

◆ 서울특별시고시 제2024-540호

**왕궁아파트 재건축 정비계획 (경미한) 결정(변경), 서빙고아파트지구
지구단위계획구역 내 특별계획구역8 세부개발계획 변경 및 지형도면 고시**

건설부고시 제131호(1976.08.21.)로 최초 아파트지구로 지정, 서울특별시고시 제154호(1984.03.23.)로 아파트지구 개발기본계획 승인, 서울특별시고시 제2020-180호(2020.05.01.)로 아파트지구 개발기본계획(왕궁아파트 재건축 정비계획) 변경 및 지구단위계획 결정, 서울특별시고시 제2023-392호(2023.09.07.)로 서빙고아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정된 ‘이촌동 300-11번지 일대 왕궁아파트 재건축 정비구역(특별계획구역8)’에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획 (경미한) 결정(변경) 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법」 제30조에 따라 서빙고아파트지구 지구단위계획 내 특별계획구역8 세부개발계획 결정(변경), 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2024년 11월 14일

서울특별시장

I. 결정취지

- 서빙고아파트지구 개발기본계획에서 서빙고아파트지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 전환된 ‘왕궁아파트 재건축 정비구역(특별계획구역8)’의 상위계획 및 여건변화 등을 반영한 경미한 변경사항에 대하여 2024년도 제2차 서울시 통합심의위원회 자문을 득하고, 정비계획을 (경미한) 변경하는 사항임

II. 왕궁아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

1. 명칭 : 왕궁아파트 재건축정비구역

2. 정비구역 및 면적(변경없음)

구분	명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	왕궁아파트 재건축정비구역	서울시 용산구 이촌동 300-11번지	17,621.5	-	17,621.5	-

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (신설)

가. 추산액

추정비례율	●추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총 자산 총액 × 100 ●추정비례율 : 96.29% ⇒ (8,461억원 - 2,906억원) / 5,770억원 × 100 = 96.29% - 총 수입 추정 : 8,461억원 - 총 지출 추정 : 2,906억원 - 종전자산총액 추정 : 5,770억원																		
개별종전 자산추정액	●개별 공시가격 : 부동산공시가격 알리미에서 개별공시가격 확인 (※유관기관 시세(한국부동산원, KB, 국토교통부 실거래가등) 종합적 고려 산출) ●공동주택 소유자 = 5,770억원 ※사업시행계획 인가 시 개별물건에 대한 종전자산 감정평가(2인 이상의 감정평가법인 산술 평균액)으로 재산정																		
추정분담금 산출	●추정 분담금 산정방식 = (a)권리자 분양가 추정액 - (b)(종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정 분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1동(전용102㎡형)</td><td>11.24억원</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(96.29%)</td><td rowspan="5">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr> <tr> <td>2동(전용102㎡형)</td><td>11.22억원</td></tr> <tr> <td>3동(전용102㎡형)</td><td>11.19억원</td></tr> <tr> <td>4동(전용102㎡형)</td><td>11.16억원</td></tr> <tr> <td>5동(전용102㎡형)</td><td>8.47억원</td></tr> </tbody> </table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정 분담금(a-b)	1동(전용102㎡형)	11.24억원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(96.29%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	2동(전용102㎡형)	11.22억원	3동(전용102㎡형)	11.19억원	4동(전용102㎡형)	11.16억원	5동(전용102㎡형)	8.47억원
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정 분담금(a-b)																
1동(전용102㎡형)	11.24억원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(96.29%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																
2동(전용102㎡형)	11.22억원																		
3동(전용102㎡형)	11.19억원																		
4동(전용102㎡형)	11.16억원																		
5동(전용102㎡형)	8.47억원																		

※ 본 비례율은 개략적으로 추정한 것으로, 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 산출근거

■ 총 수입 산출

구분		공급세대 (세대)	공급면적(㎡)	3.3㎡당 분양단가 (천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	비고
조합원 분양		250	147.98	73,440	3,288,000	822,000,000	97.2%
일반분양		10	79.52	80,000	1,924,420	19,244,200	2.3%
공공주택	매각	31	79.52	-	-	4,902,900	0.5%
	기부채납	27	79.52	-	-	-	
총 수입(공동주택 소계)		318	-	-	-	846,147,100	100%

※ 일반분양 분양가의 경우 분양가상한제 적용받는 지역이나, 주택법 시행령 제27조에 따라 일반분양 세대수 30세대 미만 아파트단지로서 분양가 상한제 적용 예외

※ 조합원 분양가는 일반분양가의 90% 수준으로 추정

■ 총 지출(사업비) 산출

구분	금액(천원)	비고
공사비	252,164,394	주택공사비 8,500천원/3.3㎡(평당) 적용
보상비	-	
관리비	3,270,750	
설계비	2,540,927	
감리비	5,002,962	
부대경비	18,755,293	
예비비	8,825,754	
정비사업비 합계	290,560,080	

■ 공동주택 종전자산가액 추정

(※단위 : 천원)

구분	공급 면적 (㎡)	세 대 수	한국부동산원 시세 단가			KB 시세 단가			공동주택 가격	호별 종전자산 추정가액 평균	종전자산 추정액
			하한가	평균	상한가	하위 평균가	일반 평균가	상위 평균가			
1동	104.3	50	2,150,000	2,300,000	2,450,000	2,225,000	2,325,000	2,425,000	1,469,320	2,247,380	112,369,000
2동	104.3	50	2,150,000	2,300,000	2,450,000	2,225,000	2,325,000	2,425,000	1,470,820	2,249,440	112,472,000
3동	104.3	50	2,150,000	2,300,000	2,450,000	2,225,000	2,325,000	2,425,000	1,473,000	2,252,720	112,636,000
4동	104.3	50	2,150,000	2,300,000	2,450,000	2,225,000	2,325,000	2,425,000	1,488,620	2,255,480	112,774,000
5동	104.3	50	2,150,000	2,300,000	2,450,000	2,225,000	2,325,000	2,425,000	1,660,217	2,535,400	126,770,000
소계	250										577,021,000

■ 추정분담금 예시

평형(전용면적) /동	종전자산가액 추정(호, 천원)	비례율	권리가액 (천원) (종전자산가액 × 비례율)	공급평형 (공급3.3㎡)	주택형 (전용면적)	조합원분양가 (천원)	분담금 (천원)	비고
31평(102.48㎡) /1동	2,247,380	96.29%	2,164,002	44.77평	112형 (112.2㎡)	3,288,000	1,123,998	추가 분담
31평(102.48㎡) /2동	2,249,440		2,165,986	44.77평	112형 (112.2㎡)	3,288,000	1,122,014	추가 분담
31평(102.48㎡) /3동	2,252,720		2,169,144	44.77평	112형 (112.2㎡)	3,288,000	1,118,856	추가 분담
31평(102.48㎡) /4동	2,255,480		2,171,802	44.77평	112형 (112.2㎡)	3,288,000	1,116,198	추가 분담
31평(102.48㎡) /5동	2,535,400		2,441,337	44.77평	112형 (112.2㎡)	3,288,000	846,663	추가 분담

4. 토지이용계획(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		17,621.5	-	17,621.5	100.0	-
정비 기반시설	소 계	38.5	-	38.5	0.2	-
	도 로	38.5	-	38.5	0.2	-
획 지	소 계	17,583.0	-	17,583.0	99.8	-
	획지2	17,301.0	-	17,301.0	98.2	공동주택 및 부대복리시설
	획지3	282.0	-	282.0	1.6	공공청사

5. 용도지역·지구 계획(변경없음)

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	17,621.5	-	17,621.5	100.0	-
제3종일반주거지역	17,621.5	-	17,621.5	100.0	-

6. 도시계획시설 결정조서(변경없음)

가. 도로 결정조서

도면 표시 번호	구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원 (m)								
⑩	기정	소로	1	A	10	집산 도로	166	이촌동 (301-2)	이촌동 (300-307)	일반 도로	-	서고 제2020-180호 (2020.05.01.)	-
⑩	기정	중로	3	13	12	국지 도로	144 (3)	이촌동 (301-163)	이촌동 (300-11)	일반 도로	-	서울시고시 제2006-98호 (2006.03.23.)	-

※ 연장의 ()는 구역 내 사항임

나. 공공청사 결정조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	②	-	공공청사	이촌동 300-11	282	-	282	서고 제2020-180호 (2020.05.01.)	

※ 공공청사의 관리청은 서울특별시장으로 지정하고, 통합심의 등 제반절차를 통해 세부시설 결정(예정)

7. 공동이용시설 설치계획(변경)

구 분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	관리사무소	획지2	150.0	증) 250.0	400.0	-
	경 비 실		55.0	감) 4.0	51.0	-
	소 계		1,500.0	증) 5,350.0	6,850.0	-
	경 로 당		180.0	-	180.0	개방
	어린이집		250.0	-	250.0	개방
	작은도서관		120.0	-	120.0	개방
	실내형어린이놀이터		-	증) 200.0	200.0	개방
	다함께돌봄센터		-	증) 150.0	150.0	개방
	어린이놀이터		580.0	-	580.0	옥외
	주민운동시설		220.0	증) 1,200.0	1,420.0	-
	라운지		-	증) 850.0	850.0	-
	다목적실		-	증) 3,100.0	3,100.0	-
	주민편의시설		150.0	감) 150.0	-	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준등에 관한 규정」에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

8. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)				
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주
기정	왕궁아파트 재건축정비구역	17,621.5	획지2	17,301.0	이촌동 300-11번지	5	-	-	5	-
			획지3	282.0						

9. 건축시설계획(변경)

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)			최고층수 (높이)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	정비계획	법적상한	
기정	왕궁 아파트 재건축 정비 구역	17,621.5	획지2 (2주구)	17,301.0	이촌동 300-11번지	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	200.00 이하	221.54 이하	238.17 이하	35층이하 (120m이하)
변경			획지3 (2주구)	282.0	이촌동 300-11번지 북서측	공공청사 (파출소 등)	50 이하	200.00 이하			5층이하 (20m이하)
			획지2	17,301.0	이촌동 300-11번지	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	200.00 이하	221.04 이하	249.43 이하	49층이하 (180m이하)
			획지3	282.0	이촌동 300-11번지 북서측	공공청사	50 이하	200.00 이하			5층이하 (20m이하)
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정		●총세대수 : 300세대 ●건립규모								
			구 분		세대수		비율(%)		비고		
			계		300		100.0		-		
			60㎡이하		50		16.67		공공소형		
			60~85㎡이하		-		-		-		
	85㎡초과		250		83.33		-				
	변경		●총세대수 : 318세대 ●건립규모								
			구 분		전체 세대수	조합원 및 일반분양	공공주택		비율(%)	비고	
						기부채납	국민주택규모 주택				
			계		318	260	27	31	100.0	-	
60㎡이하			68	10	27	31	21.4	-			
60~85㎡이하			-	-	-	-	-	-			
85㎡초과		250	250	-	-	78.6	-				
심의완화 사항	기정	●용적률완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조 재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설비용) 정비계획용적률(221.54%이하) → 예정법적상한용적률(238.17%이하)적용									
	변경	●용적률완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조 재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용) 정비계획용적률(221.04%이하) → 법적상한용적률(249.43%이하)적용									
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	●북측, 서측, 동측 건축한계선 5m 지정 ●남측 건축한계선 10m 지정									
	변경	●북측, 서측, 동측 건축한계선 5m 지정 ●남측 건축한계선 10m 지정 ●서측 고층부 벽면한계선 8m 지정									
기타사항에 관한 계획		●공공보행통로 계획으로 한강공원 및 주변정비구역과 보행동선 연결 - 남측 강변북로변 : 10m, 중심부 : 6m									

■ 용적률 계획(변경)
－ 지정

구 분		산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	획지면적 (공동주택용지)	공공시설 제공면적	건축물 환산부지면적	공공임대주택 환산면적	
					지분	임대주택 환산부지
		17,621.5㎡	17,301.0㎡	320.50㎡	54.96㎡	948.03㎡
총 순부담		● 순부담 면적 : 1,428.68㎡ (순부담률 8.11%) = 공공시설 제공면적 + 건축물 환산부지면적 + 공공임대주택 제공 면적 = 320.50㎡ + 54.96㎡ + 948.03㎡ + 105.19㎡ = 1,428.68㎡				
공공시설 제공면적		● 토지지분 면적 : 320.50㎡ = (도로 + 공공청사) - 계획 정비기반시설내 기존 국·공유지 - 무상양여 국공유지 = (38.50㎡ + 282.00㎡) - 0㎡ - 0㎡ = 320.5㎡				
건축물 (공공청사) 환산부지 면적		● 건축물(공공청사) 환산부지면적 : 54.96㎡ = {(건축물 연면적 × 표준건축비 ÷ (2019년 공시지가 × 부지가액 가중치)) = {(2,800,000원 × 435.00㎡) ÷ (11,080,000원 × 2)} = 54.96㎡ ※ 표준건축비 : 「2017년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(서울시)」 공공업무사무소 공사비 적용				
공공임대주택 제공 면적		● 공공임대주택 제공 면적 : 1,053.22㎡ - 토지지분 면적 : 획지면적 × (공공임대주택 연면적 ÷ 전체 연면적) = 948.03㎡ - 공공임대주택 환산부지 면적 : {(임대주택 연면적 × 표준건축비) ÷ (2019년 공시지가 × 부지가액 가중치)} = 105.19㎡ ※ 표준건축비 : 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부) ※ 공공임대주택 연면적 산정 기준 : 건축물의 공급면적				
용적률 (%)	정비계획 용적률 산정	● 정비계획용적률 = 계획(기준)용적률 × {1 + 1.3 × α토지 + 0.7 × α건축물} = 200 × {1 + 1.3 × 0.07757 + 0.7 × 0.00979} = 221.54% 이하 α토지 = 공공시설제공면적 ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적 = (38.50㎡ + 282.00㎡ + 948.03㎡) ÷ 16,352.97㎡ = 0.07757 α건축물 = 건축물 설치비용 환산토지 ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적 = (54.96㎡ + 105.19㎡) ÷ 16,352.97㎡ = 0.00979				
	예정법적상한 용적률	● 238.17% 이하				

- 변경

구 분		산 정 내 용				
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지면적 (공동주택용지)	새로 설치하는 기반시설(토지 및 대지지분)	건축물 기부채납 환산부지 면적	새로 설치하는 기반시설 내 국공유지	획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지
	17,621.5㎡	17,301.0㎡	1,196.53㎡	246.03㎡	-	-
총 순부담	- 순부담 면적 : 1,442.56㎡ (순부담률 8.19%) = 새로 설치하는 기반시설 + 건축물 기부채납 환산부지면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지 = 1,196.56㎡ + 246.03㎡ - 0 - 0 = 1,442.56㎡					
새로 설치하는 기반시설(토지) 제공면적	• 새로 설치하는 기반시설(토지) 제공면적 : 1,196.53㎡ = 도로 : 38.50㎡ + 공공청사 : 282.00㎡ + 임대주택 대지지분 : 876.03㎡					
건축물 기부채납 환산부지 면적	• 건축물 기부채납 환산부지 면적 : 246.03㎡ • 공공청사 : 68.03㎡ - ((연면적) 435.00㎡ × (설치비용) 3,753,636원) ÷ ((공시지가) 12,000,000원 × 2) = 68.03㎡ ※ 설치비용 : 2022년도 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 공공업무사무소(500㎡미만) 4,129,000원/㎡의 부가세(10%) 제외 • 임대주택 : 178.00㎡ - 지상층 : (연면적) 2,147.08㎡ × (설치비용) 1,035,636원 ÷ ((공시지가) 12,000,000원 × 2) = 92.65㎡ ※ 설치비용 : 2023 공공건설임대주택 표준건축비 21층 이상 50㎡초과 ~ 60㎡이하 1,139,200원/㎡의 부가세(10%) 제외 - 지하층 : (연면적) 2,381.71㎡ × (설치비용) 860,000원 ÷ ((공시지가) 12,000,000원 × 2) = 85.35㎡ ※ 설치비용 : 2023 분양가상한제 적용주택의 기본형 건축비 및 가산비용 지하층 건축비 947,000원/㎡의 부가세(10%) 제외					
용 적 률 (%)	기준	• 200.00%				
	정비계획 용적률 산정	• 정비계획용적률 = 기준용적률 × {1 + 1.3 × α토지 + 0.7 × α건축물} = 200 × {1 + 1.3 × 0.0728 + 0.7 × 0.0150} = 221.04% 이하 α토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 1,196.5㎡ ÷ 16,425.0㎡ = 0.0728 α건축물 = 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 246.0㎡ ÷ 16,425.0㎡ = 0.0150				
	법적상한 용적률	• 249.43% 이하(건축계획 용적률 적용)				

■ 공공주택의 건설에 관한 계획(변경)

구분		건 립 위 치	부지면적 (㎡)	동 수	세 대 수	세대규모		비 고
						전용면적	공급면적	
기정	임대 주택	서울시 용산구 이촌동 300-11번지	17,301	1	29	59.56㎡	77.472㎡	기부채납 공공임대
					21	59.56㎡	77.472㎡	재건축 소형주택
변경	공공주 택	서울시 용산구 이촌동 300-11번지	17,301	2	27	59.98㎡	79.52㎡	기부채납
					31	59.98㎡	79.52㎡	국민주택규모 주택

■ 국민주택규모 주택(소형주택) 공급면적 산정

－ 기정 (소형주택)

구분	적용산식	비고
정비계획용적률	●221.54%	－
예정법적상한용적률	●238.17%	－
소형주택완화용적률	●(예정법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (221.54% - 238.17%) × 50% = 8.315%	－
증가연면적	●16.63% × 17,301㎡ = 2,877.16㎡	－
재건축소형주택 확보 계획	●증가연면적(2,877.16㎡)의 50% = 1,438.58㎡ 이상 ●77.472㎡ × 21세대 = 1,626.91㎡(계획) > 1,438.58㎡ 이상(기준)	－

－ 변경 (국민주택규모 주택)

구분	적용산식	비고
정비계획용적률	●221.04%	－
법적상한용적률	●249.43%	－
국민주택규모 주택 기준	용적률 ●(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (249.43% - 221.04%) × 50% = 14.20%	－
	연면적 ●14.2% × 17,301.0㎡ = 2,456.37㎡이상	－
국민주택규모 주택 확보 계획	●79.52㎡ × 31세대 = 2,465.17㎡(계획) > 2,456.37㎡ 이상(기준)	－

10. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과(변경없음)

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용
환경보전	•환경성 검토를 통해 정비구역 내 정비사업에 의한 환경영향에 따라 영향 저감방안 강구 •대부분이 주거지역으로 사업시행으로 인한 녹지 변동은 없으며, 사업시행 시 단지 내 녹화를 통해 최대한의 녹지 공간 확보
재난방지	•건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 방재계획 수립 •구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로의 유입을 최소한으로 억제하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립 •지형적 영향으로 인한 재해방지를 위하여 우수합류지점을 최대한 확보하는 계획 수립

나. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 환경	생태 면적율	30%	○	· 계획대상지 내 공간유형별 확보	· 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등 적용예정	-
	녹지 네트워크	주변녹지와 연계	○	· 계획대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	· 조정 및 녹지계획에 반영	-
	지형변동	절성토비율 20%미만	-	· 지형변화 최소화	· 지형에 순응한 계획 수립	-
		지형변동 비율30%미만	-	· 지형변화 최소화	· 지형에 순응한 계획 수립	-
	비오름	3등급	-	· 비오름유형평가 3등급, 개별비오름 평가제외 등 급으로 조사됨	· 조정공간의 확보	-
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	○	· 대부분 저층 건물로 주변지역에 대한 일조 장애는 없는 것으로 조사됨	· 일조 영향 최소화 되도록 건물배치 및 층수고려	-
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 대부분 저층 건물로 이루어져 있어 바람길의 영향 은 거의 없음	· 바람의 진행방향을 고려한 건물배치	-
	에너지	에너지절약계획 수립	○	· 향후 에너지사용량 추정 · 에너지원 변경가능여부조사	· 에너지절약형 설비기기 도입	-
		신재생에너지 사용	×	-	-	-
	경관	Skyline보전	○	· 주변시설물과의 조화	· 건물배치, 높이설정에 반영	-
		가로녹시율 30%	○	· 계획구역내 녹시율은 일부 조정 녹지를 제외하고 대부분 없음	· 조정공간, 어린이놀이터 적용	-
	휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	· 주변에 휴식여가공간 부족 · 당해 대상지에 조성 필요	· 조정공간, 어린이놀이터등조성	-
	보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	×	· 보행자의 안전과 보행동선을 고려한 편의시설물 설치	-	-
		자전거전용도로 계획수립	×	· 대지면적이 협소하여, 자전거도로 확보에 한계가 있음	-	-
		자전거보관소 15대/100unit	○	· 교통분담을 위한 자전거 이용	· 125대 이상 설치	-
추가	대기질	-	-	· 비산먼지발생에 의한 영향 배기 가스발생	· 방진망 설치, 공사장 살수계획 · 계획구역내 녹지공간 조성 계획으로 영향 최소화	-
	물 순환(수질)	-	-	· 운영시 오수발생	· 기존 시 하수관로에 연계처리	-
	폐기물	-	-	· 운영시 생활분노폐기물 발생	· 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화	-
	소음 및 진동	-	-	· 공사시 투입장비에 의한 소음발생 · 운영시 교통소음발생	· 가설방음판넬설치 · 녹지공간조성	-

11. 정비사업 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			기정	변경	변경후	
관리처분계획 (재건축사업)	구역지정(변경) 일로부터 4년 이내	왕궁아파트 주택재건축 정비사업조합	(현황)250세대 증)50세대 (계획)300세대	증)18세대	(현황)250세대 증)68세대 (계획)318세대	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획
대성지 서측 강변유치원, 중경고등학교 입지	「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 - 추후, 동법 제30조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서 작성 시 교육감 또는 교육장과 협의하여 반영 - 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음

Ⅲ. 서빙고아파트지구 지구단위계획에 관한 결정 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정 조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	서빙고아파트지구 지구단위계획구역	용산구 이촌동, 서빙고동 일대	853,744.4	-	853,744.4	-

② 도시관리계획에 관한 결정조서

1. 용도지역·지구 결정조서(변경없음) : 생략

2. 도시계획시설 결정조서(변경없음) : 생략

③ 건축계획에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경없음) : 생략

2. 건축물 등에 관한 결정(변경없음) : 생략

3. 건축물 배치 · 형태 및 경관계획에 관한 결정조서(변경없음) : 생략

4. 특별계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

가. 특별계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역 1	이촌동 415번지 일원	27,629.5	-	27,629.5	한강대우아파트
기정	특별계획구역 2	이촌동 399-1번지 일원	7,435.0	-	7,435.0	우성아파트
기정	특별계획구역 3	이촌동 404번지 일원	61,305.1	-	61,305.1	한가람아파트
기정	특별계획구역 4	이촌동 412번지 일원	27,572.0	-	27,572.0	코오롱아파트
기정	특별계획구역 5	이촌동 402번지 일원	31,778.4	-	31,778.4	강촌아파트
기정	특별계획구역 6	이촌동 300-157번지 일원	84,262.1	-	84,262.1	한강맨션
기정	특별계획구역 7	이촌동 300-301번지 일원	17,191.1	-	17,191.1	한강삼익아파트
기정	특별계획구역 8	이촌동 300-11번지 일원	17,621.5	-	17,621.5	왕궁아파트
기정	특별계획구역 9	이촌동 301-170번지 일원	16,508.1	-	16,508.1	반도아파트일대
기정	특별계획구역 10	서빙고동 241-21번지 일원	114,584.8	-	114,584.8	신동아아파트 일대

나. 특별계획구역 계획지침

1) 유형1 : 정비계획 수립 완료형(변경없음) : 생략

가) 특별계획구역 6~7 (변경없음) : 생략

나) 특별계획구역 8 (왕궁APT)(변경없음)

구분	계획내용	비고
위치	●서울시 용산구 이촌동 300-111번지	-
면적	●17,621.5㎡	-
용도지역·지구	●제3종일반주거지역 ●역사문화특화경관지구(강변북로변 양측 12m)	-
공공기여율	●한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙 ●2006년 용도지역 상향(제2종일반주거(12층)→제3종일반주거)된 주택용지는 공공기여 10%별도 이행	-
공공시설 등 계획	●서울특별시 용산구고시 제2020-180호(20.05.01) 결정사항 준용 - 공공청사(282.0㎡), 도로(38.5㎡) 설치	-
획지 계획	W1 ●공동주택 및 부대복리시설(17,301.0㎡)	-

구분		계획내용	비고
	W2	•공공청사 (282.0㎡)	-
밀도 계획	건폐율	W1 •30%이하	-
		W2 •50% 이하	-
	용적률	W1 •기준(허용)용적률 : 200% 이하 - 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따라 허용용적률 의무사항을 준수하여야 함 •상한용적률 : 300% 이하	도시 및 주거환경 정비기본계획 변경시 변경된 기준 적용 (단,기준(허용)용적률 유지)
		W2 •200% 이하	-
	높이	W1 •공동주택 및 부대복리시설 - 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름 (기본계획 변경 시 변경된 기준 적용)	-
		W2 •5층 이하(20m 이하)	-
건축선	건축한계선	•지구통경축변(이촌로88길), 북측, 동측 : 도로경계선으로부터 5m •남측 : 도로경계선으로부터 10m	지침도에 따름
	벽면한계선	•지구통경축변(이촌로88길) - 15층 이상 건축물의 경우 벽면을 도로경계선으로부터 8m 후퇴 (11층 이상부터 적용)	
대지 내 공지	공공보행통로	•단지 내 통로 - 대상지 내 공공보행통로 계획으로 한강공원 및 주변정비구역과 보행동선 연결(남측 강변북로변 10m, 중심부 6m)	-
기타사항		•본 지구단위계획 결정 고시 전 정비계획이 결정고시 되거나, 개발기본계획에 따라 사업시행인가 된 구역은 해당 고시 된 사항으로 세부개발계획이 수립된 것으로 보며 세부개발계획 변경시 본 지침을 따름 - 서빙고아파트지구 개발기본계획(정비계획)변경/지구단위계획 결정 및 지형도면 고시(서울특별시 고시 제2020-180호 (20.05.01.)) •정비계획(개발기본계획 포함)이 수립된 단지가 경미한 변경사항(「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 동법 시행령 제13조에 의한 경미한 사항)으로 변경할 경우 본 지침을 적용하지 않을 수 있음	-

2) 유형2 : 정비계획 지정대상(전환형)(변경없음) : 생략

5. 특별계획가능구역에 관한 결정조서(변경없음) : 생략

6. 리모델링 사업 추진구역에 관한 결정조서(변경없음) : 생략

④ 기타사항에 관한 결정조서

1. 교통처리에관한 결정조서(변경없음) : 생략

IV. 특별계획구역8 세부개발계획 변경

1. 특별계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역 8	이촌동 300-11번지 일원	17,621.5	-	17,621.5	왕궁아파트

※ 왕궁아파트는 서울특별시 고시 제2020-180호(2020.05.10.)로 재건축 정비계획이 결정고시 되었으며, 특별계획구역8 계획지침 기타사항에 따라 세부개발계획이 수립된 것으로 봄

※ 본 세부개발계획 변경사항은 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 의하여 경미한 사항을 변경하는 것으로 특별계획구역8 계획지침 기타사항에 따라 계획지침을 적용하지 않을 수 있음

2. 도시관리계획에 관한 결정조서(변경없음)

가. 용도지역 결정조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	17,621.5	-	17,621.5	100.0	-
제3종일반주거지역	17,621.5	-	17,621.5	100.0	-

나. 도시계획시설에 관한 결정조서(변경없음)

1) 도로 결정조서

도면 표시 번호	구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원 (m)								
㉔	기정	소로	1	A	10	집산 도로	166	이촌동 (301-2)	이촌동 (300-307)	일반 도로	-	서고 제2020-180호 (2020.05.01.)	-
㉕	기정	중로	3	13	12	국지 도로	144 (3)	이촌동 (301-163)	이촌동 (300-11)	일반 도로	-	서울시고시 제2006-98호 (2006.03.23.)	-

※ 연장의 ()는 구역 내 사항임

2) 공공청사 결정조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉔	-	공공청사	이촌동 300-11	282	-	282	서고 제2020-180호 (2020.05.01.)	-

※ 공공청사의 관리청은 서울특별시장으로 지정하고, 통합심의 등 제반절차를 통해 세부시설 결정(예정)

다. 공공기여 계획(변경)

구분	특별계획구역8 계획지침	세부개발계획		비고
		기정	변경	
공공기여율	- 한강변 공공시설 (순부담)비율:10% 내외 원칙 2006년 용도지역 상향된(제2종(12층) → 제3종)주택용지 공공기여 10% 별도 이행	1,428.68㎡ (8.11%) (공공청사, 도로, 임대주택)	1,442.56㎡ (8.19%) (공공청사, 도로, 임대주택)	※정비계획(개발기본계획 포함)이 수립된 단지가 경미한 변경사항으로 변경할 경우 특별계획구역 지침을 적용하지 않을 수 있음

※ 정비계획 결정(' 2020.5.1. 서고제2020-180호), 지구단위계획 결정(' 2023.5.1. 서고제2023-392호)

라. 건축물 등에 관한 결정조서

1) 획지 결정조서 (변경없음)

구분	위치	면적(㎡)	비고
소계	-	17,583.0	-
획지	획지2	이촌동 300-11	공동주택 및 부대복리시설
	획지3	이촌동 300-11 북측	공공청사

2) 건폐율 계획(변경없음)

구분	특별계획구역8 계획지침	세부개발계획		비고
		기정	변경	
건폐율	획지2	30%	좌동	공동주택 및 부대복리시설
	획지3	50%	좌동	공공청사

3) 용적률 계획(변경)

구분		특별계획구역8 계획지침	세부개발계획		비고
			기정	변경	
용적률	획지2	기준	200% 이하	좌동	공동주택 및 부대복리시설
		상한	300% 이하	221.54%	
		법정상한	-	238.17%	
	획지3	200% 이하	좌동	좌동	공공청사

4) 높이 계획(변경)

구분		특별계획구역8 계획지침	세부개발계획		비고
			기정	변경	
높이	획지2	- 공동주택 및 부대복리시설 - 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거 환경정비 기본계획에 따름(기본계획 변경 시 변경된 기준 적용)	35층이하 (120m이하)	49층이하 (180m이하)	공동주택 및 부대복리시설
	획지3	5층 이하(20m이하)	좌동	좌동	공공청사

5) 배치 계획(변경)

구분	특별계획구역8 계획지침	세부개발계획		비고
		기정	변경	
건축선	●지구통경축변(이촌로88길), 북측, 동측 : 도로경계선으로부터 5m ●남측 : 도로경계선으로부터 10m	좌동	좌동	-
	●지구통경축변(이촌로88길) - 15층 이상 건축물의 경우 벽면을 도로경계선 으로부터 8m 후퇴(11층 이상부터 적용)	-	●지구통경축변(이촌로88길) - 15층 이상 건축물의 경우 벽면을 도로경계선 으로부터 8m 후퇴(11층 이상부터 적용)	-
대지내 공지	●단지 내 통로 - 대상지 내 공공보행통로 계획으로 한강공원 및 주변 정비구역과 보행동선 연결 (남측 강변북로변 10m, 중심부 6m)	좌동	좌동	-

■ 2024년 제2차(2024.05.23.) 서울특별시 정비사업 통합심의위원회 심의(자문) 의견

☒ 건축 및 경관계획 관련하여 아래와 같이 자문의견을 제시합니다.

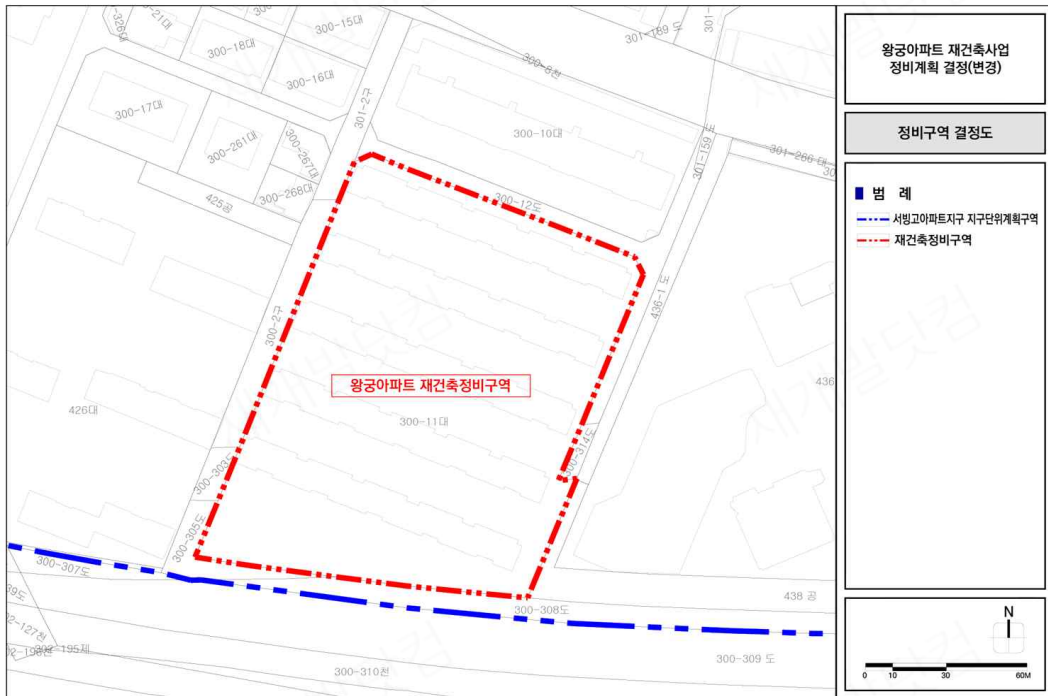
☐ 건축, 경관분야

구분	자문의견	조치방향	비고
1	◦ 자문안의 한강변 첫 주호 계획은 아래사항을 검토하여 반영 바람 - 한강변 첫 주동은 20층 내외로 계획하는 것이 원칙으로, 제시된 주호 형태는 뒤편의 주호와 한 매스로 보임으로 지양하시기 바라며, - 인근 단지의 일조권 등을 위해 불가피하게 주호의 형태로 계획할 시에는, 다양하게 하는 방안 (주호는 한강변과 직각으로 길게 배치, 날개형태 및 굽은 형태로 붙힌 주호등)을 검토하여 20층 이내로 계획 바람	◦ 향후 통합심의위원회 심의 시, 특별건축구역 지정을 고려하고 인근 단지의 일조권등 우선하여, 첫 주동주호에 대한 다양한 대안 설정을 통해 재검토하도록 하겠음	추후 반영
2	◦ 주변 단지 및 서빙고 아파트지구 보행동선 연계에 위해 공공보행통로의 사중점의 위치는 당초 결정된 사항을 유지할 것. 다만, 공공보행통로선형은 유선형태로 검토 가능	◦ 공공보행통로는 이용자의 인지성을 고려하여 직선형태로 기결정 위치와 유사하게 조정하고 ◦ 향후 통합심의위원회 심의 시, 협소한 대지 내 합리적인 건축배치와 개방형 공동이용 시설 연계를 위한 보행동선을 고려하여 재검토 하도록 하겠음 ※ 소규모 단지 내 합리적인 건축배치를 고려 하여 향후 통합심의위원회 심의 시 공공청사등 재검토	일부 반영

V. 열람 장소 : 기타 자세한 내용은 시민열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(02-2133-7286) 및 용산구 주택과(02-2199-7363)에 관계 도서를 비치하고 있습니다.

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

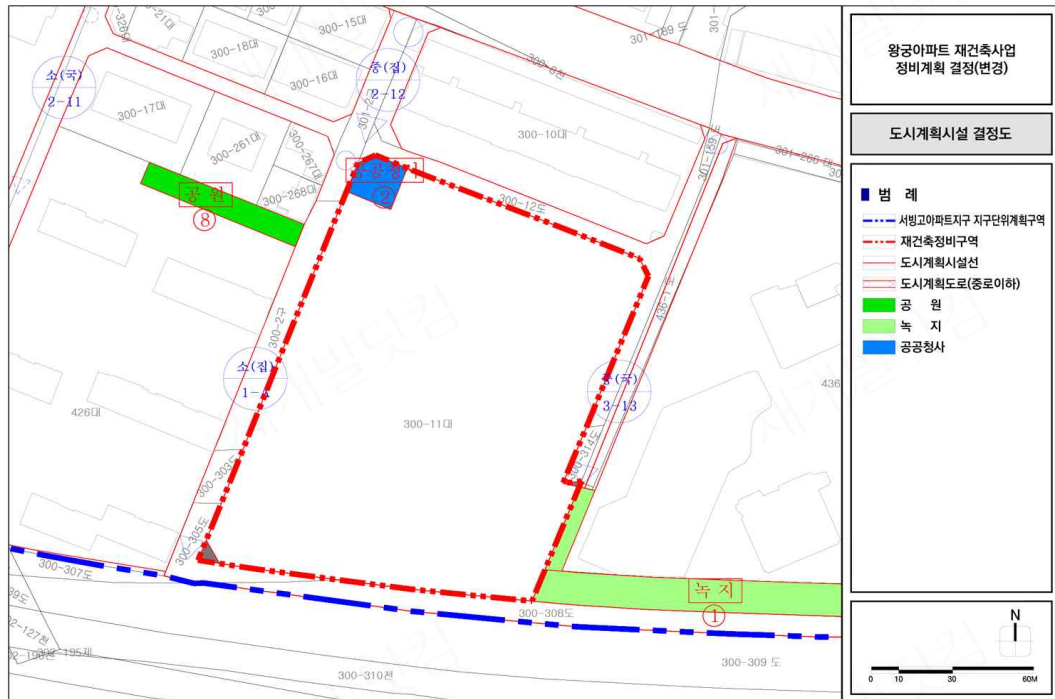
■ 정비구역 결정도(변경없음)



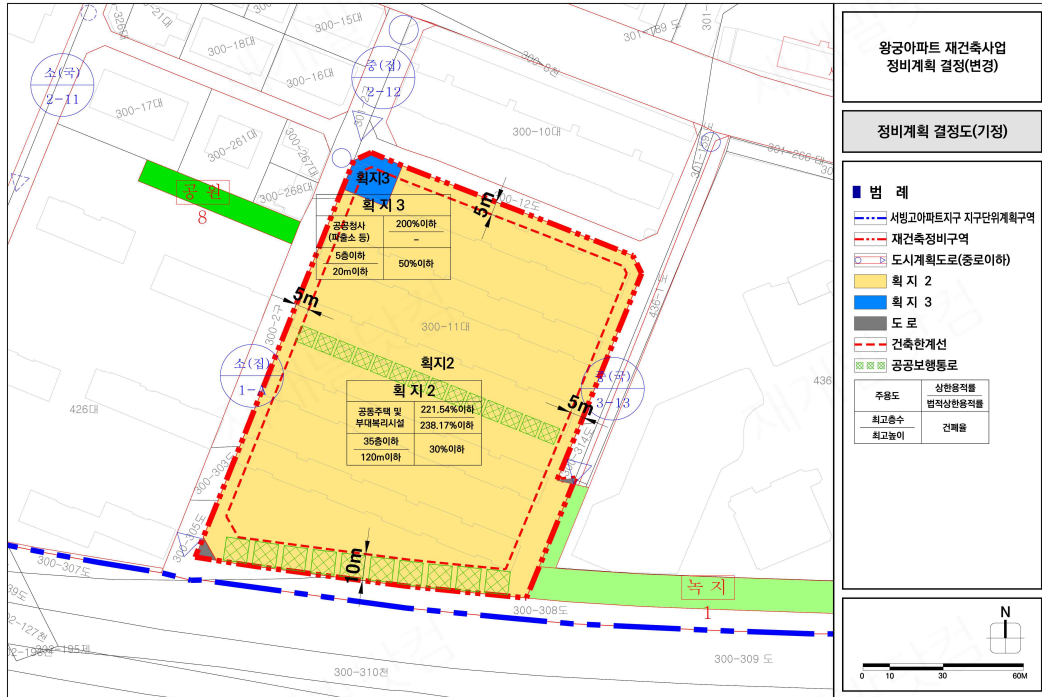
■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



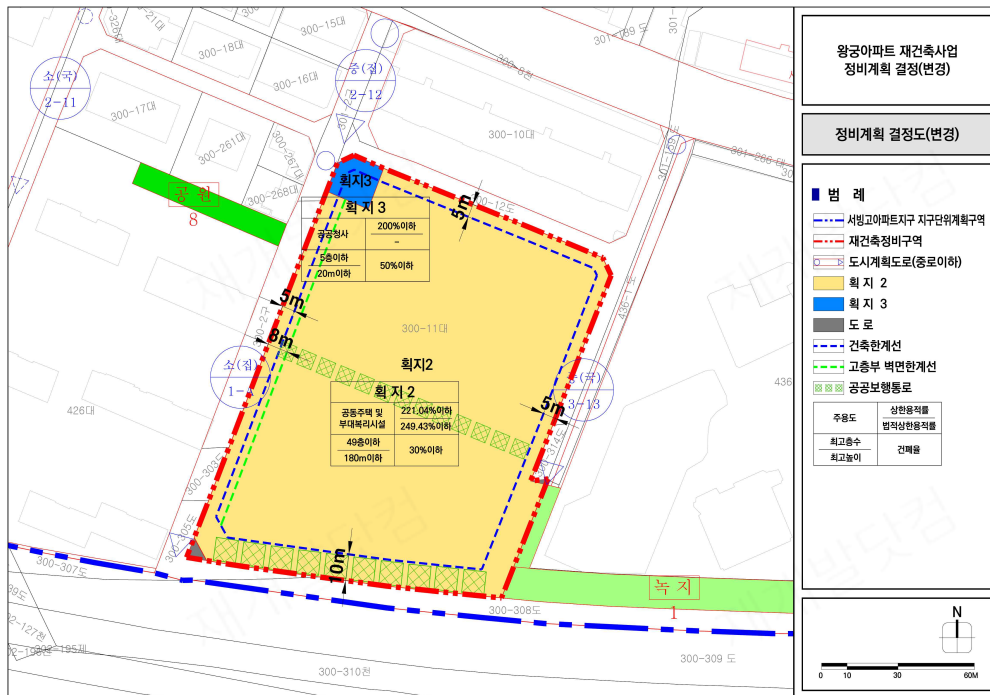
■ 도시계획시설 결정도(변경없음)



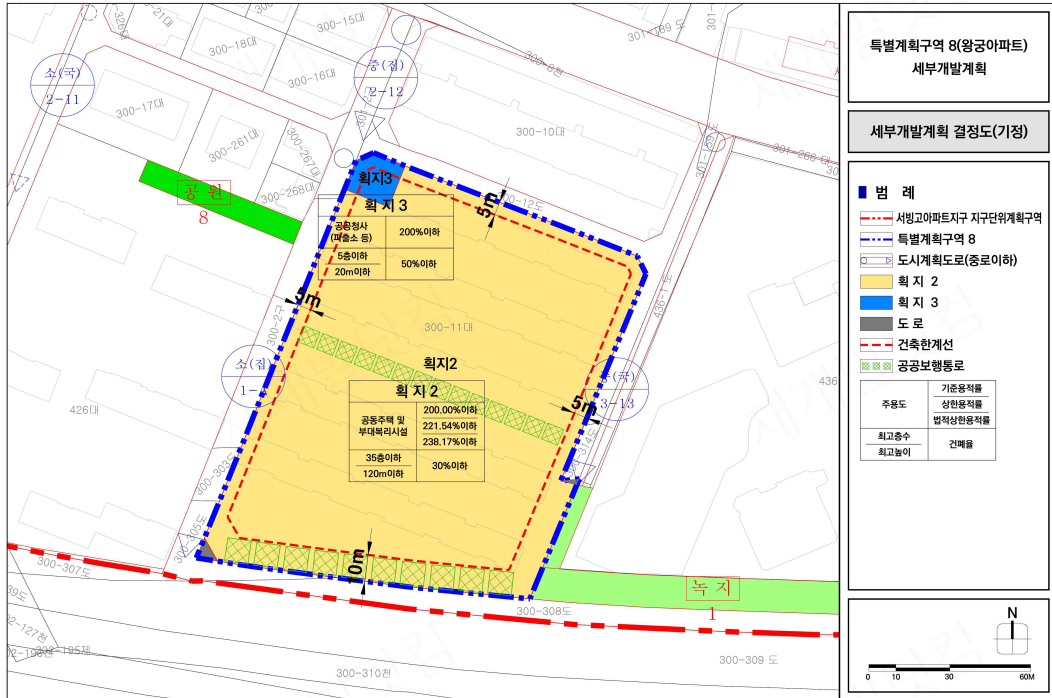
■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)



■ 특별계획구역8 세부개발계획 결정도(기정)



■ 특별계획구역8 세부개발계획 결정도(변경)

