

◆ 서울특별시고시 제2023-392호

도시관리계획(서빙고아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및
지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 최초 지정된 서울특별시 용산구 이촌동, 서빙고동 일대 서빙고아파트지구의 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(안)에 대하여 2023년 제8차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2022.5.24.)를 거쳐, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획을 결정하고, 같은 법 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 9월 7일
서울특별시 장

I. 결정 취지

○ 서빙고아파트지구 아파트단지의 재건축 가능시기 단계별 도래에 따라 선제적 도시관리계획 수립을 위하여 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)에 관한 결정 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정 조서

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
폐지	①	이촌동 현대아파트 지구단위계획구역	용산구 이촌동 301-160번지 일대	37,638	감)37,638	-	-
폐지	②	왕궁아파트 재건축 지구단위계획구역	용산구 이촌동 300-11번지	17,621.5	감)17,621.5	-	-
신설	①	서빙고아파트지구 지구단위계획구역	용산구 이촌동, 서빙고동 일대	-	증)853,744.4	853,744.4	-

나. 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	면적(㎡)			결정사유
		기정	변경	변경후	
신설	서빙고아파트지구 지구단위계획구역	-	증)853,744.4	853,744.4	- 아파트지구 관련 법령 등의 제도적 변화 및 대규모주거단지 재건축에 따른 광역차원의 체계적 관리방안 필요에 따라 지구단위계획구역 지정 - 서빙고아파트지구 지구단위계획구역 신설에 따라 체계적 관리를 위해 기정 지구단위계획구역(이촌동 현대아파트, 왕궁아파트 재건축)을 폐지하고자 함

② 도시관리계획에 관한 결정조서

1. 용도지역 · 지구 결정조서

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계			853,744.4	100.0	-
주거 지역	일반 주거 지역	제1종일반주거지역	73,771.2	8.6	-
		제2종일반주거지역(7층 이하)	42,288.4	5.0	-
		제3종일반주거지역	736,835.7	86.3	-
녹지지역		자연녹지지역	849.1	0.1	-

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	경관지구	역사문화특화 경관지구	이촌동 302-100	33,479.0	-	12m	서울특별시고시 제2019-129호	-
기정	아파트지구	아파트지구	이촌동, 서빙고동 일원	114,584.8	-	-	건설부고시 제1976-131호	신동아 아파트

2. 도시계획시설 결정조서

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	광로	2	48	50	주간선	7,350 (319)	용산동6가 69	남현동 산93-11	일반 도로	-	동작대로
변경	광로	2	48	50	주간선	7,350 (319)	용산동6가 69	남현동 산93-11	일반 도로	-	
기정	대로	1	66	35~76	주간선	27,850 (15)	마포구 상암동	천호대교 북단	자동차 전용	건설부고시제12호 (1991.01.14)	강변북로
기정	대로	3	-	25	-	(1,548)	이촌동 395	용산동6가 69-11	일반 도로	-	이촌로
변경	대로	3	A	20~25	집산 도로	(1,548)	이촌동 395	용산동6가 69-11	일반 도로	-	
기정	중로	1	207	10~20	보조 간선	123	용산동6가 69-11	용산동6가 69-164	일반 도로	서울시고시제315호 (1979.07.12)	이촌로
변경	중로	1	207	20~25	보조 간선	288	용산동6가 69-11	서빙고동 271-88	일반 도로	-	
변경	소로	1	6	10	국지 도로	120	용산동6가 69-11	용산동6가 69-164	일반 도로	-	
기정	중로	1	338	20	보조 간선	270	이촌동 302-79	이촌동 302-64	일반 도로	서울시고시제70호 (1992.03.09)	이촌로46길
기정	중로	2	15	15	집산 도로	325	이촌동 301-5	이촌동 302-17	일반 도로	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
변경	중로	2	15	15~19	집산 도로	335	이촌동 301-5	이촌동 302-17	일반 도로	-	
기정	중로	2	-	15~16	집산 도로	158	이촌동 302-67	이촌동 302-64	일반 도로	-	
변경	중로	2	16	15~16	집산 도로	158	이촌동 302-67	이촌동 302-64	일반 도로	-	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	중로	3	12	14.5	국지 도로	60	이촌동 302-5	이촌동 300-14	일반 도로	서울시고시제75호 (2018.03.15.)	
변경	중로	3	12	14.5	국지 도로	60	이촌동 301-5	이촌동 300-63	일반 도로	-	
기정	중로	3	13	12	국지 도로	144	이촌동 301-163	이촌동 300-11	일반 도로	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
기정	중로	3	-	12	국지 도로	214	이촌동 402	용산동6가 459	일반 도로	-	
변경	중로	3	14	12	국지 도로	214	이촌동 402	용산동6가 459	일반 도로	-	
기정	소로	1	A	10	집산 도로	(166)	이촌동 301-2	이촌동 300-307	일반 도로	서울시고시제180호 (2020.05.01)	
변경	소로	1	A	10	집산 도로	564	이촌동 301-2	이촌동 300-308	일반 도로	-	
기정	소로	1	-	10	국지 도로	546	이촌동 417	이촌동 301-75	일반 도로	-	
변경	소로	1	1	10	국지 도로	546	이촌동 417	이촌동 301-75	일반 도로	-	
기정	소로	1	-	10	국지 도로	127	이촌동 410	이촌동 301-179	일반 도로	-	
변경	소로	1	2	10	국지 도로	127	이촌동 410	이촌동 301-179	일반 도로	-	
기정	소로	1	-	10	국지 도로	126	이촌동 301-151	이촌동 301-152	일반 도로	-	
변경	소로	1	3	10	국지 도로	126	이촌동 301-151	이촌동 301-152	일반 도로	-	
기정	소로	1	-	10	국지 도로	78	이촌동 407-1	용산동5가 22-1	일반 도로	-	
변경	소로	1	4	10	국지 도로	78	이촌동 407-1	용산동5가 22-1	일반 도로	-	
기정	소로	2	8	8	국지 도로	133	이촌동 302-96	이촌동 302-46	일반 도로	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
변경	소로	1	5	10	국지 도로	133	이촌동 302-96	이촌동 302-46	일반 도로	-	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	소로	2	8	8	국지 도로	93	이촌동 302-30	이촌동 302-5	일반 도로	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
변경	소로	2	1	8	국지 도로	93	이촌동 302-30	이촌동 432	일반 도로	-	
기정	소로	2	8	6~8	국지 도로	135	이촌동 300-1	이촌동 300-302	일반 도로	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
변경	소로	2	2	6~8	국지 도로	212	이촌동 300-1	이촌동 300-302	일반 도로	-	
기정	소로	2	-	8	국지 도로	193	이촌동 405-5	한강로3가 87-1	일반 도로	-	
변경	소로	2	3	8	국지 도로	193	이촌동 405-5	한강로3가 87-1	일반 도로	-	
기정	소로	2	-	8	특수 도로	78	이촌동 406-3	용산동5가 17-78	보행자 전용	-	
변경	소로	2	4	8	특수 도로	78	이촌동 406-3	용산동5가 17-78	보행자 전용	-	
기정	소로	2	-	8~25	-	776	서빙고동 241-46	서빙고동 271-88	일반 도로	-	
변경	소로	2	5	8~25	국지 도로	776	서빙고동 241-46	서빙고동 271-88	일반 도로	-	
기정	소로	3	6	6	국지 도로	240	이촌동 302-90	이촌동 432	일반 도로	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
변경	소로	2	6	8~12	국지 도로	404	이촌동 302-90	이촌동 432	일반 도로	-	
기정	중로	2	12	15	집산 도로	62	이촌동 301-4	이촌동 301-2	일반 도로	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
변경	소로	2	7	9	집산 도로	47	이촌동 301-4	이촌동 301-2	일반 도로	-	
기정	소로	3	6	6	국지 도로	185	이촌동 302-30	이촌동 302-69	일반 도로	서울시고시제98호 (2006.03.23)	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
변경	소로	3	1	6	국지 도로	185	이촌동 302-30	이촌동 302-69	일반 도로	-	
기정	소로	3	6	6	국지 도로	110	이촌동 302-82	이촌동 302-55	일반 도로	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
변경	소로	3	2	6	국지 도로	110	이촌동 302-82	이촌동 435	일반 도로	-	
기정	소로	3	6	6	국지 도로	70	이촌동 302-30	이촌동 302-90	일반 도로	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
변경	소로	3	3	6	국지 도로	70	이촌동 302-30	이촌동 433	일반 도로	-	
기정	소로	3	6	6	국지 도로	125	이촌동 302-5	이촌동 302-48	일반 도로	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
변경	소로	3	4	6	국지 도로	125	이촌동 301-5	이촌동 302-48	일반 도로	-	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	223	이촌동 300-1	이촌동 300-11	일반 도로	-	
변경	소로	3	5	6	국지 도로	223	이촌동 300-1	이촌동 300-11	일반 도로	-	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	49	이촌동 301-86	이촌동 301-87	일반 도로	서울시고시 제665호 (1983.12.12)	
변경	소로	3	6	6	국지 도로	49	이촌동 301-86	이촌동 301-87	일반 도로	-	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	126	이촌동 301-10	이촌동 301-27	일반 도로	-	
변경	소로	3	7	6	국지 도로	126	이촌동 301-10	이촌동 301-27	일반 도로	-	
기정	소로	3	-	7	국지 도로	215	이촌동 301-5	용산동6가 69-127	일반 도로	-	
변경	소로	3	8	7	국지 도로	215	이촌동 301-5	용산동6가 69-127	일반 도로	-	
기정	소로	3	6	6	국지 도로	220	서빙고동 241-42	서빙고동 271-63	일반 도로	서울시고시제98호 (2006.03.23)	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
변경	소로	3	9	6	국지 도로	220	서빙고동 241-42	서빙고동 271-63	일반 도로	-	

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-48	광로 2-48	구역 내 선형변경	소공원⑧과 중첩되는 일부 선형 지적선에 맞춰 조정함 (도로 기종점, 폭원변경 없음)
대로 3-	대로 3-A	- 노선번호 부여 - 도로기능 부여	- 노선번호가 누락되어 번호를 부여함 - 도로기능이 누락되어 기능을 부여함
중로 1-207	중로 1-207	- 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 10~20m → 20~25m - 연장 : 123~288m - 종점 지번 변경	이촌지하차도, 강변북로 및 서빙고지하차도와 연계하여 지구차원에서 버스(간선, 지선) 및 다수의 차량이 활동중인 도로로써 장기적 이용 및 관리를 위하여 '20년 7월에 실행된 도로 일부를 도시계획시설(도로)로 재지정하여 폭원, 연장, 종점을 변경함
	소로 1-6	- 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 10~20m → 10m - 연장 : 123~120m	- 도시계획시설의 폭원 및 연장이 불일치하여 변경함 - 폭원 변경에 따라 해당되는 도로등급, 류 및 번호를 부여함
중로 2-15	중로 2-15	- 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 15m → 15~19m - 연장 : 325~335m	기존 도로시설을 도시계획시설로 포함하여 지정하며 폭원 및 연장을 변경함
중로 2-	중로 2-16	노선번호 부여	노선번호가 누락되어 번호를 부여함
중로 3-12	중로 3-12	기종점 지번 변경	기존의 기종점 지번이 불일치하여 해당 지번으로 변경함
중로 3-	중로 3-14	노선번호 부여	노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 1-A	소로 1-A	- 도로 연장 변경 - 연장 : 166~564m - 기종점 지번 변경	도시계획시설의 연장, 종점 지번이 불일치하여 도시계획시설과 일치하도록 연장 및 종점지번을 변경함

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-	소로 1-1	• 노선번호 부여	• 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 1-	소로 1-2	• 노선번호 부여	• 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 1-	소로 1-3	• 노선번호 부여	• 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 1-	소로 1-4	• 노선번호 부여	• 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 2-8	소로 1-5	• 도로 폭원 변경 - 폭원 : 8→10m • 노선번호 변경	• 도시계획시설의 폭원이 불일치하여 폭원 변경함 • 폭원 변경에 따라 해당되는 류 및 번호를 부여함
소로 2-8	소로 2-1	• 노선번호 변경 • 종점 지번 변경	• 지구단위계획구역 내 동일한 노선번호가 다수 존재하여 노선번호를 새로 부여함 • 기존의 종점 지번이 불일치하여 해당 지번으로 변경함
소로 2-8	소로 2-2	• 도로 연장 변경 - 연장 : 135→212m • 노선번호 변경	• 도시계획시설의 연장이 불일치하여 연장 변경함 • 지구단위계획구역 내 동일한 노선번호가 다수 존재하여 노선번호를 새로 부여함
소로 2-	소로 2-3	• 노선번호 부여	• 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 2-	소로 2-4	• 노선번호 부여	• 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 2-	소로 2-5	• 노선번호 부여 • 도로기능 부여	• 노선번호가 누락되어 번호를 부여함 • 도로기능이 누락되어 기능을 부여함
소로 3-6	소로 2-6	• 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 6m → 8~12m - 연장 : 240→404m • 노선번호 변경	• 도시계획시설의 폭원이 불일치하여 폭원 변경함 • 도시계획시설의 연장이 불일치하여 연장 변경함 • 지구단위계획구역 내 동일한 노선번호가 다수 존재하여 노선번호를 새로 부여함
중로 2-12	소로 2-7	• 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 15→9m - 연장 : 62→47m	• 현재 상황을 반영하여 현실적인 폭원으로 변경함 소로 1-A와의 연결성 반영
소로 3-6	소로 3-1	• 노선번호 변경	• 지구단위계획구역 내 동일한 노선번호가 다수 존재하여 노선번호를 새로 부여함
소로 3-6	소로 3-2	• 노선번호 변경 • 종점 지번 변경	• 지구단위계획구역 내 동일한 노선번호가 다수 존재하여 노선번호를 새로 부여함 • 기존의 종점 지번이 멸실되어 현재의 지번으로 변경함
소로 3-6	소로 3-3	• 노선번호 변경 • 종점 지번 변경	• 지구단위계획구역 내 동일한 노선번호가 다수 존재하여 노선번호를 새로 부여함 • 기존의 종점 지번이 불일치하여 해당 지번으로 변경함
소로 3-6	소로 3-4	• 노선번호 변경 • 기점 지번 변경	• 지구단위계획구역 내 동일한 노선번호가 다수 존재하여 노선번호를 새로 부여함 • 기존의 기점 지번이 불일치하여 해당 지번으로 변경함
소로 3-	소로 3-5	• 노선번호 부여	• 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 3-	소로 3-6	• 노선번호 부여	• 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 3-	소로 3-7	• 노선번호 부여	• 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 3-	소로 3-8	• 노선번호 부여	• 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
소로 3-6	소로 3-9	• 노선번호 변경	• 지구단위계획구역 내 동일한 노선번호가 다수 존재하여 노선번호를 새로 부여함

나. 공간시설

1) 공원

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공원	근린공원	용산동6가 69-162, 69-163	26,849.0	-	26,849.0	건설부고시제138호 (77.07.09)	동빙고공원
기정	2	공원	소공원	이촌동 300-14	4,960.0	-	4,960.0	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
기정	3	공원	소공원	이촌동 408	1,766.6	-	1,766.6	서울시고시제98호 (2006.03.23)	강변공원
변경	3	공원	어린이 공원	이촌동 408	1,766.6	-	1,766.6	-	
기정	4	공원	소공원	이촌동 301-60	1,736.9	-	1,736.9	서울시고시제98호 (2006.03.23)	이촌공원
변경	4	공원	어린이 공원	이촌동 301-60	1,736.9	-	1,736.9	-	
기정	5	공원	소공원	이촌동 429	1,500.0	-	1,500.0	서울시고시제98호 (2006.03.23)	사촌공원
기정	6	공원	소공원	이촌동 301-86	1,412.6		1,412.6	서울시고시제98호 (2006.03.23)	꿈나무공원
변경	6	공원	어린이 공원	이촌동 301-86	1,412.6	감) 60.2	1,352.4	-	
기정	7	공원	소공원	이촌동 417	889.0	-	889.0	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
기정	8	공원	소공원	이촌동 301-170번지 일원	559.8	-	559.8	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
기정	9	공원	소공원	이촌동 425	546.8	-	546.8	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
기정	10	공원	소공원	이촌동 421	377.5	-	377.5	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
기정	11	공원	소공원	이촌동 399	231.5	-	231.5	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
기정	12	공원	소공원	이촌동 437번지 일원	4,325.1	-	4,325.1	서울시고시제98호 (2006.03.23)	한우리공원
기정	13	공원	소공원	서빙고동 241-21	5,684.2	-	5,684.2	서울시고시제98호 (2006.03.23)	

※ 공원(2,8,12,13)은 공동주택 재건축시 대지의 일부를 공원으로 제공토록 함[서울시고시 제2006-98호(06.03.23)]

■ 공원 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
3	공원	• 공원 세분 변경 - 소공원 → 어린이공원	• 당초 어린이공원으로 결정되고, 어린이공원 조성사업 완료 후 현재까지 어린이 공원으로 사용중이므로 기 조성된 공원 이용상태에 따라 시설세분 변경
4	공원	• 공원 세분 변경 - 소공원 → 어린이공원	• 당초 어린이공원으로 결정되고, 어린이공원 조성사업 완료 후 현재까지 어린이 공원으로 사용중이므로 기 조성된 공원 이용상태에 따라 시설세분 변경
6	공원	• 공원 세분 변경 - 소공원 → 어린이공원 • 공원 면적 변경 - 면적: 1,412.6㎡ → 1,352.4㎡	• 기 조성된 공원 이용상태에 따라 시설세분 변경 • 공원조성사업을 위한 도시계획 측량결과를 반영하여 면적 변경

2) 녹지

■ 녹지 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	녹지	완충녹지	이촌동 438	2,601.8	-	2,601.8	서울시고시제366호 (2009.09.24)	-

3) 공공공지

■ 공공공지 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공공공지	-	이촌동 301-175	106.8	-	106.8	서울시고시제98호 (2006.03.23)	
기정	2	공공공지	-	이촌동 301-162	962.6	-	962.6	용산구고시제112호 (2019.08.16)	

※ 공공공지①은 이촌 현대아파트 리모델링 시 확보[서울시고시 제2019-270호(19.08.08)]

※ 공공공지②는 향후 측량결과 등에 따라 변경 가능하며, 이촌동 현대아파트 리모델링 사업주체가 조성하여 기부채납 하도록 함
[용산구고시 제2023-66호(23.05.04.)]

다. 공공·문화체육시설

1) 학교

■ 학교 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	학교	초등학교	이촌동 301-75	18,063.1	-	18,063.1	서울시고시제61호 (1971.10.02)	신용산초
기정	2	학교	중학교	이촌동 301-78	12,362.3	-	12,362.3	서울시고시제61호 (1971.10.02)	용강중

2) 공공청사

■ 공공청사 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공공청사	-	이촌동 300-62번지 일원	1,000.0	-	1,000.0	서울시고시제75호 (2018.03.15)	주민 센터
기정	2	공공청사	-	이촌동 300-11	282.0	-	282.0	서울시고시제180호 (2020.05.01)	파출소

3) 운동장

■ 운동장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	운동장	풀장	이촌동 433	1,342.0	감)1,342.0	-	건설부고시제309호 (1973.07.25)	

■ 운동장 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	운동장	도시계획시설 폐지	서빙고아파트지구 개발기본계획이 수립되기 이전에 도시계획시설로 지정하여 대한주택공사에서 외인 아파트의 입주자를 위한 단지 내 시설로 설치한 시설이나, '84.03.23 서빙고아파트지구 개발기본 계획 승인당시 폐지절차가 진행되었어야 함에도 이행되지 아니한 것이므로 폐지

라. 환경기초시설

1) 간선하수도

■ 하수도 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	위치		연장(m)	면적(㎡)	최초결정일	비고
			기점	종점				
기정	1	하수도	서빙고동 241-5	서빙고동 271-100	195	1,848.2	서울시고시제98호 (2006.03.23)	-

③ 건축계획에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

■ 가구 및 획지 설정기준

구분		설정기준	비고
가구		• 6m이상 도로로 구획되는 블록을 기준으로 가구 설정	25개소
계획 단위	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 주미의 동의에 따라 추진이 필요한 구역	2개소
공동 개발	공동개발(지정)	• 토지소유자가 서로 다른 필지이나 기 건축이 완료된 지역(과소필지)	2개소
	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
	자율적 공동개발	• 2필지 이상의 자율적 공동개발을 통하여 집단적으로 노후건축물의 정비를 유도하며, 자율주택정 비사업 등 소규모주택정비사업을 권장함 • 자율적 공동개발을 통해 100세대 이상의 공동주택(도시형생활주택 150세대) 개발, 인근 단지와 통합 재건축시 RA-3코드 기준 적용 가능 - 연결된 아파트단지와의 상호 합의를 전제로 공동개발을 권장함	舊 개발잔여지

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

■ 가구에 관한 결정조서

가구번호 (도면번호)	위 치	면적(㎡)	비 고
A	용산구 이촌동 451번지 일원	33,724.2	
B	용산구 이촌동 404번지 일원	8,160.8	
C	용산구 이촌동 416번지 일원	6,389.2	
D	용산구 이촌동 406번지 일원	6,114.8	
E	용산구 이촌동 405번지 일원	21,131.1	
F	용산구 이촌동 407번지 일원	14,060.6	
G	용산구 이촌동 409번지 일원	16,331.7	
H	용산구 이촌동 301-10번지 일원	9,507.9	
I	용산구 이촌동 412번지 일원	22,539.8	
J	용산구 이촌동 402번지 일원	11,034.5	
K	용산구 이촌동 301-160번지 일원	77,180.0	

가구번호 (도면번호)	위 치	면적(㎡)	비 고
L	용산구 이촌동 418번지 일원	13,183.0	
M	용산구 이촌동 419번지 일원	7,593.9	
N	용산구 이촌동 302-62번지 일원	7,502.9	
O	용산구 이촌동 302-64번지 일원	5,041.3	
P	용산구 이촌동 302-53번지 일원	8,905.6	
Q	용산구 이촌동 302-50번지 일원	9,964.9	
R	용산구 이촌동 433번지 일원	12,770.9	
S	용산구 이촌동 430번지 일원	20,986.7	
T	용산구 이촌동 432번지 일원	16,401.4	
U	용산구 이촌동 300-301번지 일원	138,468.8	
V	용산구 이촌동 300-10번지 일원	5,526.1	
W	용산구 이촌동 436번지 일원	66,986.7	
X	용산구 용산동6가 69-163번지 일원	17,473.7	
Y	용산구 서빙고동 241-21번지 일원	140,141.7	

■ 공동개발(지정)

구분	가구번호	면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
신설	H	753.9	이촌동 301-20	37.4	• 이촌시장
			이촌동 301-21	37.4	
			이촌동 301-22	37.4	
			이촌동 301-23	37.4	
			이촌동 301-24	37.4	
			이촌동 301-25	37.4	
			이촌동 301-26	121.0	
			이촌동 301-27	192.7	
			이촌동 301-29	37.4	
			이촌동 301-30	37.4	
			이촌동 301-31	37.4	
			이촌동 301-32	37.4	
			이촌동 301-33	37.4	
			이촌동 301-34	28.8	

구분	가구번호	면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
신설	H	902.6	이촌동 301-19	37.4	• 이촌시장
			이촌동 301-35	17.5	
			이촌동 301-36	32.1	
			이촌동 301-37	40.7	
			이촌동 301-38	40.7	
			이촌동 301-39	40.7	
			이촌동 301-40	40.7	
			이촌동 301-41	40.7	
			이촌동 301-42	40.7	
			이촌동 301-43	67.1	
			이촌동 301-45	67.1	
			이촌동 301-46	38.7	
			이촌동 301-47	38.7	
			이촌동 301-48	38.7	
			이촌동 301-49	38.7	
			이촌동 301-50	38.7	
			이촌동 301-51	38.7	
			이촌동 301-52	38.7	
			이촌동 301-53	166.3	

■ 공동개발(권장)

구분	가구번호	면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
신설	A	3,185.8	이촌동 301-155	2,562.3	• 두산 위브트레지움
			한강로3가 66-17	623.5	
	E	1,641.0	이촌동 301-87	1,301.8	• 농업기술진흥관
			이촌동 301-156	339.2	
	G	1,333.2	이촌동 301-82	870.4	• 이촌동주민센터
			이촌동 301-179	462.8	
	H	3,172.8	이촌동 301-10	2,858.8	• 로얄맨션, 로얄상가
			이촌동 301-151	314.0	

구분	가구번호	면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
신설	H	1,556.5	이촌동 301-20	37.4	• 이촌시장
			이촌동 301-21	37.4	
			이촌동 301-22	37.4	
			이촌동 301-23	37.4	
			이촌동 301-24	37.4	
			이촌동 301-25	37.4	
			이촌동 301-26	121	
			이촌동 301-27	192.7	
			이촌동 301-29	37.4	
			이촌동 301-30	37.4	
			이촌동 301-31	37.4	
			이촌동 301-32	37.4	
			이촌동 301-33	37.4	
			이촌동 301-34	28.8	
			이촌동 301-19	37.4	
			이촌동 301-35	17.5	
			이촌동 301-36	32.1	
			이촌동 301-37	40.7	
			이촌동 301-38	40.7	
			이촌동 301-39	40.7	
			이촌동 301-40	40.7	
			이촌동 301-41	40.7	
			이촌동 301-42	40.7	
			이촌동 301-43	67.1	
			이촌동 301-45	67.1	
			이촌동 301-46	38.7	
			이촌동 301-47	38.7	
			이촌동 301-48	38.7	
			이촌동 301-49	38.7	
			이촌동 301-50	38.7	
			이촌동 301-51	38.7	
			이촌동 301-52	38.7	
			이촌동 301-53	166.3	

구분	가구번호	면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
신설	H	895.0	이촌동 301-139	165.3	• 상가+경로당
			이촌동 301-145	155.7	
			이촌동 301-146	156.7	
			이촌동 301-147	118.0	
			이촌동 301-150	299.3	
		979.2	이촌동 301-18	492.4	• 공동주택+상가
			이촌동 301-154	486.8	
		1,191.3	이촌동 301-152	602.2	• 공동주택
			이촌동 301-153	589.1	
	I	2,449.3	이촌동 301-110	1,725.3	• 한강천주교회
			용산동6가 69-131	724.0	
	K	3,343.1	이촌동 301-54	1,687.3	• 한강교회
			이촌동 301-158	1,050.0	
			이촌동 301-262	605.8	
	N	2,581.2	이촌동 302-62	2,446.3	• 코스모스맨션+음식점
			이촌동 302-165	134.9	
	P	2,135.5	이촌동 302-54	1,056.2	• 미주맨션A
			이촌동 302-58	1,079.3	
		608.3	이촌동 302-80	320.7	• 근린생활시설(동일소유자)
			이촌동 302-81	287.6	
	Q	3,686.7	이촌동 302-48	1,227.8	• 미주아파트B
			이촌동 302-49	1,231.1	
			이촌동 302-50	1,227.8	
		213.4	이촌동 302-43	179.5	• 근린생활시설(동일소유자)
			이촌동 302-172	33.9	
		221.1	이촌동 302-95	105.5	• 근린생활시설 (기건축완료+동일소유자)
			이촌동 302-96	105.1	
			이촌동 302-173	10.5	

구분	가구번호	면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
신설	Q	945.0	이촌동 302-92	179.5	• 근린생활시설(동 일소유자)
			이촌동 302-93	168.6	
			이촌동 302-94	81.9	
			이촌동 302-98	475.0	
			이촌동 302-99	40.0	
		635.7	이촌동 302-88	479.0	• 근린생활시설(동 일소유자)
			이촌동 302-164	156.7	
	U	744.8	이촌동 300-21	625.1	• 근린생활시설(기 건축완료)
			이촌동 300-326	119.7	
	X	3,769.0	용산동6가 69-167	3,390.0	• 신동아쇼핑
			서빙고동 271-106	379.0	
	Y	4,056.0	용산동6가 69-165	1,048.0	• 은누리교회
			용산동6가 69-172	2,060.0	
			서빙고동 241-88	364.0	
			서빙고동 241-96	584.0	
		2,917	서빙고동 241-87	2,266	• 주차장으로 이용 중 (동일소유자)
			서빙고동 241-89	651.0	

※ 상기면적은 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

■ 특별계획(가능)구역

구분	도면번호	면적(㎡)	위치	비고
신설	특별계획구역 ①	27,629.5	이촌동 415	• 한강대우APT
			이촌동 416	
			이촌동 417	
			이촌동 417-1	
			한강로3가 85	
			한강로3가 86	
			한강로3가 87	
			한강로3가 88	
			용산동5가 23	
신설	특별계획구역 ②	7,435.0	이촌동 399-1	• 우성APT
			이촌동 399-2	
			이촌동 399-3	
			이촌동 301-103 (일부)	
신설	특별계획구역 ③	61,305.1	이촌동 299-4	• 한가람APT
			이촌동 299-9	
			이촌동 301-231 (일부)	
			이촌동 301-240	
			이촌동 301-244 (일부)	
			이촌동 404	
			이촌동 404-1 (일부)	
			이촌동 404-3	
			이촌동 405	
			이촌동 405-2 (일부)	
			이촌동 405-5	
			이촌동 406	
			이촌동 406-2	
			이촌동 406-3	
			이촌동 407	
			이촌동 409	
			이촌동 409-1	
			이촌동 409-2 (일부)	
			이촌동 410	
			용산동5가 20	
			용산동5가 21	
			용산동5가 17-77 (일부)	
			용산동5가 17-78 (일부)	
			용산동5가 17-79	

구분	도면번호	면적 (㎡)	위치	비고
신설	특별계획구역 ④	27,572.0	이촌동 301-142	• 코오롱APT
			이촌동 412	
			이촌동 412-2	
			이촌동 413	
			이촌동 413-1	
			이촌동 414	
			용산동6가 458	
			용산동6가 459	
			용산동6가 460	
신설	특별계획구역 ⑤	31,778.4	이촌동 301-7 (일부)	• 강촌APT
			이촌동 301-188	
			이촌동 301-190 (일부)	
			이촌동 301-194	
			이촌동 301-195	
			이촌동 402	
			이촌동 403	
신설	특별계획구역 ⑥	84,262.1	이촌동 300-157 일원	• 한강맨션 정비구역
신설	특별계획구역 ⑦	17,191.1	이촌동 300-301 일원	• 한강삼익 정비구역
신설	특별계획구역 ⑧	17,621.5	이촌동 300-11	• 왕궁APT 정비구역
신설	특별계획구역 ⑨	16,508.1	이촌동 300-5	• 반도APT 일대
			이촌동 301-165 (일부)	
			이촌동 301-170	
신설	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
신설	특별계획가능구역 ①	9,488.2	이촌동 301-10	• 이촌종합시장 일대
			이촌동 301-18	
			이촌동 301-19	
			이촌동 301-20	
			이촌동 301-21	
			이촌동 301-22	
			이촌동 301-23	
			이촌동 301-24	
			이촌동 301-25	
			이촌동 301-26	
			이촌동 301-27	
			이촌동 301-29	
			이촌동 301-30	
			이촌동 301-31	
			이촌동 301-32	
			이촌동 301-33	
			이촌동 301-34	
			이촌동 301-35	
			이촌동 301-36	
			이촌동 301-37	
			이촌동 301-38	
			이촌동 301-39	
			이촌동 301-40	
			이촌동 301-41	
			이촌동 301-42	
			이촌동 301-43	
			이촌동 301-44	
			이촌동 301-45	
			이촌동 301-46	
			이촌동 301-47	

구분	도면번호	면적(㎡)	위치	비고
신설	특별계획가능구역 ①	9,488.2	이촌동 301-48	• 이촌종합시장 일대
			이촌동 301-49	
			이촌동 301-50	
			이촌동 301-51	
			이촌동 301-52	
			이촌동 301-53	
			이촌동 301-136	
			이촌동 301-137	
			이촌동 301-139	
			이촌동 301-145	
			이촌동 301-146	
			이촌동 301-147	
			이촌동 301-150	
			이촌동 301-151	
			이촌동 301-152	
			이촌동 301-153	
			이촌동 301-154	
			이촌동 301-244 (일부)	
	특별계획가능구역 ②	4,945.3	서빙고동 241-11(일부)	• 舊 개발잔여지
			서빙고동 241-47	
			서빙고동 241-49	
			서빙고동 241-50	
			서빙고동 241-51	
			서빙고동 241-52	
			서빙고동 241-53	
			서빙고동 241-54	
			서빙고동 241-70	
			서빙고동 241-71	

구분	도면번호	면적(㎡)	위치	비고
신설	특별계획가능구역 ㉔	4,945.3	서빙고동 271-11	• 舊 개발잔여지
			서빙고동 271-12	
			서빙고동 271-126	
			서빙고동 271-127	
			서빙고동 271-128	
			서빙고동 271-13	
			서빙고동 271-14	
			서빙고동 271-15	
			서빙고동 271-16	
			서빙고동 271-17	
			서빙고동 271-18	
			서빙고동 271-19	
			서빙고동 271-21	
			서빙고동 271-22	
			서빙고동 271-23	
			서빙고동 271-24	
			서빙고동 271-25	
			서빙고동 271-26	
			서빙고동 271-27	
			서빙고동 271-28	
			서빙고동 271-29	
			서빙고동 271-30	
			서빙고동 271-31	
			서빙고동 271-32	
			서빙고동 271-33	
			서빙고동 271-34	
			서빙고동 271-35	
			서빙고동 271-36	
			서빙고동 271-37	
			서빙고동 271-38	

구분	도면번호	면적(㎡)	위치	비고
신설	특별계획가능구역 ②	4,945.3	서빙고동 271-40	• 舊 개발잔여지
			서빙고동 271-41	
			서빙고동 271-42	
			서빙고동 271-43	
			서빙고동 271-45	
			서빙고동 271-49	
			서빙고동 271-5	
			서빙고동 271-50	
			서빙고동 271-55	
			서빙고동 271-56	
			서빙고동 271-57	
			서빙고동 271-58	
			서빙고동 271-59	
			서빙고동 271-60	
			서빙고동 271-61	
			서빙고동 271-62	
			서빙고동 271-63	
			서빙고동 271-67	
			서빙고동 271-69	
			서빙고동 271-70	
			서빙고동 271-71	
			서빙고동 271-72	
			서빙고동 271-8	
			서빙고동 271-9	
			서빙고동 273-10	
			서빙고동 273-12	
			서빙고동 273-13	
			서빙고동 273-8	
			서빙고동 273-9	

※ 상기면적은 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

2. 건축물 등에 관한 결정

가. 건축물 용도에 관한 결정조서

1) 권장용도

구분	도면표시	전 총	가로활성화용도 배치구간 / 저층부(1~2층)	비고
권장 용도	a	- 문화 및 집회시설 - 교육연구시설 - 노유자시설 중 노인복지시설	- 제1종·제2종근생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 - 판매시설	-
	b	- 제1·2종근생활시설 - 업무시설	-	-
	c	- 노유자시설(아동관련시설) - 수련시설 중 청소년문화의집 - 사회복지시설 - 업무시설(정년창업공간)	-	-
	d	- 제1·2종근생활시설 - 문화 및 집회시설 - 교육연구시설	-	-
	e	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용도		-

2) 허용용도

구분	도면표시	전 총 허 용 도	비고
허용용도	가	공동주택 및 부대복리시설	

3) 불허용도

구분	도면표시	전 총 불 허 용 도	비고
불허용도	A	- 제2종근생활시설 중 일반업무시설(1층에 한함), 총포판매소, 장의사, 게임제공업소 - 의료시설 중 정신병원 - 공장 - 창고시설 - 동물 및 식물관련시설 - 교정 및 군사시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 지목상 “중”의 경우 건축법 시행령 [별표1]6. 종교시설 이외 용도	
	B	허용용도 이외의 용도	
	C	- 단독주택 - 공동주택	

구분	도면표시	전 총 불허 용도	비고
		- 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 - 업무시설 중 오피스텔 - 노인복지시설 중 노인복지주택 ※ 단, 위 용도 중 시(市) 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며 [별표1]을 가이드라인으로 함	
	D	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용도 이외 용도	

※ 허용용도 가 / 불허용도B 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

[별표1] 입지여건별 비주거시설 비율 가이드라인



※ 역세권이란 승강장 경계로부터 250m 이내 범위(사각형)를 말하며, 대지면적의 50%이상 포함되어야 함

※ 공공기여 : 주거용도 전환비율의 5~10%

- 대지면적 5천㎡ 미만 5%, 1만㎡ 이상 10% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용

※ 주거용도란 단독주택 및 공동주택, 업무시설 중 오피스텔, 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 노인복지시설 중

노인복지주택에 해당

※ 불허용도 C에 해당하는 필지 또는 획지를 정비구역에 포함하는 경우, 시(市) 도시계획위원회에서 인정 시 기존 중심시설용지 주거용도 전환 가이드라인을 적용함

나. 건축물 밀도에 관한 결정

1) 건폐율에 관한 결정조서

구분	건폐율	코드구분
제1종일반주거지역	60%이하	CN-1
제3종일반주거지역	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	RA-3(정비계획 결정)

※ 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 지구단위계획 수립기준의 4-3-2.

공동주택 리모델링형 계획수립기준 적용

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

■ 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 건폐율

연번	건폐율	아파트명	해당 고시문
1	29.93%	보람더하임(09)	용산구고시 제2006-36호
2	29.76%	한강동부(08)	용산구고시 제2006-32호
3	26.52%	첼리투스(15)	용산구고시 제2016-4호
4	51.89%	두산위브트레지움(08)	건축물대장상 건폐율 적용
5	53.8%	월드메르디앙(18)	건축물대장상 건폐율 적용
6	51.25%	로얄맨션(05)	건축물대장상 건폐율 적용

연번	건폐율	아파트명	해당 고시문
7	14.65%	LG한강자이(03)	건축물대장상 건폐율 적용
8	21.86%	동부센트레빌(01)	건축물대장상 건폐율 적용
9	21.9%	삼성리버스위트(02)	건축물대장상 건폐율 적용
10	30.93%	중앙하이츠(96)	건축물대장상 건폐율 적용

2) 용적률에 관한 결정조서

구분	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)

※ 기준용적률 200%, 230%를 적용하는 공동주택은 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11.)」에 따라 서울시 도시·주거환경정비기본계획 및 서울시 지구단위계획 수립기준('23.3.) 허용용적률인센티브 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 확지의 경우 「서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」상 상한용적률 인센티브 계획기준에 따름

※ 위의 용적률에도 불구하고 도시 및 주거환경정비법 또는 아파트지구개발기본계획에 따라 재건축사업이 준공된 단지(필지)는 관련계획으로 결정된 용적률을 따름

※ 기존 중심시설용지 및 개발잔여지는 역세권 사업 조건 충족 시 해당 사업별 기준에 따른 용도지역 변경, 용적률, 높이 등에 대한 기준을 적용 가능하며, 주변 용도지역

을 고려하여 준주거지역까지만 용도지역 상향 가능

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

■ 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용적률

연번	용적률	아파트명	해당 고시문
1	221.61%	보람더하임(09)	용산구고시 제2006-36호
2	221.59%	한강동부(08)	용산구고시 제2006-32호
3	328.74%	첼리투스(15)	용산구고시 제2016-4호
4	297.37%	두산위브트레지움(08)	건축물대장상 용적률 적용
5	322.69%	월드메르디앙(18)	건축물대장상 용적률 적용
6	443.18%	로알맨션(05)	건축물대장상 용적률 적용
7	281.88%	LG한강자이(03)	건축물대장상 용적률 적용
8	295.99%	동부센트레빌(01)	건축물대장상 용적률 적용
9	290.62%	삼성리버스위트(02)	건축물대장상 용적률 적용
10	215.22%	중앙하이츠(96)	건축물대장상 용적률 적용

■ 허용용적률 의무사항

구분		적용기준	인센티브	비고
1		우수디자인	• 15%p	총 20%p 이상 선택적 이행
2	장수명주택	우수등급 이상	• 10%p	
3-1	녹색건축물	녹색건축 최우수 등급	• 6%p	
		녹색건축 우수 등급	• 3%p	
3-2	에너지효율등급	에너지 효율인증 1+등급	• 3%p	
4	신·재생에너지 공급률	20% 초과	• 3%p	
		20% 이하 ~ 15% 초과	• 2%p	
		15% 이하 ~ 10% 초과	• 1%p	
5	지능형 건축물	1등급	• 15%p	
		2등급	• 12%p	
		3등급	• 9%p	
		4등급	• 6%p	
6	공공보행통로	• 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α * $\alpha=1$ 이하	• 10%p이내	
7	열린단지	• 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회 인정시) - 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	• 5%p	
8	공개공지	• 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α * $\alpha=1$ 이하 - 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수시 / 실내형 공개공지 포함	• 5%p이내	
9	돌봄시설	• 놀이돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 - 국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네 키움센터, 공동육아 나눔터, 실내어린이 놀이터 등 설치 및 제공(무상임대)	• 5%p	
10	방재안전	• 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	• 5%p	
11	지역기반시설 정비	• 기준용적률 × (환산부지면적/대지면적) × α * $\alpha=1$ 이하 - 환산부지면적 : 정비비용/사업지 대지가액 (市 기부채납 인센티브 운영기준 준용)	• 5%p이내	
12	지역특화	• 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시) - 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능	• 10%p이내 (합산)	

■ 허용·용적률 완화 인센티브 계획

구분		적용기준	완화내용	비고
1	공동개발(권장)	조성시	• 기준용적률 $\times \alpha$	• 2필지 $\alpha=0.04$ • 3필지 $\alpha=0.06$ • 4필지 이상 $\alpha=0.08$
2	공개공지 또는 공개공간	조성시	• 기준용적률 $\times [(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}] \times \alpha$	• $\alpha=0.4$
3	쌈지형 공지	조성시	• 기준용적률 $\times [(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}] \times \alpha$	• 필로티형 : $\alpha=0.2$ • 개방형 : $\alpha=0.4$
4	건축물 용도	저층부 가로활성화 용도	• 기준용적률 $\times \alpha$	• 저층부(1~2층) 바닥면적의 50%이상 확보시 인정 : $\alpha=0.06$
		전층 권장용도 준수시	• 기준용적률 $\times \alpha$	• 권장용도 연면적의 합이 총 연면적의 30%이상 확보 시 인정 : $\alpha=0.06$
5	건축물 내 공익시설 설치	설치시	• 기준용적률 $\times \alpha$	• 전체 연면적의 10%이상 확보 시 인정 : $\alpha=0.5$
6	자연지반	준수시	• 기준용적률 $\times \alpha$	• 자연지반 면적이 대지면적의 20%이상 확보 시 인정 : $\alpha=0.02$
7	옥상녹화	준수시	• 기준용적률 $\times \alpha$	• 옥상녹화면적이 대지면적의 20%이상 확보 시 인정 : $\alpha=0.01$
8	재활용 보관시설	준수시	• 기준용적률 $\times \alpha$	• 일정지역 내 공용으로 사용하는 재활용 5종 분리수거함 보관시설을 대지 내 확보하는 경우, 의무기준의 120%이상 설치 (의무기준이 없는 경우 최소 9.9m ² 이상 설치) : $\alpha=0.02$
9	유니버설디자인 (BF인증)	준수시	• 기준용적률 $\times \alpha$	• 의무대상 : 일반등급 초과시 $\alpha=0.02$ • 비의무대상 : 일반등급 취득시 $\alpha=0.02$
10	녹색건축자재 ¹⁾	준수시	• 기준용적률 $\times \alpha$	• 주 건축부재 6개 중 2개이상에 녹색건축자재 제품을 해당부재 총 사용량의 50%이상 사용시 (콘크리트, 골재, 철근, 현장, 단열재, 창호 등) : $\alpha=0.01$

※ 건축물 내 공익시설은 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립 시 결정 또는 해당 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우를 말함

1) 녹색건축자재 : 사용승인시 자재 사용승인서 제출, 녹색건축자재란, 환경부에서 인증하는 제품을 의미

① 환경성선언제품(EPD), ② 저탄소자재, ③ 자원순환자재, ④ 유해물질저감자재 등

다. 건축물 밀도에 관한 결정

1) 높이에 관한 결정조서

구분	높이		코드구분
	기준	최고	
재건축단지 (아파트)	「서울특별시 도시기본계획」 및 「도시 및 주거환경정비 기본계획」에 따름		RA-3
			RA-(3)
	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 높이 적용		RA-3(정비계획 결정)
舊 중심시설 및 개발잔여지	32m 이하	40m 이하	RG-3
			CG-3
			CG-(3)
			CN-3
			CN-(3)
	24m 이하	30m 이하	CN-3(이면부)
	-	4층 이하	CN-1

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

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

- 최대 40m이하를 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 계획 수립기준 적용

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

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

■ 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 높이

연번	높이	아파트명	해당 고시문
1	35.55m	보람더하임(09)	용산구고시 제2006-36호
2	26.7m	한강동부(08)	용산구고시 제2006-32호
3	184m	첼리투스(15)	용산구고시 제2016-4호
4	42.8m	두산위브트레지움(08)	건축물대장상 높이 적용
5	25.75m	웰드메리디앙(18)	건축물대장상 높이 적용
6	42.85m	로얄맨션(05)	건축물대장상 높이 적용

연번	높이	아파트명	해당 고시문
7	54.25m~71.875m	LG한강자이(03)	건축물대장상 높이 적용
8	52.65~69.45	동부센트레빌(01)	건축물대장상 높이 적용
9	36.2m~51.5m	삼성리버스위트(02)	건축물대장상 높이 적용
10	24.6m	중앙하이츠(96)	건축물대장상 높이 적용

■ 기준높이 완화 인센티브 계획

구분		적용기준	완화내용	비고
1	공동개발	조성시	• 기준높이 × α	• 공동개발계획 이행시 : $\alpha=0.5$ • 자율적 공동개발시 : $\alpha=1.0$
2	공개공지 또는 공개공간	조성시	• 기준높이 × [(제공면적 - 설치의무면적) / 대지면적] × 2.5	• 기후변화대응을 위한 실내형 공개공지 조성시 완화계수 2.5 → 3.0적용
3	쌈지형 공지	조성시	• 기준높이 × (제공면적 / 대지면적) × 2.5 × α	• 필로티형 : $\alpha=0.5$ • 개방형 : $\alpha=1.0$
4	가로경관 개선 (설계공모시행)	심의결과에 따름	• 기준높이 × 0.3	• 도시·건축 공동위원회에서 인정하는 경우에 한하여 적용
5	건축물 내 공익시설 설치	조성시	• 건축물 전체면적의 10% 이상 공익 시설 설치 시 기준높이 10m 완화	• 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육 시설 등 계획수립시 결정한 시설 또는 도시건축공동위원회(자치구 포함)심의 에서 인정하는 경우
6	건축물 용도	저층부 가로활성화 용도	• 기준높이 × 0.1	• 저층부 바닥면적의 60%이상 확보시 인정
		권장용도 계획시	• 기준높이 × 0.1	• 권장용도 연면적의 합이 총 연면적의 20%이상 확보 시 인정
7	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치시	• 기준높이 × 가로지장물 개수 × 0.2	• 건물내부 또는 대지내 설치 시
8	기반시설	기부채납시	• 기준높이 × [기반시설의 부지로 제공하는 면적 / 대지면적] × 10.0	-

※ 기준높이 완화형목은 허용용적률 인센티브와 중복적용 할 수 없음

※ 기부채납에 따른 완화규정을 적용함에 있어 제공된 부지면적은 용적률 완화(상한용적률)와 중복하여 적용할 수 있음

3. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서
가. 건축선 및 대지내 공지·통로

구분		적용지역		계획내용	비고
건축선	건축한계선	강변북로		• 도로경계선 등으로부터 10m	조성위치는 결정도를 따름
		서빙교로(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 남북통과도로	• 하수도 시설 경계선으로부터 5m	
		이촌로, 이촌로65길, 이촌로 75길, 이촌로 77길, 이촌로 54길 등		• 도로경계선 등으로부터 3m	
		이촌로 58길, 이촌로 62길 등		• 도로경계선 등으로부터 1~3m	
		특별계획구역		• 도로경계선 등으로부터 3~30m	
건축선	벽면한계선	이촌로71길, 이촌로72길		• 통경축변 15층이상 건축물의 경우 벽면 후퇴(11층 이상부터 적용) - 광역통경축 : 도로경계선으로부터 13m - 지구통경축 : 도로경계선 등으로부터 8m	조성위치는 결정도를 따름
		이촌로87길, 이촌로88길		• 도로경계선 등으로부터 6m	
		동작대로		• 도로경계선 등으로부터 3m	
		신동아아파트 단지내 남북통과도로		• 도로경계선 등으로부터 1~3m	
대지 내 공지	전면공지	건축한계선 지정구간		• 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	조성위치는 결정도를 따름
대지 내 통로	공공보행통로	한강변		• 한강변 보행환경 개선 및 보행 네트워크 연계(24시간 개방) • 도로연결 보행공간 확보	조성위치는 결정도를 따름
	보차혼용통로	이촌시장 일대		• 이면도로변 효율적인 교통소통 유도를 위한 보차혼용통로(6m) 지정	

나. 건축물의 배치 및 형태

구분	적용지역	계획내용	비고
배치 및 형태	공동 주택	• 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 통행축 확보를 위한 배치 고려 • 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 • 대지와 도로의 경계부에 담장 등의 설치를 지양하고 커뮤니티시설 및 열린 조정 시설 등을 배치하여 생활가로로 통해 열린공간으로 계획 • 공동주택 리모델링 사업시, 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준의 4-3-2. 공동주택 리모델링형 계획수립기준 적용	-
	부대 및 복리시설	• 간선가로변 및 공공보행통로 주변에 우선 배치 • 단지내 부대복리시설은 3층이하, 1층부 층고는 4m이상으로 계획 • 주택법에 의한 주민공동시설 법정 면적의 1/3이상은 개방형 커뮤니티시설 확보	-
배치 및 형태	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	• 옥외설비 • 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획	지구단위 계획구역 전체
		• 담장의 설치 • 담장설치 시 식재 또는 투시형 담장 설치 권장 • 옥외광고물 • 옥외광고물의 설치 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 및 「서울특별시 용산구 옥외광고물 등 관리조례」를 준수	

4. 특별계획구역에 관한 결정조서
가. 특별계획구역에 관한 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획구역 1	이촌동 415번지 일원	-	증) 27,629.5	27,629.5	한강대우 아파트
신설	특별계획구역 2	이촌동 399-1번지 일원	-	증) 7,435.0	7,435.0	우성 아파트
신설	특별계획구역 3	이촌동 404번지 일원	-	증) 61,305.1	61,305.1	한가람 아파트
신설	특별계획구역 4	이촌동 412번지 일원	-	증) 27,572.0	27,572.0	코오롱 아파트
신설	특별계획구역 5	이촌동 402번지 일원	-	증) 31,778.4	31,778.4	강촌 아파트
신설	특별계획구역 6	이촌동 300-157번지 일원	-	증) 84,262.1	84,262.1	한강맨션
신설	특별계획구역 7	이촌동 300-301번지 일원	-	증) 17,191.1	17,191.1	한강삼익 아파트
신설	특별계획구역 8	이촌동 300-11번지 일원	-	증) 17,621.5	17,621.5	왕궁 아파트
신설	특별계획구역 9	이촌동 301-170번지 일원	-	증) 16,508.1	16,508.1	반도 아파트 일대
신설	특별계획구역 10	서빙고동 241-21번지 일원	-	증) 114,584.8	114,584.8	신동아 아파트 일대

■ 특별계획구역 지정사유서

- 공동주택 단지 중 정비계획 수립 완료 및 수립대상 구역, 서울형 공동주택 리모델링 운용 기준 적용대상인 대규모 단지(1만㎡ 이상 또는 200세대 이상 단지)에 대하여, 사업추진 시 주변지역에 미치는 영향을 고려한 사업계획 및 계획적 관리를 위하여 특별계획구역으로 지정

나. 특별계획구역 계획지침

1) 유형1 : 정비계획 수립 완료형

■ 특별계획구역 6 (한강맨션APT)

구 분		계획내용	비고	
위 치		• 서울시 용산구 이촌동 300-25번지	-	
면적		• 84,262.1㎡	-	
용도지역·지구		• 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 - 세부개발계획 수립 시 용도지역 상향 검토 (제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역)	-	
공공기여율		• 한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙 • 세부개발계획 수립시 연도형상가 배치구간의 용도지역 상향(3종일반주거지역) 가능하며, 공공기여 10%별도 이행 • 2006년 용도지역 상향(제2종일반주거(12층)→제3종일반주거)된 주택용지는 공공기여 10%별도 이행	-	
공공시설 등 계획		• 서울특별시 용산구고시 제2020-163호(20.09.11.)결정사항 준용 - 소공원(4,505.4㎡), 도로(4,033.0㎡), 공공청사(1,000㎡) 설치	-	
획지계획	U1	• 공동주택 및 부대·복리시설(68,699.4㎡) • 근린생활시설(6,009㎡)	-	
	U2	• 공공청사	-	
밀도 계획	건폐율	U1	• 공동주택 및 부대복리시설 : 30% 이하 • 근린생활시설 : 50% 이하	- 연도형상가 배치구간
		U2	• 공공청사 : 50% 이하	-
	용적률	U1	• 공동주택 및 부대복리시설 - 기준(허용)용적률 : 200% 이하 (「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따라 허용 용적률 의무사항을 준수하여야 함) - 상한용적률 : 300% 이하 • 근린생활시설 : 200% 이하 - 용도지역 상향(제3종일반주거지역)시 기준/허용/상한 용적률은 200%이하/230%이하/250%이하 적용	도시 및 주거환경 정비기본계획 변경시 변경된 기준 적용 (단, 기준(허용)용적률 유지)
		U2	• 공공청사 : 200% 이하	연도형상가 배치구간
	높이	U1	• 공동주택 및 부대복리시설 - 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름 (기본계획 변경 시 변경된 기준 적용) • 근린생활시설 - 기준높이 32m 이하 / 최고높이 40m 이하	- 연도형상가 배치구간
		U2	• 공공청사 : 3층 이하	-
	건축선	건축한계선	• 이촌로변 : 3m • 강변북로변 : 10m • 이촌로72길변(서측 도로변) : 3~10m	지침도에 따름

구 분		계획내용	비고
		(연도형상가배치구간 3m, 그 외 구간 10m) ※ 공동주택과 근린생활시설 통합 재건축시 이촌로72길변 연도형상가 배치구간의 건축한계선은 5m 적용	
	벽면한계선	• 지구통경축변(이촌로72길 연도형상가배치구간) - 15층 이상 건축물의 경우 벽면을 도로경계선으로부터 6m 후퇴 (11층 이상부터 적용) ※ 공동주택과 근린생활시설 통합 재건축 시 이촌로72길변 연도형상가배치구간의 벽면한계선은 8m 후퇴	
대지내 공지	공개공지	• 동측 도로 인접부 공개공지 계획	지침도에 따름
	단지내 보도	• 서측 도로변 3~4m(연도형상가배치구간 4m, 그 외 3m 단지 내 보도 조성) • 동측 도로변 3m, 바닥포장 재료와 패턴 등은 주변과 연속성을 가지도록 통합설계	-
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 - 아파트지구 개발기본계획 및 정비계획 변경 (서울특별시 용산구고시 제2020-163호(20.09.11)) • 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 • 근린생활시설은 공동주택과 통합개발 시 주택용지 계획기준을 적용할 수 있으며, 다음의 기준을 준수하여야 함 - 근린생활시설의 용도지역은 3종일반주거지역으로 변경 가능하나, 기준/허용/상한 용적률은 200%/200%/300% 적용 - 주거용도 허용에 따른 공공기여(5~10%) 별도 이행 - 통합개발 시에도 연도형상가 배치구간 준수 • 근린생활시설은 주택용지와 통합개발 하지 않을 시에도 주거용도가 허용되나, 주거용도 허용에 따른 공공기여 5~10%를 별도 이행해야 함 - 대상지 여건, 계획이득 등을 고려하여 관련 위원회 심의를 통해 공공기여율, 높이 계획기준 별도 결정 가능	-

■ 특별계획구역 7 (한강삼익APT)

구 분		계획내용	비고
위 치		• 서울시 용산구 이촌동 300-301번지	-
면적		• 17,191.1㎡	-
용도지역·지구		• 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 - 세부개발계획 수립 시 용도지역 상향 검토 (제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역)	-
공공기여율		• 한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙 • 세부개발계획 수립시 연도형상가 배치구간의 용도지역 상향(3종일반주거지역) 가능하며, 공공기여 10%별도 이행 • 2006년 용도지역 상향(제2종일반주거(12층)→제3종일반주거)된 주택용지는 공공기여 10%별도 이행	-
공공시설 등 계획		• 서울특별시 용산구고시 제2020-95호(20.06.05) 결정사항 준용 - 소공원(454.6㎡), 도로(465.6㎡) 설치	-
획지계획	U3	• 공동주택 및 부대·복리시설(15,112.1㎡) • 근린생활시설(1,158.8㎡)	-

구 분			계획내용	비고
밀도 계획	건폐율	U3	• 공동주택 및 부대복리시설 : 30%이하	-
			• 근린생활시설 : 50% 이하	연도형상가 배치구간
	용적률	U3	• 공동주택 및 부대복리시설 - 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)
			• 근린생활시설 : 200% 이하 - 용도지역 상향(제3종일반주거지역)시 기준/허용/상한 용적률은 200%이하/230%이하/250%이하 적용	연도형상가 배치구간
	높이	U3	• 공동주택 및 부대복리시설 - 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름 (기본계획 변경 시 변경된 기준 적용)	-
			• 근린생활시설 - 기준높이 32m 이하 / 최고높이 40m 이하	연도형상가 배치구간
건축선	건축한계선		• 대지경계선으로부터 3m 이격	지침도에 따름
대지내공지	단지내 보도		• 동측 12m 도로변 3m, 바닥포장 재료와 패턴 등은 주변과 연속성을 가지도록 통합설계	-
기타에 관한 사항			• 본 지구단위계획 결정 고시 전 정비계획이 결정고시 되거나, 개발기본 계획에 따라 사업시행인가 된 구역은 해당 고시 된 사항으로 세부 개발계획이 수립된 것으로 보며 세부개발계획 변경시 본 지침을 따름 - 한강삼익아파트 재건축 정비사업 사업시행계획인가 고시 (서울특별시용산구고시 제2020-95호(20.06.05.)) • 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 • 근린생활시설은 공동주택과 통합개발 시 주택용지 계획기준을 적용할 수 있으며, 다음의 기준을 준수하여야 함 - 근린생활시설의 용도지역은 3종일반주거지역으로 변경 가능하나, 기준/허용/상한 용적률은 200%/200%/300% 적용 - 주거용도 허용에 따른 공공기여(5~10%) 별도 이행 - 통합개발 시에도 연도형상가 배치구간 준수 • 근린생활시설은 주택용지와 통합개발 하지 않을 시에도 주거용도가 허용되나, 주거용도 허용에 따른 공공기여 5~10%를 별도 이행해야 함 - 대상지 여건, 계획이득 등을 고려하여 관련 위원회 심의를 통해 공공기여율, 높이 계획기준 별도 결정 가능	

■ 특별계획구역 8 (왕궁APT)

구 분		계획내용	비고	
위 치		• 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㎡)	-
		W2	• 공공청사(파출소 등)(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)		
대지내공지	공공보행통로	• 단지 내 통로 - 대상지 내 공공보행통로 계획으로 한강공원 및 주변정비구역과 보행동선 연결(남측 강변북로변 10m, 중심부 6m)	-	

■ 용적률 및 기준높이 완화 인센티브 계획

- 용도지역 상향 시 허용용적률 완화 인센티브 계획(연도형상가 배치구간)

구분		적용기준	완화내용	비고
1	공동개발(권장)	조성시	• 기준용적률 $\times \alpha$	• 2필지 $\alpha=0.04$ • 3필지 $\alpha=0.06$ • 4필지 이상 $\alpha=0.08$
2	공개공지 또는 공개공간	조성시	• 기준용적률 $\times [(설치면적 - 의무면적) / 대지면적] \times \alpha$	• $\alpha=0.4$
3	쌈지형 공지	조성시	• 기준용적률 $\times [(조성면적 - 의무면적) / 대지면적] \times \alpha$	• 필로티형 : $\alpha=0.2$ • 개방형 : $\alpha=0.4$
4	건축물 용도	저층부 가로활성화 용도	• 기준용적률 $\times \alpha$	• 저층부(1~2층) 바닥면적의 50%이상 확보시 인정 : $\alpha=0.06$
		전층 권장용도 준수시	• 기준용적률 $\times \alpha$	• 권장용도 연면적의 합이 총 연면적의 30%이상 확보 시 인정 : $\alpha=0.06$
5	건축물 내 공익시설 설치	설치시	• 기준용적률 $\times \alpha$	• 전체 연면적의 10%이상 확보 시 인정 : $\alpha=0.5$
6	자연지반	준수시	• 기준용적률 $\times \alpha$	• 자연지반 면적이 대지면적의 20%이상 확보 시 인정 : $\alpha=0.02$
7	옥상녹화	준수시	• 기준용적률 $\times \alpha$	• 옥상녹화면적이 대지면적의 20%이상 확보 시 인정 : $\alpha=0.01$
8	재활용 보관시설	준수시	• 기준용적률 $\times \alpha$	• 일정지역 내 공용으로 사용하는 재활용 5종 분리수거함 보관시설을 대지 내 확보하는 경우, 의무기준의 120%이상 설치 (의무기준이 없는 경우 최소 9.9㎡이상 설치) : $\alpha=0.02$
9	유니버설디자인 (BF인증)	준수시	• 기준용적률 $\times \alpha$	• 의무대상 : 일반등급 초과시 $\alpha=0.02$ • 비의무대상 : 일반등급 취득시 $\alpha=0.02$
10	녹색건축자재 ²⁾	준수시	• 기준용적률 $\times \alpha$	• 주 건축부재 6개 중 2개이상에 녹색건축자재 제품을 해당부재 총 사용량의 50%이상 사용시 (콘크리트, 골재, 철근, 형강, 단열재, 창호 등) : $\alpha=0.01$

※ 건축물 내 공익시설은 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립 시 결정 또는 해당 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우를 말함

● 허용·용적률 의무사항

구분		적용기준	인센티브	비고
1		우수디자인	• 15%p	총 10%p 이상 선택적 이행
2	장수명주택	우수등급 이상	• 10%p	
3-1	녹색건축물	녹색건축 최우수 등급	• 6%p	
		녹색건축 우수 등급	• 3%p	
3-2	에너지효율등급	에너지 효율인증 1+등급	• 3%p	
4	신·재생에너지 공급률	20% 초과	• 3%p	
		20% 이하 ~ 15% 초과	• 2%p	
		15% 이하 ~ 10% 초과	• 1%p	
5	지능형 건축물	1등급	• 15%p	
		2등급	• 12%p	
		3등급	• 9%p	
		4등급	• 6%p	
6	공공보행통로	• 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α * $\alpha=1$ 이하	• 10%p이내	
7	열린단지	• 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회 인정시) - 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	• 5%p	
8	공개공지	• 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α * $\alpha=1$ 이하 - 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수시 / 실내형 공개공지 포함	• 5%p이내	
9	돌봄시설	• 놀이돌봄시설을 전제 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 - 국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네 키움센터, 공동육아 나눔터, 실내어린이 놀이터 등 설치 및 제공(무상임대)	• 5%p	
10	방재안전	• 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	• 5%p	
11	지역기반시설 정비	• 기준용적률 × (환산부지면적/대지면적) × α * $\alpha=1$ 이하 - 환산부지면적 : 정비비용/사업지 대지가액 (市 기부채납 인센티브 운영기준 준용)	• 5%p이내	
12	지역특화	• 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시) - 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능	• 10%p이내 (합산)	

2) 녹색건축자재 : 사용승인시 자재 사용승인서 제출, 녹색건축자재란, 환경부에서 인증하는 제품을 의미

① 환경성선언제품(EPD), ② 저탄소자재, ③ 자원순환자재, ④ 유해물질저감자재 등

● 기준높이 완화 인센티브 계획(연도형상가 배치구간)

구분		적용기준	완화내용	비고
1	공동개발	조성시	• 기준높이 $\times \alpha$	• 공동개발계획 이행시 : $\alpha=0.5$ • 자율적 공동개발시 : $\alpha=1.0$
2	공개공지 또는 공개공간	조성시	• 기준높이 $\times [(제공면적 - 설치의무면적) / 대지면적] \times 2.5$	• 기후변화대응을 위한 실내형 공개공지 조성시 완화계수 2.5 $\rightarrow$ 3.0적용
3	쌈지형 공지	조성시	• 기준높이 $\times (제공면적 / 대지면적) \times 2.5 \times \alpha$	• 필로티형 : $\alpha=0.5$ • 개방형 : $\alpha=1.0$
4	가로경관 개선 (설계공모시행)	심의결과에 따름	• 기준높이 $\times 0.3$	• 도시·건축 공동위원회에서 인정하는 경우에 한하여 적용
5	건축물 내 공익시설 설치	조성시	• 건축물 전체면적의 10% 이상 공익 시설 설치 시 기준높이 10m 완화	• 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육 시설 등 계획수립시 결정한 시설 또는 도시건축공동위원회(자치구 포함)심의에서 인정하는 경우
6	건축물 용도	저층부 가로활성화 용도	• 기준높이 $\times 0.1$	• 저층부 바닥면적의 60%이상 확보시 인정
		권장용도 계획시	• 기준높이 $\times 0.1$	• 권장용도 연면적의 합이 총 연면적의 20%이상 확보 시 인정
7	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치시	• 기준높이 $\times$ 가로지장물 개수 $\times 0.2$	• 건물내부 또는 대지내 설치 시
8	기반시설	기부채납시	• 기준높이 $\times$ [기반시설의 부지로 제공하는 면적 / 대지면적] $\times 10.0$	-

※ 기준높이 완화형목은 허용용적률 인센티브와 중복적용 할 수 없음

※ 기부채납에 따른 완화규정을 적용함에 있어 제공된 부지면적은 용적률 완화(상한용적률)와 중복하여 적용할 수 있음

2) 유형2 : 정비구역 지정대상(전환형)

■ 특별계획구역 1 (한강대우APT)

구 분		계획내용	비고
위 치		• 서울시 용산구 이촌동 415번지 일원	-
면적		• 27,629.5㎡	-
용도지역·지구		• 제3종일반주거지역 - 재건축사업 추진시 용도지역 상향 검토 가능(다양한 사업방식 검토)	-
공공기여율		• 한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙	-
공공시설 등 계획		• 공원 위치지정 및 아파트 진·출입을 위한 도로 확폭 검토 - 주택건설기준 등에 관한 규정에 따른 진입도로 확보	지침도에 따름
용도 계획	허용용도	• 공동주택 및 부대·복리시설	-
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	-
밀도 계획	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	• 기준(허용)용적률 : 230% 이하 - 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따라 허용 용적률 의무사항을 준수하여야 함 • 상한용적률 : 300% 이하	도시 및 주거환경 정비기본계획 변경시 변경된 기준 적용 (단, 기준(허용)용적률 유지)
	높이	• 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름 - 기본계획 변경시 변경된 기준 적용	-
건축선	건축한계선	• 대지경계선으로부터 3m	지침도에 따름
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 지정구간 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	-
건축물 배치 및 형태	가로활성화용도 배치구간 저층부(1~2층)	• 이촌로변 - 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 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 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성 하되, 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 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층~ 지상3층에 설치하는 것을 권장	-

구 분		계획내용	비고
건축물 배치 및 형태	기타 외관요소	• 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 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획		• 단지내 차량동선 - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지내 보행동선 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로 및 공원과 연계하여 조성 - 보행축상에 조정시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치	-
기타에 관한 사항		• 세부개발계획 수립방식 - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축 사업 등 • 사업방식은 다양한 사업방식이 검토 가능하며 용도지역 상황, 용적률, 공공기여 등은 해당 관련기준을 따름 ※ 「주택법」에 의한 리모델링사업 추진시 리모델링관련 시행지침 준수	-

■ 특별계획구역 2 (우성APT)

구 분		계획내용	비고
위 치		• 서울시 용산구 이촌동 399-1번지 일원	-
면적		• 7,435.0㎡	-
용도지역·지구		• 제3종일반주거지역 - 재건축사업 추진시 용도지역 상황 검토 가능(다양한 사업방식 검토)	-
공공기여율		• 한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙	-
공공시설 등 계획		• 공원 위치지정 및 아파트 진·출입을 위한 도로 확폭 검토 - 주택건설기준 등에 관한 규정에 따른 진입도로 확보	지침도에 따름
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)	지침도에 따름
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	-
밀도 계획	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	• 기준(허용)용적률 : 230% 이하 - 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전한지침(2022.11)」에 따라 허용 용적률 의무사항을 준수하여야 함 • 상한용적률 : 300% 이하	도시 및 주거환경 정비기본계획 변경시 변경된 기준 적용 (단, 기준(허용)용적률 유지)

구 분		계획내용	비고
밀도 계획	높이	- 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름 - 기본계획 변경시 변경된 기준 적용	-
건축선	건축한계선	대지경계선으로부터 3m	지침도에 따름
대지내 공지	전면공지	- 건축한계선 지정구간 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	-
건축물 배치 및 형태	가로활성화용도 배치구간 저층부(1~2층)	- 이촌로변 - 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 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 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성 하되, 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 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층~지상3층에 설치하는 것을 권장	-
	기타 외관요소	- 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 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판계시틀 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획		- 단지내 차량동선 - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 - 단지내 보행동선 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로 및 공원과 연계하여 조성 - 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치	-
기타에 관한 사항		- 세부개발계획 수립방식 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축 사업 등 - 사업방식은 다양한 사업방식이 검토 가능하며 용도지역 상향, 용적률, 공공기여 등은 해당 관련기준을 따름 ※ 「주택법」에 의한 리모델링사업 추진시 리모델링관련 시행지침 준수	-

■ 특별계획구역 3 (건영 한가람APT)

구 분		계획내용	비고
위 치		• 서울시 용산구 이촌동 404번지 일원	-
면적		• 61,305.1㎡	-
용도지역·지구		• 제3종일반주거지역 - 재건축사업 추진시 용도지역 상향 검토 가능(다양한 사업방식 검토)	-
공공기여율		• 한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙	-
공공시설 등 계획		• 아파트 진·출입을 위한 도로 확폭 검토 - 주택건설기준 등에 관한 규정에 따른 진입도로 확보	지침도에 따름
용도 계획	허용용도	• 공동주택 및 부대·복리시설	-
	권장용도	[가로활성화용도 배치구간(저층부 1~2층)] • 제1·2층 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 일반음식점, 제과점 • 「주택법」에 의한 복리시설 중 어린이집, 노유자시설, 작은도서관(독서실)	지침도에 따름
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	-
밀도 계획	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	• 기준(허용)용적률 : 230% 이하 - 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따라 허용 용적률 의무사항을 준수하여야 함 • 상한용적률 : 300% 이하	도시 및 주거환경 정비기본계획 변경시 변경된 기준 적용 (단, 기준(허용)용적률 유지)
	높이	• 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름 - 기본계획 변경시 변경된 기준 적용	-
건축선	건축한계선	• 지구통경축변(이촌로71길) : 도로경계선으로부터 5m • 그 외 : 대지경계선으로부터 3m	지침도에 따름
	벽면한계선	• 지구통경축변(이촌로71길) - 15층 이상 건축물의 경우 벽면을 도로경계선으로부터 8m 후퇴 (11층 이상부터 적용)	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 지정구간 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	-
건축물 배치 및 형태	가로활성화용도 배치구간 저층부(1~2층)	• 이촌로변 - 저층부(1~2층)에 가로활성화시설 및 개방형 커뮤니티시설 배치	지침도에 따름

구 분		계획내용	비고
건축물 배치 및 형태	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 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성 하되, 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 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층~지상3층에 설치하는 것을 권장	-
	기타 외관요소	• 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 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획		• 단지내 차량동선 - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지내 보행동선 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로 및 공원과 연계하여 조성 - 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치	-
기타에 관한 사항		• 세부개발계획 수립방식 - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축 사업 등 • 사업방식은 다양한 사업방식이 검토 가능하며 용도지역 상향, 용적률, 공공기여 등은 해당 관련기준을 따름 • 특별계획구역계의 정형화를 위하여 중심시설용지와 통합개발 권장 (정비구역계의 10%이내) - 통합개발시 내부 도시계획도로 폐지 및 공공보행통로 또는 보차혼용통로 검토 ※ 「주택법」에 의한 리모델링사업 추진시 리모델링관련 시행지침 준수	-

■ 특별계획구역 4 (코오롱APT)

구 분		계획내용	비고
위 치		• 서울시 용산구 이촌동 412번지 일원	-
면적		• 27,572.0㎡	-
용도지역·지구		• 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역 - 재건축사업 추진시 용도지역 상향 검토 가능(다양한 사업방식 검토)	-
공공기여율		• 한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙	-
공공시설 등 계획		• 공원위치지정 및 아파트 진·출입을 위한 도로 확폭 검토 - 주택건설기준 등에 관한 규정에 따른 진입도로 확보	지침도에 따름
용도 계획	허용용도	• 공동주택 및 부대·복리시설	제1종일반주거지역 건축물 용도 완화
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	-
밀도 계획	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	• 기준(허용)용적률 : 230% 이하 - 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따라 허용 용적률 의무사항을 준수하여야 함 • 상한용적률 : 300% 이하	도시 및 주거환경 정비기본계획 변경시 변경된 기준 적용 (단, 기준(허용)용적률 유지)
	높이	• 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름 - 기본계획 변경시 변경된 기준 적용	-
건축선	건축한계선	• 지구통경축변(이촌로87길) : 도로경계선으로부터 5m • 그 외 : 대지경계선으로부터 3m	지침도에 따름
	벽면한계선	• 지구통경축변(이촌로87길) - 15층 이상 건축물의 경우 벽면을 도로경계선으로부터 8m 후퇴 (11층 이상부터 적용)	
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 지정구간 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 단, 이촌로81길(학교와 접한 도로)변은 차량 및 보행자 통행이 가능한 구조로서 차도 및 보도의 기능을 담당할 수 있도록 조성	-
건축물 배치 및 형태	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 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성 하되, 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 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층~지상3층에 설치하는 것을 권장	-

구 분		계획내용	비고
건축물 배치 및 형태	기타 외관요소	• 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 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획		• 단지내 차량동선 - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지내 보행동선 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로 및 공원과 연계하여 조성 - 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치	-
기타에 관한 사항		• 세부개발계획 수립방식 - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축 사업 등 • 사업방식은 다양한 사업방식이 검토 가능하며 용도지역 상향, 용적률, 공공기여 등은 해당 관련기준을 따름 ※ 「주택법」에 의한 리모델링사업 추진시 리모델링관련 시행지침 준수	-

■ 특별계획구역 5 (강촌APT)

구 분		계획내용	비고
위 치		• 서울시 용산구 이촌동 402번지 일원	-
면적		• 31,778.4㎡	-
용도지역·지구		• 제3종 일반주거지역 - 재건축사업 추진시 용도지역 상향 검토 가능(다양한 사업방식 검토)	-
공공기여율		• 한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙	-
공공시설 등 계획		• 공원위치지정 및 아파트 진·출입을 위한 도로 확폭 검토 - 주택건설기준 등에 관한 규정에 따른 진입도로 확보	지침도에 따름
용도 계획	허용용도	• 공동주택 및 부대·복리시설	-
	권장용도	[가로활성화용도 배치구간(저층부 1~2층)] • 제1·2층 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	-
	용적률	- 기준(허용)용적률 : 230% 이하 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따라 허용 용적률 의무사항을 준수하여야 함 - 상한용적률 : 300% 이하	도시 및 주거환경 정비기본계획 변경시 변경된 기준 적용 (단, 기준(허용) 용적률 유지)
	높이	- 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름 - 기본계획 변경시 변경된 기준 적용	-
건축선	건축한계선	- 지구통경축변(이촌로87길) : 도로경계선으로부터 5m - 그 외 : 대지경계선으로부터 3m	지침도에 따름
	벽면한계선	- 지구통경축변(이촌로87길) 15층 이상 건축물의 경우 벽면을 도로경계선으로부터 8m 후퇴 (11층 이상부터 적용)	
대지내 공지	전면공지	- 건축한계선 지정구간 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 - 단, 이촌로81길(학교와 접한 도로)변은 차량 및 보행자 통행이 가능한 구조로서 차도 및 보도의 기능을 담당할 수 있도록 조성	-
건축물 배치 및 형태	가로활성화용도 배치구간 저층부(1~2층)	- 이촌로변 - 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 조성기준(2020.01, 서울시)에 따라 배치계획 수립 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 터워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성 하되, 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 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층~지상3층에 설치하는 것을 권장	-

구 분		계획내용	비고
건축물 배치 및 형태	기타 외관요소	• 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 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획		• 단지내 차량동선 - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지내 보행동선 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로 및 공원과 연계하여 조성 - 보행축상에 조정시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치	-
기타에 관한 사항		• 세부개발계획 수립방식 - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축 사업 등 • 사업방식은 다양한 사업방식이 검토 가능하며 용도지역 상향, 용적률, 공공기여 등은 해당 관련기준을 따름 ※ 「주택법」에 의한 리모델링사업 추진시 리모델링관련 시행지침 준수	-

■ 특별계획구역 9 (반도APT)

구 분		계획내용	비고
위 치		• 서울시 용산구 이촌동 301-170번지 일원	-
면적		• 16,508.1㎡	-
용도지역·지구		• 제3종 일반주거지역 / 역사문화특화경관지구	-
공공기여율		• 한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙 • 2006년 용도지역 상향(제2종일반주거(12층)→제3종일반주거)된 주택용지는 공공기여 10%별도 이행	-
공공시설 등 계획		• 세부개발계획(정비계획) 수립 시 도시계획시설(공원) 확보	지침도에 따름
용도 계획	허용용도	• 공동주택 및 부대·복리시설	-
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	-
밀도 계획	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	• 기준(허용)용적률 : 200% 이하 - 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따라 허용 용적률 의무사항을 준수하여야 함 • 상한용적률 : 300% 이하	도시 및 주거환경 정비기본계획 변경시 변경된 기준 적용 (단, 기준(허용)용적률 유지)
	높이	• 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름 - 기본계획 변경시 변경된 기준 적용	-

구 분		계획내용	비고
건축선	건축한계선	- 강변북로변, 광역통경축변(동작대로) : 도로경계선으로부터 10m - 북측 대지경계선으로부터 3m	지침도에 따름
	벽면한계선	- 광역통경축변(동작대로) 15층 이상 건축물의 경우 벽면을 도로경계선으로부터 13m 후퇴 (11층 이상부터 적용)	
대지내 공지	전면공지	- 건축한계선 지정구간 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	-
	공공보행통로	한강변 보행환경 개선 및 도로연결 보행공간 확보를 위해 공공보행통로 (폭10m) 조성(24시간 개방)	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	수변특화 주동 배치구간	- 한강변 : 건축한계선으로부터 20m - 한강변에 중저층형(15~20층) 주동을 배치하여 수변 주거지역의 변화감 있는 수변경관 형성이 유도 되도록 계획	지침도에 따름
	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 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성 하되, 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 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층~지상3층에 설치하는 것을 권장	-
	기타 외관요소	- 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 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판계시틀 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획		- 단지내 차량동선 - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 - 단지내 보행동선 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로 및 공원과 연계하여 조성 - 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치	-
기타에 관한 사항		- 세부개발계획 수립방식 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축 사업	-

■ 특별계획구역 10 (신동아APT)

구 분		계획내용	비고
위 치		• 서울시 용산구 서빙고동 241-21번지 일원	-
면적		• 114,584.8㎡	-
용도지역·지구		• 제3종 일반주거지역 / 역사문화특화경관지구, 아파트지구 ※ 정비사업 완료 후 아파트지구 폐지	-
공공기여율		• 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~한강축 연계를 위해 입체보행교 설치 검토	지침도에 따름
용도 계획	허용용도	• 공동주택 및 부대·복리시설	-
	권장용도	[가로활성화용도 배치구간(저층부 1~2층)] • 제1·2층 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 일반음식점, 제과점 • 「주택법」에 의한 복리시설 중 어린이집, 노유자시설, 작은도서관(독서실)	-
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	-
밀도 계획	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	• 기준(허용용적률) : 230% 이하 - 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따라 허용 용적률 의무사항을 준수하여야 함 • 상한용적률 : 300% 이하	도시 및 주거환경 정비기본계획 변경시 변경된 기준 적용 (단, 기준(허용)용적률 유지)
	높이	• 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름 - 기본계획 변경시 변경된 기준 적용	-
건축선	건축한계선	• 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	지침도에 따름
	벽면한계선	• 지구통경축변(신동아아파트 단지 내 남북통과도로) - 15층 이상 건축물의 경우 벽면을 도로경계선 등으로부터 8m 후퇴 (11층 이상부터 적용)	
대지내 공지	전면공지	• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	-
	공공보행 통로	• 서빙고역과 주변지역 보행네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭10m) 조성(24시간 개방)	지침도에 따름

구 분		계획내용	비고
건축물 배치 및 형태	통경구간	- 지구통경축 : 폭 20m / 단지통경축 : 폭 15m - 단지통경축은 유연하게 좌우 15m내 위치조정 가능	지침도에 따름
	수변특화 주동 배치구간	- 한강변 : 건축한계선으로부터 20m - 한강변에 중저층형(15~20층) 주동을 배치하여 수변 주거지역의 변화감 있는 수변경관 형성이 유도되도록 계획	지침도에 따름
	가로활성화용도 배치구간 저층부(1~2층)	- 지구통경축변 - 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 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 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성 하되, 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 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층~지상3층에 설치하는 것을 권장	-
	기타 외관요소	- 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 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획		- 차량출입 불허구간 - 서빙고로, 교차로 각각부 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에 서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 - 세부개발계획(정비계획) 수립 시 남측 서빙고로 용량증대방안 검토 (서빙고로 사업지구간 확폭, 진출입구 완화 차로 설치, 좌회전 차로 설치 등)	
기타에 관한 사항		- 세부개발계획 수립방식 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축 사업 - 재건축시 신동아아파트 복동축(舊 개발잔여지)와 공동개발 권장 - 단지를 관통하는 기존 하수도시설 단지 외곽부로 이설 검토 - 신속통합기획(안)을 우선하여 적용 가능	지침도에 따름

■ 허용·용적률 의무사항

구분		적용기준	인센티브	비고
1		우수디자인	• 15%p	총 20%p 이상 선택적 이행
2	장수명주택	우수등급 이상	• 10%p	
3-1	녹색건축물	녹색건축 최우수 등급	• 6%p	
		녹색건축 우수 등급	• 3%p	
3-2	에너지효율등급	에너지 효율인증 1+등급	• 3%p	
4	신·재생에너지 공급률	20% 초과	• 3%p	
		20% 이하 ~ 15% 초과	• 2%p	
		15% 이하 ~ 10% 초과	• 1%p	
5	지능형 건축물	1등급	• 15%p	
		2등급	• 12%p	
		3등급	• 9%p	
		4등급	• 6%p	
6	공공보행통로	• 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α * $\alpha=1$ 이하	• 10%p이내	
7	열린단지	• 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회 인정시) - 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	• 5%p	
8	공개공지	• 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α * $\alpha=1$ 이하 - 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수시 / 실내형 공개공지 포함	• 5%p이내	
9	돌봄시설	• 놀이돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 - 국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네 키움센터, 공동육아 나눔터, 실내어린이 놀이터 등 설치 및 제공(무상임대)	• 5%p	
10	방재안전	• 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	• 5%p	
11	지역기반시설 정비	• 기준용적률 × (환산부지면적/대지면적) × α * $\alpha=1$ 이하 - 환산부지면적 : 정비비용/사업지 대지가액 (市 기부채납 인센티브 운영기준 준용)	• 5%p이내	
12	지역특화	• 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시) - 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능	• 10%p이내 (합산)	

※ 2006년 용도지역 상향된 특별계획구역9(반도아파트)의 경우, 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11.)」에 따라 서울시 도시·주거환경정비기본계획 및 서울시 지구단위계획 수립기준('23.3.) 허용용적률인센티브 항목을 준용하여 허용용적률 완화범위 10%에 상응하는 인센티브 의무사항을 준수하여야 함.(단, 향후 관련계획 및 기준 변경시 변경된 허용용적률 인센티브 항목 적용)

5. 특별계획가능구역에 관한 결정조서

가. 특별계획가능구역에 관한 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획가능구역 1	이촌동 301-53번지 일원	-	증) 9,488.2	9,488.2	
신설	특별계획가능구역 2	서빙고동 271-26번지 일원	-	증) 4,945.3	4,945.3	

■ 특별계획가능구역 지정사유서

- 특별계획가능구역1 : 역세권변 블록 단위의 계획적 개발을 유도할 수 있도록 특별계획가능구역 신설
- 특별계획가능구역2 : 과소필지, 맹지 등이 밀집한 지역으로 주거환경 개선을 위하여 통합개발을 유도할 수 있도록 특별계획가능구역 신설

나. 특별계획가능구역 계획지침

■ 특별계획가능구역1 (이촌종합시장 일대)

구 분			계획내용	비고
위 치			• 서울시 용산구 이촌동 301-53번지 일원	-
면적			• 9,488.2㎡	-
용도지역·지구			• 제3종일반주거지역	-
공공시설 등 계획			• 기반시설은 세부개발계획 수립 시 결정	-
용도 계획	권장 용도	전층	• 문화 및 집회시설 • 제1종근린생활시설 • 제2종근린생활시설 • 교육연구시설 • 업무시설 • 노유자시설 중 노인복지시설	-
		저층부 (1~2층)	• 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 • 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점, 제과점, 서점 • 판매시설	
	불허용도		• 제2종근린생활시설 중 일반업무시설(1층에 한함), 총포판매소, 장의사, 게임제공업소 • 공장 • 의료시설 중 정신병원 • 위험물저장 및 처리시설 • 단독주택, 공동주택, 업무시설 중 오피스텔, 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인복지주택 (단, 위 용도 중 시(市) 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며 [별표1]을 가이드라인으로 함) • 창고시설 • 동물 및 식물관련시설 • 교정 및 군사시설	-

구 분		계획내용	비고
용도 계획	불허용도	[별표1] 입지여건별 비주거시설 비율 가이드라인  ※ 역세권이란 승강장 경계로부터 250m 이내 범위(사각형)를 말하며, 대지면적의 50%이상 포함되어야 함 ※ 공공기여 : 주거용도 전환비율의 5~10% - 대지면적 5천㎡미만 5%, 1만㎡이상 10% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용 ※ 주거용도란 단독주택 및 공동주택, 업무시설 중 오피스텔, 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인복지주택에 해당 ※ 불허용도 C에 해당하는 필지 또는 획지를 정비구역에 포함하는 경우, 시(市) 도시계획위원회에서 인정 시 기존 중심시설용지 주거용도 전환 가이드라인을 적용함	-
	건폐율	• 50% 이하	
밀도 계획	용적률	• 기준(허용용적률) : 250% 이하 • 상한용적률 : 법적용적률 2배이하	-
	높이	• 기준높이 32m 이하 • 최고높이 40m 이하	-
건축선	건축한계선	• 도로경계부 : 3m	지침도에 따름
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 지정구간 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	-
	공공보행통로	• 이촌역과 연계되는 보행공간 확보 및 보행환경 개선을 위해 공공보행통로(폭10m) 조성(24시간 개방)	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	가로활성화용도 배치구간 저층부(1~2층)	• 이촌로변 - 저층부(1~2층)에 가로활성화시설 및 개방형 커뮤니티시설 배치	지침도에 따름
	기타 외관요소	• 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 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면디자인 도입	-
기타에 관한 사항		• 사업실현성을 고려하여 분할가능선에 따라 특별계획구역 지정 가능 • 대지면적 5천㎡이상 또는 100세대 이상의 공동주택(도시형생활주택 150세대)으로 개발시 용적률, 공공기여, 높이는 주택용지 계획기준 적용가능 - 주거용도 허용에 따른 공공기여(5~10%) 별도 이행 • 사업방식은 역세권활성화사업, 역세권 장기전세주택사업 등 다양한 사업방식이 검토가능하며, 해당사업별 기준에 따른 용도지역 변경, 높이 등에 대한 기준적용 가능 ※ 특별계획가능구역 해제시 일반획지 관리지침을 따름	

■ 특별계획가능구역2 (舊 개발잔여지)

구 분		계획내용	비고
위 치		• 서울시 용산구 서빙고동 271-26번지 일원	-
면적		• 4,945.3㎡	-
용도지역·지구		• 제3종일반주거지역 - 역세권장기전세주택으로 정비사업 추진시 해당기준에 따라 용도지역 상향(제3종일반주거지역 → 준주거지역)	-
공공시설 등 계획		• 진·출입을 위한 도로 확폭 연장 검토	지침도에 따름
용도 계획	불허용도	- 제2종근린생활시설 중 일반업무시설(1층에 한함), 총포판매소, 장의사, 게임제공업소 - 공장 - 의료시설 중 정신병원 - 위험물저장 및 처리시설 - 창고시설 - 동물 및 식물관련시설 - 교정 및 군사시설	-
밀도 계획	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	- 기준(허용용적률) : 250% 이하 - 상한용적률 : 법적용적률 2배이하	-
	높이	- 기준높이 32m 이하 - 최고높이 40m 이하	-
건축선	건축한계선	• 도로 및 인접대지 경계부 : 3m	지침도에 따름
대지내 공지	전면공지	- 건축한계선 지정구간 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	-
건축물 배치 및 형태		• 대상지 남측 신동아아파트 연접부 오픈스페이스 확보	-
기타에 관한 사항		100세대 이상의 공동주택(도시형생활주택 150세대) 개발, 인근 단지와 통합 재건축시 용적률, 공공기여, 높이는 주택용지 계획기준 적용가능 - 신동아아파트 재건축사업 추진 시 상호간 합의를 전제로 공동개발 권장 - 사업방식은 역세권 장기전세주택사업 등 다양한 사업방식이 검토가능하며, 해당사업별 기준에 따른 용도지역 변경, 용적률, 높이 등에 대한 기준 적용 가능 - 사업의 원활한 추진을 위하여 현재 신축이 완료된 필지 존치가능 ※ 특별계획가능구역 해제시 일반화지 관리지침을 따름	-

6. 리모델링 사업 추진구역에 관한 결정조서
가. 이촌동 현대아파트 리모델링 구역

구 분		계획내용	비고
위 치		• 서울시 용산구 이촌동 301-160번지 일대	-
면적		• 37,638㎡	-
용도지역		• 제3종 일반주거지역	-
가구 및 획지		• 서울시 용산구 이촌동 301-160번지 일대(36,675.4㎡)	공동주택용지
용도· 건폐율· 용적률· 높이 등	허용용도(1)	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(부대복리시설 포함)	-
	1층 지정용도(ㄱ)	[이촌로변] • 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설	-
	불허용도 (A)	• 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마 시술소, 노래연습장, 청소년게임제공업소·복합유통게임제공업소· 인터넷 컴퓨터게임시설제공업소 그밖에 이와 비슷한 게임 관련 시설 (실내사행행위업, 성인전용업 등)	-
	건폐율	• 36%이하	건축법 적용의 완화
	용적률	• 315%이하	
	최고높이	• 120m이하(35층 이하)	-
	건축한계선	• 이촌로변 3m(이촌동 301-160, 161번지)	
교통처리		• 이촌로변 차량출입구 2개소 지정	기존 차량출입구 동일 위치 지정

※ 이촌동 현대아파트 리모델링 주택건설사업 지구단위계획 결정사항(변경) 반영 [용산구고시 제2023-66호(23.05.04.)]

④ 기타사항에 관한 결정조서

1. 교통처리에 관한 결정조서

1) 교통처리계획

구 분	적용지역	계획내용	비고
교통처리계획	아파트지구 내 사업 시행지역	- 주변가로 및 교차로 교통개선대책 수립(사업계획 승인 전 관련부서 협의 후 시행) - 서빙고나들목 이설 등 신동아쇼핑앞 교차로의 한강공원 연결로 개선 검토 - 신동아 쇼핑앞 도시계획시설(도로) 중로1-207 재지정 구간 도로 확보 ※ 설치 및 비용부담은 아파트지구 내 사업 시행과 연계 검토	-

Ⅲ. 관계도면 : 불임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

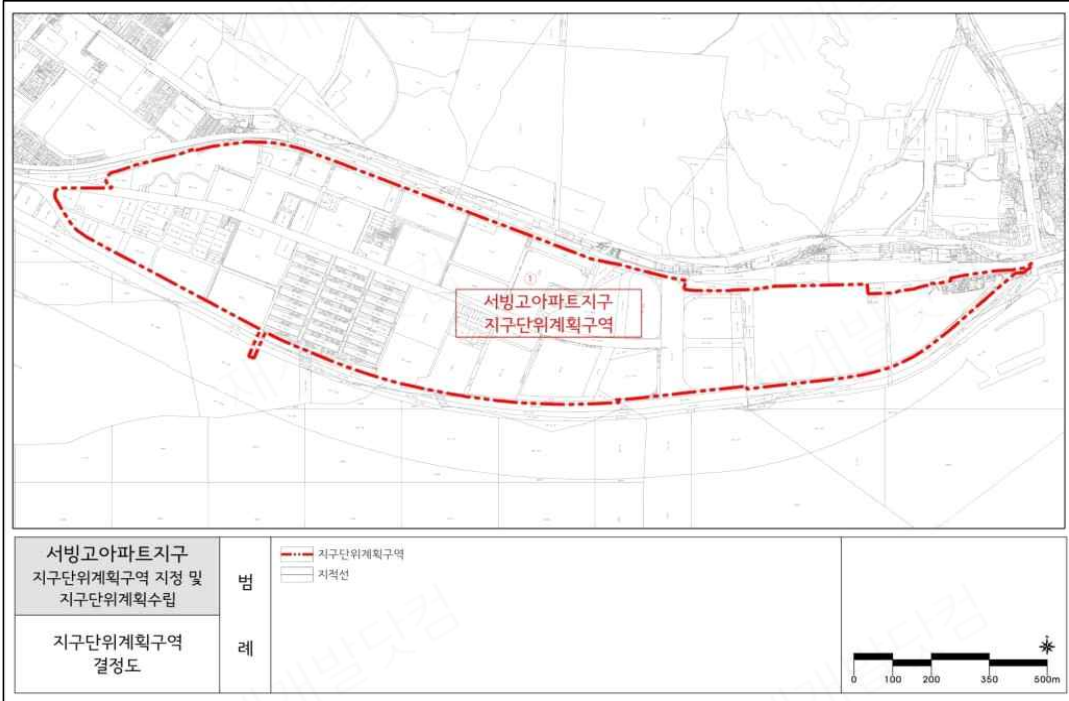
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 열람장소 : 서울특별시 공동주택지원과(☎02-2133-7146), 용산구 주택과(☎02-2199-7363) 및 도시계획과(☎02-2199-7412)에 관계도서를 비치 하여 열람하고 있습니다.

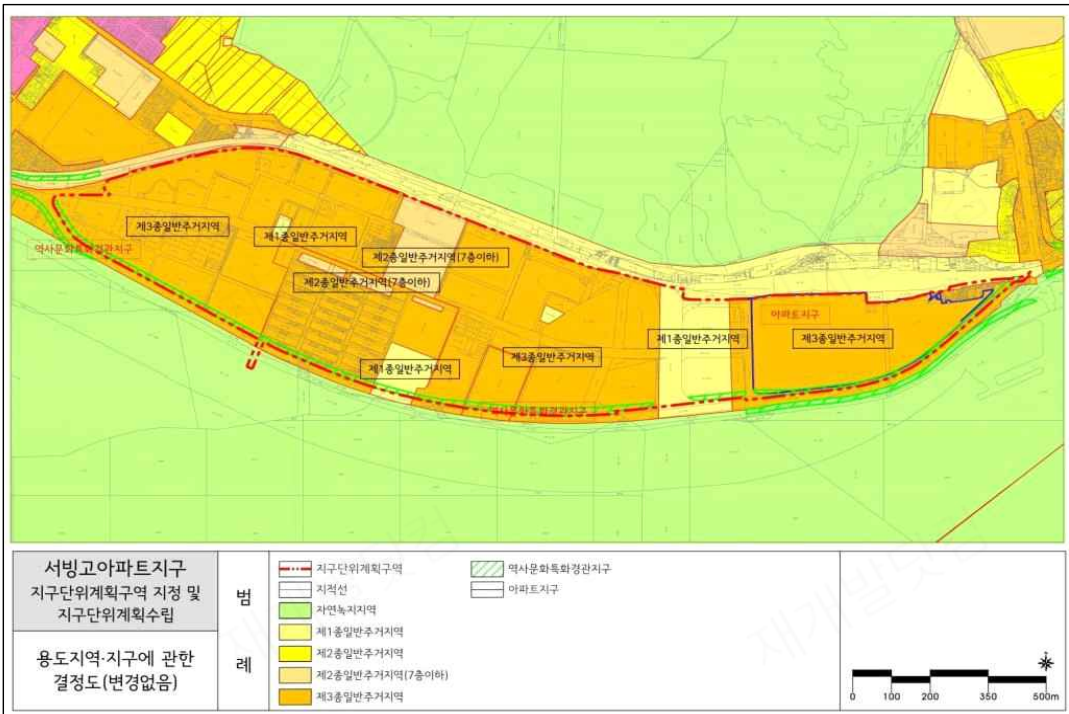
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임>

■ 지구단위계획구역 결정도



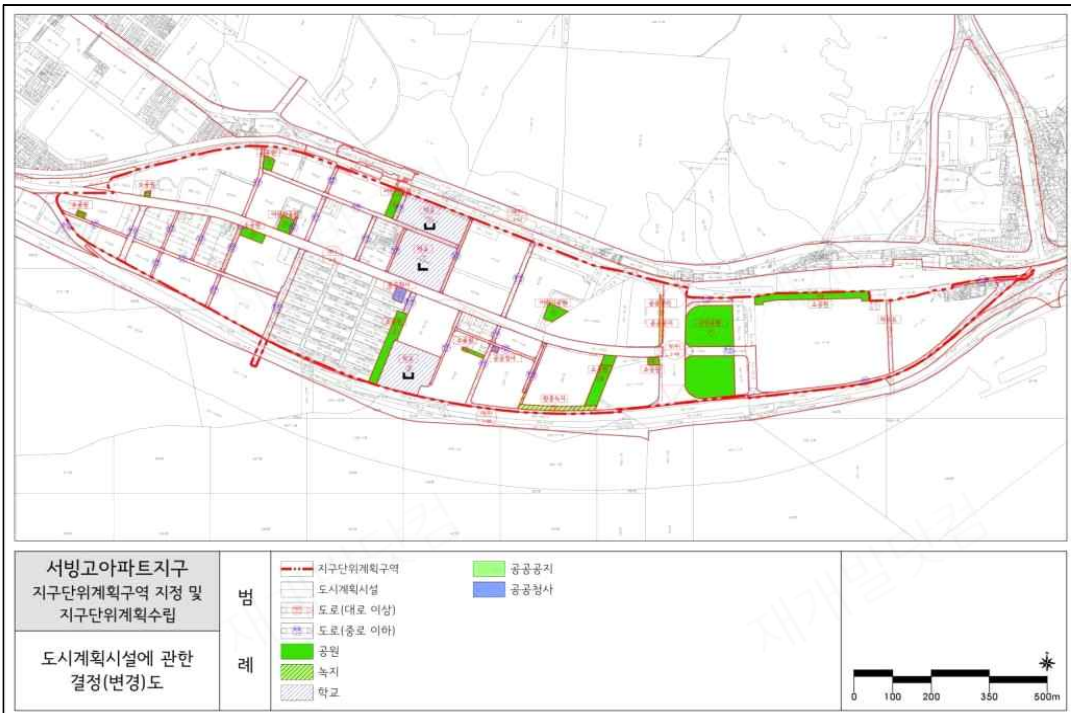
■ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음)



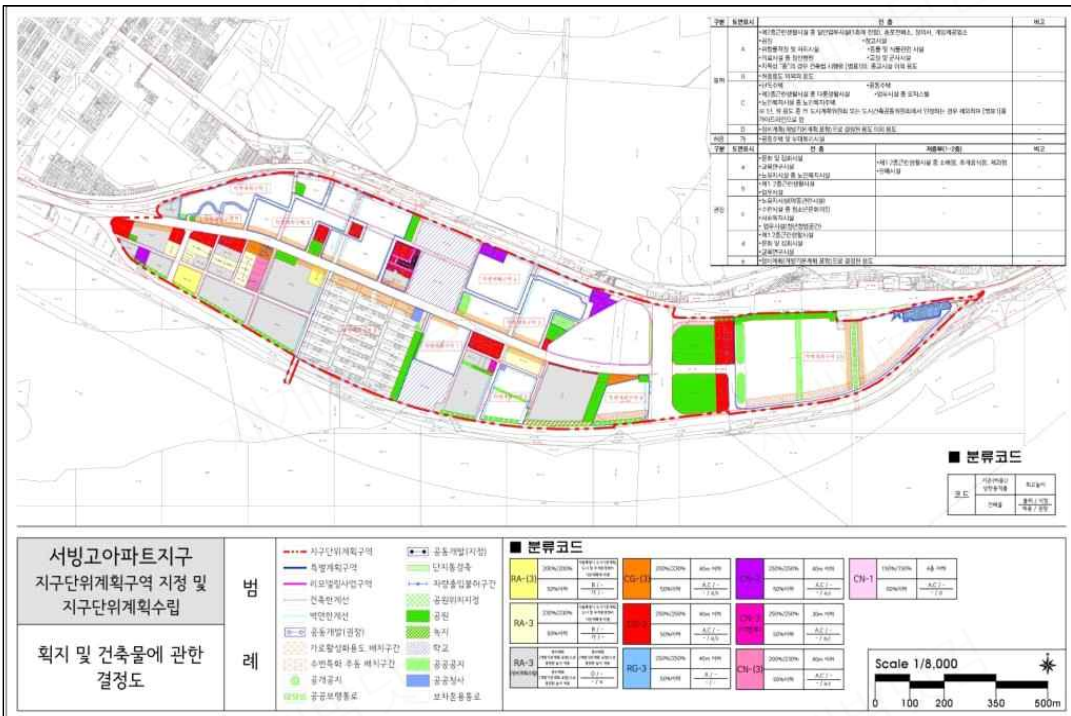
■ 도시계획시설 결정(기정)도



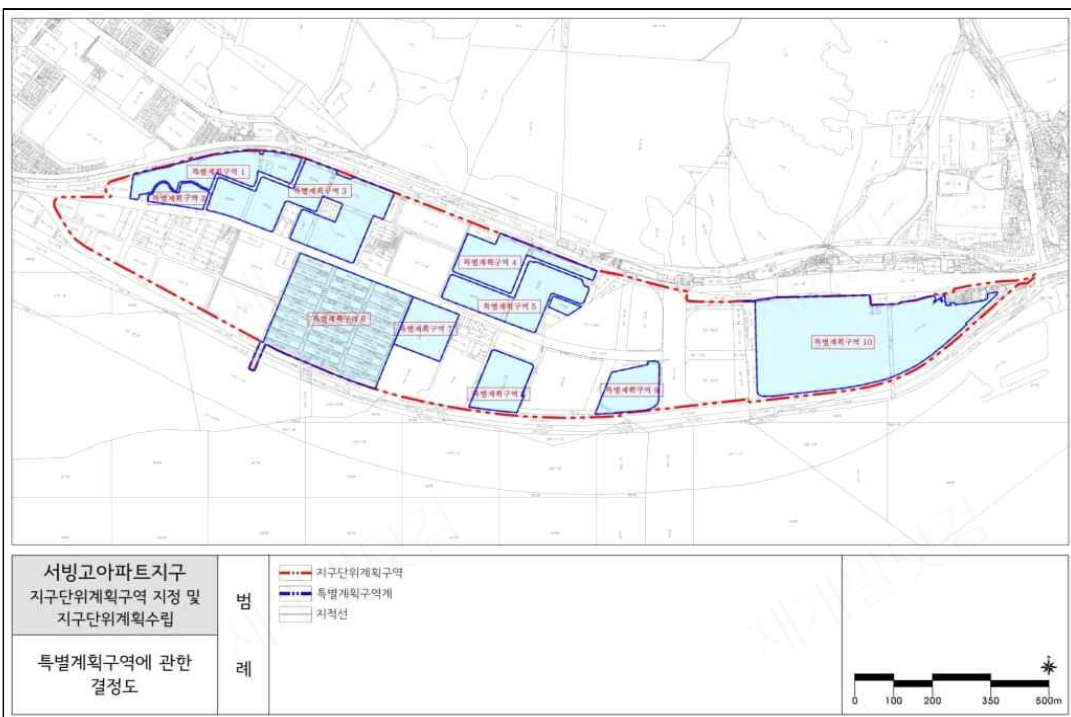
■ 도시계획시설 결정(변경)도



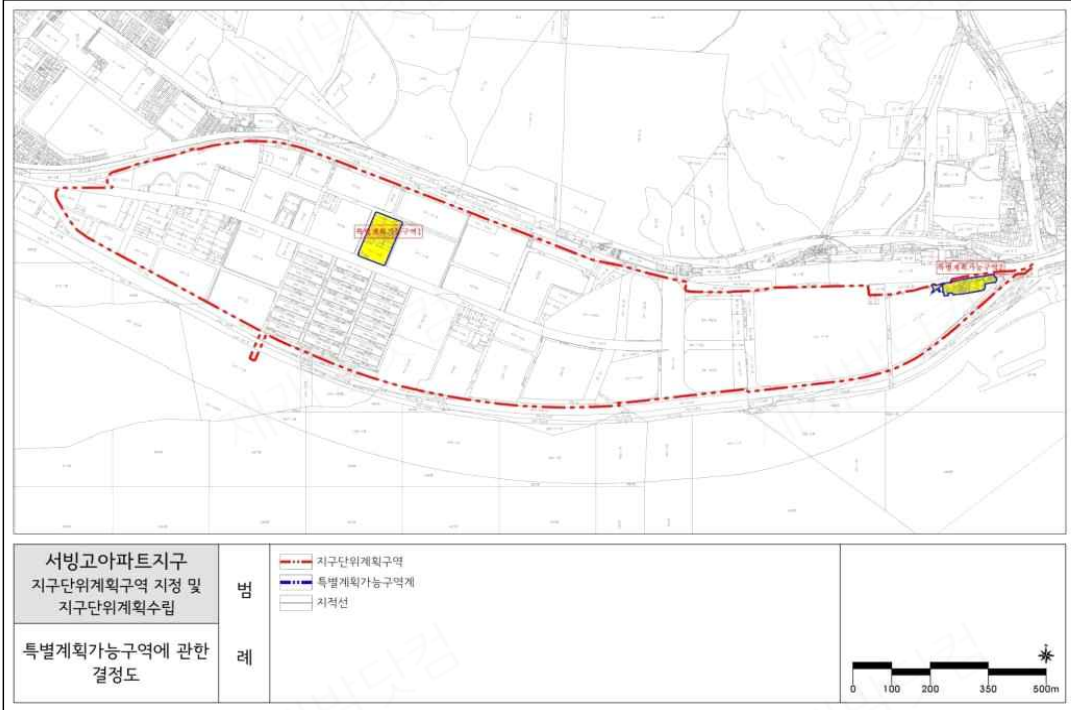
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



■ 특별계획구역에 관한 결정도



■ 특별계획가능구역에 관한 결정도



■ 리모델링 사업 추진구역에 관한 결정도

