

서빙고아파트지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역5(강촌APT) 세부개발계획 수립을 위한 열람 공고

- 서울특별시 용산구 이촌동 402번지 일원에 대한 「주택법」 제15조·제19조 및 같은 법 시행령 제27조에 따른 주택건설사업계획승인에 의제되는 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(안)과 관련하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조, 「서울특별시 도시계획 조례」 제7조·제68조, 「토지이용규제 기본법」 제8조제1항 및 같은 법 시행령 제6조에 따라 주민 등의 의견을 청취하고자 그 주요내용을 아래와 같이 열람공고합니다.
- 본 도시관리계획 결정(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 열람기간 내에 의견서를 용산구청 주택과 (☎ 02-2199-7366 / FAX 02-2199-5690)에 '서면' 또는 '서울특별시 도시계획포털 (<https://urban.seoul.go.kr>)의 열람공고 주민의견 제출'을 통하여 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 7월 10일

서울특별시 용산구청장

I. 열람 기간: 2026. 7. 10. ~ 2026. 7. 27.

II. 열람장소 및 의견서 제출 장소

- 용산구 녹사평대로 150, 용산구청 7층 주택과(☎02-2199-7366)
- 용산구 이촌로81길 14, 관리사무동 2층(주택조합 사무실)(☎02-749-1003)

III. 도시관리계획(서빙고아파트지구 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)(안)

- 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음
- 도시관리계획에 관한 결정 : 변경없음
- 건축계획에 관한 결정 : 변경
 - 가. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경없음
 - 나. 건축물 등에 관한 결정 : 변경없음
 - 다. 건축물 배치·형태에 관한 결정 : 변경없음
 - 라. 특별계획구역에 관한 결정 : 변경
 - 1) 특별계획구역 결정 조서 : 변경없음

2) 특별계획구역 계획지침 : 변경

- (1) 유형1 : 정비계획 수립 완료형 : 변경없음
- (2) 유형2 : 정비구역 지정대상(전환형) : 변경
 - 특별계획구역5 (강촌APT) (변경)

■ 기정

구 분		계획내용	비고
위 치		• 서울시 용산구 이촌동 402번지 일원	-
면적		• 31,778.4㎡	-
용도지역·지구		• 제3종 일반주거지역 - 재건축사업 추진 시 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)] • 제1·2종 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(허용)용적률 : 230% 이하 - 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따라 허용 용적률 의무사항을 준수하여야 함 • 상한용적률 : 300% 이하	도시 및 주거환경 정비기본계획 변경 시 변경된 기준 적용 (단, 기준(허용)용적률 유지)
	높이	• 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름 - 기본계획 변경 시 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	가로활성화 용도 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 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 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층~지상3층에 설치하는 것을 권장	-
	기타 외관요소	- 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치공간 계획 - 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 - 광고물 설치제한 - 판류형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판개시틀 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획		- 단지 내 차량동선 - 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 - 단지 내 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 추진 시 리모델링관련 시행지침 준수	-

■ 변경

구 분		계획내용	비고
위 치		서울시 용산구 이촌동 402번지 일원	-
면적		31,778.4㎡	-
용도지역·지구		제3종 일반주거지역 - 재건축사업 추진 시 용도지역 상향 검토 가능(다양한 사업방식 검토)	-
공공기여율		- 한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙 「주택법」에 의한 리모델링사업 추진 시 서울시 지구단위계획수립기준 4-3-2. 공동주택리모델링형 계획수립기준 적용	-
공공시설 등 계획		- 공원위치지정 및 아파트 진·출입을 위한 도로 확폭 검토 - 주택건설기준 등에 관한 규정에 따른 진입도로 확보 「주택법」에 의한 리모델링사업 추진 시 서울시 지구단위계획수립기준 4-3-2. 공동주택리모델링형 계획수립기준 적용	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)	-
	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 「주택법」에 의한 리모델링사업 추진 시 서울시 지구단위계획수립기준 4-3-2. 공동주택리모델링형 계획수립기준 적용	도시 및 주거환경 정비기본계획 변경 시 변경된 기준 적용(단, 기준(허용)용적률 유지)
	높이	서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름 - 기본계획 변경 시 변경된 기준 적용	-
건축선	건축한계선	- 지구통경축변(이촌로87길) : 도로경계선으로부터 5m - 그 외 : 대지경계선으로부터 3m 「주택법」에 의한 리모델링사업 추진 시 서울시 지구단위계획수립기준 4-3-2. 공동주택리모델링형 계획수립기준 적용	지침도에 따름
	벽면한계선	- 지구통경축변(이촌로87길) - 15층 이상 건축물의 경우 벽면을 도로경계선으로부터 8m 후퇴 (11층 이상부터 적용) 「주택법」에 의한 리모델링사업 추진 시 서울시 지구단위계획수립기준 4-3-2. 공동주택리모델링형 계획수립기준 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	가로활성화 용도 배치구간 저층부(1~2층)	- 이촌로변 - 저층부(1~2층)에 가로활성화시설 및 개방형 커뮤니티시설 배치 「주택법」에 의한 리모델링사업 추진 시 서울시 지구단위계획수립기준 4-3-2. 공동주택리모델링형 계획수립기준 적용	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 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 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층~지상3층에 설치하는 것을 권장	-
	기타 외관요소	- 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치공간 계획 - 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 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		- 단지 내 차량동선 - 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 - 단지 내 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 추진 시 리모델링관련 시행지침 준수	-

4. 기타사항에 관한 결정 : 변경없음

IV. 도시관리계획[서빙고아파트지구 지구단위계획 특별계획구역5(강촌아파트)]

세부개발계획 결정(안)

1. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역 결정조서

구분	구명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역 5	이촌동 402번지 일원	31,778.4	-	31,778.4	강촌 아파트

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정조서

1) 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		31,778.4	-	31,778.4	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	31,778.4	-	31,778.4	100.0	-

2) 용도지구 결정조서 : 해당없음

나. 도시계획시설에 관한 결정조서

1) 교통시설

■ 도로

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	3	14	12	국지 도로	214	이촌동 402	용산동6가 459	일반 도로	-	

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지의 규모에 관한 결정 조서

1) 가구 및 획지 결정조서

가구번호	위치	면적(㎡)	비고
J	용산구 이촌동 402번지 일원	11,034.5	
K	용산구 이촌동 301-160번지 일원	77,180.0 (19,953.1)	

※()는 특별계획구역5 면적임

2) 특별계획(가능)구역 결정조서

구분	도면번호	면적(㎡)	위치	비고
기정	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	

※ 상기면적은 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

나. 건축물 용도에 관한 계획

1) 건축물 용도에 관한 결정조서

구분	계획지침	세부개발계획(안)	비고
허용용도	• 공동주택 및 부대·복리시설	좌동	—
권장용도	[가로활성화용도 배치구간(저층부 1~2층)] • 제1·2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 일반음식점, 제과점 • 「주택법」에 의한 복리시설 중 어린이집, 노유자시설, 작은도서관(독서실)	—	—
불허용도(B)	• 허용용도 이외의 용도	좌동	—

다. 건축물 밀도에 관한 계획

1) 건축물 밀도에 관한 결정조서

구분		계획지침	세부개발계획(안)	비고
밀도 계획	건폐율	• 50% 이하	좌동	—
	용적률	• 기준(허용)용적률 : 230% 이하 － 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따라 허용 용적률 의무사항을 준수하여야 함 • 상한용적률 : 300% 이하 • 「주택법」에 의한 리모델링사업 추진 시 서울시 지구단위계획수립기준 4-3-2. 공동주택리모델링형 계획수립기준 적용	485%이하 (기존건축물 리모델링에 따른 적용의 완화)	세부개발계획에서 정한 범위 내에서 건축심의 시 결정
	높이	• 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름 － 기본계획 변경 시 변경된 기준 적용	90m이하	—

라. 건축물의 배치·형태·색채·건축선 등에 관한 계획

1) 건축선에 관한 결정조서

구분		계획지침	세부개발계획(안)	비고
건축선	건축한계선	• 지구통경축변(이촌로87길) : 도로경계선으로부터 5m • 그 외 : 대지경계선으로부터 3m • 「주택법」에 의한 리모델링사업 추진 시 서울시 지구단위계획수립기준 4-3-2. 공동주택리모델링형 계획수립기준 적용	• 건축한계선 완화 - 3.0m → 2.80m - 5.0m → 3.35~4.90m • 이촌로87길 및 이촌로변 기존건축물 리모델링에 따른 적용의 완화	-
	벽면한계선	• 지구통경축변(이촌로87길) - 15층 이상 건축물의 경우 벽면을 도로경계선으로부터 8m 후퇴 (11층 이상부터 적용) • 「주택법」에 의한 리모델링사업 추진 시 서울시 지구단위계획수립기준 4-3-2. 공동주택리모델링형 계획수립기준 적용		

4. 기타사항에 관한 결정

가. 대지내 공지에 관한 계획

구분		계획지침	세부개발계획(안)	비고
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	좌동	-

나. 교통처리에 관한 계획

구분	계획지침	세부개발계획(안)	비고
교통처리계획	• 단지 내 차량동선 — 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 — 보행자도로는 인접단지의 보행자도로 및 공원과 연계하여 조성 — 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치	좌동	—

5. 특별계획구역에 관한 세부개발계획(안)

구 분		계획내용	비고
위 치		서울시 용산구 이촌동 402번지 일원	-
면적		31,778.4㎡	-
용도지역·지구		제3종 일반주거지역 - 재건축사업 추진 시 용도지역 상향 검토 가능(다양한 사업방식 검토)	-
공공기여율		한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내의 원칙 • 「주택법」에 의한 리모델링사업 추진 시 서울시 지구단위계획수립기준 4-3-2. 공동주택리모델링형 계획수립기준 적용	-
공공시설 등 계획		공원위치지정 및 아파트 진·출입을 위한 도로 확폭 검토 - 주택건설기준 등에 관한 규정에 따른 진입도로 확보 • 「주택법」에 의한 리모델링사업 추진 시 서울시 지구단위계획수립기준 4-3-2. 공동주택리모델링형 계획수립기준 적용	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)	-
	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 • 「주택법」에 의한 리모델링사업 추진 시 서울시 지구단위계획수립기준 4-3-2. 공동주택리모델링형 계획수립기준 적용	도시 및 주거환경 정비기본계획 변경 시 변경된 기준 적용 (단, 기준(허용)용적률 유지)
	높이	서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름 - 기본계획 변경 시 변경된 기준 적용	-
건축선	건축한계선	지구통경축변(이촌로87길) : 도로경계선으로부터 5m 그 외 : 대지경계선으로부터 3m • 「주택법」에 의한 리모델링사업 추진 시 서울시 지구단위계획수립기준 4-3-2. 공동주택리모델링형 계획수립기준 적용	지침도에 따름
	벽면한계선	지구통경축변(이촌로87길) - 15층 이상 건축물의 경우 벽면을 도로경계선으로부터 8m 후퇴 (11층 이상부터 적용) • 「주택법」에 의한 리모델링사업 추진 시 서울시 지구단위계획수립기준 4-3-2. 공동주택리모델링형 계획수립기준 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	가로활성화 용도 배치구간 저층부 (1~2층)	이촌로변 - 저층부(1~2층)에 가로활성화시설 및 개방형 커뮤니티시설 배치 • 「주택법」에 의한 리모델링사업 추진 시 서울시 지구단위계획수립기준 4-3-2. 공동주택리모델링형 계획수립기준 적용	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 충분한 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 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층~지상3층에 설치하는 것을 권장	-
	기타 외관요소	- 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치공간 계획 - 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 - 광고물 설치제한 - 관투형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간관계시를 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획		- 단지 내 차량동선 - 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 - 단지 내 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 추진 시 리모델링관련 시행지침 준수	-

V. 관계도서 : 생략(열람 장소에 비치)