

이촌1구역 재건축정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 제공람공고

- 서울특별시 용산구 이촌동 203-5번지일대 이촌1구역 재건축정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안), 도시관리계획(용산역 일대 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)(안)에 대하여 2026년 제7차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의결과(수정가결)를 반영하여 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 「같은법 시행령」 제13조에 규정에 의거 다음과 같이 공람 공고합니다.
- 본 정비계획(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 공람기간 내에 용산구청 주택과(☎ 2199-7363/FAX 2199-5690), 서울특별시 도시계획포털 홈페이지로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 07월 24일

서울특별시 용산구청장

I. 공람기간 : 2026. 07. 24. ~ 2026. 08. 24. (30일 이상)

II. 공람장소

가. 용산구청 주택과(☎2199-7363/FAX 2199-5690) [용산구 녹사평대로 150]

나. 이촌동 제1구역 재건축정비사업 조합설립추진위원회(☎02)718-7727)

[서울시 용산구 이촌로18길 16, 1층]

III. 공람의견 제출장소 : 용산구청 주택과(☎2199-7363)

※ 등기우편 접수 또는 직접방문 제출, 서울특별시 도시계획포털 홈페이지(<https://urban.seoul.go.kr>)로 2026.08.24. 18:00 이전 개별접수분에 한하여 인정함.

IV. 관련도면 및 관계도서 : 열람장소에 비치된 도서로 갈음

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

※ 공고된 내용 외의 사항은 열람도서를 참조하시기 바랍니다.

V. 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

1. 정비구역 지정조서

구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	이촌1구역 재건축정비사업	용산구 이촌동 203-5번지 일대	—	증) 25,113.4	25,113.4	—

2. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		25,113.4	100.0	—
정비기반시설 등	소계	3,708.3	14.8	—
	도로	1,356.4	5.4	—
	공공청사	2,351.9	9.4	—
획지	소계	21,405.1	85.2	—
	획지1	17,836.2	71.0	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	3,568.9	14.2	공공지원시설(서울시)

3. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
주거지역	계	25,113.4	—	25,113.4	100.0
	제1종일반주거지역	548.4	감) 548.4	—	—
	제2종일반주거지역(7층)	1,569.6	감) 1,352.9	216.7	0.9
	제2종일반주거지역	22,995.4	감) 21,855.7	1,139.7	4.5
	준주거지역	—	증) 23,757.0	23,757.0	94.6

■ 용도지역 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률(%)	변경사유
		기정	변경			
—	이촌동 203-5번지 일대	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역	준주거지역	5,920.8	400.0 이하	이촌1특별계획구역 지침에 따라 준주거지역으로 변경하는 사항으로서 특별건축구역지정 및 공공임대주택을 계획하여 공공성을 확보하고, 국제업무지구 개발 등 주변여건 변화에 대응하고자 함
		제2종일반주거지역		17,836.2	500.0 이하	

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	대로	1	2	20~35.5	보조간선도로	1,279	한강교북단	한강로3가 29-2	일반 도로	내고제23호 (`52.03.25)	이촌동길
변경	대로	1	2	20~35.5	보조간선도로	1,279 (160)	한강교북단	한강로3가 29-2	일반 도로	-	도로선형 일부변경
기정	소로	2	24	8	국지도로	46	이촌동 203-52	이촌동 203-69	일반 도로	서고제423 (`05.12.29)	-
변경	중로	3	1	8~12	국지도로	129 (111)	이촌동 203-1	이촌동 203-69	일반 도로	-	도로연장 및 확폭

※ ()는 구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-2	대로 1-2	도로선형 일부 변경 : L=15m구간 도로선형 변경	개발에 따른 원활한 교통체계 및 관리를 위한 도로선형 일부 변경
소로 2-24	중로 3-1	- 일부구간 도로폭원 확장 : B=8m→8~12m(4m확폭) - 도로 연장 : L=46m→129m(증 83m)	개발에 따른 원활한 교통체계 및 관리를 위한 도로연장

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	어린이공원	이촌동 206-1	480.0	감) 480.0	-	서고제52 (`92.02.29)	새싹공원

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	어린이공원	어린이공원 폐지 - 면적 : 480.0m²	합리적인 토지이용계획 수립을 위해 어린이공원 폐지

3) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공공청사	-	이촌동 206-2	1,089.9	증) 1,262.0	2,351.9	서고 제423호 (`05.12.29)	용산구

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
—	공공청사	공공청사 변경 : A=1,089.9㎡→2,351.9㎡(증 1,262.0㎡)	이촌2동주민센터는 용산 국제업무지구와 인접한 지역으로 향후 행정수요 대응 및 공공청사를 확장하고자 결정함

5. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	계	이촌동 203-5번지 일대	—	증) 4,218.28	4,218.28	—
	경로당		—	증) 337.85	337.85	
	어린이집		—	증) 610.00	610.00	
	작은도서관		—	증) 298.43	298.43	
	다함께돌봄센터		—	증) 70.00	70.00	
	주민공동시설		—	증) 1,092.00	1,092.00	
	주민운동시설		—	증) 800.00	800.00	
	어린이놀이터		—	증) 1,010.00	1,010.00	

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 및 서울시 주택 조례를 적용한 사항으로 건축심의 등에 따라 변경될 수 있음

6. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	이촌1구역 재건축정비사업	25,113.4	획지1	17,836.2	이촌동 203-5번지 일대	109	1	—	108	—	—
			획지2	3,568.9							

7. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) / 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	법적상한	
신설	이촌1구역 재건축 정비사업	25,113.4	획지1	17,836.2	용산구 이촌동 203-5번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	25% 이하	300.0 이하	500.0 이하	167m이하 /최고49층이하
			획지2	3,568.9	용산구 이촌동 206-4번지 일대	공공 지원시설	57% 이하	400%이하	30m이하 /최고10층이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택규모별 건설 비율 - 세대수 : 공동주택 806세대 (일반분양 633세대, 공공임대주택 173세대) • 전체 건립규모(전용면적)							
			구분(전용면적)		합계		분양주택		공공임대주택	
			합계		806(100.0%)		633(78.5%)		173(21.5%)	
			공동주택	60㎡이하	412(100.0%)		307(74.5%)		105(25.5%)	
				60㎡~85㎡이하	349(100.0%)		281(80.5%)		68(19.5%)	
				85㎡초과	45(100.0%)		45(100.0%)		-	
※ 주택 확보 관련 규정 - 전용면적 85㎡ 이하 규모 전체 세대수 60% 이상 건설, 전용면적 85㎡ 이하 규모 전체 연면적의 50% 이상 건설										
심의완화 사항			• 허용용적률 = 210%(190% + 20%)							
			구분		인센티브 허용용적률		비고			
			합계		20%		최대 20%			
			공공보행통로		3%		-			
			우수디자인 및 장수명주택		10%		장수명주택 우수등급			
			돌봄시설		5%		-			
			세입자 주거대책		2%		단독주택재건축 세입자 대책 반영			
			※ 단독주택재건축 세입자 대책(주거사업과-4568.2019.04.25)을 반영한 사항으로 향후 관리처분단계에서 세입자 손실보상 규모가 확정된 후 정비계획 변경을 통해 용적률 계획 등을 재조정							
			• 용적률 완화 및 공공임대주택 건설(도시정비법 제54조 적용)							
			정비계획용적률		법적상한용적률		초과용적률		초과용적률의 50%적용	
			300.0%		500.0%		200.0%		100.0%이상	
건축물의 건축선에 관한 계획			획지1	• 건축한계선 : 대지경계선로부터 3~5m(결정도 참고) • 고층부 벽면한계선 : 5층 이상 적용, 이촌로변 경계선으로부터 6m 지정						
교통처리에 관한 계획			획지1	• 차량진출입불허구간 - 중로 1-160호선에서 차량진출입 불가(일부구간 제외)						
기타사항에 관한 계획			획지1	• 전면공지 : 건축한계선과 연계하여 전면공지(보도형) 확보 • 보차혼용통로 : 1개소 지정(6m)						

※ 주택의 규모 등에 관한 사항은 건축심의 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

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

2) 용적률 계획

구분	산정내용																											
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지1 (공동주택)	새로 설치하는 정비기반시설	새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지	건축물 기부채납																						
			도로	계	공공지원시설 (서울시)		공공청사 (용산구)																					
	대지	환산면적			대지	환산면적																						
		25,113.4	17,836.2	1,356.4	1,519.5	3,922.3	6,894.7	3,568.9	2,062.8	1,263.0	－																	
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	- 순부담 면적 = (새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지) + 건축물 기부채납 = (1,356.4㎡-1,519.5㎡-3,922.3㎡) = -4,085.4㎡(유상매입) ※ 도시정비법 제97조 적용 - 건축물 기부채납 면적 = 6,894.7㎡(중상향 면적 대비 38.6%)																											
(기준) 허용 용적률	기준용적률 : 190.0%, 허용용적률 : 210.0% ※ 허용용적률 = 기준용적률(190.0%) + 인센티브로 제공되는 용적률(20.0%) = 210.0% <table><tr><th>구분</th><th>허용용적률</th><th>비고</th></tr><tr><td>합계</td><td>20%</td><td>최대 20%</td></tr><tr><td>공공보행통로</td><td>3%</td><td>－</td></tr><tr><td>우수디자인 및 장수명주택</td><td>10%</td><td>장수명주택 우수등급</td></tr><tr><td>돌봄시설</td><td>5%</td><td>－</td></tr><tr><td>세입자 주거대책</td><td>2%</td><td>단독주택재건축 세입자 대책 반영</td></tr></table>										구분	허용용적률	비고	합계	20%	최대 20%	공공보행통로	3%	－	우수디자인 및 장수명주택	10%	장수명주택 우수등급	돌봄시설	5%	－	세입자 주거대책	2%	단독주택재건축 세입자 대책 반영
구분	허용용적률	비고																										
합계	20%	최대 20%																										
공공보행통로	3%	－																										
우수디자인 및 장수명주택	10%	장수명주택 우수등급																										
돌봄시설	5%	－																										
세입자 주거대책	2%	단독주택재건축 세입자 대책 반영																										
상한 용적률	(기준)허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물 × 0.7 × α현금) = 210% × (1 + 1.3 × 1 × 0.2709 + 0.7 × 0.1157 + 0.7 × 0) = 300.96% ≒ 300.0%이하																											
α토지 (1.3)	공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 = (3,568.9㎡ + 1,263.0㎡) ÷ 17,836.2㎡ = 0.2709																											
α건축물 (0.7)	공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 = 2,062.8㎡ ÷ 17,836.2㎡ = 0.1157																											
α현금 (0.7)	공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 = 해당사항 없음																											
가중치	사업부지의 용적률에 대한 공공시설 등 제공 부지의 비율의 비율 = 210% ÷ 210% = 1																											

※ 주택의 규모 등에 관한 사항은 건축심의 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

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

8. 교통 및 동선처리계획

항목	지점	교통처리계획(장기안)
주변가로 및 교차로	—	• 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시(2개소)
	—	• 「용산 지구단위계획(서부이촌동 일대)재정비(안) 교통영향분석·개선대책[변경심의], 2015.12」 개선안 반영
	④	— 이촌로14길 차로운영계획(왕복 2차로 운영)
	⑤	— 이촌로2가길 차로운영계획(왕복 2차로 운영)
	—	• 「용산국제업무지구 도시개발사업 교통영향평가(본보고서), 2025.04, (주)진화 개선내용 반영」 개선안 반영
	—	— 이촌로 차로운영계획 및 교차로 운영계획 변경
	—	• 이촌로22길 일부구간 일방통행운영
진출입 동선	⑥	• 이촌로18길 일부구간 확폭 및 차로운영계획 수립 — B = 6.0m~8.0m(이면도로) → 12.0m(2차로 계획)
	—	• 사업지 진출입구 신설에 따른 ④ 신설교차로 노면표시 변경
	—	• 사업지 주변도로 접속부 회전반경 확보(R = 6.0m)
대중교통 자전거 및 보행	⑦	• 이촌로 상 차량 진출입구 설치 및 교차로 운영계획 수립 — 신호교차로 운영(전 방향 진입·진출)
	⑧	• 이촌로18길 차량 진출입구 설치 및 교차로 운영계획 수립 — 비신호교차로 운영(전 방향 진입·진출)
	—	• 차량 출입구 회전반경 확보(R=6.0m)
	—	• 북측 이촌로 18번길 상 보도 설치 : 사업지측 B = 4.0m
	—	• 사업지 주변 건축한계선을 이용한 보도부속형 전면공지 설치(B = 3.0m~5.0m)
	—	• 사업시행에 따른 보행단절구간 횡단보도 설치
주차	⑨	• 사업지 기존 차량출입구 보도채움 설치
	—	• 이촌로 상 버스정류장 이설(1개소)
	—	• 동측 진출입구 상 어린이 승하차장 설치(2면)
	—	• 법정주차대수 : 797대
	—	• 주차수요(2031년) : 951대
	—	• 계획주차대수 : 1,420대(100% 자주식, 세대당 1.76대) — 법정대비 : 178.2%, 수요대비 : 149.3%
교통안전 및 기타	—	• 사업지 차량 진출입구 차량 경고등 설치(2개소)
	—	• 일방통행 진입구간 일방통행 표지판 설치
	—	• 기타 노면표시 설치
	—	• 기타 표지판 설치

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

1) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	• 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감 방안 마련 • 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조경처리 • 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 • 조경공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립하겠음 ※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부) - 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜세차시설, 방진망설치, 사업대상지내 살수설시, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행토록 할 계획임	-
재난방지	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 구역 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수목 등에 대한 방재계획 수립 • 재해시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음 • 녹지·조경 면적의 확대에 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 200m이내 교육시설 해당없음	• 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 • 공사시 교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 보행자도로에는 안전웬스를 설치하여 안전성을 확보하겠음 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 하겠음 • 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획 • 추후 사업으로 발생하는 학교 신·증설에 대한 설치비용은 사업시행계획인가시 협의 하도록 하겠음(현재 사업으로 신증설이 있을 경우에 한함)	-

11. 정비구역 분할 또는 결합에 관한 계획

- 해당 없음

12. 정비구역 및 주변 지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택밀실 현황

－ 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
109	83	26	109	109	－

－ 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	521	283	238	1,141	620	521	－
단독주택	161	87	74	353	191	162	－
공동주택	360	196	164	788	429	359	－

※ 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
 ※ 향후 세부개발계획 및 건축심의시 조정될 수 있음

－ 규모별, 유형별 거주현황

구역 내 거주 주택(건축물) 규모					비고
구분	소계	60㎡이하	60초과~85㎡이하	85㎡초과	
계	109	15	40	53	－
주거용	83	12	30	41	－
비주거용	26	3	10	13	－

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분	합계	전용면적 60㎡이하	전용면적 60㎡초과~85㎡이하	전용면적 85㎡초과
계	806	412	349	45
일반분양	633	307	281	45
공공주택	173	105	68	－

※ 향후 사업시행계획인가시 변경될 수 있음

13. 세입자 주거대책

- 조합설립인가 후 입주하는 세입자들에 대해 이주시기 및 철거 등에 대하여 사전에 통지하여 세입자들이 재건축정비사업으로 인하여 피해가 발생하지 않도록 조치하도록 하겠음
- 또한 단독주택재건축사업으로 「단독주택재건축 허용용적률 인센티브 운영 업무처리 지침」에 의거하여 허용용적률 인센티브 2%이하(최대 10%이내)로 용적률을 완화받는 사항으로 사업시행계획인가시 세입자 조사를 통하여 주거이전비 등 손실보상 할 계획임

14. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

1) 방범용 CCTV

- 방범용 CCTV 설치시 가로등과 가로수, 건축물에 부착된 돌출물 등의 관계를 고려해 가시범위를 축소시키지 않는 범위에서 설치해야 하며, 간선도로보다는 주거지 내부 골목길의 진출입부와 막다른 골목 주변, 어린이 놀이터 및 근린공원 등에 집중적으로 배치함
- CCTV를 설치할 경우 반드시 하단에 안내표지판을 부착하되 안내표지판은 주변과 차별화되는 색상(노란색, 주황색 등)이나 야간인식을 고려하여 형광기능을 추가하거나 조명시설과 함께 설치토록 함

2) 비상벨

- 긴급상황이 발생할 경우 쉽게 이용할 수 있도록 주변과 차별화된 색상이 반영된 비상벨을 골목길의 취약공간을 중심으로 설치하고, 주변에서의 도움을 요청하기 위해 경광기능이 있는 제품을 선택

3) 주민공동체·자치단체·경찰의 연대를 통한 방법대책

- 범죄특성은 동네에 따라 다양하게 분류되며, 범죄패턴이나 범죄수법은 시간의 경과와 함께 변화함. 따라서 시의적절하게 해당지역에 적합하고 효율적인 방법대책을 시행하는 것이 중요함으로 이를 위해서는 주민공동체, 자치단체, 경찰 등 지역 상황에 따라 지역주민조직, 자치단체, 경찰과의 업무협약을 통한 지원하는 것이 필요

15. 가구 및 획지에 관한 계획

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	—	—	획지1	17,836.2	공동주택 및 부대복리시설
신설	—	—	획지2	3,568.9	공공지원시설 (서울시)

16. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

1) 의무 임대주택 건설에 관한 계획 : 재건축사업으로 해당사항 없음

2) 공공임대주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무 공공주택 등은 도시저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

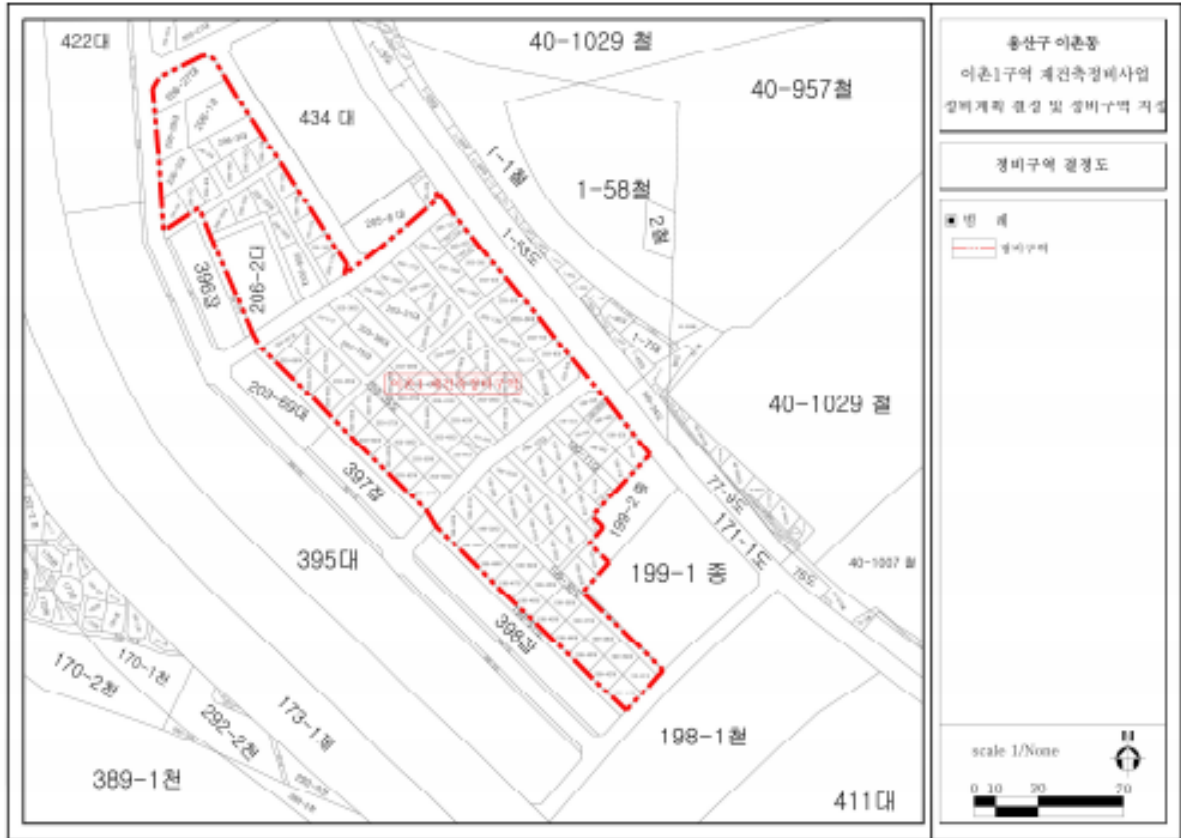
구분	산정내용				
계획기준	<도시 및 주거환경정비법 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용)> • 정비사업을 시행하는 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획 위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다. ※ 준주거지역 : 500%이하 • 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 50%를 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. ※ 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 : 초과용적률의 100분의 50 적용 • 국민주택규모 주택의 공급가격은 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 인수자에게 기부채납				
법적상한용적률	• 500.0%				
상한용적률(정비계획)	• 300.0%				
초과용적률의 50%	• $(500.0\% - 300.0\%) \times 50\% = 100.0\%$ 이상 • $17,836.2\text{m}^2\text{(대지면적)} \times 100.0\% = 17,826.2\text{m}^2$ 이상 (공공임대주택 연면적 기준)				
공공임대주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
	59.92m ²	89.10m ²	105	9,355.5m ²	소셜믹스
	84.93m ²	124.90m ²	68	8,493.2m ²	
	합계		173	17,848.7m ²	> 17,826.2m ² (공공임대주택 연면적 기준)

17. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정)

- 해당 없음

VI. 도시관리계획(용산역 일대 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) : 공람도서 참고

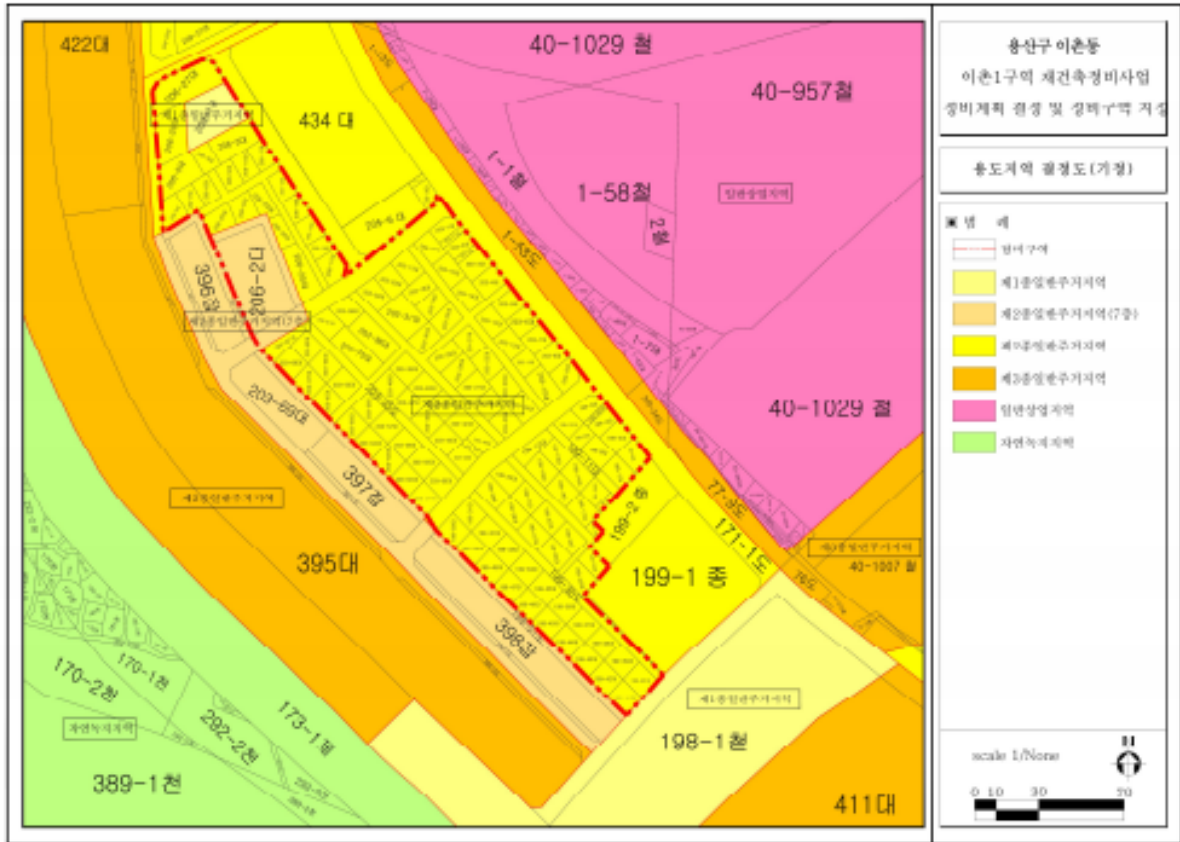
[정비구역 결정도]



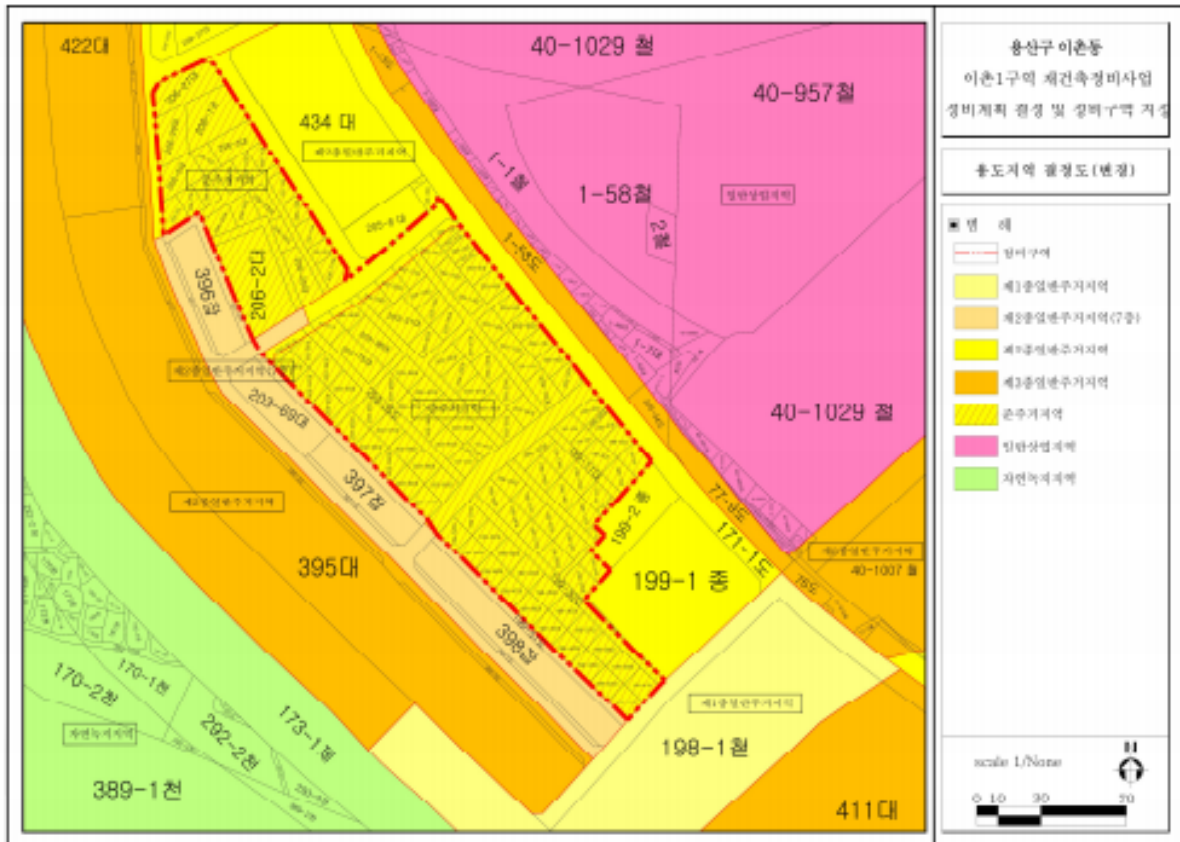
[정비계획 결정도]



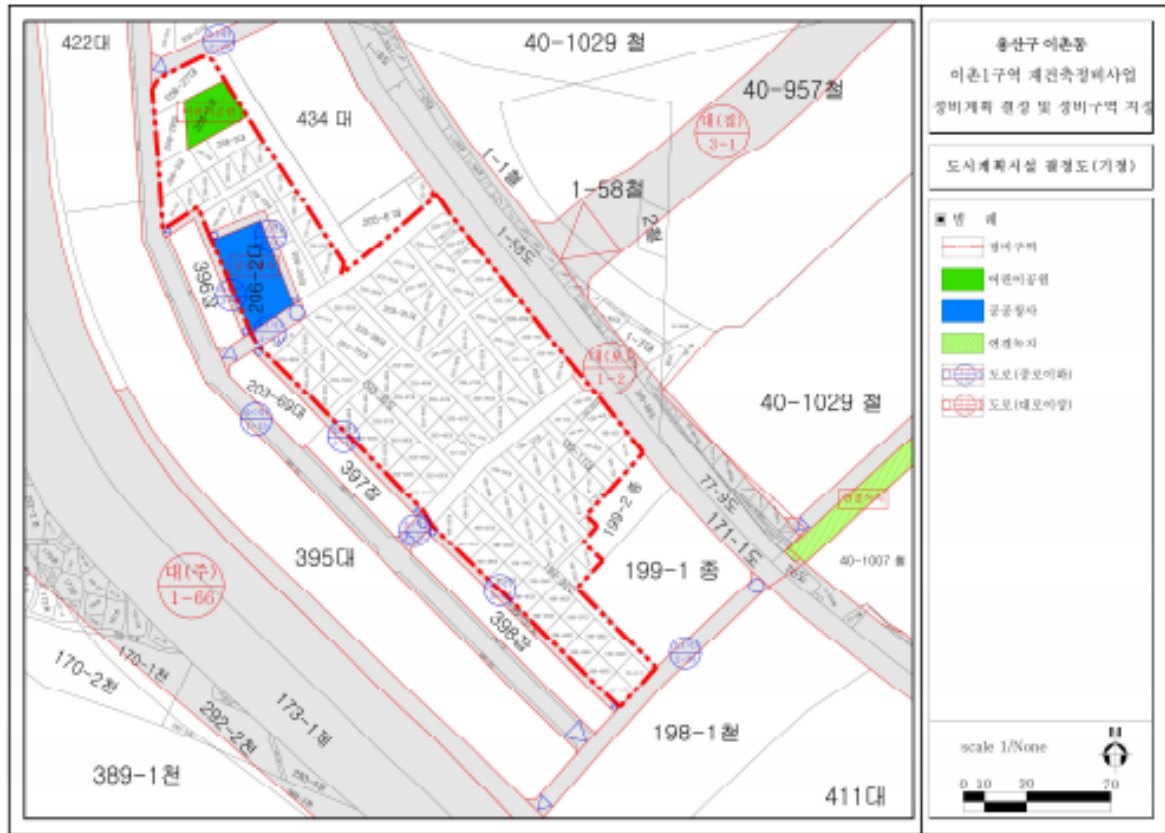
[용도지역 결정도(기정)]



[용도지역 결정도(변경)]



[도시계획시설 결정도(기정)]



[도시계획시설 결정도(변경)]

