

여의도 시범아파트 신속통합기획 재건축정비계획 결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건

의안 번호	제 130 호
----------	---------

제출연월일: 2023. 3. .
제 출 자 : 영등포구청장

1. 제출(제안)이유

영등포구 여의도동 50번지 일원 “여의도 시범아파트”의 재건축정비계획 결정(변경)을 위해 주민제안된 정비계획 변경(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 함.

2. 주요내용

가. 여의도 아파트지구 개발기본계획 결정(변경)(안)

1) 지구의 명칭, 위치 및 면적(변경)

구분	도면 표시 번호	지구명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일대	550,734.4	증) 224.4	550,958.8	간괴31 (1976.8.21)	

나. 여의도 시범아파트 정비계획 결정(변경)(안)

1) 정비사업의 시행에 관한 계획

결정 구분	명칭	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	여의도 시범아파트 주택재건축사업	여의도동 50번지 일대	108,823.0	증) 224.4	109,047.4	-
	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비고
	재건축사업	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	-	현황 : 1,584세대 계획 : 2,446세대 증) 862세대		-

2) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		기정(m ²)	변경(m ²)	변경후(m ²)	비 고
합 계		108,823.0	증) 224.4	109,047.4	
획 지	소 계	98,843.0	감) 9,884.3	88,958.7	
	공동주택	90,734.7	감) 1,776.0	88,958.7	
	주구중심	3,308.3	감) 3,308.3	-	
	공공이용시설	4,800.0	감) 4,800.0	-	
정비기반시설용지	소 계	9,980.0	증) 10,108.7	20,088.7	건축물 기부채납 9,884.3m ²
	도로	-	증) 2,586.4	2,586.4	도로(토지) 2,362.0m ² + 건축물(입체보행로) 224.4m ²
	공원	9,980.0	증) 7,522.3	17,502.3	영등포구 소유 국공유지 9,980m ² + 기부채납 7,522.3m ²

3) 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가) 용도지역 결정(변경)

구 분		면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		108,823.0	증) 224.4	109,047.4	100.0	
주거 지역	소 계	108,823.0	증) 214.9	109,037.9	100.0	
	제1종일반주거지역	9,980.0	감) 9,980.0	-	-	
	제2종일반주거지역(7층이하)	-	증) 214.9	214.9	0.2	
	제3종일반주거지역	98,843.0	감) 98,843.0	-	-	
	준주거지역	-	증) 108,823.0	108,823.0	99.8	
녹지 지역	소 계	-	증) 9.5	9.5	-	
	자연녹지지역	-	증) 9.5	9.5	-	

나) 용도지구 결정(변경)

지구명	지구의 세분	위치	면적(m ²)			최초결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
아파트지구	아파트지구	여의도동 일원	550,734.4	증)224.4	550,958.8	76.8.21. (건코1976-131)	-

4) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가) 교통시설

○ 도로 결정(변경)조사

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
가정	대로	3	100	25	주간선도로	590	국제금융로	여의동로	일반도로	-	70.3.26 (건교43)	-
변경	대로	3	100	25~27	주간선도로	590 (46)	국제금융로	여의동로	일반도로	-	70.3.26 (건교43)	폭원 변경
가정	중로	1	132	20~30	보조간선도로	6,873	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	-	-
변경	중로	1	132	20~30	보조간선도로	6,873 (4)	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	-	특수도로와 중복결정
신설	중로	1	-	20	보조간선도로	272 (272)	63로	여의대방로	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	-	4~8	특수도로	44 (44)	여의도동 50	여의도동 86-5	보행자 전용도로	-	-	도로, 하천과 중복결정

※ ()는 구역 내 연장임

○ 도로 결정(변경)사유서

도로명	변경내용	변경사유
대로 3-100	도로 폭원 변경 (폭원: 25m → 25~27m)	• 중로류(신설)에 따른 원화치로 조성을 위한 도로 폭원 확폭
중로 1-132	중복결정 사항 추가	• 소로3류 특수도로(입체보행로)와의 중복결정(79.9m)
중로 1-	도로 신설 (폭원: 20m, 연장: 272m)	• 정비사업에 따른 세대수 증가를 반영하기 위한 도로 신설
소로 3-	도로 신설 (폭원: 4~8m, 연장: 44m)	• 여의도 한강공원과의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 설치구간 내 특수도로(보행자 전용도로) 신설 • 도로(중로1-132) 및 하천(한강)과 중복결정

나) 공간시설

○ 광장 결정(변경)조사

구분	도면표시 번호	시설명	시설의종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	광장	교통광장	원효대교 남단	22,569.0 (703.5)	감 703.5	21,865.5	78.10.20 (건교313)	

※ ()는 구역 내 면적임

○ 광장 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	광장	• 면적 축소 - 22,569.0m ² → 21,865.5m ² 감 703.5m ²	• 재건축 정비구역 내 편입되어 있던 광장 시설에 대하여 토지 이용의 장합성을 위하여 일부 면적 축소를 통한 구역 내 계획

○ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공원	어린이공원	여의도동 50-2	5,350.0	감 5,350.0	-	건교47 (71.3.22)	평화공원
폐지	②	공원	어린이공원	여의도동 50-3	4,630.0	감 4,630.0	-	건교47 (71.3.22)	자유공원
신설	①	공원	문화공원	여의도동 50일원	-	증 17,502.3	17,502.3	-	

○ 공원 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설의세분	변경내용	변경사유
①	어린이공원	• 폐지 - 감 5,350.0m ²	• 기존 여의대방로 및 63로 가로활성화를 위해 설치되었던 어린이공원에 대하여 공원의 세분 및 위치 변경을 위하여 폐지 후 문화공원 신설
②	어린이공원	• 폐지 - 감 4,630.0m ²	
①	문화공원	• 신설 - 증 17,502.3m ²	• 한강의 공공성 및 접근성 향상을 위해 한강변 인접 위치에 문화공원 신설

다) 방재시설

○ 하천 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 종류	위치		연장		면적(m ²)			최초 결정일	비고
			기점	종점	기정	변경	기정	증감	변경후		
기정	하천	국가 하천	경기도 김포군 사계	경기도 하남시 사계	41.51	-	40,747,844	-	40,747,844	대통령령 6583 (73.3.21)	-
변경	하천	국가 하천	경기도 김포군 사계	경기도 하남시 사계	41.51	-	40,747,844	-	40,747,844	대통령령 6583 (73.3.21)	소로3류(압제보행로)와 중복결정(면적 143.2m ²)

○ 하천 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	하천	• 소로3류(압제보행로)와 중복결정(면적 143.2m ²)	• 여의도 한강공원과 연계를 위한 한강공원 내 압제보행로 설치에 따른 중복결정구역

5) 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	위치	연면적 (m ²)			비고	
			기정	변경	변경후		
신설	판매시설	여의도동 50번지 알대	-	증 5,650.00	5,650.00		
	근린생활시설		-	증 5,440.00	5,440.00		
	관리사무소		-	증 150.00	150.00		
	주민 공동 시설		경로당	-	증 500.09	500.09	
			어린이집	-	증 725.64	725.64	
			작은도서관	-	증 300.24	300.24	
			다함께돌봄센터	-	증 66.51	66.51	
			어린이놀이터	-	증 2,322.81	2,322.81	
			주민운동시설	-	증 1,000.00	1,000.00	
			지역문화센터	-	증 275.00	275.00	
지역공동체 자원센터	-	증 330.00	330.00				
합계			-	증 16,760.29	16,760.29		

6) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역구분		위치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
변경	여의도 사범아파트 주택재건축사업 정비구역	109,047.4	여의도동 50번지 알대	25	-	-	25	-	

7) 건축물에 관한 계획

가) 건축시설계획

결정 구분	구역구분		위치	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)																						
	명칭	면적(m ²)				상한	법적상한																							
변경	획지1	88,958.7	여의도동 50번지 알대	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	348.57	399.99	200m 이하 (65층 이하)																						
주택의 규모 및 규모별 건설비율				<ul style="list-style-type: none"> • 주택공급계획 : 2,446세대 • 건담규모 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">건담규모</th> <th colspan="2">세대수</th> <th rowspan="2">비고</th> </tr> <tr> <th>세대</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>2,446</td> <td>100.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>60m² 이하</td> <td>324</td> <td>13.2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>60m² ~ 85m² 이하</td> <td>1,144</td> <td>46.8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>85m² 이상</td> <td>978</td> <td>40.0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					건담규모	세대수		비고	세대	비율(%)	합계	2,446	100.0		60m ² 이하	324	13.2		60m ² ~ 85m ² 이하	1,144	46.8		85m ² 이상	978	40.0	
건담규모	세대수		비고																											
	세대	비율(%)																												
합계	2,446	100.0																												
60m ² 이하	324	13.2																												
60m ² ~ 85m ² 이하	1,144	46.8																												
85m ² 이상	978	40.0																												
건축물의 건축선에 관한 계획				<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 : 대지 경계선으로 부터 3m, 6m, 10~21m 																										
심의원화 사항				<ul style="list-style-type: none"> • 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) - 상한용적률 348.57% → 법적상한용적률 399.99% 																										
기타사항에 관한 계획				<ul style="list-style-type: none"> • 공공보행통로 <ul style="list-style-type: none"> - 정비계획결정도상 지정된 위치에 2개소 폭15m로 설치 • 연도형상가 <ul style="list-style-type: none"> - 구간 : 여의대방로변 - 용도 : 근린생활시설 등 																										

나) 용적률 계획

구분	산정내용							
	토지이용 계획	구역면적 (㎡)	택지(㎡) (공동주택 및 부대복리시설)	신설 공공시설 등(㎡)		신규 설치 정비기반시설 등 내 국공유지(㎡)	획지 내 용도폐지 되는 국공유지(㎡)	
		109,047.4	88,958.7	29,973.0	22,476.3	7,496.7	10,204.4	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> 신설 공공시설 등 제공면적 - 신규 설치 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 = 29,973.0㎡ - 10,204.4㎡ - 0㎡ = 19,768.6㎡ (20.0%) 							
토지	<ul style="list-style-type: none"> 도로 제공부지 : 2,362.0㎡ (전체 2,586.4㎡ 중 국공유지 224.4㎡) 공원 제공부지 : 7,522.3㎡ (전체 17,502.3㎡ 중 국공유지 9,980.0㎡) 							
토지 지분면적	<ul style="list-style-type: none"> 공공건축물 토지지분면적 : 2,387.6㎡ = (공공건축물 연면적 15,160.8㎡ / 최대연면적 564,877.02) × 대지면적 88,958.7㎡ 							
공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 기부채납(공공기여) 환산부지면적 = 문화시설 + 공공체육시설 + 과학체험관 + 어르신복합시설 + 유아과학놀이터 + 청소년문화의집 + 입체보행로 = 2,924.8㎡ + 2,279.5㎡ + 518.1㎡ + 774.7㎡ + 443.4㎡ + 482.6㎡ + 76.0㎡ = 7,499.2㎡ ① 건축물 기부채납(문화시설) : 환산부지 면적 = 2,924.8㎡ - ① 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ④ 용적을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ① 건축 연면적 × 설치비용^{주1)} = 17,593.0㎡ × 4,472,000원/㎡ = 78,675,896,000원 : ④ 공시지가^{주2)} × 2 = 13,450,000원/㎡ × 2 = 26,900,000원/㎡ ② 건축물 기부채납(공공체육시설) : 환산부지 면적 = 2,279.5㎡ - ② 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ④ 용적을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ② 건축 연면적 × 설치비용^{주3)} = 15,000.0㎡ × 4,088,000원/㎡ = 61,320,000,000원 : ④ 공시지가^{주2)} × 2 = 13,450,000원/㎡ × 2 = 26,900,000원/㎡ ③ 건축물 기부채납(과학체험관) : 환산부지 면적 = 518.1㎡ - ③ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ④ 용적을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ③ 건축 연면적 × 설치비용^{주4)} = 3,000.0㎡ × 4,646,000원/㎡ = 13,938,000,000원 : ④ 공시지가^{주2)} × 2 = 13,450,000원/㎡ × 2 = 26,900,000원/㎡ ④ 건축물 기부채납(어르신복합시설) : 환산부지 면적 = 774.7㎡ - ④ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ④ 용적을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ④ 건축 연면적 × 설치비용^{주5)} = 5,500.0㎡ × 3,789,000원/㎡ = 20,839,500,000원 : ④ 공시지가^{주2)} × 2 = 13,450,000원/㎡ × 2 = 26,900,000원/㎡ ⑤ 건축물 기부채납(유아과학놀이터) : 환산부지 면적 = 443.4㎡ - ⑤ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ④ 용적을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ⑤ 건축 연면적 × 설치비용^{주6)} = 3,000.0㎡ × 3,976,000원/㎡ = 11,928,000,000원 : ④ 공시지가^{주2)} × 2 = 13,450,000원/㎡ × 2 = 26,900,000원/㎡ ⑥ 건축물 기부채납(청소년문화의집) : 환산부지 면적 = 480.1㎡ - ⑥ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ④ 용적을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ⑥ 건축 연면적 × 설치비용^{주7)} = 3,660.8㎡ × 3,528,000원/㎡ = 12,915,302,400원 : ④ 공시지가^{주2)} × 2 = 13,450,000원/㎡ × 2 = 26,900,000원/㎡ ⑦ 건축물 기부채납(입체보행로) : 환산부지 면적 = 76.0㎡ - ⑦ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ④ 용적을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ⑦ 건축 연면적 × 설치비용^{주8)} = 318.1㎡ × 6,429,200원/㎡ = 2,045,128,520원 : ④ 공시지가^{주2)} × 2 = 13,450,000원/㎡ × 2 = 26,900,000원/㎡ 							
	<p>주1 : 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022) 내 문화예술회관 및 문화집회시설 공사비 주2 : 도시계획위원회 심의시점 직전 고시된 개별공시지가(2022. 04. 29. 기준) 주3 : 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022) 내 체육관(체육센터) 공사비 주4 : 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022) 내 전시 및 박물관 공사비 주5 : 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022) 내 노인복지센터 공사비 주6 : 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022) 내 육아 및 보육, 키즈센터 공사비 주7 : 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022) 내 청소년 및 문화수련시설 공사비 주8 : 한강사업본부 시설관리부 "한강전망 보행데크 조성"(2011년도 정책자료집) : 한강전망보행데크조성(성수,가양,서빙고 보행로) 사업비 평균값 적용</p>							
허용용적률 적용기준	<ul style="list-style-type: none"> 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 항목 = 230% + 50% = 280% * 용적률 인센티브 항목 - 필수 이행(기준용적률 완화 20%) = 20% < 21%{우수디자인(15%) + 녹색건축물, 에너지효율등급(6%)} - 선택 이행(허용용적률 완화 50%) = 50% < 50.74%{(한강 수변 연결성 강화(5%) + 리모델링 용이(10%) + 친환경 자동차(4%) + 녹지생태도심(4%) + 자연지반보존(5.1%) + 중수도시설(9.2%) + 전면금지 추가 조성(2.4%) + 단지내 부대복리시설 의무 개방(5%) + 세대구분형 주택(6%)} 							
상한 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 상한용적률 360.0% 이하 = 허용용적률 × (1+1.3×α(토지)+0.7×α(건축물)) = 280 + (1 × 1.3 × 0.14175 + 0.7 × 0.08660) = 348.57% < 360.00% 이므로 348.57% 적용 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>α(토지) = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 12,271.9㎡ / 86,571.1㎡</p> <p>α(건축물) = 공공시설설치비용 환산부지면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 7,496.7㎡ / 86,571.1㎡</p> </div>							
법적상한 용적률	399.99% 이하							

다) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

○ 공공주택 공급면적 산출 근거

계획기준		<ul style="list-style-type: none"> 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로상하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 공공목적의 공공주택 용도 				
상한용적률(정비계획 용적률)		• 348.57%				
법적상한용적률(건축계획)		• 399.99% 이하(건축위원회 심의에서 최종결정)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분	• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 399.99% - 348.57% = 51.42%				
	건립 용적률	• 51.42% × 0.5 = 25.71%				
	의무 연면적(지상층)	• 88,958.7m ² (대지면적) × 25.71% = 22,871.28m ² 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		84m ²	117.92m ²	194	22,876.48m ²	확지
		합계		194	22,876.48m ²	>22,871.28m ²

○ 공공주택 혼합계획

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비(%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수	공공주택 비율(%)	
					전체 세대수 대비	전체 비율
합계	2,446	100.0	2,252	194	7.9	100.0
59.9	324	13.3	324	-	-	-
84.9	1,144	46.8	950	194	7.9	100.0
103.9	414	16.9	414	-	-	-
128.9	380	15.5	380	-	-	-
154.9	123	5.0	123	-	-	-
178.9	55	2.3	55	-	-	-
200.9	6	0.2	6	-	-	-

※ 본 정비계획 및 정비구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제17조제1항에 따라 지구단위계획 및 지구단위계획 구역과 동일한 효력을 가지며(도시·주거환경정비계획 수립지침 1-3-3), 같은 법 제84조에 따라 정비사업 준공 후 영등포구청장이 지구단위계획으로 관리

※ 상기 주택의 규모 및 규모별 건설비용 등은 관련 규정 범위 내에서 서울특별시 건축위원회에서 조정될 수 있음

8) 교통 및 동선처리계획

구분	위치	계획목표	비고	
보행 동선	보행동선	단지내	• 학교, 공원 등 보행 대발시설과 연계하여 보행동선 조성	-
	공공 보행통로	단지내	• 정비계획결정도상 지정된 위치에 2개소 폭 15m로 설치	-
	보행자 출입구	단지내	• 단지내·외부에서 보행자 접근이 편리하도록 출입구로 계획	-
차량 동선	차량출입 불허구간	여의대방로변	• 간선도로변 차량 흐름을 원활하게 하기위해 차량출입불허구간 지정	-
		여의동로변	• 간선도로변 차량 흐름을 원활하게 하기위해 일부 구간 차량출입불허구간 지정	-
		63로변	• 간선도로변 차량 흐름을 원활하게 하기위해 일부 구간 차량출입불허구간 지정	-
	단지내 차량동선	단지내	• 비상차량의 차량은 단지내 보행환경과 거주환경보호를 위해 지하통행 우선	-
	차량 출입구	단지내	• 차량출입구는 63로변에 2개소, 신설도로변 1개소로 제한하여 인접도로의 차량소통을 원활하게 함	-
주차	단지내 지하	• 지상주차를 최소화 하여 단지내 쾌적한 보행환경 및 녹지공간 확보 • 각 세대별 여유 있게 법정 주차대수 이상으로 자차를 준수하여 주차난이 발생하지 않도록 계획	-	

9) 연도형상가에 관한 계획

구분	계획내용	계획목표	비고
연도형상가 배치구간	• 구간: 여의대방로변	한강기근길 가로활성화 및 포켓공간 조성을 통한 개량 확보	정비계획 결정도 참조

10) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고	
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> • 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 • 조경형 경관분석으로 한강변에 대한 조화로운 경관 형성 유도 • 서울시 경관 기본계획을 반영하여 경관계획 수립 	-	
환경보전	자연환경	<ul style="list-style-type: none"> • 질·성토의 균형고려, 지형변화 최소화 • 기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오둑 공간 확보 	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	• 계획구역의 압사상 한강변에 위치하나 기존 재방시설로 침수 등 수재해에 대한 우려는 없음. 그러나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	-
	산사태	• 해당사항 없음	
	화재	• 화재발생을 대비하여 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

11) 환경성검토 결과

검 토 항 목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비 고
자연환경	1.비오름	-	○	·비오름유형평가 대부분 지역 2~3등급, 일부지역 4등급 ·개별비오름은 대부분 평가제외지역, 일부지역 2등급	·비오름 분석결과 대상지는 대부분 지역 이 보호치가 낮은 비오름 현황을 보이고 있음 ·녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 강화 도모	-
	2.생태 네트워크	녹지 평가지표	○	·사회지역으로 산림식생 등 미분포	·현 지형 및 주변 경관 시설물 분포 등을 고려하여 대자내 공원(17,502.3㎡, 16.1%)를 계획	-
생활환경	3.토지이용 (생태연적률)	30%	○	·불투수도양 포장률은 대부분 70%이상 ·생태연적률 35.0% 확보	·자연자반녹지, 인공자반녹지, 투수성포장, 옥상녹화 등 투수포장면적 확보	-
	4.지형지질	절·성토비율 20%이하	○	·부지정자에 따른 토량발생 예상	·부지정지시 발생토량은 도배우기 등으로 재활용 계획	-
		지형변동비율 30%이하	○	·부지정자에 따른 경미한 지형변화 예상	·현 지형 및 토지이용을 고려한 공사계획 수립	-
		자하수위보전	○	·자하공간계획으로 지하수 유출 예상	·자하공간 최소화, 차수성이 뛰어난 공법으로 지하수위유지	-
	5.수질 (지표·지하), 물순환, 수리수문	우수 처리	○	·우수 처리계획 검토	·사업지구 내 우수를 차잡하여 기존 우수처리 계획에 의해 처리	-
	6.바람	바람길 확보	○	·사업시행으로 인한 기상변화는 미미할 것으로 예상	·풍향을 고려한 배치계획 수립	-
	7.대기질 미세먼지	대기오염 최소화	○	·공사시 건설장비 가동 및 토량 이동에 따른 일시적인 대기오염물질 발생 ·운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 발생	·공사시 건설장비 가동 및 토량 이동에 따른 일시적인 대기오염물질 발생 ·운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 발생	-
	8.온실가스 (에너지)	에너지절약 계획 수립	○	·취사 및 난방용 에너지 사용에 따른 대기오염물질이 배출될 것으로 예상	·오염물질 배출량이 적은 LNG 사용	-
	9.친환경적 자 완순환	폐기물 처리	○	·공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	·서울시 폐기물 처리계획에 의거 처리	-
	10.소음 진동	소음진동영향	○	·공사시 소음진동 영향	·가설방음관넬 설치 ·저소음, 자진동 장비사용	-
	11.경관	조망권 확보	○	·건축물 계획으로 인한 주변경관 변화 발생	·주변지역과 연계된 조화로운 스카이라인 계획 수립	-
12.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	·주변에 휴식·여가공간 부족	·공원을 확보하여 휴식·여가공간 조성	-	
13.일조	일조침해 최소화	○	·대상지 북측 일부 주거지역에 대한 일조 영향 예상	·일조시간 확보를 위한 관련법 준수를 통한 일조영향 최소화	-	

12) 정비사업의 시행계획 및 시행방법

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축사업	정비구역지정 고시일로부터 4년내	(주)한국자산신탁	현황 : 1,584세대 계획 : 2,446세대 증 851세대	-

다. 여의도 시범아파트 지구단위계획(구역) 결정(안)

1) 지구단위계획구역에 관한 결정

가) 지구단위계획구역에 관한 계획

○ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	여의도시범아파트 주택재건축 지구단위계획구역	영등포구 여의도동 50 일대	-	증 109,047.4	109,047.4	-	

○ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	위치	결정사유
신설	여의도시범아파트 주택재건축 지구단위계획구역	영등포구 여의도동 50 일대	• 여의도 시범아파트 주택재건축 정비사업을 위한 지구단위계획 신설

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

가) 용도지역·지구에 관한 계획 : 정비계획 변경(안) 참조

나) 도시계획시설에 관한 계획 : 정비계획 변경(안) 참조

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가) 가구 및 획지에 관한 계획

○ 가구 및 획지 결정조서

구분	가구 및 획지번호	위치	면적(m ²)	비율(%)	비고
획지	합계	-	88,958.7	100.0	
	획지	영등포구 여의도동 50번지 일원	88,958.7	100.0	공동주택 및 부대복리시설

나) 건축물 등에 관한 계획

○ 불허용도 및 허용용도 계획 결정조서

구분	도면표시	허용용도	불허용도
획지	A	• 공동주택 및 부대복리시설 • 주택법 시행령 제7조의 복리시설	허용용도 이외의 용도

○ 건폐율 계획 결정조서

구분	용도지역	건폐율	비고
확지	준주거지역	60%이하	공동주택 및 부대복리시설

○ 용적률 계획 결정조서

구분	용적률				비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
확지 (준주거지역)	230%이하	280%이하	360%이하	400%이하	공동주택 및 부대복리시설

※상한용적률은 대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납한 경우로서
 $\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})$
 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
 - α 토지 = 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
 - α 현금·건축물 = 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산 부지)로 제공하는 면적의 비율
 ※둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용의 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조」 규정을 따름

○ 높이 계획 결정조서

구분	높이		비고
	기준	최고	
확지	-	200m 이하 (65층 이하)	공동주택용지

○ 건축물 배치 및 형태에 관한 결정조서

구분	적용지역	계획내용	비고	
배치 및 형태	건축 한계선	여의동로변	• 대지경계선으로부터 10~21m	조성위치는 결정도를 따름
		여의대방로변	• 대지경계선으로부터 10m	
		63로변 및 여의도상당 남동측	• 대지경계선으로부터 6m	
		삼익은하아파트 인접부 신설 도로변	• 대지경계선으로부터 3m	
	배치 구간	주인공동시설 배치구간	• 단지 내 보행접근이 높은 지역은 주민공동이용시설 배치 권장	-
		도심형주거 배치구간 (권장)	• 금융중심지 지원형 주동배치(자층부에 블록형 연도형상가 및 커뮤니티시설 배치로 보행친화적 공간 조성)	조성위치는 결정도를 따름
		자층부 개방구간	• 문화공원~한강 보행연계를 위해 한강변으로 자층부 개방구간 계획	
		다인투화동 배치구간	• 고층 타워형 주동 배치	
연도형상가 배치구간 (권장)	• 여의대방로는 한강가는길로 가로활성화 및 포켓공간 조성을 통해 개방감 확보			

다) 인센티브에 관한 계획

○ 허용용적률 인센티브

- 필수 이행항목(의무이행 인센티브 : 총량의 20% 이상)

유형	목표	항목	세부항목	인센티브 량	비고
의무 이행	일반 재건축 기준 허용용적률 20%에 상응하는 인센티브 행위 이행	우수디자인	우수디자인	15%	
		장수명주택	우수등급 이상	10%	리모델링이 용이한 공동주택과 중복적용 불가
		녹색건축물, 에너지효율 등급	에너지 효율 1+ / 녹색건축인증 최우수	9%	제로에너지건축물 인증시 불인정
			에너지 효율 1+ / 녹색건축인증 우수	6%	
			에너지 효율 1 / 녹색건축인증 최우수	6%	
			에너지 효율 1 / 녹색건축인증 우수	3%	
		신재생에너 지 공급률	20%초과	3%	제로에너지건축물 인증시 불인정
			20%이하 ~ 15%초과	2%	
			15%이하 ~ 10%초과	1%	
		지능형건축 물 인증	1등급	15%	-
			2등급	12%	
			3등급	9%	
			4등급	6%	

- 선택적 이행항목(계획유도 인센티브 : 총량의 70% 이하)

유형	목표	항목	세부항목	인센티브 량	비고
계획 유도	친환경 정책 이행	제로에너지 건축물	ZEB1	15%	서울특별시 녹색건축물설계기준 적용
			ZEB2	14%	
			ZEB3	13%	
			ZEB4	12%	
			ZEB5	11%	
		재활용 건축자재 사용량의 용적비율	25% 이상	5%	
			20% 이상	4%	
			15% 이상	3%	
		한강, 샹강 수변 연결성 강화	한강 연결통로 조성 시 (위원회에서 인정하는 경우)	5%	
		리모델링이 용이한 공동주택	관련규정 충족시	10%	장수명주택과 중복적용 불가
	친환경자동차	전기차 충전시설 법적의무량의 10% 초과설치 및 개방	4%	-	
		전기차 충전시설 법적의무량의 7% 초과설치 및 개방	3%		
		전기차 충전시설 법적의무량의 5% 초과설치 및 개방	2%		
	녹지생태도심	조경 의무사항의 20% 이상 초과 식재시 (1㎡당 교목 0.24주 / 관목 1.2주 이상 식재)	4%	국토교통부 기준 (1㎡당 교목 0.2주 / 관목 1주 이상 식재)	
	자연지반보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2	산식에 따름	-	
	중수도시설 설치	기준용적률 × 0.04	9.2%	※관련법에 의한 의무설치는 제외	
빗물이용시설 설치	기준용적률 × 0.04	9.2%	※관련법에 의한 의무설치는 제외		
열린도시 공간조성	무장애 도시	장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증시	최우수	5%	
			우수	4%	
	단지내 소통공 간 조성	비주거시설 생활공유가 로배치(부대 복리시설 제외)	지상에 설치된 (주민공동시설은 제외한)비주거시설 총량의 1/2 이상 생활공유가로 배치	5%	
	공공공 간 확보	공개공지 법적의무면 적 초과조성시	기준용적률 × (설치면적-의무면적) / 대지면적 × α	최대 10%	필로티구조 : α = 0.5 개방형구조 : α = 1.0

유형	목표	항목		세부항목	인센티브 량	비고	
도심 지원 기능	시설 공유	전면공지 추가 조성		기준용적률 × 설치면적 / 대지면적 × 0.5 - 대지경계선에서 3m(비주거동 배치면 6m) 이상 후퇴한 전면공지만 인정	최대5%	「서울시 주택조례」 주민공동시설 의무 설치면적의 20~40% 이상 추가조성 및 외부 개방시	
				단지 내 부대복리시 설 외부 개방	20% 개방		5%
			30% 개방	7%			
			40% 개방	10%			
	주거 안정	세대구분형 (분리형) 주택			전용면적 85㎡ 이상인 세대수 30% 이상 도입	6%	10, 20, 30%의 중간비율 조성 시 직선보간 산정
					전용면적 85㎡ 이상인 세대수 20% 이상 도입	4%	
					전용면적 85㎡ 이상인 세대수 10% 이상 도입	2%	
		민간 임대 주택		10년 이상	주택과 오피스텔을 합한세대수의 20% 이상 확보	15%	10, 15, 20%의 중간비율 조성 시 직선보간 산정
					주택과 오피스텔을 합한세대수의 15% 이상 확보	10%	
					주택과 오피스텔을 합한세대수의 10% 이상 확보	5%	
				20년 이상	주택과 오피스텔을 합한세대수의 20% 이상 확보	20%	
					주택과 오피스텔을 합한세대수의 15% 이상 확보	15%	
					주택과 오피스텔을 합한세대수의 10% 이상 확보	10%	
도심 지원		외국인 전용 주거, 오피스텔		‘주택+오피스텔’ 세대수의 10% 이상을 외국인전용 주택(오피스텔) 조성 시 ※외국인 전용 커뮤니티시설 설치(세대당 3.5㎡)	10%	금융업무 지원공간 (전용 보육시설 등 외국인 거주자 전용 커뮤니티확보)	
지역 사회 기여	(주민공동시 설 외) 공익시설 설치·개방		기준용적률 × 공익시설연면적 / 대지면적 × 0.5	산식에 따름	도서관, 보육시설, 급식소 등 지역 필요시설 사적 운영		

○ 허용용적률 인센티브 완화 사항

구분		인센티브		비고
허용 용적률 인센티브	필수 이행	우수디자인	15%	-
		녹색건축물, 에너지효율등급	6%	에너지 효율 1+ / 녹색건축인증 우수
		소계	21%	> 20% 적용
	선택적 이행	한강, 샹강 수변 연결성 강화	5%	한강 연결통로 조성 시
		리모델링이 용이한 공동주택	10%	관련규정 충족시
		친환경자동차	4%	전기차 충전시설 법적의무량의 10% 초과 설치 및 개방
		녹지생태도심	4%	조경 의무사항의 20% 이상 초과 식재시
		자연지반보존	5.1%	-
		중수도시설 설치	9.2%	-
		전면공지 추가 조성	2.4%	-
		단지 내 부대복리시설 외부 개방	5%	20% 개방
		세대구분형(분리형) 주택	6%	전용면적 85㎡ 이상인 세대수 30% 이상 도입
		소계	50.7%	> 50% 적용

주) 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획
용적률이 변경될 수 있음

○ 상한용적률 인센티브 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	공공주택 건설	
상한용적률 완화사항	68.57%	51.42%	총 119.99%

4) 기타사항에 관한 결정사항

가) 대지 내 공지 및 통로에 관한 계획

○ 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정조서

구분		적용지역	계획내용	비고
대지내 공지 및 통로	전면 공지	건축계획 지장구간	<ul style="list-style-type: none"> 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간조성 - 조경공간 내에는 가로수, 벤치, 카페테라스 등을 조화롭게 조성하여 가로 정원으로 계획하여 보행에 방해가 되지 않도록 최대한 후퇴하여 설치 - 단 판매를 위한 시설물 설치 불허 	조성위치는 결정도를 따르되 계획여건에 따라 조정 가능
	공공보행 통로	공동주택단지 내	<ul style="list-style-type: none"> 폭 15m 및 24시간 개방 수변과 보행 네트워크 강화를 위한 보행공간 조성 	조성위치는 결정도를 따르되 계획여건에 따라 조정 가능

나) 교통처리에 관한 계획

○ 교통처리계획에 관한 결정조서

구분		적용지역	계획내용	비고
교통 처리	차량출입 불허구간	간선도로변 및 교차로 가부 일대	<ul style="list-style-type: none"> 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입 불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용(철거 후 신축 시 적용) ※ 정비계획에서 결정된 진출입구 주변의 차량출입 불허구간은 하제 	지정위치는 결정도를 따름
	단지 내 주차 및 차량동선	공동주택	<ul style="list-style-type: none"> 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차가 급적 자양 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 	-
	단지 내 보행동선	공동주택	<ul style="list-style-type: none"> 공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 보행로 주변 조경시설 및 주민휴게시설 설치 	-

다) 환경관리계획

검 토 항 목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비 고	
자연 환경	1.비오름	-	○ ·비오름유형평가 대부분 지역 2~3등급, 일부지역 4등급 ·개별비오름은 대부분 평가제외지역, 일부지역 2등급	·비오름 분석결과 대상지는 대부분 지역이 보호치가 낮은 비오름 현황을 보이고 있음 ·녹지공간의 최대 확보로 도시생태 가능 강화 도모	-	
	2.생태 네트워크	녹지 평가지표	○	·사거지역으로 산림식생 등 미분포	·현 지형 및 주변 경관 시설물 분포 등을 고려하여 대내 공원(17,502.3㎡, 16.1%)를 계획	-
생활 환경	3.토지이용 (생태면적률)	30%	○	·불투수도양 포장률은 대부분 70%이상 ·생태면적률 35.0% 확보	·자연자반녹지, 인공자반녹지, 투수성포장, 옥상녹화 등 투수포장면적 확보	-
	4.지형 지질	절·성토비율 20%이하	○	·부지장사에 따른 토양발생 예상	·부지장사시 발생토양은 도배유기 등으로 재활용 계획	-
		지형변동비율 30%이하	○	·부지장사에 따른 강한 지형변화 예상	·현 지형 및 토지이용을 고려한 공사계획 수립	-
		자하수위보전	○	·자하공간계획으로 자하수 유출 예상	·자하공간 최소화, 차수장이 뛰어난 공법으로 자하수위유지	-
	5.수질 (지표자하), 물순환 수리수문	우수 처리	○	·우수 처리계획 검토	·사업지구 내 우수를 차집하여 기존 우수처리 계획에 의해 처리	-
	6.바람	바람길 확보	○	·사업시행으로 인한 기상변화는 미할 것으로 예상	·풍향을 고려한 배치계획 수립	-
	7.대기질 미세먼지	대기오염 최소화	○	·공사시 건설생기 가동 및 토량 이동에 따른 일시적인 대기오염물질 발생 ·운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 발생	·공사시 건설생기 가동 및 토량 이동에 따른 일시적인 대기오염물질 발생 ·운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 발생	-
	8.온실가스 (에너지)	에너지절약 계획 수립	○	·취사 및 난방용 에너지 사용에 따른 대기오염물질이 배출될 것으로 예상	·오염물질 배출량이 적은 LNG 사용	-
	9.친환경적 자원순환	폐기물 처리	○	·공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	·서울시 폐기물 처리계획에 의거 처리	-
	10.소음 진동	소음진동영향	○	·공사시 소음진동 영향	·가설방음판넬 설치 ·저소음, 저진동 장비사용	-
	11.경관	조망권 확보	○	·건축물 계획으로 인한 주변경관 변화 발생	·주변지역과 연계된 조화로운 스카이라인 계획 수립	-
	12.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	·주변에 휴식·여가공간 부족	·공원을 확보하여 휴식·여가공간 조성	-
	13.일조	일조침해 최소화	○	·대상지 북측 일부 주거지역에 대한 일조영향 예상	·일조시간 확보를 위한 관련법 준수를 통한 일조영향 최소화	-

라) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획 : 정비계획 변경(안) 참조

3. 추진경과

- 2017.05.19.: 여의도 시범아파트 안전진단 D등급
- 2017.06.01.: 한국자산신탁 시범아파트 주택재건축정비사업 시행자 지정 고시(영등포구고시 제2017-45호)
- 2018.01.16.: 시범아파트 주택재건축정비계획결정(변경)(안) 접수 (한국자산신탁→영등포구)
- 2018.02.28.~03.30.: 주민공람공고
- 2018.04.16.: 영등포구의회 의견청취(결과 : 원안가결)
- 2018.06.20.: 제8차 서울시 도시계획위원회 심의(결과 : 보류)
- 2018.07.10.: 서울시 여의도 일대 재구조화 종합구상
- 2018.08.26.: 서울시 여의도 일대 재구조화 종합구상 잠정 보류
- 2021.11.12.: 신속통합기획 선정
- 2021.12.~2022.10.: 신속통합기획 수립
- 2022.11.07.: 여의도 시범아파트 주택재건축정비사업 신속통합기획 확정
- 2023.01.17.: 여의도 시범아파트 신속통합기획 재건축정비계획 결정(변경)(안) 접수
- 2023.02.02.~16.: 관련부서 협의

4. 주민 의견 청취 및 관련부서 협의 결과

- 주민설명회: 2023. 4월 중 예정
- 주민공람
 - 공 고 일: 2023.03.23. 예정
 - 공고기간: 공고일로부터 30일
 - 공람지연사유: 공공시설 협의회신 지연(서울시 공공자산담당관)
- 관련부서 협의
 - 협의기간: 2023.02.02.~16.
 - 협의의견 및 조치계획: 일부 협의부서 협의의견 미회신

5. 검토의견

금회 상정안건은 건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 여의도 아파트지구 지정되고, 서울특별시고시 제2006-21호(2006.1.2.)로 「여의도 아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경」된 영등포구 여의도 시범아파트에 대하여 재건축정비사업을 통해 신속한 주거환경 정비를 도모하고자 하는 사항으로 용도지역, 토지이용계획 변경 및 건축밀도계획(용적률, 높이) 변경에 대하여 ‘서울시 신속통합기획 절차’를 통해 사전 검토 완료한바, 정비계획 결정(변경)을 위하여 구의회 의견을 청취하고자 상정함.

관련부서 협의의견 및 조치계획

1. 관련부서 협의결과

- 협의기간: 2023.02.02.~16.
- 협의부서: 서울시(16), 영등포구(15), 유관기관(7)
- 협의의견 및 조치계획

구분	주요의견	조치계획	비고
서울시 공동주택 지원과	<ul style="list-style-type: none"> • 신속통합기획 가이드라인을 준수하여 도로, 공원 및 문화시설(서울시 운영)을 제외한 공공시설 등의 1/2은 공공주택으로 확보토록 검토 바라며, 신속통합기획 가이드라인과 상이한 정비계획 수립 시에는 별도의 정비계획 추진 절차를 밟으시기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> • 공공자산담당관 추후 회신 사항과 영등포구 기부채납시설 수요 조사 결과를 검토하여 공공주택의 확보방안을 마련 하겠음 	검토 반영
서울시 공공주택과	<ul style="list-style-type: none"> • 본 사업의 공공주택 공급계획이 전용 84㎡형에 편중되어 계획되어 있는바, 다양한 계층의 주거 안정성 확보 및 제 21차 공공주택 사전검토TF 결과를 고려하여 전용 59㎡, 84㎡형에 같은 수량의 공공주택을 계획하여 주시기 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> • 다양한 계층의 주거 안전성 확보 및 사전검토TF 결과를 고려하여 전용면적 59㎡, 84㎡형을 같은 수량의 공공주택으로 계획하겠음 	반영
서울시 도시계획 상임기획과	<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설계획 관련 우리시 공공자산담당관 협의를 통해 도입시설 적정성을 검토하고, 금회 협의(안) 유지시 세부 용도가 유사한 '과학체험관' 및 '유아과학놀이터'는 적정규모로 통합 검토 필요 • 국민주택계획(194세대)은 전체 단일 평형(84.9㎡)으로 계획한 바, 유관부서 협의를 통해 주택수요를 고려한 평형 다양화 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 공공자산담당관의 추후 회신 사항을 검토하여 도입시설을 재검토하도록 하겠음 • 국민주택계획은 단일 평형이 아닌 전용면적 59㎡형과 84㎡형으로 다양화 하도록 하겠음 	검토 반영

구분	주요의견	조치계획	비고
서울시 공원조성과	<ul style="list-style-type: none"> • 주변이 주거지역으로 문화공원 조성보다는 지역주민의 커뮤니티 형성 및 여가생활, 휴식 등을 위한 근린공원 등의 생활권 공원의 조성이 주민 이용에 보다 바람직하다고 판단됨 • 다만 한강과 연계한 지역 문화자원을 활용하고자 문화공원의 결정이 불가피할 경우, 공원 조성시에는 문화시설, 문화자원 및 이와 관련된 시설만을 설치하는 것이 아닌 주민이 이용할 수 있는 공간 및 시설을 확보하고 도심 속에서 녹음을 느낄 수 있고 빗물순환(물순환)이 가능한 자연지반의 녹지공간(오픈스페이스) 조성 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 한강과 연계한 지역 문화자원의 활용을 위하여 문화공원으로 결정하도록 하며, 향후 주민이 이용할 수 있는 공간 및 시설을 확보하도록 하겠음 	반영
서울시 공공자산 담당관	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 기부채납 시설(문화공원 내 시설)은 「기부채납 수요·공급 통합관리 시스템 운영계획(2021.8.20.)」에 따라 광역적인 시설로 공급 될수 있도록 적정시설 검토 이후 추가 회신할 예정임을 알려드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> • 추가 회신 사항 검토 후 반영하도록 하겠음 	검토 반영
영등포구 보육지원과	<ul style="list-style-type: none"> • 유아과학놀이터 입지조건 등에 부합하지 않음 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 기부채납에서 유아과학놀이터를 제외하겠음 	반영
영등포구 아동 청소년과	<ul style="list-style-type: none"> • 면적 및 접근성 등 입지조건이 청소년 시설로는 적합하지 않음 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 기부채납에서 청소년시설을 제외하겠음 	반영