

서울특별시 용산구 공고 제2026 - 457호

강변강서아파트 공공재건축사업 정비계획 수립(안)에 대한 재공람 공고

○ 건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 아파트지구 지정, 서울특별시고시 제2024-177호(2024. 4. 4) 도시관리계획(이촌아파트지구 지구단위계획구역)으로 고시된 특별계획구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따른 “강변강서아파트 주택재건축정비사업 정비구역·정비계획”결정, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따른 “강변강서아파트 공공재건축 정비계획(안)”과 관련하여 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 「같은법 시행령」 제13조에 규정에 의거 다음과 같이 재공람 공고합니다.

○ 본 정비계획(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 공람기간 내에 용산구청 주택과
(☎ 2199-7365/FAX 2199-5690)로 서면에 의거 그 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 03월 20일

서울특별시 용산구청장

I. 공람기간 : 2026. 03. 20. ~ 2026. 04. 20. (30일 이상)

II. 공람장소

가. 용산구청 주택과(☎2199-7365/FAX 2199-5690) [용산구 녹사평대로 150]

나. 강변강서아파트 주택재건축정비사업 조합 (☎ 02)701-1040)

[서울시 용산구 청파로 40, 1809호 삼구빌딩]

Ⅲ. 공람의견 제출장소 : 용산구청 주택과(☎2199-7365)

※ 등기우편 접수 또는 직접방문 제출 방식으로 2026.04.20. 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	강변강서 공공재건축 정비구역	용산구 이촌동 193-3번지 일원	3,775.3	증) 626.8	4,402.1	

※ 인접 나대지 626.8㎡ 편입

2. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		4,402.1	100.0	
공동 주택 용지	소 계	4,330.7	98.4	
	공동주택	4,330.7	98.4	
정비 기반 시설 용지	소 계	71.4	1.6	
	도 로	71.4	1.6	

3.용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
주거지역	계	3,775.3	증) 626.8	4,402.1	100.0
	제3종일반주거지역	3,775.3	감) 3,703.9	71.4	1.6
	준주거지역	-	증) 4,330.7	4,330.7	98.4

2) 용도지구 결정(변경) 조서

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	폭원(m)	최초 결정일	비고
폐지	아파트지구	-	용산구 이촌동 일원	3,775.3	-	건설부고시 제1976-131호	

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	소로	1	3	10	국지 도로	96	이촌동 171-1	소로 2-8 이촌동 171-1	일반 도로	시고시 제2005-423호 (2005.12.29)	

2)공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	3	공공공지	이촌동 193-5알대	268.4	감) 268.4	-	시고시 제2005-423호 (2005.12.29)	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
3	공공공지	공공공지 폐지 - 면적 : 268.4m ²	공공성 제고를 위하여 공공공지 폐지 후 단지 내 전면공지 계획

5. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	시설면적(m ²)	비 고
합 계		-	2,670.0	
공동 이용시설	소 계	-	2,470.0	
	경로당	획지1(지상)	180.0	
	주민운동시설	획지1(지상)	100.0	
	어린이 놀이터	획지1(지상)	100.0	
	주민공동시설	획지1(지하)	1,900.0	
관리사무소		획지1(지상)	200.0	

주) 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설 기준 등에 관한 규정」에 적합하게 설치하고, 「건축법」 등 관련 법령 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	강변강서 공공재건축 구역	4,402.1	획지1	4,330.7	용산구 이촌동 193-3번지 일원	139	-	-	139	-	-

7. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구 분	구역 구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐 율 (%)	용적률(%)		높이 /최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	법적 상한	
신 설	강변강서 공공 재건축구역	4,402.1	획지 1	4,330.7	용산구 이촌동 193-3번 지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	361.7 이하	396.9 5 이하	121m이하 /지상39층
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	주택규모별 건설 비율 - 세대수 : 209세대									
	전체 건립규모(전용면적)									
	구분	총 세대수 (세대)	토지등 소유자 (세대)	토지등소유자 제외세대(세대)					비율 (%)	
				일반 분양	공공임대, 공공지원 민간임대, 지분형주택					
					소계	공공임대주택		임대 기부채납		
						공공임대	국민주택 규모임대			
	합계	209	178	7	24	5	5	14	100.0	
	60㎡ 이하	209	178	7	24	5	5	14	100.0	
	60㎡~85㎡	-	-	-	-	-	-	-	-	
85㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-		
※ 주택 확보 관련 규정 - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 100.0% 이상 (기준 : 60% 이상) - 국민주택규모 주택 건설 : 초과용적률의 50% 이상 (10세대)										
완화 사항	법정상한용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 * 도시 및 주거환경정비법 제54조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 - 계획용적률 : (법정상한 용적률 396.95%) - 상한용적률(361.7%) = 34.87%의 50%인 17.44% 이상 국민주택규모 주택 건설									
건축물의 건축선에 관한 계획	건축한계선 : 획지선으로부터 3m									
기타사항에 관한 계획	공공공지 폐지 후 전면공지 계획 (※전면공지 24시간 상시개방)									

2)용적률 계획

구분	내용																																						
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지 면적	새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적 ①	새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 ②	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 ③	정비기반시설 외 신설 공공시설등 면적 ④																																	
	4,402.1	4,330.71	71.4	-	-	소계	임대토지(A)	임대 환산부지 (B)	현금 기부채납																														
						879.4	278.0	160.4	441.0																														
공공시설 부지 제공면적 (순부담) ※의무비 율 없음	순부담 면적 = ① + ④ - ② - ③ = 71.4㎡ + 879.4 + 0㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 950.8㎡ = 21.60% 순부담율 기준 <table><tr><th>공공기여율</th><th>산정내용</th></tr><tr><td>한강변 공공기여</td><td>• 4,402.1㎡(구역면적)×10.00% = 440.2㎡</td></tr><tr><td>종상향에 따른 공공기여율 (제2종→준주거)</td><td>• 20%×(397.1% - 250%) / 250% = 11.77% • 4,330.7㎡(획지면적)×11.77% = 509.8㎡ ※종상향면적(획지면적)4,330.7㎡ 기준으로 산정됨</td></tr><tr><td>합 계</td><td>21.77% (950.3㎡)</td></tr></table> ※ 새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적 + 정비기반시설 외 신설 공공시설등 면적 = (도로) + [(임대+토지지분) +(현금기부채납)] = 71.4㎡ + [438.4+441.0] = 950.8㎡ ※ 기부채납임대 및 현금기부채납 면적 산정(④) ■ 토지지분 = 공공임대주택 연면적(㎡) / 건축계획 연면적(㎡)×공동주택 획지면적(㎡) = 1,103.06㎡(14세대) / 17,186.01㎡×4,330.7㎡ = 278.0㎡ ■ 환산부지 = 현금기부비용(원) / 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) = 10,300,000,000원 / 23,353,500(원/㎡) = 441.0㎡ ■ 기부채납임대 환산부지 = (지상·지하별설치비용 × 지상·지하별건축물 제공면적) / (개별공시지가의 2배) = [(2,237,273원/㎡×1,165.75㎡)+(1,040,000원/㎡ × 1,094.94㎡)] / (11,676,750원/㎡의 2배) = 160.44㎡									공공기여율	산정내용	한강변 공공기여	• 4,402.1㎡(구역면적)×10.00% = 440.2㎡	종상향에 따른 공공기여율 (제2종→준주거)	• 20%×(397.1% - 250%) / 250% = 11.77% • 4,330.7㎡(획지면적)×11.77% = 509.8㎡ ※종상향면적(획지면적)4,330.7㎡ 기준으로 산정됨	합 계	21.77% (950.3㎡)																						
	공공기여율	산정내용																																					
	한강변 공공기여	• 4,402.1㎡(구역면적)×10.00% = 440.2㎡																																					
	종상향에 따른 공공기여율 (제2종→준주거)	• 20%×(397.1% - 250%) / 250% = 11.77% • 4,330.7㎡(획지면적)×11.77% = 509.8㎡ ※종상향면적(획지면적)4,330.7㎡ 기준으로 산정됨																																					
	합 계	21.77% (950.3㎡)																																					
	기준(허용) 용적률																																						
	기준(허용)용적률 : 317.7% 2030 서울시 도시·환경정비기본계획에 따라 가중평균하여 현황용적률 적용 = [(337.26%*3,775.3㎡)+(626.8㎡*200%)/4,402.1] = 317.7%																																						
	상한용적 률																																						
	기준(허용)용적률+(200% × 1.3 × α토지 + 200% × 0.7 × α 현금·건축물) = 317.7%+(200%*1.3*0.9307*((71.4+278)/(4402.1-71.4-278))+200%*1*((160.4)/(4402.1-71.4-278)) +200%*0.7*((441)/(4402.1-71.4-278))) = 361.7% 정비계획용적률 : 361.7%																																						
	가중치 :																																						
<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>면적(㎡)</th><th>허용 용적률</th></tr><tr><td rowspan="3">획지</td><td>소계</td><td>4,330.70</td><td>-</td></tr><tr><td>2종→준주거</td><td>4,330.70</td><td>317.7%</td></tr><tr><td colspan="2">가중평균</td><td>317.7%</td></tr><tr><td rowspan="4">정비기반시설 및 공공시설</td><td>소계</td><td>368.16</td><td>-</td></tr><tr><td>2종</td><td>71.40</td><td>210.0%</td></tr><tr><td>2종→준주거</td><td>296.76</td><td>317.7%</td></tr><tr><td colspan="2">가중평균</td><td>295.69%</td></tr><tr><td colspan="2">가중치</td><td colspan="2">295.69% / 317.7% = 0.9307</td></tr></table>									구분		면적(㎡)	허용 용적률	획지	소계	4,330.70	-	2종→준주거	4,330.70	317.7%	가중평균		317.7%	정비기반시설 및 공공시설	소계	368.16	-	2종	71.40	210.0%	2종→준주거	296.76	317.7%	가중평균		295.69%	가중치		295.69% / 317.7% = 0.9307	
구분		면적(㎡)	허용 용적률																																				
획지	소계	4,330.70	-																																				
	2종→준주거	4,330.70	317.7%																																				
	가중평균		317.7%																																				
정비기반시설 및 공공시설	소계	368.16	-																																				
	2종	71.40	210.0%																																				
	2종→준주거	296.76	317.7%																																				
	가중평균		295.69%																																				
가중치		295.69% / 317.7% = 0.9307																																					
법적상한 용적률																																							
상한용적률 = 361.7% 법적상한용적률 = 397.1% ※ 「2030 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획 정비사업 사업성 개선방안 세부기준」에 따라 현황용적률×125% = 397.1% 이하																																							

8. 교통 및 동선처리계획

항목	자점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	• 주변 분석 대상 교차로 최적 신호운영방안 제시(2개소)
	-	• 사업시행에 따른 교차로 신설 운영(㉠신설 교차로)
진출입 동선	㉠	• 사업지 진출입구 교차로 운영계획 수립(1개소) - 이촌로34길 상 차량 출입구 계획(비신호교차로 운영)
	-	• 사업지 차량 진출입구 차로 운영계획 수립(1개소) - 진입 1차로, 진출 1차로
	-	• 사업지 내 원활한 진출입을 위한 회전반경 확보(R=6.0m)
	-	• 사업지 주변 가각부 정리
대중교통, 자전거 및 보행	-	• 사업지 기존시설 진출입구 보도채움 계획
	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 3개소
	-	• 단지 내 전면공지 확보(B=3m)
주차 시설	-	• 법정주차대수 : 171대
	-	• 주차수요 : 221대(2036년, 원단위법)
	-	• 계획주차대수 : 293대 - 법정대비 171.4%, 주차수요 대비 132.6% - 세대당 1.40대
	-	• 사업지 주변 거주자주차면 삭제
교통안전 및 기타	-	• 주차장 램프 진출입부 차량 경고등 설치 : 1개소
	-	• 사업지 주변가로 안전표지판 설치
	-	• 사업지 주변가로 노면표시 설치

9.환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

1)환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경보전	자연환경	• 녹지면적 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화 • 종합적인 토지이용계획 수립 • 현지형을 고려하여 지형변화 최소화 • 생태면적률 30%이상 수립	-
	생활환경	• 주변의 공원과 연결하여 휴식 및 여가공간 조성 • 바람길을 고려한 건축계획 • 절전형 LED 등 도입 계획 • 건축물 배치 및 층수 조정으로 일조 침해 최소화	-
	사업시행시 환경영향	• 세륜·세차시설 설치, 방진망 설치 및 살수 실시 • 가설방음판넬 설치 • 야간 공사 지양 및 장비 분산 투입 • 침사지 및 가배수로 설치	-
재난방지	수재해	• 자연토양유지 및 공공보행통로, 공원, 공공용지 등 녹자조경 면적의 확대로 토양포장률을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	-
	산사태	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-
	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진입활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 해당 정비구역이 교육환경보호구역 내에 위치하지 않음에 따라 해당 없음

11. 정비구역 분할 또는 결합에 관한 계획

- 해당 없음

12. 정비구역 및 주변 지역의 주택수급에 관한 사항

1)정비구역의 주택현실 현황

- 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
6	6	-	6	6	-

- 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	213	62	151	639	192	447	
단독주택	-	-	-	-	-	-	
공동주택	181	62	119	543	192	351	
기타	32	-	32	96	-	96	무허가

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

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

※ 무허가주택은 기타로 분류하여 작성

- 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택			공동주택			무허가
			소계	단독	다가구	소계	아파트	다세대	
합계		213	-	-	-	181	181	-	32
60㎡ 이하	소계	45	-	-	-	44	44	-	1
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	
	30㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	
	50㎡초과~60㎡이하	45	-	-	-	44	44	-	1
60㎡ 초과~85㎡ 이하		168	-	-	-	137	137	-	31
85㎡ 초과	소계	-	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡ 초과~135㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

2)정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	조합원 분양	일반 분양	기부채납 임대	공공분양	공공임대	비고
합계		209	178	7	14	5	5	-
60㎡ 이하	소계	209	178	7	14	5	5	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	209	178	7	14	5	5	-

13.세입자 주거대책

- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 규정에 따른 국민주택규모 주택 도입 및 기부채납 임대주택 공급을 통한 세입자 주거안정화 도모
- 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제27조에 따름
- 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함

14. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	내용
안전 및 범죄예방	• 모든 공간의 자연적 감시와 자연적 접근 통제를 위해 가시권을 최대한 확보하도록 설계 • 시선의 시각자대는 CCTV 설치를 통한 자연감시 기능 보완 • 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간조명을 설치하여 안전한 보행로 조성

15. 가구 및 획지에 관한 계획

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구	구역면적(m ²)	획지		비 고
			위치	면적(m ²)	
획지	획지1	4,402.1	이촌동 193-3번지 앞대	4,330.7	공동주택 및 부대복리시설

16. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 40%까지 완화할 수 있음
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 공공재건축사업의 경우, 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 40 이상 100분의 70 이하로서 주택종가 규모, 공공재건축사업을 위한 정비구역의 재정적 여건 등을 고려하여 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다.

1) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

재개발의무 임대주택 건설계획

계획기준		국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비 계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적 상한용적률		397.1% 이하				
상한용적률		361.7% 이하				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	$396.95\% - 361.7\% = 35.25\%$				
	증가된 용적률의 50%	$35.25 \times 50\% = 17.63\%$ $4,330.7\text{m}^2 \times 17.63\% = 763.29\text{m}^2$				
	의무 연면적	763.29㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		56.9	78.79	10	787.90㎡	
		합 계		10	787.90㎡	> 763.29㎡

※ 산정기준 : 도시 및 주거환경정비법 제101조의6(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등)

17. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정)

- 해당 없음

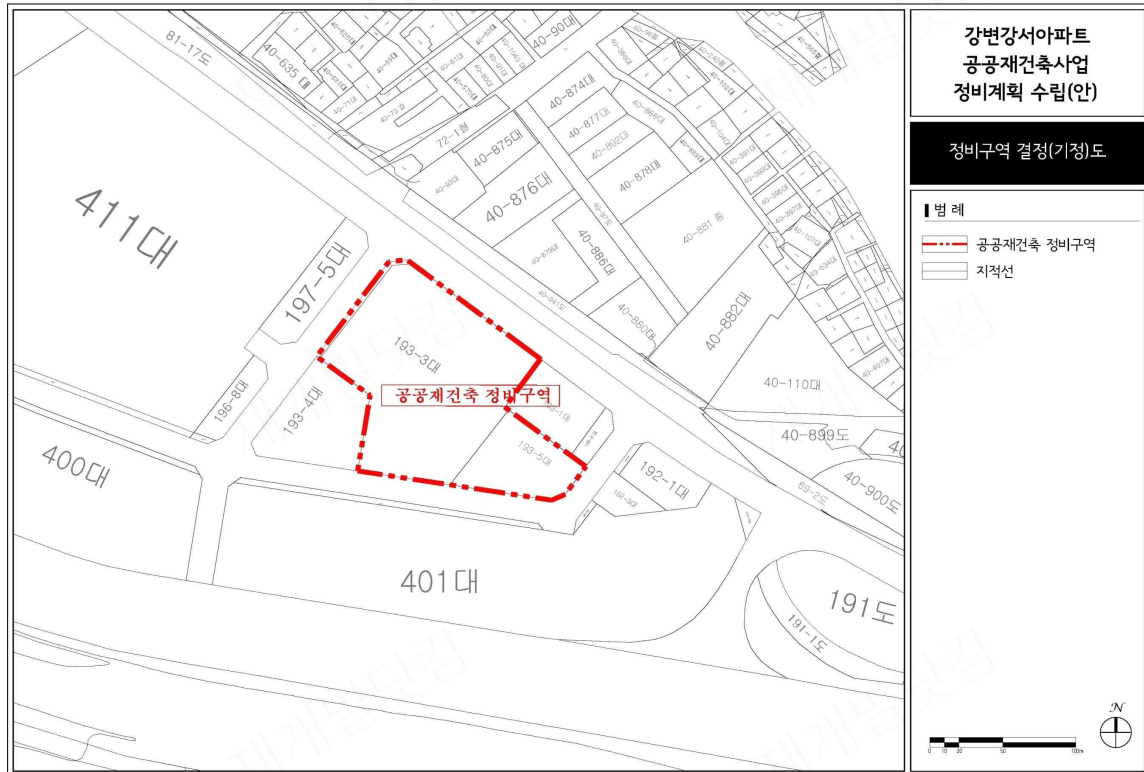
Ⅵ. 건축계획(안)

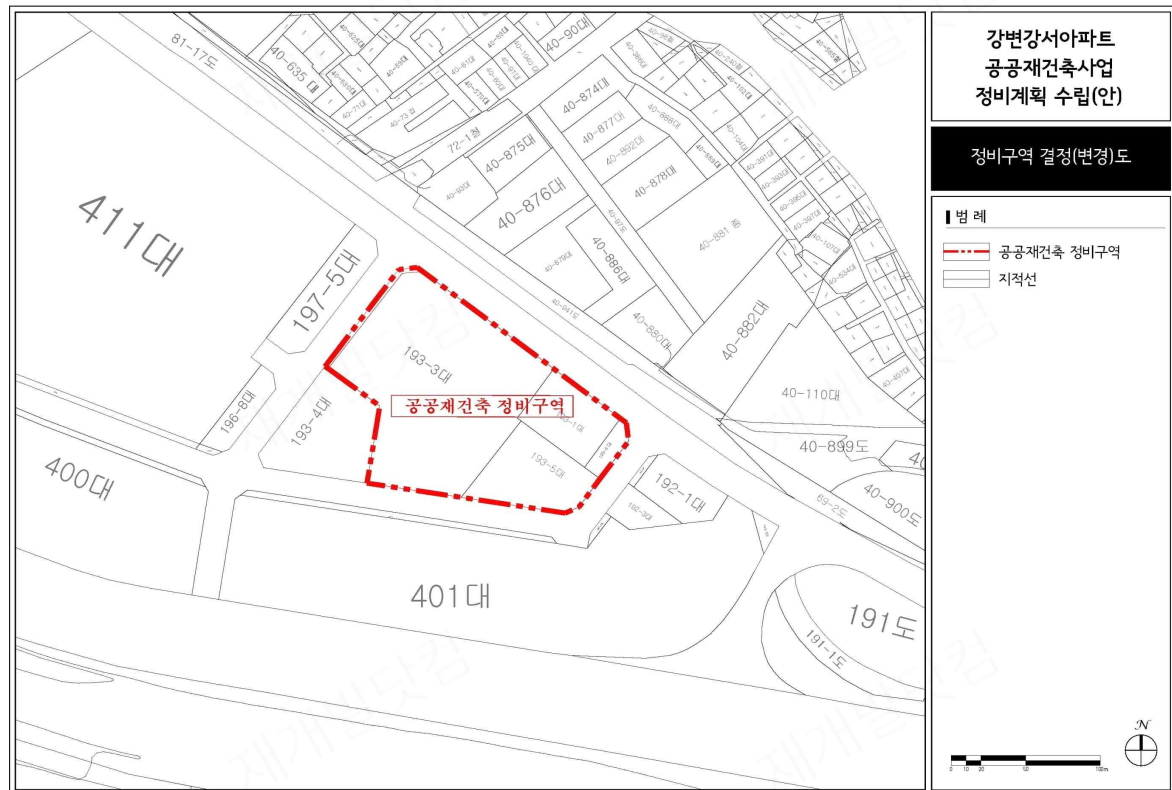
1. 건축개요

구 분		사 업 내 용
사 업 명		강변강서 공공재건축정비사업
사 업 지 위 치		서울특별시 용산구 이촌동 193-5번지 일대
획지면적		4,402.1㎡
건물규모		209세대(지하5층~지상39층)
지 역 · 지 구		준주거지역, 제3종일반주거지역
용도		공동주택, 근린생활시설
연면적	지하층	16,423.27㎡
	지상층	17,190.86㎡
	합계	33,614.13㎡
건축면적		1,416.96㎡
건폐율		32.71%
용적률		396.95%
주 차 계 획	법 정 주 차 대 수	168대
	계 획 주 차 대 수	293대

Ⅶ. 이촌아파트지구 지구단위계획에 관한 결정 : 공람도서 참고

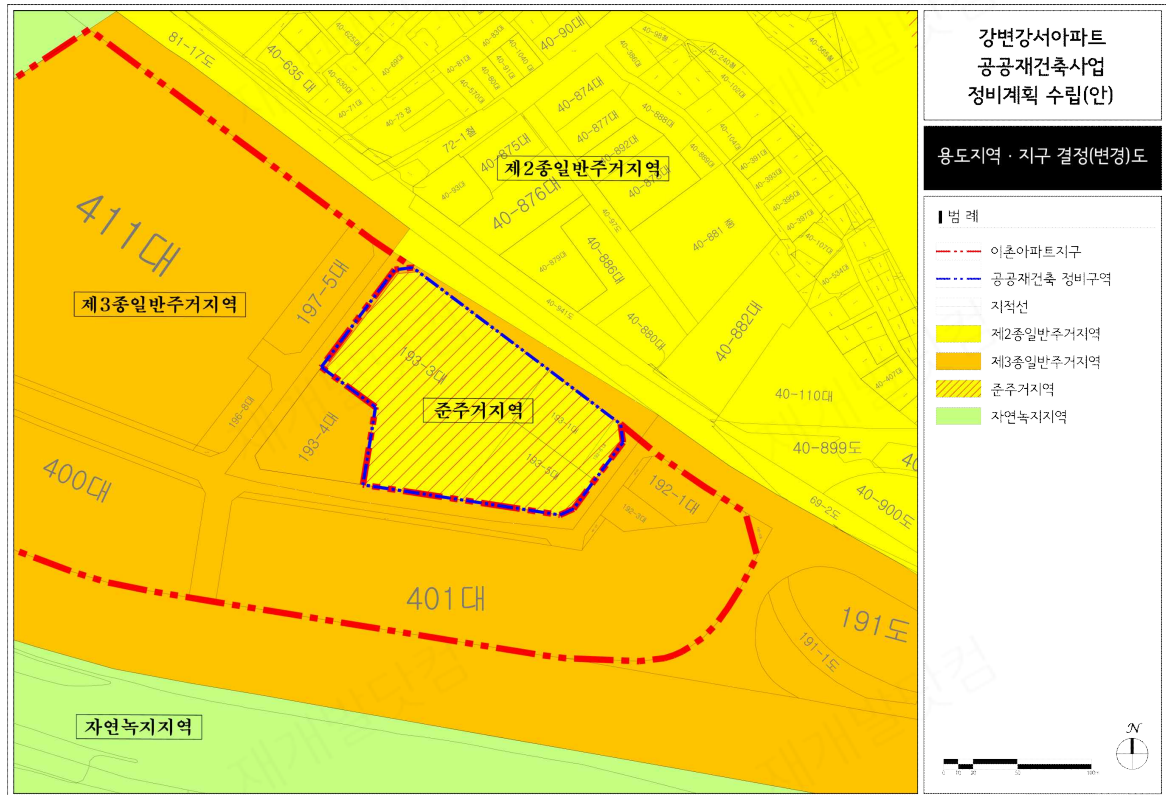
[정비구역 결정도(기정)]



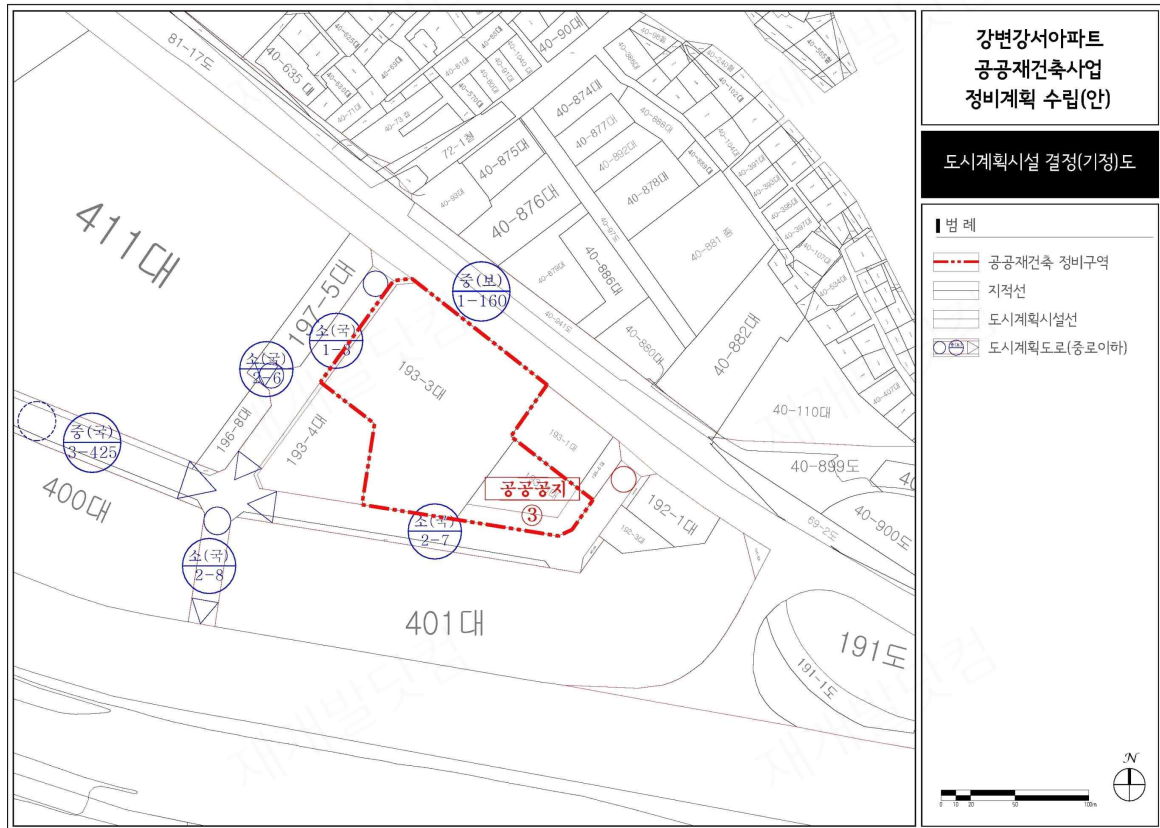


[용도지역·지구 결정도(기정)]

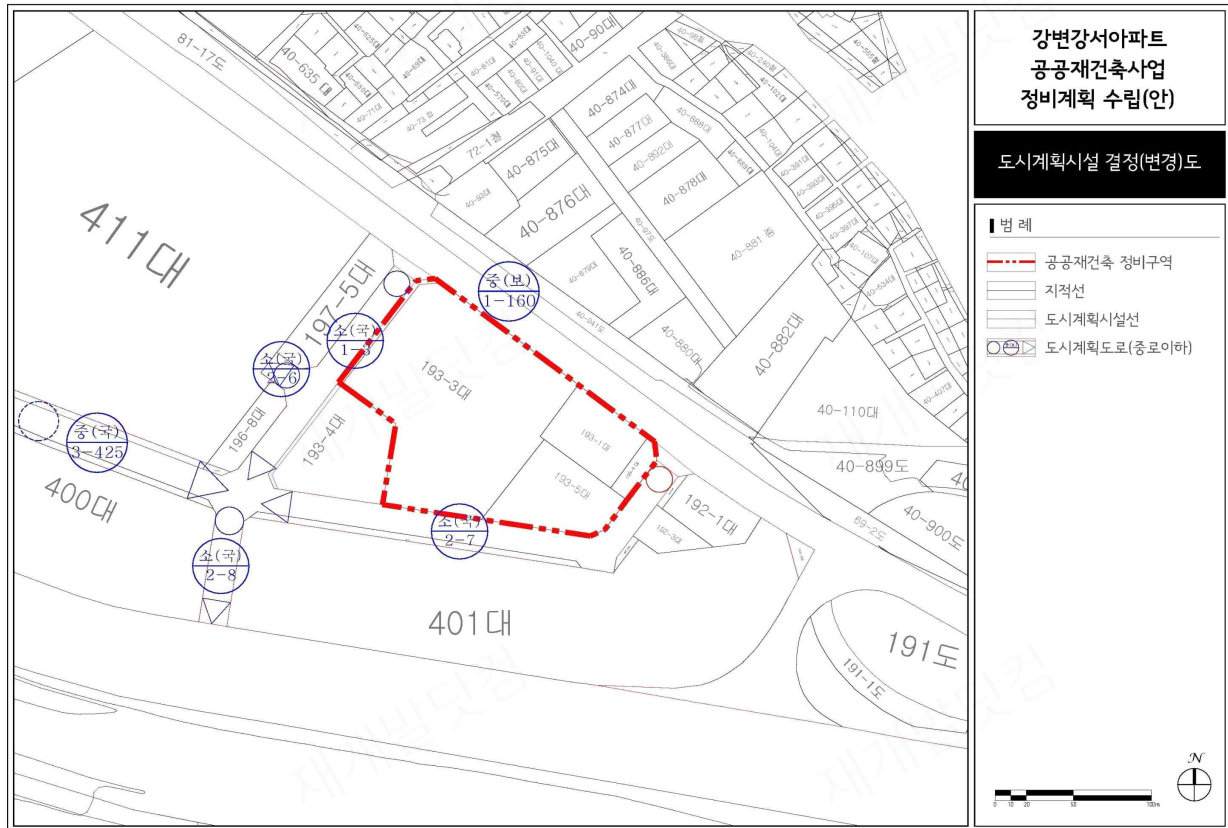




[도시계획시설 결정도(기정)]



[도시계획시설 결정도(변경)]



[정비계획 결정도(변경)]

