

◆ 서울특별시고시 제2026-83호

**서빙고아파트지구 개발기본계획(변경) 및 서빙고 신동아아파트 재건축 정비구역
지정(변경) · 정비계획 결정, 서빙고아파트지구 지구단위계획구역
지정(변경) · 지구단위계획 결정(변경), 특별계획구역 10 세부개발계획 수립 및
지형도면 고시**

건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 최초 아파트지구(용도지구) 지정, 서울시고시 제154호(1984.3.30.)로 서빙고 아파트지구 개발기본계획 승인, 제2020-180호(2020.05.01.) 개발기본계획(정비계획) 결정(변경), 서울특별시고시 제2023-391호(2023.9.7.) 도시관리계획(용도지구: 아파트지구) 및 서빙고아파트지구 개발기본계획 결정(변경), 서울특별시고시 제2023-392호(2023.9.7.) 도시관리계획(서빙고아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정, 서울특별시고시 제2024-679호(2024.12.26.) 도시관리계획(서빙고아파트지구 지구단위계획) 결정(변경), 서울특별시고시 제2025-209호(2025.04.17.) 도시관리계획(서빙고아파트지구 지구단위계획) 결정(변경)된 서빙고아파트지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역 10(신동아아파트)에 대하여 2025년 제11차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025.11.03.) 심의를 거쳐 「서울특별시 아파트지구 개발기본계획 수립에 관한 조례」 제6조에 따라 서빙고아파트지구 개발기본계획 결정(변경), 『도시 및 주거환경정비법』 제16조에 따라 서빙고 신동아아파트 재건축 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제50조에 따라 서빙고아파트지구 지구단위계획구역 지정(변경) 및 지구단위계획 결정(변경), 특별계획구역 10 세부개발계획 수립하고 『토지이용규제 기본법』 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 2월 12일

서울특별시장

I. 도시관리계획(용도지구) 결정 조서

1. 용도지구(아파트지구)의 결정조서 : 변경없음

구분	지구명	위치	면적(㎡)	폭원(m)	최초 결정일	비고
기정	서빙고 아파트지구	이촌동, 서빙고동 일원	114,584.8	-	건설부고시 131호 (1976.08.21.)	신동아아파트

2. 서빙고아파트지구 개발기본계획 결정(변경) 조서

가. 아파트지구 면적에 관한 사항

1) 토지이용계획

가) 토지이용계획 총괄표(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		114,584.8	-	114,584.8	100.0	
주택용지	소 계	107,052.4	감) 3,245.9	103,806.5	90.6	
	주택용지	107,052.4	감) 3,245.9	103,806.5	90.6	신동아아파트
공공시설	소 계	7,532.4	증) 3,245.9	10,778.3	9.4	
	도로용지	-	증) 2,704.5	2,704.5	2.3	
	공원용지	5,684.2	증) 348.8	6,033.0	5.3	
	하수도용지	1,848.2	감) 45.4	1,802.8	1.6	
	철도용지	-	증) 238.0	238.0	0.2	

※ 존치 대상 단지의 재건축 사업구역 내 건축물도 함께 존치함

나) 주구별 토지이용계획

▶ 3주구 토지이용계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		114,584.8	-	114,584.8	100.0	
주택용지	소 계	107,052.4	감) 3,245.9	103,806.5	90.6	
	주택용지	107,052.4	감) 3,245.9	103,806.5	90.6	신동아아파트
공공시설	소 계	7,532.4	증) 3,245.9	10,778.3	9.4	
	도로용지	-	증) 2,704.5	2,704.5	2.3	
	공원용지	5,684.2	증) 348.8	6,033.0	5.3	
	하수도용지	1,848.2	감) 45.4	1,802.8	1.6	
	철도용지	-	증) 238.0	238.0	0.2	

나. 용도지역·지구 계획

1) 용도지역 결정조서 : 변경없음

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

2) 용도지구 결정조서 : 변경없음

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

※ 역사문화특화경관지구 폐지(서울시고시 제2024-317호, 2024.06.27.)

다. 도시계획시설 설치에 관한 계획(변경)

1) 도로 결정(변경)조서

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	일반도로	서울시고시 제315호 (1979.07.12.)	이촌로
변경	중로	1	207	22.5~ 26.5	보조 간선	288 (118)	용산동6가 69-11	서빙고동 271-88	일반도로		소로2-C 892.6㎡, 소로2-D 152.3㎡, 소로3-B 1.7㎡ 중복결정
기정	소로	2	5	8~25	국지 도로	776	서빙고동 241-46	서빙고동 271-88	일반 도로	-	서빙고로
변경	소로	1	A	10~25	국지 도로	685 (642)	서빙고동 241-46	서빙고동 271-88	일반 도로	-	-
변경	소로	2	D	8.5	집산 도로	69 (67)	서빙고동 271-88	서빙고동 241-21	지하도로	-	소공원14 23.2㎡ 중로1-207 152.3㎡ 대로1-66 239.5㎡ 중복결정

※ ()는 구역 내 연장임.

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
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㎡	신동아아파트 주출입구 앞 교차로의 교통안전성 확보를 위하여 단지 진출입 완화차로 신설 및 도로 폭원 확장 원활한 차량 통행을 위하여 지하도로 (소로2-C, 소로3-B, 소로 2-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 → 685m	기존 통행량 분산을 위하여 강변북로 진입차로 신설에 따른 서빙교로의 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 소공원14 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

2) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	13	공원	소공원	서빙고동 241-21	5,684.2	감)	5,684.2	-	서울시고시 제98호 (2006.03.23)
신설	13	공원	소공원	서빙고동 241-21	-	증)	3,799.3	3,799.3	-
신설	14	공원	소공원	서빙고동 241-21	-	증)	2,233.7	2,233.7	체육시설 중복결정 (공원 지하)

※ 기정 : 서빙고아파트지구 지구단위계획(서울특별시고시 제2024-679호, 2024.12.26.)

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
13	소공원	공원 폐지 - 면적 : 5,684.2㎡	재건축사업에 따른 효율적인 토지이용계획 수립을 위해 소공원 폐지
13	소공원	공원 신설 - 면적 : 3,799.3㎡	대상지 및 주변지역 주민들을 위한 여가휴식공간 제공과 쾌적한 도시환경 조성을 위한 공원 신설 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 의거 도시공원 또는 녹지의 확보기

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
14	소공원	공원 신설 - 면적 : 2,233.7㎡ 체육시설 중복결정(공원 지하)	준 이행

- 3) 녹지 결정조서 : 변경없음
- 4) 공공공지 결정조서 : 변경없음
- 5) 학교 결정조서 : 변경없음
- 6) 공공청사 결정조서 : 변경없음
- 7) 하수도 결정조서 : 변경없음

라. 건축물 규제사항 : 변경없음
 마. 사업시행에 관한 사항 : 변경없음
 바. 기타사항 : 변경없음

II. 서빙고 신동아아파트 재건축 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 서빙고동 신동아아파트 재건축 정비구역

2. 정비구역의 위치 및 면적

가. 정비구역 결정(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	

3. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 70.18% $\Rightarrow (5조4,179억 - 1조9,249억) / 4조9,772억 \times 100 = 70.18\%$ - 총 수입 추정 : 5조4,179억 - 총 지출 추정 : 1조9,249억 - 종전자산총액 추정 : 4조9,772억
-----------	---

• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)				
추정 분담금 산출	권리자(조합원) 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담
	아파트	전용59㎡형	18.19억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(70.18%) 권리자분양가 추정액 -추정권리가액 (+:부담/-:환급)
		전용84㎡형	23.76억	
		전용95㎡형	25.81억	
		전용108㎡형	28.73억	
		전용118㎡형	30.70억	
		전용130㎡형	33.40억	
		전용140㎡형	35.23억	
		전용155㎡형	37.66억	
		전용167㎡형	39.20억	
		전용197㎡형	44.05억	
		전용209㎡형	45.53억	
		전용224㎡형(PH)	90.39억	
	근린 생활 시설	전용50㎡형	17.40억	
		전용100㎡형	34.80억	
		전용150㎡형	52.20억	
		전용300㎡형	104.40억	

※ 추정분담금 타당성 검증 및 관리처분계획인가시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

참고(유의) 사항

- 위 추정분담금 등은 개략적인 추정치(예시)에 불과하며, 향후 사업추진과정에서 사업시행계획변경, 제도 및 정책 변경, 시공자선정 결과, 감정평가 결과, 조합원분양신청 결과, 부동산시장 동향 등에 따라 본 추정분담금 산정을 위한 가정(전제 조건) 또는 예상 등이 달라질 수 있으며, 그로 인하여 추정분담금도 변동될 수 있음.
- 위 추정분담금 중 (+)는 토지등소유자가 부담할 것으로 예상되는 금액이며, (-)는 토지등소유자에게 지급될 것으로 예상되는 환급금액임.
- 위 정비사업비 추산액, 비례율, 추정분담금 등에는 재건축부담금이 포함되지 아니하였으며, 조합원 이주비 이자는 개별 부담으로 가정하였음.
- 위 종전자산 추정가액 및 권리자 분양가 추정액은 감정평가한 금액이 아니며, 향후 관리처분계획수립을 위한 종전자산 및 종후자산 감정평가액으로 산정하는 바, 변동될 수 있음.
- 위 종전자산 추정가액, 총수입, 총지출, 추정비례율, 추정분담금 등은 향후 사업시행계획인가 신청총회 개최 전, 조합원분양신청 통지시, 관리처분계획수립시 등에서 산출될 예정이며, 해당 사항은 「도시 및 주거환경 정비법」, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 등에 따라 단계별로 고지될 예정임.
- 위 추정분담금은 정비계획수립을 위한 개략적인 추정치로서 조합원분담금은 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 향후 관리처분계획수립단계에서 결정되는 바, 본 추정분담금과 관리처분계획수립단계의 분담금은 달라질 수 있음.
- 위 추정분담금은 정비계획수립을 위한 것으로서 추정분담금 검증위원회 검증대상이 아닌 바, 추정분담금 검증위원회 검증심의를 받지 아니한 것임.

4. 정비계획

가. 토지이용에 관한 계획(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	공동주택 및 부대복리시설
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	이촌로, 서빙고로
	공 원	5,684.2	증) 348.8	6,033.0	5.3	공원 2개소
	하수도	1,848.2	감) 45.4	1,802.8	1.6	기존시설(존치)

- ※ 기정 토지이용계획 면적은 서빙고아파트지구 개발기본계획(' 23.9.7.) 및 지구단위계획(' 23.9.7.) 결정 사항을 반영함
 ※ 정비구역 외 설치되는 기반시설(입체보행교, 지하도로, 지하철 출입구)은 재건축정비사업시행자가 공공시설 설치제공 부담으로 하며, 정비구역 내 기반시설 용지 면적 산정에서 제외함. (서빙고아파트지구 지구단위계획구역 면적에 포함하여 설치)
 ※ 하수도시설은 서빙고역 인접 2필지의 구역계 제척으로 인해 변경되는 사항으로 하수도 결정조서 상 변경사항은 없음.
 ※ 하수도의 관리주체는 지하구간 하수도시설은 용산구 치수과, 상부구간은 용산구 건설관리과로, 점용·사용허가 및 관리주체 등에 대한 사항은 구체적인 조성계획 및 기간 등을 첨부하여 사업시행계획인가 전까지 협의 필요(하수도 상부 도로(보도·차도) 조성 시 관리주체는 점용·사용허가 신청 주체로 유지관리에 관한 세부 사항은 관련부서 협의의 결과에 따라 이행, 추후 용산구, 조합 간 합의를 체결하고 분양계약서(조합원, 일반분양자)에 위 내용을 명기하도록 함)

나. 용도지역·지구 결정 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 조정(변경) 없음

2) 용도지구 결정 조서 : 변경없음

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

- ※ 역사문화특화환경지구 폐지(서울시고시 제2024-317호, 2024.06.27.)

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 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	건설부고시 제12호 (1991.01.14.)	-
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	건설부고시 제64호 (1978.03.29.)	-
변경	대로	2	57	30~70	주간선 도로	2,450	한강로3가 (광로3-9)	서빙고 초등학교	일반도로		소로2-A 418.2㎡ 중복결정
기정	중로	1	207	20~25	보조 간선	288	용산동6가 69-11	서빙고동 271-88	일반도로	서울시고시 제315호 (1979.07.12.)	이촌로
변경	중로	1	207	22.5~ 26.5	보조 간선	288 (118)	용산동6가 69-11	서빙고동 271-88	일반도로		소로2-C 892.6㎡, 소로2-D 152.3㎡, 소로3-B 1.7㎡ 중복결정
기정	소로	2	5	8~25	국지 도로	776	서빙고동 241-46	서빙고동 271-88	일반 도로	-	서빙고로
변경	소로	1	A	10~25	국지 도로	685 (642)	서빙고동 241-46	서빙고동 271-88	일반 도로	-	-
변경	소로	2	D	8.5	집산 도로	69 (67)	서빙고동 271-88	서빙고동 241-21	지하도로	-	소공원14 23.2㎡ 중로1-207 152.3㎡ 대로1-66 239.5㎡ 중복결정

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	1	6	10	국지 도로	120	용산동6가 69-11	용산동6가 69-164	일반도로	서울시고시 제315호 (1979.07.12.)	-
변경	소로	1	6	10	국지 도로	120	용산동6가 69-11	용산동6가 69-164	일반도로		소로2-A 81.7㎡ 중복결정

※ ()는 구역 내 연장임.

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
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 및 일부구역(750.8㎡) 입체적결정
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(376.0㎡) 입체적결정
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 지구단위계획구역 내 정비구역 밖의 도시계획시설을 조성하는 사항임(신동아아파트 사업시행자가 설치·제공).

※ 기정 : 서빙고아파트지구 지구단위계획(서울특별시고시 제2023-392호, 2023.9.7.)

■ 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㎡	- 강변북로에서 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

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
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㎡	신동아아파트 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 → 685m	기존 통행량 분산을 위하여 강변북로 진입차로 신설에 따른 서빙교로의 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 - 소공원14 23.2㎡, 중로1-207 152.3㎡, 대로1-66 239.5㎡	강변북로와의 교통간섭 최소화 및 원활한 차량 통행을 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

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	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㎡ - 입체적 결정 : 750.8㎡	상위계획에서 제시한 용산공원~한강을 연결하는 입체보행교 조성 용산공원과 한강공원의 접근성 향상을 위하여 도로, 철도와 중복 결정 및 비도시계획시설에 대한 입체적 결정
-	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 : 376.0㎡	상위계획에서 제시한 용산공원~한강을 연결하는 입체보행교 조성 용산공원과 한강공원의 접근성 향상을 위하여 도로, 공원과 중복 결정 및 비도시계획시설에 대한 입체적 결정
-	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

나) 도로 입체적 결정 조서(신설)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	1	보행자 전용도로	용산동6가 68-90	길이(m)	-	증) 24.1	24.1	-	용산공원과 동빙고 근린공원 연결하는 입체보행교
				폭(m)	-	증) 8.0~16.6	8.0~16.6		
				높이(m)	-	증) 지상0~15	지상0~15		
				면적(㎡)	-	증) 203.3	203.3		
			용산동6가 68-89	길이(m)	-	증) 7.5	7.5	-	
				폭(m)	-	증) 8.0~16.6	8.0~16.6		
				높이(m)	-	증) 지상0~15	지상0~15		
				면적(㎡)	-	증) 104.5	104.5		
신설	2	보행자 전용도로	용산동6가 69-176	길이(m)	-	증) 7.2	7.2	-	
				폭(m)	-	증) 8.0~9.4	8.0~9.4		
				높이(m)	-	증) 지상0~15	지상0~15		
				면적(㎡)	-	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(㎡)	-	증) 7.7	7.7		
신설	3	보행자 전용도로	용산동6가 450-1	길이(m)	-	증) 93.2	93.2	-	한강공원과 동빙고 근린공원 연결하는 입체보행교
				폭(m)	-	증) 8.8~16.6	8.8~16.6		
				높이(m)	-	증) 지상0~11	지상0~11		
				면적(㎡)	-	증) 750.8	750.8		

※ 입체적 결정 범위 높이의 기준은 지표면 기준임

※ 입체적 결정되는 보행자전용도로(입체보행교) 설치 시 도시계획시설(보행자전용도로) 폐지 시까지 구분지상권 유지토록 협약 필요

■ 도로 입체적 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	보행자 전용도로	입체적 결정 신설 - 소로 2-A 307.8㎡	상위계획에서 제시한 용산공원~한강을 연결하는 입체보행교 조성 비도시계획시설 일부에 보행자전용도로 설치에 대한 입체적 결정
2		입체적 결정 신설 - 소로 2-A 68.2㎡	
3		입체적 결정 신설 - 중로 2-A 750.8㎡	

다) 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치			연장	면적 (㎡)	최초 결정일	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, 지하철 출입구 신설 (서빙고역 3번 출구, 291.1㎡)

※ 소로2-A(보행자전용도로: 입체보행교) 중복결정 관련 향후 구체적인 계획을 수립하여 한국철도공사와 협의 필요(협의 결과에 따라 계획이 변경될 수 있음)

■ 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

2) 공간시설

가) 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, 종로2-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)	-
신설	13	공원	소공원	서빙고동 241-21	-	증) 3,799.3	3,799.3	-	-
신설	14	공원	소공원	서빙고동 241-21	-	증) 2,233.7	2,233.7	-	체육시설 중복결정 (공원 지하)

※ 기정 : 서빙고아파트지구 지구단위계획(서울특별시고시 제2024-679호, 2024.12.26.)

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
1	근린공원	중복결정 : 종로2-A 178.1㎡, 소로2-A 26.9㎡	용산공원과 한강공원의 접근성 향상을 위하여 보행자 전용도로(종로2-A, 소로2-A)와 중복결정
13	소공원	공원 폐지 - 면적 : 5,684.2㎡	재건축사업에 따른 효율적인 토지이용계획 수립을 위해 소공원 폐지
13	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
14	소공원	공원 신설 - 면적 : 2,233.7㎡ 체육시설 중복결정 (공원 지하)	

■ 공원 공간적 범위 결정 조서 : 변경없음

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

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

※ 도시계획시설(동빙고근린공원) 중 일부 필지(용산동6가 69-163)에 비도시계획시설(주차장)을 입지하게 하고자 공간적 범위 결정

※ 기정 : 서빙고아파트지구 지구단위계획(서울특별시고시 제2024-679호, 2024.12.26.)

3) 공공 · 문화체육시설

가) 체육시설 결정 조서(신설)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	체육 시설	-	서빙고동 241-21	-	증) 2,233.7	2,233.7	-	소공원14 중복결정(지하), 수평투영면적 931.8㎡

※ 체육시설은 용산구로 귀속되며, 용산구청장이 운영 및 관리함

■ 체육시설 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	체육시설	체육시설 신설 - 면적 : 2,233.7㎡ - 중복결정 : 2,233.7㎡ (소공원14 지하)	- 주민건강 증진을 위한 체육시설 신설 - 지역주민의 편의 증진 및 생활체육 인프라 확충을 위하여 소공원14와 중복결정

4) 환경기초시설

가) 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.)	폭 10m

※ ()는 구역 내 사항임.

→ 서빙고역 2번 출구 필지에 대해 정비구역 내 제척 요구 수용(한국철도공사)에 따른 정비구역 내 연장 및 면적 표기

※기정 : 서빙고아파트지구 지구단위계획(서울특별시고시 제2023-392호, 2023.9.7.)

라. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위치	면 적(㎡)		비 고
			법정면적	계획면적	
공동 이용 시설	관리사무소	서빙고동 241-21번지 일원	102.65	400	$10\text{㎡} + (1,903\text{세대} - 50\text{세대}) \times 0.05\text{㎡} = 102.65\text{㎡}$ [주택건설기준 등에 관한 규정] 총량기준 1,000세대이상 $: 500\text{㎡} + (1,903\text{세대} \times 2\text{㎡})$ $= 4,306\text{㎡}$ - 서울시 주택 조례 $: \text{기준면적 대비 } 25\% \text{ 강화}$ $= 4,306\text{㎡} \times 1.25$ $= 5,382.5\text{㎡} \text{ 이상}$ - 필수 주민공동시설 세부 면적 기준(1,500~2,000세대) 1. 경로당 : 725㎡ 이상 2. 어린이집 : 725㎡ 이상 3. 작은도서관 : 298㎡ 이상
	경비실		-	120	
	소 계		5,382.5	18,500	
	경로당		725	800	
	어린이집		725	1,000	
	작은도서관		298	1,000	
	어린이놀이터		1,832.1	1,850	
	주민운동시설		-	1,350	
	다함께돌봄센터		-	700	
	주민공동시설		-	11,800	

※ 향후 정비사업 통합심의위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 주	
신설	서빙고 신동아 아파트 재건축 정비구역	114,346.8	획지1	103,806.5	용산구 서빙고동 241-21 일대	17	-	-	17	-	

바. 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	
변경	획지1	103,806.5	서빙고동 241-21 번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	230 이하	258.83 이하	299.96 이하	170m 이하 (49층)

주택공급계획 : 1,903세대(분양 1,644세대, 공공주택 259세대)
전체 건립규모(전용면적 기준)

구분		세대수(공공주택)	비율(%)	비고
계		1,903 (259)	100.0 (13.6)	-
60㎡ 이하	59.9㎡	459 (259)	24.1 (13.6)	공공주택 259세대 포함
60㎡ ~ 85㎡ 이하	84.95㎡	193 (-)	10.1 (-)	-
85㎡ 초과	95.95㎡	94 (-)	4.9 (-)	-
	108.95㎡	97 (-)	5.1 (-)	-
	118.95㎡	95 (-)	5.0 (-)	-
	130.95㎡	125 (-)	6.6 (-)	-
	140.95㎡	352 (-)	18.6 (-)	-
	155.95㎡	116 (-)	6.1 (-)	-
	167.95㎡	166 (-)	8.7 (-)	-
	197.95㎡	42 (-)	2.2 (-)	-
	209.95㎡	154 (-)	8.1 (-)	-
	224.95㎡	10 (-)	0.5 (-)	-

- 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용 제5조제2항제2호」에 따라 아래 항목을 충족하는 경우 소형평형 의무비용 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

(200,757.0㎡ x 130% = 260,984.1㎡ 이하 → 주거전용면적 229,633.9㎡(14.4% 증가) 계획)

: 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것

- 국민주택규모 공공주택 건설 : 증가된 용적률의 50% 이상

(조합원 이외의 분양 85㎡ 이하로 계획)

공공주택(장기전세주택) : 259세대

※ 법적상한용적률 적용에 따른 공공주택의 규모 및 세대수는 건축심의를 통해 확정

심의원화 사항	허용용적률 의무사항 : 20%이상 적용 - 공공보행통로 7.44%, 층간소음 해소 5%, 장수명주택 및 우수디자인(우수등급) 10% 법적상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) - 정비계획용적률(258.83%) → 법적상한용적률(299.96%) - 공공주택(국민주택규모 주택) 용적률 : $(299.96\% - 258.83\%) \times 50\%$ = 20.565%	
건축물의 건축선에 관한 계획	건축한계선 - 서측 공원 경계 : 5m(녹지공간 조성) - 남측 도로(서빙고로) 경계 : 6m (보도부속형 전면공지 조성) - 북측 철도 경계 : 10m (공공보행통로 조성, 지역권 설정, 24시간 개방) - 하수도 및 그 외 인접대지 경계 : 3m	
기타사항에 관한 계획	공공보행통로	서빙고역과 주변지역 보행네트워크 연계를 위한 폭 10m의 공공보행통로 조성(지역권 설정, 24시간 개방)
	단지통경축	단지통경축① : 폭 15m - 서빙고역 3번 출구에서 시각적 개방감 확보 단지통경축② : 폭 16m - 한강-남산을 잇는 통경축 확보
	남산조망 통경구간	남산조망 통경구간① : 폭 65m - 서래섬에서 남산타워 및 남산 7부 능선 경관을 보호하도록 계획 (10~11층 계획) 남산조망 통경구간② : 폭 55m - 남산타워 높이와 스카이라인을 고려하여 단계적 스카이라인 형성 (20~25층 계획)
	디자인특화구간	한강변 : 건축한계선으로부터 20m - 한강변 첫주동을 20층 이하로 배치하여 수변 주거지역의 변화감 있는 수변경관 형성이 유도되도록 계획 및 개방형 커뮤니티시설 배치
	가로 활성화용도 배치구간	단지통경축②변 : 건축한계선으로부터 15m - 저층부(1~2층)에 가로활성화시설 및 개방형 커뮤니티시설 배치
	디자인타워 배치구간	광역통경축(반포대교, 동작대교), 강변북로 상·하행 구간에서 조망되는 접점부에 경관 거점을 조성할 수 있도록 주동 디자인 특화구간 설정
	교통처리계획	차량출입 불허구간 - 서빙고로, 교차로가각부 등 차량출입 불허구간 지정 차량 진입·출입구 2개소 설치
	특별건축구역	창의적 건축물 디자인을 위하여 특별건축구역 지정

※ 지역권 설정권자는 용산구청장, 존속기간은 영구로 등기하며, 이를 담보하기 위하여 추후 용산구, 조합 간 합의를 체결하고 분양계약서(조합원, 일반분양자)에 위 내용을 명기하도록 함

■ 용적률 계획

구분		산정내용				
토지이용 계획	구역면적	획지면적 (주택용지)	계획 정비기반시설	공공시설등 설치비용 환산면적	계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적	획지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지 면적
	114,346.8㎡	103,806.5㎡	10,540.3㎡	2,364.2㎡	1,802.8㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	순부담 면적 : 11,101.7㎡ (순부담률 9.9%) = (정비기반시설 면적 + 공공시설등 설치비용 환산면적) - (계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 + 획지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지 면적) = (10,540.3 + 2,364.2) - (1,802.8 + 0) = 11,101.7㎡					
기반시설 (토지)면적	도로 : 2,704.5㎡, 공원 : 6,033.0㎡, 하수도(존치) : 1,802.8㎡					
공공시설 등 설치비용 환산면적	① 입체보행교 설치비용 환산면적 = 설치면적(㎡) x 공사비(원/㎡) ÷ 부지가액(원/㎡) = 3,282.3㎡x9,526천원/㎡ ÷ 24,363천원/㎡ = 1,283.4㎡					
	구분	내용	비고			
	연면적	3,282.3㎡	- 입체보행교 2개소(3,282.3㎡)			
	공사비	9,526천원/㎡	- ‘한강 전망 보행데크 조성(한강사업본부, 2011년도)’ 성수, 가양, 서빙고 보행교 사업비 평균값에 건설공사비 상승률 (건설공사물가지수) 반영(잠실5단지 재건축사업 사례 참조)			
	총공사비	31,267,102천원	- 입체보행교 면적 x 공사비			
	부지가액	24,363천원/㎡	- 구역 내 평균 공시지가(원/㎡) 2배 적용('25.01 기준)			
	환산부지	1,283.4㎡	- 총공사비 / 부지가액			
	② 지하도로 설치비용 환산면적 = 연장(m) x 공사비(원/m) ÷ 부지가액(원/㎡) = 271mx75,454천원/m ÷ 24,363천원/㎡ = 839.3㎡					
	구분	내용	비고			
	규모	271m	- 폭 : 4m~13.5m, 연장 : 271m			
	공사비	75,454천원/m	- 서울시, '디지털3단지~두산길 지하차도 건설' m 당 공사비 평균값 적용(반포주공1단지 재건축사업 사례 참조)			
	총공사비	20,448,182천원	- 지하도로 연장 x 공사비			
	부지가액	24,363천원/㎡	- 구역 내 평균 공시지가(원/㎡) 2배 적용('25.01 기준)			
	환산부지	839.3㎡	- 총공사비 / 부지가액			

구분	산정내용		
공공시설 등 설치비용 환산면적	③ 지하철출입구 설치비용 환산면적 = 설치면적(㎡) x 공사비(원/㎡) ÷ 부지가액(원/㎡) = 291.1㎡ x 8,347천원/㎡ ÷ 24,363천원/㎡ = 99.7㎡		
	구분	내용	비고
	연면적	291.1㎡	- 지하철 출입구(291.1㎡) 및 승강기 2식
	공사비	8,347천원/㎡	- '2024년도 단지개발사업 조성비 및 기반시설 설치비 추정자료' 보도육교(강교) 공사비, 승강기 비용 적용(한국토지주택공사)
	총공사비	2,429,771천원	- 지하철 출입구 면적 x 공사비
	부지가액	24,363천원/㎡	- 구역 내 평균 공시지가(원/㎡) 2배 적용('25.01 기준)
	환산부지	99.7㎡	- 총공사비 / 부지가액
	④ 체육시설 설치비용 환산면적 = 설치 연면적(㎡) x 공사비(원/㎡) ÷ 부지가액(원/㎡) = 1,192.0㎡ x 2,898천원/㎡ ÷ 24,363천원/㎡ = 141.8㎡		
	구분	내용	비고
	규모	1,192.0㎡	- 지하 3층 ~ 지상 1층
	공사비	2,898천원/㎡	- '2024 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인' 배드민턴장(1,000㎡ 초과, 신축) 공사비 적용 - '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준' 운동시설 설계비, 감리비 적용
	총공사비	3,455,153천원	- 설치 연면적 x 공사비
	부지가액	24,363천원/㎡	- 구역 내 평균 공시지가(원/㎡) 2배 적용('25.01 기준)
	환산부지	141.8㎡	- 총공사비 / 부지가액
기준(허용) 용적률	기준(허용)용적률 = 230% (허용용적률 의무사항 : 20%이상 적용)		
상한용적률	상한용적률 = 기준(허용)용적률 x [(1 + 1.3 x 가중치 x α 토지) + (0.7 x α 건축물)] = 230% x [(1 + 1.3 x 1 x 0.0842) + (0.7 x 0.0228)] = 258.83%		

구분	산정내용
	※ 가중치 : 공공시설 등 제공부지의 허용용적률 / 사업부지 허용용적률 $= 230\% / 230\% = 1$ ※ α토지 : 공공시설등 부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지로 제공하는 면적 비율 $= 8,737.5\text{㎡} / 103,806.5\text{㎡} = 0.0842$ α건축물 : 공공시설등 부지로 제공한 후의 대지면적 대 건축물(시설물) 설치비용 환산부지로 제공하는 면적 비율 $= 2,364.2\text{㎡} / 103,806.5\text{㎡} = 0.0228$
법적 상한용적률	299.96% = 상한(정비계획)용적률 258.83% + 초과용적률 41.13% ※ 초과용적률의 1/2은 국민주택규모로 주택 건설

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

※ 환산부지 면적 등은 사업시행계획인가 시 부지가액 등 감정평가, 설치비용 검증 등을 통해 확정

※ 향후 강변북로 진출입체계 개선, 구역 외 보행로 정비 등 교통영향평가 심의 결과에 따른 교통개선대책 사항은 포함이 이행하고, 그에 따른 비용은 공공기여에 반영하도록 함.

■ 허용용적률 의무사항

구분		적용기준		대상지 적용	
				결과값	적용값
보행 중심 생활 공간 조성	공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)	북측 건축한계선 내 서빙고역 출입구(2,3번 출구)와 연결되는 공공보행통로를 조성하며, 공공 보행통로 조성 후 24시간 상시 개방토록 계획 함(지역권 설정) - 길이 336m X 폭 10m = 조성면적 3,360㎡ - 산정 : $230\% \times (3,360\text{㎡} / 103,806.5\text{㎡}) \times 1 = 7.44\%$ ※ $\alpha=1$ 이하	10%p 이내	7.44%p	7.44%p
세대 맞춤형 생활 환경 개선	층간소음 해소	바닥(중량) 충격음 차단 성능 1등급 인증을 통한 주택 품질 개선 - 「공동주택 바닥 충격음 차단구조 인정 및 검사기준」 등 관련 규정에 따른 등급을 인정받은 경우	5%p 이내	5%p	5%p
환경 친화 안전한 주거지 조성	우수디자인 + 장수명주택	우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 - 우수디자인 및 장수명주택 인증 우수등급(10%)	15%p 이내	10%p	10%p
합계		총 20%p 이상 선택적 이행		22.44%p	20%p

※ 허용용적률 인센티브 항목은 정비사업 통합심의위원회 등을 통해 변경될 수 있음

사. 교통 및 동선처리 계획

구 분	지점	교통처리계획(안)
주변가로 및 교차로	Ⓐ	사업지 남서측 서빙고나들목 접속부 지하도로 신설 - 서빙고나들목 직선화 등 한강공원 연결로 개선
	Ⓑ	- 서빙고로 지하도로 신설
	Ⓒ	- 강변북로 진출차로(일산방면) 지하도로 신설
	Ⓓ	사업지 남서측 강변북로→동빙고근린공원방면 진입차로 개선
	Ⓔ	사업지측 Set-back을 통한 서빙고로 양방 2차로(B=8~10m) 확보
	Ⓕ	동작대교 하부 강변북로→이촌동방면 진입차로 신설
진출입 동선	Ⓖ	사업지 주출입구 운영계획 수립 - 왕복4차로 운영(진입 2차로, 진출 2차로) - 신호교차로 운영 - 교차로 면적축소(보도채움) 및 회전반경(R=9m) 확보 - 사업지 진입 우회전 전용차로 확보 : 이촌로 확폭(B=20m→26m) - 보행단절구간 횡단보도 신설 및 이설
	Ⓗ	사업지 부출입구 운영계획 수립 - 왕복2차로 운영(진입 1차로, 진출 1차로) - 비신호교차로 운영 - 회전반경 확보(R=9.0m)
대중교통 및 보행	①	용산공원 정비구역 종합기본계획, 용산공원 주변지역 관리기본계획을 반영한 보행자 전용도로(입체보행교) 계획 - 용산공원 ~ 동빙고근린공원(B=8.0m) 동빙고근린공원 ~ 한강공원(B=15.0m)
	②	서빙고역 출입구 계획 : 서빙고역 3번출구 신설
주차시설	-	법정주차대수 : 3,455대(공동주택 3,443대, 근린생활시설 12대)
	-	주차수요대수 : 2,626대(2034년, 원단위법)
	-	계획주차대수 : 3,823대 - 법정주차의 110.7%, 주차수요의 145.6%
교통안전 및 기타	-	교통안전시설물 설치시 관련부서 및 관할 경찰서와 협의 후 설치

아. 환경보전, 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경보전	자연환경	절·성토의 균형 고려, 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 집중 호우시 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	

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

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

차. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

카. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택밀실 현황

가) 건축물 동수

건축물 용도별(동)			건축물 허가별(동)		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
17	15	2	17	17	-

나) 거주현황

유형별 주택호수(호)			거주 가구수(호)			거주 인구수(명)			비고
계	공동주택	단독주택	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	
15	15	-	1,326	923	403	2,652	1,846	806	-

※ 거주인구수는 세대당 2.0인 적용(용산구 통계연보 : 2023)

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		1,326					1,326	1,326	-	-	-
60㎡ 이하	소계	-					-	-	-	-	-
	30㎡이하	-					-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-					-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	-					-	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		-					-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	-					-	-	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	-					260	260	-	-	-
	135㎡초과	-					1,066	1,066	-	-	-

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	조합원분양	일반분양	공공주택	비 고
합 계		1,903	1,411	233	259	-
60㎡이하	59.9㎡	459	83	117	259	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하	84.95㎡	193	77	116	-	-
85㎡ 초과	소 계	1,251	1,251	-	-	-
	95.95㎡	94	94	-	-	-
	108.95㎡	97	97	-	-	-
	118.95㎡	95	95	-	-	-
	130.95㎡	125	125	-	-	-
	140.95㎡	352	352	-	-	-
	155.95㎡	116	116	-	-	-
	167.95㎡	166	166	-	-	-
	197.95㎡	42	42	-	-	-
	209.95㎡	154	154	-	-	-
	224.95㎡	10	10	-	-	-

타. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

파. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

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, 건축 법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 안전관리비 및 산업안전 보건 관리비 공 사비 계상	단지내 지점에 안내판 설치를 통해 보행자 인지성 제고 자체적 유지관리를 실시하여 노후화를 방지 하고 범죄심리를 유발하는 요인 제거 단지 내 주요 교차로 및 범죄취약지역을 중 심으로 감시의 효율성을 고려하여 CCTV설 치	

하. 가구 또는 획지에 관한 계획

구분	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
합계		140,141.7	-	103,806.5	-
획지1	Y	*140,141.7	용산구 서빙고동 241-21번지 일원	103,806.5	공동주택 및 부대복리시설

* 서빙고아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(서울시고시 제2023-392호, ' 23.9.7.) 가구 면적 반영

거. 공공주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

■ 공공주택(법적상한용적률 완화) 확보계획

구분		내용			
상한용적률(정비계획용적률)		258.83%			
예정법적상한용적률		299.96%			
공공주택 산출근거 (법적상한 용적률 완화)	용적률 증가분	$299.96\% - 258.83\% = 41.13\%$			
	증가된 용적률의 50%	$41.13\% \times 0.5 = 20.565\%$			
	의무 연면적	$103,806.5\text{㎡} \times 20.565\% = 21,347.8\text{㎡}$			
공공주택 확보계획 (법적상한 용적률 완화)		전용면적	공급면적	세대수	면적
		59.90㎡	82.60㎡	259세대	21,393.4㎡
		$\therefore 21,393.4\text{㎡} > 21,347.8\text{㎡}$ (의무면적)			

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있으며, 면적은 공동주택 공급면적 기준

※ 용적률 완화로 공급되는 공공주택 259세대는 장기전세주택으로 공급하며, 장기전세주택의 50%는 미리내집으로 활용

너. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

더. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연 생태 환경	1.비오름	4등급	○	- 비오름유형평가도상 4등급 - 개별비오름평가도상 평가제외 지역 - 비오름유형도상 주택지비오름	체계적인 조정녹지 등 비오름 공간을 확보함으로 생태적 기능이 확보 예상	
	2.생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	기존의 공동주택부지로 단지내 수목들이 있 나 대부분 노거수임	녹지평가지표 산정기준을 만족하도록 설계할 계획	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
생활 환경	3.토지이용	상위 및 관계계획의 부합성	○	• 용도지역현황 : 공동주택부지는 제3종일반주거 지역임 • 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 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	• 대상지내 충분한 자연지반 녹지, 인공지반녹지 조성하여 생태면적률 30%이상 계획	
	6.수질	수질등급 유지 및 오염최소화	○	• 수질오염총량 대상구역임 (한강H유역) • 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	
	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	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
생활 환경	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 일조영향 최소화 위해 건축배치는 최대한 이격	
	13.보행 친환 공간	보행자전용 도로 계획수립	○	사업대상지는 별도의 자전거전용도로 및 보행자 전용도로 없음	주변지역과 연계 도모할 수 있는 동선계획 수립	
		자전거전용 도로 계획수립	○			
		자전거 보관소 15대/100 unit	-			

러. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 향후 대상지 내 분포하는 수목을 조사하여 사업시행 시 재활용 가능한 수목·수형, 재활용 방법 등에 관한 계획을 수립하겠음

머. 인구 및 주택의 수용계획

■ 현황 가구수 및 인구수

유형별 주택호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	1,326	1,326	923	403	2,652	1,846	806	
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	
공동주택	1,326	1,326	923	403	2,652	1,846	806	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정함

※ 거주 인구수 : 세대당 2.0인 적용(용산구 통계연보 : 2023)

■ 계획 가구수 및 인구수

구 분		세대수(세대)	인구수(인)	비율(%)
재건축	합 계	1,903	3,806	100.0
	전용 면적	60㎡이하	459	24.1
		60㎡초과 ~ 85㎡이하	193	10.1
		85㎡ 초과	1,251	65.8

※ 인구수는 세대당 2.0인 적용 (용산구 통계연보 2023)

버. 현금납부에 관한 사항 : 해당사항 없음

서. 정비구역의 분할, 통합 또는 결합에 관한 계획 : 해당사항 없음

어. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 : 해당사항 없음

저. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

III. 서빙고 아파트지구 지구단위계획(변경)에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	①	서빙고아파트지구 지구단위계획구역	용산구 이촌동, 서빙고동 일대	853,744.4	증) 4,354.2	858,098.6	

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	결정사유
변경	서빙고아파트지구 지구단위계획구역	용산구 이촌동, 서빙고동 일대	858,098.6	보행자전용도로(입체보행교 2개소) 및 지하도로, 지하철 출입구 설치를 위해 지구단위계획구역 변경 - 철도 및 도로로 단절된 구간의 보행연결을 위한 입체보행교 설치 - 원활한 교통흐름을 위한 지하도로 설치 - 지역주민들의 대중교통 접근성 개선을 위한 서빙고역 3번 출구 신설

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정
가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서
1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		853,744.4	증) 4,354.2	858,098.6	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	73,771.2	증) 1,717.6	75,488.8	8.8	
	제2종일반주거지역(7층이하)	42,288.4	-	42,288.4	5.0	
	제3종일반주거지역	733,066.7	증) 688.7	733,755.4	85.5	
	준주거지역	3,769.0	-	3,769.0	0.4	
녹지지역	자연녹지지역	849.1	증) 1,947.9	2,797.0	0.3	

※ 입체보행교 설치 등 구역계 확장에 따른 면적변경 사항으로 용도지역 변경없음

2) 용도지구 결정 조서 : 변경없음

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

※ 역사문화특화경관지구 폐지(서울시고시 제2024-317호, 2024.06.27.)

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가. 도로 결정(변경) 조서(변경사항에 한함)

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 68.4m ² 중복결정
기정	대로	1	66	35~76	주간선 도로	27,850	마포구 삼암동 시계	광진구 광장동 천호대교 북단	자동차 전용도로	건설부고시 제12호 (1991.01.14.)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
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	건설부고시 제64호 (1978.03.29.)	-
변경	대로	2	57	30~70	주간선 도로	2,450	한강로3가 (광로3-9)	서빙고 초등학교	일반도로		소로2-A 418.2㎡ 중복결정
기정	중로	1	207	20~25	보조 간선	288	용산동6가 69-11	서빙고동 271-88	일반도로	서울시고시 제315호 (1979.07.12)	이촌로
변경	중로	1	207	22.5~ 26.5	보조 간선	288 (118)	용산동6가 69-11	서빙고동 271-88	일반도로		소로2-C 892.6㎡, 소로2-D 152.3㎡, 소로3-B 1.7㎡ 중복결정
기정	소로	2	5	8~25	국지 도로	776	서빙고동 241-46	서빙고동 271-88	일반 도로	-	서빙고로
변경	소로	1	A	10~25	국지 도로	685 (642)	서빙고동 241-46	서빙고동 271-88	일반 도로	-	-
변경	소로	2	D	8.5	집산 도로	69 (67)	서빙고동 271-88	서빙고동 241-21	지하도로	-	소공원14 23.2㎡ 중로1-207 152.3㎡ 대로1-66 239.5㎡ 중복결정

※ ()는 구역 내 연장임.

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	1	6	10	국지 도로	120	용산동6가 69-11	용산동6가 69-164	일반도로	서울시고시 제315호 (1979.07.12.)	-
변경	소로	1	6	10	국지 도로	120	용산동6가 69-11	용산동6가 69-164	일반도로		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 및 일부구역(750.8㎡) 입체결정
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(376.0㎡) 입체결정
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 지구단위계획구역 내 정비구역 밖의 도시계획시설을 조성하는 사항임(신동아아파트 사업시행자가 설치·제공).

※ 기정 : 서빙고아파트지구 지구단위계획(서울특별시고시 제2023-392호, 2023.9.7.)

■ 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㎡, 소로 3-B 293.3㎡, 소로2-D 239.5㎡	강변북로에서 진출을 위한 차로를 추가 계획함으로써 도로선형 일부 변경 원활한 차량 통행을 위하여 지하도로 (소로2-C, 소로3-B, 소로 2-D)와 중복결정
대로 2-57	대로 2-57	보행자전용도로 중복결정 - 소로2-A 418.2㎡	용산공원과 한강공원의 접근성 향상을 위하여 보행자전용도로와 중복결정

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
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㎡	신동아아파트 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 → 685m	기존 통행량 분산을 위하여 강변북로 진입차로 신설에 따른 서빙교로의 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 소공원14 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㎡ 입체적 결정 : 750.8㎡	상위계획에서 제시한 용산공원~한강을 연결하는 입체보행교 조성 용산공원과 한강공원의 접근성 향상을 위하여 도로, 철도와 중복결정 및 비도시계획시설에 대한 입체적 결정
-	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 : 376.0㎡	상위계획에서 제시한 용산공원~한강을 연결하는 입체보행교 조성 용산공원과 한강공원의 접근성 향상을 위하여 도로, 공원과 중복결정 및 비도시계획시설에 대한 입체적 결정
-	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

나. 도로 입체적 결정 조서(신설)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	1	보행자 전용도로	용산동6가 68-90	길이(m)	-	증) 24.1	24.1	-	용산공원과 동빙고 근린공원 연결하는 입체보행교
				폭(m)	-	증) 8.0~16.6	8.0~16.6		
				높이(m)	-	증) 지상0~15	지상0~15		
				면적(㎡)	-	증) 203.3	203.3		
			용산동6가 68-89	길이(m)	-	증) 7.5	7.5	-	
				폭(m)	-	증) 8.0~16.6	8.0~16.6		
				높이(m)	-	증) 지상0~15	지상0~15		
				면적(㎡)	-	증) 104.5	104.5		
신설	2	보행자 전용도로	용산동6가 69-176	길이(m)	-	증) 7.2	7.2	-	
				폭(m)	-	증) 8.0~9.4	8.0~9.4		
				높이(m)	-	증) 지상0~15	지상0~15		
				면적(㎡)	-	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(㎡)	-	증) 7.7	7.7		
신설	3	보행자 전용도로	용산동6가 450-1	길이(m)	-	증) 93.2	93.2	-	한강공원과 동빙고 근린공원 연결하는 입체보행교
				폭(m)	-	증) 8.8~16.6	8.8~16.6		
				높이(m)	-	증) 지상0~11	지상0~11		
				면적(㎡)	-	증) 750.8	750.8		

※ 입체적 결정 범위 높이의 기준은 지표면 기준임

※ 입체적 결정되는 보행자전용도로(입체보행교) 설치 시 도시계획시설(보행자전용도로) 폐지 시까지 구분지상권 유지토록 협약 필요

■ 도로 입체적 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	보행자 전용도로	입체적 결정 신설 : - 소로 2-A 307.8㎡	상위계획에서 제시한 용산공원~한강을 연결하는 입체보행교 조성 비도시계획시설 일부에 보행자전용도로 설치에 대한 입체적 결정
2		입체적 결정 신설 - 소로 2-A 68.2㎡	
3		입체적 결정 신설 - 중로 2-A 750.8㎡	

다. 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치			연장	면적 (㎡)	최초 결정일	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, 지하철 출입구 신설 (서빙고역 3번 출구, 291.1㎡)

※ 소로2-A(보행자전용도로: 입체보행교) 중복결정 관련 향후 구체적인 계획을 수립하여 한국철도공사와 협의 필요(협의 결과에 따라 계획이 변경될 수 있음)

■ 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

2) 공간시설

가. 공원 결정(변경) 조서(변경사항에 한함)

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공원	근린 공원	용산동6가 69-162, 69-163,	27,514.6	-	27,514.6	건설부 고시 제138호 (1977.07.09)	동빙고 근린공원, 공간적범위 결정,

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
				69-176					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)	-
신설	13	공원	소공원	서빙고동 241-21	-	증) 3,799.3	3,799.3	-	-
신설	14	공원	소공원	서빙고동 241-21	-	증) 2,233.7	2,233.7	-	체육시설 중복결정 (공원 지하)

※ 기정 : 서빙고아파트지구 지구단위계획(서울특별시고시 제2024-679호, 2024.12.26.)

■ 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
13	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
14	소공원	공원 신설 - 면적 : 2,233.7㎡ 체육시설 중복결정 (공원 지하)	

나. 공원 공간적 범위 결정 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고	
기정	공원	근린공원	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
				높이	지상	전체	-	전체		
					지하	(계획지반고 기준) 지하 12m초과의 구간	-	(계획지반고 기준) 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.

※ 도시계획시설(동빙고근린공원) 중 일부필지(용산동6가 69-163)에 비도시계획시설(주차장)을 입지하게 하고자 공간적 범위 결정

※ 기정 : 서빙고아파트지구 지구단위계획(서울특별시고시 제2024-679호, 2024.12.26.)

3) 공공·문화체육시설

가. 체육시설 결정 조서(신설)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	체육 시설	-	서빙고동 241-21	-	증) 2,233.7	2,233.7	-	소공원14 중복결정(지하), 수평투영면적 931.8㎡

※ 체육시설은 용산구로 귀속되며, 용산구청장이 운영 및 관리함

■ 체육시설 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	체육시설	체육시설 신설 면적 : 2,233.7㎡ 중복결정 : 2,233.7㎡ (소공원14 지하)	주민건강 증진을 위한 체육시설 신설 지역주민의 편의 증진 및 생활체육 인프라 확충을 위하여 소공원14와 중복결정

3) 환경기초시설

가. 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)	폭 10m

※ ()는 구역 내 사항임.

→ 서빙고역 2번 출구 필지에 대해 정비구역 내 제척 요구 수용(한국철도공사)에 따른 정비구역 내 연장 및 면적 표기

※기정 : 서빙고아파트지구 지구단위계획(서울특별시고시 제2023-392호, 2023.9.7.)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지 결정(변경) 조서(변경사항에 한함)

1). 특별계획(가능)구역

구분	도면번호	면적(㎡)	위치	비고
기정	특별계획구역 ⑩	114,584.8	용산동6가 69-120	신동아APT
			용산동6가 69-171	
			서빙고동 241-5	
			서빙고동 241-21	
			서빙고동 241-91	
			서빙고동 241-92	
			서빙고동 241-93	
			서빙고동 241-94	
			서빙고동 241-95	
			서빙고동 271-2	
			서빙고동 271-4	
			서빙고동 271-86	
			서빙고동 271-100 (일부)	
			서빙고동 271-114	
			서빙고동 271-129	

구분	도면번호	면적(㎡)	위치	비고
변경	특별계획구역 ⑩	114,346.8	용산동6가 69-120	신동아APT
			용산동6가 69-171	
			서빙고동 241-21	
			서빙고동 241-91	
			서빙고동 241-92	
			서빙고동 241-93	
			서빙고동 241-94	
			서빙고동 241-95	
			서빙고동 271-2	
			서빙고동 271-86	
			서빙고동 271-100 (일부)	
			서빙고동 271-114	
			서빙고동 271-129	

나. 건축물 용도에 관한 계획 : 변경없음

다. 건축물 밀도에 관한 계획 : 변경없음

라. 건축물 높이에 관한 계획 : 변경없음

마. 건축물 배치·형태에 관한 계획 : 변경없음

4. 특별계획구역 관한 결정

가. 특별계획구역 결정(변경) 조서(변경사항에 한함)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	특별계획구역 10	서빙고동 241-21번지 일원	114,584.8	감) 238.0	114,346.8	신동아 아파트 일대

※ 면적 변경 사유 : 한국철도공사(서울본부) 협의 의견을 반영하여 서빙고역 2번 출구가 위치한 한국철도공사 소유 부지 제척

■ 특별계획구역10(신동아APT) 개발지침

구 분		특별계획구역10 계획지침(기정)	특별계획구역10 계획지침(변경)	비고
위 치		서울시 용산구 서빙고동 241-21번지 일원	서울시 용산구 서빙고동 241-21번지 일원	-
면적		114,584.8㎡	114,346.8㎡	-
용도지역·지구		제3종 일반주거지역 / 역사문화특화경관지구, 아파트지구 ※ 정비사업 완료 후 아파트지구 폐지	제3종 일반주거지역 / 아파트지구 ※ 정비사업 완료 후 아파트지구 폐지	-
공공기여율		한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙	한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙	-
공공시설 등 계획		세부개발계획 수립시 공원 위치변경 및 입체보행교 설치 - 대상지 서측 공원 위치지정에 따른 기존공원 변경 검토 - 용산공원~한강측 연계를 위해 입체보행교 설치 검토	도로 - 신동아쇼핑 지하도로, 이촌로, 강변북로, 서빙고로 등 차량 상충 최소화 및 교통혼잡 개선 보행자전용도로(입체보행교) 2개소 설치 : 용산공원 ~ 한강을 연계하는 보행· 녹지 네트워크 구축 (용산공원 ~ 동빙고근린공원, 동빙고근린공원 ~ 한강공원)	지침도에 따름
			공원(위치변경) - 대상지 서측 소공원 2개소 설치	
			공원하부 체육시설 중복결정	
			철도(지하철 출입구) 신설 - 서빙고역 3번 출구 신설로 대중교통 접근성 개선	
			하수도 : 기존 시설 존치	
용도 계획	허용 용도	공동주택 및 부대·복리시설	공동주택 및 부대·복리시설	-
	권장 용도	[가로활성화용도 배치구간(저층부 1~2층)] 제1·2층 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 일반음식점, 제 과점 「주택법」에 의한 복리시설 중 어린이집, 노유자시설, 작은도 서관(독서실)	[가로활성화용도 배치구간(저층부 1~2층)] 제1·2층 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 일반음식점, 제 과점 「주택법」에 의한 복리시설 중 어린이집, 노유자시설, 작은도 서관(독서실)	-
	불허 용도	허용용도 이외의 용도	허용용도 이외의 용도	-

구 분		특별계획구역10 계획지침(기정)	특별계획구역10 계획지침(변경)	비고
밀도 계획	건폐율	50% 이하	50% 이하	-
	용적률	기준(허용)용적률 : 230% 이하 - 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따라 허용용적률 의무사항을 준수하여야 함	기준(허용)용적률 : 230% 이하 - 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따라 허용용적률 의무사항을 준수하여야 함	-
		상한용적률 : 300% 이하	상한용적률 : 300% 이하 ※ 법적상한용적률은 정비사업 통합심의 위원회 심의 시 확정	-
	높이	서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비기본계획에 따름 - 기본계획 변경시 변경된 기준 적용	170m 이하(49층 이하) ※ 정비사업 통합심의 위원회 심의 시 건축계획 확정	-
건축선 및 대지내 공지	건축 한계선	서측도로(이촌로)와의 경계 : 30m 남측도로(서빙고로)와의 경계 : 6m 지구통경축변(신동아아파트 단지 내 남북통과도로) : 5m 북측 철도변 공공보행통로 설정구간 : 10m 그 외 인접대지와의 경계 : 3m	서측 공원 경계 : 5m(녹지공간 조성) 남측 도로(서빙고로) 경계 : 6m (보도부속형 전면공지 조성) 북측 철도 경계 : 10m (공공보행통로 조성, 지역권 설정, 24시간 개방) 하수도 및 그 외 인접대지 경계 : 3m	지침도에 따름
	벽면 한계선	지구통경축변(신동아아파트 단지 내 남북통과도로) - 15층 이상 건축물의 경우 벽면을 도로경계선 등으로부터 8m 후퇴 (11층 이상부터 적용)	-	-
	가로 보행 통로	서빙고역과 주변지역 보행네트워크 연계를 위한 공공보행통로 (폭10m) 조성 (24시간 개방)	서빙고역과 주변지역 보행네트워크 연계를 위한 공공보행통로 (폭 10m) 조성(지역권 설정, 24시간 개방)	지침도에 따름
	전면 공지	전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	통경 구간	지구통경축 : 폭 20m / 단지통경축 : 폭 15m - 단지통경축은 유연하게 좌우 15m내 위치조정 가능	[단지통경축] ① 폭원 15m : 서빙고역 3번 출구에서 시각적 개방감 확보 폭원 16m : 한강과 남산을 잇는 통경축 확보 (하수관로 (10m) 포함 양측 3m 이격하여 설정)	지침도에 따름

구 분		특별계획구역10 계획지침(기정)	특별계획구역10 계획지침(변경)	비고
건축물 배치 및 형태	통경 구간	-	[남산조망 구간] 경관시물레이션을 통해 남산조망을 적정히 확보해 남산타워 및 남산 7부 능선 경관을 보호하는 계획 수립 - ①구간 (65m) : 경관계획상 조망점에서 남산타워 및 남산 7부 능선 경관을 보호하도록 계획 - ②구간 (55m) : 남산타워 높이와 스카이라인을 고려해 계획 (단계적 스카이라인 형성)	지침도에 따름
	배치 구간	한강변 : 건축한계선으로부터 20m - 한강변에 중저층형(15~20층) 주동을 배치하여 수변 주거지역의 변화감 있는 수변 경관 형성이 유도되도록 계획	[수변 디자인 특화구간] 한강변 : 건축한계선으로부터 20m - 한강변 첫주동을 20층이하로 배치하여 수변 주거지역의 변화감 있는 수변 경관 형성이 유도되도록 계획 및 개방형 커뮤니티시설 배치	지침도에 따름
		-	[디자인타워 배치구간] 광역통경축(반포대교, 동작대교), 강변북로 상·하행 구간에서 조망되는 접점부에 경관 거점을 조성할 수 있도록 주동 디자인 특화구간 설정	
		[가로 활성화용도 배치구간(저층부(1~2층))] 지구통경축변 - 저층부(1~2층)에 가로활성화시설 및 개방형 커뮤니티시설 배치	[가로 활성화용도 배치구간(저층부(1~2층))] 단지통경축②변 - 저층부(1~2층)에 가로활성화시설 및 개방형 커뮤니티시설 배치	
	배치 및 형태	공동주택 - 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」 조성을 위한 아파트단지 조성 기준(2020.01, 서울시)에 따라 배치계획 수립 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음 저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상 형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 충분한 분위기과 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방형 환경설계 (CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획	공동주택 - 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」 조성을 위한 아파트단지 조성 기준(2020.01, 서울시)에 따라 배치계획 수립 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음 저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상 형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 충분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방형 환경설계 (CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획	-

구 분		특별계획구역10 계획지침(기정)	특별계획구역10 계획지침(변경)	비고
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	부대 및 복리시설 - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 주택법에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/3이상은 개방형 커뮤니티 시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층~지상3층에 설치하는 것을 권장	부대 및 복리시설 - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 주택법에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/3이상은 개방형 커뮤니티 시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층~지상3층에 설치하는 것을 권장	-
	기타 외관 요소	옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 광고물 설치제한 - 판루형 간판 설치 금지하고 입체형 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판 게시틀 등의 입면디자인 도입	옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 광고물 설치제한 - 판루형 간판 설치 금지하고 입체형 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판 게시틀 등의 입면디자인 도입	-
교통처리 계획		차량출입 불허구간 - 서빙고로, 교차로 가각부 등 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 세부개발계획(정비계획) 수립 시 남측 서빙고로 용량증대방안 검토 (서빙고로 사업지구간 확폭, 진출입구 완화 차로 설치, 좌회전 차로 설치 등)	차량출입 불허구간 - 서빙고로, 교차로 가각부 등 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경 검토 가능 서빙고로 사업지 구간을 확폭하여 진출입구 완화차로 설치 등 향후 용량 증대에 대응	지침도에 따름
기타에 관한 사항		세부개발계획 수립방식 - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축 사업 재건축시 신동아아파트 북동측(舊 개발잔여지)와 공동개발 권장 단지를 관통하는 기존 하수도시설 단지 외곽부로 이설 검토 신속통합기획(안)을 우선하여 적용 가능	세부개발계획 수립방식 - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축 사업 기존 하수도시설 선형 유지 창의적 건축물 디자인을 위하여 특별건축구역 지정 신속통합기획 가이드라인 적용	지침도에 따름

※ 특별계획구역 10 계획지침은 신속통합기획 가이드라인을 반영한 사항임

※ 하수도 : 신속통합기획 시 서울시 수자원위원회 사전자문(' 24.3.22.)을 거쳐 기존 하수도시설의 선형을 유지하는 것으로 결정
(치수상 문제유발 방지)

■ 특별계획구역10(신동아APT) 세부개발계획

구 분		계획내용	비고
위 치		서울시 용산구 서빙고동 241-21번지 일원	-
면적		114,346.8㎡	-
용도지역·지구		제3종 일반주거지역 / 아파트지구 ※ 정비사업 완료 후 아파트지구 폐지	-
공공기여율		순부담비율 : 9.9% 계획	-
공공시설 등 계획		신동아쇼핑 지하도로, 이촌로, 강변북로, 서빙고로 등 차량 상층 최소화 및 교통혼잡 개선 - 강변북로(마포대교방면) 폭원 20m(5차로) → 폭원 24m(6차로) * 강변북로 → 동작대교 하부 진입차로 신설 * 이촌로 → 강변북로 진출차로 입체화 - 서빙고로 폭원 8.5~12m(2차로) 계획 * 서빙고로 ↔ 이촌로 지하차도 신설 * 강변북로 완화차로 1개 차로 신설(서빙고로 2~5m 도로 확폭) - 이촌로 폭원 20m(4차로) → 폭원 22.5~26.5m(6차로) 계획 * 대상지 우회전 전용차로 신설(2~6m 확폭) * 이촌로 → 한강공원 지하차도 직선화(2차로) 보행자전용도로(입체보행교) 2개소 설치 - 용산공원 연결(폭원 8m, 연장 145m) - 한강공원 연결(폭원 15m, 연장 135m)	지침도에 따름
		공원 2개소 계획 - 소공원13(3,799.3㎡) - 소공원14(2,233.7㎡, 체육시설 중복결정)	
		체육시설 1개소(소공원14 지하 중복결정) - 2,233.7㎡(연면적 : 1,192㎡)	
		서빙고역 지하철 출입구 신설 - 폭 6m, 연장 48.5m	
		하수도 : 기존 시설 존치 - 폭 10m, 면적 1,848.2㎡, 연장 195m(서빙고동 241-5~서빙고동 271-100) ※ 하수도의 관리주체는 지하구간 하수도시설은 용산구 치수과, 상부구간은 용산구 건설관리과로, 점용·사용허가 및 관리주체 등에 대한 사항은 구체적인 조성계획 및 기간 등을 첨부하여 사업시행계획인가 전까지 협의 필요(하수도 상부 도로(보도·차도) 조성 시 관리주체는 점용·사용허가 신청 주체로 유지관리에 관한 세부사항은 관련부서 협의 결과에 따라 이행, 추후 용산구, 조합 간 합의를 체결하고 분양계약서(조합원, 일반분양자)에 위 내용을 명기하도록 함)	
획지계획		획지1 : 103,806.5㎡	-
용도 계획	허용용도	공동주택 및 부대·복리시설	-
	권장용도	[가로활성화용도 배치구간(저층부 1~2층)] 제1·2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 일반음식점, 제과점 「주택법」에 의한 복리시설 중 어린이집, 노유자시설, 작은도서관(독서실)	-
	불허용도	허용용도 이외의 용도	-

구 분		계획내용	비고															
밀도 계획	건폐율	50% 이하(20.38% 계획)	-															
	용적률	기준(허용)용적률 : 230% 이하 ※ 허용용적률 의무사항 적용항목은 다음과 같으며, 정비사업 통합심의위원회 등을 통해 변경될 수 있음	<table><tr><th>구분</th><th>적용기준</th><th>계획값</th></tr><tr><td>공공보행통로</td><td>공공보행통로 조성</td><td>7.44%</td></tr><tr><td>충간소음 해소</td><td>바닥(중량)충격음 차단성능 1등급</td><td>5%</td></tr><tr><td>우수디자인+장수명주택</td><td>우수디자인+장수명주택(우수등급)</td><td>10%</td></tr><tr><td>합계</td><td colspan="2">적용 20%(22.44% 계획)</td></tr></table>	구분	적용기준	계획값	공공보행통로	공공보행통로 조성	7.44%	충간소음 해소	바닥(중량)충격음 차단성능 1등급	5%	우수디자인+장수명주택	우수디자인+장수명주택(우수등급)	10%	합계	적용 20%(22.44% 계획)	
		구분		적용기준	계획값													
		공공보행통로		공공보행통로 조성	7.44%													
		충간소음 해소		바닥(중량)충격음 차단성능 1등급	5%													
우수디자인+장수명주택		우수디자인+장수명주택(우수등급)		10%														
합계	적용 20%(22.44% 계획)																	
정비계획용적률 : 258.83% 법적상한용적률 : 299.96% ※ 법적상한용적률은 정비사업 통합심의 위원회 심의 시 확정		-																
높이	170m 이하(49층 이하) ※ 정비사업 통합심의 위원회 심의 시 건축계획 확정	-																
건축선	건축 한계선	서측 공원 경계 : 5m(녹지공간 조성) 남측 도로(서빙고로) 경계 : 6m(보도부속형 전면공지 조성) 북측 철도 경계 : 10m (공공보행통로 조성, 지역권 설정, 24시간 개방) 하수도 및 그 외 인접대지 경계 : 3m	지침도에 따름															
대지내 공지	공공보행 통로	서빙고역과 주변지역 보행네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 10m) 조성(지역권 설정, 24시간 개방)	지침도에 따름															
	전면공지	전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	지침도에 따름															
건축물 배치 및 형태	통경 구간	[단지통경축] 단지통경축 ① : 폭 15m - 서빙고역 3번 출구에서 시각적 개방감 확보 단지통경축 ② : 폭 16m - 한강~남산을 잇는 통경축 확보	지침도에 따름															
		[남산 조망 통경구간] 남산조망 통경구간 ① : 폭 65m - 서래섬에서 남산타워 및 남산 7부 능선 경관을 보호하도록 계획 (10~11층 계획) 남산조망 통경구간 ② : 폭 55m - 남산타워 높이와 스카이라인을 고려하여 단계적 스카이라인 형성 (20~25층 계획)																
		[수변 디자인 특화구간] 한강변 : 건축한계선으로부터 20m - 한강변 첫주동을 20층이하로 배치하여 수변 주거지역의 변화감 있는 수변 경관 형성이 유도되도록 계획 및 개방형 커뮤니티시설 배치																

구 분		계획내용	비고
건축물 배치 및 형태	통경 구간	[디자인타워 배치구간] 광역통경축(반포대교, 동작대교), 강변북로 상·하행 구간에서 조망되는 접점부에 경관 거점을 조성할 수 있도록 주동 디자인 특화구간 설정	지침도에 따름
		[가로 활성화용도 배치구간 저층부(1~2층)] 단지통경축②번 : 건축한계선으로부터 15m - 저층부(1~2층)에 가로활성화시설 및 개방형 커뮤니티시설 배치	지침도에 따름
	배치 및 형태	공동주택 - 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」 조성을 위한 아파트단지 조성 기준 (2020.01, 서울시)에 따라 배치계획 수립 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음 저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상 형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계 (CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획	-
		부대 및 복리시설 - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 주택법에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/3이상은 개방형 커뮤니티 시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층~지상3층에 설치하는 것을 권장	-
	기타 외관 요소	옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 광고물 설치제한 - 판투형 간판 설치 금지하고 입체형 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	-
교통처리 계획		차량출입 불허구간 - 서빙고로, 교차로 각각 등 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경 검토 가능 서빙고로 사업지 구간을 확폭하여 진출입구 완화차로 설치 등 향후 용량 증대에 대응	지침도에 따름
기타에 관한 사항		세부개발계획 수립방식 - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축 사업 기존 하수도시설 선형 유지 창의적 건축물 디자인을 위하여 특별건축구역 지정 신속통합기획 가이드라인 적용	-

※ 지역권 설정권자는 용산구청장, 존속기간은 영구로 등기하며, 이를 담보하기 위하여 추후 용산구, 조합 간 합의를 체결하고 분양계약서(조합원, 일반분양자)에 위 내용을 명기하도록 함

※ 향후 강변북로 진출입체계 개선, 구역 외 보행로 정비 등 교통영향평가 심의 결과에 따른 교통개선대책 사항은 조합이 이행하고, 그에 따른 비용은 공공기여에 반영하도록 함.

5. 특별계획가능구역에 관한 계획 : 변경없음
6. 리모델링 사업 추진구역에 관한 결정 : 변경없음
7. 기타에 관한 결정 사항 : 변경없음

IV. 2025년 제11차(2025.11.03.) 도시계획 수권분과위원회 심의 결과 : 수정가결

구 분	심의결과	심의의견	조치계획	비고
제11차 도시계획 수권분과 위원회	수정 가결	[수정사항]		
		용역을 계획, 공공기여계획, 순부담 면적 및 주택공급 계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	용역을 계획, 공공기여계획, 순부담 면적 및 주택공급 계획은 구청장 수정가결 요청(안)을 반영하였음	반영
		정비계획 상 한강변 첫 주동은 20층 이하로 할 것	한강변 첫 주동의 층수는 20층 이하로 계획하였음.	반영
		[조건사항]		
		허용용역을 인센티브 항목 중 열린단지 및 수변친화 공간 조성 항목은 효용성을 고려하여 타 항목으로 조정 검토	허용용역을 인센티브 항목 중 열린단지 및 수변친화 공간 조성 항목을 제외하고 우수디자인 및 장수명주택(우수등급)으로 변경함	반영
		향후 정비사업통합심의(교통영향평가 등) 시, 다음사항에 대해 면밀히 검토할 것 - 서빙고로 지하도에서 신동아아파트 주출입구로 진입에 대한 도로 길이의 적정성 검토 - 지하도로 내 서빙고로에서 좌회전 계획의 필요성 및 적정성 검토	향후 정비사업통합심의(교통영향평가 등) 시, 면밀히 검토하겠음	추후 반영

V. 관련도면 : 붙임 참조

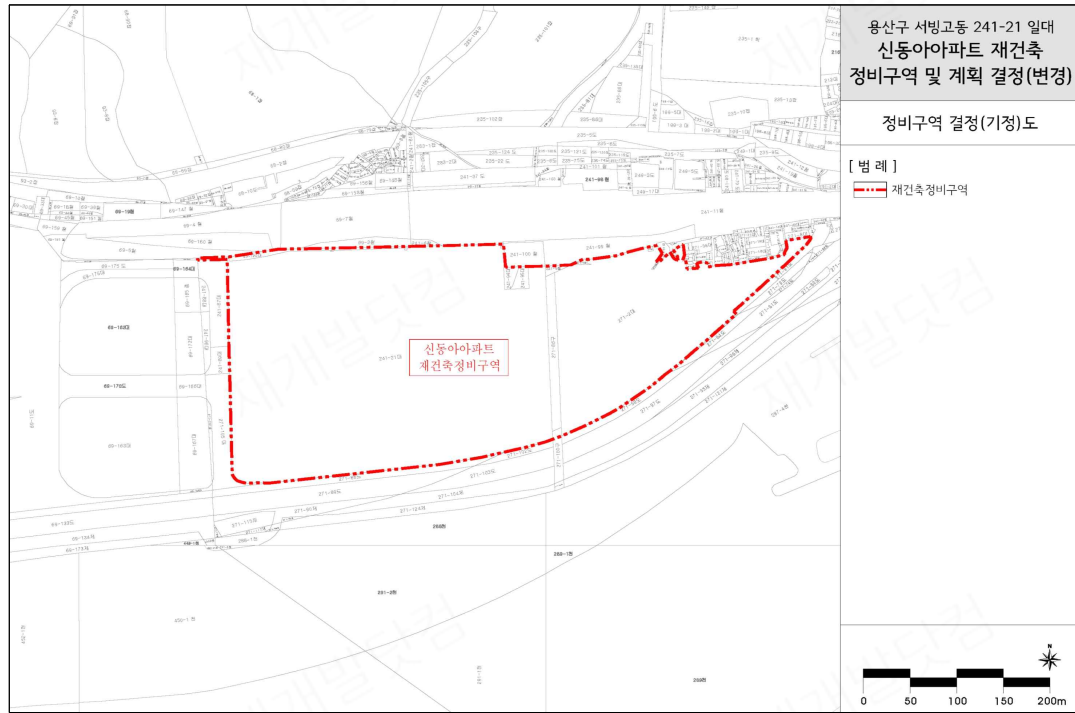
- ※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

VI. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

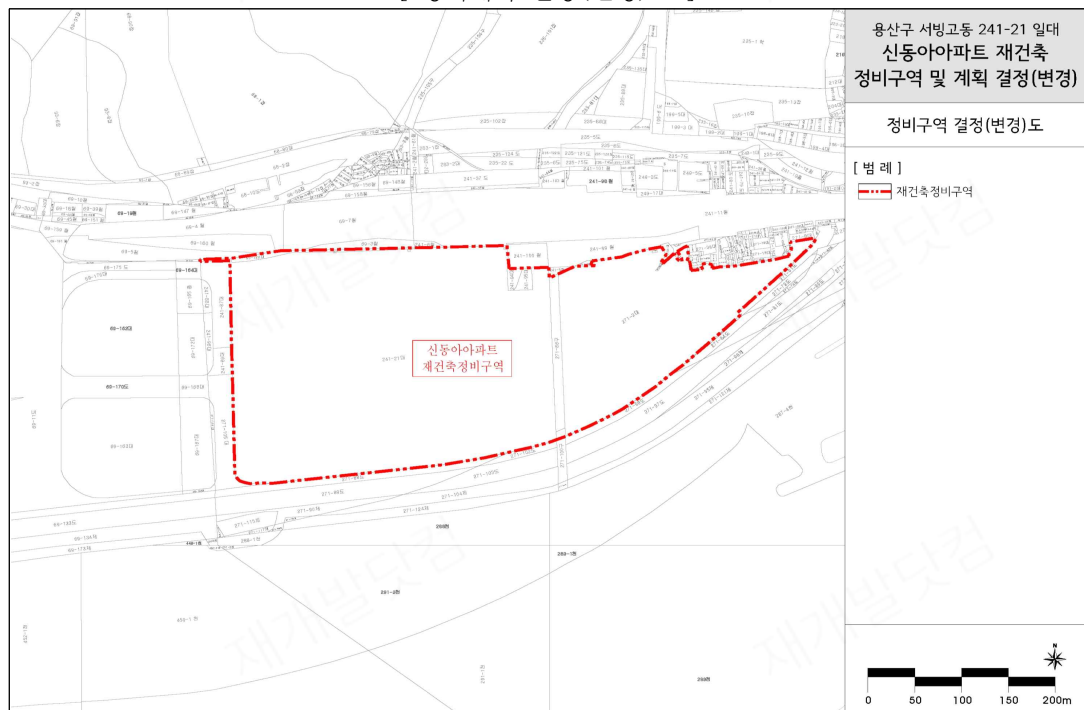
VII. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(02-2133-7299) 및 용산구 주택과(02-2199-7363)에 관련 도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

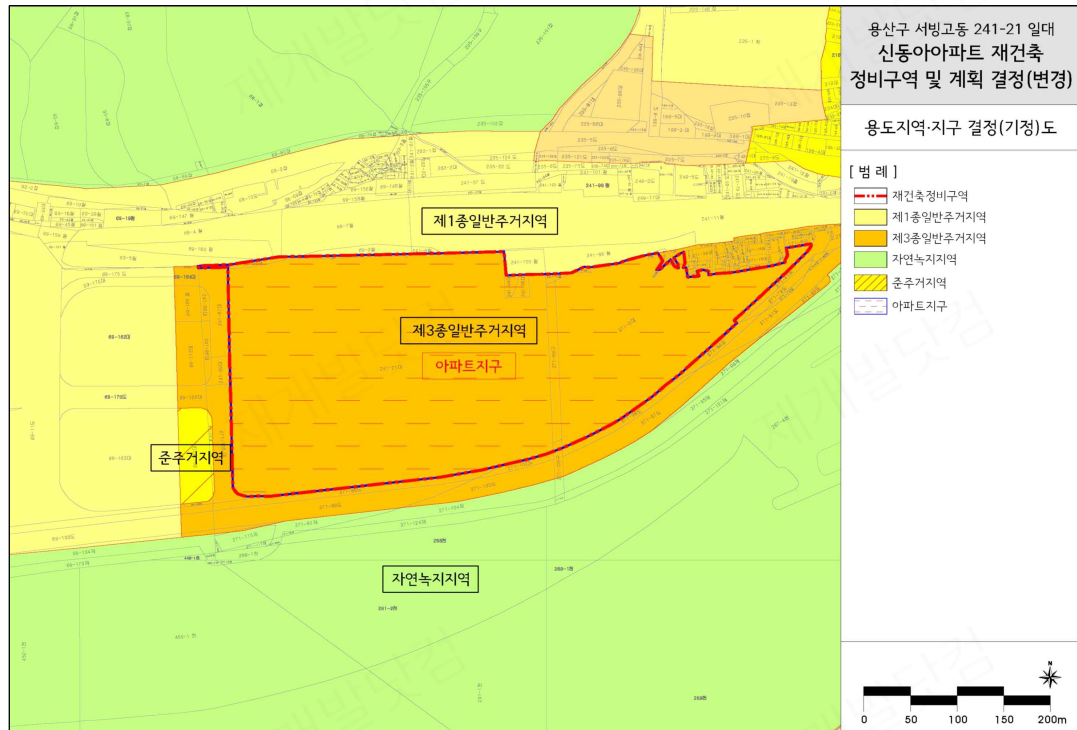
<붙임 1> 서빙고 신동아아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획(변경) 결정
[정비계획 결정(기정)도]



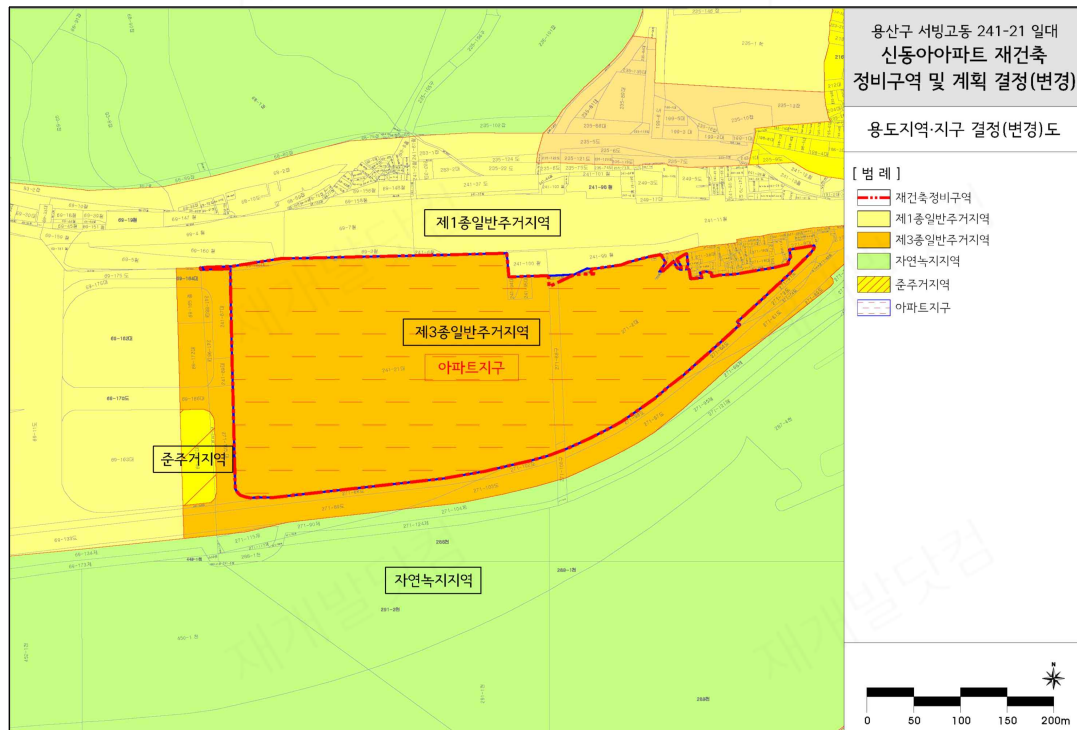
[정비계획 결정(변경)도]



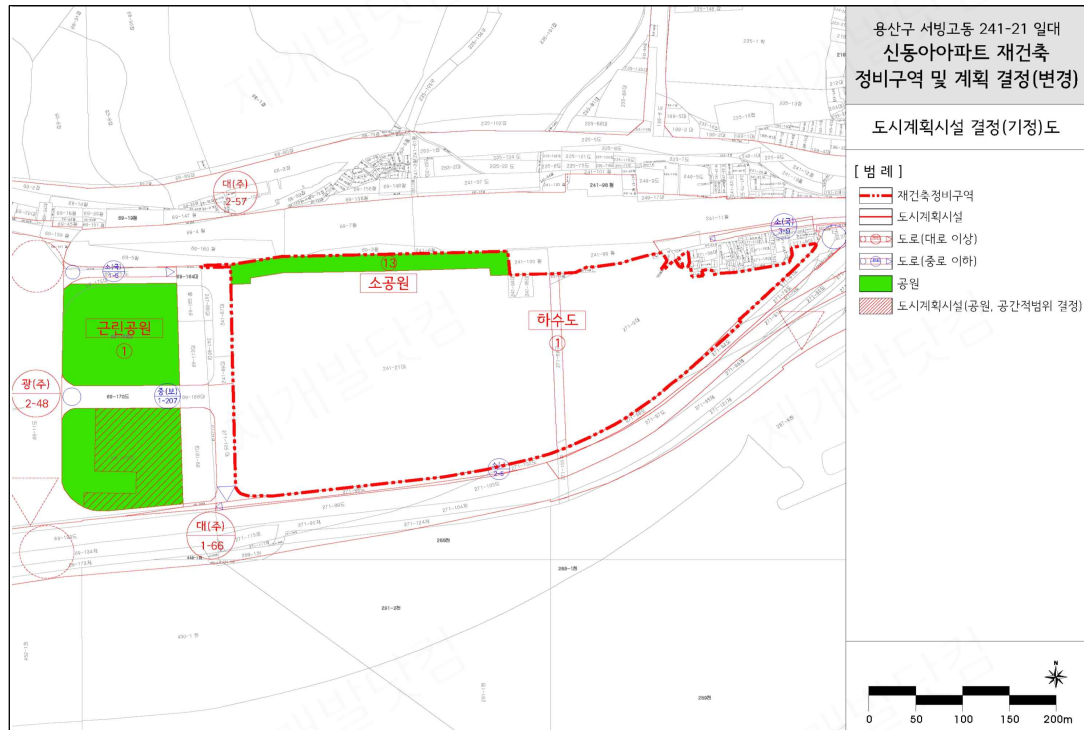
[용도지역·지구 결정(기정)도]



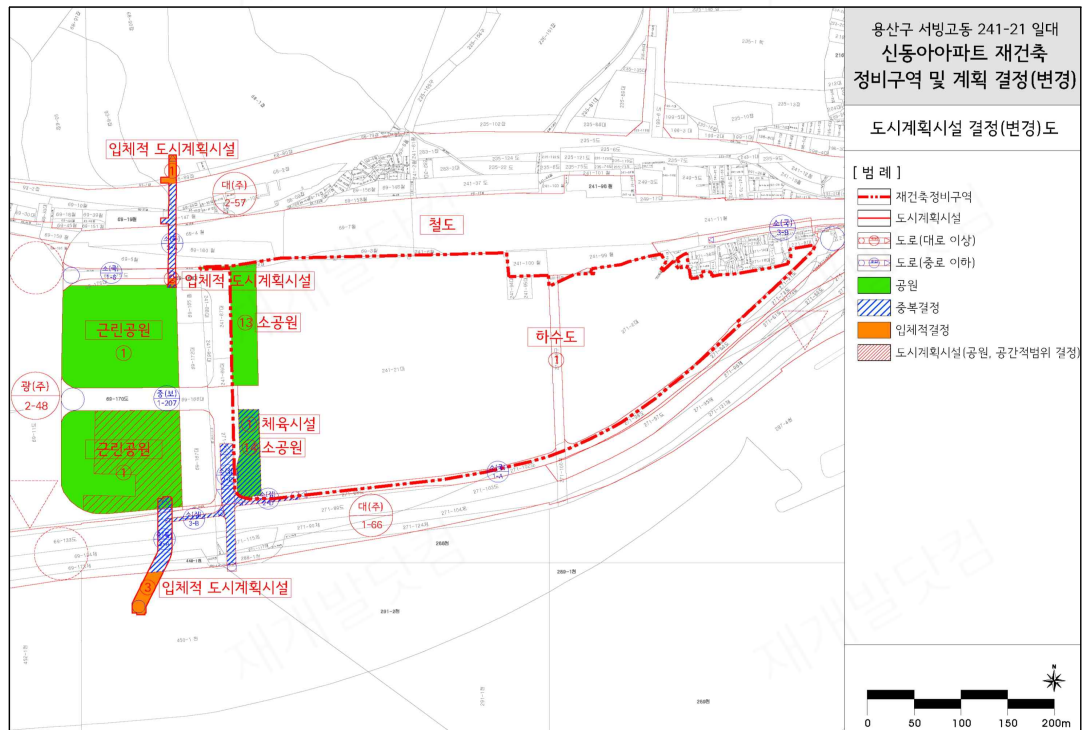
[용도지역·지구 결정(변경)도]



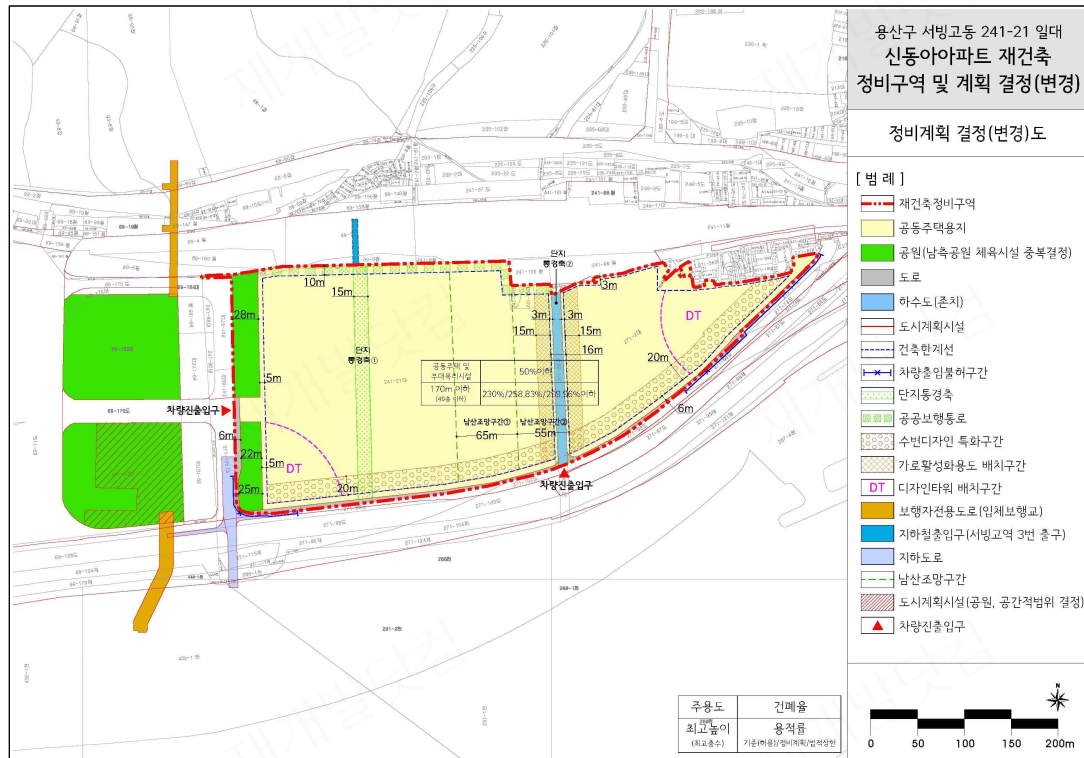
[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)도]

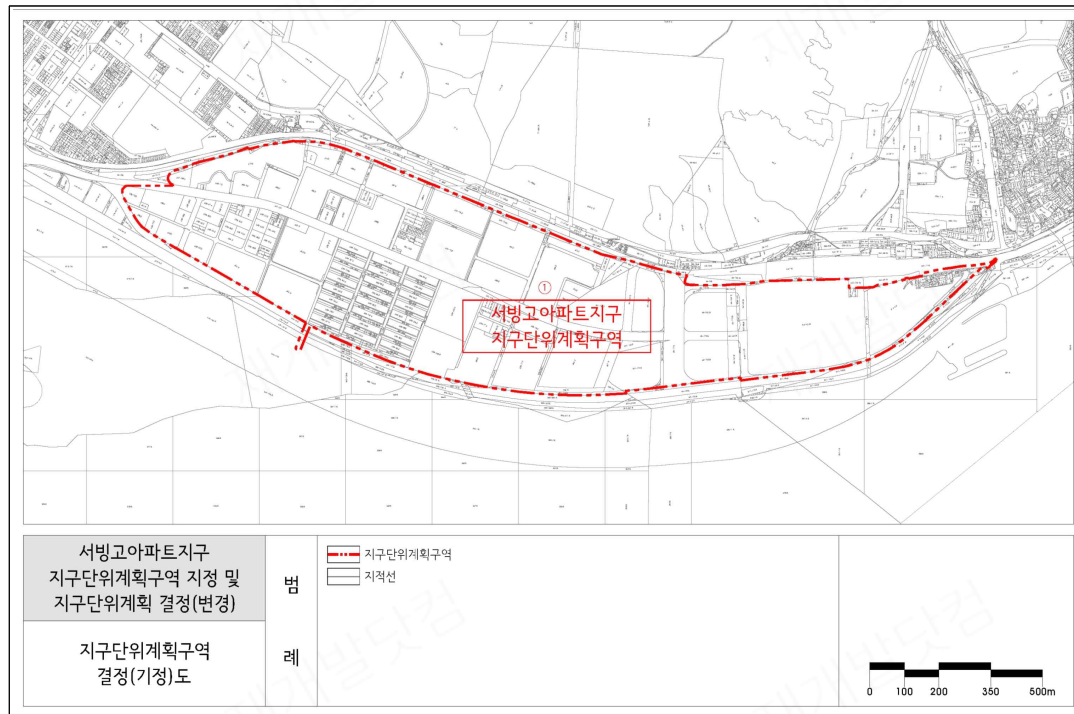


[정비계획 결정도(변경)]

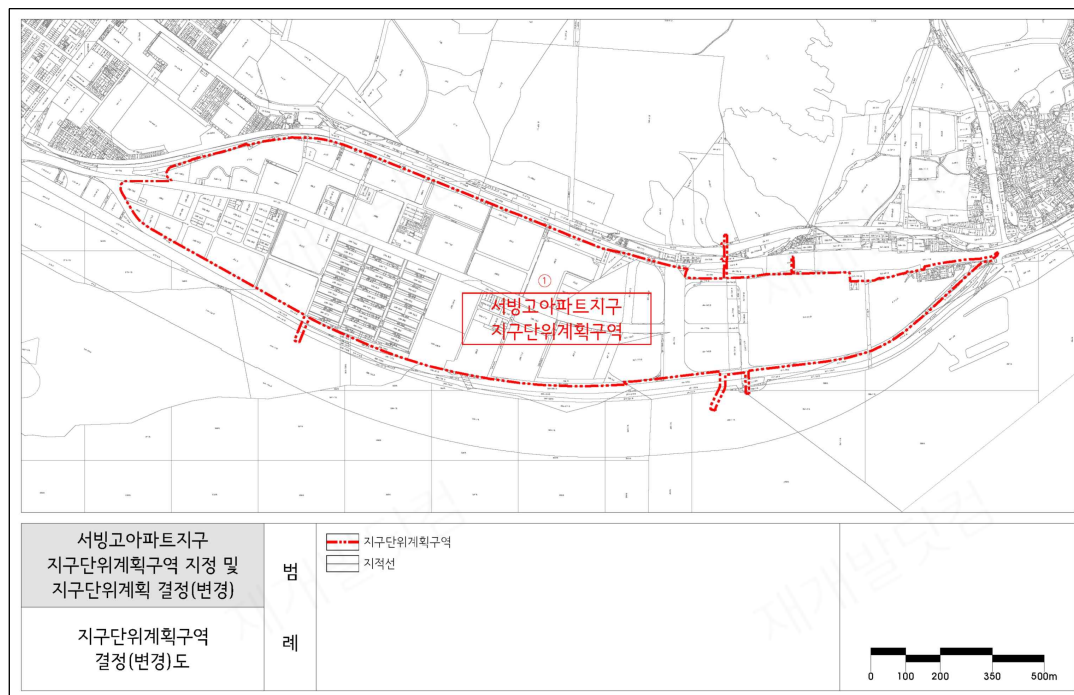


<붙임 2> 서빙고 아파트지구 지구단위계획 결정(변경)

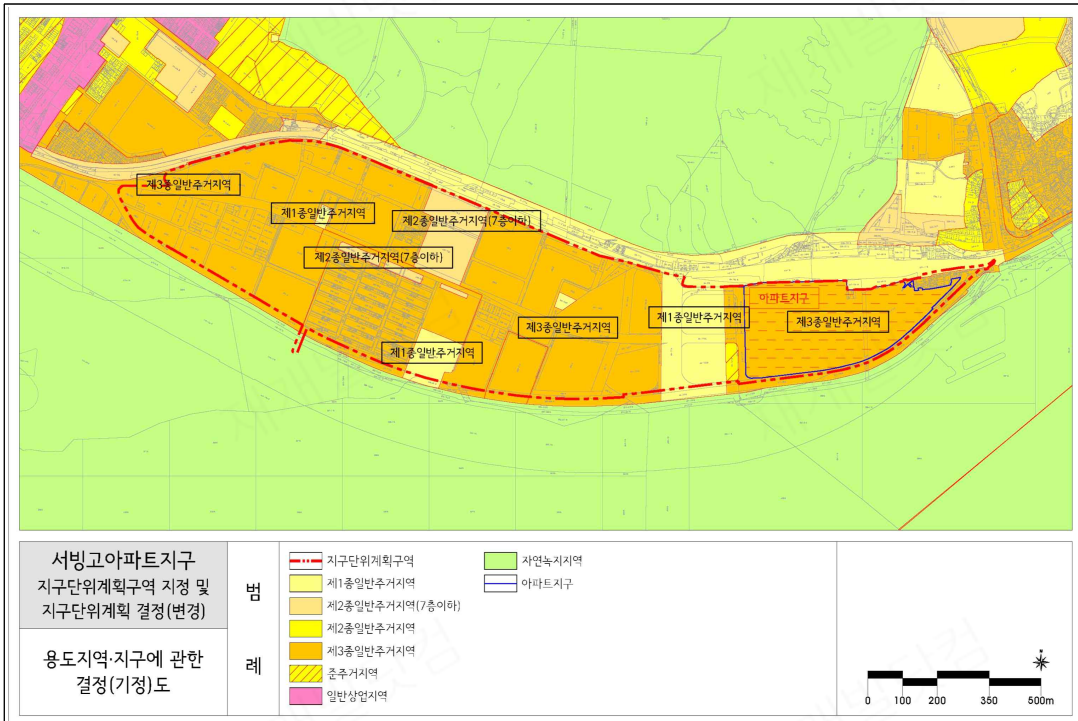
[지구단위계획구역 결정(기정)도]



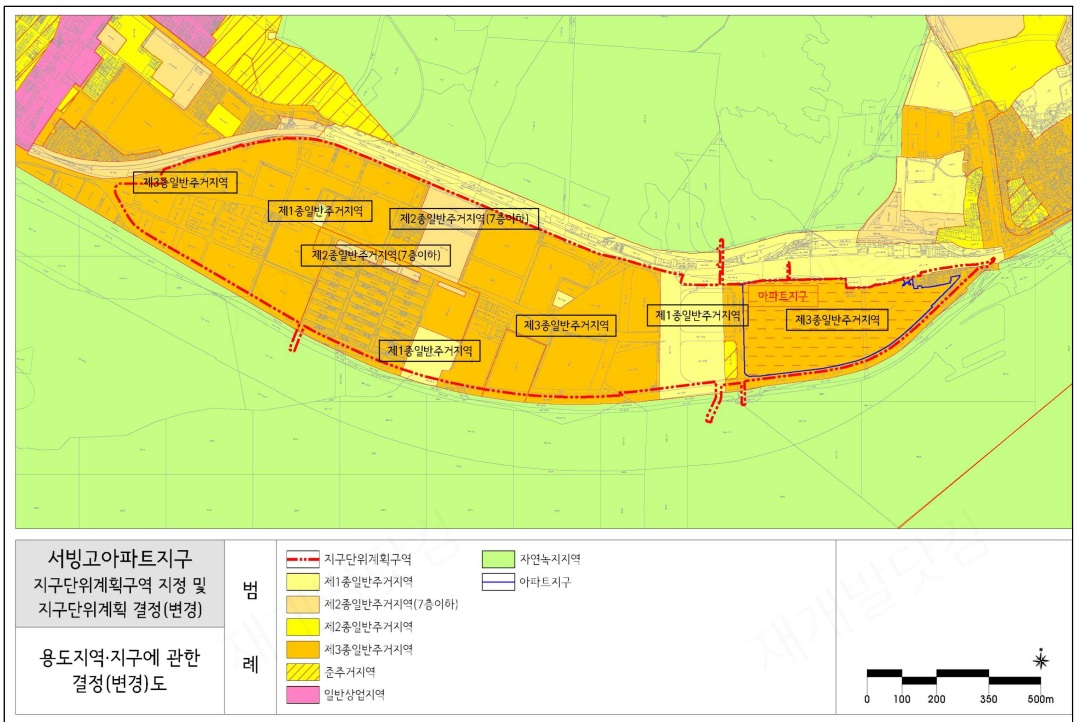
[지구단위계획구역 결정(변경)도]



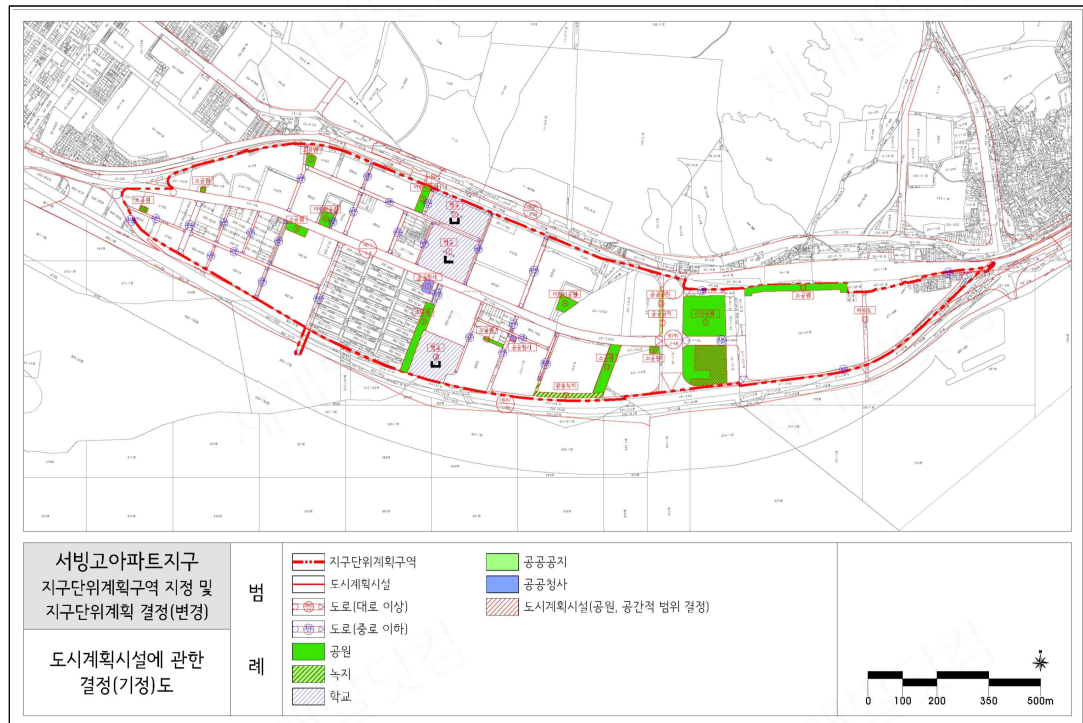
[용도지역·지구 결정(기정)도]



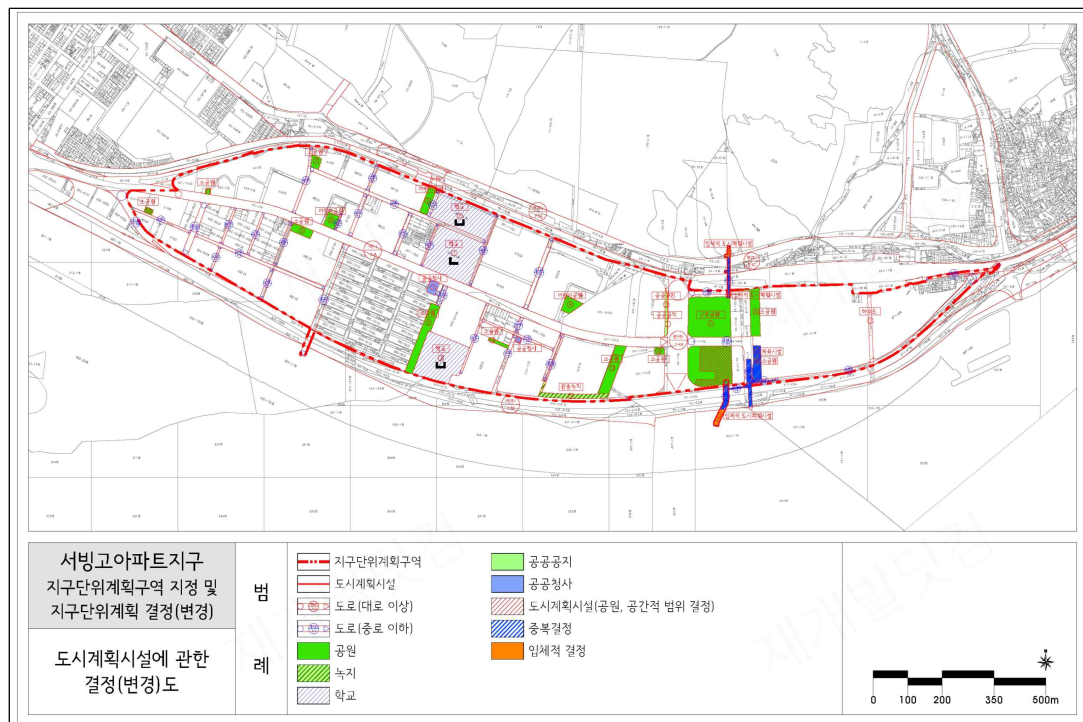
[용도지역·지구 결정(변경)도]



[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)도]



[특별계획구역10 세부개발계획 결정도]

