

도시관리계획(서빙고아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 최초 지정된 서울특별시 용산구 이촌동, 서빙고동 일대 서빙고아파트지구의 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(안)에 대하여 2023년 제8차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2022.5.24.)를 거쳐, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획을 결정하고, 같은 법 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 9월 7일
서울특별시

I. 결정 취지

- 서빙고아파트지구 아파트단지의 재건축 가능시기 단계별 도래에 따라 선제적 도시관리계획 수립을 위하여 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)에 관한 결정 조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정 조서

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
폐지	①	이촌동 현대아파트 지구단위계획구역	용산구 이촌동 301-160번지 일대	37,638	감)37,638	-	-
폐지	②	왕궁아파트 재건축 지구단위계획구역	용산구 이촌동 300-11번지	17,621.5	감)17,621.5	-	-
신설	①	서빙고아파트지구 지구단위계획구역	용산구 이촌동, 서빙고동 일대	-	증)853,744.4	853,744.4	-

나. 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	면적(㎡)			결정사유
		기정	변경	변경후	
신설	서빙고아파트지구 지구단위계획구역	-	증)853,744.4	853,744.4	<ul style="list-style-type: none"> 아파트지구 관련 법령 등의 제도적 변화 및 대규모주거단지 재건축에 따른 광역차원의 체계적 관리방안 필요에 따라 지구단위계획구역 지정 <ul style="list-style-type: none"> - 서빙고아파트지구 지구단위계획구역 신설에 따라 체계적 관리를 위해 기정 지구단위계획구역(이촌동 현대아파트, 왕궁아파트 재건축)을 폐지하고자 함

2 도시관리계획에 관한 결정조서

1. 용도지역·지구 결정조서

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		853,744.4	100.0	-
주거지역	일반주거지역	73,771.2	8.6	-
	제2종일반주거지역(7층 이하)	42,288.4	5.0	-
	제3종일반주거지역	736,835.7	86.3	-
녹지지역	자연녹지지역	849.1	0.1	-

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	경관지구	역사문화특화 경관지구	이촌동 302-100	33,479.0	-	12m	서울특별시고시 제2019-129호	-
기정	아파트지구	아파트지구	이촌동, 서빙고동 일원	114,584.8	-	-	건설부고시 제1976-131호	신동아 아파트

2. 도시계획시설 결정조서

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	광로	2	48	50	주간선	7,350 (319)	용산동6가 69	남현동 산93-11	일반 도로	-	동작대로
변경	광로	2	48	50	주간선	7,350 (319)	용산동6가 69	남현동 산93-11	일반 도로	-	
기정	대로	1	66	35~76	주간선	27,850 (15)	마포구 상암동	천호대교 북단	자동차 전용	건설부고시제12호 (1991.01.14)	강변북로
기정	대로	3	-	25	-	(1,548)	이촌동 395	용산동6가 69-11	일반 도로	-	이촌로
변경	대로	3	A	20~25	집산 도로	(1,548)	이촌동 395	용산동6가 69-11	일반 도로	-	
기정	중로	1	207	10~20	보조 간선	123	용산동6가 69-11	용산동6가 69-164	일반 도로	서울시고시제315호 (1979.07.12)	이촌로
변경	중로	1	207	20~25	보조 간선	288	용산동6가 69-11	서빙고동 271-88	일반 도로	-	
변경	소로	1	6	10	국지 도로	120	용산동6가 69-11	용산동6가 69-164	일반 도로	-	
기정	중로	1	338	20	보조 간선	270	이촌동 302-79	이촌동 302-64	일반 도로	서울시고시제70호 (1992.03.09)	이촌로46길
기정	중로	2	15	15	집산 도로	325	이촌동 301-5	이촌동 302-17	일반 도로	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
변경	중로	2	15	15~19	집산 도로	335	이촌동 301-5	이촌동 302-17	일반 도로	-	
기정	중로	2	-	15~16	집산 도로	158	이촌동 302-67	이촌동 302-64	일반 도로	-	
변경	중로	2	16	15~16	집산 도로	158	이촌동 302-67	이촌동 302-64	일반 도로	-	
기정	중로	3	12	14.5	국지 도로	60	이촌동 302-5	이촌동 300-14	일반 도로	서울시고시제75호 (2018.03.15.)	
변경	중로	3	12	14.5	국지 도로	60	이촌동 301-5	이촌동 300-63	일반 도로	-	
기정	중로	3	13	12	국지 도로	144	이촌동 301-163	이촌동 300-11	일반 도로	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
기정	중로	3	-	12	국지 도로	214	이촌동 402	용산동6가 459	일반 도로	-	
변경	중로	3	14	12	국지 도로	214	이촌동 402	용산동6가 459	일반 도로	-	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	소로	1	A	10	집산 도로	(166)	이촌동 301-2	이촌동 300-307	일반 도로	서울시고시제180호 (2020.05.01)	
변경	소로	1	A	10	집산 도로	564	이촌동 301-2	이촌동 300-308	일반 도로	-	
기정	소로	1	-	10	국지 도로	546	이촌동 417	이촌동 301-75	일반 도로	-	
변경	소로	1	1	10	국지 도로	546	이촌동 417	이촌동 301-75	일반 도로	-	
기정	소로	1	-	10	국지 도로	127	이촌동 410	이촌동 301-179	일반 도로	-	
변경	소로	1	2	10	국지 도로	127	이촌동 410	이촌동 301-179	일반 도로	-	
기정	소로	1	-	10	국지 도로	126	이촌동 301-151	이촌동 301-152	일반 도로	-	
변경	소로	1	3	10	국지 도로	126	이촌동 301-151	이촌동 301-152	일반 도로	-	
기정	소로	1	-	10	국지 도로	78	이촌동 407-1	용산동5가 22-1	일반 도로	-	
변경	소로	1	4	10	국지 도로	78	이촌동 407-1	용산동5가 22-1	일반 도로	-	
기정	소로	2	8	8	국지 도로	133	이촌동 302-96	이촌동 302-46	일반 도로	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
변경	소로	1	5	10	국지 도로	133	이촌동 302-96	이촌동 302-46	일반 도로	-	
기정	소로	2	8	8	국지 도로	93	이촌동 302-30	이촌동 302-5	일반 도로	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
변경	소로	2	1	8	국지 도로	93	이촌동 302-30	이촌동 432	일반 도로	-	
기정	소로	2	8	6~8	국지 도로	135	이촌동 300-1	이촌동 300-302	일반 도로	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
변경	소로	2	2	6~8	국지 도로	212	이촌동 300-1	이촌동 300-302	일반 도로	-	
기정	소로	2	-	8	국지 도로	193	이촌동 405-5	한강로3가 87-1	일반 도로	-	
변경	소로	2	3	8	국지 도로	193	이촌동 405-5	한강로3가 87-1	일반 도로	-	
기정	소로	2	-	8	특수 도로	78	이촌동 406-3	용산동5가 17-78	보행자 전용	-	
변경	소로	2	4	8	특수 도로	78	이촌동 406-3	용산동5가 17-78	보행자 전용	-	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	소로	2	-	8~25	-	776	서빙고동 241-46	서빙고동 271-88	일반 도로	-	
변경	소로	2	5	8~25	국지 도로	776	서빙고동 241-46	서빙고동 271-88	일반 도로	-	
기정	소로	3	6	6	국지 도로	240	이촌동 302-90	이촌동 432	일반 도로	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
변경	소로	2	6	8~12	국지 도로	404	이촌동 302-90	이촌동 432	일반 도로	-	
기정	중로	2	12	15	집산 도로	62	이촌동 301-4	이촌동 301-2	일반 도로	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
변경	소로	2	7	9	집산 도로	47	이촌동 301-4	이촌동 301-2	일반 도로	-	
기정	소로	3	6	6	국지 도로	185	이촌동 302-30	이촌동 302-69	일반 도로	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
변경	소로	3	1	6	국지 도로	185	이촌동 302-30	이촌동 302-69	일반 도로	-	
기정	소로	3	6	6	국지 도로	110	이촌동 302-82	이촌동 302-55	일반 도로	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
변경	소로	3	2	6	국지 도로	110	이촌동 302-82	이촌동 435	일반 도로	-	
기정	소로	3	6	6	국지 도로	70	이촌동 302-30	이촌동 302-90	일반 도로	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
변경	소로	3	3	6	국지 도로	70	이촌동 302-30	이촌동 433	일반 도로	-	
기정	소로	3	6	6	국지 도로	125	이촌동 302-5	이촌동 302-48	일반 도로	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
변경	소로	3	4	6	국지 도로	125	이촌동 301-5	이촌동 302-48	일반 도로	-	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	223	이촌동 300-1	이촌동 300-11	일반 도로	-	
변경	소로	3	5	6	국지 도로	223	이촌동 300-1	이촌동 300-11	일반 도로	-	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	49	이촌동 301-86	이촌동 301-87	일반 도로	서울시고시 제665호 (1983.12.12)	
변경	소로	3	6	6	국지 도로	49	이촌동 301-86	이촌동 301-87	일반 도로	-	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	126	이촌동 301-10	이촌동 301-27	일반 도로	-	
변경	소로	3	7	6	국지 도로	126	이촌동 301-10	이촌동 301-27	일반 도로	-	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	소로	3	-	7	국지 도로	215	이촌동 301-5	용산동6가 69-127	일반 도로	-	
변경	소로	3	8	7	국지 도로	215	이촌동 301-5	용산동6가 69-127	일반 도로	-	
기정	소로	3	6	6	국지 도로	220	서빙고동 241-42	서빙고동 271-63	일반 도로	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
변경	소로	3	9	6	국지 도로	220	서빙고동 241-42	서빙고동 271-63	일반 도로	-	

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-48	광로 2-48	<ul style="list-style-type: none"> 구역 내 선형변경 	<ul style="list-style-type: none"> 소공원^㉔과 중첩되는 일부 선형 지적선에 맞춰 조정함 (도로 기종점, 폭원변경 없음)
대로 3-	대로 3-A	<ul style="list-style-type: none"> 노선번호 부여 도로기능 부여 	<ul style="list-style-type: none"> 노선번호가 누락되어 번호를 부여함 도로기능이 누락되어 기능을 부여함
중로 1-207	중로 1-207	<ul style="list-style-type: none"> 도로 폭원 및 연장 변경 <ul style="list-style-type: none"> 폭원 : 10~20m → 20~25m 연장 : 123→288m 종점 지번 변경 	<ul style="list-style-type: none"> 이촌지하차도, 강변북로 및 서빙고지하차도와 연계하여 지구차원에서 버스(간선, 지선) 및 다수의 차량이 활동중인 도로로써 장기적 이용 및 관리를 위하여 '20년 7월에 실효된 도로 일부를 도시계획시설(도로)로 재지정하여 폭원, 연장, 종점을 변경함
	소로 1-6	<ul style="list-style-type: none"> 도로 폭원 및 연장 변경 <ul style="list-style-type: none"> 폭원 : 10~20m → 10m 연장 : 123→120m 	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획시설의 폭원 및 연장이 불일치하여 변경함 폭원 변경에 따라 해당되는 도로등급, 류 및 번호를 부여함
중로 2-15	중로 2-15	<ul style="list-style-type: none"> 도로 폭원 및 연장 변경 <ul style="list-style-type: none"> 폭원 : 15m → 15~19m 연장 : 325→335m 	<ul style="list-style-type: none"> 기존 도로시설을 도시계획시설로 포함하여 지정하며 폭원 및 연장을 변경함
중로 2-	중로 2-16	<ul style="list-style-type: none"> 노선번호 부여 	<ul style="list-style-type: none"> 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
중로 3-12	중로 3-12	<ul style="list-style-type: none"> 기종점 지번 변경 	<ul style="list-style-type: none"> 기존의 기종점 지번이 불일치하여 해당 지번으로 변경함
중로 3-	중로 3-14	<ul style="list-style-type: none"> 노선번호 부여 	<ul style="list-style-type: none"> 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 1-A	소로 1-A	<ul style="list-style-type: none"> 도로 연장 변경 <ul style="list-style-type: none"> 연장 : 166→564m 기종점 지번 변경 	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획시설의 연장, 종점 지번이 불일치하여 도시계획시설과 일치하도록 연장 및 종점지번을 변경함

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-	소로 1-1	• 노선번호 부여	• 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 1-	소로 1-2	• 노선번호 부여	• 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 1-	소로 1-3	• 노선번호 부여	• 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 1-	소로 1-4	• 노선번호 부여	• 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 2-8	소로 1-5	• 도로 폭원 변경 - 폭원 : 8→10m • 노선번호 변경	• 도시계획시설의 폭원이 불일치하여 폭원 변경함 • 폭원 변경에 따라 해당되는 류 및 번호를 부여함
소로 2-8	소로 2-1	• 노선번호 변경 • 종점 지번 변경	• 지구단위계획구역 내 동일한 노선번호가 다수 존재하여 노선번호를 새로 부여함 • 기존의 종점 지번이 불일치하여 해당 지번으로 변경함
소로 2-8	소로 2-2	• 도로 연장 변경 - 연장 : 135→212m • 노선번호 변경	• 도시계획시설의 연장이 불일치하여 연장 변경함 • 지구단위계획구역 내 동일한 노선번호가 다수 존재하여 노선번호를 새로 부여함
소로 2-	소로 2-3	• 노선번호 부여	• 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 2-	소로 2-4	• 노선번호 부여	• 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 2-	소로 2-5	• 노선번호 부여 • 도로기능 부여	• 노선번호가 누락되어 번호를 부여함 • 도로기능이 누락되어 기능을 부여함
소로 3-6	소로 2-6	• 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 6m → 8~12m - 연장 : 240→404m • 노선번호 변경	• 도시계획시설의 폭원이 불일치하여 폭원 변경함 • 도시계획시설의 연장이 불일치하여 연장 변경함 • 지구단위계획구역 내 동일한 노선번호가 다수 존재하여 노선번호를 새로 부여함
중로 2-12	소로 2-7	• 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 15→9m - 연장 : 62→47m	• 현재 상황을 반영하여 현실적인 폭원으로 변경함 소로 1-A와의 연결성 반영
소로 3-6	소로 3-1	• 노선번호 변경	• 지구단위계획구역 내 동일한 노선번호가 다수 존재하여 노선번호를 새로 부여함
소로 3-6	소로 3-2	• 노선번호 변경 • 종점 지번 변경	• 지구단위계획구역 내 동일한 노선번호가 다수 존재하여 노선번호를 새로 부여함 • 기존의 종점 지번이 멸실되어 현재의 지번으로 변경함
소로 3-6	소로 3-3	• 노선번호 변경 • 종점 지번 변경	• 지구단위계획구역 내 동일한 노선번호가 다수 존재하여 노선번호를 새로 부여함 • 기존의 종점 지번이 불일치하여 해당 지번으로 변경함
소로 3-6	소로 3-4	• 노선번호 변경 • 기점 지번 변경	• 지구단위계획구역 내 동일한 노선번호가 다수 존재하여 노선번호를 새로 부여함 • 기존의 기점 지번이 불일치하여 해당 지번으로 변경함
소로 3-	소로 3-5	• 노선번호 부여	• 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 3-	소로 3-6	• 노선번호 부여	• 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 3-	소로 3-7	• 노선번호 부여	• 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 3-	소로 3-8	• 노선번호 부여	• 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 3-6	소로 3-9	• 노선번호 변경	• 지구단위계획구역 내 동일한 노선번호가 다수 존재하여 노선번호를 새로 부여함

나. 공간시설

1) 공원

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공원	근린공원	용산동6가 69-162, 69-163	26,849.0	-	26,849.0	건설부고시제138호 (77.07.09)	동빙고공원
기정	2	공원	소공원	이촌동 300-14	4,960.0	-	4,960.0	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
기정	3	공원	소공원	이촌동 408	1,766.6	-	1,766.6	서울시고시제98호 (2006.03.23)	강변공원
변경	3	공원	어린이 공원	이촌동 408	1,766.6	-	1,766.6	-	
기정	4	공원	소공원	이촌동 301-60	1,736.9	-	1,736.9	서울시고시제98호 (2006.03.23)	이촌공원
변경	4	공원	어린이 공원	이촌동 301-60	1,736.9	-	1,736.9	-	
기정	5	공원	소공원	이촌동 429	1,500.0	-	1,500.0	서울시고시제98호 (2006.03.23)	사촌공원
기정	6	공원	소공원	이촌동 301-86	1,412.6		1,412.6	서울시고시제98호 (2006.03.23)	꿈나무공원
변경	6	공원	어린이 공원	이촌동 301-86	1,412.6	감) 60.2	1,352.4	-	
기정	7	공원	소공원	이촌동 417	889.0	-	889.0	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
기정	8	공원	소공원	이촌동 301-170번지 일원	559.8	-	559.8	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
기정	9	공원	소공원	이촌동 425	546.8	-	546.8	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
기정	10	공원	소공원	이촌동 421	377.5	-	377.5	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
기정	11	공원	소공원	이촌동 399	231.5	-	231.5	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
기정	12	공원	소공원	이촌동 437번지 일원	4,325.1	-	4,325.1	서울시고시제98호 (2006.03.23)	한우리공원
기정	13	공원	소공원	서빙고동 241-21	5,684.2	-	5,684.2	서울시고시제98호 (2006.03.23)	

※ 공원(2,8,12,13)은 공동주택 재건축시 대지의 일부를 공원으로 제공토록 함[서울시고시 제2006-98호(06.03.23)]

■ 공원 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
3	공원	• 공원 세분 변경 - 소공원 → 어린이공원	• 당초 어린이공원으로 결정되고, 어린이공원 조성사업 완료 후 현재까지 어린이 공원으로 사용중이므로 기 조성된 공원 이용상태에 따라 시설세분 변경
4	공원	• 공원 세분 변경 - 소공원 → 어린이공원	• 당초 어린이공원으로 결정되고, 어린이공원 조성사업 완료 후 현재까지 어린이 공원으로 사용중이므로 기 조성된 공원 이용상태에 따라 시설세분 변경
6	공원	• 공원 세분 변경 - 소공원 → 어린이공원 • 공원 면적 변경 - 면적: 1,412.6㎡ → 1,352.4㎡	• 기 조성된 공원 이용상태에 따라 시설세분 변경 • 공원조성사업을 위한 도시계획 측량결과를 반영하여 면적 변경

2) 녹지

■ 녹지 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	녹지	완충녹지	이촌동 438	2,601.8	-	2,601.8	서울시고시제366호 (2009.09.24)	-

3) 공공공지

■ 공공공지 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공공공지	-	이촌동 301-175	106.8	-	106.8	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
기정	2	공공공지	-	이촌동 301-162	962.6	-	962.6	용산구고시제112호 (2019.08.16)	

※ 공공공지①은 이촌 현대아파트 리모델링 시 확보[서울시고시 제2019-270호(19.08.08)]

※ 공공공지②는 향후 측량결과 등에 따라 변경 가능하며, 이촌동 현대아파트 리모델링 사업주체가 조성하여 기부채납 하도록 함 [용산구고시 제2023-66호(23.05.04.)]

다. 공공·문화체육시설

1) 학교

■ 학교 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	학교	초등학교	이촌동 301-75	18,063.1	-	18,063.1	서울시고시제61호 (1971.10.02)	신용산초
기정	2	학교	중학교	이촌동 301-78	12,362.3	-	12,362.3	서울시고시제61호 (1971.10.02)	용강중

2) 공공청사

■ 공공청사 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공공청사	-	이촌동 300-62번지 일원	1,000.0	-	1,000.0	서울시고시제75호 (2018.03.15)	주민 센터
기정	2	공공청사	-	이촌동 300-11	282.0	-	282.0	서울시고시제180호 (2020.05.01)	파출소

3) 운동장

■ 운동장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	운동장	풀장	이촌동 433	1,342.0	감)1,342.0	-	건설부고시제309호 (1973.07.25)	

■ 운동장 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	운동장	• 도시계획시설 폐지	<ul style="list-style-type: none"> 서빙고아파트지구 개발기본계획이 수립되기 이전에 도시계획시설로 지정하여 대한주택공사에서 외인 아파트의 입주자를 위한 단지 내 시설로 설치한 시설이나, '84.03.23 서빙고아파트지구 개발기본 계획 승인당시 폐지절차가 진행되었어야 함에도 이행되지 아니한 것이므로 폐지

라. 환경기초시설

1) 간선하수도

■ 하수도 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	위치		연장(m)	면적(m ²)	최초결정일	비고
			기점	종점				
기정	1	하수도	서빙고동 241-5	서빙고동 271-100	195	1,848.2	서울시고시제98호 (2006.03.23)	-

3 건축계획에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

■ 가구 및 획지 설정기준

구분		설정기준	비고
가구		• 6m이상 도로로 구획되는 블록을 기준으로 가구 설정	25개소
계획 단위	특별계획구역	• 정비사업 추진단지(추진위 승인 ~ 준공전) • 미추진 단지 중 부지면적 1만㎡이상 또는 200세대 이상	10개소
	특별계획가능구역	• 계획적으로 통합개발을 통해 도시기능 도입이 필요하나 다수의 이해관계자로 구성되어 주민의 동의에 따라 추진이 필요한 구역	2개소
공동 개발	공동개발(지정)	• 토지소유자가 서로 다른 필지이나 기 건축이 완료된 지역(과소필지)	2개소
	공동개발(권장)	• 기 건축된 필지 중 토지소유자가 동일한 필지 • 토지소유자가 서로 다른 필지이나 기 건축이 완료된 지역 ※ 도로에 의해 단절되지 않은 연결된 필지간 통합적 공동개발 가능	22개소
	자율적 공동개발	• 2필지 이상의 자율적 공동개발을 통하여 집단적으로 노후건축물의 정비를 유도하며, 자율주택정비사업 등 소규모주택정비사업을 권장함 • 자율적 공동개발을 통해 100세대 이상의 공동주택(도시형생활주택 150세대) 개발, 인근 단지와 통합 재건축시 RA-3코드 기준 적용 가능 - 연결된 아파트단지와의 상호 합의를 전제로 공동개발을 권장함	舊 개발잔여지

※ 특별계획가능구역1 해제 시 각 필지별 주거전환에 대한 공공기여는 가구(H) 내 도로 확보를 우선하도록 함
(공공기여 면적의 미확보 되는 도로부지는 공공에서 확보하도록 함)

■ 가구에 관한 결정조서

가구번호 (도면번호)	위 치	면적(㎡)	비 고
A	용산구 이촌동 451번지 일원	33,724.2	
B	용산구 이촌동 404번지 일원	8,160.8	
C	용산구 이촌동 416번지 일원	6,389.2	
D	용산구 이촌동 406번지 일원	6,114.8	
E	용산구 이촌동 405번지 일원	21,131.1	
F	용산구 이촌동 407번지 일원	14,060.6	
G	용산구 이촌동 409번지 일원	16,331.7	
H	용산구 이촌동 301-10번지 일원	9,507.9	
I	용산구 이촌동 412번지 일원	22,539.8	
J	용산구 이촌동 402번지 일원	11,034.5	
K	용산구 이촌동 301-160번지 일원	77,180.0	

가구번호 (도면번호)	위 치	면적(m ²)	비 고
L	용산구 이촌동 418번지 일원	13,183.0	
M	용산구 이촌동 419번지 일원	7,593.9	
N	용산구 이촌동 302-62번지 일원	7,502.9	
O	용산구 이촌동 302-64번지 일원	5,041.3	
P	용산구 이촌동 302-53번지 일원	8,905.6	
Q	용산구 이촌동 302-50번지 일원	9,964.9	
R	용산구 이촌동 433번지 일원	12,770.9	
S	용산구 이촌동 430번지 일원	20,986.7	
T	용산구 이촌동 432번지 일원	16,401.4	
U	용산구 이촌동 300-301번지 일원	138,468.8	
V	용산구 이촌동 300-10번지 일원	5,526.1	
W	용산구 이촌동 436번지 일원	66,986.7	
X	용산구 용산동6가 69-163번지 일원	17,473.7	
Y	용산구 서빙고동 241-21번지 일원	140,141.7	

■ 공동개발(지정)

구분	가구번호	면적(m ²)	위 치	대지면적(m ²)	비 고
신설	H	753.9	이촌동 301-20	37.4	• 이촌시장
			이촌동 301-21	37.4	
			이촌동 301-22	37.4	
			이촌동 301-23	37.4	
			이촌동 301-24	37.4	
			이촌동 301-25	37.4	
			이촌동 301-26	121.0	
			이촌동 301-27	192.7	
			이촌동 301-29	37.4	
			이촌동 301-30	37.4	
			이촌동 301-31	37.4	
			이촌동 301-32	37.4	
			이촌동 301-33	37.4	
			이촌동 301-34	28.8	

구분	가구번호	면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
신설	H	902.6	이촌동 301-19	37.4	• 이촌시장
			이촌동 301-35	17.5	
			이촌동 301-36	32.1	
			이촌동 301-37	40.7	
			이촌동 301-38	40.7	
			이촌동 301-39	40.7	
			이촌동 301-40	40.7	
			이촌동 301-41	40.7	
			이촌동 301-42	40.7	
			이촌동 301-43	67.1	
			이촌동 301-45	67.1	
			이촌동 301-46	38.7	
			이촌동 301-47	38.7	
			이촌동 301-48	38.7	
			이촌동 301-49	38.7	
			이촌동 301-50	38.7	
			이촌동 301-51	38.7	
			이촌동 301-52	38.7	
이촌동 301-53	166.3				

■ 공동개발(권장)

구분	가구번호	면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
신설	A	3,185.8	이촌동 301-155	2,562.3	• 두산 위브트레지움
			한강로3가 66-17	623.5	
	E	1,641.0	이촌동 301-87	1,301.8	• 농업기술진흥관
			이촌동 301-156	339.2	
	G	1,333.2	이촌동 301-82	870.4	• 이촌동주민센터
			이촌동 301-179	462.8	
	H	3,172.8	이촌동 301-10	2,858.8	• 로얄맨션, 로얄상가
			이촌동 301-151	314.0	

구분	가구번호	면적(m ²)	위치	대지면적(m ²)	비고
신설	H	1,556.5	이촌동 301-20	37.4	• 이촌시장
			이촌동 301-21	37.4	
			이촌동 301-22	37.4	
			이촌동 301-23	37.4	
			이촌동 301-24	37.4	
			이촌동 301-25	37.4	
			이촌동 301-26	121	
			이촌동 301-27	192.7	
			이촌동 301-29	37.4	
			이촌동 301-30	37.4	
			이촌동 301-31	37.4	
			이촌동 301-32	37.4	
			이촌동 301-33	37.4	
			이촌동 301-34	28.8	
			이촌동 301-19	37.4	
			이촌동 301-35	17.5	
			이촌동 301-36	32.1	
			이촌동 301-37	40.7	
			이촌동 301-38	40.7	
			이촌동 301-39	40.7	
			이촌동 301-40	40.7	
			이촌동 301-41	40.7	
			이촌동 301-42	40.7	
			이촌동 301-43	67.1	
			이촌동 301-45	67.1	
			이촌동 301-46	38.7	
			이촌동 301-47	38.7	
			이촌동 301-48	38.7	
			이촌동 301-49	38.7	
			이촌동 301-50	38.7	
이촌동 301-51	38.7				
이촌동 301-52	38.7				
이촌동 301-53	166.3				

구분	가구번호	면적(m ²)	위치	대지면적(m ²)	비고
신설	H	895.0	이촌동 301-139	165.3	• 상가+경로당
			이촌동 301-145	155.7	
			이촌동 301-146	156.7	
			이촌동 301-147	118.0	
			이촌동 301-150	299.3	
		979.2	이촌동 301-18	492.4	• 공동주택+상가
			이촌동 301-154	486.8	
		1,191.3	이촌동 301-152	602.2	• 공동주택
			이촌동 301-153	589.1	
		I	2,449.3	이촌동 301-110	1,725.3
	용산동6가 69-131			724.0	
	K	3,343.1	이촌동 301-54	1,687.3	• 한강교회
			이촌동 301-158	1,050.0	
			이촌동 301-262	605.8	
	N	2,581.2	이촌동 302-62	2,446.3	• 코스모스맨션+음식점
			이촌동 302-165	134.9	
	P	2,135.5	이촌동 302-54	1,056.2	• 미주맨션A
			이촌동 302-58	1,079.3	
		608.3	이촌동 302-80	320.7	• 근린생활시설(동일소유자)
			이촌동 302-81	287.6	
	Q	3,686.7	이촌동 302-48	1,227.8	• 미주아파트B
이촌동 302-49			1,231.1		
이촌동 302-50			1,227.8		
213.4		이촌동 302-43	179.5	• 근린생활시설(동일소유자)	
		이촌동 302-172	33.9		
221.1		이촌동 302-95	105.5	• 근린생활시설 (기건축완료+동일소유자)	
		이촌동 302-96	105.1		
		이촌동 302-173	10.5		

구분	가구번호	면적(m ²)	위치	대지면적(m ²)	비고
신설	Q	945.0	이촌동 302-92	179.5	• 근린생활시설(동일소유자)
			이촌동 302-93	168.6	
			이촌동 302-94	81.9	
			이촌동 302-98	475.0	
			이촌동 302-99	40.0	
	Q	635.7	이촌동 302-88	479.0	• 근린생활시설(동일소유자)
			이촌동 302-164	156.7	
	U	744.8	이촌동 300-21	625.1	• 근린생활시설(기건축완료)
			이촌동 300-326	119.7	
	X	3,769.0	용산동6가 69-167	3,390.0	• 신동아쇼핑
			서빙고동 271-106	379.0	
	Y	4,056.0	용산동6가 69-165	1,048.0	• 온누리교회
			용산동6가 69-172	2,060.0	
			서빙고동 241-88	364.0	
서빙고동 241-96			584.0		
2,917		서빙고동 241-87	2,266	• 주차장으로 이용중 (동일소유자)	
		서빙고동 241-89	651.0		

※ 상기면적은 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

■ 특별계획(가능)구역

구분	도면번호	면적(㎡)	위치	비고
신설	특별계획구역 ①	27,629.5	이촌동 415	• 한강대우APT
			이촌동 416	
			이촌동 417	
			이촌동 417-1	
			한강로3가 85	
			한강로3가 86	
			한강로3가 87	
			한강로3가 88	
			용산동5가 23	
신설	특별계획구역 ②	7,435.0	이촌동 399-1	• 우성APT
			이촌동 399-2	
			이촌동 399-3	
			이촌동 301-103 (일부)	
신설	특별계획구역 ③	61,305.1	이촌동 299-4	• 한가람APT
			이촌동 299-9	
			이촌동 301-231 (일부)	
			이촌동 301-240	
			이촌동 301-244 (일부)	
			이촌동 404	
			이촌동 404-1 (일부)	
			이촌동 404-3	
			이촌동 405	
			이촌동 405-2 (일부)	
			이촌동 405-5	
			이촌동 406	
			이촌동 406-2	
			이촌동 406-3	
			이촌동 407	
			이촌동 409	
			이촌동 409-1	
			이촌동 409-2 (일부)	
			이촌동 410	
			용산동5가 20	
용산동5가 21				
용산동5가 17-77 (일부)				
용산동5가 17-78 (일부)				
용산동5가 17-79				

구분	도면번호	면적(m ²)	위치	비고
신설	특별계획구역 ④	27,572.0	이촌동 301-142	• 코오롱APT
			이촌동 412	
			이촌동 412-2	
			이촌동 413	
			이촌동 413-1	
			이촌동 414	
			용산동6가 458	
			용산동6가 459	
			용산동6가 460	
신설	특별계획구역 ⑤	31,778.4	이촌동 301-7 (일부)	• 강촌APT
			이촌동 301-188	
			이촌동 301-190 (일부)	
			이촌동 301-194	
			이촌동 301-195	
			이촌동 402	
			이촌동 403	
신설	특별계획구역 ⑥	84,262.1	이촌동 300-157 일원	• 한강맨션 정비구역
신설	특별계획구역 ⑦	17,191.1	이촌동 300-301 일원	• 한강삼익 정비구역
신설	특별계획구역 ⑧	17,621.5	이촌동 300-11	• 왕궁APT 정비구역
신설	특별계획구역 ⑨	16,508.1	이촌동 300-5	• 반도APT 일대
			이촌동 301-165 (일부)	
			이촌동 301-170	
신설	특별계획구역 ⑩	114,584.8	용산동6가 69-120	• 신동아APT
			용산동6가 69-171	
			서빙고동 241-5	
			서빙고동 241-21	
			서빙고동 241-91	
			서빙고동 241-92	
			서빙고동 241-93	
			서빙고동 241-94	
			서빙고동 241-95	
			서빙고동 271-2	
			서빙고동 271-4	
			서빙고동 271-86	
			서빙고동 271-100 (일부)	
			서빙고동 271-114	
서빙고동 271-129				

구분	도면번호	면적(m ²)	위치	비고
신설	특별계획가능구역 ①	9,488.2	이촌동 301-10	• 이촌종합시장 일대
			이촌동 301-18	
			이촌동 301-19	
			이촌동 301-20	
			이촌동 301-21	
			이촌동 301-22	
			이촌동 301-23	
			이촌동 301-24	
			이촌동 301-25	
			이촌동 301-26	
			이촌동 301-27	
			이촌동 301-29	
			이촌동 301-30	
			이촌동 301-31	
			이촌동 301-32	
			이촌동 301-33	
			이촌동 301-34	
			이촌동 301-35	
			이촌동 301-36	
			이촌동 301-37	
			이촌동 301-38	
			이촌동 301-39	
			이촌동 301-40	
			이촌동 301-41	
			이촌동 301-42	
			이촌동 301-43	
			이촌동 301-44	
			이촌동 301-45	
이촌동 301-46				
이촌동 301-47				

구분	도면번호	면적(m ²)	위치	비고			
신설	특별계획가능구역 ①	9,488.2	이촌동 301-48	• 이촌종합시장 일대			
			이촌동 301-49				
			이촌동 301-50				
			이촌동 301-51				
			이촌동 301-52				
			이촌동 301-53				
			이촌동 301-136				
			이촌동 301-137				
			이촌동 301-139				
			이촌동 301-145				
			이촌동 301-146				
			이촌동 301-147				
			이촌동 301-150				
			이촌동 301-151				
			이촌동 301-152				
			이촌동 301-153				
			이촌동 301-154				
			이촌동 301-244 (일부)				
			특별계획가능구역 ②		4,945.3	서빙고동 241-11(일부)	• 舊 개발잔여지
						서빙고동 241-47	
서빙고동 241-49							
서빙고동 241-50							
서빙고동 241-51							
서빙고동 241-52							
서빙고동 241-53							
서빙고동 241-54							
서빙고동 241-70							
서빙고동 241-71							

구분	도면번호	면적(m ²)	위치	비고
신설	특별계획가능구역 ②	4,945.3	서빙고동 271-11	• 舊 개발잔여지
			서빙고동 271-12	
			서빙고동 271-126	
			서빙고동 271-127	
			서빙고동 271-128	
			서빙고동 271-13	
			서빙고동 271-14	
			서빙고동 271-15	
			서빙고동 271-16	
			서빙고동 271-17	
			서빙고동 271-18	
			서빙고동 271-19	
			서빙고동 271-21	
			서빙고동 271-22	
			서빙고동 271-23	
			서빙고동 271-24	
			서빙고동 271-25	
			서빙고동 271-26	
			서빙고동 271-27	
			서빙고동 271-28	
			서빙고동 271-29	
			서빙고동 271-30	
			서빙고동 271-31	
			서빙고동 271-32	
			서빙고동 271-33	
			서빙고동 271-34	
			서빙고동 271-35	
			서빙고동 271-36	
서빙고동 271-37				
서빙고동 271-38				

구분	도면번호	면적(m ²)	위치	비고
신설	특별계획가능구역 ②	4,945.3	서빙고동 271-40	• 舊 개발잔여지
			서빙고동 271-41	
			서빙고동 271-42	
			서빙고동 271-43	
			서빙고동 271-45	
			서빙고동 271-49	
			서빙고동 271-5	
			서빙고동 271-50	
			서빙고동 271-55	
			서빙고동 271-56	
			서빙고동 271-57	
			서빙고동 271-58	
			서빙고동 271-59	
			서빙고동 271-60	
			서빙고동 271-61	
			서빙고동 271-62	
			서빙고동 271-63	
			서빙고동 271-67	
			서빙고동 271-69	
			서빙고동 271-70	
			서빙고동 271-71	
			서빙고동 271-72	
			서빙고동 271-8	
			서빙고동 271-9	
			서빙고동 273-10	
			서빙고동 273-12	
서빙고동 273-13				
서빙고동 273-8				
서빙고동 273-9				

※ 상기면적은 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

2. 건축물 등에 관한 결정

가. 건축물 용도에 관한 결정조서

1) 권장용도

구분	도면표시	전 층	가로활성화용도 배치구간 / 저층부(1~2층)	비고
권장 용도	a	<ul style="list-style-type: none"> 문화 및 집회시설 교육연구시설 노유자시설 중 노인복지시설 	<ul style="list-style-type: none"> 제1종·제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 판매시설 	-
	b	<ul style="list-style-type: none"> 제1·2종근린생활시설 업무시설 	-	-
	c	<ul style="list-style-type: none"> 노유자시설(아동관련시설) 수련시설 중 청소년문화의집 사회복지시설 업무시설(청년창업공간) 	-	-
	d	<ul style="list-style-type: none"> 제1·2종근린생활시설 문화 및 집회시설 교육연구시설 	-	-
	e	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용도		-

2) 허용용도

구분	도면표시	전 층 허용 용도	비고
허용용도	가	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 및 부대복리시설 	

3) 불허용도

구분	도면표시	전 층 불 허용도	비고
불허용도	A	<ul style="list-style-type: none"> 제2종근린생활시설 중 일반업무시설(1층에 한함), 총포판매소, 장의사, 게임제공업소 의료시설 중 정신병원 공장 창고시설 동물 및 식물관련시설 교정 및 군사시설 위험물저장 및 처리시설 지목상 “중”의 경우 건축법 시행령 [별표]6. 종교시설 이외 용도 	
	B	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 	
	C	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택 공동주택 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 업무시설 중 오피스텔 노인복지시설 중 노인복지주택 <p>※ 단, 위 용도 중 시(市) 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며 [별표1]을 가이드라인으로 함</p>	
	D	<ul style="list-style-type: none"> 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용도 이외 용도 	

- ※ 허용용도 가 / 불허용도B 용도계획은 사업부지 면적 5천㎡이상 또는 100세대 이상 공동주택(아파트)을 건립하는 경우에 적용하며, 그 외 경우는 불허용도 A 적용 가능
- ※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

[별표1] 입지여건별 비주거시설 비율 가이드라인



- ※ 역세권이란 승강장 경계로부터 250m이내 범위(사각형)를 말하며, 대지면적의 50%이상 포함되어야 함
- ※ 공공기여 : 주거용도 전환비율의 5~10%
 - 대지면적 5천㎡미만 5%, 1만㎡이상 10%
- ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용
- ※ 주거용도란 단독주택 및 공동주택, 업무시설 중 오피스텔, 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인복지주택에 해당
- ※ 불허용도 C에 해당하는 필지 또는 획지를 정비구역에 포함하는 경우, 시(市) 도시계획위원회에서 인정 시 기존 중심 시설용지 주거용도 전환 가이드라인을 적용함

나. 건축물 밀도에 관한 결정

1) 건폐율에 관한 결정조서

구분	건폐율	코드구분
제1종일반주거지역	60%이하	CN-1
제3종일반주거지역	50%이하	RA-3
		RA-(3)
		RG-3
		CG-3
		CG-(3)
		CN-3
		CN-3(이면부)
		CN-(3)
	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 건폐율 적용	RA-3(정비계획 결정)

- ※ 둘 이상의 용도지역·용도지구에 걸치는 대지에 대한 적용의 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조」 규정을 따르도록 함
- ※ 「주택법」에 따른 공동주택 리모델링 사업 시, 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준의 4-3-2. 공동주택 리모델링형 계획수립기준 적용
- ※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

■ 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 건폐율

연번	건폐율	아파트명	해당 고시문
1	29.93%	보람더하임(09)	용산구고시 제2006-36호
2	29.76%	한강동부(08)	용산구고시 제2006-32호
3	26.52%	첼리투스(15)	용산구고시 제2016-4호
4	51.89%	두산위브트레지움(08)	건축물대장상 건폐율 적용
5	53.8%	월드메르디앙(18)	건축물대장상 건폐율 적용
6	51.25%	로얄맨션(05)	건축물대장상 건폐율 적용
7	14.65%	LG한강자이(03)	건축물대장상 건폐율 적용
8	21.86%	동부센트레빌(01)	건축물대장상 건폐율 적용
9	21.9%	삼성리버스위트(02)	건축물대장상 건폐율 적용
10	30.93%	중앙하이츠(96)	건축물대장상 건폐율 적용

2) 용적률에 관한 결정조서

구분	용적률			비고	코드구분
	기준	허용	상한		
제1종일반 주거지역	150%이하	150%이하	법적용적률 2배이하	-	CN-1
제3종일반 주거지역	200%이하	200%이하	300%이하	-	RA-(3)
	230%이하	230%이하	300%이하	-	RA-3
	250%이하	250%이하	법적용적률 2배이하	단, 공동주택이 주용도로서 부지면적 5,000㎡이상 또는 100세대(도시형생활주택의 경우 150세대)이상 (공동)개발시 또는 공동주택 통합개발시 코드 RA-3을 적용	RG-3
					CG-3
					CN-3
					CN-3 (이면부)
	200%이하	230%이하	250%이하	단, 공동주택이 주용도로서 부지면적 5,000㎡이상 또는 100세대(도시형생활주택의 경우 150세대)이상 (공동)개발시 또는 공동주택 통합개발시 코드 RA-(3)을 적용	CG-(3) CN-(3)
	-	-	-	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용적률 적용	RA-3 (정비계획 결정)

※ 기준용적률 200%, 230%를 적용하는 공동주택은 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11.)」에 따라 서울시 도시·주거환경정비 기본계획 및 서울시 지구단위계획 수립기준('23.3.) 허용용적률인센티브 항목을 준용하여 허용용적률 완화범위 20%(코드 RA-(3)의 경우

- 10%)에 상응하는 인센티브 의무사항을 준수하여야 함.(단, 향후 관련계획 및 기준 변경시 변경된 허용용적률 인센티브 항목 적용)
- ※ 상한용적률은 향후 변화된 구역여건을 반영하여 세부개발계획 수립 시 완화항목 및 인센티브를 확인하여 심의를 통하여 수립 및 결정
- ※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획」을 적용하고, 그 외의 기타 획지의 경우 「서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」상 상한용적률 인센티브 계획기준에 따름
- ※ 위의 용적률에도 불구하고 도시 및 주거환경정비법 또는 아파트지구개발기본계획에 따라 재건축사업이 준공된 단지(필지)는 관련계획으로 결정된 용적률을 따름
- ※ 기존 중심시설용지 및 개발잔여지는 역세권 사업 조건 충족 시 해당 사업별 기준에 따른 용도지역 변경, 용적률, 높이 등에 대한 기준을 적용 가능하며, 주변 용도지역을 고려하여 준주거지역까지만 용도지역 상향 가능
- ※ 「주택법」에 따른 공동주택 리모델링 사업시, 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준의 4-3-2. 공동주택 리모델링형 계획수립기준 적용
- ※ 2006년 용도지역 상향부지(RA-(3), CG-(3), CN-(3))는 재건축 추진 시 용도지역 상향에 따른 공공기여 10% 별도 이행
- ※ RA-3, RA-(3) 중 사업부지 면적 5천㎡이상 또는 100세대 이상의 공동주택(아파트)을 건립하지 않는 경우 RG-3의 용적률 체계를 적용할 수 있음. 단, 2006년 용도지역 상향지역의 기준/허용/상한 용적률은 200%/230%/250% 적용
- ※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

■ 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용적률

연번	용적률	아파트명	해당 고시문
1	221.61%	보람더하임(09)	용산구고시 제2006-36호
2	221.59%	한강동부(08)	용산구고시 제2006-32호
3	328.74%	첼리투스(15)	용산구고시 제2016-4호
4	297.37%	두산위브트레지움(08)	건축물대장상 용적률 적용
5	322.69%	월드메르디앙(18)	건축물대장상 용적률 적용
6	443.18%	로얄맨션(05)	건축물대장상 용적률 적용
7	281.88%	LG한강자이(03)	건축물대장상 용적률 적용
8	295.99%	동부센트레빌(01)	건축물대장상 용적률 적용
9	290.62%	삼성리버스위트(02)	건축물대장상 용적률 적용
10	215.22%	중앙하이츠(96)	건축물대장상 용적률 적용

■ 허용용적률 의무사항

구분	적용기준	인센티브	비고
1	우수디자인	• 15%p	총 20%p 이상 선택적 이행
2	장수명주택	• 10%p	
3-1	녹색건축물	• 6%p	
		• 3%p	
3-2	에너지효율등급	• 3%p	
4	신·재생에너지 공급률	• 3%p	
		• 2%p	
		• 1%p	
5	지능형 건축물	• 15%p	
		• 12%p	
		• 9%p	
		• 6%p	
6	공공보행통로	• 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α * $\alpha=1$ 이하	• 10%p이내
7	열린단지	• 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회 인정시) - 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	• 5%p
8	공개공지	• 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α * $\alpha=1$ 이하 - 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수시 / 실내형 공개공지 포함	• 5%p이내
9	돌봄시설	• 놀이돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/50이상 설치 - 국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네 키움센터, 공동육아 나눔터, 실내어린이 놀이터 등 설치 및 제공(무상임대)	• 5%p
10	방재안전	• 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	• 5%p
11	지역기반시설 정비	• 기준용적률×(환산부지면적/대지면적)× α * $\alpha=1$ 이하 - 환산부지면적 : 정비비용/사업지 대지가액 (市 기부채납 인센티브 운영기준 준용)	• 5%p이내
12	지역특화	• 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시) - 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능	• 10%p이내 (합산)

■ 허용용적률 완화 인센티브 계획

구분		적용기준	완화내용	비고
1	공동개발(권장)	조성시	• 기준용적률 × α	• 2필지 $\alpha=0.04$ • 3필지 $\alpha=0.06$ • 4필지 이상 $\alpha=0.08$
2	공개공지 또는 공개공간	조성시	• 기준용적률 × [(설치면적 - 의무면적) / 대지면적] × α	• $\alpha=0.4$
3	쌈지형 공지	조성시	• 기준용적률 × [(조성면적 - 의무면적) / 대지면적] × α	• 필로티형 : $\alpha=0.2$ • 개방형 : $\alpha=0.4$
4	건축물 용도	저층부 가로활성화 용도	• 기준용적률 × α	• 저층부(1~2층) 바닥면적의 50%이상 확보시 인정 : $\alpha=0.06$
		전층 권장용도 준수시	• 기준용적률 × α	• 권장용도 연면적의 합이 총 연면적의 30%이상 확보 시 인정 : $\alpha=0.06$
5	건축물 내 공익시설 설치	설치시	• 기준용적률 × α	• 전체 연면적의 10%이상 확보 시 인정 : $\alpha=0.5$
6	자연지반	준수시	• 기준용적률 × α	• 자연지반 면적이 대지면적의 20%이상 확보 시 인정 : $\alpha=0.02$
7	옥상녹화	준수시	• 기준용적률 × α	• 옥상녹화면적이 대지면적의 20%이상 확보 시 인정 : $\alpha=0.01$
8	재활용 보관시설	준수시	• 기준용적률 × α	• 일정지역 내 공용으로 사용하는 재활용 5종 분리수거함 보관시설을 대지 내 확보하는 경우, 의무기준의 120%이상 설치 (의무기준이 없는 경우 최소 9.9㎡이상 설치) : $\alpha=0.02$
9	유니버설디자인 (BF인증)	준수시	• 기준용적률 × α	• 의무대상 : 일반등급 초과시 $\alpha=0.02$ • 비의무대상 : 일반등급 취득시 $\alpha=0.02$
10	녹색건축자재 ¹⁾	준수시	• 기준용적률 × α	• 주 건축부재 6개 중 2개이상에 녹색건축자재 제품을 해당부재 총 사용량의 50%이상 사용시 (콘크리트, 골재, 철근, 형강, 단열재, 창호 등) : $\alpha=0.01$

※ 건축물 내 공익시설은 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립 시 결정 또는 해당 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우를 말함

1) 녹색건축자재 : 사용승인서 자재 사용승인서 제출, 녹색건축자재란, 환경부에서 인증하는 제품을 의미

① 환경성선언제품(EPD), ② 저탄소자재, ③ 자원순환자재, ④ 유해물질저감자재 등

다. 건축물 밀도에 관한 결정

1) 높이에 관한 결정조서

구분	높이		코드구분
	기준	최고	
재건축단지 (아파트)	「서울특별시 도시기본계획」 및 「도시 및 주거환경정비 기본계획」에 따름		RA-3
			RA-(3)
	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 높이 적용		RA-3(정비계획 결정)
舊 중심시설 및 개발잔여지	32m 이하	40m 이하	RG-3
			CG-3
			CG-(3)
			CN-3
			CN-(3)
	24m 이하	30m 이하	CN-3(이면부)
-	4층 이하	CN-1	

※ 최고높이는 서울시 지구단위계획수립기준 3-5.높이계획에 따른 최고높이 설정 프로세스 적용하여 산정

- 최소 20m, 최대 40m 이하로 결정 (기준높이는 최고높이의 0.8배 적용)

- 최대 40m이하를 원칙으로 하되, 접도조건 및 대지여건 등에 따라 유연한 적용

※ 「주택법」에 따른 공동주택 리모델링 사업시, 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준의 4-3-2. 공동주택 리모델링형 계획수립기준 적용

※ RA-3, RA-(3) 중 사업부지 면적 5천㎡이상 또는 100세대 이상의 공동주택(아파트)을 건립하지 않는 경우 RG-3의 높이 체계를 적용할 수 있음.

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

■ 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 높이

연번	높이	아파트명	해당 고시문
1	35.55m	보람더하임(09)	용산구고시 제2006-36호
2	26.7m	한강동부(08)	용산구고시 제2006-32호
3	184m	첼리투스(15)	용산구고시 제2016-4호
4	42.8m	두산위브트레지움(08)	건축물대장상 높이 적용
5	25.75m	월드메르디앙(18)	건축물대장상 높이 적용
6	42.85m	로얄맨션(05)	건축물대장상 높이 적용
7	54.25m~71.875m	LG한강자이(03)	건축물대장상 높이 적용
8	52.65~69.45	동부센트레빌(01)	건축물대장상 높이 적용
9	36.2m~51.5m	삼성리버스위트(02)	건축물대장상 높이 적용
10	24.6m	중앙하이츠(96)	건축물대장상 높이 적용

■ 기준높이 완화 인센티브 계획

구분	적용기준	완화내용	비고
1	공동개발	조성시	<ul style="list-style-type: none"> 기준높이 × α 공동개발계획 이행시 : $\alpha=0.5$ 자율적 공동개발시 : $\alpha=1.0$
2	공개공지 또는 공개공간	조성시	<ul style="list-style-type: none"> 기준높이 × [(제공면적 - 설치의무면적) / 대지면적] × 2.5 기후변화대응을 위한 실내형 공개공지 조성시 완화계수 2.5 → 3.0적용
3	쌈지형 공지	조성시	<ul style="list-style-type: none"> 기준높이 × (제공면적 / 대지면적) × 2.5 × α 필로티형 : $\alpha=0.5$ 개방형 : $\alpha=1.0$
4	가로경관 개선 (설계공모시행)	심의결과에 따름	<ul style="list-style-type: none"> 기준높이 × 0.3 도시·건축 공동위원회에서 인정하는 경우에 한하여 적용
5	건축물 내 공익시설 설치	조성시	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 전체연면적의 10% 이상 공익 시설 설치 시 기준높이 10m 완화 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육 시설 등 계획수립시 결정한 시설 또는 도시건축공동위원회(자치구 포함)심에서 인정하는 경우
6	건축물 용도	저층부 가로활성화 용도	<ul style="list-style-type: none"> 기준높이 × 0.1 저층부 바닥면적의 60%이상 확보시 인정
		권장용도 계획시	<ul style="list-style-type: none"> 기준높이 × 0.1 권장용도 연면적의 합이 총 연면적의 20%이상 확보 시 인정
7	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치시	<ul style="list-style-type: none"> 기준높이 × 가로지장물 개수 × 0.2 건물내부 또는 대지내 설치 시
8	기반시설	기부채납시	<ul style="list-style-type: none"> 기준높이 × [기반시설의 부지로 제공하는 면적 / 대지면적] × 10.0 -

※ 기준높이 완화항목은 허용용적률 인센티브와 중복적용 할 수 없음

※ 기부채납에 따른 완화규정을 적용함에 있어 제공된 부지면적은 용적률 완화(상한용적률)와 중복하여 적용할 수 있음

3. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서

가. 건축선 및 대지내 공지·통로

구분	적용지역	계획내용	비고	
건축선	강변북로	<ul style="list-style-type: none"> 도로경계선 등으로부터 10m 	조성위치는 결정도를 따름	
	서빙고로(한강변)	<ul style="list-style-type: none"> 도로경계선 등으로부터 6m 		
	광역 통경축	동작대로		<ul style="list-style-type: none"> 도로경계선 등으로부터 10m
	지구 통경축	이촌로71길, 72길		<ul style="list-style-type: none"> 도로경계선 등으로부터 5m
		이촌로87길, 88길		<ul style="list-style-type: none"> 도로경계선 등으로부터 5m
		신동아아파트 단지 내 남북통과도로		<ul style="list-style-type: none"> 하수도 시설 경계선으로부터 5m
	이촌로, 이촌로65길, 이촌로 75길, 이촌로 77길, 이촌로 54길 등	<ul style="list-style-type: none"> 도로경계선 등으로부터 3m 		
	이촌로 58길, 이촌로 62길 등	<ul style="list-style-type: none"> 도로경계선 등으로부터 1~3m 		
	특별계획구역	<ul style="list-style-type: none"> 도로경계선 등으로부터 3~30m 		

구분		적용지역	계획내용	비고
건축선	벽면한계선	이촌로71길, 이촌로72길	<ul style="list-style-type: none"> • 통경축변 15층이상 건축물의 경우 벽면 후퇴(11층 이상부터 적용) <ul style="list-style-type: none"> - 광역통경축 : 도로경계선으로부터 13m - 지구통경축 : 도로경계선 등으로부터 8m 	조성위치는 결정도를 따름
		이촌로87길, 이촌로88길	<ul style="list-style-type: none"> • 도로경계선 등으로부터 6m 	
		동작대로	<ul style="list-style-type: none"> • 도로경계선 등으로부터 3m 	
		신동아아파트 단지내 남북통과도로	<ul style="list-style-type: none"> • 도로경계선 등으로부터 1~3m 	
대지 내 공지	전면공지	건축한계선 지정구간	<ul style="list-style-type: none"> • 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 	조성위치는 결정도를 따름
대지 내 통로	공공보행통로	한강변	<ul style="list-style-type: none"> • 한강변 보행환경 개선 및 보행 네트워크 연계(24시간 개방) • 도로연결 보행공간 확보 	조성위치는 결정도를 따름
	보차혼용통로	이촌시장 일대	<ul style="list-style-type: none"> • 이면도로변 효율적인 교통소통 유도를 위한 보차혼용통로(6m) 지정 	

나. 건축물의 배치 및 형태

구분		적용지역	계획내용	비고
배치 및 형태	공동주택	공동주택	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 배치 시 주변과 소통하는 열린 생활공간 조성을 위한 「아파트단지 조성기준(2020.01, 서울시)」에 따라 배치계획 수립 • 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 • 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상 형태의 이미지 탈피 • 주동 형태가 상이하더라도 통경축 확보를 위한 배치 고려 • 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 • 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드 라인 및 기준 준용하여 계획 • 대지와 도로의 경계부에 담장 등의 설치를 지양하고 커뮤니티시설 및 열린 조경 시설 등을 배치하여 생활가로를 통해 열린공간으로 계획 • 공동주택 리모델링 사업시, 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준의 4-3-2. 공동주택 리모델링형 계획수립기준 적용 	-
	부대 및 복리시설	부대 및 복리시설	<ul style="list-style-type: none"> • 간선가로변 및 공공보행통로 주변에 우선 배치 • 단지내 부대복리시설은 3층이하, 1층부 층고는 4m이상으로 계획 • 주택법에 의한 주민공동시설 법정 면적의 1/30이상은 개방형 커뮤니티시설 확보 	-

구분	적용지역	계획내용	비고	
배치 및 형태	가로활성화용도 배치구간	<ul style="list-style-type: none"> 이촌로변 <ul style="list-style-type: none"> 저층부(1~2층)에 연도형상가 및 개방형 커뮤니티시설 배치 (단, 한강맨션과 한강삼익아파트는 정비계획에 따름) 	조성위치는 결정도를 따름	
	수변특화 주동 배치구간	<ul style="list-style-type: none"> 한강변 : 건축한계선으로부터 20m <ul style="list-style-type: none"> 한강변에 중저층형(15~20층) 주동을 배치하여 수변 주거지역의 변화감 있는 수변경관 형성 유도 		
	기타 외관 요소	옥외설비	<ul style="list-style-type: none"> 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 	지구단위 계획구역 전체
		담장의 설치	<ul style="list-style-type: none"> 담장설치 시 식재 또는 투시형 담장 설치 권장 	
옥외 광고물		<ul style="list-style-type: none"> 옥외광고물의 설치는 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 및 「서울특별시 용산구 옥외광고물 등 관리조례」를 준수 		

4. 특별계획구역에 관한 결정조서

가. 특별계획구역에 관한 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획구역 1	이촌동 415번지 일원	-	증) 27,629.5	27,629.5	한강대우 아파트
신설	특별계획구역 2	이촌동 399-1번지 일원	-	증) 7,435.0	7,435.0	우성 아파트
신설	특별계획구역 3	이촌동 404번지 일원	-	증) 61,305.1	61,305.1	한기람 아파트
신설	특별계획구역 4	이촌동 412번지 일원	-	증) 27,572.0	27,572.0	코오롱 아파트
신설	특별계획구역 5	이촌동 402번지 일원	-	증) 31,778.4	31,778.4	강촌 아파트
신설	특별계획구역 6	이촌동 300-157번지 일원	-	증) 84,262.1	84,262.1	한강맨션
신설	특별계획구역 7	이촌동 300-301번지 일원	-	증) 17,191.1	17,191.1	한강삼익 아파트
신설	특별계획구역 8	이촌동 300-11번지 일원	-	증) 17,621.5	17,621.5	왕궁 아파트
신설	특별계획구역 9	이촌동 301-170번지 일원	-	증) 16,508.1	16,508.1	반도 아파트 일대
신설	특별계획구역 10	서빙고동 241-21번지 일원	-	증) 114,584.8	114,584.8	신동아 아파트 일대

■ 특별계획구역 지정사유서

- 공동주택 단지 중 정비계획 수립 완료 및 수립대상 구역, 서울형 공동주택 리모델링 운용기준 적용대상인 대규모 단지(1만㎡ 이상 또는 200세대 이상 단지)에 대하여, 사업추진 시 주변지역에 미치는 영향을 고려한 사업계획 및 계획적 관리를 위하여 특별계획구역으로 지정

나. 특별계획구역 계획지침

1) 유형1 : 정비계획 수립 완료형

■ 특별계획구역 6 (한강맨션APT)

구 분		계획내용	비고	
위 치		• 서울시 용산구 이촌동 300-25번지	-	
면적		• 84,262.1㎡	-	
용도지역·지구		• 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 - 세부개발계획 수립 시 용도지역 상향 검토 (제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역)	-	
공공기여율		• 한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙 • 세부개발계획 수립시 연도형상가 배치구간의 용도지역 상향(3종일반주거지역) 가능하며, 공공기여 10%별도 이행 • 2006년 용도지역 상향(제2종일반주거(12층)→제3종일반주거)된 주택용지는 공공기여 10%별도 이행	-	
공공시설 등 계획		• 서울특별시 용산구고시 제2020-163호(20.09.11.)결정사항 준용 - 소공원(4,505.4㎡), 도로(4,033.0㎡), 공공청사(1,000㎡) 설치	-	
획지계획	U1	• 공동주택 및 부대·복리시설(68,699.4㎡) • 근린생활시설(6,009㎡)	-	
	U2	• 공공청사	-	
밀도 계획	건폐율	U1	• 공동주택 및 부대복리시설 : 30% 이하 • 근린생활시설 : 50% 이하	연도형상가 배치구간
		U2	• 공공청사 : 50% 이하	-
	용적률	U1	• 공동주택 및 부대복리시설 - 기준(허용)용적률 : 200% 이하 (「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따라 허용 용적률 의무사항을 준수하여야 함) - 상한용적률 : 300% 이하 • 근린생활시설 : 200% 이하 - 용도지역 상향(제3종일반주거지역)시 기준/허용/상한 용적률은 200%이하/230%이하/250%이하 적용	도시 및 주거환경 정비기본계획 변경시 변경된 기준 적용 (단, 기준(허용)용적률 유지)
		U2	• 공공청사 : 200% 이하	-
	높이	U1	• 공동주택 및 부대복리시설 - 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름 (기본계획 변경 시 변경된 기준 적용) • 근린생활시설 - 기준높이 32m 이하 / 최고높이 40m 이하	-
		U2	• 공공청사 : 3층 이하	연도형상가 배치구간
	건축선	건축한계선	• 이촌로변 : 3m • 강변북로변 : 10m • 이촌로72길변(서측 도로변) : 3~10m (연도형상가배치구간 3m, 그 외 구간 10m) ※ 공동주택과 근린생활시설 통합 재건축시 이촌로72길변 연도형상가 배치구간의 건축한계선은 5m 적용	지침도에 따름
		벽면한계선	• 지구통경축변(이촌로72길 연도형상가배치구간) - 15층 이상 건축물의 경우 벽면을 도로경계선으로부터 6m 후퇴 (11층 이상부터 적용) ※ 공동주택과 근린생활시설 통합 재건축 시 이촌로72길변 연도형 상가배치구간의 벽면한계선은 8m 후퇴	

구 분		계획내용	비고
대지내 공지	공개공지	• 동측 도로 인접부 공개공지 계획	지침도에 따름
	단지내 보도	• 서측 도로변 3~4m(연도형상가배치구간 4m, 그 외 3m 단지 내 보도 조성) • 동측 도로변 3m, 바닥포장 재료와 패턴 등은 주변과 연속성을 가지도록 통합설계	-
기타사항		<ul style="list-style-type: none"> • 본 지구단위계획 결정 고시 전 정비계획이 결정고시 되거나, 개발기본계획에 따라 사업시행인가 된 구역은 해당 고시 된 사항으로 세부개발계획이 수립된 것으로 보며 세부개발계획 변경시 본 지침을 따름 <ul style="list-style-type: none"> - 아파트지구 개발기본계획 및 정비계획 변경 (서울특별시 용산구고시 제2020-163호(20.09.11)) • 정비계획(개발기본계획 포함)이 수립된 단지가 경미한 변경사항 (「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 동법 시행령 제13조에 의한 경미한 사항)으로 변경할 경우 본 지침을 적용하지 않을 수 있음 • 근린생활시설은 공동주택과 통합개발 시 주택용지 계획기준을 적용할 수 있으며, 다음의 기준을 준수하여야 함 <ul style="list-style-type: none"> - 근린생활시설의 용도지역은 3종일반주거지역으로 변경 가능하나, 기준/허용/상한 용적률은 200%/200%/300% 적용 - 주거용도 허용에 따른 공공기여(5~10%) 별도 이행 - 통합개발 시에도 연도형상가 배치구간 준수 • 근린생활시설은 주택용지와 통합개발 하지 않을 시에도 주거용도가 허용되나, 주거용도 허용에 따른 공공기여 5~10%를 별도 이행해야 함 <ul style="list-style-type: none"> - 대상지 여건, 계획이득 등을 고려하여 관련 위원회 심의를 통해 공공기여율, 높이 계획기준 별도 결정 가능 	-

■ 특별계획구역 7 (한강삼익APT)

구 분		계획내용	비고
위 치		• 서울시 용산구 이촌동 300-301번지	-
면적		• 17,191.1㎡	-
용도지역·지구		• 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 - 세부개발계획 수립 시 용도지역 상향 검토 (제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역)	-
공공기여율		<ul style="list-style-type: none"> • 한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙 • 세부개발계획 수립시 연도형상가 배치구간의 용도지역 상향(3종일반 주거지역) 가능하며, 공공기여 10%별도 이행 • 2006년 용도지역 상향(제2종일반주거(12층)→제3종일반주거)된 주택용지는 공공기여 10%별도 이행 	-
공공시설 등 계획		• 서울특별시 용산구고시 제2020-95호(20.06.05) 결정사항 준용 - 소공원(454.6㎡), 도로(465.6㎡) 설치	-
획지계획	U3	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 및 부대·복리시설(15,112.1㎡) • 근린생활시설(1,158.8㎡) 	-

구 분		계획내용	비고	
밀도 계획	건폐율	U3	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 및 부대복리시설 : 30%이하 	-
		U3	<ul style="list-style-type: none"> 근린생활시설 : 50% 이하 	연도형상가 배치구간
	용적률	U3	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 및 부대복리시설 <ul style="list-style-type: none"> - 기준(허용)용적률 : 200% 이하 (「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따라 허용용적률 의무사항을 준수하여야 함) - 상한용적률 : 300% 이하 	도시 및 주거환경 정비기본계획 변경시 변경된 기준 적용 (단, 기준(허용)용적률 유지)
		U3	<ul style="list-style-type: none"> 근린생활시설 : 200% 이하 - 용도지역 상향(제3종일반주거지역)시 기준/허용/상한 용적률은 200%이하/230%이하/250%이하 적용 	연도형상가 배치구간
	높이	U3	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 및 부대복리시설 <ul style="list-style-type: none"> - 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름 (기본계획 변경 시 변경된 기준 적용) 	-
			<ul style="list-style-type: none"> 근린생활시설 <ul style="list-style-type: none"> - 기준높이 32m 이하 / 최고높이 40m 이하 	연도형상가 배치구간
건축선	건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> 대지경계선으로부터 3m 이격 	지침도에 따름	
대지내공 지	단지내 보도	<ul style="list-style-type: none"> 동측 12m 도로변 3m, 바닥포장 재료와 패턴 등은 주변과 연속성을 가지도록 통합설계 	-	
기타에 관한 사항		<ul style="list-style-type: none"> 본 지구단위계획 결정 고시 전 정비계획이 결정고시 되거나, 개발기본 계획에 따라 사업시행인가 된 구역은 해당 고시 된 사항으로 세부 개발계획이 수립된 것으로 보며 세부개발계획 변경시 본 지침을 따름 <ul style="list-style-type: none"> - 한강삼익아파트 재건축 정비사업 사업시행계획인가 고시 (서울특별시용산구고시 제2020-95호(20.06.05.)) 정비계획(개발기본계획 포함)이 수립된 단지가 경미한 변경사항 (「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 동법 시행령 제13조에 의한 경미한 사항)으로 변경할 경우 본 지침을 적용하지 않을 수 있음 근린생활시설은 공동주택과 통합개발 시 주택용지 계획기준을 적용할 수 있으며, 다음의 기준을 준수하여야 함 <ul style="list-style-type: none"> - 근린생활시설의 용도지역은 3종일반주거지역으로 변경 가능하나, 기준/허용/상한 용적률은 200%/200%/300% 적용 - 주거용도 허용에 따른 공공기여(5~10%) 별도 이행 - 통합개발 시에도 연도형상가 배치구간 준수 근린생활시설은 주택용지와 통합개발 하지 않을 시에도 주거용도가 허용되나, 주거용도 허용에 따른 공공기여 5~10%를 별도 이행해야 함 <ul style="list-style-type: none"> - 대상지 여건, 계획이득 등을 고려하여 관련 위원회 심의를 통해 공공기여율, 높이 계획기준 별도 결정 가능 		

■ 특별계획구역 8 (왕궁APT)

구 분		계획내용	비고	
위 치		• 서울시 용산구 이촌동 300-111번지	-	
면적		• 17,621.5㎡	-	
용도지역·지구		• 제3종일반주거지역 • 역사문화특화경관지구(강변북로변 양측 12m)	-	
공공기여율		• 한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙 • 2006년 용도지역 상향(제2종일반주거(12층)→제3종일반주거)된 주택용지는 공공기여 10%별도 이행	-	
공공시설 등 계획		• 서울특별시 용산구고시 제2020-180호(20.05.01) 결정사항 준용 - 공공청사(282.0㎡), 도로(38.5㎡) 설치	-	
획지 계획	W1	• 공동주택 및 부대복리시설(17,301.0㎡)	-	
	W2	• 공공청사(파출소 등)(282.0㎡)	-	
밀도 계획	건폐율	W1	• 30%이하	-
		W2	• 50% 이하	-
	용적률	W1	• 기준(하용)용적률 : 200% 이하 - 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따라 하용용적률 의무사항을 준수하여야 함 • 상한용적률 : 300% 이하	도시 및 주거환경 정비기본계획 변경시 변경된 기준 적용 (단, 기준(하용)용적률 유지)
		W2	• 200% 이하	-
	높이	W1	• 공동주택 및 부대복리시설 - 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름 (기본계획 변경 시 변경된 기준 적용)	-
		W2	• 5층 이하(20m 이하)	-
건축선	건축한계선	• 지구통경축변(이촌로88길), 북측, 동측 : 도로경계선으로부터 5m • 남측 : 도로경계선으로부터 10m	지침도에 따름	
	벽면한계선	• 지구통경축변(이촌로88길) - 15층 이상 건축물의 경우 벽면을 도로경계선으로부터 8m 후퇴 (11층 이상부터 적용)		
대지내공지	공공보행통로	• 단지 내 통로 - 대상지 내 공공보행통로 계획으로 한강공원 및 주변정비구역과 보행동선 연결(남측 강변북로변 10m, 중심부 6m)	-	

■ 용적률 및 기준높이 완화 인센티브 계획

● 용도지역 상향 시 허용용적률 완화 인센티브 계획(연도형상가 배치구간)

구분	적용기준	완화내용	비고
1	공동개발(권장)	조성시	• 기준용적률 × α • 2필지 $\alpha=0.04$ • 3필지 $\alpha=0.06$ • 4필지 이상 $\alpha=0.08$
2	공개공지 또는 공개공간	조성시	• 기준용적률 × [(설치면적 - 의무면적) / 대지면적] × α • $\alpha=0.4$
3	쌈지형 공지	조성시	• 기준용적률 × [(조성면적 - 의무면적) / 대지면적] × α • 필로티형 : $\alpha=0.2$ • 개방형 : $\alpha=0.4$
4	건축물 용도	저층부 가로활성화 용도	• 기준용적률 × α • 저층부(1~2층) 바닥면적의 50%이상 확보시 인정 : $\alpha=0.06$
		전층 권장용도 준수시	• 기준용적률 × α • 권장용도 연면적의 합이 총 연면적의 30%이상 확보 시 인정 : $\alpha=0.06$
5	건축물 내 공익시설 설치	설치시	• 기준용적률 × α • 전체 연면적의 10%이상 확보 시 인정 : $\alpha=0.5$
6	자연지반	준수시	• 기준용적률 × α • 자연지반 면적이 대지면적의 20%이상 확보 시 인정 : $\alpha=0.02$
7	옥상녹화	준수시	• 기준용적률 × α • 옥상녹화면적이 대지면적의 20%이상 확보 시 인정 : $\alpha=0.01$
8	재활용 보관시설	준수시	• 기준용적률 × α • 일정지역 내 공용으로 사용하는 재활용 5종 분리수거함 보관시설을 대지 내 확보하는 경우, 의무기준의 120%이상 설치 (의무기준이 없는 경우 최소 9.9㎡이상 설치) : $\alpha=0.02$
9	유니버설디자인 (BF인증)	준수시	• 기준용적률 × α • 의무대상 : 일반등급 초과시 $\alpha=0.02$ • 비의무대상 : 일반등급 취득시 $\alpha=0.02$
10	녹색건축자재 ²⁾	준수시	• 기준용적률 × α • 주 건축부재 6개 중 2개이상에 녹색건축자재 제품을 해당부재 총 사용량의 50%이상 사용시 (콘크리트, 골재, 철근, 형강, 단열재, 창호 등) : $\alpha=0.01$

※ 건축물 내 공익시설은 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립 시 결정 또는 해당 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우를 말함

2) 녹색건축자재 : 사용승인서 자재 사용승인서 제출, 녹색건축자재란, 환경부에서 인증하는 제품을 의미

① 환경성선언제품(EPD), ② 저탄소자재, ③ 자원순환자재, ④ 유해물질저감자재 등

● 허용용적률 의무사항

구분	적용기준	인센티브	비고	
1	우수디자인	• 15%p	총 10%p 이상 선택적 이행	
2	장수명주택	• 10%p		
3-1	녹색건축물	• 6%p		
	녹색건축물	• 3%p		
3-2	에너지효율등급	• 3%p		
4	신·재생에너지 공급률	20% 초과		• 3%p
	신·재생에너지 공급률	20% 이하 ~ 15% 초과		• 2%p
	신·재생에너지 공급률	15% 이하 ~ 10% 초과		• 1%p
5	지능형 건축물	1등급		• 15%p
	지능형 건축물	2등급		• 12%p
	지능형 건축물	3등급		• 9%p
	지능형 건축물	4등급		• 6%p
6	공공보행통로	• 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α * α=1 이하	• 10%p이내	
7	열린단지	• 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회 인정시) - 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	• 5%p	
8	공개공지	• 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α * α=1 이하 - 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수시 / 실내형 공개공지 포함	• 5%p이내	
9	돌봄시설	• 놀이돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 - 국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네 키움센터, 공동육아 나눔터, 실내어린이 놀이터 등 설치 및 제공(무상임대)	• 5%p	
10	방재안전	• 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	• 5%p	
11	지역기반시설 정비	• 기준용적률×(환산부지면적/대지면적)×α * α=1 이하 - 환산부지면적 : 정비비용/사업지 대지가액 (市 기부채납 인센티브 운영기준 준용)	• 5%p이내	
12	지역특화	• 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시) - 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능	• 10%p이내 (합산)	

● 기준높이 완화 인센티브 계획(연도형상가 배치구간)

구분	적용기준	완화내용	비고	
1	공동개발	조성시	<ul style="list-style-type: none"> 기준높이 × α 	<ul style="list-style-type: none"> 공동개발계획 이행시 : $\alpha=0.5$ 자율적 공동개발시 : $\alpha=1.0$
2	공개공지 또는 공개공간	조성시	<ul style="list-style-type: none"> 기준높이 × [(제공면적 - 설치의무면적) / 대지면적] × 2.5 	<ul style="list-style-type: none"> 기후변화대응을 위한 실내형 공개공지 조성시 완화계수 2.5 → 3.0적용
3	섬지형 공지	조성시	<ul style="list-style-type: none"> 기준높이 × (제공면적 / 대지면적) × 2.5 × α 	<ul style="list-style-type: none"> 필로티형 : $\alpha=0.5$ 개방형 : $\alpha=1.0$
4	가로경관 개선 (설계공모시행)	심의결과에 따름	<ul style="list-style-type: none"> 기준높이 × 0.3 	<ul style="list-style-type: none"> 도시·건축 공동위원회에서 인정하는 경우에 한하여 적용
5	건축물 내 공익시설 설치	조성시	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 전체연면적의 10% 이상 공익 시설 설치 시 기준높이 10m 완화 	<ul style="list-style-type: none"> 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육 시설 등 계획수립시 결정한 시설 또는 도시건축공동위원회(자치구 포함)심의회에서 인정하는 경우
6	건축물 용도	저층부 가로활성화 용도	<ul style="list-style-type: none"> 기준높이 × 0.1 	<ul style="list-style-type: none"> 저층부 바닥면적의 60%이상 확보시 인정
		권장용도 계획시	<ul style="list-style-type: none"> 기준높이 × 0.1 	<ul style="list-style-type: none"> 권장용도 연면적의 합이 총 연면적의 20%이상 확보 시 인정
7	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치시	<ul style="list-style-type: none"> 기준높이 × 가로지장물 개수 × 0.2 	<ul style="list-style-type: none"> 건물내부 또는 대지내 설치 시
8	기반시설	기부채납시	<ul style="list-style-type: none"> 기준높이 × [기반시설의 부지로 제공하는 면적 / 대지면적] × 10.0 	-

※ 기준높이 완화항목은 허용용적률 인센티브와 중복적용 할 수 없음

※ 기부채납에 따른 완화규정을 적용함에 있어 제공된 부지면적은 용적률 완화(상한용적률)와 중복하여 적용할 수 있음

2) 유형2 : 정비구역 지정대상(전환형)

■ 특별계획구역 1 (한강대우APT)

구 분		계획내용	비고
위 치		• 서울시 용산구 이촌동 415번지 일원	-
면적		• 27,629.5㎡	-
용도지역·지구		• 제3종일반주거지역 - 재건축사업 추진시 용도지역 상향 검토 가능(다양한 사업방식 검토)	-
공공기여율		• 한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙	-
공공시설 등 계획		• 공원 위치지정 및 아파트 진·출입을 위한 도로 확폭 검토 - 주택건설기준 등에 관한 규정에 따른 진입도로 확보	지침도에 따름
용도 계획	허용용도	• 공동주택 및 부대·복리시설	-
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	-
밀도 계획	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	• 기준(허용)용적률 : 230% 이하 - 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따라 허용 용적률 의무사항을 준수하여야 함 • 상한용적률 : 300% 이하	도시 및 주거환경 정비기본계획 변경시 변경된 기준 적용 (단, 기준(허용)용적률 유지)
	높이	• 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름 - 기본계획 변경시 변경된 기준 적용	-
건축선	건축한계선	• 대지경계선으로부터 3m	지침도에 따름
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 지정구간 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	-
건축물 배치 및 형태	가로활성화용도 배치구간 저층부(1~2층)	• 이촌로변 - 저층부(1~2층)에 가로활성화시설 및 개방형 커뮤니티시설 배치	지침도에 따름
	배치 및 형태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」조성을 위한 아파트단지 조성기준(2020.01, 서울시)에 따라 배치계획 수립 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성 하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계 (CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 주택법에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/30이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층~ 지상3층에 설치하는 것을 권장	-

구 분		계획내용	비고
건축물 배치 및 형태	기타 외관요소	<ul style="list-style-type: none"> • 옥외설비 <ul style="list-style-type: none"> - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 <ul style="list-style-type: none"> - 판루형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판계시를 등의 입면디자인 도입 	-
교통처리계획		<ul style="list-style-type: none"> • 단지내 차량동선 <ul style="list-style-type: none"> - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지내 보행동선 <ul style="list-style-type: none"> - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로 및 공원과 연계하여 조성 - 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치 	-
기타에 관한 사항		<ul style="list-style-type: none"> • 세부개발계획 수립방식 <ul style="list-style-type: none"> - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축 사업 등 • 사업방식은 다양한 사업방식이 검토 가능하며 용도지역 상향, 용적률, 공공기여 등은 해당 관련기준을 따름 <p>※ 「주택법」에 의한 리모델링사업 추진시 리모델링관련 시행지침 준수</p>	-

■ 특별계획구역 2 (우성APT)

구 분		계획내용	비고
위 치		• 서울시 용산구 이촌동 399-1번지 일원	-
면적		• 7,435.0㎡	-
용도지역·지구		<ul style="list-style-type: none"> • 제3종일반주거지역 <ul style="list-style-type: none"> - 재건축사업 추진시 용도지역 상향 검토 가능(다양한 사업방식 검토) 	-
공공기여율		• 한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙	-
공공시설 등 계획		<ul style="list-style-type: none"> • 공원 위치지정 및 아파트 진·출입을 위한 도로 확폭 검토 - 주택건설기준 등에 관한 규정에 따른 진입도로 확보 	지침도에 따름
용도 계획	허용용도	• 공동주택 및 부대·복리시설	-
	권장용도	[가로활성화용도 배치구간(저층부 1~2층)] <ul style="list-style-type: none"> • 제1·2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 일반음식점, 제과점 • 「주택법」에 의한 복리시설 중 어린이집, 노유자시설, 작은도서관(독서실) 	지침도에 따름
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	-
밀도 계획	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 기준(허용)용적률 : 230% 이하 <ul style="list-style-type: none"> - 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따라 허용 용적률 의무사항을 준수하여야 함 • 상한용적률 : 300% 이하 	도시 및 주거환경 정비기본계획 변경시 변경된 기준 적용 (단, 기준(허용)용적률 유지)

구 분		계획내용	비고
밀도 계획	높이	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름 - 기본계획 변경시 변경된 기준 적용 	-
건축선	건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> 대지경계선으로부터 3m 	지침도에 따름
대지내 공지	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 지정구간 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 	-
건축물 배치 및 형태	가로활성화용도 배치구간 저층부(1~2층)	<ul style="list-style-type: none"> 이촌로변 - 저층부(1~2층)에 가로활성화시설 및 개방형 커뮤니티시설 배치 	지침도에 따름
	배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」조성을 위한 아파트단지 조성기준(2020.01, 서울시)에 따라 배치계획 수립 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성 하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 부대 및 복리시설 <ul style="list-style-type: none"> - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 주택법에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/30이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층~지상3층에 설치하는 것을 권장 	-
	기타 외관요소	<ul style="list-style-type: none"> 옥외설비 <ul style="list-style-type: none"> - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 담장의 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 광고물 설치제한 <ul style="list-style-type: none"> - 판루형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입 	-
교통처리계획		<ul style="list-style-type: none"> 단지내 차량동선 <ul style="list-style-type: none"> - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 단지내 보행동선 <ul style="list-style-type: none"> - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로 및 공원과 연계하여 조성 - 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치 	-
기타에 관한 사항		<ul style="list-style-type: none"> 세부개발계획 수립방식 <ul style="list-style-type: none"> - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축 사업 등 사업방식은 다양한 사업방식이 검토 가능하며 용도지역 상황, 용적률, 공공기여 등은 해당 관련기준을 따름 <p>※ 「주택법」에 의한 리모델링사업 추진시 리모델링관련 시행지침 준수</p>	-

■ 특별계획구역 3 (건영 한가람APT)

구 분		계획내용	비고
위 치		• 서울시 용산구 이촌동 404번지 일원	-
면적		• 61,305.1㎡	-
용도지역·지구		• 제3종일반주거지역 - 재건축사업 추진시 용도지역 상향 검토 가능(다양한 사업방식 검토)	-
공공기여율		• 한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙	-
공공시설 등 계획		• 아파트 진·출입을 위한 도로 확폭 검토 - 주택건설기준 등에 관한 규정에 따른 진입도로 확보	지침도에 따름
용도 계획	허용용도	• 공동주택 및 부대·복리시설	-
	권장용도	[가로활성화용도 배치구간(저층부 1~2층)] • 제1·2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 일반음식점, 제과점 • 「주택법」에 의한 복리시설 중 어린이집, 노유자시설, 작은도서관(독서실)	지침도에 따름
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	-
밀도 계획	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	• 기준(허용)용적률 : 230% 이하 - 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따라 허용 용적률 의무사항을 준수하여야 함 • 상한용적률 : 300% 이하	도시 및 주거환경 정비기본계획 변경시 변경된 기준 적용 (단 기준(허용)용적률 유지)
	높이	• 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름 - 기본계획 변경시 변경된 기준 적용	-
건축선	건축한계선	• 지구통경축변(이촌로71길) : 도로경계선으로부터 5m • 그 외 : 대지경계선으로부터 3m	지침도에 따름
	벽면한계선	• 지구통경축변(이촌로71길) - 15층 이상 건축물의 경우 벽면을 도로경계선으로부터 8m 후퇴 (11층 이상부터 적용)	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 지정구간 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	-
건축물 배치 및 형태	가로활성화용도 배치구간 저층부(1~2층)	• 이촌로변 - 저층부(1~2층)에 가로활성화시설 및 개방형 커뮤니티시설 배치	지침도에 따름

구 분	계획내용	비고
건축물 배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> ● 공동주택 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」조성을 위한 아파트단지 조성기준(2020.01, 서울시)에 따라 배치계획 수립 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성 하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계 (CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 ● 부대 및 복리시설 <ul style="list-style-type: none"> - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 주택법에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/30이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층~ 지상3층에 설치하는 것을 권장 	-
기타 외관요소	<ul style="list-style-type: none"> ● 옥외설비 <ul style="list-style-type: none"> - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 ● 담장의 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 ● 광고물 설치제한 <ul style="list-style-type: none"> - 판루형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면디자인 도입 	-
교통처리계획	<ul style="list-style-type: none"> ● 단지내 차량동선 <ul style="list-style-type: none"> - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 ● 단지내 보행동선 <ul style="list-style-type: none"> - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로 및 공원과 연계하여 조성 - 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치 	-
기타에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부개발계획 수립방식 <ul style="list-style-type: none"> - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축 사업 등 ● 사업방식은 다양한 사업방식이 검토 가능하며 용도지역 상향, 용적률, 공공기여 등은 해당 관련기준을 따름 ● 특별계획구역계의 정형화를 위하여 중심시설용지와 통합개발 권장 (정비구역계의 10%이내) <ul style="list-style-type: none"> - 통합개발시 내부 도시계획도로 폐지 및 공공보행통로 또는 보차혼용통로 검토 <p>※ 「주택법」에 의한 리모델링사업 추진시 리모델링관련 시행지침 준수</p>	-

■ 특별계획구역 4 (코오롱APT)

구 분		계획내용	비고
위 치		• 서울시 용산구 이촌동 412번지 일원	-
면적		• 27,572.0㎡	-
용도지역·지구		• 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역 - 재건축사업 추진시 용도지역 상향 검토 가능(다양한 사업방식 검토)	-
공공기여율		• 한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙	-
공공시설 등 계획		• 공원위치지정 및 아파트 진·출입을 위한 도로 확폭 검토 - 주택건설기준 등에 관한 규정에 따른 진입도로 확보	지침도에 따름
용도 계획	허용용도	• 공동주택 및 부대·복리시설	제1종일반주거지역 건축물 용도 완화
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	-
밀도 계획	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	• 기준(허용)용적률 : 230% 이하 - 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따라 허용 용적률 의무사항을 준수하여야 함 • 상한용적률 : 300% 이하	도시 및 주거환경 정비기본계획 변경시 변경된 기준 적용 (단, 기준(허용)용적률 유지)
	높이	• 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름 - 기본계획 변경시 변경된 기준 적용	-
건축선	건축한계선	• 지구통경축변(이촌로87길) : 도로경계선으로부터 5m • 그 외 : 대지경계선으로부터 3m	지침도에 따름
	벽면한계선	• 지구통경축변(이촌로87길) - 15층 이상 건축물의 경우 벽면을 도로경계선으로부터 8m 후퇴 (11층 이상부터 적용)	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 지정구간 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 단, 이촌로81길(학교와 접한 도로)변은 차량 및 보행자 통행이 가능한 구조로서 차도 및 보도의 기능을 담당할 수 있도록 조성	-
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」조성을 위한 아파트단지 조성기준(2020.01, 서울시)에 따라 배치계획 수립 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성 하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계 (CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 <ul style="list-style-type: none"> - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 주택법에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/30이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층~ 지상3층에 설치하는 것을 권장 	-

구 분		계획내용	비고
건축물 배치 및 형태	기타 외관요소	<ul style="list-style-type: none"> • 옥외설비 <ul style="list-style-type: none"> - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 <ul style="list-style-type: none"> - 판루형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입 	-
교통처리계획		<ul style="list-style-type: none"> • 단지내 차량동선 <ul style="list-style-type: none"> - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지내 보행동선 <ul style="list-style-type: none"> - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로 및 공원과 연계하여 조성 - 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치 	-
기타에 관한 사항		<ul style="list-style-type: none"> • 세부개발계획 수립방식 <ul style="list-style-type: none"> - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축 사업 등 • 사업방식은 다양한 사업방식이 검토 가능하며 용도지역 상향, 용적률, 공공기여 등은 해당 관련기준을 따름 <p>※ 「주택법」에 의한 리모델링사업 추진시 리모델링관련 시행지침 준수</p>	-

■ 특별계획구역 5 (강촌APT)

구 분		계획내용	비고
위 치		• 서울시 용산구 이촌동 402번지 일원	-
면적		• 31,778.4㎡	-
용도지역·지구		• 제3종 일반주거지역 - 재건축사업 추진시 용도지역 상향 검토 가능(다양한 사업방식 검토)	-
공공기여율		• 한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙	-
공공시설 등 계획		• 공원위치지정 및 아파트 진·출입을 위한 도로 확폭 검토 - 주택건설기준 등에 관한 규정에 따른 진입도로 확보	지침도에 따름
용도 계획	허용용도	• 공동주택 및 부대·복리시설	-
	권장용도	[가로활성화용도 배치구간(저층부 1~2층)] • 제1·2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 일반음식점, 제과점 • 「주택법」에 의한 복리시설 중 어린이집, 노유자시설, 작은도서관(독서실)	-
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	-

구 분		계획내용	비고
밀도 계획	건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 50% 이하 	-
	용적률	<ul style="list-style-type: none"> 기준(허용)용적률 : 230% 이하 <ul style="list-style-type: none"> 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따라 허용 용적률 의무사항을 준수하여야 함 상한용적률 : 300% 이하 	도시 및 주거환경 정비기본계획 변경시 변경된 기준 적용 (단, 기준(허용) 용적률 유지)
	높이	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름 <ul style="list-style-type: none"> 기본계획 변경시 변경된 기준 적용 	-
건축선	건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> 지구통경축변(이촌로87길) : 도로경계선으로부터 5m 그 외 : 대지경계선으로부터 3m 	지침도에 따름
	벽면한계선	<ul style="list-style-type: none"> 지구통경축변(이촌로87길) <ul style="list-style-type: none"> 15층 이상 건축물의 경우 벽면을 도로경계선으로부터 8m 후퇴 (11층 이상부터 적용) 	
대지내 공지	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 지정구간 <ul style="list-style-type: none"> 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 단, 이촌로81길(학교와 접한 도로)변은 차량 및 보행자 통행이 가능한 구조로서 차도 및 보도의 기능을 담당할 수 있도록 조성 	-
건축물 배치 및 형태	가로활성화용도 배치구간 저층부(1~2층)	<ul style="list-style-type: none"> 이촌로변 <ul style="list-style-type: none"> 저층부(1~2층)에 가로활성화시설 및 개방형 커뮤니티시설 배치 	지침도에 따름
	배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 <ul style="list-style-type: none"> 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」조성을 위한 아파트단지 조성기준(2020.01, 서울시)에 따라 배치계획 수립 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 주거지로서의 충분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성 하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계 (CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 부대 및 복리시설 <ul style="list-style-type: none"> 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 주택법에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/30이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층~ 지상3층에 설치하는 것을 권장 	-

구 분		계획내용	비고
건축물 배치 및 형태	기타 외관요소	<ul style="list-style-type: none"> • 옥외설비 <ul style="list-style-type: none"> - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 <ul style="list-style-type: none"> - 판루형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입 	-
교통처리계획		<ul style="list-style-type: none"> • 단지내 차량동선 <ul style="list-style-type: none"> - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지내 보행동선 <ul style="list-style-type: none"> - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로 및 공원과 연계하여 조성 - 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치 	-
기타에 관한 사항		<ul style="list-style-type: none"> • 세부개발계획 수립방식 <ul style="list-style-type: none"> - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축 사업 등 • 사업방식은 다양한 사업방식이 검토 가능하며 용도지역 상향, 용적률, 공공기여 등은 해당 관련기준을 따름 <p>※ 「주택법」에 의한 리모델링사업 추진시 리모델링관련 시행지침 준수</p>	-

■ 특별계획구역 9 (반도APT)

구 분		계획내용	비고
위 치		• 서울시 용산구 이촌동 301-170번지 일원	-
면적		• 16,508.1㎡	-
용도지역·지구		• 제3종 일반주거지역 / 역사문화특화경관지구	-
공공기여율		<ul style="list-style-type: none"> • 한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙 • 2006년 용도지역 상향(제2종일반주거(12층)→제3종일반주거)된 주택용지는 공공기여 10%별도 이행 	-
공공시설 등 계획		• 세부개발계획(정비계획) 수립 시 도시계획시설(공원) 확보	지침도에 따름
용도 계획	허용용도	• 공동주택 및 부대·복리시설	-
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	-
밀도 계획	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 기준(허용)용적률 : 200% 이하 - 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따라 허용 용적률 의무사항을 준수하여야 함 • 상한용적률 : 300% 이하 	도시 및 주거환경 정비기본계획 변경시 변경된 기준 적용 (단, 기준(허용)용적률 유지)
	높이	<ul style="list-style-type: none"> • 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름 - 기본계획 변경시 변경된 기준 적용 	-

구 분		계획내용	비고
건축선	건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> 강변북로변, 광역통경축변(동작대로) : 도로경계선으로부터 10m 북측 대지경계선으로부터 3m 	지침도에 따름
	벽면한계선	<ul style="list-style-type: none"> 광역통경축변(동작대로) - 15층 이상 건축물의 경우 벽면을 도로경계선으로부터 13m 후퇴 (11층 이상부터 적용) 	
대지내 공지	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 지정구간 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 	-
	공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> 한강변 보행환경 개선 및 도로연결 보행공간 확보를 위해 공공보행통로 (폭 10m) 조성(24시간 개방) 	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	수변특화 주동 배치구간	<ul style="list-style-type: none"> 한강변 : 건축한계선으로부터 20m - 한강변에 중저층형(15~20층) 주동을 배치하여 수변 주거지역의 변화감 있는 수변경관 형성이 유도되도록 계획 	지침도에 따름
	배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」조성을 위한 아파트단지 조성기준(2020.01, 서울시)에 따라 배치계획 수립 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성 하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계 (CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 부대 및 복리시설 <ul style="list-style-type: none"> - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 주택법에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/30이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층~ 지상3층에 설치하는 것을 권장 	-
	기타 외관요소	<ul style="list-style-type: none"> 옥외설비 <ul style="list-style-type: none"> - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 담장의 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 광고물 설치제한 <ul style="list-style-type: none"> - 판루형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면디자인 도입 	-
교통처리계획	<ul style="list-style-type: none"> 단지내 차량동선 <ul style="list-style-type: none"> - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 단지내 보행동선 <ul style="list-style-type: none"> - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로 및 공원과 연계하여 조성 - 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치 	-	
기타에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> 세부개발계획 수립방식 <ul style="list-style-type: none"> - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축 사업 	-	

■ 특별계획구역 10 (신동아APT)

구 분		계획내용	비고
위 치		• 서울시 용산구 서빙고동 241-21번지 일원	-
면적		• 114,584.8㎡	-
용도지역·지구		• 제3종 일반주거지역 / 역사문화특화경관지구, 아파트지구 ※ 정비사업 완료 후 아파트지구 폐지	-
공공기여율		• 한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙	-
공공시설 등 계획		• 세부개발계획 수립시 공원 위치변경 및 입체보행교 설치 - 대상지 서측 공원 위치지정에 따른 기존공원 변경 검토 - 용산공원~한강축 연계를 위해 입체보행교 설치 검토	지침도에 따름
용도 계획	허용용도	• 공동주택 및 부대·복리시설	-
	권장용도	[가로활성화용도 배치구간(저층부 1~2층)] • 제1·2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 일반음식점, 제과점 • 「주택법」에 의한 복리시설 중 어린이집, 노유자시설, 작은도서관(독서실)	-
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	-
밀도 계획	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	• 기준(허용용적률) : 230% 이하 - 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따라 허용 용적률 의무사항을 준수하여야 함 • 상한용적률 : 300% 이하	도시 및 주거환경 정비기본계획 변경시 변경된 기준 적용 (단, 기준(허용)용적률 유지)
	높이	• 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름 - 기본계획 변경시 변경된 기준 적용	-
건축선	건축한계선	• 서측도로(이촌로)와의 경계 : 30m • 남측도로(서빙고로)와의 경계 : 6m • 지구통경축변(신동아아파트 단지 내 남북통과도로) : 5m • 북측 철도변 공공보행통로 설정구간 : 10m • 그 외 인접대지와의 경계 : 3m	지침도에 따름
	벽면한계선	• 지구통경축변(신동아아파트 단지 내 남북통과도로) - 15층 이상 건축물의 경우 벽면을 도로경계선 등으로부터 8m 후퇴 (11층 이상부터 적용)	
대지내 공지	전면공지	• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	-
	공공보행 통로	• 서빙고역과 주변지역 보행네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭10m) 조성 (24시간 개방)	지침도에 따름

구 분	계획내용	비고
	<ul style="list-style-type: none"> • 지구통경축 : 폭 20m / 단지통경축 : 폭 15m - 단지통경축은 유연하게 좌우 15m내 위치조정 가능 	지침도에 따름
	<ul style="list-style-type: none"> • 한강변 : 건축한계선으로부터 20m - 한강변에 중저층형(15~20층) 주동을 배치하여 수변 주거지역의 변화감 있는 수변경관 형성이 유도되도록 계획 	지침도에 따름
	<ul style="list-style-type: none"> • 지구통경축변 - 저층부(1~2층)에 가로활성화시설 및 개방형 커뮤니티시설 배치 	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」조성을 위한 아파트단지 조성기준(2020.01, 서울시)에 따라 배치계획 수립 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차별한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성 하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 <ul style="list-style-type: none"> - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 주택법에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/30이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층~지상3층에 설치하는 것을 권장 	-
	<ul style="list-style-type: none"> • 옥외설비 <ul style="list-style-type: none"> - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 <ul style="list-style-type: none"> - 판루형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입 	-
교통처리계획	<ul style="list-style-type: none"> • 차량출입 불허구간 <ul style="list-style-type: none"> - 서빙고로, 교차로 각각부 등 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에 서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 세부개발계획(정비계획) 수립 시 남측 서빙고로 용량증대방안 검토 (서빙고로 사업지구간 확폭, 진출입구 완화 차로 설치, 좌회전 차로 설치 등) 	
기타에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> • 세부개발계획 수립방식 <ul style="list-style-type: none"> - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축 사업 • 재건축시 신동아아파트 북동측(舊 개발잔여지)와 공동개발 권장 • 단지를 관통하는 기존 하수도시설 단지 외곽부로 이설 검토 • 신속통합기획(안)을 우선하여 적용 가능 	지침도에 따름

■ 허용용적률 의무사항

구분	적용기준	인센티브	비고	
1	우수디자인	• 15%p	총 20%p 이상 선택적 이행	
2	장수명주택	우수등급 이상		• 10%p
3-1	녹색건축물	녹색건축 최우수 등급		• 6%p
		녹색건축 우수 등급		• 3%p
3-2	에너지효율등급	에너지 효율인증 1+등급		• 3%p
4	신·재생에너지 공급률	20% 초과		• 3%p
		20% 이하 ~ 15% 초과		• 2%p
		15% 이하 ~ 10% 초과		• 1%p
5	지능형 건축물	1등급		• 15%p
		2등급		• 12%p
		3등급		• 9%p
		4등급		• 6%p
6	공공보행통로	• 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α * α=1 이하	• 10%p이내	
7	열린단지	• 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회 인정시) - 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	• 5%p	
8	공개공지	• 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α * α=1 이하 - 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수시 / 실내형 공개공지 포함	• 5%p이내	
9	돌봄시설	• 놀이돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 - 국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네 키움센터, 공동육아 나눔터, 실내어린이 놀이터 등 설치 및 제공(무상임대)	• 5%p	
10	방재안전	• 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	• 5%p	
11	지역기반시설 정비	• 기준용적률×(환산부지면적/대지면적)×α * α=1 이하 - 환산부지면적 : 정비비용/사업지 대지가액 (市 기부채납 인센티브 운영기준 준용)	• 5%p이내	
12	지역특화	• 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시) - 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능	• 10%p이내 (합산)	

※ 2006년 용도지역 상향된 특별계획구역(반도아파트)의 경우, 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11.)」에 따라 서울시 도시·주거환경정비기본계획 및 서울시 지구단위계획 수립기준(’23.3.) 허용용적률인센티브 항목을 준용하여 허용용적률 완화범위 10%에 상응하는 인센티브 의무사항을 준수하여야 함.(단, 향후 관련계획 및 기준 변경시 변경된 허용용적률 인센티브 항목 적용)

5. 특별계획가능구역에 관한 결정조서

가. 특별계획가능구역에 관한 결정조서

구분	구역명	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획가능구역 1	이촌동 301-53번지 일원	-	증) 9,488.2	9,488.2	
신설	특별계획가능구역 2	서빙고동 271-26번지 일원	-	증) 4,945.3	4,945.3	


■ 특별계획가능구역 지정사유서

- 특별계획가능구역 1 : 역세권변 블록 단위의 계획적 개발을 유도할 수 있도록 특별계획가능구역 신설
- 특별계획가능구역2 : 과소필지, 맹지 등이 밀집한 지역으로 주거환경 개선을 위하여 통합 개발을 유도할 수 있도록 특별계획가능구역 신설

나. 특별계획가능구역 계획지침

■ 특별계획가능구역1 (이촌종합시장 일대)

구분		계획내용	비고
위치		• 서울시 용산구 이촌동 301-53번지 일원	-
면적		• 9,488.2m ²	-
용도지역·지구		• 제3종일반주거지역	-
공공시설 등 계획		• 기반시설은 세부개발계획 수립 시 결정	-
용도 계획	권장 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 문화 및 집회시설 • 제1종근린생활시설 • 제2종근린생활시설 • 교육연구시설 • 업무시설 • 노유자시설 중 노인복지시설 	-
	저층부 (1~2층)	<ul style="list-style-type: none"> • 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 • 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점, 제과점, 서점 • 판매시설 	
불허용도		<ul style="list-style-type: none"> • 제2종근린생활시설 중 일반업무시설(1층에 한함), 총포판매소, 장의사, 게임제공업소 • 공장 • 의료시설 중 정신병원 • 위험물저장 및 처리시설 • 단독주택, 공동주택, 업무시설 중 오피스텔, 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인복지주택 <p>(단, 위 용도 중 시(市) 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며 [별표1]을 가이드라인으로 함)</p>	-

구 분	계획내용	비고
<p>용도 계획</p> <p>불허용도</p>	<p>[별표1] 입지여건별 비주거시설 비율 가이드라인</p>  <p>※ 역세권이란 승강장 경계로부터 250m 이내 범위(사각형)를 말하며, 대지면적의 50% 이상 포함되어야 함</p> <p>※ 공공기여 : 주거용도 전용비율의 5~10% - 대지면적 5천㎡미만 5%, 1만㎡이상 10% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용</p> <p>※ 주거용도란 단독주택 및 공동주택, 업무시설 중 오피스텔, 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인복지주택에 해당</p> <p>※ 불허용도 C에 해당하는 필지 또는 획지별 정비구역에 포함하는 경우, 시(市) 도시계획위원회에서 인정 시 기존 중심 시설용지 주거용도 전환 가이드라인을 적용함</p>	-
<p>밀도 계획</p> <p>건폐율</p> <p>용적률</p> <p>높이</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 50% 이하 • 기준(허용용적률) : 250% 이하 • 상한용적률 : 법적용적률 2배이하 • 기준높이 32m 이하 • 최고높이 40m 이하 	-
<p>건축선</p> <p>건축한계선</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 도로경계부 : 3m 	지침도에 따름
<p>대지내 공지</p> <p>전면공지</p> <p>공공보행통로</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 지정구간 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 이촌역과 연계되는 보행공간 확보 및 보행환경 개선을 위해 공공보행통로 (폭10m) 조성(24시간 개방) 	- 지침도에 따름
<p>건축물 배치 및 형태</p> <p>가로활성화용도 배치구간 저층부(1~2층)</p> <p>기타 외관요소</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 이촌로변 - 저층부(1~2층)에 가로활성화시설 및 개방형 커뮤니티시설 배치 • 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 판루형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면디자인 도입 	지침도에 따름 -
<p>기타에 관한 사항</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 사업실현성을 고려하여 분할가능선에 따라 특별계획구역 지정 가능 • 대지면적 5천㎡이상 또는 100세대 이상의 공동주택(도시형생활주택 150세대)으로 개발시 용적률, 공공기여, 높이는 주택용지 계획기준 적용가능 - 주거용도 허용에 따른 공공기여(5~10%) 별도 이행 • 사업방식은 역세권활성화사업, 역세권 장기전세주택사업 등 다양한 사업방식이 검토가능하며, 해당사업별 기준에 따른 용도지역 변경, 높이 등에 대한 기준적용 가능 <p>※ 특별계획가능구역 해제시 일반획지 관리지침을 따름</p>	

■ 특별계획가능구역2 (舊 개발잔여지)

구 분		계획내용	비고
위 치		• 서울시 용산구 서빙고동 271-26번지 일원	-
면적		• 4,945.3㎡	-
용도지역·지구		• 제3종일반주거지역 - 역세권장기전세주택으로 정비사업 추진시 해당기준에 따라 용도지역 상향(제3종일반주거지역 → 준주거지역)	-
공공시설 등 계획		• 진·출입을 위한 도로 확폭 연장 검토	지침도에 따름
용도 계획	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 제2종근린생활시설 중 일반업무시설(1층에 한함), 총포판매소, 장의사, 게임제공업소 공장 의료시설 중 정신병원 위험물저장 및 처리시설 창고시설 동물 및 식물관련시설 교정 및 군사시설 	-
밀도 계획	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	<ul style="list-style-type: none"> 기준(허용용적률) : 250% 이하 상한용적률 : 법적용적률 2배이하 	-
	높이	<ul style="list-style-type: none"> 기준높이 32m 이하 최고높이 40m 이하 	-
건축선	건축한계선	• 도로 및 인접대지 경계부 : 3m	지침도에 따름
대지내 공지	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 지정구간 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 	-
건축물 배치 및 형태		• 대상지 남측 신동아아파트 연접부 오픈스페이스 확보	-
기타에 관한 사항		<ul style="list-style-type: none"> 100세대 이상의 공동주택(도시형생활주택 150세대) 개발, 인근 단지와 통합 재건축시 용적률, 공공기여, 높이는 주택용지 계획기준 적용가능 - 신동아아파트 재건축사업 추진 시 상호간 합의를 전제로 공동개발 권장 사업방식은 역세권 장기전세주택사업 등 다양한 사업방식이 검토가능하며, 해당사업별 기준에 따른 용도지역 변경, 용적률, 높이 등에 대한 기준 적용 가능 사업의 원활한 추진을 위하여 현재 신축이 완료된 필지 존치가능 <p>※ 특별계획가능구역 해제시 일반회지 관리지침을 따름</p>	-

6. 리모델링 사업 추진구역에 관한 결정조서

가. 이촌동 현대아파트 리모델링 구역

구 분	계획내용	비고	
위 치	• 서울시 용산구 이촌동 301-160번지 일대	-	
면적	• 37,638㎡	-	
용도지역	• 제3종 일반주거지역	-	
가구 및 획지	• 서울시 용산구 이촌동 301-160번지 일대(36,675.4㎡)	공동주택용지	
용도· 건폐율· 용적률· 높이 등	허용용도(1)	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(부대복리시설 포함)	-
	1층 지정용도(ㄱ)	[이촌로변] • 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설	-
	불허용도 (A)	• 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마 시술소, 노래연습장, 청소년게임제공업소·복합유통게임제공업소· 인터넷 컴퓨터게임시설제공업소 그밖에 이와 비슷한 게임 관련 시설 (실내사행행위업, 성인전용업 등)	-
	건폐율	• 36%이하	건축법 적용의 완화
	용적률	• 315%이하	
	최고높이	• 120m이하(35층 이하)	-
	건축한계선	• 이촌로변 3m(이촌동 301-160, 161번지)	
	교통처리	• 이촌로변 차량출입구 2개소 지정	기존 차량출입구 동일 위치 지정

※ 이촌동 현대아파트 리모델링 주택건설사업 지구단위계획 결정사항(변경) 반영 [용산구고시 제2023-66호(23.05.04.)]

4 기타사항에 관한 결정조서

1. 교통처리에 관한 결정조서

1) 교통처리계획

구 분	적용지역	계획내용	비고
교통처리계획	아파트지구 내 사업 시행지역	<ul style="list-style-type: none">주변가로 및 교차로 교통개선대책 수립(사업계획 승인 전 관련부서 협의 후 시행)<ul style="list-style-type: none">- 서빙고나들목 이설 등 신동아쇼핑앞 교차로의 한강공원 연결로 개선 검토- 신동아 쇼핑앞 도시계획시설(도로) 중로1-207 재지정 구간 도로 확보 <p>※ 설치 및 비용부담은 아파트지구 내 사업 시행과 연계 검토</p>	-

III. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

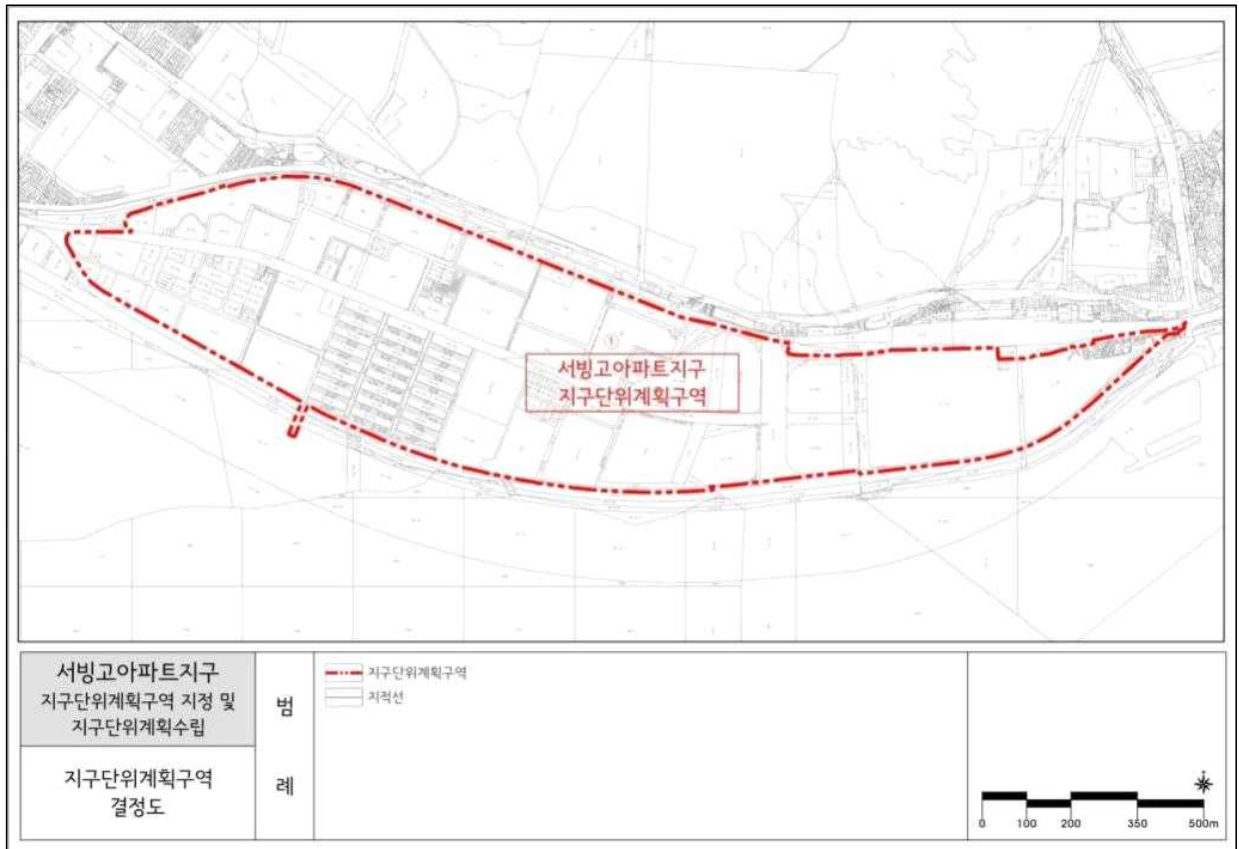
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 열람장소 : 서울특별시 공동주택지원과(☎02-2133-7146), 용산구 주택과(☎02-2199-7363) 및 도시계획과(☎02-2199-7412)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

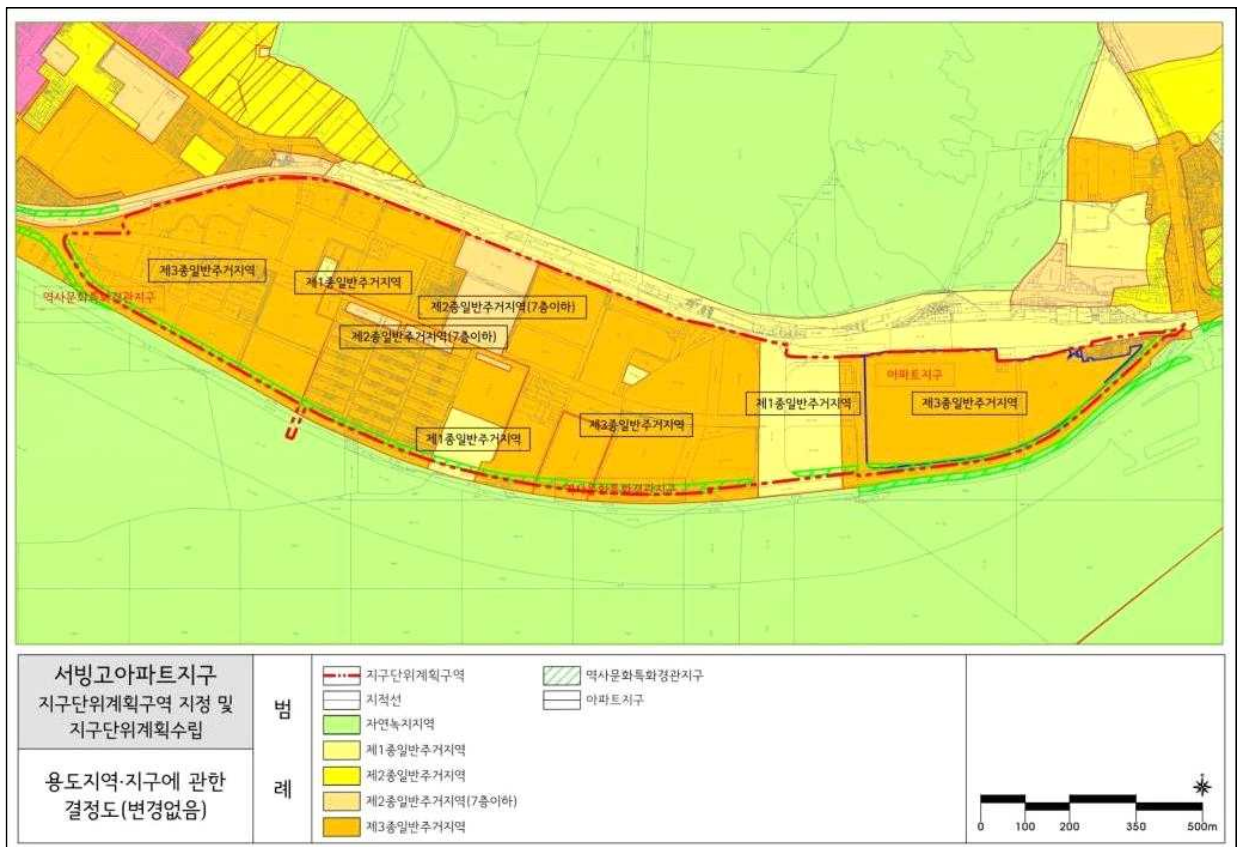
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임>

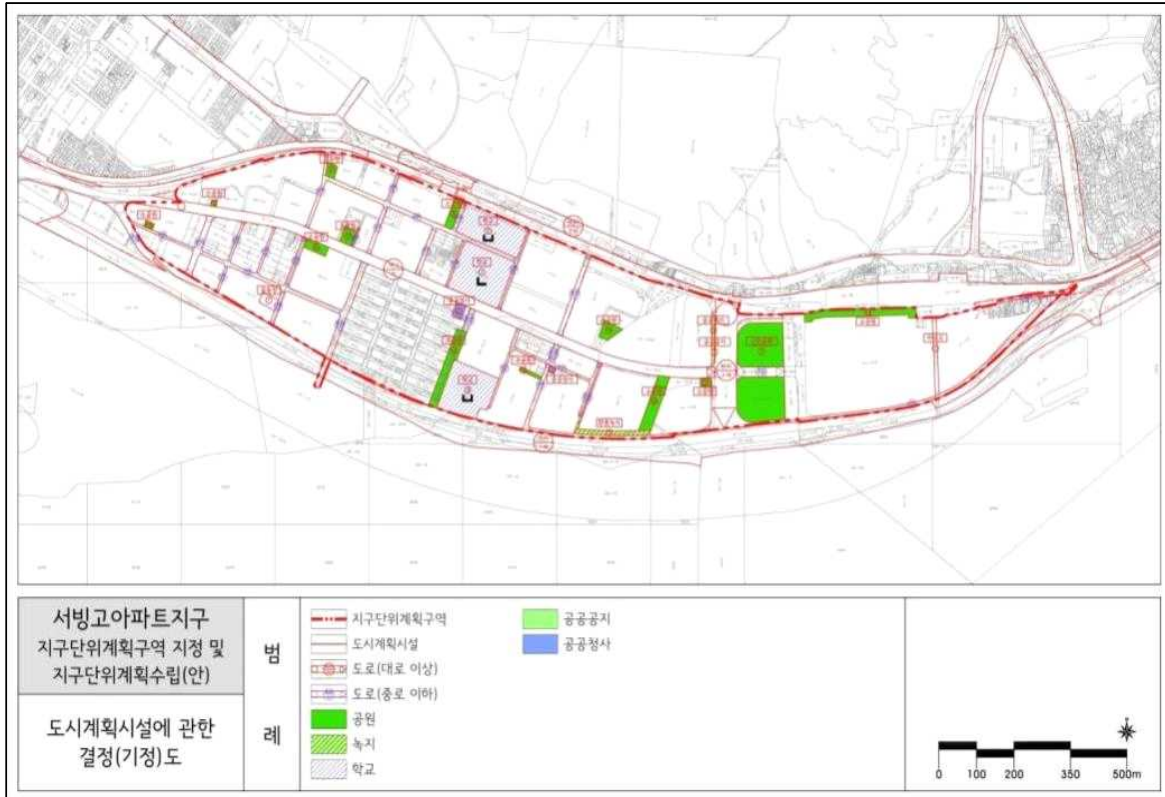
■ 지구단위계획구역 결정도



■ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음)



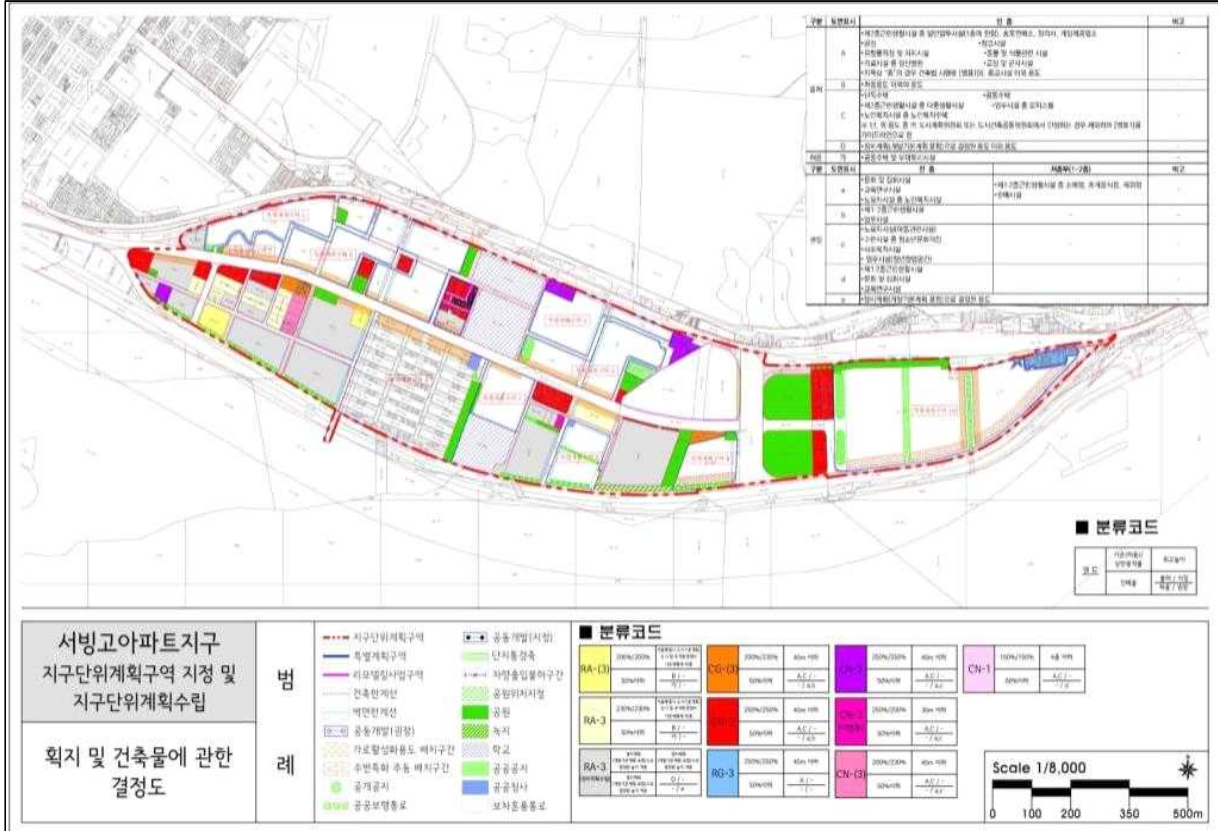
■ 도시계획시설 결정(기정)도



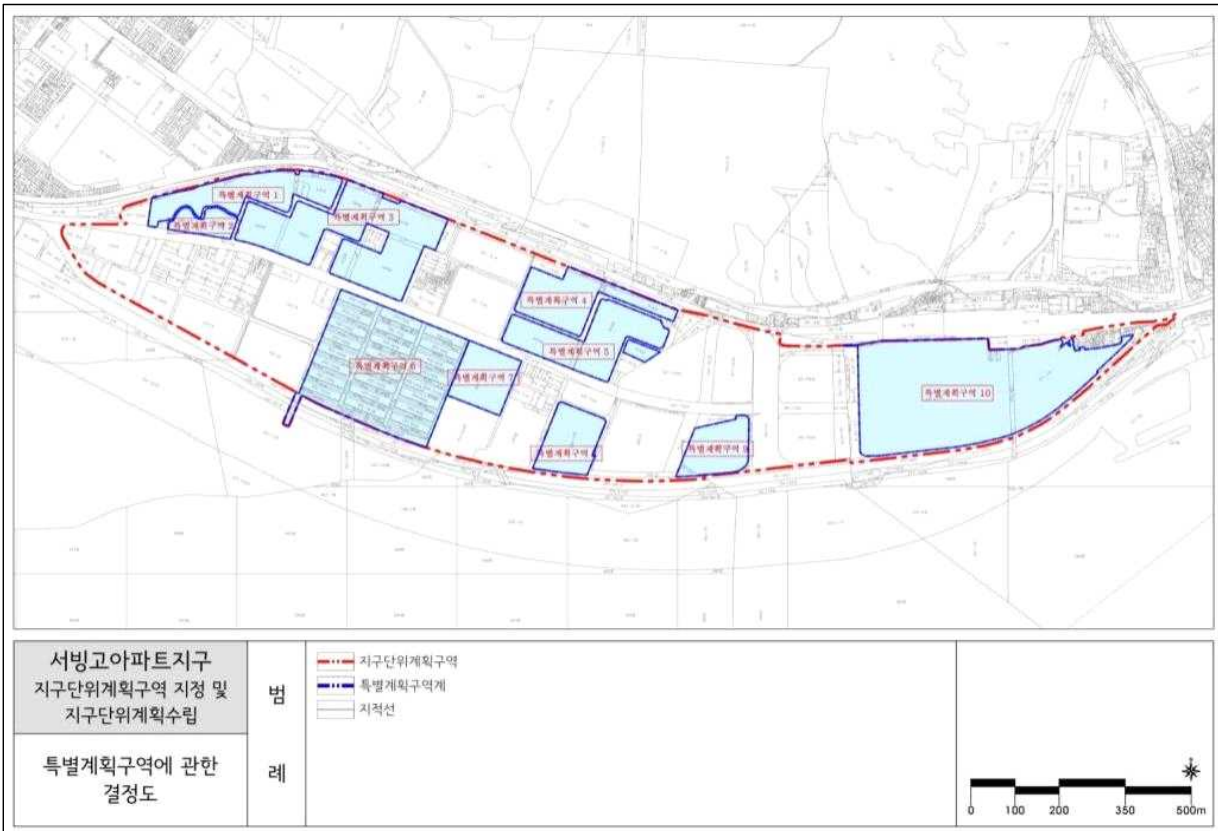
■ 도시계획시설 결정(변경)도



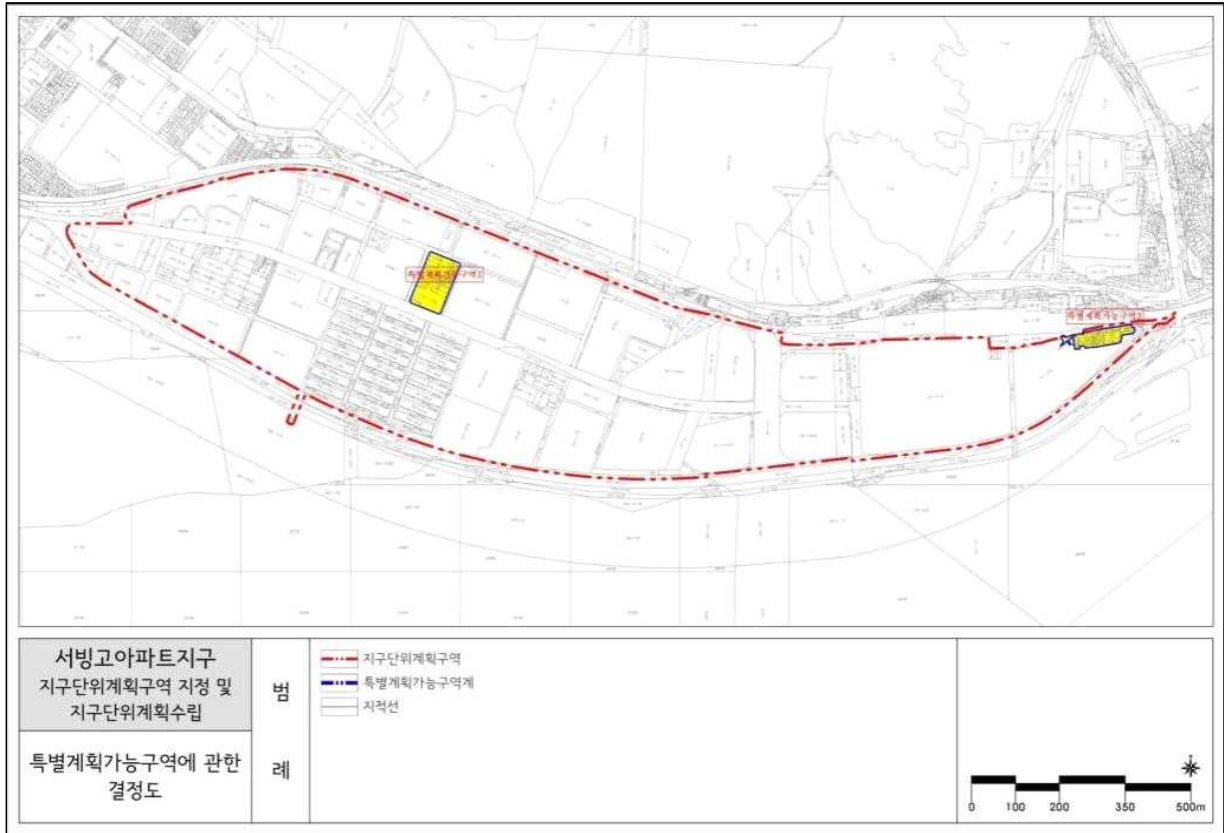
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



■ 특별계획구역에 관한 결정도



■ 특별계획가능구역에 관한 결정도



■ 리모델링 사업 추진구역에 관한 결정도

