

◆ 서울특별시고시 제2020-180호

서빙고아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경 / 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976.08.21.)로 아파트지구로 지정, 서울특별시고시 제154호(1984.03.23.)로 아파트지구 개발기본계획 승인되고, 서울특별시고시 제2006-98호(2006.03.23.)로 아파트지구 개발기본계획 변경, 서울특별시고시 제2009-366호(2009.09.24.)로 아파트지구 개발기본계획 및 제2주구 정비계획 변경 지정, 서울특별시용산구고시 제2015-90호(2015.07.10.) 및 서울특별시용산구고시 제2015-151호(2015.11.13.)로 아파트지구 개발기본계획 및 제2주구 정비계획 변경(경미한 변경) 결정, 서울특별시고시 제2018-75호(2018.03.15.) 아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경 결정, 서울특별시용산구고시 제2018-118호(2018.09.21.)로 아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경(경미한 변경) 결정, 서울특별시고시 제2019-270호(2019.08.08.)로 아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경 결정, 서울특별시용산구고시 제2019-195호(2019.12.20.)로 아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경(경미한 변경) 결정된 서빙고아파트지구에 대하여, 2019년 제20차 서울특별시 도시계획위원회(2019.12.18.) 심의를 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「서울특별시 아파트지구개발기본계획 수립에 관한 조례」 제6조의 규정에 의하여 서빙고아파트지구 개발기본계획(정비계획)을 변경 결정하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2020년 5월 1일
서울특별시

I. 서빙고아파트지구 개발기본계획 결정(변경)

1. 지구의 명칭, 위치 및 면적(변경없음)

가. 명칭 : 서빙고아파트지구

나. 위치 : 용산구 이촌동 및 서빙고동 일대

다. 면적(변경없음)

구 분	지구명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
기정	서빙고 아파트지구	용산구 이촌동 및 서빙고동 일대	816,003.5	-	816,003.5	-

2. 주요 변경내용

가. 토지이용계획(2주구)

- 주택용지 : 142,482.63㎡ → 125,747.13㎡ (감 16,735.50㎡)
- 도로용지 : 41,815.70㎡ → 40,968.20㎡ (감 847.50㎡)
- 획지2(2주구) : 0.00㎡ → 17,301.00㎡ (증 17,301.00㎡)
- 획지3(2주구) : 0.00㎡ → 282.00㎡ (증 282.00㎡)

3. 서빙고아파트지구 개발기본계획 결정(변경)조서

가. 아파트지구 면적에 관한 사항

1) 지구 면적표(변경없음)

구 분	계 (㎡)	1주구	2주구(금회변경대상)	3주구
기 정	816,003.5㎡	383,765.5㎡	244,610.0㎡	187,628.0㎡

2) 토지이용계획(변경)

- 토지이용계획 총괄표

구 분		변경 전		변경 후		비 고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		816,003.50	100.0	816,003.50	100.0	
주택 용지	소 계	439,011.13	53.80	422,275.63	51.75	감) 16,735.5㎡
	주택용지	439,011.13	53.80	422,275.63	51.75	감) 16,735.5㎡
중심 시설	소 계	52,801.57	6.47	52,801.57	6.47	
	지구중심	9,502.20	1.16	9,502.20	1.16	
	주구중심	40,263.67	4.93	40,263.67	4.93	
	분구중심	3,035.70	0.37	3,035.70	0.37	
공공 시설	소 계	232,361.60	28.48	231,514.10	28.37	감) 847.5㎡
	도로용지	122,430.50	15.00	121,583.00	14.90	감) 847.5㎡
	공원용지	60,366.20	7.40	60,366.20	7.40	
	녹지용지	2,601.80	0.32	2,601.80	0.32	
	공공공지	106.80	0.01	106.80	0.01	
	학교용지	45,008.20	5.52	45,008.20	5.52	
	하수도용지	1,848.20	0.23	1,848.20	0.23	
획지	소계	91,829.30	11.25	109,412.30	13.41	증) 17,583.0㎡
	획지1(1주구) (한강맨션)	74,558.40	9.14	74,558.40	9.14	
	획지2(1주구) (공공청사1)	1,000.00	0.12	1,000.00	0.12	
	획지1(2주구) (삼익아파트)	16,270.90	1.99	16,270.90	1.99	
	획지2(2주구) (왕궁아파트)	-	-	17,301.00	2.12	증) 17,301.0㎡
	획지3(2주구) (공공청사2)	-	-	282.00	0.03	증) 282.0㎡

- 결정(변경) 사유서

구 역 명	변경 내용	변경 사유
서빙고 아파트지구	•주택용지(감소 : 16,735.5㎡) - 기정(439,011.13㎡) → 변경(422,275.63㎡)	•왕궁아파트 정비계획 변경에 따른 주택용지 면적 변경(주택용지 → 획지)
	•도로용지(감소 : 847.5㎡) - 기정(122,430.50㎡) → 변경(121,583.00㎡)	•도로의 확폭 효과가 미미한 중로2-12의 폭원축소에 따른 면적 감소
	•획지2(2주구) 신설 (증가 : 17,301.00㎡) - 기정(-) → 변경(17,301.00㎡)	•왕궁아파트 정비계획 변경에 따른 획지 신설 (주택용지 → 획지)
	•획지3(2주구) 신설 (증가 : 282.0㎡) - 기정(-) → 변경(282.00㎡)	•아파트지구 내 공공청사 확보를 위한 획지3(공공청사) 신설

3) 주구별 토지이용계획

- 제2주구 토지이용계획(변경)

구 분		변경 전		변경 후		비 고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		244,610.00	100.0	244,610.00	100.0	
주택 용지	소 계	142,482.63	58.25	125,747.13	51.41	감) 16,735.5㎡
	주택용지	142,482.63	58.25	125,747.13	51.41	감) 16,735.5㎡
중심 시설	소 계	15,476.07	6.33	15,476.07	6.33	
	지구중심	-	-	-	-	
	주구중심	15,476.07	6.33	15,476.07	6.33	
	분구중심	-	-	-	-	
공공 시설	소 계	70,380.40	28.77	69,532.90	28.43	감) 847.5㎡
	도로용지	41,815.70	17.09	40,968.2	16.75	감) 847.5㎡
	공원용지	11,273.30	4.61	11,273.30	4.61	
	녹지용지	2,601.80	1.06	2,601.80	1.06	
	공공공지	106.80	0.04	106.80	0.04	
	학교용지	14,582.80	5.96	14,582.80	5.96	
기타	소 계	16,270.90	6.65	33,853.90	13.84	증) 17,583.0㎡
	획지1 (삼익맨션)	16,270.90	6.65	16,270.90	6.65	
	획지2 (왕궁아파트)	-	-	17,301.00	7.07	증) 17,301.0㎡
	획지3 (공공청사2)	-	-	282.00	0.12	증) 282.0㎡

- 결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
서빙고 아파트지구 (2지구)	•주택용지(감소 : 16,735.5㎡) - 기정(142,482.63㎡) → 변경(125,747.13㎡)	•왕궁아파트 정비계획 변경에 따른 주택용지 면적 변경 (주택용지 → 획지)
	•도로용지(감소 : 847.5㎡) - 기정(41,815.70㎡) → 변경(40,968.20㎡)	•도로의 확폭 효과가 미미한 중로2-12의 폭원축소에 따른 면적 감소
	•획지2(2지구) 신설 (증가 : 17,301.00㎡) - 기정(-) → 변경(17,301.00㎡)	•왕궁아파트 정비계획 변경에 따른 획지 신설 (주택용지 → 획지)
	•획지3(2지구) 신설 (증가 : 282.0㎡) - 기정(-) → 변경(282.00㎡)	•아파트지구 내 공공청사 확보를 위한 획지3(공공청사) 신설

나. 용도지역·지구 계획(변경없음)

1) 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	면적(㎡)			비율 (%)	비고
	기정	변경	변경 후		
계	816,003.5	-	816,003.5	100.0	
제1종일반주거지역	86,618.0	-	86,618.0	10.6	
제2종(7층)일반주거지역	43,505.8	-	43,505.8	5.3	
제3종일반주거지역	685,027.7	-	685,027.7	84.0	
자연녹지지역	852.0	-	852.0	0.1	

2) 용도지구 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	-	경관 지구	역사문화 특화경관지구	강변북로변	559,200 (1,387)	23,300 (126)	양측 12	건고 109호 (76.7.19)	-

※ 면적 및 연장의 ()는 구역 내 사항임

다. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 교통시설(변경)

- 도로(변경)

도면 표시 번호	구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원 (m)								
①	폐도	-	-	-	-	-	-	-	-	"	-	건교부고시 제177호 (1962.02.08)	이촌 현대아파트 부지
②	기정	소로	3	6	6	국지 도로	185	이촌동 (302-30)	이촌동 (302-69)	일반 도로	-	서울시고시 제2006-98호 (2006.03.23)	-

③	기정	소로	3	6	6	국지 도로	110	이촌동 (302-82)	이촌동 (302-55)	일반 도로	-	"	-
④	기정	소로	3	6	6	국지 도로	125	이촌동 (302-5)	이촌동 (302-48)	일반 도로	-	"	-
⑤	기정	소로	2	8	8	국지 도로	133	이촌동 (302-96)	이촌동 (302-46)	일반 도로	-	"	-
⑥	기정	소로	3	6	6	국지 도로	240	이촌동 (302-90)	이촌동 (432)	일반 도로	-	"	-
⑦	기정	소로	3	6	6	국지 도로	70	이촌동 (302-30)	이촌동 (302-90)	일반 도로	-	"	-
⑧	기정	소로	2	8	8	국지 도로	93	이촌동 (302-30)	이촌동 (302-5)	일반 도로	-	"	-
⑨	기정	중로	2	15	15	집산 도로	325	이촌동 (301-5)	이촌동 (302-17)	일반 도로	-	"	한강맨션정비 구역
⑩	기정	폐도	-	-	-	-	-	-	-	-	-	"	한강맨션정비 구역
⑪	기정	소로	2	8	6~8	국지 도로	135	이촌동 (300-1)	이촌동 (300-302)	일반 도로	-	"	한강삼익정비 구역
⑫	기정	중로	2	12	15	집산 도로	228 (166)	이촌동 (301-4)	이촌동 (300-307)	일반 도로	-	"	-
	변경	중로	2	12	15	집산 도로	62	이촌동 (301-4)	이촌동 (301-2)	일반 도로	-	-	-
	변경	소로	1	A	10	집산 도로	(166)	이촌동 (301-2)	이촌동 (300-307)	일반 도로	-	-	-
⑬	기정	중로	3	13	12	국지 도로	144 (3)	이촌동 (301-163)	이촌동 (300-11)	일반 도로	-	"	-
⑭	기정	소로	3	6	6	국지 도로	220	서빙고동 (241-42)	서빙고동 (271-63)	일반 도로	-	"	-
⑮	기정	중로	3	12	14.5	국지 도로	60	이촌동 (302-5)	이촌동 (300-14)	일반 도로	-	서울시고시 제2018-75호 (2018.03.15.)	한강맨션정비 구역: 8.5m 한강삼익정비 구역: 6m

※ 연장의 ()는 구역 내 사항임

- 도로 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	변경 사유
⑫	중로 2-12	중로 2-12	기정: 연장228m, 폭원15m 변경: 연장62m, 폭원15m	대상지 주변 도로 현황 및 교통처리 측면 등을 고려하여 현황 도로 폭원(10m) 변경
		소로 1-A	기정: 연장228m, 폭원15m 변경: 연장166m, 폭원10m	

2) 기타도시계획시설(변경없음)

- 공원(변경없음)
- 공공공지(변경없음)

- 녹지(변경없음)
- 학교(변경없음)
- 하수도(변경없음)
- 4. 건축규제계획(변경없음)
- 5. 중심시설 건축계획(변경없음)
- 6. 공급처리시설계획(변경없음)
- 7. 개발사업 시행계획(변경없음)
- 8. 기존건축물 처리계획(변경없음)
- 9. 기타사항(변경없음)

II. 왕궁아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

1. 명칭 : 왕궁아파트 재건축정비구역
2. 정비구역 및 면적(변경없음)

구 분	명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
기정	왕궁아파트 재건축정비구역	용산구 이촌동 300-11번지	17,621.5	-	17,621.5	-

3. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		17,621.5	-	17,621.5	100.0	
정비 기반시설	소 계	886.0	감) 847.5	38.5	0.2	
	도 로	886.0	감) 847.5	38.5	0.2	
획 지	소 계	16,735.5	증) 847.5	17,583.0	99.8	
	주택용지	16,735.5	감) 16,735.5	-	-	
	획지2 (2주구)	-	증) 17,301.0	17,301.0	98.2	공동주택 및 부대복리시설
	획지3 (2주구)	-	증) 282.0	282.0	1.6	공공청사 (파출소 등)

4. 용도지역·지구 계획(변경없음)

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분	면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
계	17,621.5	-	17,621.5	100.0	-
제3종일반주거지역	17,621.5	-	17,621.5	100.0	-

나. 용도지구 결정조서(변경없음)

구 분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비 고
기정	-	경관 지구	역사문화 특화경관지구	강변북로변	559,200 (1,387)	23,300 (126)	양측 12	건고 109호 (76.7.19)	-

※ 면적 및 연장의 ()는 구역 내 사항임

5. 도시계획시설 결정(변경)조서(변경)

가. 도로 결정(변경)조서(변경)

도면 표시 번호	구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
		등급	류별	번호	폭원 (m)								
⑫	기정	중로	2	12	15	집산 도로	228 (166)	이촌동 (301-4)	이촌동 (300-307)	일반 도로	-	서울시고시 제2006-98호 (2006.03.23)	-
	변경	중로	2	12	15	집산 도로	62	이촌동 (301-4)	이촌동 (301-2)	일반 도로	-	-	-
	변경	소로	1	A	10	집산 도로	(166)	이촌동 (301-2)	이촌동 (300-307)	일반 도로	-	-	-
⑬	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

- 도로 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
⑫	중로 2-12	중로 2-12	기정: 연장228m, 폭원15m 변경: 연장62m, 폭원15m	• 대상지 주변 도로 현황 및 교통처리 측면 등을 고려하여 현행 도로 폭원(10m)로 변경함
		소로 1-A	기정: 연장228m, 폭원15m 변경: 연장166m, 폭원10m	

나. 공공청사 결정조서(신설)

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	②	-	공공청사	이촌동 300-11	-	증) 282	282	-	파출소 등

- 공공청사 결정 사유서

도면 표시번호	시설의 종류	결정 내용	결정 사유
②	공공청사	• 공공청사 신설(증가 : 282㎡)	• 아파트지구 내 필요시설인 공공청사 신설(파출소 등)

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종 류	법적 기준	법적 면적(㎡)	계획 면적(㎡)
	관리사무소	$10\text{㎡} + (\text{세대수} - 50) \times 0.05$	22.50 이상	150.0
	경 비 실	-	-	55.0
공 동 이 용 시 설	소 계	100세대이상 1000세대미만 : (세대수 $\times$ 2.5) $\times$ 1.25㎡	937.5 이상	1,500.0
	경 로 당	-	-	180.0
	어린이놀이터	-	-	580.0
	어린이집	-	-	250.0
	주민운동시설	-	-	220.0
	작은도서관	-	-	120.0
	주민편의시설	-	-	150.0

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

7. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

가. 기존 건축물의 정비·개량계획(변경)

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
변경	왕궁아파트 재건축정비 구역	17,621.5	획지2	17,301.0	용산구 이촌동 300-11번지	5	-	-	5	-	-
			획지3	282.0							

나. 건축시설계획(변경)

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)			최고층수 (높이)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	정비 계획	예정 법적상한	
기정	왕궁 아파트 재건축 정비구역	17,621.5	주택 용지	16,735.5	용산구 이촌동 300-11 번지	공동주택	30 이하	200.00 이하	200.00 이하	-	6층이상 (-)
변경		17,621.5	획지2 (2주구)	17,583.0		공동주택 및 부대복리시설	30 이하	200.00 이하	221.54 이하	238.17 이하	35층이하 (120m이하)
			획지3 (2주구)	282.0	용산구 이촌동 300-11 번지 복서측	공공청사 (파출소 등)	50 이하	200.00 이하			5층이하 (20m이하)
주택의 규모 및 규모별 건설비율				●총세대수 : 300세대 ●건립규모							

	구 분	세대수	비 율(%)	비 고
	계	300	100.00	-
	60㎡이하	50	16.67	공공·소형임대
	60~85㎡이하	-	-	-
	85㎡초과	250	83.33	-
심의위원회사항	•용적률완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조 재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설비용) 정비계획용적률(221.54%이하) → 예정법적상한용적률(238.17%이하)적용			
건축물의 건축선에 관한 계획	•북측, 서측, 동측 건축한계선 5m 지정 •남측 건축한계선 10m 지정			
기타사항에 관한 계획 (공공보행통로)	•공공보행통로 계획으로 한강공원 및 주변정비구역과 보행동선 연결 - 남측 강변북로변 : 10m - 중심부 : 6m			

8. 용적률 산정 계획

구 분		산 정 내 용				
토지이용 계획		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㎡ 105.19㎡
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				
예정법적 상한 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 $\alpha_{토지} = \text{공공시설제공면적} \div \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $= (38.50\text{㎡} + 282.00\text{㎡} + 948.03\text{㎡}) \div 16,352.97\text{㎡} = 0.07757$ $\alpha_{건축물} = \text{건축물 설치비용 환산토지} \div \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $= (54.96\text{㎡} + 105.19\text{㎡}) \div 16,352.97\text{㎡} = 0.00979$				
	예정법적 상한 용적률	• 238.17% 이하				

■ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한계획

구분	건 립 위 치	부지면적 (㎡)	동 수	세 대 수	세대규모		비 고
					전용면적	공급면적	
임대 주택	용산구 이촌동 300-11번지	17,301	1	29	59.56㎡	77.472㎡	기부채납 공공임대
				21	59.56㎡	77.472㎡	재건축 소형주택

■ 소형주택 공급면적 산정

구 분	적용 산식	비 고
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)	-

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획 내용
환경보전	●환경성 검토를 통해 정비구역 내 정비사업에 의한 환경영향에 따라 영향 저감방안 강구 ●대부분이 주거지역으로 사업시행으로 인한 녹지 변동은 없으며, 사업시행 시 공원 및 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	· 조경 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, 개별비 오름 평가제외 등급으로 조사됨	· 조경공간의 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 있 어 바람길의 영향은 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	-
		가로녹지율 30%	○	· 계획구역내 녹지율은 일부 조경 녹지를 제외하고 대부분 없음	· 조경공간, 어린이놀이터 적용	-
	휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	· 주변에 휴식여가공간 부족 · 당해 대상지에 조성 필요	· 조경공간, 어린이놀이터 등 조성	-
	보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	×	· 보행자의 안전과 보행동선을 고 려한 편의시설물 설치	-	-
		자전거전용도로 계획수립	×	· 대지면적이 협소하여, 자전거도 로 확보에 한계가 있음	-	-
		자전거보관소 15대/100unit	○	· 교통분담을 위한 자전거 이용	· 125대 이상 설치	-
추가	대기질		-	· 비산먼지발생에 의한 영향 배기 가스발생	· 방진망 설치, 공사장 살수 계획 · 계획구역내 녹지공간 조성 계획으로 영향 최소화	-
	물 순환(수질)		-	· 운영 시 오수발생	· 기존 시 하수관로에 연계처리	-
	폐기물		-	· 운영 시 생활·분뇨폐기물 발생	· 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화	-
	소음 및 진동		-	· 공사 시 투입장비에 의한 소음 발생 · 운영 시 교통소음발생	· 가설방음판넬설치 · 녹지공간조성	-

10. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비 고
			현 황	계 획	증 가	
관리처분계획 (재건축사업)	구역지정일로부터 4년 이내	왕궁아파트 주택재건축정비사업조합	250세대	300세대	50세대	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획
· 대상지 서측 강변유치 원, 중경고등학교 입지	· 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치 되어 있는 경우에 해당 · 추후, 동법 제30조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서 작성 시 교육감 또는 교 육장과 협의하여 반영 · 공사 시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음

Ⅲ. 지구단위계획 결정 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
신설	왕궁아파트 재건축 지구단위계획구역	서울시 용산구 이촌동 300-11번지	-	증) 17,621.5	17,621.5	100	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

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

나. 용도지구 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	-	경관지구	역사문화 특화경관지구	강변북로변	559,200 (1,387)	23,300 (126)	양측 12	건고 109호 (76.7.19)	-

※ 면적 및 연장의 ()는 구역 내 사항임

다. 기반시설에 관한 결정조서

1) 도로 결정(변경)조서(변경)

도면 표시번호	구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원 (m)								
⑫	기정	중로	2	12	15	집산 도로	228 (166)	이촌동 (301-4)	이촌동 (300-307)	일반 도로	-	서울시고시 제2006-98호 (2006.03.23)	-
	변경	중로	2	12	15	집산 도로	62	이촌동 (301-4)	이촌동 (301-2)	일반 도로	-	-	-
	변경	소로	1	A	10	집산 도로	(166)	이촌동 (301-2)	이촌동 (300-307)	일반 도로	-	-	-
⑬	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

- 도로 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	변경전도로명	변경후도로명	변경 내용	변경 사유
⑫	중로 2-12	중로 2-12	기정: 연장228m, 폭원15m 변경: 연장62m, 폭원15m	• 대상지 주변 도로 현황 및 교통처리 측면 등을 고려하여 현황 도로 폭원(10m)로 변경함
		소로 1-A	기정: 연장228m, 폭원15m 변경: 연장166m, 폭원10m	

2) 공공청사 결정 조서(신설)

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	②	-	공공청사	이촌동 300-11번지	-	증) 282	282	-	파출소 등

- 공공청사 결정 사유서

도면 표시번호	시설의 종류	결정 내용	결정 사유
②	공공청사	• 공공청사 신설(증가 : 282㎡)	• 아파트지구 내 필요시설인 공공청사 신설(파출소 등)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가 구	위 치	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		-	17,583.0	99.78	
획지	획지2(2주구)	이촌동 300-11번지	17,301.0	98.18	공동주택 및 부대복리시설
	획지3(2주구)	이촌동 300-11번지 북서측	282.0	1.60	공공청사 (파출소 등)

나. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	위 치	건폐율(%)	비 고
획지2 (2주구)	이촌동 300-11번지	30 이하	공동주택 및 부대복리시설
획지3 (2주구)	이촌동 300-11번지 북서측	50 이하	공공청사 (파출소 등)

나) 용적률 계획

구 분	면 적 (㎡)	위 치	용적률(%)			비 고
			기 준	정비계획	예정법적상한	
획지2 (2주구)	17,301.0	이촌동 300-11번지	200.00 이하	221.54 이하	238.17 이하	공동주택 및 부대복리시설
획지3 (2주구)	282.0	이촌동 300-11번지 복서측	200.00 이하			공공청사 (파출소 등)

다) 높이 계획

구 분	면적(㎡)	위 치	최고층수 (높이)	비 고
획지2 (2주구)	17,301.0	이촌동 300-11번지	35층이하 (120m이하)	공동주택 및 부대복리시설
획지3 (2주구)	282.0	이촌동 300-11번지 복서측	5층이하 (20m이하)	공공청사 (파출소 등)

다. 건축물의 건축한계선

구 분	계획 내용	비 고
건축한계선	- 건축한계선을 통한 보행공간 조성 - 북측, 서측, 동측 : 5m - 남측 : 10m	결정도 참조

4. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지 내 통로에 관한 결정 조서

구 분	계획 내용	비 고
공공보행통로	- 대상지 내 공공보행통로 계획으로 한강공원 및 주변정비구역과 보행동선 연결 - 남측 강변북로변 : 10m - 중심부 : 6m	결정도 참조

■ 2019년 제20차(2019.12.18.) 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과 : 수정가결

- 서빙고아파트지구(왕궁아파트) 개발기본계획(정비계획) 변경 결정
- ▶ 심의결과 : 수정가결
- < 금회 상정안에 다음 사항을 반영하여 수정가결 >
- ▶ 조건사항
- 대상지는 한강연접 소규모 단지로서 「한강변 관리기본계획」에 따른 ‘수변 연접부 중·저층(15층 이하) 기준’ 관련 연접부 첫 주동은 별도 15층이 아닌 예외 적용(1개 동 중 수변 연접 주호에 대한 15층 계획) 가능성을 검토하고, 향후 건축위원회 심의시 연접한 점보아파트 등을 고려한 주동 배치 및 스카이라인계획 적정성을 검토할 것.

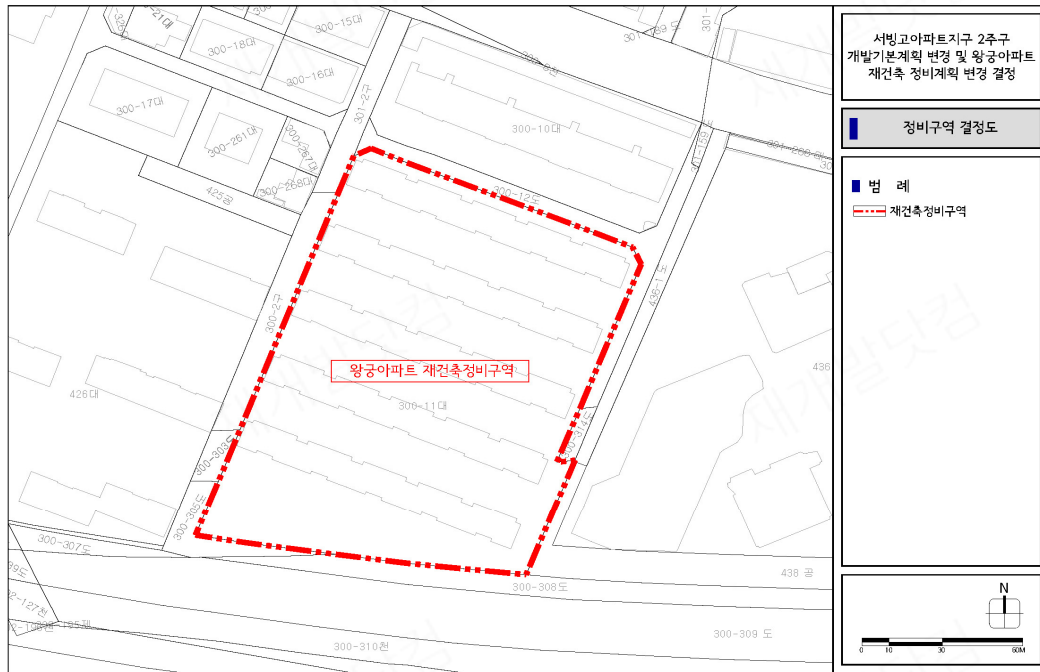
※ 본 정비계획 및 정비구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제17조제1항에 따라 지구단위계획 및 지구단위계획구역과 동일한 효력을 가지며(도시·주거환경정비계획 수립지침 1-3-3), 같은 법 제84조에 따라 정비사업 준공 후 용산구청장이 지구단위계획으로 관리

IV. 기타 자세한 내용은 개발기본계획(정비계획) 변경 결정도서 참조(비치도서와 같음)

V. 시민 열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(02-2133-7146) 및 용산구 주택과(02-2199-7364)에 관계 도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시 할 예정 이오니 참고하시기 바랍니다.

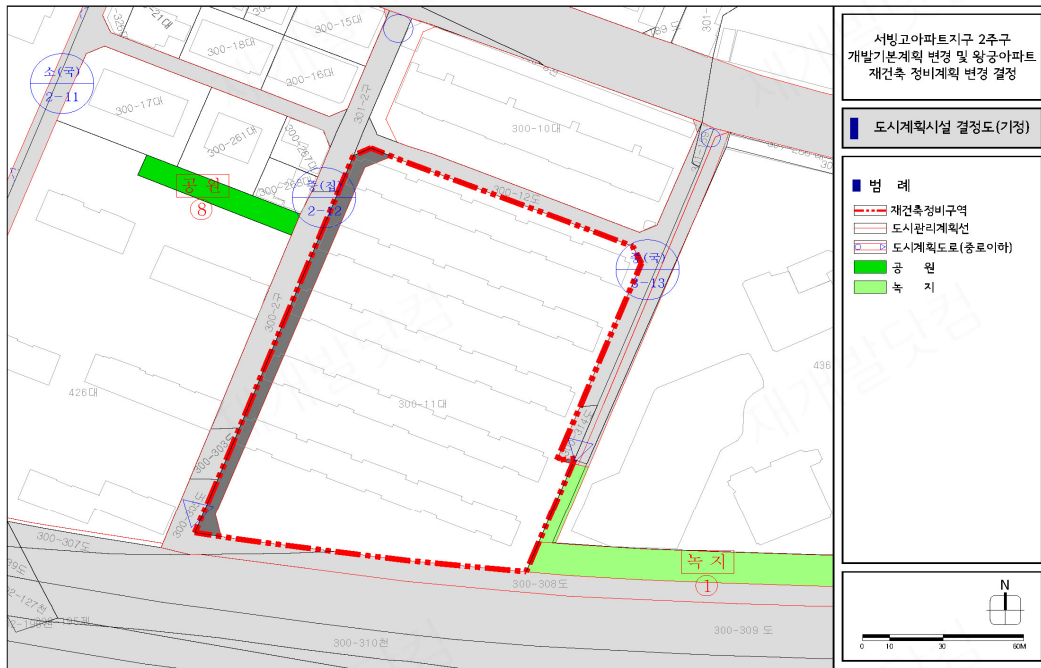
■ 정비구역결정도



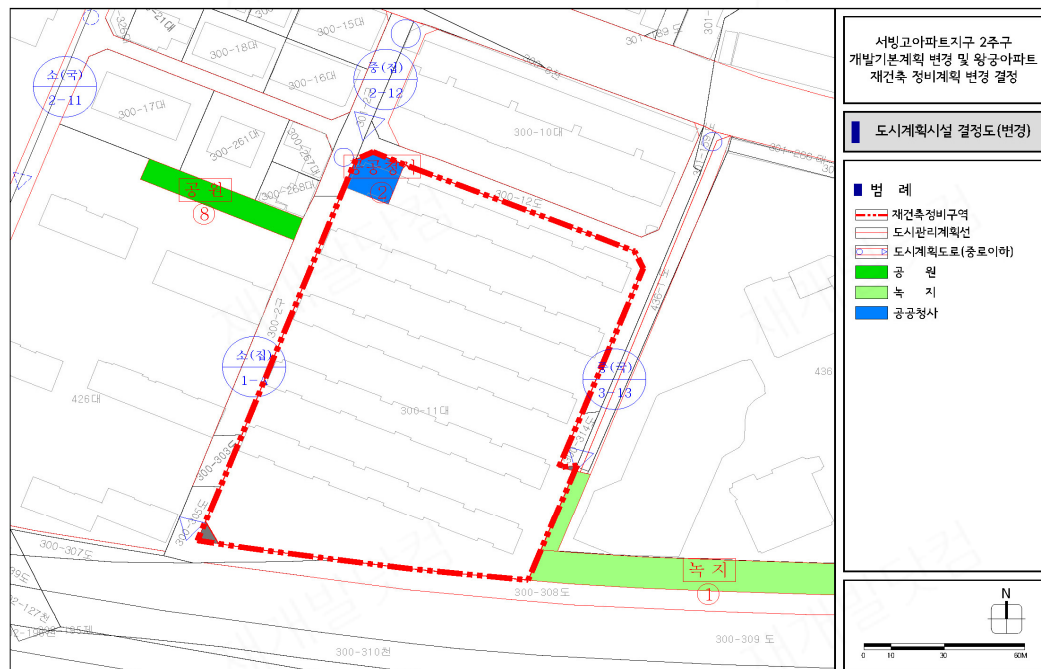
■ 용도지역·지구결정도



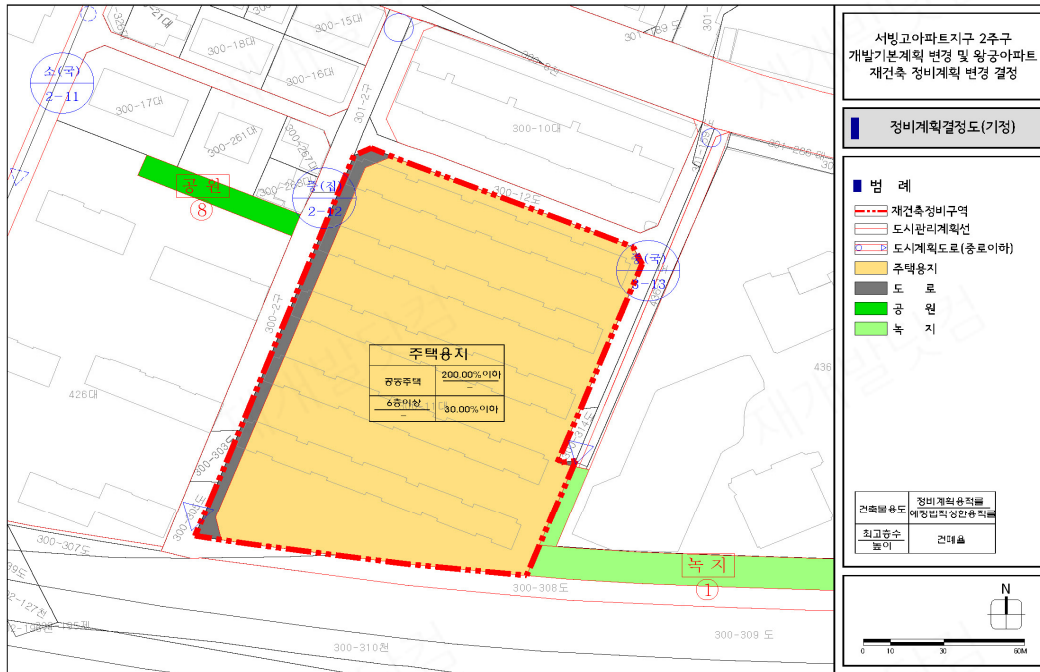
■ 도시계획시설결정도(기정)



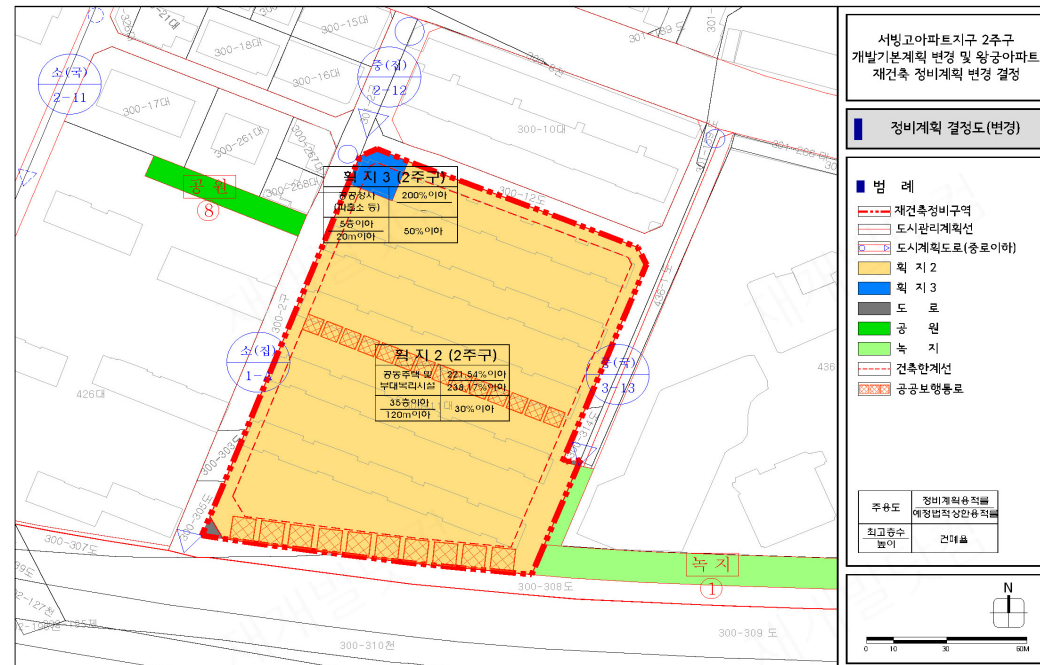
■ 도시계획시설결정도(변경)



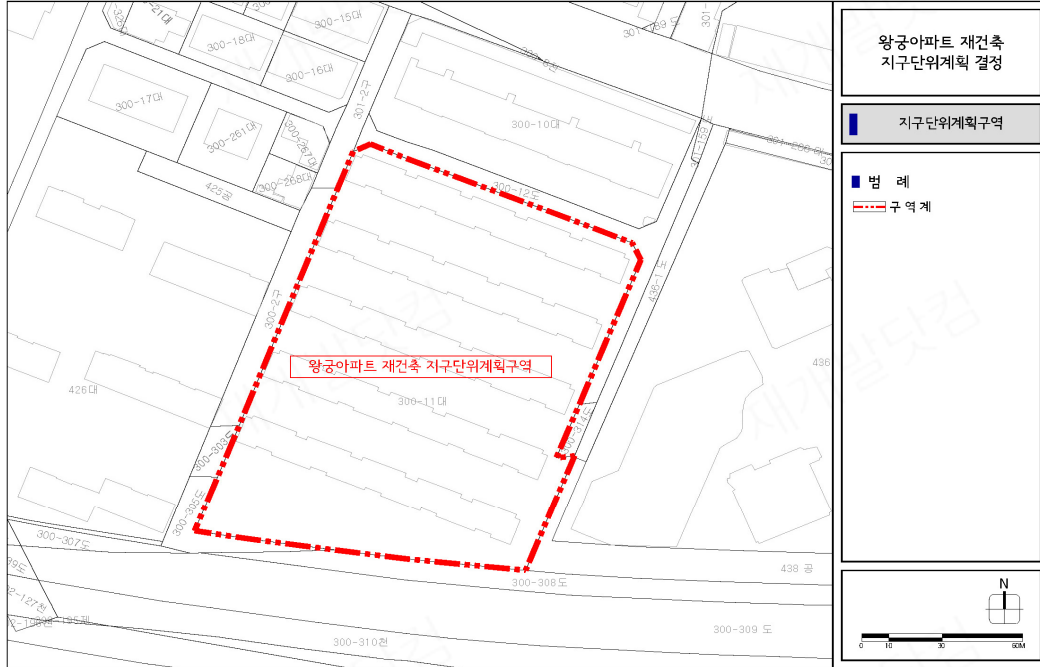
■ 정비계획결정도(기정)



■ 정비계획결정도(변경)



■ 지구단위계획결정도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

