

◆ 서울특별시고시 제2018-75호

『서빙고아파트지구 개발기본계획(정비계획)』 변경 및 지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976.08.21.)로 아파트지구로 지정되고, 서울특별시 고시 제2006-98호(2006.03.23.)로 아파트지구 개발기본계획 변경, 서울특별시 고시 제2009-366호(2009.09.24.)로 아파트지구 개발기본계획 및 제2주구 정비계획 변경 지정, 서울특별시용산구고시 제2015-90호(2015.07.10.) 및 서울특별시용산구고시 제2015-151호(2015.11.13.)로 아파트지구 개발기본계획 및 제2주구 정비계획 변경(경미한변경)결정된 서빙고아파트지구에 대하여, 「도시 및 주거환경 정비법」 제16조의 규정에 의하여 『서빙고아파트지구 개발기본계획(정비계획)』을 변경지정(결정)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 의하여 지형도면을 작성하였기에 이를 고시합니다.

2018년 3월 15일
서울특별시장

1. 아파트지구의 명칭·위치 및 면적(변경)

가. 명칭 : 서빙고아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경

나. 위치 : 용산구 이촌동 및 서빙고동 일대

다. 면적

구분	지구명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
변경	서빙고 아파트지구	용산구 이촌동 및 서빙고동 일대	852,473	증) 1,168.5	853,641.5	한강공원 진입부 개설에 따른 면적증가

2. 주요 변경내용

가. 2017년 제23차 서울특별시 도시계획위원회 심의(2017.12.20) 결과(수정 가결)에 따른 구역
면적 및 토지이용계획, 정비기반시설 등의 변경

나. 변경사항

1) 구역면적 : 기정 852,473.0㎡ → 변경 853,641.5㎡ (증 1,168.5㎡)

2) 토지이용계획

가) 주택용지 : 기정 556,181.4㎡ → 변경 473,256.03㎡ (감 82,925.37㎡)

나) 중심시설(주구중심) : 기정 60,102.8㎡ → 변경 52,801.57㎡ (감 7,301.23㎡)

다) 공공시설(도로·공원) : 기정 236,188.9㎡ → 변경 235,604.7㎡ (감 584.2㎡)

라) 획지(획지1(주구·2주구), 획지2(1주구)) : 신설 91,979.3㎡ (증 91,979.3㎡)

3) 정비기반시설

가) 도로 : 중로2-15호선 및 소로2-8호선 폐지·변경, 중로3-12호선 신설

나) 공원 : 소공원② 변경 [기정 5,312.1㎡ → 변경 4,960.0㎡ (감 352.1㎡)]

다) 공공청사 : 공공청사① 신설 (1,000.0㎡)

3. 서빙고아파트지구 개발기본계획 결정(변경)조서

가. 아파트지구 면적에 관한 사항

1) 지구면적표(변경)

구분	합계	1주구	2주구	3주구
변경전	852,473㎡	382,597㎡	282,248㎡	187,628㎡
변경후	853,641.5㎡	383,765.5㎡	282,248㎡	187,628㎡
비고	증)1,168.5㎡	증)1,168.5㎡	“변경없음”	“변경 없음”

- 지구면적(변경) 사유서

구분	지구명	위치	면적(㎡)	변경사유
기정	서빙고아파트지구	용산구 이촌동 및 서빙고동 일대	852,473.0	· 서빙고아파트지구 1주구 내 한강맨션정비구역의 한강공원 진입도로 확폭을 위한 도로 편입에 따른 면적증가
변경			853,641.5	

2) 토지이용계획

가) 토지이용계획 총괄표(변경)

구 분		기 정		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
계		852,473.0	100.00	853,641.50	100.00	증)1,168.5
주거 용지	소 계	556,181.4	65.25	473,256.03	55.44	감)82,925.37
	주택용지	556,181.4	65.25	473,256.03	55.44	감)82,925.37
중심 시설 용지	소 계	60,102.8	7.07	52,801.57	6.19	감)7,301.23
	지구중심	9,502.2	1.11	9,502.20	1.11	-
	주구중심	47,564.9	5.58	40,263.67	4.72	감)7,301.23
	분구중심	3,035.7	0.36	3,035.70	0.36	-
공공 시설 용지	소 계	236,188.9	27.70	235,604.70	27.60	감)584.2
	도로용지	122,512.6	14.37	122,280.50	14.32	감)232.1
	공원용지	60,718.3	7.12	60,366.20	7.07	감)352.1
	녹지용지	2,601.8	0.30	2,601.80	0.30	-
	공공용지	3,499.9	0.41	3,499.90	0.41	-
	학교용지	45,008.2	5.28	45,008.20	5.27	-
	하수도용지	1,848.2	0.22	1,848.20	0.22	-
획지	소 계	-	-	91,979.30	10.77	증)91,979.3
	획지1(1주구)	-	-	74,708.40	8.75	증)74,708.4
	획지1(2주구)	-	-	16,270.90	1.91	증)16,270.9
	획지2(1주구)	-	-	1,000.00	0.11	증)1,000.0

- 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
서빙고 아파트 지구	주택용지 (감 82,925.37㎡) - 기정 : 556,181.4㎡ → 변경 : 473,256.03㎡	한강맨션 · 한강삼익 정비계획 변경에 따른 주택용지 면적 변경(주택용지→획지 변경)
	중심시설(주구중심) (감 7,301.23㎡) - 기정 : 60,102.8㎡ → 변경 : 52,801.57㎡	한강맨션 · 한강삼익 정비계획 변경에 따른 주구중심용지 면적 변경 (중심시설용지→획지 변경)
	도 로 (감 232.1㎡) - 기정 : 122,512.6㎡ → 변경 : 122,280.5㎡	- 대중교통운영 및 한강공원 보행통로 확보에 따른 면적증가(중로2-15호선, 증1,168.5㎡) - 인접지역과의 연계성, 기반시설 활성화 등을 위한 도로 계획 변경에 따른 면적감소 (소로2-8호선, 감2,120.6㎡ / 중로3-12호선, 증720㎡)
	공 원 (감 352.1㎡) - 기정 : 60,718.3㎡ → 변경 : 60,366.2㎡	한강맨션 · 한강삼익 정비계획 변경에 따른 소공원 면적 변경
	획지 (신설 91,979.3㎡) - 획지1(1주구) : 신설 74,708.4㎡(증74,708.4㎡) - 획지1(2주구) : 신설 16,270.9㎡(증16,270.9㎡)	한강맨션 · 한강삼익 정비계획 변경에 따른 획지 신설(주택용지→획지)
	- 획지2(1주구) : 신설 1,000.0㎡(증1,000.0㎡)	서빙고아파트지구 내 부족한 공공시설 확충을 위한 한강맨션정비구역 내 획지2(공공청사) 신설

나) 주구별 토지이용계획

▶ 1주구 토지이용계획(변경)

구 분		기 정		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
계		382,597.0	100.00	383,765.5	100.00	증)1,168.5
주거 용지	소 계	252,458.8	65.99	185,145.0	48.24	감)67,313.8
	주택용지	252,458.8	65.99	185,145.0	48.24	감)67,313.8
중심 시설 용지	소 계	35,704.8	9.33	29,695.8	7.74	감)6,009.0
	지구중심	9,502.2	2.48	9,502.2	2.48	-
	주구중심	23,166.9	6.03	17,157.9	4.47	감)6,009.0
	분구중심	3,035.7	0.79	3,035.7	0.79	-
공공 시설 용지	소 계	94,433.4	24.68	93,216.3	24.29	감)1,217.1
	도로용지	52,518.7	13.73	52,108.3	13.58	감)410.4
	공원용지	11,489.3	3.00	10,682.6	2.78	감)806.7
	녹지용지	-	-	-	-	-
	공공용지	-	-	-	-	-
	학교용지	30,425.4	7.95	30,425.4	7.93	-
기타	소 계	-	-	75,708.4	19.73	증)75,708.4
	획지1(1주구)	-	-	74,708.4	19.47	증)74,708.4
	획지2(1주구)	-	-	1,000.0	0.26	증)1,000.0

- 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
서빙고 아파트 지구 1주구	주택용지 (감 67,313.8㎡) - 기정 : 252,458.8㎡ → 변경 : 185,145.0㎡	한강맨션 정비계획 변경에 따른 주택용지 면적 변경 (주택용지→획지 변경)
	중심시설(주구중심) (감 6,009.0㎡) - 기정 : 35,704.8㎡ → 변경 : 29,695.8㎡	한강맨션 정비계획 변경에 따른 주구중심용지 면적 변경 (중심시설용지→획지 변경)
	도 로 (감 410.4㎡) - 기정 : 52,518.7㎡ → 변경 : 52,108.3㎡	- 대중교통운영 및 한강공원 보행통로 확보에 따른 면적증가(중로2-15호선, 증1,168.5㎡) - 인접지역과의 연계성, 기반시설 활성화 등을 위한 도로계획 변경에 따른 면적감소 (소로2-8호선, 감1,938.9㎡ / 중로3-12호선, 증360㎡)
	공 원 (감 806.7㎡) - 기정 : 11,489.3㎡ → 변경 : 10,682.6㎡	한강맨션 정비계획 변경에 따른 소공원 면적 변경
	획지 (신설 75,708.4㎡) - 획지1(1주구) : 신설 74,708.4㎡(증74,708.4㎡)	한강맨션 정비계획 변경에 따른 획지 신설 (주택용지→획지)
	- 획지2(1주구) : 신설 1,000.0㎡(증1,000.0㎡)	서빙고아파트지구 내 부족한 공공시설 확충을 위한 한강맨션정비구역 내 획지2(공공청사) 신설

▶ 2주구 토지이용계획(변경)

구 분		기 정		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
계		282,248.0	100.00	282,248.00	100.00	-
주거 용지	소 계	192,339.1	68.15	176,727.53	62.61	감)15,611.57
	주택용지	192,339.1	68.15	176,727.53	62.61	감)15,611.57
중심 시설 용지	소 계	16,768.3	5.94	15,476.07	5.48	감)1,292.23
	지구중심	-	-	-	-	-
	주구중심	16,768.3	5.94	15,476.07	5.48	감)1,292.23
	분구중심	-	-	-	-	-
공공 시설 용지	소 계	73,140.6	25.91	73,773.50	26.14	증)632.9
	도로용지	41,637.4	14.75	41,815.70	14.82	증)178.3
	공원용지	10,818.7	3.83	11,273.30	3.99	증)454.6
	녹지용지	2,601.8	0.92	2,601.80	0.92	-
	공공용지	3,499.9	1.24	3,499.90	1.24	-
	학교용지	14,582.8	5.17	14,582.80	5.17	-
기타	소 계	-	-	16,270.90	5.77	증)16,270.9
	획지1(2주구)	-	-	16,270.90	5.77	증)16,270.9

- 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
서빙고 아파트 지구 2주구	• 주택용지 (감 15,611.57㎡) - 기정 : 192,339.1㎡ → 변경 : 176,727.53㎡	• 한강삼익 정비계획 변경에 따른 주택용지 면적 변경 (주택용지→획지 변경)
	• 중심시설(주구중심) (감 1,292.23㎡) - 기정 : 16,768.3㎡ → 변경 : 15,476.07㎡	• 한강삼익 정비계획 변경에 따른 주구중심용지 면적 변경 (중심시설용지→획지 변경)
	• 도 로 (증 178.3㎡) - 기정 : 41,637.4㎡ → 변경 : 41,815.7㎡	• 인접지역과의 연계성, 기반시설 활성화 등을 위한 도 로계획 변경에 따른 면적증가 (소로2-8호선, 감181.7㎡ / 중로3-12호선, 증360㎡)
	• 공 원 (증 454.6㎡) - 기정 : 10,818.7㎡ → 변경 : 11,273.3㎡	• 한강삼익 정비계획 변경에 따른 소공원 면적 변경
	• 획지 (신설 16,270.9㎡) - 획지1(2주구) : 신설 16,270.9㎡(증16,270.9㎡)	• 한강삼익 정비계획 변경에 따른 획지 신설 (주택용지→획지)

▶ 3주구 토지이용계획 : 변경없음

나. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

- 도로(변경)

도면 번호	구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원 (m)								
①	기정	폐도	-	-	-	-	-	-	-	-	-	서울시 고시 제2006-98호	-
②	기정	소로	3	6	6	국지 도로	185	이촌동 (302-30)	이촌동 (302-69)	일반 도로	-	"	-
③	기정	소로	3	6	6	국지 도로	110	이촌동 (302-82)	이촌동 (302-55)	일반 도로	-	"	-
④	기정	소로	3	6	6	국지 도로	125	이촌동 (302-5)	이촌동 (302-48)	일반 도로	-	"	-
⑤	기정	소로	2	8	8	국지 도로	133	이촌동 (302-96)	이촌동 (302-46)	일반 도로	-	"	-
⑥	기정	소로	3	6	6	국지 도로	240	이촌동 (302-90)	이촌동 (432)	일반 도로	-	"	-
⑦	기정	소로	3	6	6	국지 도로	70	이촌동 (302-30)	이촌동 (302-90)	일반 도로	-	"	-
⑧	기정	소로	2	8	8	국지 도로	93	이촌동 (302-30)	이촌동 (302-5)	일반 도로	-	"	-
⑨	기정	중로	2	15	15	집산 도로	260	이촌동 (301-5)	이촌동 (302-41)	일반 도로	-	"	-
	변경	중로	2	15	15	집산 도로	325	이촌동 (301-5)	이촌동 (302-17)	일반 도로	-	"	한강맨션정비구역
⑩	폐지	소로	2	8	8	국지 도로	250	이촌동 (302-5)	이촌동 (302-100)	일반 도로	-	"	한강맨션정비구역
⑪	기정	소로	2	8	8	국지 도로	135	이촌동 (301-4)	이촌동 (300-327)	일반 도로	-	"	-
	변경	소로	2	8	6~8	국지 도로	135	이촌동 (300-1)	이촌동 (300-302)	일반 도로	-	"	한강삼익정비구역
⑫	기정	중로	3	15	15	집산 도로	228	이촌동 (301-4)	이촌동 (300-307)	일반 도로	-	"	-
⑬	기정	중로	3	12	12	국지 도로	144	이촌동 (301-163)	이촌동 (300-11)	일반 도로	-	"	-
⑭	기정	소로	3	6	6	국지 도로	220	서빙고동 (241-42)	서빙고동 (271-63)	일반 도로	-	"	-
⑮	신설	중로	3	12	12	국지 도로	60	이촌동 (302-5)	이촌동 (300-14)	일반 도로	-	신설	한강맨션정비구역 폭6m 한강삼익정비구역 폭6m

- 도로결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-8	-	- 폐지 - 폭원 : 8m - 연장 : 250m	정비계획 변경에 따른 도로 폐지
중로2-15	중로2-15	- 도로연장 변경 - 폭원 : 15m - 연장 : 260m → 325m	한강변 관리기본계획(2015.12.)에 따른 대중교통운영 및 한강공원 보행통로 확보를 위해 강변북로 이촌나들목 구간까지의 도로연장 증가
소로2-8	소로2-8	- 도로폭원 변경 - 폭원 : 6~8m - 연장 : 135m	정비계획 변경에 따른 일부구간 폭원 변경 [한강삼익 부출입구 구간(L=53m, B=8m), 그 외 구간(L=82m, B=6m)]
-	중로3-12	- 도로신설 - 폭원 : 12m - 연장 : 60m	소공원 접근 및 인접지역과의 연계를 위한 도로 신설 (한강맨션정비구역 폭6m, 한강삼익정비구역 폭6m)

2) 도시공간시설

- 공원(변경)

구 분	도면 번호	시설의 세분	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
기정	①	근린공원	55,740.7	-	55,740.7	서울시고시 제2006-98호	-
변경	②	소공원	5,312.1	감) 352.1	4,960.0	"	- 한강맨션정비구역 : 4,505.4㎡ - 한강삼익정비구역 : 454.6㎡
기정	③	소공원	1,766.6	-	1,766.6	"	-
기정	④	소공원	1,736.9	-	1,736.9	"	-
기정	⑤	소공원	1,500.0	-	1,500.0	"	-
기정	⑥	소공원	1,412.6	-	1,412.6	"	-
기정	⑦	소공원	889.0	-	889.0	"	-
기정	⑧	소공원	559.8	-	559.8	"	-
기정	⑨	소공원	546.8	-	546.8	"	-
기정	⑩	소공원	377.5	-	377.5	"	-
기정	⑪	소공원	231.5	-	231.5	"	-
기정	⑫	소공원	4,325.1	-	4,325.1	"	-
기정	⑬	소공원	5,684.2	-	5,684.2	"	-

- 공원결정(변경) 사유서

도면 표시	시설명	변경내용	변경사유
②	소공원	• 변경 (감 352.1㎡) • 기정 : 5,312.1㎡ • 변경 : 4,960.0	• 남산조망을 위한 주요 통경축 반영, 한강맨션 및 한강삼익 정비계획 변경에 따른 소공원 면적 변경 (한강맨션정비구역 4,505.4㎡, 한강삼익정비구역 454.6㎡)

3) 공공문화체육시설

- 공공청사(신설)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공공청사	이촌동 주민센터	이촌동 300-62번지 일원	-	증) 1,000.0	1,000.0	-	획지2

※ 조성완료 후 기부채납되는 공공청사는 용산구로 귀속되며, 귀속 후 「용산구 자치행정과」에서 관리·운영

- 공공청사 결정 사유서

도면 표시	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	• 공공청사 신설 • 1,000.0㎡	• 서빙고아파트지구 내 부족한 공공시설을 확충하여 한강맨션 정비구역 내 공공청사 신설 공공청사 용도계획(안) ¹⁾ 1층 : 국·공립어린이집, 자치회관, 회의실 등 2층 : 주민센터민원실, 주민공유공간 3층 : 북카페, 청소년도서관 등

주1) 공공청사 내 세부용도배분은 실시계획인가 시 결정

다. 건축물 규제계획(변경)

1) 건축선 계획(변경)

구 분	건축한계선	비 고
기정	• 이촌로변 3m, 강변북로변 10m	-
변경	• 이촌로변 3m, 강변북로변 10m • 이촌로72길변(서측15m도로) 3~10m	• 이촌로72길 변(서측15m도로변) 연도형상가배치구간 3m, 그 외 구간 10m 적용

- 건축선계획 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
건축 한계선	• 이촌로변 3m, 강변북로변 10m • 이촌로72길변(서측15m도로) 3~10m	• 지구통경축임을 감안, 보행접근개선을 위하여 이촌로72길변(서측15m도로)은 건축한계선 3~10m 계획

라. 용도지역 계획(변경)

구분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
계	852,473.0	증) 1,168.5	853,641.5	100.0	·한강공원 진입도로 정비구역 포함에 따른 면적변경
제1종일반주거지역	86,618.0	-	86,618.0	10.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	36,338.0	증) 7,167.8	43,505.8	5.1	·한강맨션정비구역 증)6,009㎡ ·한강삼익정비구역 증)1,158.8㎡
제3종일반주거지역	729,517.0	감) 6,851.3	722,665.7	84.6	·한강맨션정비구역 감)5,692.5㎡ ·한강삼익정비구역 감)1,158.8㎡
자연녹지지역	-	증) 852.0	852.0	0.3	·한강맨션정비구역

- 용도지역계획 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
제2종일반주거지역 (7층이하)	• 기정 : 36,338.0㎡ → 변경 : 43,505.8㎡ (증 7,167.8㎡)	• 기존 주구중심 밀도계획 유지를 위한 연도형상가배치구간 용도지역변경 [제3종일반주거 → 제2종일반주거(7층이하)]
제3종일반주거지역	• 기정 : 729,517.0㎡ → 변경 : 722,665.7㎡ (감 6,851.3㎡)	• 주구중심부지 용도변경[2종일반주거(7층이하)]에 따른 면적감소(감 7,167.8㎡) • 한강공원 진입부 정비구역 포함에 따른 면적증가 (증 316.5㎡)
자연녹지지역	• 기정 : - → 변경 : 852.0㎡ (증 852.0㎡)	• 한강공원 진입부 정비구역 포함에 따른 자연녹지지역 면적증가

4. 서빙고아파트지구 1지구(한강맨션아파트) 정비계획 변경

가. 명칭 : 서빙고아파트지구 1지구 한강맨션아파트 주택재건축정비사업

나. 정비구역 및 면적(변경)

명칭	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경 후	
한강맨션아파트 주택재건축정비구역	용산구 이촌동 300-25번지 일대	82,928.3	증) 1,168.5	84,096.8	한강공원 진입도로 확폭을 위한 계획도로 편입

- 정비구역결정(변경) 사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	변경사유
기정	한강맨션아파트 주택재건축정비구역	용산구 이촌동 300-25번지 일대	82,928.3	한강공원 진입도로 확폭을 위한 계획도로 편입 등을 통해 지구통계축 설정 및 노후된 주택정비, 기반시 설의 확충 등 쾌적한 주거환경을 마련하고자 함
변경			84,096.8	

다. 서빙고아파트지구 1지구 한강맨션아파트 정비계획(변경) 결정

1) 토지이용계획(변경)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
계		82,928.3	증) 1,168.5	84,096.8	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	9,605.5	감) 1,217.1	8,388.4	10.0	
	도 로	4,293.4	감) 410.4	3,883.0	4.6	
	공 원	5,312.1	감) 806.7	4,505.4	5.4	
획 지	소 계	73,322.8	증) 2,385.6	75,708.4	90.0	
	주택용지	67,313.8	감) 67,313.8	-	-	
	주구중심	6,009.0	감) 6,009.0	-	-	
	획지1 (1지구)	-	증) 74,708.4	74,708.4	88.8	공동주택 및 부대복리시설
	획지2 (1지구)	-	증) 1,000.0	1,000.0	1.2	공공청사 (기반시설)

- 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
한강맨션 재건축 정비구역	- 주택용지 (감 67,313.8㎡) - 기정 : 67,313.8㎡ → 변경 : 0㎡	한강맨션 정비계획 변경에 따른 주택용지 면적 변경 (주택용지→획지 변경)
	- 중심시설(주구중심) (감 6,009.0㎡) - 기정 : 6,009.0㎡ → 변경 : 0㎡	한강맨션 정비계획 변경에 따른 주구중심용지 면적 변경 (중심시설용지→획지 변경)
	- 도 로 (감 410.4㎡) - 기정 : 4,293.4㎡ → 변경 : 3,883.0㎡	- 대중교통운영 및 한강공원 보행통로 확보에 따른 면적증가(중로2-15호선, 증1,168.5㎡) - 인접지역과의 연계성, 기반시설 활성화 등을 위한 도로계획 변경에 따른 면적감소 (소로2-8호선, 감1,938.9㎡ / 중로3-12호선, 증360㎡)
	- 공 원 (감 806.7㎡) - 기정 : 5,312.1㎡ → 변경 : 4,505.4㎡	한강맨션 정비계획 변경에 따른 소공원 면적 감소
	- 획지 (신설 75,708.4㎡) - 획지1(1주구) : 신설 74,708.4㎡(증74,708.4㎡)	한강맨션 정비계획 변경에 따른 획지 신설 (주택용지→획지)
	- 획지2(1주구) : 신설 1,000.0㎡(증1,000.0㎡)	서빙고아파트지구 내 부족한 공공시설 확충을 위한 한강맨션 정비구역 내 획지2(공공청사) 신설

2) 용도지역계획(변경)

구분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
계	82,928.3	증) 1,168.5	84,096.8	100.0	한강공원 진입도로 정비구역 포함에 따른 면적변경
제2종일반주거지역(7층이하)	-	증) 6,009.0	6,009.0	7.1	연도형상가배치구간
제3종일반주거지역	82,928.3	감) 5,692.5	77,235.8	91.8	-
자연녹지지역	-	증) 852.0	852.0	1.1	한강공원 진입도로 확폭구간

– 용도지역계획 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
제2종일반주거지역 (7층이하)	- 증가 6,009.0㎡ – 기정 : 0㎡ → 변경 : 6,009.0㎡	기존 주구중심 밀도계획 유지를 위한 연도형상가 배치구간 용도지역변경 [제3종일반주거 → 제2종일반주거(7층이하)]
제3종일반주거지역	- 감소 5,692.5㎡ – 기정 : 82,928.3㎡ → 변경 : 77,235.8㎡	- 주구중심부지 용도변경[2종일반주거(7층이하)]에 따른 면적감소(감 6,009.0㎡) - 한강공원 진입부 정비구역 포함에 따른 면적증가(증 316.5㎡)
자연녹지지역	- 증가 852.0㎡ – 기정 : 0㎡ → 변경 : 852.0㎡	한강공원 진입부 정비구역 포함에 따른 자연녹지 지역 면적증가

3) 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

가) 도로(변경)

도면 번호	구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원 (m)								
⑨	기정	중로	2	15	15	집산 도로	260	이촌동 (301-5)	이촌동 (302-41)	일반 도로	–	–	–
	변경	중로	2	15	15	집산 도로	325	이촌동 (301-5)	이촌동 (302-17)	일반 도로	–	–	한강맨션정비구역
⑩	폐지	소로	2	8	8	국지 도로	250	이촌동 (302-5)	이촌동 (302-100)	일반 도로	–	–	한강맨션정비구역
⑮	신설	중로	3	12	12	국지 도로	60	이촌동 (302-5)	이촌동 (300-14)	일반 도로	–	–	한강맨션정비구역 폭6m 한강삼익정비구역 폭6m

– 도로결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-15	중로2-15	- 도로연장 변경 ·폭원 : 15m ·연장 : 260m → 325m	한강변 관리기본계획(2015.12.)에 따른 대중교통운영 및 한강공원 보행통로 확보를 위해 강변북로 이촌나들목 구간까지의 도로연장 증가
소로2-8	–	- 폐지 ·폭원 : 8m ·연장 : 250m	정비계획 변경에 따른 도로 폐지
–	중로3-12	- 도로신설 ·폭원 : 12m ·연장 : 60m	소공원 접근 및 인접지역과의 연계를 위한 도로 신설 (한강맨션정비구역 폭6m, 한강삼익정비구역 폭6m)

나) 공원(변경)

구 분	도면 번호	시설의 세분	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
변경	②	소공원	5,312.1	감) 352.1	4,960.0	서울시고시 제2006-98호	·한강맨션정비구역 4,505.4㎡ ·한강삼익정비구역 454.6㎡

- 공원결정(변경) 사유서

도면 표시	시설명	변경내용	변경사유
②	소공원	·변경 (감 352.1㎡) ·기정 : 5,312.1㎡ ·변경 : 4,960.0	·남산조망을 위한 주요 통경축 반영, 한강맨션 및 한강삼익 정비 계획 변경에 따른 소공원 면적 변경 (한강맨션정비구역 4,505.4㎡, 한강삼익정비구역 454.6㎡)

다) 공공청사(신설)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공공청사	이촌동 주민센터	이촌동 300-62번지 일원	-	증) 1,000.0	1,000.0	-	획지2

※ 조성완료 후 기부채납되는 공공청사는 용산구로 귀속되며, 귀속 후 「용산구 자치행정과」에서 관리·운영

- 공공청사 결정(신설) 사유서

도면 표시	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	·공공청사 신설 ·1,000.0㎡	·서빙고아파트지구 내 부족한 공공시설을 확충하여 한강맨션 정비구역 내 공공청사 신설 공공청사 용도계획(안) ¹⁾ 1층 : 국·공립어린이집, 자치회관, 회의실 등 2층 : 주민센터민원실, 주민공유공간 3층 : 북카페, 청소년도서관 등

주1) 공공청사 내 세부용도배분은 실시계획인가 시 결정

4) 건축시설에 관한 계획(변경)

결정 구분	구 역		획지		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (m) 최고 층수	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				기준	정비 계획	예정 법적 상한		
기정	한강 맨션 주택 재건축 정비 구역	82,928.3	주택 용지	73,322.8	용산구 이촌동 300-25번지 일대	공동주택	30이하	200 이하	200 이하	-	5층 이하	-
			주구 중심7	2,962.0	용산구 이촌동 300-153번지 일대	근린생활 시설	50이하	200이하			5층 이하	-
			주구 중심8	3,047.0	용산구 이촌동 300-23번지 일대							
변경	한강 맨션 주택 재건축 정비 구역	84,096.8	획지1 (1주구)	74,708.4	용산구 이촌동 300-25번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	-	-	-	-	-	-
				68,699.4	용산구 이촌동 300-25번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30이하	200 이하	231.98 이하	259.98 이하	35층 이하	제3종일반주거
				6,009.0	용산구 이촌동 300-153번지 일대	근린생활 시설	50이하	200이하			5층 이하	연도형상가 배치구간 ¹⁾ (제2종일반주거)
			획지2 (1주구)	1,000.0	용산구 이촌동 300-23번지 일대	공공청사	50이하	200이하			3층 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 총세대수 : 1,493세대2) ■ 건립규모									
			건 립 규 모		세 대 수		비율(%)		비 고(소형임대)			
			합 계		1,493		100.00		-			
			60㎡ 이하		338		22.6		159세대			
			60㎡~85㎡ 이하		560		37.6		-			
			85㎡ 초과		595		39.8		-			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 건설비율 - 전용면적 85㎡이하 세대수 60%이상									
심의완화 사항			■ 용적률완화(도시 및 주거환경정비법 제54조에 따른 소형주택 건설) - 정비계획용적률(231.98%이하) → 예정법적상한용적률(259.98%이하) 적용									
건축물의 건축선에 관한 계획			■ 건축한계선 - 이촌로변 : 3m - 강변북로변 : 10m - 이촌로72길변(서측15m도로변) : 3~10m (연도형상가배치구간 3m, 그 외 구간 10m)									
대지내 공지 및 기타사항에 관한 계획			■ 공개공지 - 동측 12m 도로인접부 공개공지 계획 ■ 단지내 보도 - 서측 15m도로변 3~4m (연도형상가배치구간 4m, 그 외 3m 단지내 보도 조성) - 동측 12m도로변 3m, 바닥포장 재료와 패턴 등은 주변과 연속성을 가지도록 통합설계									

주 1) 기정 주구중심 용지에서 변경된 연도형상가배치구간(제2종일반주거지역)에 건축시 해당토지에 결정된 용도 및 밀도계획에 따라 건축하여야 함

2) 주택의 규모 및 규모별 건설비율, 세대수(소형주택 포함)는 법적상한용적률 범위 내에서 건축위원회 심의시 조정될 수 있음

5) 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구 분	구역구분		획 지			비 고
	명칭	면 적(㎡)	명 칭	위 치	면 적(㎡)	
기정	한강맨션아파트 주택재건축 정비구역	82,928.3	주택용지	이촌동 300-26번지 일원	73,322.8	-
			주구중심	이촌동 300-153번지 일원	6,009.0	-
변경	한강맨션아파트 주택재건축 정비구역	84,096.8	획지1 (1주구)	이촌동 300-25번지 일원	74,708.4	공동주택 및 부대복리시설
			획지2 (1주구)	이촌동 300-23번지 일원	1,000.0	공공청사 (기반시설)

5. 서빙고아파트지구 2주구(한강삼익아파트) 정비계획 변경

가. 명칭 : 서빙고아파트지구 2주구 한강삼익아파트 주택재건축정비사업

나. 정비구역 및 면적

명칭	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경 후	
한강삼익아파트 주택재건축정비구역	용산구 이촌동 300-301번지	17,191.1	-	17,191.1	변경없음

다. 서빙고아파트지구 2주구 한강삼익아파트 정비계획(변경) 결정

1) 토지이용계획(변경)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
계		17,191.1	-	17,191.1	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	287.3	증) 632.9	920.2	5.3	
	도 로	287.3	증) 178.3	465.6	2.7	
	공 원	-	증) 454.6	454.6	2.6	
획 지	소 계	16,903.8	감) 632.9	16,270.9	94.7	
	주택용지	15,611.57	감) 15,611.57	-	-	
	주구중심	1,292.23	감) 1,292.23	-	-	
	획지1(2주구)	-	증) 16,270.9	16,270.9	94.7	공동주택 및 부대복리시설

- 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
한강삼익 재건축 정비구역	- 주택용지 (감 15,611.57㎡) - 지정 : 15,611.57㎡ → 변경 : 0㎡	한강삼익 정비계획 변경에 따른 주택용지 면적 변경(주택용지→획지 변경)
	- 중심시설(주구중심) (감 1,292.23㎡) - 지정 : 1,292.23㎡ → 변경 : 0㎡	한강삼익 정비계획 변경에 따른 주구중심용지 면적 변경(중심시설용지→획지 변경)
	- 도 로 (증 178.3㎡) - 지정 : 287.3㎡ → 변경 : 465.6㎡	인접지역과의 연계성, 기반시설 활성화 등을 위한 도로계획 변경에 따른 면적증가(소로2-8호선, 감181.7㎡ / 중로3-12호선, 증360㎡)
	- 공 원 (증 454.6㎡) - 지정 : 0㎡ → 변경 : 454.6㎡	한강삼익 정비계획 변경에 따른 소공원 면적증가
	- 획지 (신설 16,270.9㎡) - 획지1(2주구) : 신설 16,270.9㎡	한강삼익 정비계획 변경에 따른 획지 신설(주택용지→획지)

2) 용도지역계획(변경)

구분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
계	17,191.1	-	17,191.1	100.0	
제2종일반주거지역(7층이하)	-	증) 1,158.8	1,158.8	6.7	연도형상가배치구간
제3종일반주거지역	17,191.1	감) 1,158.8	16,032.3	93.3	-

- 용도지역계획 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
제2종일반주거지역 (7층이하)	- 증가 1,158.8㎡ - 지정 : 0㎡ → 변경 : 1,158.8㎡	기존 주구중심 밀도계획 유지를 위한 연도형상가 배치구간 용도지역변경 [제3종일반주거 → 제2종일반주거(7층이하)]
제3종일반주거지역	- 감소 1,158.8㎡ - 지정 : 17,191.1㎡ → 변경 : 16,032.3㎡	주구중심부지 용도변경[2종일반주거(7층이하)]에 따른 면적감소(감 1,158.8㎡)

3) 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

가) 도로(변경)

도면 번호	구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원 (m)								
⑨	기정	소로	2	8	8	국지 도로	135	이촌동 (301-4)	이촌동 (300-327)	일반 도로	-	-	-
	변경	소로	2	8	6~8	국지 도로	135	이촌동 (301-4)	이촌동 (300-327)	일반 도로	-	-	-
⑫	신설	중로	3	12	12	국지 도로	60	이촌동 (302-5)	이촌동 (300-14)	일반 도로	-	-	한강맨션정비구역 폭6m 한강삼익정비구역 폭6m

- 도로결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-8	소로2-8	- 도로폭원 변경 - 폭원 : 6~8m - 연장 : 135m	정비계획 변경에 따른 일부구간 폭원 변경 [한강삼익 부출입구 구간(L=53m, B=8m), 그 외 구간(L=82m, B=6m)]
-	중로3-12	- 도로신설 - 폭원 : 12m - 연장 : 60m	소공원 접근 및 인접지역과의 연계를 위한 도로 신설 (한강 맨션정비구역 폭6m, 한강삼익정비구역 폭6m)

나) 공원(변경)

구 분	도면 번호	시설의 세분	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
변경	②	소공원	5,312.1	감) 352.1	4,960.0	서울시고시 제2006-98호	- 한강맨션정비구역 4,505.4㎡ - 한강삼익정비구역 454.6㎡

- 공원결정(변경) 사유서

도면 표시	시설명	변경내용	변경사유
②	소공원	- 변경 (감 352.1㎡) - 기정 : 5,312.1㎡ - 변경 : 4,960.0	남산조망을 위한 주요 통경축 반영, 한강맨션 및 한강삼익 정비계획 변경에 따른 소공원 면적 변경 (한강맨션정비구역 4,505.4㎡, 한강삼익정비구역 454.6㎡)

4) 건축시설에 관한 계획(변경)

결정 구분	구 역		획지		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (m) 최고 층수	비고		
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				기준	정비 계획	예정 법적 상한				
기정		17,191.1	주택 용지	15,611.57	용산구 이촌동 300-301 번지	공동주택	30이하	200 이하	200 이하	-	6층 이상	-		
			주구 중심4	1,292.23		근린생활시설	50이하	200이하			5층 이하	-		
변경	한강삼익 주택 재건축 정비구역	17,191.1	획지1 (2주구)	16,270.9	용산구 이촌동 300-301 번지	공동주택 및 부대복리시설	-	-	-	-	-	-		
				15,112.1		공동주택 및 부대복리시설	30이하	200 이하	214.56 이하	260.78 이하	35층 이하	제3종일반주거		
				1,158.81)		근린생활시설	50이하	200이하			5층 이하	연도형상가 배치구간1) (제2종일반주거)		
주택의 규모 및 규모별 건설비용			■ 총세대수 : 337세대2) ■ 건립규모											
			건 립 규 모					세 대 수		비율(%)		비 고(소형주택)		
			합 계					337		100.0		-		
			60㎡ 이하					55		16.32		55		
			60㎡~85㎡ 이하					180		53.41		-		
			85㎡ 초과					102		30.27		-		
			■ 건설비용 - 전용면적 85㎡이하 세대수 60%이상											
심의완화 사항			■ 용적률완화(도시 및 주거환경정비법 제54조에 따른 소형주택 건설) - 정비계획용적률(214.56%이하) → 예정법적상한용적률(260.78%이하) 적용											
건축물의 건축선에 관한 계획			■ 건축한계선 3m - 대지경계선으로부터 3m이격											
기타사항에 관한 계획			■ 단지내 보도 - 동측 12m 도로변 3m, 바닥포장 재료와 패턴 등은 주변과 연속성을 가지도록 통합설계											

주 1) 기정 주구중심 용지에서 변경된 연도형상가배치구간(제2종일반주거지역)에 건축시 해당토지에 결정된 용도 및 밀도계획에 따라 건축하여야 함

2) 주택의 규모 및 규모별 건설비용, 세대수(소형주택 포함)는 법적상한용적률 범위 내에서 건축위원회 심의시 조정될 수 있음

5) 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구 분	구역구분		획 지			비 고
	명칭	면 적(㎡)	명 칭	위 치	면 적(㎡)	
기정	한강삼익아파트 주택재건축 정비구역	17,191.1	주택용지	이촌동 300-301번지	15,611.57	-
			주구중심	이촌동 300-301번지	1,292.23	-
변경	한강삼익아파트 주택재건축 정비구역	17,191.1	획지1 (2주구)	이촌동 300-301번지	16,270.9	공동주택 및 부대복리시설

6. 2017년 제23차 서울특별시 도시계획위원회 심의결과

■ 서빙고아파트지구 1주구 한강맨션아파트 정비계획(변경)결정
▶ 수정가결

〈금회 상정안에 다음 사항을 반영하여 수정가결〉

- 주구중심 삭제 및 연도형상가배치구간 설정(6,009㎡)시 용도지역 변경 (제3종일반주거 → 제2종일반주거) 및 용도계획(근린생활시설), 밀도계획(건폐율 50% 이하, 용적률 200% 이하, 높이 5층 이하)은 금회 상정안으로 수정

※ 기정 주구중심 삭제와 관련하여 공동주택 연면적은 연도형상가배치구간(6,009㎡)을 제외한 대지면적(68,699.4㎡)을 기준으로 산정할 것

- 정비기반시설계획(공원, 도로, 공공청사) 및 순부담계획(10.9%), 용적률계획(정비계획 231.98%, 법적상한 259.98%), 세대수(전체 1,493세대, 소형임대 150세대) 등은 금회 상정안으로 수정

▶ 조건사항

- 대상지 동측 완충녹지의 추가 확보계획의 공공성 확보 측면에서 완충녹지 내 현황 산책로와 대상지 내·외부 특히 남측 도로가 일체적으로 연계되는 보행동선계획을 수립할 것
- 단지내 도로계획은 북측 이촌로변의 차량통행 과부하를 최소화 할 수 있도록 남동측으로 분기되는 부분을 추가 확보할 것
- 대상지 동측 도로 및 공원계획 관련 공원 이용자의 편의성 및 안전성을 최대한 확보할 수 있도록 조정 필요성을 검토할 것
- 향후 교통영향평가시 대상지 서측 도로변 차량진출입구계획의 적정성을 면밀 검토하여 조정할 것
- 이촌역에서 한강공원까지 연속된 보행환경 조성을 위해 단지 서측 도로변 연도형상가 부분 등의 보행환경 추가 개선 검토

■ 서빙고아파트지구 2주구 한강삼익아파트 정비계획(변경)결정

▶ 수정가결

〈금회 상정안에 다음 사항을 반영하여 수정가결〉

- 주구중심 삭제 및 연도형상가배치구간 설정(1,158.8㎡)시 용도지역 변경 (제3종일반주거 → 제2종일반주거) 및 용도계획(근린생활시설), 밀도계획(건폐율 50% 이하, 용적률 200% 이하, 높이 5층 이하)은 금회 상정안으로 수정
- ※ 기정 주구중심 삭제와 관련하여 공동주택 연면적은 연도형상가배치구간(1,158.8㎡)을 제외한 대지면적(15,112.1㎡)을 기준으로 산정할 것
- 정비기반시설계획(공원, 도로) 및 순부담계획(5.3%), 용적률계획(정비계획 214.56%, 법적상한 260.78%), 세대수(전체 337세대, 소형임대 55세대) 등은 금회 상정안으로 수정

▶ 조건사항

- 대상지 서측 도로 및 공원계획 관련 공원 이용자의 편의성 및 안전성을 최대한 확보할 수 있도록 조정 필요성을 검토할 것

7. 기타 자세한 내용은 개발기본계획(정비계획)변경결정 도서 참조(비치도서와 같음)

8. 시민열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7137) 및 용산구 주택과(☎02-2199-7363)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시 할 예정이니 참고하시기 바랍니다.

