태계 복원 - 한강 숲 조성 및 친환경적 이용·관리

2) 여의도지구

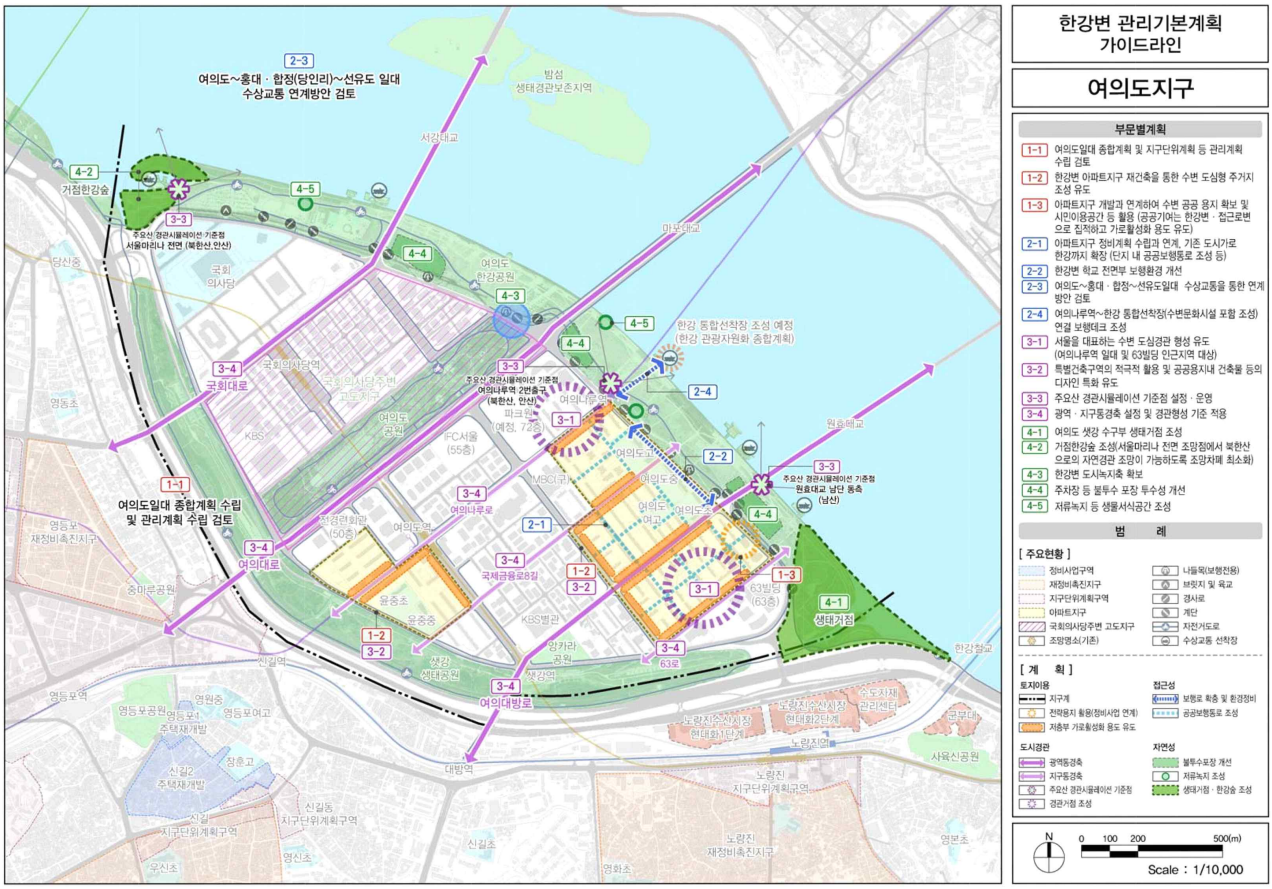
가) 기본구상

구 분	내 용
토지이용	◦ 여의도지구는 여의도~이촌권역의 핵심지구로서 한강변 업무·문화 등 수변활동기능 강화 ◦ 노후한 아파트단지는 새로운 도심주거로 재생 - 단지별 재건축, 공공기여 활용 등을 통해 여의도의 도심기능을 지원하는 수변 도심주거 공간으로서 새롭게 탄생 ◦ 주변자원을 연결하는 문화·관광네트워크 강화
접근성	◦ 여의도지구 내부 도시가로의 한강 확장 - 여의도 아파트지구에 의해 단절된 지구내부의 도시활동을 한강으로 최대한 확장하는 방향의 한강 보행접근계획 강화 ◦ 한강 양안의 수상교통 연계 검토 ◦ 장기적으로 올림픽대로의 우회지하화 검토
도시경관	◦ 한강변의 대표적인 수변업무권역으로 경관거점 조성 ◦ 한강을 조망할 수 있는 조망명소 조성
자연성	◦ 여의샛강 생태기능 회복조성 ◦ 입지여건을 고려한 다양한 형태의 한강숲 조성 ◦ 시민이용과 자연성이 조화되는 방향의 한강공원 조성

나) 부문별 계획

구 분	내 용
목표	◦ 서울을 대표하는 “국제적 업무 및 관광·수변활동중심지” 조성
토지이용	◦ 한강변·접근로변으로 시민이용 공공기능 최대한 확충 ◦ 한강변 아파트지구를 수변 및 주변 도시가로에 대응하는 도심형 주거지로 재건축 유도 ◦ 아파트지구 개발과 연계하여 수변 공공용지 확보 및 시민이용공간 등 활용 (공공기여는 한강변·접근로변으로 집적하고 가로활성화 용도 유도)
접근성	◦ 아파트지구 정비계획 수립과 연계, 기존 도시가로 한강까지 확장 (한강 접근로변 저층부 가로활성화용도 유도, 단지 내 공공보행통로 조성 등) ◦ 한강변 학교 전면부 도로를 대상으로 안전한 보행환경 및 방음벽 환경 개선 ◦ 여의도~홍대·합정~선유도일대 수상교통을 통한 연계방안 검토 ◦ 여의나루역~한강 통합선착장(수변문화시설 포함 조성) 연결 보행데크 조성
도시경관	◦ 계획적 스카이라인 형성을 통해 서울을 대표하는 수변 도심경관 유도 ◦ 한강변에서 주요산으로 경관 형성을 위한 경관시뮬레이션 기준점 설정·운영 ◦ 특별건축구역의 적극적 활용 및 공공용지내 건축물 등의 디자인 특화 유도 ◦ 광역통경축 및 지구통경축의 지정 및 관리 ◦ 도시가로를 따라 한강으로의 열린경관 창출(View Corridor 확보)
자연성	◦ 여의도 샛강 수구부 생태거점 조성 ◦ 샛강생태공원과의 생태적 연계성을 강화한 한강숲 조성 ◦ 시민이용공간이 다수 분포한 여의도 한강공원의 불투수포장 개선 및 저류녹지 조성 등을 통해 한강 둔치의 자연성 회복

[한강변 관리기본계획 가이드라인 - 여의도지구]



바. 서울시 아파트지구 관리방안 수립

1) 여의도아파트지구 관리방안

구 분	내 용
공통사항	◦ 아파트지구 개발기본계획 기준 유지 ◦ 도시관리체계상 인접지역과 연계하여 관리하여야 할 필요가 있는 경우 도시관리위원회 사전자문을 거쳐 아파트지구 개발기본계획 변경(제척) 및 지구단위계획 수립
주택용지	◦ 허용용도 : 공동주택과 부대시설 ※ 정비계획 변경시 주택용지 내 근린생활시설 등 허용(주택법 적용) ◦ 용적률 : 아파트지구개발기본계획 준용 ※ 기준용적률 : 230% ◦ 높이 : 한강변 관리기본계획 준용 ◦ 건폐율 : 50% ◦ 공공기여 : 25%
중심시설	◦ 아파트지구 개발기본계획 기준 유지 ◦ 인접 주택용지와 통합개발시 인근 상업지역 고려 및 한강변 접근 가로활성화 위치 검토

[여의도 아파트지구 관리방안]



2. 관련법규 검토

관련법규	주요내용	비 고
도시정비법 시행령 제7조	◦ 정비계획 입안 및 정비계획 입안내용 변경 시 다음 사항을 조사·확인 - 주민 또는 산업의 현황 - 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 - 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 - 정비구역 및 주변지역의 교통상황 - 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 - 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 - 그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항	기초조사
도시정비법 제14조 서울시 조례 제10조	◦ 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 50퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 함 ◦ 정비계획의 변경을 요청하는 경우 직접 동의서를 받는 방법 외에 총회(주민총회를 포함한다)에서 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다)의 3분의 2 이상 찬성으로 의결될 경우에도 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받은 것으로 본다.	정비계획 입안 제안
도시정비법 제9조	◦ 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 함 - 정비사업의 명칭, 정비구역 및 그 면적, 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거, 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획, 공동이용시설 설치계획 - 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 - 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 - 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 - 세입자 주거대책 - 정비사업시행 예정시기 - 지구단위계획의 내용	정비계획 수립
도시정비법 제15조 시행령 제13조	◦ 정비계획 입안 및 변경 시 주민에게 서면통보 후 주민설명회 및 주민공람(30일 이상) 개최와 함께 지방의회의견을 들어야 함	주민의견청취 의회의견청취
도시정비법 제8조	◦ 구청장 등은 시장에게 정비구역 지정(변경지정 포함)을 신청할 경우 주민의견 및 지방의회 의견을 첨부하여야 함	정비구역 결정요청
도시정비법 제16조	◦ 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정 또는 변경지정 하여야 함	도시계획 위원회 심의
	◦ 정비구역 지정(변경지정 포함) 시 해당 내용을 지방자치단체 공보에 고시하여야 하며, 국토교통부장관에게 지정내용 보고 및 일반에게 열람하여야 함	결정고시

3 현황 및 여건분석

1. 주변지역 현황

가. 토지이용 현황

- 여의도 은하아파트(대상지)는 제3종일반주거지역이며, 아파트지구(3주구)로 지정됨(1976. 8. 21.)
- 여의도공원 및 아파트지구를 제외하고는 대부분 일반상업지역으로 대상지는 업무·판매시설 중심의 일반상업지역과 연접하여 있음
- 대상지 인근으로는 국제 금융 중심지가 위치해 있으며 여의도 금융특정개발진흥지구로 지정되어 있음

[토지이용 현황도]



나. 공공시설 현황

1) 교통시설

- 대상지 서측으로 국제금융로(35m), 동측으로 63로(25m)가 접하고 있으며, 두 대로를 교차하고 있는 여의동로를 통해 올림픽대로의 접근이 용이함
- 대상지 인근에 샛강역(9호선, 신림선)이 위치하고, 여의도역(5호선, 9호선, 신안산선 예정), 여의나루역 (5호선), 노량진역(1호선, 9호선), 대방역(1호선) 등이 1km 이내에 위치해 있어 대중교통과의 접근성이 뛰어남

2) 공공시설

- 대상지 반경 1km내로 여의도초, 여의도중, 여의도고, 여의도여고가 위치하고 있음
- 대상지 동측으로 종합병원시설인 여의도성모병원이 있음
- 대상지 인근으로 샛강생태공원이 있으며 한강공원으로의 접근성 또한 용이함

[공공시설 현황도]



2. 대상지 현황

가. 인구 및 가구현황

1) 주민현황

- 대상지 건축물은 총 4동의 공동주택(아파트)으로 구성되어 있음
- 인구수는 696인, 가구수는 360가구임
- 호수밀도는 16.16(호수/ha)임

구 분	계	단독주택	공동주택	기타	비 고
가구(가구)	360	-	360	-	
인구(인)	696	-	696	-	
호수밀도(호수/ha)	16.16(호수/ha)				

※거주인구수는 여의도동 세대당인구수(1.93인/세대, 2025.6월 기준) 적용

2) 가구현황

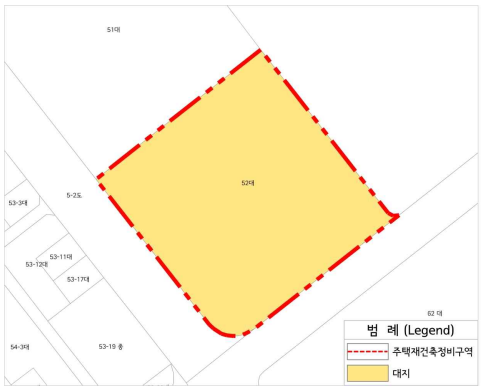
- 대상지에 거주하는 총 360가구 중 266가구는 소유자가 거주하고 있으며, 그 외 94가구가 임대중임

거주가구			거주인구			권리자(인)		
계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	건축물 및 부속토지소유자	지상권자
360	266	94	696	514	182	360	360	-

나. 토지 이용현황

1) 토지 지목별 현황

구 분	계	대
면 적(㎡)	18,565.0	18,565.0
구성비(%)	100.0	100.0
필지수(개)	1	1
구성비(%)	100.0	100.0



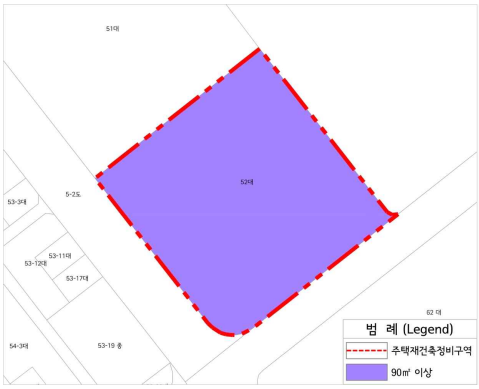
2) 토지 소유자별 현황

구 분	계	국공유지	사유지
면 적(㎡)	18,565.0	-	18,565.0
구성비(%)	100.0	-	100.0
필지수(개)	1	-	1
구성비(%)	100.0	-	100.0



3) 토지 규모별 현황

구 분	계	30㎡ 미만	30~90㎡ 미만	90㎡ 이상
면 적(㎡)	18,565.0	-	-	18,565.0
구성비(%)	100.0	-	-	100.0
필지수(개)	1	-	-	1
구성비(%)	100.0	-	-	100.0



다. 건축물 이용현황

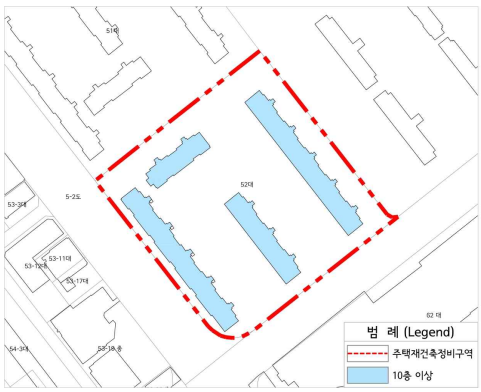
1) 건축물 용도별 현황

구 분	계	공동주택
동 수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



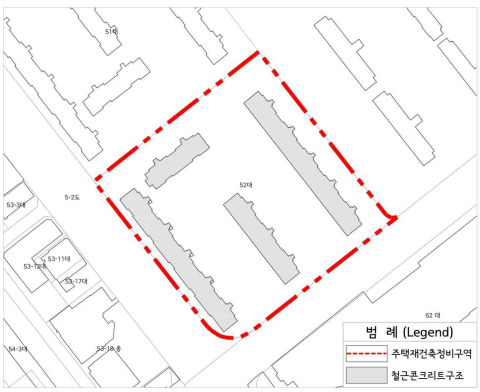
2) 건축물 층수별 현황

구 분	계	10층 이상
동 수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



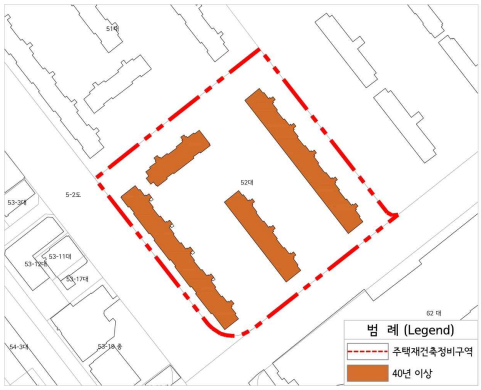
3) 건축물 구조별 현황

구 분	계	철근콘크리트
동 수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



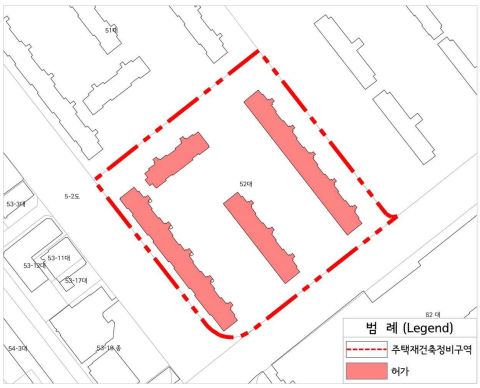
4) 건축물 준공년도별 현황

구 분	계	40년 이상
동 수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



5) 건축물 허가 유무별 현황

구 분	계	허가
동 수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



6) 건축물 공시가격 현황

- 2016년부터 10년간의 대표 세대의(전용 121.52㎡) 한국부동산원 공동주택 공시가격임

※ 은하아파트 전용121.52㎡ 기준 (단위:천원)

구분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
전용121 공시가격	532,000	592,000	646,000	773,000	952,000	1,225,000	1,325,000	1,048,000	1,214,000	1,347,000

라. 대상지 주변 교통처리 현황

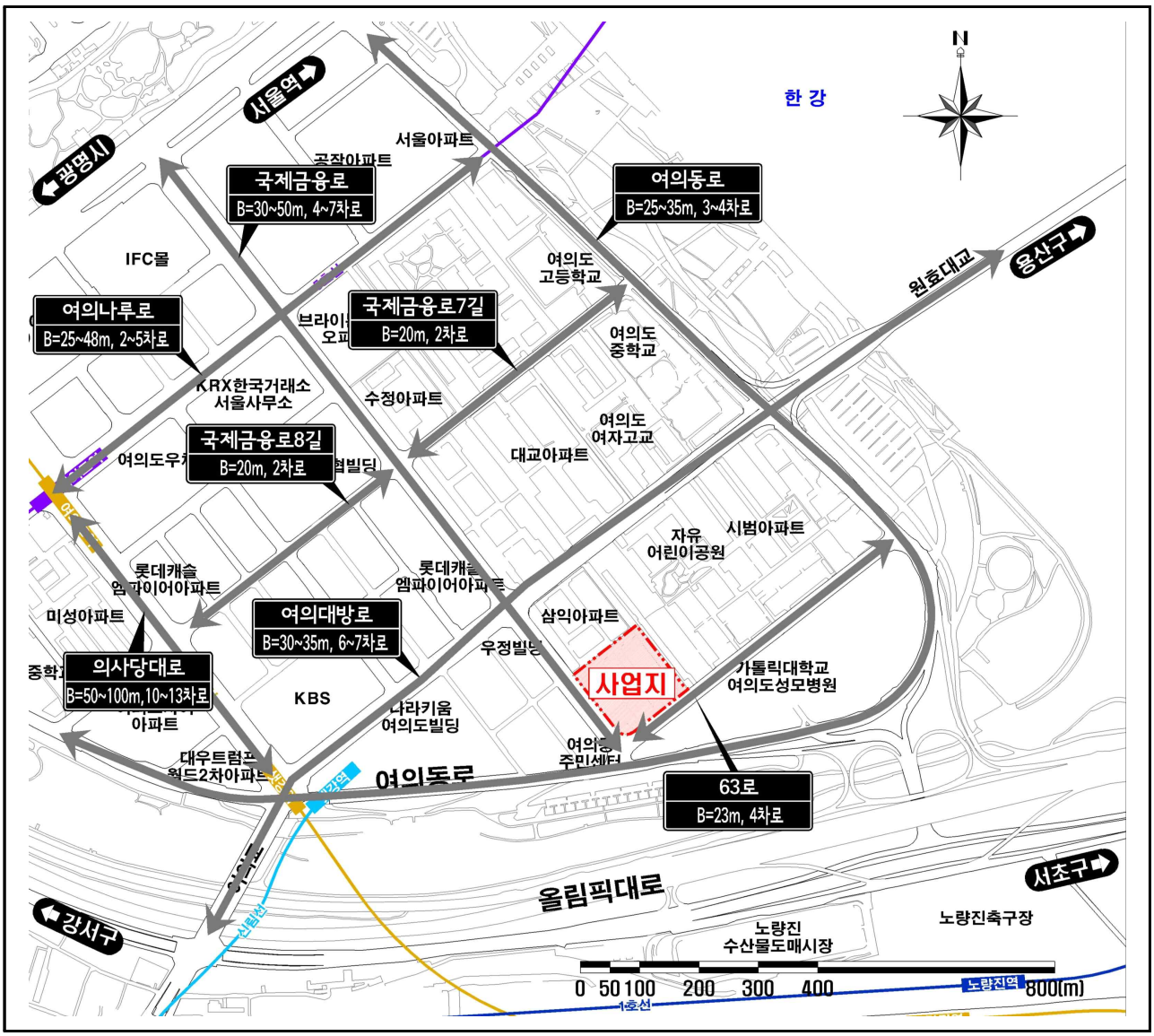
1) 주변가로망 현황

- 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면 서측으로 국제금융로(B=30~50m, 4~7차로)가 위치하고 있고 여의대방로(B=30~35m, 6~7차로) 및 63로(B=23m, 4차로) 통해 주로 사업지 진출입이 이루어질 것임

【 사업지 주변 가로망 현황 】

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

【 사업지 주변 가로망 현황도 】

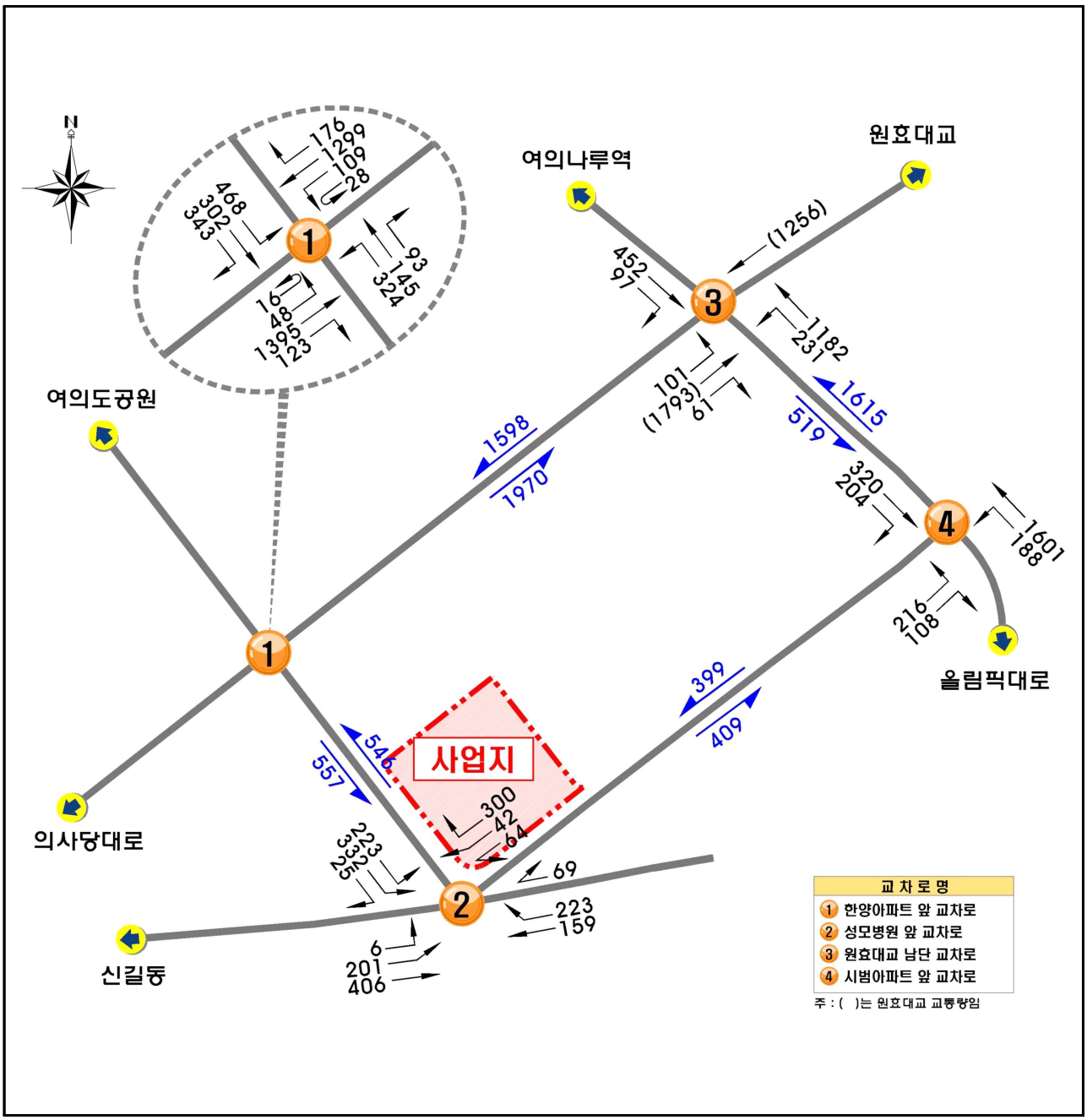


2) 가로 및 교차로 교통량 현황

가) 가로 및 교차로 교통량 현황

- 사업지 주변의 첨두일 및 첨두시를 결정하기 위하여 본 분석에서는 사전조사 및 문헌조사를 실시한 결과, 첨두일은 금요일로 조사되었으며, 주변 가로의 첨두시는 08~09시로 조사되었고, 첨두시 교통량 현황은 다음과 같음

【 주변 가로 및 교차로 교통량 현황(08~09시, 단위: pcu/h) 】



나) 주변 가로 및 교차로 소통현황

- 주변 가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 20.44~32.59km/h로 서비스수준이 "C"~"D"로 분석되었음

【 주변 가로 서비스수준 분석결과 】

구 간			연장 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
국제 금융로	① 한양아파트 앞 교차로	→ ② 성모병원 앞 교차로	0.31	557	21.77	D
	② 성모병원 앞 교차로	→ ① 한양아파트 앞 교차로	0.31	546	20.44	D
여의 대방로	① 한양아파트 앞 교차로	→ ③ 원효대교 남단 교차로	0.54	1,970	25.29	D
	③ 원효대교 남단 교차로	→ ① 한양아파트 앞 교차로	0.54	1,598	28.24	D
63로	② 성모병원 앞 교차로	→ ④ 시범아파트 앞 교차로	0.60	409	23.97	D
	④ 시범아파트 앞 교차로	→ ② 성모병원 앞 교차로	0.60	399	22.91	D
여의 동로	③ 원효대교 남단 교차로	→ ④ 시범아파트 앞 교차로	0.32	519	32.59	C
	④ 시범아파트 앞 교차로	→ ③ 원효대교 남단 교차로	0.32	1,615	30.17	C

- 주변 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체가 19.0~61.9sec/pcu로서 서비스수준 "B"~"D"로 분석되었음

【 주변 교차로 서비스수준 분석결과 】

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체(sec/pcu)	서비스 수준
① 한양아파트 앞 교차로	4,869	50.6	D
② 성모병원 앞 교차로	2,050	61.9	D
③ 원효대교 남단 교차로	2,124	21.5	B
④ 시범아파트 앞 교차로	2,637	19.0	B

주 : ③ 원효대교 남단 교차로의 교통량은 원효대교(고가차로) 교통량을 제외한 값임

마. 종합분석

구 분	현황 및 문제점	잠재력 및 개발전망
건축물	◦ 2022년 11월 25일 안전진단 D등급 ◦ 노후불량단지로서 건축물의 개선 시급	◦ 여의도 아파트지구 지구단위계획 특별계획구역 계획지침에 따른 밀도계획 수립 ◦ 국제금융중심지를 지원할 수 있는 다양화·고급화된 주거유형 도입
경관/미관	◦ 노후한 건물외관 등 미관 불량 ◦ 획일적인 디자인으로 이용자의 시각적 만족도 불량	◦ 인접빌딩 및 여의도 전체경관을 고려한 주동배치 및 높이 규제 완화로 조화로운 스카이라인 계획 ◦ 다양한 유형 및 입면의 건물디자인으로 차별화된 경관 형성
토지이용	◦ 주거중심의 토지이용으로 공공시설의 용지 부족	◦ 개발밀도를 고려한 적정한 기반시설의 확보 ◦ 계획 도로 신설로 입주민의 삶의 질 향상
교통/주차	◦ 협소한 단지 접근로 ◦ 주차공간의 부족	◦ 여의도동51로변에서 63로변으로 연결되는 접합부 도로 신설로 단지 접근성 향상 ◦ 신림선 북부 연장 및 서부선 신설로 대중교통 접근성 향상 ◦ 지하공간을 활용하여 시설기준에 적합한 주차공간 확보
공원/녹지	◦ 주민공동체 공간 등 휴식공간과 인접 ◦ 건축물 입지 위주의 개발양상	◦ 대상지 인근 샛강생태공원과 자매공원을 연계하여 휴식공간 조성 ◦ 중심활동가로축 및 주변 개발지역과 연계함

[현황종합분석도]



4 부문별 계획

1. 토지이용계획

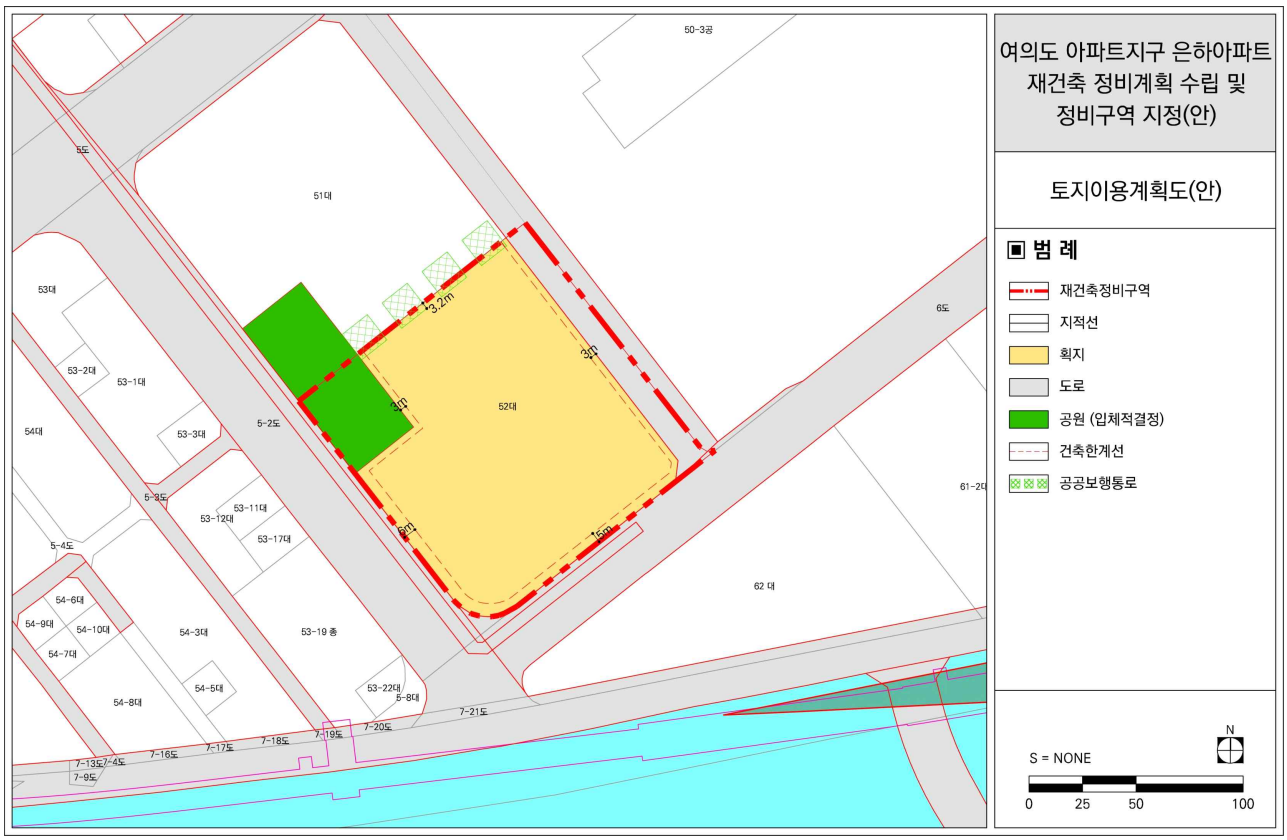
가. 기본방향

- 삼익아파트와 연계한 입체공원 조성 및 오픈스페이스 공간 마련
- 공공보행통로(3.2m) 조성으로 한강 접근성 용이
- 대상지 토지이용을 고려하여 생활공유가로를 조성함에 따라 대상지 가로변 20m 도로 신설

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		18,565.0	-	18,565.0	100.0	-
정비기반시설 등	소계	930.0	증) 718.0	1,648.0	8.9	-
	도로	-	증) 1,648.0	1,648.0	8.9	-
	공원	930.0	감) 930.0	(1,500.0)	-	입체공원
획지		17,635.0	감) 718.0	16,917.0	91.1	-

※( )는 입체적 결정 면적으로 소계 및 합계에서 제외.

[토지이용계획도(안)]



2. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 기본방향

- 상위계획 및 주변 아파트 정비계획과의 정합성을 고려하여 용도지역 상향하여 계획
- 여의도 아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정 고시(서고시 제2024-66호) 특별계획구역 지침 준용

나. 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	18,565.0	-	18,565.0	100.0	
제3종일반주거지역	18,565.0	감) 16,917.0	1,648.0	8.9	
일반상업지역	-	증) 16,917.0	16,917.0	91.1	

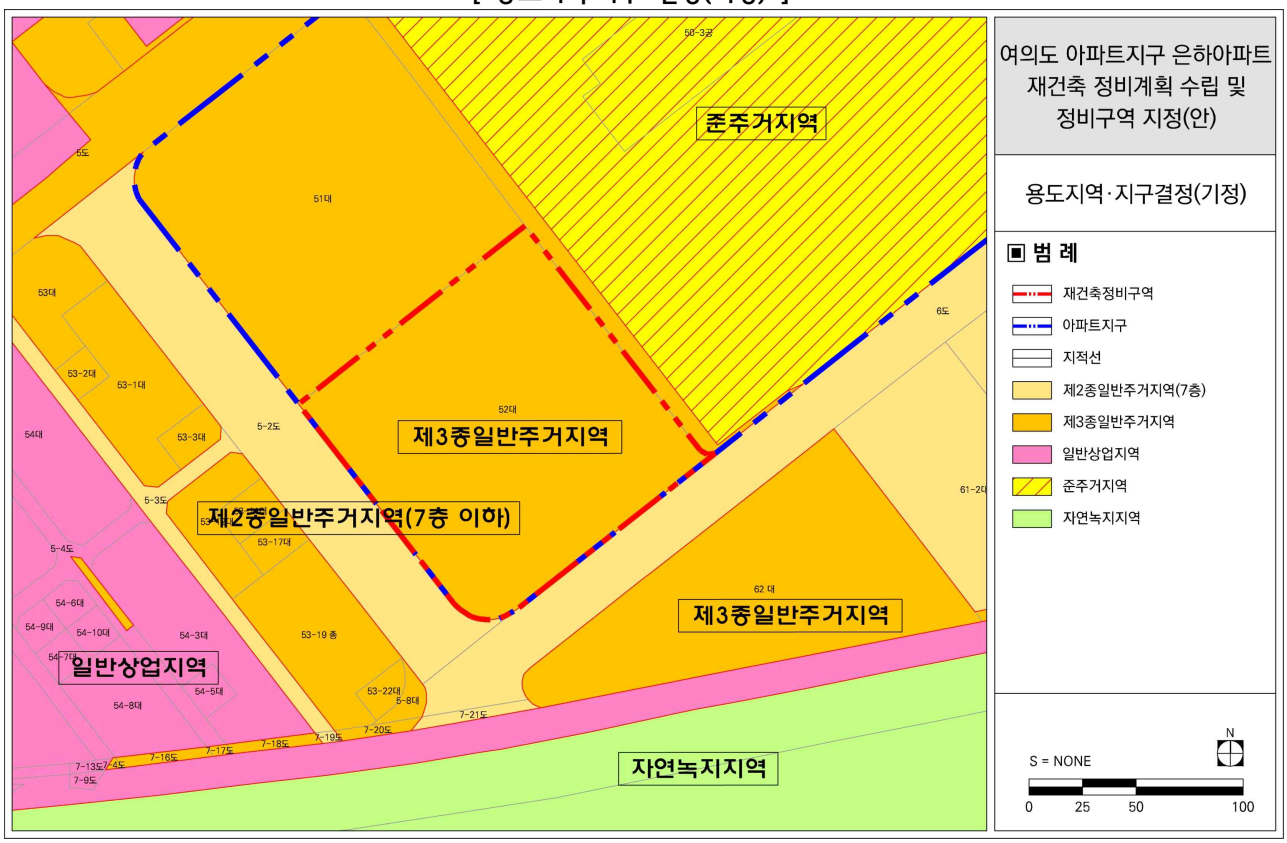
▣ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

구역명	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
여의도 은하아파트 재건축 정비구역	제3종일반 주거지역	일반상업지역	16,917.0	◦ 상위계획 및 주변 아파트 정비계획과의 정합성을 고려하여 용도지역 상향하여 계획

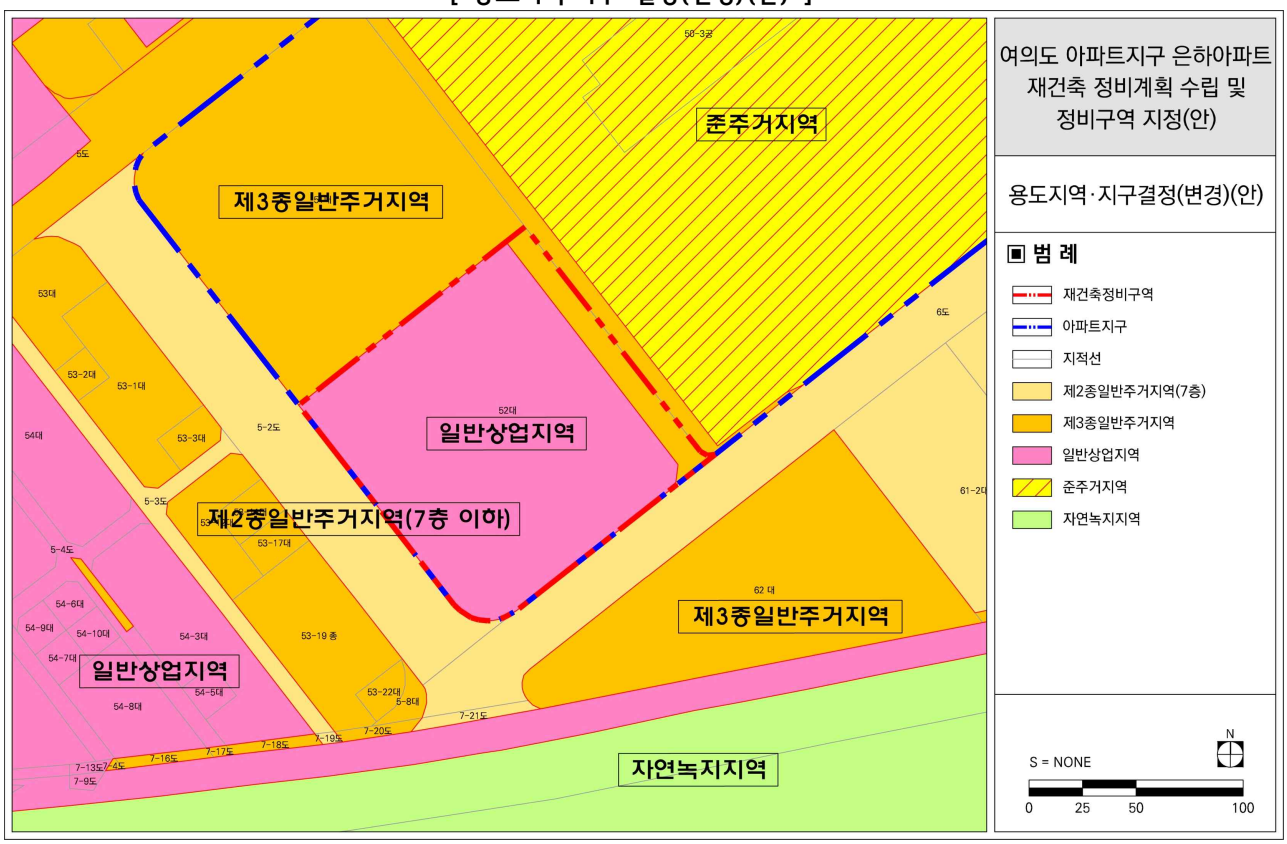
다. 용도지구 결정조서 : 변경없음

도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)			폭원 (m)	최초결정일	비고
				기정	변경	변경후			
①	여의도 아파트지구	아파트지구 (여의도)	영등포구 여의도동 일대	337,378.7	-	337,378.7	-	건고131 (1976.8.21.)	-

[용도지역·지구 결정(기정)]



[용도지역·지구 결정(변경)(안)]



3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 기본방향

- 삼익아파트와 연계한 입체공원 조성 및 오픈스페이스 공간 마련
- 대상지 토지이용을 고려하여 생활공유가로를 조성함에 따라 대상지 가로변 20m 도로 신설

나. 교통시설 결정 조서

1) 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	-	20 (11.5)	보조간선	272 (139)	63로	여의대방로	일반도로	-	서고시 제2025-80호 (25.2.13.)	-
변경	중로	1	-	20 (11.5)	보조간선	272 (139)	63로	여의대방로	일반도로	-	서고시 제2025-80호 (25.2.13.)	선형 변경

※ ( )는 구역 내 해당 사항임

▣ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 1-	중로 1-	◦ 도로선형 변경	◦ 가각부 도로개설로 인한 도로선형 변경

다. 공간시설 결정 조서

1) 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑤	공원	어린이 공원	여의도동 51,52 일원	1,860.0 (930.0)	감) 1,860.0 (감) 930.0)	- (-)	서고 2006-21호 (`06.1.12)	-
신설	⑫	공원	소공원	여의도동 51,52 일원	-	증) 3,000.0 (증) 1,500.0)	3,000.0 (1,500.0)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ ( )는 구역 내 면적임

※ 3,000㎡(1,500㎡)는 수평투영면적임

2) 입체적 도시계획시설(공원) 결정(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	⑫	소공원	여의도동 51,52 일원	길이(m)	-	증) 85(42.5)	85(42.5)	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	-	증) 35(35)	35(35)		
				높이(m) (해수면기준)	-	증) EL 11.0 이상	EL 11.0 이상		
				수평투영면적 (㎡)	-	증) 3,000 (1,500)	3,000 (1,500)		

※ ( )는 구역 내 면적임

※ 입체공원은 원활한 식물 생육을 위해 토심을 최소 2m이상, 토심과 별도로 방수·방근층을 조성해야 한다.

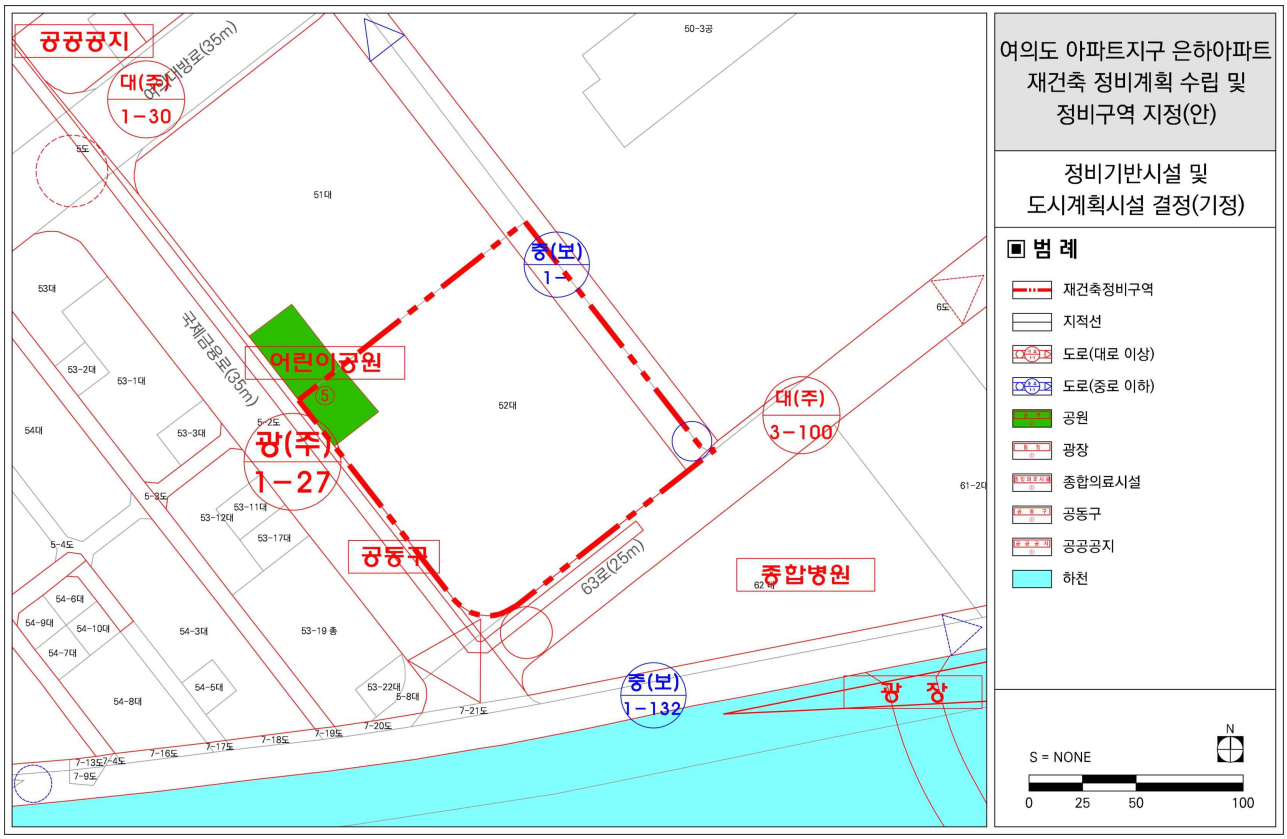
※ 구분지상권 설정은 지상부~지하부2m 범위로 정하고 입체공원 사용권은 행정청(관리청)에 무상귀속되며, 도시계획시설(공원) 폐지 시 까지 구분지상권 유지한다.

▣ 공원 결정(변경)(안) 사유서

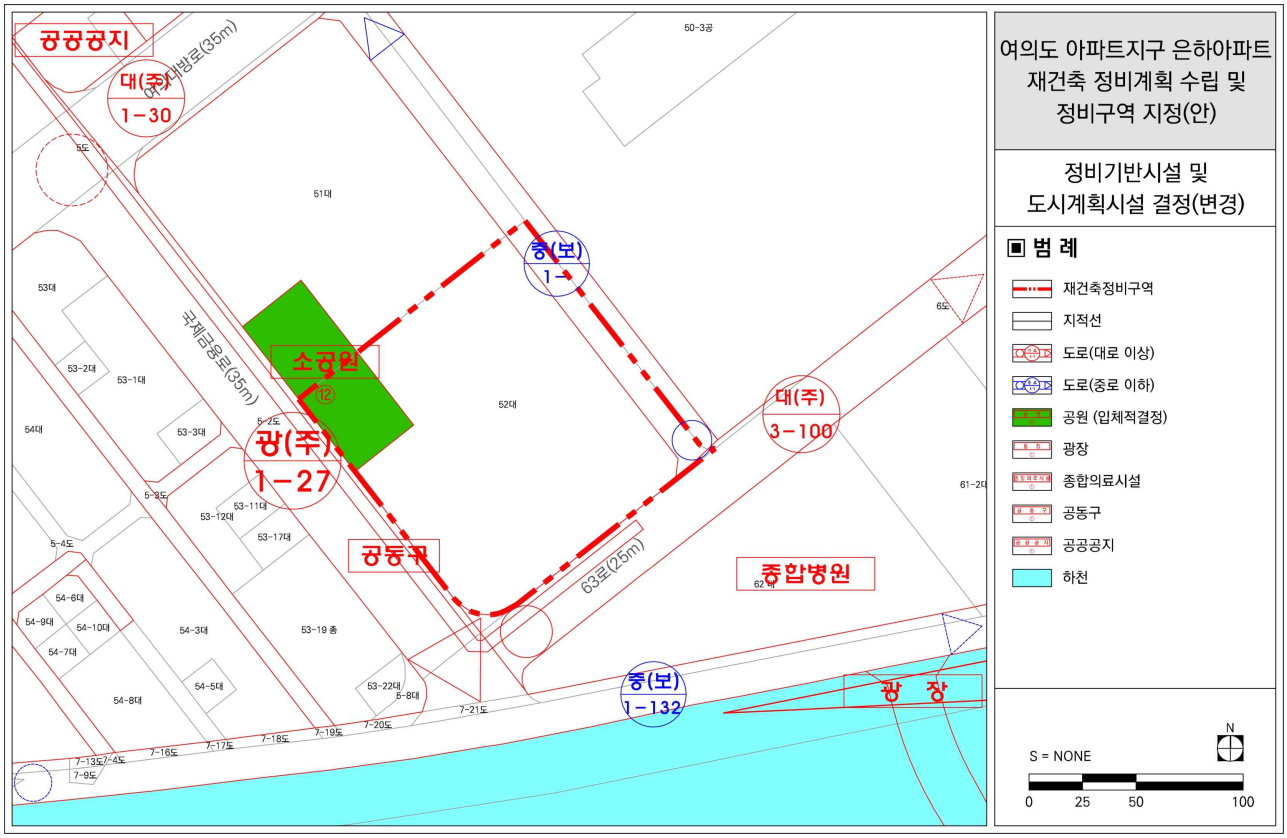
도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	어린이공원	• 어린이공원 폐지 - 감) 1,860.0㎡	• 공원의 복합적 활용계획을 위하여 입체적 결정으로 인한 어린이공원 폐지
⑫	소공원	• 소공원 입체적 도시계획시설 결정 - 길이 : 85m (42.5m) - 폭 : 35m (35m) - 높이(해수면기준) : E.L 11.0m 이상 - 수평투영면적 : 3,000㎡ (1,500㎡)	• 주민과 이용객의 휴게 공간 제공 및 공원의 복합적 활용계획을 위해 입체적 결정

- 이 하 여 백 -

[정비기반시설 및 도시계획시설 결정(기정)]

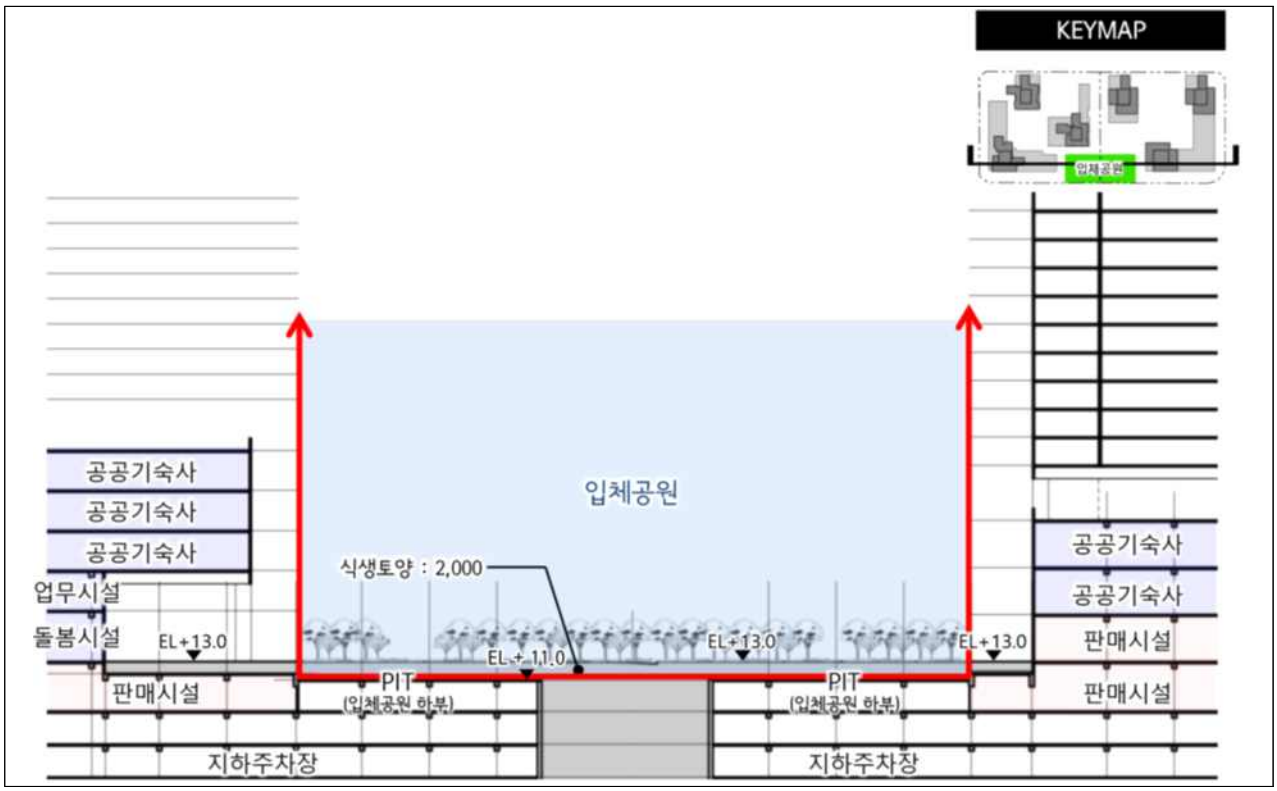


[정비기반시설 및 도시계획시설 결정(변경)(안)]

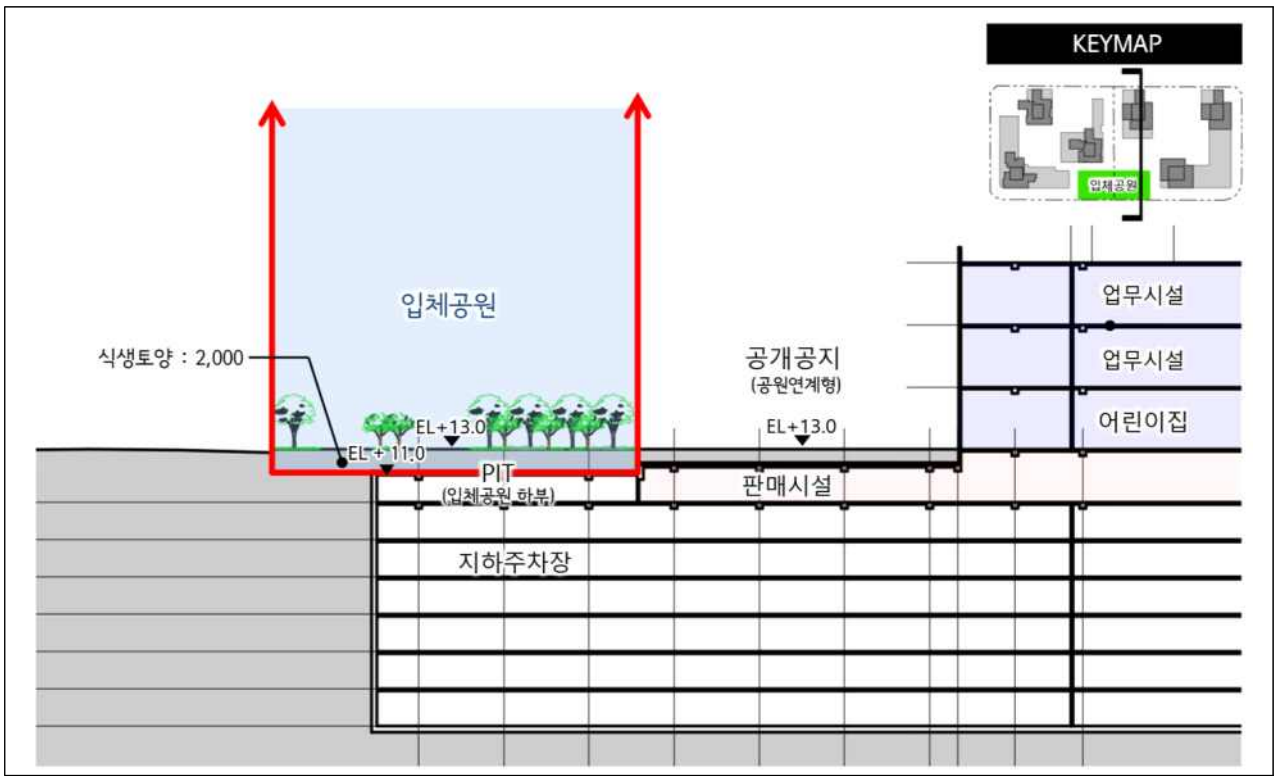


[입체적 도시계획시설 결정도]

- 횡단면도



- 종단면도



4. 공공시설 설치에 관한 계획

가. 기본방향

- 주변지역 여건 및 공공서비스 충족을 고려한 공공시설 설치

나. 계획내용

- 정비기반시설 면적 1,689.41㎡, 건축물기부채납 면적 4,398.74으로 총 6,088.15㎡(순부담 32.8%)계획

구 분				면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
정비기반시설	① 토지	부 지	도로	1,648.0	8.9	-
		건축물대지지분	-	-	-	-
	② 입체공원 (환산면적)			41.41	0.2	입체공원 환산부지
	③ 순부담 제외면적 (국공유지)	새로 설치되는 정비기반시설		-	-	-
		용도폐지되는 기존 정비기반시설		-	-	-
	A 합 계 (①+②-③)			1,689.41	9.1	-
기반시설등	④ 토지	부지	-	-	-	-
		건축물 대지지분	공공임대주택	1,626.73	8.7	-
			공공기숙사	850.83	4.6	-
			산모건강증진센터	464.65	2.5	-
	⑤ 건축물 (환산면적)		공공임대주택	674.99	3.6	59형 : 85세대 84형 : 16세대
			공공기숙사	402.09	2.2	연면적 : 7,324.50㎡ 135실
			산모건강증진센터	379.45	2.0	-
	B 합 계 (④+⑤)			4,398.74	23.7	-
C 현 금				-	-	-
순부담(A + B + C)				6,088.15	32.8%	순부담률: 32.8%

※ 입체공원(1,500㎡)의 경우 정비기반시설 합계에서 제외하며, 조성비용에 대한 환산부지(41.41㎡)는 순부담면적에 포함

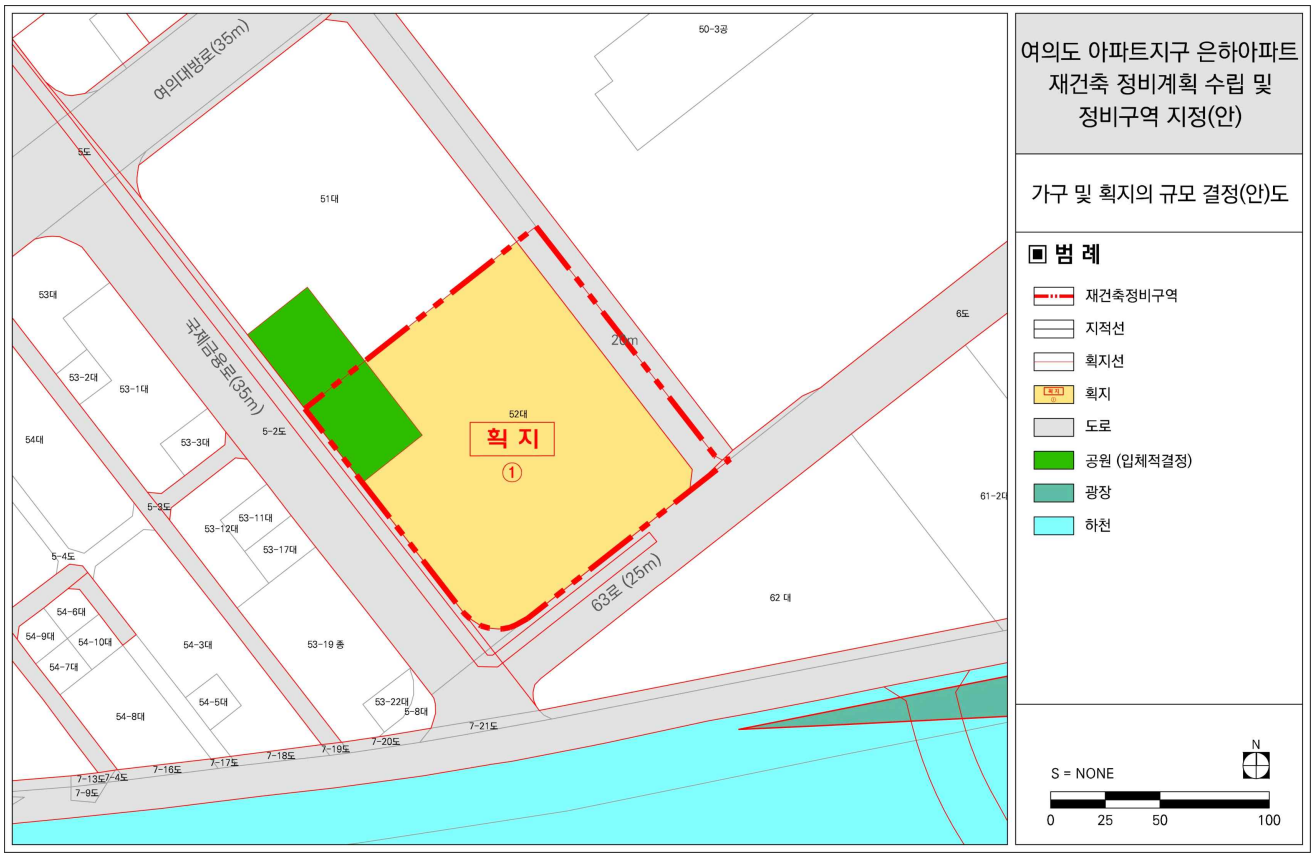
5. 가구 및 획지에 관한 계획

가. 기본방향

- 공공시설을 제외한 기존 주거단지의 적정 규모로 계획
- 토지이용 효율화를 위한 공동주택 및 근린생활시설 복합화 및 원활한 교통흐름을 위한 도로 계획

구분	구역구분		획지			비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	위치	면적(㎡)	
기정	여의도 은하아파트 재건축정비구역	18,565.0	획지1	여의도동 52번지	18,565.0	공동주택 및 부대복리시설
변경	여의도 은하아파트 재건축정비구역	18,565.0	획지1	여의도동 52번지	16,917.0	공동주택 및 부대복리시설

[가구 및 획지의 규모 결정(안)]



6. 건축물 등에 관한 계획

가. 기본방향

- 관련법령에 따른 건축규모 및 밀도계획 수립
- 신속통합기획 자문회의를 거친 공공기여 계획에 따른 건축물 용도계획 반영

나. 용도계획

- 기존 거주민의 재입주를 고려하여 공동주택 및 부대·복리시설 계획

구 분		가 구	용 도	비 고
신설	지정용도	획지1	공동주택 및 부대복리시설, 업무시설, 판매시설, 제1종근린생활시설 (산후조리원)	-「건축법」 시행령 별표1 공동주택 중 아파트, 기숙사 -「건축법」 시행령 별표1 업무시설 -「건축법」 시행령 별표1 판매시설 -「건축법」 시행령 별표1 제1종근린생활시설 중 라목(산후조리원) 및 의료시설 -「주택법」 제2조 제13호 및 14호,「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조 단지안의 부대시설 · 복리시설 - 지정용도 외의 용도는 불허

다. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획

- 해당 용도지역 내 법정 밀도 적용을 원칙으로 하되, 충분한 오픈스페이스와 녹지공간의 확보를 위한 적정밀도 계획 및 주변지역을 고려한 높이계획

[건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 계획]

구분	계획내용	비고
건폐율	60% 이하	법정 60%이하
용적률	518% 이하	정비계획용적률
	517.99%	건축계획 용적률
높이	200m 이하	최고높이 200m 이하

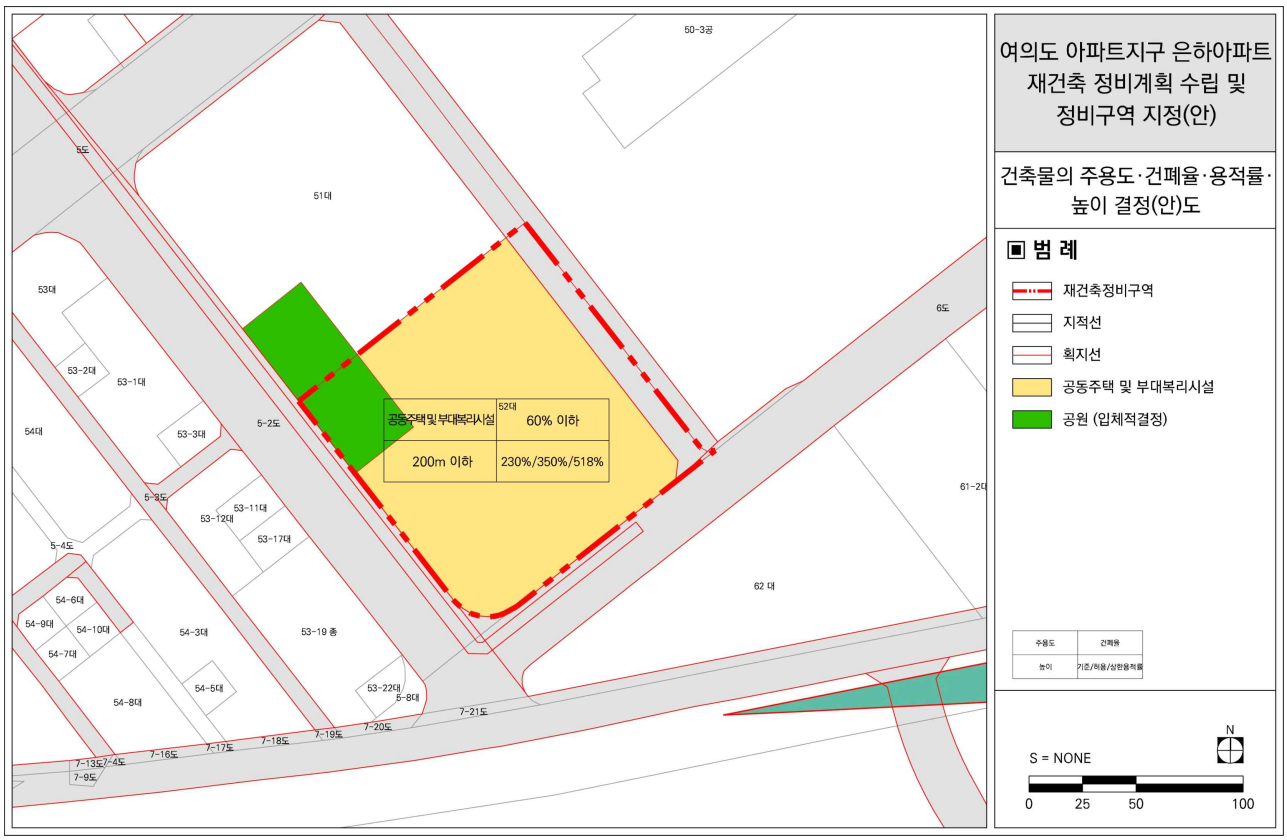
1) 용적률 산정

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="15">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지이용
계획</td><td rowspan="3">계(㎡)</td><td rowspan="3">대지
면적
(㎡)</td><td colspan="11">새로 설치하는 기반시설</td><td rowspan="3">기존
정비기반
시설내
국·공유지</td><td rowspan="3">대지(획지)내
용도폐지되는
기존기반시설
국·공유지</td></tr>
<tr><td rowspan="2">소계
(㎡)</td><td rowspan="2">도로
(㎡)</td><td rowspan="2">입체
공원</td><td colspan="2" rowspan="2">공공임대주택</td><td colspan="2" rowspan="2">공공기숙사</td><td colspan="2" rowspan="2">산모건강
증진센터</td></tr>
<tr><td>환산
부지(㎡)</td></tr>
<tr><td>18,565.0</td><td>16,917.0</td><td>6,088.15</td><td>1,648.0</td><td>41.41</td><td>1,626.73</td><td>674.99</td><td>850.83</td><td>402.09</td><td>464.65</td><td>379.45</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="2">소계(A+B)</td><td colspan="13">• 순부담면적 = 새로 설치하는 기반시설 - 계획정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적
- 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 면적
= 6,088.15㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 6,088.15㎡(순부담률 32.8%)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">A</td><td>공공시설
토지면적</td><td colspan="13">• 도로 : 1,648.0㎡</td></tr>
<tr><td>건축물
대지지분</td><td colspan="13">① 공공임대주택
· 공공임대주택 대지지분 : 1,626.73㎡
= 대지면적 ×(건축 연면적 / 전체 연면적) = 16,917.0㎡ ×(14,003.94㎡/145,631.86㎡)
= 1,626.73㎡
② 공공기숙사
· 공공기숙사 대지지분 : 850.83㎡
= 대지면적 ×(건축 연면적 / 전체 연면적) = 16,917.0㎡ ×(7,324.50㎡/145,631.86㎡)
= 850.83㎡
③ 산모건강증진센터
· 산모건강증진센터 대지지분 : 464.65㎡
= 대지면적 ×(건축 연면적 / 전체 연면적) = 16,917.0㎡ ×(4,000.0㎡/145,631.86㎡)
= 464.65㎡</td></tr>
<tr><td>B</td><td>공공시설
설치에 대한
환산부지
면적</td><td colspan="13">① 입체공원
· 입체공원 환산부지 : 41.41㎡
= [입체공원 조성면적 ×입체공원 조성비(설계, 감리비 포함)주1)]÷부지가액주2)
= [(1,500.0㎡×909,091원)+설계비(69,570,248원) +감리비(16,276,860원)]÷35,000,000원
= 41.41㎡
② 공공임대주택
· 공공임대주택 환산부지 : 674.99㎡
= [건축면적(지상)×공사비주3)+건축면적(지하)×공사비주4)]÷부지가액주2)
= [(8,633.18㎡×2,291,000원÷1.1)+(5,370.76㎡×1,156,000원÷1.1)]÷35,000,000원= 674.99㎡
③ 공공기숙사
· 공공기숙사 환산부지 : 402.09㎡
= [건축면적(지상) ×공사비주5)+건축면적(지하)×공사비주4)]÷부지가액주2)
= [(5,674.50㎡×2,392,000원÷1.1)+(1,650.00㎡×1,156,000원÷1.1)]÷35,000,000원= 402.09㎡
④ 산모건강증진센터
· 산모건강증진센터 환산부지 : 379.45㎡
= [건축면적(지상)× 공사비(설계, 감리비포함)주6)+ 건축면적(지하)× 공사비(설계, 감리비포함)주4)]÷부지가액주2)
= [(2,500.0㎡×4,860,000원÷1.1)+(1,500.0㎡×1,156,000원÷1.1)+설계비(528,009,029원)
+감리비(130,111,439원)]÷35,000,000원 = 379.45㎡
주1) 지속가능한 입체공원 설치 운영 기준(25.02.28.) 조성단가(1,000,000원/㎡)
주2) 토지주가 제시한 평가금액
주3)「주택법」분양가상한제 기본형 건축비(26.03.01.) (지상 : 2,291,000원/㎡)
주4)「주택법」분양가상한제 기본형 건축비(26.03.01.) (지하 : 1,156,000원/㎡)
주5)「수도권정비계획법」표준건축비(2026) (지상 : 2,392,000원/㎡)
주6) 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024)(산모건강증진센터 : 4,860,000원/㎡)
※「서울시 공공시설 등 기부채납용적률 인센티브 운영기준」(개정 25.03.18)에 따라 공공시설 건축비는 면세된 단가 적용</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구분</th><th>산정내용</th></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td>• 230% 이하</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td>
• 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 항목 = 230% + 120% = 350% 이하
- 필수 이행 (20% 이상 의무달성)
※ 필수 이행항목 중 이행하지 않은 항목은 계획유도 인센티브에 적용 가능
<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">인센티브</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">필수
이행</td><td>우수디자인</td><td>15%</td><td>우수디자인 계획</td></tr>
<tr><td>방재안전</td><td>5%</td><td>화재·소방·피난 안전 등 공동주택 시설성능 개선</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>20%</td><td>20% 적용</td></tr>
</table>
- 계획유도 (최대 120%)
<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">인센티브</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">의무
이행</td><td>공공보행통로</td><td>4.22%</td><td>주변 가로망연계를 위한 공공보행통로등 조성</td></tr>
<tr><td>지능형건축물인증</td><td>7.2%</td><td>2등급</td></tr>
<tr><td rowspan="7">친환경
요소</td><td>제로에너지 건축물</td><td>12%</td><td>zeb4</td></tr>
<tr><td>재활용 건축자재
사용량의 용적비율</td><td>5%</td><td>25%이상</td></tr>
<tr><td>리모델링이 용이한
공동주택</td><td>10%</td><td>관련 규정 충족시</td></tr>
<tr><td>친환경자동차</td><td>6%</td><td>전기차 충전시설 법적의무량의 20% 초과설치 및 개방</td></tr>
<tr><td>자연지반보존</td><td>4.95%</td><td>기준용적률x(보존면적/대지면적)x0.2</td></tr>
<tr><td>빗물이용시설 설치</td><td>9.2%</td><td>의무 설치용량 초과한 기준용량 적용</td></tr>
<tr><td>무장애
도시</td><td>장애물 없는 생활환경
인증제도에 따른
우수등급 인증시</td><td>6%</td><td>우수등급</td></tr>
<tr><td>단지내
소통
공간
조성</td><td>비주거시설
생활공유가로 배치
(주민공동시설 제외)</td><td>10%</td><td>지상에 설치된 (주민공동시설은 제외한)
비주거시설 총량의 ½이상 생활공유가로 배치</td></tr>
<tr><td rowspan="2">공공
공간
확보</td><td>공개공지 법적의무면적
초과조성시</td><td>11.75%</td><td>기준용적률x(설치면적-의무면적)/대지면적x a</td></tr>
<tr><td>전면공지 추가 조성</td><td>3.87%</td><td>기준용적률x설치면적/대지면적x0.5</td></tr>
<tr><td>시설
공유</td><td>단지 내 부대복리시설
외부개방</td><td>15%</td><td>주민공동시설 40% 개방</td></tr>
<tr><td>주거
안정</td><td>세대구분형(분리형)주택</td><td>9%</td><td>전용면적85㎡이상인 세대수30%이상 도입</td></tr>
<tr><td>도심
지원</td><td>업무공간 확보</td><td>8.65%</td><td>기준용적률x(지상 조성면적/지상층비주거면적) x 0.3</td></tr>
<tr><td colspan="2">층간소음</td><td>3%</td><td>바닥(중량) 충격음 차단성능 2등급 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2">소 계</td><td>125.84%</td><td>120% 적용</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구분</th><th>산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">개발가능
(상한)
용적률</td><td>• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2025.03.)」 적용</td></tr>
<tr><td>• 개발가능용적률 = 허용용적률 ×[(1+(1.3×가중치×α토지)+(0.7~1.0*×α건축물)+(1.2×α입체공원)]
⇒ 350% x [(1+(1.3×0.6571×0.1179)+(1.3×1.0×0.2105)+(1.0×0.0770)+(1.0×0.0271))+(1.2×0.00296)]
= 518.71% → 518% 이하
* 가중치 : 공공임대주택 및 전략 육성 용도 시설 - 계수 1.0 , 그외 기타시설 - 계수 0.7
* 시책추진을 위해 필요한 공공지원시설(산모건강증진센터), 전략육성용도 계수 1.0 적용
• 정비계획 용적률 : 518% 이하
<table>
<tr><td rowspan="2">가중치</td><td>가중치(도로) = 공공시설 등 제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률
= 230.00% / 350.00% = 0.6571</td></tr>
<tr><td>가중치(건축물) = 공공시설 등 제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률
= 350.00% / 350.00% = 1.0</td></tr>
<tr><td>α토지
(도로)</td><td>α토지 = 공공시설 등 부지(도로) 제공면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= 1,648.0㎡ / 13,974.79㎡ = 0.1179</td></tr>
<tr><td>α토지
(건축물 대지지분)</td><td>α토지 = 공공시설 등 부지(대지지분) 제공면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= (1,626.73㎡+850.83㎡+464.65㎡) / 13,974.79㎡ = 0.2105</td></tr>
<tr><td>α건축물
(공공임대,공공기숙사)</td><td>α건축물 = 공공시설 등 부지(건축물환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= (674.99㎡+402.09㎡) / 13,974.79㎡ = 0.0770</td></tr>
<tr><td>α건축물
(산모건강증진센터)</td><td>α건축물 = 공공시설 등 부지(건축물환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= 379.45㎡ / 13,974.79㎡ = 0.0271</td></tr>
<tr><td>α입체공원</td><td>α입체공원 = 입체공원 설치비용 환산부지 제공면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= 41.41㎡ / 13,974.79㎡ = 0.00296</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

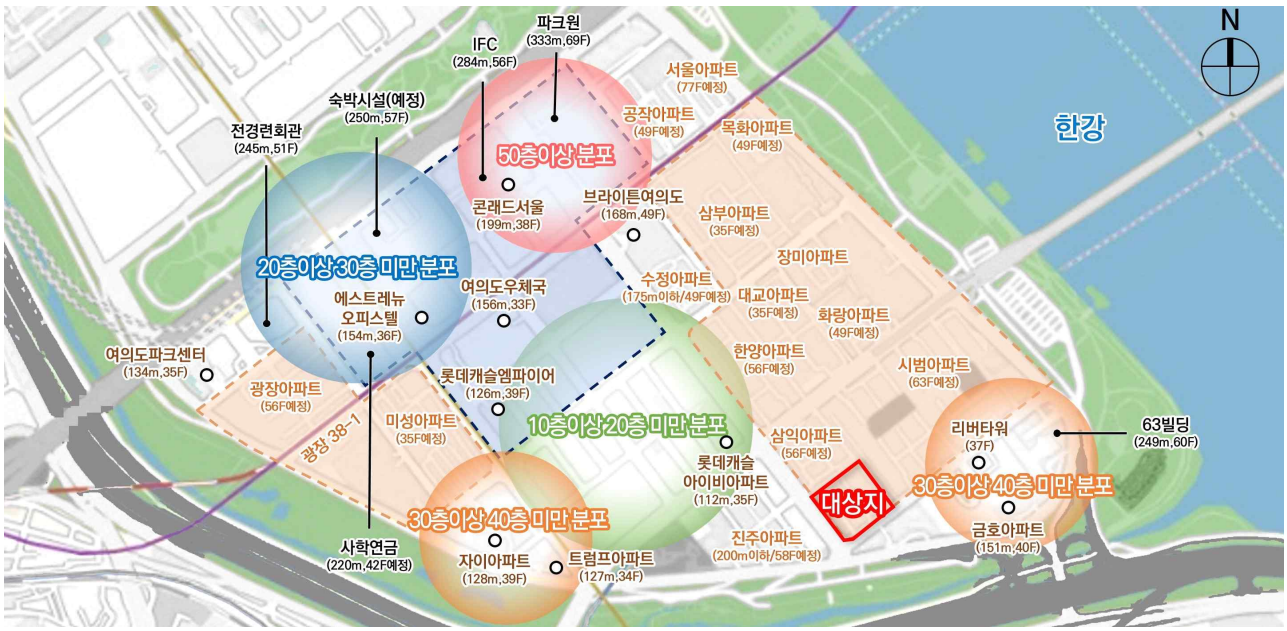
[건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정(안)]

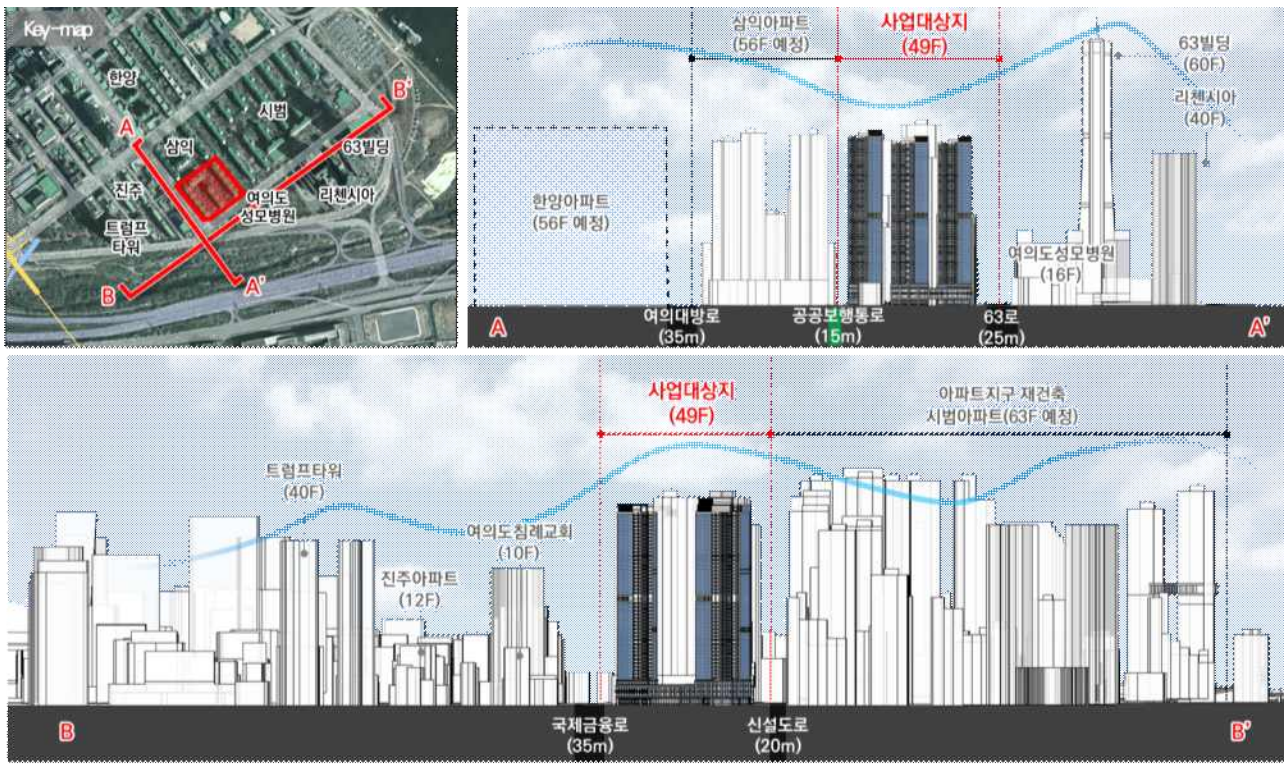


2) 높이(층수)계획

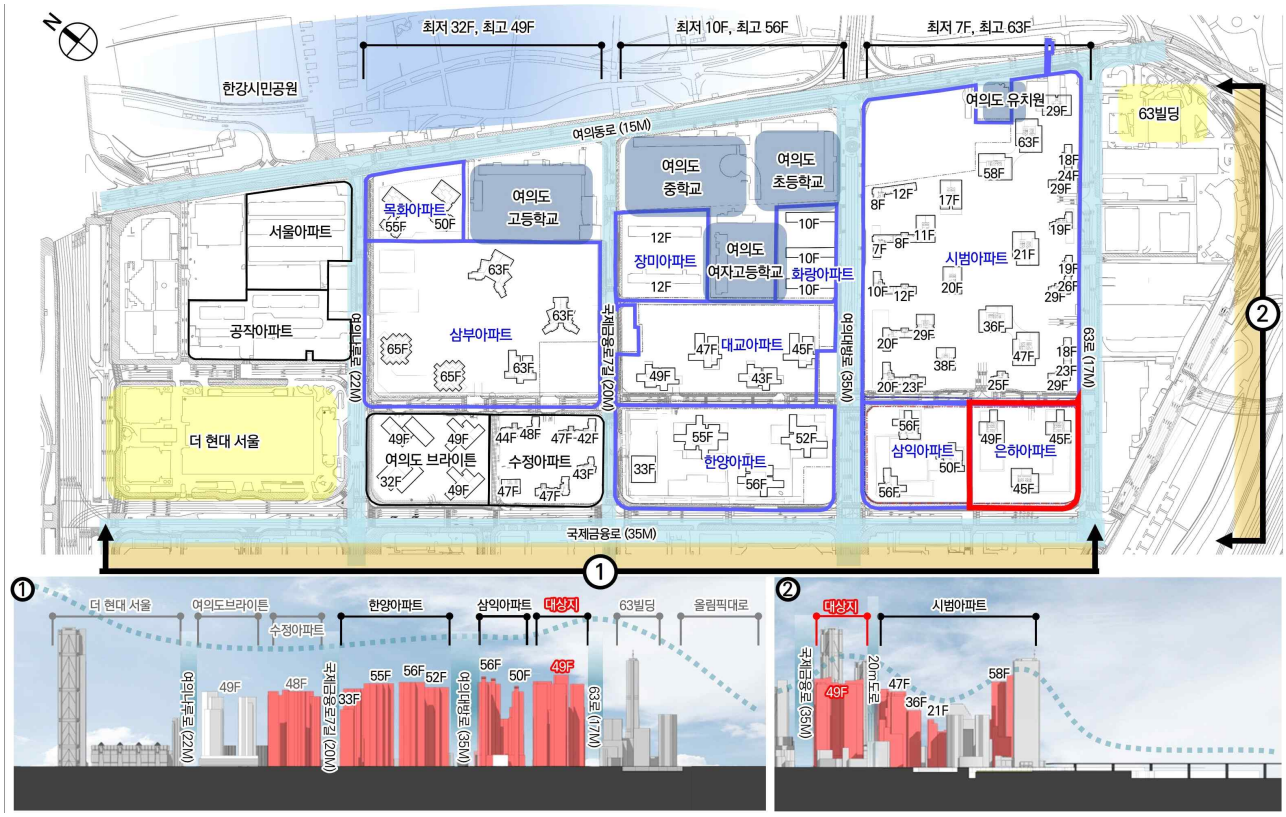
- 대상지는 여의도공원, 샛강생태공원 등 자연경관과 마천루, 지역 랜드마크 등 인공경관이 함께 이루어져 있는 곳에 위치하며, 여의도 아파트지구의 공동주택 재건축시점 도래에 따라 향후 개발이 활발히 이루어져 여의도 내 전체적인 스카이라인이 변경될 것으로 예상됨
- 대상지 최고층수는 49층 이하로 샛강변에서 마주하는 랜드마크를 형성하고, 향후 주변 개발사업 완료시 주변지역의 건축물들과 조화로운 스카이라인을 형성하는 높이계획을 수립함

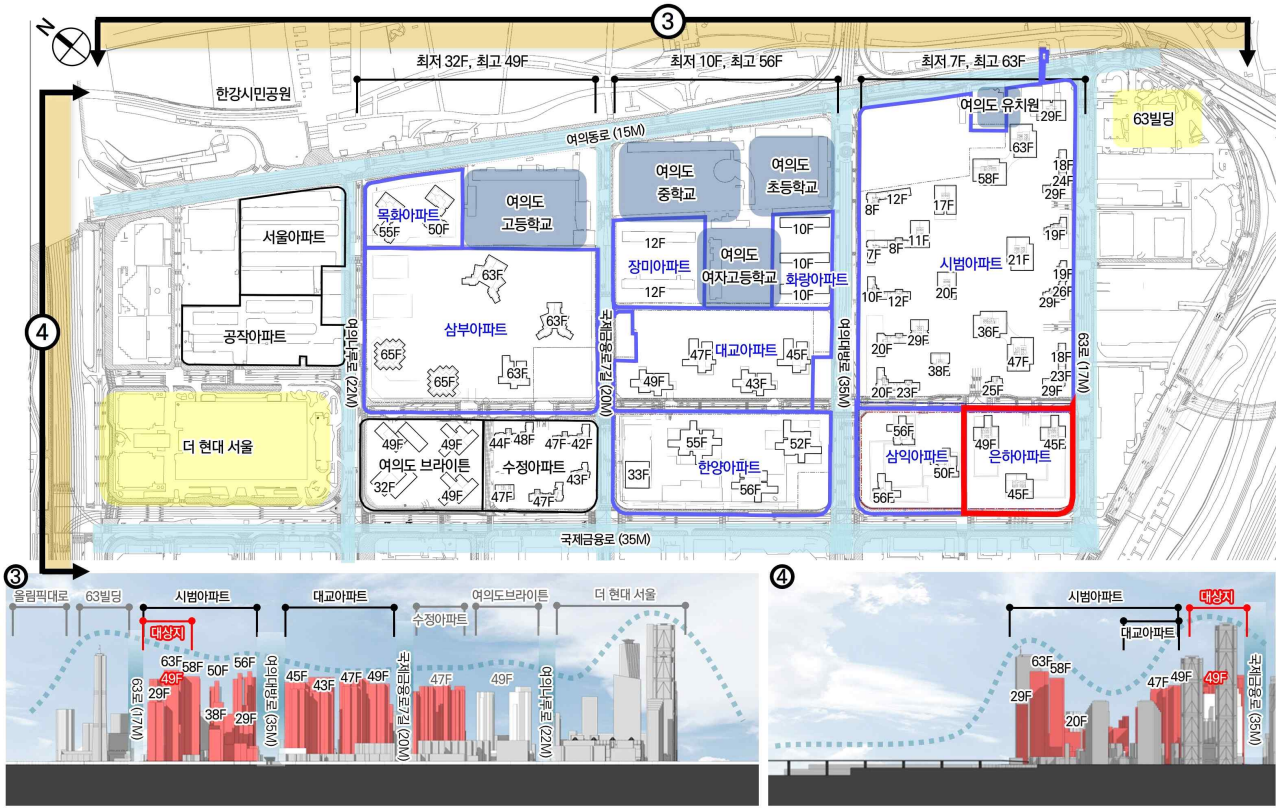
[주변지역 층수 및 계획 현황]





[스카이라인 계획]


최저 32F, 최고 49F
최저 10F, 최고 56F
최저 7F, 최고 63F
한강시민공원
여의동로 (15M)
여의도 고등학교
여의도 중학교
여의도 초등학교
여의도 유치원
63빌딩
목화아파트
서울아파트
공작아파트
삼부아파트
장미아파트
여의도 여자고등학교
화랑아파트
시범아파트
대교아파트
더 현대 서울
여의도 브라이튼
수정아파트
한양아파트
삼익아파트
은하아파트
국제금융로 (35M)
여의나루로 (22M)
국제금융로7길 (20M)
63로 (17M)
①
②
더 현대 서울
여의도브라이튼
수정아파트
한양아파트
삼익아파트
대상지
63빌딩
올림픽대로
시범아파트


③
④
최저 32F, 최고 49F
최저 10F, 최고 56F
최저 7F, 최고 63F
한강시민공원
여의동로 (15M)
여의도 고등학교
여의도 중학교
여의도 초등학교
여의도 유치원
63빌딩
목화아파트
서울아파트
공작아파트
삼부아파트
장미아파트
여의도 여자고등학교
화랑아파트
시범아파트
대교아파트
더 현대 서울
여의도 브라이튼
수정아파트
한양아파트
삼익아파트
은하아파트
국제금융로 (35M)
여의나루로 (22M)
국제금융로7길 (20M)
63로 (17M)
올림픽대로
63빌딩
시범아파트
대상지
대교아파트
여의도브라이튼
더 현대 서울
수정아파트

라. 건축물 건축선·배치·형태에 관한 계획

1) 건축선 지정

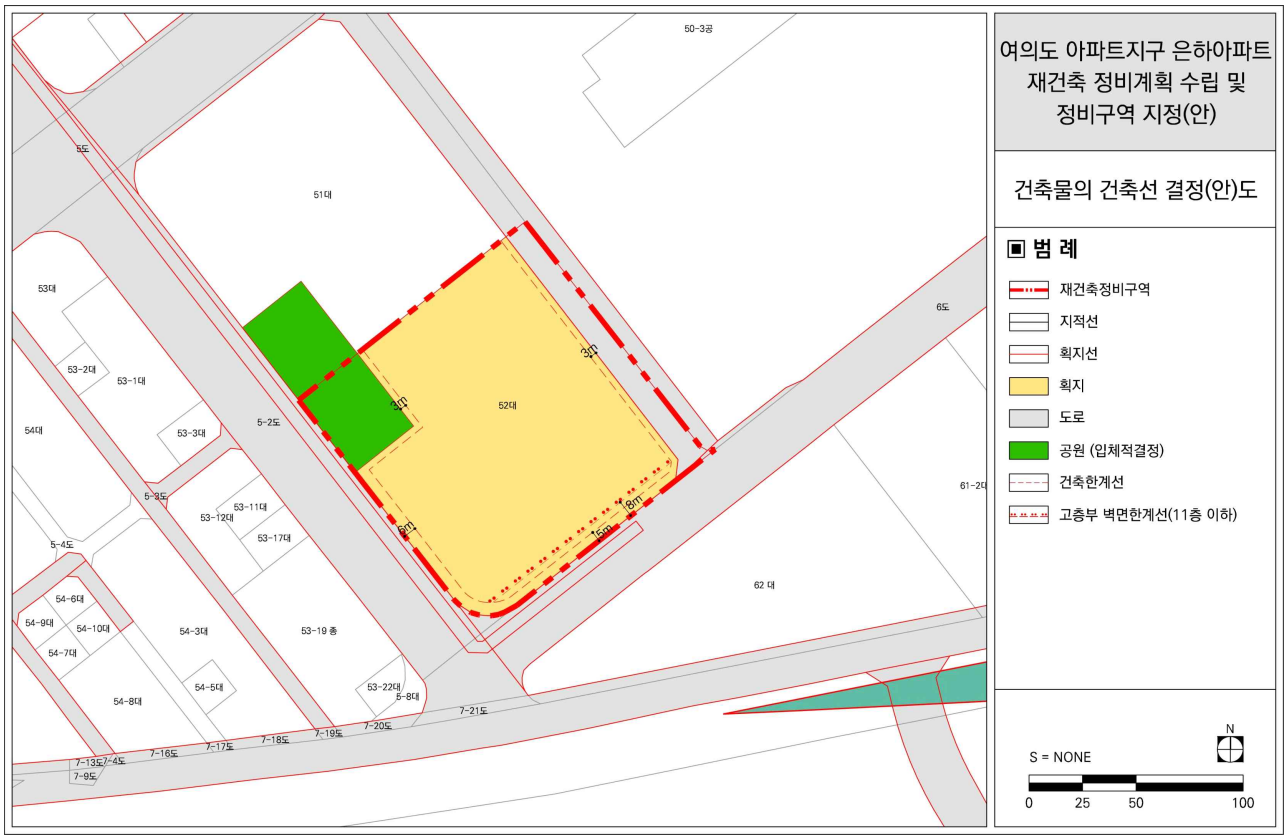
구분	계획항목	적용위치	계획내용
신설	건축한계선	국제금융로	• 획지선으로부터 6m
		63로	• 획지선으로부터 5m
		이면도로 및 공원	• 획지선으로부터 3m
	벽면한계선	63로	• 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가후퇴 (11층 이상부터 적용)

마. 기타사항에 관한 계획

1) 공공보행통로 및 가로활성화용도 배치

구분	계획 내용
신설	• 공공보행통로 폭 3.2m 이상
	• 국제금융로 및 63로변 가로활성화용도 배치

[건축물의 건축선 결정(안)]



7. 공동이용시설의 설치계획

구 분	시설의 종류		면적(㎡)		비 고
			서울시 기준	계획(안)	
신설	관리사무소		41.1	41.30	지상
〃	경비실		-	41.00	지상
〃	주민 공동 시설	소 계	2,100.0	4,483.54	-
〃		경로당	330.0	340.00	지상
〃		어린이집	330.0	399.94	지상(개방)
〃		작은도서관	158.0	162.00	지상
〃		다함께돌봄센터	66.0	120.00	지상
〃		어린이놀이터	872.0	1,011.60	지상
〃		키즈카페	-	450.00	지상(개방)
〃		기타주민공동시설	-	2,000.00	지하

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, "주택건설기준등에 관한 규정"에 적합하게 설치하고「건축법」 등 관련법령 기준 적용

[공동이용시설 설치계획도]



8. 세대수 및 주택규모별 배분 계획

도시 및 주거환경정비법 제10조 및 시행령 제9조

- 국민주택규모의 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」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업의 사업시행자는 건설하는 **주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택**으로 건설하여야 한다.
② 제1항에도 불구하고 다음 각 호를 충족하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.
1. 조합원에게 분양하는 주택의 주거전용면적의 합이 종전 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적의 합보다 작거나 30퍼센트의 범위에서 클 것
2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것

⇓

구 분		세대수	구성비(%)	비고
계		672	100.0	
주택규모	60㎡이하	200	29.8	전체 세대수의 60.9%
	60 ~ 85㎡이하	209	31.1	
	85㎡초과	263	39.1	-

9. 공공주택 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

계획기준	◦ 공공주택(공공기여) 건설 : 국계법 제52조의2 제1항제3호 및 동법 시행령 제46조에 따름 ◦ 도시계획조례 [별표16] 2항 나. 가목에 따라 **주거용 용적률은 400% 이하**이며, **임대주택을 추가 확보하는 경우 완화**될 수 있다. ◦ 공공목적의 공공주택 용도

공공주택 (주거용적률 완화) 산출근거	**용적률 증가분**	450.82%(계획주거용적률) - 400%(조례상 주거용적률) = 50.82%					
	공공주택 연면적	16,917.0㎡(대지면적) × 50.82% = 8,597.21㎡ 이상					
	공공주택 (주거용적률완화) 확보 계획	세대규모(㎡)			세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적	지상층 부대복리시설			
		합계			101	8,648.74㎡	정비계획 용적률 완화(공공기여)에 따른 공공주택
		59type	80.30	0.20	85	6,837.79㎡	
		84type	112.98	0.29	16	1,810.96㎡	

10. 교통 및 동선처리계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변 가로 및 교차로	- Ⓐ - - -	○ 사업지 주변 도로 확장 및 신설계획 수립 - 중로1- 신설 : 시범아파트 및 삼익아파트와 연계하여 도시계획도로 신설 ○ 상위계획인『여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2023.12』, 『여의도 금융중심 지구단위계획 교통영향평가, 2024.08』개선안 반영 - 지구단위계획 구역내 차량진출입 불허구간 준수 - 사업지 주변 여의대방로, 국제금융로 도로계획안 반영 - 성모병원 앞 교차로 개선안 반영 ○『여의도 시범아파트 주택재건축 정비사업 교통성검토, 2024.02』개선안 반영 - 도시계획도로 신설계획(안) 및 사업지 주변 63로 도로계획안 반영 ○ 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(6개소)
진출입 동선	Ⓑ -	○ 차량진출입구 설치(1개소) ○ 차량진출입구 가각부 회전반경 확보(R=6.0m)
보행, 횡단 및 자전거	- Ⓒ -	○ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 ○ 사업지내 공공보행통로 설치(B=3.2m) ○ 사업지 주변 자전거도로 설치(B=1.5m)
주 차 시 설	-	○ 주차계획수립 - 법정주차대수 : 910대 - 수요주차대수 : 972대(2031년 원단위법) - 계획주차대수 : 1,320대(법정대비 145.1%, 수요대비 135.8%)
교통안전 및 기타	- -	○ 차량진출입구 차량경고등 설치(1개소) ○ 사업지 주변 가로 노면표시 및 교통안전표지판 설치

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

5 건축계획(안)

- 건축인허가 및 관련심의 시 개발계획 내용을 참조하여 인·허가권자와 협의 후 변동될 수 있음

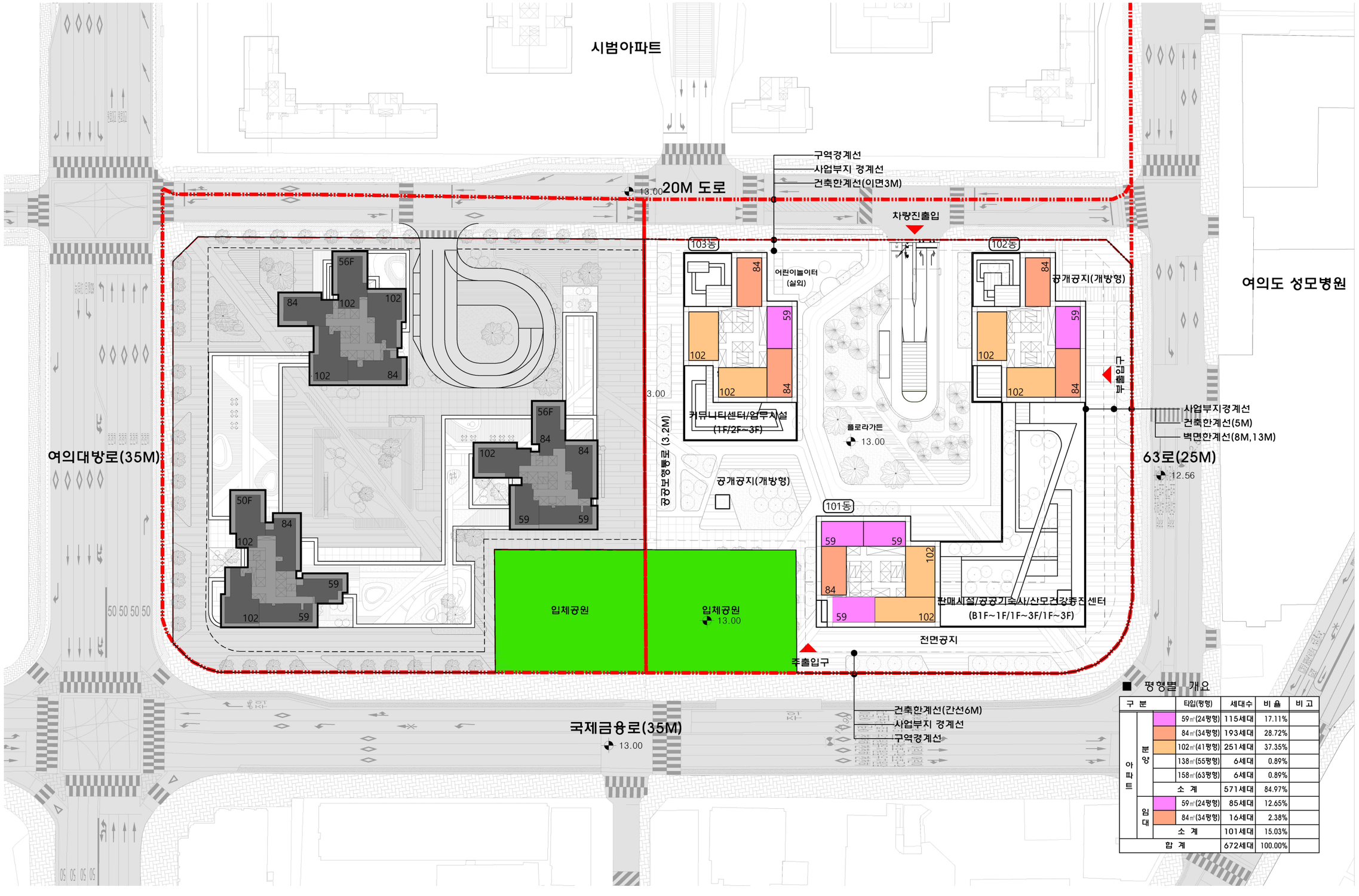
1. 총괄표

구 분		계획내용			비 고
대지면적		16,917.0㎡			
건축면적		6,950.0㎡			
건폐율		41.08%			법정 60%이하
용적률		517.99%			518%이하
용적률산정용연면적		87,628.92㎡			
연면적	합계	145,631.86㎡			
	지상	89,100.86㎡			
	지하	56,531.00㎡			
규모		지하7층~지상49층(높이 200m 이하)			
공동주택 세대수	구분	총세대수	임대	분양	
	소 계	672	101	571	
	60㎡이하	200	85	115	
	60~85㎡	209	16	193	
	85㎡초과	263	-	263	
공공기숙사 실수	소 계	135	-	135	
	18㎡	135	-	135	
주차대수		1,320대(법정 910대)			-

※ 부설주차장 설치제한 지역으로 비주거시설은 법정주차 이하로 계획

2. 관련도면

가. 배치도



■ 평형별 개요

구 분			타입(평형)	세대수	비 율	비 고
아파트	분양		59㎡(24평형)	115세대	17.11%	
			84㎡(34평형)	193세대	28.72%	
			102㎡(41평형)	251세대	37.35%	
			138㎡(55평형)	6세대	0.89%	
			158㎡(63평형)	6세대	0.89%	
		소 계		571세대	84.97%	
	임대		59㎡(24평형)	85세대	12.65%	
			84㎡(34평형)	16세대	2.38%	
		소 계		101세대	15.03%	
합 계				672세대	100.00%	

나. 층별 평면도

[1층 평면도]



[2,3층 평면도]



[지하1층 평면도]

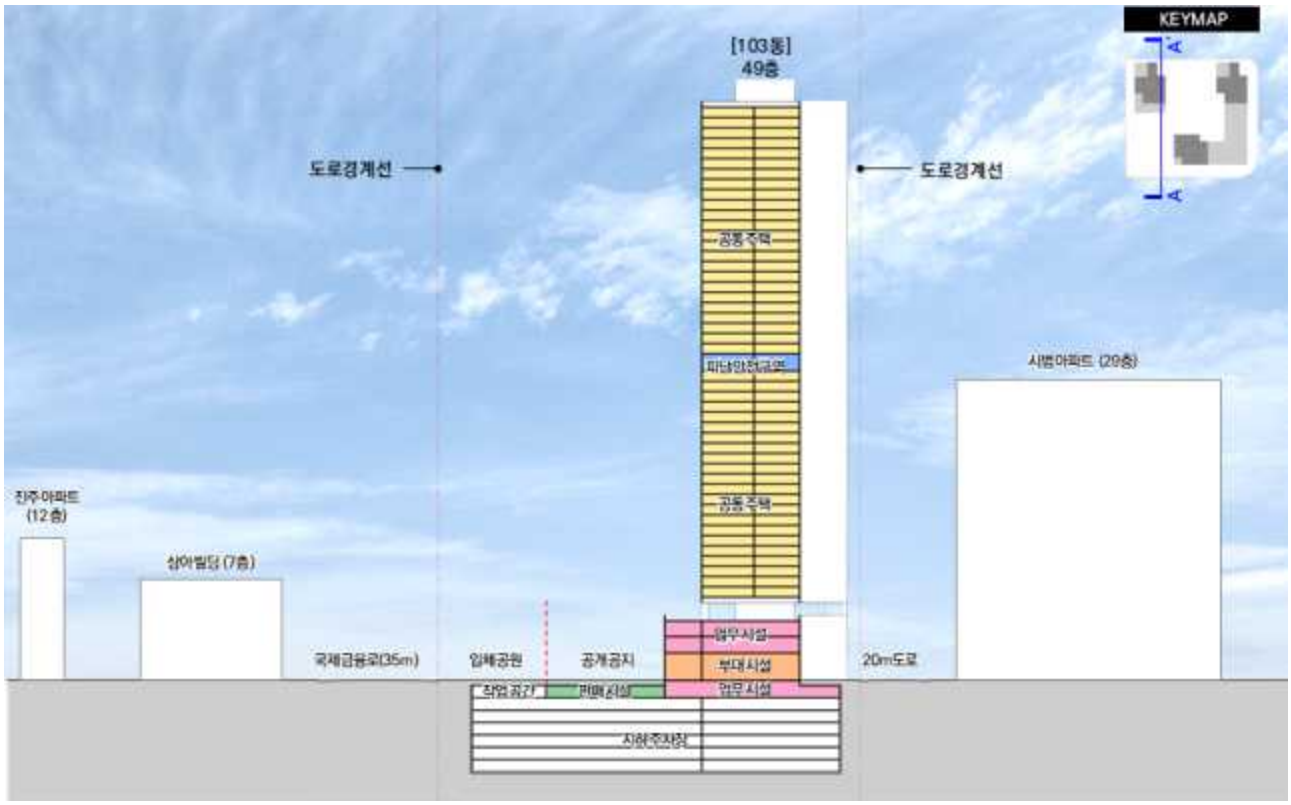


[지하2~7층 평면도]



다. 종횡단면도

[횡단면도]



[종단면도]



※ 별첨

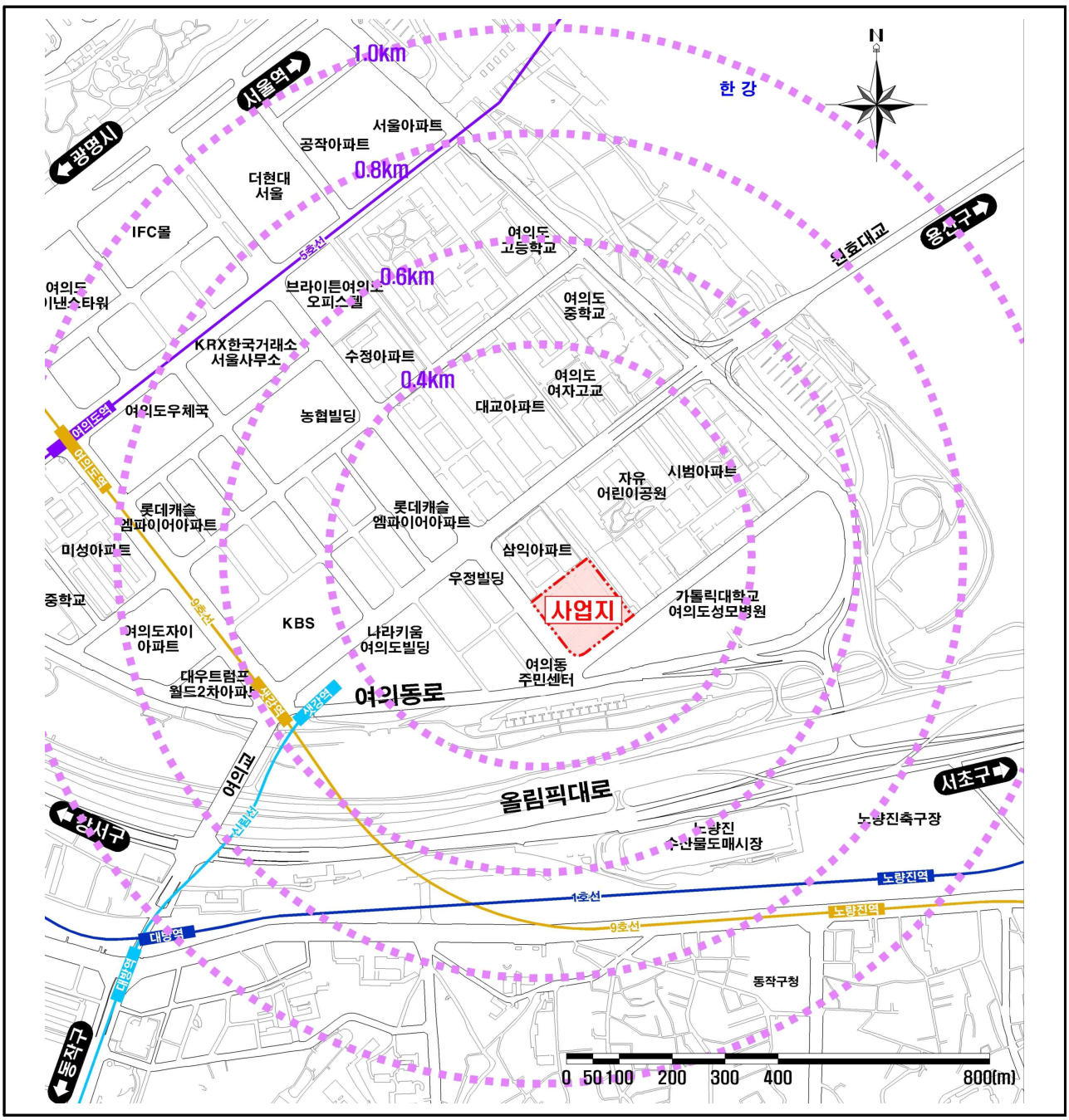
별첨1. 교통성 검토서

1 계획의 개요

1. 사업지 위치

- 본 사업은 여의도 아파트지구 지구단위계획 구역내 주거복합시설을 신축하는 사업으로 행정구역상 서울특별시 영등포구 여의도동 52번지 일대에 위치하고 있으며, 도시계획상 제3종일반주거지역임

【 대상지 위치도 】



2. 사업의 개요

가. 사업개요

구 분		내 용
대지위치		서울특별시 영등포구 여의도동 52번지
지역지구		일반상업지역(종상향 예정), 도시지역, 아파트지구, 대공방어협조구역, 부설주차장설치제한구역
용도		공동주택 및 부대복리시설, 업무시설, 공공시설, 판매시설, 공공기숙사
사업기간		~ 2030년
세대수/실수		공동주택 672세대 (공공임대 101세대, 분양 571세대)
구역면적		18,565.00㎡
대지면적		16,917.00㎡
기부채납면적		1,648.00㎡
건축규모	건축면적	6,950.00㎡
	연면적	145,631.86㎡(지상층 : 89,100.86㎡, 지하층 : 56,531.00㎡)
	건폐율	41.08%
	용적률	517.99%
주차	법정주차	910대
	수요주차	972대 (2031년 원단위법)
	계획주차	1,320대 (법정주차대비 145.1%, 수요주차대비 135.8%)

2031년 발생교통량 (단위: 대/시, 대/일)		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업 미시행시	사업지 및 주변 가로 첨두시	5	122	20	20	25	142	167
	1일 발생교통량	459	459	139	139	598	598	1,196
사업 시행시	사업지 및 주변 가로 첨두시	28	209	36	36	64	245	309
	1일 발생교통량	1,078	1,078	317	317	1,395	1,395	2,790
순수 발생량	사업지 및 주변 가로 첨두시	23	87	16	16	39	103	142
	1일 발생교통량	619	619	178	178	797	797	1,594

주 : 사업지 첨두시 및 주변 가로 첨두시는 08~09시임

나. 면적개요

【 용도별 면적표 】

구 분			세대수(세대)/실수(실)	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	기타공용면적(㎡)	지하주차장(㎡)	계약면적(㎡)
공동주택	분양	59㎡ TYPE	115	59.98	20.32	80.30	5.83	44.05	130.18
		84㎡ TYPE	193	84.98	28.00	112.98	8.26	62.41	183.65
		102㎡ TYPE	251	102.20	33.67	135.87	9.94	75.06	220.86
		138㎡ TYPE	6	138.20	44.18	182.38	13.44	101.50	297.31
		158㎡ TYPE	6	158.20	51.29	209.49	15.38	116.19	341.06
		소계	571	50,729.44	16,764.79	67,494.23	4,931.91	37,257.08	109,683.22
	공공임대	59㎡ TYPE	85	59.98	20.32	80.30	5.83	44.05	130.18
		84㎡ TYPE	16	84.98	28.00	112.98	8.26	62.41	183.65
		소계	101	6,457.98	2,175.20	8,633.18	627.84	4,742.92	14,003.94
	계		672	57,187.42	18,939.99	76,127.41	5,559.75	42,000.00	123,687.16
공공기숙사		18㎡ TYPE	135	18.90	11.50	30.40	15.34	8.52	54.26
		계	135	2,551.50	1,552.50	4,104.00	2,070.50	1,150.00	7,324.50
업무시설			-	1,718.00	687.20	2,405.20	200.00	900.00	3,505.20
판매시설			-	2,925.00	1,170.00	4,095.00	720.00	2,300.00	7,115.00
공공시설			-	1,800.00	700.00	2,500.00	800.00	700.00	4,000.00
합계			-	66,181.92	23,049.69	89,231.61	9,350.25	47,050.00	145,631.86

2 교통분석의 범위 및 교통현황

1. 교통분석의 범위

가. 시간적 범위

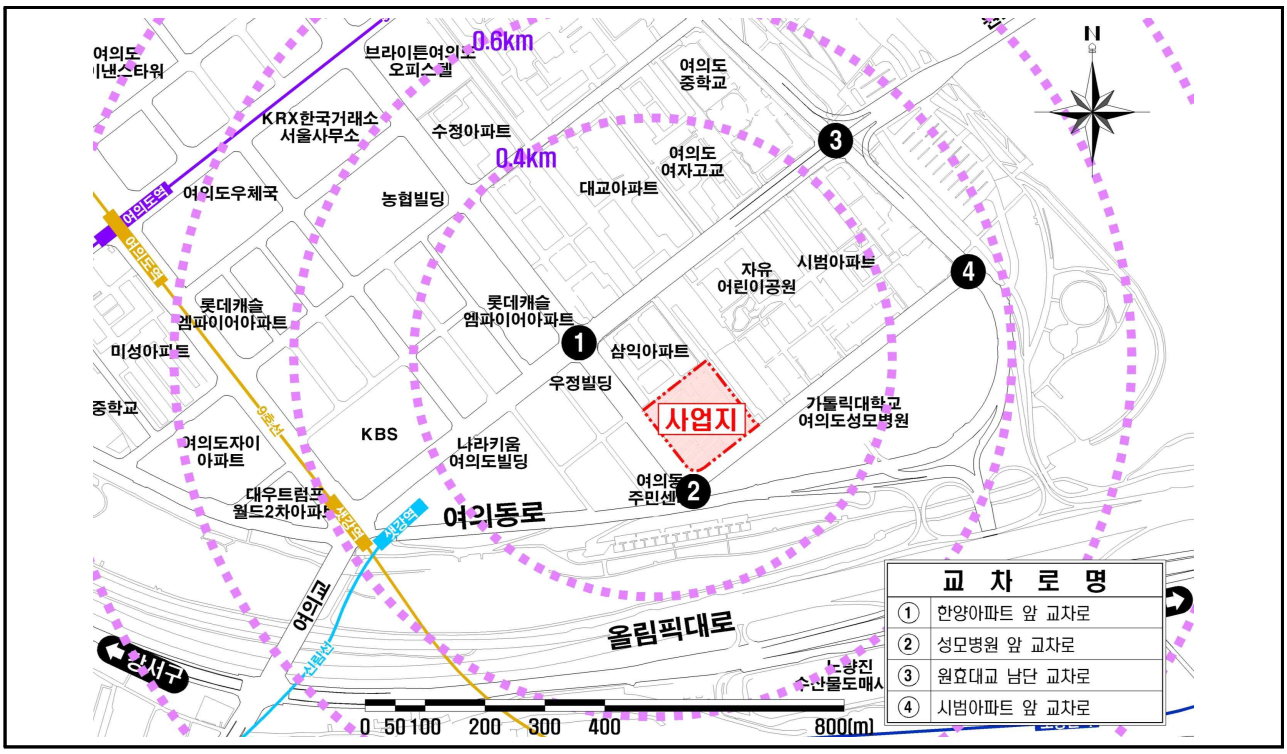
- 시간적으로는 2030년을 기준으로 사업완공 후 1년을 분석대상 시점으로 설정하였으며, 사업완공 1년 후인 2031년을 목표년도로 설정하였음



나. 공간적 범위

- 공간적 범위는 사업부지 주변지역, 특히 사업시행으로 직·간접적인 교통 영향이 미칠 것으로 예상되는 주변 주요가로 및 교차로를 선정하였음
- 본 사업지를 중심으로 직·간접적으로 영향을 받을 것으로 예상되는 4개 교차로 및 주요 가로로 둘러싸인 지역을 외부 영향권으로 설정하였으며, 교통수요, 주차동선체계에 따라 직접적으로 영향을 받는 사업지의 내부동선 및 인접 교통시설을 내부 영향권으로 공간적 범위를 설정하였음

< 공간적 범위도 >



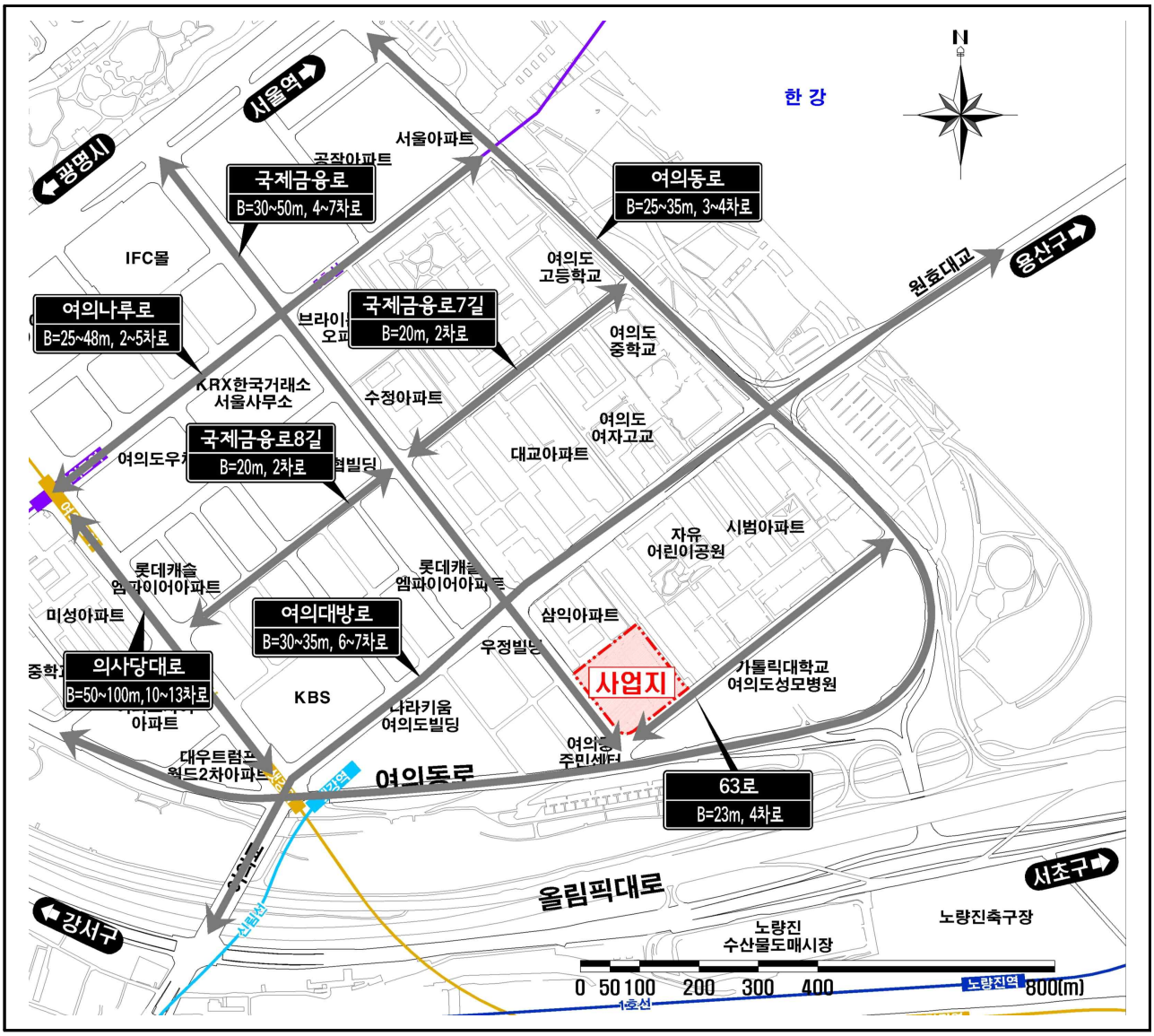
2. 가로망 현황

- 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면 서측으로 국제금융로(B=30~50m, 4~7차로)가 위치하고 있고 여의대방로(B=30~35m, 6~7차로) 및 63로(B=23m, 4차로) 통해 주로 사업지 진출입이 이루어질 것임

【 사업지 주변 가로망 현황 】

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

【 사업지 주변 가로망 현황도 】

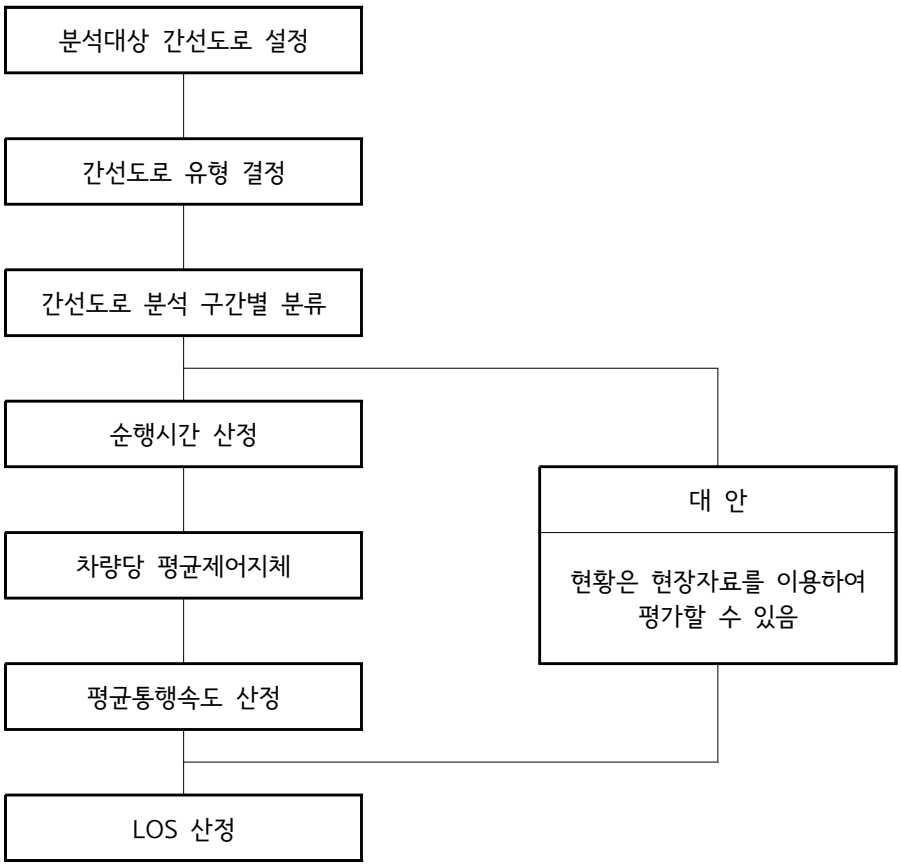


3. 교통소통분석 기준

가. 가로분석 기준

- 간선도로상의 차량운행은 도로의 주변 환경, 차량간의 상호작용, 교통신호 등과 같은 주요소에 의해 영향을 받으며, 이러한 주요소를 분석함으로써 용량결정 및 사용자에게 제공하는 서비스수준을 결정함
- 도시 및 교외간선도로의 서비스수준을 나타내는 효과척도(M.O.E)로서 「도로용량편람, 국토교통부, 2013」에서 제시하는 평균통행속도(Average Travel Speed)를 효과척도로 사용하여 분석하였음
- 평균통행속도의 산정은 주행시간과 교차로 접근지체 및 구간거리로부터 구할 수 있으며, 「도로용량편람, 국토교통부, 2013」에서 제시한 과정을 통해 분석하였음

【 간선도로 서비스수준 분석과정 】



1) 분석대상 간선도로의 설정(1단계)

- 분석대상 간선도로의 위치와 총 연장을 정확하게 규정함

2) 간선도로 유형 결정(2단계)

- 도로의 기능과 설계수준, 도로여건에 따라 간선도로의 유형을 구분한다. 모든 경우에 있어서 간선도로는 우선 기능과 설계수준에 따라 분류한 다음 도로여건에 따라 분류함

가) 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석방법

【 서비스수준 분석표 】

구 분		기 능 적 분 류		
		고규격	중간규격	저규격
이동성		매우중요	중요	보통
접근관리수준		고	중	저
연결도로		고속도로 도시고속도로 도시부 연결도로	주요간선도로	집산도로
주요통행목적		장거리통과교통	도시부접근교통	도시부내부교통
구 분		설 계 수 준 분 류		
		고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
진출입로 설치밀도		저	중	고
km당 신호교차로수		2개 이하	1~3개	2개 이상
자유속도(kph)		≤ 85	≤ 75	≤ 65
보행자밀도		저	중	고
주변개발정도		저	중	고
구 분		도로여건범주		
		양 호	보 통	
차로수	고규격	링크 편도 4차로 이상	링크 편도 3차로	
	저규격/중간규격	링크 편도 3차로 이상	링크 편도 2차로	

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

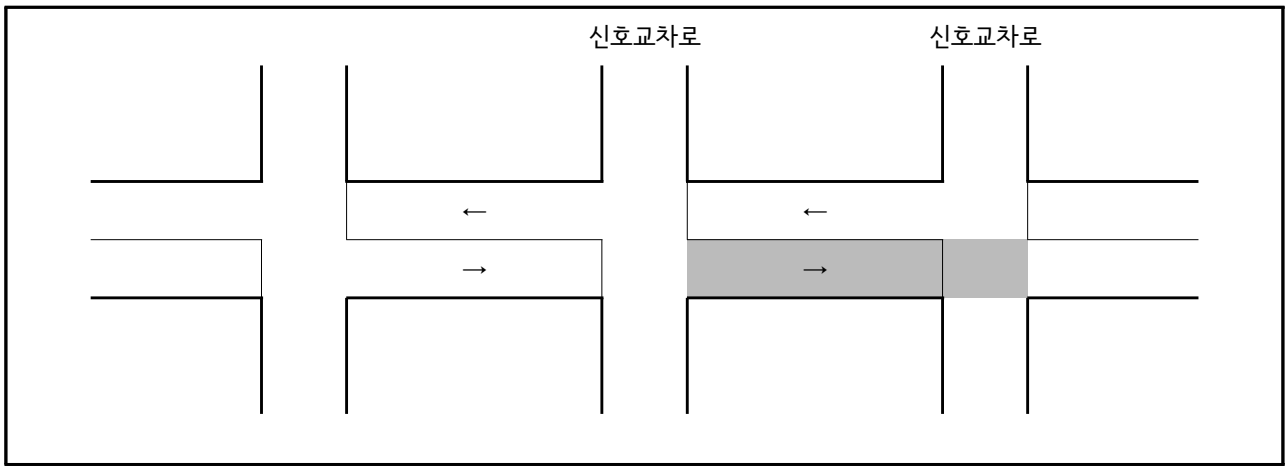
【 도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형 】

도로여건 / 도로구분	양 호	보 통
고규격	I	I
중간규격	I	II
저규격	II	III

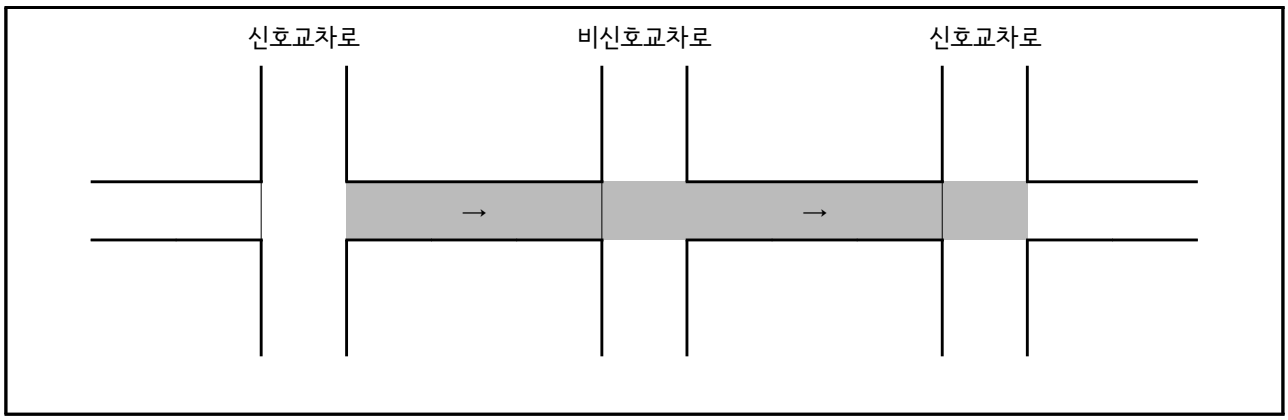
자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

3) 간선도로 분석구간별 분류(3단계)

- 도로의 분석 기본단위는 구간인데, 신호교차로에서 다음 신호교차로까지 한 방향의 길이를 말함
- 만약 동일한 동급의 간선도로에서 두 개 이상의 연속된 구간의 구간길이, 자유속도, 속도제한 그리고 주변의 토지이용도가 비슷하다면 하나의 구간으로 분석함
- 아래의 그림은 간선도로 구간 설정시 양방향 통행도로, 일방통행도로의 구간설정 개념을 도식화함



【 양방통행도로의 분석구간 개념도 】



【 일방통행도로의 분석구간 개념도 】

4) 순행시간 산정(4단계)

- 순행시간(주행시간)이란 어떤 구간을 통행하는데 있어서 신호등으로 인한 가·감속 지체와 정지지체의 영향을 받지 않고 주행하는 시간을 의미하며, 주행속도는 자유속도보다 낮은 값을 갖음
- 또한, 분석구간의 주행속도를 산정하기 위해서는 간선도로 유형, 분석구간 길이, 측면마찰 정도를 알아야 함

【 km당 구간 순행시간 】

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

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

【 노변마찰 정도 설정 기준 】

도로유형	Ⅰ유형		Ⅱ유형		Ⅲ유형	
노변마찰 / 노변마찰요인	대	소	대	소	대	소
버스정류장 수(개/km)	> 2	≤ 2	> 2	≤ 2	> 2	≤ 2
진출입로 수(개/km)	> 2	≤ 2	> 3	≤ 3	> 4	≤ 4

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

5) 교차로 접근지체 산정(5단계)

- 간선도로 평가에 사용하기 위한 지체는 평균제어지체임

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

여기서,

d = 차량당 평균제어지체(sec/veh)

d_1 = 연동보정된 균일제어지체(sec/veh)

d_2 = 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체

PF = 연동계수

f_{cw} = 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수

d_3 = 추가지체(sec/veh)

- 균일지체, 증분지체, 연동계수, 추가지체 산정식은 다음과 같음

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

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

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

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

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

여기서,

T = 분석기간의 길이(h)

C = 신호주기(s)

g = 유효녹색시간(s)

X = 해당 차로군의 포화도

c = 분석기간 중 해당 차로군의 용량

x = 교통량/용량 비(v/c)

Q_b = 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)

V = 분석기간 중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

6) 평균통행속도 산정(6단계)

- 간선도로의 평균통행시간 산정시 간선도로 구간의 순행시간과 교차로 총 접근지체를 알아야 함

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

여기서,

· 평균통행속도 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 평균통행속도(kph)

· 구간길이 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 연장(km)

· km당 순행시간 = 간선도로 전체 또는 일부 구간의 km당 총 순행시간(sec/pcu)

· 교차로 총접근지체 = 간선도로 전체 또는 일부 구간으로 분석대상범위내의 모든 교차로에서의 총 접근지체(s)

· 3600 = 속도를 kph로 환산하기 위한 환산계수

7) 서비스수준 평가(7단계)

- 간선도로의 유형과 평균통행속도를 이용하여 서비스수준을 평가하는 단계로서 간선도로에서의 서비스수준 분석기준은 다음과 같음

【 간선도로의 서비스수준 기준 】

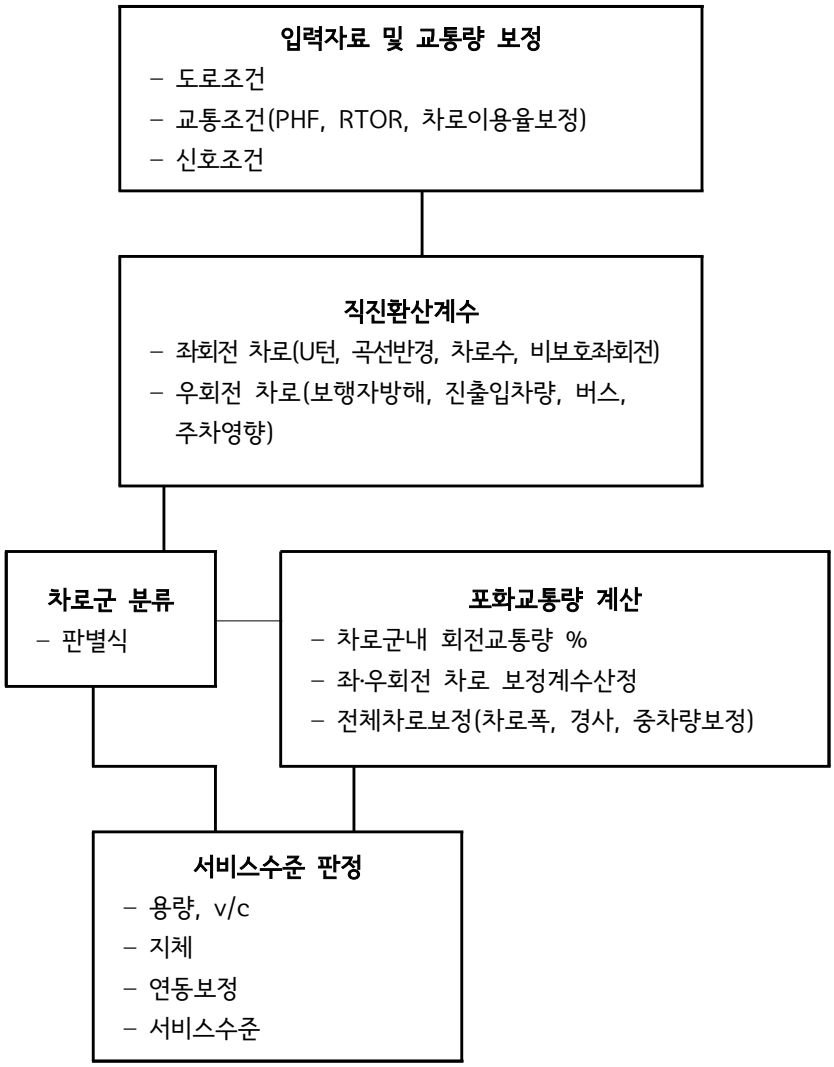
간선도로유형	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
자유속도 범위(kph)	85 ~ 75	75 ~ 65	65 ~ 55
자유속도 기준(kph)	80	70	60
서비스수준	**평 균 통 행 속 도 (kph)**		
A	≥ 67	≥ 60	≥ 49
B	≥ 51	≥ 46	≥ 39
C	≥ 37	≥ 33	≥ 29
D	≥ 28	≥ 25	≥ 20
E	≥ 21	≥ 18	≥ 12
F	≥ 10	≥ 10	≥ 8
FF	≥ 6	≥ 6	≥ 5
FFF	< 6	< 6	< 5

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

4. 교차로 분석기준

가. 신호교차로 분석방법

- 신호교차로에서 서비스수준의 평가기준으로 사용되는 지체는 분석기간 동안의 차량당 평균제어지체로 나타남
- 차량당 평균제어지체란 분석기간에 도착한 차량들이 교차로에 진입하면서부터 교차로를 벗어나서 제 속도를 낼 때까지 걸린 추가적인 시간손실의 평균값을 말한다. 또 여기에는 이전에 교차로를 다 통과하지 못한 차량으로 인해 분석기간 동안에 도착한 차량이 받는 추가지체도 포함됨
- 신호교차로 서비스수준 분석은 도로용량편람의 기준을 적용하고 KHCS 프로그램을 이용하여 분석·평가하였음



【 신호교차로 분석과정 】

1) 입력자료 및 교통량 보정(1단계)

- 도로, 교통, 신호조건에 관한 현황자료를 정리하고, 첨두 시간교통류율을 환산, 차로이용율 보정, 우회전 교통량 보정이 이 과정에서 이루어짐

2) 좌회전차로, 우회전차로의 직진환산계수 산정(2단계)

- 모든 회전차로 및 노변차로는 교통류 내부 및 외부마찰에 의해 이동효율이 감소함
- 좌회전 차로는 내부마찰이 거의 대부분이며, 우회전차로는 내부마찰 및 외부마찰을 같이 받음

3) 차로군 분류(3단계)

- 한 접근로에서 동일한 현시에 진행하는 이동류들의 차로이용률이 다를 수 있으며, 따라서 차로별 서비스수준도 다름
- 이용률이 같은 이동류끼리 묶어서 몇 개의 차로군으로 분류하고 분석도 이 차로군별로 함
- 차로군 분류

  ㉠ 전용 좌회전 차로 또는 별도 차로군

  ㉡ 접근로 차로수(전용 좌회전차로 제외)가 1개이면 하나의 통합차로군

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

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

  $V_{STR} < V_{RF}$ 이면 : 실질적 전용 우회전차로군

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

  $V_{STR} > V_{RF}$ 이면 : 직진과 우회전 통합차로군

  여기서, V_{LF} : 공용 좌회전차로에서 첫 좌회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)

  V_{RF} : 공용 좌회전차로에서 첫 좌회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)

  V_{STL} : 공용 좌회전차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)

  V_{STR} : 공용 우회전차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)

4) 포화교통량 계산(4단계)

- 포화교통류율은 조사지점마다 각각의 조건이 다르기 때문에 일정하지 않음
- 따라서, 분석에 사용할 포화교통류율을 직접 현장에서 조사하는 것이 바람직하지만, 이는 어디까지나 현재의 주어진 도로조건과 교통조건에서의 운영분석에서만 타당성을 갖음
- 장래의 도로 및 교통조건에서의 운영분석 또는 설계분석 및 계획분석 등 많은 부분에서 합리적인 절차에 따라 포화교통류율 값을 사용함

- 포화교통류율 산정식은 다음과 같음

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

여기서, S_i : 차로군 i의 포화교통류율(vphg)

S_0 : 기본포화교통류율(2,200pcphgpl)

N_i : i차로군의 차로수

f_{LT}, f_{RT} : 좌·우회전차로 보정계수(직진의 경우 1.0)

f_w : 차로폭 보정계수

f_g : 접근로 경사 보정계수

f_{HV} : 중차량 보정계수

5) 서비스수준 판정(6단계)

- 서비스수준은 다음 단계를 거쳐 산정함

ⅰ) 각 차로군별 용량 및 v/c비 계산

ⅱ) 초기 대기차량(Q_b)이 없으면

㉠ 균일지체(d_1)

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

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

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

여기서, Q_b : 초기대기차량대수(대) d_1 : 균일지체(초/대)

C : 주기(초) g : 해당 차로군에 할당된 유효녹색시간(초)

X : 해당 차로군의 포화도 R : 적색신호시간(초)

y : 교통량비(flow ratio)(=v/s) T : 분석시간 길이(초)

S : 해당 차로군의 포화교통량(vphg)

㉡ 증분지체(d_2)

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

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(Q_b)이 있으면

㉠ Q_b와 $(1-X)cT$를 비교하여 CASE Ⅰ, Ⅱ, Ⅲ 중 선택

㉡ 증분지체(d_2)

㉢ 추가지체(d_3)

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

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

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

여기서, d_3 : 추가지체(분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬도 인한 지체)

Q_b : 분석기간(T)이 시작될 때 존재하는 초기 대기차량대수(대)

c : 분석기간 중에 해당 차로군의 용량(vph)

V : 분석기간 중에 차로군의 도착교통량(vph)

ⅳ) 연동계수(PF)를 적용하여 제어지체 계산

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

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 평균지체계산 및 서비스수준 판정

【 신호교차로 서비스수준 분석기준 】

서비스수준	차량당 제어지체
A	≤ 15초/대
B	≤ 30초/대
C	≤ 50초/대
D	≤ 70초/대
E	≤ 100초/대
F	≤ 220초/대
FF	≤ 340초/대
FFF	> 340초/대

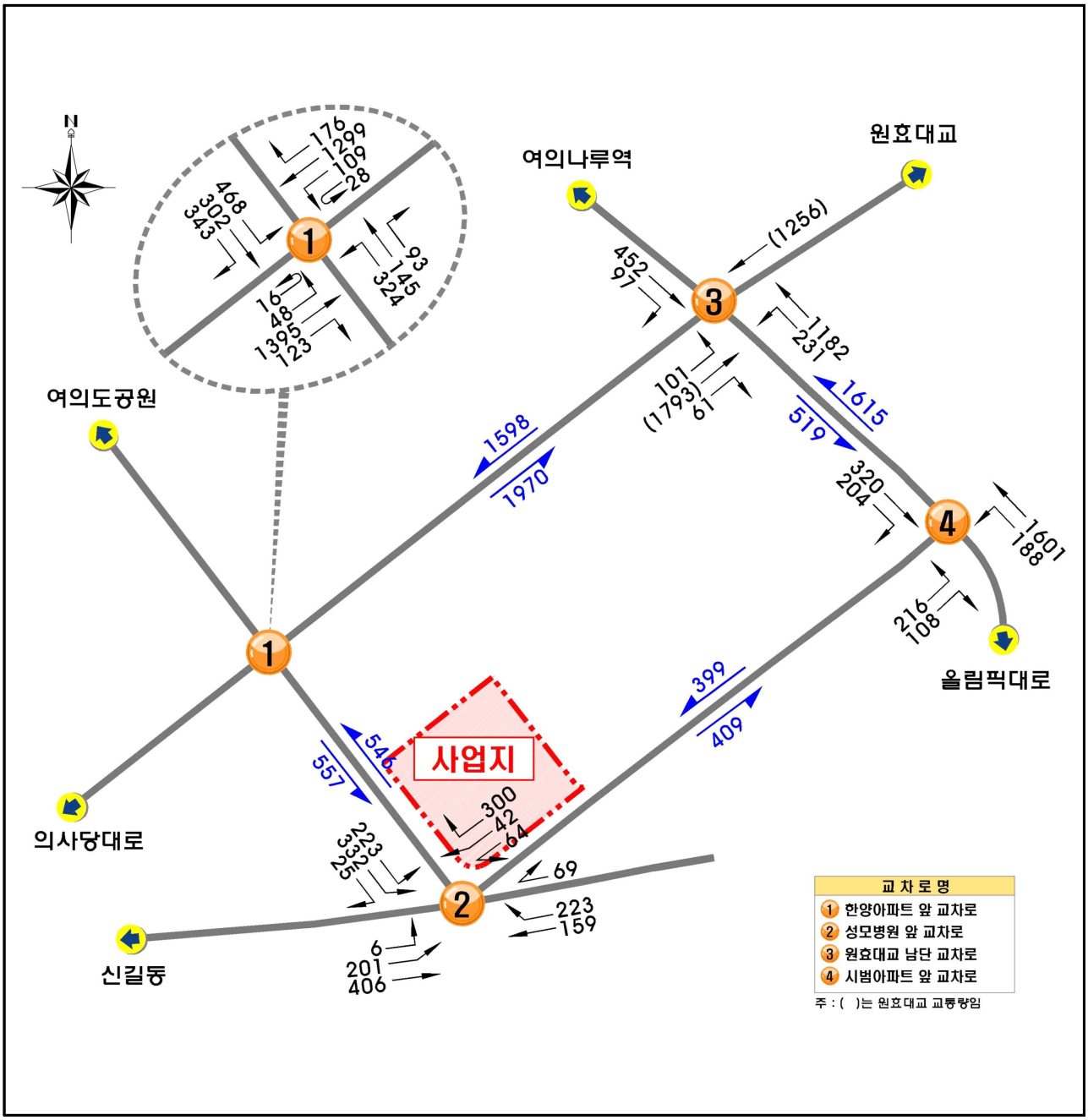
자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

5. 교통소통 현황

가. 가로 및 교차로 교통량 현황

- 사업지 주변의 첨두일 및 첨두시를 결정하기 위하여 본 분석에서는 사전조사 및 문헌조사를 실시한 결과, 첨두일은 금요일로 조사되었으며, 주변 가로의 첨두시는 08~09시로 조사되었고, 첨두시 교통량 현황은 다음과 같음

【 주변 가로 및 교차로 교통량 현황(08~09시, 단위: pcu/h) 】



나. 주변 가로 및 교차로 소통현황

- 주변 가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 20.44~32.59km/h로 서비스수준이 "C"~"D"로 분석되었음

【 주변 가로 서비스수준 분석결과 】

구 간			연장 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
국제 금융로	① 한양아파트 앞 교차로	→ ② 성모병원 앞 교차로	0.31	557	21.77	D
	② 성모병원 앞 교차로	→ ① 한양아파트 앞 교차로	0.31	546	20.44	D
여의 대방로	① 한양아파트 앞 교차로	→ ③ 원효대교 남단 교차로	0.54	1,970	25.29	D
	③ 원효대교 남단 교차로	→ ① 한양아파트 앞 교차로	0.54	1,598	28.24	D
63로	② 성모병원 앞 교차로	→ ④ 시범아파트 앞 교차로	0.60	409	23.97	D
	④ 시범아파트 앞 교차로	→ ② 성모병원 앞 교차로	0.60	399	22.91	D
여의 동로	③ 원효대교 남단 교차로	→ ④ 시범아파트 앞 교차로	0.32	519	32.59	C
	④ 시범아파트 앞 교차로	→ ③ 원효대교 남단 교차로	0.32	1,615	30.17	C

- 주변 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체가 19.0~61.9sec/pcu로서 서비스수준 "B"~"D"로 분석되었음

【 주변 교차로 서비스수준 분석결과 】

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체(sec/pcu)	서비스 수준
① 한양아파트 앞 교차로	4,869	50.6	D
② 성모병원 앞 교차로	2,050	61.9	D
③ 원효대교 남단 교차로	2,124	21.5	B
④ 시범아파트 앞 교차로	2,637	19.0	B

주 : ③ 원효대교 남단 교차로의 교통량은 원효대교(고가차로) 교통량을 제외한 값임

6. 주변 교통관련계획

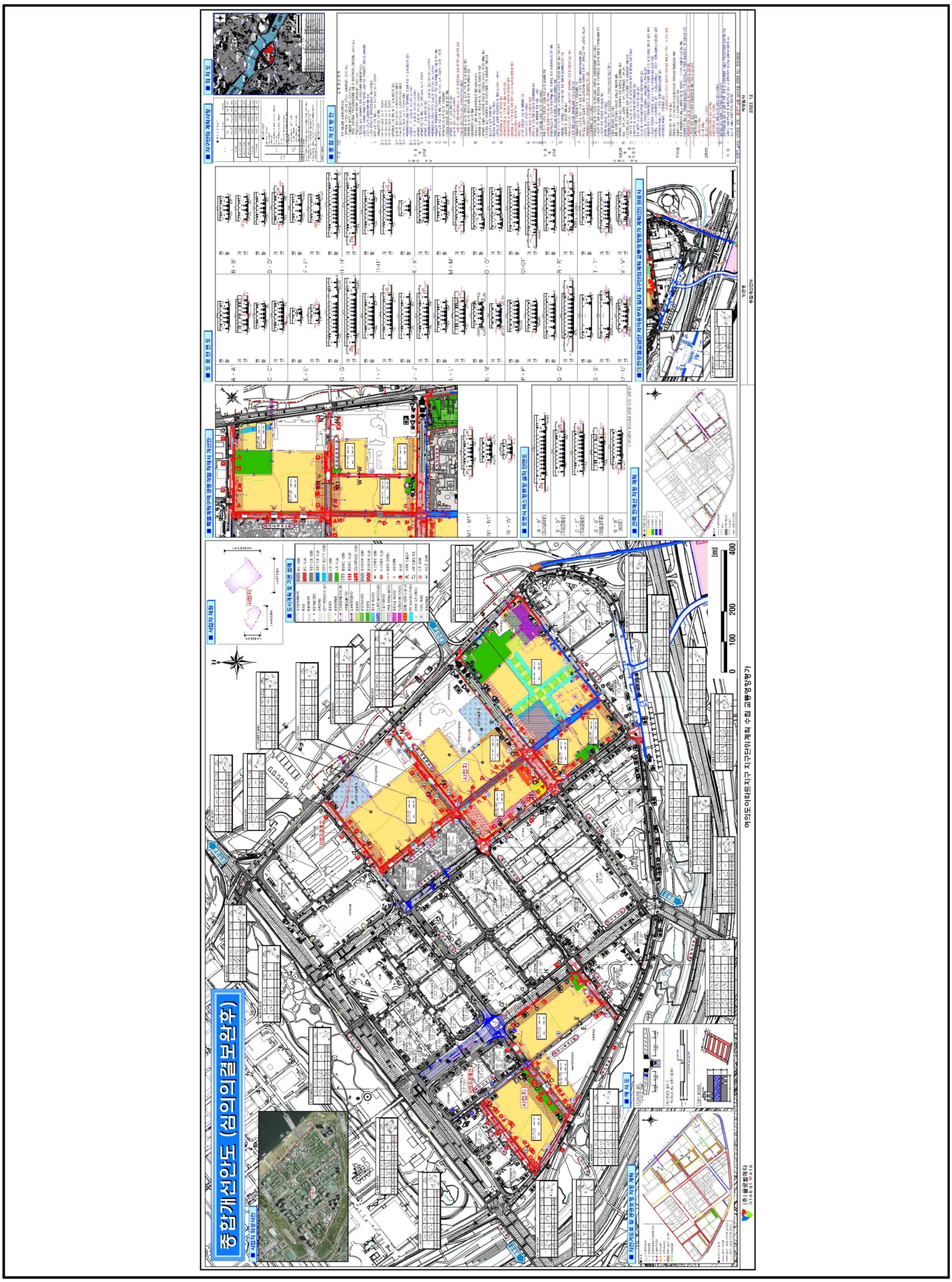
가. 여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가

구 분			내 용					
사 업 명			여의도 아파트지구 지구단위계획 수립					
사 업 지 위 치			서울특별시 영등포구 여의도동 일원					
사 업 기 간			2021년 ~ 2027년					
용 도 지 역			제1종·2종·3종 일반주거지역, 일반상업지역					
계획개요	인 허 가 법 규		국토의 계획 및 이용에 관한 법률					
	구 역 면 적		599,795.1㎡					
	용도지역	제1종일반주거지역	9,955.1㎡					
		제2종일반주거지역	131,389.2㎡					
		제3종일반주거지역	408,276.0㎡					
		일반상업지역	24,531.7㎡					
		자연녹지지역	25,643.1㎡					
주차규모	법 정 주 차		19,943대					
	주 차 수 요		21,665대 (2028년)					
발생교통량			단기(2028년)			장기(2032년)		
			유입	유출	계	유입	유출	계
첨두시 (대/시) (08~09시)	기존발생량		194	2,747	2,941	191	2,671	2,862
	계획발생량		780	4,758	5,538	763	4,620	5,383
	순수발생량		586	2,011	2,597	572	1,949	2,521
1일발생량 (대/일)	기존발생량		11,064	11,064	22,128	10,801	10,801	21,602
	계획발생량		25,801	25,801	51,602	25,262	25,262	50,524
	순수발생량		14,737	14,737	29,474	14,461	14,461	28,922

주 : 본 사업지구는 부설주차장 설치제한지역(특별계획구역 세부개발계획 수립 시 일반상업지역, 준주거지역으로 상향)으로 비주거시설 법정주차대수는 최고한도를 적용함

자료 : 『여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가』, 2023.12, ㈜글로벌메타

【 여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가 종합개선안도 】



나. 여의도 금융중심 지구단위계획 교통영향평가

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="9">내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2">사 업 명</td><td colspan="9">여의도 금융중심 지구단위계획</td></tr>
<tr><td colspan="2">사 업 지 위 치</td><td colspan="9">서울특별시 영등포구 여의도동 33번지 일원</td></tr>
<tr><td colspan="2">사 업 기 간</td><td colspan="9">2023년 ~ 2030년</td></tr>
<tr><td colspan="2">용 도 지 역</td><td colspan="9">제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층 이하), 제3종일반주거지역, 일반상업지역</td></tr>
<tr><td rowspan="11">계획개요</td><td>인허가법규</td><td colspan="9">국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 도시교통정비촉진법, 서울특별시 교통영향평가에 관한 조례, 교통영향평가 지침</td></tr>
<tr><td>구역면적</td><td colspan="9">1,120,586㎡</td></tr>
<tr><td>건폐율</td><td colspan="9">- 일반상업지역 60% - 준주거지역 60%
- 제3종일반주거지역 50% - 제2종일반주거지역 60%</td></tr>
<tr><td rowspan="9">허용용적율</td><td colspan="2" rowspan="2">구 분</td><td rowspan="2">용도지역</td><td colspan="3">계획내용</td></tr>
<tr><td>기준용적율</td><td>허용용적율</td><td>상한용적율</td></tr>
<tr><td rowspan="2">C1용지(금융특정개발 진흥지구)</td><td>일반상업지역 유지시</td><td>600%</td><td>800%이하</td><td>법적용적률의 2배 이하</td></tr>
<tr><td>중심상업지역 상향시</td><td>700%</td><td>900%이하</td><td>1,000%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">C2용지</td><td>일반상업지역</td><td>600%</td><td>800%이하</td><td>법적용적률의 2배 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">C3용지(일반상업지역 내 개발예정 공동주택)</td><td>일반상업지역</td><td>400%</td><td>420%</td><td>800%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">R1용지</td><td>제3종일반주거지역</td><td>250%</td><td>250%이하</td><td>법적용적률의 2배 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">R2용지(제3종일반주거지역 내 개발예정 공동주택)</td><td>제3종일반주거지역 ⇒ 준주거지역 상향시</td><td>250%</td><td>350%이하</td><td>400%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">R3용지</td><td>제3종일반주거지역</td><td>210%</td><td>230%이하</td><td>250%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">R4용지</td><td>제2종일반주거지역</td><td>200%</td><td>200%이하</td><td>법적용적률의 2배 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">주차규모</td><td>법정주차</td><td colspan="9">59,118대</td></tr>
<tr><td>주차수요</td><td colspan="9">59,112대 (2031년), 58,114대 (2035년)</td></tr>
</table>

구 분		주변가로 첨두시 (08:00~09:00, 대/시)			사업지 첨두시 (17:00~18:00, 대/시)			1일 발생교통량 (대/일)		
		유입	유출	계	유입	유출	계	유입	유출	계
순수 발생교통량	2031년	4,996	1,233	6,229	1,545	5,411	6,956	35,591	35,591	71,182
	2035년	4,908	1,197	6,105	1,557	5,332	6,889	34,528	34,528	69,056

주 : 주변가로 첨두시는 08~09시, 사업지 첨두시는 17~18시임

자료 : 『여의도 금융중심 지구단위계획 교통영향평가』, 2024.08, ㈜원곡엔지니어링

【 여의도 금융지구 지구단위계획 교통영향평가 종합개선안도 】



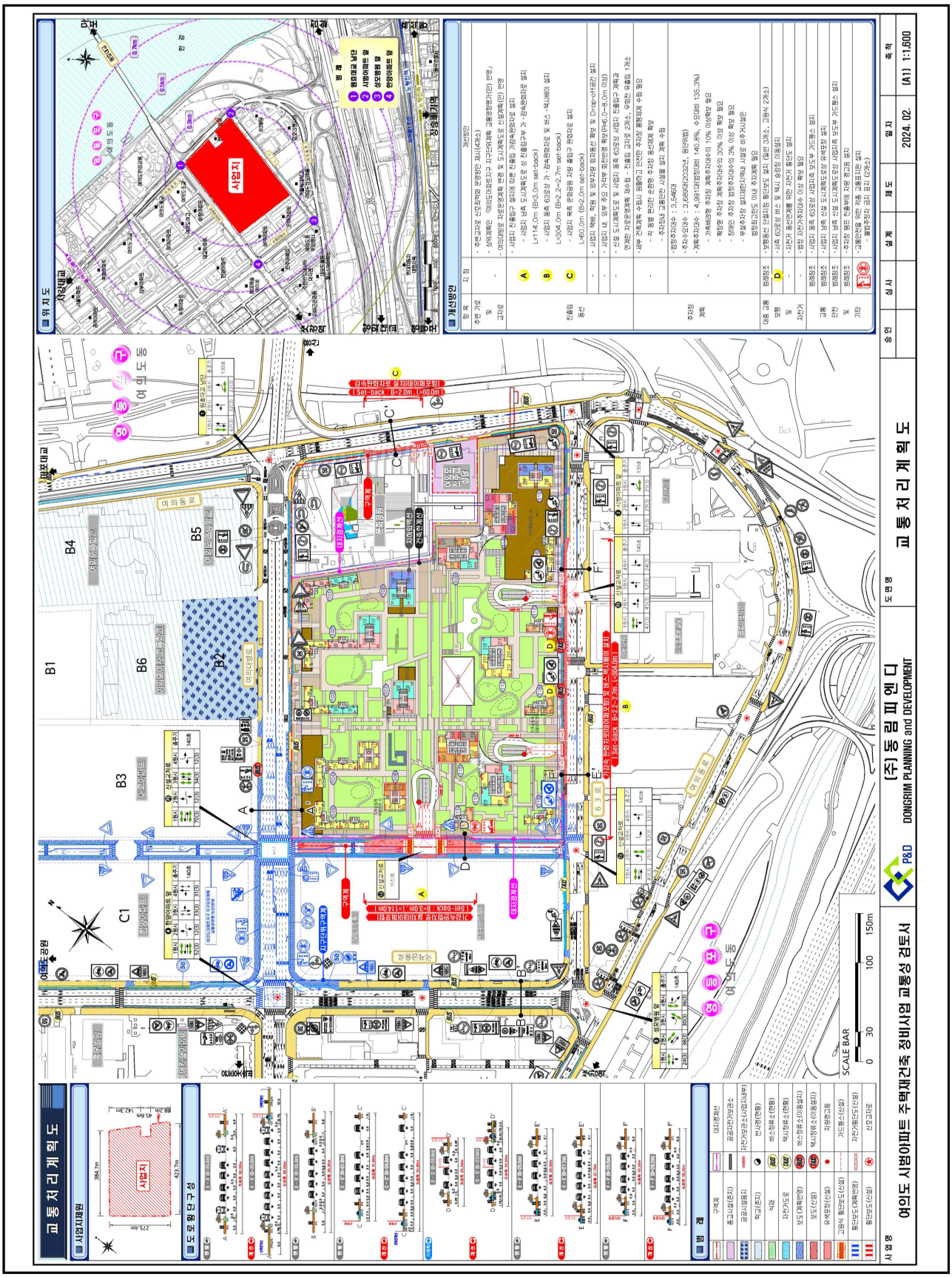
다. 여의도 시범아파트 주택재건축 정비사업 교통성검토

구 분		내 용					
사 업 명		여의도 시범아파트 주택재건축 정비사업					
대 지 위 치		서울시 영등포구 63로 45 일원					
지 역 · 지 구		준주거지역, 아파트지구, 중점경관관리구역(현재 제3종일반주거지역)					
용 도		공동주택, 근린생활시설, 기부채납시설					
사 업 기 간		2023년 ~ 2031년					
규 모		2,465세대 (기존 세대수 1,584세대)					
진·출 입 구 개 수		3개소					
대 지 면 적		구역면적 : 99,067.40㎡, 공공용지 : 10,108.70㎡, 사업대지면적 : 88,958.70㎡					
건축규모	건 축 면 적	26,366.18㎡					
	건축연면적	564,058.86㎡					
	건 폐 율	29.64% (법정 60.00%)					
	용 적 률	399.99% ((법정 400.00%)					
주 차 대 수		법정주차대수 : 3,546대 주차수요대수 : 3,689대(2032년, 원단위법) 계획주차대수 : 4,991대(법정대비 140.8%, 수요대비 135.3%) - 가족배려형 주차장 계획주차대수의 10% 이상확보 필요 - 확장형 주차장 계획주차대수의 30% 이상확보 필요 - 장애인 주차장 계획주차대수의 3% 이상확보 필요 - 부설주차장 설치제한지역내 시설로 비주거시설은 법정최고한도 이내 주차계획 필요					
구 분		2032년			2036년		
		유입	유출	계	유입	유출	계
순수 발생 교통량	주변 가로 및 사업지 첨두시(대/시)	104	321	425	102	316	418
	1일 발생교통량 (대/일)	1,943	1,943	3,886	1,911	1,911	3,822

주 : 주변 가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임

자료 : 『여의도 시범아파트 주택재건축 정비사업 교통성검토』, 2024.02, ㈜동림피엔디

【 여의도 시범아파트 주택재건축 정비사업 교통처리계획도 】



라. 여의도 한양아파트 재건축사업 교통성검토

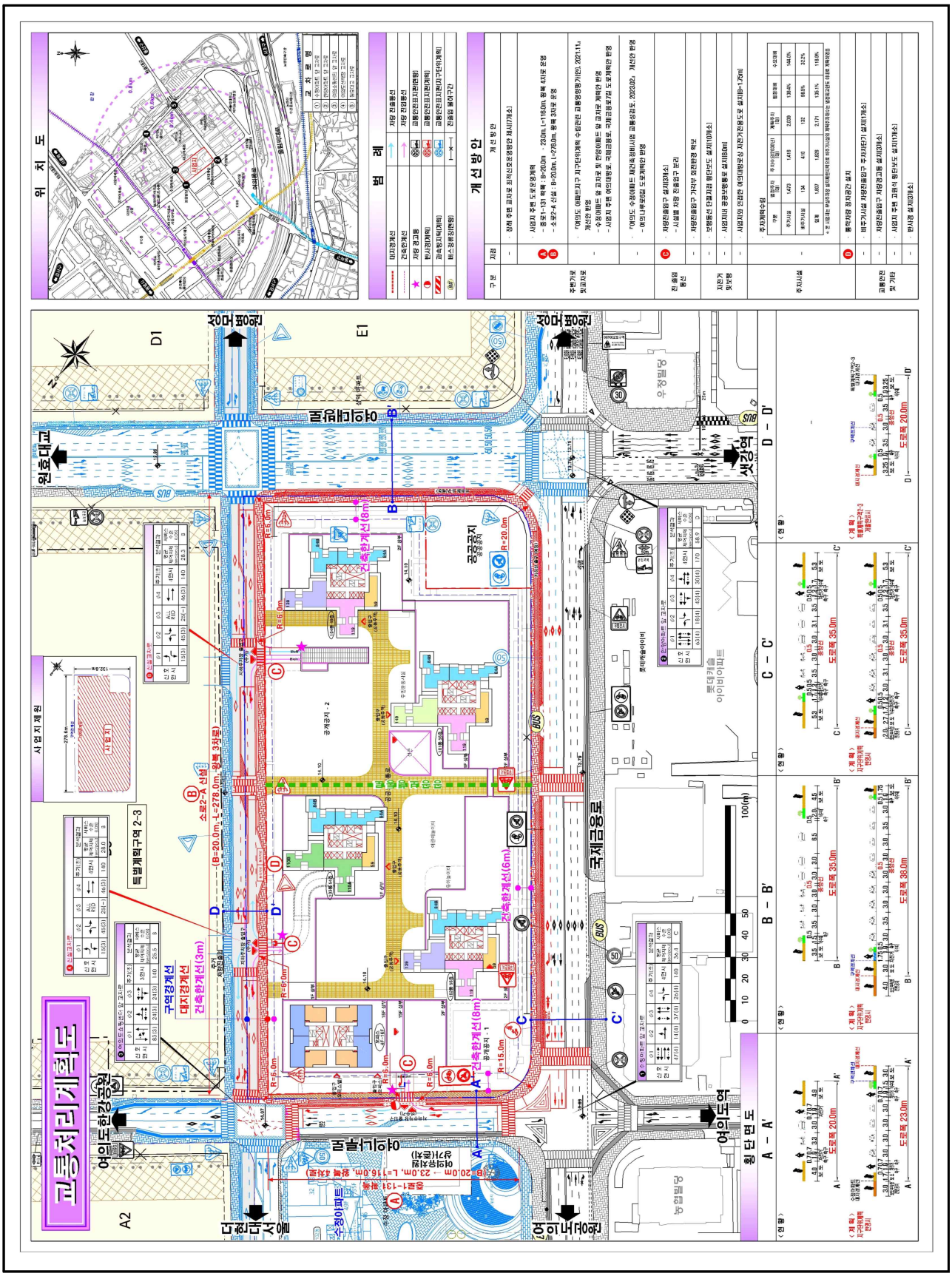
구 분		내 용
대 지 위 치		서울특별시 영등포구 여의도동 42, 42-1번지
지 역 지 구		도시지역, 일반상업지역, 아파트지구, 어린이공원(저촉), 교육환경보호구역, 대공방어협조구역(해발165m), 중점경관관리구역(한강변)
용 도		공동주택(부대 및 복리시설), 오피스텔, 공공업무시설, 근린생활시설
사 업 기 간		~ 2029년
세 대 수 / 실 수		공동주택 : 992세대 (공공임대 148세대, 일반분양 844세대) 오피스텔 : 96실
구 역 면 적		36,363.00㎡
대 지 면 적		31,201.70㎡
기 부 채 납 면 적		5,161.30㎡
건축규모	건 축 면 적	12,788.59㎡
	연 면 적	290,043.30㎡ (지상층 : 187,121.52㎡, 지하층 : 102,921.78㎡)
	건 폐 율	40.99%
	용 적 률	599.72% (주거용적률 : 450.07%)
	규 모	지하 5층 ~ 지상 56층, 높이 199.80m
주차	법 정 주 차	1,607대
	수 요 주 차	1,826대 (2030년 원단위법)
	계 획 주 차	2,171대 (법정주차대비 135.1%, 수요주차대비 118.9%)

2030년 발생교통량 (단위: 대/시, 대/일)		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업 미시행시	사업지 및 주변 가로 첨두시	7	196	32	32	39	228	267
	1일 발생교통량	736	736	226	226	962	962	1,924
사업 시행시	사업지 및 주변 가로 첨두시	125	341	57	57	182	398	580
	1일 발생교통량	2,340	2,340	610	610	2,950	2,950	5,900
순수 발생량	사업지 및 주변 가로 첨두시	118	145	25	25	143	170	313
	1일 발생교통량	1,604	1,604	384	384	1,988	1,988	3,976

주 : 주변 가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임

자료 : 『여의도 한양아파트 재건축사업 교통성검토』, 2024.01, ㈜KTS엔지니어링

【 여의도 한양아파트 재건축사업 교통처리계획도 】



3 교통수요예측

1. 사업미시행시 교통수요예측

가. 예측방법 및 기본가정

- 사업미시행시 교통수요예측은 본 사업시설이 건설되지 않았다는 전제하에 주변개발사업과 도시성장을 고려하여 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량을 예측하는 것임
- 먼저, 각 교통영향을 분석하기 위해 시간적 범위를 설정하였는데 사업완공년도(2030년)를 기준으로, 사업완료 후 1년(2031년)을 목표년도로 하여 사업지 주변 교통영향을 분석하였음
- 장래 사업미시행시 교통량은 사업지 주변 활동인구의 통행패턴의 변화에 의하여 결정되므로, 본 분석에서는 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 제시한 서울시 수단통행 증가율을 토대로 장래 자연증가 교통량을 예측하였음
- 또한, 교통영향의 분석은 사업미시행시에 주변지역의 자연증가 및 주변지역 개발에 따른 가로 및 교차로 교통량을 주변 가로에 배분시켜 미치는 영향을 분석하여야 하므로, 본 분석에서는 본 사업지가 속한 서울시의 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 제시된 지표를 토대로 각 목표년도별 자연증가된 교통량을 예측하는 한편, 사업지 주변의 장래 개발계획을 반영하여 사업미시행시 장래 주변 가로 및 교차로 교통량을 예측하였음

나. 서울시 장래 도시지표 전망

- 교통수요예측과 가장 밀접한 도시성장지표 인구와 자동차 보유대수를 들 수 있다. 인구는 도시권의 규모와 성장잠재력을 판단하는 기준이며, 자동차 보유대수는 도시권의 경제력과 생활수준을 나타내는 주요 지표로서 이들은 교통정책을 입안하는데 직접적인 영향을 미치는 요소임
- 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 예측한 장래 서울시 사회경제지표 예측 결과를 살펴보면 본 분석년도인 2024년 인구수 9,399,511인으로 나타났으며, 장래 2031년에는 인구수 9,114,789인으로 예측됨

【 서울시 장래 사회경제지표 예측 】

구 분	2019년	2024년*	2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율(%) '24-'31
인구수(인)	9,639,541	9,399,511	9,352,227	9,155,502	9,114,789	8,953,738	-0.44%
종사자수(인)	5,210,936	5,407,979	5,448,273	5,420,988	5,390,951	5,272,457	-0.05%
취업자수(인)	4,614,933	4,638,768	4,643,550	4,501,166	4,458,631	4,292,473	-0.56%
학생수(인)	1,394,340	1,278,853	1,256,930	1,141,385	1,128,219	1,077,055	-1.77%

자료 : 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』
주 : *은 목표년도에 맞게 보정한 수치임

- 서울시의 총 목적통행량을 살펴보면, 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 제시한 서울관련 통행량을 기준으로 2024년 25,505,309통행/일에서 장래 2031년에 24,921,065통행/일로 -0.33%의 연평균 증가율을 보이는 것으로 예측됨
- 통행목적별 구성비는 본 분석의 장래 2031년에 가정기반 통근통행이 48.98%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 가정기반 기타통행 19.49%, 통학통행 7.79%, 비가정기반 업무통행 7.76% 순으로 예측됨

【 서울시 목적별 통행량 예측 】

구 분			2019년	2024년*	2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율(%) '24-'31
통행량(통행)	가정기반	통근	11,978,274	12,434,348	12,527,626	12,297,780	12,205,000	11,840,828	-0.27%
		통학	2,716,375	2,254,330	2,171,816	1,971,002	1,941,212	1,826,484	-2.11%
		학원	915,171	776,593	751,505	680,868	668,082	619,293	-2.13%
		쇼핑	1,627,858	1,698,773	1,713,323	1,764,590	1,769,687	1,790,224	0.59%
		기타	4,765,767	4,843,185	4,858,819	4,865,484	4,857,269	4,824,545	0.04%
	비가정기반	업무	1,811,669	1,929,481	1,953,947	1,944,216	1,933,451	1,890,983	0.03%
		쇼핑	233,381	236,107	236,656	229,279	227,886	222,396	-0.51%
		기타	1,196,461	1,332,492	1,361,500	1,326,467	1,318,478	1,287,002	-0.15%
	계		25,244,957	25,505,309	25,575,193	25,079,687	24,921,065	24,301,755	-0.33%
구성비(%)	가정기반	통근	47.44	48.75	48.98	49.04	48.98	48.71	-
		통학	10.76	8.84	8.49	7.86	7.79	7.52	-
		학원	3.63	3.04	2.94	2.71	2.68	2.55	-
		쇼핑	6.45	6.66	6.70	7.04	7.10	7.37	-
		기타	18.88	18.99	19.00	19.40	19.49	19.85	-
	비가정기반	업무	7.18	7.57	7.64	7.75	7.76	7.78	-
		쇼핑	0.92	0.93	0.93	0.91	0.91	0.92	-
		기타	4.74	5.22	5.32	5.29	5.29	5.30	-
	계		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-

자료 : 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』
주 : *은 본 분석년도로 보정한 수치임

- 서울시의 총 수단통행량을 살펴보면, 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 제시한 서울관련 통행량을 기준으로 2024년에 25,515,141통행/일이고, 2024년에서 2031년까지 연평균 -0.34% 증가하여 2031년에 24,922,075통행/일로 예측됨
- 도보/기타를 제외한 수단별 통행량 중 현재 승용차의 수단분담률이 가장 많은 비율을 차지하고 있으며, 지속적으로 증가하여 장래 2031년에 승용차의 수단분담률이 23.29%로 가장 많은 비율을 차지할 것으로 예측됨

【 서울시 수단별 통행량 예측 】

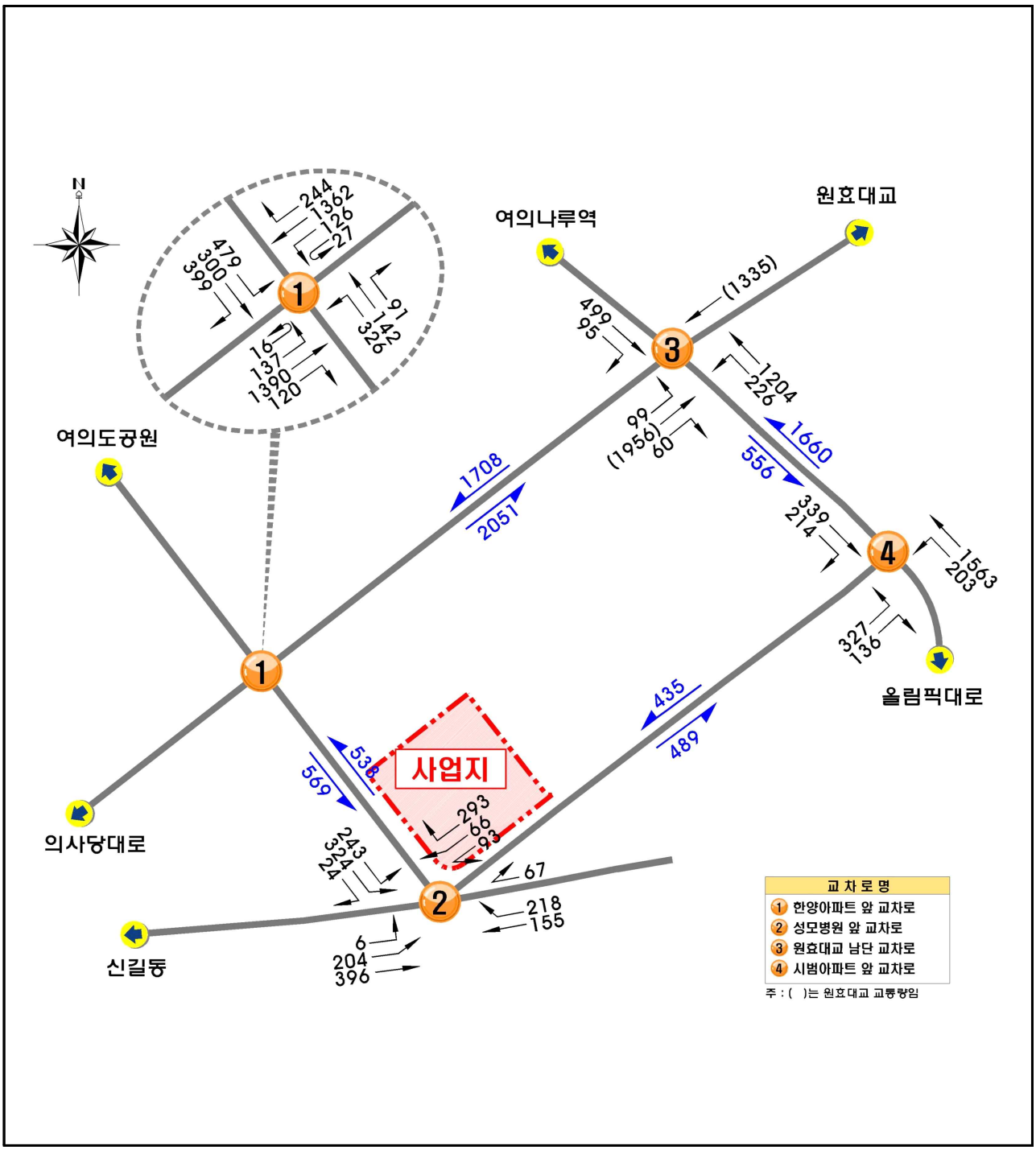
구 분		2019년	2024년*	2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율(%) '24-'31
통행량 (천통행)	승용차	5,912,084	5,963,301	5,973,597	5,829,325	5,803,198	5,699,858	-0.39%
	택시	1,676,255	1,697,599	1,701,901	1,651,357	1,642,029	1,605,241	-0.47%
	버스	3,905,499	3,926,204	3,930,358	3,847,935	3,822,409	3,721,988	-0.38%
	지하철/철도	4,403,097	4,728,115	4,795,942	4,801,546	4,766,232	4,627,553	0.11%
	버스+지하철	1,744,079	1,899,362	1,932,040	1,947,507	1,934,441	1,883,050	0.26%
	도보/기타	7,603,929	7,300,560	7,241,354	7,002,017	6,953,766	6,764,065	-0.69%
	합 계	25,244,943	25,515,141	25,575,193	25,079,687	24,922,075	24,301,755	-0.34%
분담율 (%)	승용차	23.42	23.38	23.37	23.24	23.29	23.45	-
	택시	6.64	6.65	6.65	6.58	6.59	6.61	-
	버스	15.47	15.39	15.37	15.34	15.34	15.32	-
	지하철/철도	17.44	18.53	18.75	19.15	19.12	19.04	-
	버스+지하철	6.91	7.44	7.55	7.77	7.76	7.75	-
	도보/기타	30.12	28.61	28.31	27.92	27.90	27.83	-
	합 계	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-

자료 : 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』
주 : *은 본 분석년도로 보정한 수치임

다. 장래 사업미시행시 교통량 및 서비스 수준 분석 결과

- 본 분석에서는 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 수단통행 연평균 증가율 -0.34%(2024년~2031년)를 적용하였으며, 장래 사업미시행시 교통량 예측 결과는 다음과 같음

【 장래 사업미시행시 교통량도(2031년 08~09시, 단위 : pcu/h) 】



- 장래 2031년 사업미시행시 주변 가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 20.47~32.35km/h로 서비스수준이 "C"~"D"로 분석되었음

【 2031년 사업미시행시 주변 가로 서비스수준 분석결과]

구 간			연장 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
국제 금융로	① 한양아파트 앞 교차로	→ ② 성모병원 앞 교차로	0.31	569	21.74	D
	② 성모병원 앞 교차로	→ ① 한양아파트 앞 교차로	0.31	538	20.47	D
여의 대방로	① 한양아파트 앞 교차로	→ ③ 원효대교 남단 교차로	0.54	2,051	25.31	D
	③ 원효대교 남단 교차로	→ ① 한양아파트 앞 교차로	0.54	1,708	27.83	D
63로	② 성모병원 앞 교차로	→ ④ 시범아파트 앞 교차로	0.6	489	23.28	D
	④ 시범아파트 앞 교차로	→ ② 성모병원 앞 교차로	0.6	435	22.43	D
여의 동로	③ 원효대교 남단 교차로	→ ④ 시범아파트 앞 교차로	0.32	556	32.35	C
	④ 시범아파트 앞 교차로	→ ③ 원효대교 남단 교차로	0.32	1,660	30.13	C

주 : 『여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2023.12』 개선안을 반영하여 분석하였음

- 장래 2031년 사업미시행시 주변 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체가 21.2~62.1sec/pcu로서 서비스수준 "B"~"D"로 분석되었음

【 2031년 사업미시행시 주변 교차로 서비스수준 분석결과 】

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체(sec/pcu)	서비스 수준
① 한양아파트 앞 교차로	5,159	52.0	D
② 성모병원 앞 교차로	2,089	62.1	D
③ 원효대교 남단 교차로	2,183	21.5	B
④ 시범아파트 앞 교차로	2,782	21.2	B

주 : 1) 『여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2023.12』 개선안을 반영하여 분석하였음
2) ③ 원효대교 남단 교차로의 교통량은 원효대교(고가차로) 교통량을 제외한 값임

2. 사업시행시 교통수요예측

가. 통행발생

- 통행발생은 4단계 수요예측 방법 중 1단계로서 본 사업의 시행으로 인한 활동인구를 예측하여 이를 통행량으로 환산하는 단계임
- 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 활동인구는 상주인구와 방문인구로 구분되며, 본 분석에서는 장래 사업의 통행발생량을 예측하기 위해 우선적으로 용도별 면적을 분석하고 현재 정상적으로 운영되고 있는 유사시설에 대한 문헌조사를 통해 활동인구의 원단위를 산정하였으며, 이를 토대로 본 사업지의 활동인구를 추정하였음

【 용도별 면적개요 】

구 분			세대수(세대)/실수(실)	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	기타공용면적(㎡)	지하주차장(㎡)	계약면적(㎡)
공동주택	분양	59㎡ TYPE	115	59.98	20.32	80.30	5.83	44.05	130.18
		84㎡ TYPE	193	84.98	28.00	112.98	8.26	62.41	183.65
		102㎡ TYPE	251	102.20	33.67	135.87	9.94	75.06	220.86
		138㎡ TYPE	6	138.20	44.18	182.38	13.44	101.50	297.31
		158㎡ TYPE	6	158.20	51.29	209.49	15.38	116.19	341.06
		소계	571	50,729.44	16,764.79	67,494.23	4,931.91	37,257.08	109,683.22
	공공임대	59㎡ TYPE	85	59.98	20.32	80.30	5.83	44.05	130.18
		84㎡ TYPE	16	84.98	28.00	112.98	8.26	62.41	183.65
		소계	101	6,457.98	2,175.20	8,633.18	627.84	4,742.92	14,003.94
	계		672	57,187.42	18,939.99	76,127.41	5,559.75	42,000.00	123,687.16
공공기숙사		18㎡ TYPE	135	18.90	11.50	30.40	15.34	8.52	54.26
		계	135	2,551.50	1,552.50	4,104.00	2,070.50	1,150.00	7,324.50
업무시설			-	1,718.00	687.20	2,405.20	200.00	900.00	3,505.20
판매시설			-	2,925.00	1,170.00	4,095.00	720.00	2,300.00	7,115.00
공공시설			-	1,800.00	700.00	2,500.00	800.00	700.00	4,000.00
합계			-	66,181.92	23,049.69	89,231.61	9,350.25	47,050.00	145,631.86

- 사업미시행 및 시행시 활동인구 예측시 사업지와 유사한 시설의 문헌조사를 통하여 주거시설은 각 형별로 세대당 원단위를, 비주거시설은 단위면적당 활동인구 원단위를 가중평균하여 적용하였음
- 공공기숙사는 사업 계획상 1인실로 계획되어있어 해당 인구비율로 원단위를 적용하였음

【 활동인구 원단위 】

구 분			세대수(세대)/실수(실)/연면적(㎡)	상주인구(인)	방문인구(인)	원단위(인/세대, 인/실, 인/1000㎡)	
						상주인구	방문인구
공동주택	주거2	양평벽산블루밍아파트	342	1,094	345	3.20	1.01
		송파파인타운 10단지아파트	545	1,957	572	3.59	1.05
		한남동 리첸시아	51	171	54	3.35	1.06
		아크로리버파크	323	1,118	323	3.46	1.00
		적용치	-	-	-	**3.44**	**1.03**
	주거3	양평현대 3차아파트	145	473	154	3.26	1.06
		잠실주공 5단지	3,930	14,580	4,637	3.71	1.18
		한남동 리첸시아	151	553	169	3.66	1.12
		아크로리버파크	713	2,759	756	3.87	1.06
		적용치	-	-	-	**3.72**	**1.16**
	주거4	영등포두산위브아파트	54	187	59	3.46	1.09
		송파호반베르디움더퍼스트	220	893	262	4.06	1.19
		용산센트럴파크 해링턴 스퀘어	1,072	4,267	1,308	3.98	1.22
		아크로리버파크	281	1,124	315	4.00	1.12
		적용치	-	-	-	**3.98**	**1.19**
	주거5	당산금호어울림아파트	38	152	46	4.00	1.21
		신구블레스밸리	104	436	130	4.19	1.25
		용산센트럴파크 해링턴 스퀘어	68	283	90	4.16	1.33
		아크로리버파크	264	1,085	312	4.11	1.18
		적용치	-	-	-	**4.13**	**1.22**
공공기숙사		내부 계획	135	135	-	-	
업무시설		월드타워빌딩	22,723.38	800	3,013	35.21	132.60
		우진빌딩	7,410.29	259	547	34.95	73.87
		케이스퀘어시티	25,894.03	825	2,168	31.87	83.74
		갈월동 오피스	20,506.16	889	635	43.35	30.96
		적용치	-	-	-	**36.24**	**83.15**
판매시설		로데오쇼핑몰	7,107.45	200	1,503	28.14	211.51
		신동아쇼핑	16,601.59	463	4,023	27.89	242.30
		홈플러스 동대문점	25,215.20	663	4,616	26.29	183.07
		용산KCC웰츠타워	3,697.96	66	327	17.85	88.55
		적용치	-	-	-	**26.45**	**198.96**
공공시설		한남동 리첸시아	1,758.04	54	527	30.72	299.95
		가든리체프라자	6,301.25	159	2,625	25.23	416.51
		아이비타워	4,149.21	94	1,189	22.65	286.47
		경희궁자이2단지상가	6,816.42	173	1,750	25.38	256.71
		적용치	-	-	-	**25.23**	**320.12**

자료 : 문헌조사

【 사업지 1일 활동인구 예측(사업미시행시) 】

구 분	활동인구(인/일)		
	상주인구	방문인구	합계
기존사업지	1,487	429	1,916

【 사업지 1일 활동인구 예측(사업시행시) 】

(단위 : 인/일)

구 분		세대수(세대)/실수(실)/연면적(㎡)	발생 원단위 (인/세대, 인/실, 인/㎡)		활동인구(인/일)		
			상주/상근인구	방문/이용인구	상주/상근인구	방문/이용인구	합계
공동주택	주거2	200	3.44	1.03	688	201	889
	주거3	209	3.72	1.16	777	236	1,013
	주거4	251	3.98	1.19	999	292	1,291
	주거5	12	4.13	1.22	50	15	65
	소계	672	-	-	2,514	744	3,258
공공기숙사		135	1.00	-	135	-	135
업무시설		2,605.20	36.24	83.15	94	212	306
판매시설		4,815.00	26.45	198.96	127	936	1,063
공공시설		3,300.00	25.23	320.12	83	1,032	1,115
합계		-	-	-	2,953	2,924	5,877

- 본 사업시행으로 발생하는 주거시설 상주인구의 통행량은 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 제시하는 1인당 목적통행수 2031년 2.73통행/인을 적용하였으며, 주거시설 방문인구 및 비주거시설 활동인구의 경우 1인당 2.0통행/일을 적용하여 예측하였음

【 장래 목표연도별 1일 총 통행량 예측(사업미시행시) 】

구 분	활동인구(인/일)		
	상주인구	방문인구	합계
기존사업지	4,060	858	4,918

【 장래 목표연도 1일 총 통행량 예측(사업시행시) 】

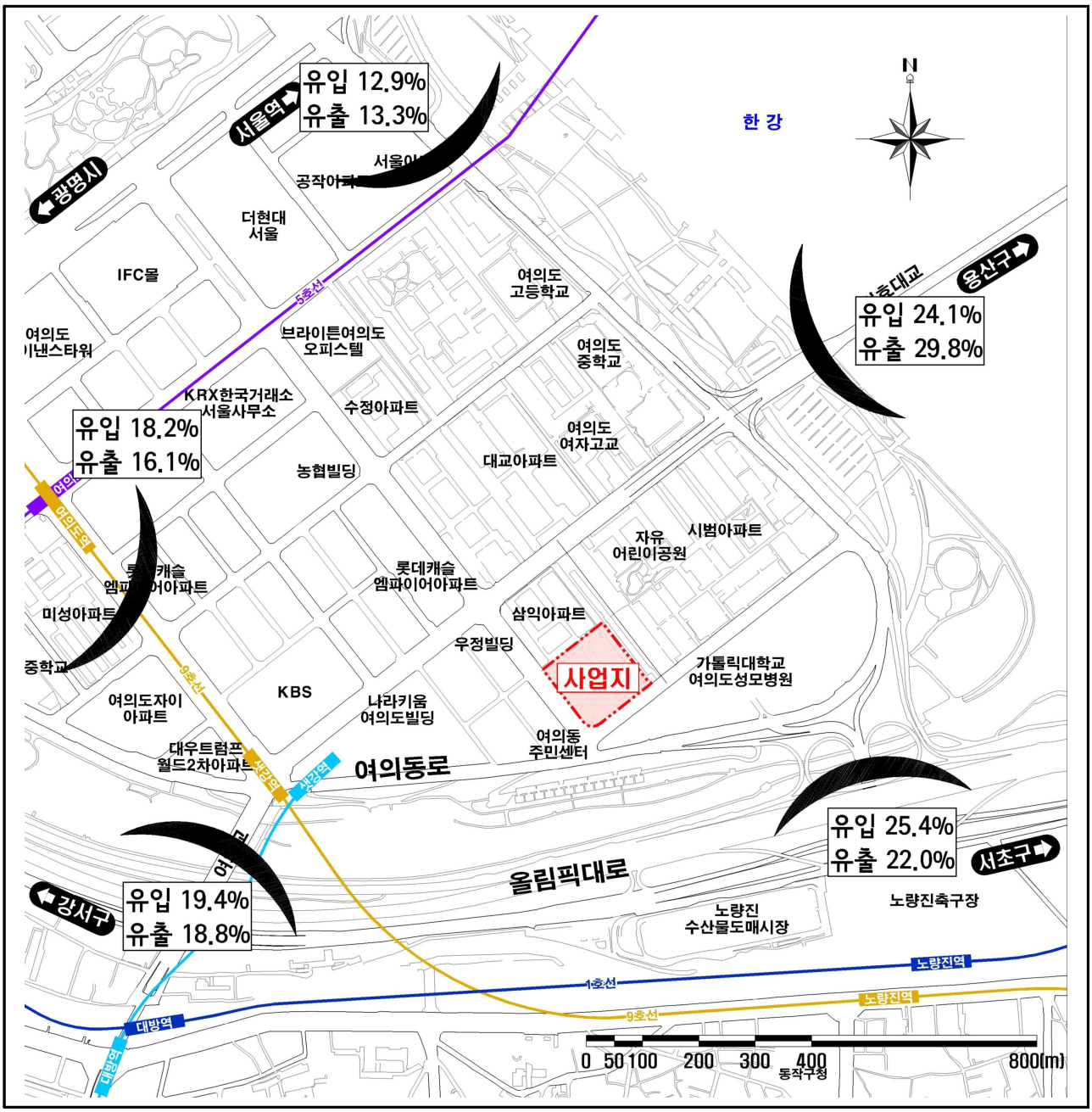
(단위 : 통행/일)

구 분		세대수(세대)/실수(실)/연면적(㎡)	총 통행량		
			상주/상근인구	방문/이용인구	합 계
공동주택	주거2	200	1,878	402	2,280
	주거3	209	2,122	472	2,594
	주거4	251	2,727	584	3,311
	주거5	12	137	30	167
	소계	672	6,864	1,488	8,352
공공기숙사		135	270	-	270
업무시설		2,605.20	188	424	612
판매시설		4,815.00	254	1,872	2,126
공공시설		3,300.00	166	2,064	2,230
합 계		-	7,742	5,848	13,590

나. 통행분포

- 통행분포란 발생교통량 예측단계에서 추정된 각 죤의 발생과 도착의 통행단을 연결하여 죤간의 통행량을 추정하는 단계임
- 본 분석에서는 유사시설 조사를 통해 본 사업지로의 각 방향별 분포비를 산출하였으며, 이에 따라 방향별 유출입 분포를 산정하여 그 결과를 사업시행시 유발 교통량 배분시 적용하였음

【 통행분포도 】



다. 수단분담

- 교통수단의 선택과정은 본 사업지에서 발생하는 장래 수단별 통행량을 추정하기 위한 단계로, 활동인구의 장래 통행량을 각 교통수단별로 배분하여 수단별 통행량을 예측할 수 있음
- 본 분석에서 유사시설의 문헌조사를 통하여 수단분담율을 도출하였으며 추정된 수단분담율은 아래와 같음

【 유사시설 교통수단분담율 조사결과 】

(단위 : %)

구 분		승용차	택시	버스	도시철도	기타	합계
공동주택	통 근	34.9	5.9	24.0	27.8	7.4	100.0
	통 학	33.9	5.8	23.7	29.7	6.9	100.0
	기 타	10.3	4.0	33.6	29.1	23.0	100.0
	방 문	29.7	7.6	26.9	27.6	8.2	100.0
공공기숙사	상주인구	0.7	3.9	35.6	34.7	25.1	100.0
업무시설	상근인구	23.4	5.2	26.0	37.4	8.0	100.0
	방문인구	21.1	6.4	26.6	37.3	8.6	100.0
판매시설	상근인구	17.9	4.6	28.0	40.7	8.8	100.0
	방문인구	14.8	4.9	26.7	32.1	21.5	100.0
공공시설	상근인구	20.7	6.7	29.6	31.1	11.9	100.0
	방문인구	17.8	6.1	18.7	21.0	36.4	100.0

자료 : 문헌조사자료

- 본 사업지구의 장래 목표년도별 수단분담율은 유사시설조사를 통하여 도출된 수단분담율을 기준으로 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 제시한 수단분담율의 연평균 증가율을 적용하여 산출하였음
- 수단분담율의 연평균 증가율을 적용하여 사업지 장래 목표연도(2030년) 교통수단분담율 예측 결과는 다음과 같음

【 장래 목표연도 교통수단분담율 예측 결과(사업시행시) 】

(단위 : %)

구 분		승용차	택시	버스	도시철도	기타	합계
공동주택	통 근	34.9	5.9	24.0	27.8	7.4	100.0
	통 학	33.9	5.8	23.7	29.7	6.9	100.0
	기 타	10.3	4.0	33.6	29.1	23.0	100.0
	방 문	29.7	7.6	26.9	27.6	8.2	100.0
공공기숙사	상주인구	0.7	3.8	35.9	35.3	24.3	100.0
업무시설	상근인구	22.6	5.1	26.3	38.2	7.8	100.0
	방문인구	20.4	6.2	26.9	38.1	8.4	100.0
판매시설	상근인구	17.3	4.5	28.2	41.4	8.6	100.0
	방문인구	14.4	4.8	27.0	32.8	21.0	100.0
공공시설	상근인구	20.1	6.5	29.9	31.8	11.7	100.0
	방문인구	17.4	6.0	19.0	21.7	35.9	100.0

- 상기에서 예측한 각 목표년도 수단분담율과 앞에서 예측된 총 통행량 예측결과를 토대로 본 사업지의 교통수단별 유출입 통행량을 추정한 결과는 다음과 같음

【 장래 시간대별·수단별 유출입 통행량(사업미시행시) 】

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	승용차		택 시		버 스		철 도		기 타		합 계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	4	57	1	10	5	46	5	53	2	15	17	181
07:00-08:00	1	153	1	26	3	120	4	139	3	40	12	478
08:00-09:00	7	176	2	30	15	136	13	158	8	45	45	545
09:00-10:00	10	65	3	12	16	58	16	64	9	22	54	221
10:00-11:00	13	36	3	7	18	37	17	39	9	16	60	135
11:00-12:00	14	22	4	5	21	30	21	30	11	15	71	102
12:00-13:00	15	17	4	5	24	28	22	25	12	13	77	88
13:00-14:00	23	16	6	5	33	27	32	26	15	14	109	88
14:00-15:00	29	19	8	7	40	32	38	30	19	16	134	104
15:00-16:00	33	20	8	6	45	32	45	30	21	17	152	105
16:00-17:00	48	20	11	6	56	33	58	31	25	17	198	107
17:00-18:00	71	17	14	5	71	30	76	28	29	15	261	95
18:00-19:00	128	15	24	5	110	26	122	24	39	13	423	83
19:00-20:00	115	12	21	4	98	20	109	19	35	10	378	65
20:00-21:00	92	8	17	2	76	13	86	12	26	7	297	42
21시 이후	54	4	9	1	43	6	50	6	15	3	171	20
합 계	657	657	136	136	674	674	714	714	278	278	2,459	2,459

【 장래 시간대별·수단별 유출입 통행량(사업시행시) 】

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	승용차		택 시		버 스		철 도		기 타		합 계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	11	97	2	17	13	81	14	92	5	29	45	316
07:00-08:00	17	262	4	47	27	221	32	253	12	82	92	865
08:00-09:00	40	299	12	55	65	255	75	292	32	95	224	996
09:00-10:00	43	121	13	25	65	121	74	135	44	61	239	463
10:00-11:00	49	80	15	19	72	92	81	101	52	59	269	351
11:00-12:00	56	62	18	17	81	83	89	89	67	61	311	312
12:00-13:00	61	66	19	21	91	95	100	104	81	85	352	371
13:00-14:00	79	63	24	20	113	97	124	104	90	83	430	367
14:00-15:00	86	66	25	21	122	100	132	107	91	79	456	373
15:00-16:00	95	70	27	22	134	108	145	118	96	84	497	402
16:00-17:00	114	70	30	22	150	108	164	116	101	83	559	399
17:00-18:00	150	68	35	21	169	105	186	114	102	81	642	389
18:00-19:00	237	72	50	22	232	109	261	122	126	85	906	410
19:00-20:00	229	61	46	19	213	91	241	103	108	70	837	344
20:00-21:00	169	47	33	15	151	71	171	81	71	53	595	267
21시 이후	98	30	19	9	86	47	98	56	40	28	341	170
합 계	1,534	1,534	372	372	1,784	1,784	1,987	1,987	1,118	1,118	6,795	6,795

라. 교통수단별 발생교통량 예측

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

【 교통수단별 평균승차인원 】

(단위 : 인/대)

구 분		승 용 차	택 시
공동주택	상주인구	1.43	1.55
	방문인구	1.44	1.56
공공기숙사	상주인구	1.00	1.00
업무시설	상근인구	1.43	1.55
	방문인구	1.53	1.62
판매시설	상근인구	1.49	1.65
	방문인구	1.49	1.65
공공시설	상근인구	1.41	1.53
	방문인구	1.30	1.48

【 장래 시간대별 발생교통량 예측(사업미시행시) 】

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분	승 용 차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	3	40	6	6	9	46	55
07:00-08:00	1	107	17	17	18	124	142
08:00-09:00	5	122	20	20	25	142	167
09:00-10:00	7	45	8	8	15	53	68
10:00-11:00	8	25	5	5	13	30	43
11:00-12:00	10	15	4	4	14	19	33
12:00-13:00	10	12	3	3	13	15	28
13:00-14:00	16	12	4	4	20	16	36
14:00-15:00	20	14	5	5	25	19	44
15:00-16:00	23	14	5	5	28	19	47
16:00-17:00	33	14	7	7	40	21	61
17:00-18:00	50	12	9	9	59	21	80
18:00-19:00	90	11	15	15	105	26	131
19:00-20:00	80	8	14	14	94	22	116
20:00-21:00	65	5	11	11	76	16	92
21시 이후	38	3	6	6	44	9	53
합 계	459	459	139	139	598	598	1,196

주 : 1) 사업지 및 주변 가로 첨두시는 08~09시임
2) 유출입이 동시간대에 일어나는 택시는 Back Haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하였음

【 장래 시간대별 발생교통량 예측(사업시행시) 】

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	7	68	11	11	18	79	97
07:00-08:00	12	183	31	31	43	214	257
08:00-09:00	28	209	36	36	64	245	309
09:00-10:00	30	85	16	16	46	101	147
10:00-11:00	34	56	12	12	46	68	114
11:00-12:00	40	43	11	11	51	54	105
12:00-13:00	43	47	13	13	56	60	116
13:00-14:00	55	46	15	15	70	61	131
14:00-15:00	60	47	16	16	76	63	139
15:00-16:00	67	49	18	18	85	67	152
16:00-17:00	80	49	20	20	100	69	169
17:00-18:00	106	48	23	23	129	71	200
18:00-19:00	167	51	32	32	199	83	282
19:00-20:00	161	43	30	30	191	73	264
20:00-21:00	119	33	21	21	140	54	194
21시 이후	69	21	12	12	81	33	114
합 계	1,078	1,078	317	317	1,395	1,395	2,790

주 : 1) 사업지 및 주변 가로 첨두시는 08~09시임

2) 유출입이 동시간대에 일어나는 택시는 Back Haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하였음

【 장래 시간대별 발생교통량 예측(순수발생교통량) 】

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	4	28	5	5	9	33	42
07:00-08:00	11	76	14	14	25	90	115
08:00-09:00	23	87	16	16	39	103	142
09:00-10:00	23	40	8	8	31	48	79
10:00-11:00	26	31	7	7	33	38	71
11:00-12:00	30	28	7	7	37	35	72
12:00-13:00	33	35	10	10	43	45	88
13:00-14:00	39	34	11	11	50	45	95
14:00-15:00	40	33	11	11	51	44	95
15:00-16:00	44	35	13	13	57	48	105
16:00-17:00	47	35	13	13	60	48	108
17:00-18:00	56	36	14	14	70	50	120
18:00-19:00	77	40	17	17	94	57	151
19:00-20:00	81	35	16	16	97	51	148
20:00-21:00	54	28	10	10	64	38	102
21시 이후	31	18	6	6	37	24	61
합 계	619	619	178	178	797	797	1,594

주 : 1) 사업지 및 주변 가로 첨두시는 08~09시임

2) 유출입이 동시간대에 일어나는 택시는 Back Haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하였음

- 본 사업시행으로 인한 발생교통량을 요약하면, 목표년도인 2031년에 사업시행시 사업지 첨두시의 발생교통량은 유입 64대/시, 유출 245대/시이고, 1일 발생교통량은 유·출입 각각 1,395대/일로 예측되었으며, 순수 발생교통량은 유입 39대/시, 유출 103대/시로 예측되었고 1일 발생교통량은 유·출입 각각 797대/일로 예측되었음

【 발생교통량 예측 종합 】

(단위 : 대/시, 대/일)

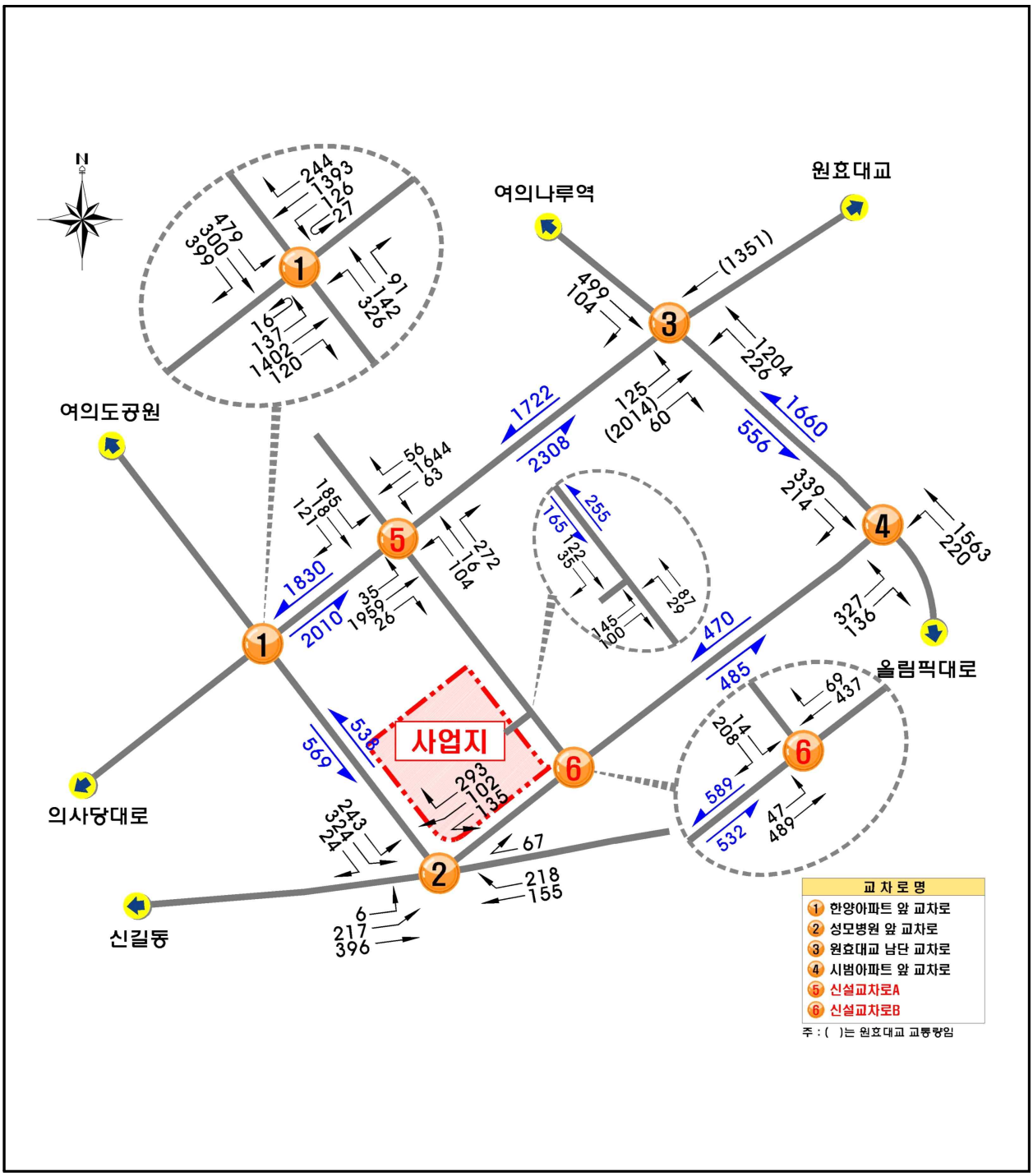
구 분		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업 미시행시	사업지 및 주변 가로 첨두시(대/시)	5	122	20	20	25	142	167
	1일 발생교통량(대/일)	459	459	139	139	598	598	1,196
사업 시행시	사업지 및 주변 가로 첨두시(대/시)	28	209	36	36	64	245	309
	1일 발생교통량(대/일)	1,078	1,078	317	317	1,395	1,395	2,790
순수 발생교통량	사업지 및 주변 가로 첨두시(대/시)	23	87	16	16	39	103	142
	1일 발생교통량(대/일)	619	619	178	178	797	797	1,594

주 : 사업지 및 주변 가로 첨두시는 08~09시임

3. 장래 사업시행시 교통량 및 서비스수준 분석결과

- 본 사업의 시행으로 인한 발생교통량이 주변 가로에 미치는 영향을 분석하기 위해서, 예측된 사업지 및 주변 가로 첨두시의 발생교통량을 배분한 장래 사업시행시 교통량은 다음과 같음

【 장래 사업시행시 교통량도(2031년 08~09시, 단위 : pcu/h) 】



- 장래 2031년 사업시행시 주변 가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 13.37~32.35km/h로 서비스수준이 "C"~"E"로 분석되었음

【 2031년 사업시행시 주변 가로 서비스수준 분석결과 】

구 간				연장 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
국제금융로	① 한양아파트 앞 교차로	→	② 성모병원 앞 교차로	0.31	569	21.74	D
	② 성모병원 앞 교차로	→	① 한양아파트 앞 교차로	0.31	538	20.47	D
여의대방로	① 한양아파트 앞 교차로	→	③ 원효대교 남단 교차로	0.54	2,099	25.05	D
	③ 원효대교 남단 교차로	→	① 한양아파트 앞 교차로	0.54	1,736	27.73	D
63로	② 성모병원 앞 교차로	→	④ 시범아파트 앞 교차로	0.60	495	23.28	D
	④ 시범아파트 앞 교차로	→	② 성모병원 앞 교차로	0.60	482	21.65	D
여의동로	③ 원효대교 남단 교차로	→	④ 시범아파트 앞 교차로	0.32	556	32.35	C
	④ 시범아파트 앞 교차로	→	③ 원효대교 남단 교차로	0.32	1,660	30.13	C
중로1-	⑤ 신설교차로A	→	⑥ 신설교차로B	0.31	165	14.57	E
	⑥ 신설교차로B	→	⑤ 신설교차로A	0.31	255	13.37	E

주 : 1) 『여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2023.12』 개선안을 반영하여 분석하였음
2) 중로1- 가로구간은 사업시행시부터 신설되는 도로임

- 장래 2031년 사업시행시 주변 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체가 20.1~63.1sec/pcu로서 서비스수준 "B"~"D"로 분석되었음

【 2031년 사업시행시 주변 교차로 서비스수준 분석결과 】

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체(sec/pcu)	서비스 수준
① 한양아파트 앞 교차로	5,202	52.7	D
② 성모병원 앞 교차로	2,180	63.1	D
③ 원효대교 남단 교차로	2,218	21.9	B
④ 시범아파트 앞 교차로	2,799	21.8	B
⑤ 신설교차로A	4,499	43.3	C
⑥ 신설교차로B	1,270	20.1	B

주 : 1) 『여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2023.12』 개선안을 반영하여 분석하였음
2) ③ 원효대교 남단 교차로의 교통량은 원효대교(고가차로) 교통량을 제외한 값임
3) ⑤, ⑥ 교차로는 사업시행시부터 신설되는 신호교차로임

4 주차수요예측

1. 법정주차대수 산정

- 주차장법 시행령 제6조(부설주차장 설치기준)에 의하면 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치에 대하여 기준을 제시하고 있으며, 일정 범위 내에서 지방자치단체의 조례로 강화할 수 있게 되어 있음
- 본 사업지 법정주차대수는 『주택건설기준 등에 관한 규정』 제27조제1항 및 『서울특별시 주차장 설치 및 관리조례』 제20조제1항에 따름
- 비주거시설의 경우, 『서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례』의 제21조제2항에 의거하여 부설주차장 설치제한지역(영등포지역)에 해당되므로 부설주차장 설치기준[별표3]을 적용하여 법정주차를 산정하였음

【 주택건설기준에 따른 주차장 설치기준 】

면적기준(대/㎡)					세대기준(대/세대)	
규 모 (전용면적)	특별시	광역시 및 수도권내시지역	시지역 및 수도권외시지역	기타지역	규 모 (전용면적)	설치기준
85㎡이하	1 / 75	1 / 85	1 / 95	1 / 110	60㎡이하	0.7
85㎡초과	1 / 65	1 / 70	1 / 75	1 / 85	60㎡초과	1.0
※ 원룸형 주택은 세대당 주차대수가 0.6대(세대당 전용면적이 30㎡ 미만인 경우에는 0.5대) 이상이 되도록 주차장을 설치해야함						

자료 : 주택건설기준 등에 관한 규정, 제27조제1항

【 부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준 】

구 분	설 치 기 준
5. 다가구주택, 공동주택(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) 1대(전용면적이 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터이하인 경우0.8대)이상으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

자료 : 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례 제20조제1항 관련 [별표2]

【 부설주차장의 설치제한 지역에서의 시설물 종류별 설치기준 】

구 분	설 치 기 준
2. 문화 및 집회시설(관람장을 제외한다), 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설(정신병원 · 요양병원 및 격리병원을 제외한다), 운동시설(골프장 · 골프연습장 및 옥외수영장을 제외한다), 업무시설(외국공관 및 오피스텔을 제외한다), 방송통신시설 중 방송국, 장례식장	시설면적 122㎡당 1대
4. 제1종 근린생활시설 (「건축법 시행령」별표 1 제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	시설면적 268㎡당 1대
8. 기타 건축물	시설면적 400㎡당 1대

자료 : 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례 제21조제2항 관련 [별표3]

- 위의 설치기준에 의거하여 본 사업지의 법정주차대수를 산정한 결과, 본 사업지에서 확보해야 할 법정주차대수는 총 909대로 분석되었음

【 법정주차대수 산정 】

구 분		세대수(세대)/실수(실)/연면적(㎡)	전용면적(㎡)	법정주차 산정면적	설치기준			산정대수			적용
					면적	세대	조례	면적	세대	조례	
공동주택	59㎡TYPE	200	59.98	11,996.00	75	0.7	0.8	159.9	140.0	160.0	160.0
	84㎡TYPE	209	84.98	17,760.82	75	1.0	1.0	236.8	209.0	209.0	236.8
	102㎡TYPE	251	102.20	25,652.20	65	1.0	1.0	394.6	251.0	251.0	394.6
	138㎡TYPE	6	138.20	829.20	65	1.0	1.0	12.8	6.0	6.0	12.8
	158㎡TYPE	6	158.20	949.20	65	1.0	1.0	14.6	6.0	6.0	14.6
	소계	672	-	0.00	-	-	-	-	-	-	818.8 (≒819)
공공기숙사		135	-	6,174.50	400			15.4			15.4 (≒16)
업무시설		2,605.20	-	2,605.20	122			21.4			21.4 (≒22)
판매시설		4,815.00	-	4,815.00	122			39.5			39.5 (≒40)
공공시설		3,300.00	-	3,300.00	268			12.3			12.3 (≒13)
합 계		-	-	-	-	-	-	-	-	-	909.3 (≒910)

2. 주차발생원단위법에 의한 주차수요 예측

- 주차발생 원단위법은 기존 유사시설물에 대한 용도별 건물연면적당 주차발생원단위에 대한 조사결과치를 토대로 수요를 추정함
- 각 시설의 주차원단위 산정은 유사시설 문헌자료에 의한 원단위를 가중평균하여 적용하였으며, 공동주택 및 공공기숙사의 주차이용효율은 야간박차의 개념으로 해석할 수 있기 때문에 주차이용효율을 1.0을 적용하였고, 비주서시설에 대해서는 『교통영향평가제도 시행방안에 관한 연구』에서 권고하는 0.8~0.9의 중간값인 0.85를 적용하였음

【 유사시설 주차발생 원단위 】

구 분			세대수(세대)/ 실수(실)/연면적(㎡)	주차발생 원단위 (대/세대, 대/실, 대/1,000㎡)
공동주택	주거2	양평벽산블루밍아파트	342	1.07
		송파파인타운 10단지아파트	545	1.19
		한남동 리첸시아	51	1.06
		아크로리버파크	323	1.17
		적용치	-	**1.15**
	주거3	양평현대 3차아파트	145	1.16
		잠실주공 5단지	3,930	1.29
		한남동 리첸시아	151	1.27
		아크로리버파크	713	1.32
		적용치	-	**1.29**
	주거4	영등포두산위브아파트	54	1.30
		송파호반베르디움더퍼스트	220	1.50
		용산센트럴파크 해링턴 스퀘어	1,072	1.53
		아크로리버파크	281	1.45
		적용치	-	**1.50**
	주거5	당산금호어울림아파트	38	1.50
		신구블레스밸리	104	1.61
		용산센트럴파크 해링턴 스퀘어	68	1.58
		아크로리버파크	264	1.73
		적용치	-	**1.66**
공공기숙사		서울과학기술대학교 성림학사	492.00	0.01
		건국대학교 기숙사	1,679.00	0.01
		한양대학교 기숙사	508.00	0.02
		적용치	-	**0.01**
업무시설		월드타워빌딩	22,723.38	5.30
		우진빌딩	7,410.29	8.27
		케이스퀘어시티	25,894.03	6.29
		갈월동 오피스	20,506.16	9.06
		적용치	-	**6.93**
판매시설		로데오쇼핑몰	7,107.45	6.91
		신동아쇼핑	16,601.59	7.26
		홈플러스 동대문점	25,215.20	10.33
		용산KCC웰츠타워	3,697.96	6.79
		적용치	-	**8.65**
공공시설		한남동 리첸시아	1,758.04	7.22
		가든리체프라자	6,301.25	8.77
		아이비타워	4,149.21	6.96
		경희궁자이2단지상가	6,816.42	6.92
		적용치	-	**7.57**

자료 : 문헌조사

【 주차발생원단위법에 의한 주차수요 추정결과 】

구 분		세대수(세대)/ 실수(실)/연면적(㎡)	주차수요원단위 (대/세대, 대/실, 대/1,000㎡)	주차수요(대)
공동주택	주거2	200	1.12	224.0
	주거3	209	1.26	263.3
	주거4	251	1.46	366.5
	주거5	12	1.62	19.4
	소계	672	-	873.2 (≒874)
공공기숙사		6,174.50	0.01	0.1
업무시설		2,605.20	6.74	20.7
판매시설		4,815.00	8.42	47.7
공공시설		3,300.00	7.37	28.6
합계		-	-	971.1 (≒972)

3. 주차수요예측 종합

- 본 사업지의 법정주차대수는 910대, 최종목표년도인 2031년 원단위법에 의한 주차수요가 972대, 계획주차대수는 1,320대로 주차수요대비 135.8%를 확보하였음

【 주차수요예측 종합 】

법정주차(대)	원단위법(대)	계획주차(대)	비 고
	2031년		
910	972	1,320	법정대비 145.1% 수요대비 135.8%

5 사업시행으로 인한 문제점 및 개선방안

1. 사업시행으로 인한 문제점

가. 주변 가로 및 교차로

- 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 첨두시 교통량을 사업지 주변 가로에 각 방향별로 배분하여 목표년도별 미시행시와 시행시의 교통량을 비교하여 보면 각 교차로의 사업시행으로 인한 교통영향을 파악할 수 있음
- 주변 가로의 경우, 장래 2031년 사업시행으로 인해 평균통행속도가 0.10~0.80km/h 감소하는 것으로 분석되었음

【 주변 가로 서비스수준 변화 】

구 간		평균통행속도(km/h)		서비스수준	비고
		미시행시(①)	시행시(②)		(②-①)
국제금융로	① 한양아파트 앞 교차로 → ② 성모병원 앞 교차로	21.74	21.74	D → D	-
	② 성모병원 앞 교차로 → ① 한양아파트 앞 교차로	20.47	20.47	D → D	-
여의대방로	① 한양아파트 앞 교차로 → ③ 원효대교 남단 교차로	25.31	25.05	D → D	▽0.26
	③ 원효대교 남단 교차로 → ① 한양아파트 앞 교차로	27.83	27.73	D → D	▽0.10
63로	② 성모병원 앞 교차로 → ④ 시범아파트 앞 교차로	23.28	23.28	D → D	-
	④ 시범아파트 앞 교차로 → ② 성모병원 앞 교차로	22.43	21.65	D → D	▽0.78
여의동로	③ 원효대교 남단 교차로 → ④ 시범아파트 앞 교차로	32.35	32.35	C → C	-
	④ 시범아파트 앞 교차로 → ③ 원효대교 남단 교차로	30.13	30.13	C → C	-
중로1-	⑤ 신설교차로A → ⑥ 신설교차로B	-	14.57	- → E	-
	⑥ 신설교차로B → ⑤ 신설교차로A	-	13.37	- → E	-

주 : 1) 『여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2023.12』 개선안을 반영하여 분석하였음
2) 중로1- 가로구간은 사업시행시부터 신설되는 도로임

- 교차로의 경우, 장래 2031년 사업시행으로 인해 신호교차로의 평균제어지체가 0.4~1.0sec/pcu 증가하는 것으로 분석되었음

【 교차로 서비스수준의 변화 】

교 차 로 명	평균제어지체(sec/pcu)		서비스수준	비고
	미시행시(①)	시행시(②)		(②-①)
① 한양아파트 앞 교차로	52.0	52.7	D → D	▲0.7
② 성모병원 앞 교차로	62.1	63.1	D → D	▲1.0
③ 원효대교 남단 교차로	21.5	21.9	B → B	▲0.4
④ 시범아파트 앞 교차로	21.2	21.8	B → B	▲0.6
⑤ 신설교차로A	-	43.3	- → C	-
⑥ 신설교차로B	-	20.1	- → B	-

주 : 1) 『여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2023.12』 개선안을 반영하여 분석하였음
2) ⑤, ⑥ 교차로는 사업시행시부터 신설되는 신호교차로임

나. 진출입동선

- 사업지 진출입동선에 대한 개선방안 수립이 필요함
- 사업지 출입구의 회전시 통행불편 및 안전사고 예방을 위한 가각정리 등에 대한 개선방안이 요구됨

다. 자전거, 보행 및 횡단

- 사업지 주변 보행공간확보로 보행편의 도모가 요구됨
- 보행동선 단절구간에 대한 횡단보도 설치가 필요함
- 자전거 이용자를 위한 자전거도로 설치가 필요함

라. 주차시설의 공급과 운영

- 관련 규정에 적합한 적정주차면 설치가 요구됨

마. 교통안전 및 기타

- 주변 도로 및 사업지 내부의 안전사고 예방을 위한 안전시설 설치가 요구됨

2. 개선방안 및 개선효과

가. 개선방안

- 본 사업의 시행으로 인한 교통소통의 악화 및 안전사고의 위험성을 최소화하기 위한 개선방안을 제시하였으며, 그 구체적인 내용은 다음과 같음

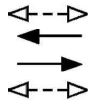
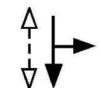
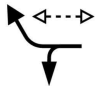
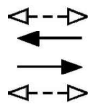
【 개선방안 】

구 분	지점	개 선 방 안
주변 가로 및 교차로	- Ⓐ - - -	○ 사업지 주변 도로 확장 및 신설계획 수립 - 중로1- 신설 : 시범아파트 및 삼익아파트와 연계하여 도시계획도로 신설 ○ 상위계획인『여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2023.12』, 『여의도 금융중심 지구단위계획 교통영향평가, 2024.08』 개선안 반영 - 지구단위계획 구역내 차량진출입 불허구간 준수 - 사업지 주변 여의대방로, 국제금융로 도로계획안 반영 - 성모병원 앞 교차로 개선안 반영 ○『여의도 시범아파트 주택재건축 정비사업 교통성검토, 2024.02』 개선안 반영 - 도시계획도로 신설계획(안) 및 사업지 주변 63로 도로계획안 반영 ○ 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(6개소)
진출입 동선	Ⓑ -	○ 차량진출입구 설치(1개소) ○ 차량진출입구 가각부 회전반경 확보(R=6.0m)
보행, 횡단 및 자전거	- Ⓒ -	○ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 ○ 사업지내 공공보행통로 설치(B=3.2m) ○ 사업지 주변 자전거도로 설치(B=1.5m)
주 차 시 설	-	○ 주차계획수립 - 법정주차대수 : 910대 - 수요주차대수 : 972대(2031년 원단위법) - 계획주차대수 : 1,320대(법정대비 145.1%, 수요대비 135.8%)
교통안전 및 기타	- -	○ 차량진출입구 차량경고등 설치(1개소) ○ 사업지 주변 가로 노면표시 및 교통안전표지판 설치

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

- 장래 사업지 주변 교차로의 교통소통 능력 향상을 위해 최적신호 운영방안을 제시하였음

【 교차로 신호 최적화 】

교차로명 \ 구분		현시 방법 및 시간(초) Φ1	Φ2	Φ3	Φ4	주기(초)
① 한양아파트 앞 교차로	여의도 수정아파트 / 샛강역 / 원효대교 / 여의동 주민센터					170
		77(4)	14(3)	33(4)	31(4)	
② 성모병원 앞 교차로	여의도 한양아파트 / 샛강역 / 성모병원 / 여의상류IC					170
		40(5)	31(5)	42(5)	37(5)	
③ 원효대교 남단 교차로	여의도선착장 삼거리 / 삼익아파트 / 63빌딩				-	140
		72(4)	26(4)	30(4)	-	
④ 시범아파트 앞 교차로	원효대교 / 성모병원 / 63빌딩				-	140
		71(4)	32(3)	26(4)	-	
⑤ 신설교차로A	여의도 한양아파트 / 샛강역 / 여의초등학교 / 사업지					170
		72(3)	12(3)	37(3)	37(3)	
⑥ 신설교차로B	사업지 / 샛강역 / 63빌딩				-	140
		81(3)	20(3)	30(3)	-	

나. 개선효과

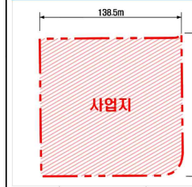
- 개선방안 적용으로 인한 개선효과는 다음과 같음

【 개선안 시행시 서비스수준 변화 】

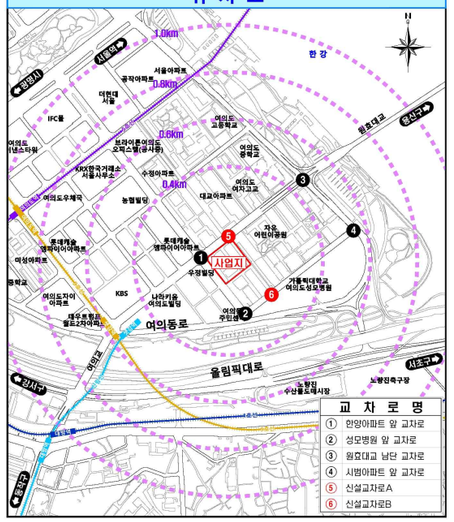
교차로명	평균제어지체(sec/pcu) 사업시행시(①)	개선안시행시(②)	증감	서비스수준 변화
① 한양아파트 앞 교차로	52.7	51.2	▽ 1.5	D ⇒ D
② 성모병원 앞 교차로	63.1	61.1	▽ 2.0	D ⇒ D
③ 원효대교 남단 교차로	21.9	21.9	-	B ⇒ B
④ 시범아파트 앞 교차로	21.8	21.8	-	B ⇒ B
⑤ 신설교차로A	43.3	43.3	-	C ⇒ C
⑥ 신설교차로B	20.1	20.1	-	B ⇒ B

교통처리계획도

사업지 제원



위 치 도



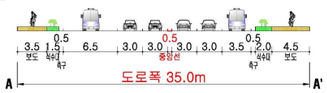
범 례

대지경계선		투광기(계획)	
건축한계선		시선유도봉(계획)	
차량 경고등		바닥신호등(계획)	
반사경(계획)		옐로우카펫(계획)	
과속방지턱(계획)		안전펜스(계획)	
횡단보도(현황) 횡단보도(어린이보호-현황)		교통안전표지판 (현 황)	
BUS 버스정류장(현황)		교통안전표지판 (계 획)	
진출입 불허구간		차량 진출입동선	

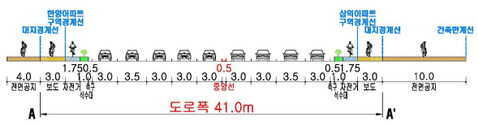
횡 단 면 도

A - A'

〈 현 황 〉

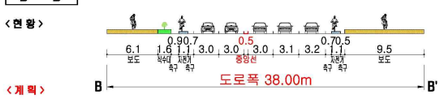


〈 계 획 〉

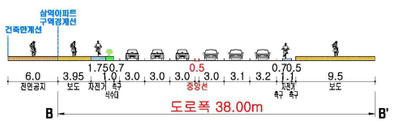


B - B'

〈 현 황 〉

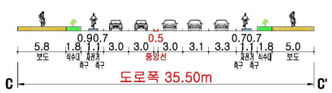


〈 계 획 〉

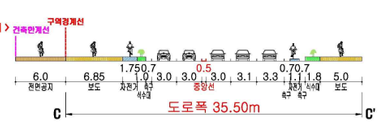


C - C'

〈 현 황 〉

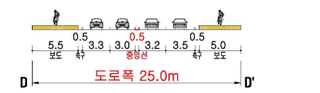


〈 계 획 〉 건축한계선 구역경계선

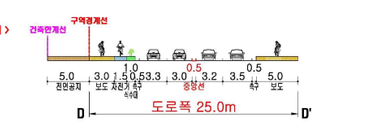


D - D'

〈 현 황 〉



〈 계 획 〉 건축한계선 구역경계선



E - E'

〈 계 획 〉



F - F'

〈 계 획 〉



G - G'

〈 계 획 〉



개 선 방 안

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	· 사업지 주변 도로 확장 및 신설계획 수립
	Ⓐ	- 중로1- 신설 : B=20.0m, 삼익 및 시범아파트와 연계하여 도시계획도로 신설
	-	· 상위계획인 『여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2023.12』, 『여의도 금융중심 지구단위계획 교통영향평가, 2024.08』 개선안 반영 - 지구단위계획 구역내 차량진출입 불허구간 준수 - 사업지 주변 여의대방로, 국제금융로 도로계획안 반영 - 성모병원 앞 교차로 개선안 반영
	-	· 『여의도 시범아파트 주택재건축 정비사업 교통성검토, 2024.02』 개선안 반영 - 도시계획도로 신설계획(안) 및 사업지 주변 63로 도로계획안 반영
	-	· 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(6개소)
진□출입 동선	Ⓑ	· 차량진출입구 설치(1개소)
	-	· 차량진출입구 가각부 회전반경 확보(R=6.0m)
보행, 횡단 및 자전거	-	· 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
	Ⓒ	· 사업지내 공공보행통로 설치(B=3.2m)
	-	· 사업지 주변 자전거도로 설치(B=1.5m~1.75m)
주차시설		· 주차계획수립 - 법정주차대수 : 910대 - 주차수요대수 : 972대(2031년 원단위법) - 계획주차대수 : 1,320대 (법정대비 145.1%, 수요대비 135.8%)
교통안전 및 기타	-	· 차량진출입구 차량경고등 설치(1개소)
	-	· 사업지 주변 가로 노면표시 및 교통안전표지판 설치

별첨2. 환경성 검토서

1 환경성검토 총괄표

검토항목		목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안(조치계획)	반영사항
자연생태환경	가. 비오톱 및 동·식물	•비오톱보전 등급 향상 •동·식물상 보호 •자연환경 보전	•서울시 도시생태현황도상 비오톱 유형평가 4등급 •생태·경관보전지역 1개소(영등포구) •습지보호지역 1개소(영등포구)	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
	나. 녹지네트워크	•녹지·수생태 연결성확보	•대상지는 공동주택(4개동) 등으로 구성되어 있으며, 단지내 조경수목 식재 등의 녹지공간이 조성되어 있는 것으로 조사됨	•대상지 지상부에 조경녹지 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통하여 생태적 연결성 확보	-
생활환경	다. 토양	•토양오염 최소화	•대상지 내에는 토양 측정망이 없으며, 대상지가 속한 영등포구에는 환경부에서 운영하는 2개소의 토양 측정망이 있는 것으로 조사됨 •공사장비 및 작업인부 투입에 따른 토양오염 •지장물 철거에 의한 토양오염	•공사장비등의 오일류 교환은 전량 수거 후 위탁처리 •적정규모의 분리수거, 재활용보관소 등 무단투기 금지 •지장물 철거시 건설폐기물 등 적법한 규정에 따라 위탁처리	-
	라. 지형·지질	•지형·지질 영향 최소화	•대상지는 표고 10~50m로 이루어져 있으며, 경사도 5°미만에 해당하는 평탄한 지형 •부지정지에 따른 절·성토가 발생할 것으로 예상 •현 지형 및 주변 지역을 고려한 단지 조성계획 수립으로 절·성토 규모를 최소화	•발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용 •지형에 순응한 계획 수립 •지하공간 최소화, 흙막이공법 실시	-
	마. 물순환	•자연물순환 유지	•생태면적률 기준 29.31% 이상으로 계획(계획 30.02%)	•자연지반녹지,인공지반녹지,투수포장 등 적용	-
	바. 수질	•수질 오염 최소화	•대상지가 속한 서울시 전역은 수질오염총량관리 대상 지역임 •생태·경관보전지역 1개소(영등포구) •건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사유출 발생	•공사중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방	-

검토항목		목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안(조치계획)	반영사항
생활환경	사. 바람·열	•기후변화 대응	•바람길에 미치는 영향이 미미함 •열 지표면 열수지의 변화 등으로 대상지 주변지역이 열섬현상이 발생 할 수 있음	•적정한 건물 배치 계획 수립 •조경녹지 등을 최대한 확보	-
	아. 대기질, 악취	•대기오염 최소화	•서울시 전역 대기환경관리권역으로 지정됨 •악취관리지역 지정 없음(서울시) •건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 단기적으로 오염물질이 발생	•방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치	-
	자. 온실가스·에너지	•기후변화대응 •에너지절약/효율 극대화	•에너지사용량 및 온실가스 증가	•청정연료 사용 •에너지절약형 설계기법 도입 •신재생에너지 설치계획 수립 •환경정화능력이 강한 수종 식재	-
	차. 자원순환	•폐기물 발생량 최소화	•공사시 건설폐재 및 폐유등 발생	•건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리토록 하겠음	-
	카. 소음 및 진동	•소음·진동 최소화	•공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상 •도로에 의한 교통소음 영향	•환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치후 공사시행 •차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-

2 항목별 검토결과

1. 자연생태환경

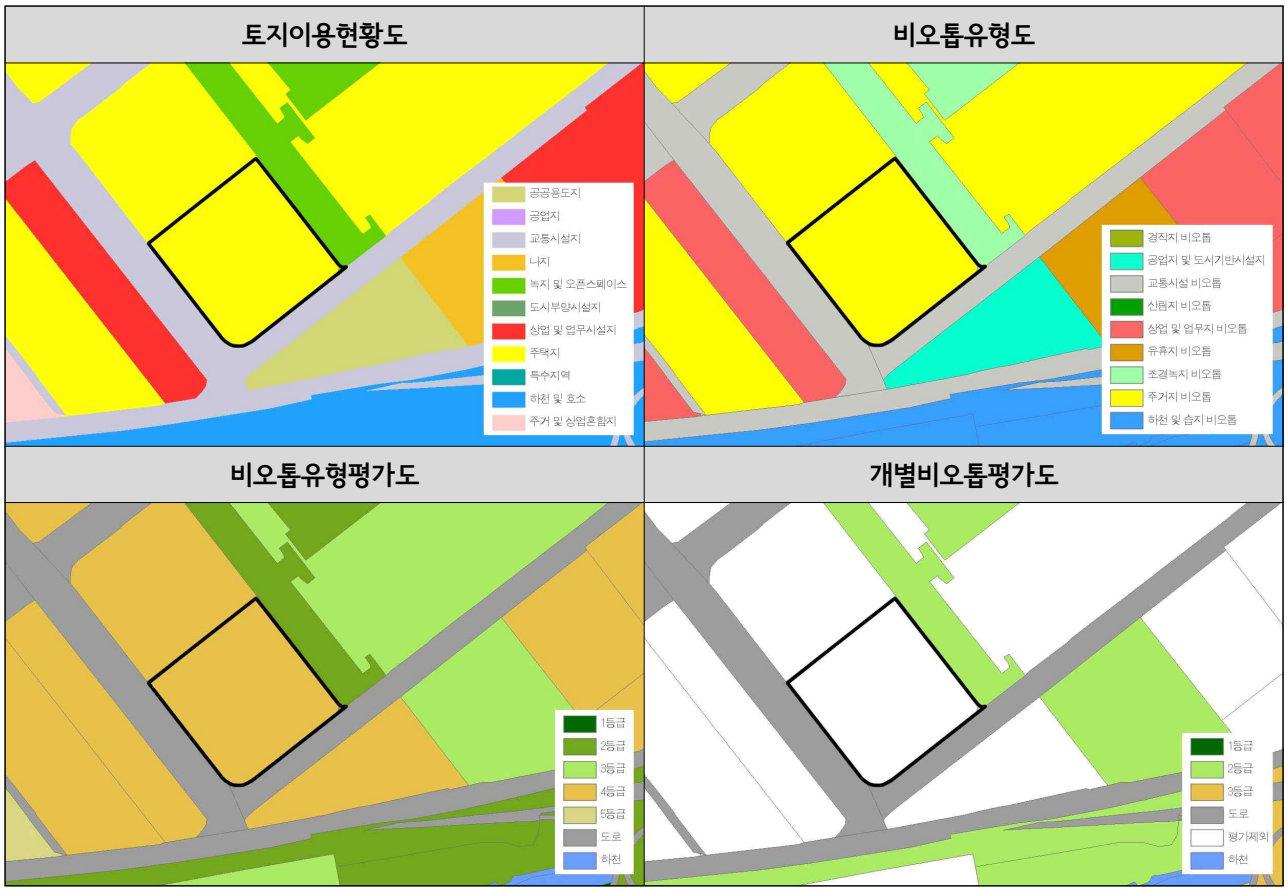
가. 비오톱 및 동·식물

1) 현황

가) 비오톱(도시생태현황도)

- 본 대상지는 「2025년 서울특별시 도시생태현황도」를 토대로 현황 조사한 결과, 토지이용현황도상 주택지로 나타났으며, 비오톱유형도는 주거지비오톱 유형이며, 비오톱유형평가도상 4등급으로 분류되어 있음
- 대상지는 개별비오톱평가도상 평가제외지역으로 나타남

[도시생태현황도]



나) 동·식물(지정현황)

① 자연공원

- 서울시에는 1개소의 자연공원(북한산)이 있으나, 본 대상지가 속한 영등포구에는 지정된 지역 없음

② 야생생물 보호구역

- 서울시에는 6개소의 야생생물 보호구역이 있으나, 본 대상지가 속한 영등포구에는 지정된 지역 없음

③ 생태경관보전지역

- 서울시에는 18개소의 생태·경관보전지역이 있으며, 본 대상지가 속한 영등포구에 1개소가 지정되어 있음

[생태·경관보전지역 지정현황]

시도	지역명	위치	면적(㎢)	특징	지정일자
서울	한강밤섬	서울 영등포구 여의도동 84-4 및 마포구 당인동 314	0.279	도심 속 철새도래지	1999.08.10

※ 자료: 생태경관보전지역 지정현황, 2025.12, 환경부

④ 습지보호지역

- 서울시에는 1개소의 습지보호지역이 있으며, 본 대상지가 속한 영등포구에 1개소가 지정되어 있음

[습지보호지역 지정현황]

지역명(등록명)	위치	면적(㎢)	등록일자
한강밤섬	서울 영등포구 여의도동	0.273	2012.06.21

※ 자료 : 람사르습지 등록 현황, 2025.12, 환경부

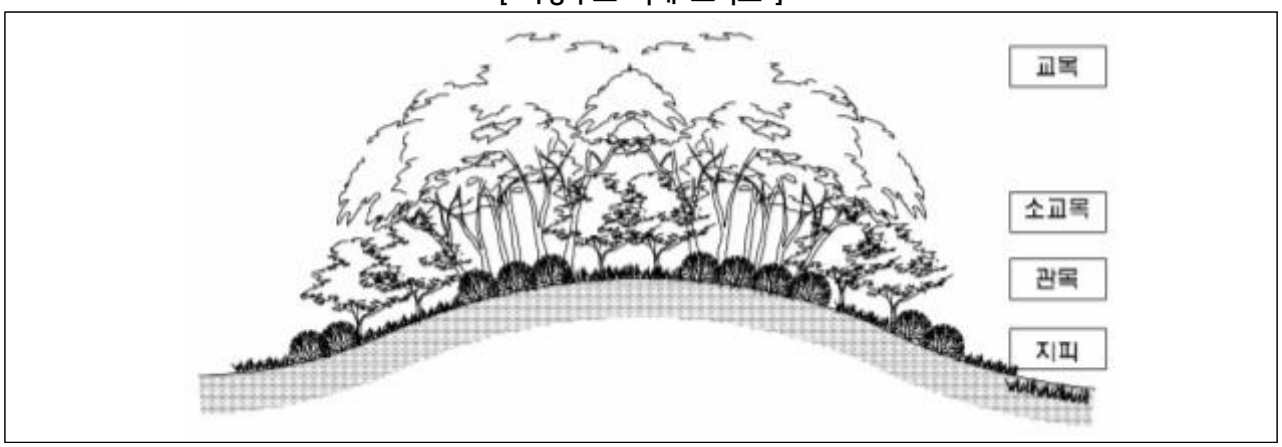
2) 영향예측

- 대지면적 내 조경녹지 등을 조성할 계획임에 따라 새로운 녹지공간을 형성하고, 동물의 서식공간 확보 할 계획임
- 한편 본 구역에 대한 현존식생도상 대부분 시가화지역으로 조사되어 녹지공간 확충이 필요함에 따라 구역 내 관련법에 의한 조경녹지를 조성함으로써 인위적이나마 수목을 식재할 계획임

3) 비오톱 조성방안

- 현재 계획구역 내 사업시행시 지상층에 녹화를 실시하고, 비오톱 조성을 고려한 조경계획 수립
- 지상층의 경우 자연지반녹지 및 인공지반녹지 공간을 확보하고 식재계획 수립 시 비오톱 조성을 위한 목표종을 설정하고 목표종에 대한 식이식물 식재, 초화류, 관목, 교목이 어울어진 다층구조 식재, 주변지역과 연계성을 고려한 수목선정 및 식재를 실시

[다층구조 식재 모식도]



[서울시 비오톱유형 평가 등급의 구분]

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

※ 자료: 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침(2025.3), 도시계획국(시설계획과)

[개별비오톱 평가 등급의 구분]

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

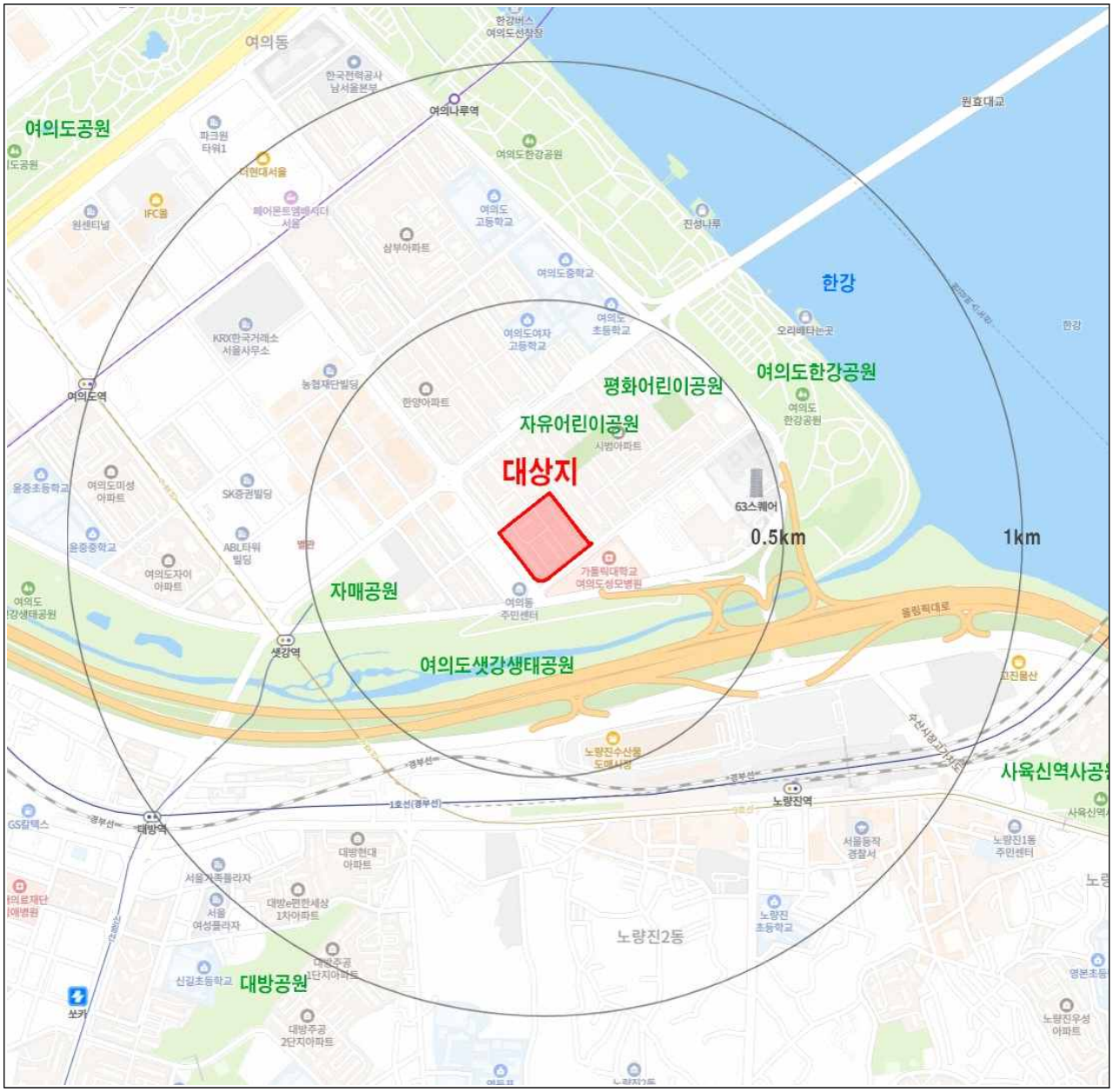
※ 자료: 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침(2025.3), 도시계획국(시설계획과)

나. 녹지네트워크

1) 현황

- 대상지 내는 공동주택(4개동) 등으로 구성되어 있으며, 단지내 조경수목 식재 등의 녹지공간이 조성되어 있는 것으로 조사되었음
- 대상지 약 0.5km권에 여의도샛강생태공원, 자매공원, 평화어린이공원, 자유어린이공원 등 약 1km권에 한강, 여의도한강공원, 사육신역사공원, 대방공원 등이 위치하고 있음

[대상지 주변 녹지 현황]



2) 영향예측 및 저감방안

가) 녹지축과 완충녹지 공간변화

- 대상지 내에는 단지내 조경수목에 의한 녹지의 연결이 자연스럽게 이루어지는 것으로 조사되었으나, 대상지 중심으로 주변지역에 출현·분포하는 육상동물상은 빈약한 상태로, 사업시행으로 인한 육상동물상에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 사료됨
- 단지 내 주차 수요를 지하주차장에서 수용하도록 하여 지상부에 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출

나) 동·식물상 변화

- 대상지 주변으로 약 0.5km권에 여의도샛강생태공원, 자매공원, 평화어린이공원, 자유어린이공원 등 약 1km권에 한강, 여의도한강공원, 사육신역사공원, 대방공원 등이 위치하고 있으나, 인간의 활동이 빈번한 지역으로 육상동물상은 빈약한 상태이므로, 이로 인한 육상동물상에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 사료됨
- 공사 시 소음진동 및 비산먼지의 발생으로 일시적인 영향이 예상되나, 공사 완료 후 계획구역 내에서는 조경식재 및 옥상정원을 계획함으로써 주변지역에서 서식 및 출현하는 곤충류 및 소형 조류의 번식을 일부 유도할 수 있을 것으로 판단됨

2. 생활환경

다. 토양

1) 현황

가) 토양 측정망 현황

- 대상지 내에는 토양 측정망이 없으며, 대상지가 속한 영등포구에는 환경부에서 운영하는 2개소의 토양 측정망이 있는 것으로 조사됨

[토양 측정망 현황(영등포구)]

조사지점(번호)	고유명칭	측정목적별 분류	주소	지목별 분류	면적(㎡)
SA-②-196	당산영등포	배경농도지점(사람활동)	서울특별시 영등포구 양평동4가 323	학교용지	15,817.5
SK-②-125	영등포여의도	배경농도지점(사람활동)	서울특별시 영등포구 여의도동 42	대지(1지역)	34,879

※ 자료 : 토양지하수정보시스템

[토양 측정망(영등포구) 측정 결과]

조사지점(번호)	Cd	Cu	As	Hg	Pb	Zn	Ni
SA-②-196	0.2	11.8	2.91	0.02	19.2	82.4	8.6
SK-②-125	0.27	35.6	5.07	0.05	36.5	113	24.2

※ 주) 그 외 항목 N.D 또는 미측정
※ 자료 : 토양지하수정보시스템

[토양오염우려기준]

물질	오염 기준 (단위: mg/kg. 다이옥신의 경우에는 pg-TEQ/g)		
	1지역	2지역	3지역
1. 카드뮴	4	10	60
2. 구리	150	500	2,000
3. 비소	25	50	200
4. 수은	4	10	20
5. 납	200	400	700
6. 6가크롬	5	15	40
7. 아연	300	600	2,000
8. 니켈	100	200	500
9. 불소	800	1,300	2,000
10. 유기인화합물	10	10	30
11. 폴리클로리네이티드비페닐	1	4	12
12. 시안	2	2	120
13. 페놀	4	4	20
14. 벤젠	1	1	3
15. 톨루엔	20	20	60
16. 에틸벤젠	50	50	340
17. 크실렌	15	15	45
18. 석유계총탄화수소(TPH)	500	800	2,000
19. 트리클로로에틸렌(TCE)	8	8	40
20. 테트라클로로에틸렌(PCE)	4	4	25
21. 벤조(a)피렌	0.7	2	7
22. 1,2-디클로로에탄	5	7	70
23. 다이옥신(퓨란을 포함한다.	160	340	1,000

※ 자료 : 토양환경보전법

2) 영향예측

가) 공사장비 및 작업인부 투입에 따른 토양오염

- 공사시 투입되는 공사장비의 가동 및 정비에 따른 폐유발생, 기타 부수적인 오염물질 등으로 인해 직·간접적으로 토양에 영향을 미칠 것으로 판단됨
- 현장근로자에 의해 발생되는 생활폐기물과 분뇨 등을 무단 투기할 경우 이로 인하여 토양오염 발생 우려가 있으므로 적절한 대책이 필요함

나) 지장물 철거에 의한 토양오염

- 본 사업지구 내 분포하고 있는 기존 시설 철거전 분뇨 및 토양오염원 분포를 확인하여 적정처리후 철거공사 시행

3) 저감방안

가) 공사장비 투입에 따른 저감대책

- 공사현장에서의 폐유발생을 억제하기 위하여 가능한 한 연료는 주유소에서 주유 및 윤활유 교환은 차량정비소에서 교환토록 하며, 부득이하게 현장에서 윤활유를 교환할 경우는 일정한 장소를 지정하여 한 장소에서만 교환토록 하되 발생한 폐유는 전량 수거하여 보관시설에 보관 후 위탁처리 할 계획임
- 공사장에서 교환한 폐윤활유는 빈 Drum에 수집·보관하며, 보관장소의 바닥은 콘크리트 및 비닐 등을 이용하여 용기가 직접 지면에 닿지 않도록 하고 적치장 주변에 가배수로를 설치토록 하며 측면에 벽을 치고 지붕을 덮어 빗물에 의해 유류가 주변지역으로 누출되는 것을 방지토록 할 계획임

나) 공사인부에 의한 토양오염 방지대책

- 공사시 공사인부에 의해 발생되는 생활폐기물은 공사지역 내 적정규모의 분리수거함 및 재활용보관소 등을 설치하여 보관 후 영등포구의 폐기물 수집·운반체계에 의해 처리토록 할 계획으로 무단투기 및 불법 소각처리 하지 않도록 할 계획임
- 또한, 공사 현장 내 이동식 간이화장실을 설치하여 공사인력에 의한 분뇨가 무단 투기되어 사업지구 및 주변지역에 영향이 미치지 않도록 할 계획임

다) 지장물 철거에 따른 토양오염 방지대책

- 지장물 철거시 기존 시설물 내 분뇨 및 토양오염원 분포를 확인하여 적정처리토록 할 계획임.
- 지장물 철거시 발생되는 건설폐기물은 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」제5조(발주자의 의무), 제6조(배출자 등의 의무), 제17조(배출자의 신고 등) 등의 규정에 따라 적법하게 처리할 계획으로, 성상별로 분리하여 제21조(건설폐기물 처리업의 허가 등)에 의한 처리업체에 전량 위탁처리 할 계획임
- 또한, 지장물 철거시 지하매설물 및 하수관로 등에서 예상치 못한 토양오염물질(토양환경보전법 시행규칙 제1조의2, 별표1 등)의 발견시 토양환경보전법에 의한 적법 절차를 이행하여 토양오염을 최소화 할 계획임

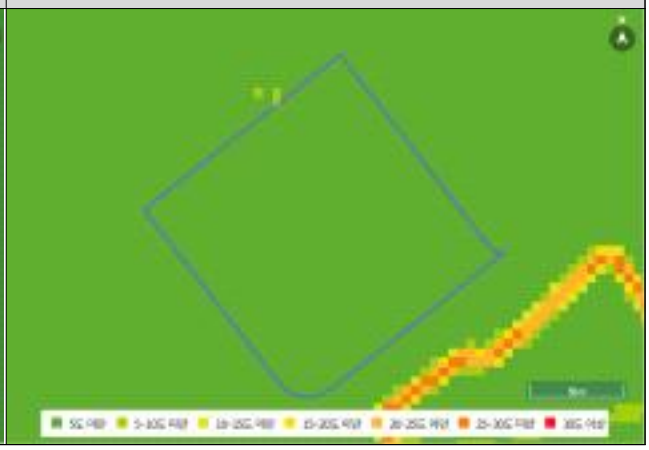
라. 지형·지질

1) 현황

가) 표고 및 경사

- 대상지는 표고 10~50m로 이루어져 있으며, 경사도 5°미만에 해당하는 평탄한 지형을 이루고 있음

[표고 및 경사분석도]

표고분석도	경사분석도
	

2) 영향예측

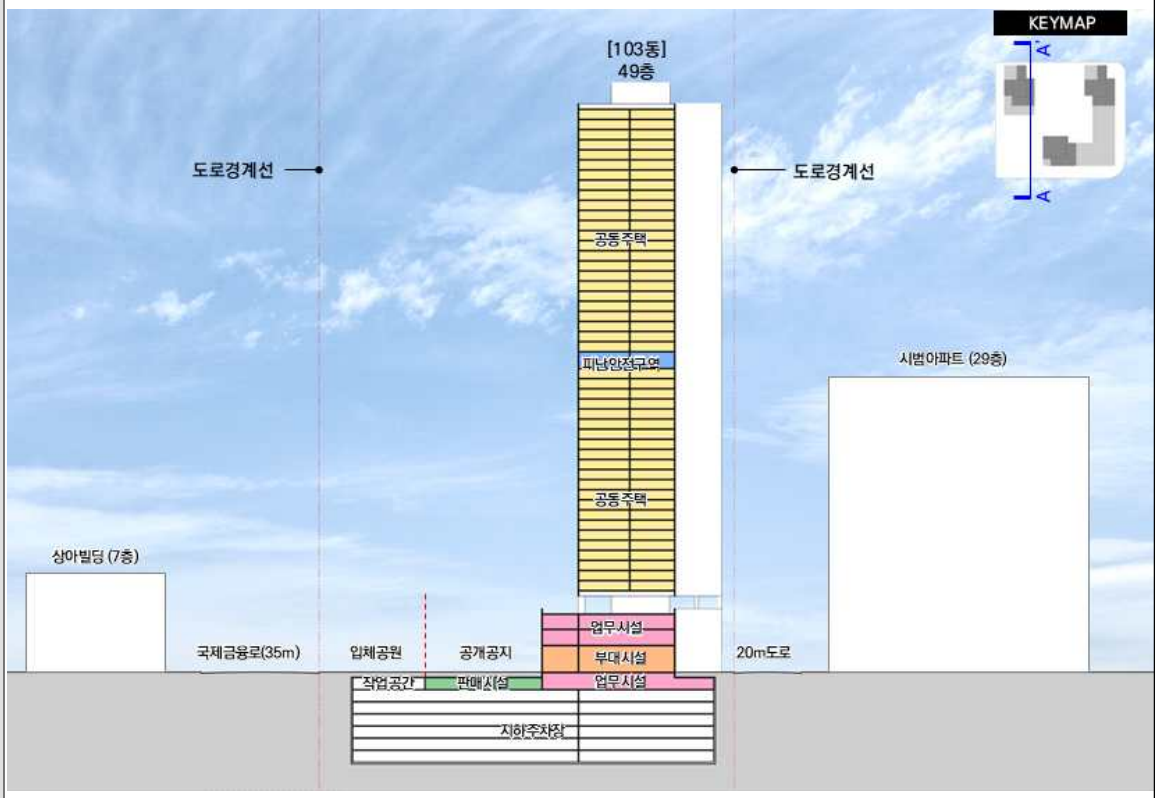
- 대상지 공사로 인한 절·성토 작업시 일부 지형의 변화가 예상되며, 이에 따른 적절한 저감대책을 수립할 계획임
- 대상지 내 부지정지에 따른 절·성토가 발생할 것으로 예상되나, 현 지형 및 주변 지역을 고려한 단지 조성계획 수립으로 절·성토규모를 최소화하도록 하고 과·부족토로 인한 토사의 외부 이동을 최소화하도록 할 계획임
- 본 사업지구의 지층상태 및 토질공학적 특성을 고려하여 합리적이고 경제적인 조성계획을 수립
- 부지의 구배는 우수시 토사의 유실을 방지하고 자연 배수가 가능하도록 설계

3) 저감방안

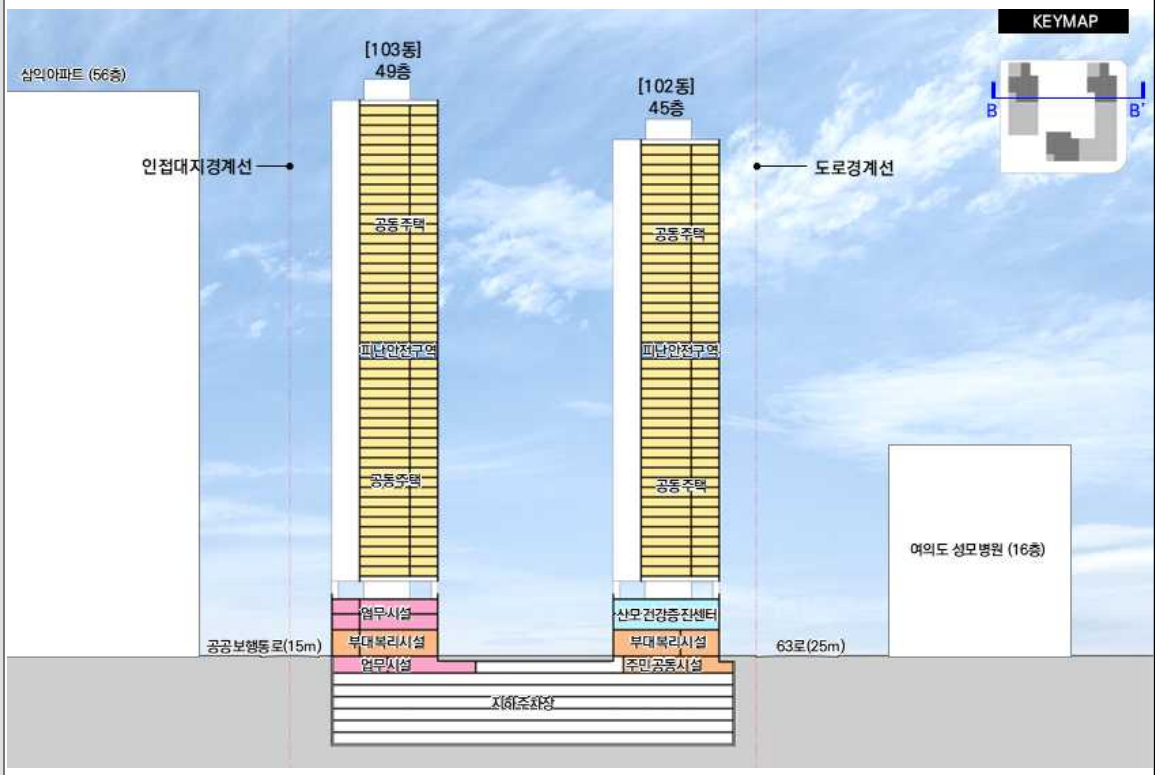
- 공사시 발생되는 사토는 국토해양부의 토석정보공유시스템(http://www.tocycle.com)을 이용하여 타 사업장으로 이송, 처리토록 할 계획임
- 사업시행시 기존 지형을 최대한 이용하는 지형 순응형 계획 수립
- 사업시행으로 인하여 절·성토 구간에서 대규모 사면이 발생할 경우 적절한 구배 및 보호공을 적용하여 사면 안정성을 확보할 계획임
- 토사 운반로 선정시 사업대상지 및 주변지역의 통행장해 및 토사운반에 따른 환경피해가 발생되지 않도록 할 계획임

[단면도]

횡단면도



종단면도



마. 물순환

1) 생태면적률의 개념 및 검토기준

- 생태면적률은 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 공간계획 차원에서 정량적으로 평가할 수 있는 지표로서, 공간계획 대상 면적 중에서 자연의 순환기능을 가진 토양면적비로 산출함(「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제10조의 2)

$$\text{생태면적률}(\%) = \frac{\text{자연순환기능 면적}}{\text{전체면적}} \times 100 = \frac{\Sigma(\text{피복유형별 환산면적}) + \Sigma(\text{식재유형별 환산면적})}{\text{전체면적}} \times 100$$

2) 생태면적률 적용 계획

가) 적용기준(복합용도)

- 건축물 및 기반시설에 2개 이상의 용도가 복합될 경우에는 용도별 연면적 비율에 따라 가중평균하여 생태면적률 적용기준을 산정하여야 하며, 산정 결과 본 계획구역은 생태면적률 기준을 29.31%로 설정함

[생태면적률 적용기준 산정결과]

구분	전체 연면적(㎡)	부속시설 연면적(㎡)	적용 연면적(㎡)	유형별 생태면적률 기준
공동주택	123,687.16	43,950.00	79,737.16	30%
비주거시설	10,620.20	4,120.00	6,500.20	20%
공공시설	11,324.50	3,150.00	8,174.50	30%
합 계	145,631.86	51,220	94,411.86	-
생태면적률 기준 산정	$\frac{79{,}737.16㎡\times30\%+6{,}500.20㎡\times20\%+8{,}174.50㎡\times30\%}{94{,}411.86㎡} = 29.31\%$			

[생태면적률 적용기준 산출 방법]



$$\text{복합건축물 및 기반시설의 생태면적률 적용기준} = \frac{aA+bB+cC}{a+b+c}$$

※ a,b,c는 부설주차장, 기계·전기실 등 부속시설 면적을 제외한다.

[건축유형에 따른 생태면적률 기준]

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

※ 자료 : 서울특별시 생태면적률 운영지침, 도시계획국(시설계획과), 2025.5

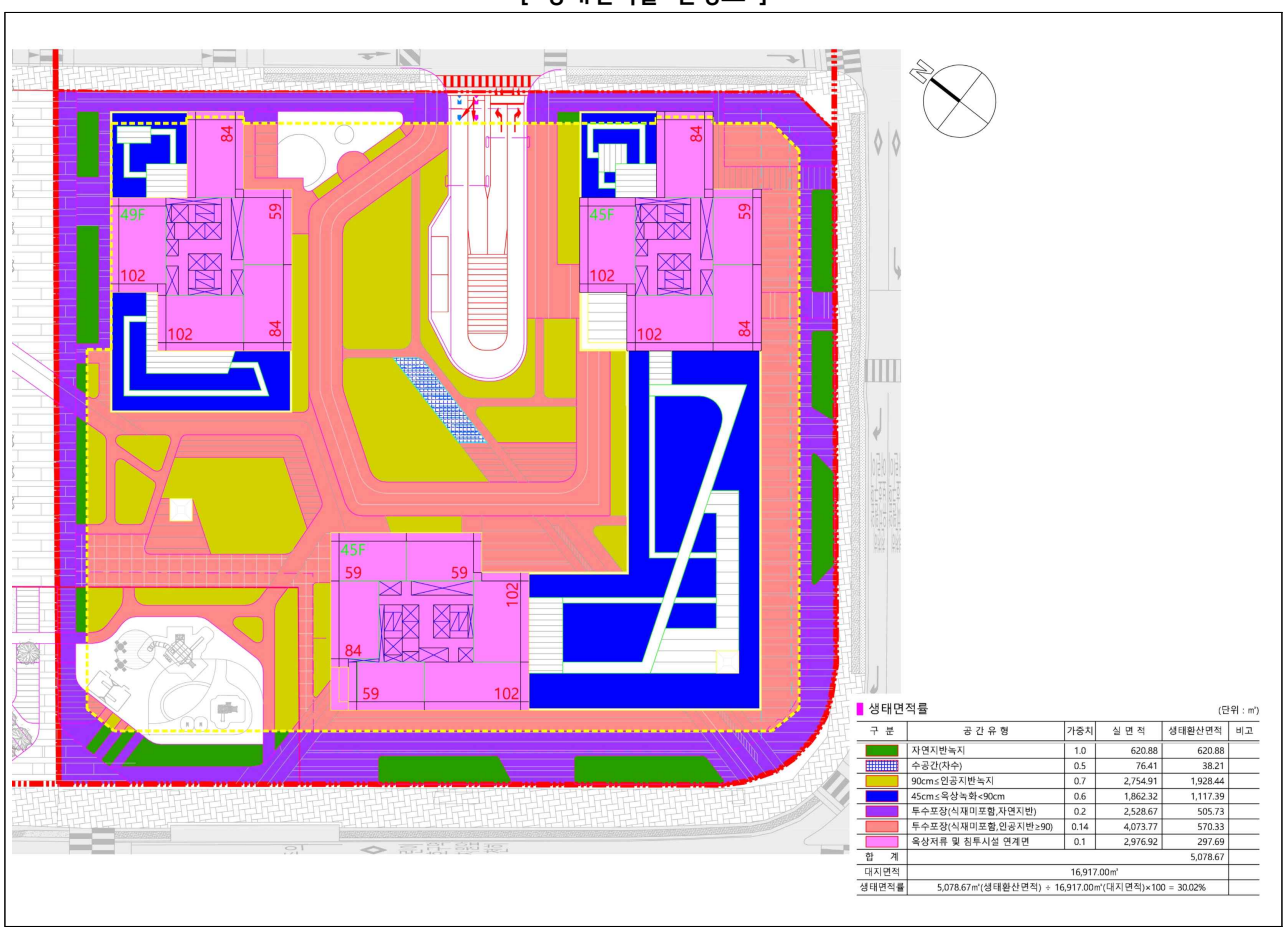
나) 생태면적률 계획

- 사업시행 시 대상지 내 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장을 통한 피복형 유형을 적용한 결과 생태면적률 30.02%로 산정됨에 따라 건축유형에 따른 생태면적률 기준을 충족함

[생태면적률 산정결과]

피복유형			가중치	실면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고
1	자연지반녹지	-	1.00	620.88	620.88	
2	수공간	차수	0.50	76.41	38.21	
3	인공지반녹지	토심 90㎝이상	0.70	2,754.91	1,928.44	
4	옥상녹화	45㎝≦토심<90㎝	0.60	1,862.32	1,117.39	
5	투수포장	식재미포함	0.20	2,528.67	505.73	자연지반
			0.14	4,073.77	570.33	인공지반(>90)
7	옥상 저류 및 침투시설 연계면		0.10	2,976.92	297.69	
총 계			-	-	5,078.67	
생 태 면 적 률			$\frac{5,078.67\ ㎡}{16,917.00\ ㎡} \times 100 = 30.02\%$			

[생태면적률 산정도]



[생태면적률 공간유형 구분 및 가중치]

피복유형		가중치		세부기준	비고
1	자연지반 녹지	자연지반녹지	1.0	자연지반이 손상되지 않은 녹지	
		식생체류지	1.2	자연지반녹지내 식생체류지 설치 부분	
2	수공간	투수기능	1.0	자연지반과 연속성을 가지며, 투수기능을 가지는 수공간	
		차수시설	0.5	자연지반 또는 인공지반 위에 차수처리 된 수공간	
3	인공지반 녹지	토심≧90㎝	0.7	인공지반 상부 녹지 조성 (최소토심 45㎝ 이상)	
		45㎝≦토심<90㎝	0.6		
4	옥상녹화	토심≧90㎝	0.7	옥상녹화시스템이 적용된 공간 (최소토심 20㎝ 이상)	
		45㎝≦토심<90㎝	0.6		
		20㎝≦토심<45㎝	0.4		
5	투수포장	식재비율≧30%	0.4	자연지반과 연속성을 가지며 단위면적당 식재 면적 비율이 30% 이상인 부분 포장면	인공지반 상부에 설치하는 경우 토심에 따른 인공지반 가중치를 해당 공간유형별 가중치에 곱하여 산정 개정지침 시행일로부터 2년 경과 이후에는 투수계수 1㎜/sec 이상 포장재 사용
		식재비율<30%	0.2	자연지반과 연속성을 가지며 단위면적당 식재 면적 비율이 30% 미만인 부분 포장면으로 포장재(한 변의 길이는 500㎜ 이하) 간 간격은 최소 10㎜ 이상의 틈새 확보	
		미식재	0.2	자연지반 상부 식재와 연계하지 않고 포장재 전체를 통해 공기와 물이 통과되는 투수성 포장면으로 투수계수 0.5㎜/sec (서울시 투수성능 지속성 검증시험결과 2등급) 이상의 포장재 사용 또는 마사토, 모래, 자갈 등 자연골재를 물다짐하여 조성	
6	벽면녹화		0.3	창이 없는 벽면이나 옹벽(담장) 녹화로 최소토심은 20㎝ 이상(단, 등반형 벽면녹화의 경우 최대 10m 높이까지 산정)	
7	옥상저류 및 침투시설 연계면		0.1	누적유출고 5㎜ 이상 처리하는 우수침투시설 또는 저류시설과 연계	

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

(B : 흉고직경, R : 근원직경, W : 수관폭)

※ 인공지반에 설치되는 수공간, 투수포장의 경우는 인공지반 가중치(0.7 또는 0.5)를 해당 공간유형별 가중치에 곱하여 산정함

바. 수질

1) 현황

가) 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지구 지정

- 『환경부고시 제2007-107호, 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역지정』규정에 의하여 서울시 전역은 "나"지역으로 지정되어 있는 것으로 조사됨

나) 상수원보호구역 현황

- 대상지가 속한 서울시는 잠실상수원보호구역(취수장:암사,구의,자양,풍납, 수계:한강)이 지정됨

다) 수질오염총량관리 지역

- 대상지가 속한 서울시 전역은 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」에 의거 수질오염총량관리 대상지역에 해당됨

라) 생태경관보전지역

- 서울시에는 18개소의 생태·경관보전지역이 있으며, 본 대상지가 속한 영등포구에 1개소가 지정되어 있음

[생태·경관보전지역 지정현황]

시도	지역명	위치	면적(㎢)	특징	지정일자
서울	한강밤섬	서울 영등포구 여의도동 84-4 및 마포구 당인동 314	0.279	도심 속 철새도래지	1999.08.10

※ 자료: 생태경관보전지역 지정현황, 2025.12, 환경부

마) 환경피해 유발시설물

- 영등포구에는 수질(폐수)배출시설 173개소가 분포하는 것으로 조사됨

[환경오염물질 배출사업장]

구분	수질(폐수)					
	계	1종	2종	3종	4종	5종
2023년	173	2	5	3	2	161

※ 자료 : 제39회 영등포구통계연보, 2024, 영등포구

2) 영향예측

- 본 계획구역 사업시행시 신규 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사 유출 발생
- 사업시행시 유입인구의 증가로 인한 오수 및 용수량 발생

3) 저감방안

- 본 대상지내 공사시 토사유출을 방지하기 위하여 우기를 피하여 공사 및 토사유출이 예상되는 구간에 비닐, 부직포 등을 덮어 토사유출을 억제

- 공사중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방
- 운영시 용수는 인근 상수관망을 통하여 각 시설에 상수를 공급할 계획임
- 운영시 발생오수는 기존 관거에 연결하여 하수처리장에 연계하여 처리할 계획임

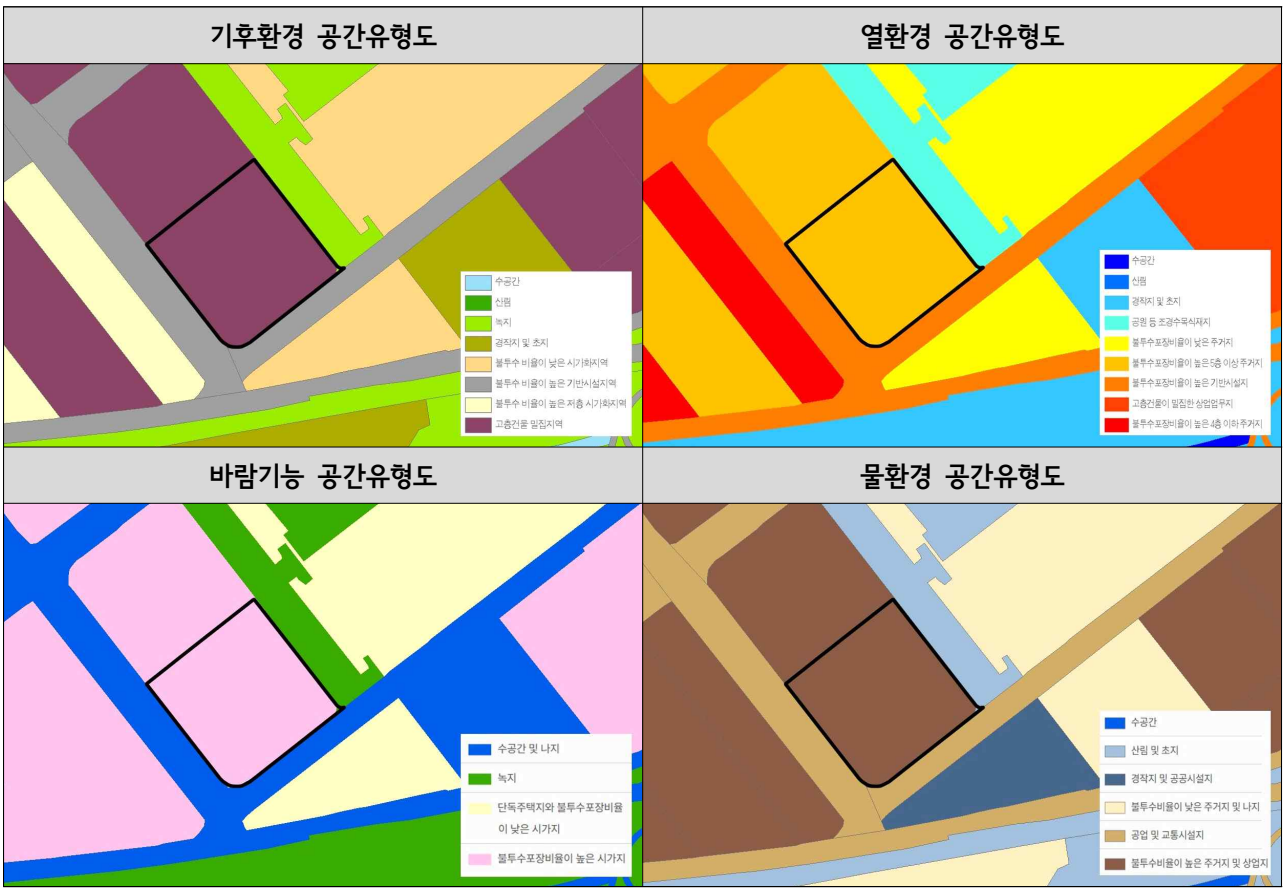
사. 바람·열

1) 현황

가) 2025년 서울특별시 기후환경 공간유형

- 본 사업대상지는 「2025년 서울특별시 기후환경 공간유형」을 토대로 현황을 조사한 결과, 기후환경 공간유형은 고층건물 밀집지역이며, 열환경공간유형은 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지로 나타남
- 바람기능 공간유형은 불투수 포장비율이 높은 시가지이며, 물환경 공간유형은 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지로 나타남

[기후환경 공간유형도]



나) 기상개황

- 서울시의 평균기온 13.56℃, 평균풍속 2.25㎧, 강수량 1,271.47mm, 일조시간 2,410.15hr, 상대습도 61.63%로 조사됨

[서울시 기상개황]

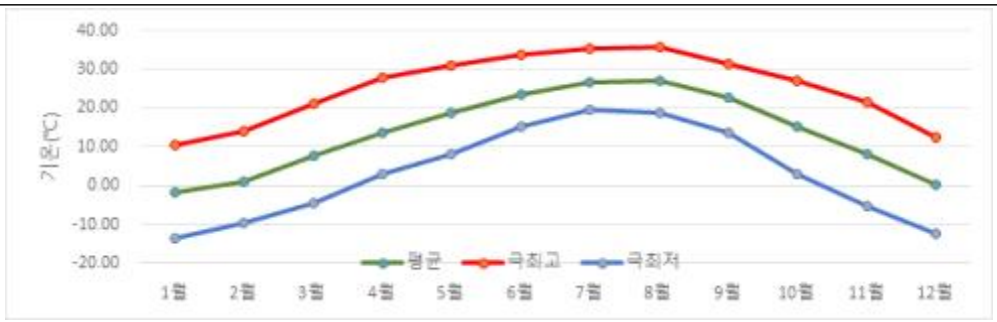
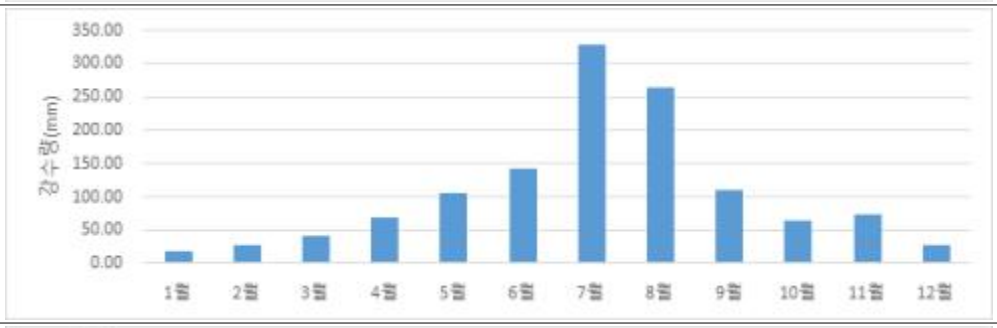
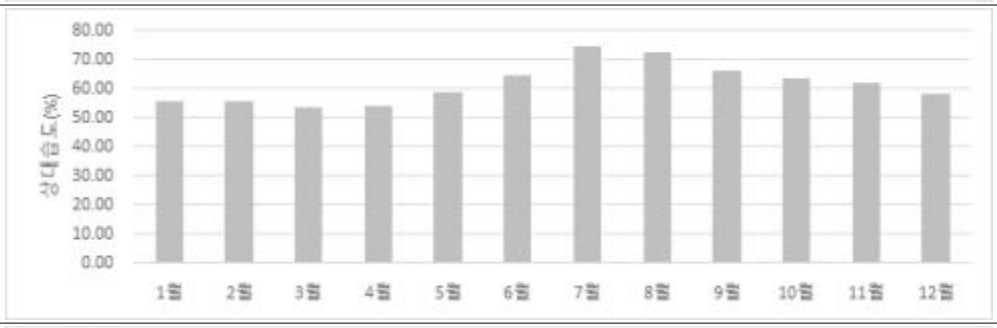
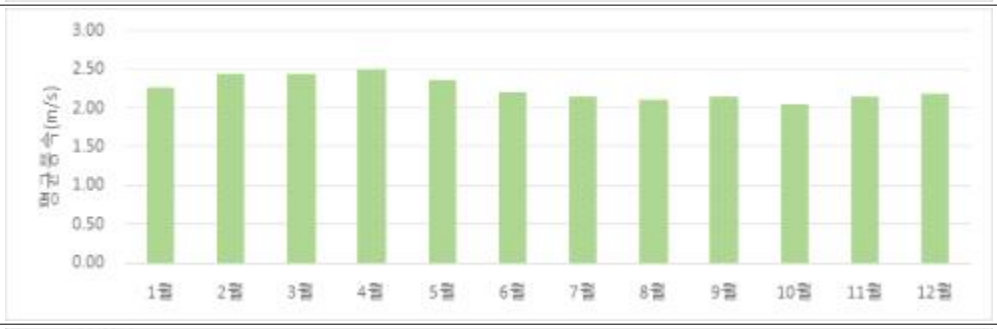
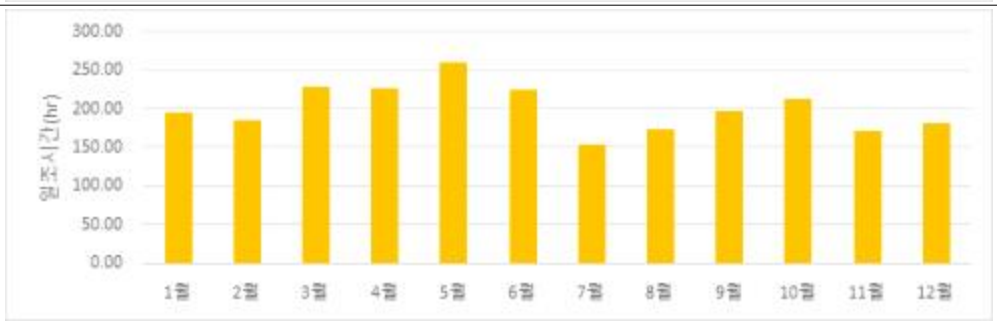
월	기 온 (℃)			강수량 (㎜)	상대습도 (%)	일조 (hr)	풍속 (m/s)
	평 균	극최고	극최저				
1	-1.56	10.44	-13.60	18.74	55.50	194.59	2.27
2	1.06	13.98	-9.74	27.54	55.67	185.57	2.44
3	7.57	21.34	-4.51	40.45	53.46	227.73	2.44
4	13.63	27.87	2.92	68.80	54.32	227.00	2.51
5	18.76	30.86	8.17	104.90	58.75	259.91	2.37
6	23.40	33.64	15.29	141.50	64.80	224.89	2.20
7	26.54	35.36	19.74	329.34	74.40	154.49	2.15
8	27.07	35.60	18.89	265.27	72.65	173.79	2.10
9	22.70	31.46	13.68	109.45	66.32	196.12	2.15
10	15.43	26.91	3.11	64.49	63.57	212.31	2.04
11	7.96	21.39	-5.39	72.88	62.00	171.85	2.15
12	0.10	12.56	-12.14	28.11	58.09	181.90	2.19
평균	13.56	36.46	-14.88	1,271.47	61.63	2,410.15	2.25

※ 자료: 「기상연보(2015~2024년)」(기상청)

2) 영향예측 및 저감방안

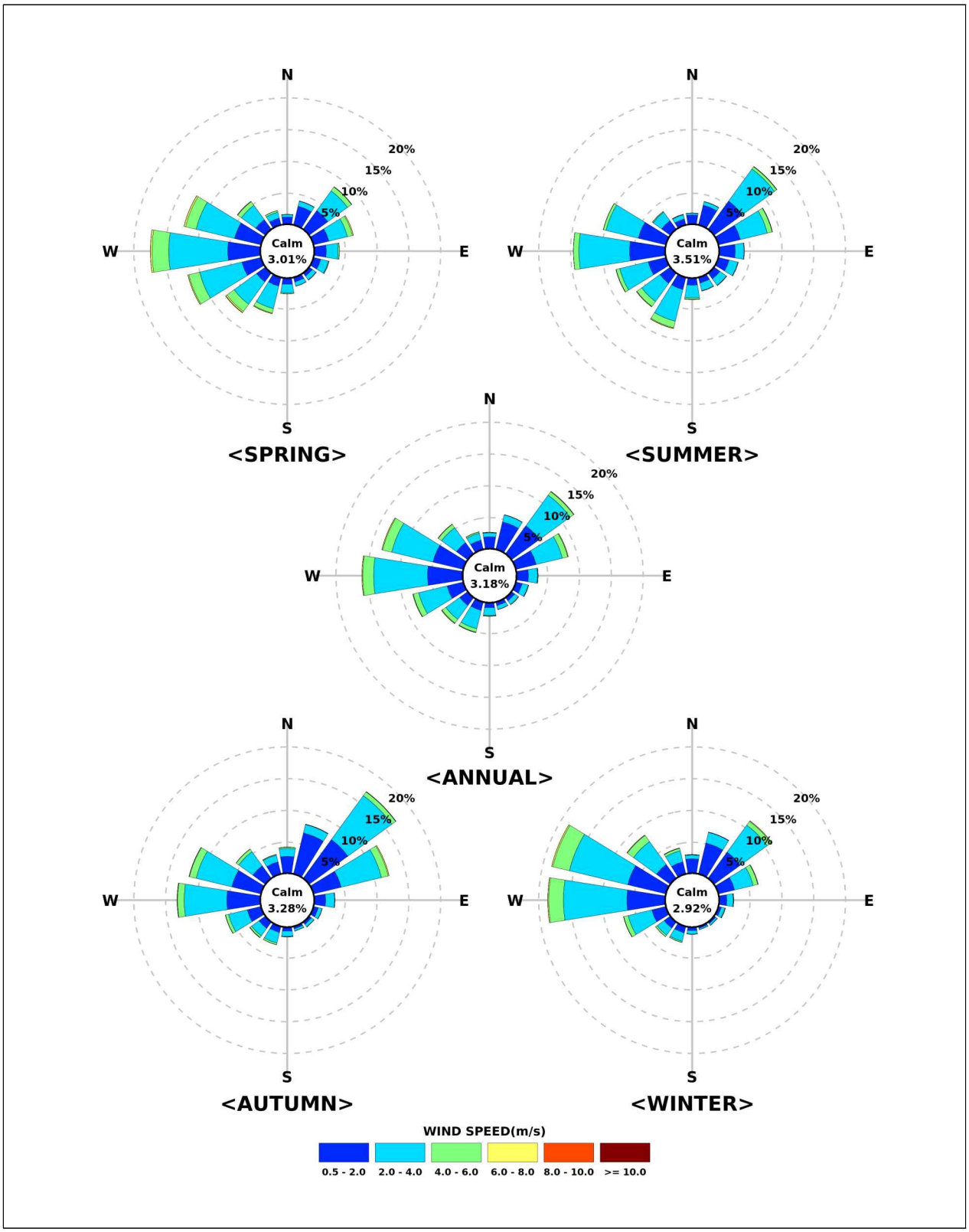
- 본 계획구역 사업시행시 바람의 영향이 국지적으로 발생될 것으로 예상되나, 계획구역을 포함한 주변지역의 전반적인 바람길 확보에 미치는 영향은 경미하여 자연환경 및 생활환경에 영향을 미칠 정도의 기상변화는 없을 것으로 판단됨
- 본 계획구역 사업시행시 신규 건축물으로 인해 지표면 열수지의 변화, 유입인구의 증가로 인한 난방연료 사용량 증가, 취사연료 사용 및 대상지 이용 차량의 증가 등 대상지 주변지역이 열섬현상이 발생 할 수 있음
- 건축물 계획시 주풍향을 고려하여 계획하며, 바람길을 고려한 건축물 스카이라인계획 수립
- 사업대상지내 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 열섬현상을 최소화 할 것임 (「기후변화 대응 계획기법 목록 및 세부 가이드라인」 참조)

[서울시 기상개황도]

기온 (℃)	
강수량 (㎜)	
상대습도 (%)	
풍속 (%)	
일조시간 (hr)	

※ 자료:「기상연보(2015~2024년)」(기상청)

[서울시 바람장미도]



※ 자료:「기상연보(2015~2024년)」(기상청)

아. 대기질, 악취

1) 현황

가) 대기질 현황

- 본 사업대상지와 인접한 서울시 영등포구 도시대기 측정소의 연평균(2025.1~2025.12) 자료 분석결과, PM-2.5 항목을 제외한 전 항목이 연간 대기환경기준을 만족하는 것으로 분석됨

[대기질 현황]

구 분	PM-2.5(㎍/㎥)	PM-10(㎍/㎥)	O_3(ppm)	NO_2(ppm)	SO_2(ppm)	CO(ppm)
2025년 1월	28	38	0.0198	0.0286	0.0028	0.50
2025년 2월	21	34	0.0285	0.0241	0.0027	0.43
2025년 3월	31	50	0.0404	0.0223	0.0027	0.42
2025년 4월	22	37	0.0466	0.0195	0.0026	0.37
2025년 5월	21	32	0.0479	0.0169	0.0027	0.35
2025년 6월	20	29	0.0489	0.0143	0.0028	0.33
2025년 7월	16	23	0.0390	0.0134	0.0024	0.29
2025년 8월	14	20	0.0316	0.0122	0.0024	0.32
2025년 9월	11	18	0.0316	0.0158	0.0023	0.34
2025년 10월	10	18	0.0261	0.0173	0.0023	0.34
2025년 11월	22	37	0.0221	0.0270	0.0029	0.47
2025년 12월	20	31	0.0169	0.0258	0.0027	0.49
평균	19.7	30.6	0.0333	0.0198	0.0026	0.39

※ 자료 : 서울특별시 대기환경정보

[대기환경기준]

항 목	환경기준			
	연간평균치	24시간평균치	8시간평균치	1시간평균치
아황산가스 (SO_2)	0.02 ppm 이하	0.05 ppm 이하	-	0.15 ppm 이하
일산화탄소 (CO)	-	-	9 ppm 이하	25 ppm 이하
이산화질소 (NO_2)	0.03 ppm 이하	0.06 ppm 이하	-	0.10 ppm 이하
미세먼지 (PM-10)	50 ㎍/㎥ 이하	100 ㎍/㎥ 이하	-	-
초미세먼지 (PM-2.5)	15 ㎍/㎥ 이하	35 ㎍/㎥ 이하	-	-
오 존 (O_3)	-	-	0.06 ppm 이하	0.10 ppm 이하
납 (Pb)	0.5 ㎍/㎥ 이하	-	-	-
벤 젠	5 ㎍/㎥ 이하	-	-	-

※ 자료 : 환경정책기본법 시행령

나) 대기환경관리권역 지정현황

- 대상지가 속한 서울시는 「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 시행령」 제2조 관련 [별표1]에 의하여 전 지역이 대기관리권역으로 지정됨

다) 악취관리지역 지정현황

- 대상지가 속한 서울시는 「악취관리지역 지정현황, 환경부」 확인 결과, 악취관리지역 없음

라) 환경피해 유발시설물

- 영등포구에는 대기오염배출시설 202개소가 분포하는 것으로 조사됨

[환경오염물질 배출사업장]

구분	대기오염					
	계	1종	2종	3종	4종	5종
2023년	202	-	1	-	62	139

※ 자료 : 제39회 영등포구통계연보, 2024, 영등포구

2) 영향예측

- 본 계획구역 사업시행시 신규 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 공사장비 가동 및 토사이동시 단기적으로 오염물질이 고농도로 발생되어 대상지 주변지역 생활환경에 일시적인 영향을 미칠 수 있음
- 공사시 및 운영시 악취로 인한 주변지역에 미치는 영향은 없거나 경미할 것으로 예상
- 사업시행시 유입인구의 증가로 인한 난방연료 사용량 증가, 취사연료 사용 및 대상지 이용 차량의 증가 등으로 인한 대기오염물질 발생이 예상됨

3) 저감방안

가) 공사시

- 본 대상지내 부지정지 공사시 비산먼지로 인해 영향이 예상되는 지역에 이동식 방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치하여 공사로 인한 영향을 최소화할 계획임
- 공사시 보다 쾌적한 환경을 유지하기 위하여 장비의 효율적인 투입 및 관리체계를 수립하고, 비산먼지의 발생을 억제하기 위하여 대기환경보전법 제43조 및 동법시행규칙 제58조제4항 별표 14의「비산먼지의 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한기준」에 의거하여 저감대책을 수립·시행할 계획임
- 방진망 설치 및 살수 / 세륜·세차시설 설치

나) 운영시

- 본 대상지내 조경면적을 최대한 확보하여 배기가스에 강하고, 환경정화능력이 강한 수종을 식재하여, 주변과의 조화 및 대기질 정화효과를 통한 도시 열섬화 현상을 최소화 할 수 있도록 계획

자. 온실가스·에너지

1) 현황

- 2020년말 기준 영등포구의 에너지소비현황을 조사한 결과 다음과 같이 나타남

[석유, 도시가스, 전력 총 사용량]

구분	석유			도시가스			전력		
	판매량 (천ℓ)	비율 (%)	순위	판매량 (천㎥)	비율 (%)	순위	판매량 (MWh)	비율 (%)	순위
서울시	5,618,629	100.0	-	4,180,226	100.0	-	45,787,926	100.0	-
영등포구	409,238	7.3	5	175,509	4.2	11	2,590,582	5.7	4

※ 자료 : 2020에너지백서, 2021, 서울시

2) 영향예측

- 사업대상지에 대해 「서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2025.3.5.」에 의거 연간 사용량을 추정한 결과 연료 1,280.6천N㎥/년, 전력 9,583.8MWh/년으로 연간 7,303.5tCO_2의 온실가스가 발생하는 것으로 예측되었음

[난방 및 급탕용 연료 사용량]

구 분	세대 (호)	공급면적 (㎡)	난방면적 (㎡)	단위열부하 (kcal/㎡/hr)	열부하량 (Gcal/년)	연료사용량 (천N㎥/년)
공동주택	672	76,127.41	60,901.9	64.0	10,243.2	1,005.2
판매시설	-	4,095.00	2,866.5	125.0	470.8	46.2
업무시설	-	2,405.20	2,020.4	122.0	172.7	17.0
공공기숙사	135	4,104.00	3,283.2	68.9	158.5	15.6
산후조리원(공공시설)	-	2,500.00	2,500.0	112.0	735.8	72.2
합 계	807	89,231.61	71,572	-	11,781.0	1,156.2

※ 주) 적용 연면적은 공급면적 기준으로 산정

[취사용 연료 사용량]

구 분	세대(호), 연면적(㎡)	원단위 (Mcal/호·년) (Mcal/㎡·년)	열부하량 (Gcal/년)	연료사용량 (천N㎥/년)
공동주택	672호	1,411.2	948.3	93.1
판매시설	4,095.00㎡	17.71	72.5	7.1
업무시설	2,405.20㎡	2.84	6.8	0.7
공공기숙사	135호	1,411.2	190.5	18.7
산후조리원(공공시설)	2,500.00㎡	19.64	49.1	4.8
합 계	-	-	1,267.2	124.4

[전력 사용량]

구 분	연면적(㎡)	단위전력부하 (VA/㎡)	수용률(%)	전기사용량 (MWh/년)
공동주택	76,127.41	30	35	5,386.3
판매시설	4,095.00	95	86	2,254.4
업무시설	2,405.20	100	50	810.4
공공기숙사	4,104.00	30	35	290.4
산후조리원(공공시설)	2,500.00	100	50	842.3
합 계	89,231.61	-	-	9,583.8

※ 주) 적용 연면적은 공급면적 기준으로 산정

[온실가스 발생량]

구 분		에너지 사용량 (천N㎥/년, MWh/년)	온실가스 발생량 (tCO_2/년)
연료사용량 (천N㎥/년)	난방 및 급탕	1,156.2	2,754.1
	취사	124.4	
	소 계	1,280.6	
전력사용량(MWh/년)		9,583.8	4,549.4
합 계		-	7,303.5

- 본 계획구역에서는 난방용 사용연료로 도시가스(LNG)를 계획하고 설계단계에 에너지 절약형 단지·건축물 설계기법을 최대한 반영토록 하여 청정연료 및 에너지 절감방안에 적합한 대책을 마련토록 할 계획이므로 건설 후 이용시 에너지 사용으로 인한 피해는 없음

[중앙집중난방방식 또는 지역난방방식 공동주택의 연료사용 기준]

대상지역	전 용 면 적	사 용 연 료
서울특별시	· 82.6㎡이상 · 40.0㎡초과 82.6㎡미만	· 청정연료 · 청정연료 또는 경유

※ 자료 : 대기환경보전법 시행령 별표11의 3

[업무용 또는 발전시설 청정연료 사용 기준]

대상지역	보일러 용량의 합	사 용 연 료
서울특별시 인천광역시	· 2톤이상 · 0.2톤이상 2톤미만	청정연료 청정연료 또는 경유

※ 자료 : 대기환경보전법 시행령 별표11의 3

3) 저감방안

가) 신재생에너지 사용여부

- 정부의 대체에너지 이용, 보급 활성화 정책에 부응하고, 온실가스 배출량 절감에 따른 친환경건축물의 이미지 제고를 위하여 신재생에너지 설비를 도입할 계획임

나) 에너지절약을 위한 공간계획 및 건축재료 계획

- 건축물 설계단계에서 에너지절약형 단지·건축물 설계기법을 최대한 반영하고, 친환경건축자재 사용, 에너지 효율을 높일 수 있는 재료를 사용하도록 할 계획임

다) 에너지절약형 설비 및 고효율 설비기기 도입계획

- 국토교통부 고시 제2025-738호의 '건축물의 에너지 절약설계기준'에 의거하여 향후 건축 설계시 에너지 절약 제품을 적극 반영토록 할 계획임

차. 자원순환

1) 현황

가) 폐기물 발생량 및 원단위

- 사업장생활폐기물을 포함한 영등포구의 생활폐기물 총 발생량은 158,377.5톤/년으로서 100% 수거·처리되고 있으며, 발생원단위는 1.09kg/인·일로 조사됨
- 한편, 순수 가정 생활폐기물은 연간 129,834.5톤이 발생하고, 발생원단위는 0.90kg/인·일로 조사됨

[생활폐기물 발생현황] (단 위 : 톤/년, %)

구 분			처리구역		배출량(톤/년)					발생원단위 (kg/인,일)
			면적 (㎢)	인구 (명)	계	가연성	불연성	기타	음식물류 분리배출	
영등포구	생활폐기물		24.55	397,173	158,377.5	71,627.4	5,089.1	35,403.1	46,257.9	1.09
		가 정			129,834.5	50,227.1	4,369.4	34,663.4	40,574.6	0.90
		사업장			28,542.8	21,400.3	719.7	739.7	5,683.3	-

※ 자료 : 「2024전국 폐기물 발생 및 처리현황」(2025, 환경부)

나) 폐기물 처리현황

- 영등포구에서는 생활폐기물 158,377.5톤/년에 대하여 재활용, 매립, 소각 등의 방법으로 처리하고 있는데, 이중 재활용처리가 67.5%, 소각처리가 26.8%, 매립이 4.9%로 조사됨
- 순수 가정 생활폐기물은 발생량 129,834.5톤/년 중 재활용(61.7%), 소각(32.3%), 매립(6.0%)순으로 의존도가 높은 것으로 조사됨

다) 분뇨발생량 현황

- 영등포구의 분뇨발생량은 총 668㎥/일로 조사되었으며, 분뇨발생인구(397,173명) 및 발생된 분뇨량으로부터 산정된 1인당 분뇨발생량은 1.68ℓ/인·일로 추정됨

라) 폐기물처리시설 현황

- 서울특별시 영등포구에는 매립장이 없으며, 매립쓰레기는 전량 인천광역시 서구에 위치한 수도권 매립지로 운반 처리되고 있는 것으로 조사되고 있음
- 수도권매립지는 총 4개 매립장으로 구성되며, 제1매립장은 1992.2월 매립을 시작하여 2000.10월 종료되었으며, 제2매립장은 2000.10월 매립을 시작하여 2018.10월 종료되었으며, 현재는 제3매립장에 매립하고 있음

[폐기물 매립시설 현황(수도권매립지 제3매립장(1단계))]

위 치	부지면적 (천㎡)	매립면적 (만㎡)	매립용량 (만㎥)	사용기간
인천시 서구 백석동 58	1,033	83	1,819	2018.09 ~

※ 자료: 수도권매립지관리공사, 2021, http://www.slc.or.kr

마) 분뇨처리시설 현황

- 본 대상지가 위치한 영등포구에서는 발생되는 분뇨는 서남물재생센터에서 처리하는 것으로 조사되었음

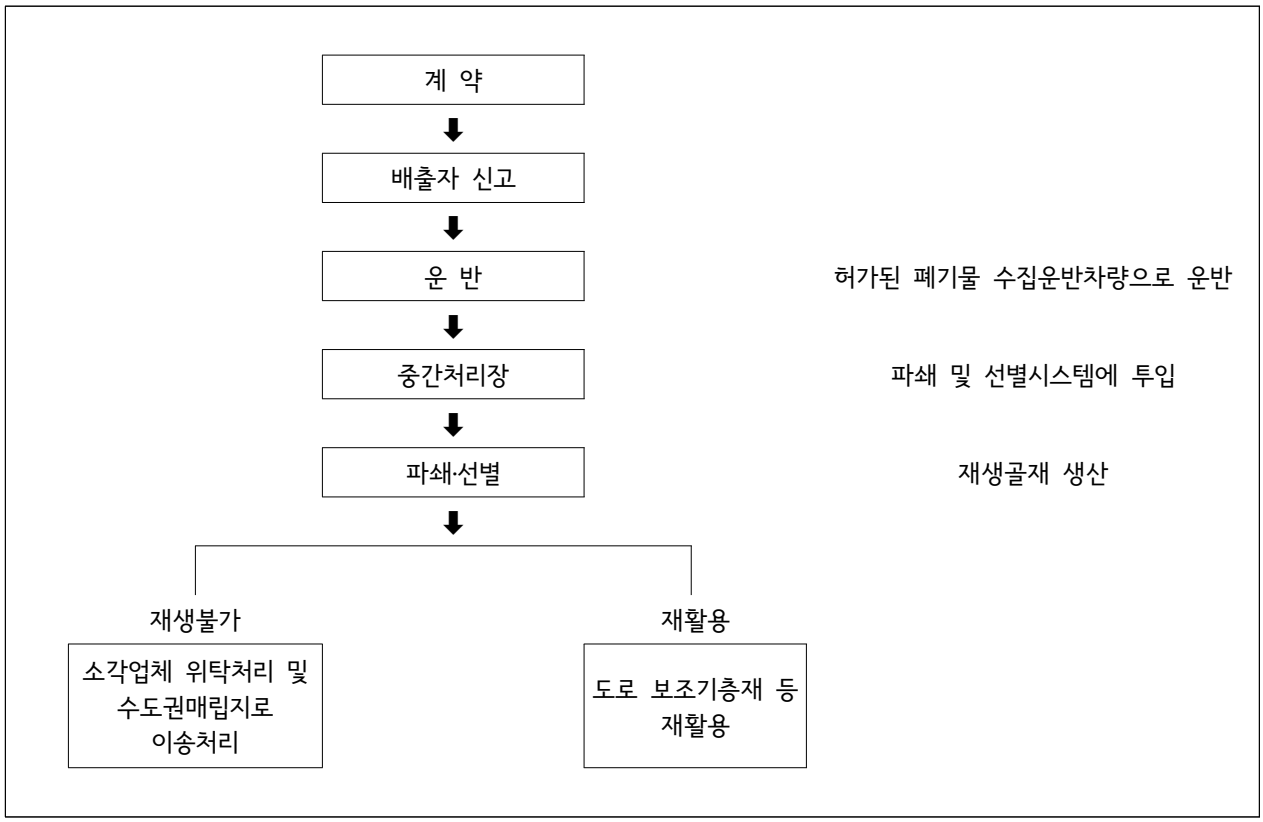
2) 영향예측 및 저감방안

가) 공사시

① 건설폐기물(건축물 철거 및 신축)

- 공사시 발생되는 건설폐기물은 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」에 의거하여 성상별, 종류별로 분리하고, 수집 분리공간을 별도로 마련하여 재활용 할 계획임

[건설폐기물 처리계획]



② 장비에 의한 폐유발생

- 공사시 투입장비에 의해 배출되는 폐유 발생량은 「건설공사표준품셈」(한국건설기술연구원, 2022)에 제시된 주연료와 잡품비를 아래의 공식을 적용하여 산정한 결과 11.46ℓ/일의 폐유가 발생되는 것으로 예측되었음

◎ 폐유발생량 = 연료사용량 × 투입대수 × 1일 작업시간 × 잡품비 × 10%

- 장비 등의 오일교체 및 고장수리로 인한 폐유의 발생이 예상됨에 따라 폐유로 인한 토양 및 수질오염 등의 2차 오염을 최소화하기 위하여 현장내에 적정한 폐유 보관시설을 설치하고, 표지판을 설치하여 폐유의 보관 및 반출내역을 작성하여 관리할 계획임

[투입장비에 의한 폐유발생량]

장 비 명	규 격	투입 대수 (대)	1대당 연료사용량 (ℓ/hr)	잡 품		잡품 배출비 (%)	계 (ℓ/일)
				잡품비 (%)	발생량 (ℓ/hr)		
덤프트럭	15ton	1	15.9	38	6.042	10	4.83
백호우	1.0㎥	1	19.5	22	4.290	10	3.43
불도저	19ton	1	25.0	16	4.000	10	3.20
총 계	-	3	-	-	14.332	-	11.46

※ 자료 : 건설공사표준품셈, 2022, 한국건설기술연구원
주) 1일 8시간 공사 기준

③ 투입인부에 의한 생활폐기물 처리대책

- 공사시 발생하는 생활폐기물은 작업장내 적정장소에 분리수거함을 설치하여 무단투기 방지 및 재활용 가능한 재활용품 등을 분리·수거한 후 서울특별시 및 영등포구의 폐기물처리계획에 의거 처리하도록 계획하였음
- 발생분뇨는 공사구간 내 이동식 간이화장실을 설치 수거후 분뇨, 정화조폐액 수거업체로 하여금 수거토록 하여 위생처리장에 반입토록 할 계획임

나) 운영시

- 본 건축물에서 발생하는 생활폐기물은 『제6차(2021~2022) 전국폐기물통계조사, 2022, 환경부』에 제시된 발생원단위를 이용하여 산정한 결과 2.13톤/일로 예측되었으며, 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리·수거 할 수 있도록 계획구역내 분리수거함을 설치하여 수거한 후 서울특별시 및 영등포구의 생활폐기물 및 재활용처리지침에 따르도록 할 계획임

[생활폐기물 배출량 원단위]

(단위 : kg/인/일)

종류		종량제	음식물	재활용	합계
가정	단독주택	0.12543	0.07916	0.06833	0.27292
	아파트	0.12948	0.20972	0.21876	0.55796
	연립주택	0.11818	0.11649	0.08599	0.32066
	평 균	0.12632	0.16469	0.16155	0.45256

(단위 : kg/인/일)

종류		종량제	음식물	재활용	합계
비가정	생산·제조	0.25597	0.03409	0.09541	0.38547
	시장상가	0.22438	0.0728	0.23366	0.53084
	업무시설	0.11131	0.01288	0.08728	0.21147
	서비스업	0.16654	0.08984	0.13364	0.39002
	교육기관	0.13148	0.11344	0.12033	0.36525
	음식점업	0.40793	1.06337	0.34519	1.81649
	숙박업	0.6664	0.24256	0.42401	1.33297
	평 균	0.20447	0.14623	0.14729	0.49799

※ 자료 : 제6차(2021~2022) 전국폐기물통계조사, 2022, 환경부

[운영시 생활폐기물 발생량]

구분	세대(호), 연면적(㎡)	인구(인)	발생량원단위	발생량(톤/일)	비고
공동주택	672호	2,487	0.55796kg/인·일	1.39	N = 2.7+(R-2)×0.5
판매시설	4,095.00㎡	308	0.53084kg/인·일	0.16	N = 0.075A
업무시설	2,405.20㎡	181	0.21147kg/인·일	0.04	N = 0.075A
공공기숙사	135호	135	0.27292kg/인·일	0.04	N = P
산후조리원 (공공시설)	2,500.00㎡	375	1.33297kg/인·일	0.50	N = 0.150A
합 계	-	3,486	-	2.13	-

※ 주) 적용 연면적은 공급면적 기준으로 산정

※ 운영시 인구는 “건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2024-108호”에 제시된 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정기준 적용

카. 소음 및 진동

1) 현황

가) 환경피해 유발시설물

- 영등포구에는 소음 및 진동 배출시설 47개소가 분포하는 것으로 조사됨

[환경오염물질 배출사업장]

구분	소음 및 진동
2023년	47개소

※ 자료 : 제39회 영등포구통계연보, 2024, 영등포구

2) 영향예측

가) 공사시 소음예측

- 본 계획구역내 사업시행시 구체적인 토공계획이 없어 장비산정이 어려운바 일반적으로 사용되는 건설장비를 바탕으로 소음도를 예측함
- 본 사업시행시 발생되는 공사장비 소음도는 투입장비를 일정지점에서 작업하는 점음원으로 간주하고 점음원 거리감쇠식을 이용하여 발생소음을 산출하였고, 여러개의 소음발생원이 있을 경우 합성하여 최종소음도를 산출함
- 따라서, 본 사업의 시행시 투입장비에 의한 소음은 공사장비가 동시에 가동되었을 경우로 가정하여 최대소음을 예측함
- 본 계획구역의 주변에 공동주택도 있으므로 소음기준은 생활소음규제기준인 65dB(A)를 적용함
- 소음발생지점인 계획구역(소음발생원으로부터 15m)의 합성소음도는 79.6dB(A)이고 이격거리별 예측소음도는 90m이상 이격시 소음규제기준(65dB(A))을 하회하는 것으로 나타남
- 실제 공사시에는 음원 및 수음점의 계획고를 고려하여 가설방음판넬 등을 설치하여 계획구역 주변지역에 미치는 소음영향을 최소화할 계획임

[건설장비의 이격거리별 예측소음도]

구 분	장 비 명	투입 대수	소음도 (15m)	합성 소음도	이격거리별 소음도(dB(A))					
					15m	30m	50m	70m	90m	100m
부지정지 및 토공사	불도져	1	73.1	79.6	79.6	73.6	69.1	66.2	64.5	63.1
	백호우	1	73.4							
	덤프트럭	1	74.9							
	로울러	1	72.5							

※ 자료 : 1. 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경연구원
2. 공사장 소음·진동 관리지침서, 2006.12, 환경부

주) 대당소음도는 음원에서 15m이격된 지점의 소음도임

나) 공사시 진동예측

- 본 계획구역 공사시 일반적으로 투입될 건설장비의 이격거리별 예측진동도를 보면 모든 장비가 10m이상 이격시 생활진동규제기준 주간 65dB(V)를 만족하는 것으로 나타남

[건설장비의 이격거리별 예측진동도]

장 비 명	규 격	이격거리별 진동레벨 (dB(V))					비고
		5m	10m	15m	20m	30m	
불 도 저	55.4	58.3	53.4	50.5	48.5	45.6	-
백 호 우	39.9	42.8	37.9	35.0	33.0	30.1	
덤프트럭	63.1	66.0	61.1	58.2	56.2	53.3	
로 울 러	34.6	37.5	32.6	29.7	27.7	24.8	

※ 자료 : 1. 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경연구원
2. 공사장 소음·진동 관리지침서, 2006.12, 환경부
주) 장비별 진동도는 각 장비에서 7.5m 이격시의 진동도임

다) 운영시 교통소음예측

- 운영시 대상지내 건축물에 대해 주변 여의동로, 63로, 국제금융로 등을 통행하는 차량으로 인한 교통소음 영향이 예상됨

3) 저감방안

가) 공사시 소음저감대책

- 계획구역 경계부에 가설방음판넬 및 장비주변에 이동식 방음판넬 등을 설치
- 작업시간대는 조석 및 심야시간대와 같이 주변지역이 정온한 시간대에는 소음발생 작업은 피하고, 가급적 주간(07:00~18:00)에 실시토록 함
- 공사장 주변 영향예상지역으로부터 멀리 떨어져 공사를 시행하며, 공사장 경계변 가까이에서의 장비 집중투입 및 동시가동을 금지하고, 운전자 교육 수시로 실시
- 운반차량의 주행속도를 20㎞/hr이내로 제한하고 경적사용 금지
- 규제기준 등을 고려하여 가능한 한 저소음 건설기계나 적정용량의 건설기계를 사용하여 소음진동을 저감토록 함

나) 공사시 진동저감대책

- 건설진동의 방지대책에는 건설공사의 상황에 따라 발생원대책(저진동 기계사용 등), 전파경로대책(거리확보, 방진구, 방진벽설치 등), 수진측대책(탄성지지, 강성변경 등) 등이 있음

- 이 중 전파경로대책 및 수진측대책은 기술적으로 시행이 어려울 뿐만 아니라 저감효과 산정에 대한 연구가 많이 이루어지지 않아서 현장에서 주로 발생원대책인 진동발생이 적은 공법 및 기계를 사용하는 방법을 사용하고 있는 실정임
- 공사장비에 의한 소음·진동을 저감하기 위하여 공사강도를 조정토록 하되, 가능한한 저진동 건설기계를 사용하여 공사장비 가동으로 인한 영향을 최소화토록 계획함

다) 운영시 소음저감대책

- 본 계획구역 사업시행시 계획건축물의 주요 용도에 따라 미국냉동공조기술자협회(ASHRAE)의 용도별 소음기준을 참조하여, 이에 부합할 수 있는 차음설계(창호 및 외벽계획)를 통해 이용객에 대한 교통소음영향을 최소화하도록 하겠음

[용도별 소음기준]

실 명	NC치	dB(A)	실 명	NC치	dB(A)
개인주택	25 - 30	35	호텔의 서비스 구역	40 - 45	55
아 파 트	30 - 35	40	극 장	25 - 30	35
중역실, 회의실	25 - 30	35	음 악 당	20 - 25	30
개인 사무실	30 - 35	40	녹음 스튜디오	15 - 25	25 - 30
일반 사무실	35 - 40	45	레스토랑	35 - 45	45 - 50
전산실, 현관로비	40 - 45	50	카페테리아	40 - 50	50 - 55
병원의 개인병실,수술실	25 - 30	35	백 화 점	35 - 45	40 - 50
일반병실,검사실	30 - 35	40	백화점 1층,지하층	40 - 50	50 - 55
병원 대합실	35 - 40	45	수 영 풀	40 - 55	50 - 60
교 회	25 - 30	35	체 육 관	30 - 40	40 - 45
학교, 교실	25 - 30	35	호텔객실	30 - 35	40
도 서 관	30 - 35	40	호텔,연회장	30 - 35	40
영 화 관	30 - 35	40	호텔로비,복도	35 - 40	45

별첨3. 경관성 검토서

1 검토의 개요

1. 검토의 배경

- 향후 조성될 건축물이 경관적·기능적으로 조화될 수 있도록 유도하고, 쾌적한 주거환경과 보행환경을 조성할 수 있도록 사전에 계획적인 검토 필요
- 주변경관의 악영향을 방지하고 향상된 경관형성을 도모하는 기본적인 틀을 제공하여, 개발 후 사업대상지와 그 주변에 형성된 경관이 발전될 수 있도록 개발계획 수립 시 경관상의 문제점을 검토하고자 함.

2. 검토의 목적

- 여의도 은하아파트 재건축 정비사업에 따른 주변지역의 합리적 관리방안 마련 및 주변 지역과의 시각적 조화를 위해 사업대상지 내 · 외부의 경관변화를 예측하여 경관계획의 기본방향 설정
- 나날이 발전하는 영등포구의 많은 수요를 반영하여 획일화된 도시경관에서 탈피하여 새로운 개념의 친환경 주거단지로 조성
- 쾌적한 주거단지경관을 조성하여 주변 환경과 건축물 경관의 상호 조화를 이룰 수 있는 체계적인 관리방안에 기여하고자 경관 시뮬레이션분석을 통하여 개발로 인한 지역 어메니티 및 경관에 미치는 부정적 영향을 최소화시키는 방안을 도출함.
- 구체적인 경관현황조사 및 분석을 바탕으로 경관검토 결과를 도출하여 사업지구 내·외부의 쾌적하고 합리적인 시설계획 수립

3. 경관성검토 실시근거

- 「도시 · 군관리계획수립지침」1-6-2-1에 따라 경관성 검토를 포함함

[도시 · 군관리계획의 기초자료]

구분	근거법령	비고
경관성 검토 대상	• 도시 · 군관리계획수립지침 제2절 계획설명서 1-6-2-1. 계획설명서에는 기초조사결과서, 토지적성평가검토서, 재해취약성분석 결과서, 교통성검토서, 환경성검토서, 경관검토서, 도시·군계획시설 재검토서(장기미집행 시설을 해제하는 경우에는 해제 이후의 관리방안을 포함한다)가 첨부되어야 한다.	경관성 검토 대상임
	• 사업면적 : 18,565.0㎡ • 용도지역 : 제3종일반주거지역	

4. 검토의 범위

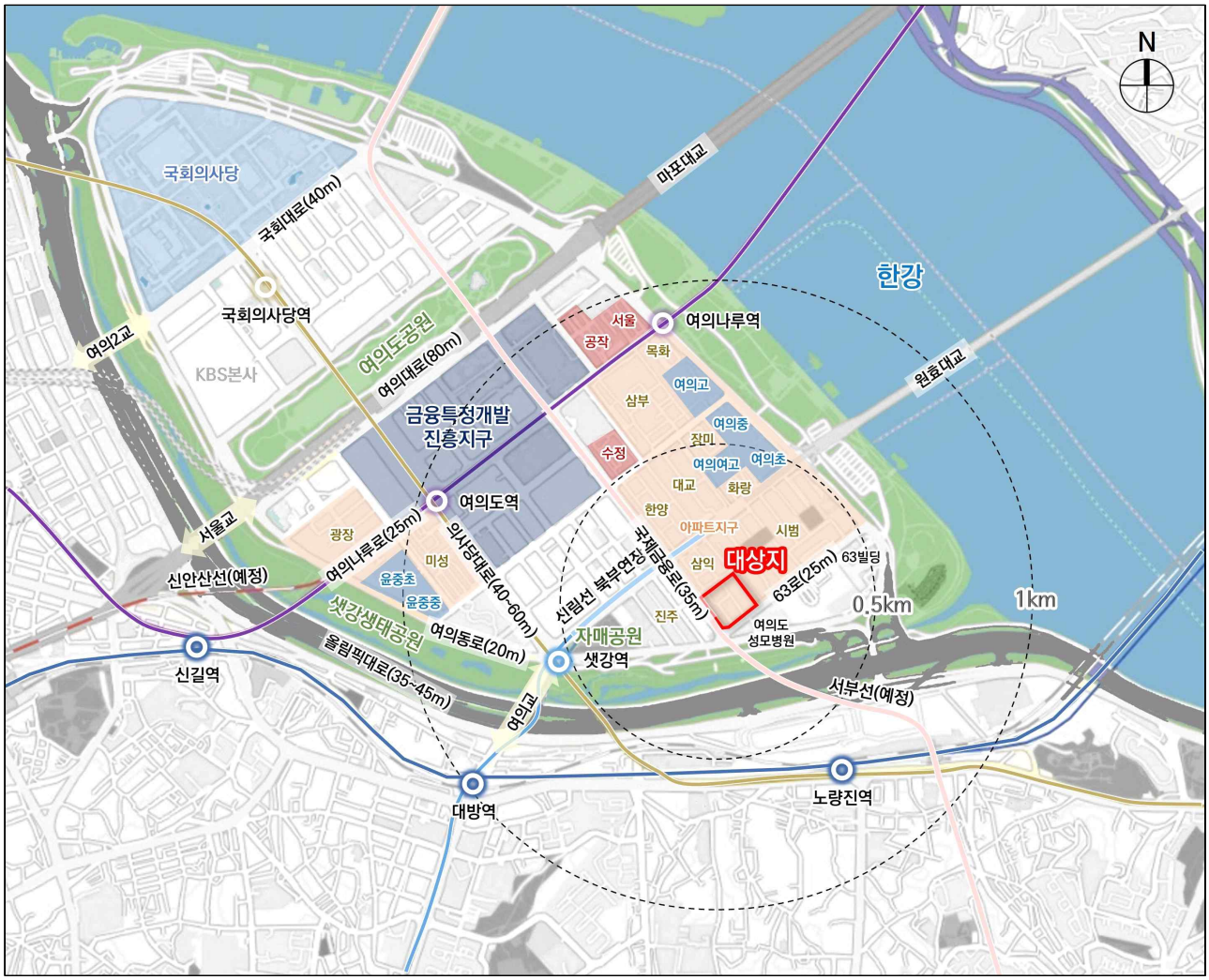
가. 공간적 범위

- 위　　치 : 서울특별시 영등포구 여의도동 52번지
- 면　　적 : 18,565.0㎡

나. 내용적 범위

- 관련계획검토, 경관현황분석, 경관계획, 조망분석, 경관시뮬레이션

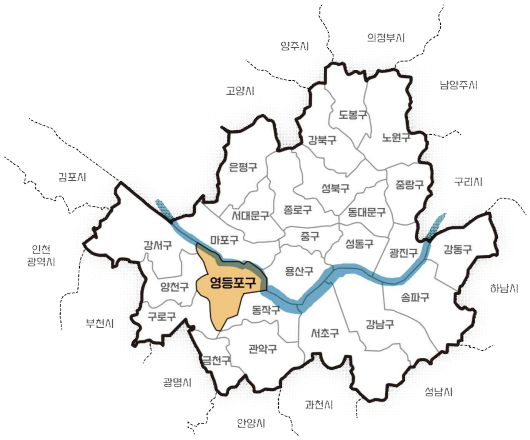
[위치도]



2 지역현황 및 관련계획 검토

1. 영등포구 지역현황

- 영등포구는 한반도의 중서부에 있는 서울시의 서남부에 위치한 지역임
- 동쪽으로는 용산구 동작구와 접하고, 남측으로는 구로구와 접하고 있으며, 서측으로는 양천구와 접하고,북측으로는 마포구와 접하고 있음
- 면적은 24.56km²로 서울시 면적의 4.06%를 차지함



- 북부 일대는 한강 및 여의도 한강공원이 위치하고, 밤섬, 선유도공원이 속하며, 서측은 남북 방향으로 안양천이 흐르고 있음
- 주요 교통으로 간선도로인 올림픽대로가 동서축으로 관통하며, 서측으로 남북축으로 서부간선도로가 위치해 있음
- 영등포구는 북측으로 한강이 위치하여 여의도 한강공원, 선유도공원 등 주요 수자원이 밀집하여 있어 수자원에 대한 친수환경 조성 및 친환경적 개발을 도모할 필요가 있으며, 녹지축과 적절하게 연계시켜 환경적으로 건전하고 지속 가능한 도시환경을 조성할 필요가 있음

[영등포구 상징이미지]

<table>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">구조 - 청둥오리</td><td colspan="2">구화 - 목련</td><td colspan="2">구목 - 은행나무</td></tr>
<tr><td></td><td>탄력있고 역동적인
영등포구의 힘찬 이미지와
중심적 위치, 친환경적인
환경을 표현하며
미래지향적으로 도약하는
모습을 상징</td><td>희망 행복 미래도시 영등포</td><td>생동감 있고
활력이 넘치는
미래도시 영등포의 지향
이미지 시각화</td></tr>
<tr><td colspan="2">심볼마크</td><td colspan="2">영등포구 슬로건</td></tr>
</table>

2. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040년 서울도시기본계획

1) 계획 목표

“살기 좋은 나의 서울, 세계 속의 모두의 서울”

2) 핵심이슈별 목표

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

3) 공간구조계획

- 3도심, 7광역중심, 12지역 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화
- 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원
- 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도
- 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 중심지 육성 및 관리 방안 마련

[3도심의 특성 및 개발방향]

구 분	개 발 방 향
서울도심 (국제 문화교류 중심지)	· 4+1축을 중심으로 도심 내 활력 증진 및 신산업 기반마련 · 광화문 일대 종합관리기본계획을 수립하여 국가중심공간으로 체계적 조성·관리 · 도시계획체계 유연화 및 원활한 정비로 서울도심 활력 부여
여의도·영등포 (국제금융 중심지)	· 여의도·영등포 간 상호보완적 도심 기능 분담 · 영등포 산업지역을 재생·정비하여 신산업·일자리 중심 공간 육성 · 국제적 수준의 매력적인 도심 환경 및 서남권 생활·문화중심지 조성
강남 (국제업무 중심지)	· 기반시설 입체화로 가용지 창출하여 국제업무기능 동서방향 확산과 동서공간 통합·연계 · 일자리·업무기능이 집적된 강남 도심의 지속적 유지·관리

4) 생활권계획

- 생활권의 공간범위는 도심생활권, 동북생활권, 서북생활권, 서남생활권, 동남생활권 등 5개 권역(대생활권)으로 구분함

구 분	발 전 방 향
도심권	◦ 첨단과 전통이 공존하는 미래 도심 재탄생
동북권	◦ 신성장·교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모
서북권	◦ 지역 연계 강화 및 특화산업 육성을 통한 창조문화거점 구축
서남권	◦ 교육·문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신
동남권	◦ 글로벌 경쟁력 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리 도모

[3도심의 특성 및 개발방향]

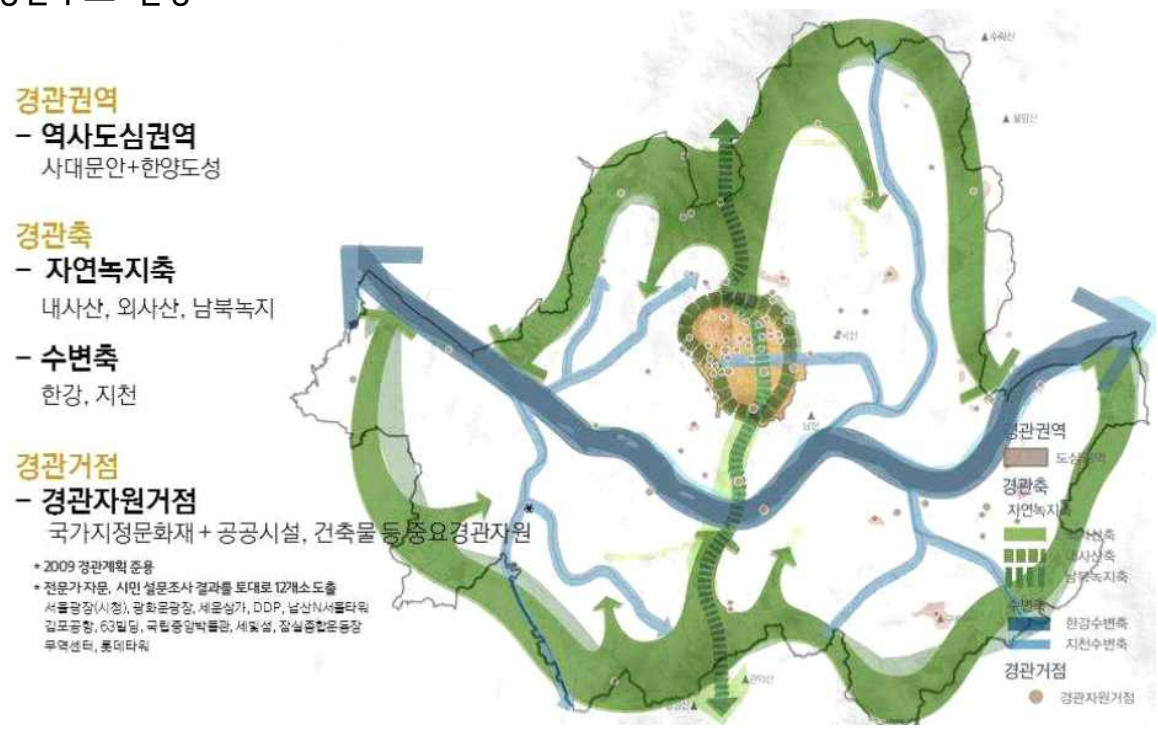
권역 발전방향	"교육·문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신"
구 분	계획과제
도시공간	◦ 여의도·영등포 도심, 도시경쟁력 강화를 위한 통합적 공간구조 구축
	◦ 가산대림 광역중심, 대규모 가용지를 활용한 혁신산업 성장 기반 마련
	◦ 마곡 광역중심, 인접지역과 연계한 지식기반산업 거점으로 육성
	◦ 지역 특성을 고려한 지역중심별 특화 육성 계획 수립
	◦ 역세권 중심지의 일자리·복합 기능 강화 및 관리방안 마련
주거환경	◦ 노후 주거지역 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화
	◦ G밸리 연계 직주근접을 위한 주거환경 개선과 생활편익시설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

나. 서울특별시 경관계획

1) 경관미래상



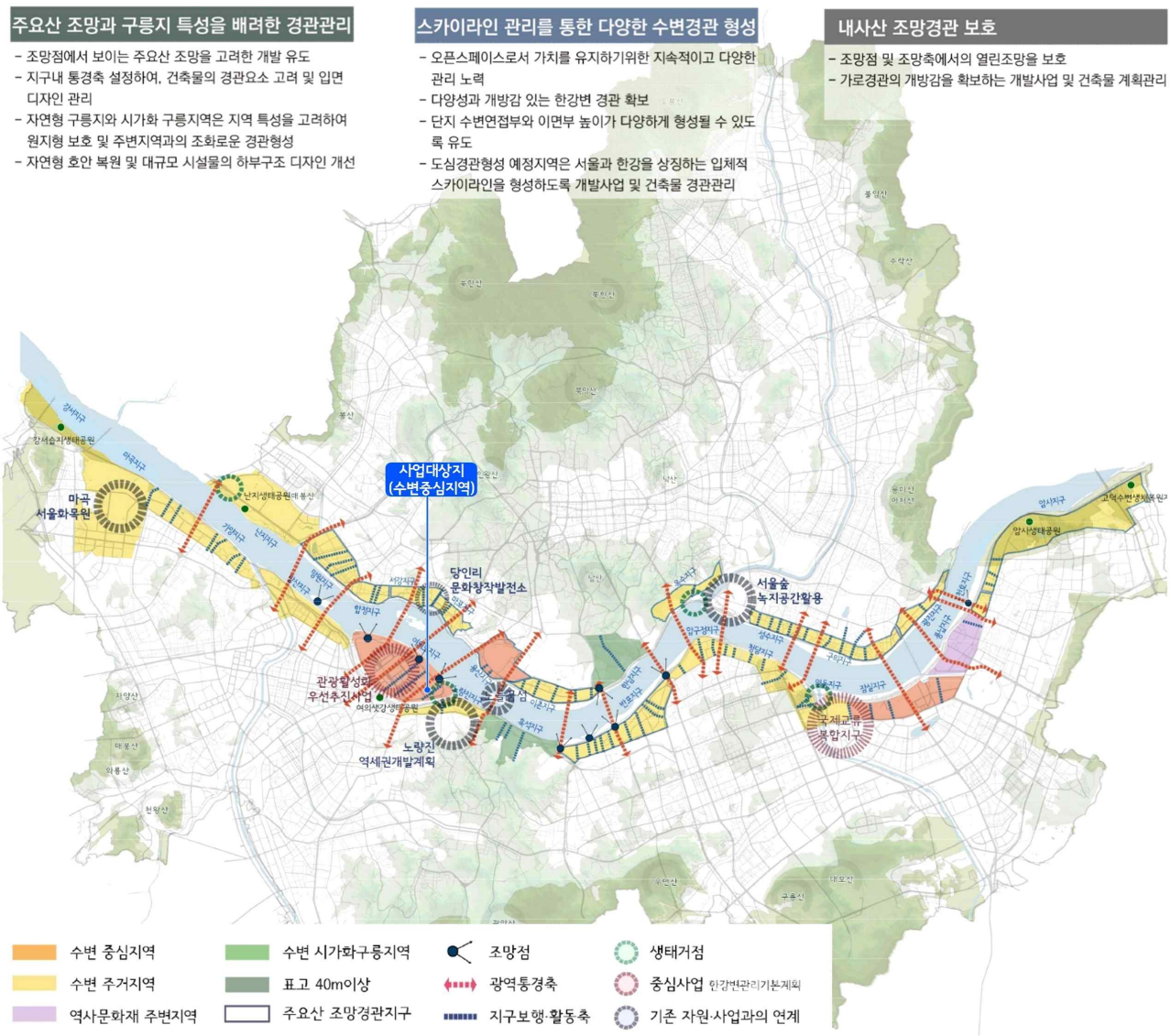
2) 경관구조 설정



3) 경관구조별 기본 구상

경 관 구 조	기 본 구 상
역사도심권역	• 한양도성 및 문화재 주변 역사경관특성 관리 • 주요 업무상업지, 청계천변 가로공간 활력 제고 • 내사산 주변 저층주거지 자연경관특성 관리 및 조망보호
자연녹지축	• 구릉지의 자연성 및 경관특성 유지 • 내·외사산 등 주변지역과 연계하여 시가지 녹지네트워크 구축 • 하천 및 시가지에서 배후산 조망확보
수변축	• 수변 자연성 보호 및 연접지역 경관자원과 연계관리 • 수변 경관특성과 조화로운 주변지역 개발 관리 • 수변의 열린조망경관 형성 및 배후산 조망확보
경관자원거점	• 문화재 및 문화적 보존가치 밀집지역의 역사성 유지관리 • 중요경관자원의 상징성 유지를 위한 주변지역 경관관리

[수변축-한강축]



4) 한강변 중점경관관리구역 계획

• 관리 목적 및 원칙

- 경관목표

대안부에서 수변 원경을 관리하여

“도시성과 자연성이 공존하는, 다채로운 수변경관”

- 관리방향 및 원칙

지역별 특성을 유지한 수변경관의 다양성 제고	배후산 조망을 배려한 수변경관의 자연성 보호	수변 접근성 제고 및 한강조망 기회 확대
1. 주변과 조화를 이루는 건축물 경관 유도 2. 수변 중심지역의 상징적 이미지 강화 3. 수변 주거지역의 변화감 있는 경관 확보 4. 수변 역사문화재와 조화되는 경관 관리	5. 대안부에서 조망되는 주요산 조망경관 확보 6. 수변 구릉지의 지형적 경관특성 보호	7. 한강변 접근가로변의 열린시야 확보 및 보행환경 개선 8. 전망공간 조성으로 수변 조망기회 확대

- 관리방향 및 원칙

지구	원칙 ①	원칙 ②	원칙 ③	원칙 ④	원칙 ⑤	원칙 ⑥	원칙 ⑦	원칙 ⑧
	주변과 조화를 이루는 건축물 경관유도	수변 중심지역의 상징적 이미지 강화	수변 주거지역의 변화감 있는 경관 확보	수변 역사문화재와 조화되는 경관관리	대안부에서 조망되는 주요산 조망경관 확보	수변 구릉지의 지형적 경관특성 보호	한강변 접근가로변 열린시야 확보 및 보행환경 개선	전망공간 조성으로 수변 조망기회 확대
여의도	O	O	O				O	

- 가이드라인

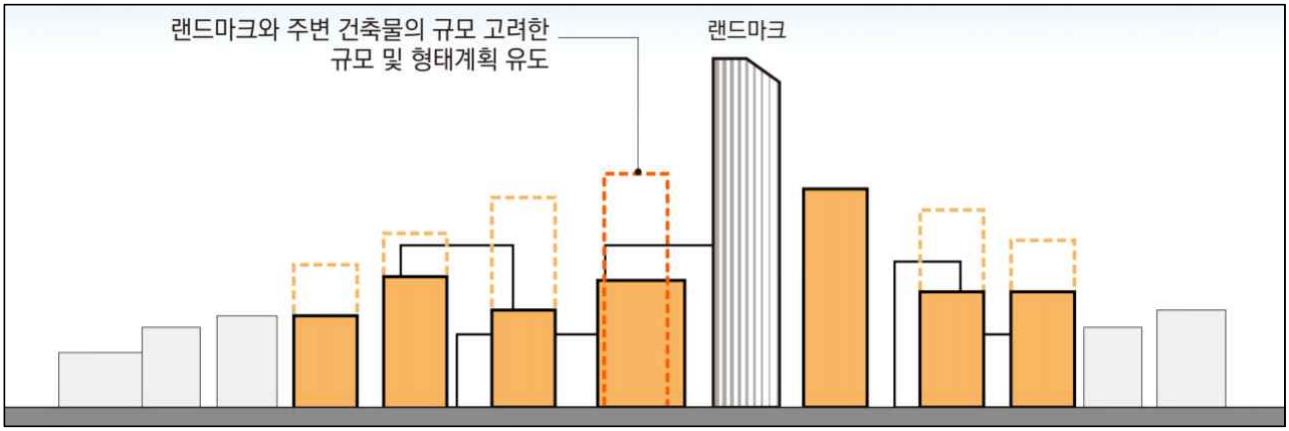
관리원칙	주요 내용
① 주변과 조화를 이루는 건축물 경관 유도	• 질서있는 수변경관 형성을 위해 주변과 조화로운 입면계획 유도
② 수변 중심지역의 상징적 이미지 강화	• 랜드마크와 주변 건축물을 고려한 규모 및 형태계획 유도 • 수변 중심지역 특성을 고려하여 상징적이고 입체적인 스카이라인 계획 유도
③ 수변 주거지역의 변화감있는 경관 확보	• 주거단지 계획 시 수변을 향해 점차 낮아지는 스카이라인 계획 유도 • 한강으로의 열린 시야 확보를 위해 통경축변에 중·저층 높이계획 유도
④ 한강변 접근가로변 열린시야 확보 및 보행환경 개선	• 광역통경축이 설정된 가로는 한강으로의 열린 시야 확보를 고려한 건축선 계획 • 지구보행·활동축이 설정된 가로는 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서 있는 건축계획 유도

5) 가이드라인(수변 중심지역)

• 랜드마크와 주변 건축물을 고려한 규모 및 형태계획 유도

- 여의도, 용산, 잠실지구 내 건축물은 주변 건축물과의 비례감을 고려하여 주변 건축물에 비해 과도한 높이 및 입면 폭원 등을 지양한 규모 및 형태계획을 유도한다.

[랜드마크와 주변 건축물을 고려한 규모 및 형태계획 예시도]

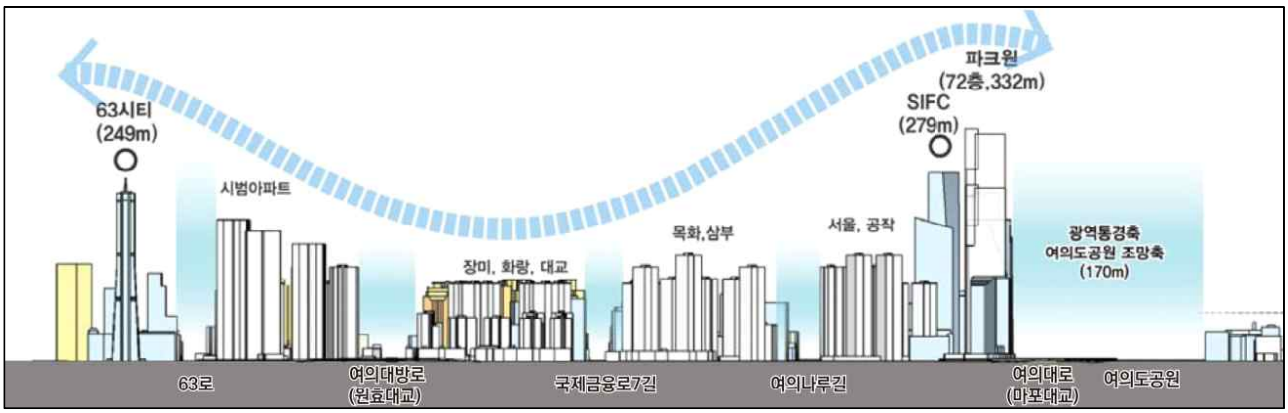


• 수변 중심지역 특성을 고려하여 상징적이고 입체적인 스카이라인 계획 유도

- 중심지역의 상징적 도심경관 형성을 위해 지구별 특성을 고려한 상징적 스카이라인이 형성되도록 한다.

- 여의도 지구 : 여의도지구 내 건축물은 여의도 양단의 랜드마크인 SIFC와 63빌딩은 높고 중심부는 점차 낮아지는 스카이라인 계획을 유도하고, 아파트지구는 수변으로 점차 낮아지는 스카이라인을 형성하도록 한다. 또한 국제금융·업무중심지라는 이미지에 부합하는 우수한 형태 및 입면계획을 유도한다.

[한강변에서 바라본 여의도지구의 스카이라인 계획 예시도]



3. 관련법규 검토

가. 경관법 (2019.3.14.)

- 경관법은 체계적인 도시경관 관리를 위해 아름답고 쾌적하며 지역특성을 나타내는 국토환경 및 지역환경의 조성을 목적으로 하고 있으며 주요 내용은 다음 표와 같음.

[경관법 주요 내용]

장	구분	조항	주요내용
제1장	총칙	• 목적, 정의, 경관관리의 기본원칙, 국가 및 지방자치단체 등의 책무, 다른 법과의 관계	•경관자원의 보전·관리 및 형성에 관한 제도적 근거 확보
제2장	경관계획	• 경관정책기본계획의 수립 등 • 경관계획의 수립권자 및 대상지역 • 경관계획 수립의 제안 • 경관계획의 내용 • 경관계획의 수립 또는 변경을 위한 기초조사 • 공청회 및 지방의회의 의견청취 • 경관계획의 수립절차 • 경관계획의 승인 • 경관지구의 지정 및 관리 • 경관계획의 정비	•경관의 보전·관리 및 형성을 위한 경관계획의 수립
제3장	경관사업	• 경관사업의 대상 등 • 경관사업추진협의체 • 경관사업에 대한 재정지원 등	•경관조성을 위한 경관사업의 시행
제4장	경관협정	• 경관협정의 체결 • 경관협정운영회의 설립 • 경관협정의 인가·변경·폐지·준수 및 승계·지원	•주민의 참여를 유도하는 경관 협정 제도의 도입
제5장	경관심의	• 사회기반시설 사업의 경관 심의 • 개발사업의 경관 심의 • 건축물의 경관 심의	•경관의 보전·관리 및 형성을 위한 심의
제6장	경관위원회	• 경관위원회의 설치 • 경관위원회의 기능 • 경관위원회의 구성·운영	•경관의 보전·관리 및 형성을 위한 심의 및 자문

나. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 (2022.7.21.)

- 경관법은 체계적인 도시경관 관리를 위해 아름답고 쾌적하며 지역 특성을 나타내는 국토환경 및 지역 환경의 조성을 목적으로 하고 있으며 주요 내용은 다음 표와 같음.

[국토의 계획 및 이용에 관한 법률 경관관련 내용]

구분	법률	시행령
광역도시계획	경관계획에 관한 사항 (제12조-①-4)	-
도시·군기본계획	경관에 관한 사항 (제19조-①-8)	• 필요한 경우에는 도시·군기본계획도서의 별책으로 작성할 수 있음 (제16조-8)
도시·군관리계획	경관지구 지정 (제37조-①-1)	• 경관지구 세분지정 (자연·시가지·특화)(제31조-②-1) • 자연, 시가지, 특화 이외에 추가적으로 세분 (특화경관지구의 세분을 포함)하여 지정할 수 있음(제31조-③)
지구단위계획	지구단위계획에서의 경관계획 내용 (제52조-①-6)	-
개발행위 허가관련	개발행위허가 제한 (제63조-①-2)	• 도시경관계획수립 (도시지역) • 일반경관지구 (경관지구 행위제한 -용도, 건폐율, 높이, 규모제한) • 경관지구계획수립 (경관지구)

다. 서울특별시 도시계획 조례 (2022.12.30.)

- 이 조례는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률과 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙 및 관계 법령에서 조례로 정하도록 한 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 하며 주요 내용은 다음 표와 같음.

[서울특별시 도시계획 조례 경관관련 내용]

조	구분	주요내용
제8조의 2	특화경관 지구의 세분	1. 역사문화특화경관지구 : 문화재 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 역사문화적 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구 2. 조망가로특화경관지구 : 주요 자연경관의 조망확보와 가로공간의 개방감 등 조망축을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구 3. 수변특화경관지구 : 지역 내 주요 수계의 수변 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구
제39조	자연경관지구 안에서의 건축제한	② 영 제72조제2항에 따라 자연경관지구안에서 건축하는 건축물의 건폐율은 30퍼센트를 초과하여서는 아니 된다. ④ 영 제72조제2항에 따라 자연경관지구안에서 건축하는 건축물의 높이는 3층 이하로서 12미터 이하로 하여야 한다. ⑥ 영 제72조제2항에 따라 자연경관지구안에서 건축물을 건축하는 때에는 대지면적의 30퍼센트 이상에 해당하는 조경면적을 확보하여 그 부분에 식수(식수) 등의 조경을 하여야 한다.
제44조의 3	수변특화경관지구안에서의 건축제한	① 영 제72조제2항에 따라 수변특화경관지구안에서 건축하는 건축물의 높이·형태·배치·색채 및 조경 등은 수변경관과 조화되도록 계획하여야 한다. ② 영 제72조제2항에 따라 수변특화경관지구안에서 건축하는 7층 이상인 건축물은 양호한 수변경관의 보호·형성을 위해 건축물의 높이 형태 배치 색채 및 조경 등에 대하여 해당 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다. ③ 수변특화경관지구안에서 6층 이하의 건축물로서 당해 허가권자가 산지, 구릉지 등 지역특성을 고려하여 수변경관의 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다. ④ 수변특화경관지구안에서 건축물의 심의에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.
제46조	건축선 후퇴부분 등의 관리	영 제72조제2항에 따라 시가지경관지구·역사문화특화경관지구·조망가로특화경관지구안에서 「건축법」제46조제2항 및 같은 법 시행령 제31조제2항에 따라 지정된 건축선 후퇴부분에는 공작물·담장·계단·주차장·화단·영업과 관련된 시설물 및 그 밖의 이와 유사한 시설물을 설치하여서는 아니 된다.다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 허가권자가 차량의 진·출입을 금지하기 위하여 볼라드·돌의자 등을 설치하도록 하는 때 2. 조경을 위한 식수를 하는 때 3. 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 때 4. 보행자의 편익 또는 가로미관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 지구단위계획으로 고시한 경우 또는 허가권자가 해당 도시계획위원회의 심의를 거친 때

라. 서울특별시 경관 조례 (2020.12.31.)

- 이 조례는 경관법 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 하며, 주요 내용은 다음 표와 같음.

[서울특별시 경관 조례 경관관련 내용]

조	구분	주요내용
제7조	경관계획의 내용	1. 가로, 광장, 수변공간 등 공공공간의 경관관리에 관한 사항 2. 문화시설, 체육시설, 주민편의시설 등 공공건축의 경관관리에 관한 사항 3. 교량, 송전탑 등 거대구조물의 경관관리에 관한 사항 4. 색채 및 재료 등 경관디자인에 관한 사항 5. 야간경관 관리에 관한 사항 6. 지역의 고유한 자연경관의 보전 및 관리에 관한 사항 7. 지역의 고유한 역사문화 경관의 보전 및 관리에 관한 사항 8. 도시재생활성화지역, 문화재보호구역, 서울 한양도성축·수변축·자연녹지축 경관관리구역 등 특정 경관관리구역의 경관관리에 관한 사항 9. 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사항
제9조	경관사업의 대상	1. 도시경관 관련 교육·홍보 등 경관인식을 개선하기 위한 사업 2. 도시경관의 기록화 사업 3. 도시의 주요 공간 및 시설물 설치·관리를 위한 경관사업 4. 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사업

3 경관현황 검토

1. 대상지 경관현황

가. 자연경관 현황

- 대상지는 한강, 여의도 한강공원, 샛강생태공원 등 수변 및 녹지자원이 1km 이내에 위치해 있음
- 대상지 남서측으로 한강지류인 샛강이 흐르고 있으며 주변으로 샛강생태공원을 형성하고 있음
- 대상지 북측으로는 여의도 중심부에 위치한 여의도 공원이 넓게 형성되어 있으며, 북동측으로는 한강과 한강공원이 넓은 폭원을 이루며 지역의 주요경관을 형성하고 있음

[자연경관 현황]



나. 인공경관 현황

- 대상지가 위치한 여의도는 63스퀘어(250m), 파크원타워(318m), IFC몰(284m) 등의 지역 랜드마크가 밀집하여 있고, 특히 대상지 북측으로 전경련회관(235m) 등 마천루와 함께 인공경관이 주를 이루고 있음
- 업무시설뿐만 아니라, 사업대상지 주변으로는 공동주택단지가 형성되어 있으며, 북측 한강변으로는 상대적으로 저층 공동주택단지가, 남측으로는 고층 공동주택단지가 위치함

[인공경관 현황]



2. 경관현황 종합분석

- 대상지는 여의도에 위치하여 한강 및 한강공원, 여의도공원 등 자연경관과 마천루, 지역 랜드마크 등 인공경관이 함께 어우러져 있는 곳에 위치함
- 대상지와 인접하여 공동주택단지가 형성되어 있으며, 상대적으로 북측 한강변으로는 저층 공동주택단지가 위치하며, 남측으로는 고층 공동주택단지가 위치함
- 따라서 지역 경관자원인 한강, 마천루, 주변 공공 주택단지 등과 함께 조화롭고 자연스럽게 어우러지는 경관 형성이 필요함

[경관현황 종합분석]

구분	현황상 특징	대책
자연경관	• 대상지 인근으로 샛강생태공원이 위치하며, 북측으로 여의도공원이 위치함	• 한강변으로 조망확보 및 자연경관과의 조화 • 주변 공원 및 녹지와의 연계
인공경관	• 대상지 인근으로 전경련회관 등 마천루 및 지역 랜드마크가 밀집해 있음 • 주변으로 공동주택단지가 밀집해 있음	• 시가지와의 유기적 연계 • 주변 건축물과의 경관적 조화 유도

[경관현황분석도]



4 경관계획 검토

1. 토지이용계획

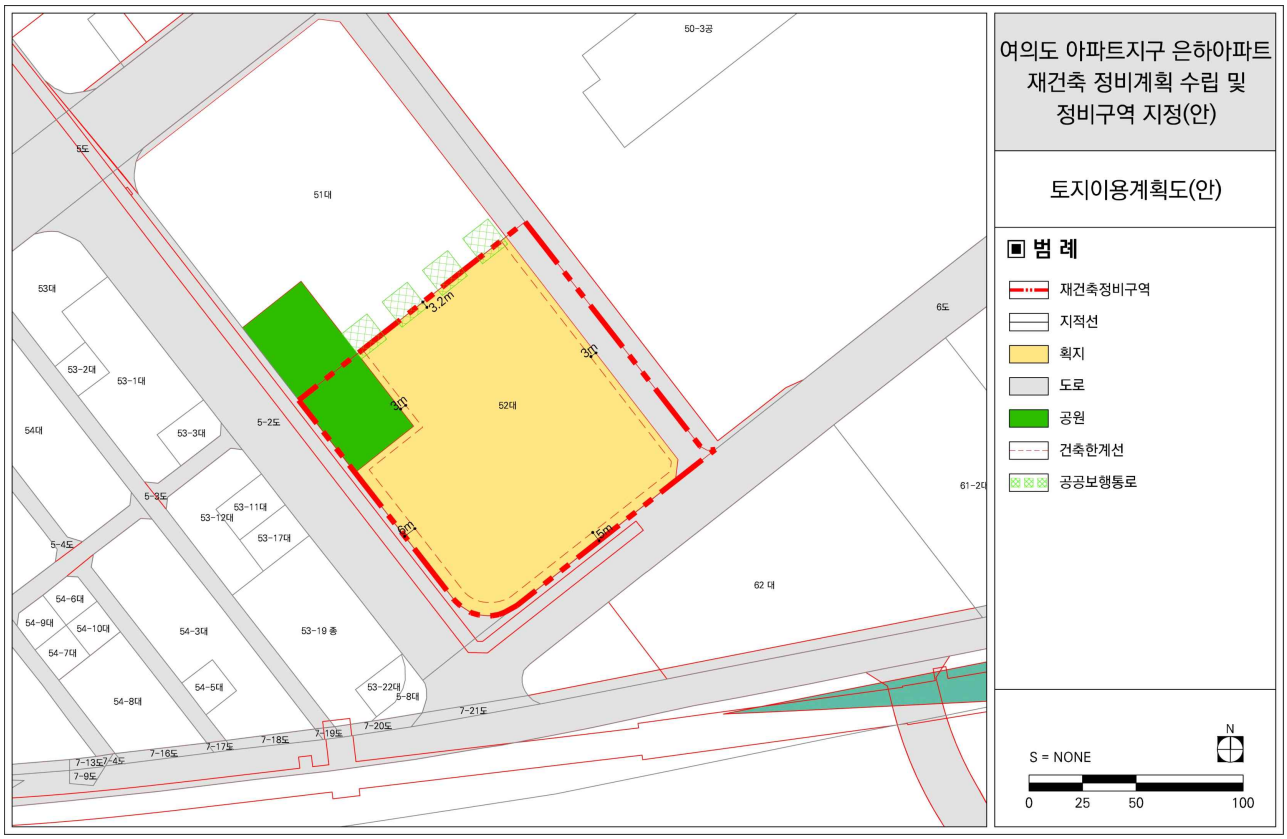
- 주변지역의 현황을 고려하여 주변환경 및 지형에 조화되는 계획 수립
- 환경친화적 주거단지 조성을 위한 적정밀도를 유지하며 효율적·경제적인 토지이용계획 수립
- 계획구역 내·외 경관 및 Sky-Line을 고려한 계획 수립

[토지이용계획표]

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		18,565.0	100.0	
정비기반시설 등	소계	1,648.0	8.9	
	도로	1,648.0	8.9	
	공원	(1,500.0)	-	
복합용지		16,917.0	91.1	

※( )는 입체적 결정 면적으로 소계 및 합계에서 제외.

[토지이용계획도]



2. 건축물계획

가. 기본방향

- 주변 자연경관과 조화를 이루는 친환경 주거경관 형성 유도
- 주변 지역 건축물 배치, 형태, 규모 등을 고려하여 도시기반시설 용량에 부합되는 밀도 설정
- 도시 전체의 이미지 확보 측면을 감안, 식별성 확보가 가능한 밀도계획 수립

나. 건폐율 및 용적률 계획

- 건축물의 용도 계획에 부합되는 건폐율을 적용하되 공동주택용지의 단지 내 개방감 및 리듬감을 확보할 수 있도록 계획
- 공동주택단지에서 동별 인동간격, 전면 건축선 후퇴, 조경 확보 면적의 기준, 옥외주차장의 확보규정 등을 고려하여 계획
- 주변지역 개발현황 및 계획구역의 입지적 특성과 도시 스카이라인 등을 고려하고 아파트 단지 내에 보다 쾌적한 『오픈스페이스』를 확보할 수 있도록 계획

다. 건축물 높이에 관한 계획

- 구역 내의 중심성 및 양호한 도시경관 확보를 위한 적정 높이 설정
- 높이 계획은 당해 용도지역에 허용되는 범위 내에서 계획
- 건축물의 높이는 계획구역 및 주변의 안정적인 도시 스카이라인 유지와 다양하고 조화로운 도시경관 창출을 도모할 수 있도록 계획

구분	최저층수	최고층수	비고
공동주택	45층	49층	

라. 건축물 배치 및 형태

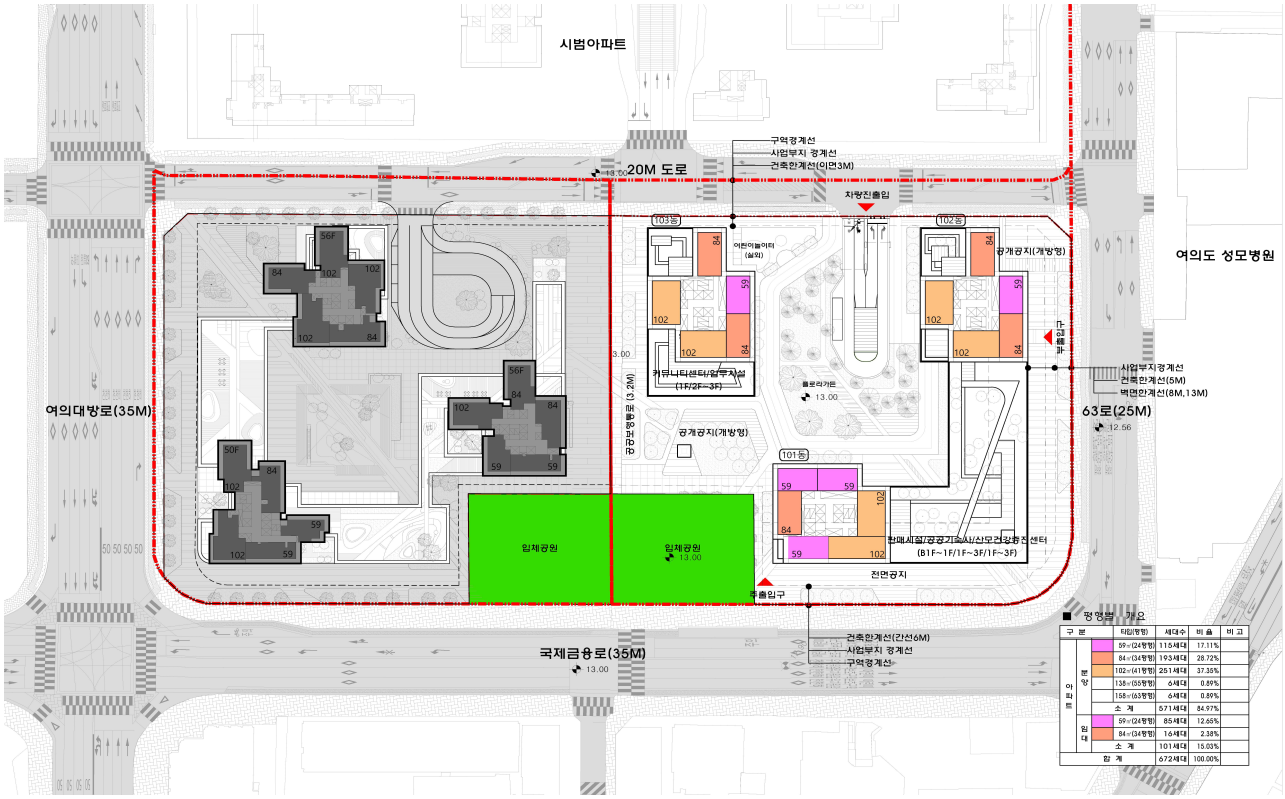
1) 공동주택 건축물 배치계획

- 사업대상지 주변의 도로 현황 및 토지이용을 고려하여 배치계획을 수립
- 건축물 배치 시 시각통로를 확보하는 주동배치를 통해 입면차폐감을 최소화
- 사업대상지의 위치 및 특성을 고려하여 대상지 정면에서 조망시 통경축이 형성되도록 배치하고, 보행자 및 이용객의 접근성을 고려

2) 공동주택 건축물 형태계획

- 획일적인 주거동의 외관 디자인을 지양하고, 다양하고 조화로운 형태미를 담기 위해 입면을 저층부 및고층부로 분할하여 계획
- 건축물 입면은 창문, 계단길, 벽체 등에 다양한 모듈을 적용하여 분절감을 부여하고, 특히 수직적인가로 분절요소를 통해 주동의 형태가 지나치게 위압적으로 보이지 않도록 계획
- 건축물 고층부는 주동과 시각적 연속성을 이루면서 형태적 감소를 통해 위압감 및 단조로움을 최소화할 수 있도록 계획
- 옥상에 설비기기 등 경관 불량요소는 건축물 전면에서 보이지 않도록 설치

[배치도]


시범아파트
20M 도로
구역경계선
사업부지 경계선
건축한계선(1면3M)
차량진출입
여의도 성모병원
여의대방로(35M)
63로(25M)
사업부지경계선
건축한계선(5M)
벽면한계선(6M,13M)
공개공지(개방형)
커뮤니티센터/경로당시설
(1F/2F~3F)
입체공원
입체공원
13.00
전면공지
주출입구
국제금융로(35M)
13.00
건축한계선(간선6M)
사업부지 경계선
구역경계선
103동
102동
101동
평형별 개요
구 분
타입(평형)
세대수
비 율
비 고
분양
임대
소 계
합 계
671세대
84.97%
101세대
15.03%
672세대
100.00%

[종단면도]


KEYMAP
B
B'
삼익아파트 (56층)
[103동]
49층
[102동]
45층
인접대지경계선
도로경계선
공동주택
피난안전구역
공동주택
공동주택
피난안전구역
공동주택
여의도 성모병원 (16층)
업무시설
부대복리시설
업무시설
산모건강증진센터
부대복리시설
주민공동시설
공공보행통로(15m)
63로(25m)
지하주차장

3. 녹지계획

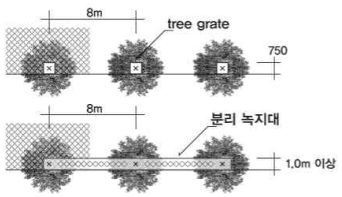
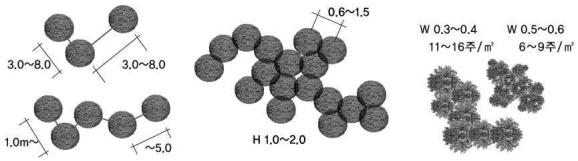
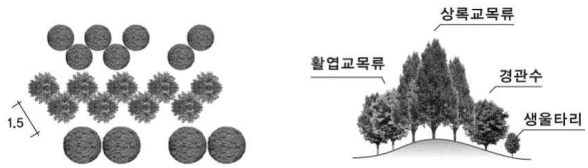
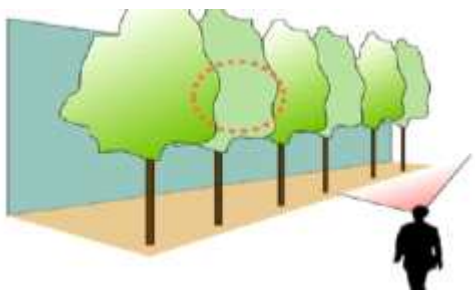
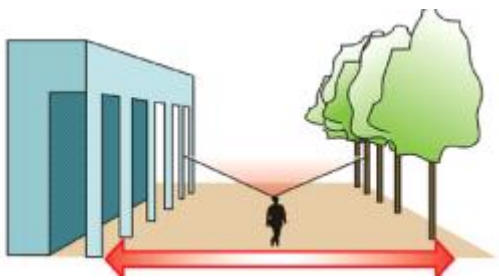
가. 녹지계획

- 기존 해당부지의 자연환경 보전을 원칙으로 하되, 부득이 개발로 경관이 훼손된 곳은 주변 경관과 조화를 이루도록 조경계획을 수립하도록 함
- 절성토 지역은 기존 수림대와 연계한 식재처리로 시각적 위화감 해소 및 안정감을 조성

나. 식재계획

- 가로경관에서 이용자들이 시간대별, 계절별, 공간별로 변화를 체험할 수 있도록 수종 선정 및 조경식재 계획을 수립하도록 함
- 기존 해당부지의 자연환경 보전을 원칙으로 하되, 부득이 개발로 경관이 훼손된 곳은 주변 경관과 조화를 이루도록 조경계획을 수립함
- 단지 경계부를 따라 관목과 교목계획을 수립, 차폐기능 및 인공감 완화 기능을 적용하여 주변 보·차도 이용자들에게 위압감을 최소화할 수 있도록 함

[식재방안]

<table>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>가로수</td><td>경관식재</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>차폐식재</td><td>지표식재</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>가로녹시율 증가로 근경의 위압감 완화</td><td>폭넓은 보도 확보로 건축물의 위압감 완화</td></tr>
</table>

4. 스카이라인 계획

[스카이라인 계획]



5 조망분석

1. 조망분석의 전제

가. 조망의 개념

- 관찰자가 존재하고 있는 시점을 중심으로 펼쳐져 있는 공간의 크기를 가늠할 때 시거리 지표를 활용하며, 관찰자 앞에 배열되어있는 대상의 시각적 크기에 의하여 그 공간의 규모를 파악할 수 있음.

구 분	개 념
근 경	• 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 250m 이내에 위치한 간선도로 및 교차로 등 주요가로에서 조망
중 경	• 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 250~500m에 위치한 공원, 광장, 주요 시설 등 사람들의 통행이 많은 지점에서 조망
원 경	• 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 500m 이상 되는 위치의 전망대 등에서 조망

나. 조망의 구성요소

1) 조망거리 산정기준

- 일정한 지점(조망지점)에서 가시될 수 있는 물리적인 시각적 요소를 조망자원이라고 하며, 조망자원 중 일정한 기준에 의해 조망될 가치가 있는 조망요소로 분류된 것을 조망대상이라 함
- 조망점(view point)은 사람들이 모이는 주된 장소와 사람들이 움직이면서 보는 이동 동선상의 한 장소를 기준으로 함
- 장소로서의 조망점(주요시설지 조망점) : 일상생활에서 시선이 모이는 장소인 역전, 상점가, 공원, 광장 중에서 조망이 양호한 지점
- 이동 동선상의 조망점(가로 조망점) : 통행량이 많은 간선도로, 통근 및 통학로 등 이동상에 보이는 조망이 중시되는 곳으로 설정

2) 조망거리에 따른 평가내용

구분	평 가 내 용	평 가 기 준
근경	가로경관의 쾌적성 확보	• 가로경관의 연속성과 쾌적성, 편의성 여부 • 보행자의 심리적 안정성
	인접 건축물과의 영향을 고려한 공간적 질 향상	• 주변 인공구조물과의 통일성과 조화성 여부 • 사업대상지 건축물의 디테일에 대한 심미성과 통일성, 조화성여부
중경	지역주민의 조망권확보	• 도시민의 정서적 쾌적성 • 전망, 통경, 차경 등의 다양한 조망형태 확보 여부 • 주요산의 조망에 대한 저해성 여부
	주변환경과의 조화	• 기하학형태의 도시경관 내에서 수직성과 수평성의 조화 • 사업대상지의 용도별 개발유형에 따른 건축물의 높이, 규모 등의 적절성 여부
	주변 개발계획에 따른 경관변화에의 대응	• 주변 여건 변화에 따른 사업대상지의 장소성
원경	지역경관의 수준 향상	• 지역경관의 정체성을 고려한 랜드마크 조성의 필요성 • 지역경관 내에서 사업대상지의 인지성
	도시 스카이라인 보존	• 건축군에 의한 도시 스카이라인의 리듬감 있는 다양성 • 도시 스카이라인의 저해성 여부

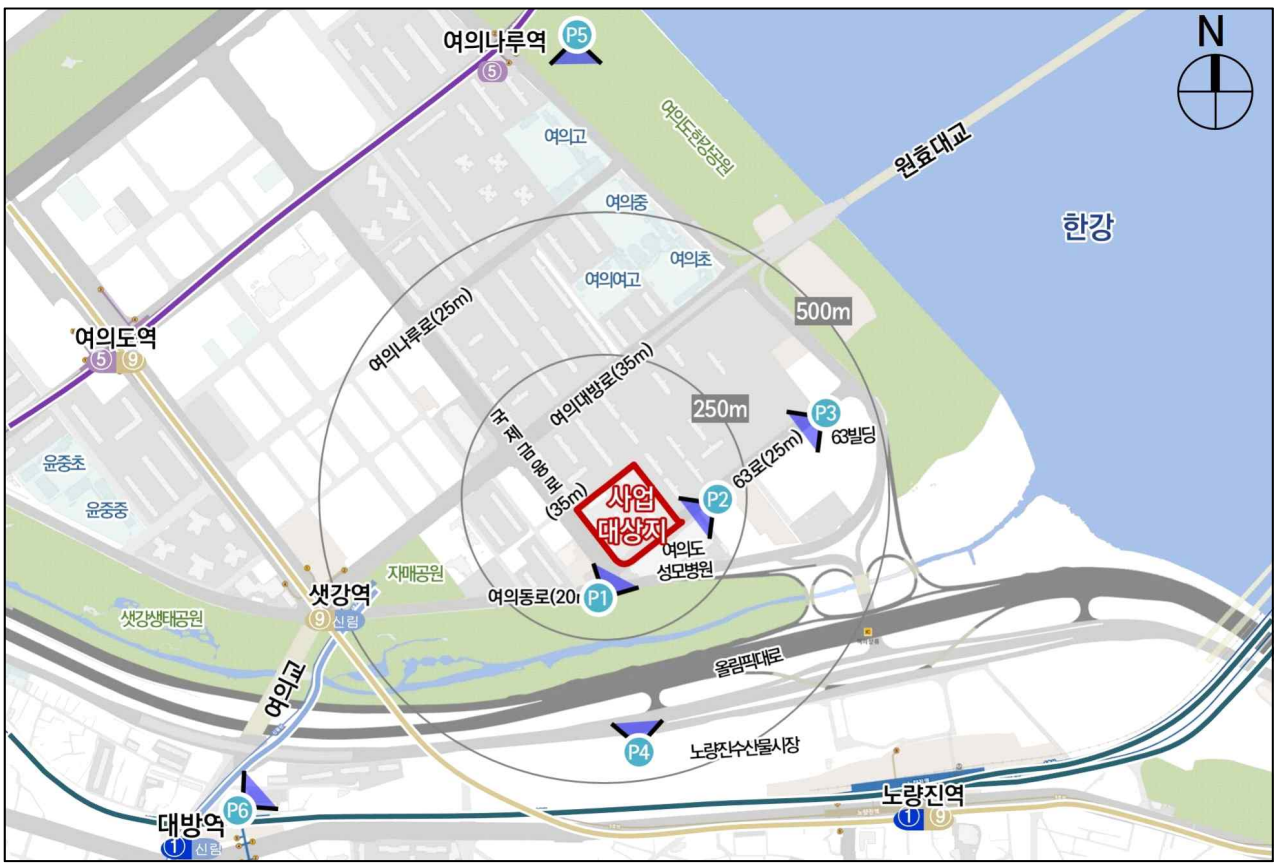
2. 조망점 선정

- 대상지 및 주변지역에 대한 문헌조사를 바탕으로 현장조사를 실시하였으며, 이에 현장 확인을 통하여 주요 조망점에 대한 적정성을 판단 후 근경, 중경, 원경으로 구분하여 조망점을 선정함
- 경관변화에 따른 영향을 검토하는 기준이 되는 조망점 선정을 위하여 조사된 경관자원의 분포특성과 경관적 가치, 거리, 조망방향 등을 판단하여 조망점을 선정
- 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원, 문화 공간 등 오픈스페이스가 조성된 장소, 대상지 주변지역을 통과하는 주요도로와 주요시설을 중심으로 선정
- 특별한 경관을 조망할 수 있는 장소나 가장 좋은 조망기회를 제공하는 장소 위주로 선정

[조망점 선정표]

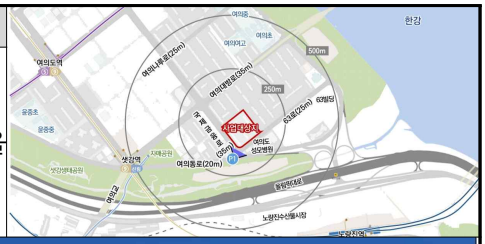
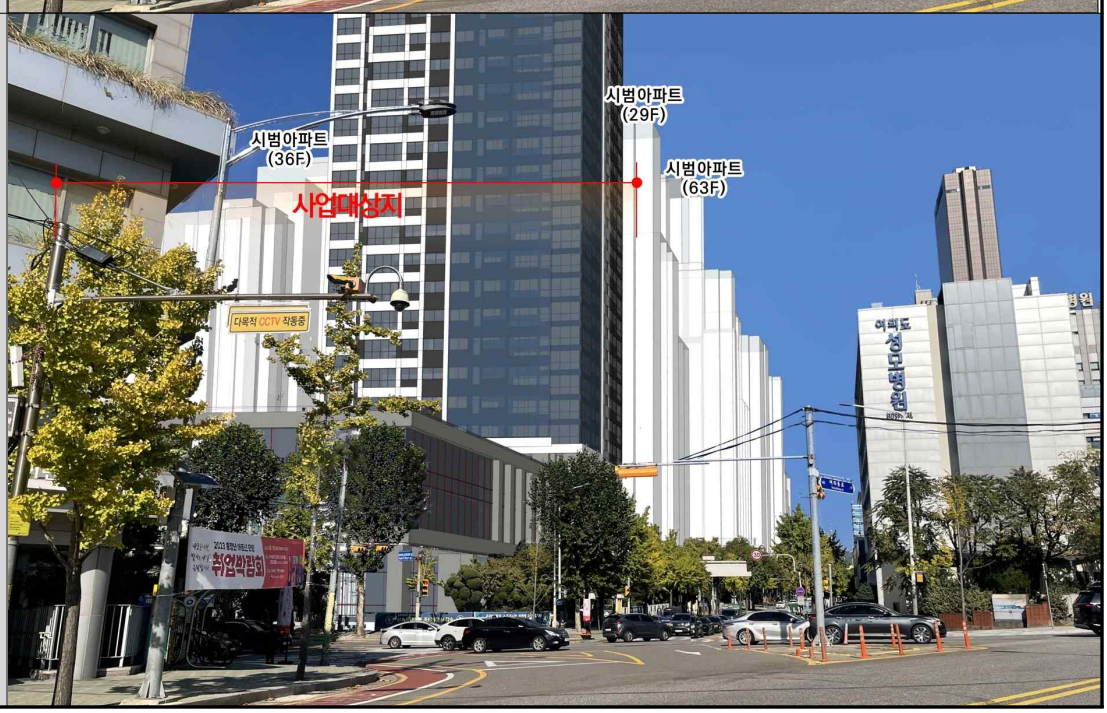
조망점	구분	거리(m)	위 치
V1	근경	약 130m	대상지 남측 여의동 주민센터
V2	근경	약 190m	대상지 여의도 성모병원
V3	중경	약 400m	대상지 동측 63빌딩
V4	중경	약 445m	대상지 남측 노량진 수산물시장
V5	원경	약 875m	대상지 북측 여의도 공원
V6	원경	약 942m	대상지 남서측 샛강생태공원변

[조망점 위치도]

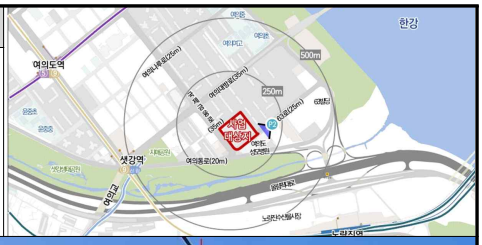


3. 사업시행에 따른 경관영향검토

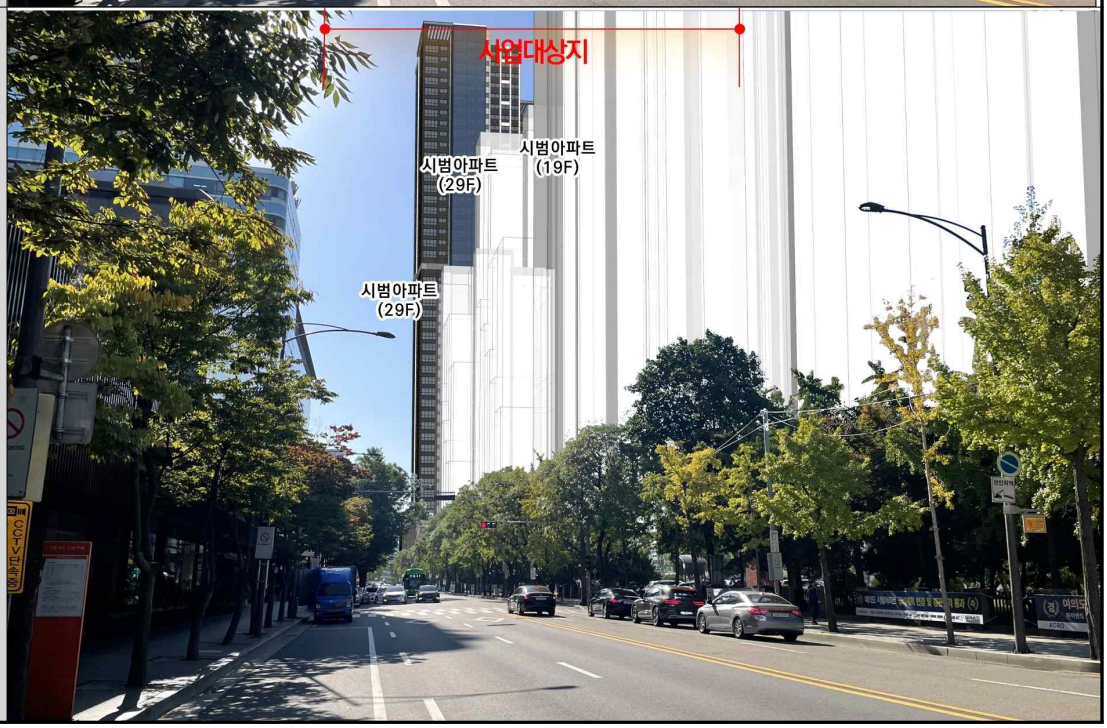
가. 경관시뮬레이션 1

근경-V1	여의동 주민센터 앞	
검토내용	• 대상지 인근 여의동주민센터에서 바라본 조망 • 경관적 변화가 클 것으로 예상되어 색채 및 입면 계획을 통한 기존 도심과조화로움 유도	
사업시행 전		
사업시행 후		

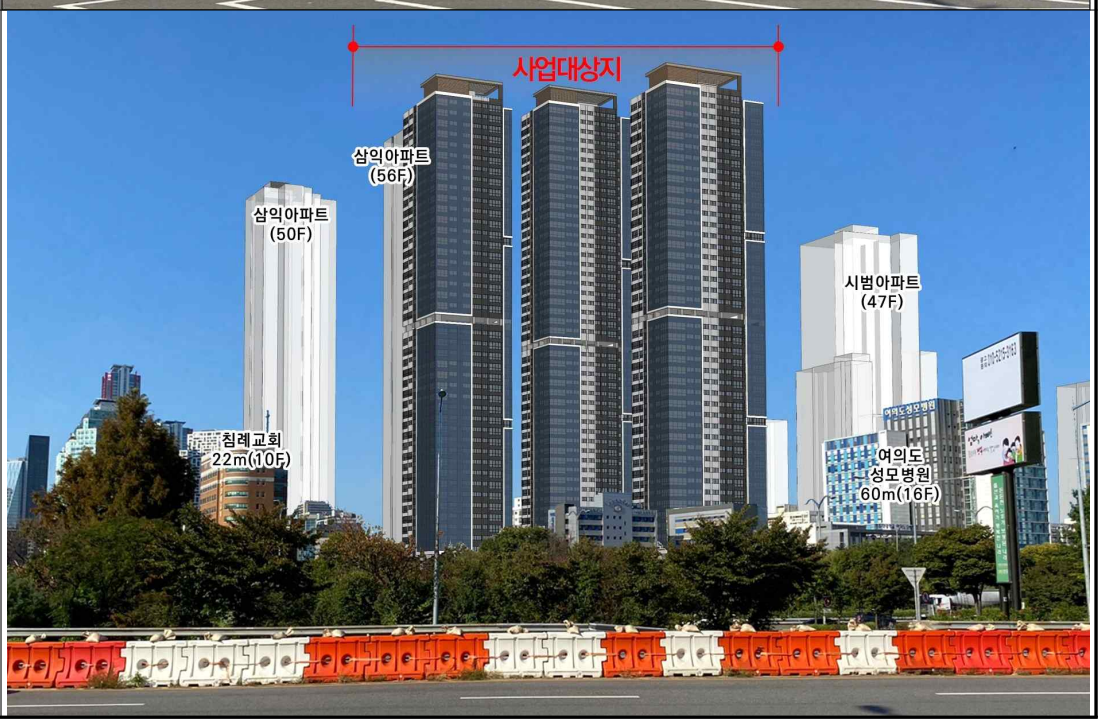
나. 경관시뮬레이션 2

근경-V2	여의도 성모병원 앞	
검토내용	• 저층부는 식재 및 주변 건축물들에 의해 일부 차폐될 것으로 예상되며, 주변 건축물과의 경관적 조화를 위한 색채 및 입면계획을 통하여 기존 도심과의 조화 유도	
사업시행 전		
사업시행 후		

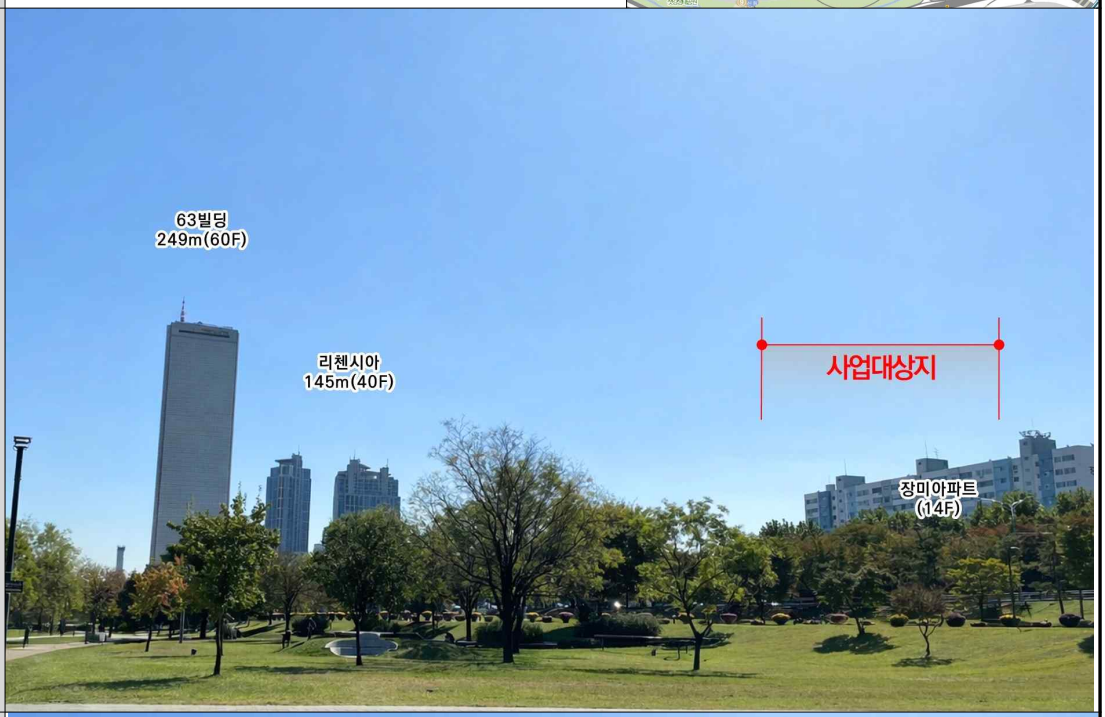
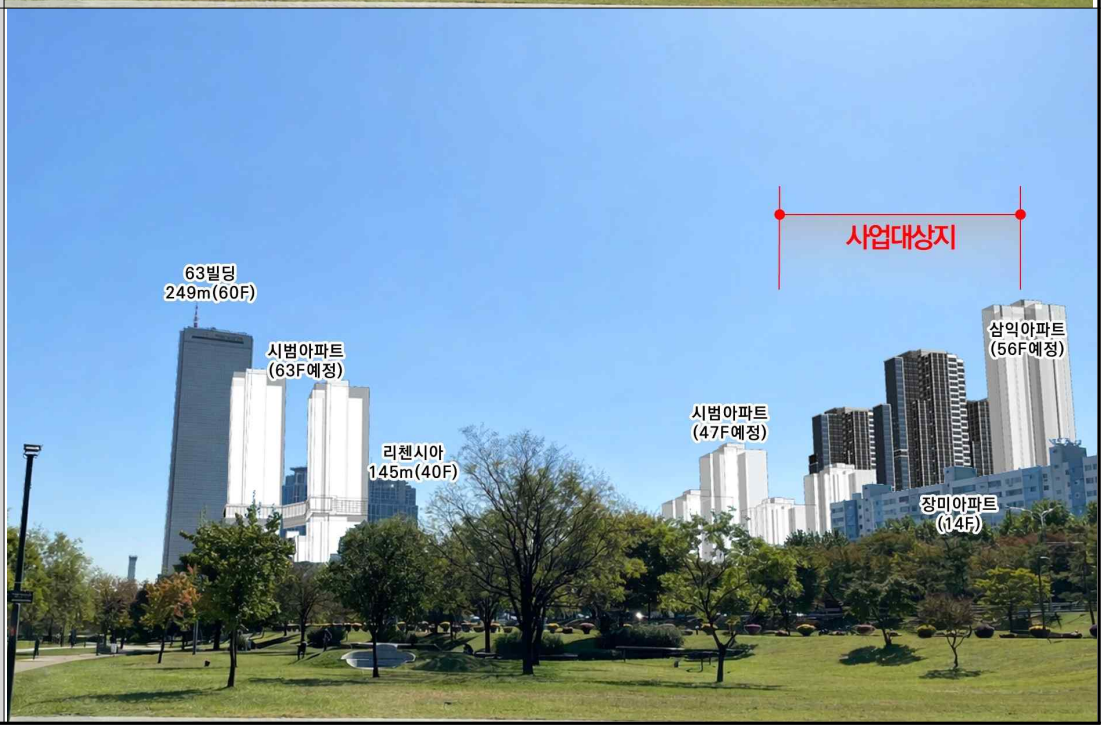
다. 경관시뮬레이션 3

중경-V3	63빌딩	
검토내용	• 저층부는 식재 및 주변 건축물들에 의해 일부 차폐될 것으로 예상되며, 주변 건축물과의 경관적 조화를 위한 색채 및 입면계획을 통하여 기존 도심과의 조화 유도	
사업시행 전		
사업시행 후		

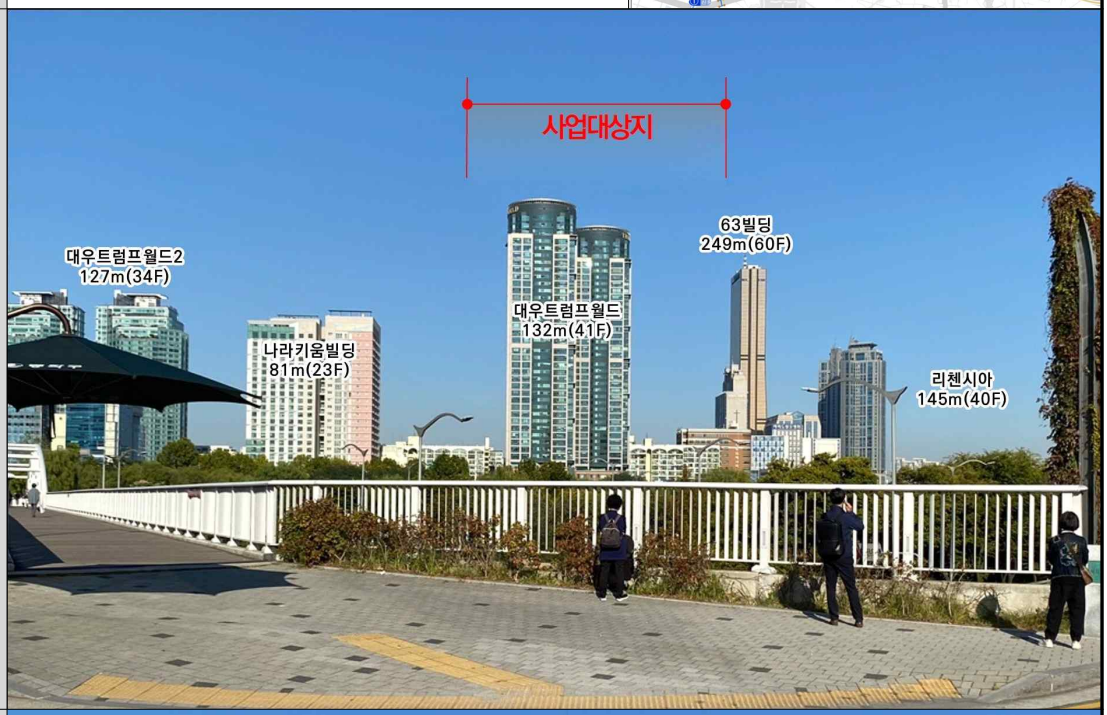
라. 경관시뮬레이션 4

중경-V4	노량진 수산물시장	
검토내용	• 대상지 저층부는 식재에 의해 일부 차폐될 것으로 예상되며, 중·상층부가 조망되어 경관적 변화가 있을 것으로 예상됨	
사업시행 전		
사업시행 후		

마. 경관시뮬레이션 5

원경-V5	샛강생태공원변	
검토내용	• 대상지 저층부는 일부 차폐될 것으로 예상되며, 대상지 인근 고층 건축물들과 비슷한 규모로 조화로운 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨	
사업시행 전		
사업시행 후		

바. 경관시뮬레이션 6

원경-V6	샛강생태공원변	
검토내용	• 대상지 일부가 조망되어 경관적 변화가 있을 것으로 예상되며, 대상지 인근 고층 건축물들과 비슷한 규모로 조화로운 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨	
사업시행 전		
사업시행 후		

4. 종합분석

- 대상지는 서울시 경관기본계획 중 한강변 중점경관관리구역 수변중심지역에 해당함
- 주변 건축물 및 개발예정지와 비슷한 규모 및 높이 계획으로 기존 도심과의 조화로운 스카이라인 계획
- 도시경관에 미치는 영향이 불가피함에 따라 여의도 지구, 수변중심지역의 이미지에 부합하는 주변과 조화롭고 우수한 입면계획 및 색채 계획으로 지역 이미지 제고 유도
- 또한, 건축선 후퇴 및 공개공지 확보 등을 통하여 쾌적한 보행환경을 조성하고 건축물은 주·보행자의 위압감을 최소화 할 수 있도록 하며, 조경계획 등의 외부공간계획을 적절히 적용하여 개방감을 확보하고 자연스러운 경관이미지 창출

토지 및 건축물 조서

여의도 은하아파트 토지 및 건축물 조서

1. 토지조서

연번	위치	지목	면적 (㎡)	용도 지역	용도 지구	도시계획 시설	소유주	용도
계	-	-	18,565.0	-	-	-	-	-
1	여의도동 52	대	18,565.0	제3종일반주거지역	-	어린이공원 1개소	사유지 (구분소유)	아파트

※ 단독주택 용지 : - ㎡, 공동주택 용지 : 18,565.0㎡

2. 건축물 조서

연번	위 치	용 도	구 조	동수	호수	세대수	준공 연도	규 모			비 고
								건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	
계				4	30	360		3,646.14	46,947.25		
1	여의도동 52	아파트	철근 콘크리트	4	30	360	1974-12-19	3,646.14	46,947.25	지하1층/지상12층	

주) 1. 호수 산정은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따름
2. 비고란에 빈집(공가·폐가) 현황 등 기재

※ 단독주택 수 : - 호, 공동주택 수 : 4개동, 360세대