

반도아파트 재건축사업 정비구역 및 정비계획 변경(안)에 대한 공람공고

서울특별시 고시 제392호(2023.9.7.) 도시관리계획(서빙고아파트지구 지구단위계획)으로 고시된 특별계획구역9(반도아파트)에 대해 『도시 및 주거환경정비법』 제14조에 따른 “반도아파트 재건축 정비구역 및 정비계획 변경(안)”, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제50조에 따른 “서빙고아파트지구 지구단위계획 (변경)(안)”에 대하여 『도시 및 주거환경정비법』 제15조제1항 및 시행령 제13조에 따른 관련 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 공람공고하오니, 정비구역 지정 및 정비계획 변경(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 공람기간 내 의견서를 용산구청 주택과(☎2199-7364/FAX 2199-5690)에 ‘서면’ 또는 ‘서울특별시 도시계획포털 홈페이지 (열람공고 주민의견 제출, <https://urban.seoul.go.kr>)’로 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 05월 22일

용 산 구 청 장

- I. 공람기간 : 2026. 05. 27. ~ 2026. 06. 29. (30일 이상)
- II. 공람장소 : 용산구청 7층 주택과, 반도아파트 주택건축정비사업 추진준비위원회 사무실 [용산구 이촌동 301-170번지, 반도아파트 1동]
- III. 의견서 제출장소 : 용산구청 주택과 (☎02-2199-7364/FAX 2199-5690),
서울특별시 도시계획포털 홈페이지(<https://urban.seoul.go.kr>)
- ※ 등기우편 접수 또는 직접방문 제출은 2026. 06. 29. 18:00 이전 개별 접수분에 한함.
- IV. 관련도면 및 결정 관계도서 : 공람장소에 비치된 도서로 갈음
- ※ 첨부된 정비구역 도면 등 세부관계 도면은 참고용 도면으로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 본 정비계획(안)은 신속통합기획 자문, 주민공람, 관련부서 협의, 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 결정되는 사항으로 향후 변경될 수 있으며, 공고된 내용 외의 사항은 열람도서를 참조하여 주시기 바랍니다.

V. 반도아파트 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

1. 정비구역 결정(변경) 조서

구 분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	반도아파트 재건축정비구역	이촌동 301-170 일대	16,508.1	감) 139.1	16,369	서빙고아파트지구 지구단위계획구역 특별계획구역9

2. 토지이용계획(변경)

구 분	명칭	면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		16,508.1	－	16,369.0	100.0	－
정비기반 시설 등	소 계	559.8		12.0	0.1	－
	소공원	559.8	감) 559.8	－	0	공원 폐지
	도로	－	증) 12.0	12.0	0.1	－
획지	소 계	15,948.3	감) 408.7	16,357.0	99.9	－
	공동주택	15,948.3	감) 408.7	16,357.0	99.9	－

※ 기정 토지이용계획 면적은 서빙고아파트지구 지구단위계획('23.9.7.) 결정 사항을 반영

3. 용도지역 지구 결정 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	16,508.1	감) 139.1	16,369.0	100.0	
제3종일반주거지역	16,508.1	감) 139.1	16,369.0	100.0	

주) 금강아산병원 제척에 따른 면적 조정(용도지역 변경없음)

2) 용도지구 결정 조서 : 변경없음

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	아파트지구	아파트지구	이촌동, 서빙고동 일원	16,369	—	건설부고시 제1976-131호	반도 아파트

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율 (a)	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 산정 : 88.47% = (909,951,000,000 - 316,509,000,000) / 670,800,000,000 × 100% = 88.47% - 총 수입 추정 : 909,951,000,000원 - 총 지출 추정 : 316,509,000,000원 - 종전자산 총액 추정 : 670,800,000,000원																																															
유형별 종전자산 추정액 (b)	아파트 종전자산 = 부동산 시세조회 사이트(KB부동산, 부동산뱅크, 한국부동산원, 2026년4월기준)에서 제공하는 부동산거래시세 및 실거래가를 기준으로 산정 <table><tr><th>전용면적 (㎡)</th><th>공급면적 (㎡)</th><th>세대수</th><th>KB부동산 평균가(천원)</th><th>한국부동산원 평균가(천원)</th><th>부동산뱅크 평균가(천원)</th><th>최근1년 최고실거래가 (천원)</th><th>추정액 (천원)</th></tr><tr><td>136.21</td><td>136.21</td><td>108</td><td>3,400,000</td><td>3,300,000</td><td>3,350,000</td><td>3,500,000</td><td>3,400,000</td></tr><tr><td>166.34</td><td>166.34</td><td>12</td><td>—</td><td>—</td><td>3,512,500</td><td>—</td><td>3,500,000</td></tr><tr><td>167.18</td><td>167.18</td><td>24</td><td>3,500,000</td><td>3,475,000</td><td>3,512,500</td><td>3,650,000</td><td>3,500,000</td></tr><tr><td>197.46</td><td>197.46</td><td>48</td><td>3,700,000</td><td>3,925,000</td><td>3,725,000</td><td>3,700,000</td><td>3,700,000</td></tr></table> ※ 종전자산은 향후 실제 감정평가 시 부동산시장 상황에 따라 변경될 수 있음								전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	세대수	KB부동산 평균가(천원)	한국부동산원 평균가(천원)	부동산뱅크 평균가(천원)	최근1년 최고실거래가 (천원)	추정액 (천원)	136.21	136.21	108	3,400,000	3,300,000	3,350,000	3,500,000	3,400,000	166.34	166.34	12	—	—	3,512,500	—	3,500,000	167.18	167.18	24	3,500,000	3,475,000	3,512,500	3,650,000	3,500,000	197.46	197.46	48	3,700,000	3,925,000	3,725,000	3,700,000	3,700,000
전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	세대수	KB부동산 평균가(천원)	한국부동산원 평균가(천원)	부동산뱅크 평균가(천원)	최근1년 최고실거래가 (천원)	추정액 (천원)																																									
136.21	136.21	108	3,400,000	3,300,000	3,350,000	3,500,000	3,400,000																																									
166.34	166.34	12	—	—	3,512,500	—	3,500,000																																									
167.18	167.18	24	3,500,000	3,475,000	3,512,500	3,650,000	3,500,000																																									
197.46	197.46	48	3,700,000	3,925,000	3,725,000	3,700,000	3,700,000																																									
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 ① 추정 권리가액[추정비례율(a) × 개별 종전자산 추정액(b)] - ② 권리자 분양가 추정액 = ③ 추정분담금 <table><tr><th>① 추정 권리가액</th><th colspan="2">② 권리자 분양가 추정액 (천원)</th><th>③ 추정분담금</th></tr><tr><td rowspan="4">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(88.47%)</td><td>전용 103.55㎡형</td><td>3,935,000</td><td rowspan="4">추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용 129.00㎡형</td><td>4,250,000</td></tr><tr><td>전용 129.55㎡형</td><td>4,253,000</td></tr><tr><td>전용 153.00㎡형</td><td>4,552,000</td></tr></table>								① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액 (천원)		③ 추정분담금	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(88.47%)	전용 103.55㎡형	3,935,000	추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 129.00㎡형	4,250,000	전용 129.55㎡형	4,253,000	전용 153.00㎡형	4,552,000																										
① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액 (천원)		③ 추정분담금																																													
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(88.47%)	전용 103.55㎡형	3,935,000	추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급)																																													
	전용 129.00㎡형	4,250,000																																														
	전용 129.55㎡형	4,253,000																																														
	전용 153.00㎡형	4,552,000																																														

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(m²)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑧	소공원	소공원	이촌동 301-170	559.8 (408.7)	감) 559.8	—	서고제98호 (06.03.23)	—

주) ()는 구역내 면적임

2) 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
⑧	소공원	• 공원 폐지	• 금강아산병원 부지 제척 및 주변 공원현황을 고려한 소공원 폐지

6. 공동이용시설 설치계획

구 분		시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	비 고
복리 시설	주민 공동 시설	경로당	획지1	150	• 150~300세대 미만 : 99㎡이상
		어린이집		150	—
		작은도서관		250	—
		다함께돌봄센터		100	—
		주민카페 및 라운지		300	—
		어린이놀이터		300	—
		주민공동시설		1,800	—
		소계		3,050	843.7㎡이상
부대 시설	관리사무소		90	10㎡+(세대수-50)×0.05㎡이상 : 21.0㎡이상	
	경비시설		80		

주) 향후 사업승인시 시설 설치면적은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적(m²)	명 칭	면 적(m²)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	반도 아파트 재건축 정비구역	16,369.0	획지1	16,357.0	이촌동 301-170번 지 일대	2	—	—	2	—	—

8. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용도	건폐율 (%)	용적률 (%)				높이(m) 최고 층수	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적 상한		
변경	반도 아파트 재건축 정비구역	16,369.0	획지1	16,357.0	이촌동 301-170 번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	200 이하	200 이하	251.29 이하 (정비 계획)	-	200m 이하 (58층 이하)	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			- 주택공급계획 : 276세대 - 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정										
			구분		세대수(세대)		비율(%)		비고				
			계		276		100.0		-				
			60㎡이하		43		15.6		공공주택 28세대 포함				
			60~85㎡이하		41		14.9		공공주택 27세대 포함				
			85㎡초과		192		69.5		-				
			- 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 제5조제2항제2호」에 따라 아래 항목을 충족하는 경우 소형평형 의무비율 적용 제외 (국토교통부 고시 제2024-26호, 2024.1.19.) : 조합원에게 분양하는 주택의 주거전용면적의 합이 종전 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적의 합보다 작거나 30퍼센트의 범위에서 클 것 : 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것										
심의완화 사항			허용용적률 10% 의무										
건축물의 건축선에 관한 계획			- 건축한계선 지정 - 강변북로변, 광역통경축변(동작대로) : 도로경계선으로부터 10m - 북측 대지경계선으로부터 3m - 벽면한계선 지정 - 광역통경축변(동작대로) : 15층이상 건축물의 경우 벽면을 도로경계선으로부터 13m 후퇴										
기타사항			수변특화 주동 배치구간	- 한강변 : 건축한계선으로부터 20m - 한강변 찢주동 중저층(20층) 주동을 배치하여 수변 주거지역의 변화감 있는 수변경관 형성이 유도되도록 계획									
			보도형전면공지	한강변 보행환경 개선 및 도로연결 보행공간 확보를 위해 보도형전면공지(폭 10m) 조성									

주) 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정 될 수 있음

2) 용적률 계획

구분		산정내용					
토지이용계획	구역면적	획지면적 (주택용지)	신설 정비기반시설			새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지	용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
			소계	토지	건축물 환산부지면적		
	16,369.0㎡	16,357.0㎡	2,942.1㎡	2,256.7㎡ (정비기반시설 등 12.0, 공공임대주택 지분 2,244.7)	685.4㎡ (공공임대주택 685.4)	-	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담면적 : 2,942.1㎡ (17.97%) = 신설정비기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 국공유지 = 2,256.7㎡ + 685.4㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 2,942.1㎡						
	• 한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙으로 유연하게 운영 • 2006년 용도지역 상향(제2종일반주거(12층)→제3종일반주거)된 주택용지는 공공기여 10%별도 이행						
공공시설설치 면적 (토지)	• 정비기반시설 = 도로 12.0㎡						
	• 공공임대주택 대지지분 = 공공임대주택 연면적 ÷ 전체건축물 연면적 × 획지면적 - 지상 : 5,603.05㎡ ÷ 70,606.0㎡ × 16,357.0㎡ = 1,298.04㎡ - 지하 : 4,086.19㎡ ÷ 70,606.0㎡ x 16,357.0 = 946.63㎡ - 대지지분 : 1,298.5㎡ + 946.63㎡ = 2,244.7㎡						
공공시설설치 환산부지 (건축물)	임대 주택	• 환산부지면적 = 표준건축비(원/㎡) × 공공임대주택 연면적(㎡) ÷ 부지가액(공시지가×2) - 지상 24평형 : (2,249,091원/㎡ × 2,434.6㎡) ÷ (11,941,000원/㎡ × 2) = 229.28㎡ - 지상 34평형 : (2,082,727원/㎡ × 3,168.45㎡) ÷ (11,941,000원/㎡ × 2) = 276.31㎡ - 지하 : (1,050,909원/㎡ × 4,086.29㎡) ÷ (11,941,000원/㎡ × 2) = 179.8㎡ - 환산부지면적 : 229.28㎡ + 276.31㎡ + 179.8㎡ = 685.4㎡					
		표준 건축비	지상		지하		• 분양가상한제 기본형건축비(국토부고시 제2025-501호) 적용(부가세 제외)
		24평형	2,249,091원/㎡		1,050,909원/㎡		
		34평형	2,082,727원/㎡				
	임대주택 연면적	24평형	2,434.6㎡		1,726.79㎡		부지 가액
		34평형	3,168.45㎡		2,359.50㎡		
	23,882,000원 (구역내 공시지가(11,941,000원/㎡) × 2 , 2025.01기준)						
기준용적률	• 기준용적률 = 200% ※ 허용용적률 10% 의무사항 이행 : 친환경 건축물 5%, 방재안전 5% ▶ 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α = 200×(2,942.1㎡/16,369.0㎡)×1 =17.97%						
정비계획 용적률 (상한용적률)	• 개발가능용적률 = 기준용적률 × (1 + (1.3×α토지×가중치) + (1.0×α건축물)) = 200 × (1 + (1.3×0.1599×1) + (1.0×0.0486)) = 251.29%					• α : 공공시설 부지 제공면적 / 공공시설 부지제공 후 면적 • α토지 : 0.1599 = 2,256.7 / 14,112.3 • α건축물 : 0.0486 = 685.4 / 14,112.3	

■ 허용용적률 의무사항

구분		적용기준		대상지	적용
				결과값	적용값
보행 중심 생활 공간 조성	공공보행 통로 (보차혼용 통로 및 입체결정 한 도로 포함)	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권*설정) - 기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α ※ α=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정) ※ 수변친화 중복적용 불가	10%p 이내	-	-
	열린단지	단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지*조성 (지형도면고시)	5%p	-	-
세대 맞춤형 생활환경 개선	BF인증	- 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내	-	-
	돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 x (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) x α ※ α=0.1이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아 나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내	-	-
	고령 서비스 시설	- 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 x (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) x α ※ α=0.1이하 * 노인복지시설 등	5%p 이내	-	-
	충간소음 해소	- 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	-	-
환경친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%, ZEB2 7%, ZEB3 6.5%, ZEB4 6%, ZEB5 5.5% ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%, 우수 등급 1.5% ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동 ※ ①, ② 중복적용 가능. 단, 동일 세부항목은 상한/허용에 동시적용 불가 ※ 법률·정책상 의무화시 미적용	7.5%p 이내	-	5.5% (적용 5%)
	우수디자인 + 장수명주택	- 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내	-	-
	수변친화 공간조성	- 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p 이내	-	-
	방재안전	- 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치시 - 시설 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 • 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내	-	5.0%
기타	역사문화 보존	지정 및 등록 문화재 보존 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%	-	-
	지역특화	도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등(위원회에서 인정시)	5%p 이내	-	-
합 계		• 총 20%p이상 선택적 이행			10%p

주) 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 준수

9. 교통 및 동선처리계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	㉔	◦ 동측 진출입로 차로운영계획 수립 - 차량 진출입구 북측 구간 : 2차로(양방통행) - 차량 진출입구 남측 구간 : 1차로(일방통행)
진출입 동선		◦ 사업지 차량 진출입구 회전반경 확보(R=6.0m)
보행	㉕	◦ 사업지 북동측 교차로 및 사업지 진출입구 횡단보도 설치(2개소)
	-	◦ 사업지 차량 진출입구 횡단보도 설치(1개소)
자전거	-	◦ 사업지내 자전거보관소 설치 - 법정주차대수(438대)의 20% 이상 설치
주차	-	◦ 계획주차대수 : 690대 - 법정주차대수(438대)의 157.5% 확보 - 장애인전용 주차면 확보 : 법정주차대수의 3% 이상 - 확장형 주차면 확보 : 계획주차대수의 30% 이상 - 경형 주차면 확보 : 계획주차대수의 10% 이하 - 가족배려 주차면 확보 : 계획주차대수의 10% 이상 - 환경친화적자동차 주차면 확보 : 계획주차대수의 5% 이상(충전시설 포함)
교통안전 및 기타	-	◦ 주차장 내 반사경 및 차량경고등 설치
	-	◦ 본 사업의 시행으로 인해 신설되는 보도, 횡단보도 등의 교통시설의 실시 설계시 점자유도블럭 등의 교통약자 이동편의시설 설치계획 반영

주) 각 지점은 교통처리계획도 참조

10. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

1) 환경보전, 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환 경 보 전	- 토양 포장면적을 최소화하고 필요시 최대한 틈새투수포장 활용 - 조경계획 수립시 다층구조의 식생대를 조성하여 조류를 유인하고, 소규모 비오톱을 조성하여 새로운 녹지축을 형성 - 단지 내 청정연료를 사용토록 계획하고 에너지 절약형 건축물 설계기법을 도입하여 장래 에너지 사용량을 절감토록 하며, 그에 따른 온실가스 및 오염물질 배출을 최소화 - 조경녹지 및 가로변에는 대기오염물질의 정화능력 및 적응력이 우수한 환경정화 수종을 우선 식재토록 계획 - 차음성능이 우수한 창호 사용 등을 통한 정온한 환경 유지	-
재 난 방 지	- 사업대상지내 전면공지 등은 우수침투가 가능한 투수성 바닥포장을 사용하고, 내구성 및 유지관리가 용이한 소재를 이용 - 지구내 자연지반을 최대화하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 투수성포장재를 사용 - 공사는 원칙적으로 우기를 피하여 시행하고 절개지 발생시 비닐 등을 덮어 토사유실 방지 - 터파기 공사시 균열, 침하 등을 방지하기 위하여 흙막이공법을 실시 후 공사 시행	-

2) 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획 반영사항
자연환경	비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	비오톱유형 평가 2등급 개별비오톱평가 : 제외지역	주변지역의 개발계획과 연계한 유기적인 생태네트워크 구성
	동·식물상	동·식물상 보호	○	식생보전등급 V등급 생태·자연도 3등급	적절한 조경계획을 수립
생활환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	토지이용 및 용도지역조사	상위계획 실현 및 지역발전, 공공성 확보 및 공공기여 등을 종합적으로 고려한 개발계획 수립
	토양	토양오염 최소화	○	토양오염 발생하지않음	-
	지형·지질	지형·지질영향 최소화	○	지형·지질 변동 발생하지않음	-
	물순환	생태면적률 30%	○	생태면적률 계획 확인	생태면적률 30.09%로 계획

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획 반영사항
	수질	수질오염 최소화	○	수질상태확인 처리시설 현황 파악	수질오염 최소화되도록 계획 수립
	기상 및 미기후	기상변화 최소화	○	기상변화 발생하지 않음	-
	대기질	대기오염 최소화	○	대기질 현황 및 영향예측	대기오염 최소화되도록 계획 수립
	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	공사시 발생 폐기물량 예측	폐기물 처리대책 마련
	에너지 및 온실가스	에너지효율 관리방안 수립 및 온실가스 저감	○	전력사용량 및 온실가스 배출현황 파악	에너지 절약형 단지건축물 조성
	소음·진동	소음·진동 최소화	○	공사시 소음·진동 예측	저감방안 수립으로 소음·진동 영향 최소화
	경관	스카이라인 보전 및 조망권 확보	○	주요건축물 등으로 차폐 및 스카이라인이 조화되어 경관상 영향 적음	대상지 주변과 비슷한 볼륨의 건축계획 수립
	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	○	주변에 휴식 및 여가공간은 풍부하지만 활동적인 오픈스페이스 부족	주변에 위치한 오목공원과 연계한 오픈스페이스 조성
	일조	일조침해 최소화	○	대상지 및 주변지역은 일반주거지역으로 일조피해가 발생함.	건축법 및 관련조례 규정에 따라 건축물간 적정이격거리 유지하고, 북측 공동주택 일조 영향 최소화를 위해 건축배치는 최대한 이격
사회 경제 환경	보행 친화공간	보행공간 확보	○	보행자전용도로 검토	보행자전용도로 계획 수립
	인구	-	○	수용인구에 따른 영향예측	계획 수용인구 예측

11. 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수
재건축사업	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	이촌반도아파트 재건축추진준비위원회	현황 : 192세대 계획 : 276세대 (증) 84세대

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분		계획내용	비 고													
교육환경 보호	계획시	- 주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 - 추후 교통영향분석시 스쿨존 계획을 통한 안전한 통학로 확보	-													
	공사시	■ 생활소음·진동의 규제 - 「소음·진동관리법」 제21조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 - 공사시 학생 및 교직원 건강보호를 위한 대책 수립 ■ 생활소음·진동의 규제기준 - 생활소음 규제기준 <table><tr><td>구분</td><td>아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)</td><td>주간 (07:00~18:00)</td><td>야간 (22:00~05:00)</td></tr><tr><td>주거지역내 공사장</td><td>60dB(A) 이하</td><td>65dB(A) 이하</td><td>50dB(A) 이하</td></tr></table> 주) 소음·진동관리법 시행규칙[별표8] 비고) 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교의 부지경계로부터 50m 이내의 지역은 공휴일에 한하여 -5dB을 규제 기준치에 보정함 - 생활진동 규제기준 <table><tr><td>구분</td><td>주간(06:00~22:00)</td><td>심야(22:00~06:00)</td></tr><tr><td>주거지역</td><td>65dB(V) 이하</td><td>60dB(V) 이하</td></tr></table> 주) 소음·진동관리법 시행규칙[별표8] ■ 소음·진동 발생 저감대책 - 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정 • 소음·진동관리법 시행규칙(제22조)에서는 ‘환경기술개발 및 지원에 관한 법률(제17조)’의 규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 ‘소음·진동관리법(제49조2)’의 규정에 따른 소음도 표지를 부착한 건설기계를 사용 - 전달경로에서의 방지대책 • 공사시 방음벽을 학교 주변에 설치하여 소음 저감 효과를 높임 - 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책 • 향타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음 저감 효과를 높임	구분	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~18:00)	야간 (22:00~05:00)	주거지역내 공사장	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하	구분	주간(06:00~22:00)	심야(22:00~06:00)	주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하
구분	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~18:00)	야간 (22:00~05:00)													
주거지역내 공사장	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하													
구분	주간(06:00~22:00)	심야(22:00~06:00)														
주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하														

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	내 용
공동주택 주·부출입구	• 단지 출입구 보행동선에 CCTV 설치 • 자연감시가 낮고 활동인지의 유도에 한계가 있는 경우 경비실 또는 CCTV 설치 • 단지 출입구에 출입차단기를 설치하여 차량 출입 통제 • 출입구 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치

VI. 서빙고아파트지구 지구단위계획에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경) 조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	①	서빙고아파트지구 지구단위계획구역	용산구 이촌동, 서빙고동 일대	858,098.6 (16,369.0)	—	858,098.6 (16,369.0)	—	—

2. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		858,098.60	—	858,098.60	100.0	—
주거지역	제1종일반주거지역	75,488.80	—	75,488.80	8.8	—
	제2종일반주거지역(7층이하)	42,288.40	—	42,288.40	5	—
	제3종일반주거지역	737,524.40	—	737,524.40	85.9	—
녹지지역	자연녹지지역	2,797.00	—	2,797.00	0.3	—

2) 용도지구 결정 조서 : 변경없음

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	아파트지구	아파트지구	이촌동, 서빙고동 일원	16,369	—	건설부고시 제1976-131호	반도 아파트

3. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 공원 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑧	소공원	소공원	이촌동 301-170	559.8 (408.7)	감) 559.8	-	서고제98호 (06.03.23)	-

주) ()는 구역내 면적임

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
⑧	소공원	• 공원 폐지	• 금강아산병원 부지 제척 및 주변 공원현황을 고려한 소공원 폐지

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 특별계획구역

■ 특별계획구역 9 (반도APT) : 변경

구분	도면번호	면적(㎡)	위치	비고
기정	특별계획구역 ⑨	16,508.1	이촌동 300-5	• 반도APT 일대
			이촌동 301-165(일부)	
			이촌동 301-170	
변경	특별계획구역 ⑨	16,369.0	이촌동 300-5	• 반도APT 일대
			이촌동 301-170	

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면번호	변경내용	변경사유
변경	특별계획구역 ⑨	• 특별계획구역 ⑨ 면적 감소 - 16,508.1㎡ → 16,369.0㎡ (감 139.1㎡)	• 기결정 소공원 폐지 및 금강아산병원 부지 제척으로 인한 구역계 변경

5. 건축물 용도에 관한 계획 : 변경없음

6. 건축물 밀도에 관한 계획 : 변경없음

7. 건축물 높이에 관한 계획 : 변경없음

8. 건축물 배치·형태에 관한 계획 : 변경없음

9. 특별계획구역 관한 결정(변경) 조서(변경사항에 한함)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	특별계획구역 9	서빙고동 301-170번지 일원	16,508.1	감) 139.1	16,369.0	반도 아파트 일대

■ 특별계획구역9(반도아파트) 개발지침

구 분		계 획 내 용		비 고
		기 정	변 경(안)	
위 치		• 서울시 용산구 이촌동 301-170번지 일원		—
면 적		• 16,508.1㎡	• 16,369.0㎡	
용도지역·지구		• 제3종일반주거지역 / 역사문화특화경관지구	• 제3종일반주거지역	—
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	• 도로 : 12.0㎡(가각 확보) • 소공원 폐지	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 허용용적률 의무사항을 준수하여야 함 • 상한용적률 : 300% 이하		—
	높이	• 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름 — 기본계획 변경시 변경된 기준 적용	• 200m이하(58층 이하)	—
건축 선	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)		
대지 내공 지	전면공지	• 건축한계선 지정구간 — 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	• 대상지 남측 한강변 경계부 보도형 전면공지 조성(10m)	지침도에 따름
	공공보행 통로	• 한강변 보행환경 개선 및 도로연결 보행공간 확보를 위해 공공보행통로 (폭 10m) 조성(24시간 개방)	• 한강변 보행환경 개선을 위해 공공보행통로→보도형 전면공지(10m) 조성	—
건축 물 배치 및 형태	수변특화 주동 배치구간	• 한강변 : 건축한계선으로부터 20m — 한강변에 중저층형(15~20층) 주동을 배치하여 수변 주거지역의 변화감 있는 수변경관 형성이 유도되도록 계획		지침도에 따름

구 분		계획내용		비고
		기 정	변 경(안)	
건축 물 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 조성하되, 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 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 주거환경정비법」에 의한 주택재건축 사업		—

■ 특별계획구역9(반도아파트) 세부개발계획

구 분		계획내용	비고												
위치		• 서울시 용산구 이촌동 301-170번지 일원	—												
면적		• 16,369.0㎡	—												
용도지역·지구		• 제3종일반주거지역	—												
공공기여율		• 순부담율 17.97% 계획	—												
공공시설 등 계획		• 도로 : 12.0㎡(가각 확보)	지침도에 따름												
용도 계획	허용용도	• 공동주택 및 부대·복리시설	—												
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	—												
밀도 계획	건폐율	• 50% 이하 (19.87%)	—												
	용 적 륜	• 기준(허용)용적률 : 200% 이하 — 허용용적률 의무 사항(10%) 적용항목은 다음과 같으며, 정비사업 통합심의위원회 등을 통해 변경될 수 있음	—												
		<table><tr><th>구분</th><th>적용기준</th><th>계획값</th></tr><tr><td>친환경건축물</td><td>ZEB 5등급</td><td>5.5%</td></tr><tr><td>방재안전</td><td>옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설 설치</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>합 계</td><td>적용 10%(10.5%계획)</td><td></td></tr></table>		구분	적용기준	계획값	친환경건축물	ZEB 5등급	5.5%	방재안전	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설 설치	5.0%	합 계	적용 10%(10.5%계획)	
		구분		적용기준	계획값										
		친환경건축물		ZEB 5등급	5.5%										
방재안전	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설 설치	5.0%													
합 계	적용 10%(10.5%계획)														
• 상한(정비계획) 용적률 : 251.29% 이하															
높이	• 200m이하(58층 이하)	—													
건축선	건축한계선	• 강변북로변, 광역통경축변(동작대로) : 도로경계선으로부터 10m (보도형전면공지 조성) • 북측 대지경계선으로부터 3m	지침도에 따름												
	벽면한계선	• 광역통경축변(동작대로) — 건축물의 경우 벽면을 도로경계선으로부터 13m이상 후퇴													
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 지정구간 — 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 — 대상지 남측 한강변 경계부 및 서측 광역통경축변 보도형전면공지 조성(10m)	지침도에 따름												
	공공보행 통로	—	—												
건축물 배치 및 형태	수변특화 주동 배치구간	• 한강변 : 건축한계선으로부터 20m — 협소한 부지 여건을 고려하여 한강변 첫주동 중처층(20층 이하) 주동을 배치하고, 수변 주거지역의 변화감 있는 수변경관 형성이 유도되도록 계획	지침도에 따름												

구 분		계획내용	비고
건축 물 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 차별한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 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 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 주거환경정비법」에 의한 주택재건축 사업	-

10. 특별계획가능구역 관한 계획 : 변경없음

11. 리모델링 사업 추진구역에 관한 결정 : 변경없음

12. 기타에 관한 결정 사항 : 변경없음

VII. 관련도면 및 지구단위계획 결정(변경) 관계도서 : 열람장소에 비치된 도서로 같음

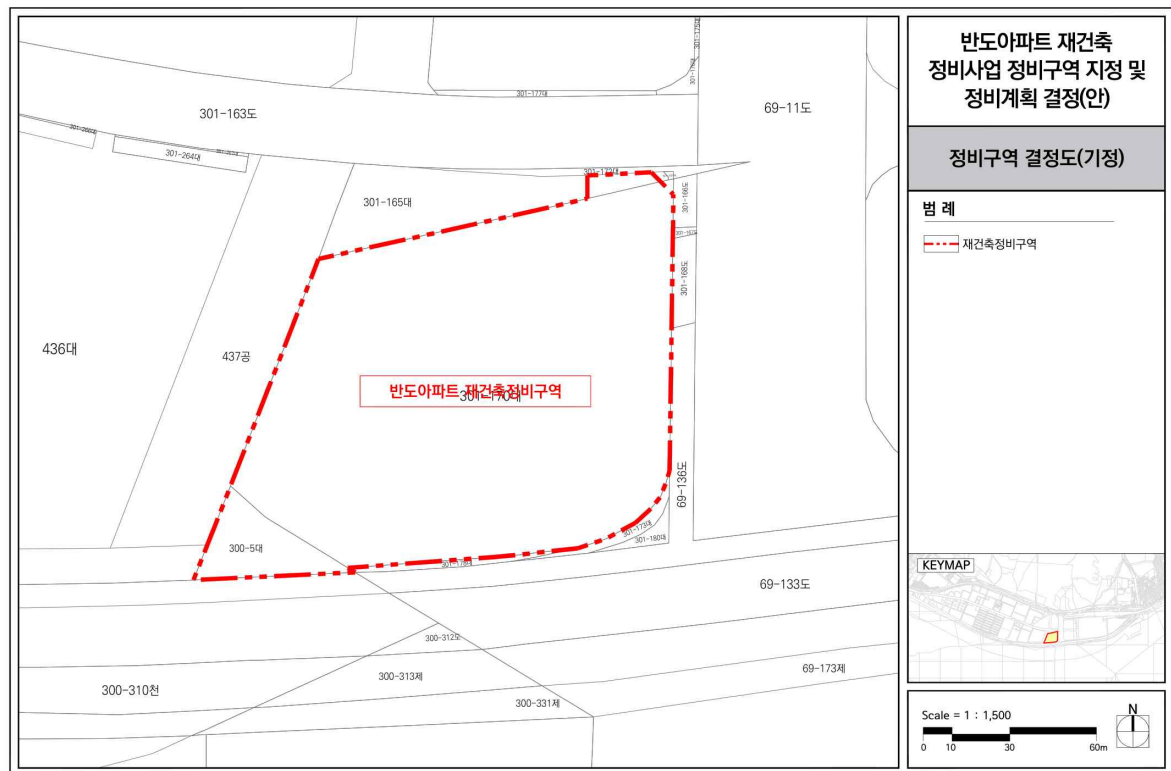
※ 첨부된 정비구역 및 지형도면 등(그 외 세부 관계 도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

※ 본 계획은 심의 등 행정절차 이행과정에서 변경될 수 있음.

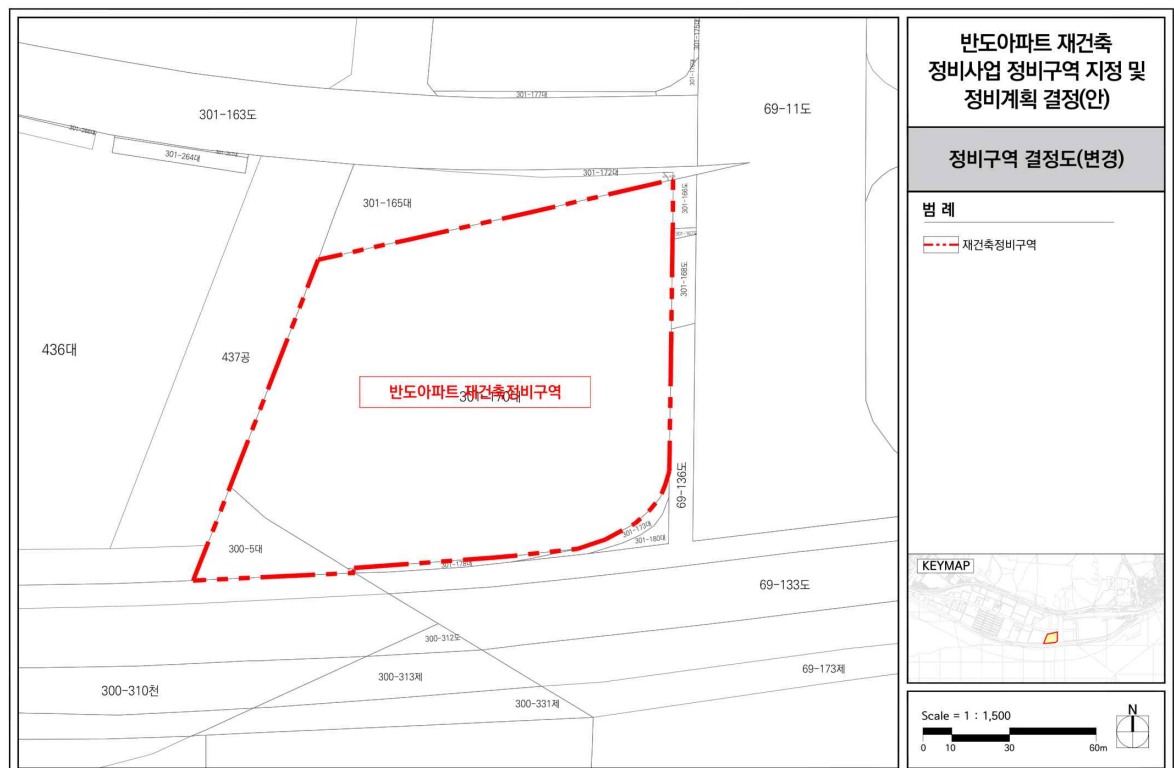
※ 공고된 내용 외의 사항은 열람도서를 참조하시기 바랍니다.

<붙임 1> 서빙고 신동아아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획(변경) 결정

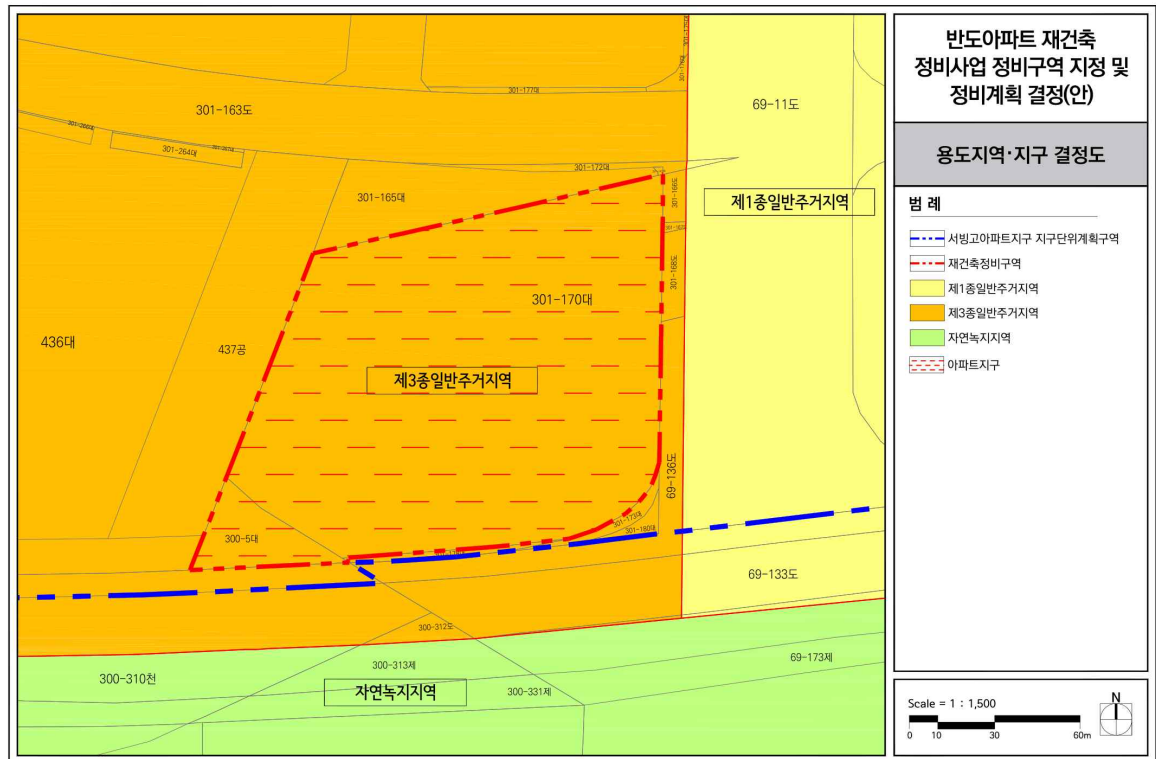
[정비구역 결정도_기정]



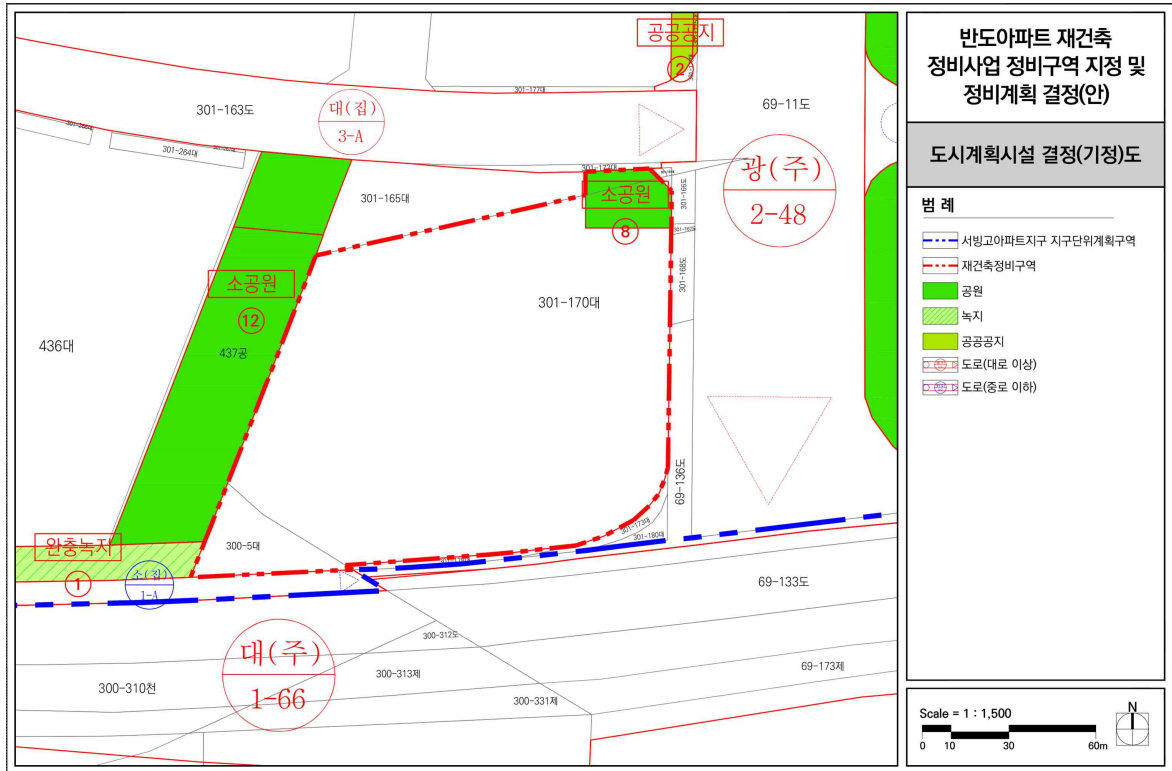
[정비구역 결정도_변경]



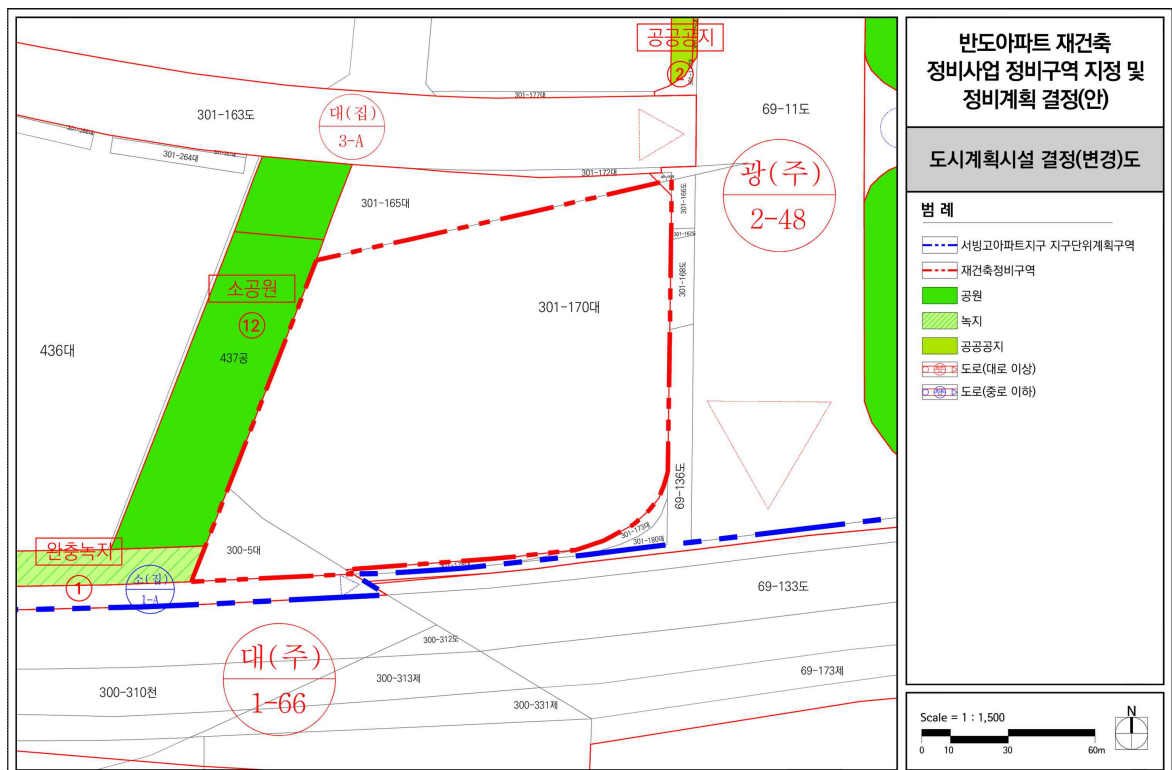
[용도지역·지구 결정도]



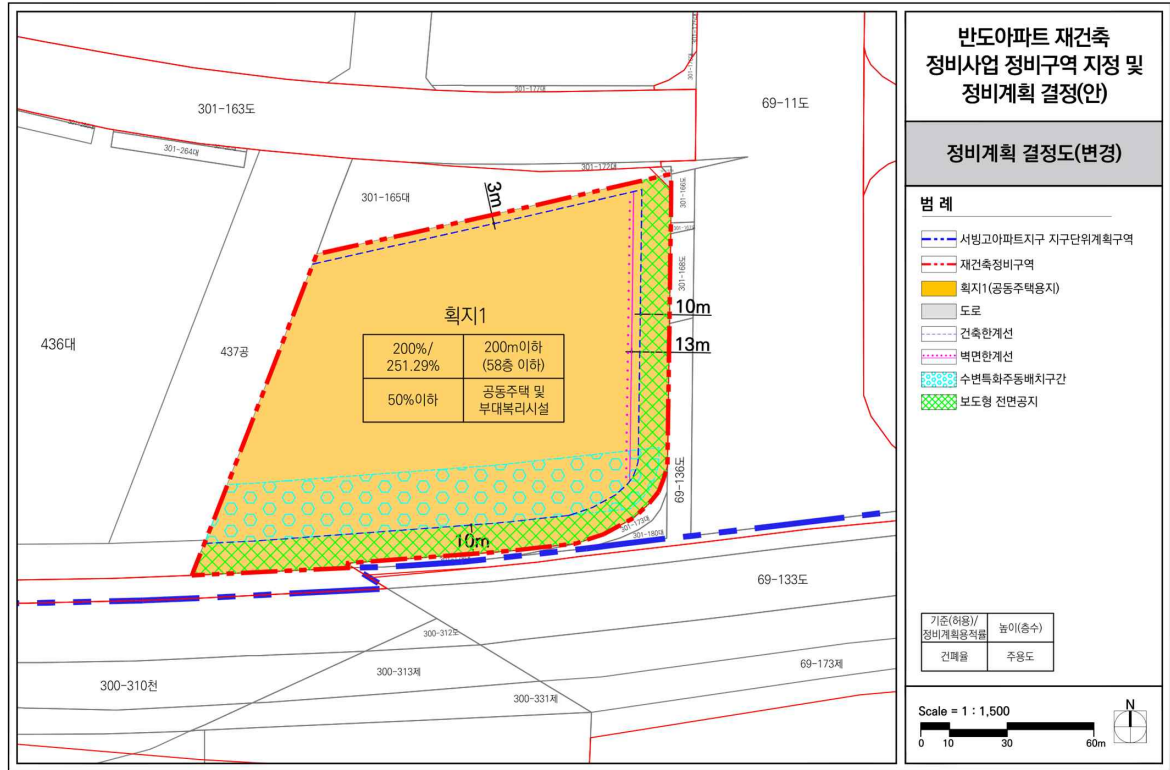
[도시계획시설 결정도_기정]



[도시계획시설 결정도_변경]



[정비계획 결정도_변경]



<붙임 2> 서빙고 아파트지구 지구단위계획 결정(변경)

[특별계획구역9 종합지침도]

