

공 고

서울특별시 용산구 공고 제2025 - 626호

한강맨션아파트 주택재건축정비사업 정비구역 및 정비계획 변경(안)에 대한 공람 공고

- 건설부고시 제131호(1976.08.21.)로 아파트지구 지정, 서울특별시고시 제2006-98호(2006.03.23.)로 아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경 결정, 서울특별시고시 제2018-75호(2018.03.15.)로 아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경 결정, 서울특별시 용산구고시 제2018-118호(2018.09.21.)로 아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경(경미한 변경) 결정, 서울특별시 용산구고시 제2020-163호(2020.09.11.)로 아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경(경미한 변경) 결정, 서울특별시고시 제2023-391호(2023.09.07.)로 도시관리계획(용도지구: 아파트지구) 및 서빙고아파트지구 개발기본계획 결정(변경), 서울특별시고시 제2023-392호(2023.09.07.)로 도시관리계획(서빙고아파트지구 지구단위계획 구역)으로 고시된 “한강맨션아파트(서빙고아파트지구 특별계획구역6)”에 대하여 『도시 및 주거환경정비법』 제16조에 따른 “한강맨션아파트 재건축 정비구역·정비계획” 결정(변경)(안), 『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』 제13조의 규정에 의거 다음과 같이 공람 공고합니다.
- 본 정비계획 변경(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 공람기간 내에 용산구청 주택과 (☎ 2199-7364/FAX 2199-5690)로 서면에 의거 그 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 05월 09일

서울특별시 용산구청장

I. 공람기간 : 2025. 05. 09. ~ 2025. 06. 09. (30일이상)

II. 공람장소

가. 용산구청 주택과(☎ 2199-7364/FAX 2199-5690) [용산구 녹사평대로 150]

나. 한강맨션아파트 주택재건축정비사업 조합(☎ 793-4389 / FAX 793-7559)
[서울시 용산구 이촌로 248]

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(www.eum.go.kr)에서 열람하실 수 있습니다.

III. 공람의견 제출장소 : 용산구청 주택과(☎ 2199-7364)

※ 등기우편 접수 또는 직접방문 제출 방식으로 2025.06.09. 18:00이전 개별접수분에 한하여 인정함.

IV. 관련도면 및 지구단위계획 결정(변경) 관계도서 : 공람장소에 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 추후 변경 될 수 있습니다.

※ 공고된 내용 외의 사항은 공람장소 비치된 도서를 참조하시기 바랍니다.

V. 정비구역 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 지정 조서

구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	한강맨션아파트 주택재건축정비구역	용산 이촌동 300-25번지 일대	84,262.1	-	84,262.1	

2. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		84,262.1	-	84,262.1	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	9,538.4	증) 610.6	10,149.0	12.1	
	도 로	4,033.0	증) 16.0	4,049.0	4.8	
	공 원	4,505.4	증) 594.6	5,100.0	6.1	
	공공청사	1,000.0	-	1,000.0	1.2	획지2
획 지	소 계	74,723.7	감) 610.6	74,113.1	87.9	
	획 지1	74,723.7	감) 610.6	74,113.1	87.9	공동주택 및 부대복리시설

※ 지정 토지이용계획 면적은 한강맨션 사업시행계획인가 전 측량성과 및 건축심의결과 등을 반영하여 변경고시된 ‘용산구고시 제2020-163호 (2020.09.11.)에 따름

3. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면 적(㎡)			비 율(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합계	84,262.1	-	84,262.1	100.0	
제2종일반주거지역(7층)	6,009.0	감) 6,009.0	-	-	
제3종일반주거지역	77,401.1	증) 6,009.0	83,410.1	99.0	
자연녹지지역	852.0		852.0	1.0	한강공원 진입구간

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

기 정	변 경	면적(㎡)	변 경 사 유
제2종일반주거지역(7층)	제3종일반주거지역	6,009.0	• 한강맨션 정비계획 공동주택-상가 통합개발 추진에 따라 기 변경된 연도형상기배지구단 용도지역 재 변경

나. 용도지구 결정(변경) 조서

- 해당사항 없음

4. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	가점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	3	A	20~25	집산 도로	1,548 (299)	이촌동 395	용산동6가 69-11	일반 도로	-	이촌로
변경	중로	2	15	15~19	집산 도로	335	이촌동 301-5	이촌동 302-17	일반 도로	서울시고시 제98호 (2006.03.23)	-
변경	중로	3	12	14.5	국지 도로	60	이촌동 301-5	이촌동 300-63	일반 도로	서울시고시 제75호 (2018.03.15)	한강맨션정비구역 폭 8.5m 한강삼익정비구역 폭 6m

※ ()는 구역 내 연장임

※ 기정 조서는 서고시 제2023-392호(2023.09.07.) 도시관리계획(서빙고아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시에 따름

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-15		• 선형 조정	• 도로 선형 조정, 직선화 (폭원, 연장 변경없음)
중로 3-12		• 선형 조정	• 이촌로변 가각전제 (폭원, 연장 변경없음)

나. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원 명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	2	공원	소공원	이촌동 300-14번지 일원	4,960.0	감) 3,385.4	1,574.6	서울시고시 제98호 (2006.03.23)	한강맨션정비구역 4,505.4㎡ 한강삼익정비구역 454.6㎡
변경	"	"	"	이촌동 300-213번지 일원					한강맨션정비구역 1,120.0㎡ 한강삼익정비구역 454.6㎡
신설	-	공원	가로공원	이촌동 300-26번지 일원	-	증) 3,980.0	3,980.0	-	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	소공원	- 소공원 면적 감소 - A= 4,960㎡ → A= 1,574.6㎡ ▷ 한강맨션정비구역 4,505.4㎡ → 1,120.0㎡ ▷ 한강삼익정비구역 454.6㎡ (변경없음)	한강맨션 정비계획 변경에 따른 공원계획 변경
-	가로공원	- 가로공원 신설 - A= 3,980.0㎡	한강맨션 정비계획에 변경에 따른 한강공원과 연계한 서측 도로변 가로공원 신설

다. 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	1	공공청사	이촌동 주민센터	이촌동 300-62번지 일원	- 대지면적 : 1,000㎡ - 연 면 적 : 3,000㎡	서울시고시 제75호 (2018.03.15)	별도부지 층수: 지하2/지상3 (용산구청)
변경	"	"	"	이촌동 300-23번지 일원	"	"	"

※ 공공청사는 용산구청으로 귀속되며, 용산구청장이 운영 및 관리함

※ 향후 용산구 수요, 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정
될 수 있음

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공청사	- 공공청사 선형변경(면적 변경없음) - 대표지번 변경 - 이촌동 300-62번지 → 300-23번지	한강맨션 정비계획에 변경 따른 공공청사 선형 변경 및 대표지번 변경

5. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류		위치	면 적(㎡)			비 고
				법 정		계획면적(㎡)	
				기 준	면 적(㎡)		
공동 이용 시설	합 계		-	1,000세대 이상 [500㎡+(2㎡×1,685세대)]×1.25	4,837.50	13,858.84	
	주민 공동 시설	경로당	이촌동 300-25번지 일대	1,500세대 이상	725.00	730.00	서울특별시 주택조례 적용
		어린이집			725.00	750.00	
		작은 도서관			298.00	350.00	
		다함께돌봄센터	전용면적 66㎡ 이상	66.00	120.00	지상	
		어린이놀이터	500+(세대수×0.7)	1,679.50	1,690.00	지상	
		주민운동시설	-	-	1,250.00	지하	
		주민공동시설	-	-	8,600.00	지상 600㎡ 지하 8,000㎡	
	관리사무소			10㎡+[(50세대를 넘는 매 세대×0.05㎡)]	91.75	368.84	

※ 서울시 주택조례 제8조의4 및 별표1, 주택건설기준규정 제28조 및 제55조의2

※ 공동이용시설 설치 계획은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 변경 될 수 있음

6. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 확 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	
기정	한강맨션 주택재건축 정비구역	84,262.1	-	-	용산구 이촌동 300-25번지 일대	24	-	-	24	-	-

7. 건축물에 관한 계획(변경)

가. 건축시설 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	한강맨션 주택 재건축 정비구역	84,262.1	획지 1 (1주구)	74,723.7	용산구 이촌동 300-25번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	-		-	제3종 일반주거지역 연도형상가 배치구간 (제2종일반 주거지역)
				68,714.7	용산구 이촌동 300-25번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	232.45이하	35층 이하	
				6,009.0	용산구 이촌동 300-153번지 일대	근린생활시설	50 이하	200이하	5층 이하	
			획지 2 (1주구)	1,000.0	용산구 이촌동 300-23번지 일대	공공청사	50 이하	200이하	3층 이하	
변경	한강맨션 주택 재건축 정비구역	84,262.1	획지 1	74,113.1	용산구 이촌동 300-25번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	300이하	250m 이하	
			획지 2	1,000.0	용산구 이촌동 300-23번지 일대	공공청사	50 이하	250이하	7층 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율				• 총 세대수 : 1,459세대 → 1,685세대 • 건립규모						
				구분		기 정		변 경		
						세대수(소형주택)	비 율(%)	세대수(임대주택)	비 율(%)	
				계		1,459	100.0	1,685	100.0	
				60㎡ 이하		332(156)	22.8	685(321)	40.7	
				60㎡ ~ 85㎡ 이하		550	37.7	337	20.0	
85㎡ 초과		577	39.5	663	39.3					
※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업행위계획 인가시 조정될 수 있음										
심의원화 사항	기정	• 용적률 완화 (도시정비법 제54조에 따른 국민주택규모 주택 건설) - 정비계획용적률(232.45%이하) → 예정법적상한용적률(259.98%이하)적용								
	변경	- 정비계획용적률(241.76%이하)→ 예정법적상한용적률(300%이하)적용								
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	• 건축한계선 - 이촌로변·동측 14.5m 도로변 : 3m - 강변북로변 : 10m - 이촌로72갈변(서측15m 도로) : 3~10m(연도형상가배치구간 3m, 그 외 구간 10m)								
	변경	• 건축한계선 - 이촌로변·동측 14.5m 도로변 : 3m - 강변북로변·동측 중경고 경계부 : 10m - 이촌로72갈변(서측15m 도로) : 5m (연도형상가배치구간) • 벽면한계선(연도형상가배치구간) - 이촌로72갈변(서측15m 도로) : 연도형상가배치구간 8m (11층 이상부터 적용)								
대지내 공지 및 기타 사항에 관한 계획	기정	• 공개공지 - 동측 도로 인접부 공개공지 계획 • 단지내 보도 (바닥포장 재료와 패턴 등은 주변과 연속성을 가지도록 통합설계) - 이촌로72갈변(서측15m 도로) : 3~4m(연도형상가배치구간 4m, 그 외3m) - 동측 : 14.5m 도로변 : 3m								
	변경	• 단지 내 보도 (바닥포장 재료와 패턴 등은 주변과 연속성을 가지도록 통합설계) - 이촌로, 이촌로72갈변(서측 15m도로) : 보도 유효폭 3m미만일 경우 단지내 보도로 조성 - 동측 14.5m 도로변 : 3m								

나. 개발가능 용적률 산정

■ 기 정

구분	산정내용																
토지이용 계획	구역면적	획지면적 (주택용지)	새로 설치하는 기반시설 면적	새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적	용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지 면적	공공시설물 환산 면적											
	84,262.1㎡	74,723.7㎡	9,538.4㎡	1,168.5㎡ (한강공원진입 지하차도)	-	852.4 (공공청사 478.2, 지하차도 374.2)											
공공시설부 지 제공면적 (순부담)	• 순부담 면적 : 9,222.3㎡ (순부담률 11.1%) = 새로 설치하는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설내 국공유지 · 대지내 용도 폐지되는 국공유지 + 공공시설물 환산면적 = 9,538.4㎡ - 1,168.5㎡ + 852.4㎡ = 9,222.3㎡																
	※ 새로 설치하는 기반시설면적 중 한강공원 진입도로 지하차로 개설은 설치비용 제공을 위하여 정비구역에 포함된 것으로, 순부담 면적 산정에서 제외 ※ 한강공원 진입 지하차도를 제외한 구역내 국공유지는 매입을 전제로 함																
공공시설 설치비용 환산면적	공공 청사	• 환산부지면적 = 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 2,352,000 × 3,000 / 14,754,082 = 478.2㎡ <table><tr><td>표준 건축비</td><td>2,352,000원/㎡</td><td rowspan="3">• 2015 공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인 동청사(2천㎡ 초과) 적용</td></tr><tr><td>시설 연면적</td><td>3,000㎡</td></tr><tr><td>부지가액</td><td>14,754,082원/㎡</td></tr></table>					표준 건축비	2,352,000원/㎡	• 2015 공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인 동청사(2천㎡ 초과) 적용	시설 연면적	3,000㎡	부지가액	14,754,082원/㎡				
	표준 건축비	2,352,000원/㎡	• 2015 공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인 동청사(2천㎡ 초과) 적용														
시설 연면적	3,000㎡																
부지가액	14,754,082원/㎡																
지하 차도	• 환산부지면적 = 단위공사비(원/㎡) × 면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = (2,092,000×1,050 + 4,433,000×750) / 14,754,082 = 374.2㎡ <table><tr><td rowspan="2">공사비</td><td>경사로</td><td>지하차도</td><td rowspan="3">• 2015년 단지개발사업 조성비 및 기반시설설치비 추정자료(LH공사), 지하차도 (경사로 U-Type, 지하차도 BOX-Type) 적용 • 물가변동률(1.135), 구조물 등 가시설설치비 추정(2) 등 가산 • 구역내 토지 평균공시지가(7,377,041원/㎡) × 2</td></tr><tr><td>2,092천 원/㎡</td><td>4,433천 원/㎡</td></tr><tr><td>면적</td><td>1,050㎡ (폭 15m×길이 70m)</td><td>750㎡ (폭 15m× 길이 50m)</td></tr><tr><td>부지가액</td><td colspan="2">14,754,082원/㎡</td></tr></table>					공사비	경사로	지하차도	• 2015년 단지개발사업 조성비 및 기반시설설치비 추정자료(LH공사), 지하차도 (경사로 U-Type, 지하차도 BOX-Type) 적용 • 물가변동률(1.135), 구조물 등 가시설설치비 추정(2) 등 가산 • 구역내 토지 평균공시지가(7,377,041원/㎡) × 2	2,092천 원/㎡	4,433천 원/㎡	면적	1,050㎡ (폭 15m×길이 70m)	750㎡ (폭 15m× 길이 50m)	부지가액	14,754,082원/㎡	
공사비	경사로	지하차도	• 2015년 단지개발사업 조성비 및 기반시설설치비 추정자료(LH공사), 지하차도 (경사로 U-Type, 지하차도 BOX-Type) 적용 • 물가변동률(1.135), 구조물 등 가시설설치비 추정(2) 등 가산 • 구역내 토지 평균공시지가(7,377,041원/㎡) × 2														
	2,092천 원/㎡	4,433천 원/㎡															
면적	1,050㎡ (폭 15m×길이 70m)	750㎡ (폭 15m× 길이 50m)															
부지가액	14,754,082원/㎡																
기준용적률	• 200% (제3종일반주거지역)																
정비계획 용적률 (상한용적 률)	• 개발가능용적률 = 기준용적률 ×(1 + 1.3 × 가중치 × α) = 200 × (1 + (1.3×0.1248×1)) = 232.45%				• α : 공공시설 부지 제공면적 / 공공시설 부지제공 후 면적 • α : 0.1248 = (9,538.4-1,168.5+852.4) / (74,723.7-852.4)												
예정법적 상한용적률	259.98% 이하																

■ 변 경

구분		산정내용					
토지 이용 계획	구역면적	획지면적 (주택용지)	신설 정비기반시설 등			새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적	용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지 면적
			소 계	토 지	건축물 환산부지면적		
	84,262.1㎡	74,113.1㎡	13,631.2	12,129.3 (정비기반시설 등 10,149.0, 임대주택 지분 1,980.3)	1,501.9 (공공청사 505.3, 지하차도 238.6, 임대주택 758.0)	1,167.0㎡ (한강공원진입 지하차도)	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 순부담 면적 : 12,464.2㎡ (순부담률 15.0%) = 신설정비기반시설 등 면적 - 새로설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도 폐지 국공유지 = 13,631.2㎡ - 1,167.0㎡ = 12,464.2㎡						
	※ 새로 설치하는 기반시설면적 중 한강공원 진입도로 지하차로 개설은 설치비용 제공을 위하여 정비구역에 포함된 것으로, 순부담 면적 산정에서 제외 ※ 한강공원 진입 지하차도를 제외한 구역내 국공유지는 매입(관리처분계획인가 완료) ※ 순부담 비율 기준 ▶ 아파트지구 지구단위계획 전환지침 : 한강변 단지 10% 내외 공공기여를 원칙으로 유연하게 운영 ▶ 서빙고아파트지구 지구단위계획 - 한강변 내외 : 10% 내외 원칙 - 2006년 용도지역 상향 주택용지 : 10% 별도이행 - 상가통합개발시 주거용도 허용 : 5~10% (상가면적 6,009㎡ 적용시 제공비율 6%, 면적 360.5㎡, 구역면적 대비 0.43%) (※상한용적률 산정시 제외)						
공공 청사	• 환산부지면적 = 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 3,612,700 × 3,000 / 21,446,000 = 505.3㎡						
	표준건축비		3,612,700원/㎡		• 2024 공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인 동청사(2천㎡ 초과) 적용(부가세 제외)		
	시설 연면적		3,000㎡		• 구역내 토지 평균공시지가(10,723,000원/㎡) × 2		
공공시설 설치비용 환산면적	• 환산부지면적 = 단위공사비(원/㎡) × 면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = (24,786,000×70 + 67,652,000×50) / 21,446,000 = 238.6㎡						
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786천원/㎡		67,652천원/㎡		
공공시설 설치비용 환산면적	연장		70m		50m		
	구분		경사로		지하차도		
	공사비		24,786				

※ 한강공원 진입 지하차도 면적은 한강변선 사업시행계획인가 전 실시한 측량결과를 반영하여 면적 조정

다. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

■ 기 정

구분		내용				
정비계획용적률		232.45%				
예정법적상한용적률		259.98%				
국민주택규모 임대 의무면적	용적률 증가분	27.53% (259.98%-232.45%)				
	증가된 용적률의 50%	13.765% (27.53% × 0.5)				
	의무 연면적	10,285.72㎡이상 (74,723.7㎡ × 13.765%)				
재건축 국민주택규모 임대주택 확보 계획 (법적상한 용적률 완화)		동 수	세대규모		세대수	비고(연면적)
			전용	공급		
		1	44.89㎡	66.18㎡	156	10,324.08㎡

※ 주택규모 및 규모별 건설비율, 세대수는 법적상한용적률 범위 내에서 건축위원회 심의, 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

■ 변 경

구분		내용				
정비계획용적률		241.76%				
예정법적상한용적률		300%				
국민주택규모 임대 의무면적	용적률 증가분	58.24% (300%-241.76%)				
	증가된 용적률의 50%	29.12% (58.24%×0.5)				
	의무 연면적	21,581.74㎡이상 (74,113.1㎡ × 29.12%)				
재건축 국민주택규모 임대주택 확보 계획 (법적상한 용적률 완화)		동수	세대규모		세대수	비 고(연면적)
			전용	공급		
		12	59.9㎡	86.09㎡	251	21,608.59㎡

※ 주택규모 및 규모별 건설비율, 세대수는 법적상한용적률 범위 내에서 건축위원회 심의, 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

8. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	- 주변지역의 경관요소로서 대상지 주변 녹지, 공원과의 최대한 조망권이 확보될 수 있도록 유도 - 한강 및 경관요소인 남산과의 통경축을 고려하여 조화를 이루도록 계획 - 단지내부에 여유 있는 오픈스페이스 및 진입도로를 확보하여 쾌적한 주거환경 유도	
환경보전	토지이용 - 주변 공동주택단지 및 인근 학교와의 연계성을 고려한 배치계획 수립 - 녹지공간 및 보행공간 확보	
	대기질 - 공사 시 살수를 통한 먼지발생억제 대책의 가장 효율적인 방법을 취하되 작업구간 및 인접주거지역에 대한 지표 상태를 고려하여 살수 실시 - 차량 운행속도를 제한하고 세륜세차 시설 설치	
	수 질 - 공사시 우수배제시설(가배수로, 침사지)설치 - 서울시 상수도 기본계획 및 급수 조례에 의거한 상수공급계획 수립 - 우수와 오수의 완전 분리, 발생오수는 전량 지구 내 정화조를 거친 후 관할 처리장으로 유입/처리	
	폐기물 - 발생폐유는 수거 후 위탁처리하며 차량의 정비는 인근 정비소 이용 - 지구내에 쓰레기 분리수거함 설치 및 재생처리업자 등과 연계 처리	
	소 음 진 동 - 공사시 가설방음판넬 설치 및 주간시간대에 한정하여 공사 실시 - 진출입로 차량운행시 경적사용 금지 / 교통안전시설 설치 <건설공사장 소음관리요령>을 준수하여 불필요한 소음발생 최소화	
재난방지	- 피난 및 응급차량의 접근을 위한 동선 확보 - 내구성 있는 건축물이 되도록 하고, 내화구조 및 불연재료 사용 - 녹지대를 충분히 확보하고, 투수성 포장재 사용률을 높여 침수피해에 대응 - 교통사고 피해감소를 위해 보행자 중심의 도로체계 확립	

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연환경	생태 면적률	30%	○	• 생태면적률 30%이상 계획	• 생태면적률 35.04%로 계획함
	녹지 네트워크	녹지평가지표 I	○	• 녹지면적Ⅱ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ 녹지평가지표 I 등급만족	• 주변지역 소공원 및 녹지계획에 반영하여 녹지조성 보충환경 개선
	지형변동	절성토비율 20%미만	○	• 옹벽발생 없음	• 지형에 순응한 계획수립
		지형변동비율 30%미만	○	• 절성토 발생안함 • 불투수성포장비율 70~90%	• 녹지 확보 및 투수성 포장재료 사용
생활환경	비오름	5등급	○	• 비오름유형평가 4등급 • 개별비오름 평가제외 지역	• 조정녹지와 투수성 포장의 조성으로 인해 비오름의 기능이 향상될 것
	일조	연속 2시간 확보	○	• 서울기상청 ⇒ 연일조시간 : 2,440.2hr ⇒ 계절별 봄의 일조시간이 가장 큼	• 사업시행 후 고층의 건물이 신축될 계획이나, 주변지역에 대한 피해를 최소화하기 위해 정북방향의 정온시설과의 이격거리를 충분히 계획하여 일조장해에 대한 영향을 최소화함
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 서울기상청 ⇒ 연평균풍속 : 3.30m/s • 주풍향은 서풍임	• 녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임
	에너지	에너지절약계획 수립	○	• 연평균 PM-10($\mu\text{g}/\text{m}^3$) 현황농도 : $36.5\mu\text{g}/\text{m}^3$	• 공사시 살수 및 이동식 방진망 등의 저감대책 수립
	경관	조망권 확보	○	• 주택밀집지역으로서 조망권 보호 필요	• 스카이라인 등을 고려한 건축배치를 통한 조망권확보
환경영향	휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대 확보	○	• 한강공원과 인접 • 보행자전용도로 없음	• 환경친화적인 공원 및 녹지 조성 • 보행자를 위하여 차량이 없는 외부공간 조성
	수 질	-	○	• 오수는 기존관거를 통해 난지물재생센터로 유입처리	• 공사시 침사지를 설치하여 토사 유출저감
	폐기물	각종 폐기물 발생최소화	○	• 기존 건축물 해체시 건축폐기물 발생 • 운영시 생활-분뇨폐기물 발생	• 건설폐기물 전량 위탁처리 • 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화
	소음진동	공사시 65dB(A) 이하	○	• 대상지와 인접하여 도로 위치, 소음영향이 있음	• 공사장 소음진동 관리지침 준수 • 가설방음판넬 설치

9. 정비사업의 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
가정	관리처분계획에 의한 방법	구역변경고시가 있는 날부터 4년 이내	한강맨션아파트 주택재건축 정비사업 조합	• 현황 : 660세대 • 계획 : 1,685세대 (증 1,025대)	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

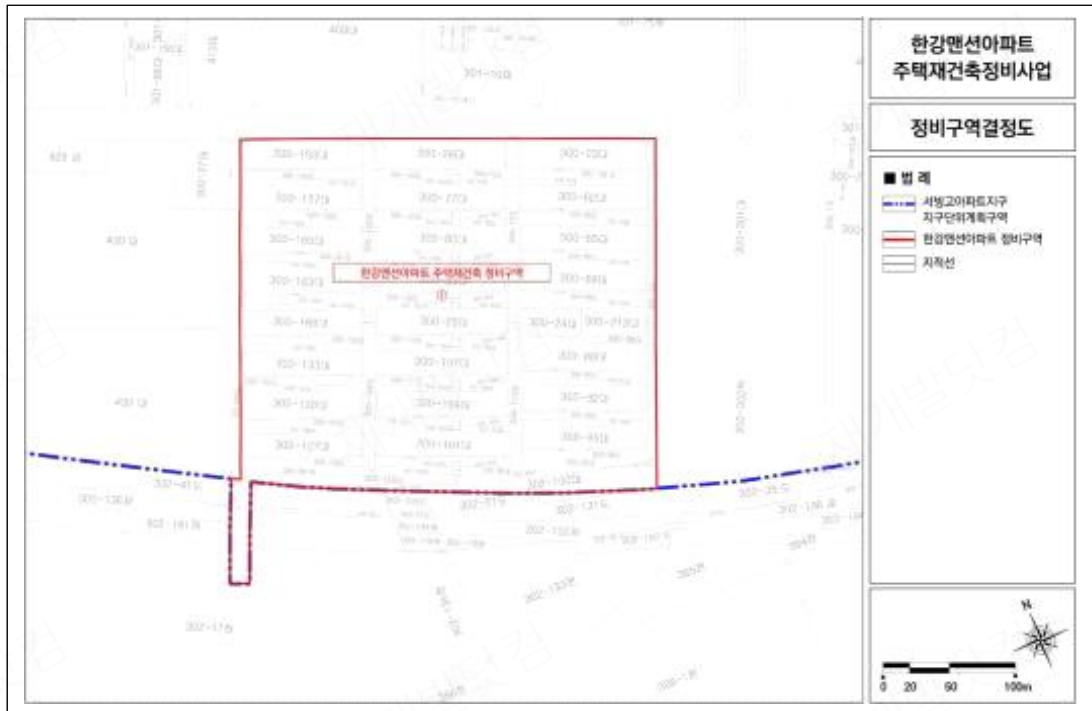
구 분	계 획 내 용	비 고
계획시	• 대상지 반경 1km 이내의 중경고, 신용산초, 용강중, 용산철도고, 한강초교 등 주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 지구 내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 • 추후 교통영향 분석시 스쿨존 계획을 통한 안전한 통학로 확보	-
공사시	■ 생활소음·진동의 규제 • 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 • 공사시 학생 및 교직원 건강보호를 위한 대책 수립 ■ 소음·진동 발생 저감대책 • 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정 - 관련규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설 기계와 규정에 따른 소음도 표지를 부착한 건설기계를 사용 • 전달경로에서의 방지대책 - 공사시 방음벽을 학교 주변에 설치하여 소음저감효과를 높임 • 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책 - 항타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계에 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음저감효과를 높임	-

11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

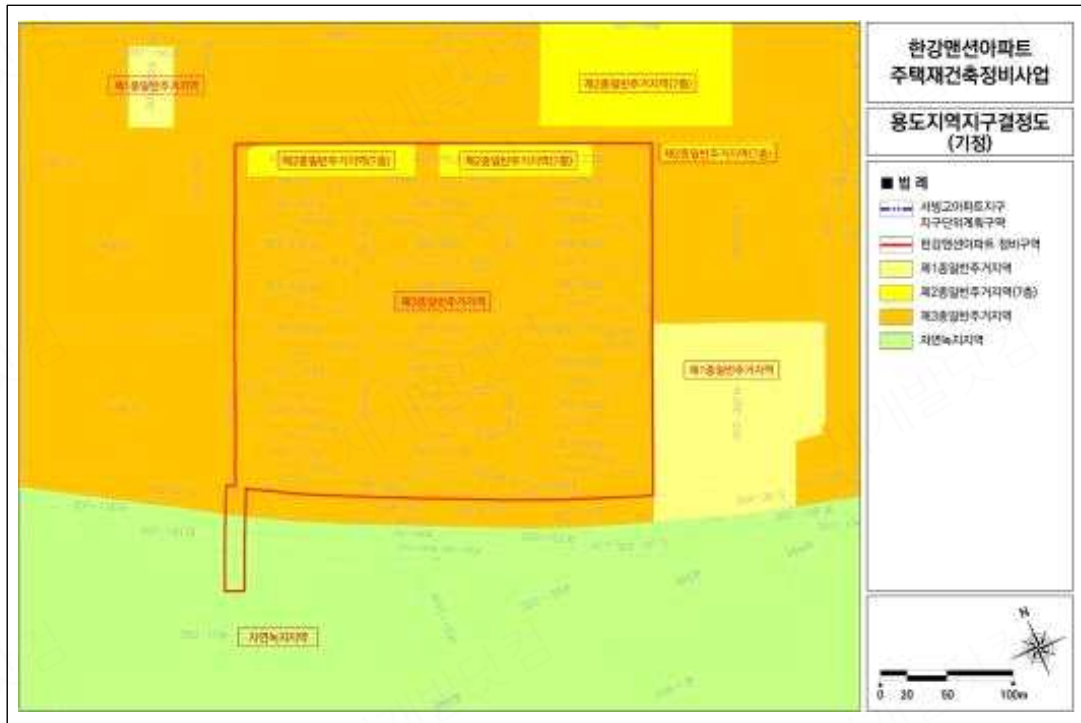
정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비 고
	착공전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
공동주택	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전 오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영	• 건설산업기본법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전 보건관리비 공사비 계상	• 범죄예방 건축기준 등 안전 및 범죄예방 관련규정을 준수하여 세부 단지 설계 및 건축계획 반영	

Ⅵ. 서빙고아파트지구 지구단위계획에 관한 결정(변경) : 공람도서 참고

[정비구역 결정도(변경없음)]



[용도지역·지구 결정도(기정)]



[용도지역·지구 결정도(변경)]



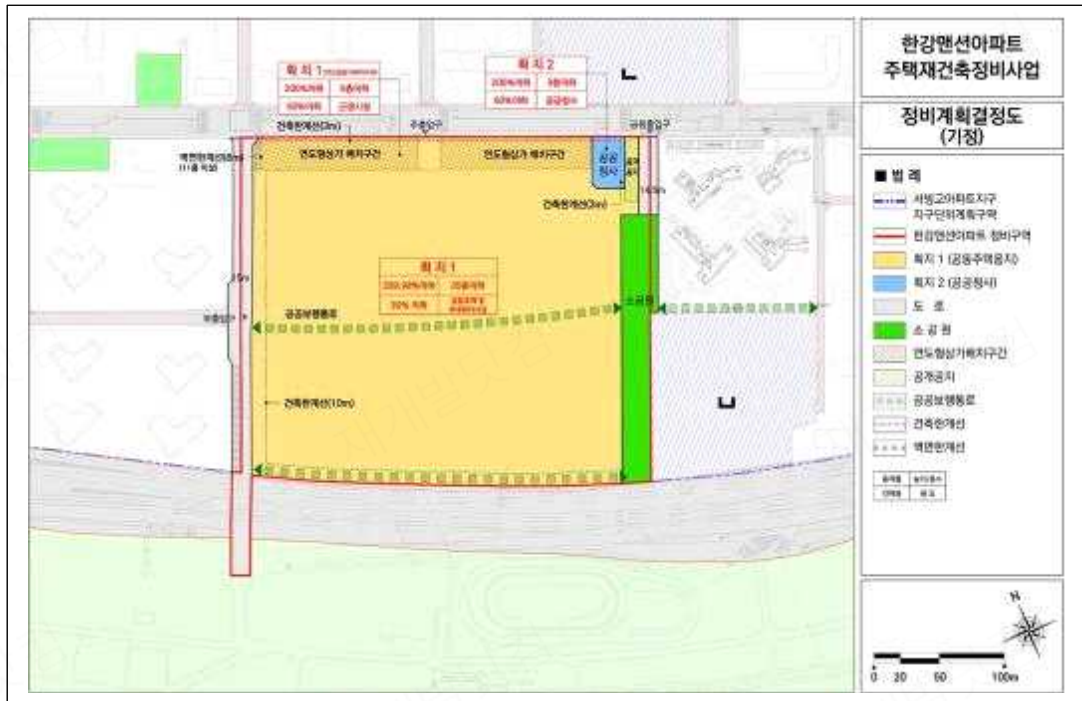
[도시계획시설 결정도(기정)]



[도시계획시설 결정도(변경)]



[정비계획 결정도(기정)]



[정비계획 결정도(변경)]

