

도시관리계획(서빙고아파트지구 지구단위계획) 결정(변경)(안) 재열람공고

- 1. 서울특별시고시 제2023-392호(2023.09.07.)로 결정되고 서울특별시 용산구공고 제2024-1474호(2024.11.28.)로 열람공고한 서빙고아파트지구 지구단위계획구역 내 용산동6가 69-167번지 외 1필지의 지구단위계획 결정(변경)(안)에 대하여, 2025년 제3차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의결과(수정가결)를 반영하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은법 시행령 제22조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제6조, 「서울특별시 도시계획조례」 제7조 규정에 의거 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 재열람 공고 합니다.
- 2. 본 도시관리계획(안)에 대하여 의견이 있으실 경우 열람기간 내에 열람장소에 의견서를 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 3월 20일
서울특별시 용산구청장

가. 재열람공고 사유 및 주요 수정사항

- 사 유 : 2025년 제3차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의결과(수정가결) 반영
- 수정사항 : 건축선(벽면한계선 신설) 변경 및 지역필요시설 공사비 관련 지침 개정사항 반영 등

나. 열람기간 : 공고일 다음일로부터 14일간

다. 열람장소 : 용산구청 도시계획과(☎02-2199-7415) 및 서울도시공간포털(urban.seoul.go.kr)

라. 열람내용 : 도시관리계획(서빙고아파트지구 지구단위계획) 결정(변경)(안)

① 지구단위계획구역에 관한 결정 사항

1. 지구단위계획 결정 (변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	서빙고아파트지구 지구단위계획구역	용산구 이촌동, 서빙고동 일대	853,744.4 (3,769.0)	서울특별시고시 제2023-392호 (2023.09.07.)	-

※ ()는 금회 변경 대상지 면적임

② 도시관리계획에 관한 결정 사항

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		853,744.4	-	853,744.4	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	73,771.2	-	73,771.2	8.6	-
	제2종일반주거지역(7층 이하)	42,288.4	-	42,288.4	5.0	-
	제3종일반주거지역	736,835.7	감) 3,769.0	733,066.7	85.9	-
	준주거지역	-	증) 3,769.0	3,769.0	0.4	-
녹지 지역	자연녹지지역	849.1	-	849.1	0.1	-

■ 변경사유서

도면표 시번호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	용적률	결정사유
		기 정	변 경			
-	용산동6가 69-167번지 외 1필지	제3종일반 주거지역	준주거 지역	3,769	500% 이하	서빙고역세권 효율적 토지이용을 위한 역세권 활성화사업 추진에 따라 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 의거 용도지역 변경함

나. 용도지구 결정 조서 (변경없음,기재생략)

2. 도시계획시설에 관한 결정 (변경없음,기재생략)

3. 공공기여에 관한 결정 (신설)

가. 획지1 역세권 활성화사업 공공기여계획

구 분	계획기준	공공기여율		계획내용	비고
기존 중심시설용지 주거용도 전환	• 주거용도전환비율 (80%)의 5%	4%	부지면적의 22.75% 이상	• 공공기여율 : 총 67.46%(2,542.9㎡) ① 지역필요시설 : 3.34%(126.1㎡) ② 기반시설 : 64.12%(2,416.8㎡)	-
역세권 활성화사업 용도지역 변경 (제3종일반주거지역 → 준주거지역)	• 증가용적률(400% -250%)의 1/2 부지면적 기준으로 환산 적용	18.75%			
「서울특별시 도시계획 조례」 제51조제2항제3호에 따른 준주거지역 임대주택 추가 확보	• 증가용적률(500% - 400%)의 1/2에 해당하는 용적률 공공임대주택 확보	공공임대주택 용적률 50%p 이상		• 공공임대주택 용적률 : 50.04%p(용적률산정용 연면적 1,886.04㎡)	-

□ 공공기여시설 세부계획

구분	공공기여 면적				연면적	위치 및 규모	비고 (관리청)
	계	부지 제공면적	환산 부지면적	공공기여율			
지역필요시설 (데이케어센터)	126.1㎡	87.5㎡	38.6㎡	3.34%	808.07㎡	지상1층	용산구
기반시설 (미집행 도로)	2,416.8㎡	2,416.8㎡	-	64.12%	-	용산구 6가 69-166번지 외 2필지/ 3,867㎡	서울시
공공임대주택	350.2㎡	350.2㎡	-	9.29%	3,234.52㎡	18세대	서울시

- 주1) 공공기여계획은 본 지구단위계획의 건축물 용도계획 상 '[별표1] 입지여건별 비주거시설 비율 가이드라인', 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」, 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조제2항제3호에 따라 설치 적용함
- 주2) 공공임대주택의 경우 토지는 기부채납, 건축물은 공공건설임대주택 표준건축비를 적용하여 서울특별시로 매입되며, 그 외 공공기여시설(건축물)은 토지, 건축물 모두 기부채납함
- 주3) 공공기여량은 사업자가 제시한 감정평가금액(43,000,000원/㎡)으로 산정하여 산출하였으며, 건축심의 전 공공시설 등 부지가액 산정을 위한 감정평가를 시행하고, 감정평가 결과를 반영하여 공공기여 계획을 확정하여야 함
- 주4) 지역필요시설 건축비는 '공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련(2024)' 및 '분양가상한제 지하층 건축비 (국토부고시 제2024-497호, '24.9.13)'에서 부가가치세 제외 후 적용
- ※ 도로(용산동6가 69-166번지, 69-168번지, 서빙고동 271-105번지) 기부채납 면적(3,867㎡)은 획지와 도로 용도 지역 가중치(0.625) 적용하여 2,416.8㎡로 공공기여율 산정
- ※ 향후 건축계획 등에 따라 공공기여 세부계획은 조정될 수 있음

③ 건축계획에 관한 결정 사항

1. 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

가. 가구 및 획지 결정 조서

1) 가구 및 획지 설정기준 (변경)

구분	적용대상	계획내용	비고
가구	-	• 6m 이상 도로로 구획되는 블록을 기준으로 가구 설정	25개소
계획단위	특별계획구역	• 정비사업 추진단지(추진위 승인 ~ 준공전) • 미추진 단지 중 부지면적 1만㎡이상 또는 200세대 이상	10개소
	특별계획가능구역	• 계획적으로 통합개발을 통해 도시기능 도입이 필요하나 다수의 이해 관계자로 구성되어 주민의 동의에 따라 추진이 필요한 구역	2개소
	(신설) 획지	• 계획적 목적을 달성하기 위하여 획지선으로 구획된 일단의 지역	1개소
공동개발	공동개발(지정)	• 토지소유자가 서로 다른 필지이나 기 건축이 완료된 지역(과소필지)	2개소
	(변경) 공동개발(권장)	• 기 건축된 필지 중 토지소유자가 동일한 필지 • 토지소유자가 서로 다른 필지이나 기 건축이 완료된 지역 ※ 도로에 의해 단절되지 않은 연결된 필지간 통합적 공동개발 가능	22개소 → 21개소
	자율적 공동개발	• 2필지 이상의 자율적 공동개발을 통하여 집단적으로 노후 건축물의 정비를 유도하며, 자율주택정비사업을 권장함 • 자율적 공동개발을 통해 100세대 이상의 공동주택(도시형생활주택 150세대) 개발, 인근 단지와 통합 재건축시 RA-3코트 기준 적용 가능 - 연결된 아파트단지와의 상호 합의를 전제로 공동개발을 권장함	舊 개발 잔여지

※ 특별계획가능구역1 해제 시 각 필지별 주거전환에 대한 공공기여는 가구(H) 내 도로 확보를 우선하도록 함 (공공기여 면적외 미확보 되는 도로부지는 공공에서 확보하도록 함)

■ 변경사유서

도면표시번호	구 분	변경내용
-	획지계획 신설	• 계획적 목적을 달성하기 위하여 획지선으로 구획된 일단의 지역에 대한 개발단위 기준 신설
-	공동개발(권장) 변경	• 용산동6가 69-167번지 외 1필지 서빙고역 역세권 활성화사업 추진에 따른 공동개발(권장) 변경

2) 가구에 관한 결정조서 (변경없음, 기재생략)

3) 공동개발(지정) (변경없음, 기재생략)

4) 공동개발(권장) (변경)

구분	가구번호	면 적(㎡)	위 치	대지면적(㎡)	비고
폐지	X	3,769.0	용산동6가 69-167	3,390.0	• 신동아쇼핑
			서빙고동 271-106	379.0	

※ 상기면적은 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

※ 대상지 외 기재 생략

■ 변경사유서

도면표시번호	구 분	변경내용
-	공동개발 폐지	• 용산동6가 69-167번지 외 1필지 서빙고역 역세권 활성화사업 추진을 위한 획지 신설에 따른 공동개발(권장) 폐지

5) 특별계획(가능)구역 (변경없음, 기재생략)

6) 획지에 관한 결정 조서 (신설)

구분	가구 번호	획지 번호	면 적(㎡)	위 치	대지면적(㎡)	비고
신설	X	1	3,769.0	용산동6가 69-167	3,390.0	• 신동아쇼핑
				서빙고동 271-106	379.0	

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	• 획지 신설	• 동일 소유자 토지인 용산동6가 69-167번지 외 1필지 서빙고역 역세권 활성화사업 추진에 따른 획지 신설

2. 건축물 등에 관한 결정 (변경)

가. 건축물 용도계획 (변경)

1) 권장용도 (변경없음, 기재생략)

2) 허용용도 (변경없음, 기재생략)

3) 불허용도 (변경)

□ 지정

구 분	도면표시	전층 불허용도	비고
불허용도	A	- 제2종근린생활시설 중 일반업무시설(1층에 한함), 총포판매소, 장의사, 게임제공업소 - 공장 - 위험물저장 및 처리시설 - 의료시설 중 정신병원 - 지목상 “종”의 경우 건축법 시행령[별표1] 6. 종교시설 이외 용도 - 창고시설 - 동물 및 식물관련 시설 - 교정 및 군사시설	-
	B	허용용도 이외의 용도	-
	C	- 단독주택 - 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 - 업무시설 중 오피스텔 - 노인복지시설 중 노인복지주택 ※ 단, 위 용도 중 시[市] 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며 [별표1]을 가이드라인으로 함 - 공동주택	-
불허용도	D	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용도 이외 용도	-

※ 허용용도 가 / 불허용도 B 용도계획은 사업부지 면적 5천㎡ 이상 또는 100세대 이상 공동주택(아파트)을 건립하는 경우에 적용하며, 그 외 경우는 불허용도 A 적용 가능

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

- [별표 1] 입지여건별 비주거시설 비율 가이드라인 (기재생략)

□ 변경

구 분	도면표시	전층 불허용도	비고
불허용도	A	- 제2종근린생활시설 중 일반업무시설(1층에 한함), 총포판매소, 장의사, 게임제공업소 - 공장 - 위험물저장 및 처리시설 - 의료시설 중 정신병원 - 지목상 “종”의 경우 건축법 시행령[별표1] 6. 종교시설 이외 용도 - 창고시설 - 동물 및 식물관련 시설 - 교정 및 군사시설	-
	B	허용용도 이외의 용도	-
	C	- 단독주택 - 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 - 업무시설 중 오피스텔 - 노인복지시설 중 노인복지주택 ※ 단, 위 용도 중 시[市] 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며 [별표1]을 가이드라인으로 함 - 공동주택	-
	D	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용도 이외 용도	-

※ 허용용도 가 / 불허용도 B 용도계획은 사업부지 면적 5천㎡ 이상 또는 100세대 이상 공동주택(아파트)을 건립하는 경우에 적용하며, 그 외 경우는 불허용도 A 적용 가능 (획지1 서빙고역 역세권 활성화사업은 불허용도 A, C 적용)

※ 획지1 서빙고역 역세권 활성화사업의 경우 공동주택을 허용하되, 본 지구단위계획의 ‘[별표1] 입지여건별 비주거 시설 비율 가이드라인’ 준용

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

- [별표 1] 입지여건별 비주거시설 비율 가이드라인 (변경없음, 기재생략)

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
C	• 불허용도 변경	• 획지1 서빙고역 역세권 활성화사업에 한하여 사업계획에 따라 공동주택 허용

4) 지정용도 (신설)

구 분	도면표시	위치	계획내용	비고
지정 용도	1	저층부 (1~2층)	- 제1종 근린생활시설 중 소매점(건축자재 제외), 휴게음식점, 제과점 - 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 서점, 사진관 - 업무시설(오피스텔 제외)	획지1

※ 저층부(1~2층) 지정용도는 각종 바닥면적의 50% 이상 확보한 경우 당해 용도를 수용한 것으로 봄
(바닥면적 산정시 공용부분 면적 제외)

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
1	• 지정용도 신설	• 획지1 서빙고역 역세권 활성화사업에 한하여 가로활성화 및 기존 업무기능 도입 유도를 위해 저층부(1~2층) 지정용도 지정

나. 건축물 밀도계획 (변경)

1) 건폐율 계획 (변경)

구 분	건 폐 율		코드구분
	기 정	변 경	
제1종일반주거지역	60% 이하	60% 이하	CN-1
제3종일반주거지역	50% 이하	50% 이하	RA-3, RA-(3), RG-3, CG-3, CG-(3), CN-3, CN-3(이면부), CN-(3)
	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 건폐율 적용	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 건폐율 적용	RA-3(정비계획 결정)
준주거지역	-	60% 이하	획지1

※ 둘 이상의 용도지역·용도지구에 걸치는 대지에 대한 적용의 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 규정을 따르도록 함

※ 「주택법」에 따른 공동주택 리모델링 사업 시, 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 및 서울특별시 지구단위 계획 수립기준의 4-3-2. 공동주택 리모델링형 계획수립기준 적용

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

□ 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 건폐율 (변경없음, 기재생략)

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	- 건폐율 변경 -기정 : 제3종일반주거지역 50% 이하 -변경: 준주거지역 60% 이하	획지1 서빙고역 역세권 활성화사업 추진을 위해 용도지역 상향된 준주거지역에 대하여 건폐율 계획 신설 (「서울시 도시계획 조례」 준용)

2) 용적률 계획 (변경)

□ 기정

구 분	용적률			비고	코드구분
	기준	허용	상한		
제1종일반 주거지역	150%이하	150%이하	법적용적률 2배이하	-	CN-1
제3종일반 주거지역	200%이하	200%이하	300%이하	-	RA-(3)
	230%이하	230%이하	300%이하	-	RA-3
	250%이하	250%이하	법적용적률 2배이하	단, 공동주택이 주용도로로서 부지면적 5,000㎡ 이상 또는 100세대(도시형생활주택의 경우 150세대) 이상 (공동)개발시 또는 공동주택 통합개발시 코드 RA-3을 적용	RG-3
					CG-3
					CN-3
					CN-3 (이면부)
	200%이하	230%이하	250%이하	단, 공동주택이 주용도로로서 부지면적 5,000㎡ 이상 또는 100세대(도시형생활주택의 경우 150세대) 이상 (공동)개발시 또는 공동주택 통합개발시 코드 RA-3을 적용	CG-(3)
					CN-(3)
	-	-	-	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용적률 적용	RA-3 (정비계획 결정)

- ※ 기준용적률 200%, 230%를 적용하는 공동주택은 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11.)」에 따라 서울시 도시·주거환경정비기본계획 및 서울시 지구단위계획 수립기준(‘23.3.) 허용용적률 인센티브 항목을 준용하여 허용용적률 완화범위 20%(코드 RA-(3)의 경우 10%)에 상응하는 인센티브 의무사항을 준수하여야 함(단, 향후 관련계획 및 기준 변경시 변경된 허용용적률 인센티브 항목 적용)
- ※ 상한용적률은 향후 변화된 구역여건을 반영하여 세부개발계획 수립 시 완화항목 및 인센티브를 확인하여 심의를 통하여 수립 및 결정
- ※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획」을 적용하고, 그 외의 기타 획지의 경우 「서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」상 상한용적률 인센티브 계획기준에 따름
- ※ 위의 용적률에도 불구하고 도시 및 주거환경정비법 또는 아파트지구 개발기본계획에 따라 재건축사업이 준공된 단지(필지)는 관련계획으로 결정된 용적률을 따름
- ※ 기존 중심시설용지 및 개발잔여지는 역세권 사업 충족시 해당사업별 기준에 따른 용도지역 변경, 용적률, 높이 등에 대한 기준을 적용 가능하며, 주변 용도지역을 고려하여 준주거지역까지만 용도지역 상향 가능
- ※ 「주택법」에 따른 공동주택 리모델링 사업시, 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준의 4-3-2. 공동주택 리모델링형 계획수립기준 적용
- ※ 2006년 용도지역 상향부지(RA-(3), CG-(3), CN-(3))는 재건축 추진 시 용도지역 상향에 따른 공공기여 10% 별도 이행
- ※ RA-3, RA-(3) 중 사업부지 면적 5천㎡ 이상 또는 100세대 이상의 공동주택(아파트)을 건립하지 않는 경우 RG-3의 용적률 체계를 적용할 수 있음. 단, 2006년 용도지역 상향지역의 기준/허용/상한 용적률은 200%/230%/250% 적용
- ※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

□ 변경

구 분	용적률			비고	코드구분
	기준	허용	상한		
제1종일반 주거지역	150%이하	150%이하	법적용적률 2배이하	-	CN-1
제3종일반 주거지역	200%이하	200%이하	300%이하	-	RA-(3)
	230%이하	230%이하	300%이하	-	RA-3
	250%이하	250%이하	법적용적률 2배이하	단, 공동주택이 주용도로서 부지면적 5,000㎡ 이상 또는 100세대(도시형생활주택의 경우 150세대) 이상 (공동)개발시 또는 공동주택 통합개발시 코드 RA-3을 적용	RG-3
					CG-3
					CN-3
					CN-3 (이면부)
	200%이하	230%이하	250%이하	단, 공동주택이 주용도로서 부지면적 5,000㎡ 이상 또는 100세대(도시형생활주택의 경우 150세대) 이상 (공동)개발시 또는 공동주택 통합개발시 코드 RA-(3)을 적용	CG-(3)
					CN-(3)
	-	-	-	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용적률 적용	RA-3 (정비계획 결정)
준주거지역	250%이하		500%이하	-	획지 1

※ 상기 신설 규정 외 변경없음, 기재 생략

□ 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용적률 (변경없음, 기재생략)

□ 허용용적률 의무사항 (변경없음, 기재생략)

□ 허용용적률 완화 인센티브 계획 (변경없음, 기재생략)

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	- 용적률 변경 - 지정 : 제3종일반주거지역 기준/허용/상한 250%/250%/법적용적률 2배이하 - 변경 : 획지1 역세권 활성화사업에 한해 준주거지역 기준(허용)/상한 250%/500% 이하	획지1 서빙고역 역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조제2항제3호 규정에 따라 준주거지역 용적률 계획 신설

□ 획지1 역세권 활성화사업 용적률 적용기준(의무사항) : 신설

구 분		적용기준		계획내용	완화 내용	비고
공공 기여	공공 기여율	• 주거용도 전환 4% ^{주1)} • 부지면적의 18.75% 이상 (제3종일반주거지역 → 준주거지역)	부지면적의 22.75%	• 부지면적의 67.46% - 지역필요시설 : 3.34% - 미집행 도로 : 64.12% ^{주2)}	기준 (허용) 용적률 250% 상한 용적률 500% 부여	모든 항목을 충족하여야 함 획지1 서빙고역 역세권 활성화 사업에 한함
	조례에 따른 임대 주택 확보	• 공공임대주택 용적률 50%p 이상 (증가하는 용적률의 1/2에 해당하는 용적률 ^{주3)})		• 공공임대주택 용적률 : 50.04%p (용적률 산정용 연면적 1,886.04㎡)		
건축물 용도	비주거 비율	• 지상 용적률 10% 이상 • 전체 연면적 20% 이상 ^{주1)}		• 주거 80.00%, 비주거 20.00% • 주거 74.33%, 비주거 25.67%		
		주택 건설 기준	주택 규모	• 공공주택 : 전용 85㎡ 이하		
• 민간분양주택 : 기준 없음	• 민간주택 - 59㎡, 84㎡ 계획					
• 공공주택과 민간분양주택 상호간의 차별화된 구조와 동선체계로 하거나 주민공동시설 사용상의 분리 등으로 인한 차별 및 불편문제가 발생하지 않도록 사회복합을 고려한 건축계획				• 사회혼합(Social Mixing)을 고려한 민간분양주택, 공공임대주택 차별없는 공급 계획		
건축물 형태		• 3가지 사항 의무적 이행 적용 - 지속가능형 공동주택, 친환경 건축물, 역사문화 보전(해당 시)		• 지속가능형 공동주택:적용 • 친환경 건축물:적용 • 역사문화보전:해당없음		
주민공동시설		• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상 설치		• 주민공동시설 457.58㎡계획 - 피트니스, 도서관 등 계획		
공개공지등		• 모든 용도의 건축물에서 「서울특별시 건축 조례」 제26조제1항제2호에 따른 공개공지등 설치면적 의무 설치 : 대지면적의 10% 이상		• 공개공지 380㎡ 설치 (10.08%)		

주1) 건축물 용도계획 상 [별표1] 입지여건별 비주거시설 비율 가이드라인 준용

- 주거용도 전환 비율(80%) × 5% = 4%

주2) 도로(용산동6가 69-166번지, 69-168번지, 서빙고동 271-105번지) 기부채납 면적(3,867㎡)은 획지와 도로 용도지역 가중치(0.625) 적용하여 2,416.8㎡로 공공기여율 산정

주3) 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조(용적률의 완화) 제2항제3호 적용

- 준주거지역에서 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 임대주택 추가 확보 시(증가하는 용적률의 2분의 1에 해당하는 용적률) 500% 이하

※ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 적용

※ 향후, 건축설계 결과에 따라 적용기준 범위 내에서 계획내용의 면적 및 비율은 변경될 수 있음

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	획지1 역세권 활성화사업 용적률 적용기준(의무사항) 신설	획지1 서빙고역 역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 등에 따라 용적률 적용기준 (의무사항) 마련

다. 건축물 높이계획 (변경)

1) 높이 계획 (변경)

구 분	높 이				코드구분
	기 정		변 경		
	기준	최고	기준	최고	
재건축단지(아파트)	「서울특별시 도시기본계획」 및 「도시 및 주거환경정비 기본계획」에 따름		「서울특별시 도시기본계획」 및 「도시 및 주거환경정비 기본계획」에 따름		RA-3
					RA-(3)
	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 높이 적용		정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 높이 적용		RA-3 (정비계획 결정)
舊 중심시설 및 개발잔여지	32m 이하	40m 이하	32m 이하	40m 이하	RG-3
					CG-3
					CG-(3)
					CN-3
	24m 이하	30m 이하	24m 이하	30m 이하	CN-3 (이면부)
	-	4층 이하	-	4층 이하	CN-1
용산동6가 69-167번지 외 1필지 역세권 활성화사업	-	-	-	145m 이하	획지 1

※ 최고높이는 서울시 지구단위계획 수립기준 3-5. 높이계획에 따른 최고높이 설정 프로세스 적용하여 산정

- 최소 20m, 최대 40m 이하로 결정 (기준높이는 최고높이의 0.8배 적용)

- 최대 40m 이하를 원칙으로 하되, 접도조건 및 대지여건 등에 따라 유연한 적용

※ 「주택법」에 따른 공동주택 리모델링 사업시, 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준의 4-3-2. 공동주택 리모델링형 계획수립기준 적용

※ RA-3, RA-(3) 중 사업부지 면적 5천㎡ 이상 또는 100세대 이상의 공동주택(아파트)을 건립하지 않는 경우 RA-3의 높이 체계를 적용할 수 있음

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	- 최고높이 변경 - 기정 : 舊 중심시설 및 개발잔여지 기준 32m, 최고 40m 이하 - 변경 : 최고 145m 이하	획지1 서빙고역 역세권 활성화사업 추진에 따라 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 및 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용하여 높이기준 변경

☐ 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 높이 (변경없음, 기재생략)

☐ 기준높이 완화 인센티브 계획 (변경없음, 기재생략)

3. 건축물 배치·형태에 관한 결정 (변경)

가. 건축선 및 대지 내 공지·통로 (변경)

구분		기 정		변 경		비고	
		적용지역		계획내용	적용지역		계획내용
건축선	건축 한계선	강변북로		• 도로경계선 등으로부터 10m	(좌동)	(좌동)	조성 위치는 결정도를 따름
		서빙고로(한강변)		• 도로경계선 등으로부터 6m			
		광역 통경축	동작대로	• 도로경계선 등으로부터 10m			
		지구 통경축	이촌로71길, 72길	• 도로경계선 등으로부터 5m			
			이촌로87길, 88길	• 도로경계선 등으로부터 5m			
			신동아아파트 단지 내 남북 통과도로	• 하수도 시설 경계선으로부터 5m			
		이촌로, 이촌로65길, 이촌로75길,이촌로7 7길이촌로54길 등		• 도로경계선 등으로부터 3m			
건축선	건축 한계선	이촌로58길, 이촌로62길 등		• 도로경계선 등으로부터 1~3m	(좌동)	(좌동)	조성 위치는 결정도를 따름
		특별계획구역		• 도로경계선 등으로부터 3~30m			
		-		-	획지1	• 도로변 3m, 공원변 2m	
	벽면 한계선	이촌로71길, 이촌로72길		• 통경축변 15층이상 건축물의 경우 벽면 후퇴(11층 이상부터 적용) - 광역 통경축 : 도로경계선으로부터 13m - 지구통경축 : 도로경계선 등으로부터 8m	(좌동)	(좌동)	
		이촌로87길, 이촌로88길					
		동작대로					
		신동아아파트 단지 내 남북통과도로					
		-		-	획지1	• 고층부(4층 이상) 남측 도로경계선 으로부터 6m	
	대지내 공지	전면 공지	건축한계선 지정구간		• 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	(좌동)	
공개 공지		-		-	획지1	• 북측 도로변 공개공지 위치 지정	
대지내 통로	공공보 행통로	(변경없음, 기재 생략)					
	보차혼 용통로	(변경없음, 기재 생략)					

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	- 건축한계선 변경 - 기정 : 도로변 2m - 변경 : 도로변 3m, 공원변 2m	획지1 서빙고역 역세권 활성화사업에 따라 보행환경 제고 및 개방감 확보를 위해 건축한계선 폭원 변경
	- 벽면한계선 신설 - 획지1 남측 도로경계선으로부터 6m	획지1 서빙고역 역세권 활성화사업에 따라 강변북로변 개방감 등 주변지역 경관을 고려하여 벽면한계선 신설
	- 공개공지 신설 - 북측 도로변 위치 지정	획지1 서빙고역 역세권 활성화사업에 따라 주요 보행동선변 지역주민 휴게·휴식 공간 확보 위한 공개공지 위치 지정

나. 건축물의 배치 및 형태 (변경)

□ 기정

구분	적용지역	계획내용	비고
배치 및 형태	공동주택	- 건축물 배치 시 주변과 소통하는 열린 생활공간 조성을 위한 「아파트단지 조성기준(2020.01, 서울시)」에 따라 배치계획 수립 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상 형태의 이미지 탈피	-
		- 주동 형태가 상이하더라도 통경축 확보를 위한 배치 고려 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성 하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경 설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 - 대지와 도로의 경계부에 담장 등의 설치를 지양하고 커뮤니티시설 및 열린 조경시설 등을 배치하여 생활가로로 통해 열린공간으로 계획 - 공동주택 리모델링 사업시, 서울특별시 공동주택 리모델링 기본 계획 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준의 4-3-2. 공동주택 리모델링형 계획수립기준 적용	-
	부대 및 복리 시설	- 간선가로변 및 공공보행통로 주변에 우선 배치 - 단지내 부대복리시설은 3층 이하, 1층부 층고는 4m 이상으로 계획 - 주택법에 의한 주민공동시설 법정 면적의 1/3이상은 개방형 커뮤니티시설 확보	-
	가로활성화용도 배치구간	- 이촌로변 - 저층부(1~2층)에 연도형상가 및 개방형 커뮤니티시설 배치 (단, 한강맨션과 한강삼익아파트는 정비계획에 따름)	조성위치는 결정도를 따름
	수변특화 주동 배치구간	- 한강변 : 건축한계선으로부터 20m - 한강변에 중저층형(15~20층) 주동을 배치하여 수변 주거지역의 변화감 있는 수변경관 형성 유도	
	기타 외관 요소	옥외 설비	지구단위 계획구역 전체
		담장의 설치	
		옥외 광고물	
		- 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 - 담장설치 시 식재 또는 투시형 담장 설치 권장 - 옥외광고물의 설치 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 및 「서울특별시 용산구 옥외광고물 등 관리조례」를 준수	

□ 변경

구분		적용지역	계획내용	비고
배치 및 형태	공동 주택	공동 주택	(상동)	-
		부대 및 복리 시설	(상동)	-
	가로활성화용도 배치구간		(상동)	조성위치는 결정도를 따름
배치 및 형태	수변특화 주동 배치구간		- 한강변 : 건축한계선으로부터 20m - 한강변에 중저층형(15~20층) 주동을 배치하여 수변 주거지역의 변화감 있는 수변경관 형성 유도	조성위치는 결정도를 따름 (금회 획지1 내 신설)
	수변 전망공간		- 수변 전망공간 확보 - 일반에 한강 조망 기회 제공 및 가로변 접근 가능한 계단, 엘리베이터 등의 시설 설치 - 개방위치 및 규모 : 지상3층 이상, 전용면적 60㎡ 이상 - 개방시간 : 최소 오전 6시부터 오후 10시	획지1
	기타 외관 요소	옥외 설비	에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치공간 계획	지구단위 계획구역 전체
		담장의 설치	담장설치 시 식재 또는 투시형 담장 설치 권장	
		옥외 광고물	옥외광고물의 설치는 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 및 「서울특별시 용산구 옥외광고물 등 관리조례」를 준수	
		옥외 구조물	가로변에 면하고 주건축물과 독립된 승강기, 계단 등의 구조물 벽면은 2분의 1이상 투시형으로 처리하고, 의장, 재료, 색채에 있어 주변과의 조화 유지 (전체 페인트 도색 금지)	획지1

■ 변경사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	- 건축물 배치 및 형태계획 변경 - 수변특화 주동 배치구간 추가 - 수변 전망공간, 옥외구조물 기준 신설	획지1 서빙고역 역세권 활성화사업에 따라 변화감 있는 수변경관 형성 유도를 위해 수변특화 주동 배치구간 설정하고, 일반에게 다양한 한강 조망 기회 제공을 위한 수변 전망공간 확보, 주변과의 조화를 고려한 옥외구조물 지침 마련

4. 특별계획구역에 관한 결정 (변경없음, 기재생략)
5. 특별계획가능구역에 관한 결정 (변경없음, 기재생략)
6. 리모델링 사업 추진구역에 관한 결정 (변경없음, 기재생략)

④ 기타사항에 관한 결정 사항

1. 교통처리계획에 관한 결정 (변경없음, 기재생략)
2. 경미한 사항에 관한 결정 (변경)

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조(도시·군관리계획의 결정)제4항 및 서울특별시 도시계획조례 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한다.
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조 (도시·군관리계획의 결정)제4항9호의 규정에 의하여 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각호와 같다.
 1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
 2. 구역 내 공동개발(권장)의 변경(신설, 폐지 포함)
 3. 전면공지의 조성방법의 변경
 4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
 5. 대지내 공지의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
 6. 대지내 통로(공공보행통로)의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
 7. (신설) 역세권 활성화사업 공공기여계획 중 지역필요시설의 세부 용도 변경

마. 2025년 제3차(2025.02.26.) 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의결과 : '수정가결'

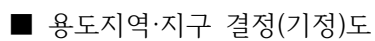
연 번	심의의견
1	• 향후 건축심의시 동빙고 근린공원으로의 전면성 등을 고려한 저층부 입면특화 방안 검토 필요
2	• 데이케어센터 접근 동선 개선 필요하고, 데이케어센터 및 공동주택 진입부는 인지성 확보 등을 고려한 개선방안 검토
3	• 강변북로변 남측 건축한계선(3m)은 동측 신동아아파트와 연계하여 추가 확보 검토
4	• 수변전망공간 동선 체계는 지역 주민의 이용 편리성을 고려하여 주거 동선과 분리하고, 근린생활시설과 동선 연계 강화 검토

바. 관계도서 : 생략(열람장소에 비치된 자료 참조)

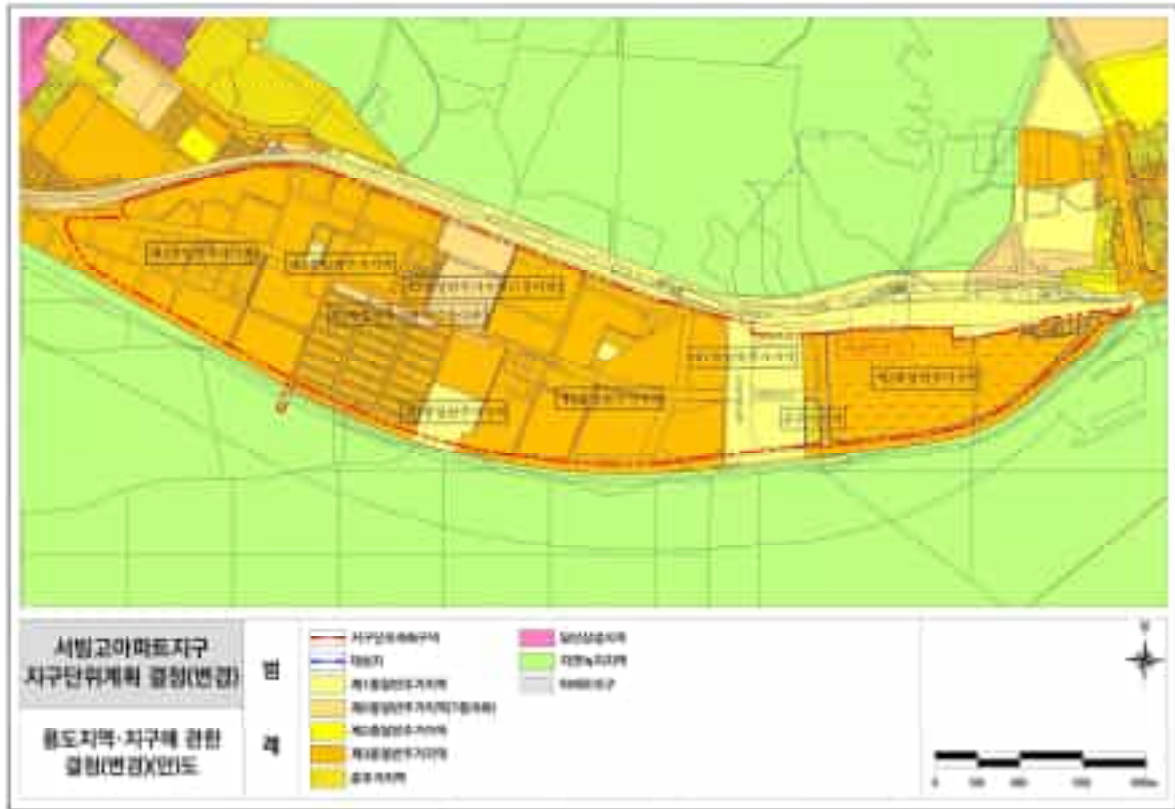
사. 기타 자세한 사항은 용산구 도시계획과(☎ 02-2199-7415)로 문의하시기 바랍니다.

※ 열람내용은 확정된 사항이 아니므로, 추후 지구단위계획 변경결정을 위한 절차 이행 중 변경될 수 있습니다.

■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



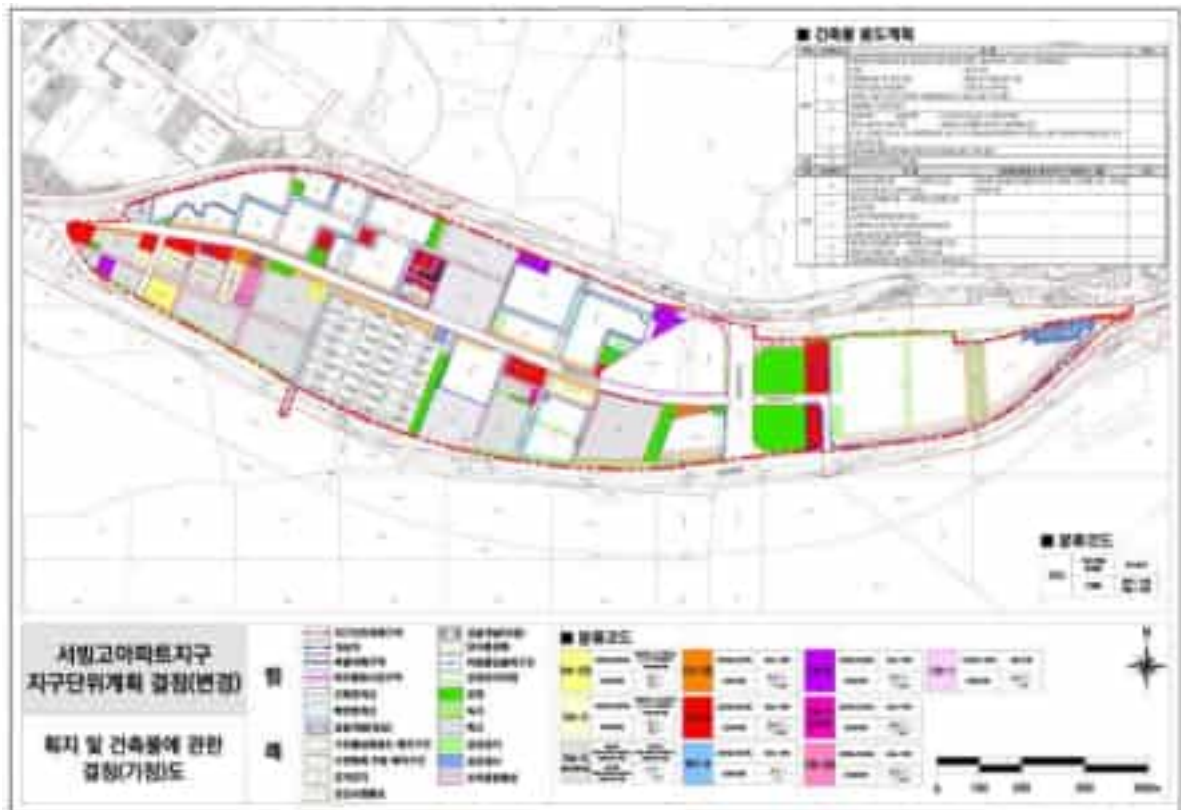
■ 용도지역·지구 결정(변경)(안)도



■ 도시계획시설에 관한 결정도(변경없음)



■ 획지 및 건축물에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물에 관한 결정(변경)(안)도

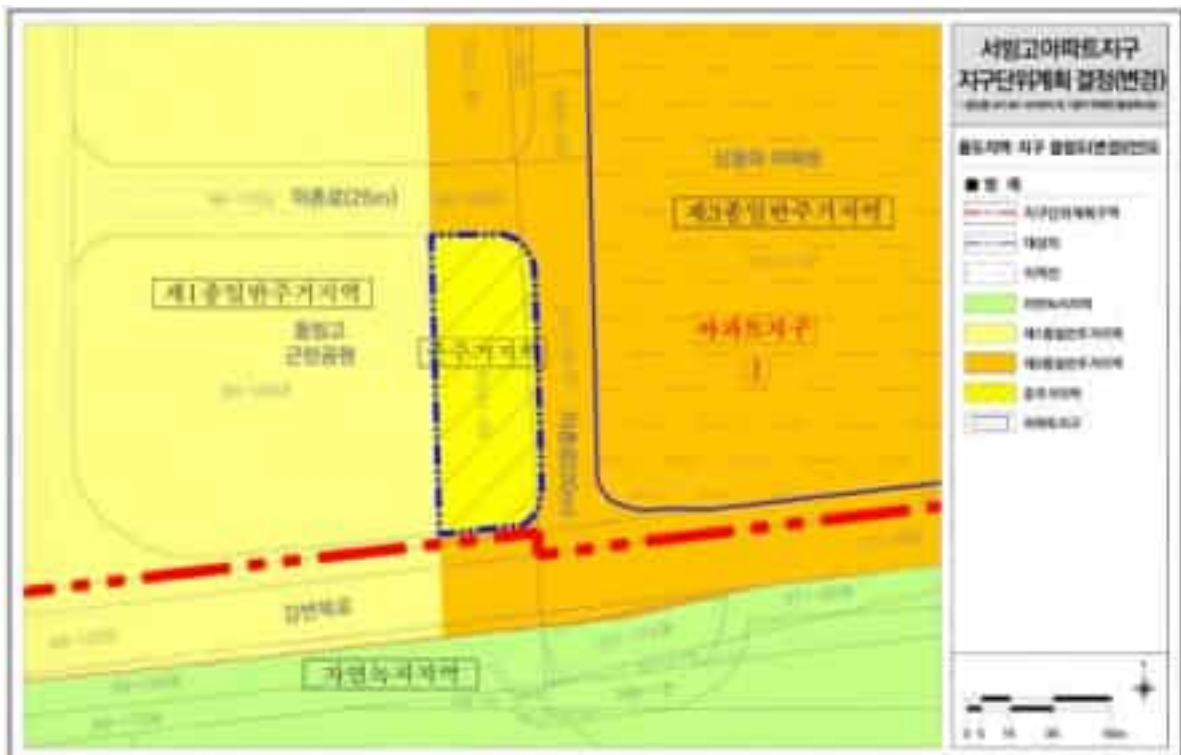


[확대도면]

■ 용도지역·지구 결정(기정)도



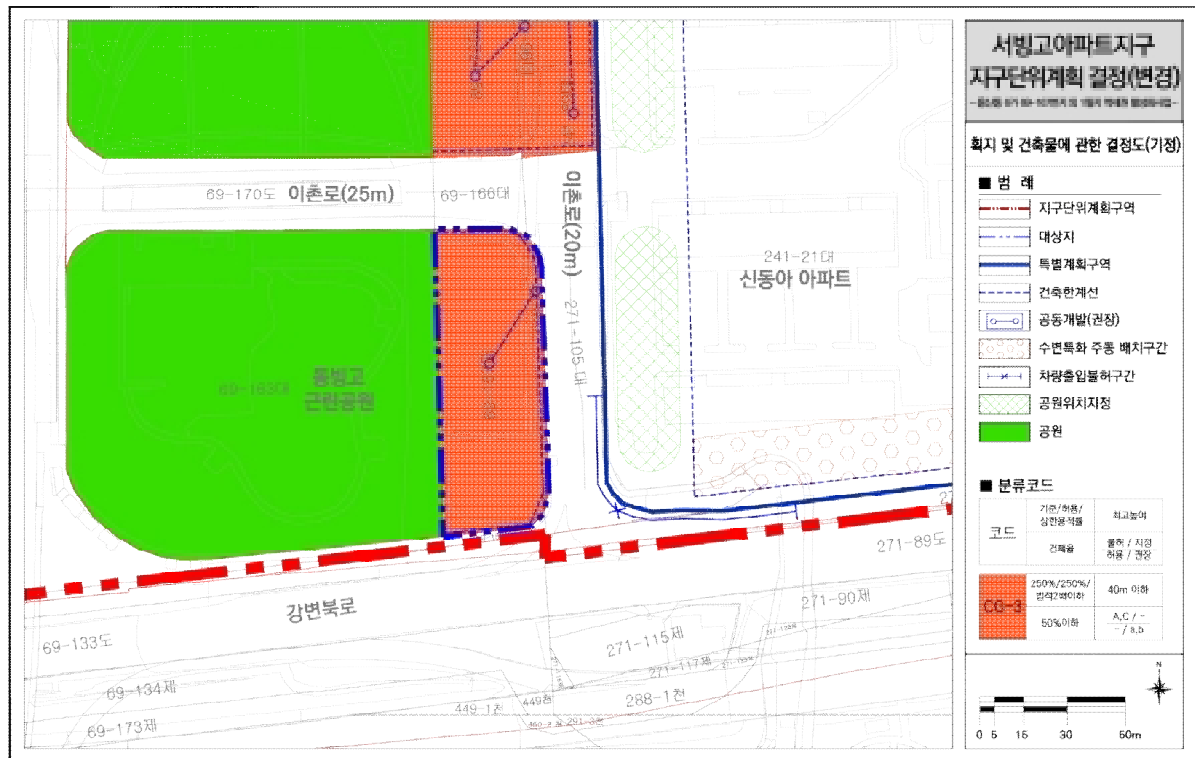
■ 용도지역·지구 결정(변경)(안)도



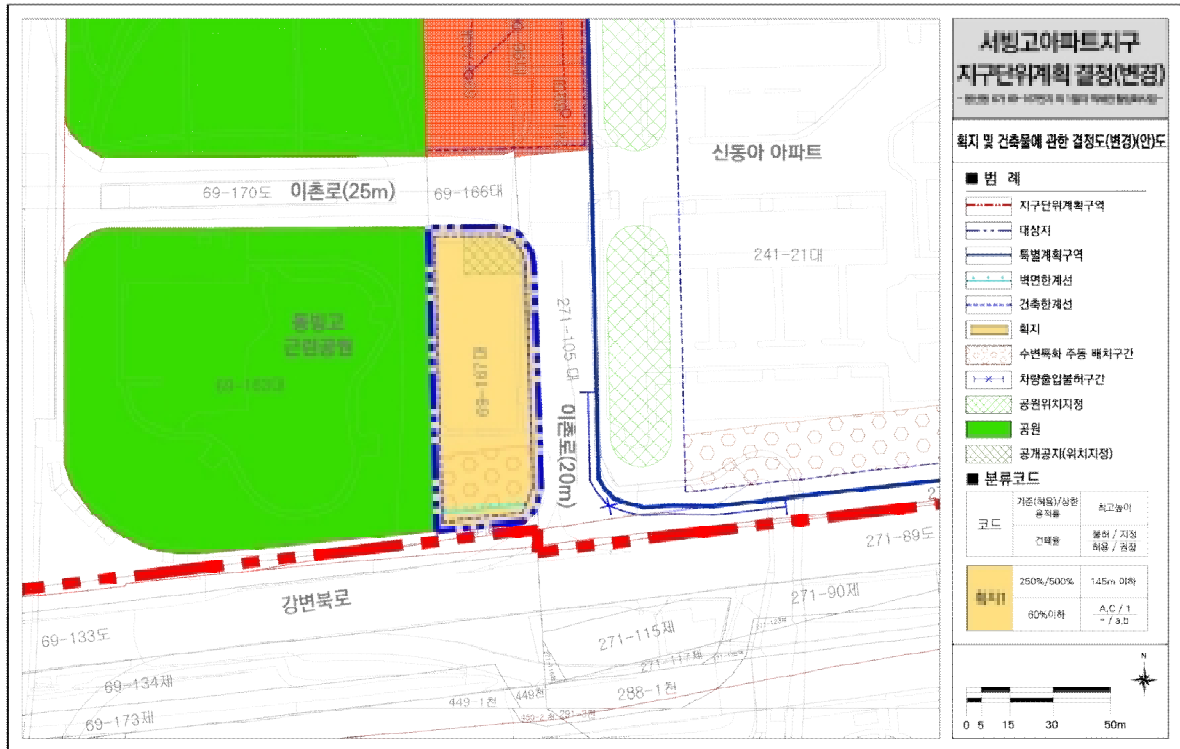
■ 도시계획시설에 관한 결정도(변경없음)



■ 획지 및 건축물에 관한 결정도(기정)도



■ 획지 및 건축물에 관한 결정도(변경)(안)도



- 이 하 여 백 -