

## 도시관리계획(용도지구: 아파트지구) 및 서빙고아파트지구 개발기본계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976.08.21.)에 의거 아파트지구(용도지구)로 최초 지정 및 서울특별시고시 제154호(1984.03.30.)로 아파트지구 개발기본계획 승인되어, 서울특별시고시 제2020-180호(2020.05.01.)로 개발기본계획(정비계획) 변경결정된 서빙고아파트지구에 대하여, 서울특별시 도시계획위원회 심의(2023.01.18.)를 거쳐, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조 및 「주택법(법률 제6916호)」 부칙 제9조, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 「서울특별시 아파트지구 개발기본계획 수립에 관한 조례」 제6조에 따라 도시관리계획(용도지구: 아파트지구) 및 서빙고아파트지구 개발기본계획을 결정(변경) 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 9월 7일

서울특별시장

### I. 도시관리계획(용도지구) 결정(변경)조서

#### 1. 용도지구(아파트지구)의 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
변경	①	서빙고 아파트지구	용산구 이촌동 및 서빙고동 일대	816,003.5	감) 701,418.7	114,584.8	1976.08.21. (건고 131)

#### 2. 변경 사유서

도면표시번호	지구명	변경내용	변경사유
①	서빙고 아파트지구	아파트지구 면적변경 816,003.5㎡ →114,584.8㎡	도시여건 및 제도 변화 등으로 실효성이 상실된 아파트지구를 지구단위계획구역으로 전환함에 따라 아파트지구를 변경(제척)함 (금번 아파트지구 제척시 재건축사업 추진에 지장이 있는 구역은 존치)

## II. 서빙고아파트지구 개발기본계획 결정(변경)조서

### 1. 아파트지구 개발기본계획의 명칭 및 위치

가. 명칭 : 서빙고아파트지구 개발기본계획

나. 위치 : 용산구 이촌동 및 서빙고동 일대

### 2. 서빙고아파트지구 개발기본계획 결정(변경)조서

#### 가. 아파트지구 면적에 관한 사항

##### 1) 토지이용계획

##### 가) 토지이용계획 총괄표(변경)

구 분		기 정		변 경 후		비 고 (증감: ㎡)	
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)		
합 계		816,003.5	100.0	114,584.8	100.0	감)	701,418.7
주택 용지	소 계	422,275.63	51.8	107,052.4	93.4	감)	315,223.23
	주택용지	422,275.63	51.8	107,052.4	93.4	감) 존치	315,223.23 신동아아파트
중심 시설	소 계	52,801.57	6.5	-	-	감)	52,801.57
	지구중심	9,502.20	1.2	-	-	감)	9,502.20
	주구중심	40,263.67	4.9	-	-	감)	40,263.67
	분구중심	3,035.70	0.4	-	-	감)	3,035.70
공공 시설	소 계	231,514.10	28.37	7,532.4	6.6	감)	223,981.7
	도로용지	121,583.00	14.9	-	-	감)	121,583.00
	공원용지	60,366.20	7.4	5,684.2	5.0	감)	54,682
	녹지용지	2,601.80	0.3	-	-	감)	2,601.80
	공공공지	106.80	0.01	-	-	감)	106.80
	학교용지	45,008.20	5.5	-	-	감)	45,008.20
	하수도용지	1,848.20	0.23	1,848.2	1.6		-
획지	소계	109,412.30	13.41	-	-	감)	109,412.30
	획지1 1주구 (한강맨션)	74,558.40	9.14	-	-	감)	74,558.40
	획지2 (공공청사1)	1,000.00	0.12	-	-	감)	1,000.00
	획지1 2주구 (삼익맨션)	16,270.90	1.99	-	-	감)	16,270.90
	획지2 (왕궁아파트)	17,301.00	2.12	-	-	감)	17,301.00
	획지3 (공공청사2)	282.00	0.03			감)	282.00

※ 존치 대상 단지의 재건축 사업구역 내 건축물도 함께 존치함

나) 주구별 토지이용계획(변경)

▶ 1주구 토지이용계획(변경)

구 분		기 정		변 경 후		비 고 (증감: ㎡)
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		383,765.5	100.0	-	-	감) 383,765.5
주택 용지	소 계	185,145.0	48.24	-	-	감) 185,145.0
	주택용지	185,145.0	48.24	-	-	감) 185,145.0
중심 시설	소 계	29,695.8	7.74	-	-	감) 29,695.8
	지구중심	9,502.2	2.48	-	-	감) 9,502.2
	주구중심	17,157.9	4.47	-	-	감) 17,157.9
	분구중심	3,035.7	0.79	-	-	감) 3,035.7
공공 시설	소 계	93,366.3	24.33	-	-	감) 93,366.3
	도로용지	52,258.3	13.62	-	-	감) 52,258.3
	공원용지	10,682.6	2.78	-	-	감) 10,682.6
	학교용지	30,425.4	7.93	-	-	감) 30,425.4
획지	소계	75,558.4	19.69	-	-	감) 75,558.4
	획지1 (한강맨션)	74,558.4	19.43	-	-	감) 74,558.4
	획지2 (공공청사1)	1,000.0	0.26	-	-	감) 1,000.0

▶ 2주구 토지이용계획(변경)

구 분		기 정		변 경 후		비 고 (증감: ㎡)
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		244,610.0	100.0	-	-	감) 244,610.0
주택 용지	소 계	125,747.13	51.41	-	-	감) 125,747.13
	주택용지	125,747.13	51.41	-	-	감) 125,747.13
중심 시설	소 계	15,476.07	6.33	-	-	감) 15,476.07
	주구중심	15,476.07	6.33	-	-	감) 15,476.07
공공 시설	소 계	69,532.90	28.43	-	-	감) 69,532.90
	도로용지	40,968.2	16.75	-	-	감) 40,968.2
	공원용지	11,273.30	4.61	-	-	감) 11,273.30
	녹지용지	2,601.80	1.06	-	-	감) 2,601.80
	공공공지	106.80	0.04	-	-	감) 106.80
	학교용지	14,582.80	5.96	-	-	감) 14,582.80
획지	소계	33,853.90	13.84	-	-	감) 33,853.90
	획지1 (삼익맨션)	16,270.90	6.65	-	-	감) 16,270.90
	획지2 (왕궁아파트)	17,301.00	7.07	-	-	감) 17,301.00
	획지3 (공공청사2)	282.00	0.12	-	-	감) 282.00

▶ 3지구 토지이용계획(변경)

구 분	기 정		변 경 후		비 고 (증감: ㎡)		
	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)			
합 계	187,628.0	100.0	114,584.8	100.0	감)	73,043.2	
주택 용지	소 계	111,383.5	59.4	107,052.4	93.4	감)	4,331.1
	주택용지	111,383.5	59.4	107,052.4	93.4	감)	4,331.1
중심 시설	소 계	7,629.7	4.1	-	-	감)	7,629.7
	주구중심	7,629.7	4.1	-	-	감)	7,629.7
공공 시설	소 계	68,614.8	36.5	7,532.4	6.6	감)	61,082.4
	도로용지	28,356.5	15.1	-	-	감)	28,356.5
	공원용지	38,410.1	20.4	5,684.2	5.0	감)	32,725.9
	하수도용지	1,848.2	1.0	1,848.2	1.6		-

나. 용도지역·지구 계획(변경)

1) 용도지역 결정조서(변경)

구분	기 정	면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
주거 지역	소 계	816,003.5	감)701,418.7	114,584.8	100.0	지구계 변경에 따른 면적 변경
	제1종일반주거지역	86,618.0	감)86,618.0	114,584.8	-	
	제2종일반주거지역	43,505.8	감)43,505.8	-	-	
	제3종일반주거지역	685,027.7	감)570,442.9	114,584.8	100.0	
	자연녹지지역	852.0	감)852.0	-	-	

2) 용도지구 결정조서(변경)

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비 고
기정	-	경관 지구	역사문화 특화경관 지구	강변 북로변	559,200 (33,472)	23,300 (2,710)	양측 12	건고 109호 (76.7.19)	지구계 변경에 따른 지구내 면적 및 연장 변경
변경	-	경관 지구	역사문화 특화경관 지구	강변 북로변	559,200 (8,635)	23,300 (762)	양측 12	건고 109호 (76.7.19)	

※ ( ) 안은 지구내 면적 및 연장임

다. 도시계획시설 설치에 관한 계획(변경없음)

1) 도로 결정조서(변경없음)

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	-	8~25	-	776 (83)	서빙고동 241-46	서빙고동 271-88	일반 도로	-	

※ ( ) 안은 지구내 연장임

2) 공원 결정조서(변경없음)

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	소공원	이촌동 347	5,684.2	-	5,684.2	2006.03.23 (서울시 고시98)	

3) 녹지 결정조서(변경없음)

4) 공공공지 결정조서(변경없음)

5) 학교 결정조서(변경없음)

6) 공공청사 결정조서(변경없음)

7) 하수도 결정조서(변경없음)

구 분	도면표시 번호	시설명	위치		연장(m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
			기점	종점				
기정	①	하수도	서빙고동 241-5	서빙고동 271-100	195	1,848.2	2006.03.23 (서울시 고시98)	

※ 금회 아파트지구에서 제척되는 범위 내 도시계획시설계획은 지구단위계획으로 결정함

라. 건축물 규제사항 (변경)

※ 금회 아파트지구 변경(제척) 후 존치 범위에 해당하지 않는 사항은 삭제함

1) 용도규제

구분	건 축 범 위		비 고
	기정	변경	
주택용지	공동주택, 어린이놀이터, 운동시설(건축물을 수반하는 운동시설은 제외함), 유치원, 탁아소, 경로당, 공동주택관리용시설, 사회복지관, 공급처리시설, 생활권수련시설(청소년수련관, 청소년 문화의 집에 한함)	변경없음	
공원용지	공원에 부수되는 시설	변경없음	

2) 건폐율 규제

구 분	아파트	기타건축물	비고
제3종일반주거지역	30% 이하	50% 이하	

3) 용적률 규제

○ 계획용적률(주택용지)

구 분	계획용적률	비고
제3종일반주거지역	230% 이하	

주1) 국토의계획및이용에관한법률 및 도시및주거환경정비법 등 용적률에 관한 관계법령 변경시 이를 준용토록 함

○ 용적률인센티브(상한용적률) : 사업시행 단위별 공공시설부담에 따라 용적률완화 차등적용

※ 상한용적률은 서울시 도시계획조례 제55조 10항 규정을 적용, 산출

$$\text{상한용적률(\%)} = (1+1.3\alpha) \times \text{기준용적률(\%)} \text{ 이내}$$

( $\alpha$  : 공공시설부지로 제공하는 면적 ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적)

○ 용적률 인센티브 대상 공공용지 : 도로, 공원(공공시설의 설치를 목적으로 민간이 기부채납(제공)하는 용지)

4) 건축물의 높이

구 분	건축물의 높이	비고
고층아파트	6층 이상	
기타건축물	5층 이하	

주1) 사업시행단위별 건축물의 높이는 사업시행인가전 서울특별시 건축위원회 심의 결과에 따름

5) 건축물 배치

- 한강변 탐상형 배치를 통해 한강과 간선도로변의 시각적 개방감 확보
- 이촌동길 저층부에 연도형상가를 토지이용에 맞게 재편성하여 가로분위기 유지
- 서빙고아파트지구와 관련된 서울특별시 경관관리기본계획 등 경관계획 수립시 관련 지침 준수

6) 주택용지안의 녹지확보 : 주택용지면적의 30% 이상의 녹지 면적 확보

7) 주택공급별 규모비율 : 관계법령에 따름

8) 기존건축물의 처리에 관한 사항 : 기존건축물은 관련법 규정 및 개발기본계획지침에 따라 처리

**마. 사업시행에 관한 사항**

- 존치되는 서빙고아파트지구 내 기존 주택용지 등의 개발은 서빙고아파트지구 지구단위계획에 의거 시행

**III. 관계도면 : 붙임 참조**

**IV. 기타사항**

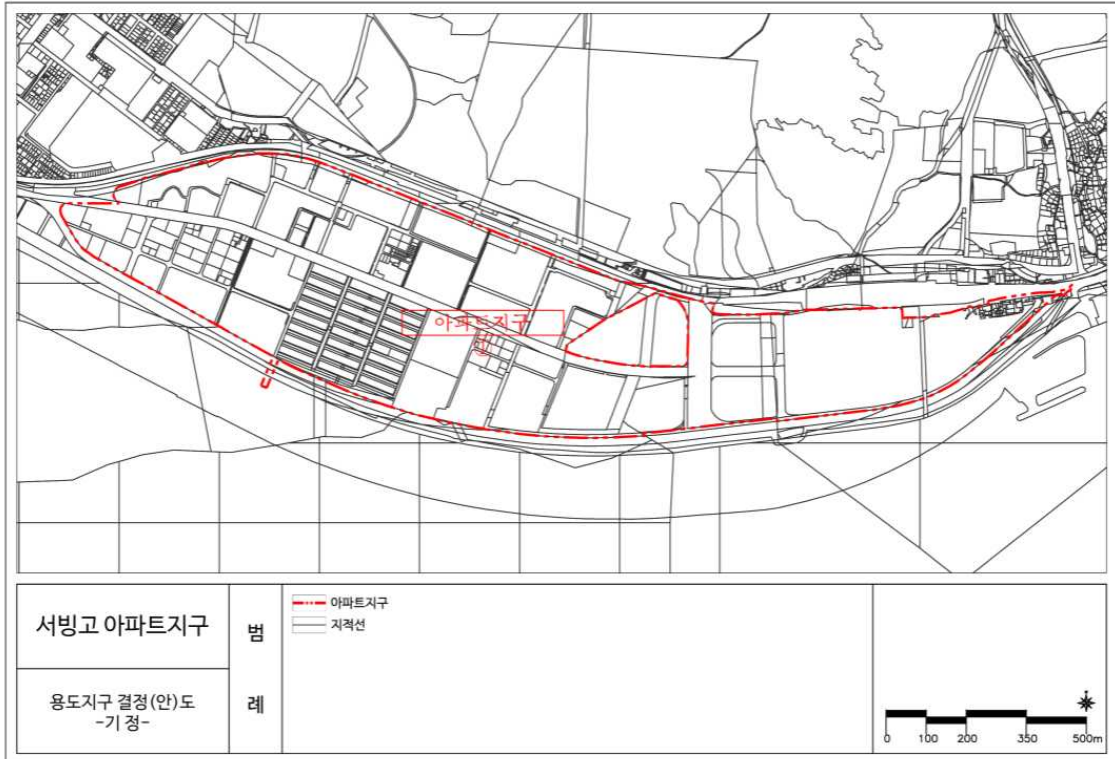
1. 존치되는 아파트지구 내 재건축사업구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조에 따른 정비 계획 결정(변경)시 사업시행자가 아파트지구를 개별 제척함. 다만, 별도의 정비계획 결정(변경) 없이 재건축을 추진 중인 구역은 향후 정비계획 결정(변경)을 통하여 사업시행자가 개별 제척(폐지)하거나 같은 법 제86조에 따른 이전고시 이후 서울시에서 일괄 폐지.
2. 아파트지구에서 제척되는 범위 내 도시계획시설계획 등 도시관리계획은 서빙고아파트지구 지구단위계획을 따름.

**V. 열람장소 : 서울특별시 공동주택지원과(☎02-2133-7146), 용산구 주택과(☎02-2199-7363) 및 도시계획과(☎02-2199-7413)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.**

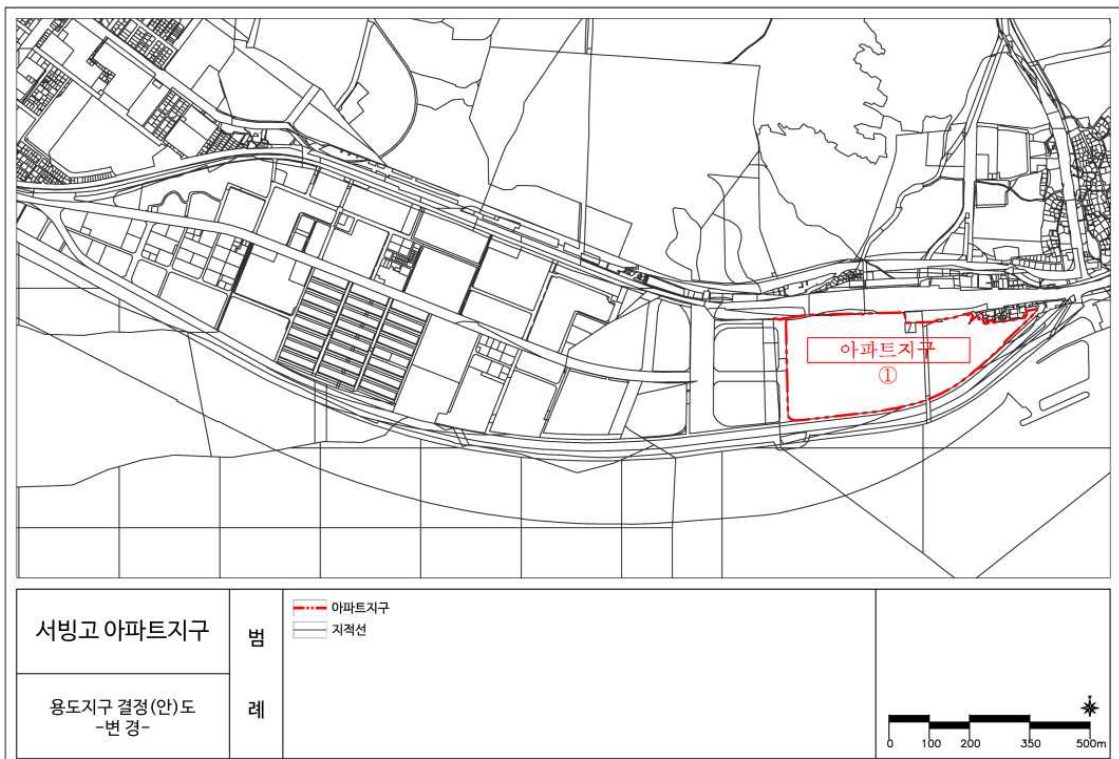
※ 고시문 및 지형도면은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

## ■ 용도지구(아파트지구)의 결정(변경)도

- 기정



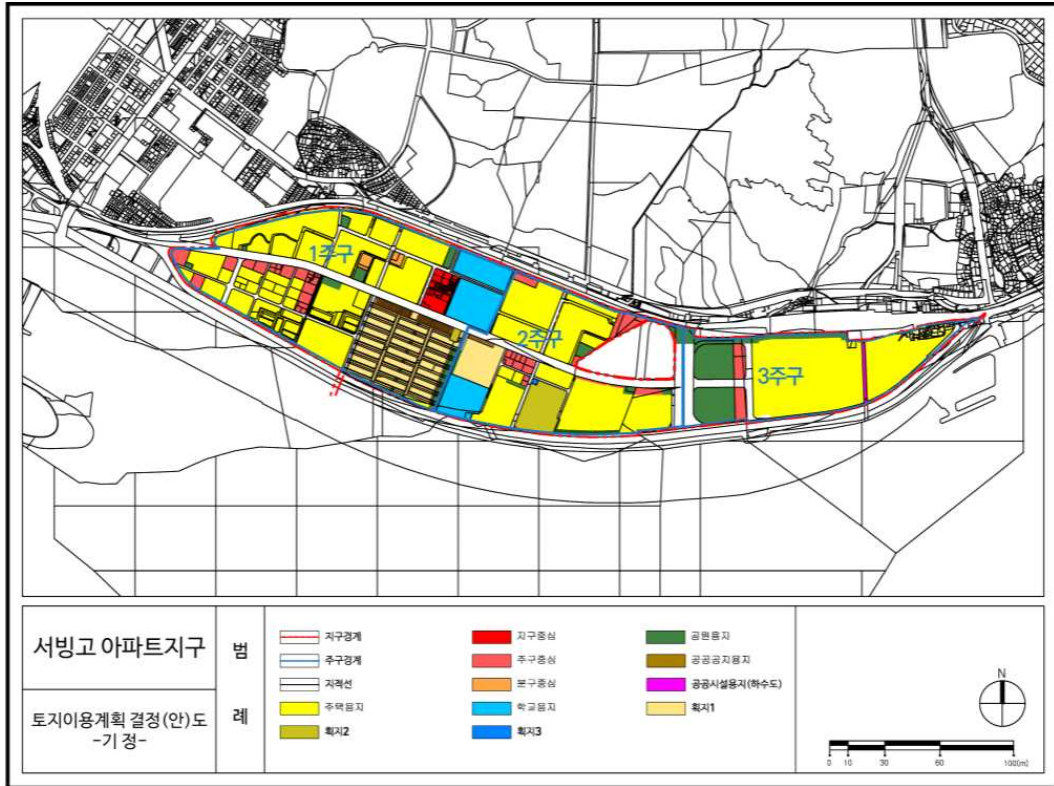
- 변경



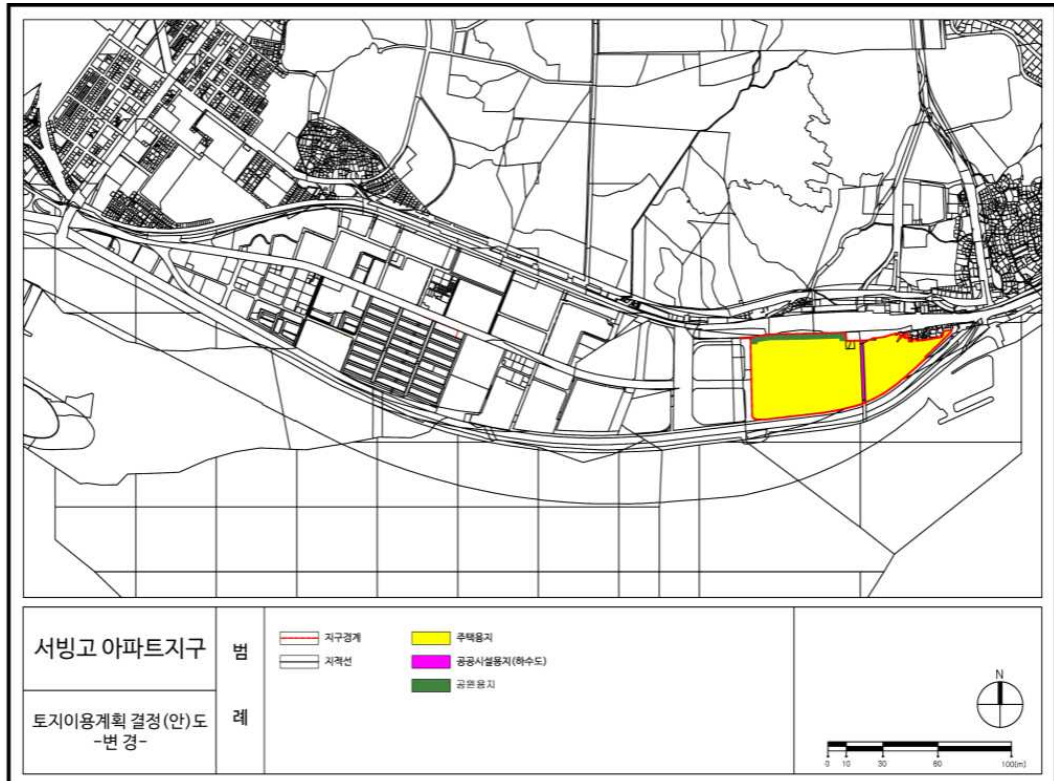


## ■ 토지이용계획 결정도(변경)

- 기정

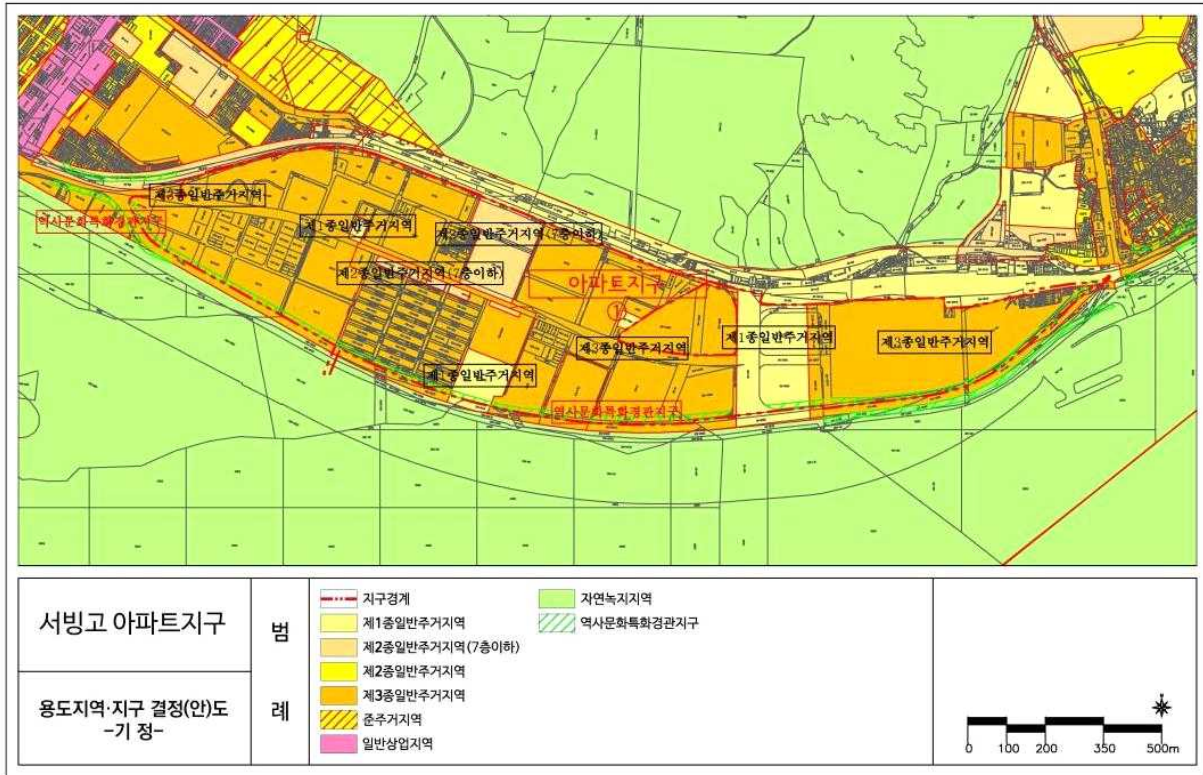


- 변경

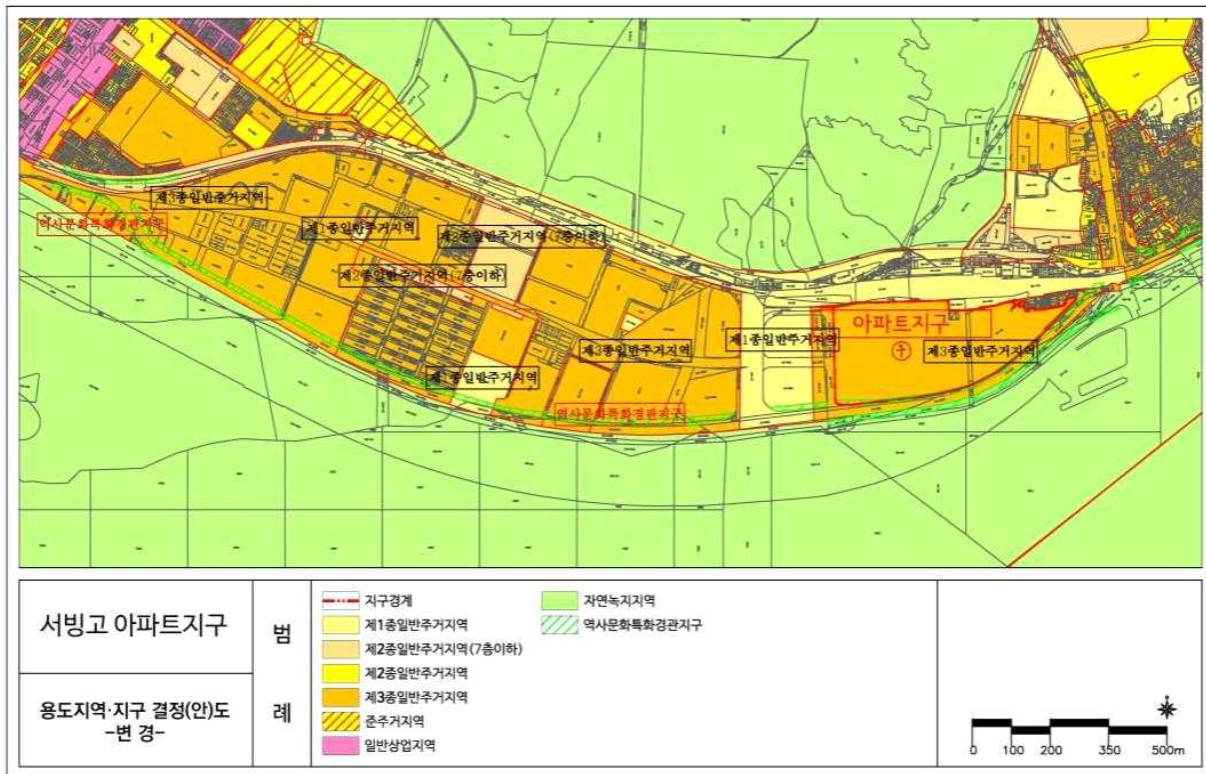


## ■ 용도지역·지구 결정도(변경)

- 기정



- 변경





■ 도시계획시설 결정도(변경없음)

- 기정

