

서울특별시 용산구 공고 제2025 - 290호

서빙고 신동아아파트 주택재건축정비사업 정비구역 및 정비계획(변경)(안) 대한 공람 공고

- 건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 아파트지구 지정, 서울시고시 제154호(1984.3.30.)로 서빙고아파트지구 개발기본계획 승인, 서울특별시고시 제391호(2023.9.7.) 도시관리계획(용도지구: 아파트지구) 및 서빙고아파트지구 개발기본계획 결정(변경), 서울특별시고시 제392호(2023.9.7.) 도시관리계획(서빙고아파트지구 지구단위계획구역)으로 고시된 특별계획구역10(신동아아파트)에 대하여 『도시 및 주거환경정비법』 제16조에 따른 “신동아아파트 재건축 정비구역·정비계획” 결정(변경), 『도시 및 주거환경정비법』 제17조 및 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제50조에 따른 “서빙고아파트지구 지구단위계획구역” (변경)(안)과 관련하여 관련 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 『도시 및 주거환경정비법』 제15조 제1항 및 『같은법 시행령』 제13조에 규정에 의거 다음과 같이 공람 공고합니다.
- 본 정비계획(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 공람기간 내에 용산구청 주택과(☎ 2199-7366/FAX 2199-5690)로 서면에 의거 그 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 02월 28일

서울특별시 용산구청장

I. 공람기간 : 2025. 02. 28. ~ 2025. 03. 31. (30일이상)

II. 공람장소

- 가. 용산구청 주택과(☎2199-7366/FAX 2199-5690) [용산구 녹사평대로 150]
- 나. 신동아아파트 주택재건축정비사업 조합(☎794-8998 / FAX 794-8987)
[서울시 용산구 이촌로 347 관리사무소 2층]

Ⅲ. 공람의견 제출장소 : 용산구청 주택과(☎2199-7366)

※ 등기우편 접수 또는 직접방문 제출 방식으로 2025.03.31. 18:00이전 개별접수분에 한하여 인정함.

Ⅳ. 관련도면 및 지구단위계획 결정(변경) 관계도서 : 열람장소에 비치된 도서로 같음

※ 첨부된 정비구역 및 지형도면 등(그 외 세부관계 도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

※ 본 계획은 심의 및 인·허가 등 절차를 이행하여 결정하는 것으로 변경 될 수 있음.

※ 공고된 내용 외의 사항은 열람도서를 참조하시기 바랍니다.

Ⅴ. 정비구역 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 (변경) 조서

구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	서빙고동 신동아아파트 재건축 정비구역	용산구 서빙고동 241-21번지 일원	114,584.8	감) 238.0	114,346.8	

※ 아파트지구 폐지에 따라 구역명칭 변경(서빙고아파트지구 3지구 → 서빙고동 신동아아파트 재건축 정비구역)

2. 토지이용계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		114,584.8	감) 238.0	114,346.8	100.0	
공동주택 용지	소 계	107,052.4	감) 3,245.9	103,806.5	90.7	
	공동주택	107,052.4	감) 3,245.9	103,806.5	90.7	
정비 기반 시설 용지	소 계	7,532.4	증) 3,007.9	10,540.3	9.3	
	도 로	-	증) 2,704.5	2,704.5	2.4	
	공 원	5,684.2	증) 348.8	6,033.0	5.3	
	하수도	1,848.2	감) 45.4	1,802.8	1.6	

※ 기정 토지이용계획 면적은 서빙고아파트지구 개발기본계획 결정(서울시고시 제2023-391호, 2023.9.7.)을 반영함.

※ 정비구역 밖 설치되는 기반시설(입체보행교, 지하도로, 지하철 출입구)은 공공시설 설치제공 부담으로 하며, 정비기반시설용지 면적산정에서 제외함

3. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	114,584.8	감) 238.0	114,346.8	100.0	
제3종일반주거지역	114,584.8	감) 238.0	114,346.8	100.0	

※ 구역계 축소에 따른 면적변경 사항으로 용도지역 변경 없음

2) 용도지구 결정(변경) 조서

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	폭원(m)	최초 결정일	비고
폐지	아파트지구	아파트지구	이촌동, 서빙고동 일원	114,584.8	-	건설부고시 제1976-131호	신동아 아파트

4. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	2	48	50	주간선 도로	7,350 (-)	용산동6가 69	남현동 산93-11	일반도로	-	동작대로
변경	광로	2	48	50	주간선 도로	7,350 (-)	용산동6가 69	남현동 산93-11	일반도로		중로2-A 68.4㎡ 중복결정
기정	대로	1	66	35~76	주간선 도로	27,850	마포구 상암동 시계	광진구 광장동 천호대교 북단	자동차 전용도로	건고시 제12호 (1991.01.1 4.)	-
변경	대로	1	66	35~76	주간선 도로	27,850	마포구 상암동 시계	광진구 광장동 천호대교 북단	자동차 전용도로		중로2-A 1,006.5㎡, 소로2-C 658.0㎡, 소로3-B 293.3㎡, 소로2-D 239.5㎡ 중복결정
기정	대로	2	57	30~70	주간선 도로	2,450 (-)	한강로3가 (광로3-9)	서빙고 초등학교	일반도로	건고시 제1978-64 호 (1978.03.2 9.)	-
변경	대로	2	57	30~70	주간선 도로	2,450 (-)	한강로3가 (광로3-9)	서빙고 초등학교	일반도로		소로2-A 418.2㎡ 중복결정

※ ()는 구역 내 연장임.

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	207	20~25	보조 간선	288 (-)	용산동6가 69-11	서빙고동 271-88	일반 도로	서울시고시 제315호 (1979.07.12)	이촌로
변경	중로	1	207	22.5~ 26.5	보조 간선	288 (118)	용산동6가 69-11	서빙고동 271-88	일반 도로		소로2-C 892.6㎡, 소로2-D 152.3㎡, 소로3-B 1.7㎡ 중복결정
기정	소로	2	5	8~25	국지 도로	776 (155)	서빙고동 241-46	서빙고동 271-88	일반 도로	-	서빙고로
변경	소로	1	A	10~25	국지 도로	664 (639)	서빙고동 241-46	서빙고동 271-88	일반 도로	-	-
변경	소로	2	D	8.5	집산 도로	69 (60)	서빙고동 271-88	서빙고동 241-21	지하도로	-	소공원B 23.2㎡ 중로1-207 152.3㎡ 대로1-66 239.5㎡ 중복결정
기정	소로	1	6	10	국지 도로	120 (-)	용산동6가 69-11	용산동6가 69-164	일반 도로	서울시고시 제2023-392 호 (2023.09.07)	-
변경	소로	1	6	10	국지 도로	120 (-)	용산동6가 69-11	용산동6가 69-164	일반 도로		소로2-A 81.7㎡ 중복결정
신설	중로	2	A	15	특수 도로	135 (-)	용산동6가 450-1	용산동6가 69-163	보행자 전용도로	-	근린공원① 178.1㎡ 광로2-48 68.4㎡ 대로1-66 1,006.5㎡, 소로3-B 27.0㎡ 중복결정
신설	소로	2	A	8	특수 도로	145 (-)	용산동6가 69-162	용산동6가 68-90	보행자 전용도로	-	대로2-57 418.2㎡, 철도시설 375.9㎡ 소로1-6 81.7㎡, 근린공원① 26.9㎡ 중복결정 및 일부구역(68.2㎡) 인체적결정
신설	소로	2	C	9.5~ 13.5	집산 도로	139 (-)	서빙고동 291-2	서빙고동 271-105	지하도로	-	중로1-207 892.6㎡ 대로1-66 658.0㎡ 중복결정
신설	소로	3	B	4	집산 도로	63 (-)	서빙고동 271-89	서빙고동 271-89	지하도로	-	중로1-207 1.7㎡ 대로1-66 293.3㎡ 중로2-A 27.0㎡ 중복결정

※ ()는 구역 내 연장임.

※ 소로2-A, 중로2-A, 소로2-C, 소로3-B, 소로2-D는 서빙고아파트지구 지구단위계획 구역 내 정비구역 밖의 도시계획시설을 조성하는 사항임(신동아아파트 사업시행자가 설치·제공).

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-48	광로 2-48	- 보행자전용도로 중복결정 - 중로2-A 68.4㎡	용산공원과 한강공원의 접근성 향상을 위하여 보행자전용도로와 중복결정
대로 1-66	대로 1-66	- 보행자전용도로 및 지하도로 중복결정 - 중로2-A 1,006.5㎡, 소로2-C 658.0㎡, 소로3-B 293.3㎡, 소로2-D 239.5㎡	- 강변북로로 진출을 위한 차로를 추가 계획함으로써 도로선형 일부 변경 - 원활한 차량 통행을 위하여 지하도로 (소로2-C, 소로3-B, 소로2-D)와 중복결정
대로 2-57	대로 2-57	- 보행자전용도로 중복결정 - 소로2-A 418.2㎡	용산공원과 한강공원의 접근성 향상을 위하여 보행자전용도로와 중복결정
중로 1-207	중로 1-207	- 폭원 변경 - 폭원 : 20~25m → 22.5~26.5m - 지하도로 중복결정 - 소로2-C 892.6㎡, 소로2-D 152.3㎡, 소로3-B 1.7㎡	- 신동아이파트 주출입구 앞 교차로의 교통안전성 확보를 위하여 단지 진출입 완화차로 신설 및 도로 폭원 확장 - 원활한 차량 통행을 위하여 지하도로 (소로2-C, 소로3-B, 소로2-D)와 중복결정
소로 2-5	소로 1-A	- 도로명, 폭원, 연장 변경 - 도로명 : 소로2-5 → 소로1-A - 폭원 : 8~25m → 10~25m - 연장 : 776m → 664m	기존 통행량 분산을 위하여 강변북로 진입차로 신설에 따른 서빙고로의 위치, 선형, 폭원, 도로명 변경
	소로 2-D	- 도로명, 폭원, 연장 변경 - 도로명 : 소로2-5 → 소로2-D - 폭원 : 8~25m → 8.5m - 연장 : 776m → 69m - 공원 및 도로 중복결정 - 소공원B 23.2㎡, 중로1-207 152.3㎡, 대로1-66 239.5㎡	- 강변북로와의 교통간섭 최소화 및 원활한 차량통행을 위한 지하도로 신설 - 원활한 차량 통행을 위하여 공원 및 도로와 중복결정
소로 1-6	소로 1-6	- 보행자전용도로 중복결정 - 소로2-A 81.7㎡	용산공원과 한강공원의 접근성 향상을 위하여 보행자전용도로와 중복결정
-	중로 2-A	- 보행자전용도로 신설 - 폭원 : 15m, 연장 : 135m - 중복결정 : 근린공원① 178.1㎡, 광로2-48 68.4㎡, 대로1-66 1,006.5㎡, 소로3-B 27.0㎡	- 상위계획에서 제시한 용산공원~한강을 연결하는 입체보행교 조성 - 용산공원과 한강공원의 접근성 향상을 위하여 도로, 공원과 중복결정

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 2-A	- 보행자전용도로 신설 - 폭원 : 8m, 연장 : 145m - 중복결정 : 대로2-57 418.2㎡, 철도시설 375.9㎡, 소로1-6 81.7㎡, 근린공원① 26.9㎡ - 입체적 결정 : 68.2㎡	- 상위계획에서 제시한 용산공원~한강을 연결하는 입체보행교 조성 • 용산공원과 한강공원의 접근성 향상을 위하여 도로, 철도와 중복결정
-	소로 2-C	- 지하도로 신설 - 폭원 : 9.5~13.5m, 연장 : 139m - 중복결정 : 중로1-207 892.6㎡, 대로1-66 658.0㎡	강변북로와의 교통간섭 최소화 및 원활한 차량통행을 위한 지하도로 신설
-	소로 3-B	- 지하도로 신설 - 폭원 : 4m, 연장 : 63m - 중복결정 : 중로1-207 1.7㎡, 대로1-66 293.3㎡, 중로2-A 27.0㎡	- 강변북로와의 교통간섭 최소화 및 원활한 차량통행을 위한 지하도로 신설 • 기결정된 도로시설 및 신설되는 보행자 전용도로(중로2-A)에 대한 중복결정

2) 도로 입체적 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	가정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	1	보행자 전용도로	용산동6가 69-176	길이(m)	-	증) 7.2	7.2	-	용산공원과 동빙고 근린공원 연결하는 입체보행교
				폭(m)	-	증) 8.0~9.4	8.0~9.4		
				높이(m)	-	증) 지상0~15	지상0~15		
				면적(m ²)	-	증) 60.5	60.5		
			용산동6가 69-161	길이(m)	-	증) 1.0	1.0	-	
				폭(m)	-	증) 8.0	8.0		
				높이(m)	-	증) 지상0~15	지상0~15		
				면적(m ²)	-	증) 7.7	7.7		

※ 입체적 결정 범위 높이의 기준은 지표면 기준임

■ 도로 입체적 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	보행자 전용도로	- 입체적 결정 신설 - 입체적 결정: 소로 2-A 68.2㎡	- 상위계획에서 제시한 용산공원~한강을 연결하는 입체보행교 조성 - 사유지 일부에 보행자전용도로 설치에 대한 입체적 결정

3) 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치			연장(m)	면적(㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	-	철도	일반 철도	한강로3가 (용산역)	성북역 도봉구 시계	-	25.7km	-	건고64 (78.1.28)	-
변경	-	철도	일반 철도	한강로3가 (용산역)	성북역 도봉구 시계	-	25.7km	-	건고64 (78.1.28)	소로2-A 375.9㎡ 중복결정

■ 철도 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	철도	중복결정 : 소로2-A 375.9㎡	철도로 단절된 남북 지역의 입체 보행연결을 위한 보행자전용도로(소로2-A)와 중복결정

4) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공원	근린 공원	용산동6가 69-162, 69-163, 69-176	27,514.6	-	27,514.6	건설부 고시 제138호 (1977.07.09)	동빙고 근린공원, 공간적범위 결정, 중로2-A (178.1㎡), 소로2-A (26.9㎡) 중복결정
폐지	13	공원	소공원	서빙고동 241-21	5,684.2	감) 5,684.2	-	서울시고시 제98호 (2006.03.23)	-

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	공원	소공원	서빙고동 241-21	-	증) 3,799.3	3,799.3	-	-
신설	B	공원	소공원	서빙고동 241-21	-	증) 2,233.7	2,233.7	-	체육시설 중복결정 (공원 지하)

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
1	근린공원	• 중복결정 : 중로2-A 178.1㎡, 소로2-A 26.9㎡	• 용산공원과 한강공원의 접근성 향상을 위하여 보행자 전용도로(중로2-A, 소로2-A)와 중복결정
13	소공원	• 공원 폐지 - 면적 : 5,684.2㎡	• 재건축 사업에 따른 효율적인 토지이용계획 수립을 위해 소공원 폐지
A	소공원	공원 신설 - 면적 : 3,799.3㎡	• 대상지 및 주변지역 주민들을 위한 여가·휴식공간 제공과 쾌적한 도시환경 조성을 위한 공원 신설 • 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 의거 도시공원 또는 녹지의 확보기준 이행
B	소공원	• 공원 신설 - 면적 : 2,233.7㎡ • 체육시설 중복결정 (공원 지하)	

5) 공원 공간적 범위 결정 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
기정	공원	근린 공원	용산동 6가 69-162, 69-163, 69-176	면적(㎡)	9,323.6	-	9,323.6	건설부 고시 제138호 (77.07.09)	공간적 결정 범위는 결정도 참조
				지상	전체	-	전체		
				높이	(계획지반고 기준)	-	(계획지반고 기준)		
					지하 12m초과의 구간		지하 12m초과의 구간		

※ 단, 지하부 중 공간적범위결정 구간 외에도 도시공원 내 수목 식재를 위한 토피고 등 도시공원 취지와 부합하는 공공의 목적을 달성하기 위한 구간은 공간적범위결정에도 불구하고 도시공원으로 활용되도록 함.

6) 체육시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	체육 시설	-	서빙고동 241-21	-	증) 2,233.7	2,233.7	-	소공원B 중복결정(지하)

※ 체육시설은 용산구로 귀속되며, 용산구청장이 운영 및 관리함

■ 체육시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	체육시설	• 체육시설 신설 - 면적 : 2,233.7㎡ - 중복결정 : 2,233.7㎡ (소공원B 지하)	• 주민건강 증진을 위한 체육시설 신설 • 지역주민의 편익 증진 및 생활체육 인프라 확충을 위하여 소공원B와 중복결정

7) 하수도 결정 조서 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치		연장(m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
			기점	종점				
기정	1	하수도	서빙고동 241-5	서빙고동 271-100	195 (183.5)	1,848.2 (1,802.8)	서울시고시 제98호 (2006.03.23)	

※ ()는 구역 내 사항임.

5. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동 이용 시설	관리사무소	서빙고동 241-21번지 일원	-	증) 400	400	10㎡+(1,903세대-50세대) ×0.05㎡=102.65㎡
	경비실		-	증) 120	120	
	소 계		-	증) 18,450	18,450	
	경로당		-	증) 800	800	[주택건설기준 등에 관한 규정 - 총량기준 1,000세대이상 : 500㎡+(1,903세대×2㎡) = 4,306㎡ - 서울시 주택 조례 : 기준면적 대비 25% 강화 = 4,306㎡ × 1.25 = 5,382.5㎡ 이상 - 필수 주민공동시설 세부 면적기준(1,500~2,000세대) 1.경로당 : 725㎡ 이상 2.어린이집 : 725㎡ 이상 3.작은도서관 : 298㎡ 이상
	어린이집		-	증) 1,000	1,000	
	작은도서관		-	증) 1,000	1,000	
	어린이놀이터		-	증) 1,800	1,800	
	주민운동시설		-	증) 1,350	1,350	
	헬스커뮤니티		-	증) 7,100	7,100	
	에듀커뮤니티		-	증) 1,600	1,600	
	컬처커뮤니티		-	증) 1,600	1,600	
	아이돌봄센터		-	증) 700	700	
	공공개방		-	증) 800	800	
	기타		-	증) 700	700	

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

6. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	신동아 아파트 재건축 정비구역	114,346.8	획지1	103,806.5	용산구 서빙고동 241-21 알대	17	-	-	17	-	

7. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

결정 구분	구역구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이(m) (최고층수)	
	명칭	면적(㎡)				기준 (허용)	정비 계획	법적 상한		
신설	획지1	103,806.5	서빙고동 241-21 번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	230.0 이하	259.2 이하	299.96 이하	170m 이하 (49층)	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			주택공급계획 : 1,903세대 전체 건립규모(전용면적 기준)							
			구분		세대수 (임대)		비율(%)		비고	
			계		1,903 (257)		100.0 (13.5)		-	
			85㎡ 이하	60㎡ 이하		459 (257)		24.1 (13.5)		-
				60㎡ ~ 85㎡ 이하		193 (-)		10.1 (-)		-
			85㎡ 초과		1,251 (-)		65.8 (-)		-	
			- 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 제5조제2항제2호」에 따라 아래 항목을 충족하는 경우 소형평형 의무비율 적용 제외(국토교통부 고시 제2024-26호, 2024.1.19.) : 조합원에게 분양하는 주택의 주거전용면적의 합이 종전 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적의 합보다 작거나 30퍼센트의 범위에서 클 것 : 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것 - 국민주택규모 공공주택 건설 : 증가된 용적률의 50% 이상 ※ 법적상한용적률 적용에 따른 공공주택의 규모 및 세대수는 건축심의를 통해 확정							
심의완화 사항			• 국민주택규모 주택건설에 따른 용적률 완화							

건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 - 서측 공원변 : 공원시설선으로부터 5m - 남측도로(서빙고로)와의 경계로 부터 6m - 북측 철도변 : 대지경계선으로부터 10m - 하수도시설변 및 그 외 : 대지경계선으로부터 3m	
기타사항에 관한 계획	공공보행통로	• 서빙고역과 주변지역 보행네트워크 연계를 위한 폭10m의 공공보행통로 조성(24시간 개방)
	교통처리계획	• 차량출입 불허구간 - 서빙고로, 교차로가각부 등 차량출입불허구간 지정 • 차량진출입구 2개소 설치

2) 용적을 계획

구분	산정내용					
토지이용 계획	구역면적	획지면적 (주택용지)	계획 정비기반시설	공공시설 설치비용 환산면적	계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
	114,346.8㎡	103,806.5㎡	10,540.3㎡	2,601.6㎡	1,802.8㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담 면적 : 11,339.1㎡ (순부담률 10.1%) = (계획정비기반시설 + 공공시설 설치비용 환산면적) - (계획정비기반시설 내 기존 국·공유지 + 획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지) = (10,540.3 + 2,601.6) - (1,802.8 + 0) = 11,339.1㎡					
공공시설 설치비용 환산면적	① 입체보행교 설치비용 환산면적 = 설치면적(㎡) × 공사비 ÷ 부지가액(원/㎡) = 3,271.5㎡×7,060천원/㎡÷20,160천원/㎡ = 1,145.6㎡					
	구분	내용	비고			
	연면적	3,271.5㎡	- 입체보행교 2개소(3,271.5㎡) 및 승강기 5식 - 식재기반조성(2,003.8㎡)			
	공사비	7,060천원/㎡	- 2024년도 단지개발사업 조성비 및 기반시설 추정자료 참조 (한국토지주택공사, 사업개시년도 예상 물가상승 할증 적용) - 조경공사 설계대상별 단위공사비 참조			
	총공사비	23,095,287천원	- 입체보행교 면적 × 공사비			
	부지가액	20,160천원/㎡	- 구역 내 평균공시지가(원/㎡) 2배 적용('24.01 기준)			
	환산부지	1,145.6㎡	- 총공사비 / 부지가액			
	② 지하도로 설치비용 환산면적 = 설치면적(㎡) × 공사비 ÷ 부지가액(원/㎡) = 2,550㎡×8,628천원/㎡÷20,160천원/㎡ = 1,091.3㎡					
	구분	내용	비고			
	규모	B=4~13.5m L=153m	- 면적 : 2,550㎡(U-type 155m, BOX-Type 3식)			
	공사비	8,628천원/㎡	- U-type : 2024년도 단지개발사업 조성비 추정자료 참조 (한국토지주택공사) - BOX-Type : 비개착공법 단위공사비는 개별견적			
	총공사비	22,000,000천원	- 지하도로 면적 × 공사비			
	부지가액	20,160천원/㎡	- 구역 내 평균 공시지가(원/㎡) 2배 적용('24.01 기준)			
	환산부지	1,091.3㎡	- 총공사비 / 부지가액			

구분	산정내용		
공공시설 설치비용 환산면적	③ 지하철출입구 설치비용 환산면적 = 설치연면적(㎡) × 공사비 ÷ 부지가액(원/㎡) = 291㎡ × 9,059천원/㎡ ÷ 20,160천원/㎡ = 130.8㎡		
	구분	내용	비고
	연면적	291㎡	- 지하철출입구(291㎡) 및 승강기 2식
	공사비	9,059천원/㎡	- 2024년도 단지개발사업 조성비 및 기반시설 추정자료 참조 (한국토지주택공사, 사업개시년도 예상 물가상승 할증 적용)
	총공사비	2,636,364천원	- 지하철출입구 면적 × 공사비
	부지가액	20,160천원/㎡	- 구역 내 평균공시지가(원/㎡) 2배 적용('24.01 기준)
	환산부지	130.8㎡	- 총공사비 / 부지가액
	④ 체육시설 설치비용 환산면적 = 설치연면적(㎡) × 표준건축비 ÷ 부지가액(원/㎡) = 1,192㎡ × 3,956천원/㎡ ÷ 20,160천원/㎡ = 233.9㎡		
	구분	내용	비고
	규모	1,192.0㎡	- 지하 1개층
	표준건축비	3,956천원/㎡	- 2024 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 체육관(3,500㎡미만, 신축) 적용
	총공사비	4,715,985천원	- 설치연면적 × 표준건축비
	부지가액	20,160천원/㎡	- 구역 내 평균공시지가(원/㎡) 2배 적용('24.01 기준)
	환산부지	233.9㎡	- 총공사비 / 부지가액
기준(허용) 용적률	• 기준(허용)용적률 = 230.0%		
상한용적률	• 상한용적률 = 기준(허용)용적률 × [(1 + 1.3 × α토지) + (0.7 × α건축물)] = 230% + [(1 + 1.3 × 0.0842) + (0.7 × 0.0251)] = 259.2%		
	※ α 토지 = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 적 비율 α 건축물 = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설 설 산면적으로 제공한 비율		
법적 상한용적률	• 299.96%		

※ 건축시설계획에 관한 사항은 건축심의 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

※ 정확한 토지환산면적 등은 사업시행(변경)인가 시 부지가액 등 감정평가를 거쳐 확정

■ 허용용적률 의무사항

구분		적용기준		대상지 적용	
				결과값	적용값
보행 중심 생활 공간 조성	공공보행통로 (보차혼용통 로 및 입체결정한 도로 포함)	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권*설정) - 기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α ※ α=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정) ※ 수변친화 중복적용 불가	10%op 이내	7.44%op	7.44%op
	열린단지	- 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지* 조성 (지형도면고시) - 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회 인정시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공 후에도 유지)	5%op	5%op	5%op
세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	- 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%op 이내	-	-
	돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 x (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) x α ※ α=0.1이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아 나눔터, 살내어린이놀이터 등	5%op 이내	-	-
	고령서비스 시설	- 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 x (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) x α ※ α=0.1이하 * 노인복지시설 등	5%op 이내	-	-
	충간소음 해소	- 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 1등급 5%, 2등급 3%	5%op 이내	5%op	5%op

구분		적용기준		대상지 적용	
				결과값	적용값
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%, ZEB2 7%, ZEB3 6.5%, ZEB4 6%, ZEB5 5.5% ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%, 우수 등급 1.5% ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동 ※ ①, ② 중복적용 가능. 단, 동일 세부항목은 상한/허용에 동시적용 불가 ※ 법률·정책상 의무화시 미적용	7.5%p 아내	-	-
	우수디자인 + 장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 아내	-	-
	수변친화공간 조성	• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p 아내	5%p	5%p
	방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치시 - 시설 성능을 의무기준보다 초과 설치개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 아내	-	-
기타	역사문화보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%p	-	-
	지역특화	• 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등(위원회에서 인정시)	5%p 아내	-	-
합계		• 총 20%p 이상 선택적 이행		22.44%p	22.44%p

※ 허용용적률 인센티브 항목은 건축심의 전 완화항목 범위 내에서 변경될 수 있음.

3) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

구분		내용			
정비계획용적률		• 259.2%			
예정법적상한용적률		• 299.96%			
공공주택 산출근거 (법적상한 용적률 완화)	용적률 증가분	• $299.96\% - 259.2\% = 40.76\%$			
	증가된 용적률의 50%	• $40.76\% \times 0.5 = 20.38\%$			
	의무 연면적	• $103,806.5\text{m}^2 \times 20.38\% = 21,155.76\text{m}^2$			
공공주택 확보계획 (법적상한 용적률 완화)		전용면적	공급면적	세대수	연면적
		59.90 m^2	82.60 m^2	257세대	21,228.20 m^2
		$\therefore 21,228.20\text{m}^2 > 21,155.76\text{m}^2(\text{의무연면적})$			

8. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

1) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획 내용		비고
환경보전	자연환경	• 절·성토의 균형고려, 지형변화 최소화 • 기존 구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보	
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	• 계획구역의 입지상 한강변에 위치하나 기존 제방시설로 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	

2) 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고	
자연 생태 환경	1.비오톱	4등급	○	- 비오톱유형평가도상 4등급 - 개별비오톱평가도상 평가제외 지역 - 비오톱유형도상 주택지비오톱	체계적인 조경녹지 등 비오톱 공간을 확보함으로 생태적 기능이 확보 예상	
	2.생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	기존의 공동주택부지로 단지내 수목들이 있으나 대부분 노거수임	녹지평가지표 산정기준을 만족하도록 설계할 계획	
생활 환경	3.토지이용	상위 및 관련계획의 부합성	○	- 용도지역현황 : 공동주택부지는 제3종일반주거지역임 - 서울시 도시생태현황도상의 토지이용현황 : 주거지	용도지역 변경없음	
	4.지형·지질	지형변동의 최소화	○	건축물 터파기 공사에 의한 지형변화 및 토공량 발생 예상	- 현지형을 고려한 계획 수립 - 발생 사토처리 대책 수립	
	5.물순환	생태면적률 30%이상 확보	○	기 시기화 지역으로 대부분 포장상태 지역	대상지내 충분한 자연지반 녹지, 인공지반녹지 조성하여 생태면적률 30%이상 계획	
	6.수질	수질등급 유지 및 오염최소화	○	- 수질오염총량 대상구역임 (한강하구역) - 사업대상지는 난지물재생센터에 연계 처리됨	- 토공사시 우수배제시설의 선 시행(침사지 등) - 공사 및 운영시 발생오수는 현장여건을 고려하여 처리 계획 수립	
	7.대기질 및 미세먼지	대기환경 기준	○	- 초미세먼지는 2023년에는 모든 달이 환경기준(24시간평균)을 만족 - 공사시 건설장비에 의해 배출가스 발생 예상	- 공사차량 제한 및 규제 - 세륜·세차시설 - 방음판넬위에 방진망 설치 - 주기적인 살수 - 운영시 청정연료 사용 - 실내공기오염 저감방안 - 환경정화수종 식재	
	8.에너지 및 온실가스	에너지 자립률 상향 계획수립 신재생 에너지 사용 실현가능	○	- 향후 에너지사용량 추정 - 에너지 절약 설비 및 계획 고려	에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
생활 환경	9.친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 용산구 폐기물 처리계획에 의거 처리
	10.소음·진동	소음진동 최소화	○	• 공사시 소음·진동영향 예상	• 부지 경계부 가설방음판넬 설치 • 저소음, 저진동 장비사용
	11.여가 및 휴식 공간	휴식·여가 공간 최대 확보	○	• 남측에 한강공원, 북측에 용산공원, 서측에 동빙고근린공원이 위치됨	• 공원, 오픈스페이스에 연결 하여 휴식·여가공간 조성
	12.일조	일조침해 최소화	○	• 사업대상지 북동측 개발잔여지에 영향 발생예상 • 북측 철도, 남측 및 서측 도로 구성으로 일조영향 권 내 주거시설이 없음.	• 건축법 및 관련조례 규정에 따라 건축물간 적정이격거리 유지 • 북측 개발잔여지에 대한 일조 영향 최소화 위해 건축배치는 최대한 이격
	13.보행 친환 공간	보행자전용 도로 계획수립	○	• 사업대상지는 별도의 자전거전용도로 및 보행자전용도로 없음	• 주변지역과 연계 도모할 수 있는 동선계획 수립
		자전거전용 도로 계획수립	○		
		자전거 보관소 15대/100 unit	-	-	-

9. 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	신동아아파트 주택재건축 정비사업 조합	• 현황 : 1,326세대 • 계획 : 1,903세대(증 577세대)	

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

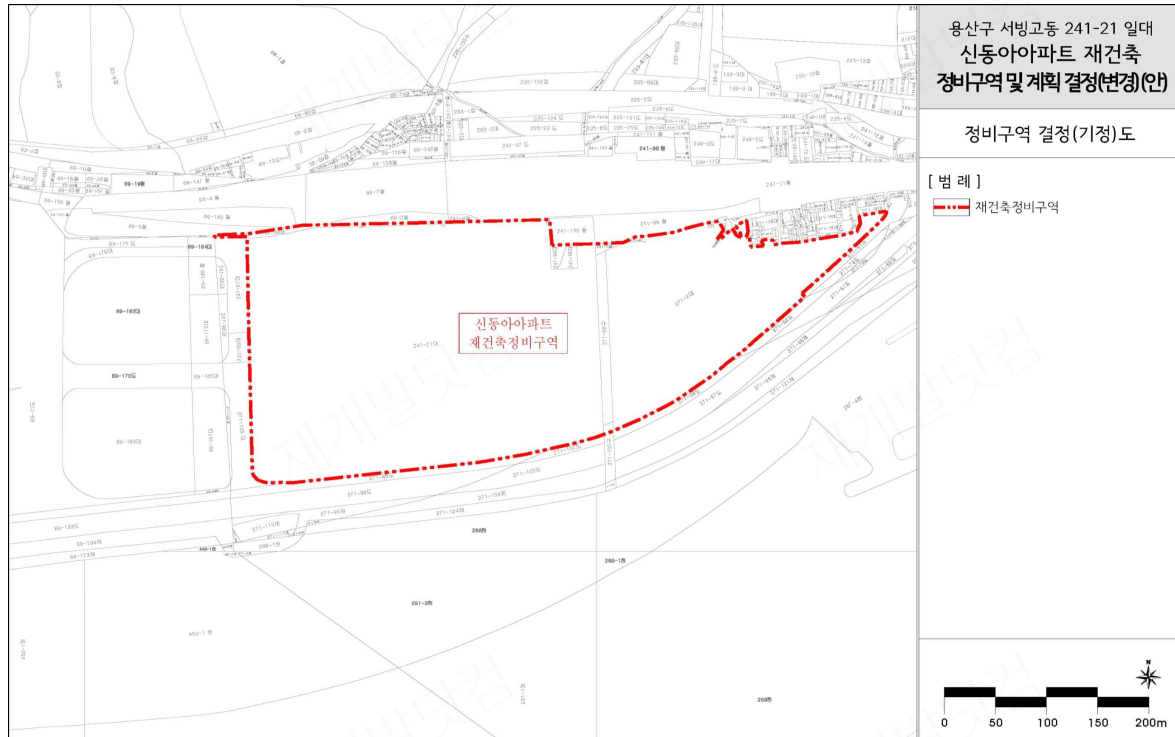
정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
사업대상지 북측 서빙고초등학교	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 • 정비계획·건축계획 검토 시 초등학교의 교육환경보호를 위하여 건축배치 시 일조영향 등을 고려한 층수계획 • 사업시행인가 신청 전 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경영향평가서를 제출하고 서울특별시 교육청 교육환경 보호위원회 승인을 받아 사업 추진	대상지 해당없음

11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

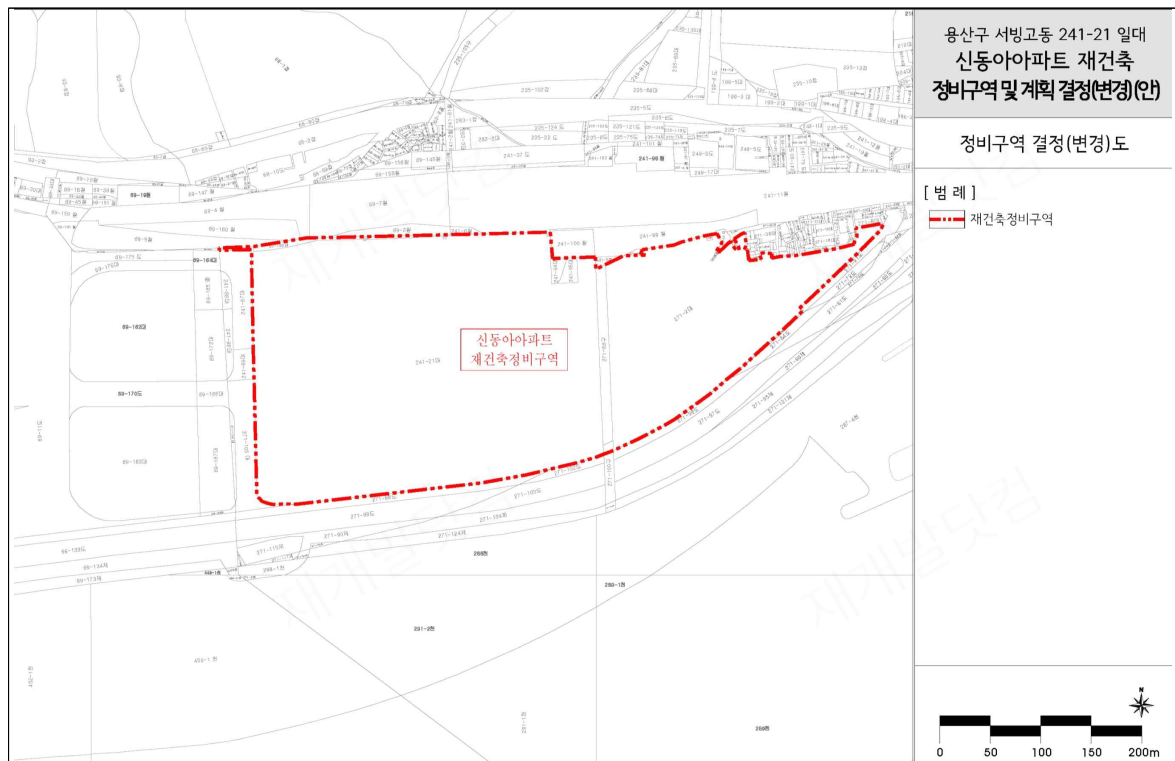
정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
공동주택	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전 보건 관리비 공사비 계상	• 단지내 지점에 안내판 설치를 통해 보행자 인지도 제고 • 자체적 유지관리를 실시하여 노후화를 방지하고 범죄 심리를 유발하는 요인 제거 • 단지 내 주요 교차로 및 범죄취약지역을 중심으로 감시의 효율성을 고려하여 CCTV설치	

Ⅵ. 서빙고아파트지구 지구단위계획에 관한 결정 : 공람도서 참고

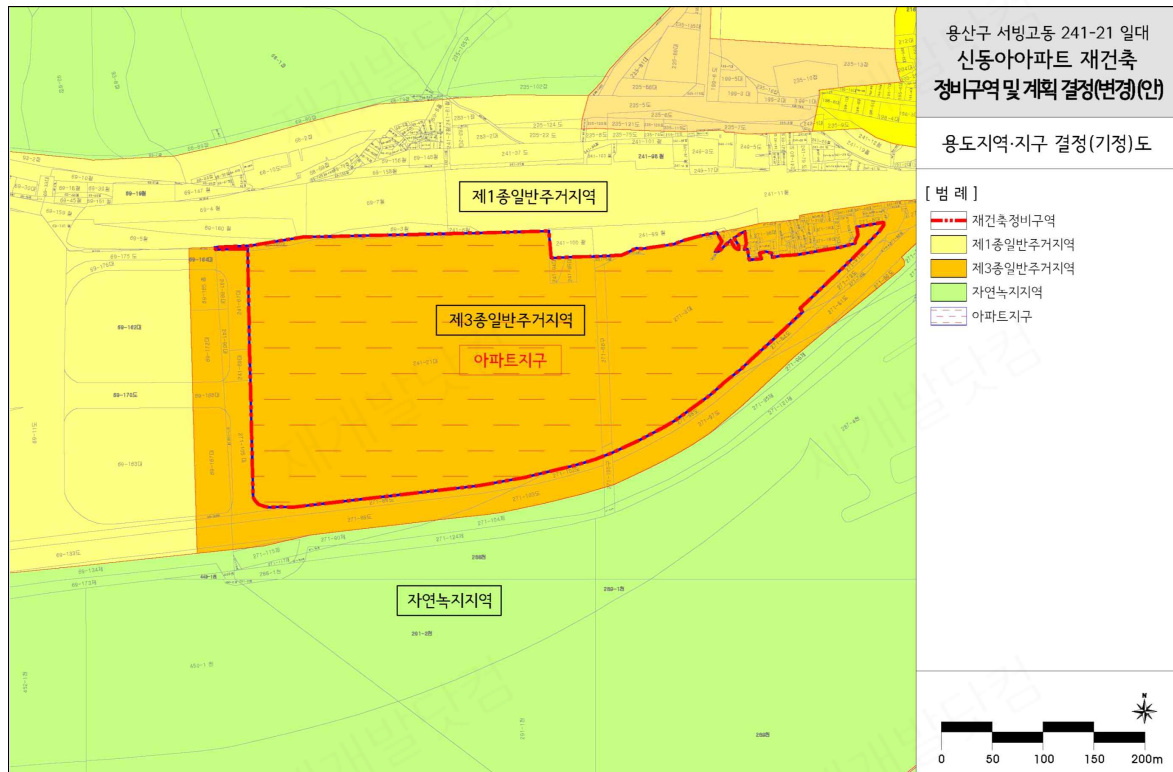
[정비구역 결정도(기정)]



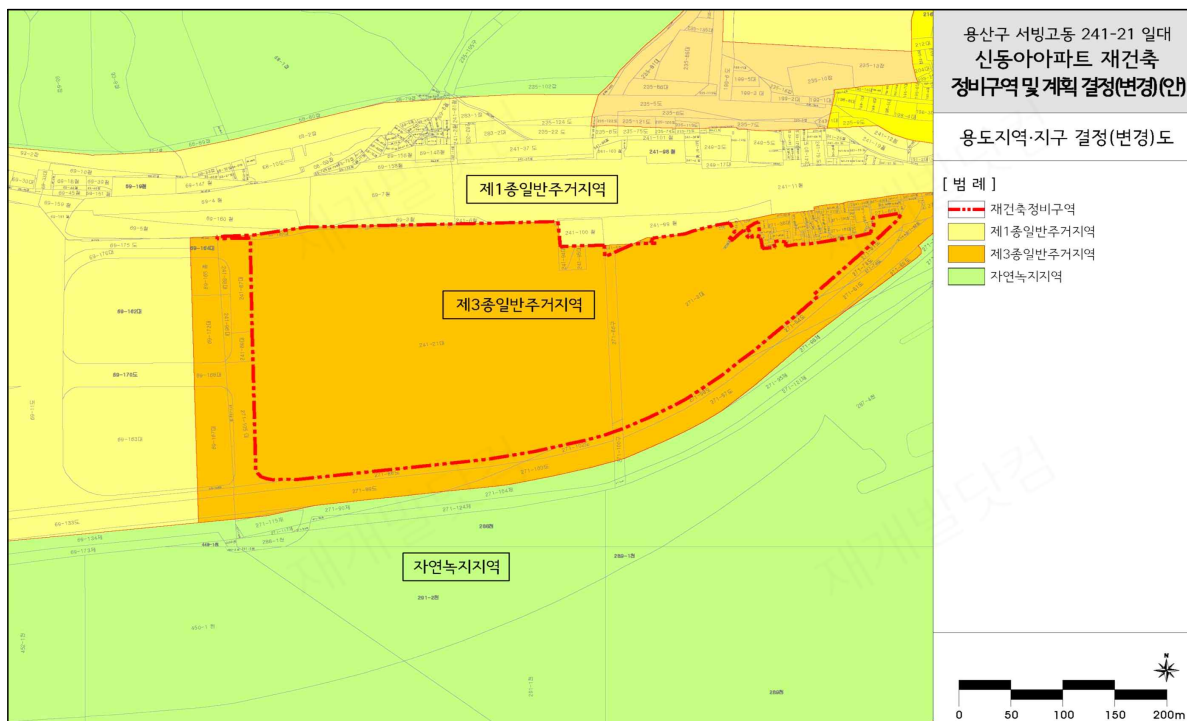
[정비구역 결정도(변경)]



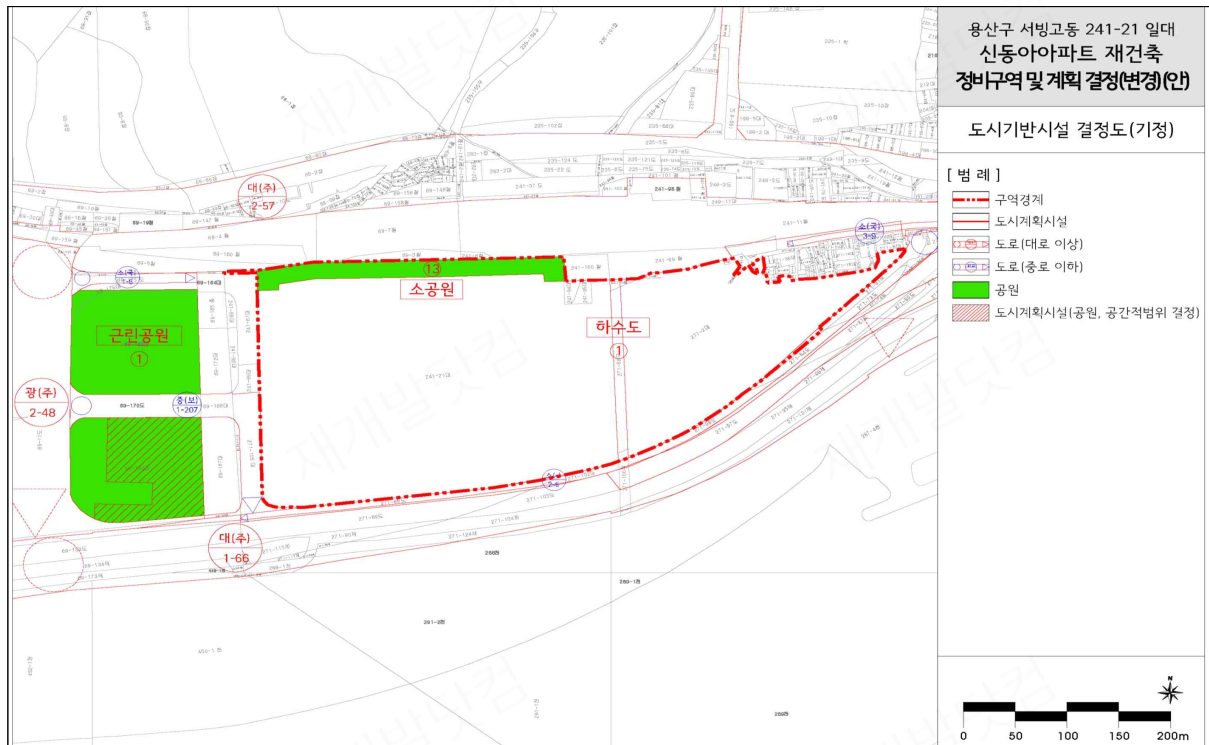
[용도지역·지구 결정도(기정)]



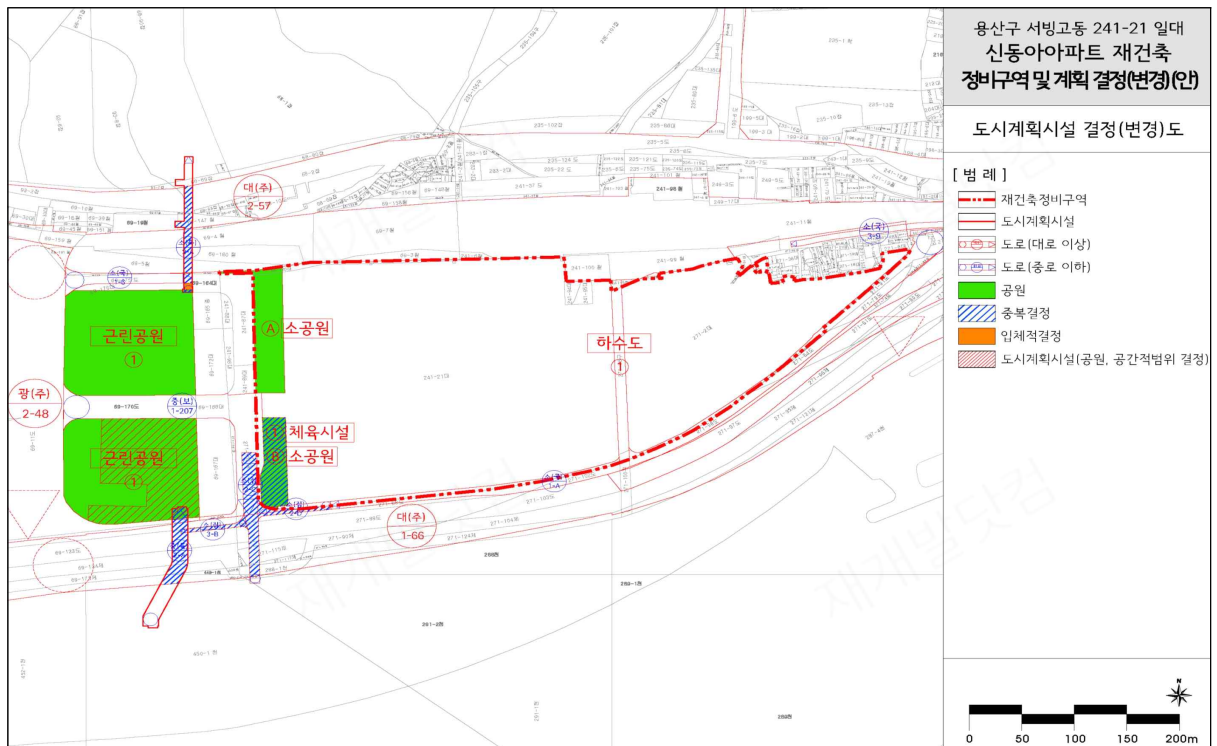
[용도지역·지구 결정도(변경)]



[도시계획시설 결정도(기정)]



[도시계획시설 결정도(변경)]



[정비계획 결정도(변경)]

