주민공람용

용산구 이촌동 이촌1구역 재건축사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2026. 07

용 산 구

목 차 - 1

Ⅰ. 2010년 서울시 도시 및 주거환경 정비기본계획(주택재건축사업 부문)

1. 도시 및 주거환경정비기본계획 결정 조서 5

Ⅱ. 정비구역지정 신청서

1. 정비구역 지정도서 8
2. 정비구역지정 요건도서 10
3. 정비계획(안) 18

Ⅲ. 계획설명서

1. 계획의 개요 46
2. 상위계획 및 관련계획 검토 50
3. 관련법규 검토 58
4. 개발여건분석 60
5. 기본구상 78
6. 부문별 계획 80

Ⅳ. 기초조사결과 정리내역서

1. 주민 또는 산업의 현황 113
2. 토지 및 건축물 현황도 113
3. 도시계획시설 설치현황 114
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 114
5. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견 115
6. 정비구역안의 유무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 115
7. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 116
8. 정비구역 지정의 입안 제안에 관한 동의 현황 116
9. 세입자의 임대주택 입주여부와 입주희망 임대주택 규모 117

목 차 - 2

10. 토지등소유자의 추진위원회 구성 단계 생략에 대한 의견 ····· 117
11. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황 ····· 118
12. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 ····· 118
13. 기초조사 현황 ····· 118

V. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)결정도서

1. 도시관리계획(용산역 일대 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) ····· 120
2. 이촌1 특별계획구역 세부개발계획 결정 ····· 128

첨부1. 환경성 검토서

첨부2. 교통성 검토서

첨부3. 경관성 검토서

첨부4. 토지 및 건축물조서

첨부5. 관련부서 협의의견 및 조치계획

첨부6. 2026년 제7차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의의견 및 조치계획

2010년 서울시
도시 및 주거환경정비기본계획
(주택재건축사업 부문)

1. 도시 및 주거환경정비기본계획 결정(변경) 조서

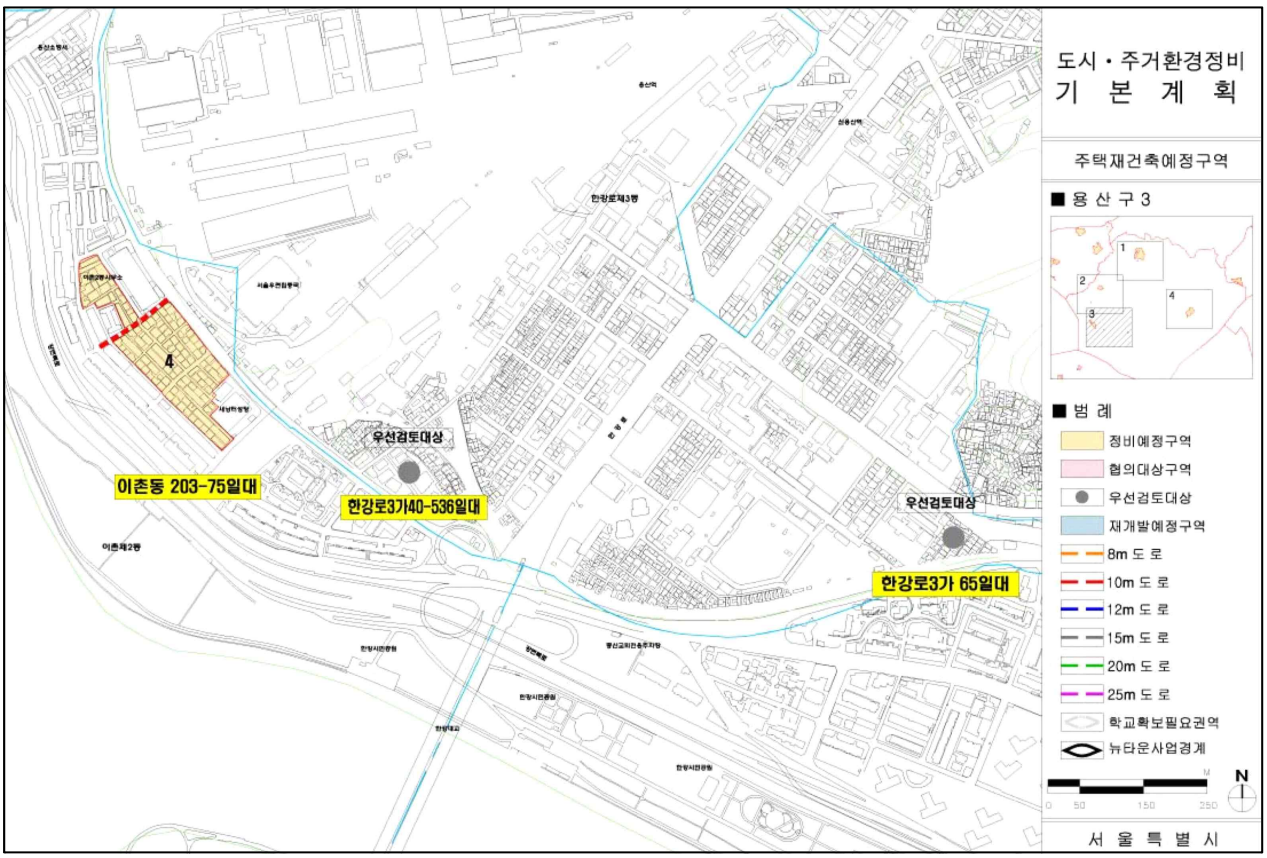
Ⅰ. 2010년 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획(주택재건축사업 부문)

1. 도시 및 주거환경정비기본계획 결정(변경) 조서

▣ 용산구

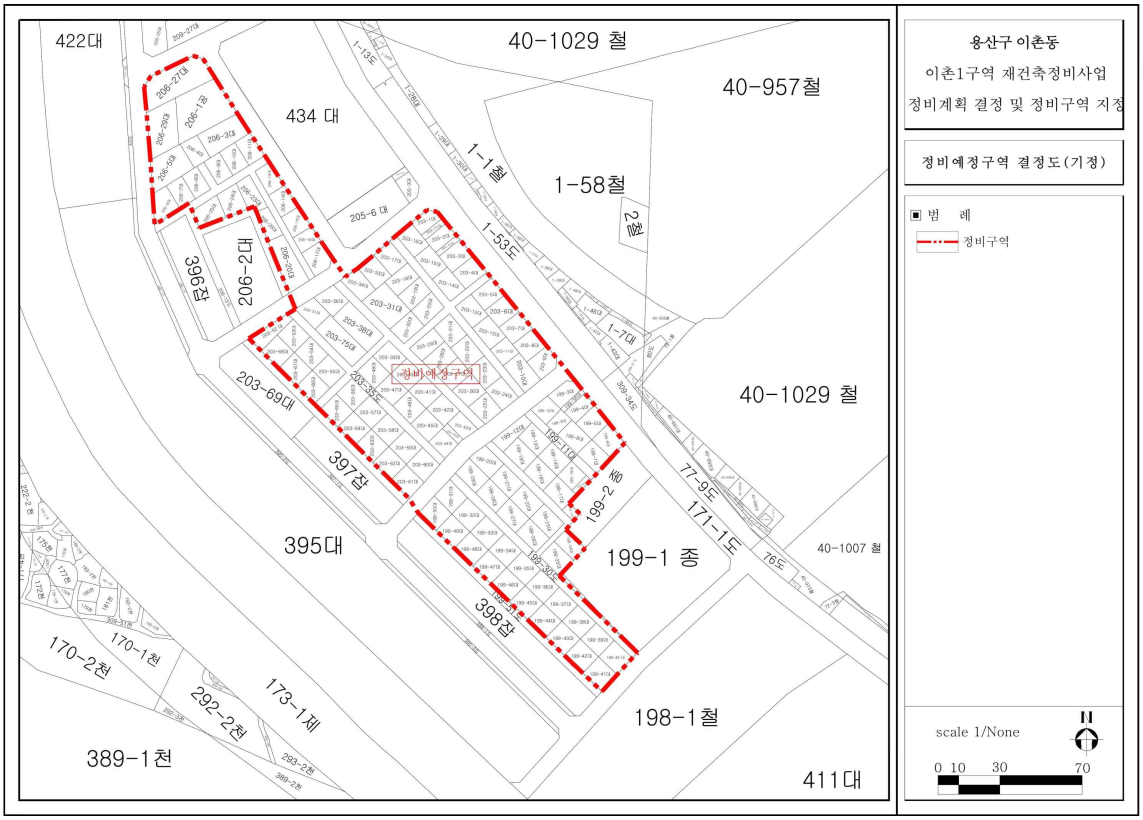
구분	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률	건폐율	층수	추진 단계	주택 유형	비고
기정	4	이촌동	203-75	2.3	-	-	-	-	단독	지구단위계획구역 지구단위계획에 따름
변경	4	이촌동	203-5	2.5	-	-	-	-	단독	

▣ 정비예정구역 도면

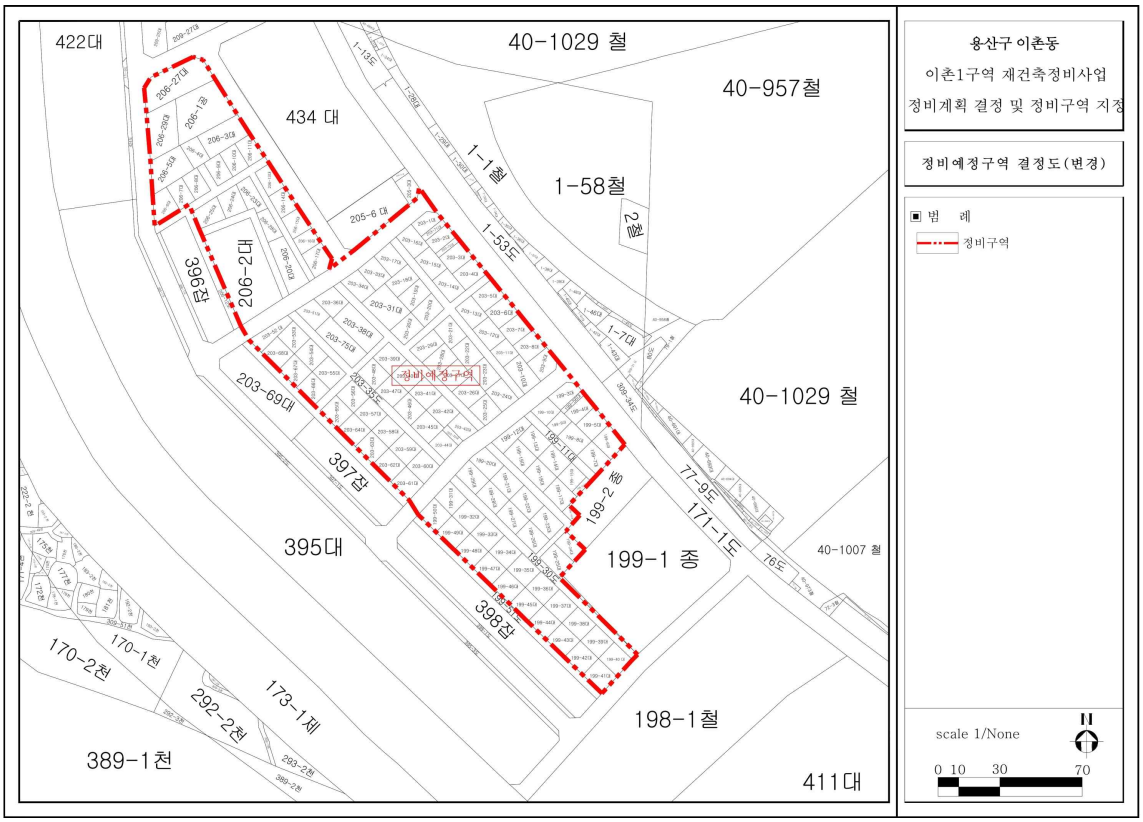


※ 사업대상지는 용산지구단위계획구역(서부이촌동 일대) 내 이촌1 특별계획구역으로 지정 (서울특별시고시 제2016-13호_16.01.14)

정비예정구역(기정)



정비예정구역(변경)



II

정비구역지정 신청서

1. 정비구역 지정도서
2. 정비구역지정 요건도서
3. 정비계획(안)

II. 정비구역지정 신청서

1. 정비구역 지정도서

가. 정비구역 지정조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	이촌1구역 재건축정비사업	용산구 이촌동 203-5번지 일대	-	증) 25,113.4	25,113.4	-

나. 지정사유

· 본 사업대상지는「2010 도시 및 주거환경정비기본계획(주택재건축사업)」상 정비예정구역으로 지정된 지역이며, 토지등소유자 2/3이상 및 토지면적 1/2이상 동의를 받아 정비계획(안)을 입안 제안하였음

· 용산구 이촌동 203-5번지 일대는 대부분 노후·불량건축물이 밀집된 주거지역으로 주거환경이 매우 열악한 지역으로서 기반시설의 정비와 토지의 합리적인 이용을 도모하고, 지역주민들의 주거환경개선을 위하여 재건축 정비구역으로 지정하여 도시의 건전하고 균형적인 발전과 공공복리 증진 및 도시환경의 개선을 위해「도시 및 주거환경정비법」제16조에 의거하여 정비계획 결정 및 정비구역을 지정하고자 함

다. 신청도면

1) 위치도

위치도


원효로(30m)
원효대교
용산지구단위계획구역
중산시범
특별계획구역
용산국제업무지구
특별계획구역
이촌시범
미도연립
특별계획구역
북한강성원
340세대/22층
동원
103세대/14층
이촌로(20m)
대상지
(이촌1 특별계획구역)
500m
250m
대림
638세대/22층
강변북로
동아그린
499세대/22층
강변맨션
146세대/8층
현대한강
516세대/22층
이촌아파트지구
지구단위계획구역
한강
한강철교
한강대교

2. 정비구역지정 요건도서

가. 구역 일반현황 총괄표

<table>
<tr><td rowspan="2">도시관리
계획사항</td><td colspan="2" rowspan="2">용도지역</td><td rowspan="2">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기타</td></tr>
<tr><td>종류</td><td>규모</td><td>종류</td><td>규모</td></tr>
<tr><td>제1종일반주거지역,
제2종일반주거지역(7층),
제2종일반주거지역</td><td>-</td><td>공원
공공청사</td><td>480.0㎡
1,086.9㎡</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토지현황</td><td colspan="2" rowspan="2">구분</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">사유지</td><td colspan="4">국·공유지(관리청별)</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>국토교통부</td><td>서울시</td><td>용산구</td></tr>
<tr><td colspan="2">면적(㎡)</td><td>25,113.4</td><td>17,787.3</td><td>7,326.1</td><td>1,753.9</td><td>464.8</td><td>5,107.4</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">필지수</td><td>143</td><td>134</td><td>9</td><td>1</td><td>1</td><td>7</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="5">건축물
현황</td><td rowspan="3">구분</td><td rowspan="3">계</td><td colspan="2">허가유무</td><td colspan="6">용도별·허가유무별</td><td>비고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주거용</td><td colspan="3">비주거용</td><td rowspan="3">호수는
공동
주택이
포함된
경우
작성</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동수</td><td>109</td><td>109</td><td>0</td><td>83</td><td>83</td><td>0</td><td>26</td><td>26</td><td>0</td></tr>
<tr><td>호수</td><td>169</td><td>169</td><td>0</td><td>138</td><td>138</td><td>0</td><td>31</td><td>31</td><td>0</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자
및
권리자
현황</td><td colspan="3">거주가구</td><td colspan="3">거주인구</td><td colspan="5">권리자(토지등소유자)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지·
건축물
소유자</td><td>토지
소유자</td><td>건축물
소유자</td><td>지상
권자</td></tr>
<tr><td>521</td><td>283</td><td>238</td><td>1,141</td><td>620</td><td>521</td><td>513</td><td>513</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

※ 시범아파트(24명) 소유자들은 건축물만 소유하고 있어 향후 서울시에서 토지를 매각할 경우 권리자수가 증가 될 수 있음

나. 구역지정 요건을 증명하는 내역서

1) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수					비고
		계	단독주택	공동주택	근린생활시설	기타	
67.3/ha	25,113.4	169	43	95	18	13	-

2) 주택 접도율 현황

주택접도율	정비구역 내 건축물 총수	4m이상 도로에 접한 건축물 총수	산출근거
75.2%	109	82	접도율 = $\frac{\text{4m이상 도로에 접하는 건축물 동수}}{\text{전체 건축물 동수}} \times 100$

3) 과소필지 등 현황

구분	구역안의 대상 총토지		부적격토지						부적격 토지율 (%)
			계		건축대지효용 미달토지(90㎡)		부정형·세장형토지		
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합계	143	25,113.4	7	283.2	7	283.2	-	-	-
일반토지	138	19,852.4	7	283.2	7	283.2	-	-	5.1
정비기반 시설토지	5	5,261.0	-	-	-	-	-	-	-

4) 재해(상습침수·재해위험)발생이 우려되는 지역으로서 사업시행 필요여부

: 대상지는 노후된 건축물, 무허가 건축물, 좁은 골목 등 정비기반시설이 미확보 되어 화재 등의 재해에 대처하기 어려우므로, 재건축사업을 통한 도로 등의 공공기반시설을 확보함으로써 화재 등의 재난방지에 대처할 필요성이 있음

5) 건축물의 노후·불량 등의 현황

구분		노후·불량 비율 (노후·불량 동수 / 총 동수)	노후·불량 등의 유형 (안전진단)			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기타
구조별	합계	96.3%(104/109)	-	-	-	-
	철근콘크리트조	92.9%(52/56)	-	-	-	-
	연와조	97.0%(33/34)	-	-	-	-
	세멘벽돌조	100.0%(13/13)	-	-	-	-
	기타 (블럭조, 세멘부로크, 부럭조)	100.0%(6/6)	-	-	-	-
존치기간별	합계	96.3%(104/109)	-	-	-	-
	10년 미만	-(0/3)	-	-	-	-
	10~19년	-(0/1)	-	-	-	-
	20~29년	-(0/1)	-	-	-	-
	30~39년	100.0%(24/24)	-	-	-	-
	40년 이상	100.0%(80/80)	-	-	-	-
허가별	합계	95.4%(104/109)	-	-	-	-
	유허가	95.4%(104/109)	-	-	-	-
	무허가	-(0/0)	-	-	-	-

※ 건축물 노후·불량 판단 기준일 : 2016년 12월 1일

다. 구역지정 요건 관련 종합의견서

1) 정비구역 지정요건 검토

비고	지정요건	검토결과	비고
도시 및 주거환경정비법 시행령 (별표1)	·기존의 단독주택(나대지 및 단독주택이 아닌 건축물을 일부 포함할 수 있다)을 재건축하고자 하는 경우에는 단독주택 200호 이상 또는 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역으로서 다음에 해당하는 지역. 다만, 부지면적이 5천 제곱미터 이상인 지역	사업대상지는 서울시 2010 도시 및 주거환경정비기본계획(재건축) 상 예정구역으로 지정되었으며, 부지면적 기준에 충족하는 지역임 ※ 10,000㎡(기준) 〈 25,113.4㎡(계획)	충족
	·노후·불량건축물이 당해 지역안에 있는 건축물수의 3분의 2 이상이거나, 노후·불량건축물이 당해 지역 안에 있는 건축물의 2분의 1 이상으로서 준공 후 15년 이상이 경과한 다세대 주택 및 다가구 주택이 당해 지역 안에 있는 건축물 수의 10분의 3 이상일 것	대상지는 정비기반시설이 매우 열악한 지역으로서 노후불량건축물을 검토한 결과 기준이상으로 충족하는 지역임 ※ 노후불량건축물 67.7%(기준) 〈 95.4%	충족

※ 단독주택재건축사업은「도시 및 주거환경정비법 시행령(2012.07.31)」부칙 제6조에 의거하여 본 사업대상지는 정비기본계획이 수립된 경우로서 단독주택재건축사업에 관한 경과조치 적용

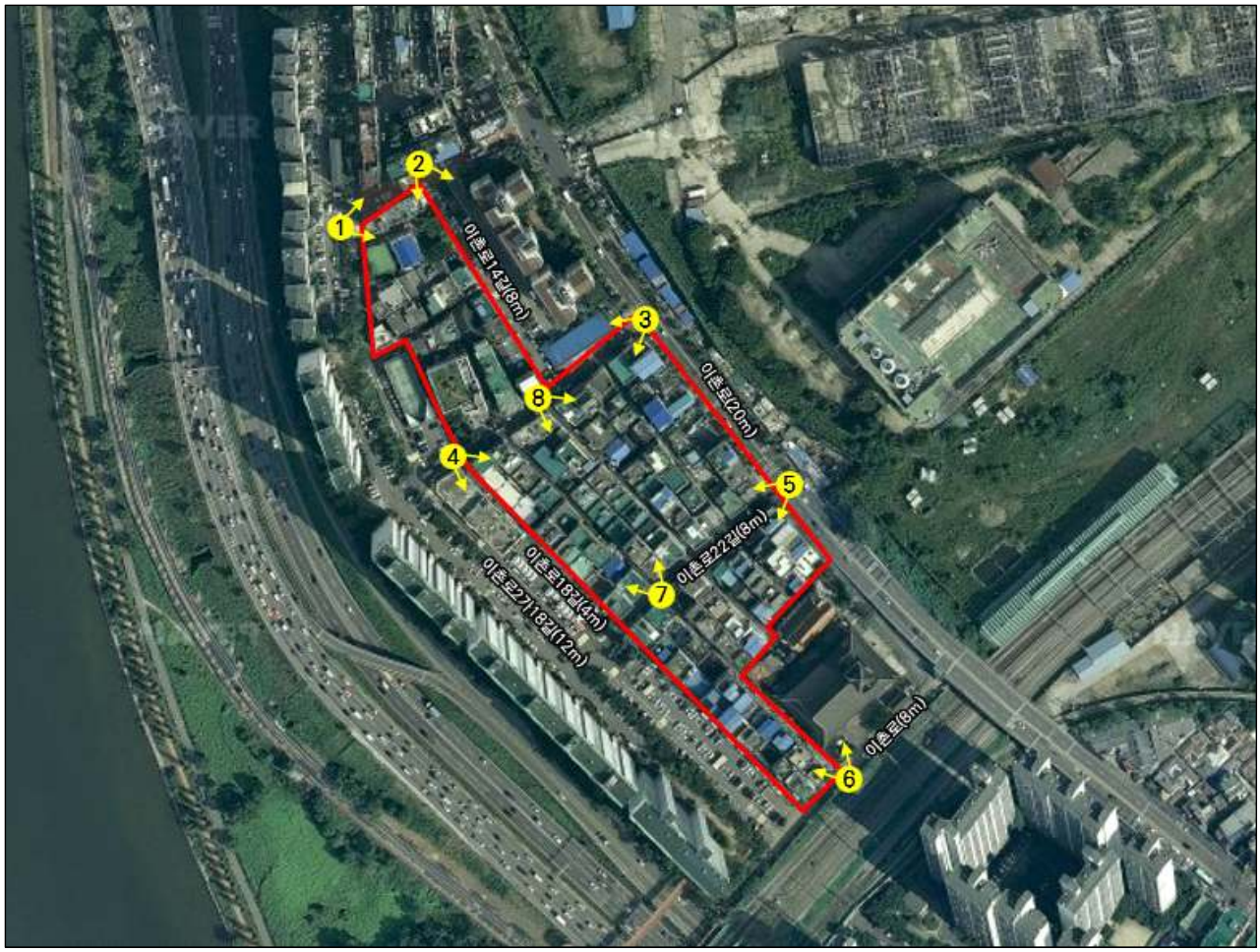
2) 종합의견

대상지는 서울시 2010 도시 및 주거환경정비기본계획(재건축사업) 상 정비예정구역으로 지정된 지역이며, 용산구 지구단위계획구역(서부이촌동 일대) 내 이촌1 특별계획구역으로 지정된 지역임

이에 따라 구역지정 요건 검토결과 노후·불량 건축물(95.4%)이 밀집된 지역으로서 토지의 합리적인 이용이 요구되는 지역이며, 주거환경개선 및 주변지역과의 균형발전, 주민들의 삶의 질 향상 도모를 위하여 단독주택 재건축사업의 정비구역지정이 타당함

라. 현황 사진

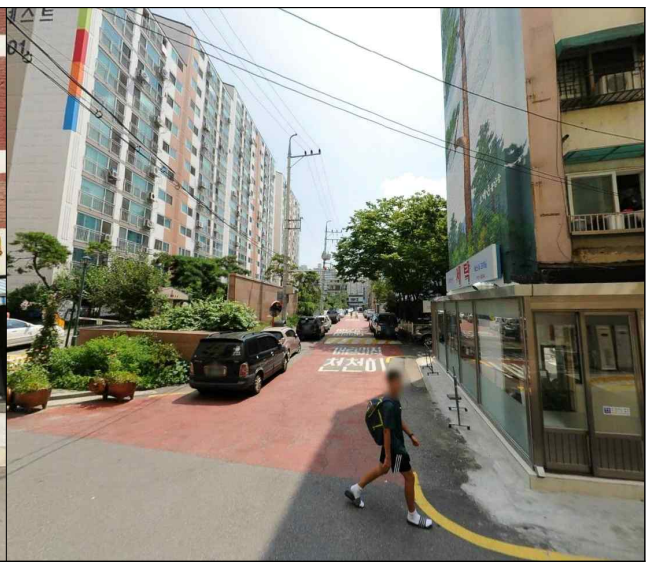
〈Key-Map〉



View ①



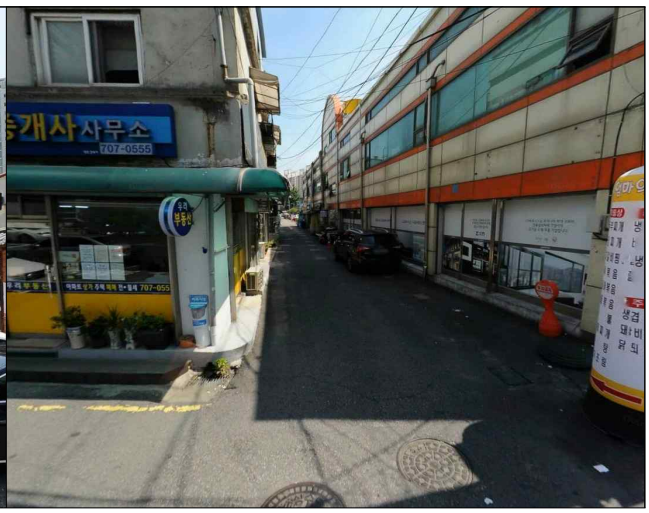
View ②



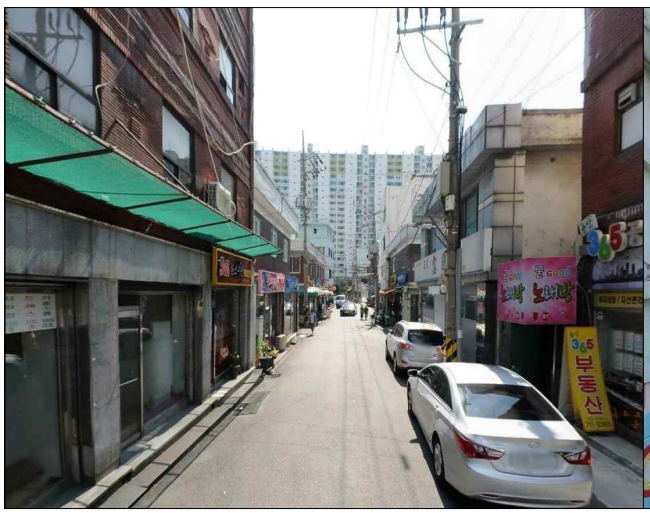
View ③



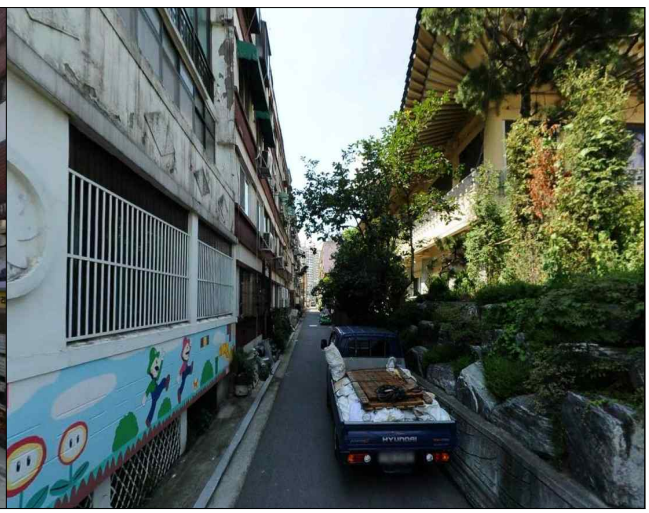
View ④



View ⑤



View ⑥



View ⑦



View ⑧



이촌로변으로 정류소 5개소, 이촌한강공원 진입로가 위치하고 있어 한강 접근성이 높은 지역임



이촌로는 보도가 협소하며, 보도와 차도가 분리되지 않아 보행자 안전이 위험에 노출되어 있어 보행환경 개선 필요



마. 관계도면

1) 지목별 토지현황도 (S : 1/1,500)
2) 소유자별 토지현황도 (S : 1/1,500)
3) 규모별 토지현황도 (S : 1/1,500)
4) 용도별 건축물현황도 (S : 1/1,500)
5) 구조별 건축물현황도 (S : 1/1,500)
6) 층수별 건축물현황도 (S : 1/1,500)
7) 경과년수별 건축물현황도 (S : 1/1,500)
8) 허가유무별 건축물현황도 (S : 1/1,500)
9) 접도율 건축물현황도 (S : 1/1,500)
10) 노후·불량 건축물현황도 (S : 1/1,500)

용산구 이촌동

이촌1구역 재건축정비사업

정비계획 결정 및 정비구역 지정

지목별 토지이용현황도

■ 범 례

- 정비구역
- 대지
- 도로
- 공원

scale 1/1,500

N

0 10 30 70

용산구 이촌동

이촌1구역 재건축정비사업

정비계획 결정 및 정비구역 지정

소유자별 토지이용현황도

■ 범 례

- 정비구역
- 용산구
- 서울시
- 국토교통부
- 사유지

scale 1/1,500

N

0 10 30 70

용산구 이촌동

이촌1구역 재건축정비사업

정비계획 결정 및 정비구역 지정

규모별 토지이용현황도

■ 범 례

- 정비구역
- 90㎡미만
- 90㎡~150㎡미만
- 150㎡~300㎡미만
- 300㎡이상

422대
434 대
40-957철
1-58철
2철
1-7대
40-1029 철
40-1007 철
205-6 대
396잡
206-2대
206-27대
206-1등
206-29대
206-3대
206-5대
206-20대
203-31대
203-38대
203-75대
203-69대
203-39도
397잡
199-11대
199-2 종
199-1 종
199-30도
398잡
395대
389-1천
389-2천
292-2천
170-2천
170-1천
173-1제
172-1도
171-1도
1-1철
1-53도
309-34도
77-9두
171-13 도
198-1철
411대
222-2 천
171-4 천
309-51천
175천
177천
172천
180천
181천
179천
183-2천
292-3천
293-2천
172-4 도
76-1 도
76-2 도
40-973철
72-3철
81-17도
171-11 도

scale 1/1,500

N

0 10 30 70

용산구 이촌동

이촌1구역 재건축정비사업

정비계획 결정 및 정비구역 지정

용도별 건축물현황도

■ 범 례

- 정비구역
- 단독주택
- 공동주택
- 근린생활시설
- 기타

scale 1/1,500

N

0 10 30 70

용산구 이촌동

이촌1구역 재건축정비사업

정비계획 결정 및 정비구역 지정

구조별 건축물현황도

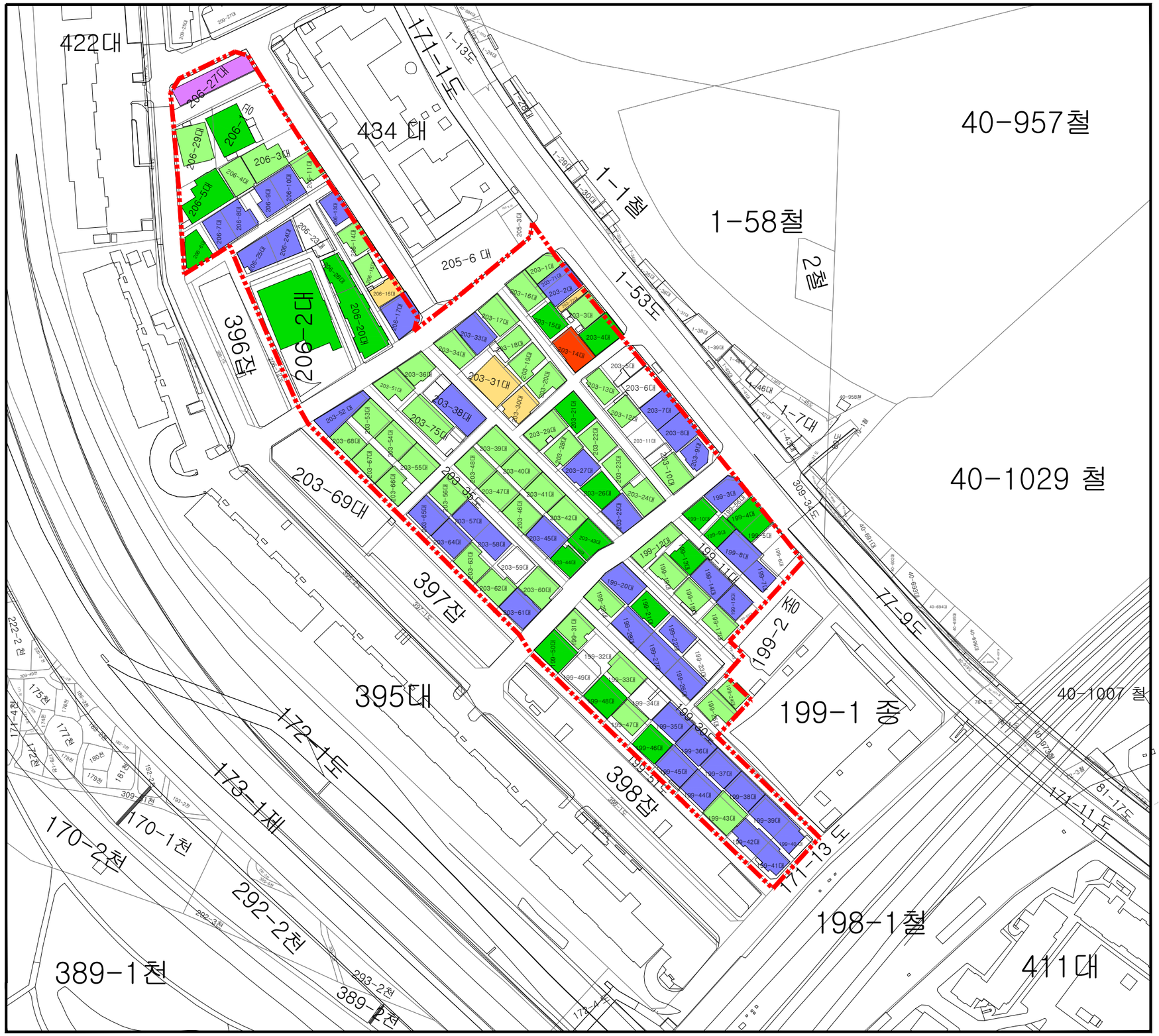
■ 범 례

- 정비구역
- 철근콘크리트조
- 연와조
- 세멘벽돌조
- 기타

scale 1/1,500

N

0 10 30 70



용산구 이촌동

이촌1구역 재건축정비사업

정비계획 결정 및 정비구역 지정

층수별 건축물현황도

범 례

- 정비구역
- 1층
- 2층
- 3층
- 4층
- 5층
- 6층

scale 1/1,500

N

0 10 30 70

용산구 이촌동

이촌1구역 재건축정비사업

정비계획 결정 및 정비구역 지정

경과년수별 건축물현황도

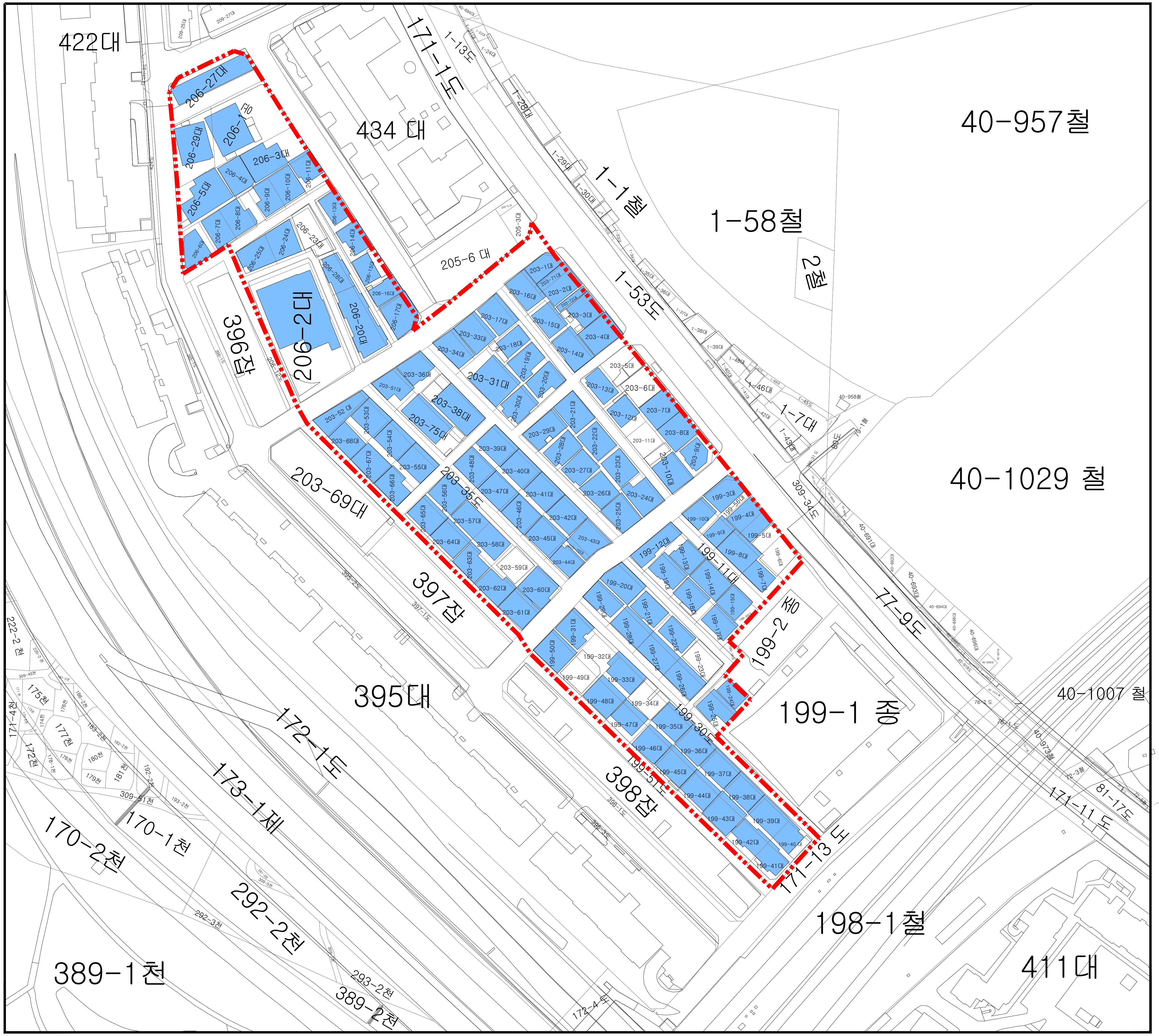
■ 범 례

- 정비구역
- 10년 미만
- 10~20년 미만
- 20~30년 미만
- 30~40년 미만
- 40년 이상

scale 1/1,500

N

0 10 30 70



용산구 이촌동

이촌1구역 재건축정비사업

정비계획 결정 및 정비구역 지정

허가유무별 건축물현황도

■ 범 례

정비구역

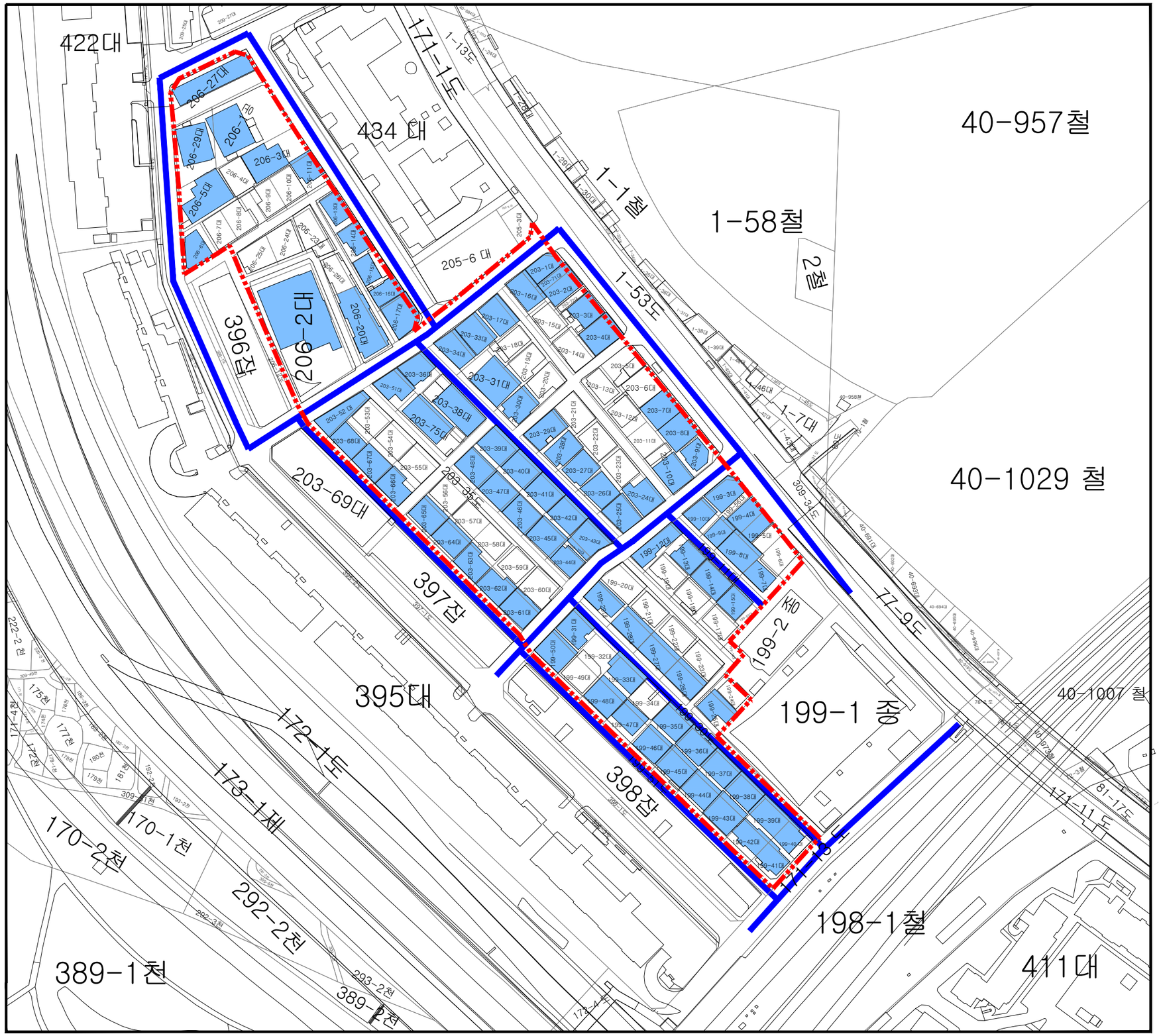
유허가

무허가

scale 1/1,500

N

0 10 30 70



용산구 이촌동

이촌1구역 재건축정비사업

정비계획 결정 및 정비구역 지정

접도율 건축물현황도

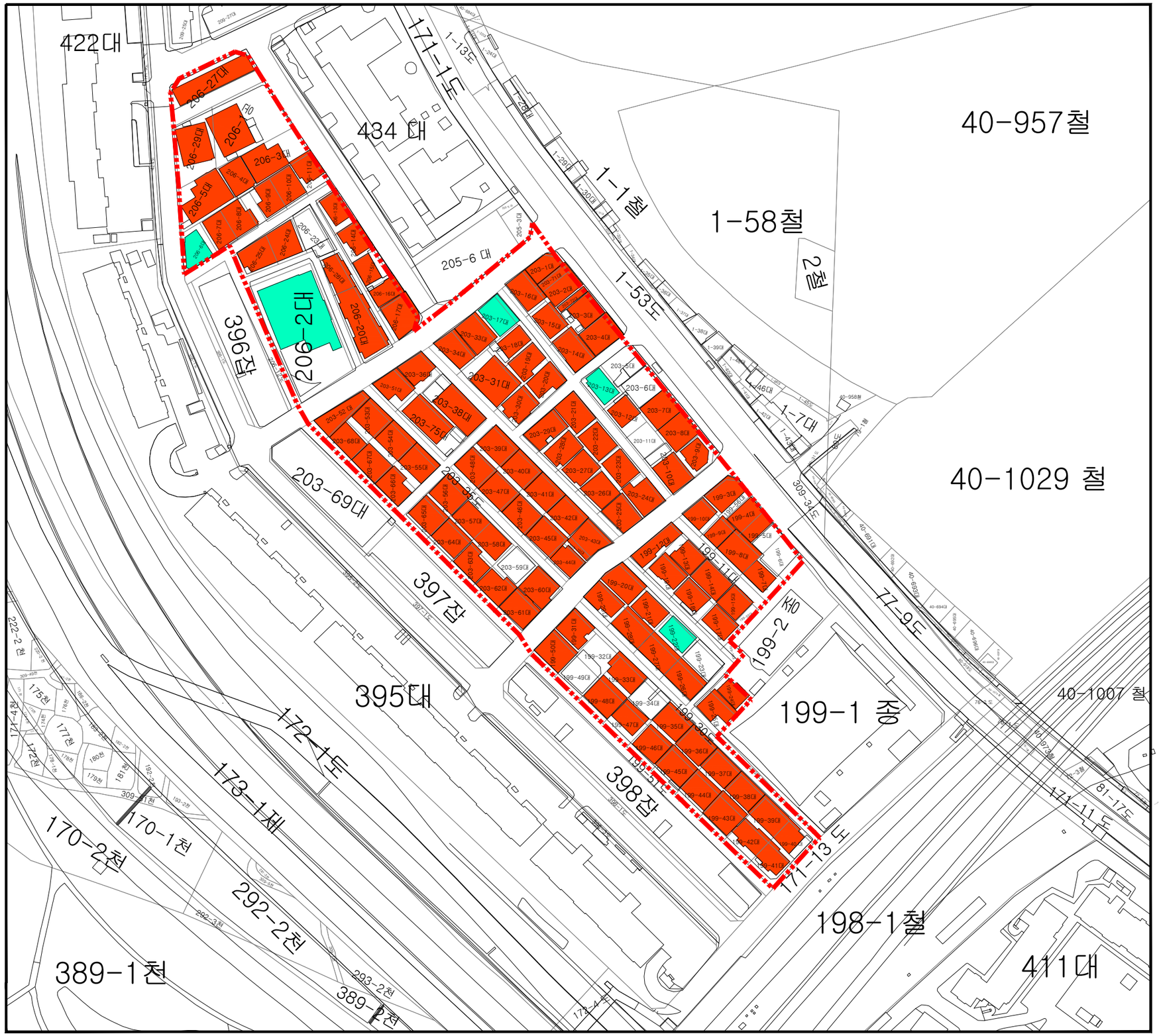
범 례

- 정비구역
- 4m이상 도로에 접한 건축물
- 4m이상 도로

scale 1/1,500

N

0 10 30 70



용산구 이촌동

이촌1구역 재건축정비사업

정비계획 결정 및 정비구역 지정

노후 · 불량 건축물현황도

범 례

정비구역

노후 · 불량건축물

양호한건축물

scale 1/1,500

N

0 10 30 70

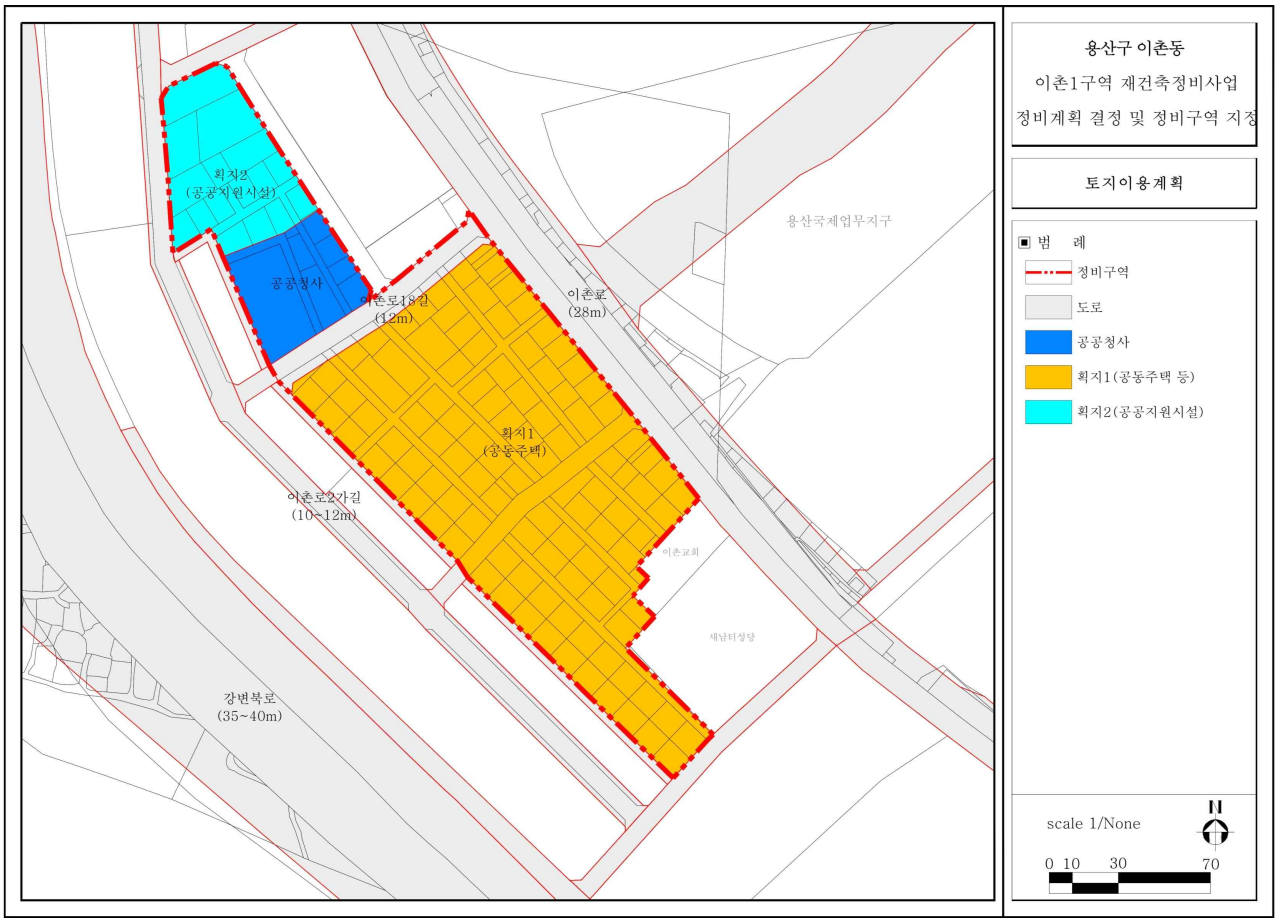
3. 정비계획(안)

가. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		25,113.4	100.0	-
정비기반시설 등	소계	3,708.3	14.8	-
	도로	1,356.4	5.4	-
	공공청사	2,351.9	9.4	-
획지	소계	21,405.1	85.2	-
	획지1	17,836.2	71.0	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	3,568.9	14.2	공공지원시설(서울시)

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

토지이용계획도



나. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

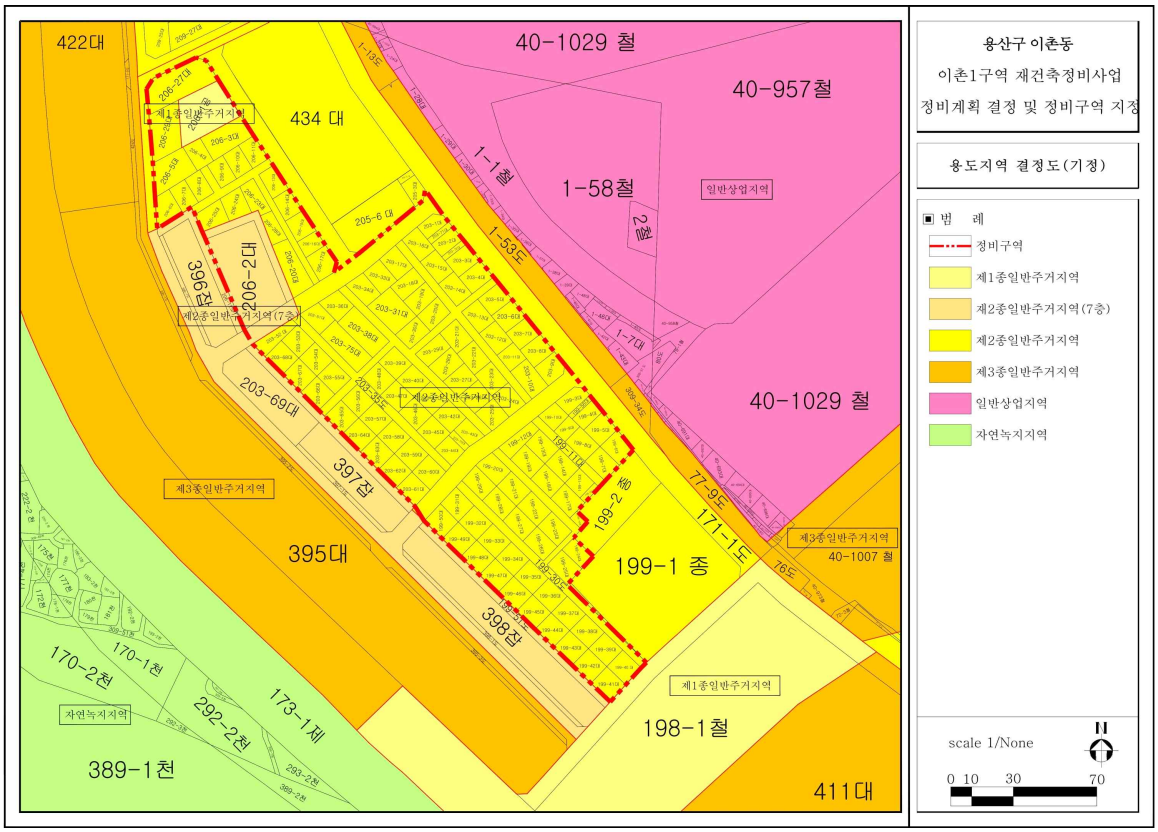
구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		25,113.4	-	25,113.4	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	548.4	감) 548.4	-	-	-
	제2종일반주거지역(7층)	1,569.6	감) 1,352.9	216.7	0.9	-
	제2종일반주거지역	22,995.4	감) 21,855.7	1,139.7	4.5	
	준주거지역	-	증) 23,757.0	23,757.0	94.6	-

○ 용도지역 변경사유서

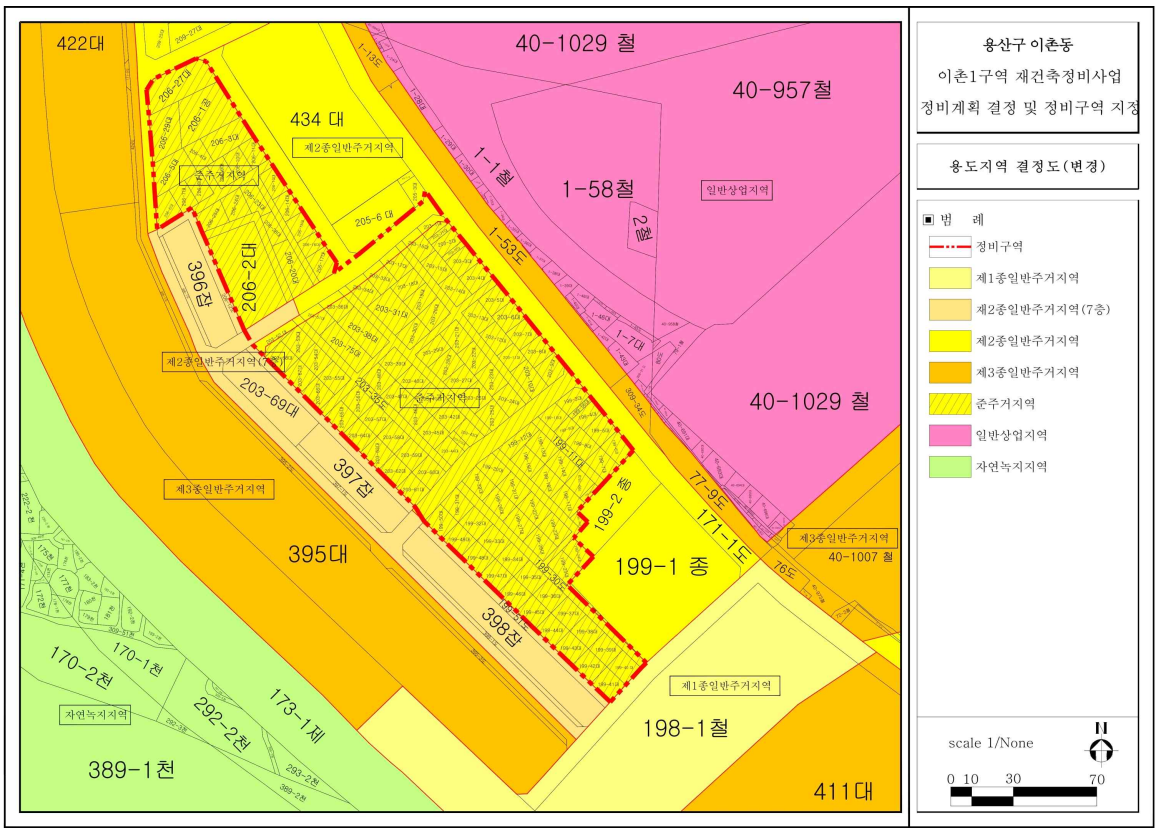
도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률(%)	변경사유
		기정	변경			
-	이촌동 203-5번지 일대	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역	준주거지역	5,920.8	400.0 이하	·이촌1특별계획구역 지침에 따라 준주거지역으로 변경하는 사항으로서 특별건축구역지정 및 공공임대주택을 계획하여 공공성을 확보하고, 국제업무지구 개발 등 주변여건 변화에 대응하고자 함
		제2종일반주거지역		17,836.2	500.0 이하	

- 이 하 여 백 -

용도지역·지구 결정도(기정)



용도지역·지구 결정도(변경)



다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	2	20~35.5	보조 간선도로	1,279	한강교북단	한강로3가 29-2	일반 도로	-	내고제23호 ('52.03.25)	이촌동길
변경	대로	1	2	20~35.5	보조 간선도로	1,279 (160)	한강교북단	한강로3가 29-2	일반 도로	-	-	도로선형 일부변경
기정	소로	2	24	8	국지도로	46	이촌동 203-52	이촌동 203-69	일반 도로	-	서고제423 ('05.12.29)	-
변경	중로	3	1	8~12	국지도로	129 (111)	이촌동 203-1	이촌동 203-69	일반 도로	-	-	도로연장

※ ( )는 구역 내 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-2	대로 1-2	• 도로선형 일부 변경 : L=15m구간 도로선형 변경	• 개발에 따른 원활한 교통체계 및 관리를 위한 도로선형 일부 변경
소로 2-24	중로 3-1	• 일부구간 도로폭원 확장 : B=8m→8~12m(4m확폭) • 도로 연장 : L=46m→129m(증 83m)	• 개발에 따른 원활한 교통체계 및 관리를 위한 도로연장

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	공원	어린이공원	이촌동 206-1	480.0	감) 480.0	-	서고제52 (92.02.29)	새싹공원

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	어린이공원	·어린이공원 폐지 A=480.0㎡	·합리적인 토지이용계획 수립을 위해 어린이공원 폐지

3) 공공청사 결정(변경) 조서

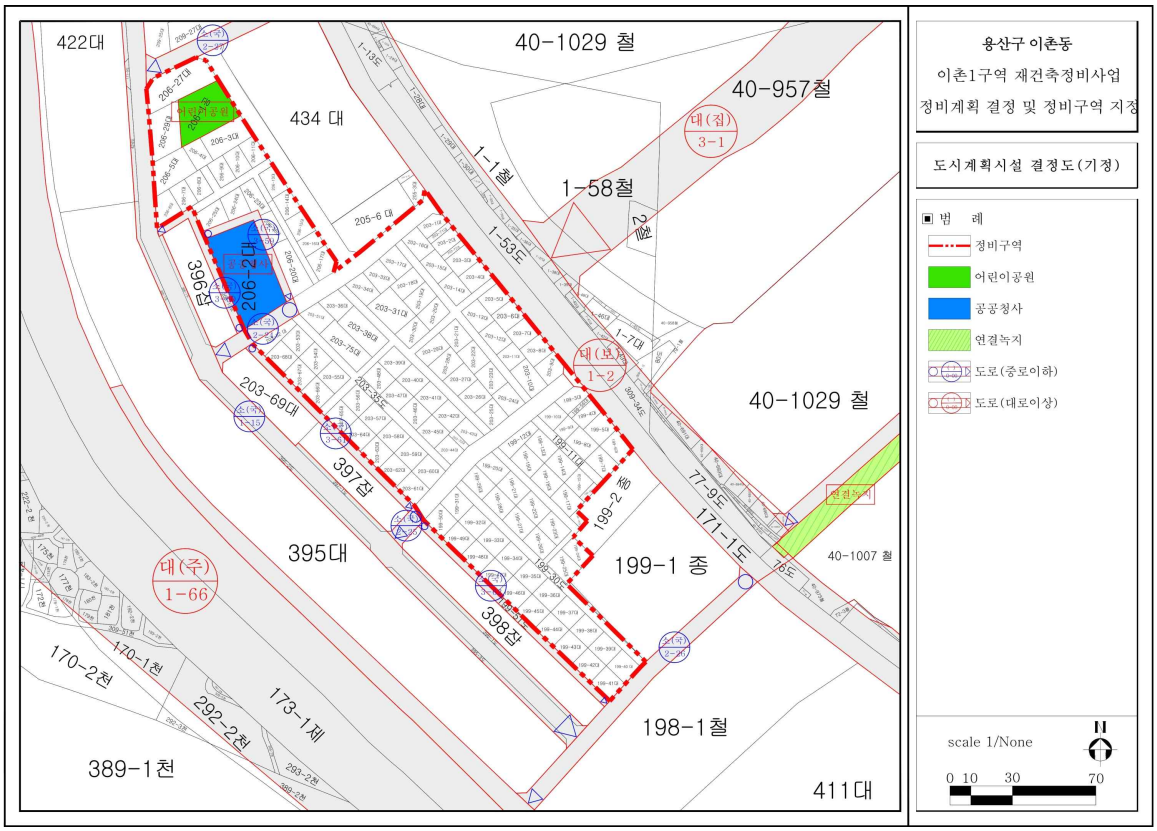
구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공공청사	-	이촌동 206-2	1,089.9	증) 1,262.0	2,351.9	서고 제423호 ('05.12.29)	용산구

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

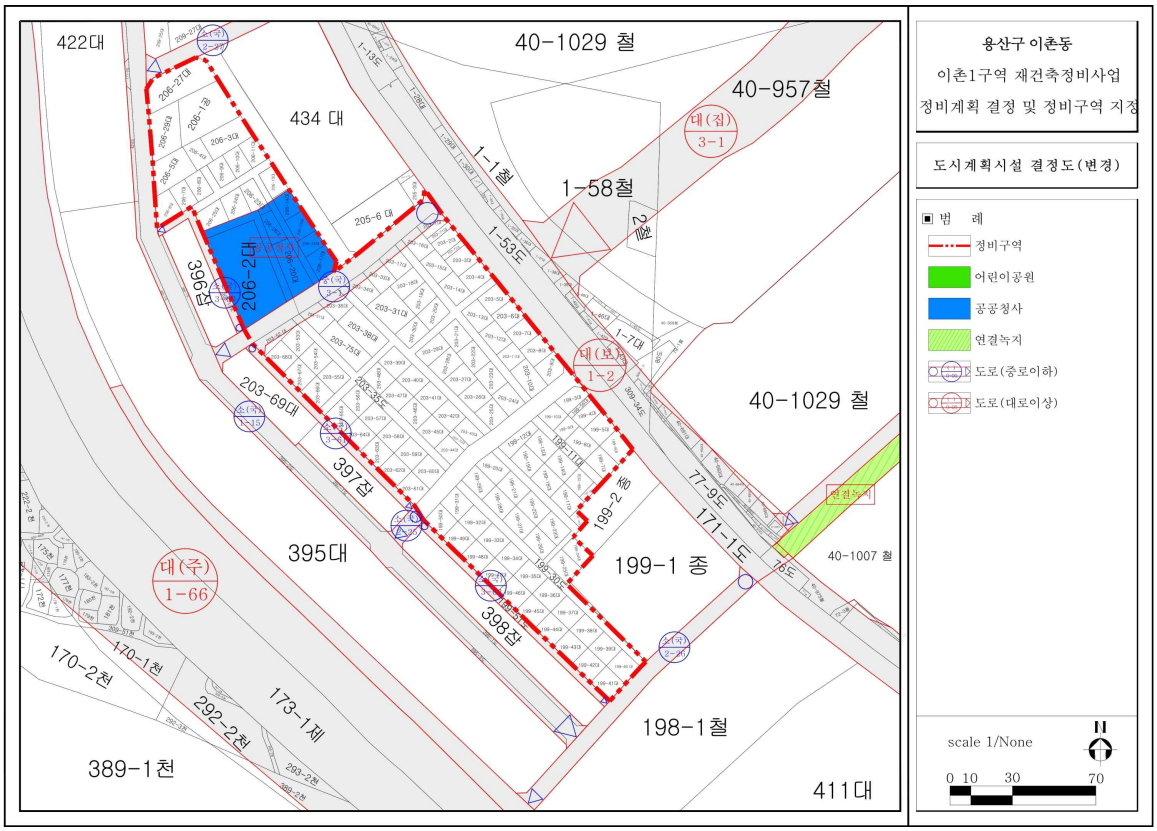
도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공청사	• 공공청사 변경 : A=1,089.9㎡→2,351.9㎡(증 1,262.0㎡)	• 이촌2동주민센터는 용산 국제업무지구와 인접한 지역으로 향후 행정수요 대응 및 공공청사를 확장하고자 결정함

- 이 하 여 백 -

도시계획시설 결정도(기정)



도시계획시설 결정도(변경)



라. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	계	이촌동 203-5번지 일대	-	증) 4,218.28	4,218.28	-
	경로당		-	증) 337.85	337.85	
	어린이집		-	증) 610.00	610.00	
	작은도서관		-	증) 298.43	298.43	
	다함께돌봄센터		-	증) 70.00	70.00	
	주민공동시설		-	증) 1,092.00	1,092.00	
	주민운동시설			증) 800.00	800.00	
	어린이놀이터		-	증) 1,010.00	1,010.00	

※ 주민공동시설 기준 : 세대당 × 2.5㎡ × 1.25 = 806세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 2,518.8㎡이상

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 및 서울시 주택조례를 적용한 사항으로 건축심의 등에 따라 변경될 수 있음

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	이촌1구역 재건축정비사업	25,113.4	획지1	17,836.2	이촌동 203-5번지 일대	109	1	-	108	-	-
			획지2	3,568.9							

- 이 하 여 백 -

2) 건축시설계획

<table>
<tr><th rowspan="2">결정
구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)
/ 최고층수</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>상한</th><th>법적상한</th></tr>
<tr><td rowspan="2">신설</td><td rowspan="2">이촌1구역
재건축
정비사업</td><td rowspan="2">25,113.4</td><td>획지1</td><td>17,836.2</td><td>용산구 이촌동
203-5번지
일대</td><td>공동주택
및 부대
복리시설</td><td>25%
이하</td><td>300.0
이하</td><td>500.0
이하</td><td>167m이하
/최고49층이하</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>3,568.9</td><td>용산구 이촌동
206-4번지
일대</td><td>공공
지원시설</td><td>57%
이하</td><td colspan="2">400%이하</td><td>30m이하
/최고10층이하</td></tr>
<tr><td colspan="3">주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="8">• 주택규모별 건설 비율
- 세대수 : 공동주택 806세대 (일반분양 633세대, 공공임대주택 173세대)
• 전체 건립규모(전용면적)
<table><tr><th colspan="2">구분(전용면적)</th><th>합계</th><th>분양주택</th><th>공공임대주택</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>806(100.0%)</td><td>633(78.5%)</td><td>173(21.5%)</td></tr><tr><td rowspan="3">공동주택</td><td>60㎡이하</td><td>412(100.0%)</td><td>307(74.5%)</td><td>105(25.5%)</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>349(100.0%)</td><td>281(80.5%)</td><td>68(19.5%)</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>45(100.0%)</td><td>45(100.0%)</td><td>-</td></tr></table>※ 주택 확보 관련 규정
- 전용면적 85㎡ 이하 규모 전체 세대수 60% 이상 건설, 전용면적 85㎡ 이하 규모 전체 연면적의 50% 이상 건설</td></tr>
<tr><td colspan="3">심의완화 사항</td><td colspan="8">• 허용용적률 = 210%(190% + 20%)
<table><tr><th>구분</th><th>인센티브 허용용적률</th><th>비고</th></tr><tr><td>합계</td><td>20%</td><td>최대 20%</td></tr><tr><td>공공보행통로</td><td>3%</td><td>-</td></tr><tr><td>우수디자인 및 장수명주택</td><td>10%</td><td>장수명주택 우수등급</td></tr><tr><td>돌봄시설</td><td>5%</td><td>-</td></tr><tr><td>세입자 주거대책</td><td>2%</td><td>단독주택재건축 세입자 대책 반영</td></tr></table>※ 단독주택재건축 세입자 대책(주거사업과-4568.2019.04.25)을 반영한 사항으로 향후 관리처분단계에서 세입자 손실보상 규모가 확정된 후 정비계획 변경을 통해 용적률 계획 등을 재조정
• 용적률 완화 및 공공임대주택 건설(도시정비법 제54조 적용)
<table><tr><th>정비계획용적률</th><th>법적상한용적률</th><th>초과용적률</th><th>초과용적률의 50%적용</th></tr><tr><td>300.0%</td><td>500.0%</td><td>200.0%</td><td>100.0%이상</td></tr></table></td></tr>
<tr><td colspan="3">건축물의 건축선에
관한 계획</td><td>획지1</td><td colspan="7">• 건축한계선 : 대지경계선로부터 3~5m(결정도 참고)
• 고층부 벽면한계선 : 5층 이상 적용, 이촌로변 경계선으로부터 6m 지정</td></tr>
<tr><td colspan="3">교통처리에 관한 계획</td><td>획지1</td><td colspan="7">• 차량진출입불허구간
- 중로 1-160호선에서 차량진출입 불가(일부구간 제외)</td></tr>
<tr><td colspan="3">기타사항에 관한 계획</td><td>획지1</td><td colspan="7">• 전면공지 : 건축한계선과 연계하여 전면공지(보도형) 확보
• 보차혼용통로 : 1개소 지정(6m)</td></tr>
</table>

○ 상한용적률 계획

<table>
<tr><td>구분</td><td colspan="10">산정내용</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토지
이용
계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지1
(공동주택)</td><td>새로 설치하는
정비기반시설</td><td rowspan="2">새로
설치하는
정비기반
시설 내
국·공유지</td><td rowspan="2">대지 내
용도폐지
되는 기존
기반시설
국·공유지</td><td colspan="5">건축물 기부채납</td></tr>
<tr><td>도로</td><td rowspan="2">계</td><td colspan="2">공공지원시설
(서울시)</td><td colspan="2">공공청사
(용산구)</td></tr>
<tr><td>대지</td><td>환산면적</td><td>대지</td><td>환산면적</td></tr>
<tr><td>25,113.4</td><td>17,836.2</td><td>1,356.4</td><td>1,519.5</td><td>3,922.3</td><td>6,894.7</td><td>3,568.9</td><td>2,062.8</td><td>1,263.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="10">• 순부담 면적 = (새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지) + 건축물 기부채납
= (1,356.4㎡-1,519.5㎡-3,922.3㎡) = -4,085.4㎡(유상매입) ※ 도시정비법 제97조 적용
• 건축물 기부채납 면적 = 6,894.7㎡(종상향 면적 대비 38.6%)</td></tr>
<tr><td>(기준)
허용
용적률</td><td colspan="10">• 기준용적률 : 190.0%, 허용용적률 : 210.0%
※ 허용용적률 = 기준용적률(190.0%) + 인센티브로 제공되는 용적률(20.0%) = 210.0%
<table>
<tr><th>구분</th><th>허용용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>합계</td><td>20%</td><td>최대 20%</td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>3%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>우수디자인 및 장수명주택</td><td>10%</td><td>장수명주택 우수등급</td></tr>
<tr><td>돌봄시설</td><td>5%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>세입자 주거대책</td><td>2%</td><td>단독주택재건축 세입자 대책 반영</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="10">• (기준)허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물 × 0.7 × α현금)
= 210% × (1 + 1.3 × 1 × 0.2709 + 0.7 × 0.1157 + 0.7 × 0)
= 300.96% ≒ 300.0%이하</td></tr>
<tr><td>α토지
(1.3)</td><td colspan="10">• 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
= (3,568.9㎡ + 1,263.0㎡) ÷ 17,836.2㎡
= 0.2709</td></tr>
<tr><td>α건축물
(0.7)</td><td colspan="10">• 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
= 2,062.8㎡ ÷ 17,836.2㎡
= 0.1157</td></tr>
<tr><td>α현금
(0.7)</td><td colspan="10">• 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
= 해당사항 없음</td></tr>
<tr><td>가중치</td><td colspan="10">• 사업부지의 용적률에 대한 공공시설 등 제공 부지의 비율의 비율
= 210% ÷ 210% = 1</td></tr>
</table>

○ 건축물 기부채납에 관한 계획

- 산정원칙(건축물 기부채납 환산 산정기준)
  - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조 제1항 및 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 (도시계획국_2025.03.18.) 적용
  - 부지가액 : 2개기관 감정평가자료 평균값(감정평가 자료가 없을시 공시지가의 2배 적용)

$$\text{※ 환산부지면적} = \frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)} \times 2}$$

※ '건축허가 시점 직전 고시된 개별공시지가'로 대체하여 부지가액을 재산정하거나, '감정평가'를 통해 부지가액을 재산정 해야함

※ 공공건축물 공사비는 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024년) 적용

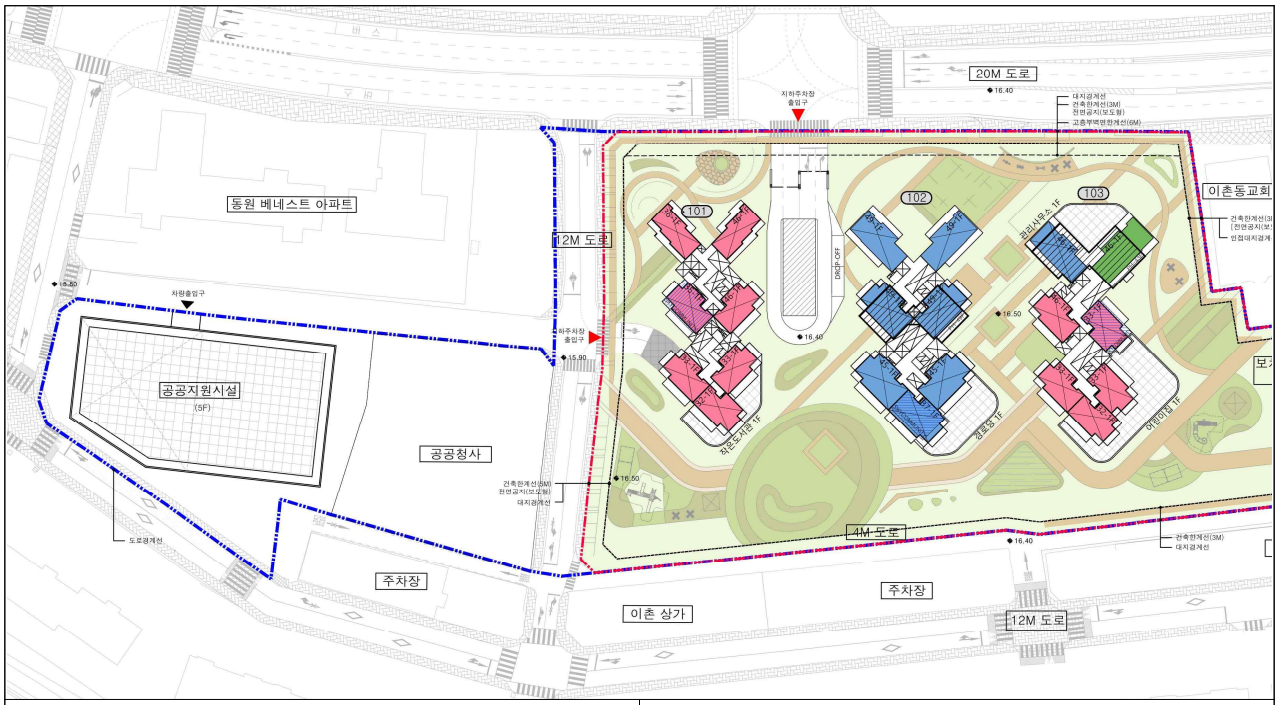
구분	공공지원시설(서울시)
연면적	11,622.0㎡
건축비	3,705,450원/㎡ 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인, 공공업무사무소 5,000㎡초과, 면세적용
설계비	1,804,818,611원 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 (국토교통부)
감리비	445,234,874원 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 (국토교통부)
총 공사비	45,314,793,385원 연면적 × 건축비 + 설계비 + 감리비
부지가액	21,967,336원/㎡ 10,983,668원/㎡(공시지가 가중평균 값) × 2 ※ 개별공시지가 `26.01 기준
환산부지 면적 산정	45,314,793,385원 ÷ 21,967,336원/㎡ 총 공사비 ÷ 부지가액
환산부지 면적	**2,062.8㎡**

※ 건축물 토지환산면적은 도시계획위원회 또는 도시건축공동위원회 심의시 개략적인 산출근거로 인센티브량을 산정하고 인허가시 구체적인 내역서를 작성하여 원가계산 전문기관에 의뢰하여 검증을 받고, 관리청의 확인 후 최종 인센티브량을 결정함에 따라 추후 변경될 수 있음

▮공공지원시설(서울시) 계획(안)

구분	공공지원시설
대지면적	3,568.9㎡
건축면적	2,000.0㎡
연면적	11,622.0㎡
건폐율	56.04%
용적률	249.99%
층수	지하2층, 지상5층
운영주체	서울시청
운영방식	위탁 운영

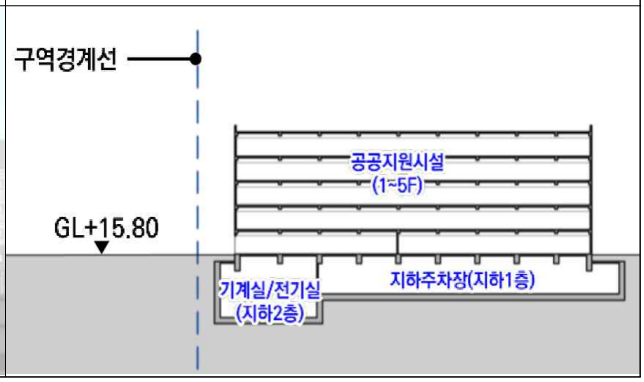
※ 본 계획안은 기본설계, 실시설계 및 인허가 과정에서 변경 될 수 있음



〈입면도〉



〈단면도〉



▌공공시설 부담기준

용도지역		면적(㎡)		순부담기준		순부담 계획(㎡)	비고
기정	변경	면적	완화면적	비율(%)	면적(㎡)		
계		25,113.4	17,836.2	20.00이상	3,567.240이상	6,894.7 (38.6%)	-
제1종일반	준주거지역	548.4	548.4	-	-		기부채납 부지 종상향으로 부담률 제외
제2종(7층)	제2종(7층)	216.7	-	-			용도지역 유지
	준주거지역	1,352.9	1,352.9	-			기부채납 부지 종상향으로 부담률 제외
제2종일반	제2종일반	1,139.7	-	-	-		용도지역 유지
	준주거지역	4,019.5	4,019.5	-	-		기부채납 부지 종상향으로 부담률 제외
		17,836.2	17,836.2	20.00이상	3,567.240이상		-

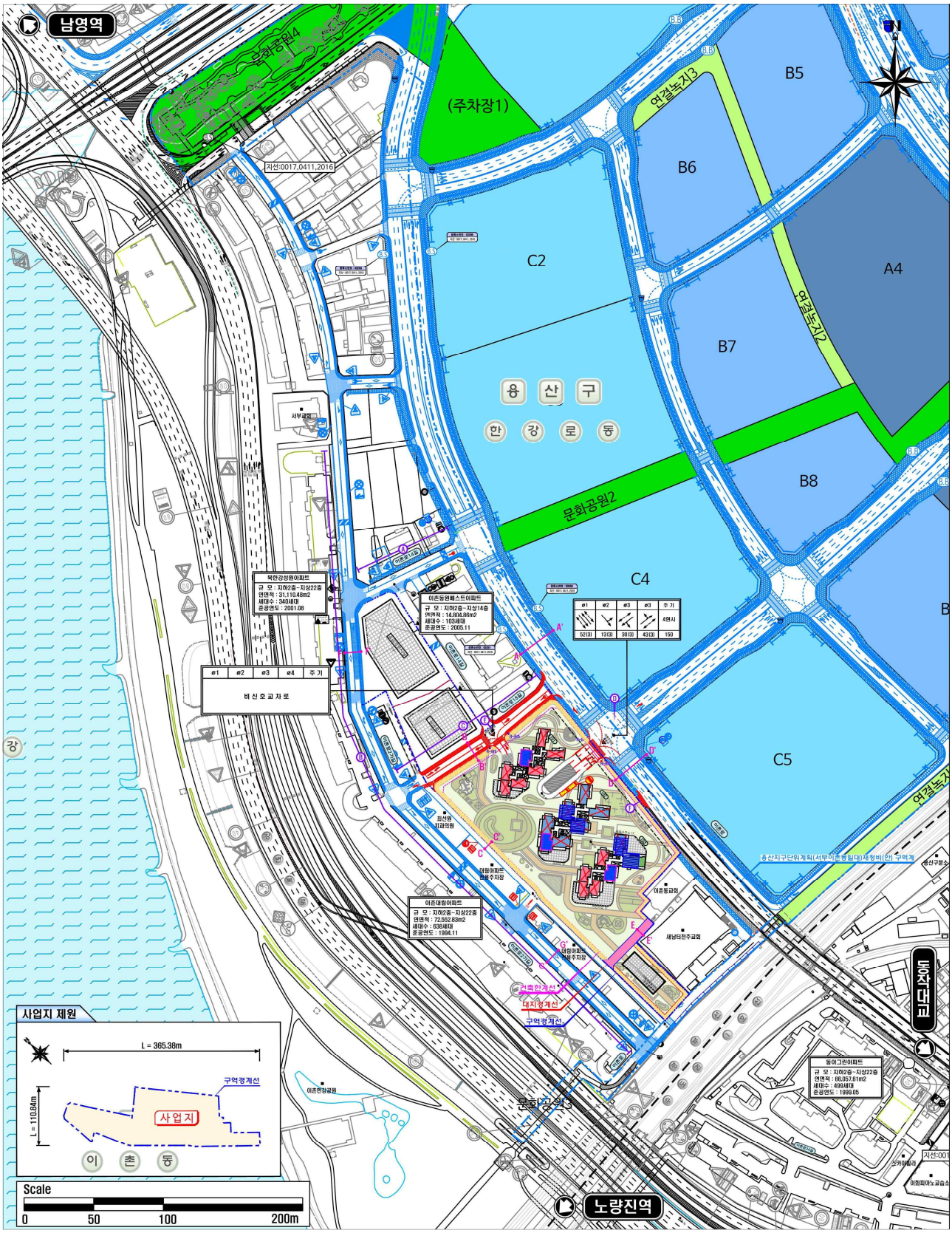
▌공공시설 부담계획

구분			면적(㎡)			
			제2종(7층)	제2종일반	준주거지역	비고
정비 기반 시설	①토지	도로	216.7	1,139.7	-	-
	② 건축물(환산부지면적)	-	-	-	-	-
	③ 무상양도 대상 국·공유지		216.7	687.5	4,537.6	-
	A 합계 (①+②-③)		-	452.2	-4,537.6	4,085.4㎡ 유상매입
기반 시설	④토지 (대지지분 포함)	공공지원시설(서울시)	-	-	3,568.9	-
		공공청사(용산구)	-	-	1,263.0	
	⑤건축물 (환산부지면적)	공공지원시설(서울시)	-	-	2,062.8	-
		공공청사(용산구)	-	-	-	-
	B 합계 (④+⑤)		-	-	6,894.7	-
C 현금			-	-	-	-
[A가 0보다 큰 경우] 순부담 면적 (A+B+C)					-	-
[A가 0보다 작은 경우] 순부담 면적 (B+C)					6,894.7	38.6%계획 (기준 20%이상)

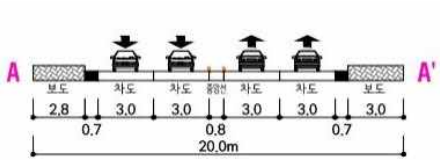
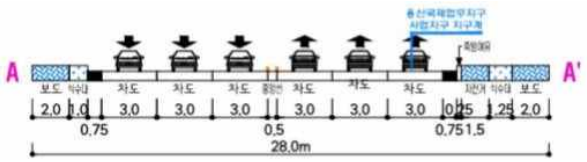
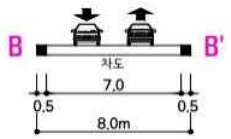
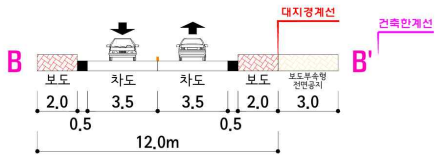
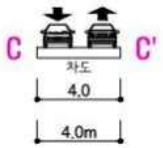
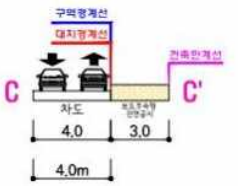
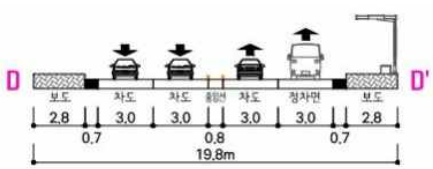
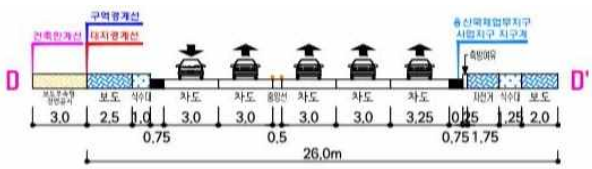
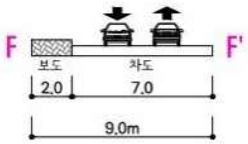
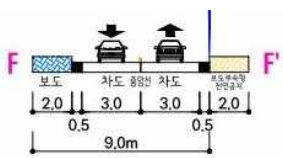
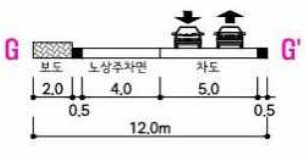
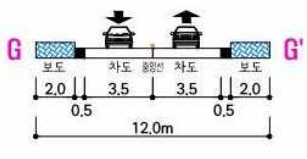
바. 교통 및 동선처리계획

항목	지점	교통처리계획(장기안)
주변가로 및 교차로	-	• 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시(2개소)
	- Ⓐ Ⓑ	• 「용산 지구단위계획(서부이촌동 일대)재정비(안) 교통영향분석·개선대책[변경심의], 2015.12」 개선안 반영 - 이촌로14길 차로운영계획(왕복 2차로 운영) - 이촌로2가길 차로운영계획(왕복 2차로 운영)
	-	• 「용산국제업무지구 도시개발사업 교통영향평가(본보고서), 2025.04, ㈜건화 개선내용 반영」개선안 반영 - 이촌로 차로운영계획 및 교차로 운영계획 변경
	-	• 이촌로22길 일부구간 일방통행운영
	Ⓒ	• 이촌로18길 일부구간 확폭 및 차로운영계획 수립 - B = 6.0m~8.0m(이면도로) → 12.0m(2차로 계획)
	-	• 사업지 진출입구 신설에 따른 Ⓐ 신설교차로 노면표시 변경
	-	• 사업지 주변도로 접속부 회전반경 확보(R = 6.0m)
진출입 동 선	Ⓓ	• 이촌로 상 차량 진출입구 설치 및 교차로 운영계획 수립 - 신호교차로 운영(전 방향 진입·진출)
	Ⓔ	• 이촌로18길 차량 진출입구 설치 및 교차로 운영계획 수립 - 비신호교차로 운영(전 방향 진입·진출)
	-	• 차량 출입구 회전반경 확보(R=6.0m)
대중교통 자전거 및 보행	-	• 북측 이촌로 18번길 상 보도 설치 : 사업지측 B = 4.0m
	-	• 사업지 주변 건축한계선을 이용한 보도부속형 전면공지 설치(B = 3.0m~5.0m)
	-	• 사업시행에 따른 보행단절구간 횡단보도 설치
	Ⓕ	• 사업지 기존 차량출입구 보도채움 설치
	-	• 이촌로 상 버스정류장 이설(1개소)
	-	• 동측 진출입구 상 어린이 승하차장 설치(2면)
주차	-	• 법정주차대수 : 797대
	-	• 주차수요(2031년) : 951대
	-	• 계획주차대수 : 1,420대(100% 자주식, 세대당 1.76대) - 법정대비 : 178.2%, 수요대비 : 149.3%
교통안전 및 기타	-	• 사업지 차량 진출입구 차량 경고등 설치(2개소)
	-	• 일방통행 진입구간 일방통행 표지판 설치
	-	• 기타 노면표시 설치
	-	• 기타 표지판 설치

〈 교통처리계획도 〉


남영역
문화공원4
(주차장1)
지선:0017,0411,2016
B5
B6
C2
A4
B7
연결녹지3
연결녹지2
용 산 구
한 강 로 동
B8
문화공원2
C4
C5
B
비 신 호 교 차 로
서부교회
이촌동교회
세남침례교회
동작대교
노량진역
문화공원3
사업지 제원
L = 365.38m
L = 110.84m
구역경계선
사업지
이 촌 동
Scale
0 50 100 200m

〈 단면도 〉

구분	현황	개선
A-A'		
B-B'		
C-C'		
D-D'		
E-E'	-	
F-F'		
G-G'		

사. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	• 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 • 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조경처리 • 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 • 조경공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립하겠음 ※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부) - 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜·세차시설, 방진망설치, 사업대상지내 살수실시, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행토록 할 계획임	-
재난방지	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 구역 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수목 등에 대한 방재계획 수립 • 재해시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음 • 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음	-

아. 홍수 등 재해에 대한 취약요인 검토

○ 용산구 이촌동은 서울시 재해위험지구에 포함되어 있지 않으며, 수해피해는 없는 것으로 조사되었으며, 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 200m이내 교육시설 해당없음	• 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음·진동을 규제 • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 • 공사시 교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 보행자도로에는 안전휀스를 설치하여 안전성을 확보하겠음 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 하겠음 • 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획 • 추후 사업으로 발생하는 학교 신·증설에 대한 설치비용은 사업시행계획인가시 협의하도록 하겠음(현재 사업으로 신증설이 있을 경우에 한함)	-

차. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	이촌1 재건축정비사업조합	• 현황세대수 : 521세대 • 계획세대수 : 806세대 • 증가세대수 : 285세대	-

카. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획

○ 해당사항 없음

타. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항

○ 해당사항 없음

파. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된자

○ 해당사항 없음

하. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

① 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
109	83	26	109	109	-

② 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	521	283	238	1,141	620	521	-
단독주택	161	87	74	353	191	162	-
공동주택	360	196	164	788	429	359	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 가구현황을 기준으로 작성

※ 구역 내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

※ 향후 세부개발계획 및 건축심의시 조정될 수 있음

③ 규모별 거주현황

구역 내 거주 주택(건축물) 규모					비고
구분	소계	60㎡이하	60초과~85㎡이하	85㎡초과	
계	109	15	40	53	-
주거용	83	12	30	41	-
비주거용	26	3	10	13	-

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분	합계	전용면적 60㎡이하	전용면적 60㎡초과~85㎡이하	전용면적 85㎡초과	비고
계	806	412	349	45	-
일반분양	633	307	281	45	-
공공주택	173	105	68	-	-

※ 향후 사업시행계획인가시 변경될 수 있음

거. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적	획지		비고
			위치	면적	
신설	-	-	획지1	17,836.2	공동주택 및 부대복리시설
신설	-	-	획지2	3,568.9	공공지원시설 (서울시)

※ 정비기반시설은 획지계획에서 제외함

너. 세입자 주거대책

○ 조합설립인가 후 입주하는 세입자들에 대해 이주시기 및 철거 등에 대하여 사전에 통지하여 세입자들이 재건축사업으로 인하여 피해가 발생하지 않도록 조치하도록 하겠음

○ 또한 단독주택재건축사업으로 「단독주택재건축 허용용적률 인센티브 운영 업무처리 지침」에 의거하여 허용용적률 인센티브 2%이하(최대 10%이내)로 용적률을 완화받는 사항으로 사업시행계획인가시 세입자 조사를 통하여 주거이전비 등 손실보상 할 계획임

더. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

1) 방범용 CCTV

- 방범용 CCTV 설치시 가로등과 가로수, 건축물에 부착된 돌출물 등의 관계를 고려해 가시범위를 축소시키지 않는 범위에서 설치해야 하며, 간선도로보다는 주거지 내부 골목길의 진출입부와 막다른 골목 주변, 어린이 놀이터 및 근린공원 등에 집중적으로 배치함
- CCTV를 설치할 경우 반드시 하단에 안내 표지판을 부착하되 안내표지판은 주변과 차별화되는 색상(노락색, 주황색 등)이나 야간인식을 고려하여 형광기능을 추가하거나 조명시설과 함께 설치토록 함

2) 비상벨

- 긴급상황이 발생할 경우 쉽게 이용할 수 있도록 주변과 차별화된 색상이 반영된 비상벨을 골목길의 취약공간을 중심으로 설치하고, 주변에서의 도움을 요청하기 위해 경광기능이 있는 제품을 선택

3) 주민공동체·자치단체·경찰의 연대를 통한 방범대책

- 범죄특성은 동네에 따라 다양하게 분류되며, 범죄패턴이나 범죄수법은 시간의 경과와 함께 변화함. 따라서 시의적절하게 해당지역에 적합하고 효율적인 방범대책을 시행하는 것이 중요함으로 이를 위해서는 주민공동체, 자치단체, 경찰 등 지역 상황에 따라 지역주민조직, 자치단체, 경찰과의 업무협약을 통한 지원하는 것이 필요

구분	내용
지역주민조직	-지역주민의 방범 요구를 수용하고, 그 지역의 범죄특성에 적합한 방범대책을 주민의 관점에서 검토 후 제시 -주민자율 방범순찰 등 실시
자치단체	-조례 등의 규제를 제정 -장단기 마스터플랜 등에 방범계획을 포함
경찰	-지역의 범죄특성에 관한 정보를 제공 -방범활동을 지원

러. 임대주택 및 공공임대주택의 건설에 관한 계획

1) 의무 임대주택 건설에 관한 계획 : 재건축사업으로 해당사항 없음

2) 공공임대주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

○ 모든 공공주택은 원칙적으로「공공주택 특별법」제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

○「도시 및 주거환경정비법」등 관계 법령에 의한 의무 공공주택 등은 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

○「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

○ 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

<table>
<tr><td>구분</td><td colspan="5">산정내용</td></tr>
<tr><td>계획기준</td><td colspan="5">〈도시 및 주거환경정비법 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)〉
• 정비사업을 시행하는 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다.
※ 제2종일반주거지역 : 250%이하
• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 50%를 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다.
※ 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 : 초과용적률의 100분의 50 적용
• 국민주택규모 주택의 공급가격은 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 인수자에게 기부채납</td></tr>
<tr><td>법적상한용적률</td><td colspan="5">• 500.0%</td></tr>
<tr><td>상한용적률(정비계획)</td><td colspan="5">• 300.0%</td></tr>
<tr><td>초과용적률의 50%</td><td colspan="5">• (500.0% - 300.0%) × 50% = 100.0%이상
• 17,836.2㎡㎡(대지면적) × 100.0% = 17,826.2㎡이상(공공주택 연면적 기준)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공임대주택 확보계획
(법적상한용적률 완화)</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.92㎡</td><td>89.10㎡</td><td>105</td><td>9,355.5㎡</td><td rowspan="2">소셜믹스</td></tr>
<tr><td>84.93㎡</td><td>124.90㎡</td><td>68</td><td>8,493.2㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>173</td><td>17,848.7㎡</td><td>〉 17,826.2㎡
(공공임대주택 연면적 기준)</td></tr>
</table>

머. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1.생태면적율	30%	○	·기존 토양포장상태 100% ·생태면적율 30%이상	·자연지반녹지, 인공지반녹지, 전면투수포장 등 적용
	2.녹지네트워크	녹지평가지표1	○	·녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성 Ⅲ	대상지 내 조경공간 계획
	3.지형변동	절성토비율 20%미만	○	·절·성토 발생 예상	·지형변화 최소화 ·절·성토의 균형을 고려하여 토량의 외부유출, 내부유입 최소화
		지형변동비율 30%미만	○	·기존 사업지는 평지로서 지형변화는 미미함	·지형에 순응한 계획 수립
	4.비오톱	3등급	○	·비오톱유형평가 5등급 ·개별비오톱 평가제외	·비오톱 평가등급 5등급에서 상향 예상
생활 환경	5.일조	연속 2시간 확보	○	·건축선 이격 및 동간배치를 통한 일조영향 최소화	·일조권 확보를 위해 대지경계선과 건축선의 이격거리를 확보 및 법정 인동간격 유지
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	○	·저층의 주거지역과 공동주택(고층)이 위치	·인동간격과 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람차단 최소화
	7.에너지	에너지절약계획 수립	○	·에너지소비증가예상	·건축심의시 반영예정
		신재생에너지 사용	○	·신재생에너지 이용계획	·건축심의시 반영예정
	8.경관	Skyline보전	○	·스카이라인 변화예상	·건물배치 및 높이설정에 반영하여 자연스러운 스카이라인 계획
		조망권 확보	○	·주변 주거지역의 조망권 보호	·정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 확보
	9.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	·주변에 휴식·여가공간 부족 ·당해 대상지에 조성 필요	·공원 및 단지 내 공지를 활용하여 휴식여가공간 조성
	10.보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	×	·보행자전용도로 미설치	-
		자전거전용도로 계획수립	×	·주변지역과의 연계성 부족	-
		자전거보관소 15대/100unit	○	·자전거보관서 설치검토	공동주택 단지 내 계획예정
추가	11.소음 및 진동		○	·가설방음판넬을 설치 (공사구간에 따라 필요시)	·공사장 소음·진동 관리지침준수
	12.폐기물		○	·기존 건축물 철거시 건설폐기물 발생	·폐기물관리법 등에 의거 저감대책마련
	13.물순환(수질)		○	·운영시 오수발생	·기존 시 하수관로에 연계처리

버. 주민의 소득원에 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

서. 기존수목의 현황 및 활용계획

연번	수종	직경	본수	활용계획	비고
-	-	-	-	• 계획구역은 단독주택, 공동주택이 혼재된 주거지역으로서 개별주택의 정원수를 제외하고는 특별한 수목은 존재하지 않아서 기존 수목의 현황과 활용계획을 수립할 수 없음	-

어. 인구 및 주택 수용계획

주택유형	주택수(호)			인구수(인)			비고
	기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합계	-	증) 806	806	-	증) 1,767	1,767	2.19인/ 세대기준
60㎡이하	-	증) 412	412	-	증) 903	903	
60~85㎡이하	-	증) 349	349	-	증) 765	765	
85㎡초과	-	증) 45	45	-	증) 99	99	

저. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정)

○ 해당사항 없음

처. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획

○ 해당사항 없음

커. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 종전 토지 및 건축물 추산액 : 685,519,000 천원

① 추산 기준 : 구분건물은 거래사례비교법, 토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법을 적용한 "약식 감정평가 방식"으로 개략적으로 추정

② 전체 종전자산 추산액 (국공유 제외)

구분	면적(㎡)		종전자산가액(천원)	비고
	토지	건물		
일반부동산	8,385.91	11,270.85	213,646,000	-
집합건물(다세대 등)	9,866.19	25,465.86	507,954,000	건물은 전용면적 기준
총계	18,252.1	36,736.71	721,600,000	-

③ 현금청산자 제외 종전자산 추산액 : 721,600,000 - 721,600,000 × 5% = 685,519,000 천원

(전체 추산액) (현금청산→비용항목에 반영)

2) 분양대상 대지 및 건축물 등(종후자산) 추산액 : 1,313,993,525 천원

① 종후 아파트 추산기준 및 추산액

- 아파트 일반분양가 : 분양가상한제 기본형건축비 및 택지비 추산을 통해 일반분양가 평균을 (@68,000천원/3.3㎡) 으로 추정하고 인근 주택형별 격차율 수준 등을 참고하여 주택형별 격차율을 적용
- 아파트 조합원분양가 : 주택형별 일반분양가의 95%를 조합원분양가로 적용
- 보류지 추산액 : 조합원 분양예정 세대수의 1% 범위 (5개호) 내 조합원분양가로 적용

(단위 : 천원)

주택형	일반분양				조합원분양				보류지	
	세대수	단가/공급3.3㎡	세대분양가	분양수입	세대수	단가/공급3.3㎡	세대분양가	분양수입	세대수	분양수입
59	129	68,000	1,832,000	236,328,000	175	64,600	1,741,000	304,675,000	3	5,223,000
84	-	61,800	2,334,000	-	279	58,710	2,218,000	618,822,000	2	4,436,000
102	-	58,700	2,334,000	-	43	55,765	2,523,000	108,489,000	-	-
125	-	55,600	2,334,000	-	2	52,820	2,916,000	5,832,000	-	-
소계	129	68,000	-	236,328,000	499	60,630	-	1,037,818,000	5	9,659,000

• 국민주택규모주택等 매각수입 : 공공건설임대주택표준건축비로 추정

(단위 : 천원)

구분	주택형	유상매각	세대수	매각가/세대	주택형별추정액
국민주택규모주택	59	건축비	105	150,493	15,801,765
	84	건축비	68	211,570	14,386,760
소계	-	-	173	-	30,188,525

• 종후 아파트 추산액 합계

(단위 : 천원)

일반분양	조합원분양	보류지	국민주택규모주택매각	합계
236,328,000	1,037,818,000	9,659,000	30,188,525	1,313,993,525

② 종후 근린생활시설等 추산기준 및 추산액 : 없음

③ 종후자산 총 추산액

(단위 : 천원)

아파트	근린생활시설등	총추산액
1,313,993,525	-	1,313,993,525

3) 총 사업비 추산액 : 609,577,883 천원

구분	추정액(단위:천원)	구성비	비고
조사비	353,000	0.06%	측량비, 지질조사비 등
설계감리비	8,861,000	1.45%	설계비, 감리비
공사비	414,126,354	67.94%	도급공사비 9,000천원/3.3㎡ 기준 건축공사비, 정비기반시설공사비 등
보상비	108,841,200	17.86%	국공유지매입, 현금청산, 영업보상 등
관리비	5,132,000	0.84%	조합운영비, 총회비 등
외주용역비	11,348,851	1.86%	행정용역, 각종영향평가 등
각종부담금 등	5,734,576	0.94%	교통시설부담금, 상하수도부담금 등
제세공과금	6,957,068	1.14%	재산세, 보존등기비, 법인세 등
기타경비	6,165,100	1.01%	광고선전비, 분양보증수수료, 민원처리비 등
예비비	16,565,054	2.72%	-
대여금이자	25,493,680	4.18%	-
이주비이자	-	0.00%	개별부담으로 사업비에서 제외
합계	609,577,883	100.00%	-

4) 추정비례율 및 토지등소유자 유형별 분담금 추산액

① 추정비례율 및 토지등소유자별 추정권리가액

• 추정비례율 = (분양대상 대지 및 건축물 등 총추산액-총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 추산액 × 100%

= (1,313,993,525천원 - 609,577,883 천원)÷ 685,519,000 천원 × 100% ≒ **102.75%**

• 토지등소유자별 추정권리가액 = 토지등소유자별 종전자산추산액 × 추정비례율 (102.75%)

② 토지등소유자 유형별 분담금 추산액

• 토지등소유자 유형별 분담금(환급금) 추산액 = 예상 조합원분양가 - 추정권리가액

(단위 : 천원)

추정권리가액			예상 조합원 분양가		분담금 추산액	
종전자산추산액	비례율	추정권리가액	주택형	예상분양가	분담금 추산액	비고
500,000	102.75%	514,000	59	1,741,000	1,227,000	추가분담
			84	2,218,000	1,704,000	추가분담
			102	2,523,000	2,009,000	추가분담
			125	2,916,000	2,402,000	추가분담
1,000,000	102.75%	1,028,000	59	1,741,000	713,000	추가분담
			84	2,218,000	1,190,000	추가분담
			102	2,523,000	1,495,000	추가분담
			125	2,916,000	1,888,000	추가분담
2,000,000	102.75%	2,055,000	59	1,741,000	-314,000	환급
			84	2,218,000	163,000	추가분담
			102	2,523,000	468,000	추가분담
			125	2,916,000	861,000	추가분담
3,000,000	102.75%	3,083,000	59	1,741,000	-1,342,000	환급
			84	2,218,000	-865,000	환급
			102	2,523,000	-560,000	환급
			125	2,916,000	-167,000	환급
5,000,000	102.75%	5,138,000	59	1,741,000	-3,397,000	환급
			84	2,218,000	-2,920,000	환급
			102	2,523,000	-2,615,000	환급
			125	2,916,000	-2,222,000	환급

※ 상기 분담금 추산액은「도시 및 주거환경정비법」제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획(안)과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정 목적의 개략적으로 추산된 토지등소유자 유형별 분담금 평균가액이며, 추후 변동될 수 있으며, 향후「도시 및 주거환경정비법」제74조에 따라 조합원분양신청 등을 거친 후 관리처분계획 수립 단계에서 확정될 예정임

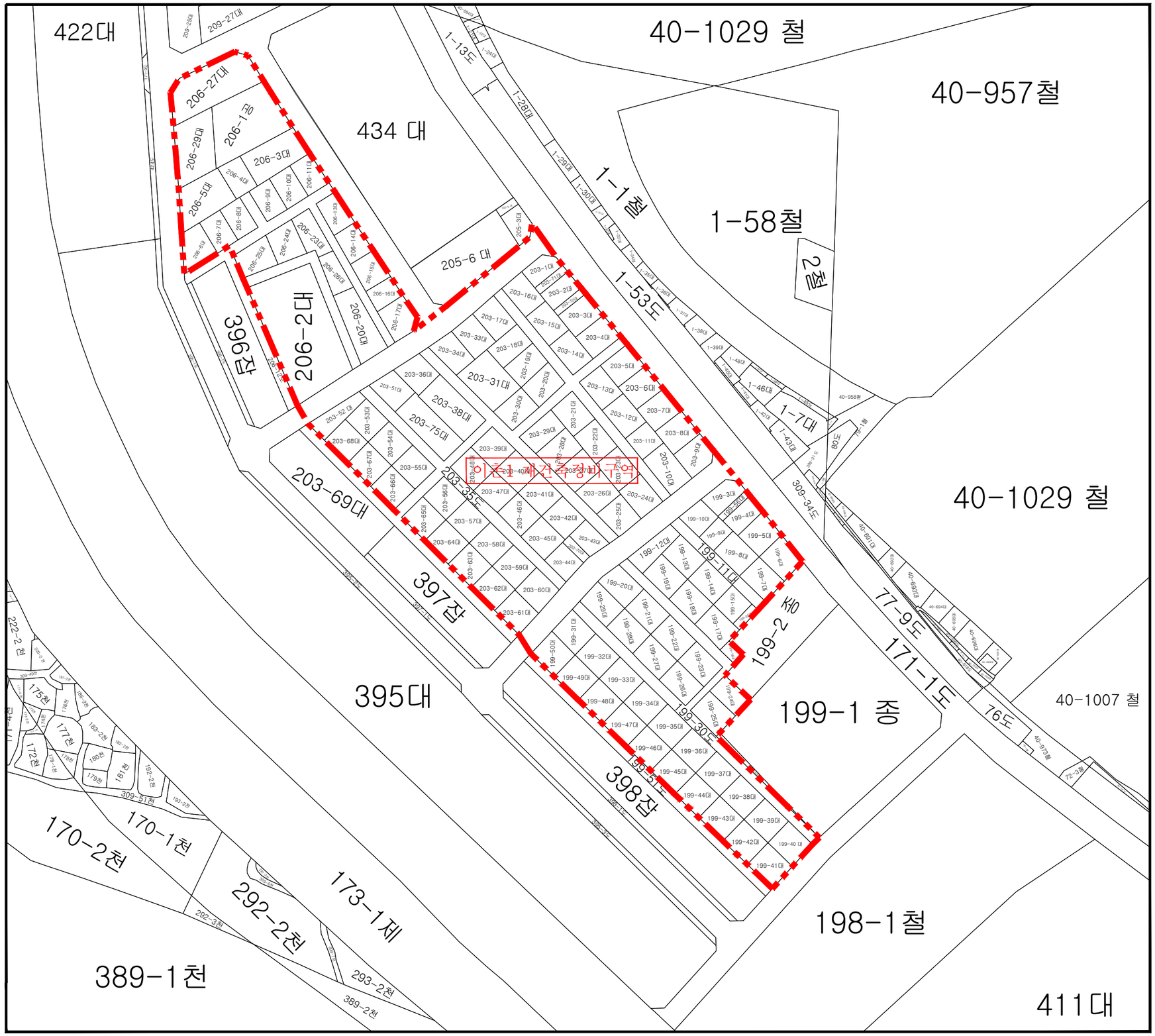
※ 상기 토지등소유자 유형별 종전자산평균은 개별 부동산의 특성(토지의 위치·면적·이용상황·도로조건 등, 건물의 구조·면적·경과년수·이용상황 등, 집합건물의 위치·면적·대지권의크기·층 등)에 따라 상이한 토지등소유자별 종전자산이 아니며 개략적으로 추정한 가액에 불과할 뿐 감정평가가 아닌 점에 유의하시기 바람

※ 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임

※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 토지등소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있으며, 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음

▣ 정비계획 결정도면

1) 정비구역 결정도 (S : 1/1,500)
2) 용도지역·지구 결정도(기정/변경) (S : 1/1,500)
3) 도시계획시설 결정도(기정/변경) (S : 1/1,500)
4) 가구 및 획지에 관한 결정도 (S : 1/1,500)
5) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도 (S : 1/1,500)
6) 건축물의 건축선 결정도 (S : 1/1,500)
7) 정비계획 결정도 (S : 1/1,500)



용산구 이촌동

이촌1구역 재건축정비사업

정비계획 결정 및 정비구역 지정

정비구역 결정도

■ 범 례

정비구역

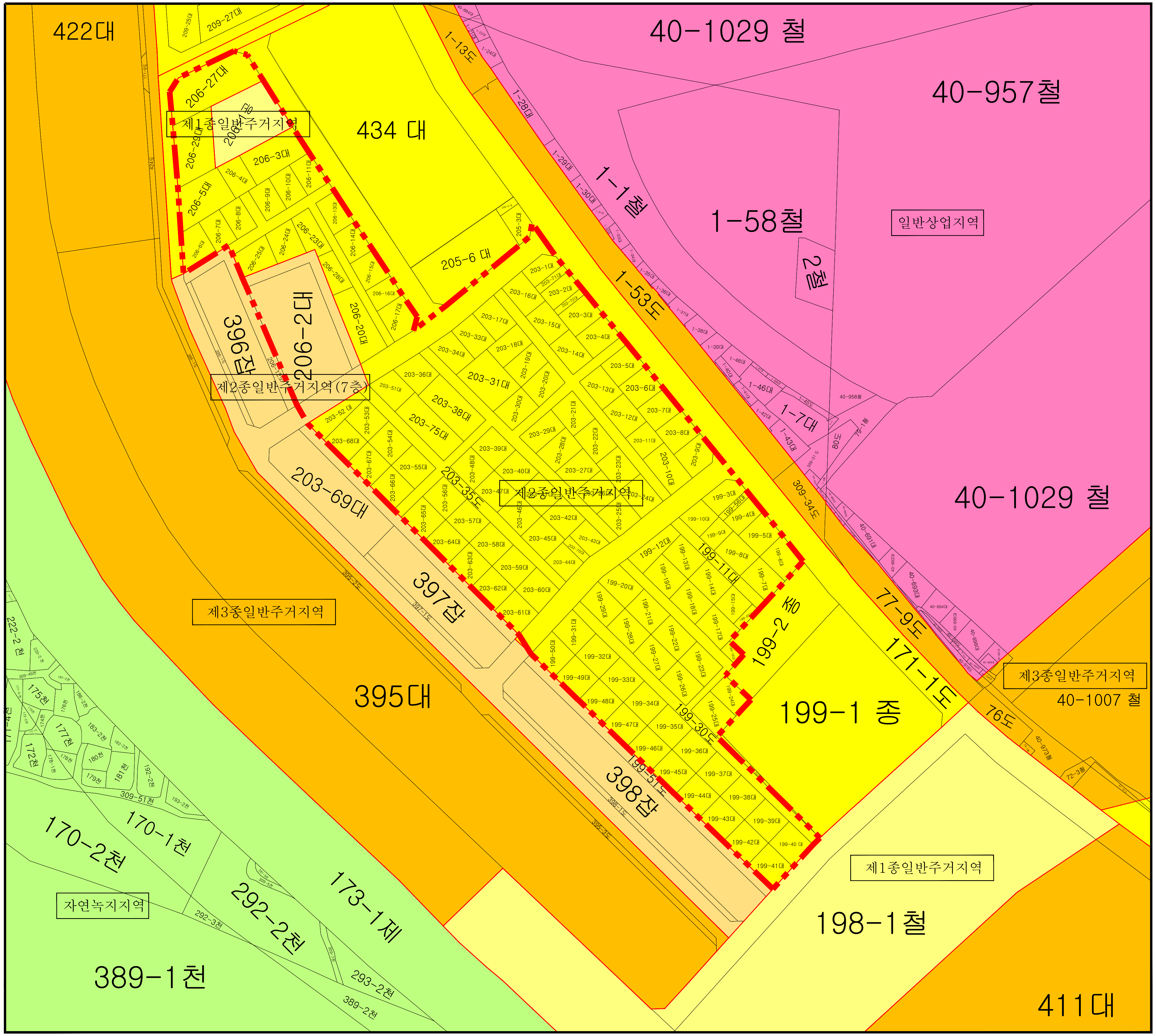
scale 1/1,500

N

0 10 30 70

용산구 이촌동
이촌1구역 재건축정비사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정

용도지역 결정도(기정)



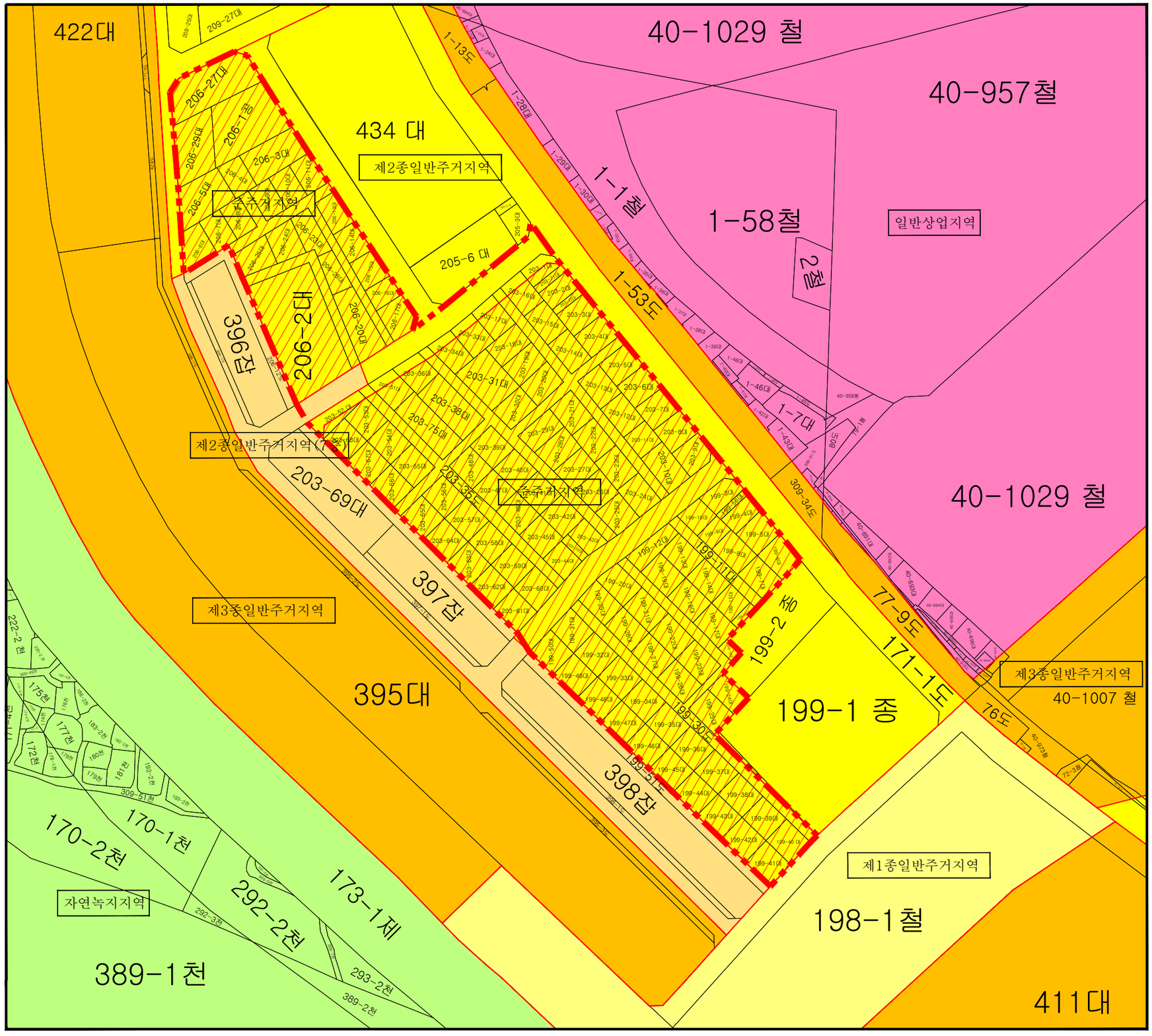
▣ 범 례

- 정비구역
- 제1종일반주거지역
- 재2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

scale 1/1,500

N

0 10 30 70



용산구 이촌동

이촌1구역 재건축정비사업

정비계획 결정 및 정비구역 지정

용도지역 결정도(변경)

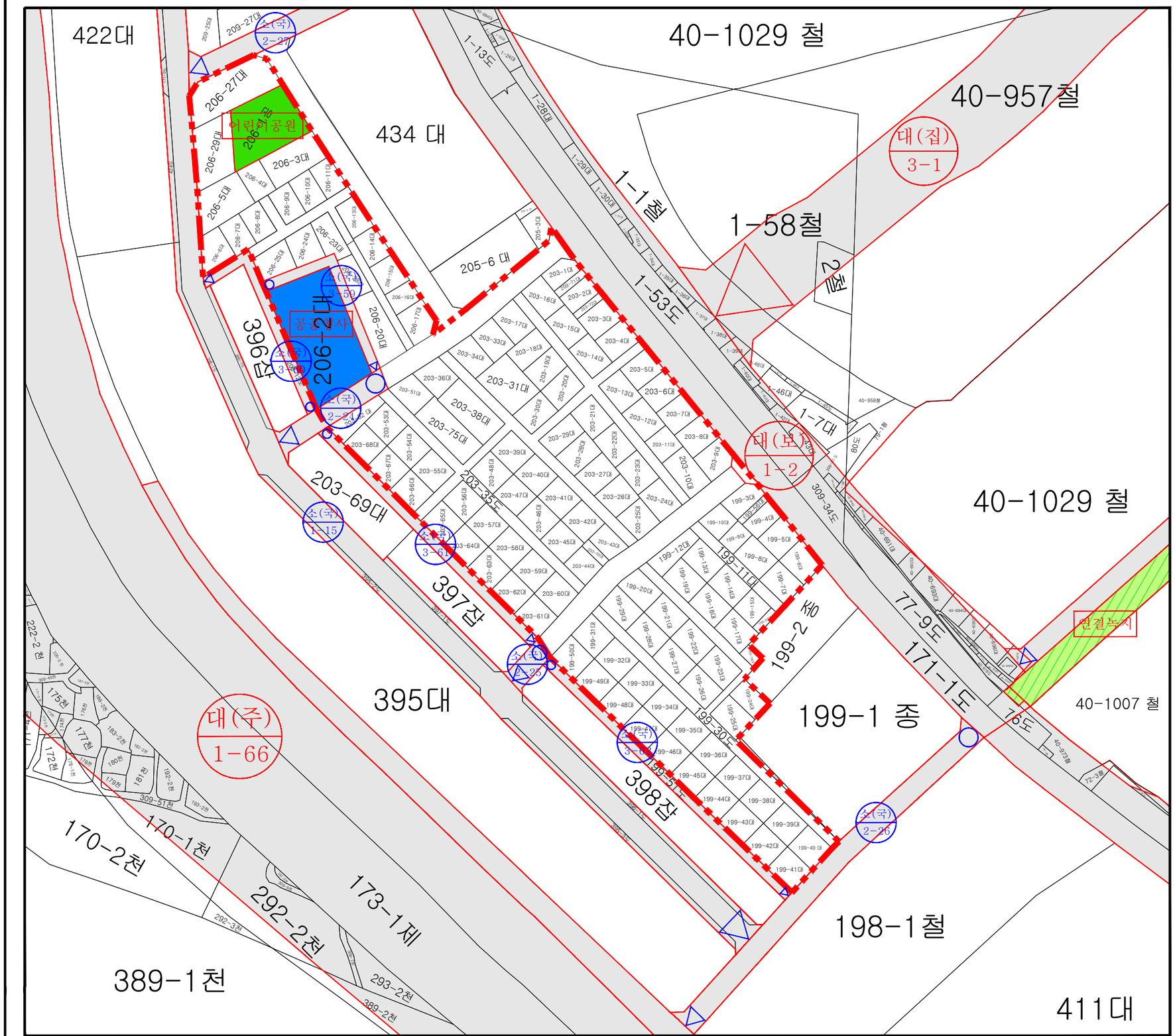
범 례

- 정비구역
- 제1종일반주거지역
- 재2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

scale 1/1,500

N

0 10 30 70



용산구 이촌동

이촌1구역 재건축정비사업

정비계획 결정 및 정비구역 지정

도시계획시설 결정도(기정)

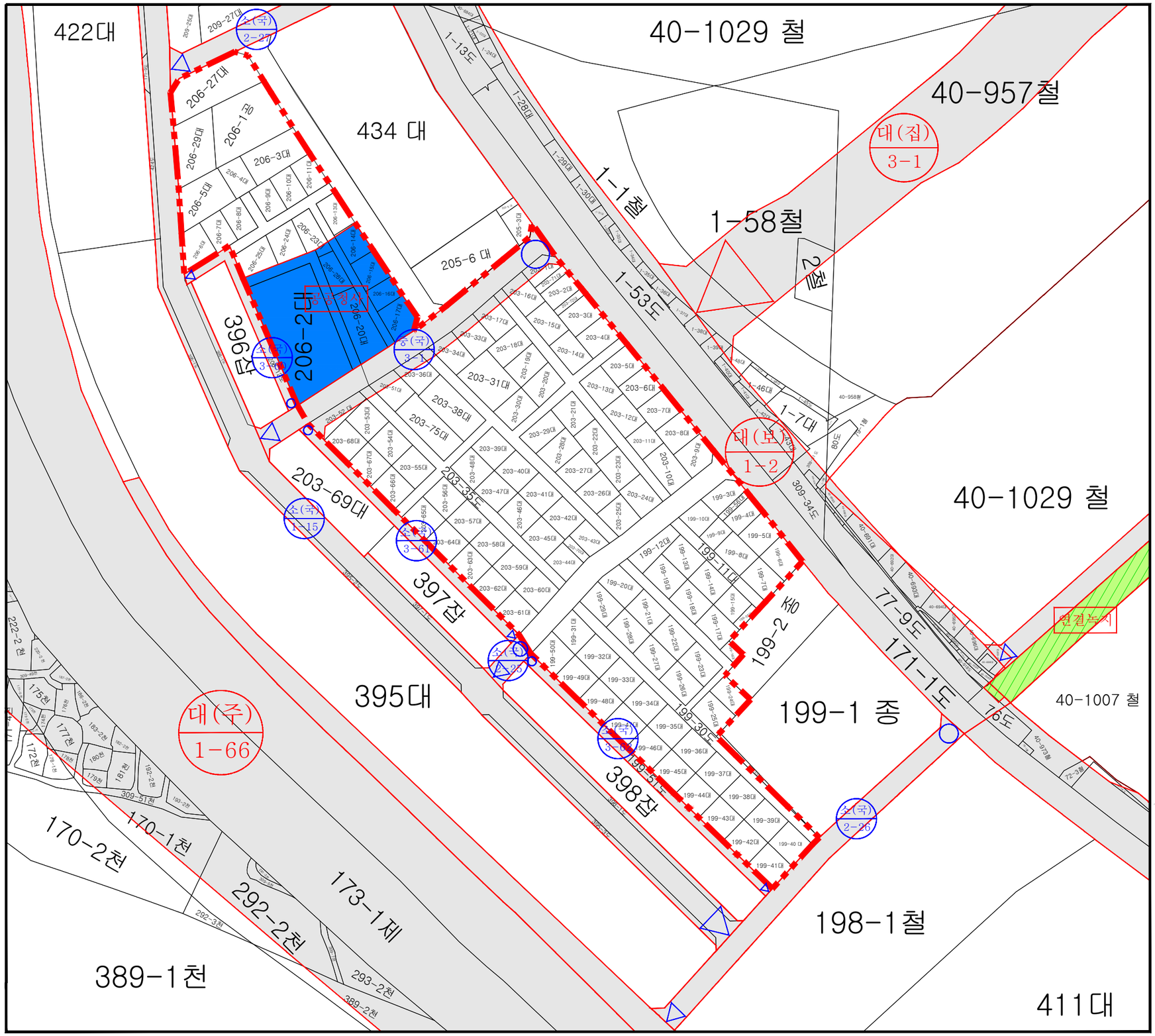
■ 범 례

- 정비구역
- 어린이공원
- 공공청사
- 연결녹지
- 도로(중로이하)
- 도로(대로이상)

scale 1/1,500

N

0 10 30 70



용산구 이촌동

이촌1구역 재건축정비사업

정비계획 결정 및 정비구역 지정

도시계획시설 결정도(변경)

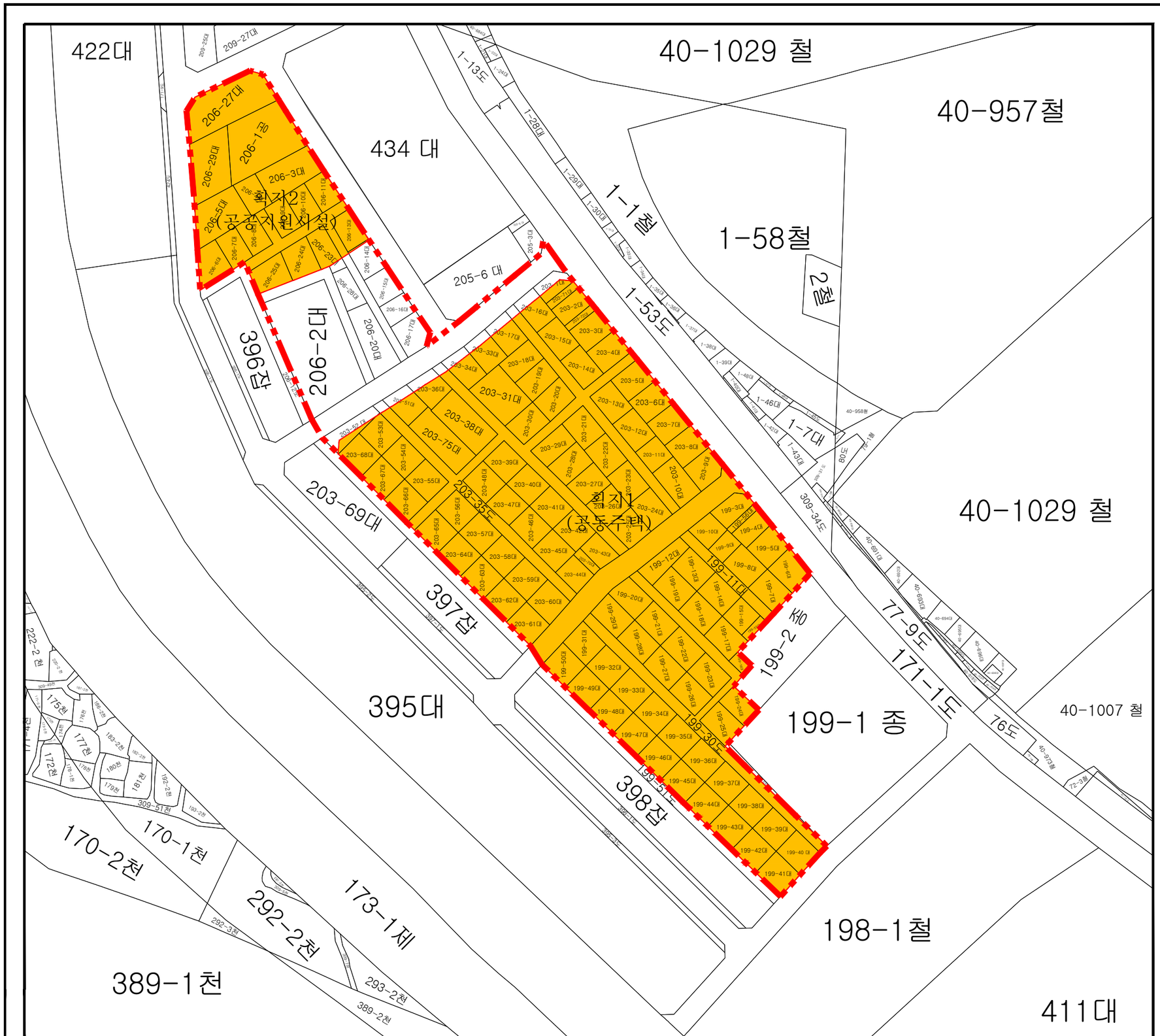
범 례

- 정비구역
- 어린이공원
- 공공청사
- 연결녹지
- 도로(중로이하)
- 도로(대로이상)

scale 1/1,500

N

0 10 30 70



용산구 이촌동

이촌1구역 재건축정비사업

정비계획 결정 및 정비구역 지정

가구 및 획지에 관한 결정도

범 례

정비구역

획지선

획지

scale 1/1,500

N

0 10 30 70

용산구 이촌동
이촌1구역 재건축정비사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정

건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정도

■ 범 례

- 정비구역
- 획지선
- 획지

건폐율	높이(층수)
기준/허용/상한 법적상한용적률	주용도

획지2	
57%이하	30m이하 (최고10층이하)
400%이하	공공지원시설

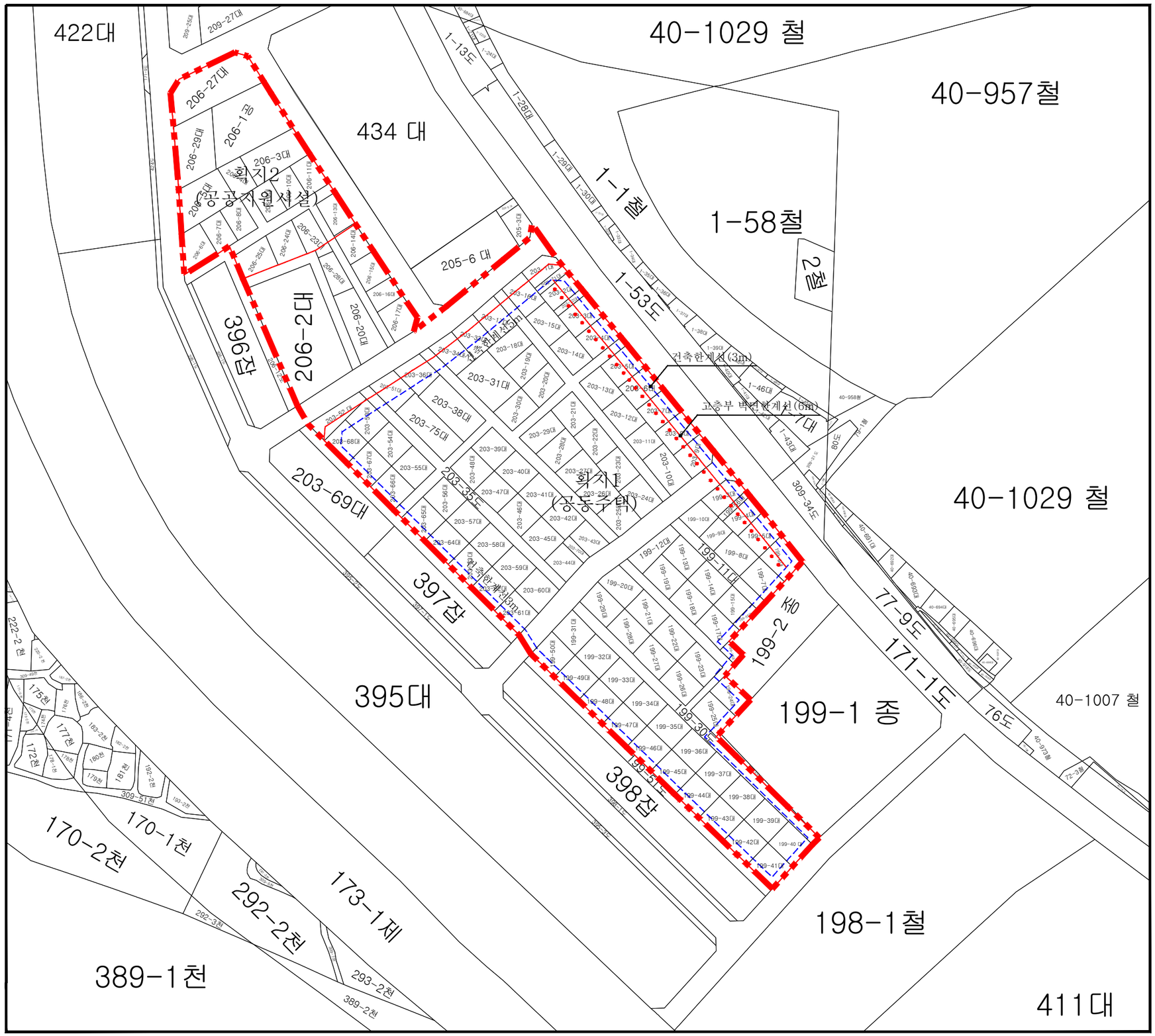
획지1	
25%이하	167m이하 (최고49층이하)
190% / 210% / 300% 500%이하	공동주택 및 부대복리시설

422대
40-1029 철
40-957철
1-58철
2철
1-7대
40-1029 철
206-2대
396잡
205-6 대
203-69대
203-31대
203-35도
397잡
199-1 종
199-2 종
199-30도
398잡
395대
198-1철
411대
389-1천
170-2천
170-1천
292-2천
173-1제
292-3철
293-2천
389-2천
40-1007 철

scale 1/1,500

N

0 10 30 70



용산구 이촌동

이촌1구역 재건축정비사업

정비계획 결정 및 정비구역 지정

건축물의 건축선에 관한 결정도

■ 범 례

- 정비구역
- 획지선
- 건축한계선
- 고층부벽면한계선

scale 1/1,500

N

0 10 30 70

용산구 이촌동
이촌1구역 재건축정비사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정

정비계획 결정도

422대
40-1029 철
40-957철
1-58철
1-1철
1-53도
1-13도
205-6 대
206-27대
206-1대
206-23대
206-5대
206-2대
396잡
203-69대
397잡
395대
398잡
199-1 종
199-2 대
198-1철
411대
389-1천
170-2천
170-1천
292-2천
173-1제
222-2 천
175천
177천
172천
77-9도
75도
40-1007 철
40-958철
309-34도
203-31대
203-75대
203-46대
203-7대
대(집) 3-1
대(보) 1-2
대(주) 1-66
소(국) 2-27
소(국) 3-1
소(국) 1-15
소(국) 3-6
소(국) 3-2
소(국) 2-26
중(국) 3-1
공공청사
연결녹지
건축한계선(3m)
고층부 벽면한계선(6m)

획지2	
57%이하	30m이하 (최고10층이하)
400%이하	공공지원시설

획지1	
25%이하	167m이하 (최고49층이하)
190% / 210% / 300% 500%이하	공동주택 및 부대복리시설

범 례

- 정비구역
- 어린이공원
- 공공청사
- 연결녹지
- 도로(중로이하)
- 도로(대로이상)
- 획지
- 보차혼용통로
- 보도형 전면공지
- 건축한계선
- 고층부벽면한계선
- 차량출입불허구간

건폐율	높이(층수)
기준/허용/상한 법적상한용적률	주용도

scale 1/1,500

N

0 10 30 70

III

계획설명서

1. 계획의 개요
2. 상위계획 및 관련계획 검토
3. 관련법규 검토
4. 개발여건분석
5. 기본구상
6. 부문별 계획

Ⅲ. 계획설명서

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

○ 대상지는 이촌로(20m)와 인접하여 편리한 교통여건을 가지고 있으나 준공된지 20년 이상 지난 노후·불량 주거단지가 밀집하여 주거환경이 열악해짐에 따라 주거지의 기능을 원활히 수행하지 못하고 있어 재건축사업을 통해 부족한 기반시설을 확충하고, 주거환경 재정비를 통해 주변지역과 조화로운 적정개발 및 양호한 주거환경을 조성하고 공공주택을 공급하여 서민주거안정에 기여하는데 목적이 있음

나. 계획의 목표

○ 도시 주거환경의 정비·개선 및 공공주택 공급

· 노후·불량한 저층단독주택지 재건축사업을 통한 도시 내 주거환경 개선

· 정비기반시설 확충으로 편리하고 쾌적한 정주공간 조성

○ 계획구역 및 주변지역 토지이용의 합리화와 적정 개발 유도

· 정비구역 주변 지역의 기반시설 용량에 부합하는 적정 개발 유도

· 무분별한 개발규모 확대 대하여 관련 법규, 정비기반시설, 도시경관 등을 종합적으로 고려하여 개발가능규모 조절

다. 정비구역 지정에 따른 기대 효과

· 정비구역 내 노후·불량주택의 재건축사업으로 주변의 삶의 질 향상 및 도시경관 개선

· 주변개발추세와 정합을 이루는 개발로 정비구역 및 주변지역의 토지이용 합리화 도모

· 개발밀도에 부합하는 정비기반시설의 확충·정비를 통한 공공의 이익 및 도시성장관리 도모

· 공공주택을 공급함으로써 서민주거안정 도모

라. 계획의 범위

· 위　　치 : 서울시 용산구 이촌동 203-5번지 일대

· 면　　적 : 25,113.4㎡

· 용도지역·지구 : 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역

· 사업기간 : 2025년 ~ 2030년

〈 위치도 〉

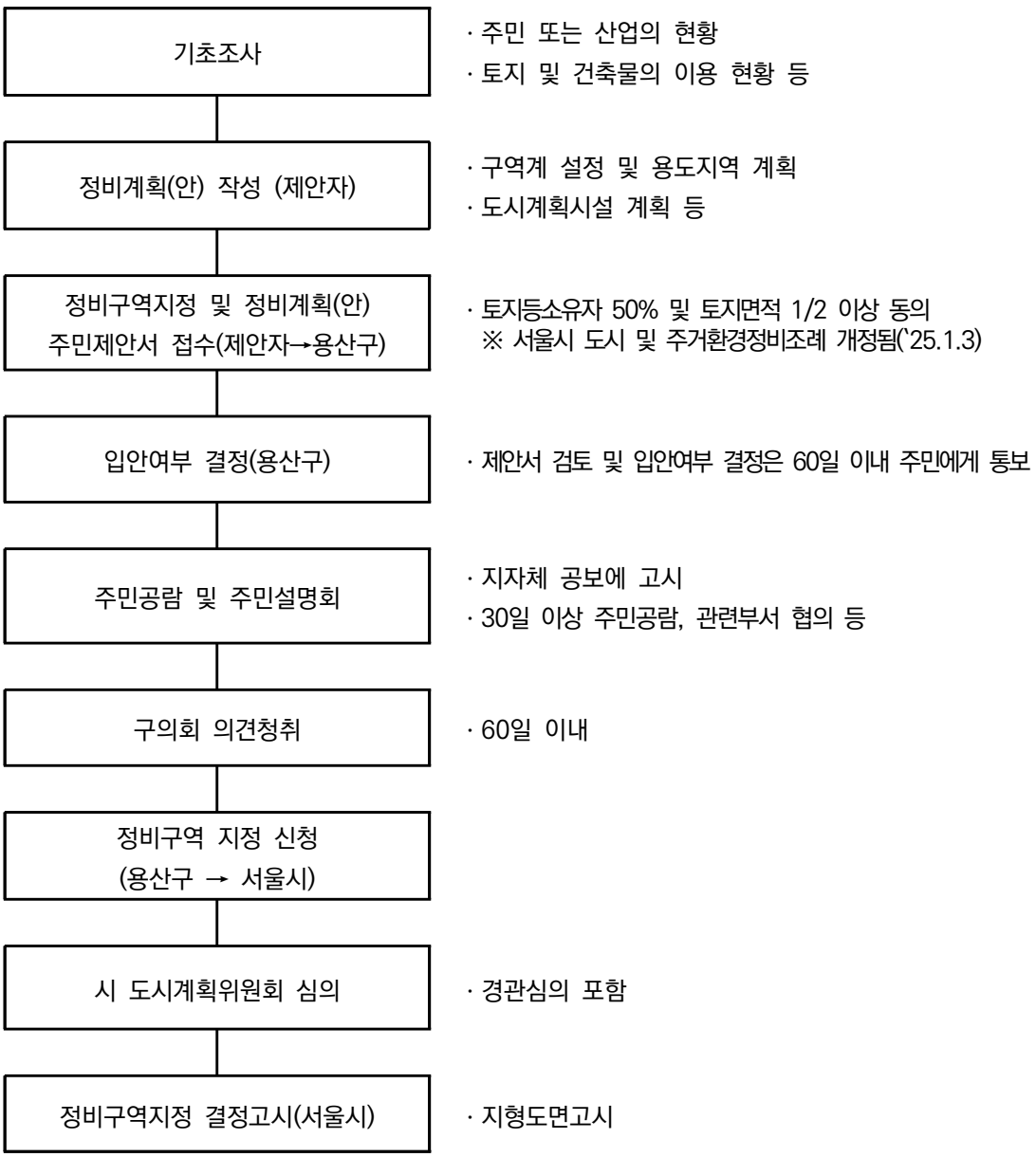

N
원효로(30m)
원효대교
용산지구단위계획구역
중산시범
특별계획구역
용산국제업무지구
특별계획구역
이촌시범
미도연립
특별계획구역
북한강성원
340세대/22층
동원
103세대/14층
이촌로(20m)
대상지
(이촌1 특별계획구역)
500m
250m
대림
638세대/22층
강변북로
동아그린
499세대/22층
강변맨션
146세대/8층
현대한강
516세대/22층
이촌아파트지구
지구단위계획구역
한강
한강철교
한강대교

마. 계획의 관련근거

정비구역 지정 정비계획수립	○ 건축물이 노후 · 불량하여 그 기능을 다할 수 없거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어, 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역 (도시 및 주거환경정비법 제4조 및 동법시행령 제10조 별표1) -부지면적 1만㎡이상, 노후불량률 2/3 이상

1) 정비계획의 수립 및 정비구역 지정 절차

[근거규정 : 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역지정(변경) 절차]



2) 추진경위

· 2006.03.23. : 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획(정비예정구역 고시_서고제2006-95호)
· 2007.02.23. : 조합설립추진위원회 승인
· 2016.01.14. : 용산지구단위계획구역(서부이촌동 일대) 및 계획 결정(변경) 고시(서고제2016-13호)
· 2017.01.05. : 정비구역지정 주민제안 신청
· 2017.02~2018.02 : 관련부서 협의(1~3차)
· 2018.03.16.~04.16. : 주민공람공고
· 2018.03.16. : 주민설명회 개최(이촌2동 동사무소)
· 2018.06.19. : 구의회 의견청취(찬성의견 채택)
· 2018.07.02. : 정비구역지정 신청(용산구→서울시)
· 2018.07.17.~2021.10.27. : 서울시 관련부서 협의 등 보완조치계획 등 작성(용산미래비전(안) 관련)
· 2021.11.~12. : 재정비촉진사업과 협의결과(용산미래비전(안) 무산되어 기존계획 협의 필요)
· 2022.01.12.~03.25. : 서울시 관련부서 협의(5개 부서)
· 2022.06.16.~06.29. : 기부채납 공공시설 수요조사 실시(용산구)

· 2023.02. : 서울시 용산국제업무지구 발표(서울시)
  - 구동심융복합 및 고밀개발 '최대용적률 1,700%','높이 100층 내외'
· 2023.02. : 신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 발표(서울시 주택정책실)
· 2024.04.18. : 신속통합기획 자문사업 신청(추진위→용산구) ※ 동의율 34.3%
· 2024.08.23. : 신속통합기획 1차 자문회의
· 2024.12.13. : 신속통합기획 2차 자문회의 신청(추진위→용산구)
· 2025.01.15. : 신속통합기획 2차 자문회의
· 2025.04.03. : 신속통합기획 3차 자문회의 신청(추진위→용산구)
· 2025.04.30. : 신속통합기획 3차 자문회의
· 2025.07.18.~08.18. : 주민공람 및 주민설명회('25.08.05.) 개최
· 2025.07.25.~09.26. : 관련부서 협의(서울시, 용산구 등)
· 2025.10.22. : 구의회의견청취(원안가결)
· 2025.12.18. : 정비구역지정 신청(용산구→서울시)
· 2026.01.07.~02.19. : 기반시설에 대한 관련부서 보완협의(서울시 등)
· 2026.03.27. : 정비계획(안) 보완 요청(서울시→용산구→추진위)
  ※ 사회복지시설 삭제, 공공공지① 상부 건축물 공공기여 제공할 것, 공공공지② 이촌동주민센터와 연계하여 용도 변경
· 2026.04.15. : 도시계획위원회 심의 결정 요청(용산구→서울시)
· 2026.05.14. : 제7차 서울특별시 도시계획위원회(수권분과위원회) 심의(심의결과:수정가결)

2. 상위계획 및 관련계획 검토

가. 서울시 도시기본계획 (2040년)

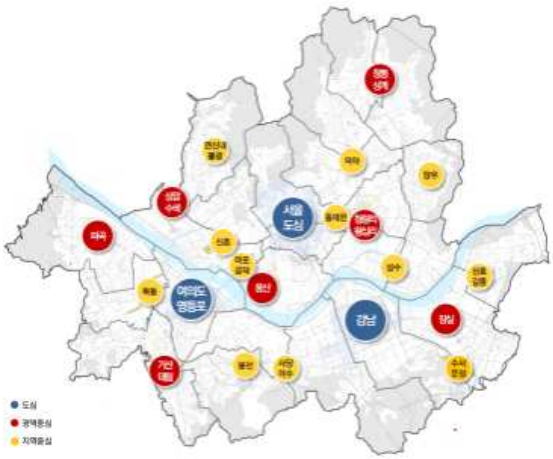
1) 핵심이슈별 계획

구 분		7대 목표	주요 내용
어디서나 누릴 수 있는 "삶의 질"	1	걸어서 누리는 다양한 일상, '보행일상권 조성'	주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30분 내에서 향유
	2	수변 공간의 잠재력 발굴, '수변 중심 공간 재편'	물길의 잠재력을 이끌어내 지역과 시민생활 중심으로 재편
	3	새로운 도시공간의 창출, '기반시설 입체화'	도심 속 새로운 공간 창출을 위한 사람 중심의 기반시설 입체화 추진
서울의 성장 견인 "도시경쟁력"	4	미래성장거점 육성·연계 '중심지 기능 혁신'	서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업 기반 마련
	5	기술발전에 선제적 대응, '미래교통 인프라 구축'	신 교통수단의 효율적인 정착을 위한 미래교통 기반시설 마련
대전환시대 미래 서울의 "가치와 방향"	6	미래위기를 준비하는, '탄소중립 안전도시 구축'	탄소중립 도시를 위한 공간계획의 주요 원칙, 기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 지속가능한 서울로의 전환
	7	도시의 다양한 모습 구현, '도시계획 대전환'	미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

2) 도시공간구조 구상

○ 2040 서울플랜의 공간구조는 "3도심, 7광역중심, 12지역중심"으로 다핵의 기능적 체계를 강조하며, 중심지별 특화육성과 중심지 간 기능적 연계를 통한 상생 발전을 통해 시민 삶의 질 향상을 목표로 함

구분	서울시 생활권
중심지 체계	•3도심-한양도성, 영등포` 여의도, 강남
	•7광역중심 -용산, 청량리` 왕십리, 창동` 상계, 상암` 수색, 마곡, 가산` 대림, 잠실
	•12 지역중심 -도심권: 동대문 -동북권: 망우, 미아, 상수 -서북권 :신촌, 마포` 공덕, 연신내` 새절 -서남권: 목동, 봉천, 사당, 이수 -동남권: 수서` 문정, 천호` 길동
	•지구중심 -기존 지구중심을 유지하는 것을 원칙으로 하되 후속 생활권계획 수립 시 자치구, 주민의견을 고려하여 서울시와의 협의를 통해 조정가능



3) 중심지 체계

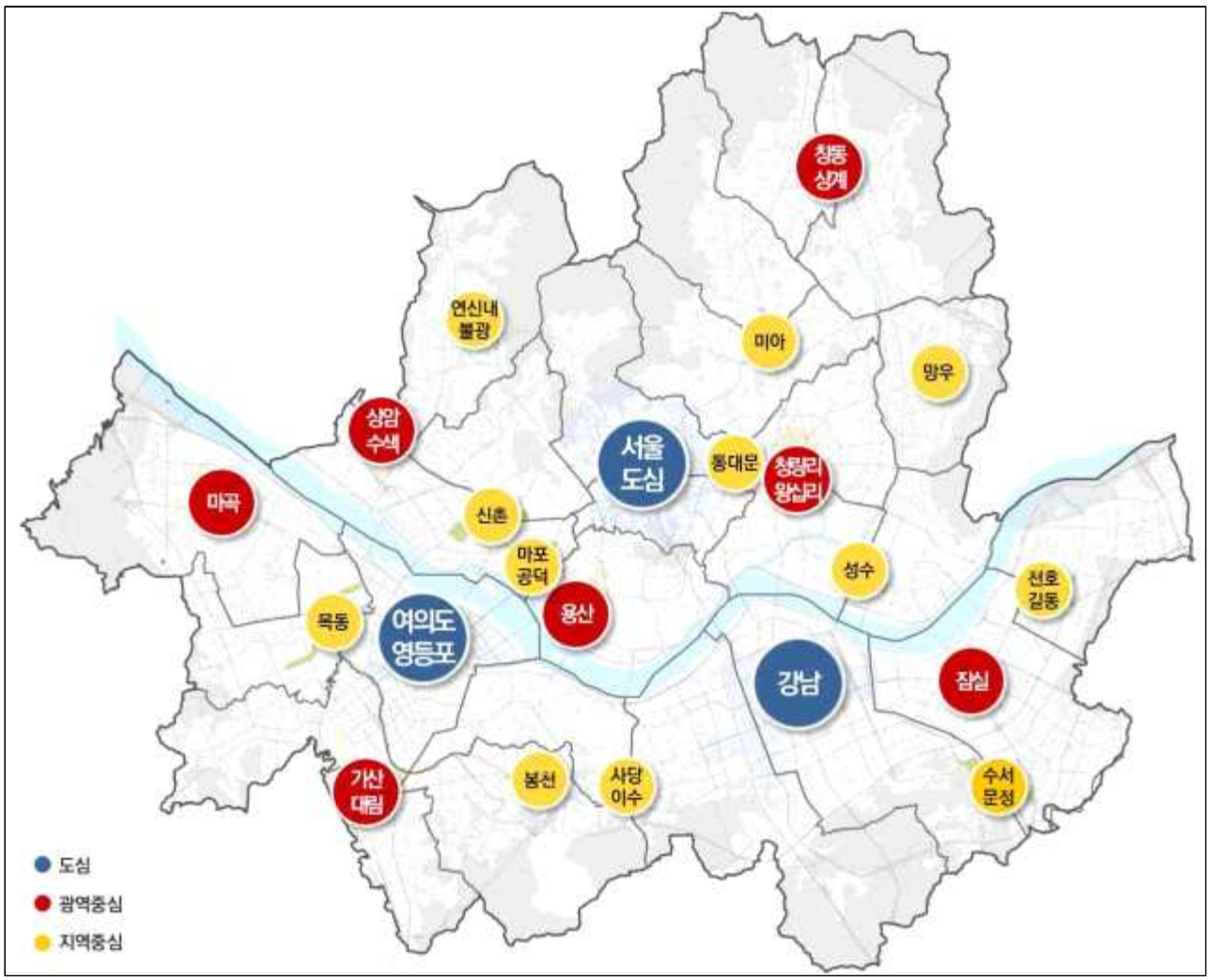
3도심 7광역중심 12지역중심

○ 2040 서울플랜의 중심지체계는 2030 서울도시기본계획에서 제시한 중심지 체계를 유지하며, 미래공간 변화에 대응하고 도시경쟁력을 강화할 수 있도록 중심지의 장소성과 정체성을 강화하며 일자리·주거·여가가 복합된 24시간 활력있는 공간으로 기능 고도화를 추진

○ 서울의 중심지 체계와 광역교통망·환승체계·보행축과 연계하여 접근성과 기능성을 높이는 동시에 한강 수변 및 산업거점과 중심지 연결을 통해 도시경쟁력을 제고함

○ 용도지역제를 유연하게 적용하고 기존 도시관리계획을 적극 활용하여 용도 및 기능의 복합화 유도 및 확산을 도모하고 중심지별 특성에 따른 용도 및 밀도의 차등 적용 방안 마련

〈 2040 서울플랜 중심지체계 〉

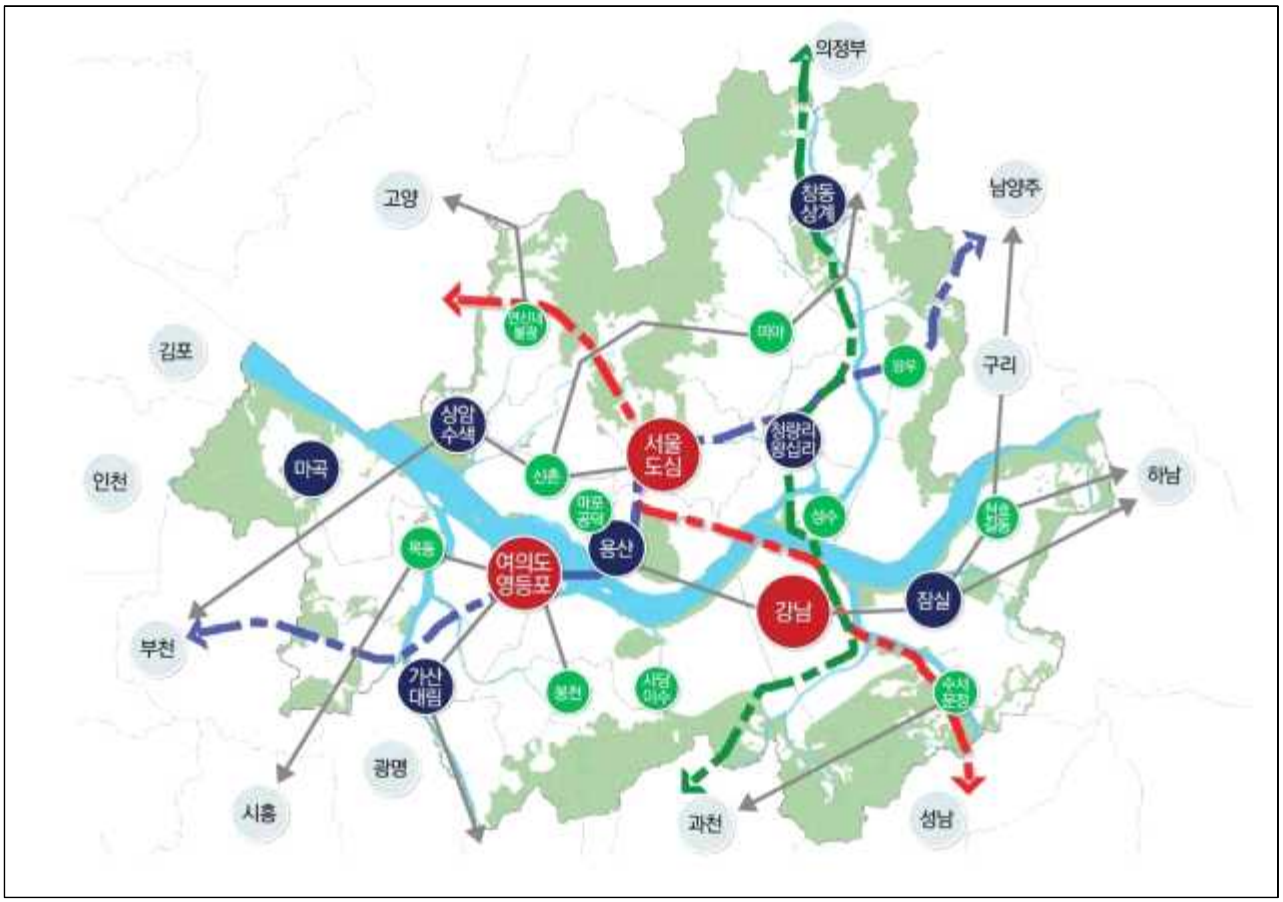


4) 광역교통축

○ 광역철도망과 중심지 체계를 통합적으로 연계하기 위해 신규 정차역 도입과 추가적인 광역급행철도망 신설 제안을 검토하고, 늘어날 광역 교통수요에 대응하기 위해 지하도로 간선망 구축 검토 및 간선급행버스체계(BRT)를 구축하여 광역 대중교통 서비스 확대 추진

- 서북권-서남권, 동북권-서북권 간 연계 향상
  - 서부선 경전철 사업을 추진하여 서북권-서남권 연계를 우선 강화하고 향후 고양시까지 연결하는 방안을 검토함과 동시에 강북횡단선 경전철 사업을 추진하여 동북권-서북권 연계 강화
- 서울 중심 방사형 도로순환망 구성
  - 광역생활권 교통수요를 감안하여 서울과 주변 도시 간 이동에는 광역 방사축을 이용, 대도시 간 우회 이동에는 제1순환고속도로와 제2순환고속도로를 통해 순환축을 활용함
- 경원선·경의선축 등 발전축 형성
  - 경의선축을 따라 상암·수색 등 개발사업과 함께 서북권 및 서북권 배후도시 등을 광역적으로 연계하며, 경원선축의 철도현대화와 철도구간 입체복합화로 지역단절 해소와 활성화 도모

〈 광역교통축 구상 〉



5) 산업·경제축

○ 홍릉, 마곡, G밸리, DMC, 양재·개포, 마포·여의도 등 6대 융복합 산업거점의 지속 관리·육성 및 광운대, 구로, 김포공항, 수서-문정 등을 신성장 산업거점으로 지정·육성을 통해 서울의 중심지 체계와 산업거점·자원을 연계하여 미래 성장기반 구축

○ 중심지 체계와 산업거점, 주변 산업자원, 광역 배후도시들과 산업적 연계를 고려한 4대 혁신축 구축 및 성장 가능성이 있는 산업을 권역별 자원과 연계하여 미래 산업의 기반 및 산업적 특성을 고려한 육성전략을 수립하여 4대 혁신축과 산업거점별 특화산업 육성

〈산업·경제축 구상〉



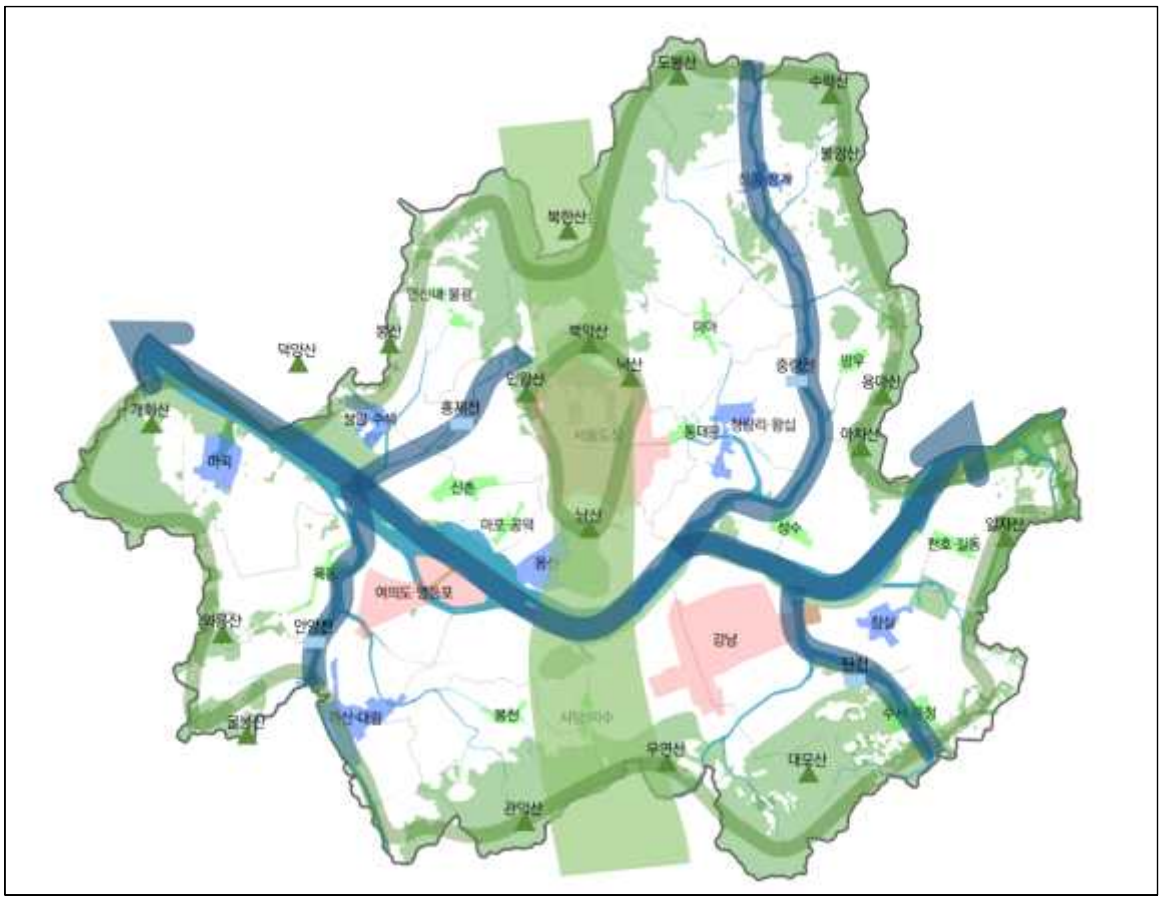
6) 공원·녹지축

○ 내·외사산 중심의 환상녹지축과 종묘~남산~용산공원~한강~현충원~관악산을 관통하는 남북녹지축을 중심으로 부족한 녹지공간 확충 및 공간의 입체 활용을 통한 3차원 그린인프라 확대 조성을 통해 도심 녹지를 회복

○ 동네단위 개천, 4대 지천, 한강으로 이어지는 수변 중심의 공간구조 구축 및 수변 규모와 특성에 대한 고려와 감성요소 도입을 통한 다양한 수변문화 활성화를 통해 수변 중심의 도시공간 개편

○ 시민 삶의 질 향상과 도시회복력 강화를 위한 공원·녹지의 지속적 확보 및 유기적 연결을 통한 접근성 강화, 바람길숲 체계를 확보를 통한 그린네트워크 구축

〈 녹지축 구상 〉



7) 생활권 구분

○ 생활권의 공간범위는 지형·지세, 하천, 도로 등의 자연적·물리적 환경뿐만 아니라 도시의 성장 과정과 영향권, 중심지 기능과 토지이용 특성 등을 종합적으로 고려하여 도심생활권, 동북생활권, 서북생활권, 서남생활권, 동남생활권 등 5개 권역으로 구분



권역	면적	인구
도심권	56㎢	58만명
동북권	171㎢	326만명
서북권	71㎢	122만명
서남권	163㎢	317만명
동남권	146㎢	218만명

자료 : 서울시, 2030 서울생활권계획 권역생활권계획 도심권

8) 권역별 구상(도심권)

○ 2030 생활권계획 수립 이후 변화한 여건과 2040 서울도시기본계획의 미래상과 공간계획을 반영하여 “첨단과 전통이 공존하는 미래 도심 재탄생”을 도심권 발전방향으로 설정

○ 미래상, 부문별 전략계획 및 공간계획과 연계하여 권역별 계획과제를 도시공간, 주거환경, 기반시설, 공원녹지, 지역특화 등으로 구분하여 도출

〈도심권 발전구상〉



나. 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획(2030년)

1) 기본방향

■ 상위 및 관련계획, 정책변화에 대응하는 계획 수립

· 2040 서울도시기본계획 내용 반영, 수준 높은 생활환경 조성 방안 제시

· 규제 완화를 통한 정비사업 정상화, 공공성 강화한 정비사업 추진

■ 기존 2025 정비기본계획을 보완하는 계획 수립

· 각종 규제 완화를 통해 주거지 환경개선 필요

· 용적률 인센티브 등을 연계하여 공공 계획 유도를 위한 처방 제공

· 정합성 유지 등을 위해 기존 정비예정구역에 대해 2010 정비기본계획 적용 가능

■ 사회여건 변화를 고려한 계획 수립

· 사회여건 변화에 대응한 삶의 질 향상 등 주거지 정비방안 제시

2) 부문별 계획

■ 특성주거지 관리계획

구분	특성관리 대상지	관리방향
저층주거지	· 주택 고밀화로 기반시설이 매우 부족한 지역 · 제1종전용주거지역 및 제1종일반주거지역	· 저층주거지 특성별 맞춤형 정비사업 적용 · 기반시설 확보를 위한 공공의 역할 확대
역사문화자산 주변	· 역사자산 주변 : 역사문화경관 특성이 나타나는 주거지	· 서울시 차원 역사문화 자원에 대해 주거생활권별 역사문화 자원으로서 보존, 활용
주요 산, 구릉지 주변	· 내사산(북악산, 인왕산, 낙산, 남산) · 외사산(북한산, 덕양산, 관악산, 용마산) · 구릉지(양호 구릉지, 훼손(우려) 구릉지)	· 주요 산 주변 보전 · 구릉지 주변 특성 주거지 관리
하천 주변	· 하천 · 하천구역 주변(도시지역 양안 500m)	· 수변-주거공간 물리적 단차 최소화로 수변친화 생활환경 조성 · 수변가로 활성화를 통한 수변 이용성 향상 · 수변·녹지 연계 특화 디자인
정비(예정)구역 해제지	· 주거환경 개선이 필요한 정비(예정)구역 해제지 · 주거환경이 비교적 양호한 정비(예정)구역 해제지	· 정비가 시급한 지역 우선적으로 사업 추진 · 비교적 양호한 지역은 장기적 관리

■ 토지이용계획

유형	구분	토지이용계획 방향
주거지 특성별	정비사업 대상지	정비사업 특성, 주거생활권계획을 고려한 토지이용계획 수립
	특성관리지역	지역특성을 고려한 정비사업 적용 및 토지이용계획 수립
	정비구역 해제지역	대상지역과 주변지역을 고려한 주거지 관리
	일반 주거지	주거생활권계획 내용을 권장하여 건축행위 관리
주거지 기능별	역세권	주거·상업·업무 복합개발 추진
	도시자족기능 혼재 주거지	혼재된 기능을 고려하여 특성에 부합하는 기능 도입 유도
	상업기능 인접 주거지	주거지 내 상업기능의 과도한 침투 방지
	산업기능 인접 주거지	과도한 주공혼재 방지

■ 건축물 밀도계획

〈주거지역 내 용도지역 변경 시 용적률 체계〉

구분			기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
제1종 일반주거지역	→	용도지역 상향 시	150%	170%	200%(2종) 250%(3종)	250%(2종) 300%(3종)
제2종(7층) 일반주거지역	→	제2종 일반주거지역	190%	210%	250%	250%
제2종(7층),제2종 일반주거지역	→	제3종 일반주거지역	190%	210%	250%	300%
제3종 일반주거지역	→	준주거지역	210%	230%	400%	500%

〈용도지역 변경에 따른 공공기여 계획〉

변경 / 기정	일반주거지역			준주거지역
	제2종(7층)	제2종	제3종	
제1종일반	10% 이상	10% 이상	20% 이상	30% 이상
제2종(7층)	-	-	10% 이상	20% 이상
제2종일반	-	-	10% 이상	20% 이상
제3종일반	-	-	-	15% 이상

3. 관련법규 검토

가. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

구분	주요내용	비고
제1조 (목적)	• 국토의 이용·개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 함	-
제2조 (용어의 정의)	• 도시관리계획 - 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획 - 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역, 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획 - 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획 - 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획 - 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획 • 도시계획시설 - 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설을 말함 • 도시계획사업 - 도시계획시설사업 -『도시개발법』에 따른 도시개발사업 -『도시 및 주거환경정비법』에 따른 정비사업	-
시행령 제71조 (건축제한)	[준주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물] 1. 건축할 수 있는 건축물 가.「건축법 시행령」 별표1 제1호의 공동주택 나.「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 다.「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외)	-
시행령 제84조 (건폐율)	• 용도지역에서의 건폐율의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 특별시·광역시·시 또는 군의 조례로 정함 • 준주거지역 : 70%이하	-
시행령 제85조 (용적률)	• 용도지역에서의 용적률의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 특별시·광역시·시 또는 군의 조례로 정함 • 주거지역 : 200%이상 ~ 500%이하	-

나. 도시 및 주거환경정비법

구분	주요내용	비고
제1조 (목적)	• 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는데 이바지함을 목적으로 함	-
제2조 (용어의 정의)	• 재건축사업 - 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업 • 정비구역 - 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시)에 따라 지정 · 고시된 구역 • 정비기반시설 - 도로 · 상하수도 · 구거(溝渠: 도랑) · 공원 · 공용주차장 · 공동구(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 공동구를 말한다. 이하 같다), 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열 · 가스 등의 공급시설로서 대통령령으로 정하는 시설 • 공동이용시설 - 주민이 공동으로 사용하는 놀이터 · 마을회관 · 공동작업장, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설	-
제9조 (정비계획의 내용)	• 정비계획 내용 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거 3. 도시 · 군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 생략~ 11.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항	-
제54조 (재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)	① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다.	-

4. 개발여건분석

가. 용산구 여건분석

1) 자연환경

○ 지리적 특성

- 용산구는 서울시의 중앙부에 위치하고 있으며, 남쪽으로 한강, 북쪽으로는 남산, 중구, 서쪽으로는 마포구, 동쪽으로는 성동구가 위치하고, 한강을 잇는 6개의 한강대교와 경부철도가 있어 서울도심을 잇는 관문이며 교통의 요충지임
- 관내에 미 8군 기지를 비롯하여 이태원 관광특구 등이 있고 또한 용산구는 경부고속철도의 중앙역사로서의 기능을 담당할 용산역과 첨단전자산업의 중심인 용산전자상가 등이 존재함

○ 기후현황

- 온대성기후로 여름의 고온다습, 겨울의 한랭건조의 특성을 보임
- 서울의 연평균 기온은 14.1℃이며, 용산구는 14.7℃로 조금 높음

기상개황

구분		2019	2020	2021	2022	2023	평균
기온(℃)	평균	14.3	13.9	14.2	13.8	14.7	14.2
	평균최고	18.8	18.4	19.0	18.4	19.2	18.8
	평균최저	10.3	10.1	10.2	9.8	10.7	10.2
평균 상대습도(%)		59	57	60	63	62.8	
일기 일수	맑음	98	95	86	110	100	
	흐림	94	105	85	93	85	
	강수	80	85	100	85	94	
	서리	48	46	39	37	37	
	안개	4	1	6	1	8	
	눈	24	21	24	31	25	
	뇌전	21	21	28	21	21	
	폭풍	-	-	-	-	-	-

※ 기상청,「기상관측통계」

2) 인문환경

○ 인구현황

- 용산구 2023년 세대수는 107,825세대이며 인구는 227,106인으로 세대수는 일정한 수준으로 증가와 감소를 반복하지만 인구는 매년 감소하는 추세를 보임
- 과거 12년간 용산구의 세대당 인구는 2012년 2.2인에서 2023년 1.98인으로 감소율을 보이고 있으며, 이는 용산구의 인구감소와 1인가구 수 증가에 따른 세대당 인구수가 감소된 것으로 보임
- 65세 이상 고령자는 2012년 이후로 매년 증가하고 있는 추세임

인구 및 세대수 현황

연도	세대수(세대)	인구(인)	세대당 인구 (세대/인)	65세 이상 고령자
2012	110,706	255,294	2.20	33,027
2013	109,361	251,925	2.20	34,017
2014	108,429	249,914	2.18	34,896
2015	107,512	247,909	2.17	35,715
2016	106,607	245,102	2.16	35,915
2017	107,666	244,444	2.13	36,882
2018	108,974	245,090	2.10	37,640
2019	110,126	245,185	2.08	38,791
2020	113,093	244,645	2.03	40,247
2021	111,036	237,285	2.01	39,070
2022	109,805	233,284	1.99	39,037
2023	107,825	227,106	1.97	39,747

※ 용산구 통계연보 2024년

○ 주택현황

• 용산구의 2023년 총 주택수는 77,734호로 이 중 단독주택은 13,370호, 아파트 39,806호, 연립주택 3,921호, 다세대주택 19,978호, 비거주용 건물내주택 659호이며, 총 주택수와 아파트, 다세대주택은 매년 증가하는 추세를 보이는 반면, 단독주택은 매년 감소하는 추세를 보임

주택종류별 현황

년도	합계	종류별 주택수							
		단독주택				아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내 주택
		소계	단독주택	다가구주택	영업 겸용주택				
2019	72,463	14,487	5,129	7,554	1,804	36,181	3,959	17,107	729
2020	74,542	14,064	4,941	7,359	1,764	37,676	3,969	18,124	709
2021	75,739	13,716	4,794	7,193	1,729	38,631	3,911	18,785	696
2022	77,116	13,450	4,698	7,054	1,698	39,805	3,887	19,309	665
2023	77,734	13,370	4,666	7,010	1,694	39,806	3,921	19,978	659

※ 용산구 통계연보(2024년)

○ 공원현황

• 용산구에는 총 107개소의 공원이 분포함(근린공원 6개소, 어린이공원 25개소, 소공원 26개소, 문화공원 6개소, 기타 44개소)

공원현황

구분	계	근린공원	도시자연공원	문화공원	어린이공원	소공원	기타
개소	107(4)	6(3)	-(1)	6	25	26	44
면적 (단위:천㎡)	1,773.8	555.2	54.9	37.9	44.4	43.9	1,037.4

※ 용산구 통계연보 2024년, 공원수의 ( )내는 타구지역에 포함되는 숫자임

〈효창 공원〉



〈용산 가족공원〉



〈이촌 한강공원〉



〈용산 공원〉



○ 토지현황

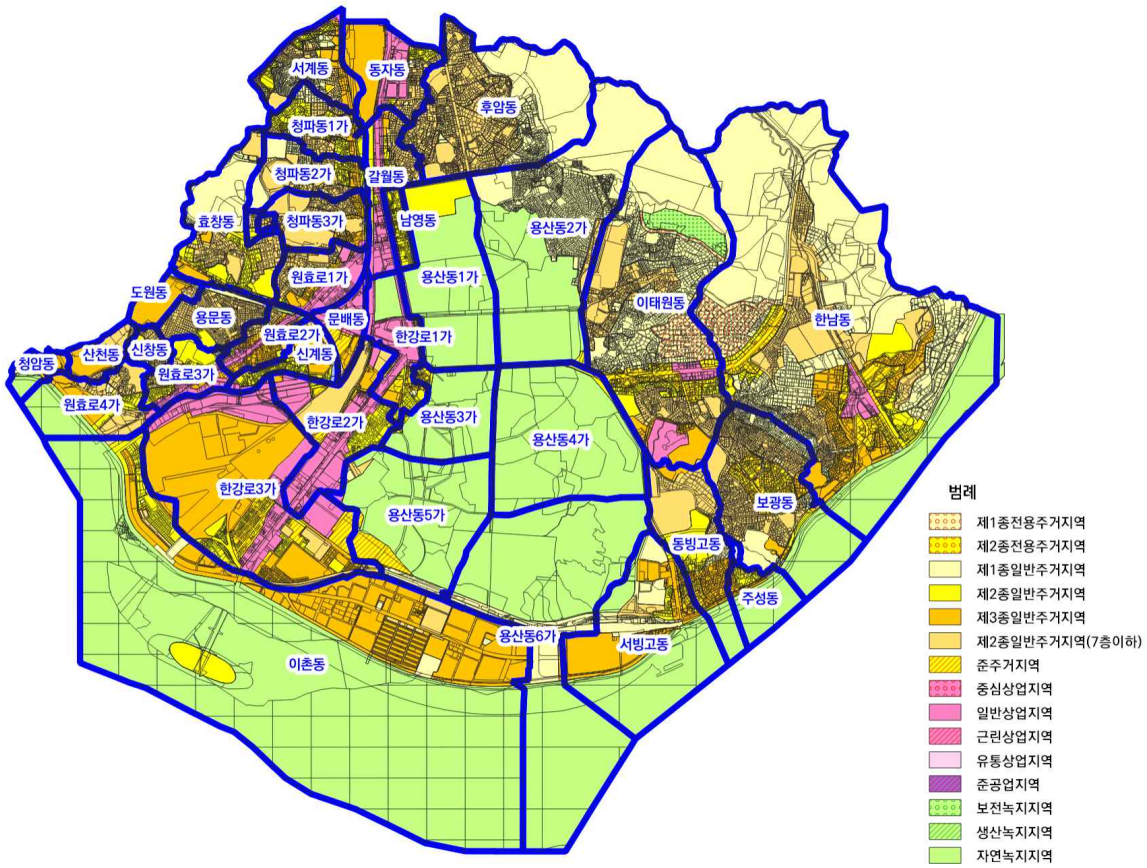
- 용산구 지목별 토지이용현황에 있어서 총 면적 21,867,577㎡(100.0%) 중 대지 10,085,428㎡(46.1%), 하천 4,760,507㎡(21.8%), 도로 2,515,793㎡(11.5%), 임야 1,602,504㎡(7.3%) 등 대지가 가장 많은 비율을 차지하고 있음
- 그 밖에 철도용지, 잡종지, 종교용지, 주차장 등 기타(9.8%) 비율을 차지하고 있음

지목별 토지이용 현황

구분	합계	공원	학교용지	대지	구거	도로	임야	하천	기타
면적(㎡)	21,867,577	139,743	528,228	10,085,428	86,931	2,515,793	1,602,504	4,760,507	2,148,444
구성비(%)	100.0	0.6	2.4	46.1	0.4	11.5	7.3	21.8	9.8

※ 용산구 통계연보 2024년

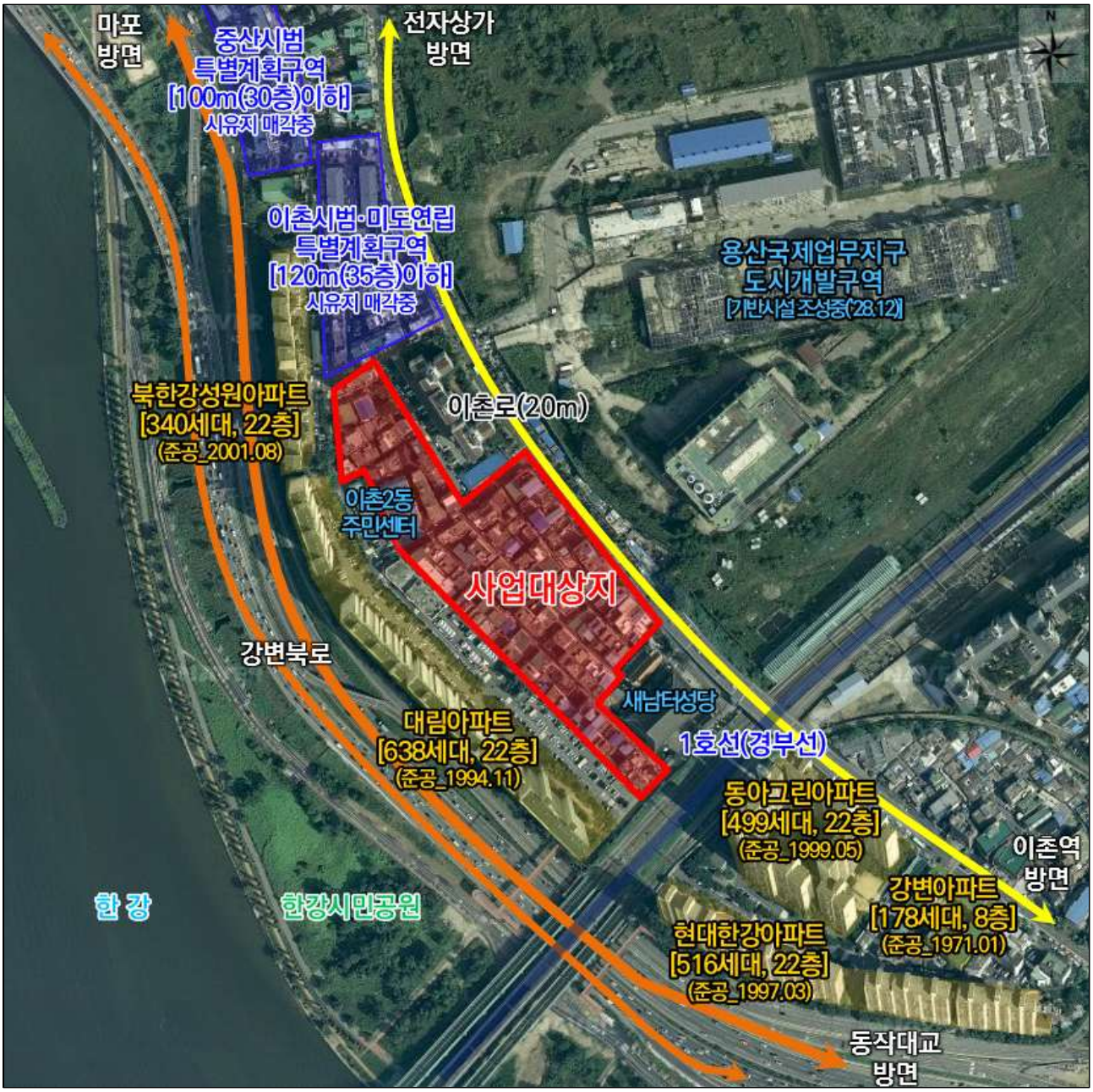
토지이용현황도



나. 주변지역 현황

1) 입지현황

- 대상지는 용산구 남측 한강변에 위치하고 있으며, 이촌동 지역은 노후·불량건축물이 밀집한 주거지역으로 주거환경이 매우 열악한 지역임
- 교통가로망은 이촌로, 원효로, 한강대로, 강변북로가 위치하고 있어 교통접근성이 양호하며, 용산역(1호선), 신용산역(4호선), 경의중앙선이 근접해 있는 지역으로 대중교통이 매우 편리한 지역임



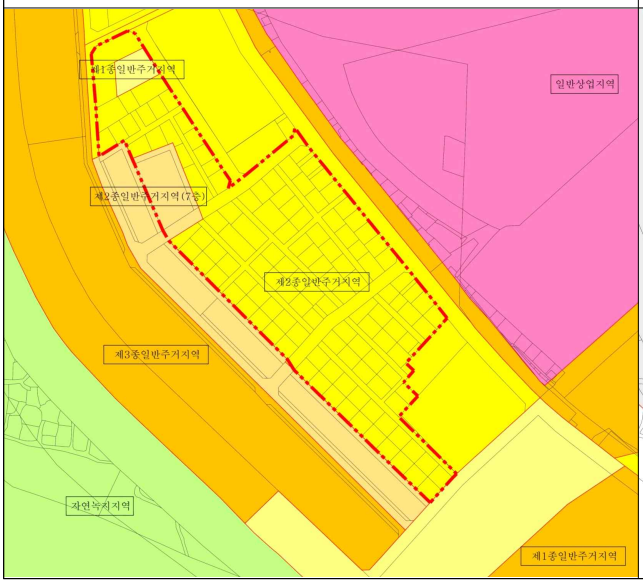
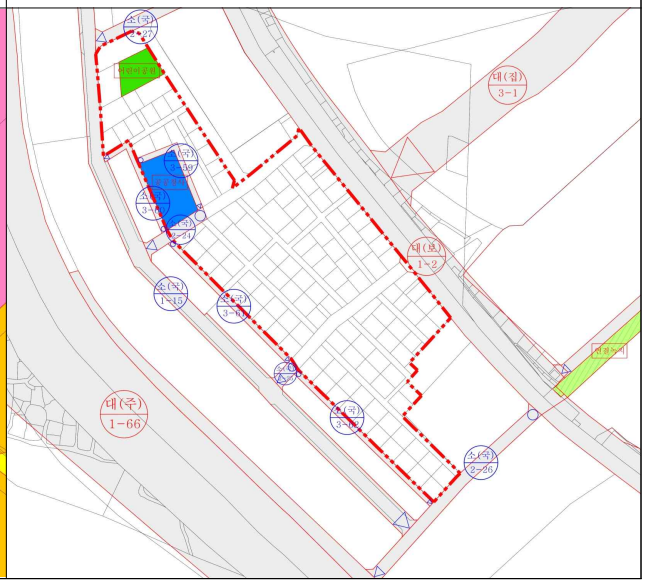
2) 주변 도시관리계획 현황

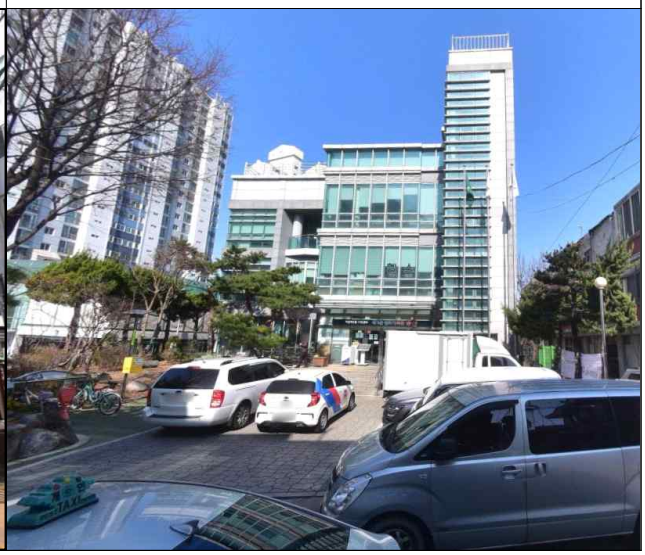
○ 용도지역·지구

- 대상지는 제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역으로 혼재지역이며, 용도지구는 대상지 내 해당사항이 없음

○ 기반시설

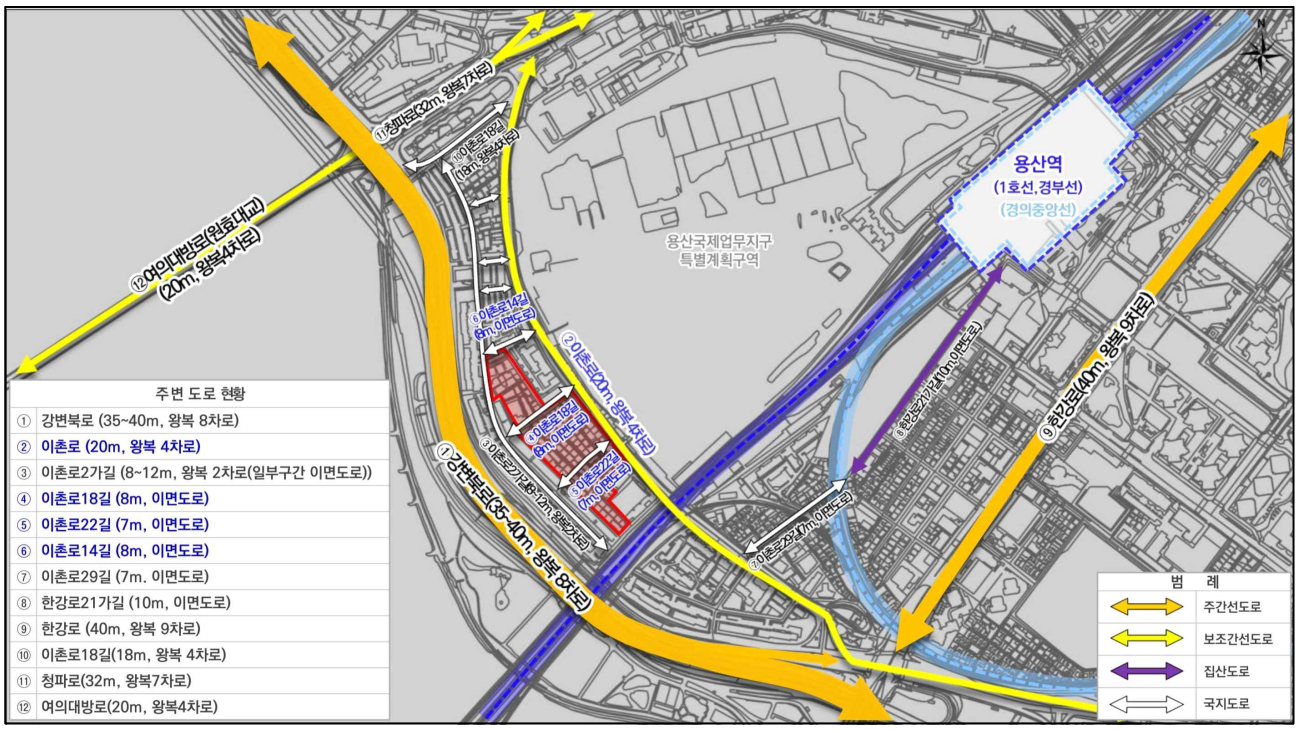
- 대상지 내 어린이 공원(새싹공원)이 위치하고 있으며, 대상지 동측으로 이촌로, 서측으로는 강변북로가 위치하고 있음

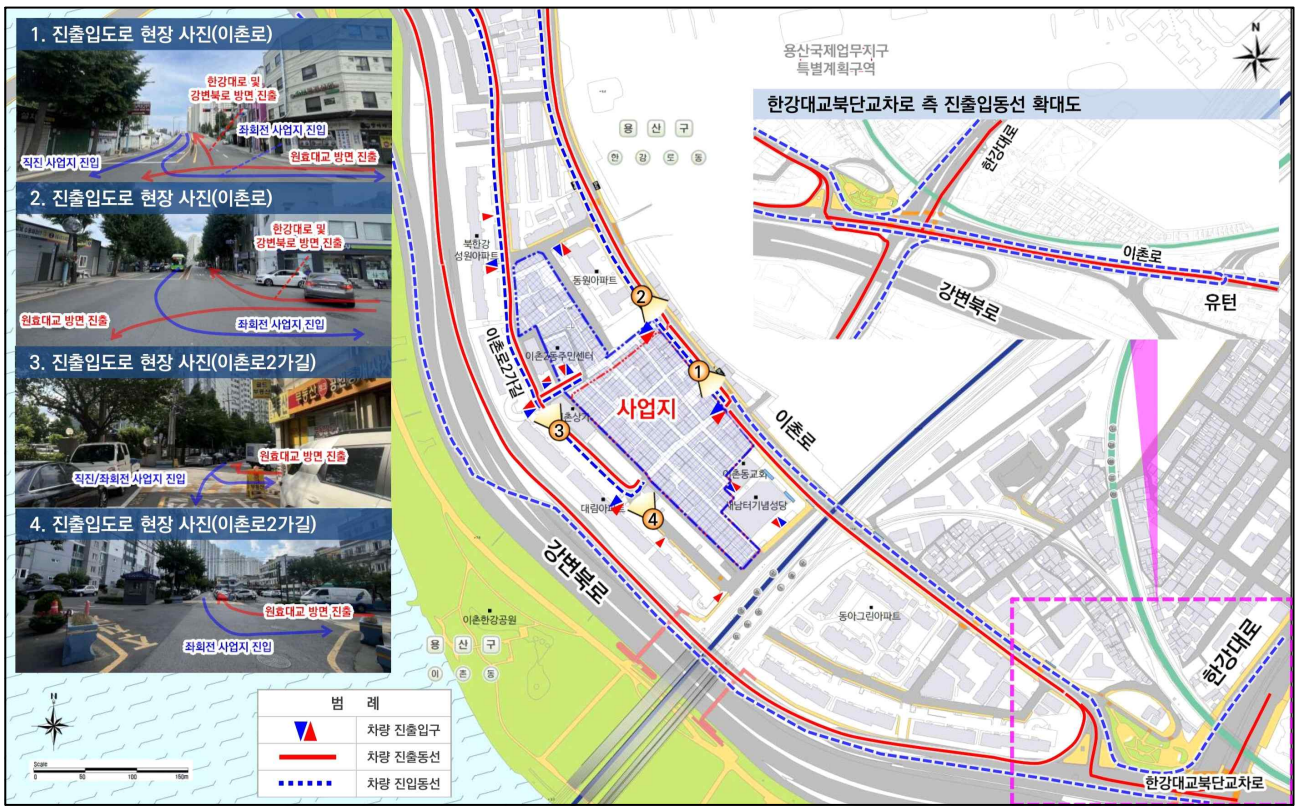
용도지역 현황	도시계획시설 현황
	

어린이공원(어린이집) 현장사진	공공청사(이촌2동 주민센터) 현장사진
	

3) 교통체계 현황

- 대상지 주변 도로망으로는 이촌로, 강변북로가 인접해 있으며, 대상지 주변으로 원효로, 한강대로 가로망이 형성되어 있음





다. 대상지 여건분석

1) 토지이용 현황

○ 지목별 토지이용현황

- 계획구역 내 지목별 토지이용현황은 전체 143필지(25,113.4㎡) 중 대지가 138필지(19,852.4㎡), 도로가 4필지(4,712.6㎡), 공원이 1필지(548.4㎡)지목별 토지이용 현황도로 전체 면적에서 대지가 차지하는 비율이 79.1%로 가장 많이 차지하고 있음

구분	계	대지	도로	공원
필지수(필)	143	138	4	1
면적(㎡)	25,113.4	19,852.4	4,712.6	548.4
구성비(%)	100.0	79.1	18.8	2.2

지목별 토지이용 현황도

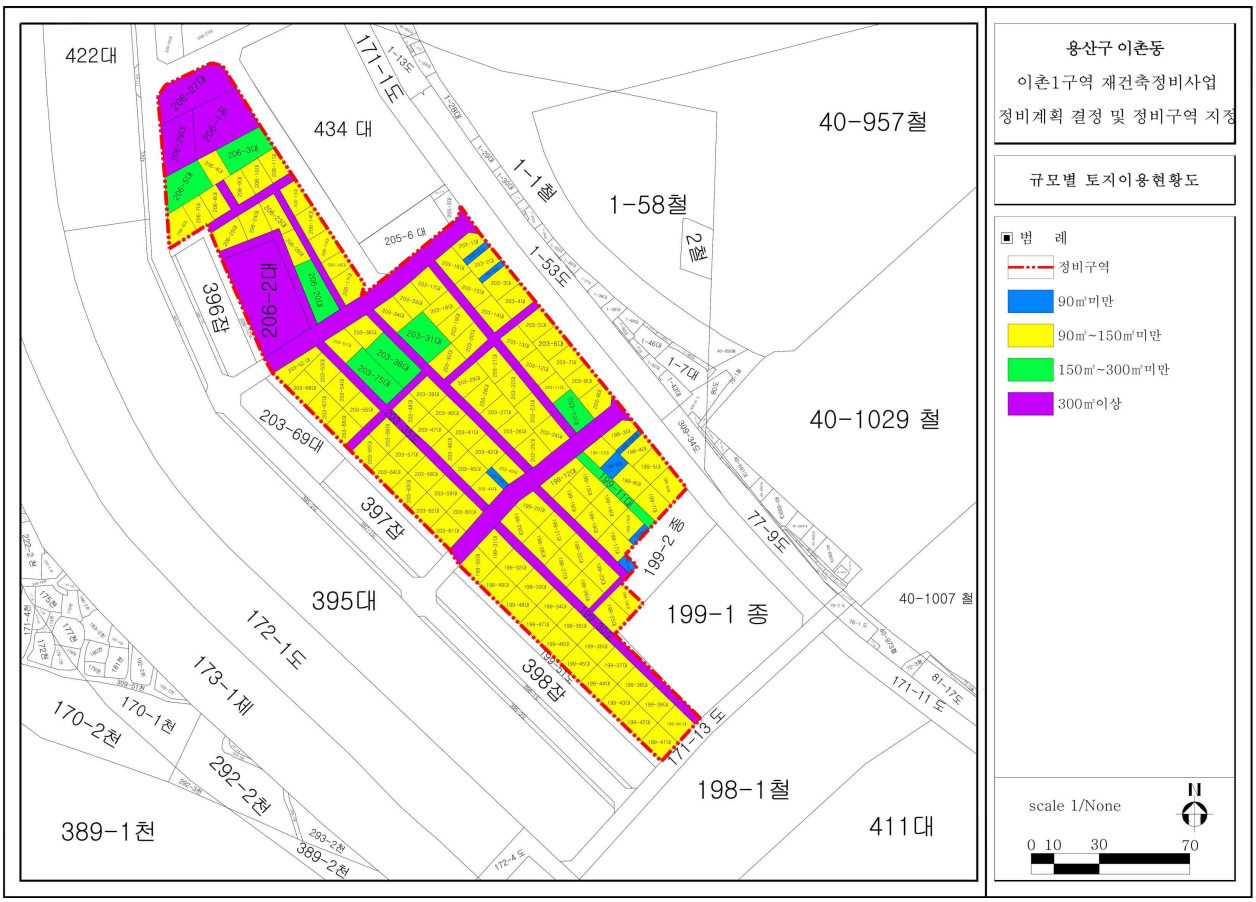


○ 규모별 토지이용현황

• 규모별 토지이용 현황은 전체 143필지(23,543.8㎡) 중 150㎡미만이 127필지(15,999.1㎡)로 전체 면적에 63.7%로 가장 많은 면적을 차지하며 과소필지 또한 이에 해당함

구분	계	규모별(㎡)			비고
		150 미만	150 ~ 300 미만	300 이상	
필지수(필)	143	127	8	8	-
면적(㎡)	23,543.8	15,999.1	1,969.0	7,145.3	-
구성비(%)	100.0	63.7	7.8	28.5	-

규모별 토지이용 현황도

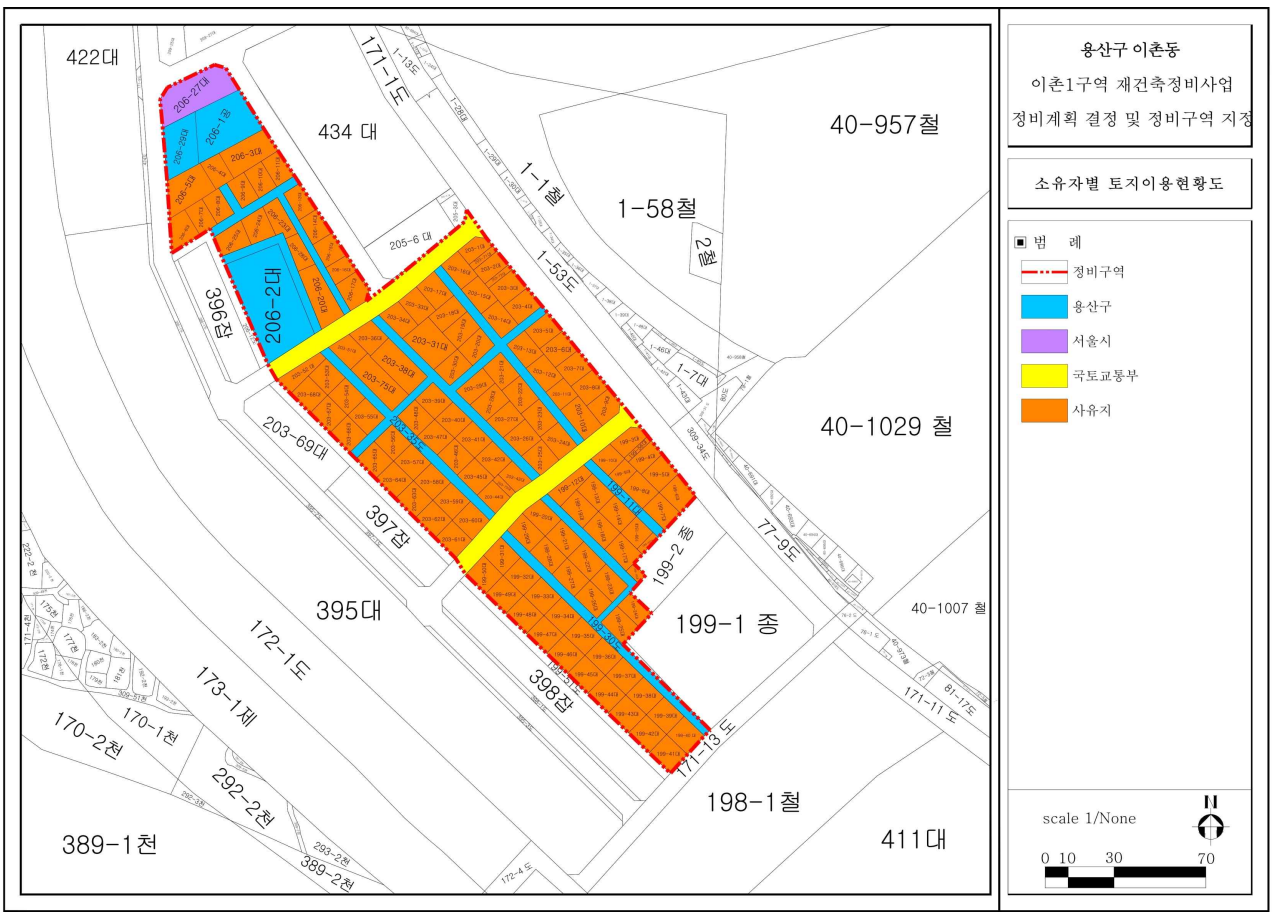


○ 소유자별 토지이용현황

- 토지 소유현황은 전체 143필지(25,113.4㎡) 중 사유지가 134필지(17,787.3㎡)로 전체 면적에 70.8%를 차지하고 있음
- 국·공유지는 9필지(7,326.1㎡) 29.2%로 국토교통부, 서울시, 용산구 소유로 구성되어 있음

구분	계	소유별					비고
		국·공유지				사유지	
		소계	국토교통부	서울시	용산구		
필지수(필)	143	9	1	1	7	134	-
면적(㎡)	25,113.4	7,326.1	1,753.9	464.8	5,107.4	17,787.3	-
구성비(%)	100.0	29.2	7.0	1.9	20.3	70.8	-

소유자별 토지이용 현황도



2) 건축물 현황

○ 용도별 건축물 현황

- 건축물 용도는 계획구역 내 전체 건축물 109개동 중 단독주택이 42개동(38.5%), 공동주택 41개동(37.6%), 근린생활시설 18개동(16.5%), 기타 8개동(7.3%)으로 구성되며, 단독주택이 가장 많은 수를 차지하고 있음
- 기타 8개동(7.3%)은 어린이집, 청소년공부방, 이촌2동주민센터 등이 있음

구분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	기타
동수(동)	109	42	41	18	8
구성비(%)	100.0	38.5	37.6	16.5	7.3

용도별 건축물 현황도

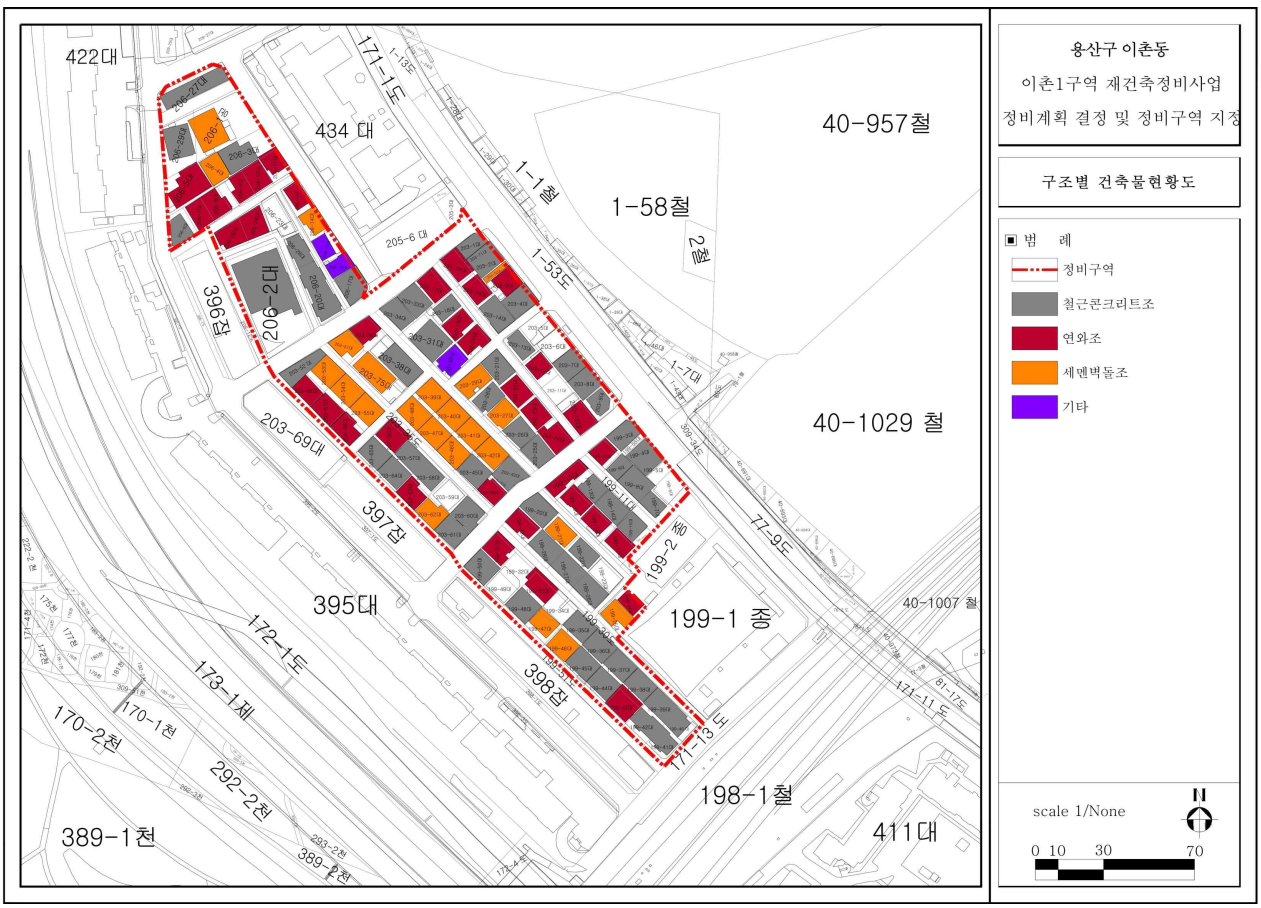


○ 구조별 건축물 현황

• 건축물 구조는 전체건축물 109개동 중 철근콘크리트조 56개동(51.4%), 연와조 34개동(31.2%), 세멘벽돌조 16개동(14.7%), 기타구조 3개동(2.8%)으로 구성되어 있음

구분	계	구조별			
		철근콘크리트조	연와조	세멘벽돌조	기타
동수(동)	109	56	34	16	3
구성비(%)	100.0	51.4	31.2	14.7	2.8

구조별 건축물 현황도

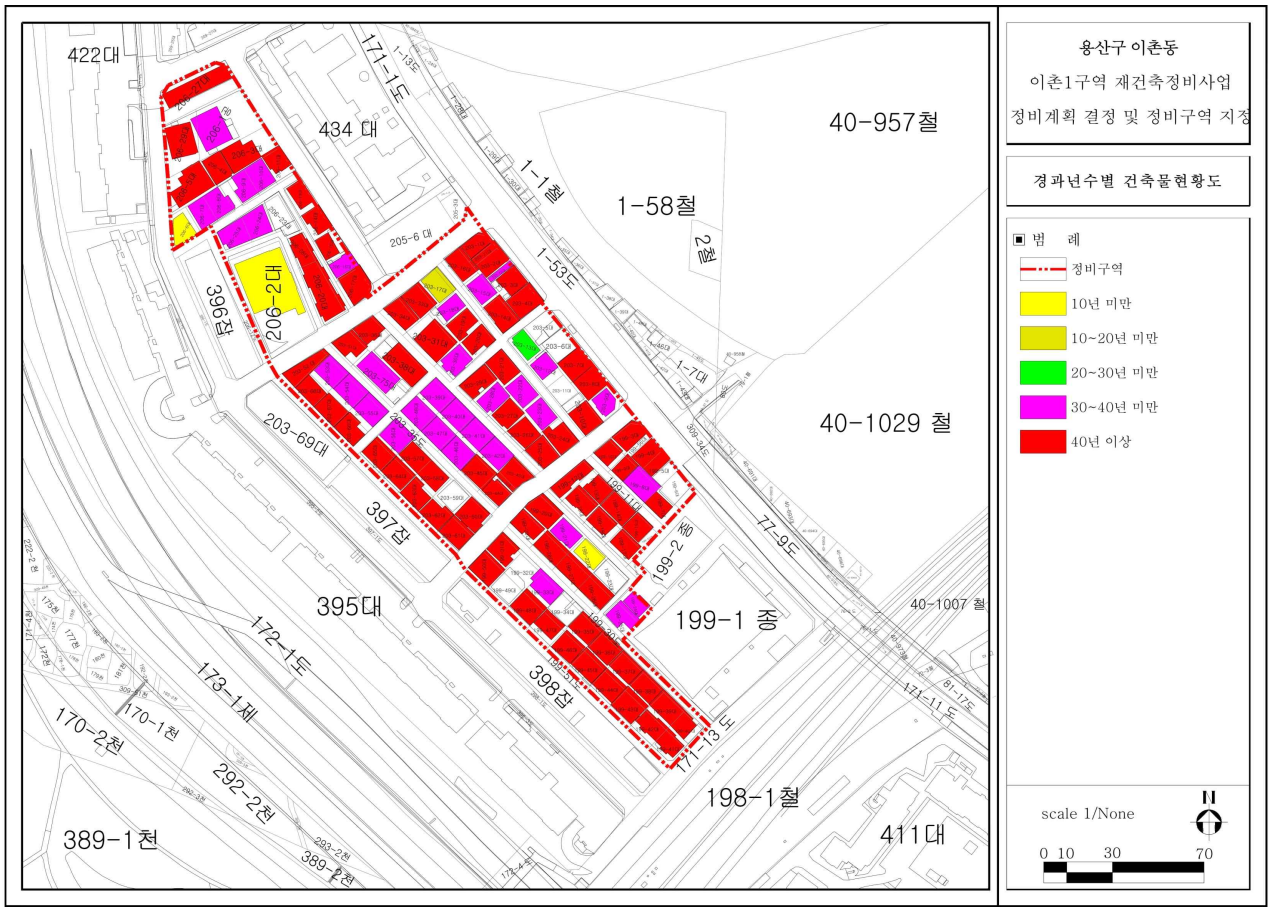


○ 경과년수별 건축물 현황

- 건축물 구조는 전체건축물 109개동(100%) 중 10년 미만 3개동(2.8%), 10~19년 1개동(0.9%), 20~29년 1개동(0.9%), 30~39 23개동(21.1%), 40년 이상 81개동(74.3%)으로 조사됨(경과년도 기준일 : 2016-12-01)
- 40년 이상 건축물은 81개동으로 전체동수의 과반 이상(74.3%)을 차지하고 있음

구분	계	10년 미만	10~19년	20~29년	30~39년	40년이상
동수(동)	109	3	1	1	23	81
구성비(%)	100.0	2.8	0.9	0.9	21.1	74.3

경과년수별 건축물 현황도

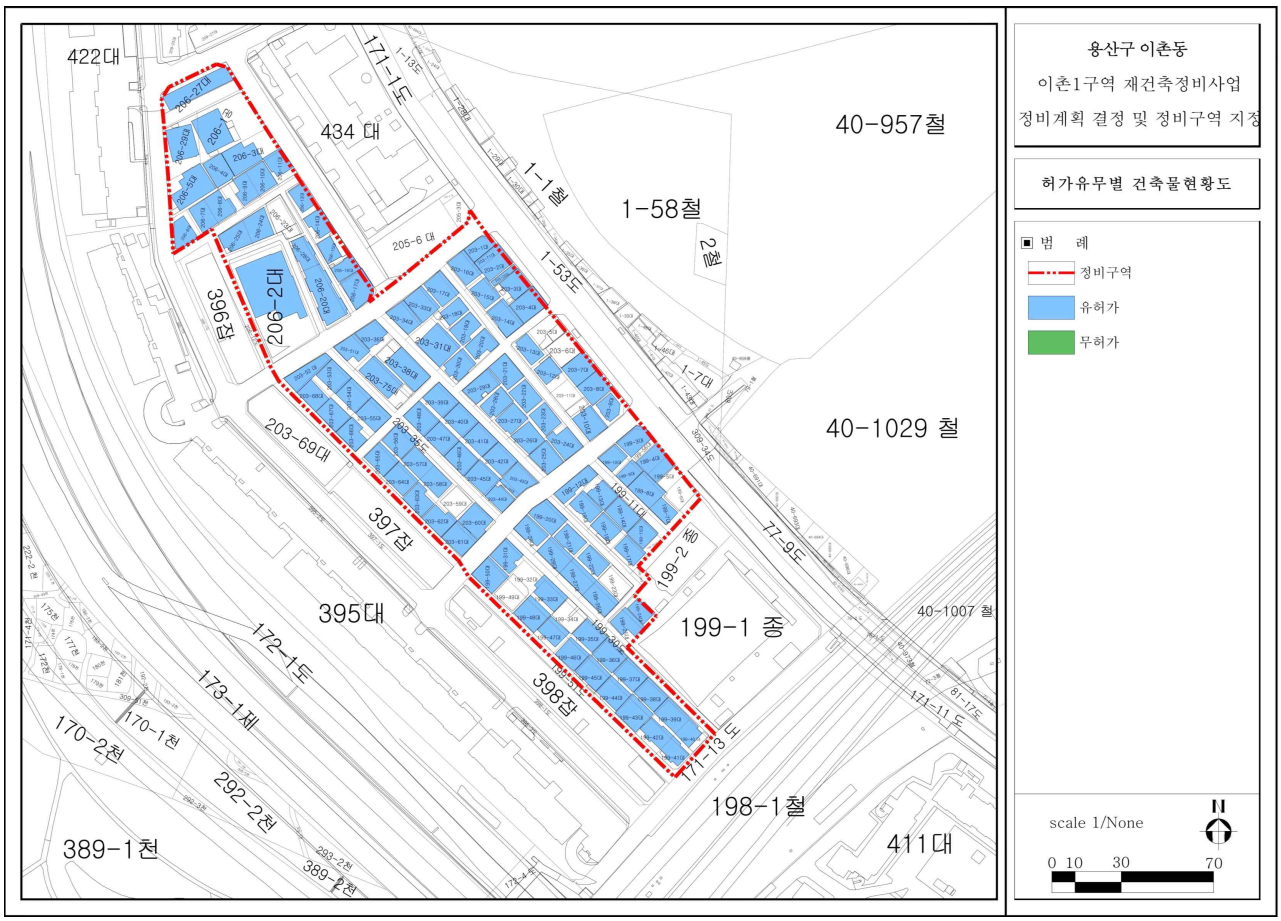


○ 허가유무별 건축물 현황

- 계획구역 내 전체 건축물 109개동 중 109개동(100.0%)은 허가된 건축물로 조사됨
- 기타 사항으로 199-23, 199-33외 7필지는 무허가 건축물대장에서도 확인불가

구분	계	유허가	무허가	비고
동수(동)	109	109	0	-
구성비(%)	100.0	100.0	0.0	-

허가유무별 건축물 현황도

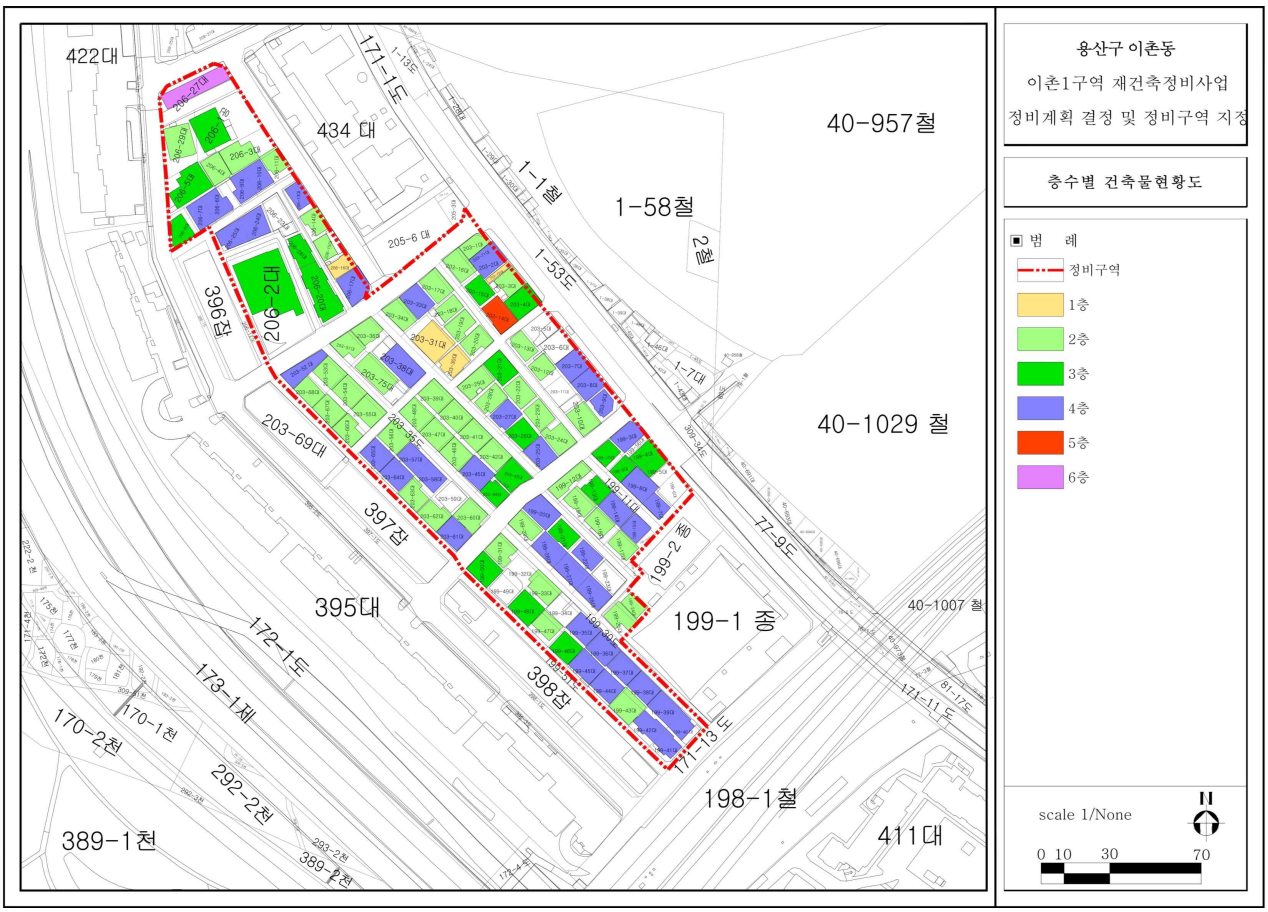


○ 층수별 건축물 현황

- 계획구역 내 전체건축물 109개동 중 1층 4개동(3.7%), 2층 46개동(42.2%), 3층 20개동(18.4%), 4층 37개동(33.9%), 5층 1개동(0.9%), 6층 1개동(0.9%)으로 조사됨

구분	계	1층	2층	3층	4층	5층	6층
동수(동)	109	4	46	20	37	1	1
구성비(%)	100.0	3.7	42.2	18.4	33.9	0.9	0.9

층수별 건축물 현황도



○ 노후·불량 건축물 현황

• 계획구역 내 전체건축물 109개동 중 20년 미만 양호한 건축물은 5개동(4.6%), 20년 이상 노후·불량건축물은 104개동(95.4%)으로 조사되어 노후불량 기준에 충족하는 것으로 검토됨

구분	계	20년 미만 (양호한 건축물)	20년 이상 (노후불량 건축물)
동수(동)	109	5	104
구성비(%)	100.0	4.6	95.4

※ 노후기준일 : 2016년 12월 1일

노후·불량 건축물 현황도



라. 현황종합분석

- 대상지 및 주변지역의 현황 문제점 및 개발 잠재력 등을 분석하여 계획수립에 반영
- 노후건축물에 대한 정비와 토지이용의 효율화로 주거환경 개선을 위한 지역현황 및 지역특성을 감안하여 계획 기준

구분	문제점 / 잠재력	개선방안
입지여건	• 1km이내이내 용산역(1호선, 경의중앙선), 신용산역(4호선) 지하철이 위치해 있으며, 경부선이 통과하고 있음 • 대상지 주변으로는 단독주택 및 공동주택이 위치해 있으며, 새남터성당 및 이촌동 교회 등 종교시설이 주변에 입지하고 있음	• 노후·불량주거지에 대한 정비계획 수립으로 주거환경 개선 • 인근지역의 현황 및 개발계획을 검토하여 개발가능 밀도계획 수립 • 주변 지형과 공동주택을 고려한 스카이라인이 형성과 경관저해 요소를 최소화하는 적정 높이계획 수립
토지이용	• 용도지역상 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역으로 용도지역이 혼재되어 있는 지역임 • 대상지 내 주택이 밀집한 지역으로서 기반시설이 열악한 지역임	• 지역특성에 알맞은 획지분할을 통하여 토지이용의 합리화 도모 • 공동개발을 통한 토지이용의 효율성 제고를 통하여 도로 등 기반시설 및 공공시설 확충을 위한 공간 확보
건축물	• 대상지 내 건축물은 대부분 불량·노후화되어 있어 구조적 안전성 등 문제발생의 원인이 되고 있음 • 비계획적 증·개축으로 인하여 주거환경의 개선 효과 없이 도시미관을 저해	• 불량·노후 건축물에 대한 정비를 통하여 도시미관 향상 및 주민생활여건 개선
교통	• 교통도로망은 이촌로가 인접하고 있으며, 원효로, 강변북로, 한강대로가 주변에 위치하고 있어 비교적 양호한 접근성을 갖추고 있음 • 계획 구역 내 진입도로의 정비불량 및 차량 및 보행통행의 혼재로 보행환경 열악	• 차량 및 보행교통의 원활한 동선체계가 확보된 교통계획 수립

5. 기본구상

가. 계획의 목표 및 방향

1) 계획의 목표

■ 도시 주거환경의 정비 및 개선

○ 노후·불량한 저층단독주택지 재건축을 통한 도시 내 주거환경 개선

○ 정비기반시설의 확충으로 편리하고 쾌적한 정주공간 조성

■ 계획구역 및 주변지역 토지이용의 합리화와 적정 개발 유도

○ 정비구역 및 주변 지역의 기반시설 용량에 부합하는 적정 개발유도

○ 무분별한 개발규모 확대에 대하여 관련 법규, 정비기반시설, 도시경관 등을 종합적으로 고려하여 개발가능규모 조절

2) 중점착안사항

미래상	중점착안사항
주변지역 주민의 요구에 적극적 대응이 가능한 주거단지	주거환경의 변화에 따른 탄력적 대응이 가능하도록 공공성의 유지관리가 가능한 주거단지 조성
여건변화를 감안한 미래지향형 주거단지	변화 예측에 따른 주거유형 제시 자원절약형 주거단지 조성
기반시설용량과 개발용량이 조화된 시범적 주거단지	기반시설 확충·정비 주변지역 개발사업에 시범적 모델제시

3) 계획 지표설정

○ 계획인구

- 본 계획구역 내 2030년 목표연도의 인구는 공동주택 조성계획에 따른 수용인구 1,766인, 세대수는 806세대로 설정

○ 개발밀도

- 개발밀도는「이촌1구역 특별계획구역」지침상 상한용적률 300%이하, 준주거지역으로 계획함에 따라「도시 및 주거환경정비법」에 의거하여 공공주택 건설에 따른 법적상한용적률 500% 이내에서 설정

구분	인구(인)	가구수(호)	인구밀도(인/ha)	비고
현황	1,141	521	484.6	-
계획	1,766	806	703.2	세대당 2.19명

나. 기본구상

1) 토지이용구상

○ 기본방향

- 주변지역의 토지이용현황을 감안한 용도배분 구상
- 지속가능한 개발을 위하여 환경친화적 공동주택 배치구상 도모
- 용산국제업무지구와 연계되는 교통체계구축 및 오픈스페이스의 공공성 정립

○ 토지이용구상

- 계획구역 및 주변지역의 부족한 정비기반시설 및 공공시설 확충
- 주동배치는 주변 대규모개발지 및 통경축을 고려하여 합리적인 배치 도모

2) 교통처리구상

○ 기본방향

- 계획구역 주변도로 및 보행체계와 합리적으로 연계되는 교통처리 구상
- 계획구역 내 보행안전성 확보 및 주요시설 간 연결도모
- 공동주택 개발에 따른 교통성검토를 시행하고 그 결과를 교통처리계획에 반영

○ 교통처리구상

- 계획구역 내 주동과 진출입구 주요시설을 연결하는 보행동선 구축
- 단지 내 차량의 지상통행을 최소화할 수 있도록 구상
- 보행의 안전성을 확보하고 차량동선과 상충되는 구간은 보행이 우선하는 교통처리구상

3) 녹지구상

○ 기본방향

- 계획구역 내 충분한 녹지 공간 확보로 환경 친화적인 주거단지 조성
- 계획구역 내 면적요소와 선적요소의 오픈스페이스가 유기적으로 연계되는 공원·녹지축 구상
- 계획구역 및 주변지역 주민의 다양한 형태를 수용하는 여가공간 조성

○ 녹지구상

- 중앙을 중심으로 한 주민공유 및 접촉 공간 배치구상
- 휴게시설 조성으로 보행동선의 단조로움 탈피하고 휴식 공간 제공

6. 부문별 계획

가. 토지이용계획

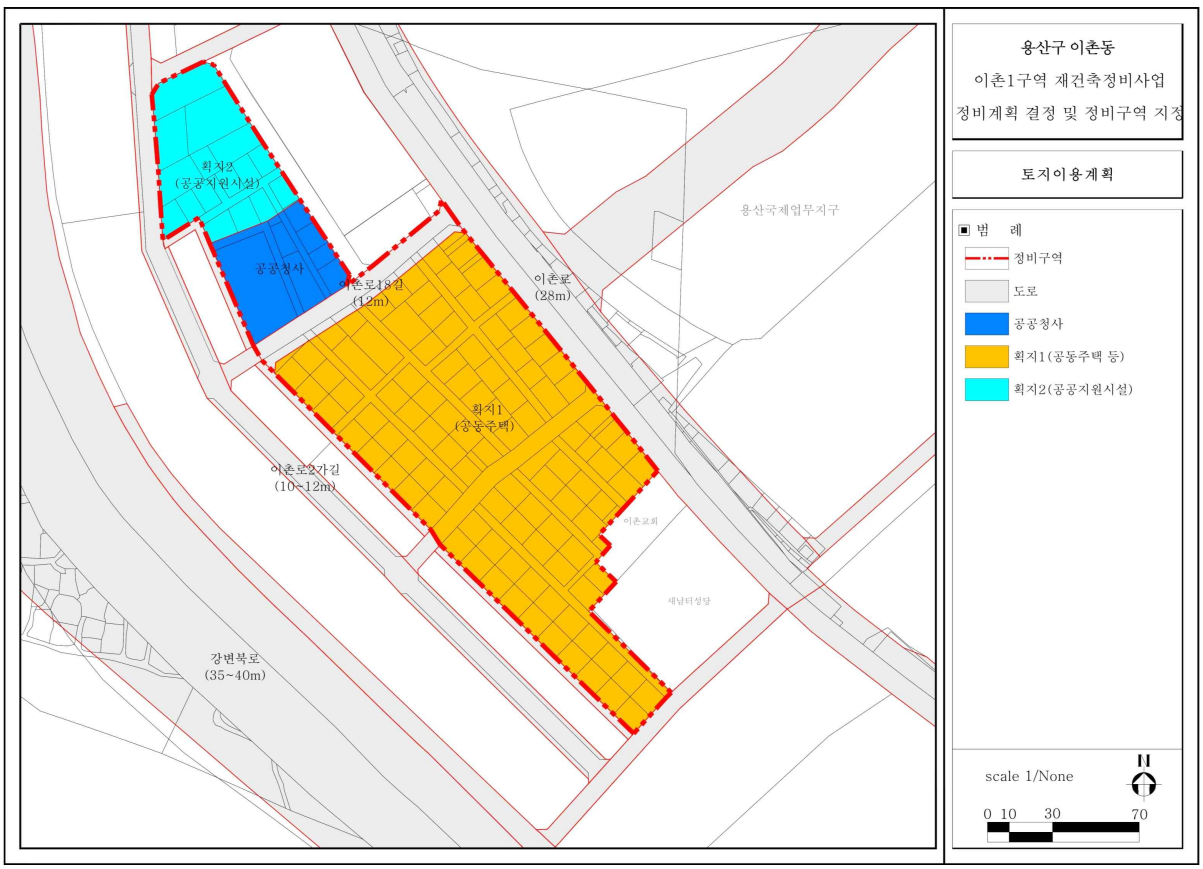
○ 계획인구 수용을 감안한 적정규모의 공동주택 및 부대복리시설 계획

○ 지역주민들이 이용할 수 있도록 공공시설 기부채납 계획

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		25,113.4	100.0	-
정비기반시설 등	소계	3,708.3	14.8	-
	도로	1,356.4	5.4	-
	공공청사	2,351.9	9.4	-
획지	소계	21,405.1	85.2	-
	획지1	17,836.2	71.0	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	3,568.9	14.2	공공지원시설(서울시)

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

토지이용계획도



나. 도시계획시설 설치계획

○ 중로 1-160호선은 획지계획을 고려하여 일부 도로선형 변경

○ 기존 어린이 공원은 합리적인 토지이용계획 수립을 위해 폐지하였으며, 공공청사(이촌2동주민센터)는 용산국제업무지구와 인접한 지역으로 향후 행정수요 대응 및 공공청사를 확장하고자 변경함

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	2	20~35.5	보조 간선도로	1,279	한강교북단	한강로3가 29-2	일반 도로	-	내고제23호 (`52.03.25)	이촌동길
변경	대로	1	2	20~35.5	보조 간선도로	1,279 (160)	한강교북단	한강로3가 29-2	일반 도로	-	-	도로선형 일부변경
기정	소로	2	24	8	국지도로	46	이촌동 203-52	이촌동 203-69	일반 도로	-	서고제423 (`05.12.29)	-
변경	중로	3	1	8~12	국지도로	129 (111)	이촌동 203-1	이촌동 203-69	일반 도로	-	-	도로연장

※ ( )는 구역 내 연장임

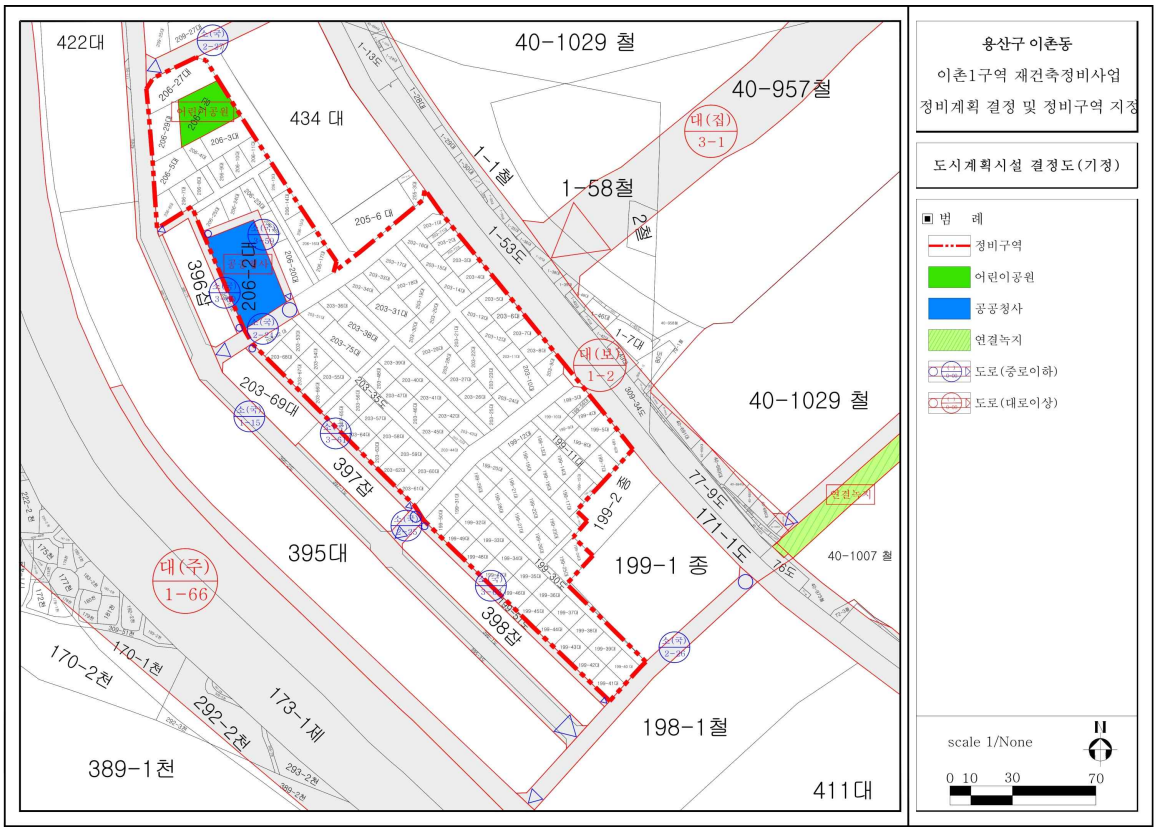
2) 공원 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	공원	어린이공원	이촌동 206-1	480.0	감) 480.0	-	서고제52 (92.02.29)	새싹공원

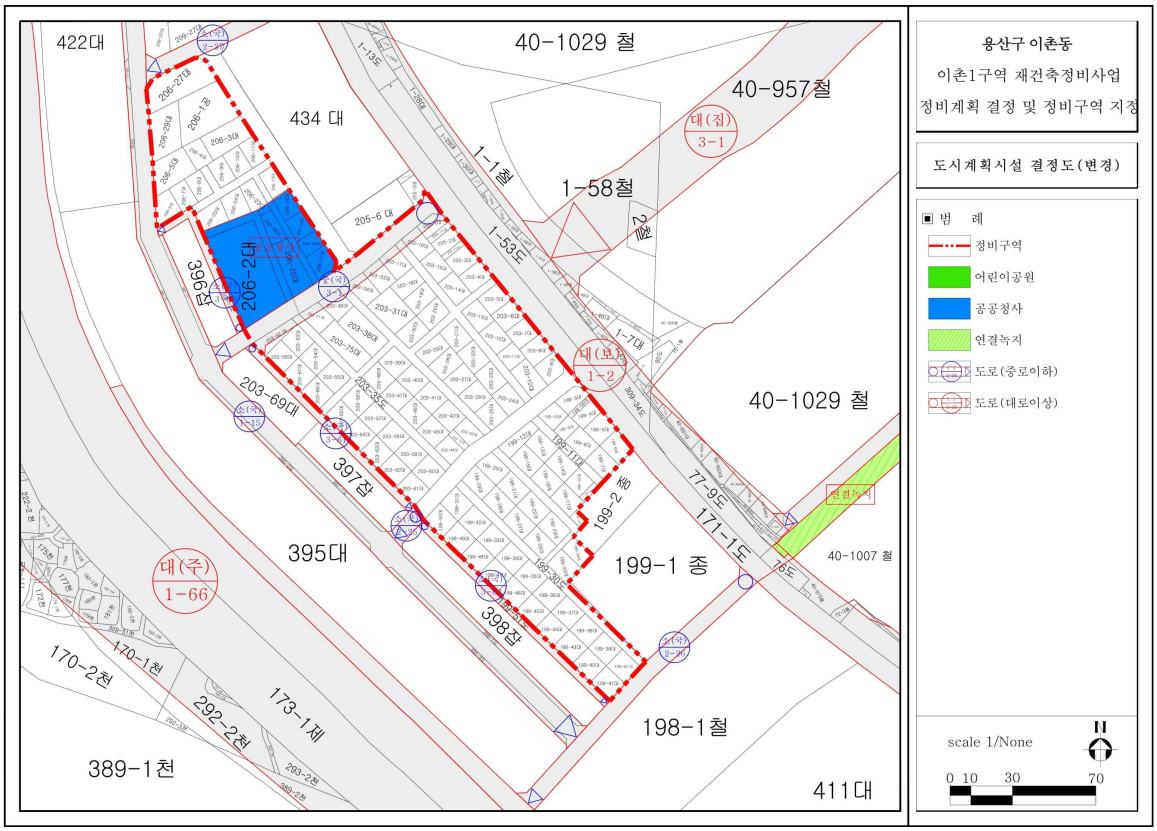
3) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공공청사	-	이촌동 206-2	1,089.9	증) 1,262.0	2,351.9	서고 제423호 (`05.12.29)	용산구

도시계획시설 결정도(기정)



도시계획시설 결정도(변경)



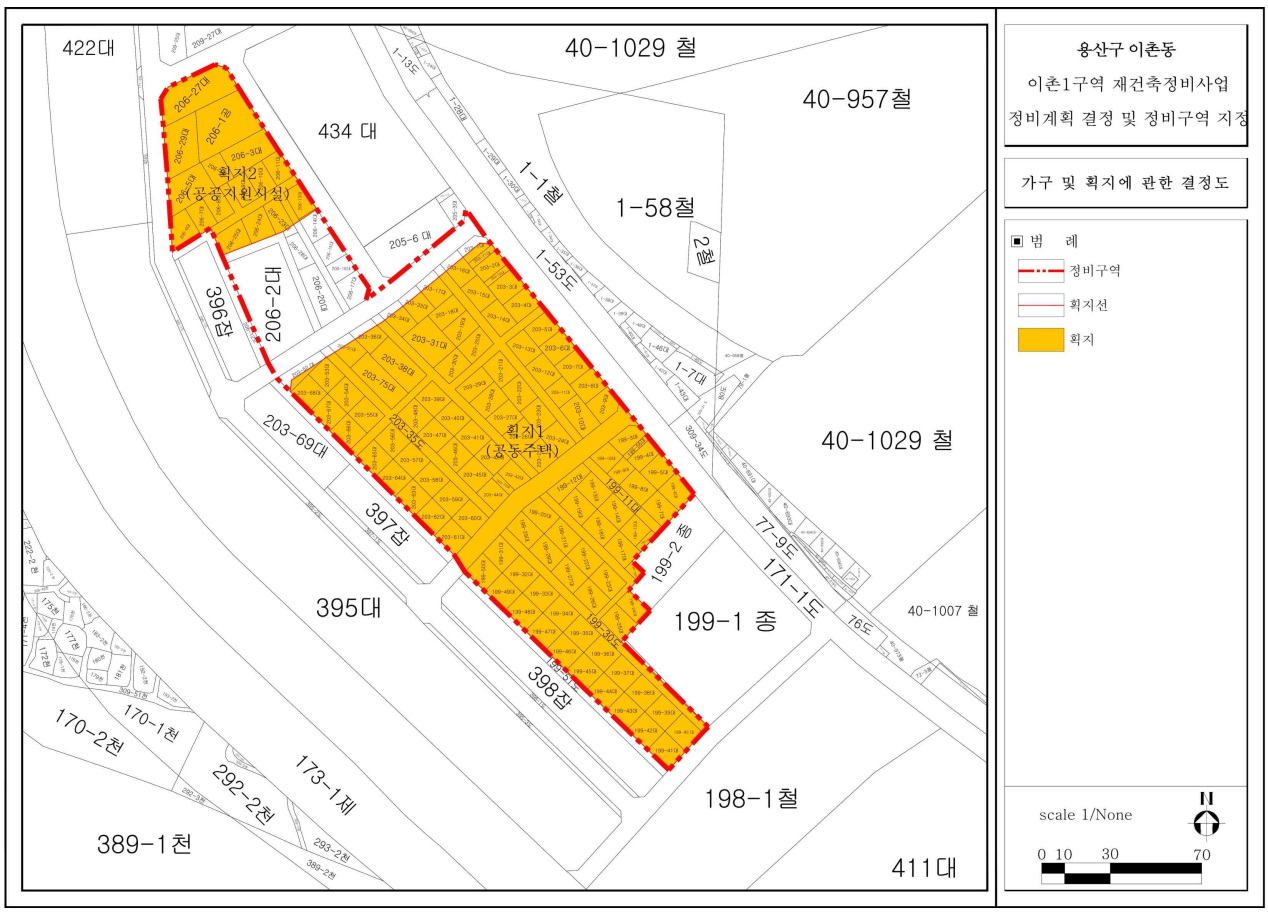
다. 가구 및 획지에 관한 계획

○ 정비구역 전체를 하나의 가구단위로 설정하여 구역 내 합리적인 토지이용계획 수립 및 적정한 기반시설 확보에 따른 획지계획

구분	가구	면적	획지		비고
			위치	면적	
신설	-	-	획지1	17,836.2	공동주택 및 부대복리시설
신설	-	-	획지2	3,568.9	공공지원시설 (서울시)

※ 기반시설은 획지계획에서 제외함

가구 및 획지에 관한 계획도



라. 건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

1) 건폐율 계획

○ 본 사업이 재건축사업임을 고려하여 「서울특별시 도시계획조례」에 의하여 건폐율 준주거지역 25%이하로 계획하여 단지 내 정비기반시설 공간 확보

○ 계획 건폐율 : 23.09%

2) 용적률 계획

○ 용적률 계획은 도시관리계획[용산역 일대 지구단위계획구역 및 계획]결정(변경) 및 지형도면 고시_서고제2026-225호(26.04.23.)]에 의거하여 이촌1 특별계획구역 용적률을 적용함

구분	용적률			비고
	기준(계획)	허용	상한(정비계획)	
중산시범 특별계획구역	-	-	300%	특정관리대상
이촌시범·미도연립 특별계획구역	190%	210%	300%	제2종일반주거지역
이촌1 특별계획구역	**190%**	**210%**	**300%**	**제2종일반주거지역**

※ 세부사항은 특별계획구역 지침 참조

※ 특정관리대상 : 재난 및 안전관리기본법, 특정관리대상시설 등 지정·관리지침에 따른 재난위험시설(D등급)

○ 공공시설 부담기준은 「이촌1 특별계획구역 계획지침도」에 따라 공공시설 부담기준은 15%이상이나, 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 적용함에 따라 20%이상 계획을 수립하였음

구분	공공기여율			
	제2종(7층이하)	제2종일반	제3종일반	준주거
제1종	10%이상	10%이상	20%이상	30%이상
제2종(7층)	-	-	10%이상	20%이상
제2종	-	-	10%이상	**20%이상**
제3종	-	-	-	15%이상

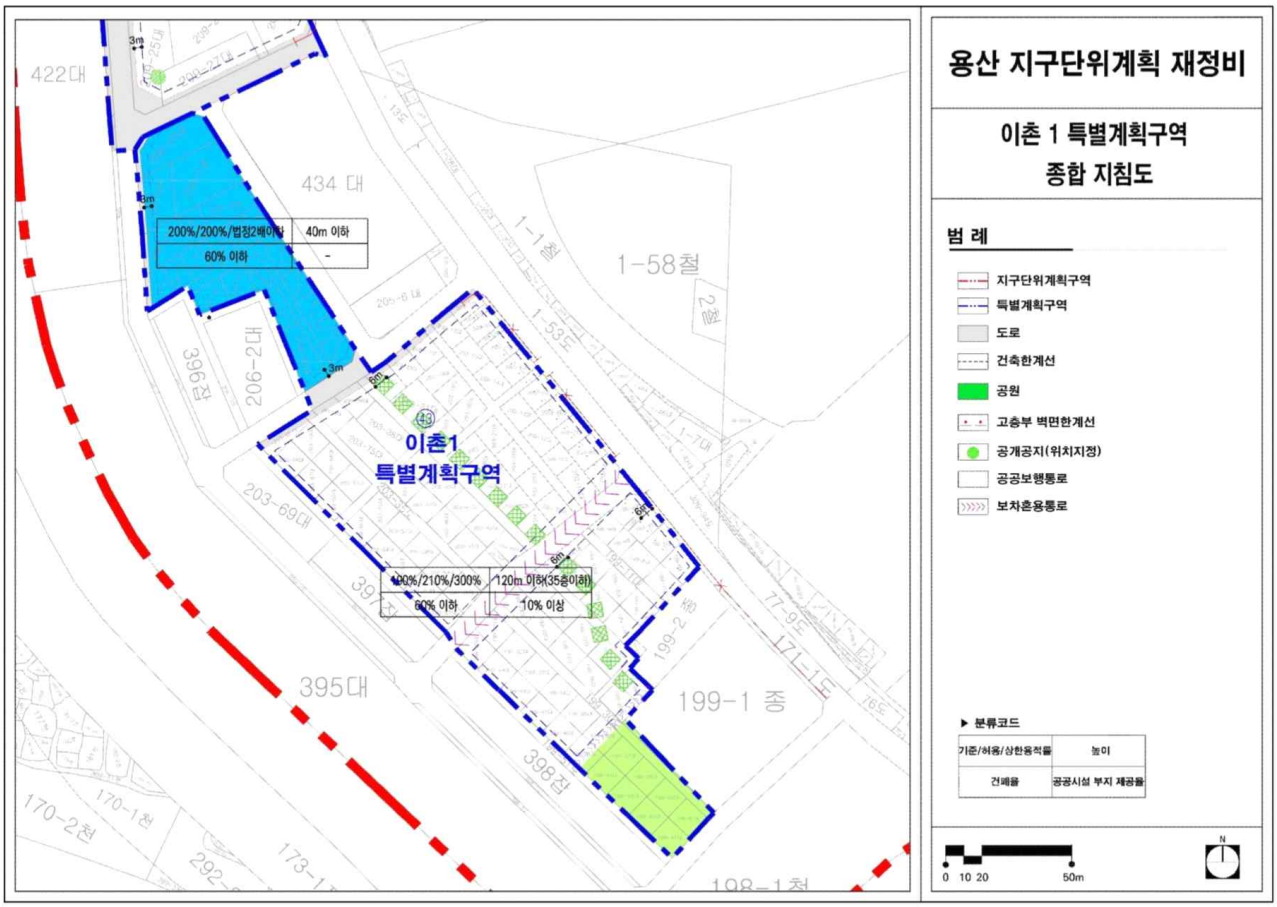
○ 순부담이란 사유토지(국공유지가 매각되는 경우를 포함하되 무상 양여된 경우는 제외)를 공공시설부지로 기부채납하는 것을 의미

▧ 이촌1 특별계획구역 계획지침

구분		계획내용	
용도지역		· 현재 : 제2종일반주거지역 · 정비계획 수립 시 공동주택용지(획지1)는 준주거지역으로 변경	
용도		획지1	· 공동주택 및 부대복리시설 · 비주거 : 지상 연면적의 10% 이상
		획지2	· 복합커뮤니티센터 - 기존 청소년 공부방, 어린이집, 및 부족한 문화·복지시설 복합화
건폐율		· 60%이하	
용적률 (기준/허용/상한)		획지1	· 190% / 210% / 300%이하 ※ 법적상한용적률은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 정비계획수립시 해당 위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있음
		획지2	· 200% / 200% / 법정2배이하
높이		획지1	· 최고높이 120m(35층)이하
		획지2	· 최고높이 30m이하
건축선	건축한계선	· 도로 경계선으로부터 3m 지정	
	고층부 벽면한계선	· 5층이상 : 이촌로변 경계선으로부터 6m 지정	
기반시설확보		· 순부담 : 15%이상 ※ 시설의 종류는 정비계획 수립시 지역에 필요한 시설로 계획	
교통처리계획		· 계획지침도 참조	
기타	공개공지	· 지상부 전면공지 및 이촌2동 주민센터와 연계하여 복합커뮤니티센터 전면부에 공개공지 확보	
	전면공지	· 건축한계선과 연계하여 전면공지 확보	
	비주거(상가)	· 비주거(상가)는 이촌로변에 연도형으로 배치	
	경관	· 한강변 및 주변지역과의 조화로운 건축계획 수립 - 국제업무지구와 조화된 입체적 스카이라인 계획	

※ 정비계획 수립 시 특별건축구역 지정

이촌1 특별계획구역 계획지침도



- 이 하 여 백 -

○ 상한용적률 계획

<table>
<tr><td>구분</td><td colspan="10">산정내용</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토지
이용
계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지1
(공동주택)</td><td>새로 설치하는
정비기반시설</td><td rowspan="2">새로
설치하는
정비기반
시설 내
국·공유지</td><td rowspan="2">대지 내
용도폐지
되는 기존
기반시설
국·공유지</td><td colspan="5">건축물 기부채납</td></tr>
<tr><td>도로</td><td rowspan="2">계</td><td colspan="2">공공지원시설
(서울시)</td><td colspan="2">공공청사
(용산구)</td></tr>
<tr><td>대지</td><td>환산면적</td><td>대지</td><td>환산면적</td></tr>
<tr><td>25,113.4</td><td>17,836.2</td><td>1,356.4</td><td>1,519.5</td><td>3,922.3</td><td>6,894.7</td><td>3,568.9</td><td>2,062.8</td><td>1,263.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="10">• 순부담 면적 = (새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지) + 건축물 기부채납
= (1,356.4㎡-1,519.5㎡-3,922.3㎡) = -4,085.4㎡(유상매입) ※ 도시정비법 제97조 적용
• 건축물 기부채납 면적 = 6,894.7㎡(종상향 면적 대비 38.6%)</td></tr>
<tr><td>(기준)
허용
용적률</td><td colspan="10">• 기준용적률 : 190.0%, 허용용적률 : 210.0%
※ 허용용적률 = 기준용적률(190.0%) + 인센티브로 제공되는 용적률(20.0%) = 210.0%
<table>
<tr><th>구분</th><th>허용용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>합계</td><td>20%</td><td>최대 20%</td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>3%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>우수디자인 및 장수명주택</td><td>10%</td><td>장수명주택 우수등급</td></tr>
<tr><td>돌봄시설</td><td>5%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>세입자 주거대책</td><td>2%</td><td>단독주택재건축 세입자 대책 반영</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="10">• (기준)허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물 × 0.7 × α현금)
= 210% × (1 + 1.3 × 1 × 0.2709 + 0.7 × 0.1157 + 0.7 × 0)
= 300.96% ≒ 300.0%이하</td></tr>
<tr><td>α토지
(1.3)</td><td colspan="10">• 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
= (3,568.9㎡ + 1,263.0㎡) ÷ 17,836.2㎡
= 0.2709</td></tr>
<tr><td>α건축물
(0.7)</td><td colspan="10">• 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
= 2,062.8㎡ ÷ 17,836.2㎡
= 0.1157</td></tr>
<tr><td>α현금
(0.7)</td><td colspan="10">• 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
= 해당사항 없음</td></tr>
<tr><td>가중치</td><td colspan="10">• 사업부지의 용적률에 대한 공공시설 등 제공 부지의 비율의 비율
= 210% ÷ 210% = 1</td></tr>
</table>

○ 건축물 기부채납에 관한 계획

- 산정원칙(건축물 기부채납 환산 산정기준)
  - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조 제1항 및 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 (도시계획국_2025.03.18.) 적용
  - 부지가액 : 2개기관 감정평가자료 평균값(감정평가 자료가 없을시 공시지가의 2배 적용)

$$※\ 환산부지면적 = \frac{공공시설\ 등\ 설치비용(원)}{용적률을\ 완화\ 받고자\ 하는\ 부지가액(원/㎡) \times 2}$$

※ '건축허가 시점 직전 고시된 개별공시지가'로 대체하여 부지가액을 재산정하거나, '감정평가'를 통해 부지가액을 재산정 해야함

※ 공공건축물 공사비는 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024년) 적용

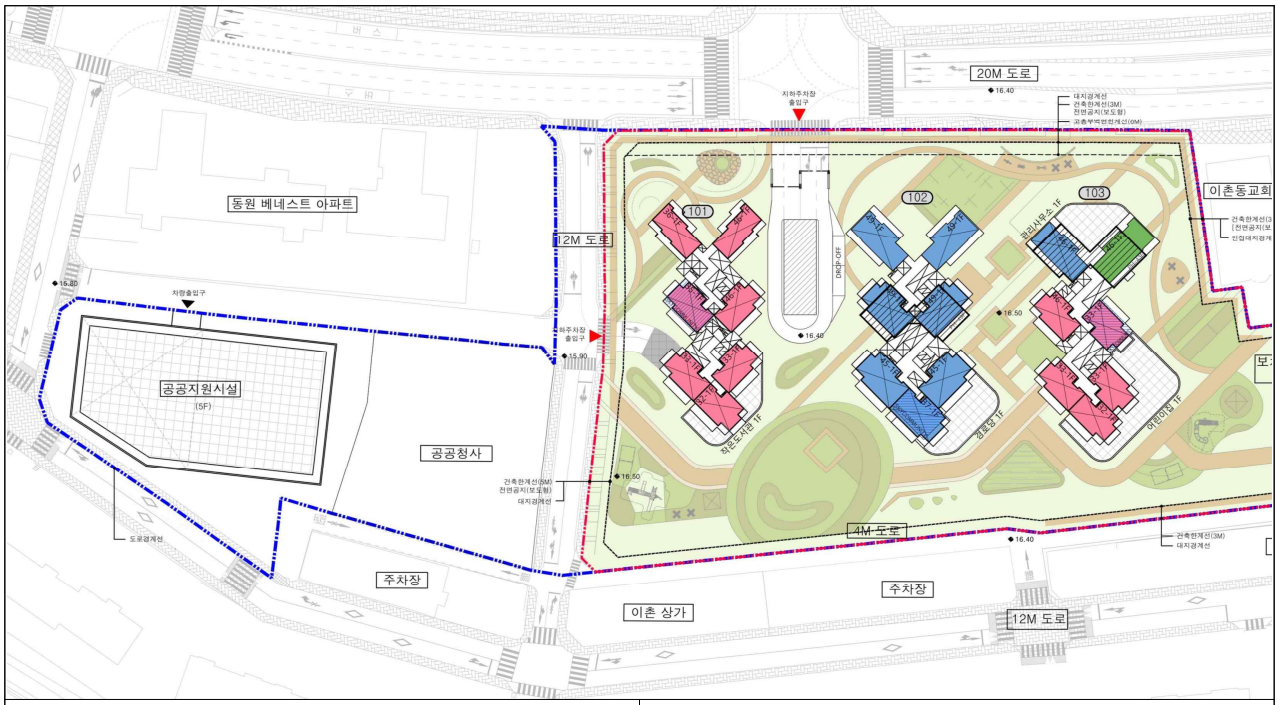
구분	공공지원시설(서울시)
연면적	11,622.0㎡
건축비	3,705,450원/㎡ 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인, 공공업무사무소 5,000㎡초과, 면세적용
설계비	1,804,818,611원 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 (국토교통부)
감리비	445,234,874원 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 (국토교통부)
총 공사비	45,314,793,385원 연면적 × 건축비 + 설계비 + 감리비
부지가액	21,967,336원/㎡ 10,983,668원/㎡(공시지가 가중평균 값) × 2 ※ 개별공시지가 `26.01 기준
환산부지 면적 산정	45,314,793,385원 ÷ 21,967,336원/㎡ 총 공사비 ÷ 부지가액
환산부지 면적	**2,062.8㎡**

※ 건축물 토지환산면적은 도시계획위원회 또는 도시건축공동위원회 심의시 개략적인 산출근거로 인센티브량을 산정하고 인허가시 구체적인 내역서를 작성하여 원가계산 전문기관에 의뢰하여 검증을 받고, 관리청의 확인 후 최종 인센티브량을 결정함에 따라 추후 변경될 수 있음

▮공공지원시설(서울시) 계획(안)

구분	공공지원시설
대지면적	3,568.9㎡
건축면적	2,000.0㎡
연면적	11,622.0㎡
건폐율	56.04%
용적률	249.99%
층수	지하2층, 지상5층
운영주체	서울시청
운영방식	위탁 운영

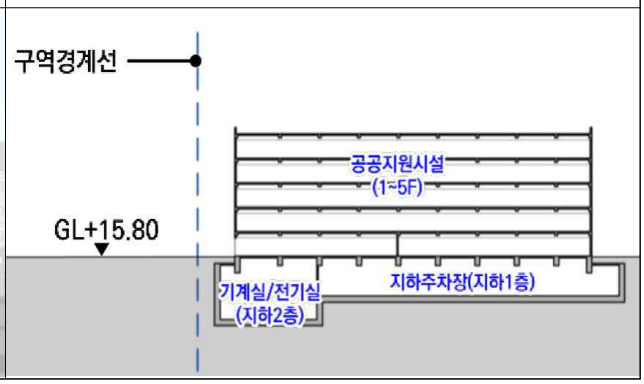
※ 본 계획안은 기본설계, 실시설계 및 인허가 과정에서 변경 될 수 있음



〈입면도〉



〈단면도〉



▌공공시설 부담기준

용도지역		면적(㎡)		순부담기준		순부담 계획(㎡)	비고
기정	변경	면적	완화면적	비율(%)	면적(㎡)		
계		25,113.4	17,836.2	20.00이상	3,567.240이상	6,894.7 (38.6%)	-
제1종일반	준주거지역	548.4	548.4	-	-		기부채납 부지 종상향으로 부담률 제외
제2종(7층)	제2종(7층)	216.7	-	-			용도지역 유지
	준주거지역	1,352.9	1,352.9	-			기부채납 부지 종상향으로 부담률 제외
제2종일반	제2종일반	1,139.7	-	-	-		용도지역 유지
	준주거지역	4,019.5	4,019.5	-	-		기부채납 부지 종상향으로 부담률 제외
		17,836.2	17,836.2	20.00이상	3,567.240이상		-

▌공공시설 부담계획

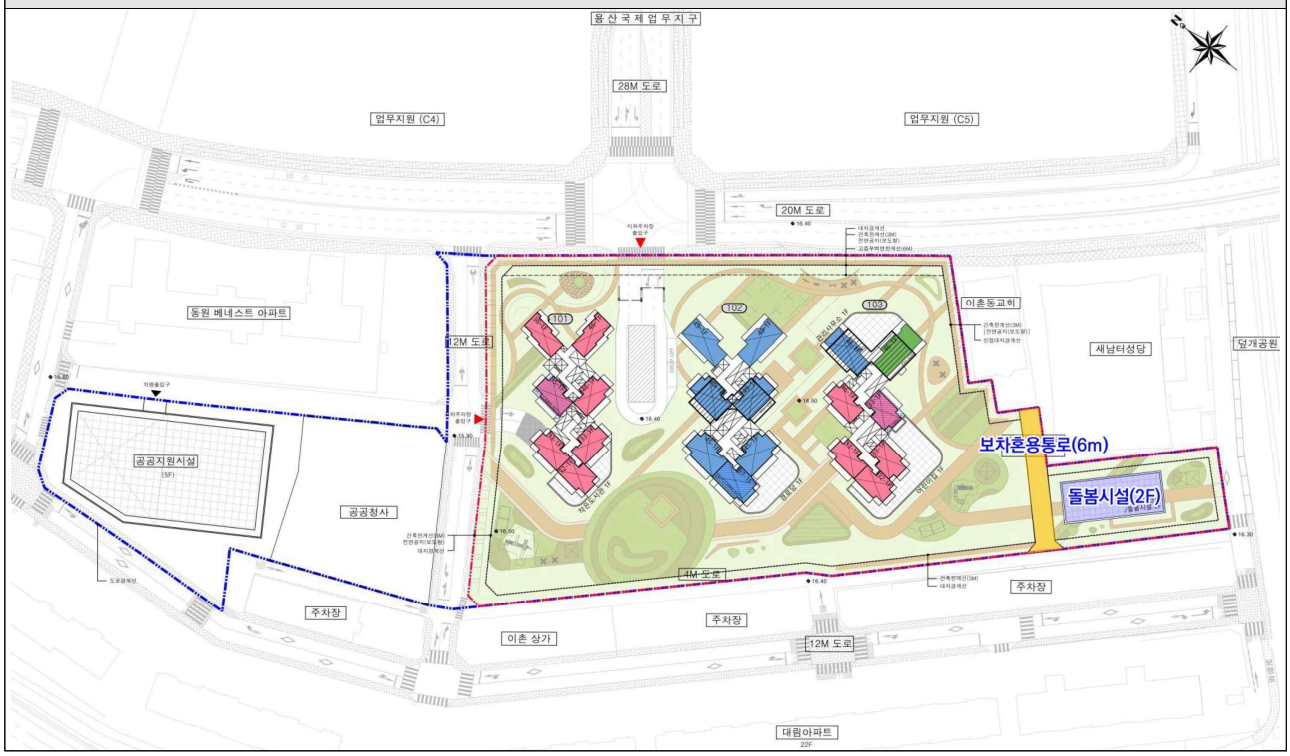
구분			면적(㎡)			
			제2종(7층)	제2종일반	준주거지역	비고
정비 기반 시설	①토지	도로	216.7	1,139.7	-	-
	② 건축물(환산부지면적)	-	-	-	-	-
	③ 무상양도 대상 국·공유지		216.7	687.5	4,537.6	-
	A 합계 (①+②-③)		-	452.2	-4,537.6	4,085.4㎡ 유상매입
기반 시설	④토지 (대지지분 포함)	공공지원시설(서울시)	-	-	3,568.9	-
		공공청사(용산구)	-	-	1,263.0	
	⑤건축물 (환산부지면적)	공공지원시설(서울시)	-	-	2,062.8	-
		공공청사(용산구)	-	-	-	-
	B 합계 (④+⑤)		-	-	6,894.7	-
C 현금			-	-	-	-
[A가 0보다 큰 경우] 순부담 면적 (A+B+C)					-	-
[A가 0보다 작은 경우] 순부담 면적 (B+C)					6,894.7	38.6%계획 (기준 20%이상)

▌허용용적률 인센티브 산정

구분		인센티브 항목	인센티브 (최대20%)	적용 용적률
보행중심 생활공간 조성	공공 보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권*등 설정) -기준용적률×(조성면적/대지면적)×α ※ α=1이하 *지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정) **⇒ 190%×(280.3㎡÷17,836.2㎡)×1=3%**	10%이내	3%
세대 맞춤형 생활환경 개선	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) -기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)×α ※ α=0.10이하 **⇒ 190%×(670.0㎡÷2,518.8㎡)×0.1=5.1%**	5%이내	5%
친환경 친화 안전한 주거지 조성	우수디자인 + 장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 -서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%) **⇒ 우수디자인 및 장수명주택 인증 우수등급 적용 = 10%**	15%이내	10%
단독주택 재건축	세입자 주거대책	• 단독주택 재건축 세입자 주거대책(손실보상 규모검토) -사업시행계획인가시 인센티브 항목 확정 및 인가조건을 부여받고 관리처분계획 인가시 손실보상 대상 및 비용을 확정	10%이내	2%
합계			-	**20%**

※ 허용용적률 인센티브 항목은 건축심의 등에 따라 변경될 수 있음

허용용적률 관련 도면



▌단독주택 재건축 세입자 주거대책

〈단독주택재건축 허용용적률 인센티브 운영 업무처리지침(주택건축본부_19.04)

○ 도시 및 주거환경정비법 제65조에 따른 세입자 손실보상 및 서울시 「단독주택재건축 세입자 대책 (손실보상, 임대주택)_(2019.04_주택건축본부)」에 의거하여 대상지 내 세입자(가구)에 대한 세입자 손실보상 규모를 검토한 결과 허용용적률 인센티브 2%를 적용하고자 함

○ 해당 산정내용은 개략적 산출(안)으로서 변경될 수 있으며, 사업시행계획인가시 인센티브 항목 확정 및 인가조건을 부여받고 관리처분계획 인가시 손실보상 대상 및 비용을 확정해야 함

[단독주택재건축 세입자대책 허용용적률 인센티브]

손실 보상금액①	일반분양 ㎡당 수익금액②	용적률 연면적 (①÷②=③)	일반분양 세대수 및 용적률 산정		허용용적률 인센티브 (10%이내)
			일반분양 세대수 산정	용적률 산정	
3,432,075,010원	9,542,640원	359.7㎡	4세대 (359.7÷89.43㎡=4세대)	2.0% (4세대×89.43㎡=357.7㎡)	2.0%

① 세입자 주거대책에 따른 손실보상 금액 산정

⇒ **손실보상금액(주거이전비 등 + 영업(휴업)손실보상비) = 3,432,075,010원**

(1) 주거이전비 등 : **105가구 × 24,444,882원(1+2) = 2,566,712,610원**

1) 주거이전비 4개월분 (5,685,604원 × 4개월) = 22,742,416원

(단위 : 원)

산출년도	2024년				
가구원수	1인	2인	3인	4인	5인이상
가계지출비	2,630,550	3,915,156	5,685,604	6,818,242	6,753,000

※「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조 준용

2) 이사비 가구당 1,702,466원 (15평~20평 기준)

(단위 : 원)

노임 (167,081원)	차량운임 (258,000원)	포장비 (노임+차량운임)×0.15	이사비용 (노임+차량운임+포장비)	비고
501,243	258,000	133,886	873,129	33㎡미만 (임금 3명분+차량운임 1대분)
668,324	516,000	177,649	1,361,973	33㎡이상~49.5㎡미만 (임금 4명분+차량운임 2대분)
835,405	645,000	222,061	1,702,466	49.5㎡이상~66.0㎡미만 (임금 5명분+차량운임 2.5대분)
1,002,486	774,000	266,473	2,042,959	66㎡이상~99㎡미만 (임금 6명분+차량운임 3대분)
1,336,648	1,032,000	355,297	2,723,945	99㎡이상 (임금 8명분+차량운임 4대분)

※「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제55조 준용

※ 노임은 보통인부 임금 기준 2024년 하반기 기준, 차량운임 2024 이사회물취근운송주선업체 조사 중 5톤 물량 운송비

(2) 영업(휴업)손실보상비 : **35가구 × 24,724,640원 = 865,362,400원**

▣ 재개발사업 영업보상비 평균

구분	이문1구역	이문3구역	평균
사업시행인가일	2019. 03.	2017. 10.	-
영업보상 세대당 평균	24,643,006원	24,806,267원	24,724,640원

※ 업종 및 면적을 기준으로 타 사업지 사례에 따라 추정한 금액이며, 향후 감정평가 결과에 따라 변경될 수 있음

② 조합의 일반분양 ㎡당 수익금액 산정

① ㎡당 분양가	② ㎡당 공사원가	③ ㎡당 법인세	㎡당 수익금액 (①-②-③)
17,334,160원	5,100,000원	2,691,520원	**9,542,640원**

○ 인근지역 아파트 실거래가 - ①

단지명	공급면적(평형)	실거래가	㎡당 가격	비고
대림아파트 (용산구 이촌동 395)	96.7㎡(29.3평형)	2,100,000,000원	21,716,649원	1994년 준공
동원베네스트 (용산구 이촌동 434)	106.1㎡(32평형)	1,600,000,000원	15,080,113원	2005년 준공
동아그린아파트 (용산구 이촌동 411)	111.8㎡(34평형)	1,700,000,000원	15,205,724원	1999년 준공
평균	-	-	17,334,160원	-

※ 자료 : 국토교통부 실거래가 공개시스템(2024년)

○ ㎡당 공사원가 개략산출 - ②

※ 평균 도급공사비(㎡) × 200%(설계비, 감리비 등 각종 기타 사업비)

☞ 2,550,000원 × 200% = 5,100,000원

구분	정비사업		
	현대아파트	산호아파트	평균
건축 공사비	2,584,850	2,515,150	2,550,000
계약년월	25.01	25.03	-

※ 용산구청 주택과 자료

○ ㎡당 법인세(일괄 22% 적용) - ③

※ (㎡당 분양가 - ㎡당 공사원가) × 22%

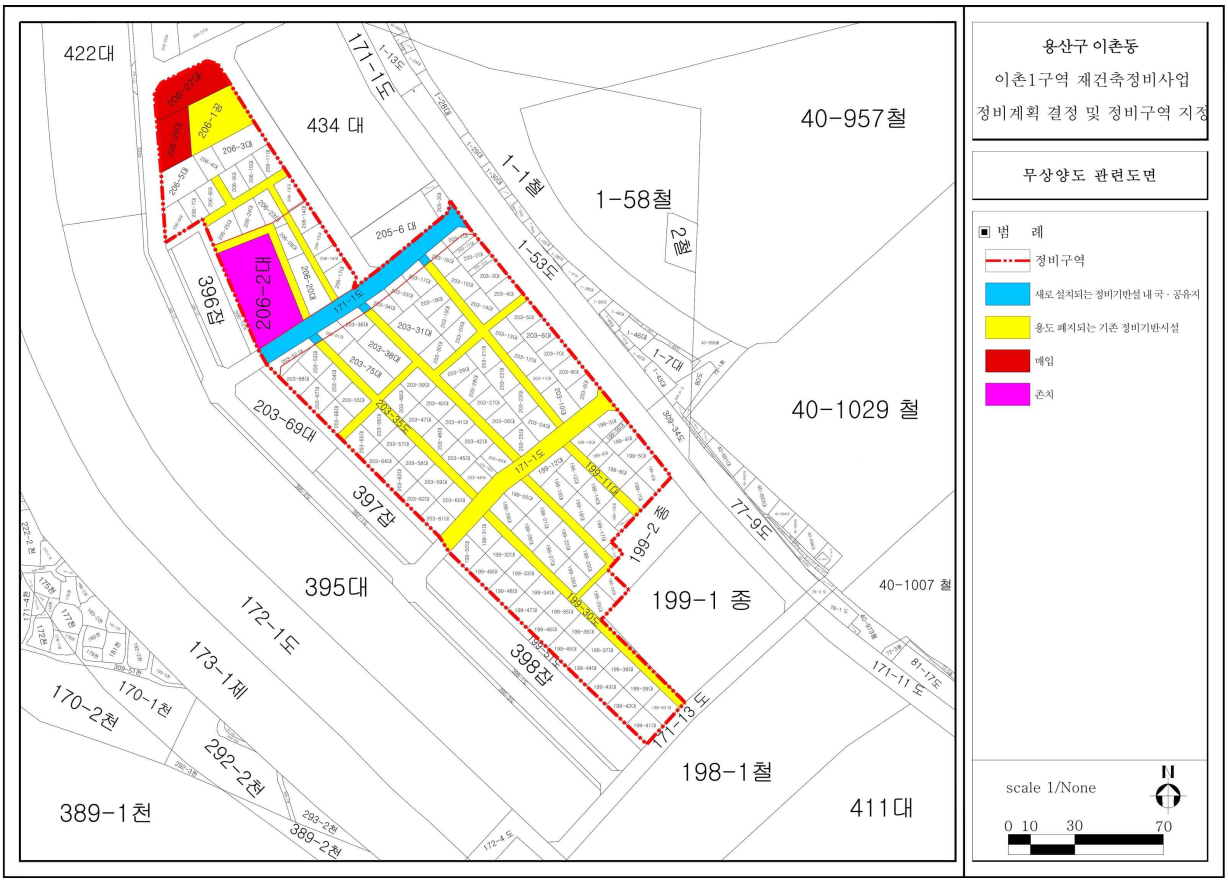
☞ (17,334,160원 - 5,100,000원) × 0.22 = 2,691,520원

▌무상양도 관련 조서

구분	지번	지목	면적(㎡)	소유자	비고
1	이촌동 171-1	도로	1,753.9	국토교통부	무상양도
2	이촌동 199-11	대지	180.8	용산구	무상양도
3	이촌동 199-30	도로	745.1	용산구	무상양도
4	이촌동 203-35	도로	1,541.6	용산구	무상양도
5	이촌동 206-1	공원	548.4	용산구	무상양도
6	이촌동 202-2	대지	1,088.9	용산구	존치
7	이촌동 206-12	도로	672.0	용산구	무상양도
8	이촌동 206-27	대지	464.8	서울시	매입
9	이촌동 206-29	대지	330.6	용산구	매입
국·공유지 총 합계			7,326.1	-	-
국공유지 존치면적			1,088.9	-	공공청사
무상양도 합계			**5,441.8**	-	-

※ 무상양도 면적은 향후 관련부서 협의에 따라 변경될 수 있음

무상양도 관련도면



3) 높이계획

○ 높이계획은 도시관리계획[용산역 일대 지구단위계획구역 및 계획]결정(변경) 및 지형도면 고시 _ 서고제2026-225호(26.04.23.)]에 의거하여 이촌1 특별계획구역 지침상 높이는 120m(35층) 이하 높이를 적용하고 있음

구분		최고높이	비고
특별 계획구역	중산시범 특별계획구역	100m(30층)이하	남산 7부능선 이상 조망구간은 45m(13층이하), 15층 입면차폐면적 이하
	이촌시범·미도연립 특별계획구역	120m(35층)이하	-
	이촌1 특별계획구역	120m(35층)이하	-

※ 특별계획구역 내 세부 사항은 해당 특별계획구역 지침 참조

※ 역사문화미관지구는 서울시 도시계획조례 제45조에 따름

※ 대림, 성원, 동원아파트는 향후 재건축 시기 도래 시 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 정비계획 수립 결정에 따름

⬇

○ 서울시에서는 2023년 01월 5일자로 '2040 서울도시기본계획'을 확정공고였으며, 기존의 보존 규제와 정비사업 제한으로 활력을 잃어가는 도심에 높이, 용적률 등 도시규제 완화로 서울도심 활력을 부여하여 정비사업을 활성화 한다고 함

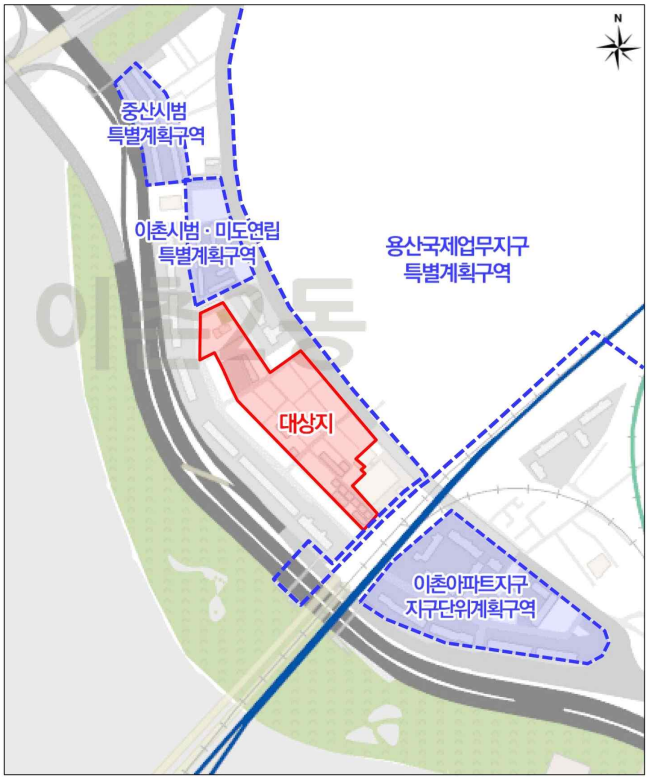
○ 높이계획은 기존에 서울시 전역에 일률적으로 적용되는 수치화된 기준에서 절대적인 수치 기준을 삭제하고 대상지 여건을 고려하여 위원회 심의 등을 통해 적정 높이계획을 결정



▌인접지역 개발현황

○ 주변 재건축사업, 용산국제업무지구 등 주변 입지여건 변화에 따른 지역 활성화가 예상되는 지역으로 용산국제업무지와 연계하여 167m(최고 49층)이하로 계획을 수립하였음

구분	용산 국제업무지구 특별계획구역	중산시범 특별계획구역	이촌시범·미도연립 특별계획구역	이촌아파트지구 지구단위계획구역
위치	용산구 일원	이촌동 211-4 일대	이촌동 209-1 일대	용산구 이촌동 일원
대지 면적	494,601.0㎡	8,205.0㎡	11,414.0㎡	33,892.7㎡
층수	100층 이하 (620m)	30층 이하 (100m)	35층 이하 (120m)	40m 이하
용적률	최대 1,700% 이하	300% 이하 (준주거 500%이하)	300% 이하 (준주거 500%이하)	기본계획에 따름
추진 현황	2026년 기반시설 착공 예정	추진위승인 (2005.07.12)	시유지 매수 관련 협의중	지구단위계획구역 지정 고시 ('24.04.04)





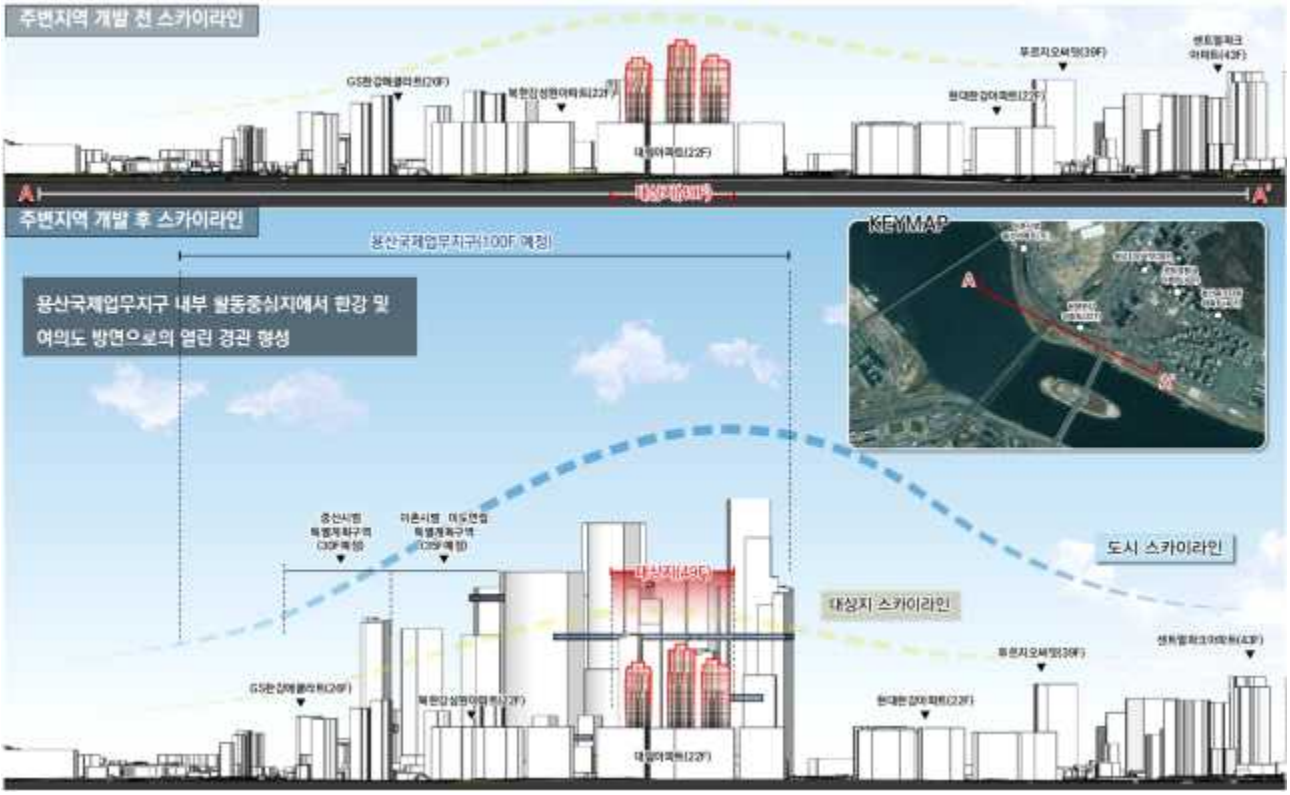
추진경위

- `10.04. 도시개발구역지정 및 개발계획수립 고시
- `13.10. 도시개발구역지정 해제 고시
  (해제사유) 사업자 자금력 부족, `08년 국제금융위기, 통합개발 등
- `21. 5. 용산국제업무지구 공동사업시행 실시협약 체결
- `22. 7. 용산국제업무지구 개발 가이드라인 대외발표
  (4대 목표) 융복합국제도시, 녹지생태도시, 입체교통도시, 스마트 도시
- `22. 8.~ MP단(Mster Planner, `23. 4.~) 및 실무협의체 (서울시-코레일-SH공사) 운영을 통해 세부 개발계획(안) 마련
- `24. 02. 05. 용산국제업무지구 개발계획 발표(서울시기자설명회)
- `24. 06. 05. 서울시 도시계획위원회 개최(결과:수정가결)
- `24. 11. 28. 도시개발구역지정 및 개발계획수립 결정고시

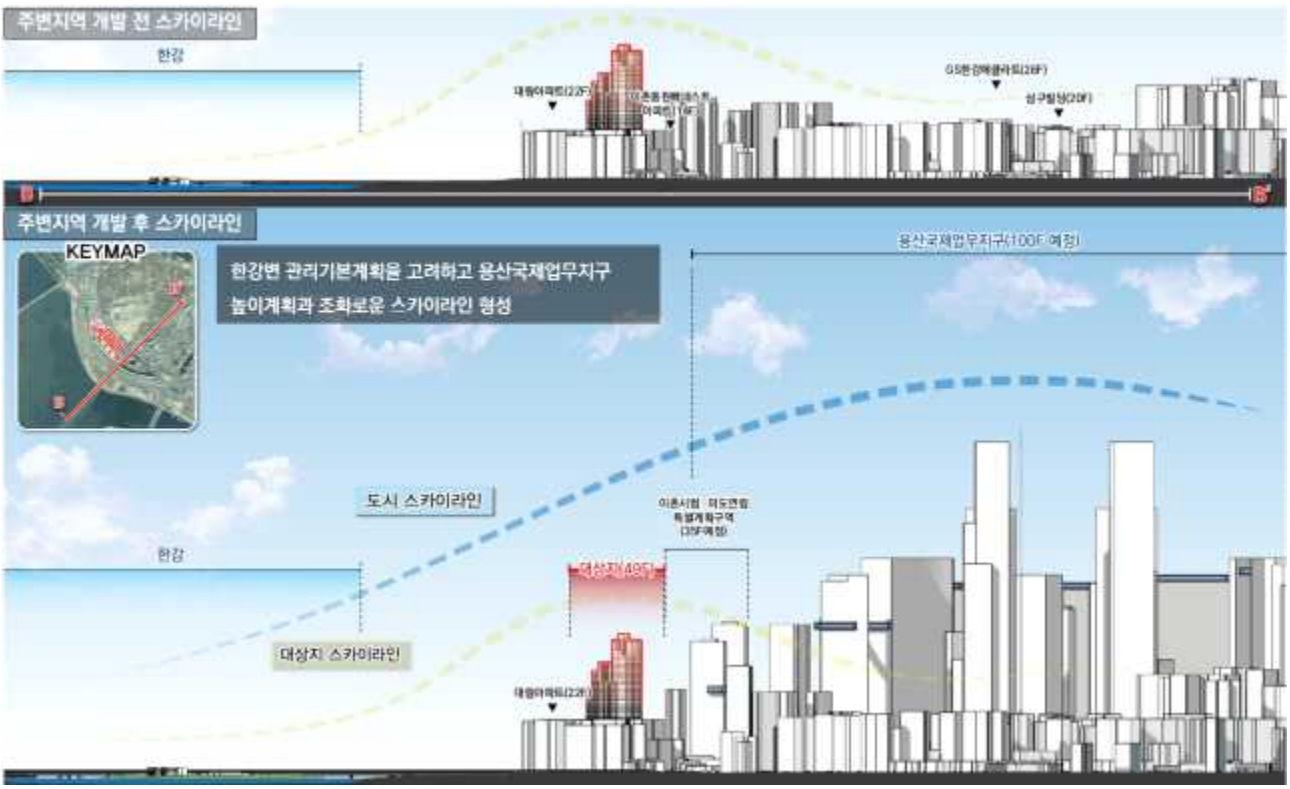


▮스카이라인 계획

〈A-A'〉



〈B-B'〉



카. 경관에 관한 계획

1) 과업의 배경 및 목적

- 대상지는 한강변에 위치한 주택재건축구역으로서 한강변 중점경관관리구역으로서 활발한 도시개발에 의해 점차적인 지역경관의 변화가 예상
- 따라서, 쾌적한 도시환경의 창출을 위한 노력이 요구되므로, 주변의 지역개발 및 건축물에 의한 도시스카이라인의 조화 및 이촌동 일대의 지역이미지 고양을 위해 경관변화를 예측하고 검토할 필요가 있음
- 본 과업에서는 대상지 일대의 경관 검토를 통해, 도시이미지 혹은 도시스카이라인의 영향, 건축물에 의한 시각적 경관성(위압감 방지, 개방감 확보, 다양한 경관창출 등)의 긍정적, 부정적의 영향, 그리고 가로경관에의 영향을 파악하고, 그에 따른 계획안을 마련하고자 함

2) 기본방향

ㅁ 도시의 다양한 요소를 포괄한 경관관리·형성 방향 제시

- 경관계획의 삶의 가치를 증대시키고 서울다움의 기초를 만들어가는 계획으로 개별요소의 디자인이 아니라 도시의 다양한 요소들이 어우러질 수 있도록 관리형성의 방향을 제시하는 계획
- 경계요소들은 계획구역의 골격을 형성하는 핵심적 요소이므로 이들로부터 용이하게 단지를 식별할 수 있도록 상징성과 인지성을 부여
- 주변단지와의 도시스카이라인 조화를 통한 경관적 이질감 해소

ㅁ 행정, 사업자, 시민이 함께 협력하는 계획

- 서울플랜 2030의 경관 분야 계획을 구체화하여 관련 계획과 사업자가 반영할 수 있도록 경관을 배려하는 방향과 원칙을 제시하고, 시민이 체감할 수 있는 경관 형성수단으로서의 경관사업 구상과 시민의식제고 방안을 마련

3) 경관계획의 목표

- 자연과 역사, 그리고 도시가 조화를 이루는 경관도시 서울을 실현하기 위하여 자연녹지경관, 수변경관, 역사문화경관, 시가지경관 등 경관유형별로 목표를 설정

01 서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관

02 도시적 매력과 자연성이 조화되는 새로운 수변 경관

03 옛 서울의 기억과 새로운 문화가 어우러지는 다채로운 역사문화경관

04 도시와 가로의 특성이 살아있는 활력있는 시가지경관



4) 서울시 경관 유형별 추진전략

자연녹지	**서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관**
	추진전략 1 산 주변 구릉지 경관특성 관리
	추진전략 2 조망점 및 조망명소를 활용한 주요산 조망기회 확대
	추진전략 3 녹지 네트워크 형성을 통한 자연녹지 경관의 확산
수변	**도시적 매력과 자연성이 조화되는 새로운 수변경관**
	추진전략 4 자연성과 조화되는 다양한 수변경관 형성
	추진전략 5 통경과 상징성을 고려한 열린 수변경관 조성
	추진전략 6 수변과 녹지공간을 연계한 생활친수공간 거점화
역사문화	**서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관**
	추진전략 7 한양도성 및 역사문화자원 보전과 회복
	추진전략 8 역사문화재 주변 역사경관 특성 관리
	추진전략 9 역사문화 경관자원의 다양화
시가지	**도시적 매력과 자연성이 조화되는 새로운 수변경관**
	추진전략 10 건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리
	추진전략 11 가로경관의 질 향상 및 특화
	추진전략 12 시가지 내 구릉·저층 주거지의 경관특성 관리

5) 경관관리대상 유형별 관리방안



경관관리대상 유형별 관리방안

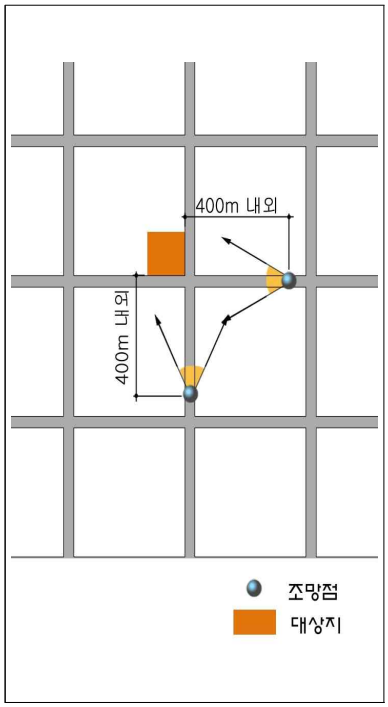
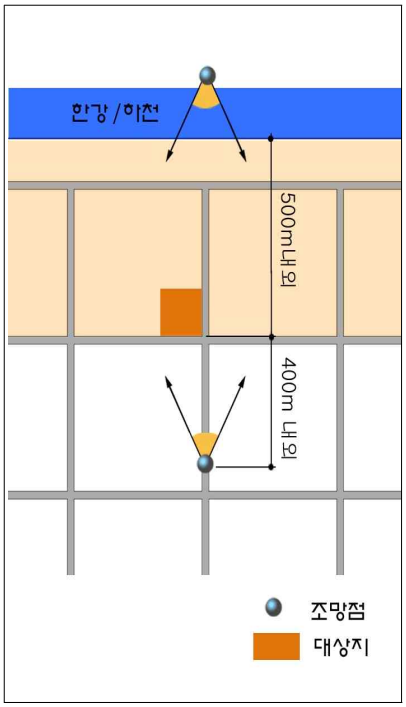
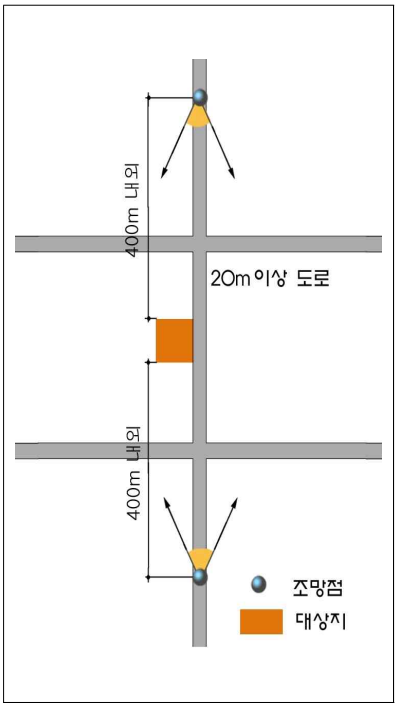
유형	경관관리대상	관리방안
자연경관	자연녹지경관 • 용산공원, 남산 일대 주요산 주변 중점경관관리구역 • 성촌공원, 용산가족공원	• 자연경관자원과의 조화로운 경관 조성을 위해 경관관리대상 내 필요 시 경관계획상 조망점을 참조하여 경관성의 시 경관 시뮬레이션 검토 • 용산공원, 남산주변 중점경관관리구역은 경관성의 시 경관계획 주요산 주변 중점경관관리구역 가이드라인 및 체크리스트를 활용하여 경관관리 적합성 여부검토 • 건축계획 수립 시 자연경관자원으로의 통경축을 고려한 배치계획 유도 • 자연경관자원의 조망 및 접근을 위한 주요 기로변 건축물의 이격거리 확보 및 외관, 형태 등의 통일감 형성을 고려한 건축계획 유도
	수변경관 • 한강변 일대 한강변 중점 경관관리구역	• 한강변 중점경관관리구역은 경관성의 시 경관계획 한강변 중점경관관리구역 가이드라인 및 체크리스트를 활용하여 경관관리 적합성 여부 검토 • 원효대로, 한강대로, 녹사평대로 등 을 대상으로 광역 통경축과 지구통경축을 설정하여 한강변 조망기회 확대 • 주요산으로의 자연조망 관리를 위한 경관시뮬레이션 기준점을 활용하여 다양한 스카이라인 유도 • 통경축, 보행축을 통한 열린 수변경관 유도
역사경관	• 역사문화미관지구 (이촌로, 강변북로 일대) • 세종타성당	• 역사문화미관지구는 문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 건축물등의 미관유지및 관리 • 주요 역사자원을 보호하고 조화를 고려한 건축 계획 유도
가로 및 시가지 경관	• 국립중앙박물관 • 용산공원 주변지역 • 조망가로미관지구 (녹사평대로 일대)	• 국립중앙박물관은 배후경관의 조화를 고려한 주변지역 경관관리 • 용산공원 주변지역은 용산역 천변 녹지축, 서빙고로 일대 가로변 조망과 통경축 관리 및 소월로에서 조망부감기준 관리 • 조망가로미관지구는 도시이미지및 주변지역 경관의 조망 및 가로 개방감 확보 관리

Ⅲ 조망권 선정 기본방향

· 사업지역은 평지의 형태를 보이고 있으며, 한강변에 위치한 지역으로 수변경관과 조화여부를 검토하는 것으로 함

· 대상지와 인접한 곳에는 산은 없으나 수변지역으로 남산을 조망하는 지점의 경우 남산 7부능선이하 경관관리를 고려함

기준 - 1 계획구역이 블록의 가각부에 위치하는 경우	기준 - 2 한강변 및 주요 하천변으로부터 500m 이내에 있는 경우	기준 - 3 20m 이상의 도로변에 접하는 경우
계획구역과 연결된 도로상 2개소 이상의 지점	한강 및 주요하천 건너편 및 한강 및 주요하천을 조망할 수 있는 지점에서 각각 1개소 이상 지정	계획구역의 진입방향으로 2개소 이상

기준 - 1	기준 - 2	기준 - 3
		

주요산 경관시뮬레이션 기준점 10개소(경관계획 반영) 설정, 위원회 심의를 통해 열린경관 형성의 적정성 여부를 판단·운영



ㅁ 조망권 선정

• 조망점 선정의 근거에 따라 조망방향과 조망거리, 조망높이에 따라 유형별로 지점을 선정하고, 가시여부를 확인하여 최종 조망점을 선정

No.	조망지점	조망거리	과업대상지 가시여부	조망특성
❶,❷	근경	200m이내	○	· 이용 빈도가 높은 지점 · 현저한 경관변화가 예상되는 지점
❸,❹	중경	500m이내	○	· 이용 빈도가 높은 지점
❺,❻	원경	800m이상	○	· 이용 빈도가 높은 지점



■ 조망점1

<table>
<tr><td colspan="2">구분</td><td>사업 전</td></tr>
<tr><td>조망위치</td><td>이촌고가교(이촌로)</td><td rowspan="3">  </td></tr>
<tr><td rowspan="2">조망거리</td><td>근경</td></tr>
<tr><td>약 90m</td></tr>
<tr><td colspan="2">keymap</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">사업 후</td></tr>
<tr><td colspan="3">  </td></tr>
<tr><td>검토결과</td><td colspan="2">▪ 좌측으로 대상지, 우측으로 용산국제업무지구가 형성 예상
▪ 건축물의 다양한 색채 패턴 및 입면 분절 등을 통해 다채로운 경관을 형성하고, 특색 있는 저층부계획으로 활력 있는 가로경관 형성</td></tr>
</table>

■ 조망점2

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>사업 전</th></tr>
<tr><td rowspan="2">조망위치</td><td>이촌로</td><td rowspan="3">  </td></tr>
<tr><td rowspan="2">조망거리</td><td>근경</td></tr>
<tr><td>약 150m</td></tr>
<tr><td colspan="2">keymap</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">사업 후</td></tr>
<tr><td colspan="3">  </td></tr>
<tr><td>검토결과</td><td colspan="2">▪ 이촌로 좌측 국제업무지구, 우측 특별계획구역과 조화를 이루며, 분절 등을 통해 특색 있는 가로경관 계획이 필요함.</td></tr>
</table>

■ 조망점3

<table>
<tr><td colspan="2">구분</td><td>사업 전</td></tr>
<tr><td>조망위치</td><td>한강공원 내</td><td rowspan="3">  </td></tr>
<tr><td rowspan="2">조망거리</td><td>중경</td></tr>
<tr><td>약 250m</td></tr>
<tr><td colspan="2">keymap</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업 후</td></tr>
<tr><td colspan="3">  </td></tr>
<tr><td>검토결과</td><td colspan="2">▪ 한강공원에서 조망시기조성된판상형아파트의 폐쇄적인 경관이 조망됨
▪ 대상지 조성에 따른 한강변으로 부터점진적으로 상승되는 건축물 높이 계획 수립으로 한강변 관리기본계획을 수용</td></tr>
</table>

■ 조망점4

<table>
<tr><td colspan="2">구분</td><td>사업 전</td></tr>
<tr><td>조망위치</td><td>강변북로</td><td rowspan="3">  </td></tr>
<tr><td rowspan="2">조망거리</td><td>중경</td></tr>
<tr><td>약 410m</td></tr>
<tr><td colspan="2">keymap</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업 후</td></tr>
<tr><td colspan="3">  </td></tr>
<tr><td>검토결과</td><td colspan="2">▪ 강변북로 주행 시 단조로운 판상형 경관이 형성되어 있으며, 대상지 및 예정사업은 한강변에서 점진적으로 상승하는 건축물 높이 계획이 요구됨</td></tr>
</table>

■ 조망점5

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>사업 전</th></tr>
<tr><td>조망위치</td><td>한강대교</td><td rowspan="3">  </td></tr>
<tr><td rowspan="2">조망거리</td><td>원경</td></tr>
<tr><td>약 700m</td></tr>
<tr><td colspan="2">keymap</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">사업 후</td></tr>
<tr><td colspan="3">  </td></tr>
<tr><td>검토결과</td><td colspan="2">▪ 한강대교 주행 시 판상형 주거시설로 획일적 수변경관 형성.
▪ 대상지 및 배후 개발로 점진적 높이계획에 따른 입체적 워터프론트 경관 기대</td></tr>
</table>

■ 조망점6

<table>
<tr><td colspan="2">구분</td><td>사업 전</td></tr>
<tr><td>조망위치</td><td>원효대교</td><td rowspan="3">  </td></tr>
<tr><td rowspan="2">조망거리</td><td>원경</td></tr>
<tr><td>약 1,300m</td></tr>
<tr><td colspan="2">keymap</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업 후</td></tr>
<tr><td colspan="3">  </td></tr>
<tr><td>검토결과</td><td colspan="2">▪ 리드미컬한 스카이라인을 형성하여 위압감 완화 및 흥미로운 경관 형성</td></tr>
</table>

타. 건축계획(안)

○ 건축개요

구분		내용	비고
대지위치		서울시 용산구 이촌동 203-5번지 일대	-
대지면적	사업구역면적	25,113.4㎡	-
	공공시설 등 제공면적	7,277.2㎡	도로, 공공공지, 사회복지시설
	실사용대지면적	17,836.2㎡	획지1
건물용도		공동주택 및 부대복리시설 등	-
건축면적		4,118.94㎡	-
연면적	전체	147,675.05㎡	-
	지상	90,425.05㎡	
	지하	57,250.00㎡	
건폐율 / 용적률		23.09% / 499.99%	
규모		지하5층, 지상49층	
높이		167m이하	
계획주차대수		1,420대 (법정:797대)	-

○ 세대수

구분(전용면적)		합계	분양주택	공공주택
합계		806(100.0%)	633(78.5%)	173(21.5%)
공동주택	60㎡이하	412(100.0%)	307(74.5%)	105(25.5%)
	60㎡~85㎡이하	349(100.0%)	281(80.5%)	68(19.5%)
	85㎡초과	45(100.0%)	45(100.0%)	-

건축배치도


용산국제업무지구
28M 도로
업무지원 (C4)
업무지원 (C5)
20M 도로
동원 베네스트 아파트
12M 도로
이촌동교회
새남터성당
덮개공원
모래혼 6M 도로
공공지원시설
(5F)
공공청사
주차장
4M 도로
이촌 상가
12M 도로
대림아파트
22F
101
102
103
■ 범 례
구 분
형 별
세대수
비 고
공공
59 TYPE
105
173
84 TYPE
68
분양
59 TYPE
307
633
84 TYPE
281
102 TYPE
43
125 TYPE
2
합 계
806

조감도



파. 건축계획 관계도면

1) 건축설계개요 (S : 1/None)
2) 건축배치도 (S : 1/800)

■ 설 계 개 요

사 업 명	이촌동 제1구역 주택재건축 정비사업				
대 지 위 치	서울특별시 용산구 이촌동 203-5일대				
지 역 지 구	준주거지역 (정비계획수립 시)				
건 축 규 모	지상 49층 / 지하 5층	최고높이: 167M			
용 도	공동주택 및 부대복리시설				
대 지 면 적	구역면적		25,113.40㎡	(7,596.80평)	100.00%
	제외면적	도로	1,356.40㎡	(410.31평)	5.40%
		공공지원시설(서울시)	3,568.90㎡	(1,079.59평)	14.21%
		공공청사(용산구)	2,351.90㎡	(711.44평)	9.37%
		소계	7,277.20㎡	(2,201.35평)	28.98%
	실사용 대지면적		**17,836.20㎡**	**(5,395.45평)**	71.02%
연 면 적	구 분		계 획		비 율
	아파트	지상	90,425.05㎡	(27,353.57평)	100.00%
		지하	57,250.00㎡	(17,318.12평)	
		소계	147,675.05㎡	(44,671.70평)	
	근린생활시설	지상	0.00㎡	(0.00평)	0.00%
		지하	0.00㎡	(0.00평)	
		소계	0.00㎡	(0.00평)	
	합계	지상	90,425.05㎡	(27,353.57평)	100.00%
		지하	57,250.00㎡	(17,318.12평)	
		합계	**147,675.05㎡**	**(44,671.70평)**	

건 축 면 적		4,118.94㎡	(1,245.97평)	정비계획건폐율 (60% 이하)
건 폐 율		**23.09 %**		
용적률 산정 연면적		89,178.77㎡	(26,976.57평)	법적상한용적률 (500%이하)
용 적 률		**499.99 %**		
조 경 시 설		**25.48%**		(대지면적 15%이상)
주 차 대 수		**1,420 대**	(세대당 1.76 대)	**법정대수: 797 대**

■ 부대복리시설

구 분	법적 설치기준 및 지침기준			설치계획	비고
진 입 도 로	500~1000세대 미만			8~12M도로	
단 지 내 도 로	폭 7m 이상				
관 리 사 무 소	10㎡ + (806세대 - 50세대) x 0.05㎡		47.80㎡이상	221.98㎡	
경 비 실				30.00㎡	
경 로 당	주민공동시설 총량제	1,000세대 미만 (서울시 주택조례)	330.00 ㎡이상	337.85㎡	용적률 산입 제외
어 린 이 집			330.00 ㎡이상	610.00㎡	용적률 산입 제외
작 은 도 서 관			158.00 ㎡이상	298.43㎡	용적률 산입 제외
다함께돌봄센터		500세대이상 의무설치	66㎡ 이상	70.00㎡	
주 민 공 동 시 설				1,092.00㎡	주민공동시설, 스카이커뮤니티
주민운동시설(옥외)		500세대이상 의무설치		800.00㎡	
어린이놀이터(옥외)		200㎡+세대당 1㎡	1,006.00 ㎡이상	1,010.00㎡	
총 량 검 토	(세대당 x 2.5㎡) x 1.25이상 설치		2,518.75㎡이상	**4,218.28㎡**	총량제 면적 (관리사무소 제외)
돌 봄 시 설				670.00㎡	허용용적율 인센티브 항목
조 경 시 설	대지면적 15%이상		2,675.43㎡이상	4,545.43㎡	25.48%
근 린 생 활 시 설				0.00㎡	지하 : .00㎡
주 차 대 수	면적기준	85㎡이하 전용/75	725 대	**1,420 대**	**(세대당 1.76 대)**
		85㎡초과 전용/65	72 대		
		소 계	797 대		
	세대기준	세대당0.8대(전용60㎡이하)	330 대		
		세대당1대(전용60㎡초과)	394 대		
		소 계	724 대		
	근린생활시설	134㎡당 1대	0 대		
	합 계		797 대	**1,420 대**	

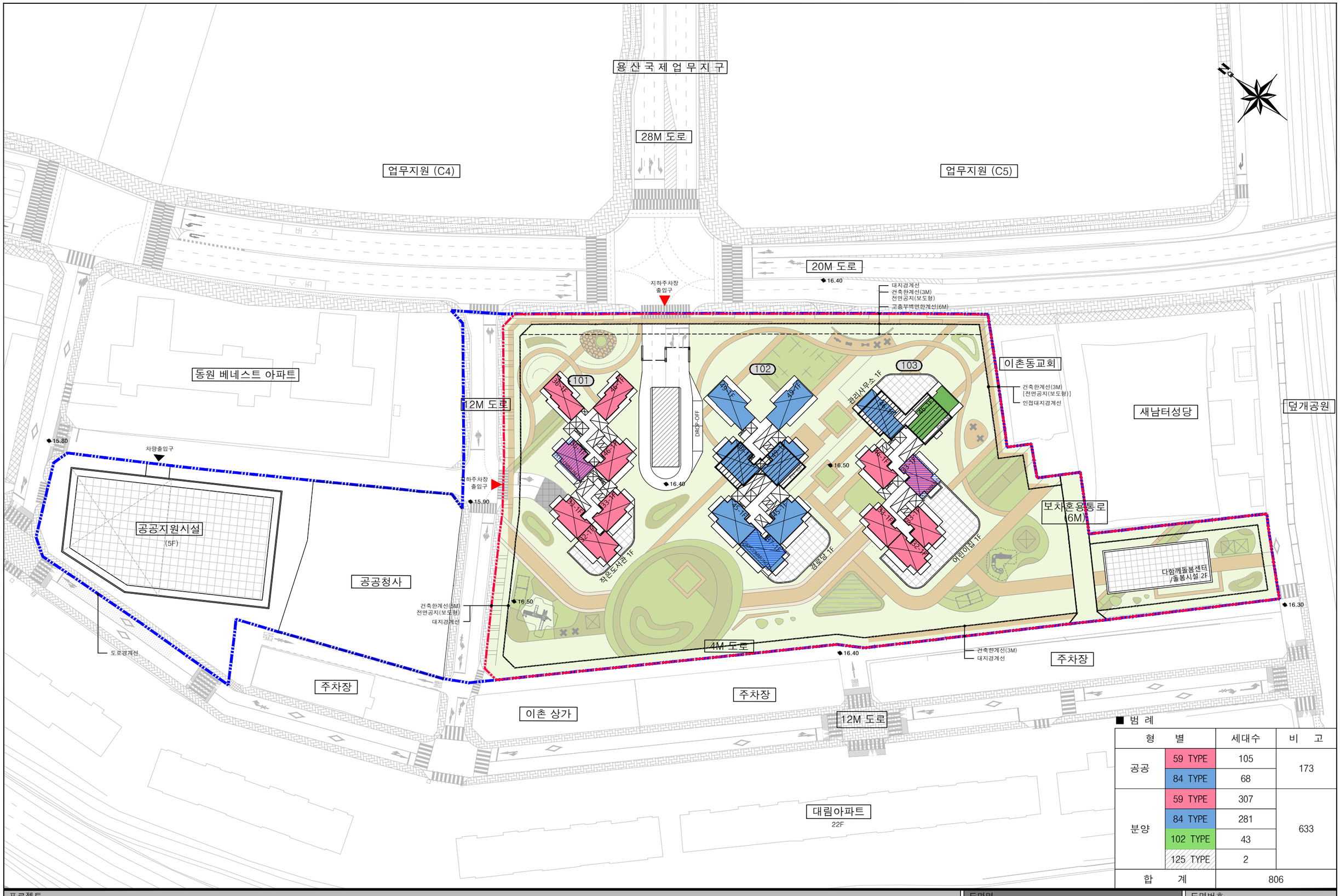
기준용적률	190.00% 이하	비고	허용용적률 = 190%(기준) + 18%(인센티브제공) + 2%(세입자 주거대책) = 210% 인센티브 : 우수디자인 및 장수명주택 우수등급(10%) + 공공보행통로(3%) + 돌봄시설(5%)
허용용적률	210.00% 이하		
정비계획용적률(상한)	300.00% 이하		
법정상한용적률	500.00% 이하		비주거시설지상연면적 **0.00%** 정비계획용적률면적 **53,508.60**

공공주택	{ 500.00%(법적상한) - 300.00%(정비계획)}		/ 2	= 100.00%	= 17,836.2㎡이상	**173 세대**
		17,836.20 ㎡	x 100.00%	= 17,836.20㎡		
	59 TYPE	105세대	x 89.1㎡	= 9,355.39㎡	= 17,848.33㎡	
	84 TYPE	68세대	x 124.90㎡	= 8,492.94㎡		

■ 아파트 분양면적표

구 분	세대수	세대비	주거전용	주거공용면적			공급면적	기타공용면적			소 계	계약면적	비 고
				벽체공용	코어공용	소 계		기계,전기실	부대복리시설	지하주차장			
59 TYPE (26 평형)	105 세대	13.03%	59.92㎡	7.74㎡	21.44㎡	29.18㎡	89.10㎡	0.46㎡	3.38㎡	57.68㎡	61.52㎡	150.62㎡	공공주택
		60.69%	(18.12평)	(2.34평)	(6.48평)	(8.82평)	(26.95평)	(0.13평)	(1.02평)	(17.44평)	(18.60평)	(45.56평)	
84 TYPE (37 평형)	68 세대	8.44%	84.93㎡	9.58㎡	30.39㎡	39.97㎡	124.90㎡	0.65㎡	4.79㎡	81.75㎡	87.20㎡	212.09㎡	
		39.31%	(25.69평)	(2.89평)	(9.19평)	(12.08평)	(37.78평)	(0.19평)	(1.44평)	(24.73평)	(26.37평)	(64.15평)	
소 계	173 세대	21.46%	12,066.84㎡	1,463.75㎡	4,317.73㎡	5,781.49㎡	17,848.33㎡	92.03㎡	681.04㎡	11,615.64㎡	12,388.71㎡	30,237.04㎡	
		100.00%	(3,650.21평)	(442.78평)	(1,306.11평)	(1,748.90평)	(5,399.11평)	(27.83평)	(206.01평)	(3,513.73평)	(3,747.58평)	(9,146.70평)	
59 TYPE (26 평형)	307 세대	38.09%	59.92㎡	7.74㎡	21.44㎡	29.18㎡	89.10㎡	0.46㎡	3.38㎡	57.68㎡	61.52㎡	150.62㎡	
		48.50%	(18.12평)	(2.34평)	(6.48평)	(8.82평)	(26.95평)	(0.13평)	(1.02평)	(17.44평)	(18.60평)	(45.56평)	
84 TYPE (37 평형)	281 세대	34.86%	84.93㎡	9.58㎡	30.39㎡	39.97㎡	124.90㎡	0.65㎡	4.79㎡	81.75㎡	87.20㎡	212.09㎡	
		44.39%	(25.69평)	(2.89평)	(9.19평)	(12.08평)	(37.78평)	(0.19평)	(1.44평)	(24.73평)	(26.37평)	(64.15평)	
102 TYPE (45 평형)	43 세대	5.33%	102.95㎡	9.80㎡	36.84㎡	46.64㎡	149.59㎡	0.79㎡	5.81㎡	99.10㎡	105.70㎡	255.28㎡	
		6.79%	(31.14평)	(2.96평)	(11.14평)	(14.10평)	(45.25평)	(0.23평)	(1.75평)	(29.97평)	(31.97평)	(77.22평)	
125 TYPE (55 평형)	2 세대	0.25%	125.94㎡	11.50㎡	45.06㎡	56.56㎡	182.50㎡	0.96㎡	7.11㎡	121.23㎡	129.30㎡	311.80㎡	
		0.32%	(38.09평)	(3.47평)	(13.63평)	(17.11평)	(55.20평)	(0.29평)	(2.15평)	(36.67평)	(39.11평)	(94.32평)	
소 계	633 세대	78.54%	46,939.50㎡	5,511.16㎡	16,795.81㎡	22,306.96㎡	69,246.46㎡	357.97㎡	2,649.22㎡	45,184.36㎡	48,191.55㎡	117,438.02㎡	
		100.00%	(14,199.19평)	(1,667.12평)	(5,080.73평)	(6,747.85평)	(20,947.05평)	(108.28평)	(801.38평)	(13,668.26평)	(14,577.94평)	(35,524.99평)	
합 계	806 세대	100.00%	59,006.34㎡	6,974.91㎡	21,113.54㎡	28,088.45㎡	87,094.79㎡	450.00㎡	3,330.26㎡	56,800.00㎡	60,580.26㎡	147,675.05㎡	
			(17,849.41평)	(2,109.91평)	(6,386.84평)	(8,496.75평)	(26,346.17평)	(136.12평)	(1,007.40평)	(17,182.00평)	(18,325.52평)	(44,671.70평)	

프로젝트 PROJECT	이촌동 제1구역 주택재건축 정비사업	도면명 DRAWING NAME. 설계 개요	도면번호 DRAWING NO. A-001 축 척 SCALE 1/1000



■ 범 례

형	별	세대수	비 고
공공	59 TYPE	105	173
	84 TYPE	68	
분양	59 TYPE	307	633
	84 TYPE	281	
	102 TYPE	43	
	125 TYPE	2	
합 계		806	

프로젝트
PROJECT

이촌동 제1구역 주택재건축 정비사업

도면명
DRAWING NAME.

단지 배치도

도면번호
DRAWING NO. A-002

축 척
SCALE 1/1000

Ⅳ

기초조사결과 정리내역서

1. 주민 또는 산업의 현황
2. 토지 및 건축물 현황도
3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황
5. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견
6. 정비구역안의 유무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래
7. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황
8. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사
9. 세입자의 임대주택 입주여부와 입주희망 임대주택 규모
10. 토지등소유자의 추진위원회 구성 단계 생략에 대한 의견
11. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황
12. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견
13. 기초조사 현황도

Ⅳ. 기초조사결과 정리내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

주민	전체인구		가옥주		세입자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	521	1,141	283	620	238	521	454.3	67.3

산업	구분	합계	제조업	판매업	서비스업	기타
	업체수	82	2	24	26	30
	비율(%)	100.0	2.4	29.3	31.7	36.6

2. 토지 및 건축물 현황도

토지	구분		전체토지						비고
			합계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기타	
	필지수		143	95	20	1	1	26	-
	면적(㎡)		25,113.4	13,249.2	2,082.9	137.2	548.4	9,095.7	-

건축물	구분		동수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	철근콘크리트조	56	52	92.9	22.3	6,233.2	26,936.9
		연와조	34	33	97.1	17.1	2,819.5	8,081.4
		세멘벽돌조	16	16	100.0	15.1	2,178.0	5,338.4
		기타	3	3	100.0	1.3	87.87	170.4
	용도별	단독주택	42	40	95.2	17.1	3,246.7	11,543.8
		공동주택	41	40	97.6	37.8	5,124.5	18,701.2
		근린생활시설	18	17	94.4	7.2	1,498.7	4,638.2
		기타	8	7	87.5	5.2	1,450.62	5,643.9
	경과년수별	10년미만	3	-	-	3.2	707.3	3,598.6
		10 ~ 19년	1	-	-	0.4	81.03	151.2
		20 ~ 29년	1	-	-	0.4	75.7	147.4
		30 ~ 39년	24	24	100.0	21.1	2,996.3	8,575.4
		40년이상	80	80	100.0	42.2	7,460.2	28,054.5
	규모별 (㎡)	30미만	7	7	100.0	2.8	-	1,449.1
		30~60 미만	8	8	100.0	3.6	382.8	839.7
		60~85 미만	40	36	90.0	16.7	3,018.5	8,147.8
		85~115 미만	24	24	100.0	14.3	2,321.0	10,234.8
		115~165 미만	19	19	100.0	10.8	2,644.9	9,324.4
		165~297 미만	7	7	100.0	7.2	1,330.1	5,110.8
		297 이상	4	3	75.0	11.9	1,623.2	5,420.5

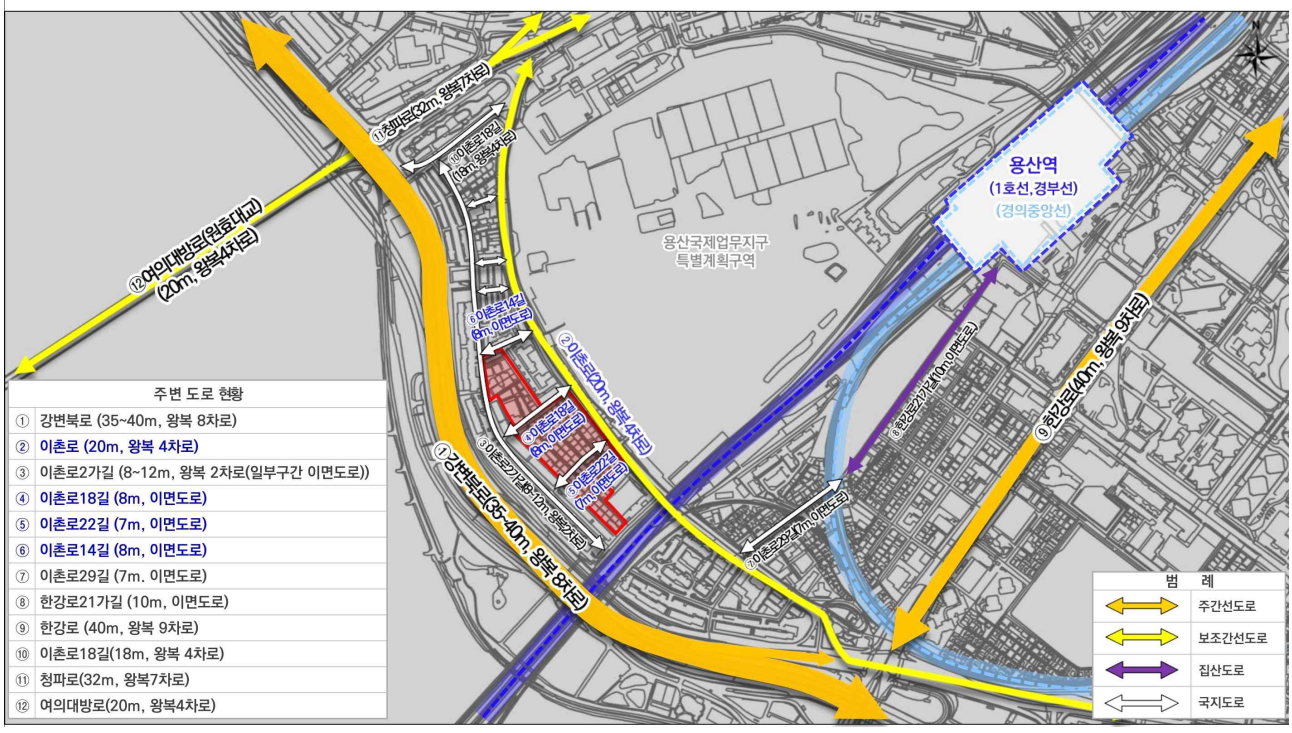
3. 도시계획시설 설치현황

구분	시설명	시설의 세분	위치 (또는 기·종점)	규모 (면적 또는 폭원·연장)	최초 결정일	설치시설		
						설치시기	설치근거	설치기관
기정	공원	어린이 공원	이촌동 206-1 대	480.0㎡	서고제52 (92.02.29)	-	-	-
	공공청사	-	이촌동 206-2 대	1,089.9㎡	서고제423호 ('05.12.29)	-	-	-

4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

주요 가로명		폭원(m)	차로수(왕복)	비고
②	이촌로	20	4	-
④	이촌로18길	8	이면도로	-
⑤	이촌로22길	7	이면도로	-
⑥	이촌로14길	8	이면도로	-

주간선도로인 강변북로 및 한강로가 인접하여 광역적 교통망 형성, 이촌로(20m)를 통해 사업지로 진입



5. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

가. 정비사업의 예정시기

○ 『서울시 도시 및 주거환경정비조례』 제8조 제3항 마목의 규정에 의하여 정비구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내의 범위 안에 사업시행계획인가

나. 정비사업의 시행방법

○ 『도시 및 주거환경정비법』 제6조제4항의 규정에 의하여 정비구역안에서 제48조의 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 건설하여 공급하는 방법

6. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

가. 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황

○ 해당사항 없음

나. 지역유래

○ 이촌동은 한강대교 북쪽, 한강변 좌우에 위치해 있으며, 조선말까지도 모래벌판이었음. 그래서 여름에 큰 장마가 지면 강 가운에 섬을 이루고 살던 사람들이 홍수를 피해 강변으로 옮겼던 관계로 동명도 '이촌동'(移村洞)으로 불리다가 일제 때, 이촌동(二村洞)으로 개칭되었음. 조선시대 초에 한성부의 성저십리에 속했으나 1751년 영조 27년에 한성부 서부 용산방(성외) 사촌리계·신촌리계로 칭하다가 갑오개혁 때 서서 용산방(성외) 사촌리계의 사촌리, 신촌리계의 신촌동으로 되었다. 1910년 한일강제병합 후 1911년 1월 4일, 일제는 이촌동 지역 중에서 신초리를 경기도 경성부 한지면으로 편입하고 나머지는 용산면에 소속시켰음 이어서 1913년 12월 11일에 경성부 서부에 편입하고, 1914년 4월 1일 경성부 이촌동으로 하였다. 1936년에 이촌동은 이촌정으로 개칭되었다가 1943년 6월 10일 용산구에 속했다가 1946년 10월 1일 일제식 동명칭 정리로 오늘날에 이촌동으로 불림

○ 이촌1동은 한강로 동북 지역에 이촌동의 행정을 담당하는 동장 관할 구역임 일명 동부이촌동이라고 칭하는 이촌1동은 일제 때는 알 수 없으나, 1947년 말 당시에 한강로 1가와 같이 이촌동의 전 지역을 한강로1가동회에서 행정을 맡음. 이어서 1955년 4월 18일 한강로2가 일부, 용산동5가와 같이 한강로2가 1동사무소에서 행정을 담당 이촌2동은 서부이촌동으로도 부름

7. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

가. 토지의 가격

구분	소계	800만원/㎡ 미만	801만원/㎡~ 900만원/㎡	901만원/㎡~ 1,000만원/㎡	1,000만원/㎡ 이상
필지수(필)	142	6	4	51	81
구성비(%)	100.0	4.2	2.8	35.9	57.1

※ 개별공시지가 2024년 1월 기준

나. 건축물의 가격과 임대차 현황

주택유형	대지면적	연면적/전용면적	거래금액	월세
단독주택	134.2	266.52	약 11억원	-
연립주택	137.9	50.1	약 5억원	-
연립주택	145.5	74.1	-	보증금 6,700만원
연립주택	136.5	47.0	-	보증금 2,000만원 월세 55만원

8. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

가. 토지등소유자의 분양희망 주택규모

구분	계	60㎡이하	60~85㎡	85㎡초과	무응답
응답수(명)	506	98	210	43	155
구성비(%)	100.0	19.4	41.5	8.5	30.6

나. 토지등소유자의 자금부담 의사

구분		응답수(명)	구성비(%)	비고
합계		506	100.0	-
분담금 납부 가능	소계	296	58.5	-
	5천만원 이하	149	29.4	-
	5천만원 ~ 1억원	130	25.7	-
	1억원 ~ 1억5천만원	12	2.4	-
	1억5천만원 ~ 2억원	5	1.0	-
	2억원 이상	-	-	-
분담금 납부의사 없음		130	25.7	-
기타		-	-	-
무응답		80	15.8	-

9. 세입자의 임대주택 입주여부와 입주희망 임대주택 규모

○ 단독주택 재건축사업으로 해당사항 없음

10. 토지등소유자의 추진위원회 구성 단계 생략에 대한 의견

○ 이촌동제1구역 주택재건축정비사업 조합설립추진위원회는 2015년 1월 23일「도시 및 주거환경정비법 제13조 제2항 및 동법시행규칙 제6조」규정에 의하여 조합설립추진위원회의 설립(2007.02.23)을 승인받았음

11. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

1) 토지면적

구분	동의율 (%)	동의대상 총면적(㎡)			동의면적(㎡)		
		계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지	계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지
계	-	23,543.8	23,543.8	-	-	-	-
사유지	57.4	17,787.30	17,787.30	-	-	10,223.5	-
국공유지	100.0	5,756.5	5,756.5	-	5,756.5	5,756.5	-
기타	-	-	-	-	-	-	-

2) 토지등소유자

구분 / 권리유형	전체 토지등소유자	토지 및 건축물소유자	토지소유자수				건축물 소유자수
			계	사유지	국공유지	기타	
총소유자수	506	506	-	-	-	-	-
동의자수	346	346	-	-	-	-	-
동의율(%)	**68.3**	68.3	-	-	-	-	-

※ 동의현황은 2017년 01월 05일자에 접수한 동의율임

12. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

○ 본 사업대상지는 노후불량건축물이 밀집한 지역이며 정비기반시설도 열악하여 주거환경이 열악한 상태에서 토지등소유자들이 생활하고 있어 구역지정에 동의하는 토지등소유자들은 하루빨리 구역지정을 완료하여 쾌적한 환경에서 주거생활을 하기를 바라고 있음

13. 기초조사 현황도

○ “Ⅲ.계획설명서" 참고

V

도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)

1. 도시관리계획(용산역 일대 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)
2. 이촌1 특별계획구역 세부개발계획 결정

1. 도시관리계획(용산역 일대 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)

1 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경없음

2 도시관리 계획에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정조서 : 변경

1) 용도지역 결정 조서 : 변경

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		1,024,943.99	-	1,024,943.99	100.0	-
주거지역	소계	480,657.72	-	480,657.72	46.9	-
	제1종일반주거지역	14,437.48	감) 548.4	13,889.08	1.4	-
	제2종일반주거지역	86,323.61	감) 21,855.7	64,467.91	6.3	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	40,490.95	감) 1,352.9	39,138.05	3.8	-
	제3종일반주거지역	283,004.13	-	283,004.13	27.6	-
	준주거지역	56,401.55	증) 23,757.0	80,158.55	7.8	-
상업지역	소계	539,499.31	-	539,499.31	52.6	-
	일반상업지역	437,368.31	-	437,368.31	42.6	-
	중심상업지역	102,131.00	-	102,131.00	10.0	-
자연녹지지역		4,786.96	-	4,786.96	0.5	-

▮용도지역 결정 사유

구분		변경내용	변경사유
주거지역	제1종일반주거지역	감) 548.4	• 이촌1특별계획구역 지침에 따라 준주거지역으로 변경하는 사항으로서 특별건축구역지정 및 공공임대주택을 계획하여 공공성을 확보하고, 국제업무지구 개발 등 주변 여건 변화에 대응하고자 함
	제2종일반주거지역	감) 21,885.7	
	제2종일반주거지역(7층)	감) 1,352.9	
	준주거지역	증) 23,757.0	

나. 도시계획시설 결정조서 : 변경

1) 교통시설 : 변경

(1) 도로 : 변경

▌도로 결정조서(변경)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	1	2	20~35.5	보조 간선 도로	1,279 (743)	한강교 북단	한강로3가 29-2	일반 도로	내고 제23호 (1952.03.25.)	-
변경	대로	1	2	20~35.5	보조 간선 도로	1,279 (160)	한강교북단	한강로3가 29-2	일반 도로	-	도로선형 일부변경
기정	소로	2	24	8	국지 도로	46	이촌동 203-52	이촌동 203-69	일반 도로	-	서고제423 (`05.12.29)
변경	중로	3	1	8~12	국지 도로	129 (111)	이촌동 203-1	이촌동 203-69	일반 도로	-	-

※ 도로연장에서 ( )는 사업대상지 내 연장임

※ 도시계획시설 결정조서는 해당되는 도로만 발췌한 사항임

▌도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-2	대로 1-2	• 도로선형 일부 변경 : L=15m구간 도로선형 변경	• 개발에 따른 원활한 교통체계 및 관리를 위한 도로선형 일부 변경
소로 2-24	중로 3-1	• 일부구간 도로폭원 확장 : B=8m→8~12m(4m확폭) • 도로 연장 : L=46m→129m(증 83m)	• 개발에 따른 원활한 교통체계 및 관리를 위한 도로연장

(2) 주차장 ~ (3) 자동차정류장 : 변경없음

- 이 하 여 백 -

2) 공간시설 : 변경

(1) 광장 ~ (2) 녹지, (4) 공공공지 : 변경없음

(3) 공원 : 변경

▌공원 결정조서(변경)

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합계				-	90,614.0	감)480.0	90,134.0	-	-
기정	⑬	공원	근린공원	한강로2가 363-1일대	5,969.0	-	5,969.0	서고제25호 (2006.1.19.)	용산역전면 도시환경 정비구역
기정	⑭	공원	문화공원	한강로3가 40-134일대	3,991.0	-	3,991.0	서고제100호 (2018.4.5.)	정비창전면 특별계획 구역
기정	⑮	공원	문화공원	한강로3가 40-1007일대	43,388.0	-	43,388.0	서고제639호 (2025.11.20.)	용산국제 업무지구 특별계획구역
기정	⑯	공원	문화공원	한강로3가 40-1029일대	20,420.0	-	20,420.0	서고제639호 (2025.11.20.)	용산국제 업무지구 특별계획구역
기정	⑰	공원	문화공원	한강로3가 40-1007일대	16,366.0	-	16,366.0	서고제639호 (2025.11.20.)	용산국제 업무지구 특별계획구역
폐지	-	공원	어린이공원	이촌동 206-1대	480.0	감) 480.0	-	서고제52호 (1992.2.29.)	새싹공원

▌공원 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공원	• 어린이공원 폐지 A=480.0㎡	• 이촌1특별계획구역 합리적인 토지이용계획 수립을 위해 어린이공원 폐지

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

- 이 하 여 백 -

4) 공공·문화체육시설 : 변경

(1) 공공청사 : 변경

▌공공청사 결정조서(변경)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합계					9,790.0	증)1,262.0	11,052.0	-	-
기정	④	공공청사	-	한강로3가 40-1008일대	7,500.0	-	7,500.0	서고 제481호 (2024.4.4.)	경찰청 별관
기정	⑤	공공청사	-	한강로3가 40-651일대	1,200.0	-	1,200.0	서고 제100호 (2018.4.5.)	공공청사
변경	⑥	공공청사	-	이촌동 206-2일대	1,089.9	증)1,262.0	2,351.9	서고 제423호 (2005.12.29.)	이촌제2동 주민자치센터

▌공공청사 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공청사	• 공공청사 변경 : A=1,089.9㎡→2,351.9㎡(증 1,262.0㎡)	• 이촌2동주민센터는 용산 국제업무지구와 인접한 지역으로 향후 행정수요 대응 및 공공청사를 확장하고자 결정함

▌건축물의 범위

구분	도면표시번호	건폐율	용적률	높이(층)	비고
기정	④	50%이하	250%이하	60m이하	제3종일반주거지역
기정	⑤	60%이하	200%이하	40m이하	-
기정	⑥	50%이하	250%이하	60m이하	제3종일반주거지역
변경	⑥	60%이하	400%이하	60m이하	준주거지역

다. 친환경 및 방재안전에 관한 결정조서 : 변경없음

라. 지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정조서 : 변경없음

3 건축계획에 관한 결정

가. 획지에 관한 결정조서 ~ 라. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정

: 변경없음

마. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

1) 특별계획구역에 관한 결정

구분	도면 표시 번호	구역명	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
합계			812,102.97	증) 2,051.4	814,154.37	-
기정	㉒	용산역사지구 특별계획구역	118,138.50	-	118,138.50	계획수립중
기정	㉓	용산역전면 특별계획구역 1-1	4,755.10	-	4,755.10	사업완료
기정		용산역전면 특별계획구역 1-2	14,577.87	-	14,577.87	계획결정
기정		용산역전면 특별계획구역 2	18,956.80	-	18,956.80	사업완료
기정		용산역전면 특별계획구역 3	24,788.0	-	24,788.0	사업완료
기정	㉘	정비창 전면 특별계획구역 1	71,901.0	-	71,901.0	계획결정
기정	㉙	정비창 전면 특별계획구역 3	5,805.0	-	5,805.0	계획결정
기정	㉚	빗물펌프장 주변 특별계획구역	25,640.0	-	25,640.0	미시행
기정	㊱	용산국제업무지구 특별계획구역	456,099.0	-	456,099.0	계획결정
기정	㊳	용산관광버스터미널 특별계획구역	14,797.7	-	14,797.7	사업완료
기정	㊶	중산시범 특별계획구역	8,205.0	-	8,205.0	미시행
기정	㊷	이촌시범·미도연립 특별계획구역	11,414.0	-	11,414.0	미시행
변경	㊸	이촌1 특별계획구역	23,062.0	증) 2,051.4	25,113.4	계획결정
기정	㊹	용산도시재생혁신지구 특별계획구역	13,963.0	-	13,963.0	계획결정

※ 구역면적은 사업시행 단계시 지적측량 결과에 따라 변경될 수 있음

2) 특별계획구역 계획지침 : 변경

(1) 용산역사지구 특별계획구역 ~ (8) 이촌시범·미도연립 특별계획구역, (10) 용산도시재생혁신지구 특별계획구역 : 변경없음

(9) 이촌1 특별계획구역 : 변경

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	㊸	이촌1 특별계획구역	용산구 이촌동 203-5 일대	23,062.0	증) 2,051.4	25,113.4	서울시고시 제2016-13호 (2016.1.14.)	계획 수립중

▌계획지침(기정)

구분		계획지침		비고
용도지역		· 현재 : 제2종일반주거지역 · 정비계획 수립 시 공동주택용지(획지1)는 준주거지역으로 변경		-
건폐율		· 60% 이하		-
용적률 (기준/허용/상한)		획지1	· 190% / 210% / 300% 이하 ※ 법정상한용적률은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 정비계획 수립 시 해당 위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있음	-
		획지2	· 200% / 200% / 법정2배 이하	-
높이		획지1	· 최고높이 120m(35층) 이하	-
		획지2	· 최고높이 30m 이하	-
용도		획지1	· 공동주택 및 부대복리시설 · 비주거 : 지상 연면적의 10% 이상	-
		획지2	· 복합커뮤니티센터 - 기존 청소년 공부방, 어린이집 및 부족한 문화·복지시설 복합화	-
건축선	건축한계선	· 도로 경계선으로부터 3m 지정		-
	고층부 벽면한계선	· 5층이상 : 이촌로변 경계선으로부터 6m 지정		-
기반시설확보		· 순부담 : 15% 이상 ※ 시설의 종류는 정비계획 수립시 지역에 필요한 시설로 계획		-
교통처리계획		· 계획지침도 참조		-
기타	공개공지	· 지상부 전면공지 및 이촌2동 주민센터와 연계하여 복합커뮤니티센터 전면부에 공개공지 확보		-
	전면공지	· 건축한계선과 연계하여 전면공지 확보		-
	비주거(상가)	· 비주거(상가)는 이촌로변에 연도형으로 배치		-
	경관	· 한강변 및 주변지역과의 조화로운 건축계획 수립 - 국제업무지구와 조화된 입체적 스카이라인 계획		-

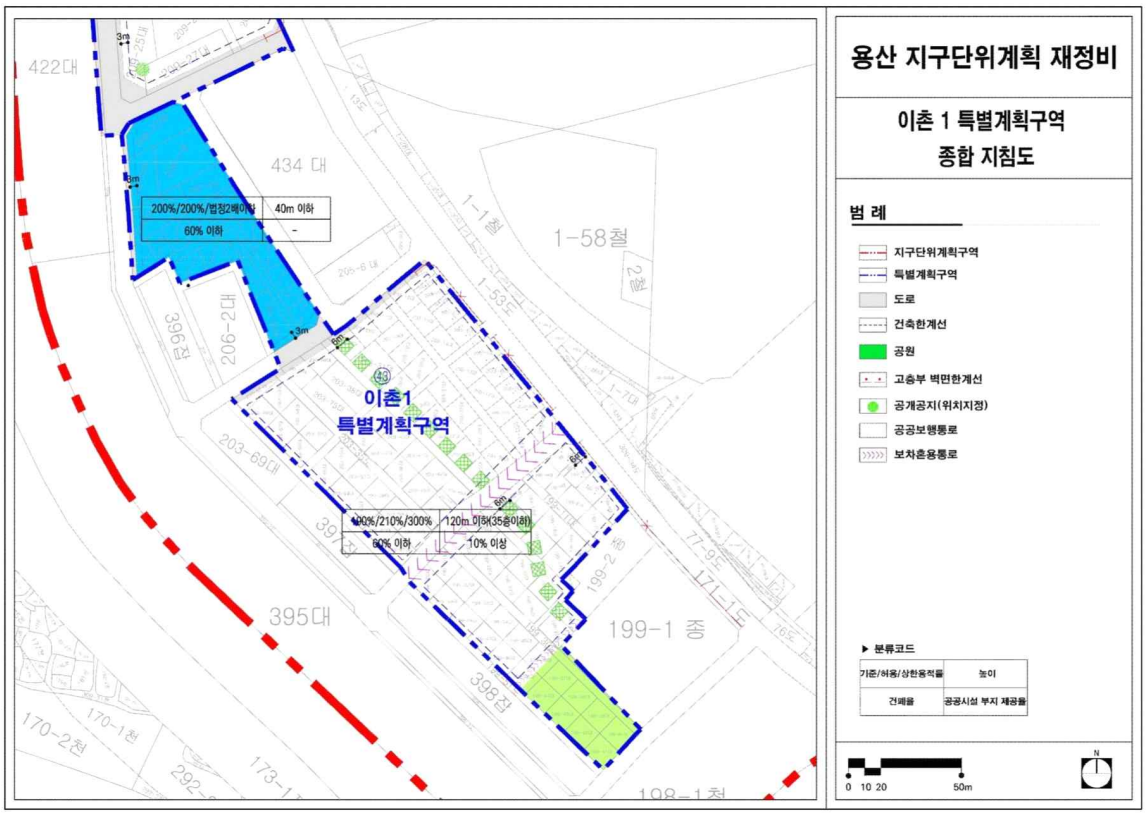
※ 정비계획 수립 시 특별건축구역 지정

▌계획지침(변경)

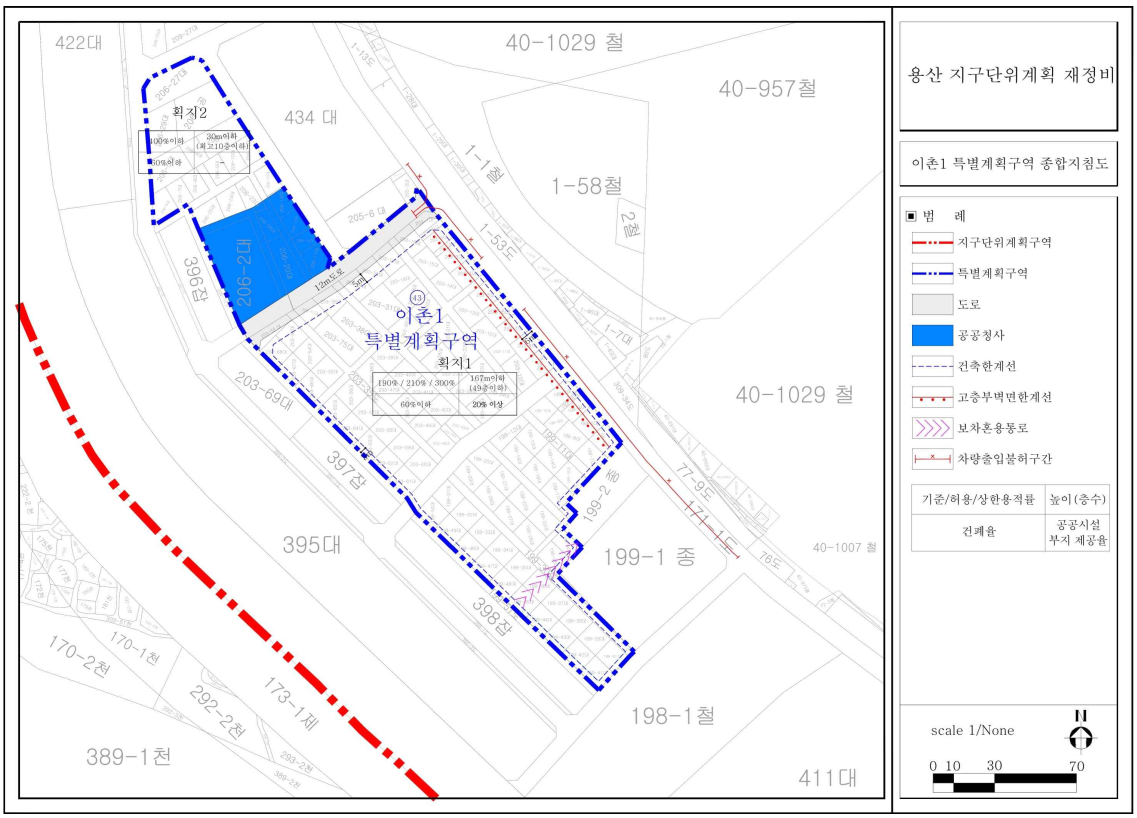
구분		계획지침		비고
용도지역		· 현재 : 제2종일반주거지역 · 정비계획 수립 시 공동주택용지(획지1) 및 공공지원시설(획지2) 준주거지역으로 변경 ※ 공공청사는 용산국제업무지구와 연계하여 행정수요에 대응하고자 준주거지역으로 변경		-
건폐율		획지1	· 60% 이하	-
		획지2		
용적률 (기준/허용/상한)		획지1	· 190% / 210% / 300% 이하 ※ 법정상한용적률은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 정비계획 수립 시 해당 위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있음	-
		획지2	· 400%이하	-
높이		획지1	· 최고높이 167m(49층) 이하	-
		획지2	· 최고높이 30m(10층) 이하	-
용도		획지1	· 공동주택 및 부대복리시설 등	-
		획지2	· 공공지원시설 ※ 용산 국제업무지구와 인접한 지역으로 향후 행정수요에 따라 용도는 변경될 수 있음	-
건축선	건축한계선	· 도로 경계선으로부터 3~5m 지정		지침도에 따름
	고층부 벽면한계선	· 5층이상 : 이촌로변 경계선으로부터 6m 지정		
기반시설확보		· 순부담 : 20% 이상 ※ 시설의 종류는 정비계획 수립시 지역에 필요한 시설로 계획		-
교통처리계획		· 계획지침도 참조		-
기타	전면공지	· 건축한계선과 연계하여 전면공지 확보		지침도에 따름
	보차혼용통로	· 1개소 지정(6m) ※ 지역권 설정		
	비주거(상가)	· 비주거(상가)시설 계획시 이촌로변에 연도형으로 배치		-
	경관	· 한강변 및 주변지역과의 조화로운 건축계획 수립 - 국제업무지구와 조화된 입체적 스카이라인 계획		-

※ 정비계획 수립 시 특별건축구역 지정

계획지침도(기정)



계획지침도(변경)



2. 이촌1 특별계획구역 세부개발계획 결정

1 특별계획구역에 관한 결정사항

가. 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	㊸	이촌1 특별계획구역	용산구 이촌동 203-5번지 일대	23,062.0	증) 2,051.4	25,113.4	-

※ 구역면적은 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

▮ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	결정사유
변경	• 특별계획구역 면적 변경 - 23,062.0㎡ → 25,113.4㎡	• 특별계획구역 내 기반시설 등 정비를 위해 특별계획구역 구역계 변경

2 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		23,062.0	증) 2,051.4	25,113.4	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	548.4	감) 548.4	-	-	-
	제2종일반주거지역(7층)	-	증) 216.7	216.7	0.9	-
	제2종일반주거지역	22,513.6	감) 21,373.9	1,139.7	4.5	
	준주거지역	-	증) 23,757.0	23,757.0	94.6	-

▮ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	변경사유
		기정	변경			
-	이촌동 203-5번지 일대	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역	준주거지역	5,920.8	400.0 이하	·이촌1특별계획구역 지침에 따라 준주거지역으로 변경하는 사항으로서 특별건축구역지정 및 공공임대주택을 계획하여 공공성을 확보하고, 국제업무지구 개발 등 주변여건 변화에 대응하고자 함
		제2종일반주거지역		17,836.2	500.0 이하	

2) 용도지역 결정(변경) 조서 : 해당없음

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	2	20~35.5	보조 간선도로	1,279	한강교북단	한강로3가 29-2	일반 도로	-	내고제23호 ('52.03.25)	이촌동길
변경	대로	1	2	20~35.5	보조 간선도로	1,279 (160)	한강교북단	한강로3가 29-2	일반 도로	-	-	도로선형 일부변경
기정	소로	2	24	8	국지도로	46	이촌동 203-52	이촌동 203-69	일반 도로	-	서고제423 ('05.12.29)	-
변경	중로	3	1	8~12	국지도로	129 (111)	이촌동 203-1	이촌동 203-69	일반 도로	-	-	도로연장

※ ( )는 구역 내 연장임

▌ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-2	대로 1-2	• 도로선형 일부 변경 : L=15m구간 도로선형 변경	• 개발에 따른 원활한 교통체계 및 관리를 위한 도로선형 일부 변경
소로 2-24	중로 3-1	• 일부구간 도로폭원 확장 : B=8m→8~12m(4m확폭) • 도로 연장 : L=46m→129m(증 83m)	• 개발에 따른 원활한 교통체계 및 관리를 위한 도로연장

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	공원	어린이공원	이촌동 206-1	480.0	감) 480.0	-	서고제52 (92.02.29)	새싹공원

▌ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	어린이공원	·어린이공원 폐지 A=480.0㎡	·합리적인 토지이용계획 수립을 위해 어린이공원 폐지

3) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공공청사	-	이촌동 206-2	1,089.9	증) 1,262.0	2,351.9	서고 제423호 ('05.12.29)	용산구

▮ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공청사	• 공공청사 변경 : A=1,089.9㎡→2,351.9㎡(증 1,262.0㎡)	• 이촌2동주민센터는 용산 국제업무지구와 인접한 지역으로 향후 행정수요 대응 및 공공청사를 확장하고자 결정함

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

1) 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	가구	면적	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	-	-	획지1	17,836.2	공동주택 및 부대복리시설
신설	-	-	획지2	3,568.9	공공지원시설 (서울시)

※ 정비기반시설은 획지계획에서 제외함

2) 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

(1) 건축물 용도에 관한 결정조서

구분		계획내용	비고
허용용도	획지1	○ 건축법 시행령 별표1 -제2호의 공동주택(공공임대주택 포함) 및 부대복리시설 -제3호의 제1종 근린생활시설 -제4호의 제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 노래연습장 제외)	허용용도 이외용도는 불허
	획지2	○ 공공지원시설 ※ 주민의 복지를 증진하기 위하여 개별 조례에 따라 시장이 별도로 정하여 설치되는 시설	

(2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
획지1, 획지2	준주거지역	60%이하	-

나) 용적률 계획

구분	용적률				비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
획지1	190.0%	210.0%	300.0%	500%이하	-
획지2	400%이하				-

▣ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브				비고
	공공보행통로	우수디자인 및 장수명주택	돌봄시설	세입자 주거대책	
획지1	3%	10%	5%	2%	총 20%

※ 단독주택재건축 세입자 대책(주거사업과-4568.2019.04.25)을 반영한 사항으로 향후 관리처분 단계에서 세입자 손실보상 규모가 확정된 후 정비계획 변경을 통해 용적률 계획 등을 재조정

▣ 용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	공공주택 건설	
획지1	90.0%	200.0%	총 290.0%

다) 높이 계획

구분	지역	높이기준	비고
획지1	준주거지역	167m이하	최고 49층이하
획지2	준주거지역	30m이하	최고 10층이하

(3) 건축물 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	획지1	· 대지경계로부터 3~5m 이격
고층부벽면한계선	획지1	· 5층 이상 : 이촌로변 경계선으로부터 6m 지정

4 기타사항에 관한 결정

가. 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
전면공지	획지1	· 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형으로 조성하여 가로의 안정성 및 편리성 증진
보차혼용통로	획지1	· 이촌동교회 진·출입로를 위한 보차혼용통로(6m) 1개소 지정 ※ 지역권 설정

나. 교통처리에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
차량출입불허구간	획지1	· 이촌로변 차량진출입 불허구간 지정(일부구간 제외) ※ 결정도 참고

다. 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연환경	1.생태면적률	30%	○	·기존 토양포장상태 100% ·생태면적률 30%이상	·자연지반녹지, 인공지반녹지, 전면투수포장 등 적용
	2.녹지네트워크	녹지평가지표1	○	·녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성 Ⅲ	대상지 내 조경공간 계획
	3.지형변동	절성토비율 20%미만	○	·절·성토 발생 예상	·지형변화 최소화 ·절·성토의 균형을 고려하여 토량의 외부유출, 내부유입 최소화
		지형변동비율 30%미만	○	·기존 사업지는 평지로서 지형변화는 미미함	·지형에 순응한 계획 수립
	4.비오톱	3등급	○	·비오톱유형평가 5등급 ·개별비오톱 평가제외	·비오톱 평가등급 5등급에서 상향 예상
생활환경	5.일조	연속 2시간 확보	○	·건축선 이격 및 동간배치를 통한 일조영향 최소화	·일조권 확보를 위해 대지경계선과 건축선의 이격거리를 확보 및 법정 인동간격 유지
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	○	·저층의 주거지역과 공동주택(고층)이 위치	·인동간격과 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람차단 최소화
	7.에너지	에너지절약계획 수립	○	·에너지소비증가예상	·건축심의시 반영예정
		신재생에너지 사용	○	·신재생에너지 이용계획	·건축심의시 반영예정
	8.경관	Skyline보전	○	·스카이라인 변화예상	·건물배치 및 높이설정에 반영하여 자연스러운 스카이라인 계획
		조망권 확보	○	·주변 주거지역의 조망권 보호	·정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 확보
	9.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	·주변에 휴식·여가공간 부족 ·당해 대상지에 조성 필요	·공원 및 단지 내 공지를 활용하여 휴식여가공간 조성
	10.보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	×	·보행자전용도로 미설치	-
		자전거전용도로 계획수립	×	·주변지역과의 연계성 부족	-
		자전거보관소 15대/100unit	○	·자전거보관서 설치검토	공동주택 단지 내 계획예정
추가	11.소음 및 진동		○	·가설방음판넬을 설치 (공사구간에 따라 필요시)	·공사장 소음·진동 관리지침준수
	12.폐기물		○	·기존 건축물 철거시 건설폐기물 발생	·폐기물관리법 등에 의거 저감대책마련
	13.물순환(수질)		○	·운영시 오수발생	·기존 시 하수관로에 연계처리

라. 공공임대주택 건설에 관한 결정조서

○ 모든 공공주택은 원칙적으로「공공주택 특별법」제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

○「도시 및 주거환경정비법」등 관계 법령에 의한 의무 공공주택 등은 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

○「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

○ 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

○ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합계	806	100.0	173	-	173	21.4	100.0	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	412	51.1	105	-	105	13.0	60.7	60.7
60㎡초과~85㎡이하	349	43.3	68	-	68	8.4	39.3	39.3
85㎡초과	45	5.6	-	-	-	-	-	-

▣ 도시관리계획 관련 결정도면

1) 특별계획구역 결정도(기정/변경) (S : 1/1,500)
2) 용도지역결정도(기정/변경) (S : 1/1,500)
3) 도시계획시설 결정도(기정/변경) (S : 1/1,500)
4) 지구단위계획 종합결정도(S : 1/1,500)

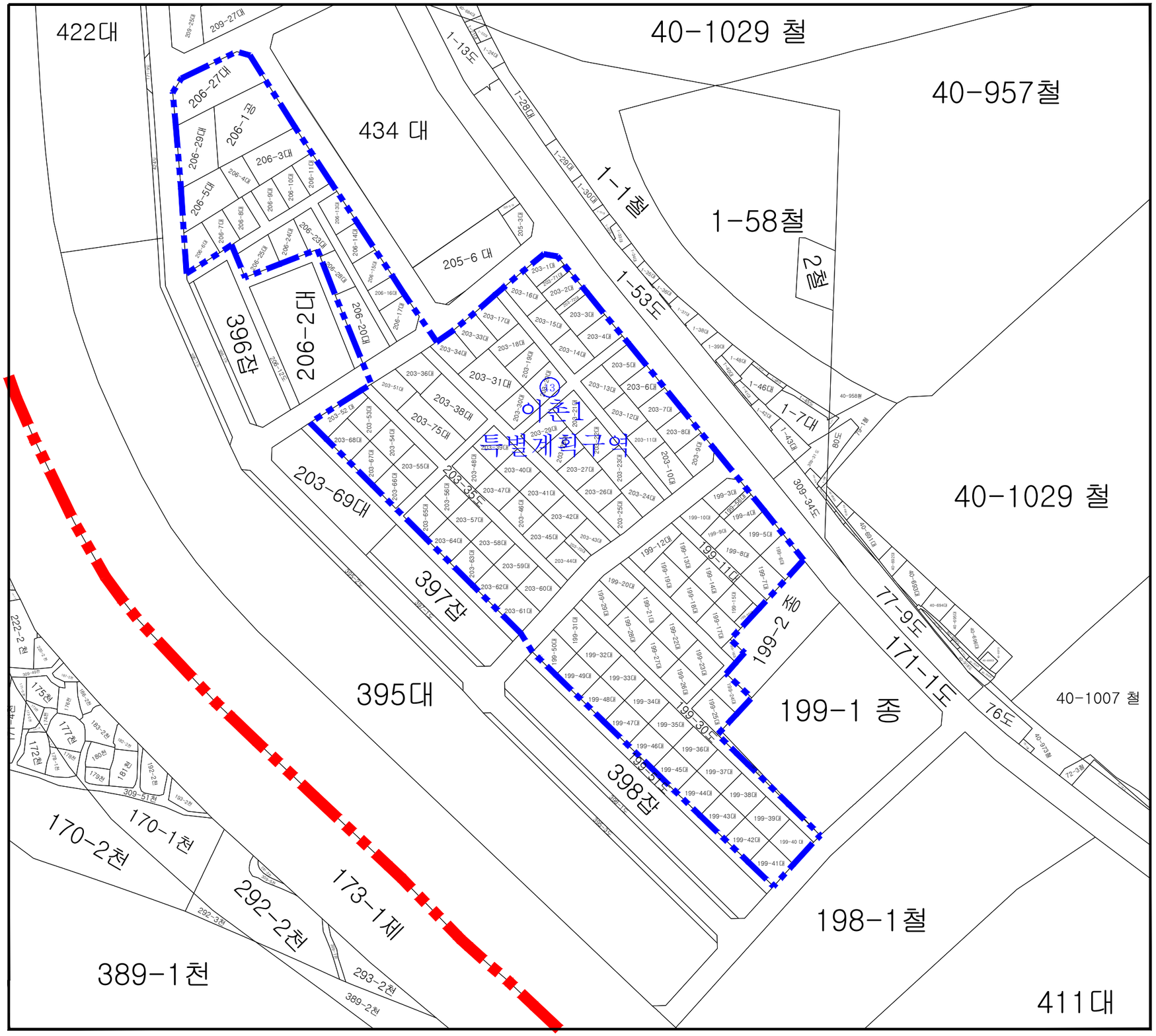
도시관리계획 결정(변경)

(용산지구단위계획 및 이촌1 특별계획구역 세부개발계획 결정)

특별계획구역 결정도(기정)

■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역



scale 1/1,500

N

0 10 30 70

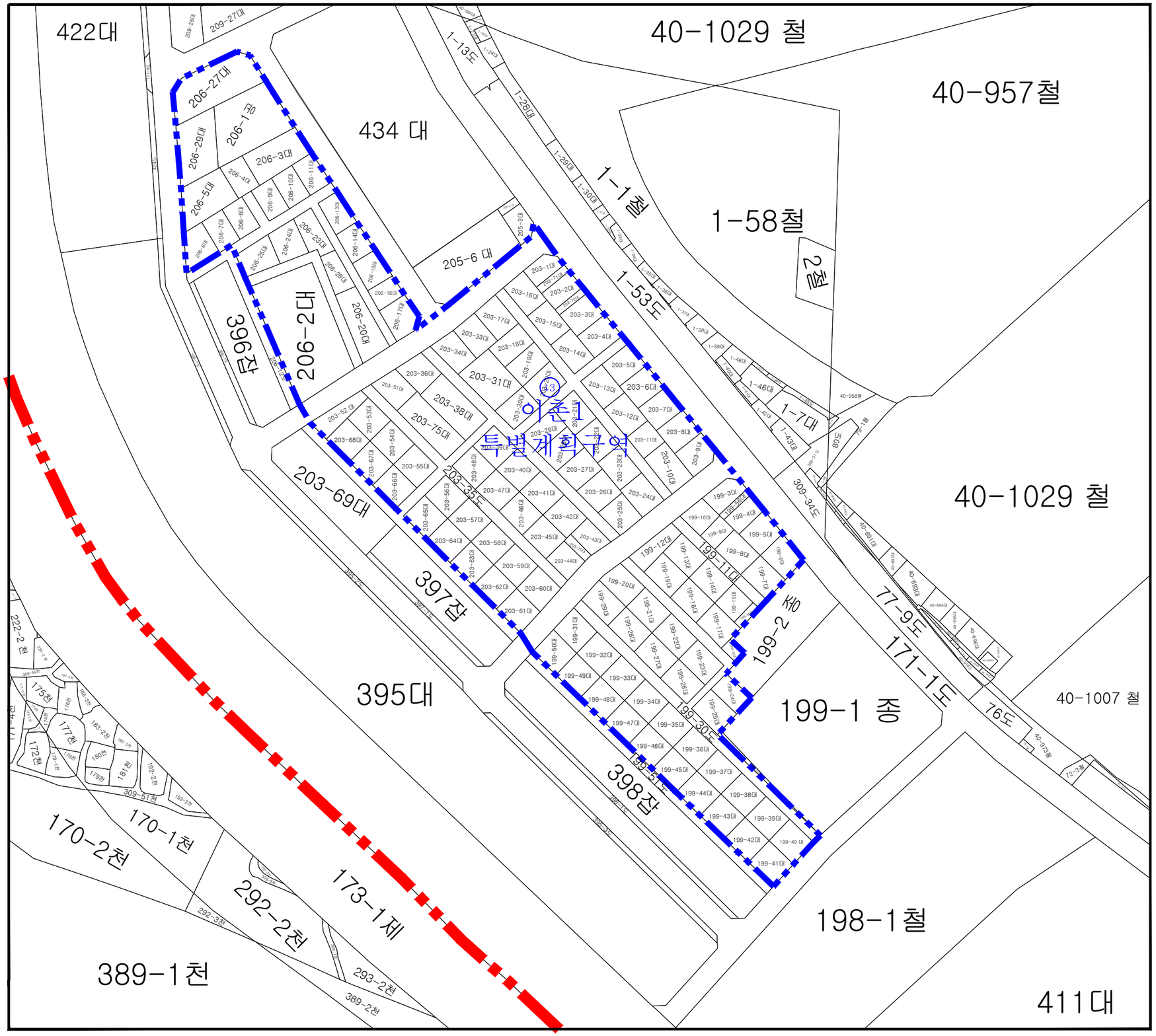
도시관리계획 결정(변경)

(용산지구단위계획 및 이촌1 특별계획구역 세부개발계획 결정)

특별계획구역 결정도(변경)

■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역



scale 1/1,500

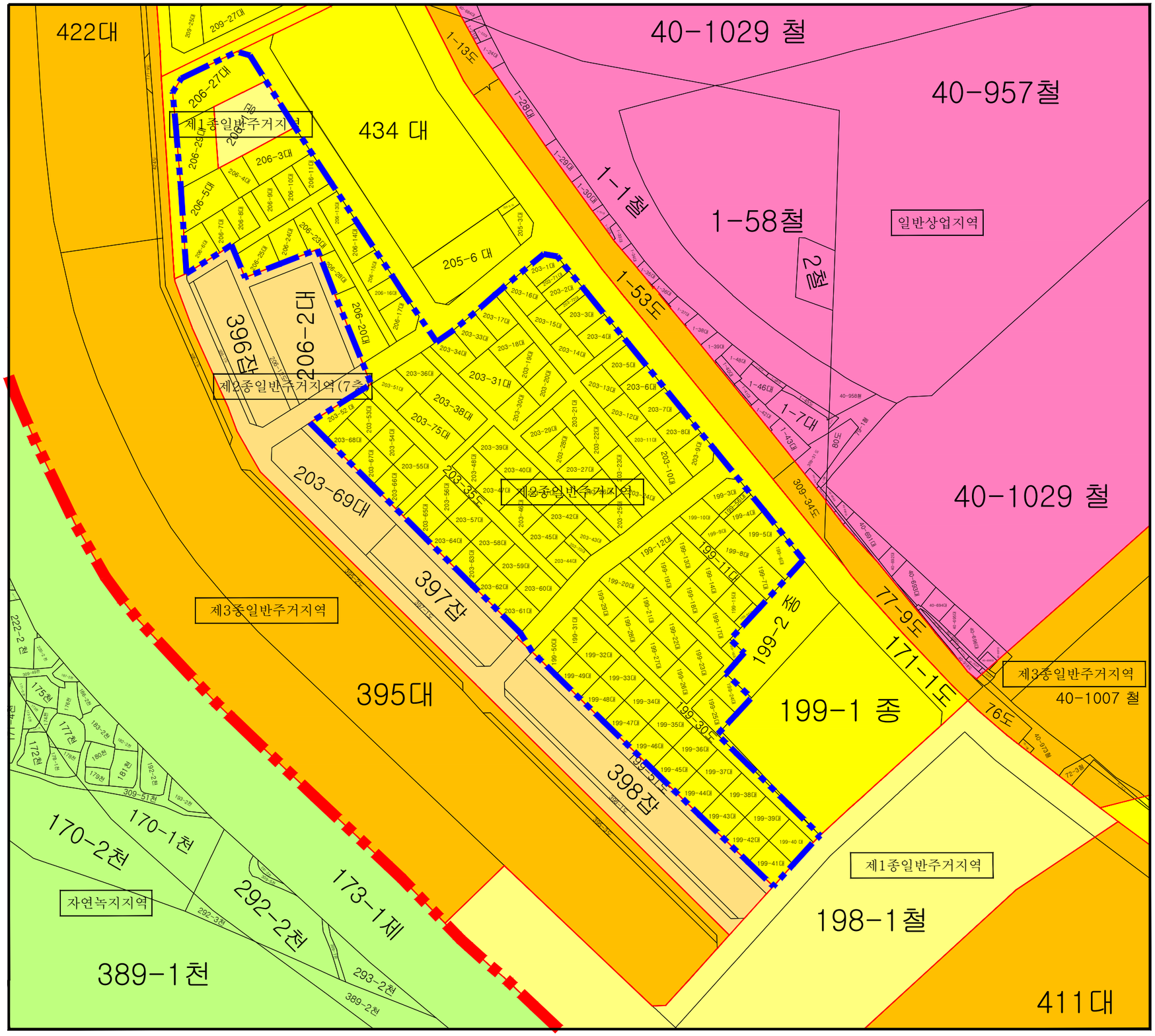
N

0 10 30 70

도시관리계획 결정(변경)

(용산지구단위계획 및 이촌1 특별계획구역 세부개발계획 결정)

용도지역 결정도(기정)



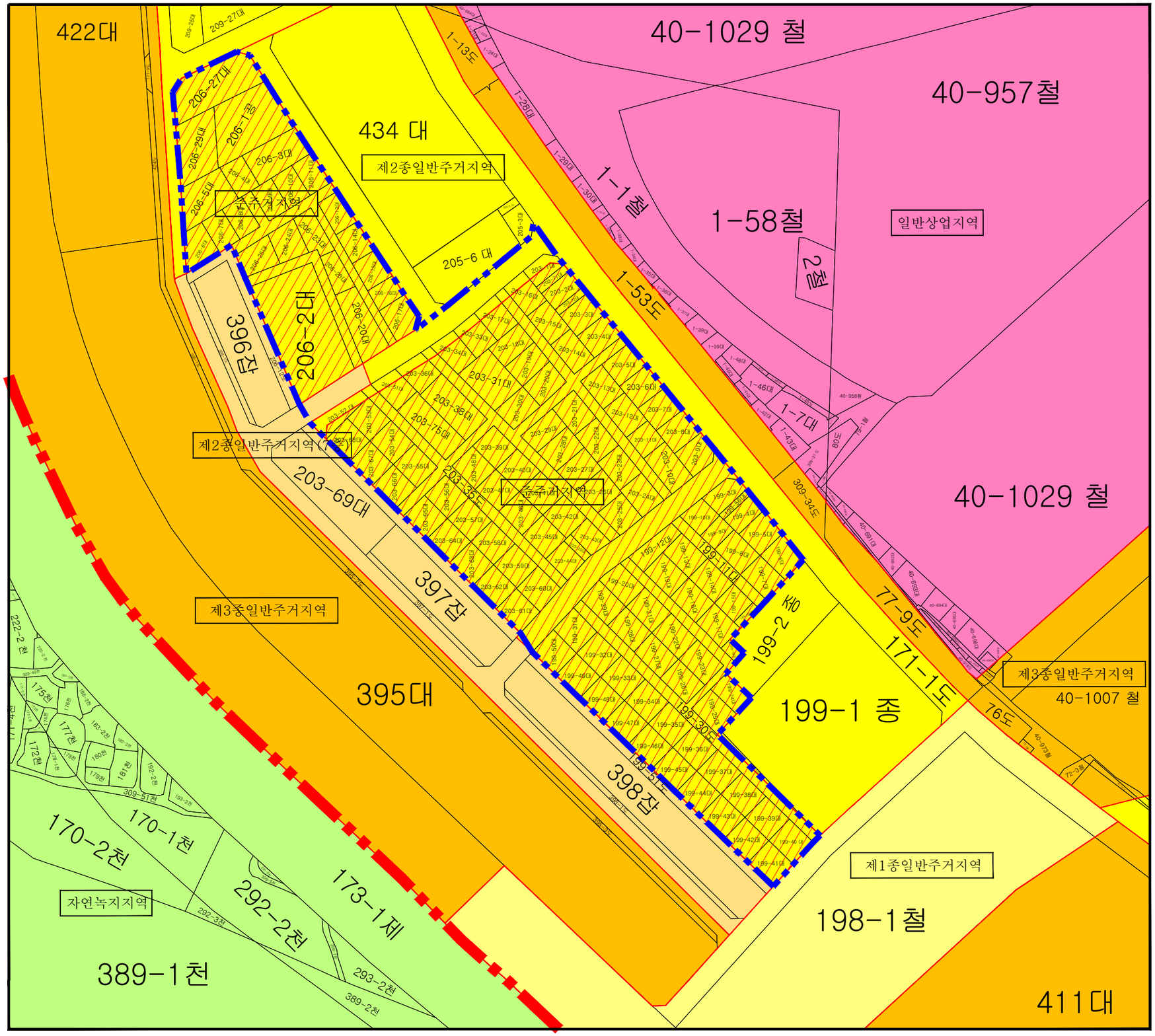
범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

scale 1/1,500

N

0 10 30 70



도시관리계획 결정(변경)

(용산지구단위계획 및 이촌1 특별계획구역 세부개발계획 결정)

용도지역 결정도(변경)

■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 제1종일반주거지역
- 재2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

scale 1/1,500

N

0 10 30 70

도시관리계획 결정(변경)

(용산지구단위계획 및 이촌1 특별계획구역 세부개발계획 결정)

도시계획시설 결정도(기정)

422대
40-1029 철
40-957철
434 대
205-6 대
1-58철
1-1철
1-53도
1-7대
40-1029 철
395대
397잡
199-1 종
198-1철
411대
389-1천
170-2천
170-1천
292-2천
173-1제
396잡
398잡
203-69대
203-35도
199-2 제0
199-110
77-9도
171-1도
76도
309-34도
40-1007 철
어린이공원
공공청사
연결녹지
대(집) 3-1
대(보) 1-2
대(주) 1-66
소(국) 2-27
소(국) 3-38
소(국) 1-15
소(국) 3-61
소(국) 2-25
소(국) 3-62
소(국) 2-26

범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 어린이공원
- 공공청사
- 연결녹지
- 도로(중로이하)
- 도로(대로이상)

scale 1/1,500

N

0 10 30 70

도시관리계획 결정(변경)
(용산지구단위계획 및 이촌1 특별계획구역 세부개발계획 결정)

도시계획시설 결정도(변경)

범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 어린이공원
- 공공청사
- 연결녹지
- 도로(중로이하)
- 도로(대로이상)

scale 1/1,500

N

0 10 30 70

422대
40-1029 철
40-957철
434 대
205-6 대
206-2대
396잡
203-69대
397잡
395대
398잡
199-1 종
198-1철
411대
389-1천
40-1007 철
1-58철
2철
1-1철
1-53도
1-13도
1-29대
1-7대
309-34도
199-2 천
199-30도
199-51도
77-9도
171-1도
76도
203-35도
199-110
203-31대
203-38대
203-75대
206-1대
206-27대
206-29대
206-3대
206-5대
대(집) 3-1
대(보) 1-2
대(주) 1-66
소(국) 2-27
소(국) 3-1
소(국) 3-2
소(국) 1-15
소(국) 3-61
소(국) 2-25
소(국) 3-62
소(국) 2-26
연결녹지
222-2 천
175천
177천
172천
180천
181천
179천
309-51천
170-2천
170-1천
292-2천
173-1제
292-3천
293-2천
389-2천
72-3철
40-973철
40-693대
40-694대
40-958철

용산구 이촌동
이촌1구역 재건축정비사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정

지구단위계획 종합결정도

획지2	
57%이하	30m이하 (최고10층이하)
40%이하	공공지원시설

획지1	
25%이하	167m이하 (최고49층이하)
190% / 210% / 300% 500%이하	공동주택 및 부대복리시설

범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 어린이공원
- 공공청사
- 연결녹지
- 도로(중로이하)
- 도로(대로이상)
- 획지
- 보차혼용통로
- 보도형 전면공지
- 건축한계선
- 고층부벽면한계선
- 차량출입불허구간

건폐율	높이(층수)
기준/허용/상한 법적상한용적률	주용도

scale 1/1,500

N

0 10 30 70

첨부1

환경성 검토서

제1장 사업의 개요
제2장 검토항목의 선정
제3장 환경성검토 내용

제1장 사업의 개요

1.1 사업의 개요

1.1.1 사업의 배경 및 목적

○ 용산구 이촌동 203-5번지 일대는 대부분 노후·불량건축물이 밀집된 주거지역으로 주거환경이 매우 열악하고 도로 등 정비기반시설이 부족한 지역으로서 기반시설의 정비와 토지의 합리적인 이용을 도모하고, 지역주민들의 주거환경개선을 위하여 재건축 정비구역으로 지정하여 도시의 건전하고 균형적인 발전과 공공복리 증진 및 도시환경의 개선을 위해 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 의거하여 정비구역으로 지정하고자 함

1.1.2 사업내용

○ 사업명 : 이촌1구역 재건축사업

○ 위치 : 서울특별시 용산구 이촌동 203-5번지 일대

○ 사업기간 : 2025 ~ 2030년

○ 사업규모 : 수용인구 1,766인 (2.19인/세대기준)

- 공동주택 : 806세대(분양 633세대, 공공주택 173세대)

1.1.3 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		25,113.4	100.0	-
정비기반시설 등	소계	3,708.3	14.8	-
	도로	1,356.4	5.4	-
	공공청사	2,351.9	9.4	용산구
획지	소계	21,405.1	85.2	-
	획지1	14,127.9	56.3	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	7,277.2	28.9	공공지원시설(서울시)

위치도


N
원효로(30m)
원효대교
용산지구단위계획구역
중산시범
특별계획구역
용산국제업무지구
특별계획구역
이촌시범
미도연립
특별계획구역
북한강성원
340세대/22층
동원
103세대/14층
이촌로(20m)
대상지
(이촌1 특별계획구역)
500m
250m
대림
638세대/22층
새남터
성당
강변북로
동아그린
499세대/22층
강변맨션
146세대/8층
현대한강
516세대/22층
이촌아파트지구
지구단위계획구역
한강
한강철교
한강대교

1.1.4 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1.생태면적율	30%	○	·기존 토양포장상태 100% ·생태면적율 30%이상	·자연지반녹지, 인공지반녹지, 전면투수포장 등 적용
	2.녹지네트워크	녹지평가지표1	○	·녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성 Ⅲ	대상지 내 조경공간 계획
	3.지형변동	절성토비율 20%미만	○	·절·성토 발생 예상	·지형변화 최소화 ·절·성토의 균형을 고려하여 토량의 외부유출, 내부유입 최소화
		지형변동비율 30%미만	○	·기존 사업지는 평지로서 지형변화는 미미함	·지형에 순응한 계획수립
	4.비오톱	3등급	○	·비오톱유형평가 5등급 ·개별비오톱 평가제외	·비오톱 평가등급 5등급에서 상향 예상
생활 환경	5.일조	연속 2시간 확보	○	·건축선 이격 및 동간배치를 통한 일조영향 최소화	·일조권 확보를 위해 대지경계선과 건축선의 이격거리를 확보 및 법정 인동간격 유지
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	○	·저층의 주거지역과 공동주택(고층)이 위치	·인동간격과 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람차단 최소화
	7.에너지	에너지절약계획 수립	○	·에너지소비증가예상	·건축심의시 반영예정
		신재생에너지 사용	○	·신재생에너지 이용계획	·건축심의시 반영예정
	8.경관	Skyline보전	○	·스카이라인 변화예상	·건물배치 및 높이설정에 반영하여 자연스러운 스카이라인 계획
		조망권 확보	○	·주변 주거지역의 조망권 보호	·정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 확보
	9.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	·주변에 휴식·여가공간 부족 ·당해 대상지에 조성 필요	·공원 및 단지 내 공지를 활용하여 휴식여가공간 조성
	10.보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	×	·보행자전용도로 미설치	-
		자전거전용도로 계획수립	×	·주변지역과의 연계성 부족	-
		자전거보관소 15대/100unit	○	·자전거보관서 설치검토	공동주택 단지 내 계획예정
추가	11.소음 및 진동		○	·가설방음판넬을 설치 (공사구간에 따라 필요시)	·공사장 소음·진동 관리지침준수
	12.폐기물		○	·기존 건축물 철거시 건설폐기물 발생	·폐기물관리법 등에 의거 저감대책마련
	13.물순환(수질)		○	·운영시 오수발생	·기존 시 하수관로에 연계처리

제2장 검토항목의 선정

2.1 검토항목의 선정

○ 검토항목의 선정은 사업대상지의 계획 및 주변지역의 특성을 고려하여 설정하였으며, 환경에 미치는 영향정도가 큰 항목에 대하여 검토를 수행하였음

○ 검토항목 선정은 [서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침(개정 2025.03.05.)]을 참조하여 사업특성과 주변지역의 특성을 고려하여 설정함

검토항목의 선정

구분	검토항목	비고
자연환경 분야	생태면적율, 녹지네트워크, 지형변동, 비오톱	-
생활환경 분야	일조, 바람 및 미기후 에너지, 경과, 휴식 및 여가공간, 보행친화공간, 대기질, 소음·진동	-

2.2 검토항목별 주요 검토사항

검토항목별 주요 검토사항

구분	항목	검토항목별 주요 검토사항
자연환경	생태면적률	-생태면적률 적용기준 준수 -토양의 포장면적 최소화 방안
	녹지 네트워크	-사업대상지 녹지 특성 -기존 녹지, 녹지축의 보전 및 시가화용지의 녹지 확보정도 -녹지변화 및 계획
	지형변동	-지형 변화 및 절·성토계획 및 토공량의 균형 여부 -토사유출 저감방안 수립 등
	비오톱	-비오톱 유형평가, 개별비오톱 현황 및 변화 -비오톱 및 서식지에 보전 및 연계 방안

〈표 계속〉

구분	항목	검토항목별 주요 검토사항
생활환경	일조	-대상지역의 일조 확보와 주변지역에 미치는 일조침해 여부 및 적정 저감대책(법적기준 또는 대법원판례에 의한 기준 준수) -공간구성과 건물 형상, 인접 대지경계선으로부터의 최대 이격, 인동간격 최대 확보, 동서축 배치 대안, 녹지 및 공개공지 확보 방안 등
	바람 및 기후	-기상·기후의 변화(일조, 바람통로, 호우대비 등) 활용도 -녹지축 조성, 통풍을 고려한 건축물 배치 -공간 확보를 통한 바람길 확보계획 수립 등 바람의 소통 중점
	에너지	-에너지 소비량 현황 및 최소화, 에너지 공급체계의 자족성 등 -청정에너지 적극사용 및 에너지 사용계획 등
	경관	-경관변화 및 조망권 확보 -가로녹시율 확보 -조경 및 식재계획 등
	휴양 및 여가공간	-녹지 등 오픈스페이스 공간과 연계하여 계획 -휴양 및 여가공간의 수요를 반영한 위계별 공원·녹지의 조성 여부 -주말 휴양 여가
	보행 친화공간	-보행자전용도로 계획 수립여부 -자전거보관소 계획 -휴식·여가공간 등과의 연계성
	대기질	-공사시 건축물 파쇄작업 및 토공작업에 의한 먼지 발생 및 저감방안 수립
	소음·진동	-공사시 투입장비로 인한 소음·진동 예측 및 적정 저감방안 수립 -운영시 차량소음도 변화 및 적정 저감방안 수립

제3장 환경성검토 내용

3.1 자연환경 분야

3.1.1 생태면적률

○ 생태면적률은 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 공간계획 차원에서 정량적으로 평가할 수 있는 지표로서, 공간계획 대상 면적 중에서 자연의 순환 기능을 가진 토양 면적비로 산출함

○ 「서울시 생태면적률 도시계획 적용 편람」에 따라 자연의 순환기능 관점에서 가치를 달리하는 공간유형을 구분하고, 그 공간유형별 면적에 해당 가치(가중치)를 곱해 구한 자연순환기능 환산면적을 전체 공간계획 대상지 면적으로 나누어 구함

가. 생태면적률 공간유형 및 가중치

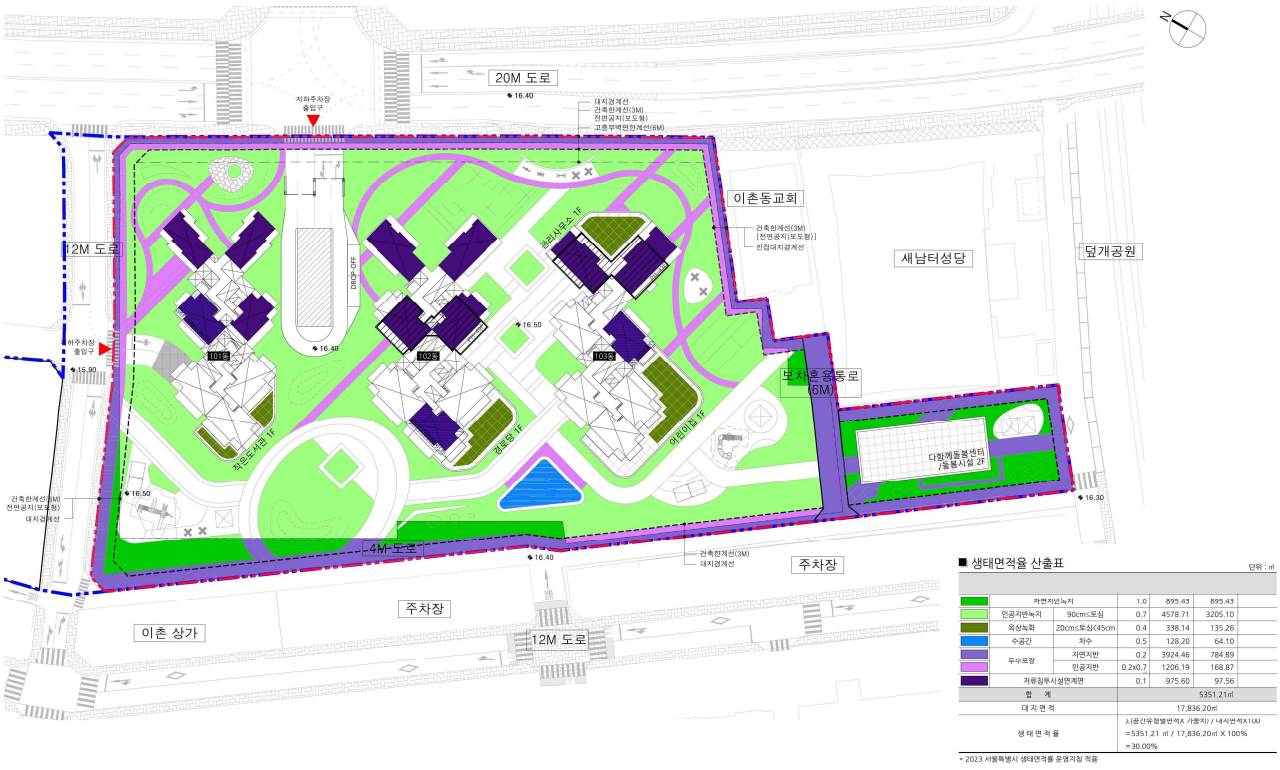
피복유형			가중치	설명	사례
1		자연지반녹지	1.0	자연지반이 손상되지 않은 녹지 식물상과 동물상의 개발 잠재력 보유	자연 상태의 지반을 가진 녹지
2		수공간 (투수기능)	1.0	자연지반 기초 위에 조성되고, 투수기능을 가지는 수공간	투수기능을 가지는 생태연못 등
			바닥에 차수시설이 설치되어있는 수공간의 경우 가중치 0.5		
3		인공지반녹지 ≥ 90㎝	0.7	토심이 90㎝이상인 인공지반 상부녹지	지하주차장 상부, 지하실 상부 녹지
			토심이 90㎝미만인 경우 가중치 0.5(단, 최소토심 40㎝ 이상)		
4		옥상녹화 ≥ 40㎝	0.6	토심이 40㎝이상인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	혼합형 녹화옥상시스템 중량형 녹화옥상시스템
			토심이 40㎝미만인 경우 가중치 0.4(단, 최소토심 20㎝ 이상)		
5		투수포장	0.4	자연지반 위에 조성되고 공기와 물이 투과되는 포장, 식물생장 필수	잔디블록, 목판 또는 판석 부분포장
			포장재의 투수율은 0.01㎝/sec를 확보 미식재 면적이 50%이상인 경우 가중치 0.2 불투수포장은 가중치 0.0		
6		벽면녹화	0.3	창이 없는 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 최대 10m 높이까지만 산정 (단, 최소토심 20㎝ 이상)	벽면이나 옹벽녹화 공간
7		침투시설 연계면	0.1	지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 일시적 저류시설과 연계된 면	녹화가 되어 있지 않은 옥상 중 침투시설과 연계된 공간

식재유형			개체당 환산면적	가중치	설명	대표수종
8		0.3m≤H〈1.5m	0.1㎡	0.1	수고 0.3m이상 1.5m미만인 관목, 지피초화의 경우 산정제외	철쭉류, 개나리, 영산홍
		1.5m≤H〈4m	0.3㎡		수고 1.5m이상 4m미만인 대관목 및 소교목	관목 : 산수유, 애기동백 교목 : 무궁화, 라일락
					관목일 경우 환산면적 0.15㎡ 적용	
		4m≤H	3㎡		수고 4m이상인 대교목	소나무, 향나무, 잣나무, 주목, 느티나무, 청단풍, 메타세쿼이아, 은행나무
					낙엽교목으로 B〉12cm or R〉15cm 이거나, 상록교목으로 W〉2m 인 경우 2주 인정	
					낙엽교목으로 B〉18cm or R〉20cm 이거나, 상록교목으로 W〉3m 인 경우 4주 인정	
					낙엽교목으로 B〉25cm or R〉30cm 이거나, 상록교목으로 W〉5m 인 경우 8주 인정	

○ 사업시행 후 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 자연지반 투수포장 등 4개의 공간유형에 생태면적률이 30.00%로 변화될 것으로 예측됨

공간유형 (대기)			가중치	대지면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고
1	자연지반녹지		1.0	895.43	895.43	-
2	수공간	투수가능	1.0	-	-	자연지반
		차수	0.5	128.20	64.10	
3	인공지반녹지 〈 90㎝		0.5	-	-	인공지반(≥40)
	인공지반녹지 ≥ 90㎝		0.7	4,578.71	3,205.10	-
4	옥상녹화 〈 40㎝		0.4	338.14	135.26	인공지반(≥20)
	옥상녹화 ≥ 40㎝		0.6	-	-	-
5	투수포장	식재포함	0.4	-	-	자연지반
			0.28	-	-	인공지반(≥90)
			0.20	-	-	인공지반(〈90)
		식재미포함	0.20	3,924.46	784.89	자연지반
			0.14	1,206.19	168,87	인공지반(≥90)
			0.10	-	-	인공지반(〈90)
6	벽면녹화		0.3	-	-	-
7	옥상저류/침투시설연계면		0.1	975.60	97.56	-
합계				5,351.21		
대지면적				17,836.20		
생태면적률(%)	(5,351.21㎡ ÷ 17,836.20㎡) × 100 = 30.00%(기준:30%이상)					

〈생태면적도〉



나. 영향예측 및 저감방안

○ 향후 실시계획 및 설계시 생태면적률을 최대한 확보할 계획임

○ 대상지 내 공간유형별 전면투수 등을 적극 반영

○ 자연지반녹지, 인공지반녹지를 최대한 확보하여 토양 포장면적을 최소화함

○ 적정 조경계획 수립 및 시행

- 이 하 여 백 -

3.1.2 녹지네트워크

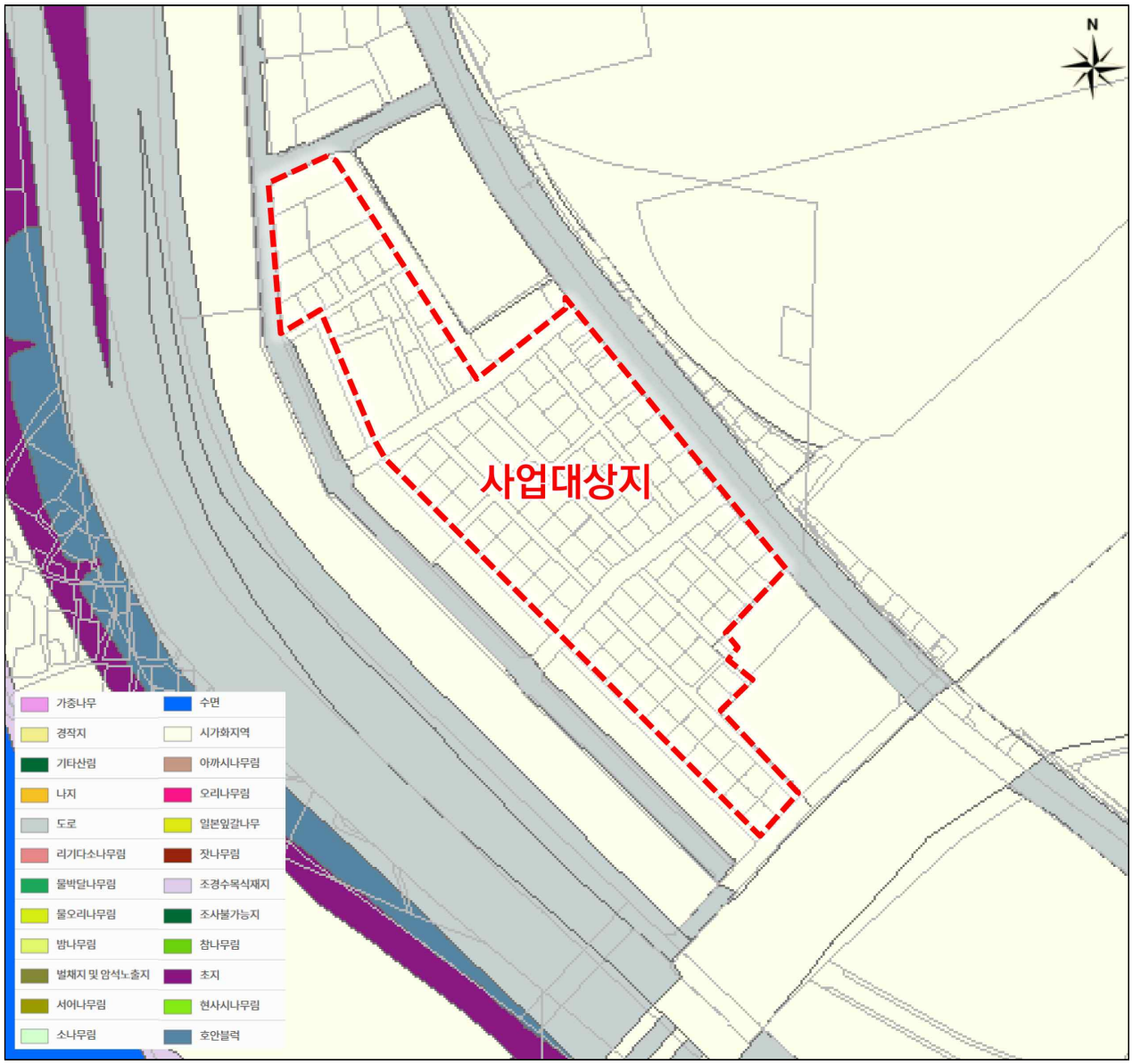
가. 현황

○ 본 사업대상지 및 주변 지역은 도심지역으로 단독주택 및 공동주택 등의 주거지역으로 기 개발되어 있어 산림식생은 분포하지 않는 것으로 조사됨

○ 사업대상지 주변 역시 인위적 간섭이 심화되고 있는 도심지역으로 건축물 녹지조성공간을 제외하고는 특별한 식생의 분포는 없음

○ 도시생태현황도(2015)를 통하여 다음 그림과 같이 사업대상지 현존식생도 시가화지역으로 분석됨

사업대상지 현존식생도



나. 영향예측

○ 대상지 내 녹지공간을 최대화하여 건강한 생태계 역할을 할 수 있도록 사업대상지 내에 충분한 녹지시설을 확보하도록 하겠음

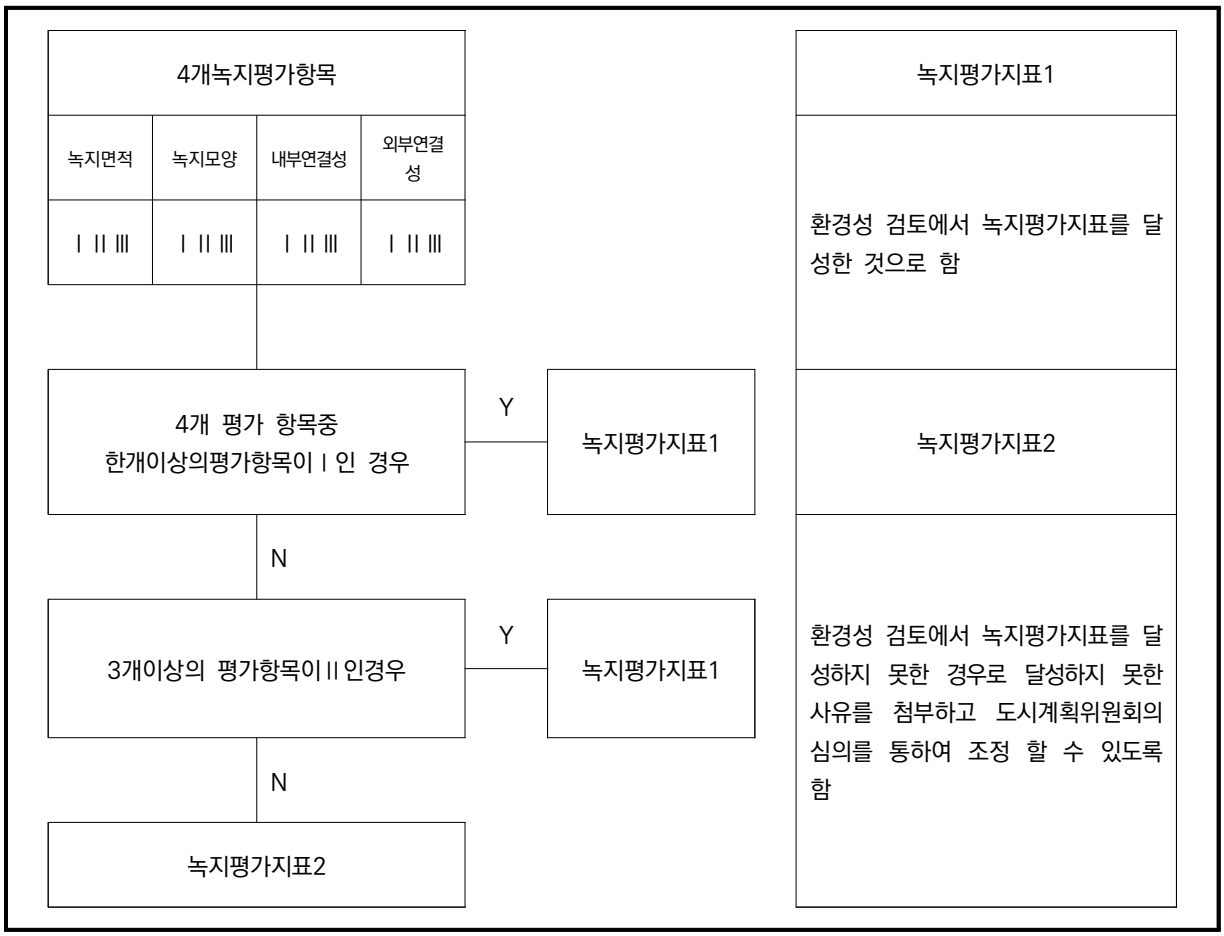
○ 사업시행 후, 본 사업대상지 주변의 녹지 등 자연요소와 상호 유기적으로 연계될 수 있도록 녹지대를 고려함에 따라 도심지 녹지 활용도 측면에서 개선됨

○ 주변 지역과 연계녹지체계를 구축할 수 있도록 생태학적 원리를 응용하여 도시자연환경을 보전함

1) 녹지평가지표 산정식

항목세분		산정식	가치기준	평가기준
녹지면적		-녹지 총면적에서 최대녹지면적이 차지하는 비율 -단, 1.5cm 이내에 인접한 녹지는 연결된 하나의 녹지로 보아 단일 녹지면적으로 산정함	Ⅰ	50% 이상
			Ⅱ	44%이상~50%미만
			Ⅲ	44%미만
녹지모양		-녹지모양의 불규칙한 정도를 SI로 측정함 -조각모양지수(Shape index)=L/2(πS)1/2	Ⅰ	1.67미만
			Ⅱ	1.67이상 1.72미만
			Ⅲ	1.72이상
녹지의 연결성	내부	-계획구역 내 녹지들 간의 연결개수로 산정 -일정거리 이내에 녹지클러스터를 이루는 경우, 내부 녹지간에 통로를 조성한 경우에 해당	Ⅰ	2개이상
			Ⅱ	1개
			Ⅲ	없음
	외부	-계획구역 내부녹지와 외부 인접녹지 사이의 연결개수로 산정함 -녹지 간에 통로를 조성한 경우	Ⅰ	2개이상
			Ⅱ	1개
			Ⅲ	없음

2) 녹지평가지표 결정을 위한 매트릭스



다. 저감방안

○ 사업대상지와 주변지역의 연계녹지체계를 구성하여 생태공간으로 역할을 할 수 있도록 사업대상지 내에 미서식처 등 충분한 녹지공간을 확보하도록 함

- 도시 내 다양한 자연, 문화공간을 제공하는 풍부한 친환경공원 및 녹지네트워크 형성
- 주변특성에 따라 가로 저층부에 특성화된 프로그램을 도입한 가로경관 창출

○ 적정 조경계획 수립 및 시행

- 주변지역 및 사업대상지의 특성을 최대한 고려한 조경계획 수립
- 단절된 녹지가 연결될 수 있도록 가로녹화, 녹도 등 조성
- 단지 내 자투리땅 녹화계획 수립
- 조경공사시 교목, 관목, 초본류의 혼식으로 다층구조가 형성되도록 함
- 가로수 등이 훼손수목 중 경관적 가치 및 생태적 가치가 있는 수종은 이식수목으로 선정하여 대상지 내 녹지대에 이식토록 함

3.1.3 지형변동

가. 표고분석

○ 대상지 표고는 15.3~16.0m 이내이며 최소 3m, 최대 18m, 평균 11.9m로 분석되었으며 대상지의 지형은 평탄한 지역임

표고분석표

표고분석	총계	3~6m	6~8m	8~11m	11~13m	13~16m	16~18m	비고
면적(㎡)	23,543.8	-	-	-	-	23,543.8	-	-
비율(%)	100.0	-	-	-	-	100.0	-	-

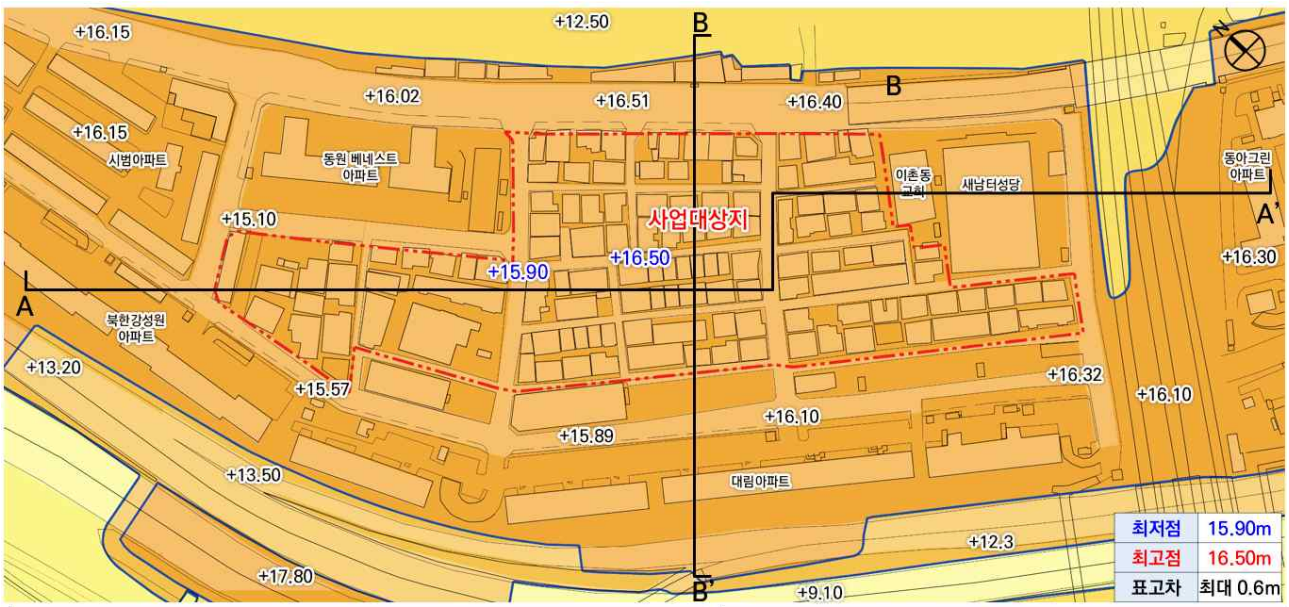
나. 경사분석

○ 대상지 경사도 분석결과 최소 0°, 최대 8.8°, 평균 0.21°로 분석되었으며 대상지의 경사는 대체적으로 원만한 평지로 조사됨

경사분석표

경사도분석	총계	0~12°	12~24°	24~36°	36~47°	47~59°	59~71°	비고
면적(㎡)	23,543.8	23,543.8	-	-	-	-	-	-
비율(%)	100.0	100.0	-	-	-	-	-	-

※ ARCGIS 3.2를 이용하여 분석하였음



다. 영향예측

1) 절·성토계획

○ 사업대상지 내 현 지형 및 인접지형과의 연계성을 고려하여 합리적인 계획고를 결정하고, 절·성토량을 최소화할 계획임

○ 사업대상지 내 굴착공사가 발생하는 사업특성상 필수적으로 발생되는 절·성토작업에 의해 표고 및 지형의 변화가 예상되나 그 영향은 미미할 것으로 예상됨

2) 지형변화

○ 사업대상지 계획시 현 지형을 고려한 배치로 인하여 지형 및 지반의 물리적 변화는 없을 것으로 사료됨

라. 저감방안

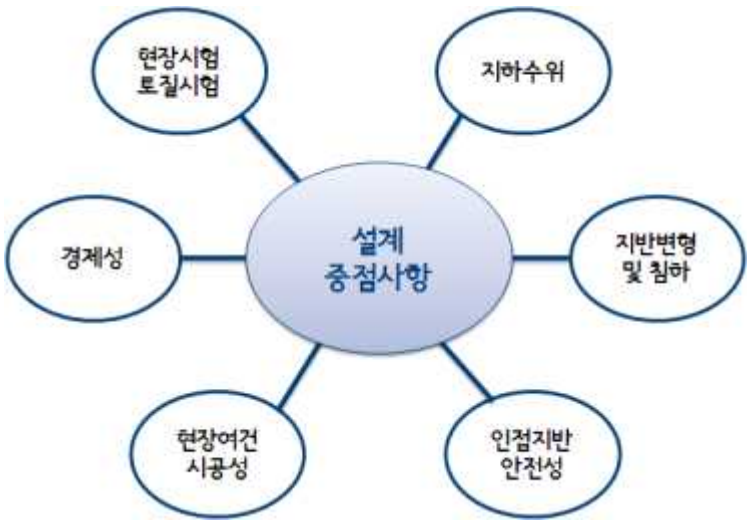
1) 지하굴착 계획

○ 안정성 및 시공성을 고려한 굴착공법 수립

○ 굴착시 저소음, 저진동, 주변의 침하 등을 최소화할 수 있는 흙막이 선정

○ 토질에 알맞은 흙막이 공법 적용

지반안정화를 위한 구조계획 및 굴착공법의 선정과정

굴착 안정성 계획	굴착공법 선정
	

2) 지하수 유출 방지대책

○ 사업대상지내 굴착에 따른 지하수 유출에 의한 지반침하를 억제하기 위하여 보편적으로 널리 사용되며, 차수성이 뛰어난 공법을 시행함으로써, 지하굴착에 따른 지하수 변화 및 지반침하를 사전에 방지하여 지반영향을 최소화하도록 계획함

3) 토사유출 방지대책

○ 굴착공사시 강우로 인한 토사유출로 하류수계의 오염이 예상되므로 가배수로 및 침사지 등을 적정지역에 설치하여 토사유출을 최대한 방지할 계획임

○ 토공사 완료 즉시 나대지를 안정시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시

○ 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며 강우시 나출지에 임시비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지

4) 잔토의 처리계획

○ 사업대상지내 잔토가 발생할 경우, 토사가 필요한 타 공사현장으로 이송 처리하여 토사운반동선의 단축과 함께 날림먼지로 인한 환경영향을 최소화함

○ 토사반입지역으로의 반입이 불가할 경우 건설폐기물 수집운반업체를 통하여 중간처리업체에 전량 위탁처리 후, 수도권매립지 등으로 이송하여 복토재로 활용하거나 매립처리 할 계획임

5) 부지정지계획 및 사면안정대책

○ 본 사업대상지의 구배는 우수시 토사의 유실을 방지하고 자연배수가 가능하도록 설계하고, 부지와 도로의 접근성을 고려하여 부지 내에 가능한 단차를 억제

○ 본 사업시행으로 인한 절·성토사면의 적용구배는 사업대상지내 토질특성에 따라 절성토 구배를 검토, 적용하여야 하며 안정화 방안을 고려하여 완만한 경사면을 최대한 이용, 절·성토에 따른 과도한 지형변화를 최소화할 계획임

6) 환경친화적 건축물 계획

○ 사업대상지 주변 지역의 시설특성을 저해하지 않으며, 시각적 저해요소가 발생하지 않도록 계획함

○ 친환경적인 에너지 절약형 기반시설로 조성되도록 함

7) 쾌적한 주거환경 창출

○ 공동주택 건립으로 인해 발생할 수 있는 도시환경 문제를 사전에 예방하고 계획적인 관리로 수준 높은 주거환경 조성함

8) 합리적인 도시개발 유도

○ 개발밀도, 층고계획, 주거환경의 형평성 및 일관성을 유지하도록 합리적인 도시개발을 유도함

3.1.4 비오톱

가. 현황

1) 비오톱

○ 「서울시 도시생태현황도 2015」에서 도시화한 비오톱유형 현황도를 조사한 결과, 본 사업 대상지는 주거지 비오톱으로 조사됨

○ 평가등급에서 비오톱 유형평가의 등급별 의미는 다음과 같음

서울시 비오톱유형 평가 등급의 구분

평가등급	기준	비오톱유형
1등급 (11개 유형)	-대상지 전체에 대해 절대적으로 보전이 필요한 비오톱 유형 ·습지, 하천변 녹지 등을 비롯하여 산림 비오톱이 대부분 포함	-묘지, 고궁, 습지, 하천변 자연녹지, 인공림으로서 외래종 낙엽활엽수림, 인공림으로서 외래종 침엽수림, 자연림으로서 소나무림, 자연림으로서 참나무림, 건조지성 낙엽활엽수림, 습윤지성 낙엽활엽수림, 초본식생지
2등급 (16개 유형)	-대상지 전체에 대해 보전을 우선해야 하는 비오톱 유형 ·조경수목식재지, 논, 밭, 과수원, 5~10층의 불투수성포장 비율이 낮은 공동주택지 등	-5~10층의 불투수포장비율이 낮은(70%미만) 공동주택지, 매립이 완료된 쓰레기 매립지(난지도), 1ha미만의 조경수목식재지, 골프장, 식물원, 문화유적지, 하천변 인공녹지, 하천 경작지, 하상노출지, 논, 밭, 과수원, 묘포장, 벌채지 및 나지, 암석노출지
3등급 (24개 유형)	-대상지 일부 지역에 대해서는 보전을 우선하고 잔여지역은 토지이용제한이 필요한 비오톱 유형 ·불투수포장비율이 낮은 공동주택지, 유수지, 배수지 등	-불투수포장비율이 낮은(70%미만) 단독주택지, 4층 이하의 불투수포장비율이 낮은(70%미만) 공동주택지, 11층 이하의 불투수포장비율이 낮은(70%미만) 공동주택지, 불투수포장비율이 70%미만인 혼합지, 농수산물시장, 기타 폐기물 관련시설, 1ha미만의 공공시설, 건설현장지역, 야적장, 특수지역, 불투수포장비율이 낮은(70%미만) 공업지, 하수처리장, 유수지, 배수지, 정수장, 발전소 및 변전소, 자원회수시설, 불투수포장비율이 낮은(70%미만) 철도 및 관련시설지, 큰주차장, 공항지역, 하천변 나지 및 포장지, 시설물이 있는 경작지, 소규모 체육시설, 도시유휴지
4등급 (6개 유형)	-대상지 일부 토지에 대한 토지이용제한이 필요한비오톱 유형 ·불투수포장비율이 높은 공동주택지 등	-5~10층의 불투수포장비율이 높은(70%이상) 공동주택지, 11층 이상의 불투수포장비율이 높은(70%이상) 공동주택지, 6~10층의 상업 및 업무지, 11층 이상의 상업 및 업무지, 1ha 이상의 공공시설, 불투수포장비율이 높은(70%이상) 철도 및 관련 시설지
5등급 (4개 유형)	-부분적으로 개선이 필요한 비오톱유형 ·불투수포장비율이 높은 상업업무지, 공업지 등	-불투수포장비율이높은(70%이상) 단독주택지, 4층 이하의 불투수포장비율이 높은(70%이상) 공동주택지, 5층 이하의 상업 및 업무지, 불투수포장비율이 70%이상인 혼합지, 불투수포장비율이 높은(70%이상)

자료) 서울시, 도시생태현황도 정비, 2005.3

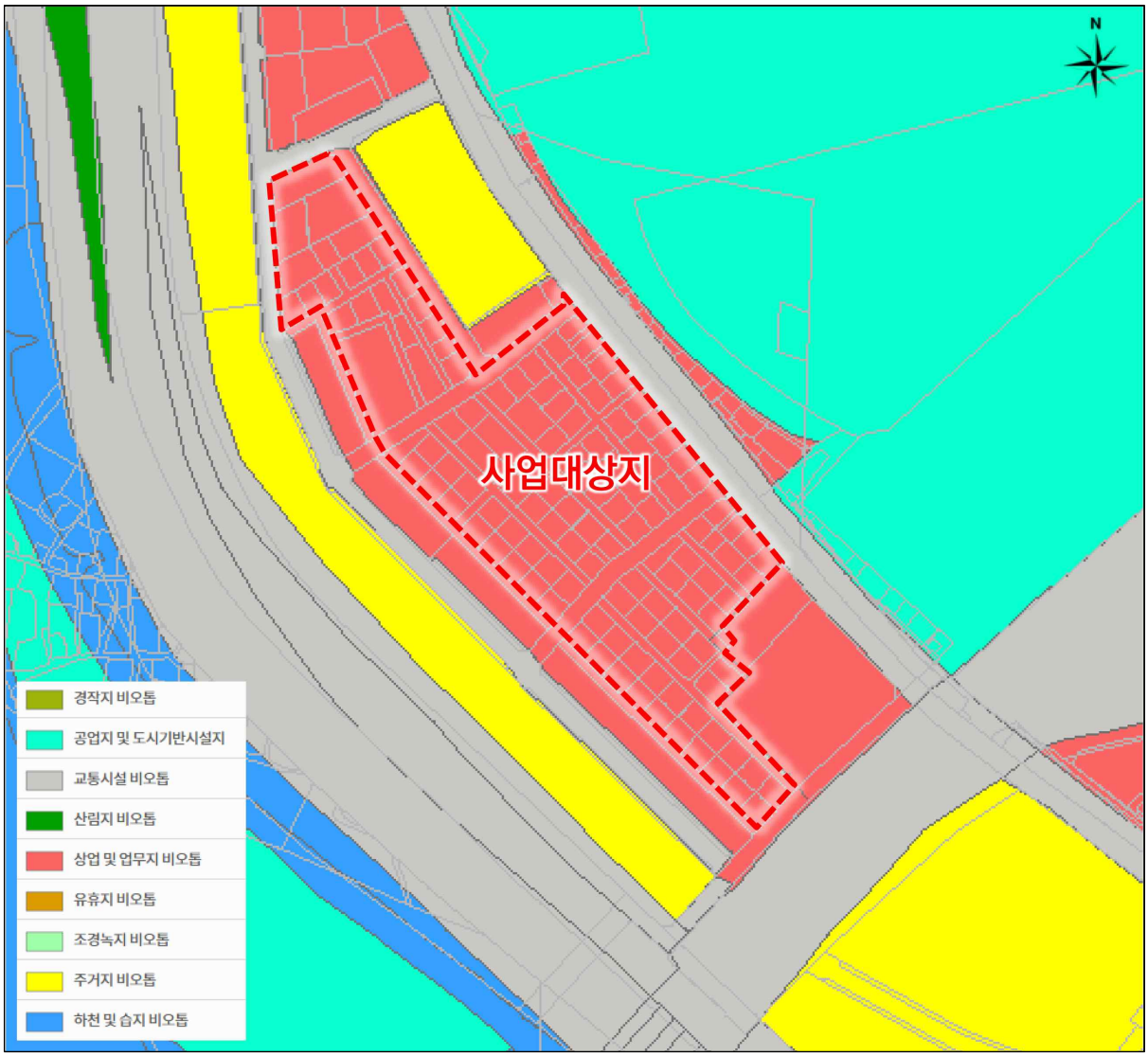
2) 비오톱 유형도

○ 도시생태계에 영향을 미치는 요인들은 다양하며, 도시지역의 비오톱을 유형화하는 작업에도 식물상과 식생, 동물군은 자연보호와 관련된 소공간, 녹지비율과 구조, 경관상의 특징적 요소 등이 고려되어야 하며 이에 따라 다음과 같이 도시공간의 특성상 인간에 의한 비오톱 유형을 구분함

○ 본 사업지구는 전부 상업 및 업무지에 해당하는 것으로 조사되었음

1	경작지	2	공업지 및 도시기반시설지	3	교통시설
4	산림지	5	상업 및 업무지	6	유휴지
7	조경녹지	8	주거지	9	하천 및 습지

비오톱유형 현황도

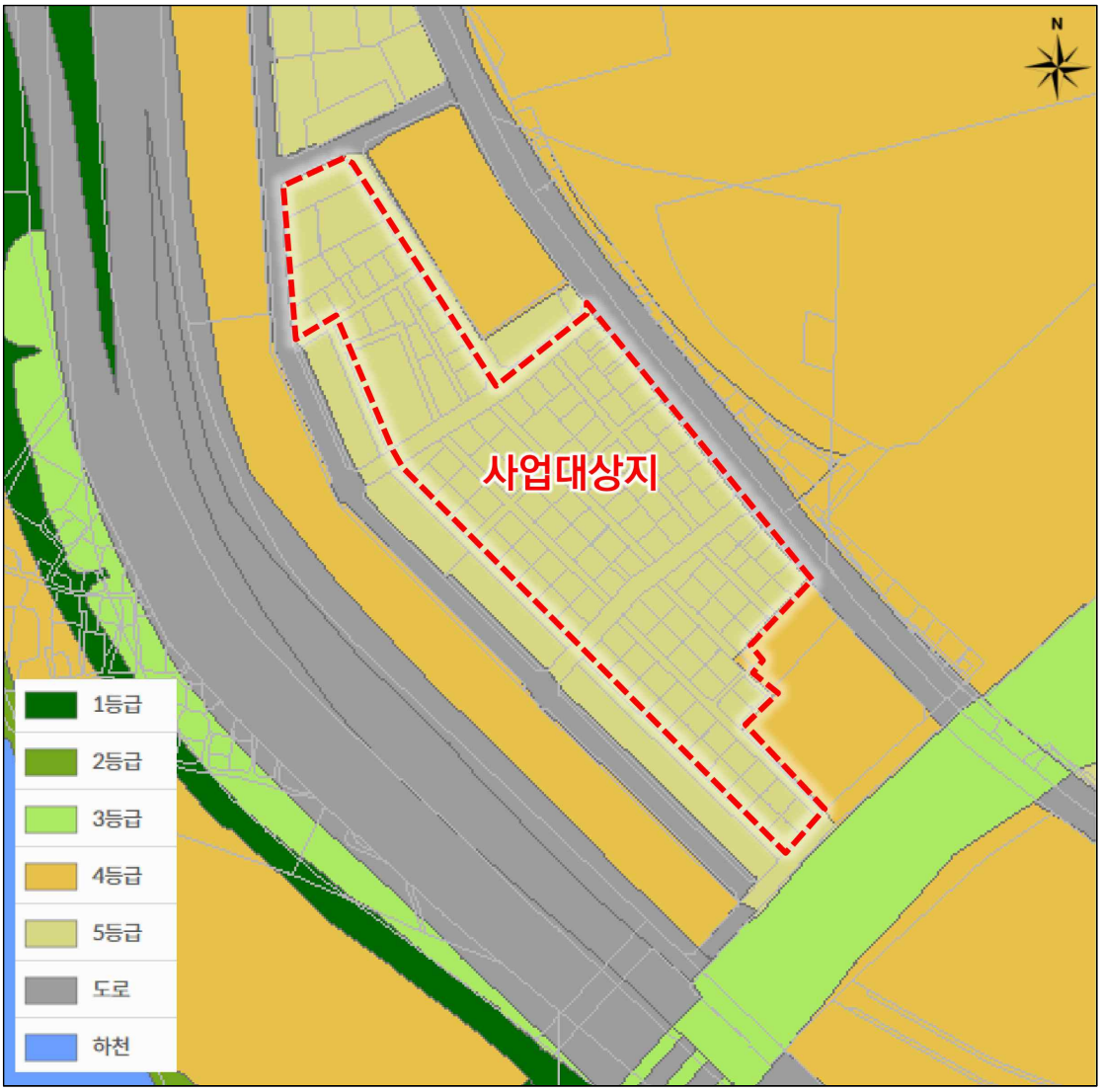


3) 비오톱유형 평가도

○ 본 사업지구 비오톱유형 평가도는 5등급에 포함되는 것으로 조사되어 녹지공간 확충이 필요한 비오톱유형에 해당하는 것으로 나타남

비오톱 유형평가의 등급별 의미	
1	대상지 전체에 대해 절대적으로 보존이 필요한 비오톱 유형
2	대상지 전체에 대해 보존을 우선해야 하는 비오톱 유형
3	대상지의 일부지역에 대해서는 보전을 우선하고, 잔여지역은 토지 이용 제한이 필요한 비오톱 유형
4	녹지공간 확충 및 개발밀도 상향조정 억제가 필요한 비오톱 유형
5	녹지공간 확충 및 도시생태계 복원이 필요한 비오톱 유형

비오톱유형 평가도



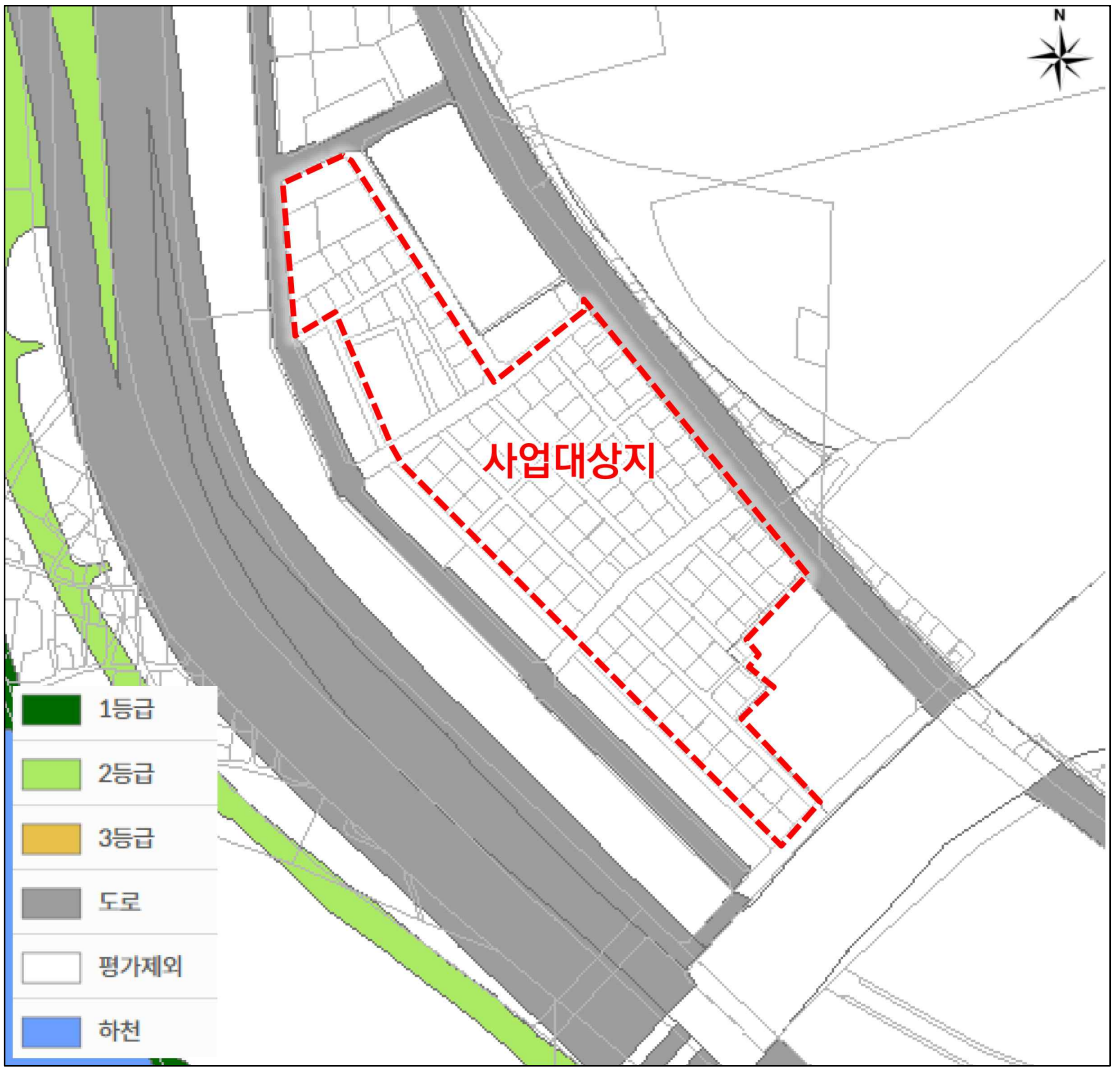
4) 개별비오톱 평가도

○ 본 사업지구가 속한 지역은 평가제외에 속한 지역이며, 자연녹지대나 공원 등 녹지시설이 없는 지역으로 본 개별비오톱의 평가기준에 포함되지 않는 평가 제외지역으로 조사됨

개별 비오톱평가등급의 구분

평가등급	기준	비오톱유형
1등급	특별히 보호가치가 있는 비오톱(보전)	·자연형 비오톱 : 인위적 영향을 다소 받은 자연경관 포함(하천 및 습지(3개), 산림 비오톱(5개))
2등급	보호할 가치가 있는 비오톱 (보호 및 복원)	·근자연형 비오톱 : 인위적으로 조성되었으나, 토양포장도가 낮은 비오톱 유형으로 생물이 살아가기에 적합한 비오톱(공업 및 도시기반시설지(2개), 조경녹재(7개), 하천 및 습지(2개), 경작지(4개), 산림(4개), 유휴지(1개))
3등급	현재로서는 한정적인 가치를 가지는 비오톱(복원)	

개별비오톱 평가도



나. 영향예측

○ 사업대상지 전체가 비오톱 유형평가등급 5등급으로 불투수성 포장율이 높아 부분적으로 개선이 필요한 유형의 비오톱으로서 사업시행 후 대상지내 시설물 주변으로 조경공간을 확보하여 조경녹지 비오톱이 증가할 것으로 예상됨

○ 또한, 대상지 내 시설지 및 도로 주변 가로수 등 수목을 식재하여 녹화율을 최대화할 것이며, 수목식재시 현 수목을 최대한 이용토록 할 것임

다. 저감방안

○ 사업시행시, 비오톱의 보호 및 복원을 위하여 주변지역과 연계하여 각각 공간적 속성을 반영한 비오톱 보호와 복원에 초점을 맞추어 계획함

○ 공원 및 조경지역에 체계적인 녹지대를 설치하고, 전반적인 녹지정책의 활용 및 추진하여 충분한 비오톱을 확보토록 계획함

○ 강우시 사업부지 외부로의 우수유출을 최대한 저감시키기 위하여 투수성포장재 사용, 우수침투시설(침투측구, 침투통, 가로수 및 녹지대 오목형 조성 등), 침투형 비점저감시설, 빗물저류조 설치 등을 계획함

3.2 생활환경 분야

3.2.1 일조

가. 현황

1) 사업대상지 주변 현황

○ 사업대상지 주변은 대체적으로 단독 및 저층 연립주택, 아파트 등이 위치하고 있으며, 남쪽으로는 강변북로(40m)가 통과하고 있음

2) 일영발생상황

○ 서울기상청 10년(2005~2014년) 평균 일조시간은 1,902.6hr, 일조율 42.7%로 조사됨

서울시 일영 발생 현황

구분	일조시간(hr/년)	일조율(%)	맑은날(일)	흐린날(일)
10년간 평균	1,902.6	42.7	106.5	101.8

나. 영향예측 및 저감방안

1) 일조장해

○ 일조장해란 태양광선이 가지는 자외선의 건강효과, 일조의 효과 등 여러 가지 효과 중 각종 시설물 및 지형변화 등의 요인으로 발생하는 태양의 그림자로 인하여 일조의 방해를 받는 현상임

○ 일조장해는 주로 고층건물 등에 의해 발생되며 우리나라와 같은 북반구에 위치한 나라에서는 동지일을 기준으로 건물의 정북방향에 근접하고 이격거리가 가까울수록 일조권 문제가 크게 나타남

○ 사업대상지 내 위치할 건축물의 일영에 의해 주변 건축물에 일조피해가 발생되지 않도록 관련법규(서울특별시 건축조례 제35조에 의한 “일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한” 규정)를 준수하여 일조장해의 발생을 방지토록 하겠음

2) 일조영향

○ 본 사업대상지내 건설되는 건축물은 건축조례에서 규정하고 있는 인동거리를 준수하여 건축될 것이므로 이들 건물끼리는 서로 규정된 일조권을 침해하지 않는다고 볼 수 있음

3) 일조 권고조치 기준

○ 건축관련 법령에 비춰볼 때 동지일을 기준으로 오전9시~오후3시 사이 연속 2시간, 오전8시~오후4시 사이 총 4시간 이상 일조시간이 확보되지 않으면 일조권 피해에 해당하므로 사업대상지 내 위치할 건축물의 일영에 의해 주변 건축물에 일조피해가 발생되지 않도록 건축계획을 수립할 계획임

[서울특별시 건축조례]

제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)

① 영 제86조제1항에 따라 전용주거지역이나 일반주거지역에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접 대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각 호와 같다.

1. 삭제
2. 높이 9미터 이하인 부분 : 인접대지 경계선으로부터 1.5미터 이상
3. 높이 9미터를 초과하는 부분 : 인접 대지경계선으로부터 당해 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1이상

②「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」제31조제1항에 따라 건축되는 복합형 상가 건축물의 높이제한의 산정을 위한 배수기준은 다음 각 호와 같다.

1. 일반주거지역 : 3배

2. 준주거지역 : 4배
3. 준공업지역 : 4배
〈 표 계속〉
③ 영 제86조제3항 각 호 외의 부분 단서에 따른 다세대주택의 경우 영 제86조제2항제1호의 규정에 불구하고 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접대지경계선까지의 수평거리는 1미터 이상으로 한다.
④ 제86조제3항제2호가목 및 나목에 따라 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 호의 거리 이상을 띄어 건축할 것.
1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면이 서로 마주보는 경우 벽면의 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상, 법령에서 따로 정하지 아니한 그 밖의 경우 0.5배 이상
2.「주택법 시행령」제3조에 따른 도시형 생활주택 중 단지형다세대주택은 4미터 이상으로서 0.25배 이상
3. 제1호에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽방향의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분 높이의 0.6배 이상, 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상

3.2.2 바람 및 미기후

가. 풍속 및 풍향 현황

○ 2017년부터 2024년까지 평균풍속은 2.2(m/s)이며 연도별 최대풍속은 2019년 11.8(m/s)로 나타남

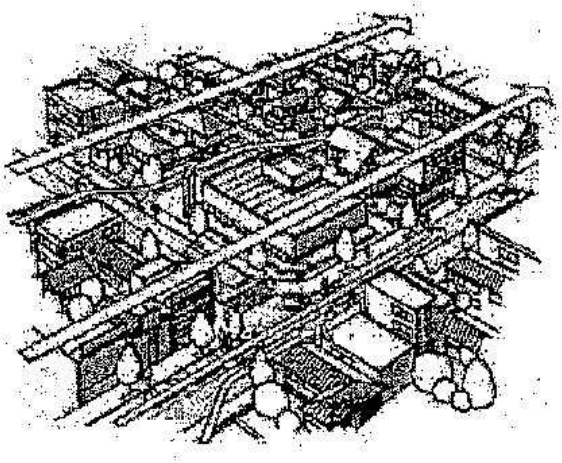
연도별 풍속

연도	평균풍속(m/s)	최대풍속(m/s)
2017	2.2	8.5
2018	1.7	8.5
2019	2.0	11.8
2020	2.4	9.8
2021	2.3	10.6
2022	2.4	9.9
2023	2.3	9.3
2024	2.3	9.1

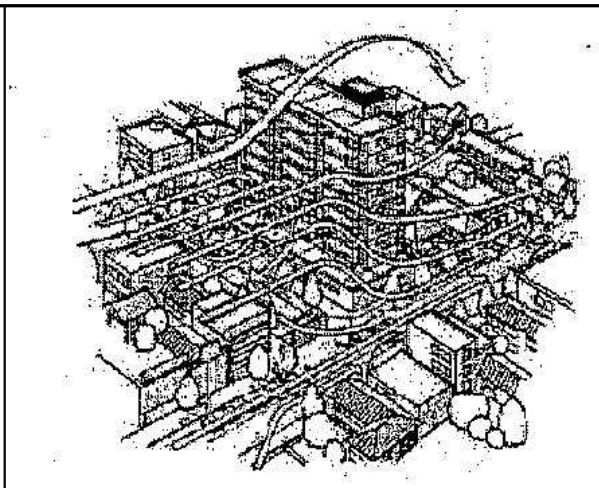
관측지점 일람표

관측지점	북위	동경	H(m)	Hb(m)	ht(m)	ha(m)	hr(m)
서울	37“34	126“57	85.8	86.5	1.5	10.0	0.6

주) H : 노장의 해발높이 Hb : 풍속계의 지상높이
ht : 온도계의 지상높이 ha : 풍속계의 지상높이
hr : 우량계의 지상높이

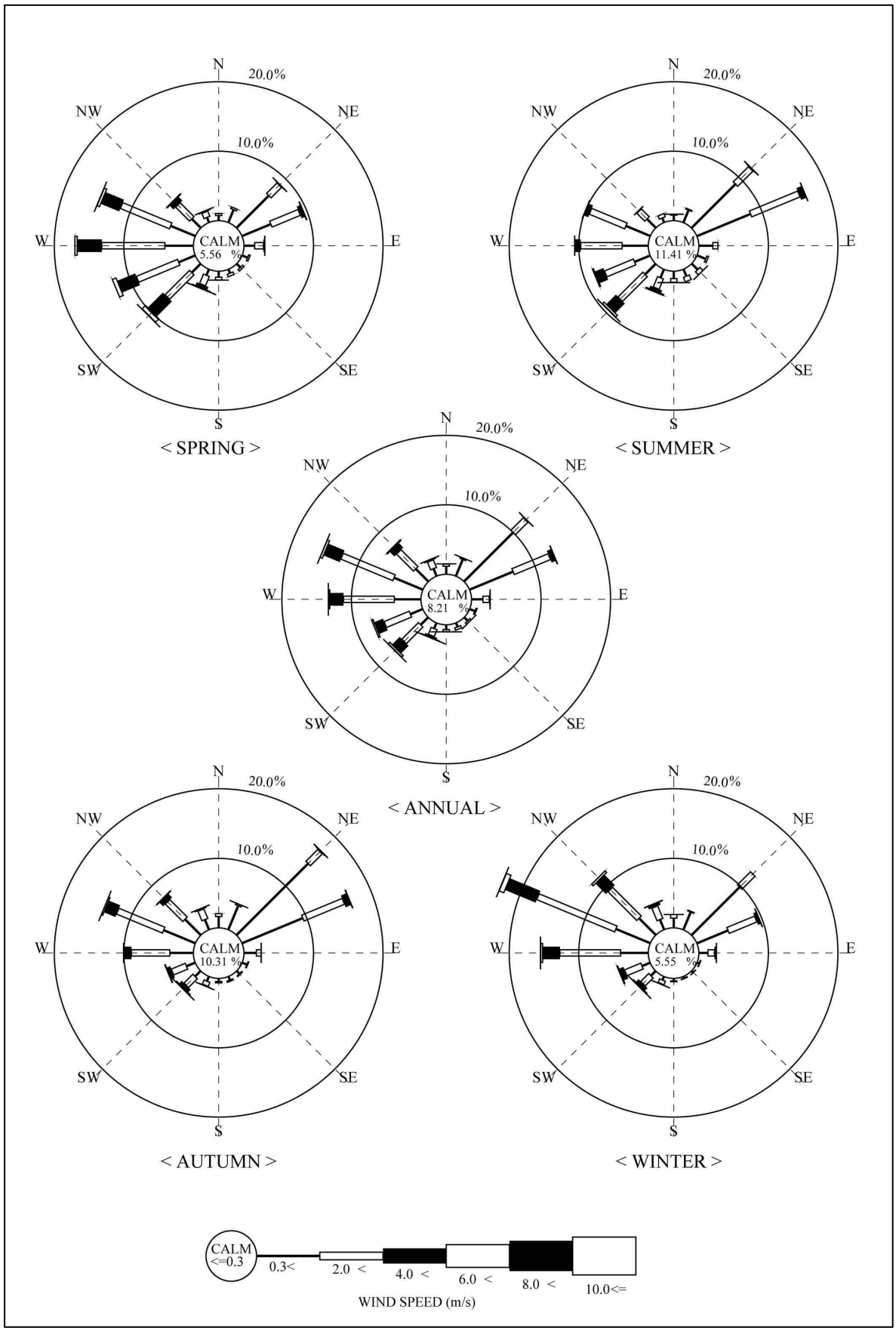


일반적인 시가지의 바람



고층건물의 영향을 받는 바람

바람장미도


N
NE
E
SE
S
SW
W
NW
20.0%
10.0%
CALM
5.56 %
< SPRING >
CALM
11.41 %
< SUMMER >
CALM
8.21 %
< ANNUAL >
CALM
10.31 %
< AUTUMN >
CALM
5.55 %
< WINTER >
CALM
<=0.3
0.3<
2.0 <
4.0 <
6.0 <
8.0 <
10.0<=
WIND SPEED (m/s)

나. 바람통로

○ 위에서 살펴본 바와 같이 서울지역의 주 풍향은 서풍 계열인 것으로 나타났으며, 이에 따라 사업대상지 내 건축물은 풍향을 고려한 배치계획 수립으로, 사업시행으로 인한 바람의 풍향 및 강도의 변화는 없을 것으로 보임

○ 아울러, 사업대상지 내 건축부지를 제외한 지표면에서는 공개공지 및 단지 내 녹지계획 수립으로 계획대상지가 건조되지 않고 일정량의 습도를 유지할 수 있도록 하여 쾌적한 환경을 조성할 수 있도록 계획함

다. 미기후

○ 도시지역이 교외나 그 주변지역과 비교하여 다른 성질의 기후를 나타내는 기후를 말함

○ 미기후 발생 주요원인으로는 도시구조물에 의한 지표면 거칠기 값의 증가, 도시구조물의 건설에 따른 지형의 변화 및 대기오염 그리고 자동차 배기열과 건물의 난방, 냉방열, 조명열의 축적 및 인공피복재료(아스팔트, 콘크리트 및 기타 건축외장재료) 등의 사용 증가에 따른 열축적으로 도시열섬 현상을 일으킴

○ 현 부지 내는 대부분 불투수포장(건축물 등)된 시가화지역내 주거지역으로 녹지가 거의 없는 전형적인 미기후 지역임

라. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감대책

○ 본 사업시행시 주변부에 국지적으로 바람에 의한 영향이 발생될 것으로 예상되나, 그 영향정도가 경미하여 자연환경 및 생활환경에 영향을 미칠 정도의 기상변화는 없을 것으로 판단됨

○ 건물의 배치는 바람에 접하는 입면적을 최소화하였으며, 지역적 특성에 의해 발생되는 계절풍의 바람흐름을 가로막지 않도록 할 계획임

○ 건축물은 대부분 탑상형식으로 바람길을 막지 않도록 건축물을 배치

○ 계획부지 내의 조경을 계획하고 주변으로 오픈스페이스를 배치하여 바람길을 확보

○ 사업시행시 인공적 발생열의 저감방법으로 대상지 내 조경녹지조성으로 인한 대기정화 및 온도 저하 효과 기대

3.2.3 에너지

가. 현황

○ 서울시는 현재 에너지 사용현황은「청정연료등의 사용에 관한 고시(환경부고시 제2007-180호)」 제10조 제1항과 관련한 “[별표 3] 업무용 시설 또는 발전용시설의 연료사용”에 따라 청정연료를 사용하는 것으로 나타남

에너지 사용현황

대상지역	보일러 용량의 합	사용연료	시행시기
서울시	2톤이상	청정연료	시행중

※ 청정연료 등의 사용에 관한 고시(환경부고시 제2007-180호)

도시가스 이용가구

(단위 : 개소)

구분	합계	가정용	일반용	업무용	산업용	열병합	수송용
서울시	4,711,774	4,444,048	186,797	77,673	2,406	819	31
용산구	120,962	111,555	6,458	2,711	164	74	-

※ 서울시 및 용산구 2024년 통계연보

나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

1) 난방연료 사용에 의한 영향예측

○ 본 사업지구의 난방연료는 LNG를 사용할 계획이며, 오염물질 배출량을 산정하기 위하여 시설물의 난방부하량 사용연료인 LNG의 발열량(10,500㎉/N㎥) 및 오염물질 배출계수를 적용하여 산정함

○ 그 결과, 최대난방부하는 1,732,729.97㎉/hr이고 연료사용량은 64.3㎥/hr인 것으로 예측됨

난방부하량 적용공식

$Qmax = \frac{Qa \times A \times (20 - Ti) \times 1,000}{Qy \times 24 \times (0.45 - 0.01 \times F)}$	Qmax : 최대난방부하(㎉/hr) Qa : 단위면적당년간난방부하(Mcal/㎡/yr) Qy : 년간난방도일(℃·day) F : 건물의 층수 A : 난방면적(㎡) Ti : 외기온도(℃)

○ 본 사업지구의 난방연료량을 산정하기 위하여 건축계획으로부터 난방면적을 추정한 후 지식경제부의 『단위열부하표』의 〈별표5〉에 의거하여 산정하였음

○ 각 시설지별로 난방부하량을 산출 후, 대기오염물질 배출량에 제시된 오염물질별 배출계수를 적용하여 산정하였음

단위 연결부하 기준표(공동주택)

(단위 : kcal/㎡·hr)

구분	전용면적(㎡)	단위난방부하(kcal/㎡·hr)			
		A	B	C	D
아파트	85초과	41.9	38.6	35.2	33.0
	60~85이하	43.0	39.4	36.2	33.7
	60이하	44.7	41.1	37.6	35.2
연립주택	85초과	44.1	40.3	37.1	34.5
	85이하	46.9	42.8	39.5	36.8

※ A : 세종, 양주, 철원, 파주, 남양주, 예천, 아산 B : 안동, 고양, 춘천, 대전, 용인, 안산, 의정부, 영월, 서산, 원주, 경주, 김포, 의왕, 순천, 오산, 이천, 구리, 하남, 과천, 전주, 충주, 수원, 진주, 구미, 청주, 평택
C : 속초, 화성, 강릉, 천안, 대구, 서울, 시흥, 군산, 성남, 안양, 울진, 울산, 광명, 인천, 부천, 광주, 군포
D : 포항, 김해, 양산, 부산, 여수, 목포, 창원, 상기이외의 지역은 인근지역을 기준으로 적용하고 제주도는 따로 정함

시설물 설치계획 및 난방 연료 사용량 산정

구분	세대수	TYPE	전용면적 (㎡)	난방면적 (㎡)	단위난방부하 (kcal/㎡·hr)	난방부하량 (kcal/hr)	연료사용량 (㎥/hr)
주택 규모별 계획	412	85초과	4,678.73	3,742.98	35.2	131,752.90	0.55
	349	60~85이하	29,640.57	23,712.46	37.6	858,390.91	34.18
	412	60이하	24,687.04	19,749.63	36.2	742,586.16	29.57
계	806	-	54,327.61	43,462.09	-	1,732,729.97	64.3

※ 난방율 80%, LNG발열량(10,550 kcal/㎥)-에너지 이용합리화법 시행규칙 별표1

2) 일반사항

○ 태양복사 변화에 대한 열섬현상을 최대한 방지하고자 충분한 녹지조성, 투수성포장재료의 사용 및 자연지반의 확대 등을 통해 도시 열섬현상을 최대한 억제하고, 실시설계시 에너지 효율관리방안을 충분히 검토하여 실용가능한 에너지 절약형 단지건축물을 조성할 계획임

- 에너지 절약형 재료사용 및 설비 아이템, 신자재 적용
- 배치 계획시 일조계획, 평면구성 계획의 적정성 검토
- 자연요소를 극복 및 활용한 입면, 형태 계획을 유도(자연환기 등 자연채광창 등)
- 건축물의 열손실 방지를 고려한 계획

○ 정부의 에너지 절약정책에 참여

- 정부의 에너지 절약정책에 따라 에너지사용자로서 효율이 향상된 기자재(펌프류, 조명시설 등)을 사용함으로써 에너지 사용을 적정화할 계획임

3) 건축물 에너지 절약시스템 도입

○ 사업지구의 운영시 에너지 소비 절약형 건물의 유도를 위하여 열부하감소, 에너지 기기의 효율 증대, 에너지 수송시스템에 대한 동력부하감소 등과 에너지 공급설비의 경우 건물 자동제어시스템 채택을 충분히 검토하여 불필요한 에너지 사용제한 및 절약이 이루어지도록 본 사업에 도입 가능한 에너지 절약 시스템을 건축물 실시설계시 최대한 반영할 계획임

3.2.4 대기질

가. 영향예측

○ 본 사업은 서울시 용산구 이촌동 203-5 일대 정비사업으로서, 기존건축물의 철거 및 지하 터파기 작업공정이 있으나 사업특성상 대규모 토공사 구간이 없으므로, 본 사업시행으로 인하여 주변지역에는 미치는 영향은 미미할 것으로 예측됨

○ 하지만, 기존건축물의 파쇄와 평탄화 작업으로 인한 비산먼지의 발생이 예상되므로 비산먼지 발생을 최소화하기 위한 적절한 저감방안을 수립함

나. 저감방안

○ 본 사업에 있어서 건축물 파쇄 시 발생되는 먼지의 증가는 작업시기에 국한되어 나타나는 일시적인 현상으로 주변지역에 미치는 영향은 미미할 것으로 예상됨

○ 주변인근 주거지에서 보다 쾌적한 환경을 유지하기 위하여 공사시 공사장 내 살수(차량 주 이동로에 살수), 세륜·세차시설 및 가설방진망 설치 등 저감방안 수립을 계획함

1) 공사장 내 살수계획

○ 공사시 건축물 파쇄작업 및 외부자재운반차량 이동로에 지속적인 살수를 실시하고 차량운행 속도를 저속으로 제한하여 적당한 수분량을 유지할 수 있도록 하여 비산먼지의 발생을 적극 방지토록 계획함

○ 살수지역 : 건축물 파쇄지역 및 운반차량 이동로

○ 토량이 일정량 이상의 수준(6~10%)을 지속적으로 유지할 수 있도록 토양의 수분상에 따라 살수 횟수를 증감하여 먼지의 발생량을 최소화할 계획임

2) 세륜·세차시설

○ 공사시 차량의 출입에 의한 먼지의 발생이 주변도로로 파급되는 것을 방지하기 위하여 대기환경보전법 시행규칙 제58조 제4항과 관련된 별표14의 “비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준”에 의하여 공사장 진입로 입구에 세륜·세차시설을 설치하여 비산먼지로 인한 주변지역에 미치는 영향을 최소화할 계획임

○ 세륜·세차시설의 형식은 수조식과 자동식이 있으나 수조식은 효율이 낮아 차량바퀴에 묻은 토사를 제대로 제거할 수 없는 바, 가능한 자동식 세륜·세차시설을 설치하는 것으로 하되 현장여건을 감안하여 이동식 또는 조립식으로 하도록 할 계획임

○ 차량의 통행이 많거나 주변에 주거지역이 많은 지역에 세륜·세차시설을 위치시킬 경우, 안전요원1인을 배치하여 작업차량들의 바퀴에 묻은 흙이 깨끗이 제거되었는지 확인하며, 세륜·세차시설과 접한 기존 포장도로 표면의 주기적인 살수 또는 청소를 통하여 토사를 제거함

세륜시설의 설치 기준(자동식)

항목	설치기준
자동세륜시설	•금속지지대에 설치된 롤러에 차바퀴를 닿게 한 후, 전력 또는 동력을 이용하여 차바퀴를 회전시키는 방법 또는 이와 동등하거나 그 이상의 효과를 지닌 자동살수장치를 이용하여 차바퀴에 묻은 흙 등을 제거할 수 있는 시설
측면살수시설	•살수 높이 : 수송차량의 바퀴로부터 적재함 하단부까지 •살수 길이 : 수송차량 전장의 1.5배 이상 •살수압 : 3kg/㎠이상





3) 운반차량의 규제

○ 차량의 규제 없이 차량을 운행할 경우 적치물의 흘림 또는 비산이 야기될 수 있으므로 작업장 내에서의 차량운행속도를 제한하여(10km~20km/hr) 비산먼지발생을 적극 방지함

○ 아울러, 적재차량의 적재높이는 적재함 상단에서 5cm이하까지 적재하도록 하며 적재함은 덮개로 덮어 운행함

4) 가설방진망 설치

○ 공사시 주변지역에 미치는 비산먼지의 영향을 최소화시키기 위해 사업시행시 가설방진망을 설치함

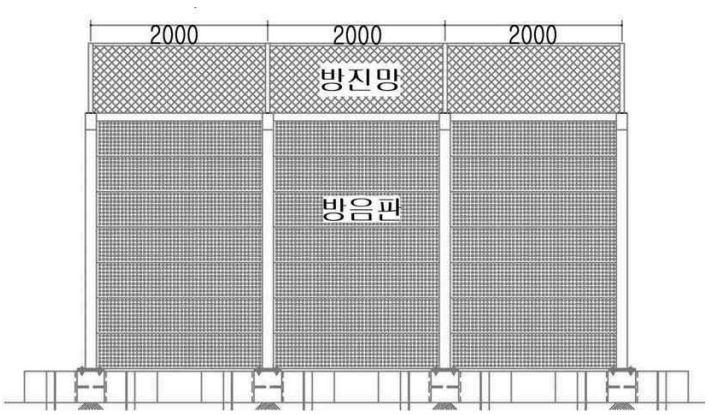
○ 방진망은 가설방음판넬 상단 1m 높이로 설치하여 비산먼지로 인한 주변지역에 미치는 영향은 최소화함

비포장도로에서의 비산먼지 저감효과

저감방법			저감효과(%)
비포장 노면	화학적 안정화a		90~95
	노면 유착a		75
	살수a		50
	노면개량	적재	30
		Oil and Double Chip	80
		포장	90
	감속b	- 30mile/hr(48km/hr)	25
		- 20mile/hr(32km/hr)	65
		- 10mile/hr(16km/hr)	80

주) 1. a : 비포장도로와 길어깨 모두 적용
2. b : 40mph(64km/hr)의 비제어 속도에서 가정

비산방진망 설치예시





세륜·측면 살수 예시



① 진입



② 전륜세륜



③ 진출



④ 후륜세륜

3.2.5 물순환

가. 현황

1) 수계현황

○ 본 사업대상지 주변에는 국가하천인 한강이 위치하고 있으며, 그 외 하천은 없는 것으로 조사됨

하천현황

하천명	유수의 계통(수계)				하천 등급	기점		종점		유역면적 (㎢)	유로 연장 (km)
	본류	제1 지류	제2 지류	제3 지류		시군구	읍면동	시군구	읍면동		
한강	한강	-	-	-	국가	강동	하일	강서	개화	2이상시도관할하천	

※ 한국하천일람(2023), 환경부

○ 본 사업대상지 주변지역에 위치하는 주요하천의 『중권역별 물환경 목표기준, 환경부 고시 제2018-6호』를 조사한 결과 수질목표기준은 한강서울 Ⅱ등급으로 조사됨

○ 수생태계 목표기준인 생물이해등급은 “매우좋음~좋음” 등급이며, 목표기준의 달성기간은 2025년인 것으로 조사됨

중권역별 수질 및 수생태계 목표기준과 달성기간

대권역명	중권역명	목표기준		수생태계 특성	어류생물지수
한강	한강서울	좋음	Ⅰb	매우좋음~좋음	A, B

※ 중권역별 물환경 목표기준(환경부고시 제2018-6호)

2) 취·정수장 현황

○ 본 사업구역이 위치한 용산구에는 취수장이 없으며, 정수장 역시가 없는 것으로 조사되었음

○ 서울특별시에 취수장 4개소, 정수장 6개소가 위치하고 있는 것으로 조사되었음

취수장 현황

취수장	소재지 주소	시설용량 (㎥/일)	수원 형태	1일평균취수량 (㎥/일)	공급 정수장
암사	강동구 암사3동 산10	1,710,000	한강 표류수	902,645	암사
자양	광진구 자양동 701번지	800,000	한강 표류수	586,516	뚝도
풍납	송파구 풍납2동 제방길 427	700,000	한강 표류수	400,868	영등포
강북	경기도 남양주시 와부읍 경강로 502	2,300,000	한강 표류수	973,628	강북

※ 상수도 통계연보(2023), 환경부

정수장 현황

정수 장명	소재지 주소	시설용량 (㎥/일)	정수처리 적용방식	수원별 연간 총 처리수량		공급 정수장
				자체취수장 (㎥/년)	원수수입량 (㎥/년)	
영등포	서울특별시 영등포구 노들로 11	600,000	일반적 급속여과	146,316,946	-	풍납
암사	서울특별시 강동구 아리수로 131	1,600,000	일반적 급속여과	329,465,286	-	암사
구의	서울특별시 광진구 광나루로 571	500,000	일반적 급속여과	115,258,124	-	구의
뚝도	서울특별시 성동구 왕십리로 27	700,000	일반적 급속여과	163,760,465	-	자양
광암	경기도 하남시 서하남로 293	400,000	일반적 급속여과	-	82,125,100	팔당
강북	경기도 남양주시 고산로 171	1,000,000	일반적 급속여과	290,433,935	-	강북

※ 상수도 통계연보(2023), 환경부

나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

1) 우수유출량 변화

○ 강우시 절·성토지역의 토사유출로 인하여 인근 주거지의 영향이 예상되므로 이에 대한 영향을 예측하였음. 예측을 위하여 사업지구 내에서 발생하는 토사유출량 및 우수유출량을 추정하였음

○ 사업지구 내의 배수구역 우수유출량 산정은 소규모 유역의 유출량 산정시 널리 이용되고 있는 합리식을 적용하였음

강우 유입시간

우리나라에서 일반적으로 사용하는 유입시간			미국토목학회	
인구밀도가 큰 지역	5분	비고	완전포장 및 하수도가 완비된 밀집지구	5분
인구밀도가 적은 지역	10분	-		
평균	7분	적용	비교적 경사도가 적은 발전 지구	10~15분
간선오수관거	5분	-	평지의 주택지구	20~30분
지선오수관거	7~10분	-	-	-

※ 하수도시설기준(2011), 환경부

강우강도 산정식

강우강도공식	10년 (지선)	$\frac{925.16}{\sqrt{t}+2.4580}-13.5$	= 167.77㎜/hr	t : 유달시간(7분)
	30년 (지선)	$\frac{1,259.4}{\sqrt{t}+3.0380}-22.5$	= 199.08㎜/hr	

※ 서울시 하수도정비기본계획(변경) 보고서(2009.06)

예측식	$Q = \frac{1}{360} C \times I \times A$	Q = 우수유출량(m3/sec), I = 강우강도 (mm/hr) C = 유출계수, A = 배수면적 (ha)

공종별 유출계수 표준치

공종별	유출계수	공종별	유출계수
지붕	0.85~0.95	잔디수목이 많은공원	0.05~0.25
도로	0.80~0.90	공지	0.10~0.30
기타·불투수면	0.75~0.85	구배가 완만한 산지	0.20~0.40
수면	1.0	구배가 급한 산지	0.40~0.60

○ 사업지구 공사시 우수유출량을 사업시행 전과 비교 검토한 결과, 10년 빈도시 0.13㎥/sec 감소하며, 30년 빈도시 0.16㎥/sec 감소하는 것으로 예측됨

- 사업시행 전 : 10년 빈도시 0.88㎥/sec, 30년 빈도시 1.04㎥/sec
- 사업시행 후 : 10년 빈도시 0.75㎥/sec, 30년 빈도시 0.89㎥/sec

사업시행 전·후 우수유출량 변화

구분	토양 포장상태	면적(ha)	유출계수(C)	강우강도(㎜/hr)		우수유출량(㎥/sec)	
				10년	30년	10년	30년
사업시행 전	불투수포장	2.51	0.75	167.77	199.08	0.88	1.04
사업시행 후	불투수포장	1.44	0.75	167.77	199.08	0.70	0.83
	투수포장	0.91	0.30			0.05	0.06
증감 결과			-	-	-	감) 0.13	감) 0.16

※ 본 사업대상지는 건축용지와 일반포장도로 등으로 구성된 주거지역임

2) 토사유출량 산정

○ 공사시 절·성토지역에서 강우로 인해 발생되는 토사유출량을 토사유출원단위(나대지, 황폐지 평균치 : 300)를 적용하여 산정한 결과, 약 5.47톤/일로 산정됨

토사유출량 원단위

토지의 상태	1ha당 유출토사량(㎥/년)	두께 (mm)	비고
나지 · 황폐지 등	200~400	20~40	평균치 적용
개벌지 · 초지 등	15	1.5	
택벌지	2	0.2	
보통의 임지	1	0.1	

토사유출량 산정

구분	계획면적(ha)	토사유출원단위 (㎥/ha·yr)	토사밀도 (ton/㎥)	토사유출량 (ton/일)
토사유출량	2.51	300	2.65	5.47

3) 상수도 계획

○ 현재 노후된 저밀도 주택단지를 주거복합으로 계획하고 있어 인구증가가 예상되며 본 사업지구 내 용수가 공급되는 시설은 주거복합시설로, 소요되는 급수량은 551.7㎥/일로 예측되었으며, 운영시 소화용수 및 조경용수 등을 고려하여 기존 시상수관을 통해 사업지구 내 지하저수조에 저수후 각 세대에 용수를 공급하도록 할 계획임

용수공급량 산정

구분	단위	계획 산출량
세대수	호/세대	806
급수인구 원단위	인/세대	2.19
급수인구	인	1,766
보급율	%	100
1인 1일 급수량	ℓ	329
계획 급수량	㎥/일	581.01

※ 용산구 2024년 통계연보(세대당 인구 2.19명, 1인1일 급수량)

4) 오수발생량 산정

○ 환경부 고시 제2024-108호「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법」에 제시된 공동주택 원단위를 적용하여 산정한 결과 부하량은 155.5kg/일로 예측됨

오수발생량 산정

구분	단위	계획 산출량
세대수	세대	806
오수발생 원단위	원단위(L/인)	200
	BOD(㎎/L)	200
오수량	kg/일	353.2

※ BOD 부하량 산정시 환경부 고시 제2024-108호「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정 방법」에 제시된 원단위 적용

5) 토사유출에 대한 저감방안

○ 우선적으로 임시침사지를 설치하여 우수로 인한 토사의 무처리 유출 방지

○ 철거시 임의적 침사지와 가배수로를 설치하기보다는 작업반경을 고려하여 수시로 이동 설치

○ 침사지의 토사는 강우 후 수시 준설하여 침사지 기능 유지토록하며, 준설토는 지구내의 성토재로 활용

○ 공사시 토사유출을 최소화하기 위하여 지표면의 노출이 발생되는 토공사는 가급적 우기(6~8월) 를 피하여 실시하고, 지표 노출부는 피복 및 녹화공법을 조기 시행

○ 시설물의 공정계획을 수립함에 있어 기반배수공, 표면배수공을 1단계로, 토공사를 2단계, 그 외 공사를 3단계로 하여 동시작업으로 인한 지표노출을 최소화하도록 함

6) 우수유출 저감방안

○ 사업지구 내 충분한 공원 및 조경녹지조성으로 우수유출에 의한 영향을 최소화하며, 투수성포장재의 사용을 통해 유출우수를 지표화로 환원시키도록 계획

○ 보도 등에 우수침투가 용이한 투수성 포장재를 사용하거나 자연토양을 유지하여 우수유출량을 최소토록 할 계획

7) 우·오수처리계획

○ 본 사업지구는 서울시 하수도정비기본계획에 의거 난지처리 배수구역에 해당되며, 운영시 발생되는 오수발생량은 155.5kg/일로서, 지구 내 하수관망을 우·오수 분류식으로 하고 행정기관인 용산구청과 협의할 계획임

○ 발생우수는 자연 유하가 가능하도록 하수관망을 설계하고 부지 내 설치된 하수관망을 따라 사업부지에 인접한 우수관로에 유입시켜 처리할 계획임

○ 또한 사업지구가 속한 용산구 이촌동 일대는 과거 침수피해는 발생하지 않은 지역이나 단지내 녹지를 충분히 조성하여 우수가 지중으로 환원되어 저지대로 유출되어 침수피해가 발생하지 않도록 할 계획임

3.2.6 폐기물

가. 현황

○ 용산구의 생활폐기물 발생현황은 총 592.8톤/일로서 이중 재활용 489.0톤/일, 소각 85.4톤/일, 매립 17.8톤/일이며, 건설폐기물 발생량은 1,000.5톤/일 조사되었음

○ 용산구의 총 분뇨발생량은 총 414㎥/일로 조사되었음

나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

1) 공사시 폐기물 및 분뇨 처리계획

○ 건축폐기물(신축・철거시) 발생되는 폐기물은 재활용, 매립처분 및 위탁처리대상으로 분리 보관토록 하며, 재활용 폐기물은 공사장에서 재활용하거나, 재활용업체가 수거하도록 하고, 분뇨는 작업인부들에 대한 악취 및 환경위생적인 측면에서 양호한 이동식 화장실을 설치 운영하며, 전량 수거하여 위탁처리함

2) 지정폐기물 처리계획

○ 투입 공사장비로부터 발생되는 폐유량을 최소화하기 위하여 가동 전 철저하게 점검 실시, 공사장비의 정비, 오일교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나 이정된 장소에서만 실시토록 하고, 이동성이 없는 장비나 정비소까지의 운행이 용이하지 않을 경우에는 폐유저장소를 설치하여 공 드럼에 수집 보관하고 일정량이 모아지면 폐기물 처리업자에게 위탁처리 할 계획임

○ 폐유저장소의 바닥은 panel 등을 이용하여 용기가 지면에 직접 접촉되지 않도록 하고 적지 주변에 가배수로를 설치토록 하며, 측면에 포장을 하고 지붕을 덮어 빗물에 의해 유류가 주변지역에 확산되는 것을 방지토록 할 계획

3) 운영시 생활폐기물 처리 계획

○ 사업지구 운영시 발생되는 폐기물의 재활용 및 자원회수를 효율적으로 처리하기 위하여 재활용폐기물은성상별로 분리수거할 수 있는 분리수거장소를 지정토록 하며, 생활폐기물은 종량제봉투를 이용하여 배출하고, 용산구 폐기물 관리지정업체에서 지정 처분하도록 계획

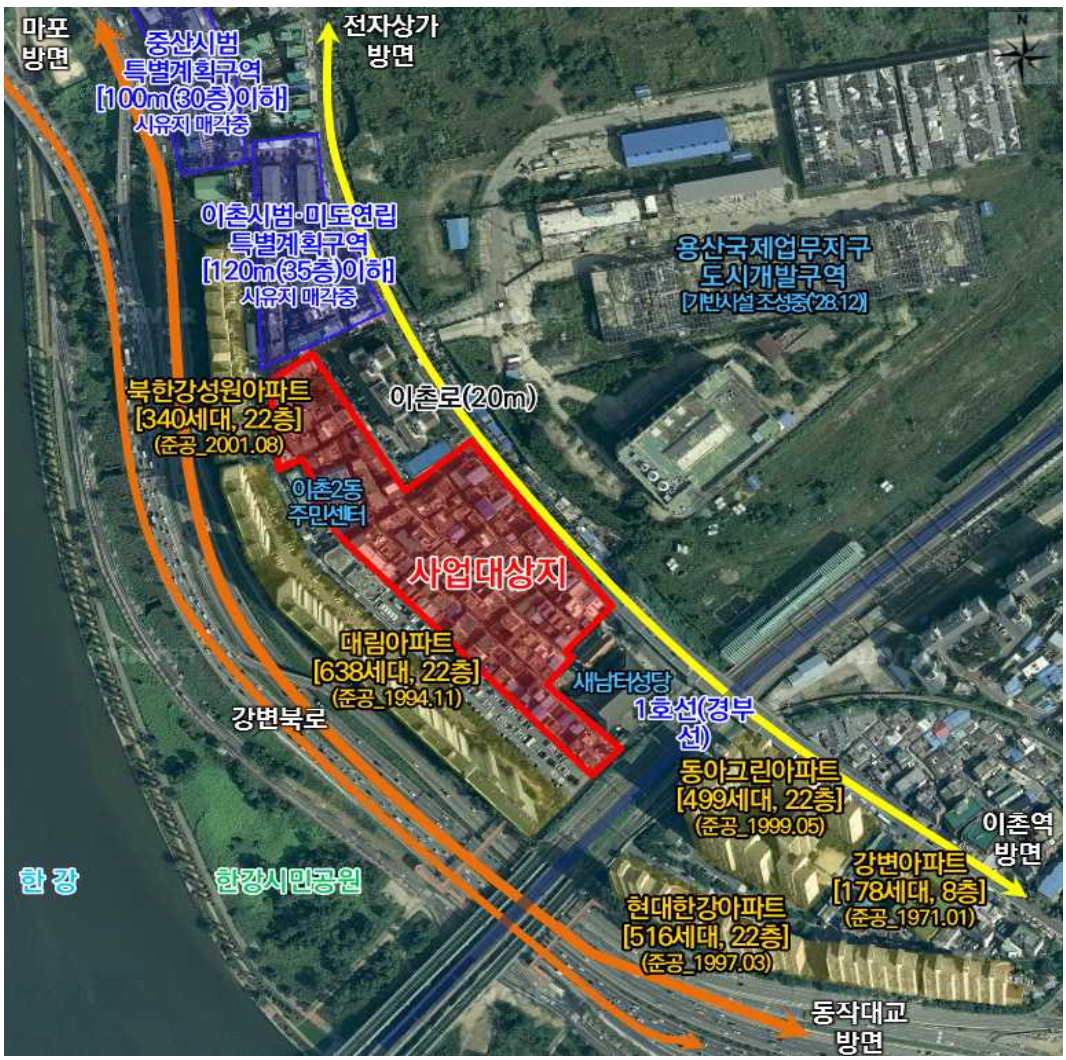
○ 음식물쓰레기처리는 생활폐기물 중 가장 많은 비중을 차지하고 있으며, 악취 및 침출수 발생이 원인이 되고 있는바, 지구 내 수거통을 설치하고, 용산구 음식물쓰레기처리계획에 의거하여 처리하도록 계획

3.2.7 경관

가. 현황

○ 본 사업지구는 행정구역상 서울시 용산구 이촌동 203-5번지 일대에 위치한 지역으로서 북동측으로 수도권철도차량관리단이 위치하고 있으며, 서측으로 강변북로 및 한강변이 위치하며, 남측으로는 1호선(경부선)이 통과하고 있음

〈 위치도 〉



나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

○ 가로녹시율 분석시 「건축물 환경영향평가 항목 및 심의기준(건축물 환경영향평가서 초안 작성지침)고시, 2005.10」 상에는 보도 및 차도에서의 가로녹시율이 최소 25% 이상이 요구되나 현재 조경식재계획의 미수립으로 분석이 불가함

○ 추후 실시 계획시 부지 경계변의 조경녹지를 계획하여 가로녹시율이 향상되도록 반영할 계획임

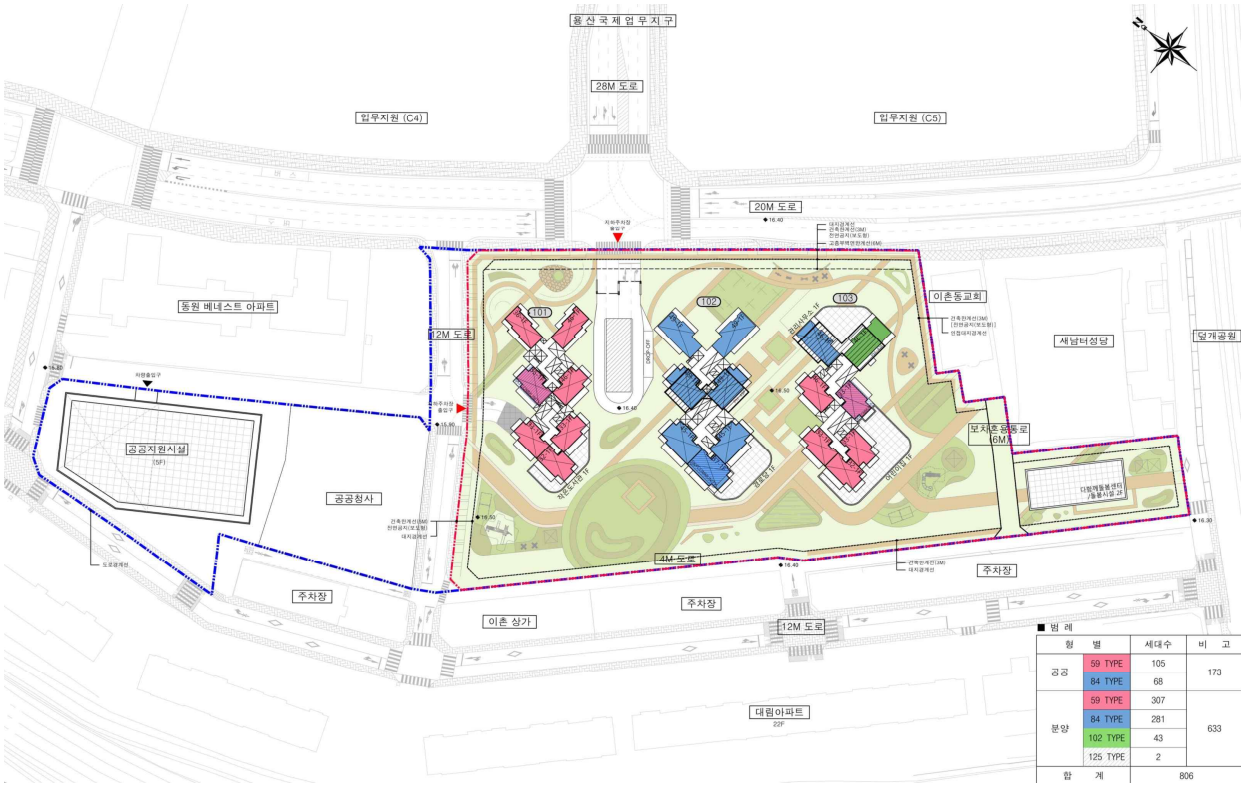
3.2.9 휴식여가공간 및 보행자 친화공간

가. 현황

- 본 사업지의 계획 세대수는 806세대이며 인구수는 1,766명으로 예상됨
- 현재 사업지구 내에는 특별히 조성된 휴게공간은 없으며, 대부분이 주거공간으로 형성되어 있는 것으로 조사되었음
- 대상지 내부도로는 도로폭이 협소하며 보행자의 안전이 위험에 노출되어 있음
- 주택지가 많아 주차 공간 부족으로 인하여 도로변에 주차함으로서 차량 및 보행통행이 매우 불편한 지역임

나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감대책

- 휴식·여가공간은 시민들이 편안하게 쉬고 여가문화를 향유할 수 있는 공간으로 환경친화적인 건전한 공간을 조성하고, 주변 지역주민들까지 함께 이용하도록 기존 법정계획보다 추가적인 계획을 할 것임
- 보행자친화공간은 차량에 의해 점유되는 외부공간을 배제하고, 내부에서 안전한 공간을 조성하도록 주차공간을 지하로 계획할 예정임
- 보행자동선은 단지 내 오픈스페이스, 부대시설, 어린이놀이터 등과 연계되어 주민의 시설 이용에 대한 접근성 및 효용성이 용이하도록 계획



3.2.10 소음·진동

가. 현황

1) 생활 및 도로소음

○ 계획대상지가 포함된 서울시의 최근 3년간 소음현황 측정결과는 다음과 같이 조사됨

서울시 소음현황

구분	환경기준		적용지역		1사분기		2사분기		3사분기		4사분기	
	낮	밤	지역별	연도별	낮	밤	낮	밤	낮	밤	낮	밤
일반지역	50	40	'가'지역	'23	56	50	56	51	60	52	55	51
				'24	56	50	56	50	59	52	55	50
				'25	55	51	·	·	·	·	·	·
	55	45	'나'지역	'23	56	51	56	50	56	52	56	51
				'24	56	52	56	52	59	53	56	53
				'25	55	52	·	·	·	·	·	·
	65	55	'다'지역	'23	63	59	62	58	62	58	63	58
				'24	63	58	62	59	63	58	63	58
				'25	61	57	·	·	·	·	·	·
	70	65	'라'지역	'23	해당사항 없음							
				'24								
				'25								
도로변지역	65	55	'가' 및 '나'지역	'23	69	67	68	66	69	66	69	66
				'24	69	66	68	67	69	66	69	66
				'25	68	66	·	·	·	·	·	·
	70	65	'다'지역	'23	70	68	70	68	70	67	70	68
				'24	71	67	70	67	70	67	70	68
				'25	68	66	·	·	·	·	·	·
	75	70	'라'지역	'23	해당사항 없음							
				'24								
				'25								

※ 2025년 1사분기 환경소음도 측정결과

소음환경기준

지역구분	적용대상지역	기준	
		낮(06:00~22:00)	밤(22:00~06:00)
일반지역	"가"지역	50	40
	"나"지역	55	45
	"다"지역	65	55
	"라"지역	70	65
도로변지역	"가" 및 "나"지역	65	55
	"다"지역	70	60
	"라"지역	75	70

2) 진동

○ 공사시 각종 장비 가동에 의한 진동 발생이 예상되므로 기 조사된 장비의 진동도를 토대로 합성진동식, 거리 감쇠식을 이용하여 정온시설에 미치는 영향을 예측함

○ 공사장비에 대한 정량화된 진동실측자료 및 예측방법이 현재 미비한 관계로 「환경진동의 저감대책에 관한 조사연구(Ⅰ), 국립환경연구원, 1995」에서 제시한 자료를 토대로 예측함

나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

1) 소음영향예측

○ 계획대상지의 공사시 투입되는 장비의 가동으로 인하여 소음·진동 발생이 예상되며, 장비투입 계획은 계획대상지 내의 토질조건 및 사업계획 등에 의해 결정되므로 장비투입은 상기의 제반여건을 고려하여 계획함

○ 공사시 투입되는 장비의 가동으로 인한 발생소음의 주원인으로는 엔진소음, 마찰음, 파쇄음, 등으로 투입장비의 종류 및 대수에 의해 좌우됨

○ 가설방음판넬 설치 후에도 소음의 영향이 예상되는 지역에 대해서는 추가저감방안을 수립 시행하도록 함

○ 공사시 투입되는 장비로 인하여 소음발생이 예상되며, 공사시 가장 많은 장비가 투입되는 부지정지공시 장비 대수, 장비별 소음도를 고려하여 합성소음도를 산정한 결과, 부지정지 공시의 합성소음도는 79.5dB(A)로 예측됨

투입장비에 의한 예측 소음도

공종	장비명	소음도 (15m)	장비 대수	합성 소음도	이격거리별 소음도					
					30m	45m	80m	100m	120m	150m
부지정지	덤프트럭	72.1	1	79.5	73.5	70.0	65.0	63.1	61.5	59.5
	불도우저	76.3	1							
	백호우	74.9	1							

※ 건설기계류 소음·진동 특성(국립환경연구원 2005)

2) 진동영향예측

○ 국립환경연구원의 연구결과를 기초하여 이격거리별 공사장비의 진동레벨을 분석한 결과 공사현장으로부터 인접시 공사장비에 의한 예측합성진동도가 54.3dB(V)로 나타나 생활진동규제기준인 65dB(V)를 만족하는 것으로 예측되었고, 인체나 건물에 영향을 미칠만한 수준은 아니므로 장비의 중복투입제한 및 작업시간 조절 등 공사 관리를 철저히 한다면 주민의 생활에는 큰 지장을 초래하지는 않을 것으로 판단됨

○ 공사시 사업지구 경계부에 가설방음판넬을 설치 : 높이 3.0~6.0m 이상

○ 가설방음판넬 설치 후 소음의 영향이 발생하는 것으로 예측된 지역에 대해서는 장비의 분산투입, 공사전 지역주민에게 사전 협조요청, 공사시간 단축, 무리한 장비의 운행 금지 등 추가 저감방안을 실시

투입장비에 의한 예측 진동레벨

공정	장비명	출력	사용 대수	측정 진동레벨	합성 진동레벨
부지 정지공	백호우	140-280마력	1	39.9	54.3
	불도져	140마력 이상	1	54.1	
	덤프트럭	-	1	33.3	

※ 건설기계류 소음·진동 특성(국립환경연구원 2005)

○ 공사시 투입장비에 따른 이격거리별 진동레벨을 예측한 결과, 부지정지공시 인근 지역에 진동으로 인한 피해는 미미할 것으로 예측됨

이격거리별 예측진동레벨

공정	합성 진동레벨	이격거리별 소음도					
		5m	10m	30m	50m	70m	100m
부지 정지공	55.5	57.2	52.3	44.6	41.0	38.7	36.1

3) 저감방안

○ 공사소음으로 인한 영향은 그 크기뿐만 아니라 발생시간대, 발생시간, 지속성 등에 물리적, 심리적으로 좌우되므로 심야나 이른 아침에 작업하는 것을 피하고 가능한 주간시간대에 한정하여 공사를 실시토록 함

○ 「건설공사장 소음관리요령」을 준수하여 불필요한 소음발생 최소화

○ 공종별 건설장비의 효율적인 투입으로 소음발생 최소화

○ 장비의 점검 및 정비 철저

○ 저소음 건설장비 선정(규제기준 등을 고려하여 저소음건설장비, 적정용량의 장비를 사용)

○ 공사를 실시할 경우 지역주민에게 공사의 목적과 내용에 대해 설명하고, 협력을 얻을 수 있도록 노력

○ 공사장 내에서는 공사차량 및 장비의 주행속도를 20㎞/hr 이하로 제한

○ 가설방음판넬은 소음원과 수음점 사이에 설치되어 소음의 전파경로를 변화시켜 소음을 저감시키는 전형적인 대책으로 가설방음판넬을 설치함

- 설치규격 : 높이 5.0m 조립식
- 재질 : 공사장 전면부에 흡음재 부착
- 설치시기 : 공사착공시(철거작업 시작전)

가설방음판넬(예시도면)



첨부2

교통성 검토서

제1장 서론
제2장 교통환경 조사분석
제3장 사업지 및 주변지역의 장래교통수요
제4장 사업시행에 따른 교통처리계획
제5장 참고자료

〈 목 차 〉

제 1 장 서 론 ····· 3

1.1 사업의 개요 ····· 3

1.2 과업의 범위 ····· 7

제 2 장 교통환경 조사분석 ····· 8

2.1 교통시설 및 교통소통현황 ····· 8

2.2 주변가로망 현황 ····· 10

2.3 교차로 기하구조 및 신호체계 현황 ····· 12

2.4 가로 및 교차로 교통소통 현황 및 분석 ····· 17

2.5 주변개발계획 ····· 21

2.6 교통관련 공공계획 ····· 30

제 3 장 사업지 및 주변지역의 장래교통수요 ····· 67

3.1 접근방법 ····· 67

3.2 사업 미시행시 교통수요 예측 ····· 68

3.3 사업미시행에 따른 교통소통분석 ····· 75

3.4 사업시행시 교통수요 예측 ····· 76

3.5 사업시행에 따른 교통소통분석 ····· 88

3.6 주차수요예측 ····· 90

제 4 장 사업시행에 따른 교통처리계획 ····· 95

4.1 사업시행에 따른 교통개선대책 ····· 95

4.2 교통처리계획 ····· 98

제 5 장 참고자료 ····· 100

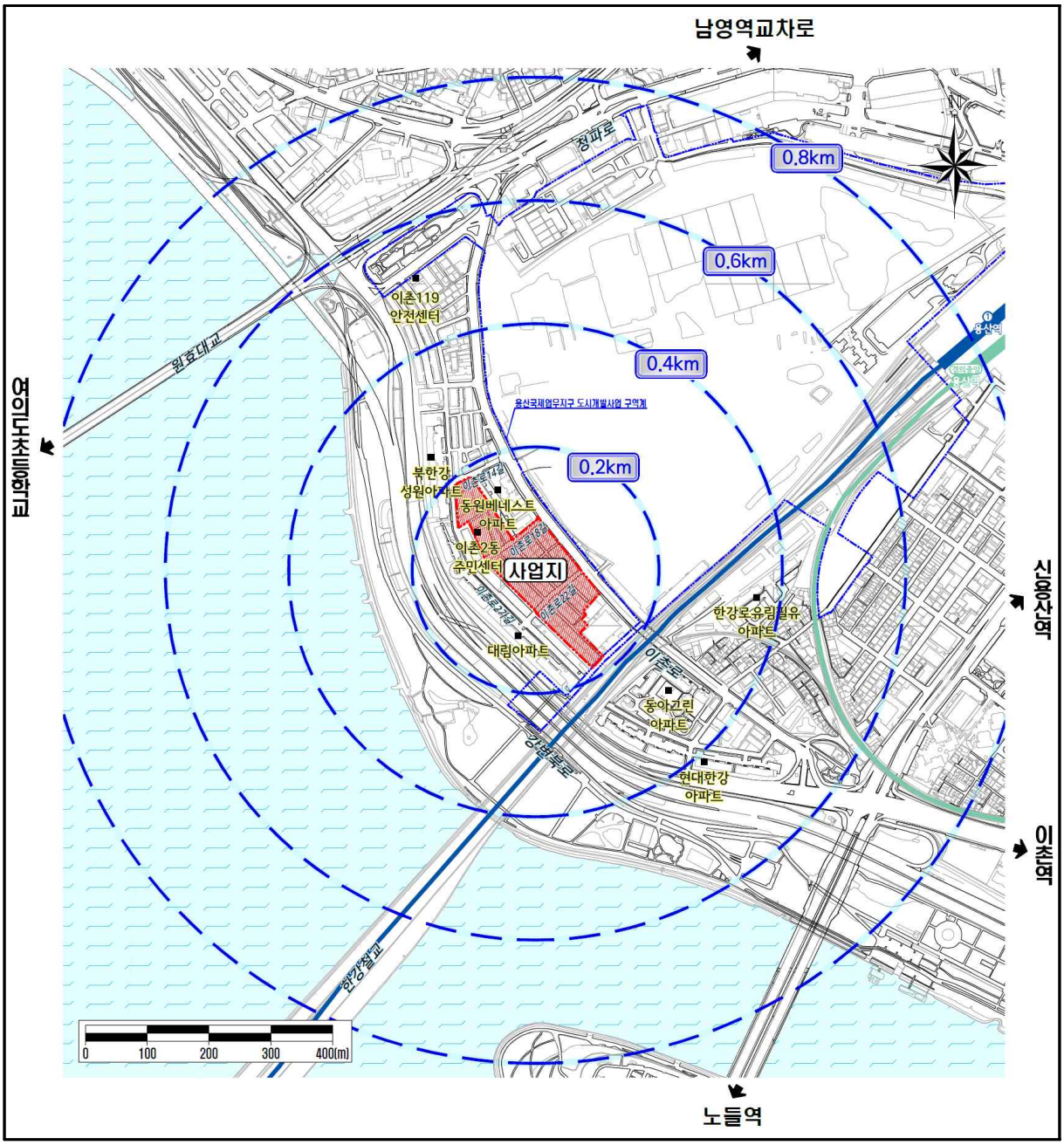
5.1 용산국제업무지구 도시개발사업 미반영시 교통처리계획 ····· 100

제 1 장 서 론

1.1 사업의 개요

○ 행정상 위치 : 서울특별시 용산구 이촌동 203-5번지 일대

○ 지리적 위치 : 본 사업지 주변 가로망을 살펴보면, 사업지와 접하여 북측에 이촌로14길(10m, 이면도로), 북동측에 이촌로(15~20m, 왕복 4차로), 남서측에 이촌로2가길(7~12m, 이면도로), 내부에 이촌로18길(8m, 이면도로), 이촌로22길(8m, 이면도로)이 위치하고 있으며, 북동측 약 800m 지점에 지하철 1호선, 경의중앙선 용산역이 위치해 있다.



(사업지 위치도)

1.1.2 사업의 내용

1) 사업개요

○ 본 사업은 서울특별시 용산구 이촌동 203-5번지 일대에 위치한 건축연면적 147,647.05㎡의 이촌동 제1구역 주택재건축 정비사업으로 구체적인 사업개요는 다음과 같다.

〈 사업의 개요 〉

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="8">내 용</th></tr>
<tr><td colspan="3">사 업 명</td><td colspan="8">이촌동 제1구역 주택재건축 정비사업</td></tr>
<tr><td colspan="3">사 업 지 위 치</td><td colspan="8">서울특별시 용산구 이촌동 203-5번지 일대</td></tr>
<tr><td colspan="3">지 역 지 구</td><td colspan="8">준주거지역(정비계획수립시)</td></tr>
<tr><td colspan="3">사 업 기 간</td><td colspan="8">2025년 ~ 2030년</td></tr>
<tr><td colspan="3">용 도</td><td colspan="8">공동주택(806세대) 및 부대복리시설</td></tr>
<tr><td colspan="3">구 역 면 적</td><td colspan="8">25,113.40㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">건 축 면 적</td><td colspan="8">4,118.94㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">건 축 연 면 적</td><td colspan="8">147,675.05㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">건 폐 율</td><td colspan="8">23.09%</td></tr>
<tr><td colspan="3">용 적 률</td><td colspan="8">499.99%</td></tr>
<tr><td colspan="3">규 모</td><td colspan="8">지하 5층 ~ 지상 49층</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주차계획</td><td colspan="2">법정주차대수</td><td colspan="8">797대</td></tr>
<tr><td colspan="2">주차수요</td><td colspan="8">951대(2031년, 원단위법)</td></tr>
<tr><td colspan="2">계획주차대수</td><td colspan="8">1,420대
- 법정대비 178.2%, 수요대비 149.3%
- 세대당 1.76대</td></tr>
<tr><td rowspan="11">교통수요</td><td colspan="2" rowspan="3">발생교통량
(대/일, 대/시)</td><td colspan="8">2031년</td></tr>
<tr><td colspan="2">승용차</td><td colspan="2">택시</td><td colspan="3">합계</td></tr>
<tr><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>계</td></tr>
<tr><td rowspan="3">사업지 및 주변가로 첨두시</td><td>기존시설(Ⓐ)</td><td>16</td><td>109</td><td>18</td><td>18</td><td>34</td><td>127</td><td>161</td></tr>
<tr><td>사업완료시(Ⓑ)</td><td>30</td><td>206</td><td>34</td><td>34</td><td>64</td><td>240</td><td>304</td></tr>
<tr><td>순수발생량(Ⓑ-Ⓐ)</td><td>14</td><td>97</td><td>16</td><td>16</td><td>30</td><td>113</td><td>143</td></tr>
<tr><td rowspan="3">1일 발생량</td><td>기존시설(Ⓐ)</td><td>594</td><td>594</td><td>147</td><td>147</td><td>741</td><td>741</td><td>1,482</td></tr>
<tr><td>사업완료시(Ⓑ)</td><td>1,103</td><td>1,103</td><td>274</td><td>274</td><td>1,377</td><td>1,377</td><td>2,754</td></tr>
<tr><td>순수발생량(Ⓑ-Ⓐ)</td><td>509</td><td>509</td><td>127</td><td>127</td><td>636</td><td>636</td><td>1,272</td></tr>
</table>

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.

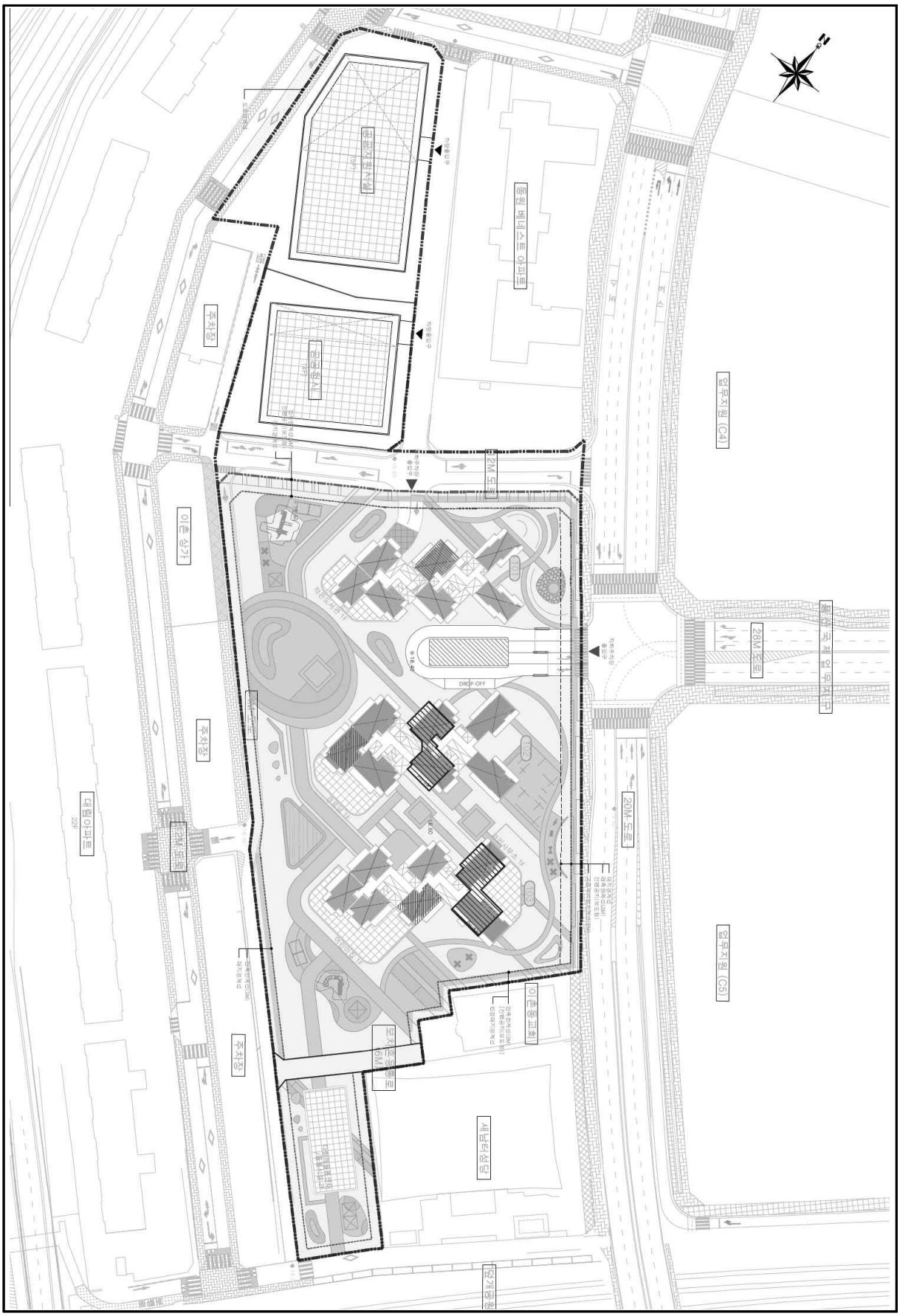
〈 용도별 면적 〉

(단위 : ㎡)

구분		지상층	지하층	합계
공동주택	공동주택	87,094.79	-	87,094.79
	부대복리시설	3,328.26	-	3,328.26
	기계/전기실	-	450.00	450.00
	지하주차장	-	56,800.00	56,800.00
합계		**90,423.05**	**57,250.00**	**147,673.05**

〈 공동주택 단위세대 형별면적 〉

구분	평형		세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	주거공용 면적(㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용(㎡)		계약면적 (㎡)
							부대시설	지하 주차장	
공동 주택	공공 임대	59TYPE	105	59.92	29.18	89.10	3.84	57.68	150.62
		84TYPE	68	84.93	39.97	124.90	5.44	81.75	212.09
	소계		**173**	**12,066.84**	**5,781.49**	**17,848.33**	**773.07**	**11,615.64**	**30,237.04**
	분양	59TYPE	307	59.92	29.18	89.10	3.84	57.68	150.62
		84TYPE	281	84.93	39.97	124.90	5.44	81.75	212.09
		102TYPE	43	102.95	46.64	149.59	6.60	99.10	255.28
		125TYPE	2	125.94	56.56	182.50	8.07	121.23	311.80
	소계		**633**	**46,939.50**	**22,306.96**	**69,246.46**	**3,007.19**	**45,184.36**	**117,438.02**
합계			**806**	**59,006.34**	**28,088.45**	**87,094.79**	**3,780.26**	**56,800.00**	**147,675.05**



(배치도)

1.2 과업의 범위

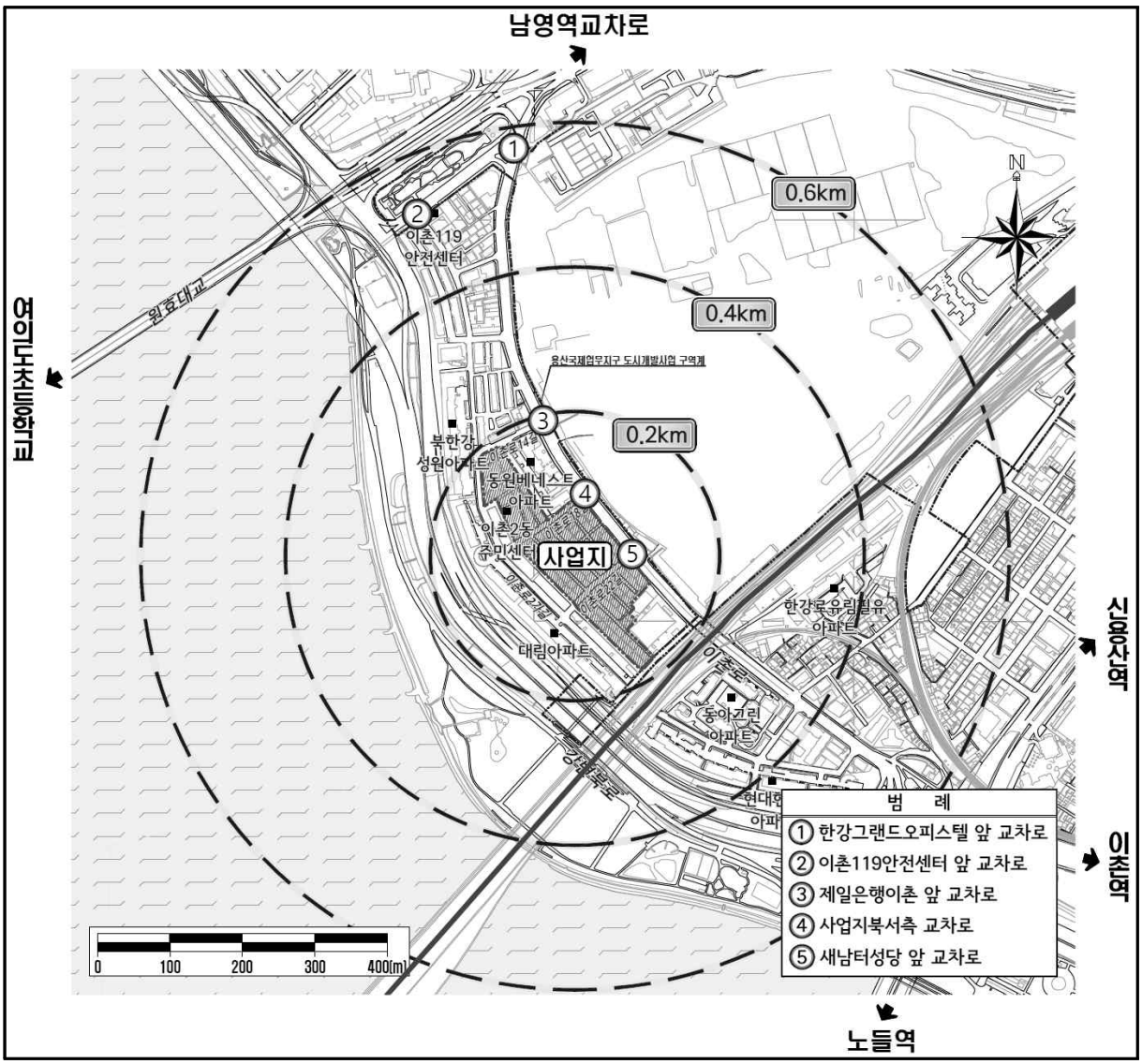
1) 시간적 범위

○ 본 과업의 시간적 범위는 분석시점인 2025년을 기준으로 제반 교통현황을 분석하고 사업완료(2030년) 후 통행유발이 정상적으로 이루어 질 것으로 판단되는 1년 후인 2031년을 목표연도로 설정하였다.

기준연도	사업완료연도	목표연도 (사업완료 1년 후)
2025년	2030년	**2031년**

2) 공간적 범위

○ 본 과업의 공간적 범위는 사업시행으로 인해 직·간접적으로 영향을 받게 될 것으로 예상되는 사업지 주변의 5개 교차로를 분석 대상으로 설정하였다.



(공간적 범위)

제 2 장 교통환경 조사분석

2.1 교통시설 및 교통소통현황

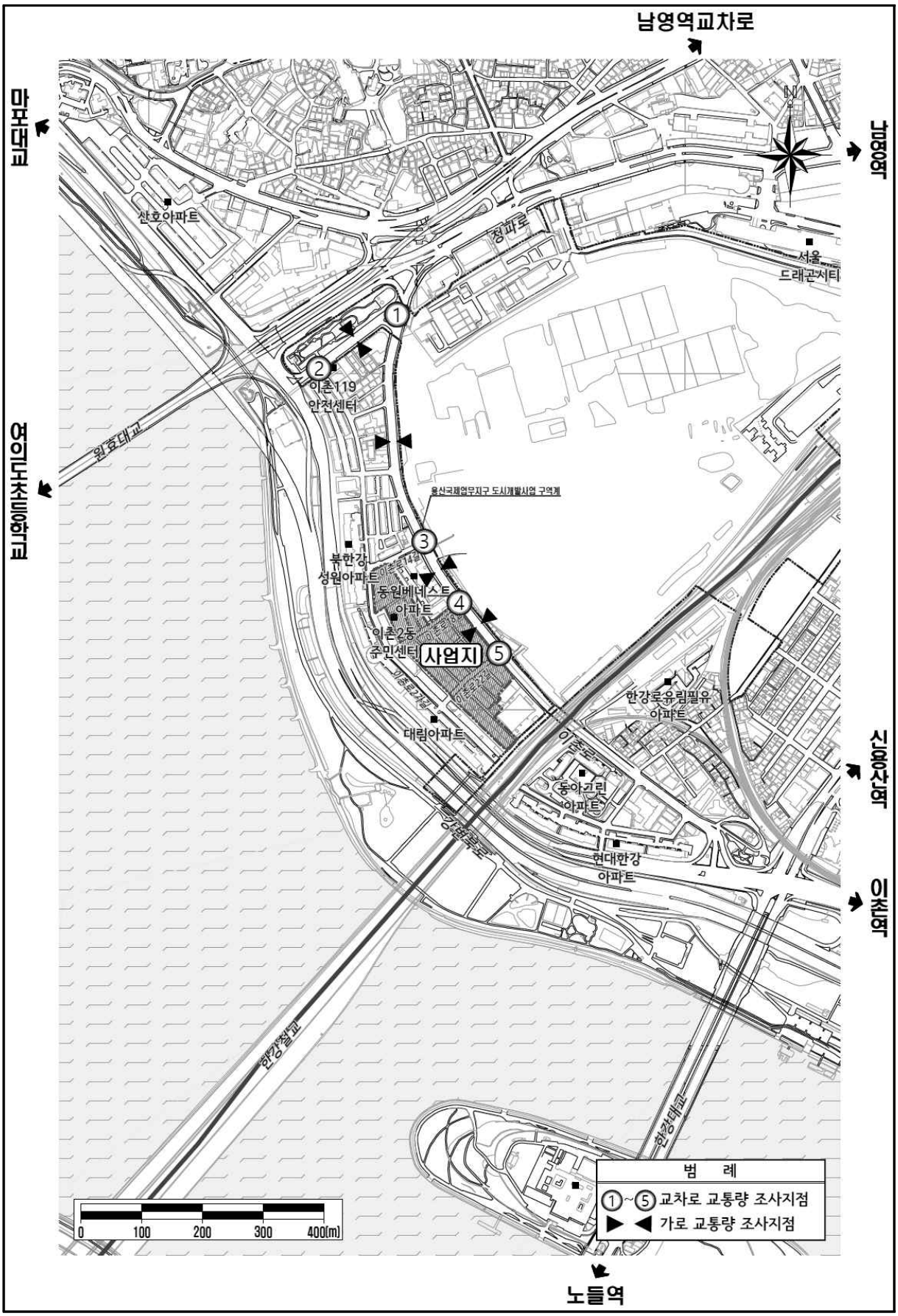
2.1.1 교통현황조사 개요

1) 조사목적

○ 본 사업은 서울특별시 용산구 이촌동 203-5번지 일대에 위치한 이촌동 제1구역 주택재건축 정비사업으로, 사업지 주변의 교통특성 및 교통현황을 파악하기 위하여 기초자료 수집 및 사전조사 교통량, 가로 및 교차로의 방향별·차종별·시간대별 교통량, 기하구조 및 가로망 현황, 토지이용현황, 주변지역 개발현황 등을 조사하였으며, 조사내용 및 조사지점은 다음과 같다.

〈 교통현황 조사 항목별 세부 조사대상 〉

구분	조사항목	조사시기	조사내용	조사범위	비고
교통량 조 사	사전조사 교통량	-	2024 서울특별시 교통량 조사자료 원효대교(C-08지점)	1개지점	문헌 조사
	교차로 교통량	2025.03.28	방향별, 시간대별 차종별 조사 08~09시, 18~19시	5개교차로	영상 조사
	가로 교통량			4개구간	
교 통 시 설 조 사	교차로 기하구조	2025.03.28	신호등 설치여부 및 신호체계 교통섬 및 도류화 여부 횡단보도 및 정지선 위치 가각 및 노면표시 차로수, 차선 및 보도폭 등	5개교차로	현장 조사
	가로망 현황		가로별 노선연장 및 차로운영현황 가로별 도로폭 및 차로, 보도폭 등	주요가로	현장 조사
토지이용 조 사	토지이용현황	-	지역・지구현황, 블록별 토지이용형태, 주요개발계획	공간적 범위	문헌 조사
주변지역 개발계획	주변개발계획		주변지역 개발현황	공간적 범위	문헌 조사


남영역교차로
마포대교
여의나루삼거리
남영역
신용산역
이촌역
노들역
산호아파트
정파로
서울
드래곤시티
이촌119
안전센터
원효대교
용산국제업무지구 도시개발사업 구역계
북한강
성원아파트
동원베네스트
아파트
이촌2동
주민센터
사업지
대림아파트
한강로유림필유
아파트
이촌로
동아그린
아파트
현대한강
아파트
한강철교
한강대교
범 례
①~⑤ 교차로 교통량 조사지점
▶ ◀ 가로 교통량 조사지점
0
100
200
300
400(m)

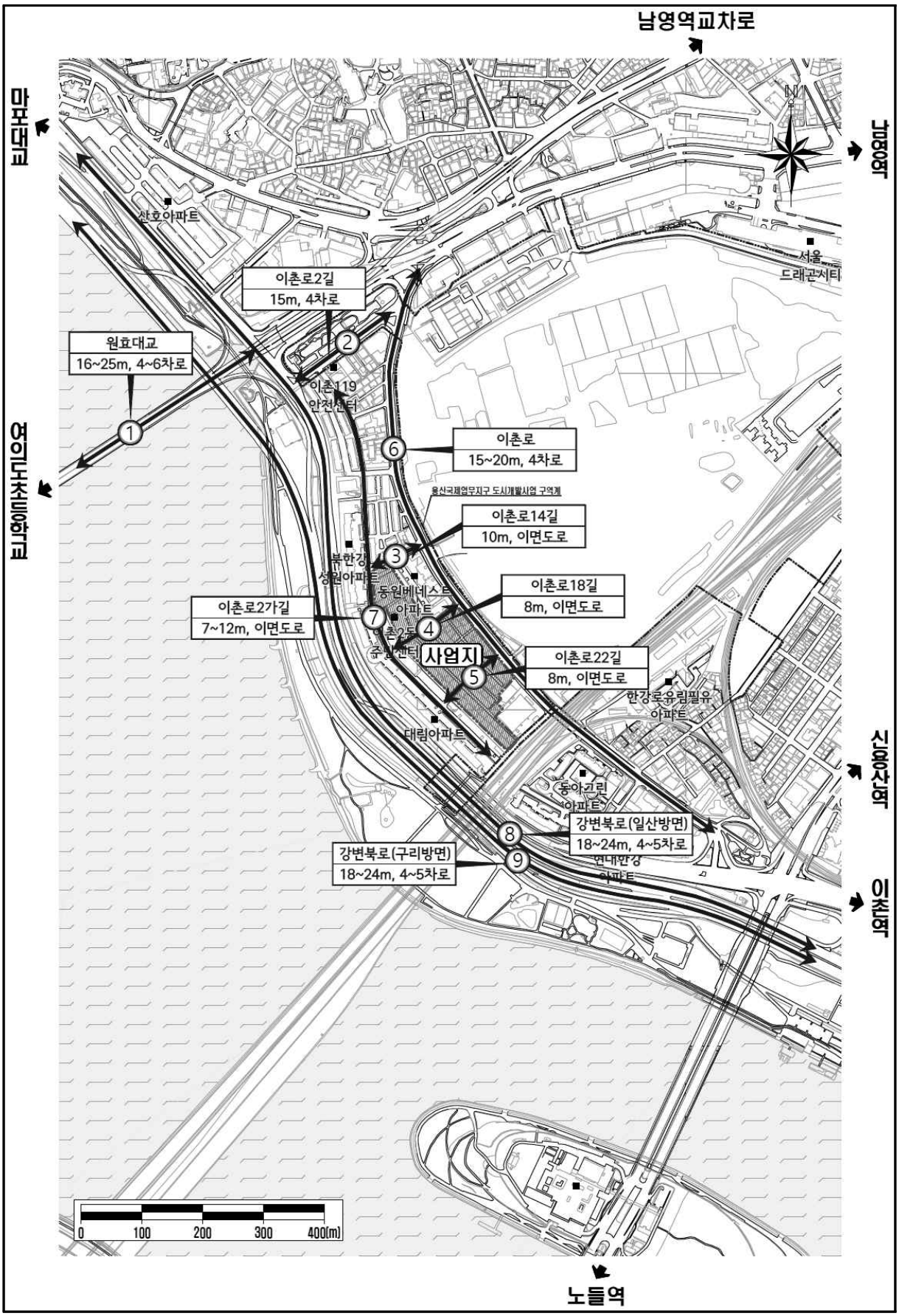
(교통환경 조사지점도)

2.2 주변가로망 현황

○ 본 사업지 주변 가로망을 살펴보면, 사업지와 접하여 북측에 이촌로14길(10m, 이면도로), 북동측에 이촌로(15~20m, 왕복 4차로), 남서측에 이촌로2가길(7~12m, 이면도로), 내부에 이촌로18길(8m, 이면도로), 이촌로22길(8m, 이면도로)이 위치하고 있다,

〈 주변지역 가로망 현황 〉

가로명		차로수(왕복)	폭원(m)	비고
동서방향	① 원효대교	4~6차로	16~25	-
	② 이촌로2길	4차로	15	-
	③ 이촌로14길	이면도로	10	사업지 북측도로
	④ 이촌로18길	이면도로	8	사업지 내부도로
	⑤ 이촌로22길	이면도로	8	사업지 내부도로
남북방향	⑥ 이촌로	4차로	15~20	사업지 진출입도로
	⑦ 이촌로2가길	이면도로	7~12	사업지 진출입도로
	⑧ 강변북로(일산방면)	4~5차로	17~24	-
	⑨ 강변북로(구리방면)	4~5차로	18~24	-


남영역교차로
마포대교
남영역
여의나루삼거리
신용산역
이촌역
노들역
산호아파트
서울드래곤시티
이촌로2길
15m, 4차로
원효대교
16~25m, 4~6차로
이촌119
안전센터
이촌로
15~20m, 4차로
용산국제업무지구 도시개발사업 구역계
이촌로14길
10m, 이면도로
부한강
성원아파트
동원베네스트
아파트
이촌로2가길
7~12m, 이면도로
이촌로18길
8m, 이면도로
이촌2동
주민센터
사업지
이촌로22길
8m, 이면도로
한강로유림필유
아파트
대림아파트
동아그린
아파트
강변북로(일산방면)
18~24m, 4~5차로
강변북로(구리방면)
18~24m, 4~5차로
연대한강
아파트
0
100
200
300
400(m)

(주변지역 가로망 현황도)

2.3 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

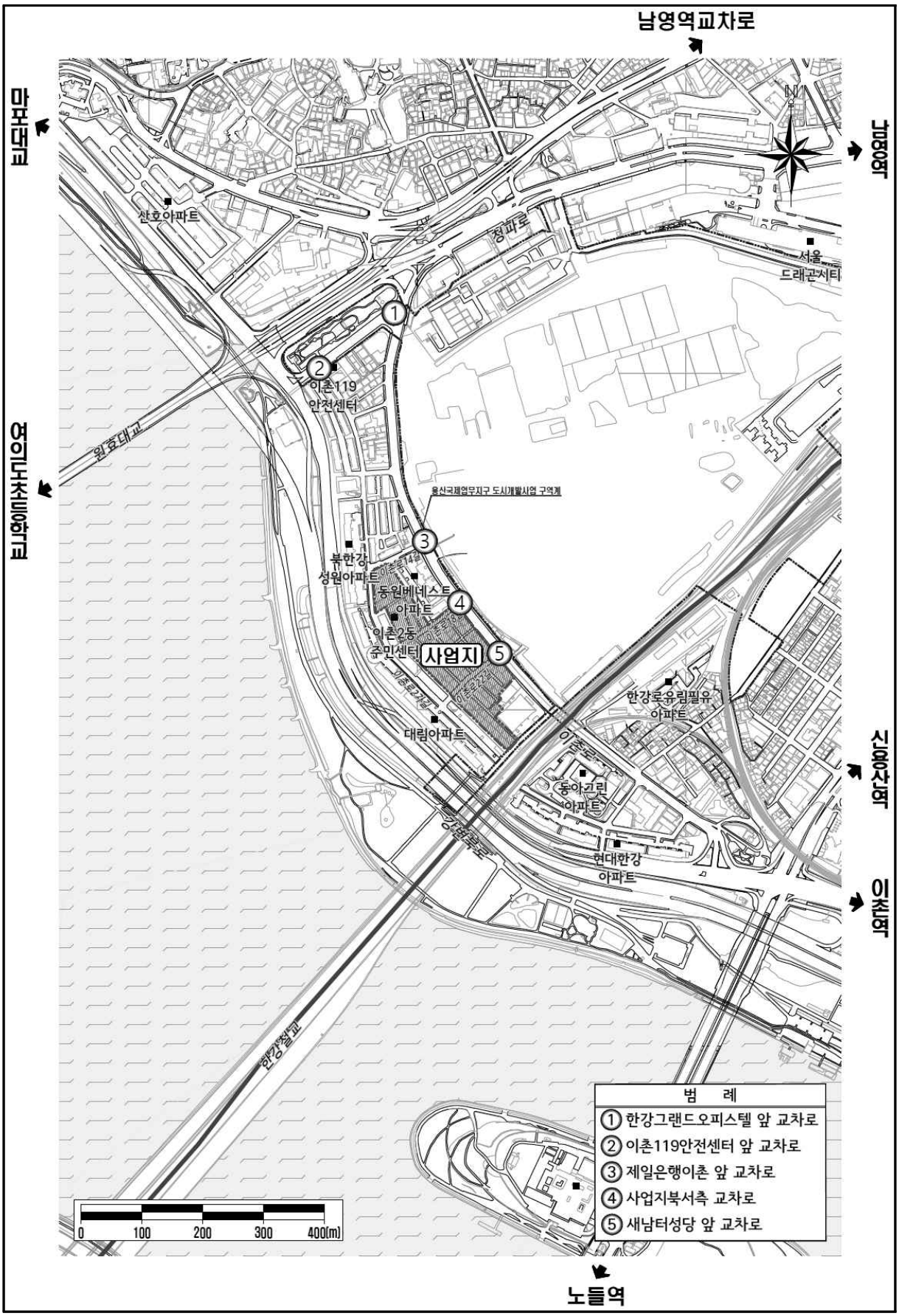
○ 본 사업에서는 사업의 시행으로 인하여 인접지역에 직접적인 영향을 미칠 것으로 예상되는 5개 교차로에 대하여 그 영향을 분석하였다.

○ 교통사고의 대부분은 교차로와 그 부근에서 발생하고 있으며, 일반도로에서 발생하는 지체의 대부분은 교차로 부근에서 발생하여 도로망 전체의 운영에 많은 영향을 미치므로 교차로의 기하구조는 교통안전 및 교통소통 증진에 중대한 영향을 미친다고 볼 수 있다.

○ 또한, 기하구조는 교차로 서비스수준 산정시 전반적인 모든 변수들이 영향을 미치는바 조사시 신호등 설치여부 및 신호현시, 차선 수 및 차로 폭, 횡단보도 및 차량의 정지선 위치, 보도 폭 및 교통시설물 설치 현황, 가각정리 여부, 노면표시, 주차 및 버스정류장(버스전용차로) 설치 여부, 도류화 여부, 교통안전표지 등을 고려하여 조사하였다.

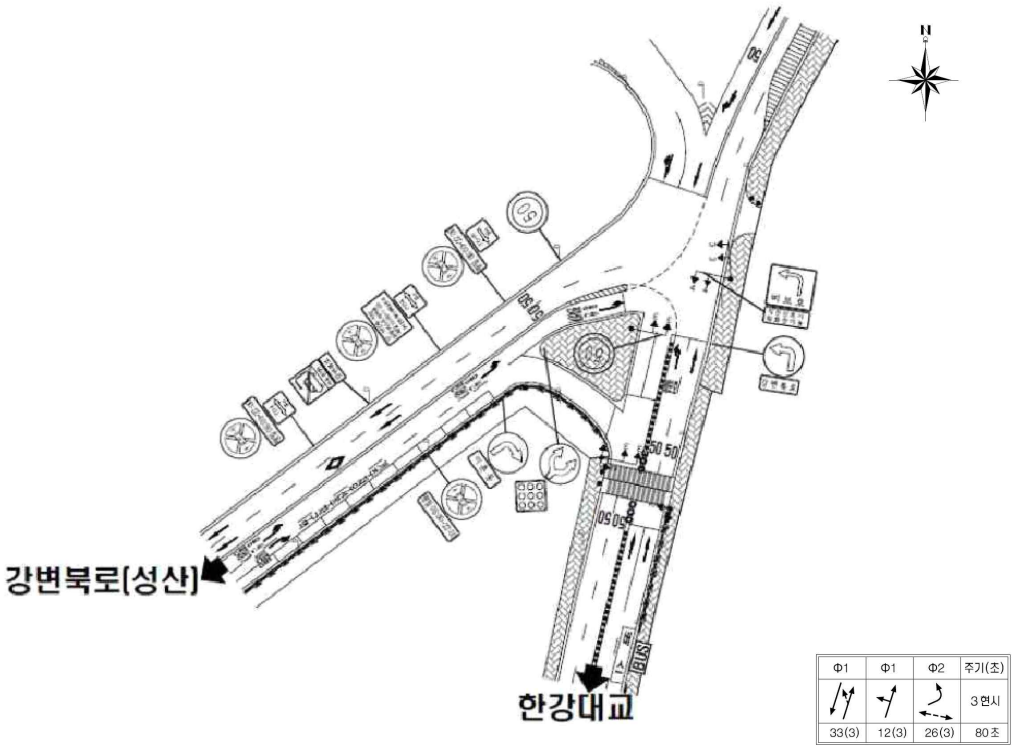
〈 사업지 주변 교차로명 〉

교차로명	교차로형태	신호등 설치여부	횡단보도 설치여부	신호주기	신호현시
① 한강그랜드오피스텔 앞 교차로	3지	○	○	80초	3현시
② 이촌119안전센터 앞 교차로	3지	○	○	80초	2현시
③ 제일은행이촌 앞 교차로	3지	○	○	80초	2현시
④ 사업지북서측 교차로	3지	×	×	비 신 호 교 차 로	
⑤ 새남터성당 앞 교차로	3지	○	○	80초	2현시

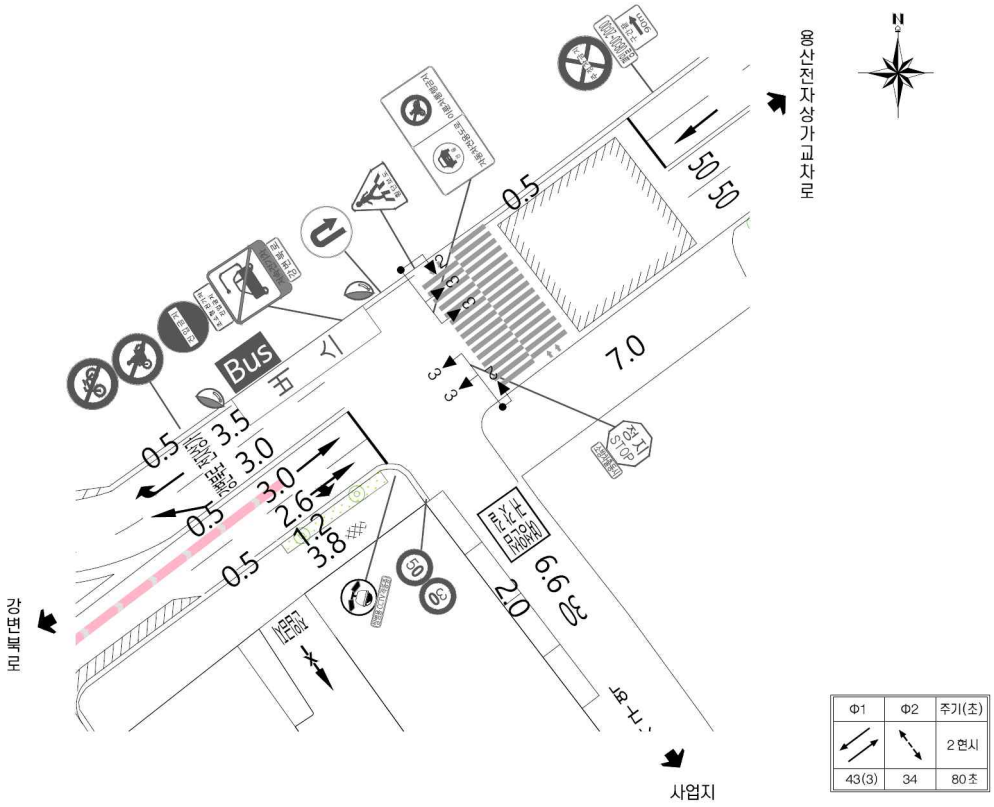


(분석대상 교차로 Key-map)

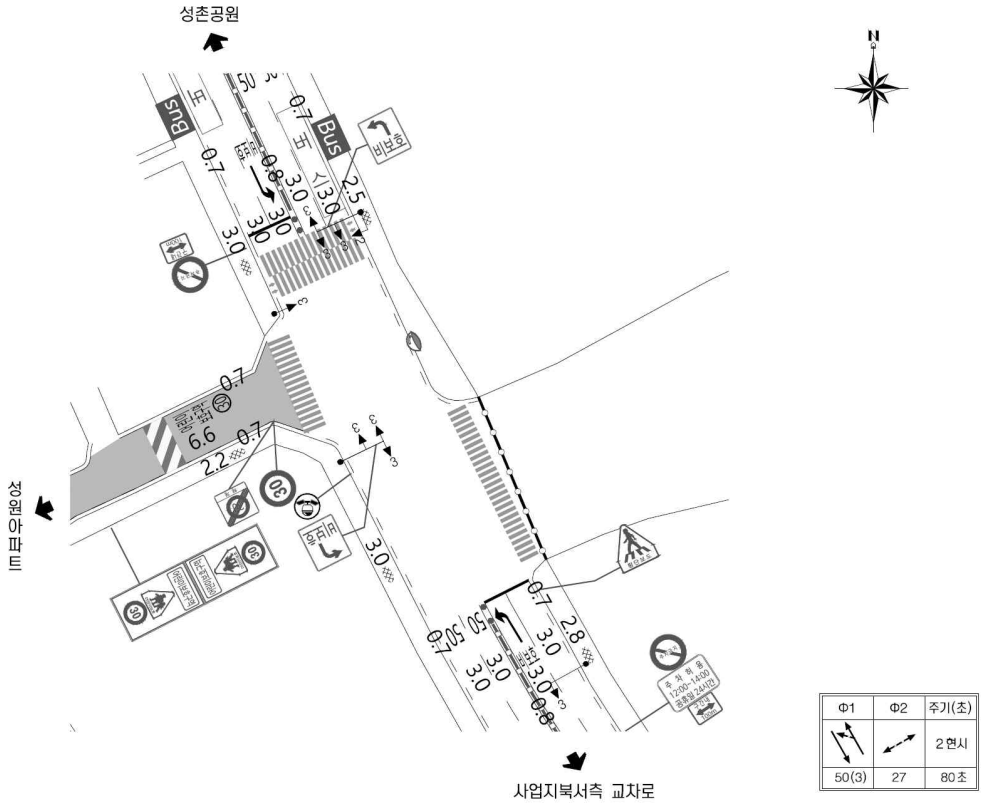
① 한강그랜드오피스텔 앞 교차로



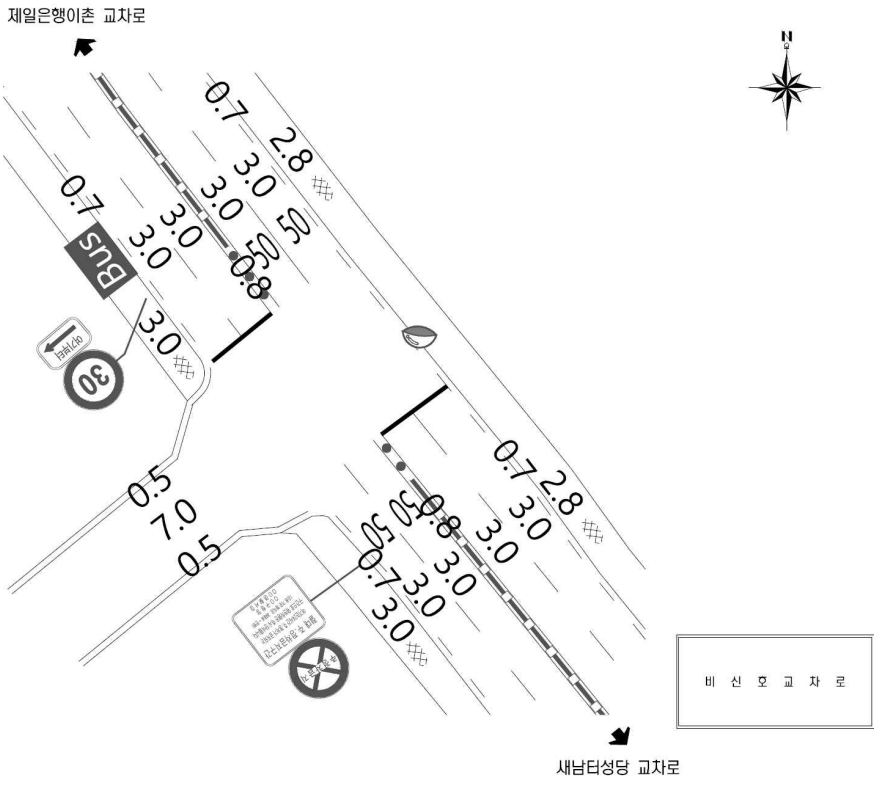
② 이촌119안전센터 앞 교차로



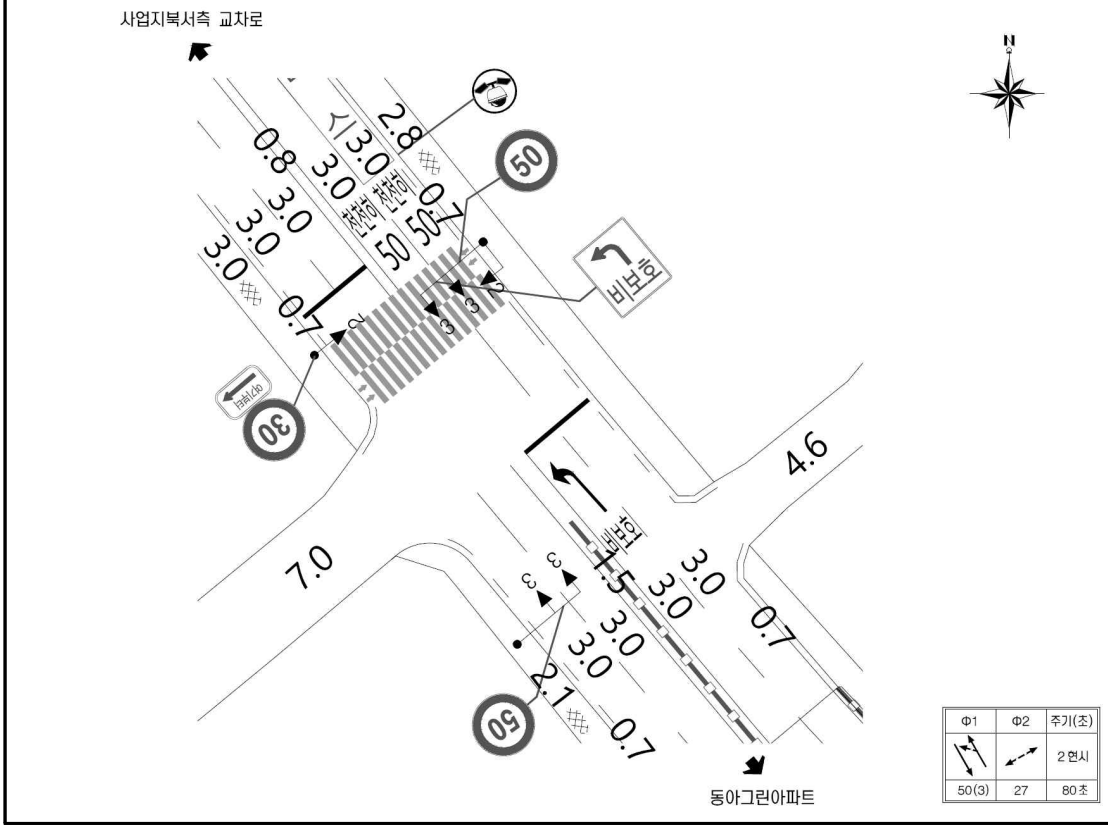
③ 제일은행이촌 앞 교차로



④ 사업지북서측 교차로



⑤ 새남터성당 앞 교차로



- 이 하 여 백 -

2.4 가로 및 교차로 교통소통 현황 및 분석

2.4.1 주변가로 및 교차로 교통량

1) 첨두일 및 첨두시 결정

○ 본 검토서는「서울특별시 교통영향평가 수립지침, 2017.02.16.」제7조 3항에서 제시하는 근거를 바탕으로 “토요일, 일요일을 제외한 1일 이상 조사가 필요한 사업”으로 사업지 특성을 고려하여 문헌조사 및 현황조사를 통한 사전조사를 실시하여 첨두일 및 첨두시간대의 교통현황을 조사하였다.

○ 사업지의 첨두시 결정을 위하여「2024 서울특별시 교통량 조사자료」에서 제시된 원효대교(C-08지점)의 교통량을 분석하였다.

○ 분석결과, 첨두일은 금요일, 첨두시는 08:00~09:00시로 조사되었다.

〈 사전조사교통량 조사결과(문헌자료) 〉

(단위 : 대/일)

구분	월	화	수	목	금
교통량	50,541	52,323	53,536	54,203	**55,010**

주 : 음영부분은 첨두일의 주변가로 첨두시임.
자료 :「2024 서울특별시 교통량 조사자료」, 원효대교(C-08) 지점

(단위 : 왕복, 대/시)

구분	교통량	구분	교통량
06:00~07:00시	1,792	14:00~15:00시	2,946
07:00~08:00시	3,562	15:00~16:00시	3,067
08:00~09:00시	**4,140**	16:00~17:00시	3,270
09:00~10:00시	3,418	17:00~18:00시	3,479
10:00~11:00시	3,044	18:00~19:00시	3,359
11:00~12:00시	2,957	19:00~20:00시	2,436
12:00~13:00시	2,606	20:00~21:00시	2,011
13:00~14:00시	2,925	21:00~22:00시	1,841

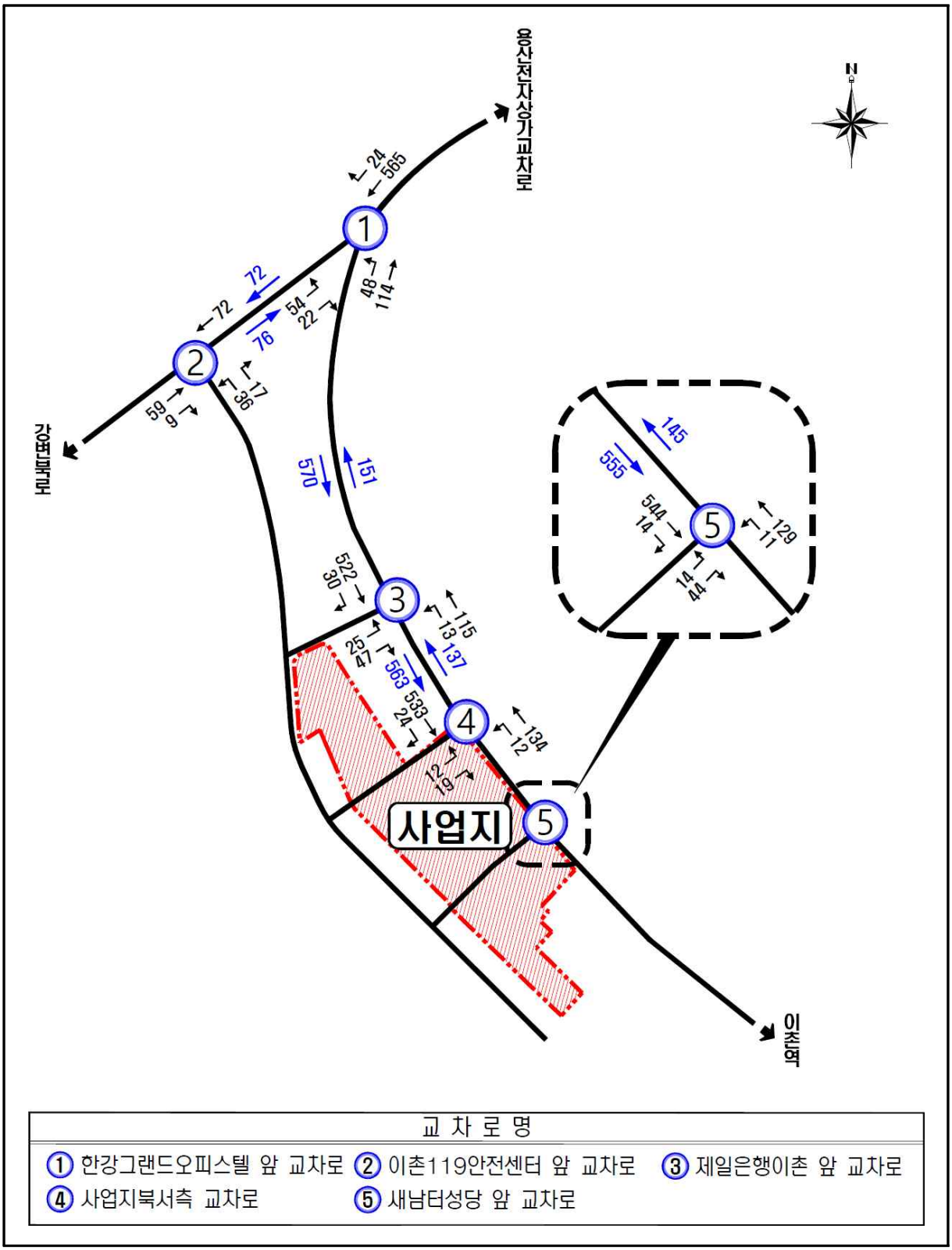
주 : 음영부분은 첨두일의 주변가로 첨두시임.
자료 :「2024 서울특별시 교통량 조사자료」, 원효대교(C-08) 지점


원효대교(C-08)
사업지
한강삼성 아파트
BBS불교방송도화동 본사
도원삼성래미안 아파트
용문동 주민센터
도화현대홈타운 2차아파트
호텔나루 서울 엠갤러리 앰배서더
도화3지구 우성아파트
세방리버하이빌 아파트
용산용문시장
HD현대오일 뱅크주유소
원효로2동 주민센터
성심여자 중학교
성심여자 고등학교
원효로2동
산호아파트
원효로 다목적 실내체육관
성촌공원
용산국제 업무지구
중산1차시범 아파트
이촌2동
현대한강 아파트
이촌한강 논습지
파라다이스 수상레저
여의도금호 리첸시아아파트
여의상류
노량진축구장
서울아리수본부 수도자재관리센터
유원강변 아파트
노량진역
사육신공원
노들나루공원
사육신묘
노들역
용양봉저정
서울동작 경찰서
노량진1동 주민센터
노들섬
한강대교

(사전조사 조사지점도)

2) 첨두시 주변가로 및 교차로 교통량현황

○ 상기 분석된 첨두일 및 첨두시 결정결과를 토대로 사업지 주변가로 및 교차로 교통량 조사를 수행하였으며, 첨두시 교통량 현황은 다음과 같다.



교 차 로 명		
① 한강그랜드오피스텔 앞 교차로	② 이촌119안전센터 앞 교차로	③ 제일은행이촌 앞 교차로
④ 사업지북서측 교차로	⑤ 새남터성당 앞 교차로	

(첨두시 주변 가로 및 교차로 교통량 현황(2025년, 08:00~09:00시, 대/시))

2.4.2 교차로 및 가로구간 교통소통분석

1) 가로구간 서비스수준 분석결과

○ 첨두시 사업지 주변가로 가로구간의 평균통행속도는 22.9㎞/h~37.4㎞/h로 분석되었으며, 서비스수준은 "C~D"로 나타났다.

〈 가로구간 서비스수준 분석결과(2025년, 08:00~09:00) 〉

구 간			간선도로유형	구간길이(㎞)	교통량(대/시)	평균통행속도(kph)	서비스수준
이촌로2길	① 한강그랜드오피스텔 앞 교차로	→ ② 이촌119안전센터 앞 교차로	Ⅲ	0.16	72	28.3	D
	② 이촌119안전센터 앞 교차로	→ ① 한강그랜드오피스텔 앞 교차로	Ⅲ	0.16	76	22.9	D
이촌길	① 한강그랜드오피스텔 앞 교차로	→ ③ 제일은행이촌 앞 교차로	Ⅲ	0.40	570	36.3	C
	③ 제일은행이촌 앞 교차로	→ ① 한강그랜드오피스텔 앞 교차로	Ⅲ	0.40	151	37.2	C
	③ 제일은행이촌 앞 교차로	→ ⑤ 새남터성당 앞 교차로	Ⅲ	0.23	555	36.6	C
	⑤ 새남터성당 앞 교차로	→ ③ 제일은행이촌 앞 교차로	Ⅲ	0.23	137	37.4	C

주 : ④ 사업지북서측 교차로는 비신호 교차로로서 ③ ↔ ⑤ 가로구간에 포함하여 분석하였음.

2) 교차로 서비스수준 분석결과

○ 사업지 주변 분석대상 신호교차로 4개소에 대한 서비스수준 분석 결과, 평균제어지체가 7.5초/대~16.5초/대, 서비스수준은 "A~B"로 분석되었다.

○ 사업지 주변 분석대상 비신호교차로 1개소에 대한 서비스수준 분석 결과, 평균운영지체가 10.2초/대, 서비스수준은 "B"로 분석되었다.

○ 사업지 주변의 교차로에 대한 자세한 분석결과는 다음과 같다.

〈 신호교차로 서비스수준 분석결과(2025년, 08:00~09:00) 〉

교차로명	교통량(대/시)	평균제어지체(초/대)	서비스 수준(LOS)
① 한강그랜드오피스텔 앞 교차로	827	16.5	B
② 이촌119안전센터 앞 교차로	193	10.1	A
③ 제일은행이촌 앞 교차로	752	7.6	A
⑤ 새남터성당 앞 교차로	756	7.5	A

〈 비신호교차로 서비스수준 분석결과(2025년, 08:00~09:00) 〉

교차로명	교통량(대/시)	평균운영지체(초/대)	서비스 수준(LOS)
④ 사업지북서측 교차로	734	10.2	B

2.5 주변개발계획

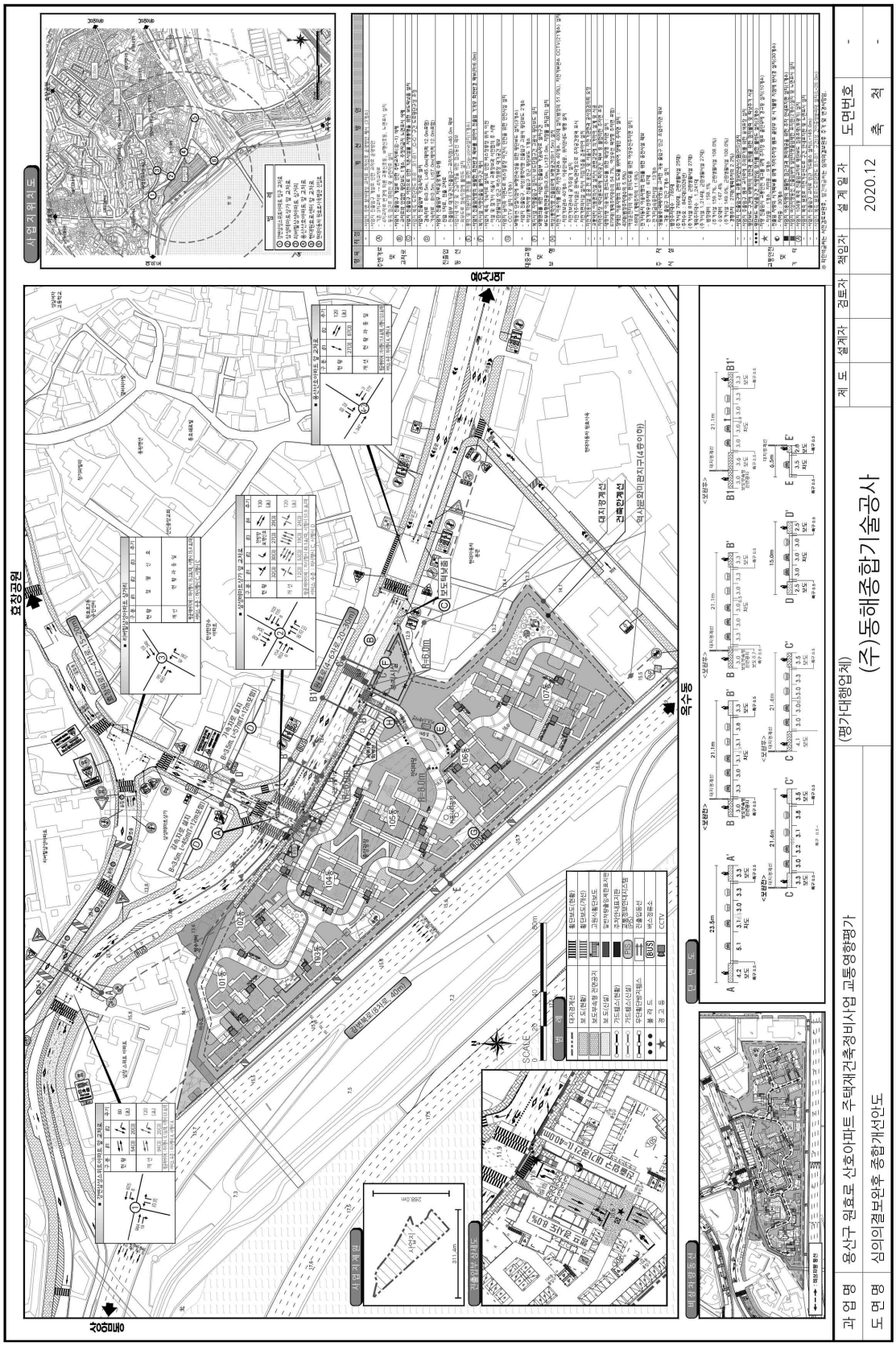
1) 용산구 원효로 산호아파트 주택재건축정비사업

구분		내용												
사 업 명		용산구 원효로 산호아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가												
사 업 지 위 치		서울특별시 용산구 원효로 66번길 일대												
지 역 · 지 구		제3종일반주거지역												
사 업 시 행 자		산호아파트 주택재건축정비사업조합 서울시 용산구 원효로 68, 301-2호(원효로 4가, 영천빌딩) Tel : 02) 703-6100, Fax : 02) 703-6102												
건 축 설 계		㈜종합건축사사무소 예시건 서울특별시 강남구 자곡로 174-10 Tel : 02) 430-7040, Fax : 02) 430-7020												
평 가 기 관		㈜동해종합기술공사 서울특별시 성동구 광나루로 6길 35 우림 e-BIZ센터 610호 Tel : 02) 575-1199, Fax : 02) 469-1945												
사 업 기 간		2020년 ~ 2025년												
용 도		공동주택 및 부대복리시설												
대 지 면 적		27,117.30㎡(정비기반시설면적:1,162.00㎡, 사용대지면적:25,020.30㎡)												
건 축 면 적		5,017.99㎡												
건 축 연 면 적		118,886.66㎡												
건 폐 율		20.06%												
용 적 률		280.09%												
규 모		지하 3층 ~ 지상 35층, 총 655세대(공공임대 40세대 포함)												
주차 시설	법정주차	785대(공동주택 760대, 근린생활시설 25대)												
	주차수요(2026년)	842대(공동주택 815대, 근린생활시설 27대)												
	세부주차계획	계획주차 :1,241대(공동주택 1,214대, 근린생활시설 27대) - 법정대비 : 158.1% (공동주택 159.7%, 근린생활시설 108.0%) - 수요대비(2026년) : 147.4% (공동주택 149.0%, 근린생활시설 100.0%) - 확장형주차 : 679대(계획주차대수의 54.7%, 여성확장주차면 포함) - 여성우선주차면 : 148대(계획주차대수의 11.9%) - 장애인주차면 : 43대(법정주차대수의 5.5%) - 경형주차면 : 27대(계획주차대수의 2.2%) - 전기차우선주차면 : 67대 - 전기차충전시설 : 13대(계획주차면수에서 제외)												
발생교통량 (대/시, 대/일)		2026년							2028년					
		승용차		택시		합계			승용차		택시		합계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
전체 발생 교통량	주변가로 및 사업지 첨두시	14	198	4	42	18	240	258	14	198	4	40	18	238	256
	1일 발생교통량	909	909	250	250	1,159	1,159	2,318	899	899	249	249	1,148	1,148	2,296
순수 발생 교통량	주변가로 및 사업지 첨두시	4	51	1	9	5	60	65	7	52	1	9	8	61	69
	1일 발생교통량	290	290	82	82	372	372	744	286	286	84	84	370	370	740
진 출 입 구 수		2개소(비상차량진출입구 1개소 포함)												

주 : 주변가로 첨두시 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임.

자료 : 용산구 원효로 산호아파트주택재건축정비사업 교통영향평가, 2020.12, ㈜동해기술공사

4.5 심의의결보완후 종합개선안도

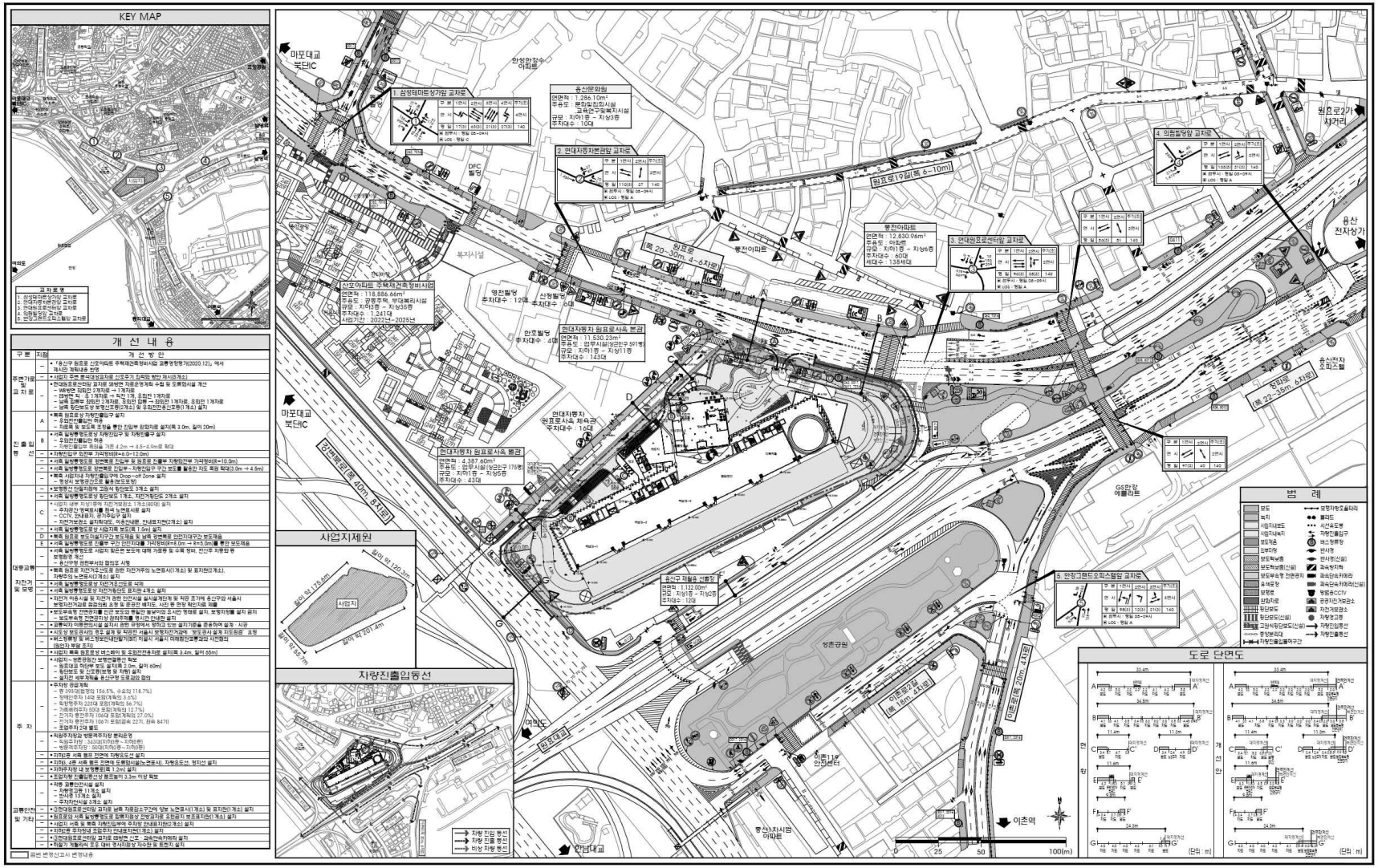


2) 현대자동차 원효로 미래모빌리티 연구소 신축공사

구분		내용					
사 업 명		현대자동차 원효로 미래모빌리티 연구소 신축공사					
사 업 지 위 치		서울특별시 용산구 원효로4가 114-36 일대					
사 업 시 행 자		㈜현대자동차 서울특별시 서초구 헌릉로 12 Tel : 02) 3464-1237					
설 계 기 관		㈜간삼건축종합건축사사무소 서울특별시 중구 동호로20다길 16 Tel : 02) 2250-6000					
평 가 기 관		㈜교우엔지니어링 서울특별시 성동구 광나루로130 서울숲IT캐슬 905호 Tel : 02) 565-7309					
사 업 기 간		~ 2028년					
지 역 · 지 구		제2종일반주거지역, 상대정화구역, 역사문화특화경관지구					
용 도		교육연구시설(연구소), 업무시설, 근린생활시설					
대 지 면 적		18,232.60㎡					
건 축 면 적		10,446.60㎡					
건 축 규 모		지하5층 ~ 지상7층					
건 축 연 면 적		62,209.36㎡					
건 폐 율		57.30%(법정 60%이하)					
용 적 률		150.58%					
주차 계획	법정주차	251대					
	주차수요	331대(2023년, 일요일)					
	계획주차	393대(100% 자주식) - 총 393대(법정의 156.5%, 수요의 118.7%) - 장애인주차 14대 포함(계획의 3.6%) - 확장형주차 223대 포함(계획의 56.7%) - 가족배려주차 50대 포함(계획의 12.7%) - 전기차 충전주차 106대 포함(급속 22기, 완속 84기) - 조업주차 2대 별도					
발생교통량 (대/시,대/일)	구분	2029년			2031년		
		유 입	유 출	합 계	유 입	유 출	합 계
	주변가로첨두시	78	4	82	74	4	78
	사업지첨두시	117	2	119	113	2	115
	일 일	417	417	834	399	399	798
진출입구수		3개소					

주 : 사업지 첨두시는 19:00~20:00시, 주변가로 첨두시는 18:00~19:00시임.
자료 : 현대자동차 원효로 미래모빌리티 연구소 신축공사 교통영향평가(변경신고), 2023.10, ㈜교우엔지니어링

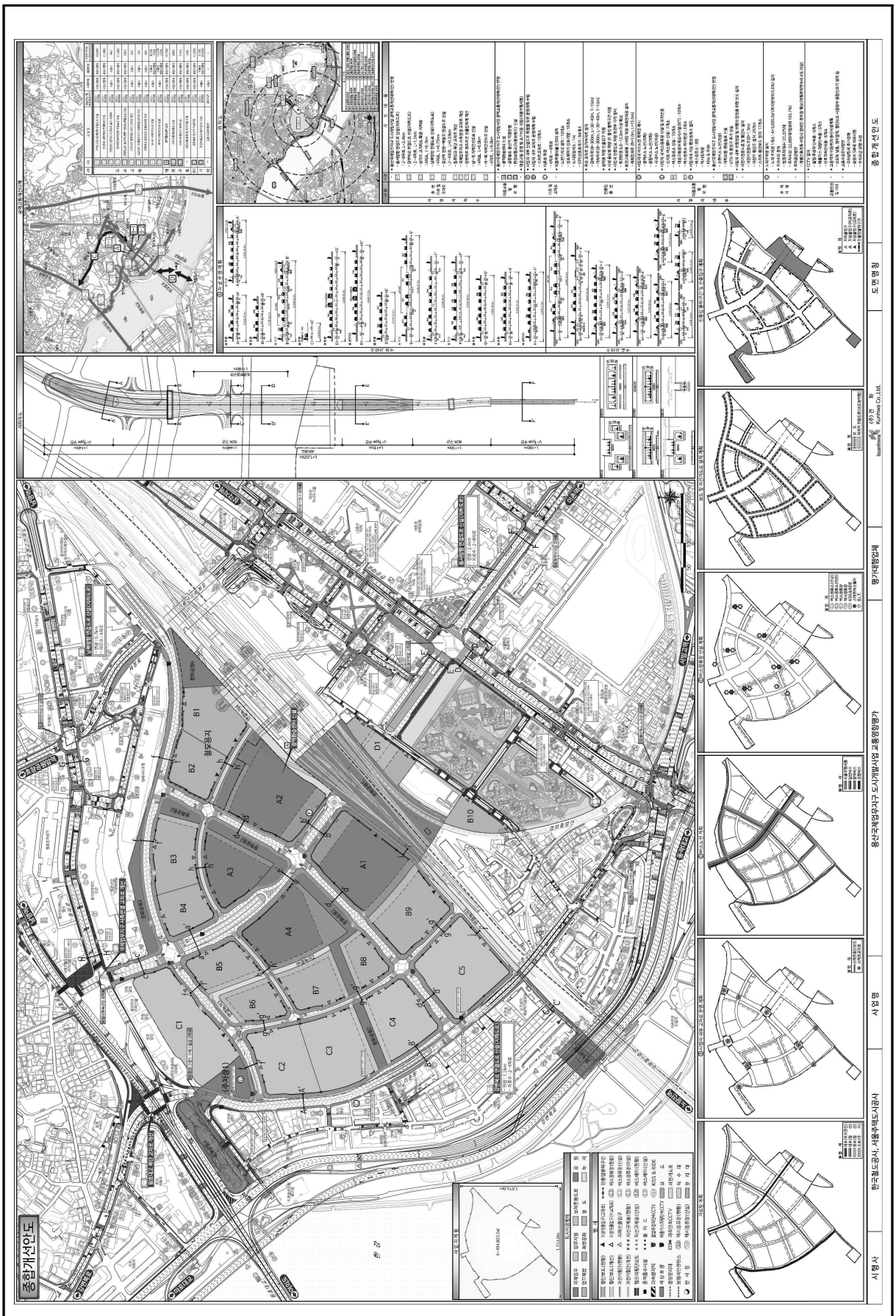
종합개선안도(금번 변경신고시, 2023.10)



3) 용산국제업무지구 도시개발사업

구분			내용								
사 업 명			용산국제업무지구 도시개발사업								
사 업 지 위 치			서울특별시 용산구 한강로3가 일원								
사 업 시 행 자			한국철도공사, 서울주택도시공사								
평 가 기 관			㈜건화 주 소 : 경기도 안영시 동안구 흥안대로 427번길 38 전 화 : 031)340-7669, 팩 스 : 031)340-7575								
사 업 기 간			2022년~2030년								
지 역 · 지 구			제1종 일반주거지역, 제3종 일반주거지역, 일반상업지역, 제3종 일반상업지역, 중심상업지역								
주 용 도			공동주택, 오피스텔, 업무시설, 상업시설, 숙박시설, 의료시설, MICE, 문화 및 집회시설, 기타공공시설								
사업 규모	구 분		면적(㎡)					구성비(%)			
	복 합 용 지		264,790					58.0			
	공 공 시 설 용 지		191,309					42.0			
	합 계		456,099					100.0			
수용 계획	구 분		공동주택			오피스텔			합 계		
	건 설 호 수		3,500호			1,850호			5,350호		
	수 용 인 구		7,176인			3,793인			12,300인		
주차	노 외 주 차 장		3,000㎡(1개소, 부지면적의 약 0.6%)								
발생 교통량	구 분		승용차		택 시		버 스		합 계		
			유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
	2031년	주변가로 첨두시 내부	451	91	314	45	19	2	784	138	922
		주변가로 첨두시 외부	2,921	1,537	610	212	170	50	3,701	1,799	5,500
		주변가로 첨두시 합계	3,372	1,628	924	257	189	52	4,485	1,937	6,422
		사업지 첨두시 내부	187	464	86	311	5	17	278	792	1,070
		사업지 첨두시 외부	1,829	3,055	279	607	86	182	2,194	3,844	6,038
		사업지 첨두시 합계	2,016	3,519	365	918	91	199	2,472	43,636	7,108
		1일 내부	4,273	4,273	2,252	2,252	132	132	6,657	6,657	13,314
		1일 외부	27,439	27,439	5,166	5,166	1,553	1,553	34,158	34,158	68,316
		1일 합계	31,712	31,712	7,418	7,418	1,685	1,685	40,815	40,815	81,630
	2035년	주변가로 첨두시 내부	450	91	314	46	19	2	783	139	922
		주변가로 첨두시 외부	2,891	1,517	601	208	169	49	3,661	1,774	5,435
		주변가로 첨두시 합계	3,341	1,608	915	254	188	51	4,444	1,913	6,357
		사업지 첨두시 내부	190	469	85	311	5	17	280	797	1,077
		사업지 첨두시 외부	1,801	3,026	274	598	84	179	2,159	3,803	5,962
		사업지 첨두시 합계	1,991	3,495	359	909	89	196	2,439	4,600	7,039
		1일 내부	4,273	4,273	2,241	2,241	133	133	6,647	6,647	13,294
		1일 외부	27,033	27,033	5,083	5,083	1,530	1,530	33,646	33,646	67,292
		1일 합계	31,306	31,306	7,324	7,324	1,663	1,663	40,293	40,293	80,586

주 : 주변가로 첨두시는 08~09시이며, 사업지첨두시는 18~19시임.
자료 : 용산국제업무지구 도시개발사업 교통영향평가(본보고서), 2025.04, ㈜건화


종합개선안도
시행사
한국철도공사, 서울주택도시공사
사업명
용산국제업무지구 도시개발사업 교통영향평가
평가대행자
(주)건화 Kunhwa Co.,Ltd.
도면명
종합개선안도

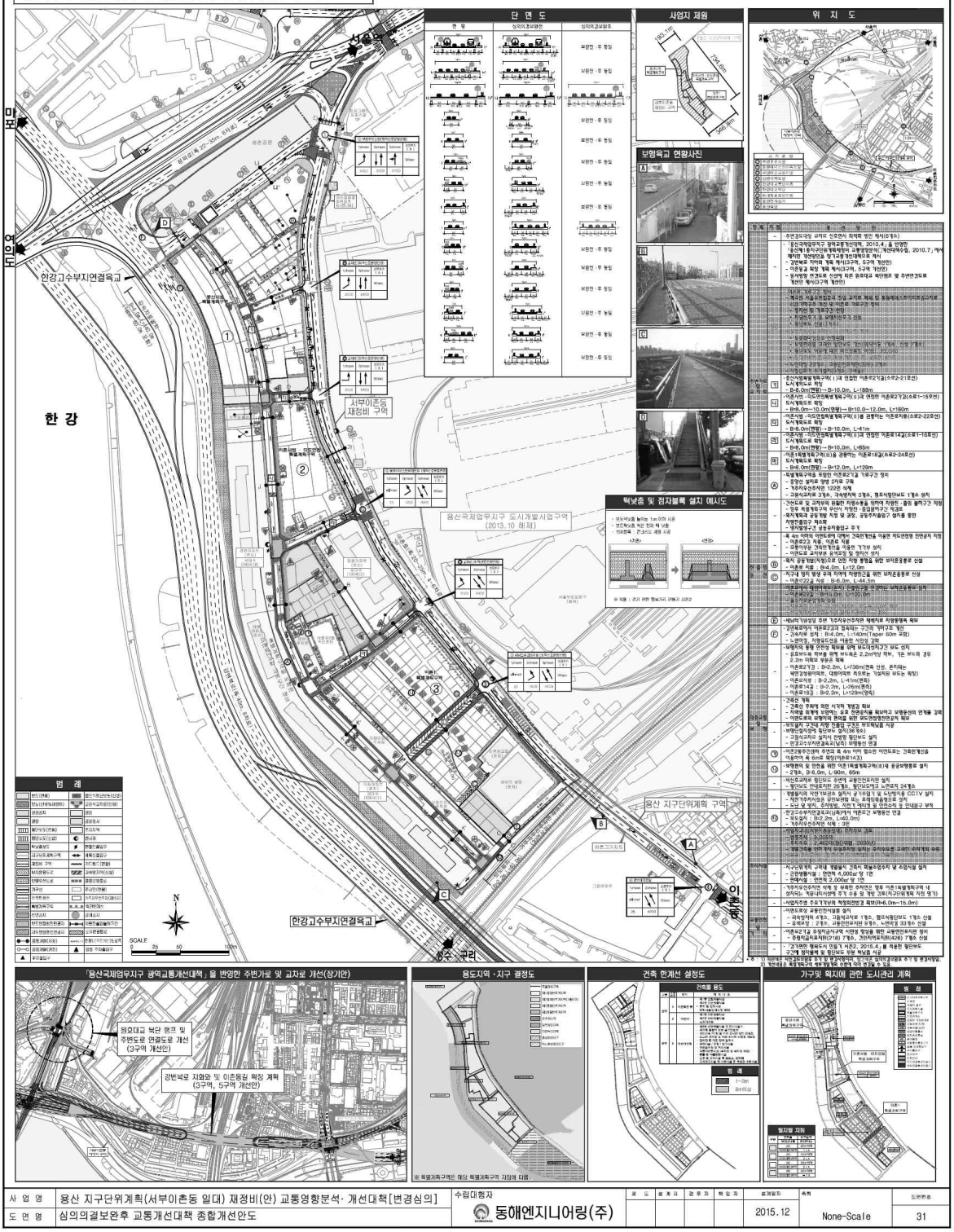
4) 용산 지구단위계획(서부이촌동일대) 재정비

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="4">내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">사업명</td><td colspan="4">용산 지구단위계획 재정비 수립</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업지위치</td><td colspan="4">서울특별시 중구 봉래동 ~ 용산구 한강로 일대</td></tr>
<tr><td colspan="2">지역·지구</td><td colspan="4">주거지역, 상업지역, 녹지지역, 미관지구</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업시행자</td><td colspan="4">서울특별시</td></tr>
<tr><td colspan="2">도시계획설계</td><td colspan="4">㈜제일엔지니어링종합건축사사무소
서울시 서초구 강남대로 16길 22-6
Tel : 02) 3498-2600, Fax : 02) 574-7710</td></tr>
<tr><td colspan="2">수립대행업체</td><td colspan="4">㈜동해엔지니어링
서울시 성동구 성수일로4길 52
Tel : 02) 464-1190, Fax : 02) 464-1165</td></tr>
<tr><td colspan="2">완공연도</td><td colspan="4">2025년</td></tr>
<tr><td colspan="2">주용도</td><td colspan="4">주거시설, 근생시설, 판매시설, 업무시설</td></tr>
<tr><td colspan="2">면적</td><td colspan="4">3,490.888㎡(서부이촌동일대:125,929㎡)</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td colspan="4"><table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>변 경</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="3">건폐율</td><td>제1, 2종 일반주거지역
준주거지역, 일반상업지역</td><td>60%이하</td><td rowspan="2">서울특별시
도시계획조례
제54조 준용</td></tr><tr><td>제3종일반주거지역</td><td>50%이하</td></tr><tr><td colspan="3">※ 특별계획구역 및 도시계획시설은 별도의 계획에 따름</td></tr></table></td></tr>
<tr><td colspan="2">법정주차</td><td colspan="4">54,514대</td></tr>
<tr><td colspan="2">주차수요</td><td colspan="4">70,731대(2030년)</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">순수발생교통량</td><td colspan="4">주변가로 및 사업지 첨두시 : 18:00~19:00시</td></tr>
<tr><td>유입</td><td>유출</td><td colspan="2">계</td></tr>
<tr><td rowspan="2">사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)</td><td>2026년</td><td>11,567</td><td>26,159</td><td colspan="2">37,726</td></tr>
<tr><td>2030년</td><td>11,475</td><td>25,951</td><td colspan="2">37,426</td></tr>
<tr><td rowspan="2">1일발생 교통량 (대/일)</td><td>2026년</td><td>197,907</td><td>197,907</td><td colspan="2">395,814</td></tr>
<tr><td>2030년</td><td>196,335</td><td>196,335</td><td colspan="2">392,670</td></tr>
</table>

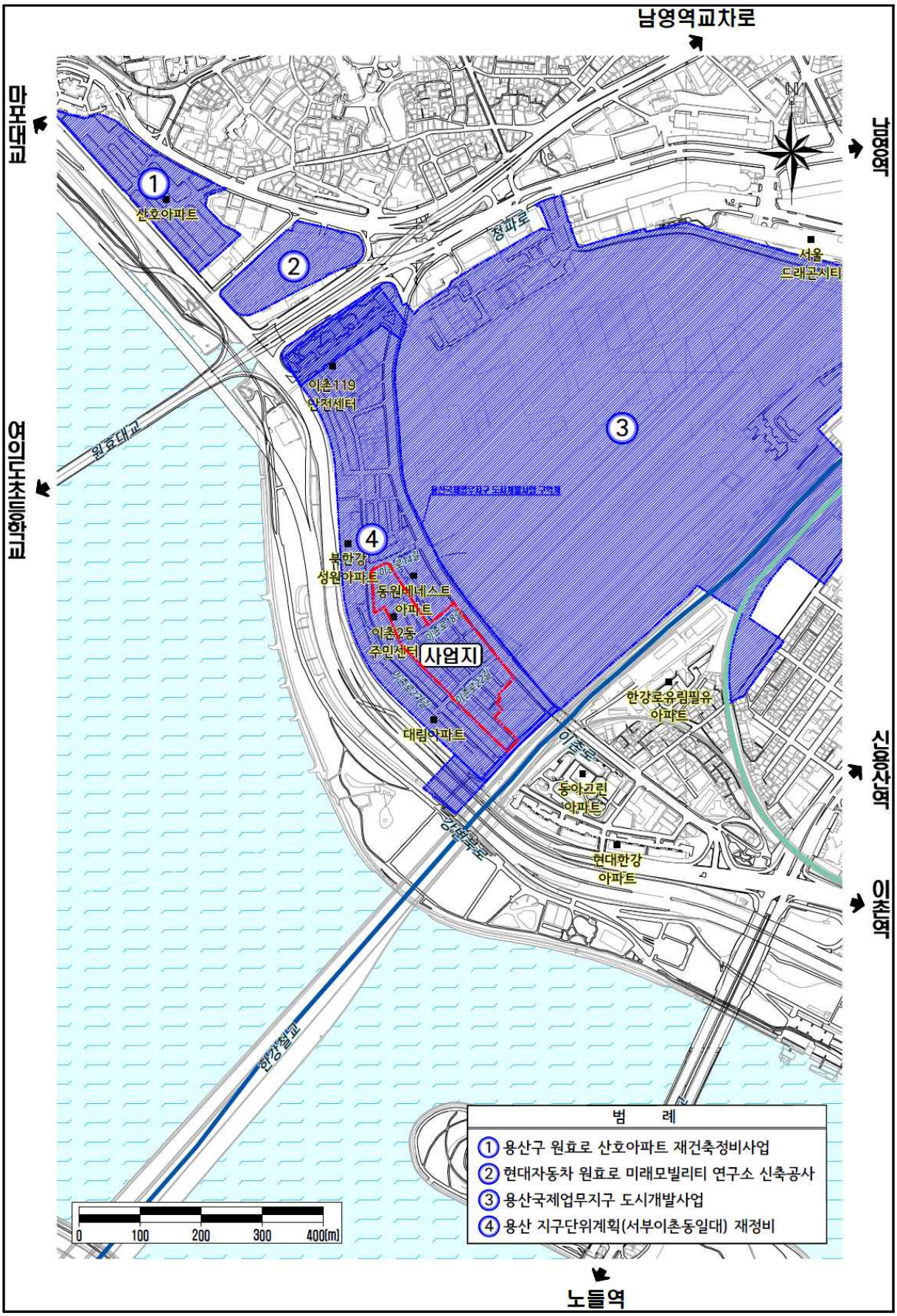
주 : 금번변경심의시 주차수요 및 순수발생량교통량은 「용산지구단위계획재정비 교통영향분석·개선대책(변경)[후암동특별계획구역 및 용산공원 북측일대], 2015.4」에서 산정한 주차수요 및 순수발생교통량에서 금번 변경된 [서부이촌동일대]의 주차수요 및 순수발생교통량을 합산하여 산정하였음.

자료 : 용산 지구단위계획(서부이촌동일대) 재정비 교통영향분석·개선대책(변경심의), 2015.12, 동해엔지니어링(주)

4.5 심의의결보완후 교통개선대책 종합개선안도



사 업 명	용산 지구단위계획(서부이촌동 일대) 재정비(안) 교통영향분석· 개선대책[변경심의]	수립대행자	설계책임자	검 토 자	확 인 자	설계일자	축척	도면번호
도 면 명	심의의결보완후 교통개선대책 종합개선안도	동해엔지니어링(주)				2015.12	None-Scale	31

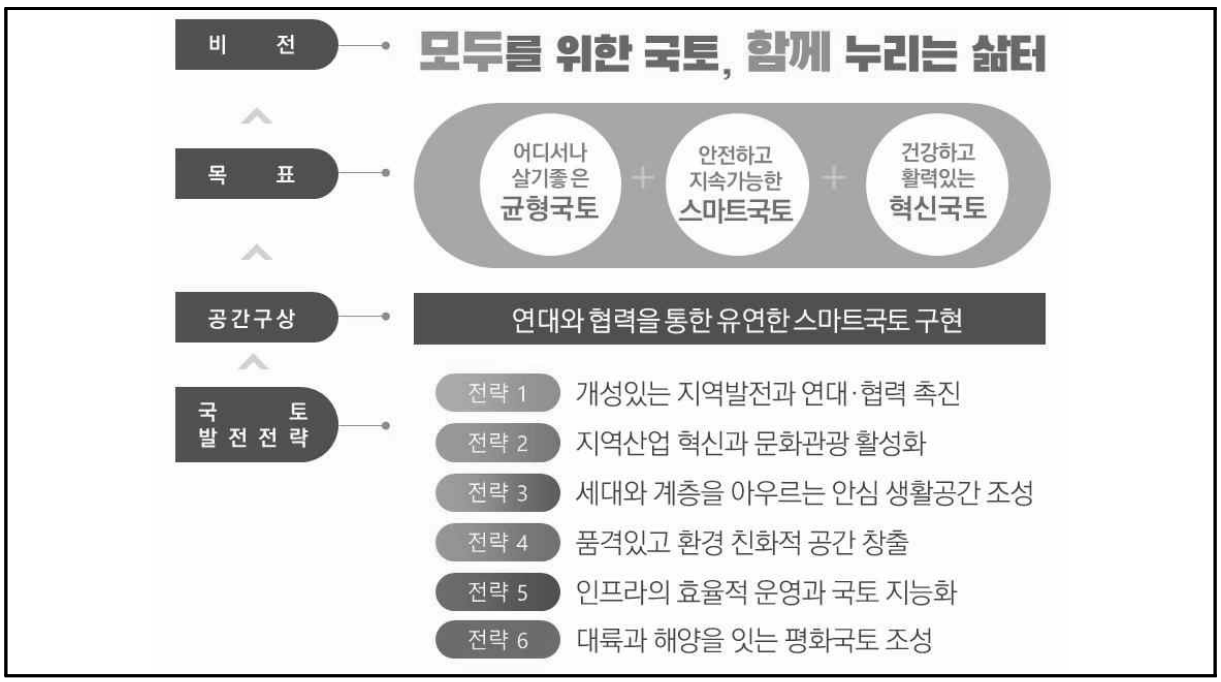

남영역교차로
마포대교
남영역
영등포시청한강로
원효대교
신용산역
이촌역
노들역
산호아파트
청파로
서울
드래곤시티
이촌119
안전센터
용산국제업무지구 도시개발사업 구역계
북한강
성원아파트
동원베네스트
아파트
이촌2동
주민센터
사업지
대림아파트
한강로유림필유
아파트
동아그린
아파트
현대한강
아파트
이촌로
강변북로
한강철교
0
100
200
300
400(m)
범 례
① 용산구 원효로 산호아파트 재건축정비사업
② 현대자동차 원효로 미래모빌리티 연구소 신축공사
③ 용산국제업무지구 도시개발사업
④ 용산 지구단위계획(서부이촌동일대) 재정비

(주변지역 개발계획)

2.6 교통관련 공공계획

가. 제5차 국토종합계획 수정계획(2020~2040), (국토교통부, 2020)

(1) 계획의 비전과 목표



(계획의 기조 : 비전, 목표, 전략)

(2) 6대 추진전략

1) 개성있는 지역발전과 연대·협력 촉진

○ 지역 간 연대·협력을 통한 경쟁기반 구축

○ 산업, 관광, 문화 등 지역 수요를 기반으로 교통, 행정 등에 대해 지역 간 협력하여 국가 및 지역발전 기반을 확보

○ 기존산업 개선, 신산업 유치 등 지역 주도의 발전전략 마련, 교통인프라· 정주여건 등 지원기반 개선

○ 지역 특성을 살린 상생형 균형발전 추진

- 수도권은 지방과의 상생발전, 교통·생활환경 개선 등 주민 삶의 질 향상과 수도권 내 균형발전, 질적 성장을 통한 글로벌 경쟁력 제고
- 지방대도시권은 인근 지역과 경제, 사회, 문화 등을 연계하여 경쟁력 있는 중추거점 기능을 강화하고, 주변지역 간 광역·순환형 인프라 구축
- 중소도시권은 혁신도시, 새만금, 행복도시 등 균형발전거점을 속도감있게 조성하고, 지역 여건에 맞는 다양한 중소도시 연계형 도시권 육성
- 농산어촌은 생활서비스 집약화 등 정주여건 개선과 매력 제고로 유입·체류 인구 정착을 확대하고, 낙후·위기지역 지원 내실화

2) 지역 산업혁신과 문화·관광 활성화

○ 4차 산업혁명 시대의 신산업 육성기반 조성과 지역산업생태계 회복력 제고

- 기존산업 혁신과 미래 신산업을 지역과 연계하여 지역 혁신성장 공간 확충하고, 일터-삶터-쉼터가 조화된 미래형 복합산업공간 조성·확산
- 지역 특성에 적합한 산업생태계를 조성하고, 노후 산업단지 재생을 추진

○ 매력있는 문화공간 조성과 협력적 관광 활성화

- 지역 고유의 역사·문화자산을 활용해 특색있는 문화공간을 창출하고, 주변지역의 관광자원과 연계해 다양한 협력사업 발굴하고 지역경제 활력 제고
- 쇠퇴관광지·시설의 문화적 재생을 통해 지역활력 거점으로 활용

3) 세대와 계층을 아우르는 안심 생활공간 조성

○ 인구 감소에 대응한 유연한 도시개발·관리

- 합리적 인구예측을 통해 기반시설계획을 현실화하고, 도심내 복합개발, 난개발 방지 등 도시의 적정개발과 관리, 집약적 도시공간구조 개편 추진

○ 인구구조 변화에 대응한 도시·생활공간 조성

- 저출산·고령사회 진입에 대비해 사회통합형 생활공간을 조성, 보육·복지 등 일상생활과 밀접한 생활SOC의 질적 확충, 다양한 주거공간 확충

○ 수요 맞춤형 주거복지와 주거공간의 선진화

- 청년, 신혼부부, 저소득층 등 생애단계별·소득수준별 맞춤형 지원을 강화하고, 적정주거기준 검토 등을 통한 주거안전망 구축, 미래형 주거서비스 확대

○ 안전하고 회복력 높은 국토대응체계 구축

- 재난대응 범위를 확장하여 전 주기 방재체계 구축, 지역별 통합 대응체계 구축, 지능형 국토방재기반 조성

4) 품격있고 환경 친화적 공간 창출

○ 깨끗하고 지속가능한 국토환경 관리

- 건축물·교통분야 등 온실가스 감축목표 이행, 바람길 등 미세먼지 분산에 유리한 도시공간구조 유도 등 기후변화 대응 국토환경 조성
- 국토생태축 보전·복구, 도시내 녹색인프라 확충 등 국토환경관리 네트워크 구축과 오염·방치공간 재생 추진

○ 국토자원의 미래가치 창출과 활용도 제고

- 수자원, 해양자원, 산지자원, 에너지자원 등 국토자원 특성을 고려한 미래가치 창출 및 활용도 제고

○ 매력 있는 국토·도시 경관 창출

- 국토 경관 및 도로·철도 등 주요 기반시설의 디자인 개선을 통한 경관품격 제고, 도시 전체 통합적 관점의 경관관리 추진, 일상생활 경관 향상

5) 인프라의 효율적 운영과 국토 지능화

○ 네트워크형 교통망의 효율화와 대도시권 혼잡 해소

- 국가 간선망의 효율화를 통해 전국을 2시간대로 연결하고, GTX 등 주요거점을 30분대로 연결하는 광역철도망 구축, 대심도 지하도로 추진
- 자율주행차와 개인용 이동수단, 하이퍼루프 등에 대비한 미래형 교통체계 개편 검토

○ 인프라의 전략적 운영과 포용적 교통정책 추진

- 생애주기관리시스템 도입을 통한 노후 인프라의 적기 개량 및 첨단기술을 활용한 유지관리 고도화
- 어린이·고령 보행자 맞춤형 안전환경 조성 등 교통사고 사망자 제로화 추진, 교통 이용플랫폼의 통합(MaaS13))등을 통해 이용자의 편의 향상

○ 지능형 국토·도시공간 조성

- 신규 스마트시티 조성, 기존도시의 스마트화를 통한 생활편의 향상 등 성장 단계별·지역별 차별화된 스마트공간 조성
- 토지·지하공간·교통 등 국토정보 통합을 통한 가상국토 플랫폼 구축과 블록체인 도입 등 국토정보 보안체계 정비

6) 대륙과 해양을 잇는 평화국토 조성

○ 한반도 신경제구상 이행과 경제 협력

- 남한과 북한의 협력을 통해 경제공동체를 형성하고, 나아가 유라시아 대륙과 태평양을 연결하는 관문국가로 발전
- 비무장지대(DMZ)에 유엔기구, 생태기구 유치 등 국제평화지대화 추진

○ 한반도-유라시아 경제공동체 육성과 글로벌 위상 제고

- 동아시아 철도공동체를 설립하고 TCR, TMGR, TSR 등과 연결·운영 활성화를 위한 대륙연결형 교통망 구축
- 신북방·신남방 정책, 도시개발모델 수출 등 교류·협력의 선도국가 위상 제고

(3) 수도권 발전방향(더불어 살아가는 이야기가 있는 지속가능한 쾌적도시)

○ 서울 도시계획 미래 100년의 약속 : 서울 도시계획 헌장

○ 남북협력시대, 대한민국 중심도시로서 서울의 국가적 위상과 역할 정립

○ 서울과 서울 대도시권의 글로벌 경쟁력 강화

○ 혁신과 신산업 창출을 위한 스마트시티 조성

○ 도시의 고유한 정체성 보존·계승·창조 및 활용

○ 공원·녹지체계 강화 및 개발제한구역의 합리적 관리

○ 역세권 중심의 다핵 도시공간구조 형성으로 균형발전 유도

○ 저렴 주택과 생활기반시설 확충을 동반한 도시재생과 시민 주거권 신장

○ 인프라 노후화에 대비한 선제적 관리체계 마련

나. 제4차 수도권정비계획(2021~2040), (국토교통부, 2021)

(1) 기본목표 및 추진전략

〈 제4차 수도권정비계획상 기본목표 및 추진전략 〉

구분	내용
기본목표	- 집중관리를 통한 균형발전 도모 - 세계 최고 수준으로 주민 삶의 질 개선 - 수도권 혁신성장 역량 제고 - 한반도 평화경제 체계 구축에 기여
추진전략	- 수도권의 인구 및 산업 과밀화 확산 관리 - 인구집중유발시설 관리 등 집중관리 수단의 실효성 제고 - 제조업 집중을 지속적으로 관리하고 적극적인 분산 추진 계획입지 유도 및 기존 개별입지 정비 등 난개발 해소 - 광역교통 인프라 및 대중교통 서비스 확충 - 대기질·수질·녹지 등 다양한 분야의 환경보전 및 개선 지역별 특화벨트 구축을 통한 혁신역량 결집 - 첨단교통·물류 인프라 지원을 통한 초연결성 확대 - 거점도시 자족기능 확충을 통한 특화발전 유도 - 수도권 접경지역 평화경제 벨트 형성 - 남북협력사업 지원을 위한 실질적 방안 마련 - 평화경제 선도를 위한 북부지역 역할 제고

〈 제4차 수도권정비계획상 수도권 권역별 현황 〉

구분	과밀억제권역	성장관리권역	자연보전권역
지정목적	인구·산업 집중에 따른 이전·정비	인구·산업 유치 및 도시개발 적정 관리	한강 수계 수진·녹지 등 자연환경 보전
면적('19) 11,860㎢	2,020㎢ (17.0%)	6,010㎢ (50.7%)	3,830㎢ (32.3%)
인구('19) 25,925천 명	19,012천명 (73.3%)	5,683천명 (21.9%)	1,230천명 (4.8%)
행정구역	서울특별시, 인천광역시(일부), 의정부시, 구리시, 남양주시(일부), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(일부) (16시)	인천광역시(일부), 동두천시, 안산시, 오산시, 평택시, 파주시, 남양주시(일부), 용인시(일부), 연천군, 포천시, 양주시, 김포시, 화성시, 안성시(일부), 시흥시(일부) (14시, 1군)	이천시, 남양주시(일부), 용인시(일부), 가평군, 양평군, 여주시, 광주시, 안성시(일부) (6시, 2군)

〈 제4차 교통시설 확충계획 〉

구분	확충계획
도로망	- 수도권 순환고속도로망 조기완성을 통해 고질적인 문제로 제기되고 있는 수도권 도심의 극심한 교통량 분산 추진 - 수도권 제1순환 고속도로는 서창~김포, 판교~퇴계원 등 상습 정체구간을 복층화하여 교통흐름 개선 - 수도권 제2순환 고속도로는 공사중 구간을 조속히 추진하고, 미착공 구간도 신속히 착수하여 '31년 전구간 개통 추진 - 서울~세종, 서울~양평, 계양~강화 등 제1순환 및 제2순환 고속도로망 연계 강화사업도 단계적으로 추진 - 빠르고 편리한 대중교통수단인 광역 BRT 구축사업을 확대하고, 지하철 수준의 서비스를 제공하는 S-BRT로 단계적 고도화 - 청라-강서 2단계, 안양-사당 등 수도권 주요 거점에 광역 BRT 구축사업을 지속적으로 확대하여 BRT 수혜범위 확대 추진 - 수도권 일부지역* 시범사업을 시작으로 중앙버스전용차로 수준의 BRT를 최고급 서비스를 제공하는 S-BRT로 고도화 * 김포공항~박촌역~부천종합운동장, 인하대~서인천, 남한산성~모란역 - 지능형교통체계(ITS) 지속적 추진 및 차세대 지능형교통체계 (C-ITS) 본격 도입을 통한 첨단교통기술 서비스 제공 - 지능형교통체계(ITS)의 확충을 통해 이용자의 안전 편의를 제고하고, 주요도로*에서 차세대 지능형교통체계(C-ITS) 제공 추진 * 수도권 고속도로(경부 순환 중부 422km) 단계적 확대 구축 착수 등
철도망	- 수도권 주요 거점 광역급행철도 연결사업을 조속히 추진하고, 급행화 등 운영개선을 통해 세계적 수준의 광역철도망 구축 - 수도권광역급행철도 A노선, 신안산선 등은 차질없이 추진하고, 수도권광역급행철도 B·C노선은 조기 착공을 적극 추진 * GTX-A(파주 운정~동탄), GTX-B(송도~남양주 마석), GTX-C(양주 덕정~수원) - 신규 택지 조성 및 출퇴근 수요 등을 종합적으로 고려하여 광역철도망 추가 확충 지속 검토 - 일반 광역철도도 기존 노선은 대피선 신설 등을 통해 급행화, 신설 노선은 급행 운행방식을 도입하여 급행운행비율 확대 - 수도권 내에서 누구나, 어디에서나 빠르고 편리하게 접근이 가능한 대도시권 철도 네트워크 구축 - 유기적 철도 네트워크 구축을 위해 경강선(월곶-판교) 등 동서축 및 대곡-소사, 별내선, 동탄-인덕원 등 남북축 등 보강 - 도시내 이동성 강화 및 간선망 연계를 위한 인천 1호선 연장 및 7호선 청라연장 등 도시철도 지속 확충 - 관계부처 및 지자체와 협업하여 GTX 거점역 연계 교통수단 활성화 방안 검토

〈 제4차 수도권정비계획 도로망 확충계획 〉

구분	사업구간	연장(km)	비고
BRT	안양-사당(호계사거리-남태령)	11.2	미정
	수원-구로(구로디지털단지역-장안구청)	25.9	미정
	청라-강서(청라-가양역) 2단계	3.3	2023년 완공예정
S-BRT	계양지구-부천종합운동장역	8.7	2026년 완공예정
	박촌역-김포공항역	8.0	
간선도로 복층화	제1순환선(판교IC~퇴계원)	28	미정
	제1순환선(서창~김포)	18.3	2028년 완공예정
제2순환 고속도로 건설	포천~화도	28.7	2023년 완공예정
	화도~양평	17.6	2022년 완공예정
	양평~이천	19.3	2026년 완공예정
	이천~오산	31.2	2022년 완공예정
	봉담~송산	18.3	2021년 완공예정
	안산~인천	19.8	2024년 완공예정
	김포~파주	25.4	2025년 완공예정
	파주~양주	24.8	2024년 완공예정
1·2순환 고속도로 연결	서울~양평	26.8	미정
	구리~세종	128.1	2024년 완공예정
	오산~용인	17.3	2028년 완공예정
	계양~강화	31.5	2024년 완공예정
	광명~서울	20.2	2024년 완공예정
기존도로 확충	동부간선 확장(녹천교~장암동)	9.5	2021년 완공예정
	북부간선 확장(태릉~구리)	4.8	미정
	천왕~광명 확장	6.4	2021년 완공예정
	인천거점도~김포약암리 확장	6.4	2021년 완공예정
	서창~북수원 확장	29.7	2025년 완공예정

주 : 본 사업지 영향권내에서 운영 및 계획중인 노선은 상세검토후 관련계획으로 반영

〈 제4차 수도권정비계획 철도망 확충계획 〉

노선명		사업구간	사업내용	연장(km)	비고
광역철도	수도권 광역급행철도	송도~마석	복선전철	80.1	2022년 착공예정
		덕정~수원	복선전철	47.9	2028년
		삼성~동탄	복선전철	39.5	2023년 완공예정
		파주~삼성	복선전철	45.1	2023년 완공예정
	원종홍대선	원종~홍대입구	복선전철	16.3	미정
	일산선연장	대화~운정	복선전철	7.6	미정
	진접선	당고개~진접	복선전철	14.9	2021년 완공예정
	도봉산포천선	도봉산~포천	복선전철	29.0	2023년 완공예정
	별내선	암사~별내	복선전철	12.9	2023년 완공예정
	9호선 연장	강일~미사	복선전철	1.4	미정
	위례과천선	복정~경마공원	복선전철	15.2	미정
	신분당선	용산~신사	복선전철	5.3	미정
		신사~강남	복선전철	2.5	2022년 완공예정
		광교~호매실	복선전철	9.7	미정
		호매실~봉담	복선전철	7.1	미정
광역철도	신분당선 서북부 연장	동빙고~삼송	복선전철	21.7	미정
	신안산선	시흥·안산~여의도	복선전철	44.7	2025년 완공예정
일반철도	수서광주선	수서~광주	복선전철	19.2	2023년 완공예정
	여주원주선	여주~원주	복선전철	21.9	2026년 완공예정
	어천연결선	어천역~경부고속선	복선전철	3.6	2020년 완공예정
	지제연결선	서정리역~수도권고속선	복선전철	4.7	2020년 완공예정
	동탄인덕원선	동탄~인덕원	복선전철	39.0	2028년
	경강선(월곶~판교)	월곶~판교	복선전철	34.2	2028년
	포승평택선	포승~평택	단선비전철	30.3	2024년 완공예정
	경원선	동두천~연천	단선전철	20.9	2023년 완공예정
		백마고지~군사분계선	단선철도	11.7	미정
	경의선	문산~도라산	단선전철화	9.7	2021년 완공예정

주 : 본 사업지 영향권내에서 운영 및 계획중인 노선은 상세검토후 관련계획으로 반영

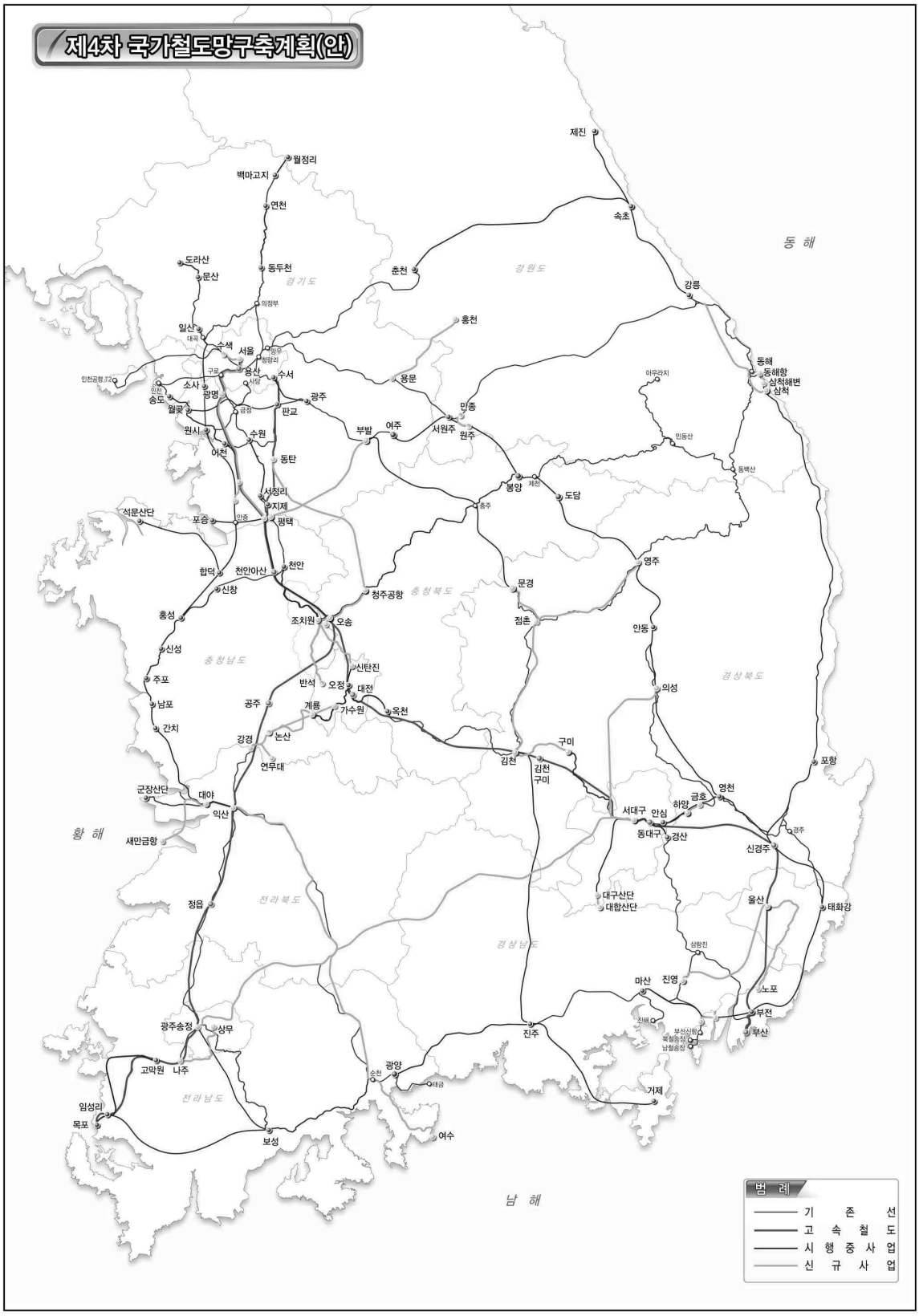
다. 제2차 국가기간교통망계획(2021~2040), (국토교통부, 2021.12)

(1) 게획의 비전 및 목표

비전	이동의 자유, 안전하고 지속가능한 모빌리티(이동수단)	
목표	◈ 차별없는 이동권 보장 ◈ 안전하고 지속가능한 교통 ◈ 일상속의 자율교통 ◈ 글로벌 교통 공동체 실현	
주요 정책 과제	국토균형발전을 위한 교통망 완성	• 고속 국가 철도망 완성 • 국가 간선도로망 완성 • 경제성장을 지원하는 공항인프라 구축 • 국가 수출입 관문 항만 경쟁력 강화
	언제 어디서나 접근가능한 대중교통 환경 조성	• 대중교통의 공공성 강화 • 대중교통 수단·서비스 다양화 • 복합환승센터 확대 구축
	친환경 첨단 모빌리티(이동수단)의 일상화	• 친환경 모빌리티(이동수단) 보급 확대 • 친환경 교통 인프라 확대 • 첨단 교통수단의 개발 및 보급 지원 • 교통·물류의 스마트화
	안전하고 차별없는 교통사회 실현	• 사람 중심의 도로 교통 체계로 개편 • 노후교통시설 생애주기 관리 • 교통약자에 대한 복지체계 강화
	글로벌 교통 공동체 기반 마련	• 남북간 교통인프라 연결 및 현대화 • 유라시아 대륙과 한반도 연결성 강화

〈 국가철도망 신규사업 현황 〉

구분	사업구간	비고
고속철도	수색~서울~광명 복선전철	22.6
	광명~평택 2복선전철화	66.3
	화성 향남~경부고속선 복선전철(직결선)	7.1
일반철도/광역철도	문경~점촌~김천 단선전철	70.7
	점촌~영주 단선전철화	55.2
	서울역~인천국제공항 급행화	63.9
	왕십리~청량리 단선전철	1.0
	광주송정~서대구 단선전철	198.8
	평택~부발 단선전철	62.2
	원주~만종 복선전철(직결선)	6.6
	삼척~강릉 단선전철(고속화)	43.0
	익산~여수 복선전철(고속화)	89.2
	가수원~논산 복선전철(고속화)	17.8
	신탄진~조치원 복선전철(기존선)	22.6
	강경~계룡 복선전철(기존선)	40.7
	동탄~청주공항 단선전철	78.8
	반석~조치원~청주공항 복선전철	49.4
	김천~구미 복선전철(기존선)	22.9
	경산 하양역~금호 복선전철	5.0
	서대구~의성 복선전철	61.3
	부산 노포~울산역 복선전철	50.0
	진영~울산역 복선전철	51.4
	상무역~나주역 복선전철	28.1
	용문~홍천 단선전철	34.1
	장기역~부천종합운동장역 복선전철	21.1
	별내역~별가람역 복선전철	3.2
	오금~하남시청 복선전철	12.0
	복정~정부과천청사 복선전철	22.9
	새절~고양시청 복선전철	13.9
	인천 서구~고양 일산 서구 복선전철	18.5
	위례~삼동 복선전철	10.4
	대화~금릉 복선전철	10.9
	기흥~오산 복선전철	16.9
	호매실~봉담 단선전철	7.0
	용산~삼송 복선전철	20.2
	부천대장~홍대입구 복선전철	20.0
	청학~노온사 복선전철	21.9
	시흥대야~목동 복선전철	12.4
	대야~새만금항 단선전철	47.2
	대구산단~대합산단 단선전철	5.4
	삼척해변~동해신항 단선전철	3.6
	부산신항선~부전마산선 단선전철(연결선)	6.5
	오송 철도종합시험선로 단선전철	3.6



(국가철도망 구축계획(2021~2030))

라. 제2차 국가도로망 종합계획(2021~2030) (국토교통부, 2021)

(1) 비전

○ 사람-사회-경제-미래를 이어주는 다(多)연결 도로

(2) 기본방향 및 주요정책 과제



(제2차 국가도로망 종합계획 기본방향 및 주요정책 과제)

(3) 제2차 국가도로망 종합계획 세부 추진계획

1) 대도시권 고속교통망 완성(6R²) : 방사형 순환망(6 Radial Ring)

○ (대상도로 / 서비스 목표) 고속국도, 자동차전용도로 / 80km/h 이상

○ (기본방향) 광역생활권 교통수요를 감안하여, 대도시를 중심으로 방사축을 보완하여 대도시권 순환·방사형 고속교통망 완성

2) 수도권 고속교통망

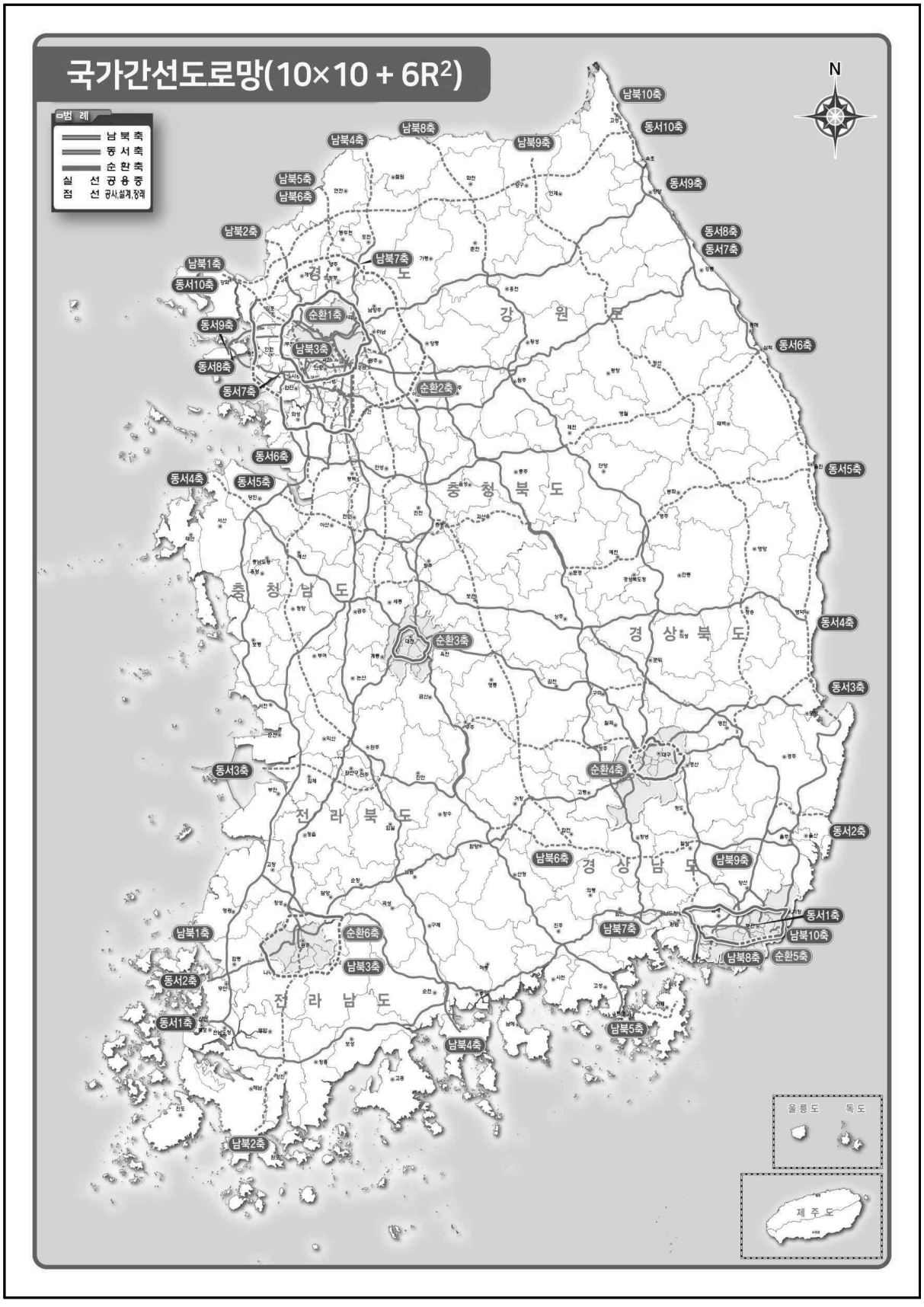
○ 2개 순환축(수도권 제1·2 순환선), 9개 방사축으로 구성

- (순환축) 제1순환망 운영 중, 제2순환망은 29년 완성(現 8개 구간 건설 중)
- (방사축) 경인·경부·중부·서해안·구리포천 등 7개축 고속도로 운영 중, 2개축은 올림픽대로·과천의왕 등 자동차전용도로(지방도)로 운영 중

○ 교통수요 등 여건변화에 따라 고속도로 확장 등 용량보강 검토



(제2차 국가도로망 종합계획 수도권 고속교통망)



(국가간선도로망 체계 재정비)

3) 수요자 중심 新 모빌리티 서비스 제공

○ 도로 유형, 도시 규모, 자율차·C-ITS 보급 등을 고려하여 무인셔틀 및 화물차 군집주행 등 자율주행 서비스 확대를 위한 SOC 기반 구축

○ 공공·민간 모빌리티 데이터의 축적·유통·활용을 지원하는 모빌리티 데이터 공유플랫폼 구축 지원

○ 대중교통 취약지역, 낙후·쇠퇴지역 등 교통 소외지역 이동권 보장을 위한 수요 응답형 교통서비스 확대를 위한 SOC 기반 구축

〈 수요 응답형 교통서비스 〉

구 분	내 용
공공형 택시	- 대중교통 이용이 어려운 지역주민을 대상으로 최소 요금 택시서비스 제공(100원 택시 등)
셔클	- 앱 호출기반 합승 서비스를 제공하는 대형 택시
I-MOD	- 기존 버스정류장을 출·도착지로 하는 수요기반 자율경로 운송서비스

4) UAM 등 신교통수단 상용화에 대비한 도로 인프라 구축

○ 고속도로 휴게소·환승센터 등을 UAM 등 신교통수단 허브 플랫폼으로 활용하여 주차·충전 등 이동 지원 서비스 개발

- UAM 수직이착륙장 활용에 따른 관제, 전력공급, 정비 서비스를 위한 인프라 구축방안을 검토하고, 쉼터 등 엔터테인먼트 서비스 제공



(시기별 UAM 시장 변화 형태)

마. 제2차 대도시권 광역교통기본계획(2021~2040), (국토교통부, 2021)

(1) 비전 및 정책목표

비전

여유로운 일상과 권역의 상생발전을 이끄는 광역교통

목표

◈ 언제 어디서나 빠르고 편리한 광역교통체계 구축

◈ 미래를 선도하는 친환경·스마트 광역교통 실현

- 주요 선진국 수준의 편리한 광역철도망 확충
- 광역버스 혼잡률 ZERO
- 광역교통 환승시간 50% 단축
- 광역버스를 수소·전기차로 100% 전환
- 자율주행 광역BRT 상용화

추진방향

장래 전망	추진방향
사회·경제 변화 · 저출산·고령화 등 인구구조 변화 · 생활권의 광역화	• 생활권 확대에 따른 광역교통시설 확충
	• 출퇴근 시간대 광역 대중교통 서비스 확충
	• 지역별 특성을 감안한 광역교통정책 추진
가치관 변화 · 삶의 질에 대한 욕구 증대 · 생활패턴의 개인화	• 대중교통 네트워크의 효율성 향상 및 통행시간 절감을 위한 환승체계 개선
	• 대중교통 서비스 고급화·다양화
기술 변화 · 자율주행 등 모빌리티 혁신 · 4차 산업혁명 가속화	• 광역통행거리 극복을 위한 급행서비스 확대
	• 광역교통체계 혁신을 위한 미래 신기술 활용
	• 신기술을 접목한 교통서비스 다각화·유연화
기후변화 대응 · 탄소중립 등 친환경 요구 증대	• 대중교통 공공성 강화 및 서비스 개선
	• 자가용 이용 억제, 대중교통 이용 유도

(2) 추진전략 및 과제

추진 전략 및 과제

추진전략	중점 추진과제
전략1. 광역통행 기본권 확보를 위한 인프라 확충	• 선진국 수준의 대도시권 광역철도망 구축 • 순환망, 지하간선망 등 도로 간선기능 회복 • 저비용 고효율 대중교통수단 확대 • 편리한 환승체계 구축
전략2. 이용자 중심의 광역교통 운영체계 개선	• 광역버스 공공성 강화 • 광역버스 서비스 향상 및 다양화 • 다양하고 합리적인 광역교통 요금체계 구축 • 이용자 중심 광역교통 서비스 기준 도입·관리
전략3. 친환경·스마트 교통시스템 구축	• 탄소 저감을 위한 친환경 교통수단 도입 • 자율주행 등 새로운 광역교통기술 도입 • 광역권 통합교통서비스 도입 • 플랫폼 기반 광역교통 서비스 고도화
전략4. 광역교통체계의 지속가능성 확보	• 선제적 광역교통대책으로 교통불편 최소화 • 대중교통 중심의 광역교통 투자체계 개선 • 광역교통 빅데이터를 활용한 정책 신뢰도 제고 • 상생발전을 위한 광역교통 거버넌스 구축

(3) 권역별 추진전략 - 수도권

1) 추진방향

○ 대도시권 내 지역 간 이동성 강화 및 통행시간 단축을 위한 광역 교통인프라 확대

- 고속 대중교통 시설 및 서비스 도입 및 확충
- 광역교통축 혼잡구간을 중심으로 적정 용량 확대 및 노선 신설

○ 이용자 중심의 서비스 확대 및 공공성 강화를 통한 대중교통 이용활성화 도모

- 대중교통 요금제 개선 및 다양화, 이용자 대중교통 요금 보조
- 광역교통정보 및 광역버스 이용 서비스 향상

○ 시 도간 협력적 거버넌스 체계 구축 등 수도권 광역교통체계 구축 기반 마련

○ 미래교통 변화에 선제적으로 대응하기 위한 교통수단 및 교통서비스 도입 확대

2) 추진전략

① 광역교통 인프라 강화

○ 장래 수도권 주요 지역간 대중교통 통행시간 단축 및 이용 쾌적성 향상을 위한 체계적인 광역철도망 제공을 통해 이용자 중심의 광역철도교통체계 확립

- 수도권 광역급행철도 신설 및 기존 광역철도의 급행화
- 지역별 기존 도시철도와의 유기적인 연계성 강화를 통해 광역철도 건설효과 극대화
- 광역 통행수요의 패턴 분석을 통해 수요 대비 서비스제공이 부족한 지역을 중심으로 신규 광역철도 사업추진

○ 장래 광역교통수요에 대응하는 광역간선도로망의 체계적 구축을 통하여 광역교통축의 소통 원활화와 통행시간 단축

- 광역교통축 미연결 구간의 연결을 통한 통행 연속성 및 이동성 확보와 환상방사형 도로망체계 구축을 통한 지역 연계성 강화
- 상위계획 및 지역별 관련계획 검토를 통해 기존 계획과의 연계 및 효율을 강화할 수 있는 신규 광역도로망 구축
- 대도시권 상습정체 구간 및 주요 혼잡도로 등을 대상으로 우회도로망 확충과 이동성 강화를 위한 교차로 개선

○ 지역별 교통여건을 고려한 친환경 신교통수단 활용 및 고급 대중교통서비스 도입 확대

② 대중교통 서비스 확대 및 운영개선

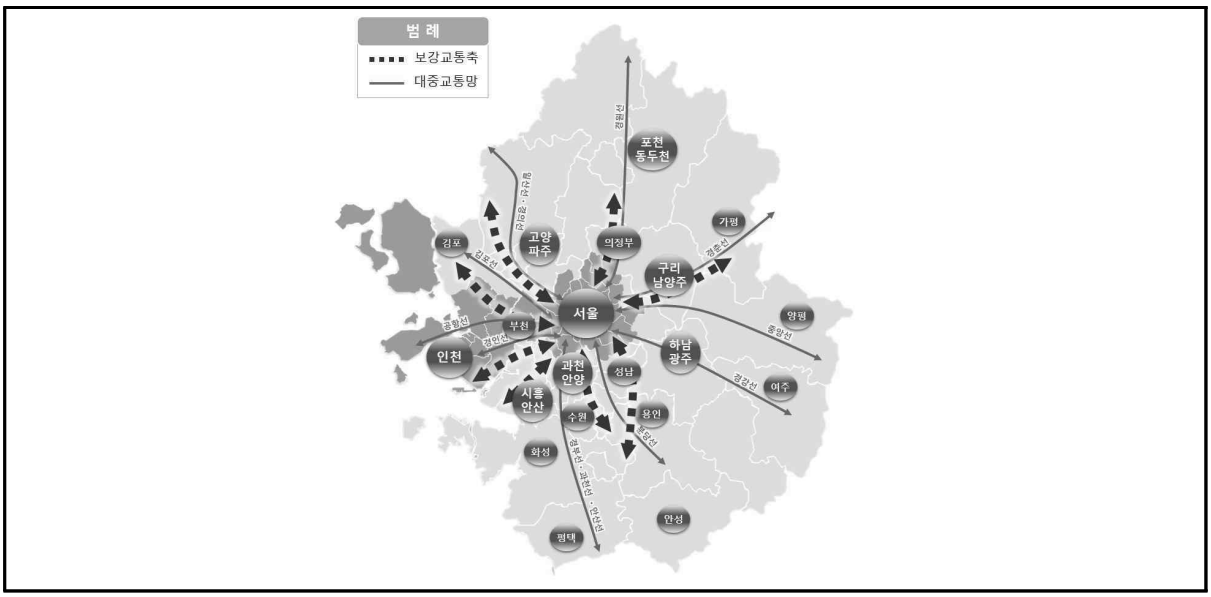
○ 광역(급행)버스 용량 증대 및 좌석예약제 확대를 통한 출퇴근 시간 이용자 서비스 이용 편의 증진

○ 광역버스 준공영제 도입을 통한 광역버스 서비스의 안정적인 제공 및 서비스 사각지대의 이용자 교통편의 제공

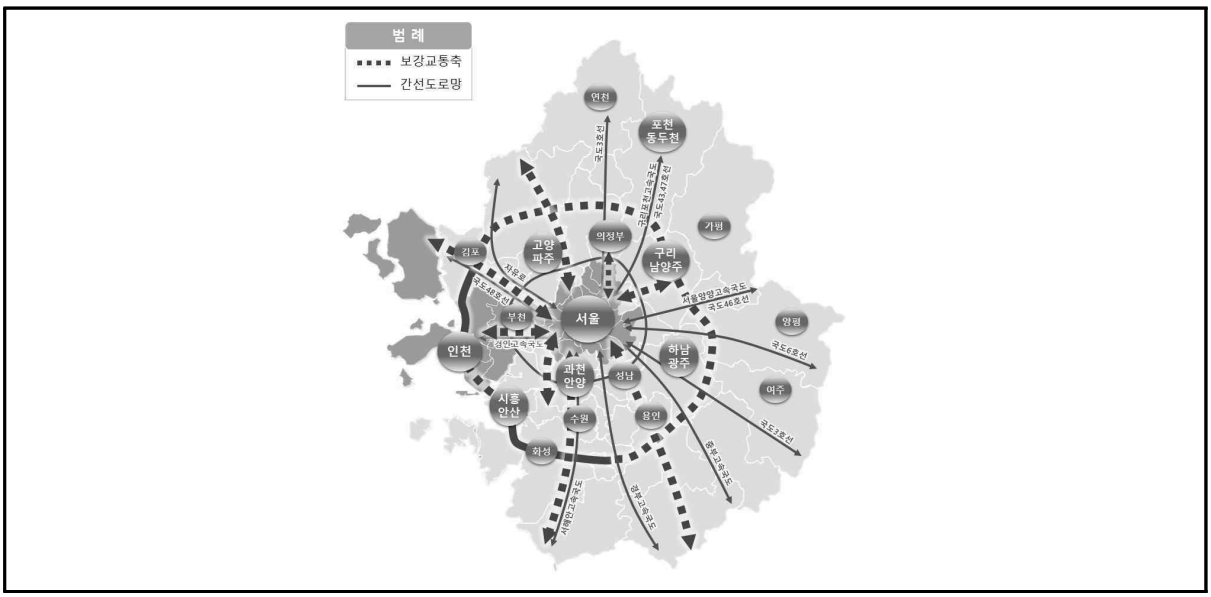
○ 도심내 회차형, 도시외곽 회차형, 철도연계형 등 기능별 환승 센터 구축을 통한 대중교통 환승 편의성 강화

○ 대중교통 요금제 다양화 및 요금 보조를 통해 이용자 및 경제적 취약계층의 교통비 부담 경감

○ 광역 교통수요관리 및 광역 교통체계관리를 통한 도심 내 혼잡 완화 및 운영체계 개선



(수도권 광역대중교통망 확충 방향)



(수도권 광역간선도로망 확충 방향)

바. 2040 서울도시기본계획, 서울특별시, 2022

(1) 계획의 목표

○ 사회적·환경적 지속가능성을 담아내는 등 우리 주변을 둘러싼 사회여건을 반영

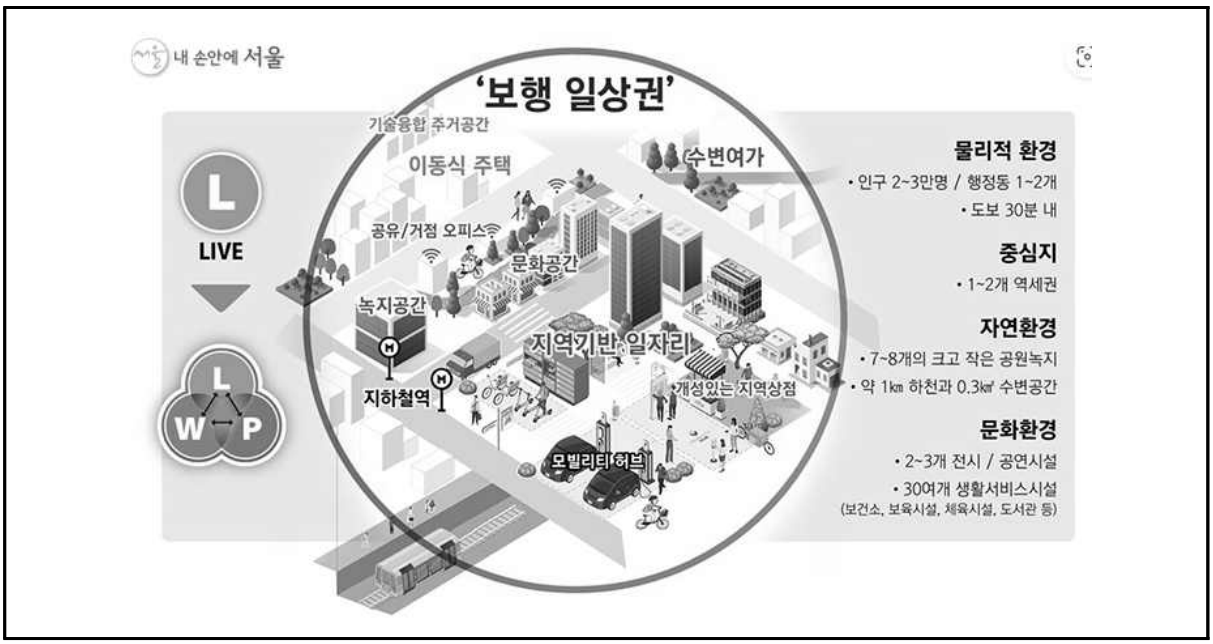
○ 기존의 경직적·일률적 도시계획 규제에서 탈피하여 다양한 미래의 도시모습을 담을 수 있는 유연한 도시계획 체계로 전환

○ 시민들의 일상생활공간 단위에 주목하여 시민 삶의 질을 높이고 서울의 도시경쟁력을 강화

(2) 6대 공간계획

①'보행 일상권' 도입

- 도보 30분 이내 보행권 안에서 일자리, 여가문화, 수변녹지, 상업시설, 대중교통거점 등 다양한 기능을 복합적으로 누리는 자립적인 생활권으로 개선.
- 서울 어디에 살든 수준 높은 생활환경을 누릴 수 있어 시민 개인의 삶의 질 향상은 물론, 지역균형발전도 기대



(보행 일상권)

② 수변 중심 공간 재편

- 각 수변의 매력을 드러낼 수 있는 명소를 조성하고, 이렇게 조성한 수변명소로 사람들이 모여들 수 있도록 좋도록 보행, 대중교통 등 접근성을 높인다. 나아가, 수변명소와 수변명소를 연결하는 네트워크를 구축하고, 수변과 수상 활용성도 높여나간다.



(수변중심 공간)

③ 중심지 기능 강화로 도시경쟁력 강화

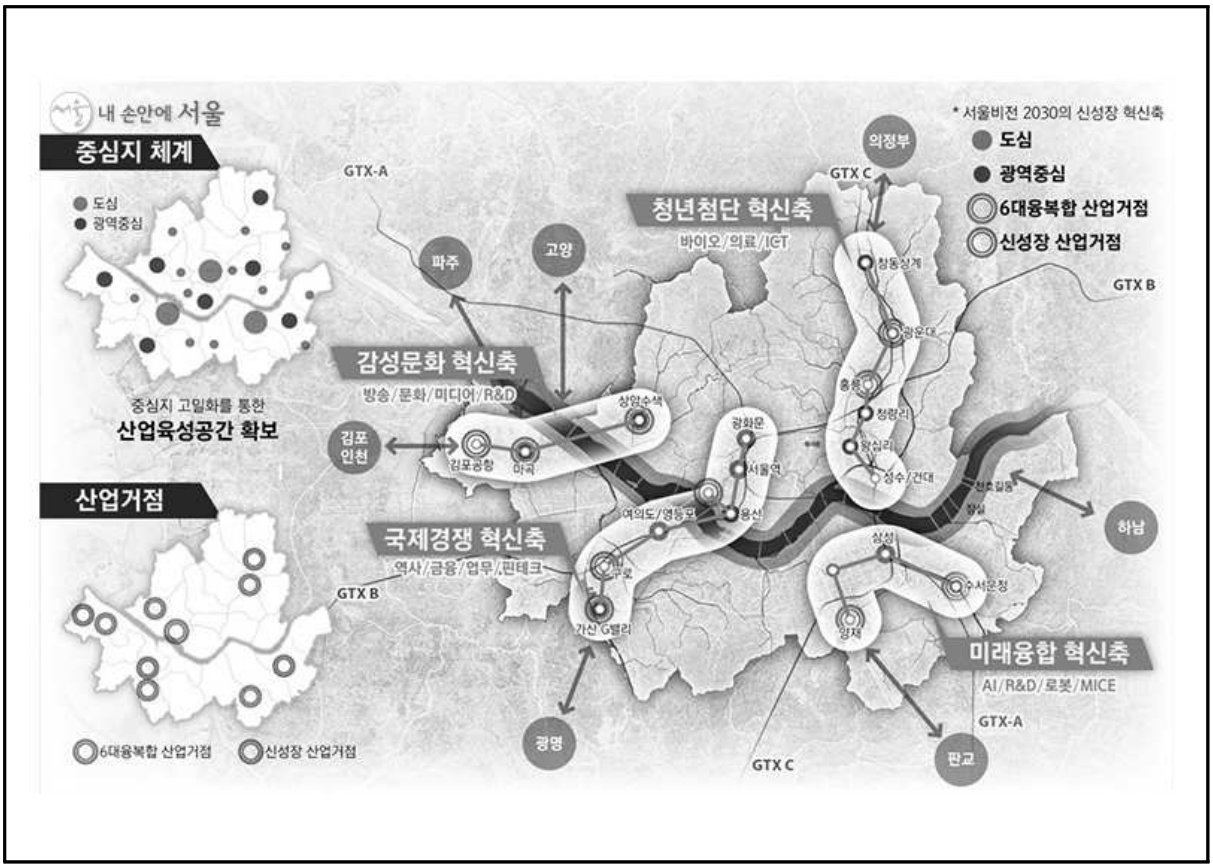
- '서울도심'은 수도 서울의 상징적인 공간임에도 지난 10년간 유연성 없는 보존 중심 정책에 따른 정비사업 제한으로 활력을 잃고 성장이 정체됐다. 이에 기존 정책의 한계를 넘어선 새로운 정책방향을 재정립



(서울도심 4+1축 조성)

④ 다양한 도시모습, 도시계획 대전환

- 산업화 시대에 처음 만들어져 지금까지 경직적으로 운용되고 있는'용도지역제'를 전면 개편하는 '비욘드 조닝(Beyond Zoning)'을 준비
- 주거, 업무, 상업 등 기능의 구분이 사라지는 미래 융복합 시대에 맞는 서울형 용도지역체계
- 용도 도입의 자율성을 높여 주거·업무·녹지 등 복합적인 기능을 배치함으로써 빠르게 변화하는 미래도시를 유연하게 담아낼 수 있는 체계를 구축한다는 목표



(서울비전 2030 4대 신성장 혁신축)

⑤ 지상철도 지하화

- 지상철도 부지가 가지고 있는 높은 토지가치를 적극 활용
- 공공기여 등을 활용해 공공재원 부담을 최소화한다는 계획
- 지하화보다 철도 상부에 데크를 설치하는 것이 더 효율적인 구간은 데크를 통한 입체복합개발을 추진해 새로운 공간을 창출한다.
- 장기적·단계적 추진을 위한 정부와의 논의구조를 마련해 실현성을 높일 계획이다.

⑥ 미래교통 인프라 확충

- 서울형 도심항공교통(UAM)은 2025년 기체 상용화에 맞춰 노선을 확보하기 위해 김포공항 ~ 용산 국제업무지구 등의 시범노선을 운영
- 용산, 삼성, 잠실 등 대규모 개발지구에 UAM 터미널 설치도 추진
- 민간에서 대규모 개발 시에 UAM 인프라를 확보할 경우 용적률 인센티브를 제공하는 방식으로 기부채납을 유도하고, 활용도가 낮은 도시계획시설 부지를 적극 발굴하는 등 도시 계획적 지원방안도 가동.



(서울 내 지상철도 및 차량기지 현황)

사. 서울특별시 도시교통정비 중기계획(2022~2026), (서울특별시)

(1) 계획의 목적

○ 서울시 교통부문 최상위 법정계획으로서 5년간의 교통부문 세부사업 및 투자계획 수립

○ 2014년 도시교통정비 기본계획 수립 고시 이후 변화한 교통 및 사호여건을 고려하여 기본계획의 비전과 목표, 추진사업을 재조정하고 향후 5년 동안 실행해야 할 교통부문별 세부사업을 도출, 연차별 투자계획을 수립하는 것을 목표로 함.

(2) 계획의 목적

○ 시간적 범위 : 2019년(기준), 2022~2026(계획기간)

○ 공간적 범위 : 서울특별시 교통권역 13개 지역

○ 내용적 범위

① 유출입 교통대책 및 도로 철도 도시철도 등 광역교통체계의 개선

② 교통시설의 개선 / 대중교통체계의 개선 / 교통체게 관리 및 교통소통의 개선

③ 주차장의 건설 및 운영 보행 자전거 대중교통 통합체계의 구축

④ 사회경제지표 및 교통지표 검토 / 관련게획 검토

⑤ 온실가스의 배출량 감축 등을 통한 환경친화적 교통체계의 구축

⑥ 도시교통정비 기본계획(2014)의 성과 평가

⑦ 교통비전 및 복표, 부문별 주요 추진사업 도출

⑧ 부문별 세부과제 추진계획 및 연차별 투자계획 수립

⑨ 재원조달방안 마련 및 기대효과 산정 등

(3) 교통환경여건 변화

1) 사회여건 변화

○ 코로나19 이후 통행량 변화

○ 시민인식의 변화

○ 모빌리티 관련 사회갈등

2) 교통여건 변화

○ 수도권 광역화 가속

○ 생활물류 수요 급증

3) 환경여건 변화

○ 환경에 대한 관심 증가

○ 환경 관련 정책과 그 수용 확대

4) 정책여건 변화

○ 스마트모빌리티 정책 변화

○ 환경관련 정책변화

○ 물류정책 변화

5) 미래사회의 변화 전망

○ 사고방식과 가치관의 변화

○ 인구와 공간의 변화

○ 환경문제의 본격화

○ 기술의 발전

○ 대응방향

① 다양한 이용자의 요구를 고려한 새로운 모빌리티 정책 수립

② 교통약자, 1인 가구, 광역통행 등 다양한 교통수요에 대한 정책대응

③ 환경 변화에 대응한 zero-emission 교통환경 조성 필요

④ 첨단기술에 기반한 스마트 모빌리티 서비스 도입 및 확대 추진

아. 제2차 서울특별시 도시철도망 구축계획(2021-2030), (서울특별시)

(1) 계획의 목적

○ 서울시는 2008년 승인 고시된 「제1차 서울특별시 10개년 도시철도 기본계획」과 2015년승인 고시된 「제1차 서울특별시 10개년 도시철도망 구축계획(변경)」 이후 「도시철도법」 제5조에 따라 그간의 제반 여건 변화를 고려하여 10년 단위 도시철도망 구축계획(법정계획)을 수립함.

○ 「서울교통비전 2030(서울시 도시교통정비 기본계획)」에서 제시한 “(비전) 승용차에 의존하지 않아도 편리하게 생활할 수 있는 서울”에 부합하고, 「제1차 도시철도망 구축계획」에서 제시한 ‘(비전) 도시균형발전 도모’를 계승하고 더욱 발전시켜 철도 중심의 교통체계를 구축하기 위한 종합발전방안 마련을 목적으로 함.

○ 서울시 중장기 도시철도 건설 및 운영을 위해 각 노선별로 객관적인 평가와 타당성 검토를 수행하고, 이에 따른 개략적인 건설 및 운영방안과 투자계획 등을 마련함.

(2) 계획의 필요성

○ 2008년 「서울특별시 10개년 도시철도 기본계획」 수립 이후, 도시구조, 교통 현황, 인구 · 토지이용현황 등 그간의 변화된 제반 여건을 종합적으로 고려하여 이를 반영한 도시철도망 구축계획 수립이 필요함.

○ 본 계획은 「도시철도법」에 따라 신규 도시철도를 건설운영하기 위해 수립하는 법정계획으로서, 도시철도망 구축계획 수립지침에서 정한 절차를 통해 마련하고자 함.

○ 기존 계획에 반영된 노선과 함께 지역(자치구 및 주민 등)에서 요구한 노선대안(추가연장, 신규노선 등) 등을 대상으로 타당성 검토가 필요하고, 민간투자사업 추진여건(사업방식, 건설 및 운영계획 등) 등을 종합적으로 고려하여 본 계획 반영여부를 검토하고자 함.

○ 중앙정부에서 추진하는 국가광역철도망과 인접한 경기도, 인천시에서 추진하는 도시철도망과의 효율적인 연계교통체계 구축이 필요함.

○ 이와 함께, 수도권(인천시, 경기도)의 토지이용 및 인구 등 사회경제지표 변화를 종합적으로 검토하여 서울시 도시철도망 구축계획 수립과 종합발전방안을 마련하는데 반영하고자 함.

(3) 과업의 범위

① 시간적 범위

○ 목표연도는 계획개시년도로부터 20년을 기준으로 하되, 각 10년 단위로 중기 목표년도를 설정하고, 연도의 끝자리는 1년 또는 6년으로 설정함.

○ 상위계획(국가철도망 구축계획)과의 정합성을 고려하여 계획연도를 설정함.

- 계획연도 : 2021년 ~ 2030년
  - · 분석 기준년도 : 2016년
  - · 계획 개시년도 : 2021년
  - · 중기 목표연도 : 2030년
- 장기(최종) 목표년도 : 2040년

○ 공사 기간은 5년(기본 및 실시 설계 별도 2년), 운영 기간은 관련 지침에 따라 40년 기준으로 경제적 타당성 분석 및 재무적 타당성을 분석함.

② 공간적 범위

○ 직접적 범위 : 서울특별시 전역

○ 간접적 범위 : 수도권 전체(서울시, 인천시, 경기도를 포함한 교통권역) - 도시교통정비지역 및 교통권역 지정고시(국토교통부고시 제2016-509호, 2016.7.28.)에 의거한 도시교통정비지역 서울특별시의 교통권역을 기본 대상으로 하되 도시철도망이 연계된 수원시, 포천시, 파주시 등을 추가적으로 포함

③ 내용적 범위

○ 도시 일반현황 및 교통 현황 분석 및 변화 검토

○ 관련 계획 및 상위계획과의 연계 및 조화

○ 도시철도망 구축 기본방향 설정 및 노선 선정 기준 마련

○ 도시철도망, 차량시스템 및 시설계획 대안 작성 및 평가

○ 경제적 타당성 및 재무적 타당성 분석

○ 도시철도망의 중장기 건설계획 및 노선별 투자우선순위 평가

○ 사업추진방안 및 최적 재원 조달방안 마련

○ 연계수송체계 검토 및 건설지역의 교통대책 수립

○ 광역화로 인한 교통체계 변화 검토 및 기존 도시철도 대응방안 수립

(4) 과업의 수행절차

○ 도시철도망 구축계획은「국가통합교통체계 효율화법」에 따른 국가기간교통망계획 및 중기 교통시설투자계획, 중기연계교통체계 구축계획,「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 대도시권광역교통 기본계획 및 대도시권광역교통 시행계획,「도시교통정비 촉진법」에 따른 도시교통정비 기본계획 및 도시교통정비 중기계획,「대중교통의 육성 및 이용촉진에 관한 법률」에 따른 대중교통 기본계획과 조화를 이루도록 수립해야 함.

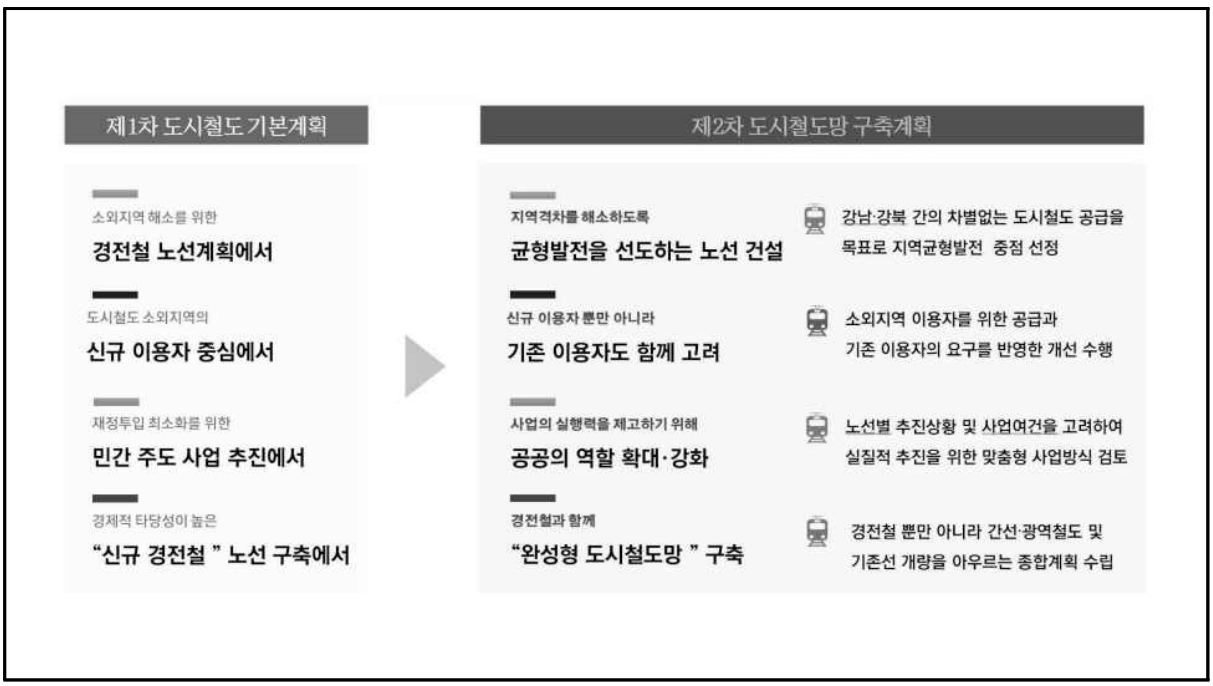


(도시철도망 구축계획 주요내용 및 절차)

(5) 추진방향

○ 제2차 서울시 도시철도망 구축계획에서는 이전에 수립된 계획19)에서 목표한 바 있는 “도시 균형 발전 도모”, “효율적인 광역·간선 교통체계 구축”, “미래지향적 도시철도망 구축” 과 연계하여, 그 간의 변화된 여건과 정책적 방향의 전환, 전차 계획의 미비점 등을 보완하고 보다 완결성 있는 도시철도망을 계획하고자 함.
- 2008년「서울특별시 10개년 도시철도 기본계획」, 2015년「서울특별시 10개년 도시철도망 구축계획 변경」은 신규 경전철 건설 중심으로 계획하였으나 이번 계획에서는 신규 경전철 건설뿐만 아니라 기존선 개량 및 개선을 통해 신규 경전철과 함께 기존 도시철도가 서로 조화를 이루는 완성형 도시철도망을 구축하고자 함

- 기존 계획의 중점사항인 소외지역 이용자를 위한 도시철도 서비스 취약지역의 개선뿐만 아니라 기존 도시철도 이용자를 고려한 기존선 개량 및 개선을 통해 신규 이용자와 기존 이용자 모두의 요구(Needs)에 적극 대응하고자 함
- 도시철도 인프라를 단순하게 물리적으로 공급하기보다 시민들의 요구(needs)를 발굴하고 이용자 입장에서 도시철도 이용환경 개선 및 서비스 질을 제고하는 방향으로 추진하고자 함
- 기존에는 민간자본을 최대한 활용하여 도시철도를 건설함으로써 공공의 재정 부담을 줄이고자 했으나, 이로 인해 도시철도 공급이 편중되는 등 지역 불균형을 야기함에 따라, 각 노선별 추진 상황과 여건, 지역 균형발전 효과 등을 종합적으로 고려하여 필요한 경우에는 공공의 역할을 강화하는 등 사업 실행력을 높일 수 있는 사업방식을 모색하는 노력이 필요

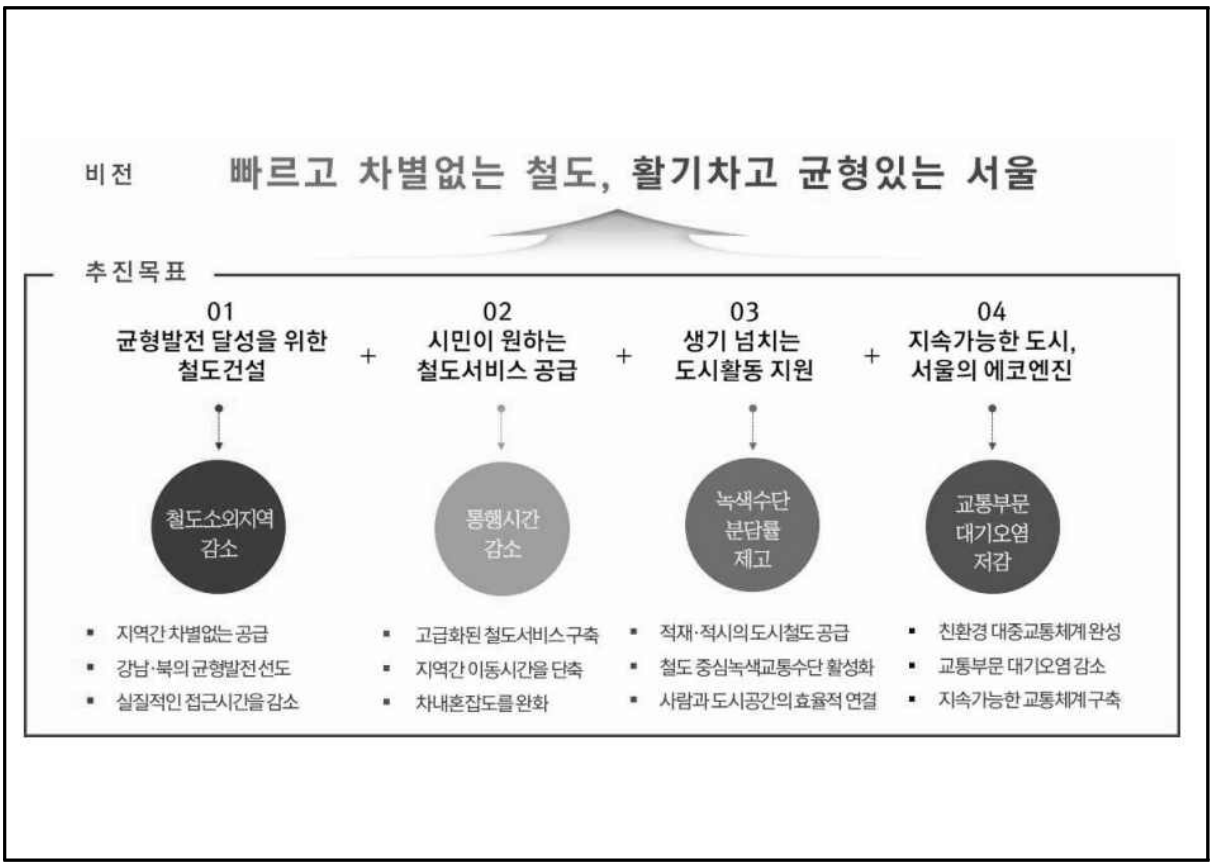


(제2차 도시철도망 구축계획의 기본방향)

(6) 서울시 도시철도 기본방향 및 비전설정

○ 본 계획은 10년 단위 법정 기본계획으로서 향후 10년('21-'30)을 목표로 하는 중장기 도시철도 건설계획이자 서울시는 제2차 계획을 수립함에 있어 기본적으로 기존 계획의 방향성을 유지하되, 기존 계획의 노선별 추진과정에서 발생한 문제점을 개선하고 그 간 변화된 여건을 고려하여 현재 서울시 도시문제를 해결할 수 있는 계획을 수립하고자 함.

- 이에 따라, 제2차 도시철도망 구축계획에서는 향후 서울시 도시철도 건설은 '지역균형발전을 선도하고 촉진'할 수 있도록 도시철도 노선을 계획함으로서 특정지역에만 도시철도가 편중되지 않고 도시철도 공급이 이뤄지도록 하는 '완성형 도시철도망 구축'을 기본방향으로 설정함
- 이전 계획에서는 도시균형발전(도시 공간구조 부응, 서울시 어디서든 10분 내 접근 가능 등 세부 목표)을 주된 목표로 수행했으나, 본 계획에서는 지역발전의 기반이 되는 도시철도의 순기능을 고려하여 지역균형발전 선도를 목표로 하고 차별 없는 완성형 도시철도망 구축을 통해 실제적으로 서울 어디서든 걸어서 10분 내 도시철도 서비스 이용을 가능토록 하고자 함.



(서울시 도시철도 목표 및 비전)

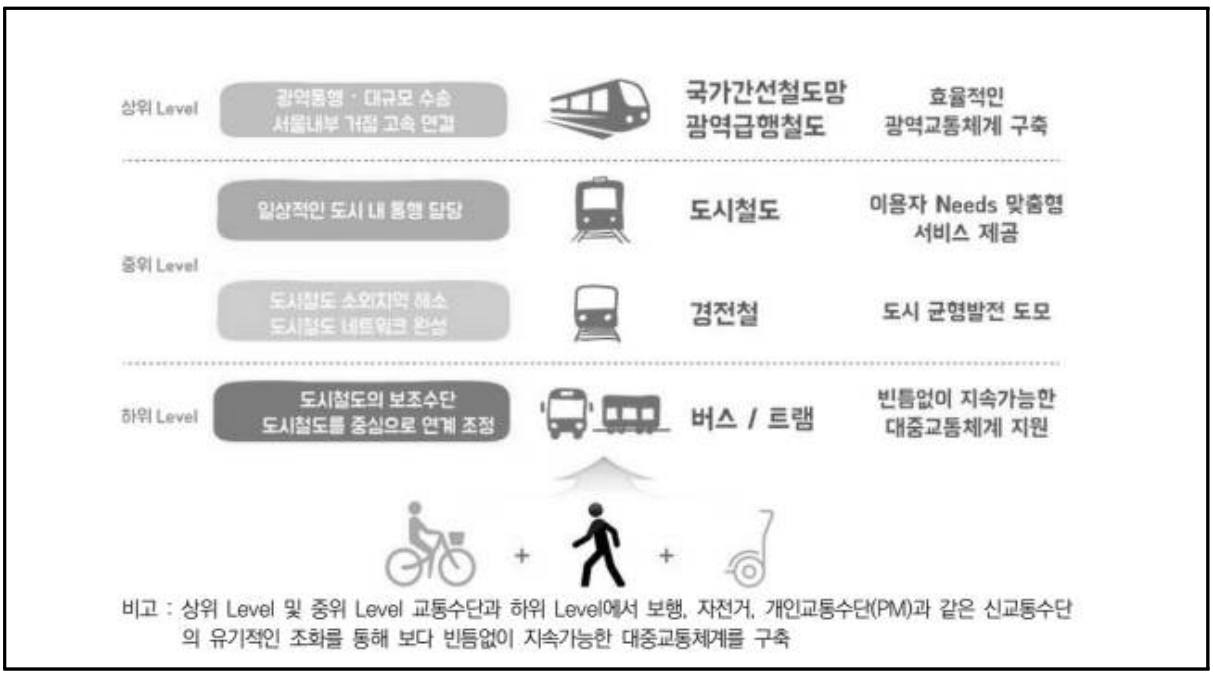
(7) 서울시 도시철도 기본방향 및 비전설정

○ 제2차 서울시 도시철도망 구축계획의 목표에 따라 신규 도시철도 공급 및 네트워크 연계성 증대, 기존선의 개량을 완성하면 상위수준에서는 광역통행 및 대규모 수송, 서울내부 거점 고속연결과 중위수준의 일상적인 도시 내 통행담당, 소외지역 및 도시철도 네트워크의 완성, 그리고 하위수준의 도시철도 보조수단을 통해 도시철도 중심의 네트워크 완성을 이루어질 것으로 예상됨. - 상위수준에서는 국가간선철도망 적극추진, 광역급행철도 도입을 통한 효율적인 광역교통체계 구축을 달성하고자 함

- 중위수준에서는 도시철도, 경전철을 통한 신규 및 기이용자 요구맞춤형 서비스 공급, 도시균형발전을 도모하고자함
- 하위수준에서는 버스, 트램과 개인교통수단(Personal Mobility, PM) 등을 통해 빈틈없이 지속가능한 도시철도 중심의 대중교통체계를 지원하여 완성형 교통체계를 구축하고자함

○ 서울시는 '승용차에 의존하지 않고도 편리하게 생활할 수 있는 서울'이라는 교통비전을 갖고 이를 실현하기 위하여 철도를 중심으로 한 인프라 공급을 위계별로 중앙정부와 서울시 차원에서의 지속적인 공급을 통해 교통체계를 완성하고자 함

- 사람 중심의 인프라 공급(대중교통, 보행, 자전거)과 적극적 수요관리(승용차 교통량 억제)를 통하여, 대중교통(도시철도)이 우선시 되는 환경에서 보행, 자전거를 쉽고 편리하게 이용할 수 있는 환경을 구축하고자 함

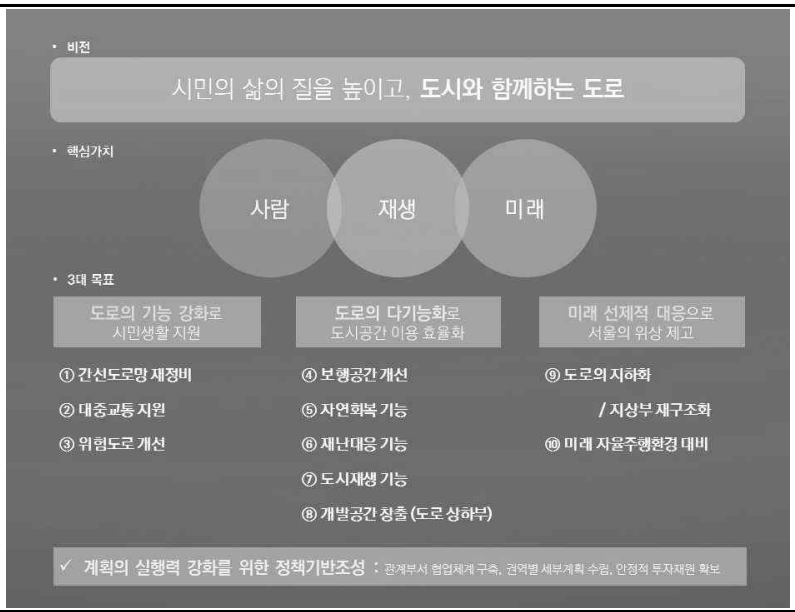


(향후 서울시 대중교통 체계)

자. 서울특별시 도로건설·관리계획(2021~2030), (서울특별시, 2019.12)

(1) 비전 및 추진전략

① 도로건설부문



(서울특별시 도로건설·관리계획 도로건설부문 주요 내용)

○ 도로의 기능강화

- 도시고속도로의 연결성 강화, 도로교통 소외지역 균형발전 도모, 대중교통 지원 등

○ 도로의 다기능화

- 보행공간의 확보 및 개선, 자연회복 기능, 재난대응 기능, 도시재생 기능, 개발공간 창출 등

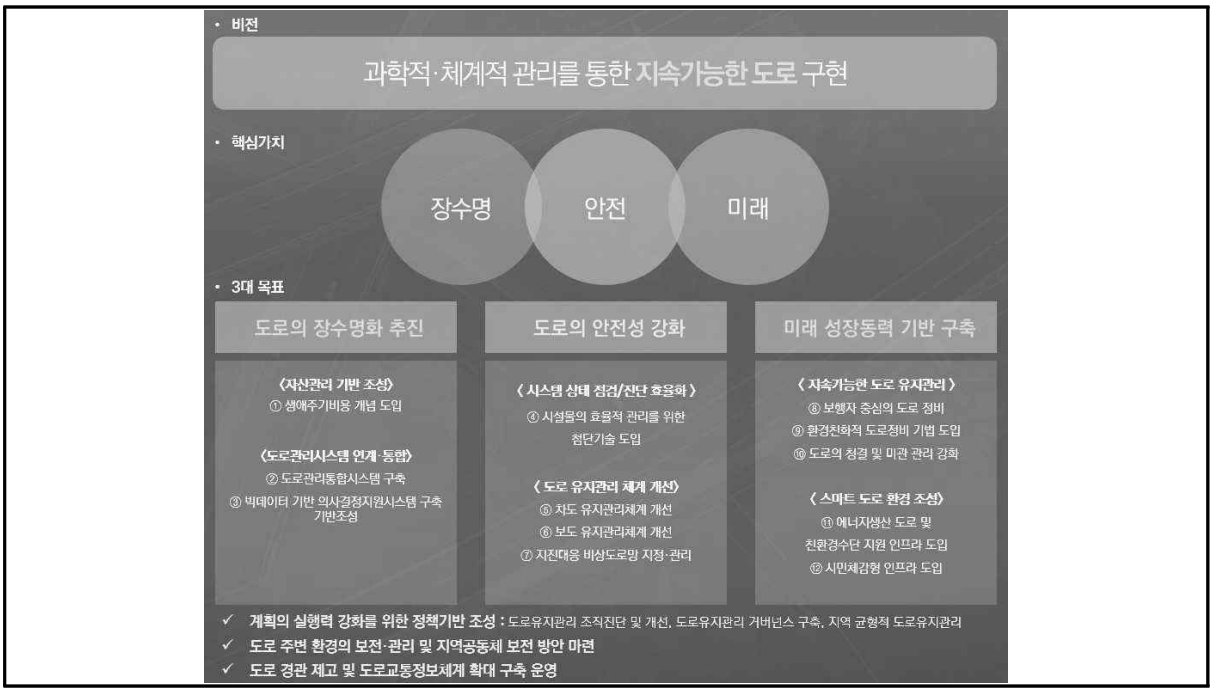
○ 미래 선제적 대응

- 도로의 지하화·지상부 재구조화, 시민 체감형 인프라 도입, 자율주행 시대 대비

〈 도로건설부문 주요전략 예시 〉

도로의 기능강화 (도시고속도로 연결성 강화)	도로의 다기능화 (재난대응)	미래 선제적 대응 (3D 정밀지도)
		

② 도로관리부문

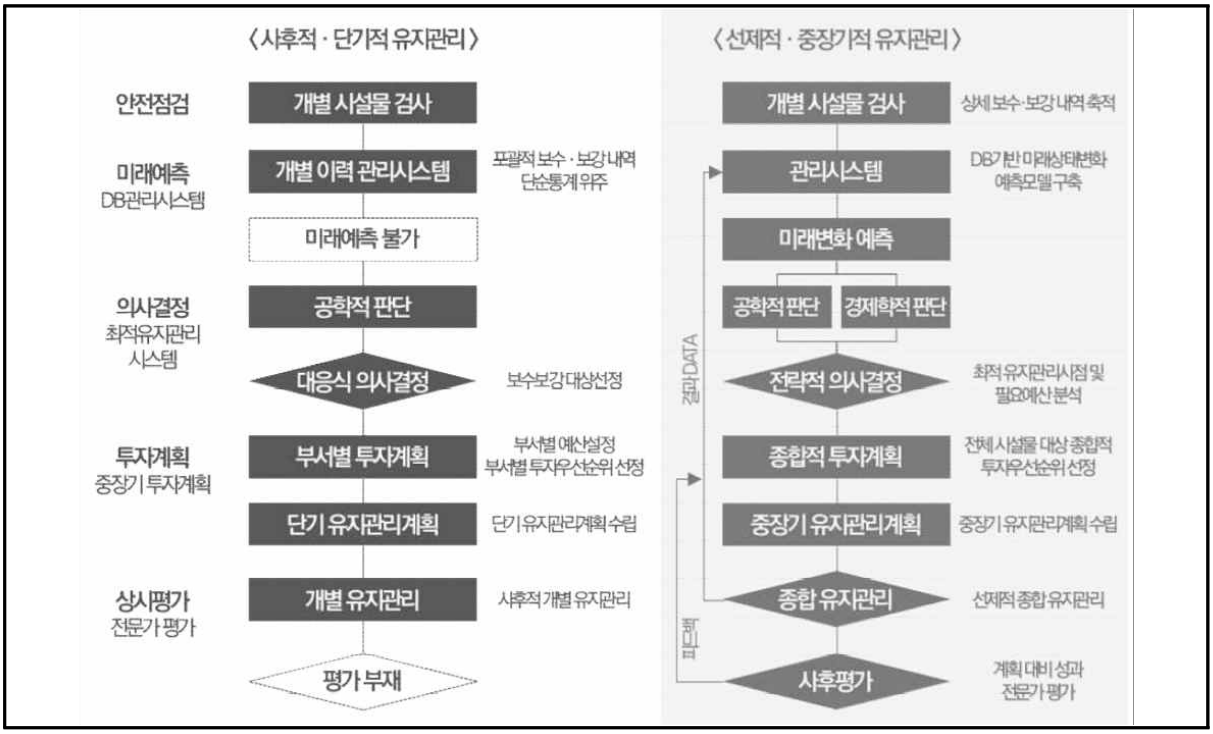


(서울특별시 도로건설·관리계획 도로관리부문 주요내용)

○ 도로의 장수명화

○ 도로의 안전성 강화

○ 미래 성장동력 기반 구축

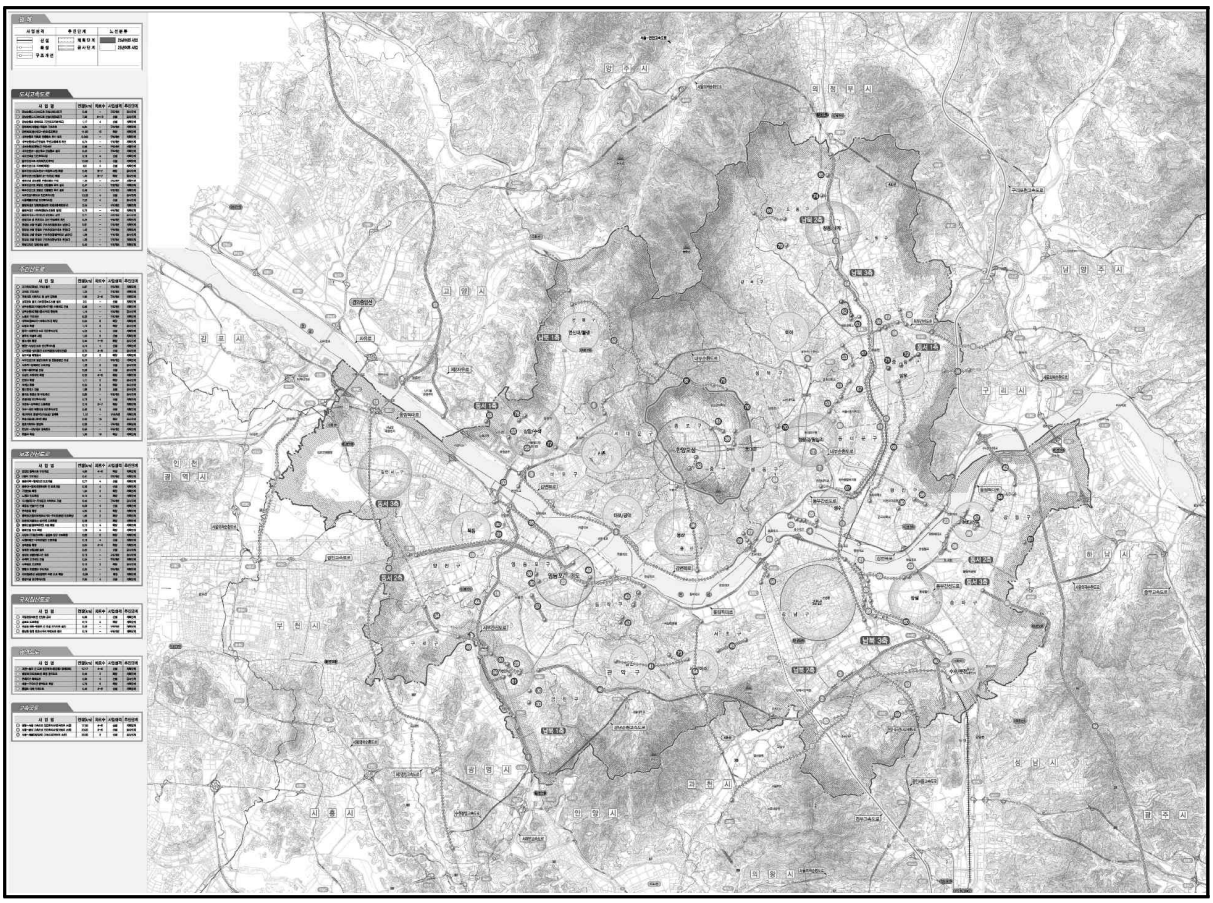


(선제적·중장기적 유지관리 개념)

(2) 주요 추진과제

○ 도로건설사업

- 94개 사업, 총 1371.95 lane-km의 사업과 그 우선순위 결정



(도로건설·관리계획 건설대상 노선)

〈 연차별 투자계획(~2030) 〉

(단위 : 억원)

도면 번호	사업명	추진 주체	구분	기 투입	총사업비		~2020		~2025		~2030	
					합계	시비	소계	시비	소계	시비	소계	시비
1	강남순환도시고속도로 건설사업(4공구)	서울시	신설	3,382.5	3,855.7	3,855.7	473.2	473.2	0.0	0.0	0.0	0.0
2	강남순환도시고속도로 건설사업(8공구)	서울시	신설	2,673.5	3,619.9	3,619.9	518.0	518.0	425.4	425.4	0.0	0.0
4	강변북로(서울숲주변) 연결로구조개선	서울시	구조 개선	1.5	4.5	4.5	3.0	3.0	0.0	0.0	0.0	0.0
5	강변북로(성산대교 ~반포대교) 확장	서울시	확장	50.1	9,880.0	3,040.0	393.2	120.7	2,079.8	513.1	7,356.9	2,384.4
6	내부순환로 연희로 진출램프 추가 설치	서울시	구조 개선	4.0	83.2	83.2	79.2	79.2	0.0	0.0	0.0	0.0
8	내부순환로 (월곡IC) 구조개선	서울시	구조 개선	1.0	73.0	73.0	52.5	52.5	19.5	19.5	0.0	0.0
9	내부순환로~성산대교 연결램프 설치	서울시	구조 개선	0.0	105.3	105.3	73.7	73.7	31.6	31.6	0.0	0.0

〈 표 계속 〉

(단위 : 억원)

도면 번호	사업명	추진 주체	구분	기 투입	총사업비		~2020		~2025		~2030	
					합계	사비	소계	사비	소계	사비	소계	사비
10	대모산터널 민간투자사업	민간	신설	0.0	1,720.0	0.0	0.0	0.0	172.0	0.0	1,548.0	0.0
11	동부간선도로 지하화(민간투자)	민간	신설	0.0	11,774.0	2,490.0	471.0	99.6	2,658.2	522.9	8,644.8	1,867.5
13	동부간선도로 (녹천교~의정부시계) 확장	서울시	확장	1,796.3	4,108.1	2,901.0	1,185.7	1,031.3	1,126.1	1,004.8	0.0	0.0
14	동부간선도로 (월계1교~녹천교) 확장	서울시	확장	890.1	1,136.6	1,036.6	135.2	123.3	111.3	101.5	0.0	0.0
16	북부간선도로 화랑로 진입램프 추가 설치	서울시	구조 개선	2.9	113.0	113.0	66.1	66.1	44.0	44.0	0.0	0.0
17	북부간선도로 화랑로 진출램프 추가 설치	서울시	구조 개선	2.9	113.0	113.0	66.1	66.1	44.0	44.0	0.0	0.0
18	서부간선 지하도로 민간투자사업	민간	신설	1455.0	7449.9	1878.0	2832.1	766.1	3162.8	692.0	0.0	0.0
19	서울제물포터널 민간투자사업	민간	신설	1574.8	7130.6	1095.6	2289.7	280.1	3266.1	400.5	0.0	0.0
20	올림픽대로입체화(동남권 국제교류복합지구)	서울시	구조 개선	1.2	635.5	635.5	0.0	0.0	126.9	126.9	507.4	0.0
22	올림픽대로~여의도 간 진입램프 설치	서울시	구조 개선	48.0	137.0	87.0	89.0	87.0	0.0	0.0	0.0	0.0
23	잠실대교 및 천호대교 남단 연결체계 개선	서울시	구조 개선	20.5	467.3	467.3	0.0	0.0	446.8	446.8	0.0	0.0
24	한강상 교량 연결로 구조개선(동호대교 남단C)	서울시	구조 개선	6.0	126.0	126.0	0.0	0.0	120.0	120.0	0.0	0.0
25	한강상 교량 연결로 구조개선(성수대교 북단C)	서울시	구조 개선	6.0	136.0	136.0	0.0	0.0	130.0	130.0	0.0	0.0
26	한강상 교량 연결로 구조개선(올림픽대교 남단C)	서울시	구조 개선	121.5	473.9	473.9	262.8	262.8	89.7	89.7	0.0	0.0
27	한강상 교량 연결로 구조개선(한남대교 북단C)	서울시	구조 개선	19.4	308.0	308.0	173.2	173.2	115.4	115.4	0.0	0.0
28	화랑교차로 입체시설 설치	서울시	구조 개선	0.0	120.0	120.0	0.0	0.0	60.0	60.0	60.0	60.0
29	고가차도 (한남2, 구로) 철거	서울시	구조 개선	58.0	147.0	147.0	89.0	89.0	0.0	0.0	0.0	0.0
30	교차로 구조개선	서울시	구조 개선	2.0	12.6	12.6	10.6	10.6	0.0	0.0	0.0	0.0
31	국회대로 지하차도 및 상부 공원화	서울시	구조 개선	138.5	2696.2	2696.2	394.2	394.2	779.9	779.9	1383.6	1383.6
33	남부순환로(가리봉균촉 지구앞) 지하차도 건설	서울시	구조 개선	9.4	1125.5	1125.5	0.0	0.0	111.6	111.6	1004.5	1004.5
34	남부순환로 (개봉1동사거리) 평탄화	서울시	구조 개선	80.5	310.0	310.0	150.7	150.7	78.8	78.8	0.0	0.0
35	노들로 구조개선	서울시	구조 개선	1.0	121.4	0.0	120.4	120.4	0.0	0.0	0.0	0.0
36	대학로(종로5가 ~이화사거리) 확장	서울시	확장	0.0	1600.0	1600.0	0.0	0.0	512.0	512.0	1088.0	1088.0
37	도림로 확장	서울시	확장	268.0	350.0	350.0	82.0	82.0	0.0	0.0	0.0	0.0
38	동작~서울역 간 도로 민간투자사업	민간	신설	0.0	2637.0	322.0	527.4	64.4	1595.8	448.0	1213.2	448.0
39	망우로 터널화 사업	서울시	신설	1.5	672.4	413.5	350.8	247.2	0.0	0.0	0.0	0.0

〈 표 계속 〉

단위 : 억원

도면번호	사업명	추진주체	구분	기 투입	총사업비		~2020		~2025		~2030	
					합계	사비	소계	사비	소계	사비	소계	사비
40	밤고개로 확장	서울시	확장	161.9	346.4	346.4	184.5	184.5	0.0	0.0	0.0	0.0
41	봉천~사당 간 도로 민간투자사업	민간	신설	0.0	2,809.0	896.0	0.0	0.0	1,595.8	448.0	1,213.2	448.0
42	사가정길~암사동 간 도로개설(암사대교건설)	서울시	신설	4,305.8	4,382.8	2,222.0	77.0	39.0	0.0	0.0	0.0	0.0
44	서부간선도로 일반도로화 및 친환경공간 조성	서울시	구조개선	13.1	866.7	86 .7	0.0	0.0	85.4	85.4	768.3	768.3
45	서초역~방배로 간 도로개설	서울시	신설	1,185.1	1,648.2	1,648.2	463.1	463.1	0.0	0.0	0.0	0.0
46	신림~봉천터널 건설	서울시	신설	1,672.3	5,507.0	5,507.0	1,076.1	1,076.1	2,122.0	2,12 .0	636.6	636.6
47	신상도 지하차도 확장	서울시	확장	188.6	256.1	256.1	67.5	67.5	0.0	0.0	0.0	0.0
48	안양교 확장	서울시	확장	187.0	832.8	832.8	343.2	343.2	302.6	302.6	0.0	0.0
49	여의교 확장	서울시	확장	78.0	78.0	78.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
50	월드컵대교 건설	서울시	신설	1,387.2	2,588.6	2,58 .6	815.6	815.6	385.8	385.8	0.0	0.0
51	율곡로 창경궁 앞 구조개선	서울시	구조개선	537.5	853.7	853.7	193.6	193.6	12 .6	122.6	0.0	0.0
52	은평새길 민간투자사업	민간	신설	20.0	3,012.0	682.0	664.6	198.6	2,327.4	463.4	0.0	0.0
53	이문로~망우로 간 도로확장	서울시	확장	0.9	821.8	821.8	0.0	0.0	820.9	820.9	0.0	0.0
54	아수~과천 복합터널 민간투자사업	민간	신설	0.0	5,208.0	2,6 9.0	680.9	427.0	3,485.5	1,708.2	1,041.6	53 .8
55	제2자유로 종점부(난지도길) 입체화	서울시	구조개선	27.8	720.0	720.0	33 .5	3 3.5	358.7	358.7	0.0	0.0
56	천호대로(광나루역) 확장	서울시	확장	939.1	1,060.0	1,0 1.6	120.9	120.9	0.0	0.0	0.0	0.0
57	천호지하차도 평면화	서울시	구조개선	3.9	28.9	28.9	25.0	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0
58	한남IC→강남대로 접속램프 타당성 조사	서울시	구조개선	0.8	0.8	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
59	헌릉로 확장	서울시	확장	0.0	281.3	281.3	140.7	140.7	140.7	140.7	0.0	0.0
60	탄천변 동측도로 구조개선	서울시	확장	27.2	1,60 .0	92 .0	15.0	15.0	15 .8	88.0	1,402.0	791.8
61	G밸리 구조개선	서울시	구조개선	1.5	234.5	234.5	0.0	0.0	233.0	233.0	0.0	0.0
63	광운대~월계시영아파트 간 도로개설	서울시	신설	0.0	196.0	196.0	0.0	0.0	137.2	137.2	58.8	58.8
64	구천면로 확장	서울시	확장	63.6	629.3	629.3	2.0	2.0	394.6	394.6	169.1	169.1
65	노원교 인도확장	서울시	확장	0.6	6.6	6.6	6.0	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0
66	디지털3단지~두산길 간 지하차도 건설	서울시	구조개선	345.8	684.6	682.6	20 .0	20 .0	138.9	138.9	0.0	0.0
67	마들길 단절구간 연결	서울시	신설	28.4	3,246.7	3,246.7	0.0	0.0	1,770.1	1,770.1	1,4 8.2	1,448.2

〈 표 계속 〉

(단위 : 억원)

도면 번호	사업명	추진 주체	구분	기 투입	총사업비		~2020		~2025		~2030	
					합계	사비	소계	사비	소계	사비	소계	사비
68	면목동길 확장	서울시	확장	0.0	2,2 6.6	2,226.6	0.0	0.0	334.0	3 4.0	1,892.6	1,892.6
69	방학로(신동아아파트사거리 ~우이동광장) 도로확장	서울시	확장	0.0	29.0	29.0	29.0	29.0	0.0	0.0	0.0	0.0
70	보문로(대광초교 삼거리) 도로확장	서울시	확장	0.5	14.5	14.5	14.0	14.0	0.0	0.0	0.0	0.0
73	사당로 (구)범진여객 ~솔밭로 입구 도로확장	서울시	확장	29.9	334.2	334.2	213.9	213.9	90.3	90.3	0.0	0.0
74	서원아파트~수락산길간 도로개설	서울시	신설	1.0	236.6	236.6	0.0	0.0	235.6	235.6	0.0	0.0
75	성북동길 확장	서울시	확장	151.2	441.8	431.8	148.9	138.9	141.7	141.7	0.0	0.0
76	성북천 보행교량 설치	서울시	신설	0.0	5.0	5.0	5.0	5.0	0.0	0.0	0.0	0.0
77	성암로 보행단절구간 개선사업	서울시	구조 개선	2.6	2.6	2.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
78	수색역 고가차도 건설	민간	구조 개선	0.0	682.0	0.0	306.9	0.0	375.1	0.0	0.0	0.0
79	시루봉로 도로확장	서울시	확장	2.0	5.2	5.2	3.2	3.2	0.0	0.0	0.0	0.0
80	양평교 진입램프 구조개선	서울시	구조 개선	1.5	15.5	15.5	14.0	14.0	0.0	0.0	0.0	0.0
81	지하철9호선 보훈병원역 주변 도로확장	서울시	확장	0.0	8.0	8.0	8.0	8.0	0.0	0.0	0.0	0.0
82	평창터널 민간투자사업	민간	신설	0.0	1,538.0	438.0	461.4	131.4	1,076.6	306.6	0.0	0.0
87	과천~송파 간 도로 민간투자사업(제2 양재대로)	민간	신설	0.0	4,561.0	384.0	1,368.3	115.2	3,192.7	268.8	0.0	0.0
88	벌말로(국도39호선) 확장	부천, 인천시	확장	0.0	45.0	45.0	45.0	45.0	0.0	0.0	0.0	0.0
89	위례지구 북측도로	민간	신설	984.0	2,460.0	0.0	1,476.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
90	태릉~구리IC 간 도로확장	서울시	확장	115.8	1,368.0	611.5	385.6	198.3	866.6	401.4	0.0	0.0
91	통일로 대체 우회도로	서울시	신설	0.0	1,375.0	0.0	0.0	0.0	825.0	0.0	550.0	0.0

○ 도로관리분야 추진과제

- 생애주기비용 개념 도입, 도로관리통합시스템 구축
- 빅데이터 기반 의사결정지원시스템 구축 기반조성
- 시설물의 효율적관리를 위한 첨단기술 도입
- 차도/보도 유지관리체계 개선, 지진대응 비상도로망 지정·관리
- 보행자 중심의 도로 정비, 환경친화적 도로정비 기법 도입
- 도로의 청결 및 미관 관리 강화
- 에너지생산 도로 및 친환경수단 지원 인프라 도입
- 시민체감형 인프라 도입

(3) 투자계획

○ 도로건설부문

〈 도로건설부문 연차별 투자계획 〉

구분	2018~2025년									2026~2030년					
	소계	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25	소계	'26	'27	'28	'29	'30
진행 사업 (건)	-	40	46	37	39	39	28	25	20	-	18	13	11	7	6
총 사업지 (억 원)	60,633	6,557	6,837	7,383	7,895	8,308	8,913	8,162	6,578	30,744	7,127	5,563	6,471	5,641	5,972
시비 (억원)	29,293	3,811	3,726	3,465	3,486	3,621	3,444	3,694	4,046	15,043	4,079	3,022	3,577	2,264	2,101

○ 도로관리부문

〈 도로관리부문 연차별 투자계획 〉

구분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
총계	4,581	5,273	5,433	5,589	5,757	5,930	6,108
차도 및 도로시설물 관리	3,093	3,760	3,882	3,966	4,085	4,208	4,334
교량관리	677	615	625	634	653	673	693
보도 및 가로시설물 관리	811	898	926	989	1,019	1,050	1,082

제 3 장 사업지 및 주변지역의 장래교통수요

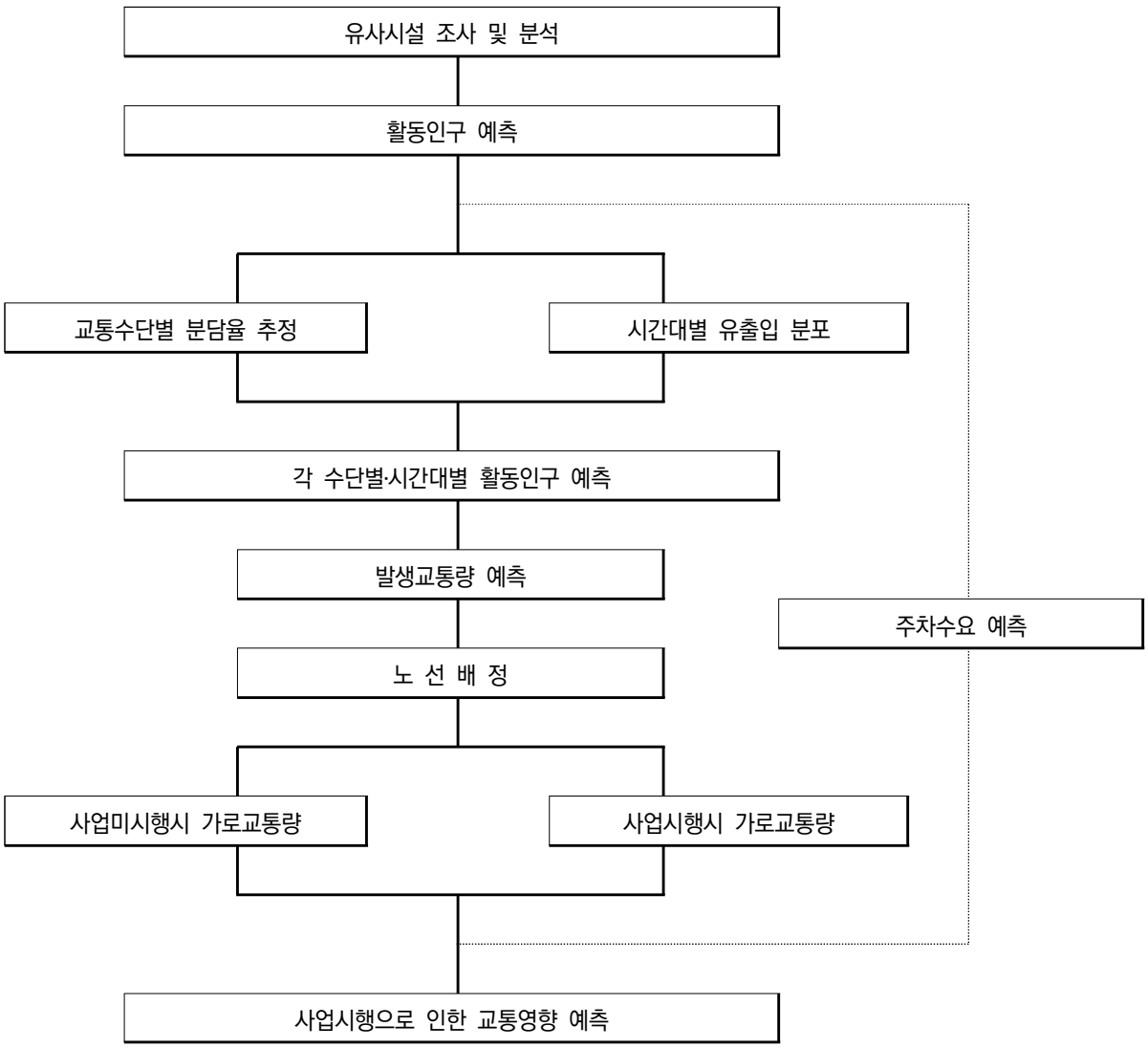
3.1 접근방법

○ 교통수요란 보편적으로 통행량으로 나타낼 수 있으며 본 교통성검토서의 장래 교통수요 예측은 사업미시행시와 시행시로 구분하여 예측하였다.

○ 사업미시행시 교통수요예측은 본 사업이 시행되지 않은 것으로 전제하고 주변개발사업과 도시성장을 고려하여 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량을 예측하는 단계이며, 사업시행시는 사업완료 후 이로 인해 유발되는 발생교통량을 사업미시행시 교통량에 배분하는 단계이다.

○ 교통수요예측을 위한 시간적 범위는「서울특별시 교통영향평가 수립지침, 2017.02.16」제23조 제2항 제1호 가목에 의거 사업완료년도(2030년)를 기준으로 하여 사업완료 1년 후인 2031년을 목표연도로 설정하였다.

○ 장래 교통수요를 예측은 다음과 같은 과정을 거쳐 진행하였다.



3.2 사업 미시행시 교통수요 예측

3.2.1 서울특별시 주요 교통지표 예측

○ 장래 교통수요를 예측하는데 있어서 필수적인 인구 및 교통지표에 대해서는 상위계획 자료인「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D)현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 제시하고 있는 예측치를 본 교통성검토서의 기준년도 및 목표연도에 맞춰 보정하여 제시하였다.

1) 서울특별시 인구변화 추이 및 전망

○ 서울특별시의 인구변화 추이를 살펴보면, 2016년 9,930.616인에서 2024년 9,331,828인으로 연평균 0.75%의 감소 추이를 보이고 있으며, 세대당 인구는 2016년 2.37인/세대에서 2024년 2.08인/세대로 연평균 1.44%의 감소율을 보이는 것으로 나타났다.

〈 서울특별시 인구변화 추이 〉

구분	세대수 (세대)	인구(인)			세대당 인구 (인/세대)
		남	여	합계	
2016년	4,189,839	4,876,789	5,053,827	9,930,616	2.37
2017년	4,220,082	4,830,206	5,027,220	9,857,426	2.34
2018년	4,263,868	4,773,899	4,991,724	9,765,623	2.29
2019년	4,327,605	4,744,059	4,985,048	9,729,107	2.25
2020년	4,417,954	4,701,723	4,966,742	9,668,465	2.19
2021년	4,426,007	4,618,040	4,891,418	9,509,458	2.15
2022년	4,446,296	4,570,048	4,858,324	9,428,372	2.12
2023년	4,469,417	4,540,031	4,846,003	9,386,034	2.10
2024년	4,482,063	4,505,355	4,826,473	9,331,828	2.08
연평균증가율(%)	0.75	-0.88	-0.51	-0.69	-1.44

주 : 인구 산정시 외국인 인구수는 제외함.
자료 : 서울 열린데이터 광장(https://data.seoul.go.kr/)

2) 서울특별시 장래 인구 전망

○ 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D)현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 예측한 장래 인구 예측 결과를 살펴보면, 기준연도인 2025년 9,124,339인에서 장래 목표연도인 2031년 8,823,694인으로 지속적으로 감소할 것으로 나타났으며, 연평균 증가율은 2025년~2031년 -0.56%로 인구규모가 감소할 것으로 예측되었다.

〈 서울특별시 도시성장지표 예측결과 〉

(단위 : 인)

구분	2022년	2025년	2030년	*2031년	2035년	연평균증가율 '25~31
인구수	9,329,831	9,124,339	8,864,471	**8,823,694**	8,663,892	-0.56%
종사자수	5,771,226	5,824,375	5,862,316	**5,850,005**	5,800,328	0.07%
학생수	1,363,535	1,303,889	1,154,128	**1,126,891**	1,024,347	-2.40%
취업자수	5,084,494	4,987,690	4,782,038	**4,732,783**	4,541,025	-0.87%

주 : *는 본 교통성검토서의 기준연도 및 목표연도에 맞추어 보정한 값임.
자료 : 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D)현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」

3.2.2 서울특별시 장래 도시교통지표 예측

1) 서울특별시 장래 목적별 통행량 예측

○ 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D)현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 예측한 장래 서울특별시의 목적별 통행량 예측결과를 살펴보면, 2025년 31,595,959통행/일에서 2031년 31,004,578통행/일, 연평균증가율이 -0.31%(2025년~2031년)의 감소추세를 보이는 것으로 예측되었다.

〈 서울특별시 장래 목적별 통행량 예측 결과 〉

(단위 : 통행/일)

구분		2022년	2025년	2030년	*2031년	2035년	연평균증가율 '25~31
가정기반	출근	4,865,089	4,873,210	4,689,090	**4,641,261**	4,454,034	-0.81%
	등교	1,284,471	1,112,973	973,694	**952,370**	871,465	-2.56%
	업무	2,730,661	2,811,752	2,819,710	**2,814,916**	2,796,269	0.02%
	귀가	10,605,165	10,738,102	10,657,843	**10,622,672**	10,485,542	-0.18%
	기타	11,807,891	12,059,922	12,017,824	**11,973,358**	11,798,600	-0.12%
총 계		31,293,277	31,595,959	31,158,161	**31,004,578**	30,405,910	-0.31%

주 : *는 본 교통성검토서의 기준연도 및 목표연도에 맞추어 보정한 값임.
자료 : 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D)현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」

2) 서울특별시 장래 수단별 통행량 예측

○ 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D)현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 제시된 서울특별시의 장래 총 수단통행량을 살펴보면, 2025년 35,570,000통행/일에서 2031년 35,140,855통행/일로 연평균 -0.20%(2025년~2031년)의 감소추세를 나타낼 것으로 예측되었다.

〈 서울특별시 관련 주수단별 통행량 및 분담율 예측 결과 〉

(단위 : 통행/일)

구분		2022년	2025년	2030년	*2031년	2035년	연평균증가율 '25~31
통행량	승용차	8,910,000	8,740,000	8,690,000	**8,653,502**	8,510,000	-0.17%
	택시	890,000	820,000	790,000	**785,971**	770,000	-0.70%
	버스	3,240,000	3,150,000	3,050,000	**3,035,970**	2,980,000	-0.61%
	지하철	4,960,000	5,700,000	5,850,000	**5,840,055**	5,800,000	0.41%
	버스+지하철	1,960,000	2,110,000	2,170,000	**2,171,953**	2,180,000	0.48%
	도보/자전거/기타	15,050,000	15,050,000	14,730,000	**14,653,404**	14,350,000	-0.44%
	합계	35,010,000	35,570,000	35,280,000	**35,140,855**	34,590,000	-0.20%

주 : *는 본 교통성검토서의 기준연도 및 목표연도에 맞추어 보정한 값임.
자료 : 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D)현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」

3) 서울특별시 장래 주요 교통지표 전망

○ 앞서 검토한 서울특별시의 주요 교통 관련 지표를 종합해 보면 총 목적통행은 2025년 이후 감소추세를 나타내며 수단통행 또한 2025년 이후 감소추세를 나타내는 것으로 나타났다.

〈 서울특별시 장래 주요 교통지표 전망 〉

구분		2022년	2025년	2030년	*2031년	2035년	연평균증가율 '25~31
인구(인)		9,329,831	9,124,339	8,864,471	**8,823,694**	8,663,892	-0.56%
목적통행(통행)		31,293,277	31,595,959	31,158,161	**31,004,578**	30,405,910	-0.31%
수단통행(통행)		35,010,000	35,570,000	35,280,000	**35,140,855**	34,590,000	-0.20%
1인당 통행횟수	목적통행 (통행/인)	3.35	3.46	3.51	**3.51**	3.51	0.24%
	수단통행 (통행/인)	3.75	3.90	3.98	**3.98**	3.99	0.34%

주 : *는 본 교통성검토서의 기준연도 및 목표연도에 맞추어 보정한 값임.
자료 : 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D)현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」

3.2.2 사업 미시행시 교통량 예측

1) 교통량 자연증가율 예측

○ 자연증가에 의한 교통수요는 통행횟수의 증가 및 소득수준의 향상에 따른 개인 교통수단 선호 등에 의해 장래 지속적인 증가가 예상되며, 이러한 교통수요 증가는 주변지역의 토지이용, 인구, 종사자수 등 제반 요인을 종합적으로 검토하여 장래지표를 설정한 후 장래 교통량을 새로이 개설 또는 확폭될 가로에 전환하여 예측하여야 한다.

○ 교통량의 자연증가는 도시의 성장에 따른 사회·경제적인 여건의 변화, 승용차 등록대수의 증가 등에 따라 크게 변할 수 있으므로 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D)현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 제시하고 있는 서울특별시의 승용차 수단통행량의 연평균증가율을 본 사업의 장래 목표연도에 맞게 보정한 증가율(2025년~2031년 -0.17%)를 적용하여 사업 미시행시 자연증가 교통량을 예측하였다.

○ 또한, 사업 미시행시 교통량은 사업시행에 관계없이 목표연도까지 증가되는 자연 증가 추세에 따른 교통량과 인접지역 개발에 따른 유발 교통량으로 정의할 수 있다. 따라서 사업 미시행시의 사업지 주변 교통량은 인접지역 개발에 의한 유발 교통량과 주변가로 및 교차로의 자연증가분을 포함한 것으로 추정 할 수 있다.

2) 주변지역 개발계획 반영

○ 본 사업대상지 주변지역 개발계획 조사결과, 본 사업 주변 교차로 및 가로에 영향을 미칠만한 개발계획으로는 「용산구 원효로 산호아파트 주택재건축정비사업」, 「현대자동차 원효로 미래모빌리티 연구소 신축공사」, 「용산국제업무지구 도시개발사업」, 「용산 지구단위계획(서부이촌동일대) 재정비」이 존재하며, 개발계획에 따른 교통량과 자연증가 교통량을 토대로 미시행시 분석을 수행하였다.

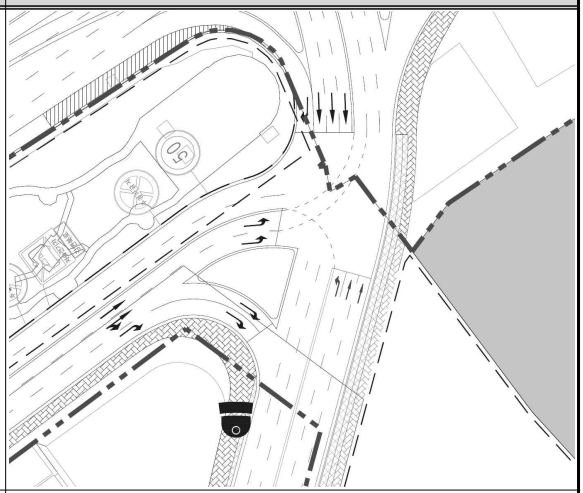
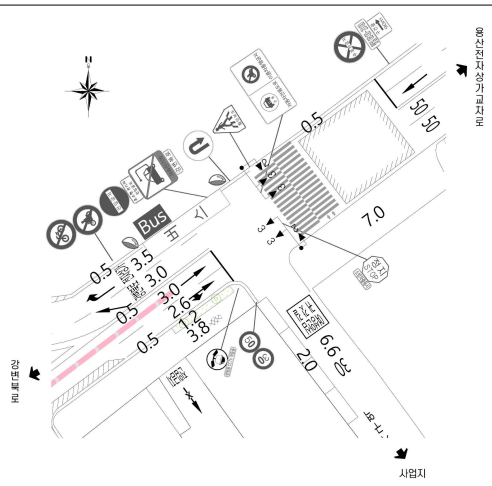
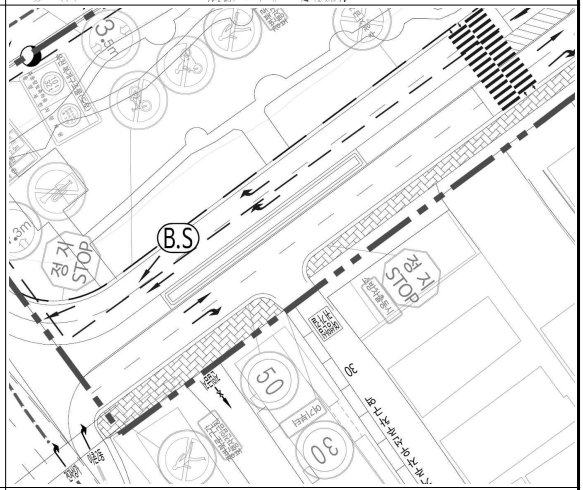
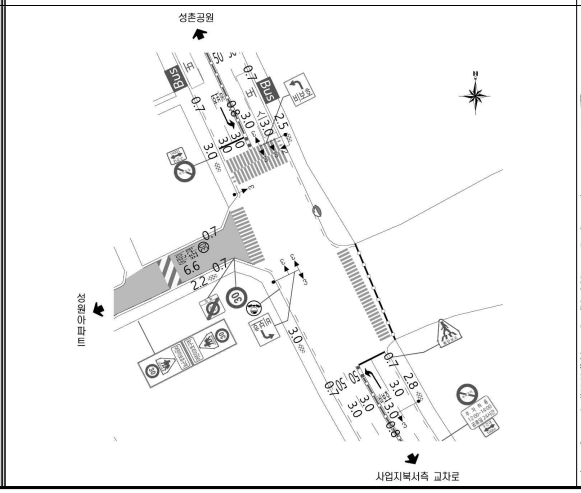
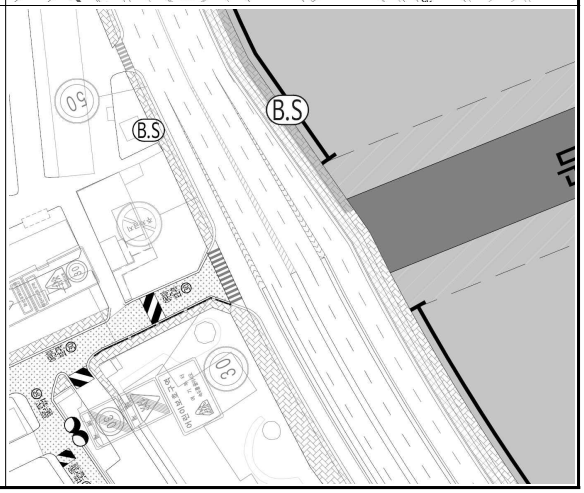
구분	목표연도(2031년)		
	유입	유출	계
용산구 원효로 산호아파트 주택재건축정비사업[1)]	8	61	69
현대자동차 원효로 미래모빌리티 연구소 신축공사[2)]	4	74	78
용산국제업무지구 도시개발사업[3)]	4,485	1,937	6,422
용산 지구단위계획(서부이촌동일대) 재정비[4)]	25,907	11,455	37,362

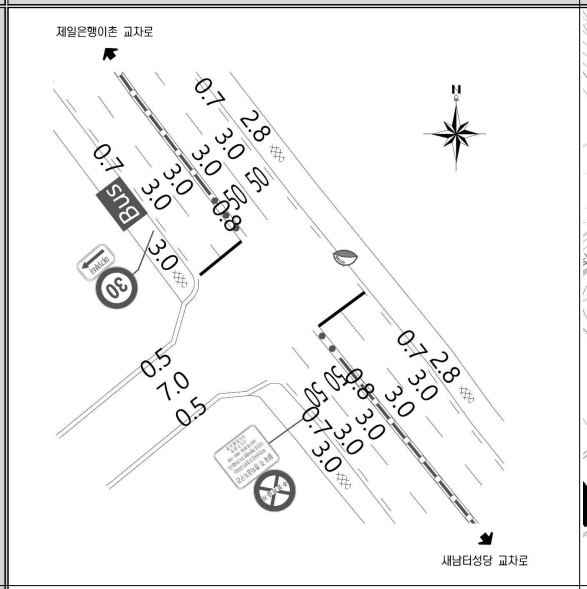
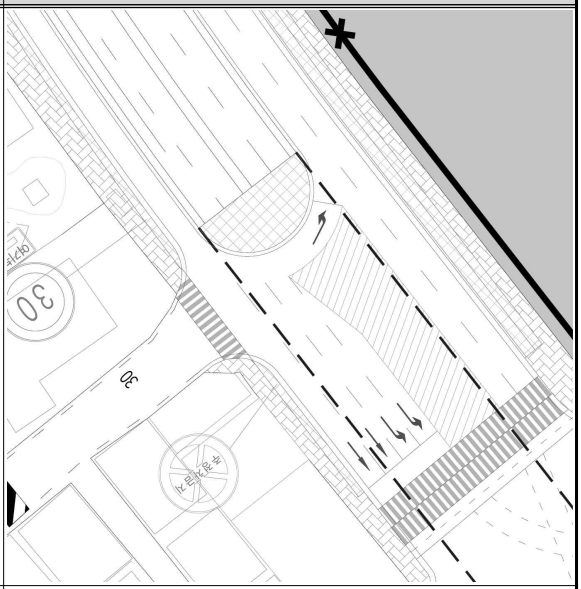
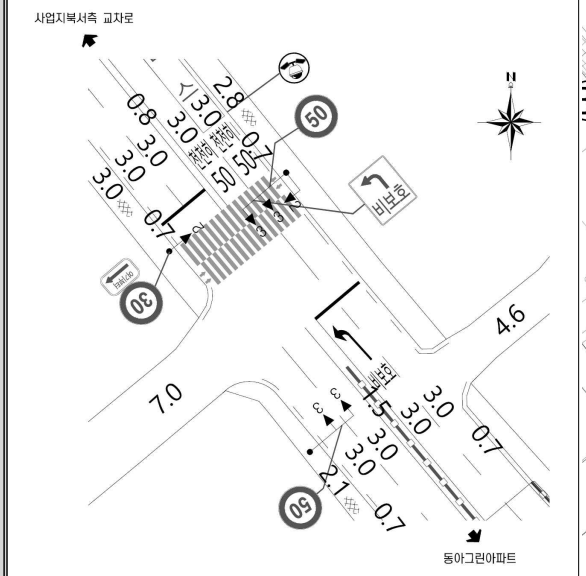
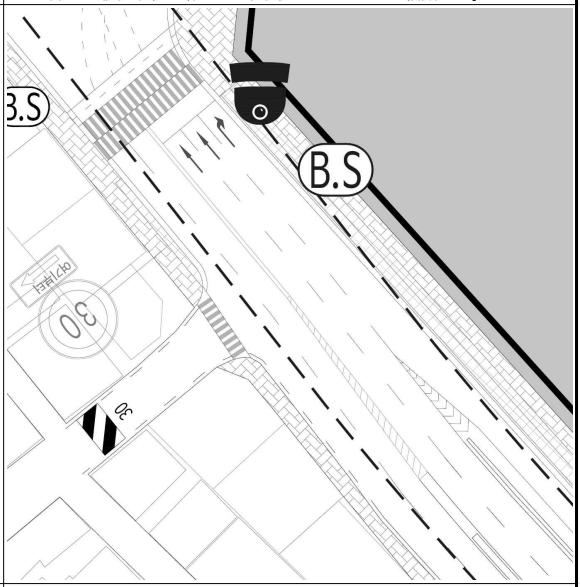
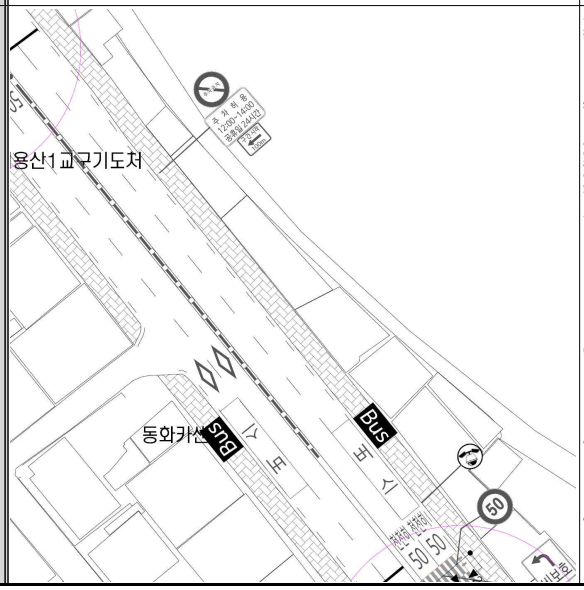
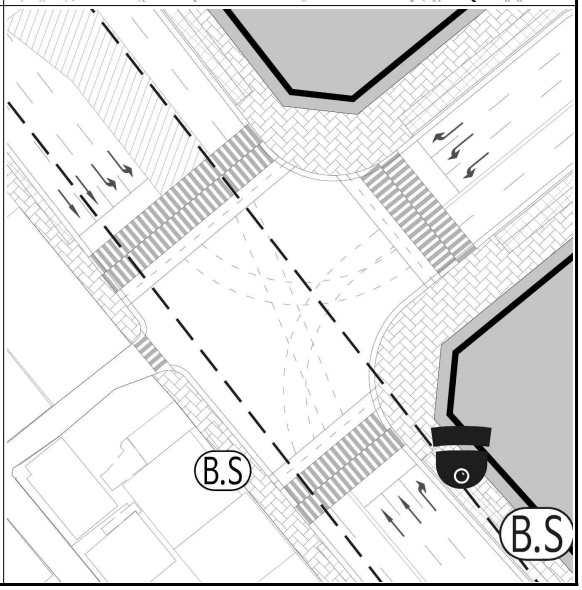
주 : 본 주변가로 첨두시인 08:00~09:00시 발생교통량을 반영하였음.

자료 : 1) 용산구 원효로 산호아파트주택재건축정비사업 교통영향평가, 2020.12, ㈜동해기술공사
2) 현대자동차 원효로 미래모빌리티 연구소 신축공사 교통영향평가, 2023.10, ㈜교우엔지니어링
3) 용산국제업무지구 도시개발사업 교통영향평가(본보고서), 2025.04, ㈜건화
4) 용산 지구단위계획(서부이촌동일대) 재정비 교통영향평가, 2015.12, 동해엔지니어링(주)

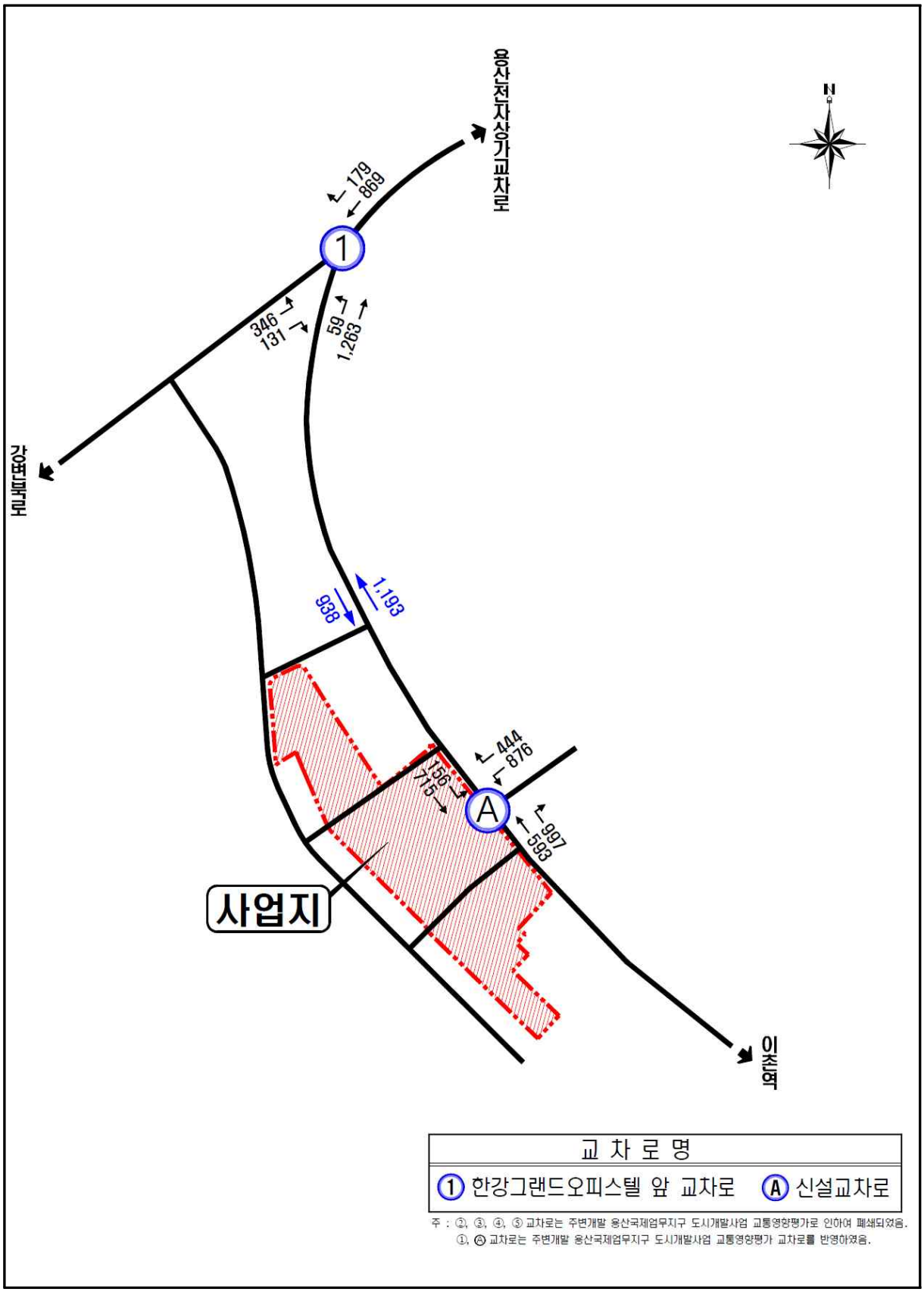
3) 주변지역 개발에 따른 기하구조 변경사항

○ 본 사업지 주변지역 개발계획인 「용산국제업무지구 도시개발사업 교통영향평가(본보고서), 2025.04, ㈜건화」의 교통개선대책으로 제시된 ① 한강그랜드오피스텔 앞 교차로, ② 이촌119안전센터 앞 교차로, ③ 제일은행 이촌 앞 교차로, ④ 사업지북서측 교차로, ⑤ 새남터성당 앞 교차로, Ⓐ 신설 교차로의 기하구조 변경사항을 반영하였음.

구분	현황	주변개발계획 개선안
① 번 교차로		
② 번 교차로		
③ 번 교차로		

구분	현황	주변개발계획 개선안
④번 교차로		
⑤번 교차로		
Ⓐ신설 교차로		

4) 사업 미시행시 주변가로 및 교차로 교통량 예측



(사업 미시행시 2031년 가로 및 교차로 교통량 예측 결과(08:00~09:00시, 대/시))

3.3 사업미시행에 따른 교통소통분석

3.3.1 사업미시행시 가로구간 서비스수준 분석결과

○ 사업미시행시 사업지 주변가로 가로구간의 평균통행속도는 35.6㎞/h~36.3㎞/h로 분석되었으며, 서비스수준은 "C"로 나타났다.

〈 사업미시행시 가로구간 서비스수준 분석결과(2031년, 08:00~09:00) 〉

구간		간선도로유형	구간길이(㎞)	교통량(대/시)	평균통행속도(kph)	서비스수준
이촌로	① 한강그랜드오피스텔 앞 교차로 → Ⓐ 신설교차로	Ⅲ	0.55	715	35.6	C
	Ⓐ 신설교차로 → ① 한강그랜드오피스텔 앞 교차로	Ⅲ	0.55	1,263	36.3	C

주 : ② 이촌119안전센터 앞 교차로. ③ 제일은행이촌 앞 교차로, ④ 사업지북서측 교차로, ⑤ 새남터성당 앞 교차로는 주변지역 개발계획인 「용산국제업무지구 도시개발사업 교통영향평가(본보고서), 2025.04, ㈜건화」의 교통개선대책으로 인하여 폐쇄되었고, ① 한강그랜드오피스텔 앞 교차로 및 Ⓐ 신설 교차로의 신호현시 및 기하구조를 반영하였음.

3.3.2 사업미시행시 교차로 서비스수준 분석

○ 사업미시행시 사업지 주변 분석대상 교차로에 대한 서비스수준 분석 결과, 장래 목표연도인 2031년 신호교차로로 운영되는 분석대상 교차로 2개소에 대한 서비스수준 분석결과, 평균제어지체가 21.3초/대~41.0초/대, 서비스수준은 "B~C"로 분석되었다.

○ 사업지 주변의 교차로에 대한 자세한 분석결과는 다음과 같다.

〈 사업미시행시 신호교차로 서비스수준 분석결과(2031년, 08:00~09:00) 〉

교차로명	교통량(대/시)	평균제어지체(초/대)	서비스 수준(LOS)
① 한강그랜드오피스텔 앞 교차로	2,847	21.3	B
Ⓐ 신설교차로	3,892	41.0	C

주 : ② 이촌119안전센터 앞 교차로. ③ 제일은행이촌 앞 교차로, ④ 사업지북서측 교차로, ⑤ 새남터성당 앞 교차로는 주변지역 개발계획인 「용산국제업무지구 도시개발사업 교통영향평가(본보고서), 2025.04, ㈜건화」의 교통개선대책으로 인하여 폐쇄되었고, ① 한강그랜드오피스텔 앞 교차로 및 Ⓐ 신설 교차로의 신호현시 및 기하구조를 반영하였음.

3.4 사업시행시 교통수요 예측

3.4.1 접근방법

○ 본 과업에서는 대상사업의 사업시행으로 인해 장래에 유발되는 교통량이 주변가로의 교통소통 및 교통시설과 기타 제반 시설에 미치게 될 영향을 체계적으로 종합·분석하는 작업으로서, 이를 위해서는 사업 시행으로 인한 교통수요를 합리적이고 정확하게 예측하는 과정이 우선되어야 한다.

○ 본 사업 시행시 활동인구예측은 본 사업과 유사한 시설의 문헌자료 원단위를 토대로 장래 사업지 총 활동인구를 예측하였다.

○ 통행수요예측 방법에는 교통과 사회·경제적 특성간의 상호관계를 하나의 모형으로 만들어 예측하는 회귀분석법과 교통수요 발생과 관련 있는 요소들을 유사집단으로 구분하고 이들의 교통수요 발생 원단위에 의해 통행량을 예측하는 방법이 있는데, 본 분석에서는 앞의 두 가지 방법 중 유사집단 분석에 의한 원단위법을 적용하여 본 사업지의 용도별 발생교통량을 예측하였다.

○ 본 사업 시행시에 따른 교통상의 영향을 분석하기 위해서는 본 사업의 시행으로 인하여 유발되는 교통수요를 도출·분석하여야 하며 이의 도출과정은 다음과 같다.

- 통행발생(Trip Generation) : 4단계 수요 예측의 첫 단계로 본 분석대상 시설과 유사한 시설의 활동인구를 조사·분석한 후 도출된 원단위를 적용하여 본 사업의 시행으로 발생되는 활동인구를 예측하여 이를 통행량으로 산정한다.
- 통행분포(Trip Distribution) : 통행발생단계에서 추정된 사업지 활동인구의 지역적 분포를 파악하는 것으로서 활동인구의 통행량을 각 가로에 배분한다.
- 교통수단분담(Modal Split) : 발생통행량을 차량통행량으로 환산하는 단계로 각 시간대별 유출입 분포 및 수단별 분담률 등을 유사시설 원단위를 이용하여 분석·적용한 후 사업시행으로 인한 통행발생량의 시간대별 교통수단별 통행량을 예측한다.
- 노선배정(Traffic Assignment) : 수단별 평균재차인원을 산정하여 발생교통량을 예측하고 사업 미시행시 교통량에 사업시행으로 유발되는 교통량을 가로에 배분한다.

○ 본 사업은 서울특별시 용산구 이촌동 203-5번지 일대에 위치한 이촌동 제1구역 주택재건축 정비사업으로, 앞서 예측된 사업 미시행시 주변 가로 및 교차로 교통량에 본 사업시행으로 인한 발생교통량을 산정하여 사업 시행시 분석을 수행하였다.

〈 용도별 면적 〉

(단위 : ㎡)

구분		지상층	지하층	합계
공동주택	공동주택	87,094.79	-	87,094.79
	부대복리시설	3,328.26	-	3,328.26
	기계/전기실	-	450.00	450.00
	지하주차장	-	56,800.00	56,800.00
합계		**90,423.05**	**57,250.00**	**147,673.05**

〈 공동주택 단위세대 형별면적 〉

구분	평형		세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	주거공용 면적(㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용(㎡)		계약면적 (㎡)
							부대시설	지하 주차장	
공동 주택	공공 임대	59TYPE	105	59.92	29.18	89.10	3.84	57.68	150.62
		84TYPE	68	84.93	39.97	124.90	5.44	81.75	212.09
	소계		**173**	**12,066.84**	**5,781.49**	**17,848.33**	**773.07**	**11,615.64**	**30,237.04**
	분양	59TYPE	307	59.92	29.18	89.10	3.84	57.68	150.62
		84TYPE	281	84.93	39.97	124.90	5.44	81.75	212.09
		102TYPE	43	102.95	46.64	149.59	6.60	99.10	255.28
		125TYPE	2	125.94	56.56	182.50	8.07	121.23	311.80
	소계		**633**	**46,939.50**	**22,306.96**	**69,246.46**	**3,007.19**	**45,184.36**	**117,438.02**
합계			**806**	**59,006.34**	**28,088.45**	**87,094.79**	**3,780.26**	**56,800.00**	**147,675.05**

3.4.2 통행발생

1) 활동인구 원단위 산정

○ 일반적으로 장래 사업지 통행발생량을 예측하기 위해 사업규모를 분석하여, 현재 정상적으로 운영되고 있는 유사시설에 대한 문헌자료 조사를 통해 활동인구 원단위를 산정하여 장래 통행발생량을 예측하였다.

○ 문헌조사 자료의 경우 조사시점이 본 검토서의 기준연도와 상이하므로「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D)현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 제시한 서울특별시의 목적통행 연평균증가율을 적용하여 분석 기준연도인 2025년에 맞게 보정하였으며, 문헌조사 자료의 가중평균치를 적용하였다.

〈 용도별 활동인구 원단위 추정결과 〉

구분			세대 수(세대)/ 연면적(㎡)	원단위(인/세대)	
				상주인구	방문인구
공동주택	주거1	건영아파트 1)	144	3.01	0.96
		본동 신동아아파트 2)	141	3.12	0.99
		당산대우아파트 3)	536	2.83	0.99
		본 평가 적용치	-	**2.91**	**0.98**
	주거2	신동아리버파크아파트 1)	386	3.24	1.02
		양평벽산블루밍아파트 3)	342	3.18	1.00
		이촌 강촌아파트 4)	306	3.76	1.02
		본 평가 적용치	-	**3.37**	**1.01**
	주거3	본동 신동아아파트 2)	228	3.85	1.12
		이촌 강촌아파트 4)	327	3.93	1.11
		코오롱이촌아파트 5)	263	3.68	1.11
		본 평가 적용치	-	**3.83**	**1.11**
	주거4	본동 신동아아파트 2)	264	3.94	1.14
		영등포두산위브아파트 3)	54	3.44	1.08
		코오롱이촌아파트 5)	194	3.95	1.19
		본 평가 적용치	-	**3.89**	**1.15**

주 : 각각의 문헌자료는 본 과업의 기준연도에 맞춰 보정하였음.

자료 : 1) 노량진6 재정비촉진구역 주택재개발 정비사업 교통영향평가(2차 변경심의), 2024.04, ㈜한솔알앤디
2) 흑석9 재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가(변경심의), 2023.12, ㈜내일이앤씨
3) 영등포 1-11 재정비촉진구역 도시환경정비사업 교통영향평가, 2023.10, ㈜동해종합기술공사
4) 이촌 강촌아파트 리모델링 교통영향평가(약식), 2024.06, ㈜태영알앤디
5) 이촌코오롱아파트 리모델링사업 교통영향평가(약식), 2025.06, ㈜내일이앤씨

2) 사업지 장래 1일 활동인구 예측

○ 본 사업지의 활동인구는 상주/상근인구와 방문/이용인구로 구분되고 상근인구는 시설물의 증축계획이 없는 한 장래에도 변함이 없을 것으로 판단되며, 방문/이용인구의 경우 사회·경제 규모의 변화에 따라 통행량 증가가 예상된다.

○ 본 교통 수요예측에서는 상근인구는 시설물의 증축계획이 없는 한 장래에도 변함이 없을 것이라는 전제하에 예측하였으며, 이용인구에 대해서는「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D)현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 제시한 목적통행 증가율 2025년~2031년 -0.31%를 적용하였다.

○ 장래 목표연도 2031년의 활동인구를 예측한 결과, 사업 완료시 발생하는 활동인구는 상주/상근인구 2,848인/일, 방문/이용인구는 839인/일로 예측되었다.

〈 장래 사업지 1일 총 활동인구 예측결과(2031년) 〉

▣ 기존시설 유지시

구분	세대수	원단위(인/세대)		활동인구(인/일)		합계
		상주	방문	상주	방문	
주거1	525	2.86	0.96	1,502	504	2,006

▣ 사업 완료시

〈 장래 사업지 1일 총 활동인구 예측결과(2031년) 〉

구분		세대수	원단위 (인/세대)		활동인구(인/일)		합계
			상주	방문	상주	방문	
공동 주택	주거2	412	3.31	0.99	1,364	408	1,772
	주거3	349	3.76	1.09	1,312	380	1,692
	주거4	45	3.82	1.13	172	51	223
합 계		**806**	**-**	**-**	**2,848**	**839**	**3,687**

주 : 주거5(2세대)는 주거4에 포함하여 산정하였음.

3) 장래 사업지 1일 총 통행량 예측

○ 본 사업지의 장래 활동인구의 1일 총 통행량을 예측하기 위해 주거시설 상주인구에 대해서는「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D)현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 제시한 목표연도별 인당 목적통행횟수(2031년 3.51통행/인)를 적용하였으며, 상근/방문/이용인구에 대해서는 인당 2.0통행을 적용하여 사업지 1일 총 통행량을 예측하였다.

○ 장래 목표연도인 2031년의 1일 총통행량을 예측한 결과, 사업완료시 상주/상근인구 9,996통행/일, 방문/이용인구는 1,678통행/일로 총 11,674통행/일로 예측되었다.

〈 장래 사업지 1일 총 통행량 예측결과(2031년) 〉

▣ 기존시설 유지시

(단위 : 통행/일)

구분	세대수	총통행량		
		상주	방문	계
주거1	525	5,272	1,008	6,280

▣ 사업 완료시

〈 장래 사업지 1일 총 통행량 예측결과(2031년) 〉

(단위 : 통행/일)

구분		세대수	총통행량		
			상주	방문	계
공동주택	주거2	412	4,788	816	5,604
	주거3	349	4,604	760	5,364
	주거4	45	604	102	706
합 계		**806**	**9,996**	**1,678**	**11,674**

주 : 주거5(2세대)는 주거4에 포함하여 산정하였음.

4) 활동인구의 시간대별 유출입 통행량 예측

○ 활동인구의 시간대별 유출입 분포는 사업시행으로 인한 첨두시간대를 추출하기 위한 과정인 바, 본 교통성검토서에서는 시간대별 유출입 분포비 산정을 위해 유사시설의 문헌조사 자료를 활용하였다.

〈 활동인구의 시간대별 유출입 분포비 〉

구분	공동주택							
	상주인구						방문인구	
	통 근		통 학		기 타			
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시이전	0.4%	5.9%	-	8.5%	1.1%	1.1%	0.5%	0.3%
07:00~08:00시	2.2%	22.0%	-	37.9%	1.7%	3.0%	1.0%	2.1%
08:00~09:00시	2.6%	25.0%	-	42.2%	3.9%	5.0%	3.3%	2.4%
09:00~10:00시	1.8%	13.1%	-	8.2%	4.2%	6.0%	5.7%	3.2%
10:00~11:00시	1.5%	6.4%	-	3.0%	4.7%	7.6%	6.7%	4.7%
11:00~12:00시	1.3%	3.8%	-	0.2%	7.0%	8.9%	8.3%	6.8%
12:00~13:00시	2.1%	2.2%	1.4%	-	6.9%	8.7%	8.4%	7.5%
13:00~14:00시	2.2%	2.8%	2.9%	-	9.0%	9.1%	9.8%	9.2%
14:00~15:00시	2.3%	3.6%	4.8%	-	8.8%	9.7%	10.6%	9.6%
15:00~16:00시	3.7%	2.1%	7.4%	-	10.9%	9.5%	10.1%	10.2%
16:00~17:00시	5.7%	2.8%	12.6%	-	11.7%	9.0%	10.0%	10.2%
17:00~18:00시	11.1%	3.3%	19.7%	-	10.5%	8.2%	8.9%	9.8%
18:00~19:00시	20.2%	2.1%	18.8%	-	7.8%	5.8%	8.0%	8.6%
19:00~20:00시	18.9%	1.6%	14.5%	-	5.8%	4.6%	5.0%	6.8%
20:00~21:00시	14.9%	1.8%	10.4%	-	3.8%	2.9%	2.8%	5.6%
21:00시 이후	9.2%	1.8%	7.6%	-	2.5%	1.3%	1.0%	3.2%
합계	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**

▣ 기존시설 유지시

〈 2031년 장래 사업지 1일 총 활동인구의 시간대별 유출입 통행량 〉

(단위 : 통행)

구분	공동주택							
	상주인구						방문인구	
	통 근		통 학		기 타			
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시이전	5	66	-	64	8	8	2	1
07:00~08:00시	25	246	-	284	13	23	5	10
08:00~09:00시	29	279	-	316	30	38	17	12
09:00~10:00시	20	146	-	62	32	46	29	16
10:00~11:00시	17	71	-	22	36	58	34	24
11:00~12:00시	15	42	-	2	54	69	42	34
12:00~13:00시	23	24	10	-	53	67	42	38
13:00~14:00시	24	31	22	-	69	70	49	46
14:00~15:00시	26	40	36	-	68	73	54	48
15:00~16:00시	41	23	56	-	83	73	51	52
16:00~17:00시	64	31	94	-	89	69	50	53
17:00~18:00시	124	37	147	-	81	63	45	49
18:00~19:00시	225	23	141	-	60	45	40	43
19:00~20:00시	211	18	109	-	45	35	25	34
20:00~21:00시	166	20	78	-	29	22	14	28
21:00시 이후	102	20	57	-	19	10	5	16
합 계	**1,117**	**1,117**	**750**	**750**	**769**	**769**	**504**	**504**

▣ 사업 완료시

〈 2031년 장래 사업지 1일 총 활동인구의 시간대별 유출입 통행량 〉

(단위 : 통행)

구분	공동주택							
	상주인구						방문인구	
	통 근		통 학		기 타			
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시이전	9	126	0	122	15	17	4	2
07:00~08:00시	47	465	0	539	24	43	8	17
08:00~09:00시	55	529	0	599	56	72	28	20
09:00~10:00시	38	277	0	117	61	87	48	27
10:00~11:00시	32	135	0	42	68	111	56	39
11:00~12:00시	28	79	0	3	102	130	69	57
12:00~13:00시	44	46	20	0	100	126	71	63
13:00~14:00시	46	59	41	0	131	132	82	77
14:00~15:00시	49	76	68	0	128	141	89	81
15:00~16:00시	77	44	106	0	159	138	85	85
16:00~17:00시	121	58	178	0	171	131	84	86
17:00~18:00시	235	69	280	0	153	120	75	82
18:00~19:00시	427	44	267	0	114	85	67	72
19:00~20:00시	400	34	206	0	85	66	42	57
20:00~21:00시	315	37	148	0	55	42	23	47
21:00시 이후	194	39	108	0	37	18	8	27
합계	**2,117**	**2,117**	**1,422**	**1,422**	**1,459**	**1,459**	**839**	**839**

3.4.3 장래 활동인구의 시간대별 수단통행량 예측

1) 활동인구 교통수단분담율 예측

○ 교통수단분담은 배분된 통행을 이용하는 교통수단으로 분류시키는 과정, 즉 교통수단선택(Modal Split)단계로서, 기종점(O/D)상에서 선택가능 한 교통수단 중 통행자가 각 교통수단을 이용할 비율을 추정하는 단계이다.

○ 본 평가에서는 장래 교통수단 분담율 산정시 사업지의 입지적 특성 및 이용자 행태를 고려하여 사업지 주변 유사시설 조사 자료를 바탕으로「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D)현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 제시하고 있는 교통수단별 통행량 연평균증가율을 적용하여 장래 목표연도별 교통수단 분담율을 예측하였다.

〈 장래 교통수단별 분담율 예측 결과 〉

(단위 : %)

구분			승용차	택시	버스	지하철	도보/기타	합계
공동주택	통근	2025년	36.0	4.9	23.1	28.2	7.8	100.0
		2031년	35.9	4.7	22.5	29.2	7.7	100.0
	통학	2025년	13.3	3.7	27.8	26.6	28.6	100.0
		2031년	13.4	3.5	27.2	27.6	28.3	100.0
	기타	2025년	27.1	6.8	25.1	25.9	15.1	100.0
		2031년	27.2	6.6	24.5	26.8	14.9	100.0
	방문인구	2025년	28.5	7.0	24.7	24.2	15.6	100.0
		2031년	28.6	6.8	24.1	25.1	15.4	100.0

▣ 기존시설 유지시

〈 2031년 장래 본 사업지 시간대별 수단통행량 예측 결과 〉

(단위 : 통행)

구분	승용차		택 시		버 스		지하철		도보/기타		합 계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시이전	5	35	1	6	4	34	4	39	1	25	15	139
07:00~08:00시	14	135	2	24	10	141	12	159	5	104	43	563
08:00~09:00시	23	156	4	28	18	161	22	182	9	118	76	645
09:00~10:00시	24	78	5	13	19	65	22	76	11	38	81	270
10:00~11:00시	26	51	5	10	21	42	23	48	12	24	87	175
11:00~12:00시	32	44	7	9	27	35	29	40	16	19	111	147
12:00~13:00시	36	38	8	8	31	30	34	35	19	18	128	129
13:00~14:00시	44	43	10	9	40	35	44	40	26	20	164	147
14:00~15:00시	48	48	11	10	45	38	49	44	31	21	184	161
15:00~16:00시	60	43	13	9	57	36	62	39	39	21	231	148
16:00~17:00시	74	45	16	10	74	36	81	41	52	21	297	153
17:00~18:00시	99	44	19	9	99	36	110	40	70	20	397	149
18:00~19:00시	127	33	23	7	113	27	131	29	72	15	466	111
19:00~20:00시	110	26	18	5	94	21	110	23	58	12	390	87
20:00~21:00시	82	22	14	4	69	17	81	18	41	9	287	70
21:00시 이후	51	14	8	3	44	11	52	13	28	5	183	46
합계	**855**	**855**	**164**	**164**	**765**	**765**	**866**	**866**	**490**	**490**	**3,140**	**3,140**

▣ 사업 완료시

〈 2031년 장래 본 사업지 시간대별 수단통행량 예측 결과 〉

(단위 : 통행)

구분	승용차		택 시		버 스		지하철		도보/기타		합 계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시이전	8	67	2	11	7	66	8	76	3	47	28	267
07:00~08:00시	26	256	4	45	18	266	22	300	9	197	79	1,064
08:00~09:00시	43	295	8	52	33	304	38	344	17	225	139	1,220
09:00~10:00시	44	146	10	25	35	122	39	143	19	72	147	508
10:00~11:00시	46	95	10	18	37	78	42	91	21	45	156	327
11:00~12:00시	58	80	13	16	48	64	53	73	27	36	199	269
12:00~13:00시	66	69	14	15	57	56	63	63	35	32	235	235
13:00~14:00시	82	79	18	17	73	64	80	72	47	36	300	268
14:00~15:00시	87	89	19	18	82	72	90	80	56	39	334	298
15:00~16:00시	109	78	24	17	106	64	116	71	72	37	427	267
16:00~17:00시	138	81	29	17	138	66	151	74	98	37	554	275
17:00~18:00시	185	81	36	16	185	65	206	73	131	36	743	271
18:00~19:00시	239	60	41	13	213	48	246	54	136	26	875	201
19:00~20:00시	206	46	34	10	177	38	207	42	109	21	733	157
20:00~21:00시	154	38	25	8	130	30	153	34	79	16	541	126
21:00시 이후	96	27	16	5	84	20	98	22	53	10	347	84
합계	**1,587**	**1,587**	**303**	**303**	**1,423**	**1,423**	**1,612**	**1,612**	**912**	**912**	**5,837**	**5,837**

2) 평균재차인원 산정

○ 사업시행으로 인한 발생교통량은 앞서 예측된 수단통행량에 평균재차인원을 적용하여 예측하게 되는데, 본 수요예측의 평균재차인원 산정은 유사시설 문헌조사 자료를 이용하여 도출하였으며, 대중교통의 경우 사업지를 이용하는 이용객의 유무와는 관계없이 규정된 노선을 운행하기 때문에 발생교통량과는 무관하다고 판단하여 본 수요예측에서는 승용차와 택시로 구분하여 발생교통량을 예측하였다.

〈 교통수단별 평균 재차인원 산정결과 〉

(단위 : 인/대)

구분		승용차	택시
공동주택	상주인구	1.43	1.53
	방문인구	1.48	1.60

3.4.4 장래 본 사업지 시간대별 발생교통량 예측

○ 본 사업의 시행으로 인한 발생교통량을 산출하기 위하여 수단별 유출입 통행량에 수단별 평균 재차인원을 적용하여 장래 목표연도의 시간대별·수단별 유출입 발생교통량을 예측하였다.

○ 본 사업지 장래 1일 총 발생교통량은 2,754대/일로 예측되었으며, 본 과업의 장래 목표년도인 2031년 사업지 및 주변가로 첨두시(08:00~09:00시) 304대/시로 예측되었다.

▣ 기존시설 유지시

〈 2031년 장래 시간대별 발생교통량 예측결과 〉

(단위 : 대/시)

구분	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00시 이전	3	24	4	4	7	28	35
07:00~08:00시	10	94	15	15	25	109	134
08:00~09:00시	**16**	**109**	**18**	**18**	**34**	**127**	**161**
09:00~10:00시	17	54	9	9	26	63	89
10:00~11:00시	18	36	6	6	24	42	66
11:00~12:00시	22	30	6	6	28	36	64
12:00~13:00시	25	26	5	5	30	31	61
13:00~14:00시	31	30	6	6	37	36	73
14:00~15:00시	33	33	7	7	40	40	80
15:00~16:00시	41	30	8	8	49	38	87
16:00~17:00시	51	31	10	10	61	41	102
17:00~18:00시	69	31	13	13	82	44	126
18:00~19:00시	89	23	14	14	103	37	140
19:00~20:00시	77	18	12	12	89	30	119
20:00~21:00시	57	15	9	9	66	24	90
21:00시 이후	35	10	5	5	40	15	55
합 계	**594**	**594**	**147**	**147**	**741**	**741**	**1,482**

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.

▣ 사업 완료시

〈 2031년 장래 시간대별 발생교통량 예측결과 〉

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00시 이전	6	47	7	7	13	54	67
07:00~08:00시	18	178	29	29	47	207	254
08:00~09:00시	**30**	**206**	**34**	**34**	**64**	**240**	**304**
09:00~10:00시	30	102	16	16	46	118	164
10:00~11:00시	32	66	12	12	44	78	122
11:00~12:00시	40	56	11	11	51	67	118
12:00~13:00시	46	48	10	10	56	58	114
13:00~14:00시	56	55	11	11	67	66	133
14:00~15:00시	60	62	12	12	72	74	146
15:00~16:00시	76	54	15	15	91	69	160
16:00~17:00시	96	56	19	19	115	75	190
17:00~18:00시	129	56	23	23	152	79	231
18:00~19:00시	167	41	27	27	194	68	262
19:00~20:00시	143	32	22	22	165	54	219
20:00~21:00시	107	26	16	16	123	42	165
21:00시 이후	67	18	10	10	77	28	105
합 계	**1,103**	**1,103**	**274**	**274**	**1,377**	**1,377**	**2,754**

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.

▣ 순수 발생량

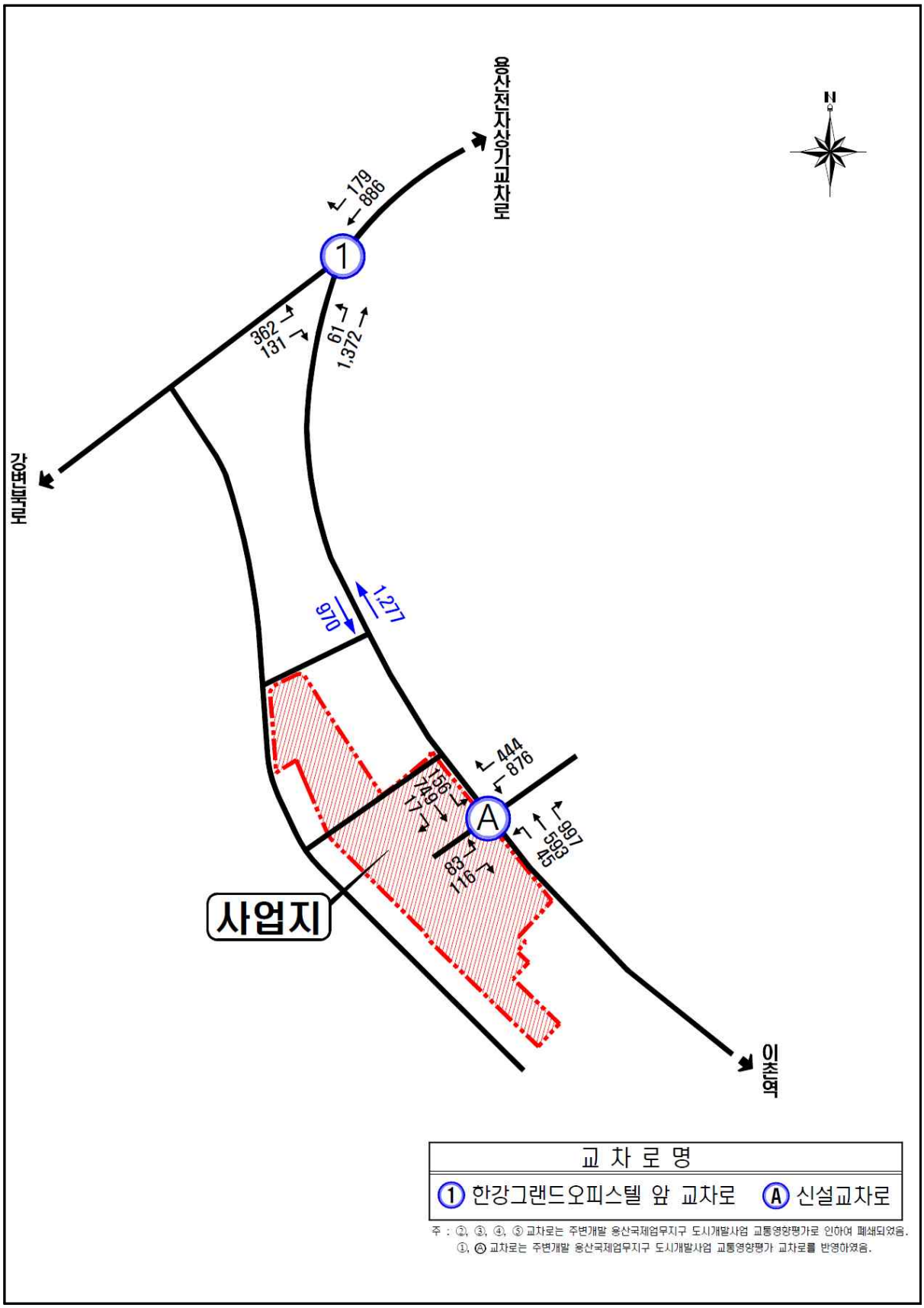
〈 2031년 장래 시간대별 발생교통량 예측결과 〉

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00시 이전	3	23	3	3	6	26	32
07:00~08:00시	8	84	14	14	22	98	120
08:00~09:00시	**14**	**97**	**16**	**16**	**30**	**113**	**143**
09:00~10:00시	13	48	7	7	20	55	75
10:00~11:00시	14	30	6	6	20	36	56
11:00~12:00시	18	26	5	5	23	31	54
12:00~13:00시	21	22	5	5	26	27	53
13:00~14:00시	25	25	5	5	30	30	60
14:00~15:00시	27	29	5	5	32	34	66
15:00~16:00시	35	24	7	7	42	31	73
16:00~17:00시	45	25	9	9	54	34	88
17:00~18:00시	60	25	10	10	70	35	105
18:00~19:00시	78	18	13	13	91	31	122
19:00~20:00시	66	14	10	10	76	24	100
20:00~21:00시	50	11	7	7	57	18	75
21:00시 이후	32	8	5	5	37	13	50
합 계	**509**	**509**	**127**	**127**	**636**	**636**	**1,272**

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.

1) 사업 시행시 주변가로 및 교차로 교통량 예측



(사업 시행시 2031년 가로 및 교차로 교통량 예측 결과(08:00~09:00시, 대/시))

3.5 사업시행에 따른 교통소통분석

3.5.1 사업시행시 가로구간 서비스수준 분석결과

○ 첨두시 사업지 주변가로 가로구간의 평균통행속도는 29.7㎞/h~35.5㎞/h로 분석되었으며, 서비스수준은 "C"로 나타났다

〈 사업시행시 가로구간 서비스수준 분석결과(2031년, 08:00~09:00) 〉

구간		간선도로유형	구간길이(㎞)	교통량(대/시)	평균통행속도(kph)	서비스수준
이촌로	① 한강그랜드오피스텔 앞 교차로 → Ⓐ 신설교차로	Ⅲ	0.55	970	29.7	C
	Ⓐ 신설교차로 → ① 한강그랜드오피스텔 앞 교차로	Ⅲ	0.55	1,277	35.5	C

주 : 1) ② 이촌119안전센터 앞 교차로. ③ 제일은행이촌 앞 교차로, ④ 사업지북서측 교차로, ⑤ 새남터성당 앞 교차로는 주변 지역 개발계획인 「용산국제업무지구 도시개발사업 교통영향평가(본보고서), 2025.04, ㈜건화」의 교통개선대책으로 인하여 폐쇄되었고, ① 한강그랜드오피스텔 앞 교차로 및 Ⓐ 신설 교차로의 신호현시 및 기하구조를 반영하였음.
2) 사업시행으로 인해 Ⓐ 신설교차로의 기하구조는 기존 3지 교차로에서 4지 교차로로 변경되었음.

3.5.2 사업시행시 교차로 서비스수준 분석

○ 사업시행시 사업지 주변 분석대상 교차로에 대한 서비스수준을 분석한 결과, 장래 목표연도인 2031년 신호교차로로 운영되는 분석대상 교차로 2개소에 대한 서비스수준 분석결과, 평균제어지체가 21.8초/대~54.1초/대, 서비스수준은 "B~D"로 분석되었다.

○ 사업지 주변의 교차로에 대한 자세한 분석결과는 다음과 같다.

〈 사업시행시 신호교차로 서비스수준 분석결과(2031년, 08:00~09:00) 〉

교차로명	교통량(대/시)	평균제어지체(초/대)	서비스 수준(LOS)
① 한강그랜드오피스텔 앞 교차로	2,991	21.8	B
Ⓐ 신설교차로	4,076	54.1	D

주 : 1) ② 이촌119안전센터 앞 교차로. ③ 제일은행이촌 앞 교차로, ④ 사업지북서측 교차로, ⑤ 새남터성당 앞 교차로는 주변 지역 개발계획인 「용산국제업무지구 도시개발사업 교통영향평가(본보고서), 2025.04, ㈜건화」의 교통개선대책으로 인하여 폐쇄되었고, ① 한강그랜드오피스텔 앞 교차로 및 Ⓐ 신설 교차로의 신호현시 및 기하구조를 반영하였음.
2) 사업시행으로 인해 Ⓐ 신설교차로의 기하구조는 기존 3지 교차로에서 4지 교차로로 변경되었음.

3.5.3 사업시행시 전·후 교차로 서비스수준 분석

○ 주변 교차로 서비스 수준변화

- 본 사업의 시행으로 인한 주변교차로에 대한 교통영향 분석결과, 본 평가의 장래 목표년도인 2031년의 주변교차로 서비스수준 변화는 아래와 같다.

〈 사업시행 전·후 주변 교차로 서비스수준 변화(2031년) 〉

교차로명	사업미시행시			사업시행시			서비스 수준 변화
	교통량 (대/시)	평균 제어지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)	교통량 (대/시)	평균 제어지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)	
① 한강그랜드오피스텔 앞 교차로	2,847	21.3	B	2,991	21.8	B	B → B
Ⓐ 신설교차로	3,892	41.0	C	4,076	54.1	D	C → D

- 이 하 여 백 -

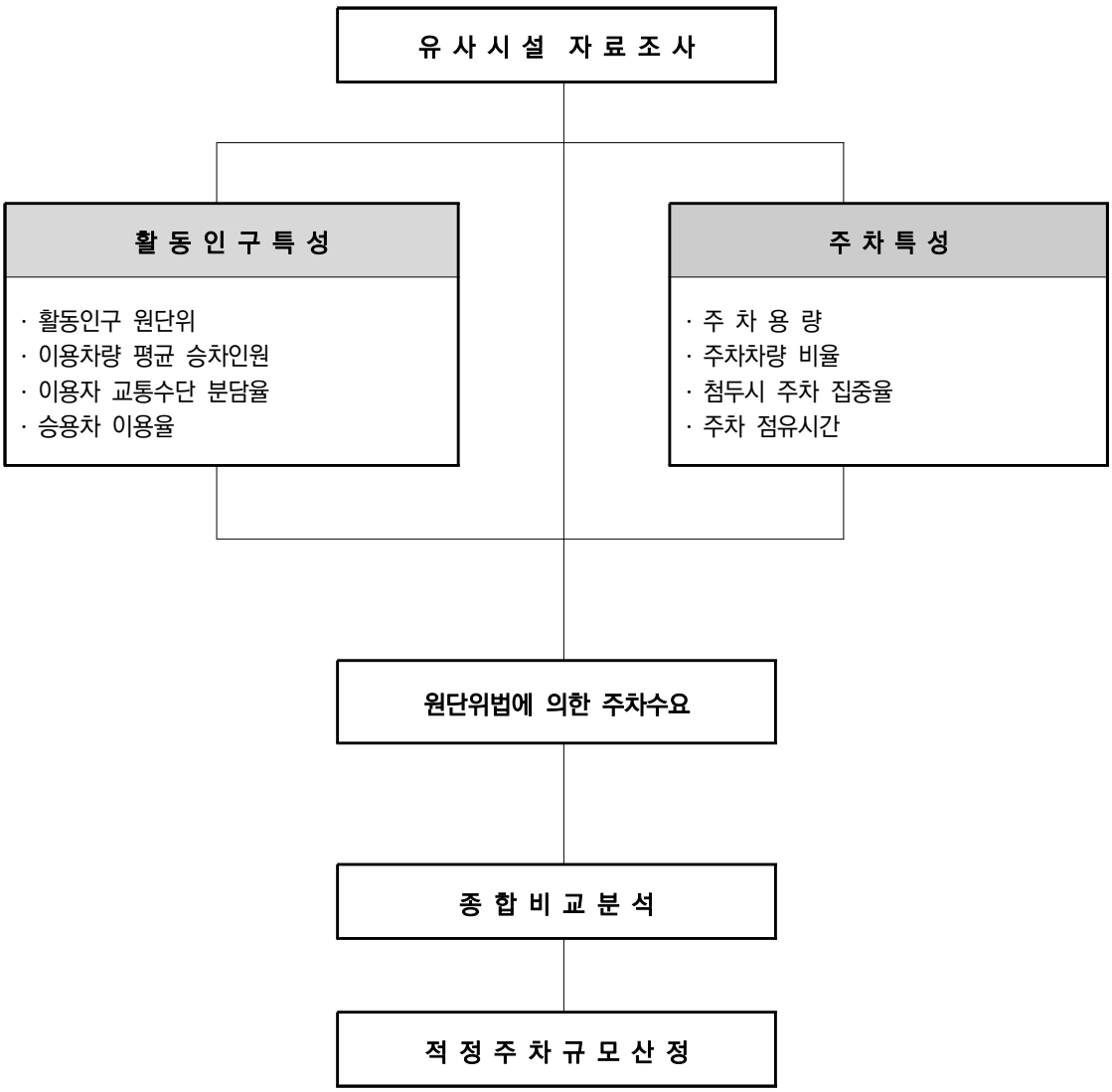
3.6 주차수요예측

3.6.1 주차수요 개요 및 추정방법

○ 주차수요예측의 목적은 사업시행에 따른 주차수요를 예측하고 이에 대한 적정 주차시설을 제공함으로써 장래 주차문제의 발생을 방지하는데 그 목적이 있다.

○ 주차수요는 추정대상 및 추정시기에 따라 그리고 자동차 보유대수, 소득수준, 활동인구 동태, 건축물의 용도별 연상면적, 주차정책 및 주차형태 등의 요소에 따라 그 접근 방법을 달리 할 수 있다.

○ 현재 보편적으로 이용되는 주차수요 추정방법은 법정주차대수 산정에 의한 방법, 유사집단 특성분석을 통한 원단위법, 사람통행실태조사에 의한 P요소법, 누적주차법 등이 있으나「서울특별시 교통영향평가 수립지침, 2017.02.16」제15조 제2항을 살펴보면 주차수요예측기법은 특별한 사유가 없는 한 원단위법으로 의하여야 한다고 명시되어 있다.



(주차수요 추정과정)

3.6.2 법정주차대수 산정

○ 주차장법 시행령 제6조(부설주차장의 설치기준)에 의하면, 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치에 대해 기준을 제시하고 있으며, 일정범위 내에서 지방자치단체의 조례로 강화할 수 있게 되어 있다.

○ 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 2025.03.27」의 [별표2] "부설주차장의 설치대상시설물 종류 및 설치기준"을 적용하여 본 사업지의 법정주차대수를 산정하였다.

〈 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례[별표2] 〉

시설물	설치기준
5. 다가구주택, 공동주택(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	▶「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에서 정하는 바에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당)1대(전용면적이 30제곱미터 이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터이하인 경우 0.8대) 이상으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제 27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

자료 : 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2025.03.27」 [별표2]

〈 주택건설기준 등에 관한 규정 제27조 제1항 제1호 〉

주택의 규모별 (전용면적 : ㎡)	설치기준(대/㎡)				설치기준(대/세대)	
	특별시	광역시 및 수도권 내 시지역	시지역 및 수도권 내 군지역	기타 지역	전용면적	설치기준
85㎡ 이하	**1/75**	1/85	1/95	1/110	60㎡ 이하	**0.7대/세대**
85㎡ 이상	**1/65**	1/70	1/75	1/85	60㎡ 이상	**1.0대/세대**

자료 : 「주택건설기준 등에 관한 규정, 2025.01.21」 제27조 제1항 제1호

○ 상기 부설주차장 설치 기준을 적용하여 본 사업지 법정주차대수 산정결과 본 사업 시행시 확보하여야 하는 부설주차장의 설치규모는 797대로 산정되었다.

〈 법정주차대수 산정결과 〉

구분			세대(세대)/연면적(㎡)	전용면적(㎡)	법정주차산정면적(㎡)	설치 기준			산정내역(대)			법정주차대수(대)
						주택건설기준 등에 관한 규정		서울시 조례	주택건설기준 등에 관한 규정		서울시 조례	
						대/㎡	대/세대	대/세대	면적기준	세대기준	세대기준	
공동주택	공공임대	59 TYPE	105	59.92	6,291.60	75	0.7	0.8	83.9	73.5	84.0	83.9
		84 TYPE	68	84.93	5,775.24	75	1.0	1.0	77.0	68.0	68.0	77.0
	소 계		173		12,066.84				160.9	141.5	152.0	160.9
	분양	59 TYPE	307	59.92	18,395.44	75	0.7	0.8	245.3	214.9	245.6	245.3
		84 TYPE	281	84.93	23,865.33	75	1.0	1.0	318.2	281.0	281.0	318.2
		102 TYPE	43	102.95	4,426.85	65	1.0	1.0	68.1	43.0	43.0	68.1
		125 TYPE	2	125.94	251.88	65	1.0	1.0	3.9	2.0	2.0	3.9
	소 계		633		46,939.50				635.5	540.9	571.6	635.5
합 계			806		59,006.34				796.4	682.4	723.6	796.4 ≒797

주 : 1) 공동주택은「주택건설기준 등에 관한 규정, 2025.01.21」제27조 제1항 제1호 및 서울시 조례 기준 적용
2) 법정주차대수 산정시 각 조례별 산정대수의 합계 중 최대값을 법정주차대수로 산정함.

3.6.3 주차발생 원단위법에 의한 주차수요

○ 본 원단위법에 의한 주차수요는 문헌조사 자료를 토대로 원단위를 산정하였으며, 원단위 적용치는 가중평균치를 적용하였다.

구분	주차발생원단위법
예측모형식	$Pd = \frac{U \times F}{1,000e}$
변수설명	Pd : 주차면수(면) U : 주차발생 원단위(1,000㎡당 주차발생량) F : 계획건물 연면적(㎡) $e(\text{주차이용효율}) = \frac{\text{주차이용대수} \times \text{주차점유시간}}{\text{주차용량} \times 12}$

○ 본 평가에서는 장래 주차수요를 추정하기 위하여「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D)현행화 공동사업, 2023.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 제시하고 있는 서울특별시 승용차 수단통행 증가율(2025년~2031년 -0.17%)을 적용하여 목표연도의 주차발생원단위를 예측하였다.

〈 주차발생 원단위 추정결과(2025년) 〉

구분			세대 수(세대)/연면적(㎡)	원단위(대/세대, 대/1,000㎡)
공동주택	주거1	건영아파트 1)	144	0.91
		본동 신동아아파트 2)	141	0.85
		당산대우아파트 3)	536	0.86
		본평가 적용치	**-**	**0.87**
	주거2	신동아리버파크아파트 1)	386	1.13
		양평벽산블루밍아파트 3)	342	1.06
		이촌 강촌아파트 4)	306	1.18
		본평가 적용치	**-**	**1.12**
	주거3	본동 신동아아파트 2)	228	1.12
		이촌 강촌아파트 4)	327	1.35
		코오롱이촌아파트 5)	263	1.21
		본평가 적용치		**1.24**
	주거4	본동 신동아아파트 2)	264	1.37
		영등포두산위브아파트 3)	54	1.28
		코오롱이촌아파트 5)	194	1.46
		본평가 적용치		**1.39**

주 : 각각의 문헌자료는 본 과업의 기준연도에 맞춰 보정하였음.

자료 : 1) 노량진6 재정비촉진구역 주택재개발 정비사업 교통영향평가(2차 변경심의), 2024.04, ㈜한솔알앤디
2) 흑석9 재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가(변경심의), 2023.12, ㈜내일이앤씨
3) 영등포 1-11 재정비촉진구역 도시환경정비사업 교통영향평가, 2023.10, ㈜동해종합기술공사
4) 이촌 강촌아파트 리모델링 교통영향평가(약식), 2024.06, ㈜태영알앤디
5) 이촌코오롱아파트 리모델링사업 교통영향평가(약식), 2025.06, ㈜내일이앤씨

○ 원단위법에 의한 장래 주차수요 예측결과, 장래 목표연도인 2031년의 총 주차수요는 951대 발생할 것으로 예측되었다.

〈 주차발생 원단위법에 의한 주차수요예측 결과(2031년) 〉

구분		세대 수(세대) /연면적(㎡)	원단위 (대/세대, 대/1,000㎡)	주차이용 효율(%)	주차수요(대)
공동 주택	주거2	412	1.11	100	458
	주거3	349	1.23		430
	주거4	45	1.38		63
합 계		806	-	-	951

주 : 주거5(2세대)는 주거4에 포함하여 산정하였음.

3.6.4 주차수급 종합분석

○ 본 사업지의 법정주차대수는 797대이고, 원단위법을 적용한 주차수요는 목표연도(2031년) 951대로 예측되었으며, 계획주차대수는 법정 및 주차수요에 적합하도록 계획되었다.

〈 주차수급종합분석 〉

계획주차대수	법정주차대수	주차수요(2031년)	법정대비 확보율	수요대비 확보율
1,420대	797대	951대	178.2%	149.3%

- 이 하 여 백 -

제 4 장 사업시행에 따른 교통처리계획

4.1 사업시행에 따른 교통개선대책

4.1.1 교차로 최적화 신호운영방안

1) 신호운영 최적화

○ 장래 사업시행시 장래 목표년도인 2031년 기준 사업지 주변 교차로의 교통량을 기준으로 적정한 최적신호 주기를 산정하여 분석한 결과 주기는 150초로 분석되었다.

○ 사업지 주변 신호 운영 교차로 신호 주기 최적화시 교통약자(어린이, 노인, 장애인 등)의 행동특성을 고려하여 적용하였다.

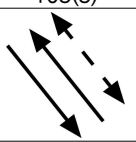
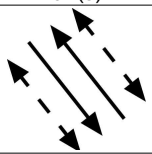
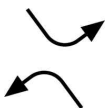
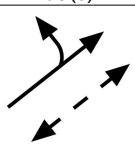
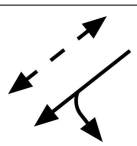
○ 신호 최적화시 장래 목표연도인 2031년의 평균제어지체가 2.1초/대 감소하여 교차로의 소통능력이 향상되는 것으로 분석되었다.

○ 다만, Ⓐ신설교차로의 경우, 기존 3지 교차로에서 사업 시행으로 4지 교차로로 변경됨에 따라 교차로의 지체도가 증가하였다.

〈 신호교차로 신호주기 최적화에 따른 지체도 변화(2031년, 08:00~09:00시) 〉

교차로명	평균제어지체(초/대)			서비스수준
	시 행(Ⓐ)	최적화(Ⓑ)	증 감(Ⓑ-Ⓐ)	
① 한강그랜드오피스텔 앞 교차로	21.8	19.7	▽2.1	B → B
Ⓐ 신설교차로	54.1	62.4	▲8.3	D → D

〈 장래 신호체계 최적화 운영방안(2031년) 〉

교차로명		신호현시(초)				주기(초)
		∅1	∅2	∅3	∅4	
① 한강그랜드오피스텔 앞 교차로					-	3현시
	주변개발계획	94(3)	32(3)	15(3)	-	150
	개선	103(3)	23(3)	15(3)	-	150
Ⓐ 신설교차로					-	3현시
	주변개발계획	61(3)	30(3)	50(3)	-	150
						4현시
	개선	52(3)	13(3)	30(3)	43(3)	150

주 : 1) ② 이촌119안전센터 앞 교차로. ③ 제일은행이촌 앞 교차로, ④ 사업지북서측 교차로, ⑤ 새남터성당 앞 교차로는 주변 지역 개발계획인 「용산국제업무지구 도시개발사업 교통영향평가(본보고서), 2025.04, ㈜건화」의 교통개선대책으로 인하여 폐쇄되었고, ① 한강그랜드오피스텔 앞 교차로 및 Ⓐ 신설 교차로의 신호현시 및 기하구조를 반영하였음.
2) 사업시행으로 인해 Ⓐ 신설교차로의 기하구조는 기존 3지 교차로에서 4지 교차로로 변경되었음.

4.1.2 주변가로 및 교차로

○ 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시(2개소)

○ 「용산 지구단위계획(서부이촌동 일대) 재정비(안) 교통영향분석·개선대책(변경심의), 2015.12」개선안 반영

- 이촌로14길 차로운영계획(왕복 2차로 운영)
- 이촌로2가길 차로운영계획(왕복 2차로 운영)

○ 「용산국제업무지구 도시개발사업 교통영향평가(본보고서), 2025.04, ㈜건화」 개선내용 반영

- 이촌로 차로운영계획 및 교차로 운영계획 변경

○ 이촌로22길 일부구간 일방통행 운영

○ 이촌로18길 일부구간 확폭 : B=6.0~8.0m(이면도로) → 12.0m(2차로 계획)

○ 사업지 진출입구 신설에 따른 Ⓐ신설교차로 기하구조 변경

○ 사업지 주변 도로 접속부 회전반경 확보(R=6.0m)

4.1.3 진출입 동선

○ 이촌로 상 차량 진출입구 설치 및 교차로 운영계획 수립

- 신호교차로 운영(전방향 진입·진출)

○ 이촌로18길 상 차량 진출입구 설치 및 교차로 운영계획 수립

- 비신호교차로 운영(전방향 진입·진출)

○ 차량 출입구 회전반경 확보(R=6.0m)

4.1.4 대중교통 자전거 및 보행

○ 북측 이촌로 18번길 상 보도 설치 : 사업지측 B = 4.0m

○ 사업지 주변 건축한계선을 이용한 보도부속형 전면공지 설치(B = 3.0m~5.0m)

○ 사업시행에 따른 보행단절구간 횡단보도 설치

○ 사업지 기존 차량출입구 보도채움 설치

○ 이촌로 상 버스정류장 이설(1개소)

○ 동측 진출입구 상 어린이 승하차장 설치(2면)

4.1.5 주차시설

○ 본 사업지의 법정주차대수는 797대이고, 원단위법을 적용한 주차수요는 목표연도(2031년) 951대로 예측되었으며, 계획주차대수는 법정 및 주차수요에 적합하도록 계획되었다.

〈 주차수급종합분석 〉

계획주차대수	법정주차대수	주차수요(2031년)	법정대비 확보율	수요대비 확보율
1,420대	797대	951대	178.2%	149.3%

4.1.6 교통안전 및 기타

○ 사업지 차량 진출입구 차량 경고등 설치(2개소)

○ 일방통행 진입구간 일방통행 표지판 설치

○ 기타 노면표시 설치

○ 기타 표지판 설치

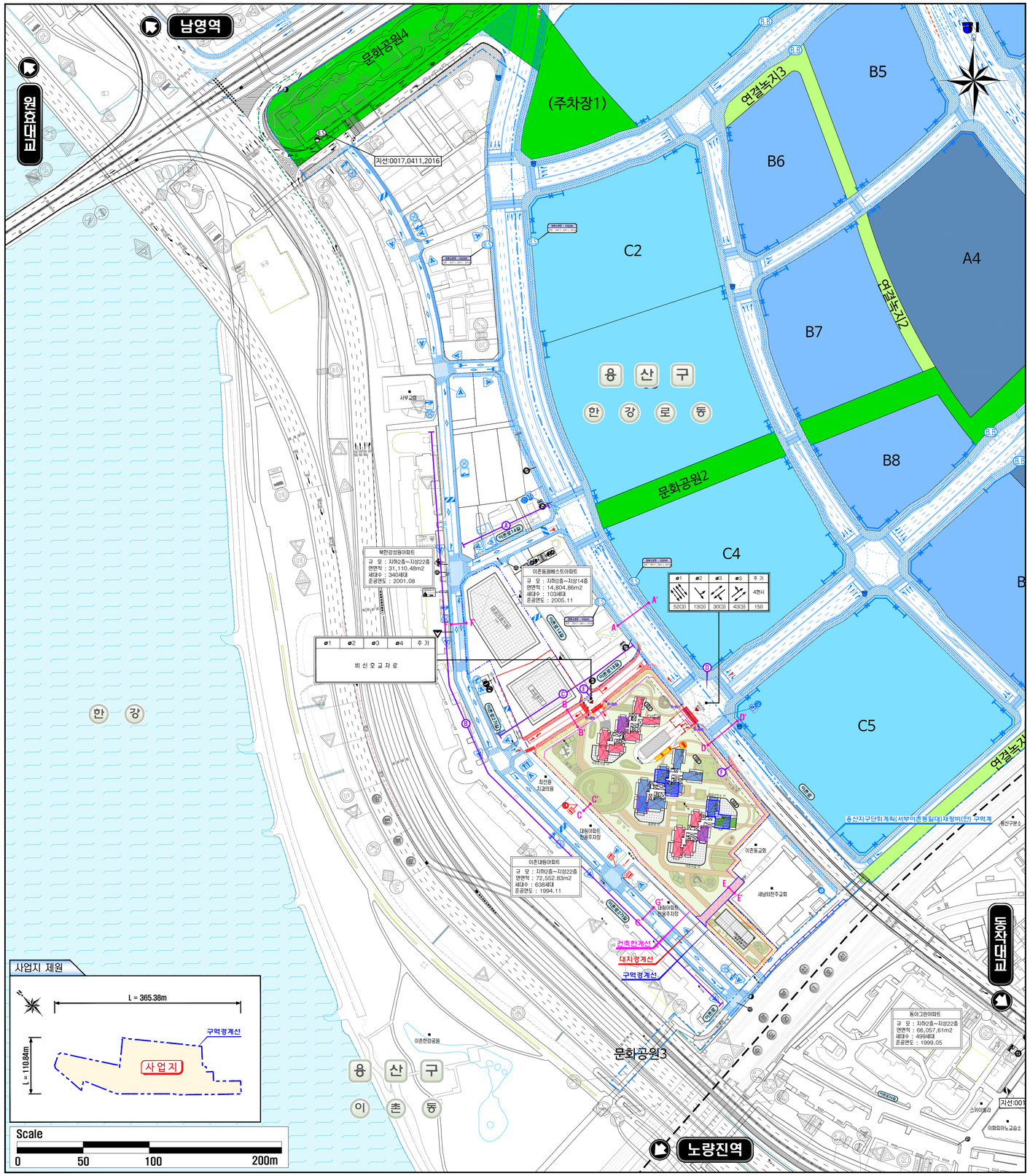
- 이 하 여 백 -

4.2 교통처리계획

항목	지점	교통처리계획
주변가로 및 교차로	-	• 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시(2개소)
	- Ⓐ Ⓑ	• 「용산 지구단위계획(서부이촌동 일대)재정비(안) 교통영향분석·개선대책[변경심의], 2015.12」 개선안 반영 - 이촌로14길 차로운영계획(왕복 2차로 운영) - 이촌로2가길 차로운영계획(왕복 2차로 운영)
	-	• 「용산국제업무지구 도시개발사업 교통영향평가(본보고서), 2025.04, ㈜건화 개선내용 반영」개선안 반영 - 이촌로 차로운영계획 및 교차로 운영계획 변경
	-	• 이촌로22길 일부구간 일방통행운영
	Ⓒ	• 이촌로18길 일부구간 확폭 및 차로운영계획 수립 - B = 6.0m~8.0m(이면도로) → 12.0m(2차로 계획)
	-	• 사업지 진출입구 신설에 따른 Ⓐ 신설교차로 노면표시 변경
	-	• 사업지 주변도로 접속부 회전반경 확보(R = 6.0m)
진출입 동 선	Ⓓ	• 이촌로 상 차량 진출입구 설치 및 교차로 운영계획 수립 - 신호교차로 운영(전 방향 진입·진출)
	Ⓔ	• 이촌로18길 차량 진출입구 설치 및 교차로 운영계획 수립 - 비신호교차로 운영(전 방향 진입·진출)
	-	• 차량 출입구 회전반경 확보(R=6.0m)
대중교통 자전거 및 보행	-	• 북측 이촌로 18번길 상 보도 설치 : 사업지측 B = 4.0m
	-	• 사업지 주변 건축한계선을 이용한 보도부속형 전면공지 설치(B = 3.0m~5.0m)
	-	• 사업시행에 따른 보행단절구간 횡단보도 설치
	Ⓕ	• 사업지 기존 차량출입구 보도채움 설치
	-	• 이촌로 상 버스정류장 이설(1개소)
	-	• 동측 진출입구 상 어린이 승하차장 설치(2면)
주차	-	• 법정주차대수 : 797대
	-	• 주차수요(2031년) : 951대
	-	• 계획주차대수 : 1,420대(100% 자주식, 세대당 1.76대) - 법정대비 : 178.2%, 수요대비 : 149.3%
교통안전 및 기타	✸	• 사업지 차량 진출입구 차량 경고등 설치(2개소)
	-	• 일방통행 진입구간 일방통행 표지판 설치
	-	• 기타 노면표시 설치
	-	• 기타 표지판 설치

주 : 지점은 교통처리계획도 참조

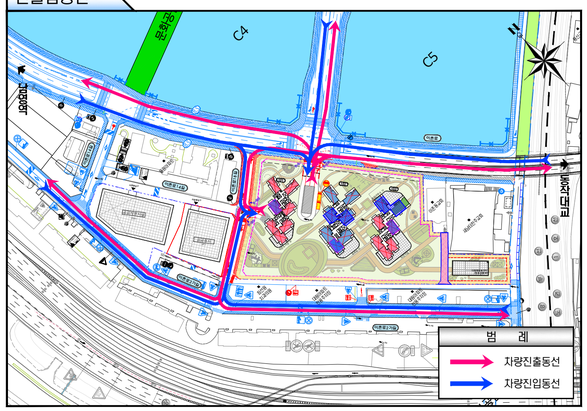
■ 교통처리계획도



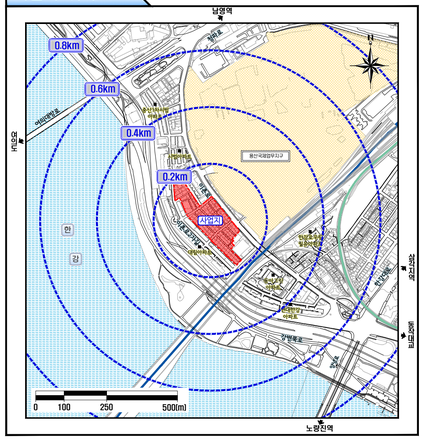
횡 단 면 도

현 황	개 선
A–A' 보도 2.8 / 차도 3.0×4 / 보도 3.0 / 0.7 / 0.8 / 0.7 / 20.0m	A–A' 보도 2.0 / 차도 3.0×4 / 보도 3.0 / 0.25 / 1.25 / 2.0 / 0.75 / 0.5 / 0.75 / 1.5 / 28.0m
이 면 도 로	
B–B' 차도 7.0 / 0.5 / 0.5 / 8.0m	B–B' 보도 2.0 / 차도 3.5×2 / 자전거겸용도로 3.0 / 고원식횡단보도 3.0 / 0.5 / 0.5 / 12.0m
이 면 도 로	일 방 통 행
C–C' 차도 4.0 / 4.0m	C–C' 구역경계선 / 대지경계선 / 차도 4.0 / 고원식횡단보도 3.0 / 4.0m
이 면 도 로	
D–D' 보도 2.8 / 차도 3.0×3 / 정차대 3.0 / 보도 2.8 / 0.7 / 0.8 / 0.7 / 19.8m	D–D' 구역경계선 / 대지경계선 / 고원식횡단보도 / 송산제3지구 지정개발지구 사업시행 지구계 / 보도 3.0 / 차도 2.5 / 3.0×3 / 3.25 / 0.25 / 1.25 / 2.0 / 0.75 / 0.5 / 0.75 / 1.75 / 26.0m
이 면 도 로	신 설 이 면 도 로
-	E–E' 구역경계선 / 대지경계선 / 보도겸용도로 6.0 / 6.0m
이 면 도 로	
F–F' 보도 2.0 / 차도 7.0 / 9.0m	F–F' 구역경계선 / 보도 2.0 / 차도 3.0×2 / 정차대 3.0 / 0.5 / 0.5 / 9.0m
이 면 도 로	
G–G' 보도 2.0 / 노상주차면 4.0 / 차도 5.0 / 0.5 / 12.0m	G–G' 보도 2.0 / 차도 3.5×2 / 0.5 / 12.0m

진출입동선



사업지 위치도



범 례

구역경계선	볼라드(현황)
대지경계선	시선유도봉(신설)
건축한계선	중앙분리대(현황)
보도(현황)	안전펜스(현황)
보도(신설)	경고등(신설)
보행로(신설)	반사경(현황)
보행공간	반사경(신설)
보차도겸용도로(신설)	불법주정차카메라(현황)
유색포장(현황)	단속카메라(현황)
황단보도(현황)	버스정류장(현황)
황단보도(신설)	버스정류장(삭제)
과속방지턱(현황)	신호기(삭제)
과속방지턱(신설)	차량진출입구

개 선 방 안

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	–	• 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시(2개소)
	–	• 「용산 지구단위계획(서부이촌동 일대)재정비(안) 교통영향분석 · 개선대책 [변경심의], 2015.12」 개선안 반영
	Ⓐ	- 이촌로14길 차로운영계획(왕복 2차로 운영)
	Ⓑ	- 이촌로2가길 차로운영계획(왕복 2차로 운영)
	–	• 「용산국제업무지구 도시개발사업 교통영향평가(본보고서), 2025.04, (㈜건화 개선내용 반영」 개선안 반영
		- 이촌로 차로운영계획 및 교차로 운영계획 변경
	–	• 이촌로22길 일부구간 일방통행운영
	Ⓒ	• 이촌로18길 일부구간 확폭 및 차로운영계획 수립 - B = 6.0m~8.0m(이면도로) → 12.0m(2차로 계획)
	–	• 사업지 진출입구 신설에 따른 Ⓐ 신설교차로 노면표시 변경
	–	• 사업지 주변도로 접속부 회전반경 확보(R = 6.0m)
진출입 동 선	Ⓓ	• 이촌로 상 차량 진출입구 설치 및 교차로 운영계획 수립 - 신호교차로 운영(전 방향 진입 · 진출)
	Ⓔ	• 이촌로18길 차량 진출입구 설치 및 교차로 운영계획 수립 - 비신호교차로 운영(전 방향 진입 · 진출)
	–	• 차량 출입구 회전반경 확보(R=6.0m)
대중교통 자전거 및 보행	–	• 북측 이촌로 18번길 상 보도 설치 : 양측 B = 2.0m
	–	• 사업지 주변 건축한계선을 이용한 보도부속형 전면공지 설치 (B = 3.0m~5.0m)
	–	• 사업시행에 따른 보행단절구간 횡단보도 설치
	Ⓕ	• 사업지 기존 차량출입구 보도재음 설치
	–	• 이촌로 상 버스정류장 이설(1개소)
	–	• 동측 진출입구 상 어린이 승하차장 설치(2면)
주 차	–	• 법정주차대수 : 797대
	–	• 주차수요(2031년) : 951대
	–	• 계획주차대수 : 1,420대(100% 자주식, 세대당 1.76대) - 법정대비 : 178.2%, 수요대비 : 149.3%
교통안전 및 기타	✳	• 사업지 차량 진출입구 차량 경고등 설치(2개소)
	–	• 일방통행 진입구간 일방통행 표지판 설치
	–	• 기타 노면표시 설치
	–	• 기타 표지판 설치

사업명 : 이촌동 제1구역 주택재건축 정비사업	제 도	설 계	확 인	일 자	축 척	도 면 번 호	일 련 번 호
도면명 : 교통처리계획도				2026.07	None		

제 5 장 참고자료

5.1 용산국제업무지구 도시개발사업 미반영시 교통처리계획

항목	지점	교통처리계획
주변가로 및 교차로	-	• 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시(1개소)
	-	• 「용산 지구단위계획(서부이촌동 일대)재정비(안) 교통영향분석·개선대책[변경심의], 2015.12」 개선안 반영
	Ⓐ	- 이촌로14길 차로운영계획(왕복 2차로 운영)
	Ⓑ	- 이촌로2가길 차로운영계획(왕복 2차로 운영)
	-	• 이촌로22길 일부구간 일방통행운영
	Ⓒ	• 이촌로18길 일부구간 확폭 및 차로운영계획 수립 - B = 6.0m~8.0m(이면도로) → 12.0m(2차로 계획)
	-	• 사업지 진출입구 신설에 따른 Ⓐ 신설교차로 노면표시 변경
	-	• 사업지 주변도로 접속부 회전반경 확보(R = 6.0m)
진출입 동 선	Ⓓ	• 이촌로 상 차량 진출입구 설치 및 교차로 운영계획 수립 - 신호교차로 운영(전 방향 진입·진출)
	Ⓔ	• 이촌로18길 차량 진출입구 설치 및 교차로 운영계획 수립 - 비신호교차로 운영(전 방향 진입·진출)
	-	• 차량 출입구 회전반경 확보(R=6.0m)
대중교통 자전거 및 보행	-	• 북측 이촌로 18번길 상 보도 설치 : 사업지측 B = 4.0m
	-	• 사업지 주변 건축한계선을 이용한 보도부속형 전면공지 설치(B = 3.0m~5.0m)
	-	• 사업시행에 따른 보행단절구간 횡단보도 설치
	Ⓕ	• 사업지 기존 차량출입구 보도채움 설치
	-	• 이촌로 상 버스정류장 이설(1개소)
	-	• 동측 진출입구 상 어린이 승하차장 설치(2면)
주차	-	• 법정주차대수 : 797대
	-	• 주차수요(2031년) : 951대
	-	• 계획주차대수 : 1,420대(100% 자주식, 세대당 1.76대) - 법정대비 : 178.2%, 수요대비 : 149.3%
교통안전 및 기타	✸	• 사업지 차량 진출입구 차량 경고등 설치(2개소)
	-	• 일방통행 진입구간 일방통행 표지판 설치
	-	• 기타 노면표시 설치
	-	• 기타 표지판 설치

주 : 지점은 교통처리계획도 참조

▣ 교통처리계획도(단기안)

원효대교
남영역
용산구 한강로동
이촌로14길
이촌로18길
이촌로22길
이촌로2가길
이촌로
한강변북로
이촌한강공원
최선원 지과의원
대림아파트 전용주차장
이촌동교회
새남터천주교회
단성정밀
관리사무소 1F
어린이집 1F
경로당 1F
노래연습장 1F
동아그린아파트
노량진역
동작대교

북한강성원아파트
규 모 : 지하2층~지상22층
연면적 : 31,110.48m2
세대수 : 340세대
준공연도 : 2001.08

이촌동원베스트아파트
규 모 : 지하2층~지상14층
연면적 : 14,804.86m2
세대수 : 103세대
준공연도 : 2005.11

이촌대림아파트
규 모 : 지하2층~지상22층
연면적 : 72,552.83m2
세대수 : 638세대
준공연도 : 1994.11

동아그린아파트
규 모 : 지하2층~지상22층
연면적 : 66,057.61m2
세대수 : 499세대
준공연도 : 1999.05

ø1	ø2	ø3	ø4	주 기
비 신 호 교 차 로				

ø1	ø2	ø3	주 기	
all-red			3현시	2031년, "08시~09시, 대시"
23	12(3)	49(3)	90	

ø1	ø2	주 기	
		2현시	2031년, "08시~09시, 대시"
15(3)	69(3)	90	

ø1	ø2	ø3	주 기	
all-red			3현시	2031년, "08시~09시, 대시"
23	15(3)	46(3)	90	

사업지 제원
L = 365.38m
L = 110.84m
구역경계선
사업지

Scale
0 50 100 150m

건축한계선
대지경계선
구역경계선

횡 단 면 도

A - A'
B - B'
C - C'
D - D'
E - E'
F - F'
G - G'

진출입동선

자량진출동선
자량진입동선

용산지구단위계획(서부이촌동일대)재정비(안) 구역계

사업지 위치도

남영역
원효로
어린이박물로
0,8km
0,6km
0,4km
0,2km
용산국제업무지구
사업지
한강로
한강대로
노량진역
0 100 250 500(m)

범 례

구역경계선	횡단보도(현황)	중앙분리대(현황)
대지경계선	횡단보도(신설)	안전펜스(현황)
건축한계선	과속방지턱(현황)	안전펜스(신설)
보도(현황)	과속방지턱(신설)	버스정류장(현황)
보도(신설)	불법주정차카메라(현황)	버스정류장(삭제)
보행공간	단속카메라(현황)	버스정류장(이설)
보행로(신설)	반사경(현황)	신호기(이설)
보차도겸용도로(신설)	반사경(신설)	차량진출입구
유색포장(현황)	볼라드(현황)	경고등(신설)

개 선 방 안

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	• 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시(1개소)
	-	• 「용산 지구단위계획(서부이촌동 일대)재정비(안) 교통영향분석 · 개선대책[변경심의], 2015.12」 개선안 반영
	Ⓐ	- 이촌로14길 차로운영계획(왕복 2차로 운영)
	Ⓑ	- 이촌로2가길 차로운영계획(왕복 2차로 운영)
	-	• 이촌로22길 일부구간 일방통행운영
	Ⓒ	• 이촌로18길 일부구간 확폭 및 차로운영계획 수립 - B = 6.0m~8.0m(이면도로) → 12.0m(2차로 계획)
	-	• 사업지 진출입구 신설에 따른 Ⓐ 신설교차로 노면표시 변경
	-	• 사업지 주변도로 접속부 외전반경 확보(R = 6.0m)
진출입 동 선	Ⓓ	• 이촌로 상 차량 진출입구 설치 및 교차로 운영계획 수립 - 신호교차로 운영(전 방향 진입 · 진출)
	Ⓔ	• 이촌로18길 차량 진출입구 설치 및 교차로 운영계획 수립 - 비신호교차로 운영(전 방향 진입 · 진출)
	-	• 차량 출입구 외전반경 확보(R=6.0m)
대중교통 자전거 및 보행	-	• 북측 이촌로 18번길 상 보도 설치 : 양측 B = 2.0m
	-	• 사업지 주변 건축한계선을 이용한 보도부속형 전면공지 설치(B = 3.0m~5.0m)
	-	• 사업시행에 따른 보행단절구간 횡단보도 설치
	Ⓕ	• 사업지 기존 차량출입구 보도채움 설치
	-	• 이촌로 상 버스정류장 이설(1개소)
	-	• 동측 진출입구 상 어린이 승하차장 설치(2면)
주 차	-	• 법정주차대수 : 797대
	-	• 주차수요(2031년) : 951대
	-	• 계획주차대수 : 1,420대(100% 자주식, 세대당 1.76대) - 법정대비 : 178.2%, 수요대비 : 149.3%
교통안전 및 기타	✳	• 사업지 차량 진출입구 차량 경고등 설치(2개소)
	-	• 일방통행 진입구간 일방통행 표지판 설치
	-	• 기타 노면표시 설치
	-	• 기타 표지판 설치

	제 도	설 계	확 인	일 자	축 척	도 면 번 호	일 련 번 호
사업명 : 이촌동 제1구역 주택재건축 정비사업				2026.07	None		
도면명 : 교통처리계획도(단기안)							

첨부3

경관성 검토서

제1장 사업의 개요
제2장 관련법규 및 상위계획 검토
제3장 경관현황조사 및 분석
제4장 경관영향 검토
제5장 경관영향 저감방안

제1장 사업의 개요

1. 계획의 개요

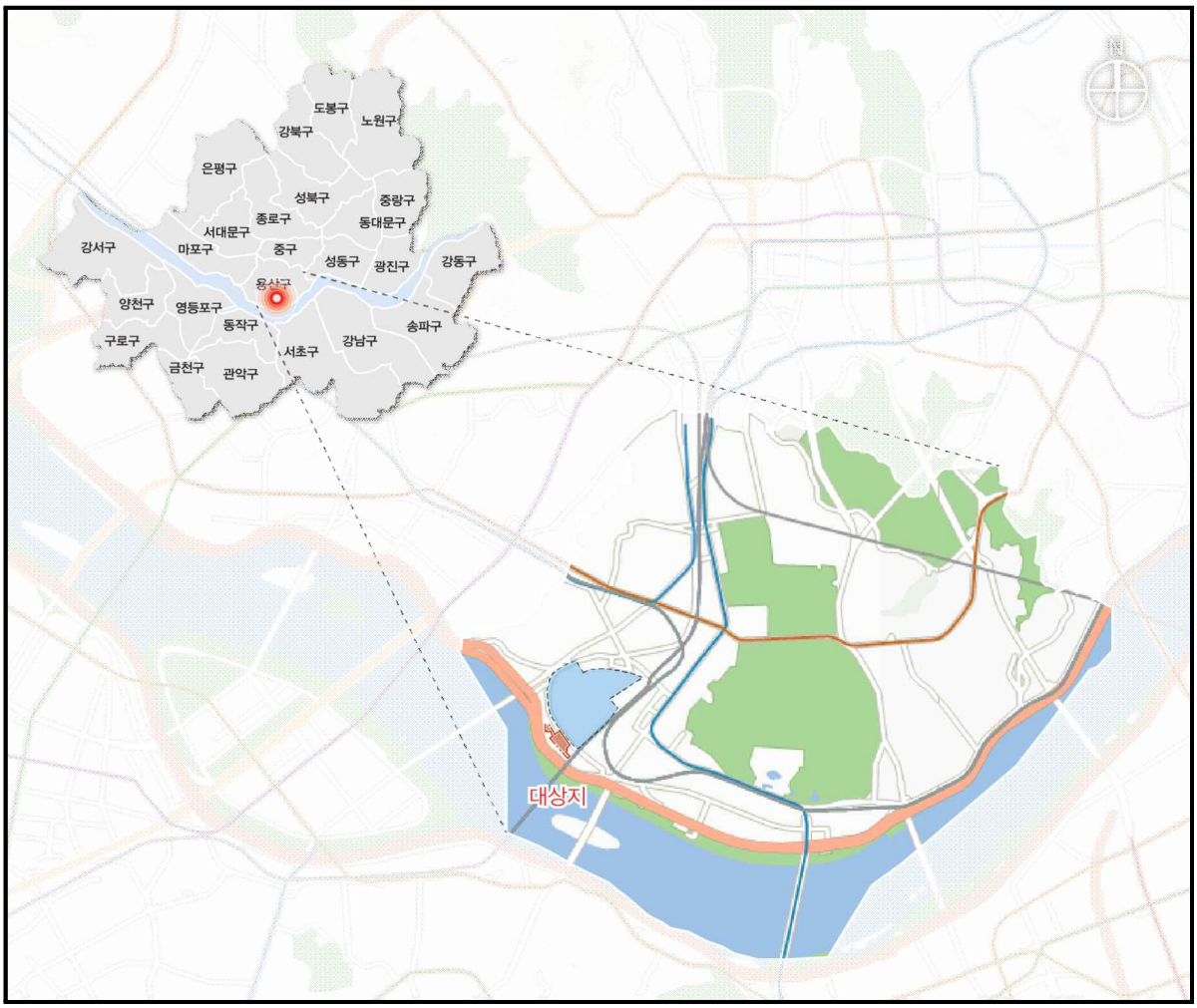
가. 계획의 범위

1) 공간적 범위

- 위치 : 서울특별시 용산구 이촌동 203-5 일대
- 면적 : 25,113.40㎡

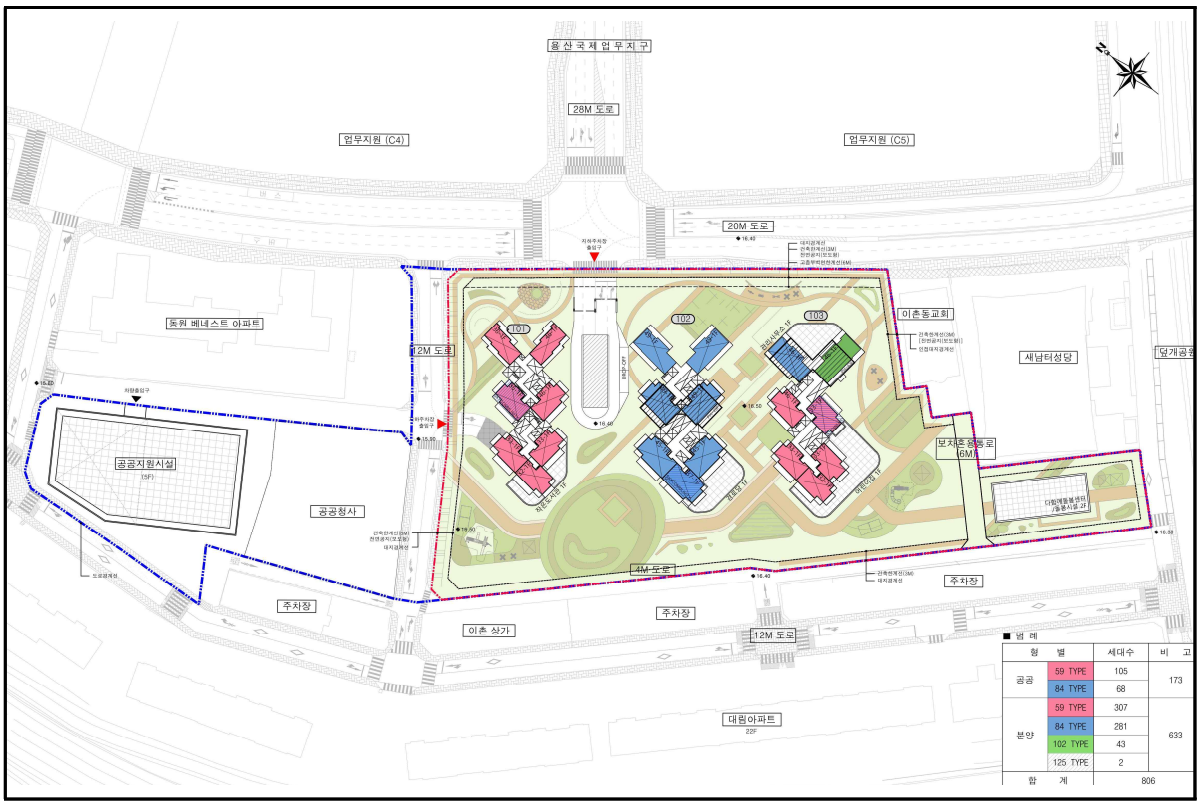
2) 계획의 목적

- 타 단지 개발로 인한 재개발 추진 열기 확산으로 무분별한 계획을 방지하고 주거환경 및 도시미관 개선
- 주변개발과의 연계를 통한 시너지 효과 기대
- 한강변 특화단지 계획으로 지역 발전 가능성 기대
- 주변의 공원·녹지 등 자연요소와 상호유기적으로 연계될 수 있는 환경친화적인 주거단지 조성



나. 건축계획

사업명	이촌1구역 주택재건축 정비사업				
대지위치	서울특별시 용산구 이촌동 203-5 일대				
지역지구	준주거지역				
건축규모	지상49층/지하5층		최고높이	167M	
용도	공동주택 및 부대복리시설				
대지면적	구역면적		25,113.40㎡	7,596.80평	100.00%
	제외면적	도로	1,356.40㎡	410.31평	5.40%
		공공지원시설(서울시)	3,568.90㎡	1,079.59평	14.21%
		공공청사(용산구)	2,351.90㎡	711.44평	9.37%
	소계		7,277.20㎡	2,201.35평	28.98%
	실사용 대지면적		17,836.20㎡	5,395.45평	71.02%
연면적	구분		계획		비율
	아파트	지상	90,425.05㎡	27,353.57평	100.00%
		지하	57,250.00㎡	17,318.12평	
		소계	147,675.05㎡	44,671.70평	
	근린생활시설	지상	0.00㎡	0.00평	0.00%
		지하	0.00㎡	0.00평	
		소계	0.00㎡	0.00평	
	합계	지상	90,425.05㎡	27,353.57평	100.00%
		지하	57,250.00㎡	17,318.12평	
		소계	147,675.05㎡	44,671.70평	
건축면적	4,118.94㎡			1,245.97평	정비계획건폐율
건폐율	23.09%				(25%이하)
용적률 산정 연면적	89,178.77㎡			26,976.57평	법정상한용적률
용적율	499.99%				(500%이하)
조경시설	25.48%				(대지면적 15%이상)
주차대수	1,420대			(세대당1.76대)	법정대수:797대



다. 계획의 수행과정

1) 분석 시 중점 착안사항

- 원·중·근경으로 구분하여 주요도로 및 결절부 등 다양한 조망점에서 분석
- 사업 대상지 주변을 고려한 건축물 배치 및 높이 계획
- 주변 건축물과의 조화성·관계성 설정 및 스카이라인을 고려한 높이 설정 고려

2) 저감방안 수립 시 중점 착안사항

- 관련법규 및 상위계획 검토 후 사업계획 시의 가이드라인 및 저감방안 수립

관련법규 및 상위계획 검토
관련법규 검토
상위계획 및 관련계획 검토
▼
경관현황조사 및 분석
경관자원 현황조사 및 분석
경관구조분석
종합분석 및 과제도출
▼
경관영향예측 검토
조망관련 이론검토
예비조망점 선정 및 가시 분석
경관영향검토
▼
경관영향 저감방안
건축물경관 저감방안
색채경관 저감방안
외부공간 경관조성 및 저감방안
야간경관 저감방안

제2장 관련법규 및 상위계획 검토

가. 관련법규 검토

1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

• 이 법은 국토의 이용 · 개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 함

제 3조 국토 이용 및 관리의 기본원칙	▪ 국토는 자연환경의 보전과 자원의 효율적 활용을 통하여 환경적으로 건전하고 지속가능한 발전을 이루기 위하여 다음 각 호의 목적을 이룰 수 있도록 이용되고 관리되어야 함 1. 국민생활, 경제활동에 필요한 토지 및 각종 시설의 효율적 이용, 원활한 공급 2. 자연환경 및 경관의 보전과 훼손된 자연환경 및 경관의 개선 및 복원 3. 교통 · 수자원 · 에너지 등 국민생활에 필요한 각종 기초 서비스 제공 4. 주거 등 생활환경 개선을 통한 국민의 삶의 질 향상 5. 지역의 정체성과 문화유산의 보전 6. 지역 간 협력 및 균형발전을 통한 공동번영의 추구 7. 지역경제 발전과 지역 및 지역 내 적절한 기능 배분을 통한 사회적 비용 최소화 8. 기후변화에 대한 대응 및 풍수해 저감을 통한 국민의 생명과 재산의 보호 9. 저출산 · 인구의 고령화에 따른 대응과 새로운 기술변화를 적용한 최적의 생활환경 제공

2) 경관법

• 경관법은 국토의 경관을 체계적으로 관리하기 위하여 경관의 보전·관리 및 형성에 필요한 사항을 정함으로써 아름답고 쾌적하며 지역특성이 나타나는 국토환경과 지역환경을 조성하는 데 이바지함을 목적으로 함

제 3조 경관관리의 기본원칙	▪ 경관은 다음 각 호의 원칙에 따라 계획되고 관리되어야 함 1. 국민이 아름답고 쾌적한 경관을 누릴 수 있도록 할 것 2. 지역의 고유한 자연 · 역사 및 문화를 드러내고 지역주민의 생활 및 경제활동과의 긴밀한 관계 속에서 지역주민의 합의를 통하여 양호한 경관이 유지될 것 3. 각 지역의 경관이 고유한 특성과 다양성을 가질 수 있도록 자율적인 경관행정 운영방식을 권장하고, 지역주민이 이에 주체적으로 참여할 수 있도록 할 것 4. 개발과 관련된 행위는 경관과 조화 및 균형을 이루도록 할 것 5. 우수한 경관을 보전하고 훼손된 경관을 개선 · 복원함과 동시에 새롭게 형성되는 경관은 개성있는 요소를 갖도록 유도할 것 6. 국민의 재산권을 과도하게 제한하지 아니하도록 하고, 지역 간 형평성을 고려할 것

나. 상위계획 검토

1) 2040 서울시 도시기본계획

■ 2040 서울시 미래상

• ‘살기 좋은 나의 서울’은 다양화되는 시민의 생활양식과 가치관의 변화에 주목하여 ‘시민 삶의 질 향상’에 가치로 두며, 서울 어디서든 누구나 수준 높은 생활환경을 누릴 수 있는 서울을 의미

살기 좋은 나의 서울, 세계 속의 서울

■ 2040 서울도시기본계획 7대 목표

• 2040 서울도시기본계획에서는 미래상인 ‘살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울’을 도시공간에 구체화하기 위해서 아래 7개의 목표를 설정

구분	7대 목표		주요 내용
어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질”	1	걸어서 누리는 다양한 일상, ‘보행일상권 조성’	주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30분 내에서 향유
	2	수변 공간의 잠재력 발굴, ‘수변 중심 공간 재편’	물길의 잠재력을 이끌어내 지역과 시민생활 중심으로 재편
	3	새로운 도시공간의 창출, ‘기반시설 입체화’	도심 속 새로운 공간 창출을 위한 사람 중심의 기반시설 입체화 추진
서울의 성장견인 “도시 경쟁력”	4	미래성장거점 육성·연계 ‘중심지 기능 혁신’	서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업 기반 마련
	5	기술발전에 선제적 대응, ‘미래교통 인프라 구축’	신 교통수단의 효율적인 정착을 위한 미래교통 기반시설 마련
대전환시대 미래 서울의 “가치와 방향”	6	미래위기를 준비하는, ‘탄소중립 안전도시 구축’	탄소중립 도시를 위한 공간계획의 주요 원칙, 기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 지속가능한 서울로의 전환
	7	도시의 다양한 모습 구현, ‘도시계획 대전환’	미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

■ 부분별 전략계획

"주택 ·정비" 부분		
양질의 주택 공급 확대를 위한 도시계획체계 유연화 및 효율적인 정비사업 유도	1-1	▪ 저이용·유휴지 활용 등 다양한 도시 계획적 수단으로 양질의 주택 공급 활성화
	1-2	▪ 부담가능한 공공주택의 공급 확대와 민간 참여를 유도하기 위한 지원 강화
	1-3	**▪ 주변 지역과 상생하며 공공성을 확보하는 주거지 정비사업 추진**
	1-4	▪ 중심지 특성을 반영하고 복합기능을 강화하는 도시정비형 재개발사업 추진
	1-5	▪ 정비사업의 개발이익 환수를 강화하여 공공성 확보
여유로운 주거생활을 위한 주거복지 서비스 체계 고도화	2-1	▪ 적정한 주거 수준 확보를 위한 기준과 지원방안 마련
	2-2	▪ 거주자 맞춤형 주거복지 서비스 강화 및 거주자 친화적인 주거공간 개발
	2-3	▪ 주거 안정 측면의 임차인 주거권 보장을 위한 제도적 기반 마련
첨단 주거문화 정착을 위한스마트 주거 기반 마련	3-1	▪ 주거 편의와 안전을 강화하기 위한 스마트 주택 개발 기반 구축
	3-2	▪ 지속가능한 친환경 및 장수명(長壽命) 주택 공급 유도 및 확대
쾌적한 주거환경을 위한 주민주도 지역공동체 조성	4-1	▪ 다양한 도시 생활을 지원하는 지역복합 커뮤니티 거점 조성
	4-2	▪ 주민주도 주거환경 개선과 재생 추진을 위한 지속적인 공공 지원·관리
	4-3	▪ 수변 친화적인 주택 개발 계획으로 지역에 열린 수변 공간 확보

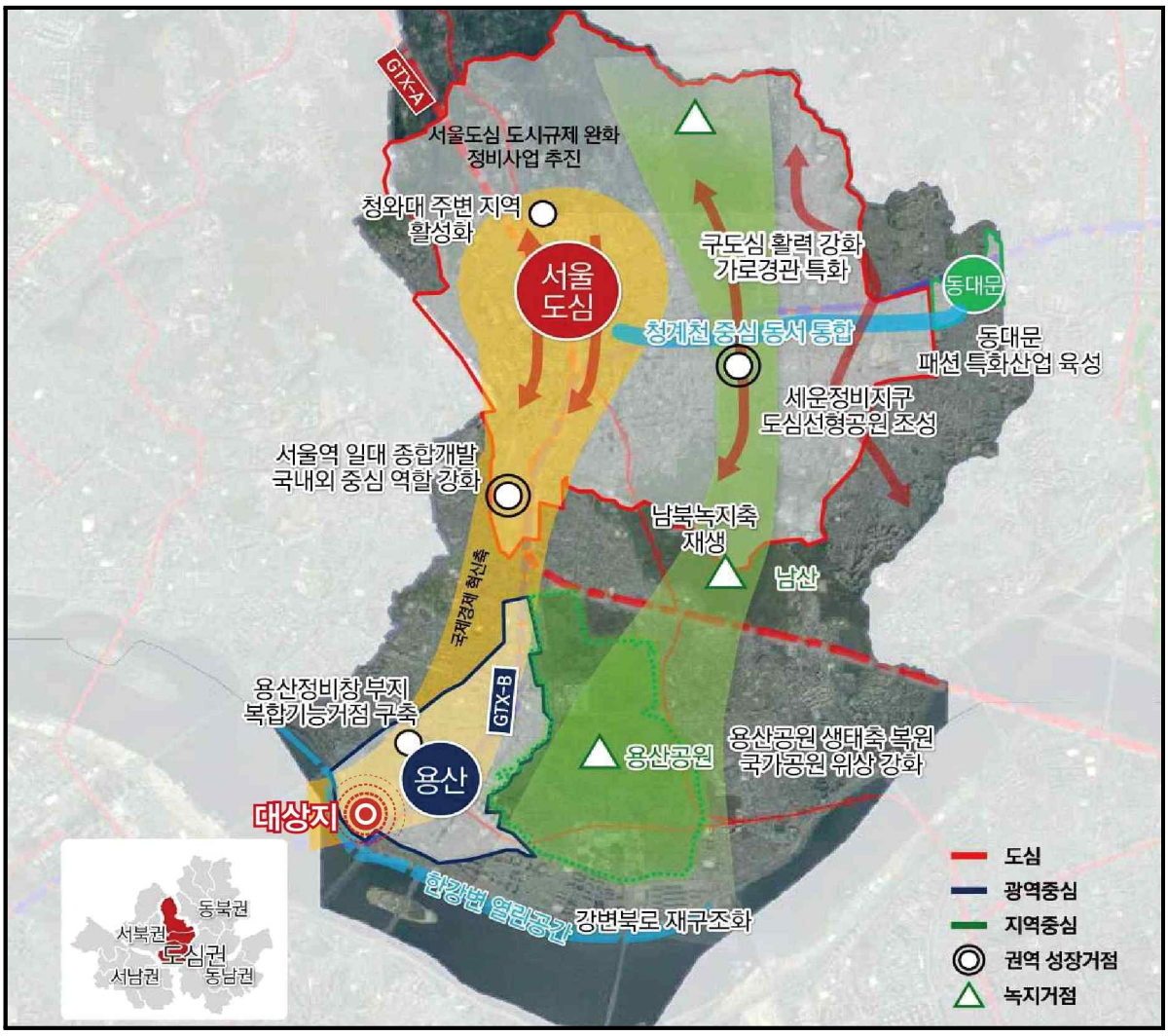
[주변 지역과 상생하며 공공성을 확보하는 주거지 정비사업 추진]

- 주택정비형 재개발사업, 재건축사업 등 주거환경 개선을 위한 정비사업 추진 시, 주거공간이 도시맥락과 어우러지고 주변 지역과 교류하며 소통할 수 있는 구조를 형성

■ 생활권 계획(도심권)

권역 발전방향 : "첨단과 전통이 공존하는 미래 도심 재탄생"

구분	계획과제
도시공간	▪ 서울도심, 지역 특화산업 육성과 정비사업을 연계·추진하여 활력 제고
	▪ 서울역 및 주변지역의 종합개발로 국내외 중심 역할 강화
	▪ 용산 광역중심, 교통망과 다양한 기능이 집결한 새로운 국가상징거점으로 육성
	▪ 신규 역세권을 중심으로 새로운 중심지 육성
주거환경	▪ 서울도심의 정주성 강화를 위한 다양한 주거유형의 공급 추진
	▪ 서울도심의 노후 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화 및 규제 완화
	▪ 서울도심 주거지의 역사적 특성 보전과 지역특성을 고려한 기능 강화
기반시설	▪ 경부선 철도 지하화 및 상부 공원 조성으로 지역 간 단절 해소
	▪ 보행 중심 교통체계 전환을 위한 친환경 교통 인프라 구축 및 제도 개선
	▪ 기반시설 입체복합화 등 다양한 방법으로 도심권 생활물류시설 확충
공원녹지	▪ 서울도심을 녹지생태 공간이 가득한 경쟁력 있는 복합도심으로 구축
	▪ 용산공원의 정체성·역사성·상징성 회복을 위한 종합계획 및 적극적 관리방안 수립
지역특화	▪ 수도 서울을 대표하는 경제·역사·문화도심으로서 서울도심의 기능과 특성 강화
	▪ 지역정체성을 유지하며 청와대 인근 지역 상권 활성화·녹지 활용 방안 마련



2) 서울시 기본경관계획(2016)

■ 서울시 경관의 미래상(목표)

자연과 역사가 어우러진 매력있는 경관도시 서울



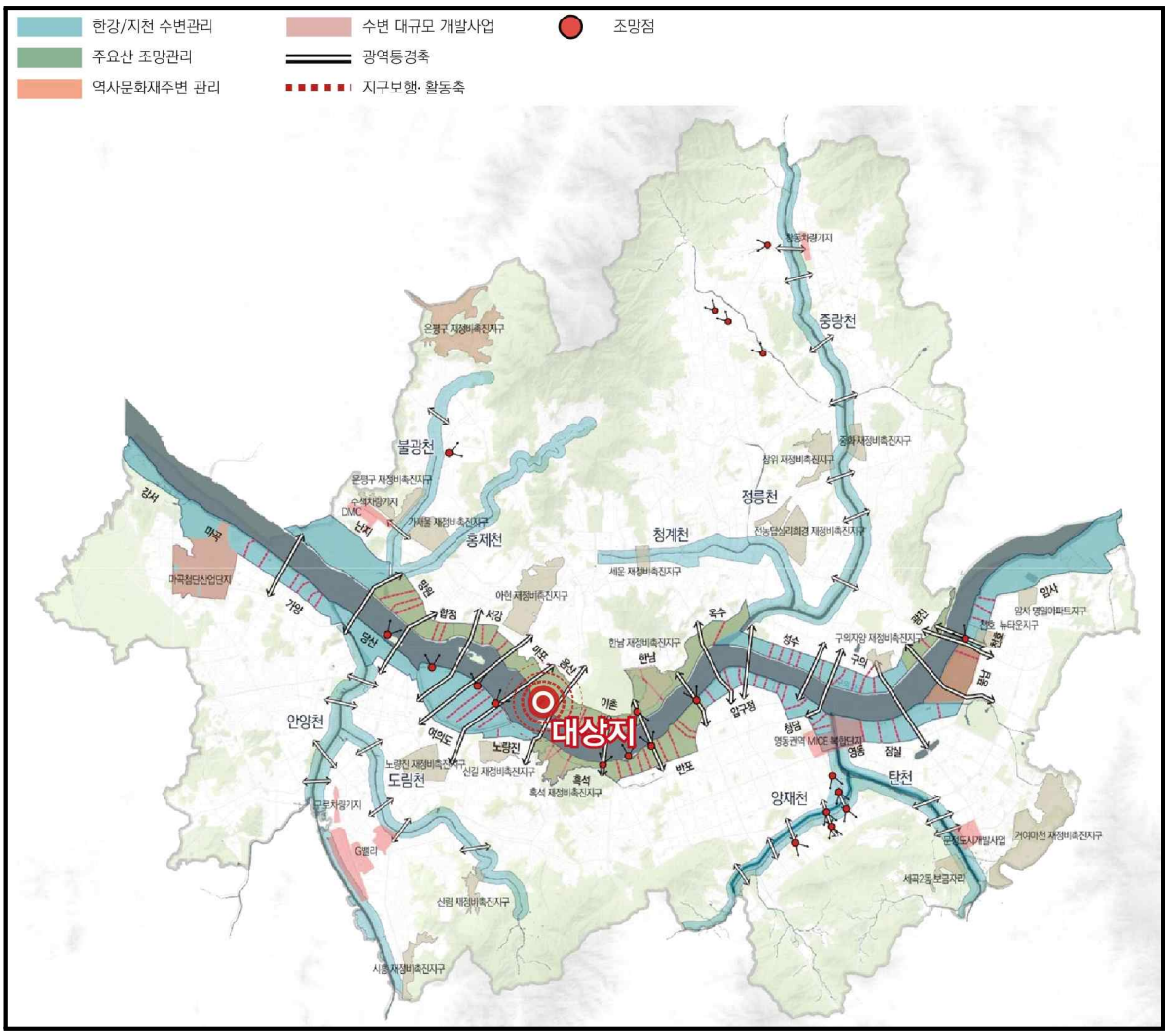
■ 경관 유형별 추진전략

자연녹지경관	▪ 서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관 추진전략1 - 산 주변 구릉지 경관특성 관리 추진전략2 - 조망점 및 조망명소를 활용한 주요산 조망기회 확대 추진전략3 - 녹지 네트워크 형성을 통한 자연녹지 경관의 확산
수변경관	▪ 도시적 매력과 자연성이 조화되는 새로운 수변경관 추진전략4 - 자연과 조화되는 다양한 수변경관 형성 추진전략5 - 통경과 상징성을 고려한 열린 수변경관 조성 추진전략6 - 수변과 녹지공간을 연계한 생활친수공간 거점화
역사문화경관	▪ 서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관 추진전략7 - 한양도성 및 역사문화자원 보전과 회복 추진전략8 - 역사문화재 주변 역사경과 특성 관리 추진전략9 - 역사문화 경관자원의 다양화
시가지경관	▪ 서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관 추진전략10 - 건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리 추진전략11 - 가로경관의 질 향상 및 특화 추진전략12 - 시가지 내 구릉 · 저층 주거지의 경관특성 관리

■ 수변경관 추진전략

• 자연성과 조화되는 다양하고 역동적인 수변 경관 형성

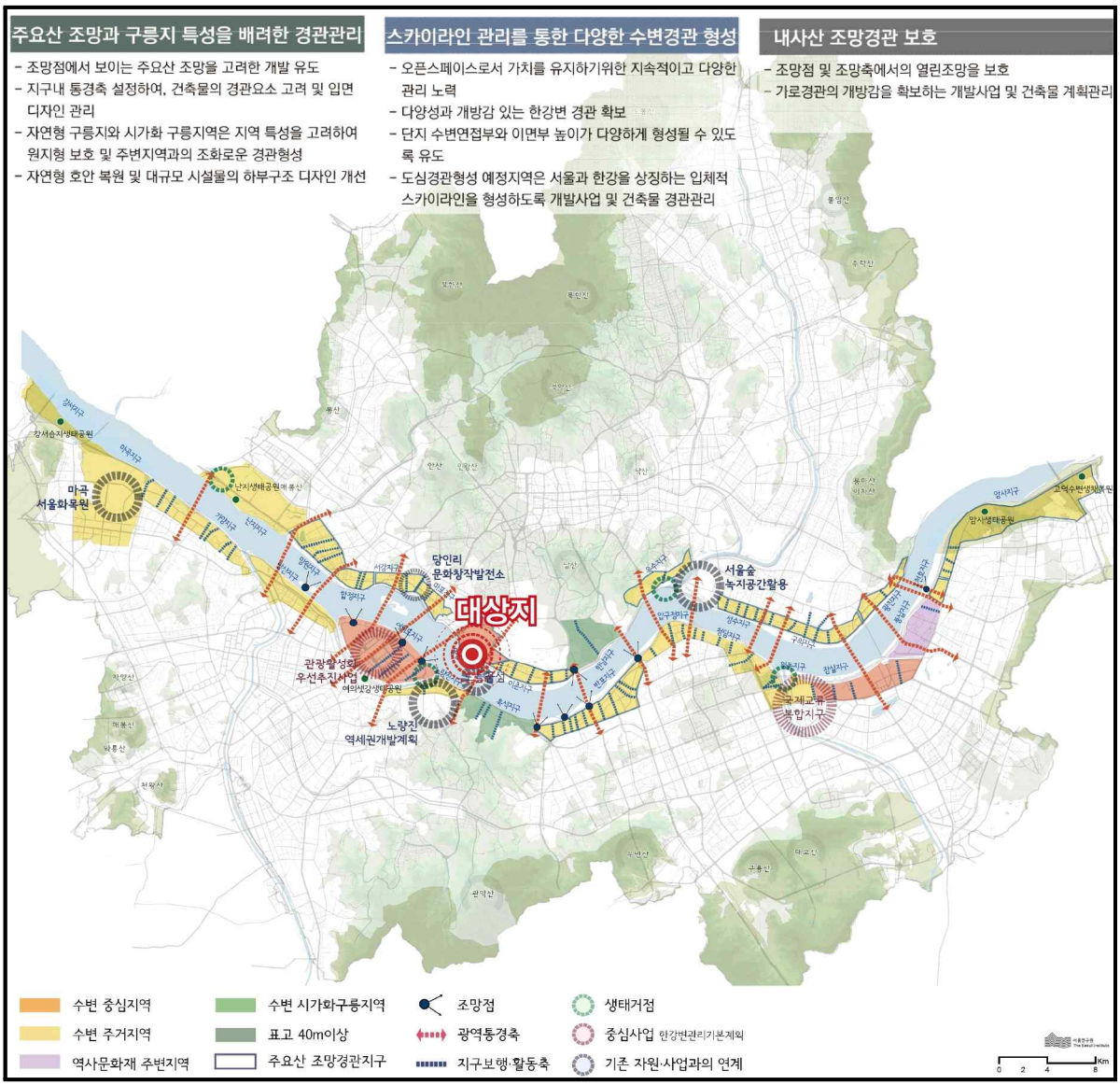
자연성과 조화되는 다양한 수변경관 형성	▪ 북한산·남산·관악산 등 배후 산으로 열린 경관 형성 ▪ 한강 및 지천변 구릉지 자연특성 보호를 위한 개발관리
통경과 상징성을 고려한 열린 수변경관 조성	▪ 광역통경축 설정을 통한 수변 개방감 확보 ▪ 지구보행·활동축 설정을 통한 수변 접근성 제고 ▪ 한강변 중심지의 수변 도심경관 형성을 위한 스카이라인 관리
수변과 녹지공간을 연계한 생활친수공간 거점화	▪ 수변 구조물 경관개선을 통한 생활·여가 공간 조성 ▪ 노수변 둔치 자연성 회복 및 주변 지역 공원녹지 연계 ▪ 수변 주거지 정비 등 개발사업과 연계하여 수변 보행접근공간 확보



■ 수변축 기본구상

수변 자연성 보호 및 연접지역 경관자원과 연계관리	▪ 수변 녹지공간 조성 및 녹지네트워크 확산 ▪ 역사문화재, 생태공원 등 인접 경관자원과 연계한 경관특성 관리
수변 경관 특성과 조화로운 주변지역 개발 관리	▪ 수변 대규모 도시기반시설 경관개선 및 녹지공간 연계 ▪ 수변 경관을 고려한 대규모 개발사업 관리
수변의 열린조망경관 형성 및 배후산 조망확보	▪ 통경축의 열린조망경관 형성과 배후산 조망 확보 ▪ 우수한 자연경관 조망기회 확대를 위한 주요조망명소 정비

한강축
▪ 한강변 스카이라인 관리를 통한 다양한 수변경관 형성 ▪ 한강변 자연성 보호를 위해 주요산 조망과 구릉지 특성을 배려한 경관관리 ▪ 조망명소 조성 및 조망공간 유도를 통해 한강경관 조망기회 제고



제3장 경관현황조사 및 분석

- 대상지는 용산역과 인접해 광역 교통망 접근성이 우수함
- 반경 1km 이내에 1호선, 경부선, 경의중앙선, 수인분당선이 지나며, 1.1km 거리에 4호선 신용산역이 위치함
- 남측으로는 한강과 이촌한강공원이 있으나, 한강변과 직접 연결되는 녹지축은 부족한 실정임
- 배후에는 최고 100층 규모의 용산국제업무지구 조성이 예정되어 있으며, 상업·숙박·업무·주거시설이 복합적으로 포함됨
- 대상지 및 주변은 노후 저층 주거지가 분포하며, 인근 특별계획구역 개발이 예정되어 향후 경관 변화가 예상됨



대림아파트와 새남터 기념성당	대림아파트(22F)	용산역
		

제4장 경관영향 검토

가. 조망관련 이론검토

1) 조망경관 개요

■ 조망(View)

- 조망(to look off into the distance)은 일정한 거리에서 대상물, 특히 정지해 있는 대상물을 자발적인 의지에 의해 '본다' 라는 의미를 내포함

■ 조망점(View Point)

- 일정한 거리(공학적인 레벨)에서 조망대상이 보이는 지점으로 조망대상의 특성이 얻어질 수 있는 물리적 위치
- 장소로서의 조망점 : 일상생활에서 시선이 모이는 장소인 역전, 상점가, 공원 광장 등 조망이 양호한 지점
- 이동 동선상의 조망점 : 통행량이 많은 간선도로, 통근 및 통학로, 하천 등 연속적인 이동선상에서 보이는 지점

■ 조망대상(View Object)]

- 조망점에서 가시 될 수 있는 물리적인 시각적 요소 중 일정한 기준에 의해서 조망될 가치가 있는 조망요소로 분류된 것 또는 특정한 목적에 의해서 지정된 구체적인 경관 요소

■ 조망축(View Corridor)]

- 특별한 의미를 지닌 경관요소(조망대상)의 조망을 위해 주요 조망점 으로부터 조망대상까지 연속적인 시각의 거리임

구분	개념 내용
비스타 (Vista)	▪ 특징적인 조망대상이 도로나 가로등의 시각회랑을 통하여 집중되어 보이는 경관으로서 좌우로 건물이나 가로수가 늘어서고 종점에 산 또는 랜드마크가 보이게 되는 경관
파노라마 (Panorama)	▪ 초점경관인 비스타와는 반대로 넓게 펼쳐진 일정 면적의 대상을 한 눈에 조망하는 형태로서 약간 높은 곳에서 아래로 부감하는 경관
퍼스펙티브 (Perspective)	▪ 일정 대상을 조망점에서 투시형태로 보는 경우로써 비스타 보다는 넓은 시야 확보 ▪ 비스타 경관에서의 측면경관이 약화되거나 종점에 위치한 주 대상물의 인지 정도가 약해서 경관군으로 인식 되는 경우
시퀀스 (Sequence)	▪ 시각회랑을 따라 조망점이 변화하면서 연속적인 경관이 나타나는 조망으로서 조망점의 이동에 따라 비스타, 파노라마, 퍼스펙티브형의 조망이 다양하게 나타나는 경관

2) 조망관련 이론검토

■ 시거리에 의한 분할

- 관찰자가 존재하고 있는 시점을 중심으로 펼쳐져 있는 공간의 크기를 가하는 지표로 활용함
- 관찰자 앞에 배열되어 있는 대상의 시각적 크기에 의하여 그 공간의 규모를 파악할 수 있음

■ 일반적 조망거리 구분

- 근경은 개별수목, 상세건물, 가로시설물 등의 특징을 파악할 수 있는 시거리 200m 정도의 형태적 요소가 중요시 되는 디테일(detail) 영역
- 중경은 수목군, 건축군, 도시경관으로 인식되는 시거리 500m 정도의 면적요소가 중요시되는 텍스쳐(texture)영역
- 원경은 지형의 윤곽, 스카이라인 선적요소가 중요시되는 시거리 1km이상의 매스(mass)영역

■ 조망거리의 설정

- 근경은 경관대상의 세부적 요소의 형태를 육안으로 구별 가능한 거리의 경관
- 중경은 경관대상의 세부적 요소의 형태 구별은 어렵지만 대략적인 윤곽의 식별이 가능한 거리의 경관
- 원경은 세부요소의 구분은 불가능하며 산의 윤곽, 스카이라인 등에 의해서 경관을 인식하게 되는 정도 거리의 경관

구분	서울시 도시관리계획 환경성검토 업무지침(2007)	개발사업등에 대한 자연경관심의 지침	경관심의 시뮬레이션 작성 기준
근경	-	500m 이내	250m 이하
중경	대상지 2km 이내	500m~1km 이내	250~500m
원경	대상지 2km 이상	2km 이내	500m 이상

■ 조망거리의 선정

구분	본 경관성 검토
근경	사업구간 인접 250m 미만
중경	250~500m
원경	500m 이상

■ 경관평가 시 주요 검토사항

- 조망거리에 따른 경관평가 내용
- 조망거리에 따라 시대상에 대한 인지도가 달라지므로 조망거리의 분할에 따라 근경, 중경, 원경으로 구분하여 경관을 평가함
- 각 조망거리에 따른 사업지의 주요 평가내용을 도출하면 다음과 같음

시거리	평가내용	평가기준
근경	가로경관의 쾌적성 확보	▪ 가로경관의 연속성과 쾌적성, 편의성 여부 ▪ 보행자의 심리적 안정성
	인접 건축물과의 영향을 고려한 공간적 질 향상	▪ 주변 인공구조물과의 통일성과 조화성 여부 ▪ 대상지 건축물의 디테일에 대한 심미성과 통일성, 조화성 여부
중경	지역민의 조망권 확보	▪ 도시민의 정서적 쾌적성 ▪ 전망, 통경, 차경 등의 다양한 조망형태 확보 여부 ▪ 주요산의 조망에 대한 저해성 여부
	주변 환경과의 조화	▪ 기하학형태의 도시경관 내에서 수직성과 수평성의 조화 ▪ 대상지의 용도별 개발유형에 따른 건축물의 높이, 규모 등의 적절성 여부
	주변 개발계획에 따른 경관변화의 대응	▪ 주변 여건 변화에 따른 과업사업지의 장소성
원경	지역경관의 수준 향상	▪ 지역경관의 정체성을 고려한 랜드마크 조성의 필요성 ▪ 지역경관 내에서 과업사업지의 인지성
	스카이라인 보존	▪ 건축물 군에 의한 스카이라인의 리듬감 있는 다양성 ▪ 스카이라인의 저해성 여부

■ 사진합성 작성기준

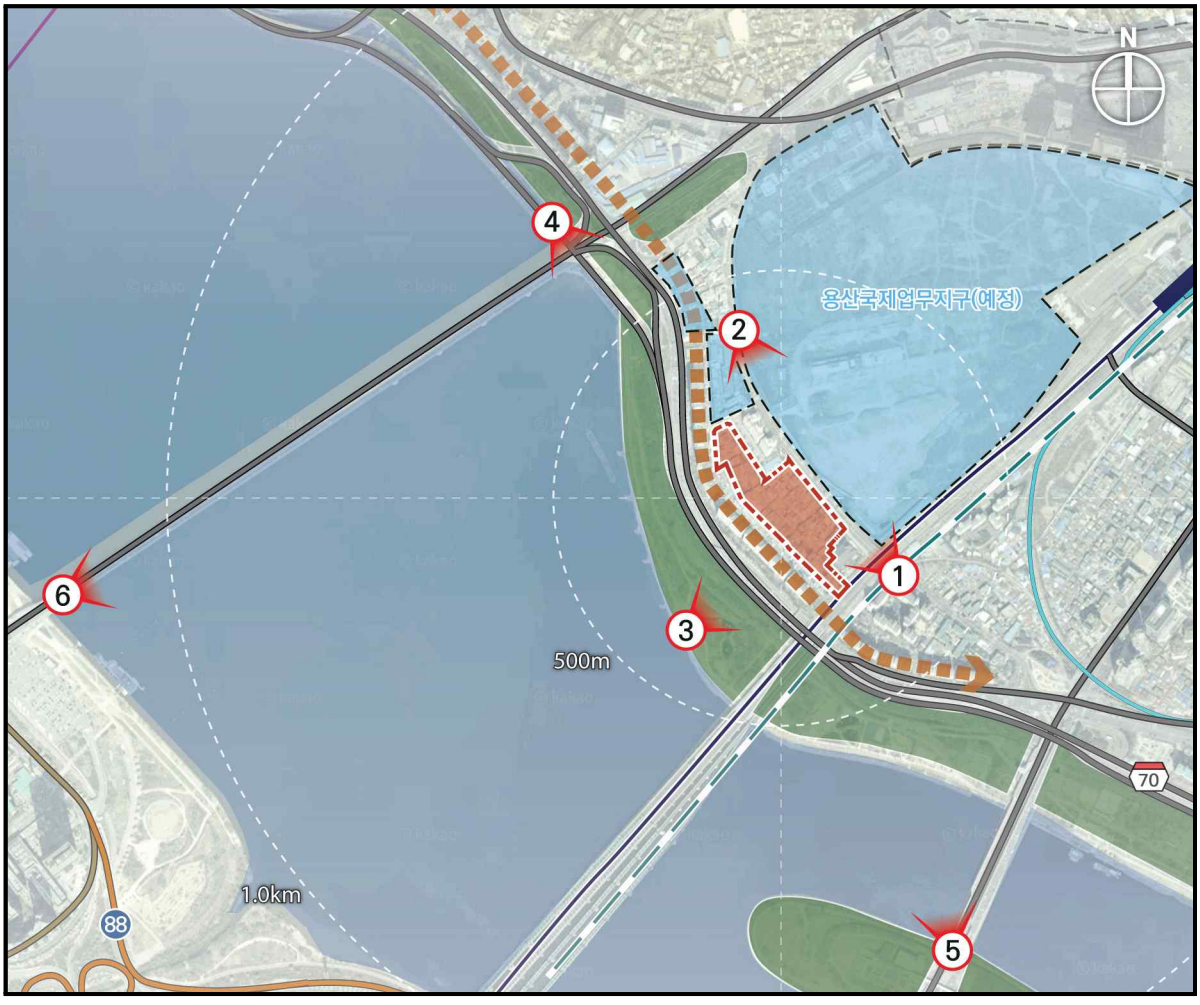
구분	기준사항
작성기준	▪ 주요 경관대상을 포함 ▪ 불가피한 경우를 제외하고는 눈높이 시점을 기준으로 작성(단, 조감도 합성은 제외) ▪ 각 시뮬레이션과 배경사진은 동일한 조망점에서 동일한 렌즈규격을 사용하여 촬영 및 작성

나. 예비조망점 선정 및 가시분석

1) 예비조망점 선정

- 대상지 이용 및 경관특성, 경관변화 및 시설물 입지를 고려하고 유동인구 및 이용성이 높은 주요 결절부, 도로, 진입부 등 총 6개 지점 선정
- 사람의 보행 눈높이를 기준으로 하며, 조망점의 위치와 관측거리 제시
- 대상지 경계를 기준으로 원경, 중경, 근경으로 구분하여 선정

구분	조망거리		조망점 위치
1	근경	약 90m	▪ 이촌고가교(이촌로)
2		약 150m	▪ 이촌로
3	중경	약 250m	▪ 한강공원 내
4		약 410m	▪ 강변북로
5	원경	약 700m	▪ 한강대교
6		약 1.3km	▪ 원효대교



2) 예비조망점 분석

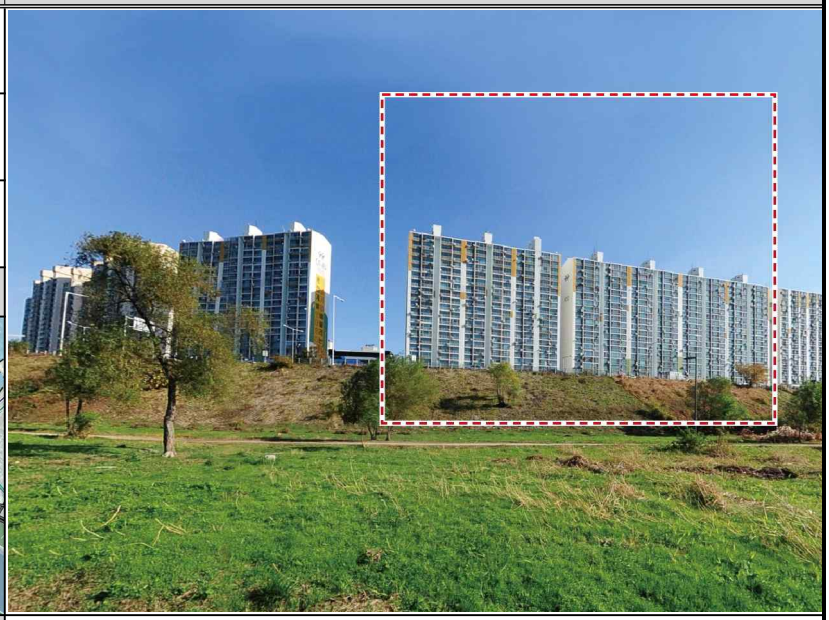
■ 조망점1

구분		현황사진
조망위치	▪ 이촌고가교(이촌로)	
조망거리	▪ 근경	
	▪ 약 90m	
keymap		
		
조망점 검토	▪ 좌측으로 대상지가 형성되며, 경관변화가 예상됨	

■ 조망점2

구분		현황사진
조망위치	▪ 이촌로	
조망거리	▪ 근경	
	▪ 약 150m	
keymap		
		
조망점 검토	▪ 기존 건축물 배후로 대상지가 형성되어, 경관변화가 예상됨	

■ 조망점3

구분		현황사진
조망위치	▪ 한강공원 내	
조망거리	▪ 중경	
	▪ 약 250m	
keymap		
		
조망점 검토	▪ 기존 건축물 배후로 대상지가 형성되며, 경관변화가 예상됨	

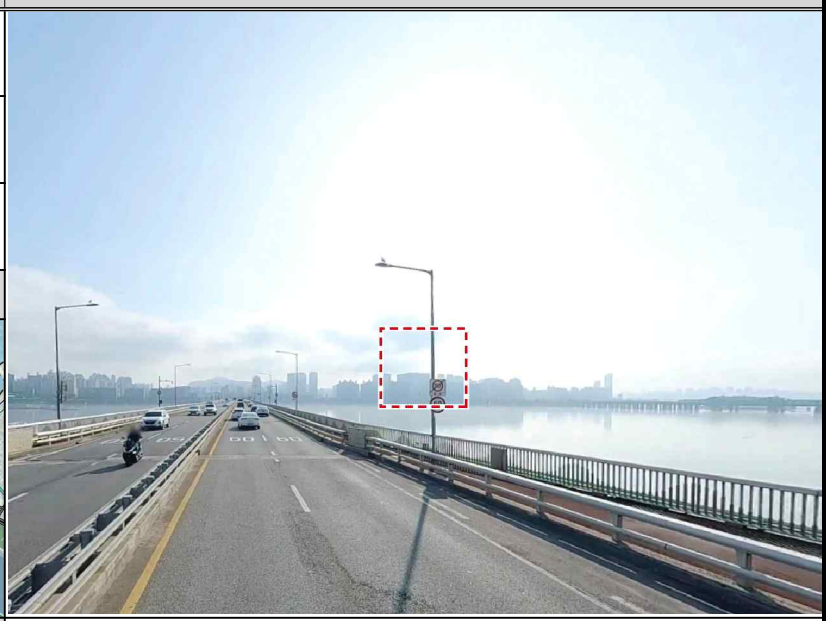
■ 조망점4

구분		현황사진
조망위치	▪ 강변북로	
조망거리	▪ 중경	
	▪ 약 410m	
keymap		
		
조망점 검토	▪ 주행 시 좌측으로 기조성 건축물과 중첩되어 대상지가 가시될 것으로 예상	

■ 조망점5

구분		현황사진
조망위치	▪ 한강대교	
조망거리	▪ 원경	
	▪ 약 700m	
keymap		
		
조망점 검토		▪ 도로 주행 시 좌측으로 대상지가 형성되며, 대상지 일부가 가시될 것으로 예상됨

■ 조망점6

구분		현황사진
조망위치	▪ 원효대교	
조망거리	▪ 원경	
	▪ 약 1.3㎞	
keymap		
		
조망점 검토		▪ 도로 주행 시 우측으로 대상지가 형성되며, 기존 공공주택단지 배후로 중첩되어 가시될 것으로 예상됨

다. 경관영향검토

1) 최종조망점 선정기준

- 도면 및 시뮬레이션 검토를 통해 사업대상지의 가시여부를 검토하였으며 그 결과 사업대상지는 기존 저층 주거였던 기존 사업지에 비해 정비사업에 따른 경관변화가 클 것으로 예상되며, 일부만이 주변 구릉지형 및 건축물, 시설물들로 인해 차폐된 경관을 형성하고 있음

구분	조망거리		조망점 위치	가시여부
1	근경	약 90m	▪ 이촌고가교(이촌로)	가시
2		약 150m	▪ 이촌로	가시
3	중경	약 250m	▪ 한강공원 내	가시
4		약 410m	▪ 강변북로	가시
5	원경	약 700m	▪ 한강대교	가시
6		약 1.3km	▪ 원효대교	가시



2) 경관시뮬레이션 작성지침

■ 경관영향 예측 시뮬레이션의 정확성과 현실감 여부

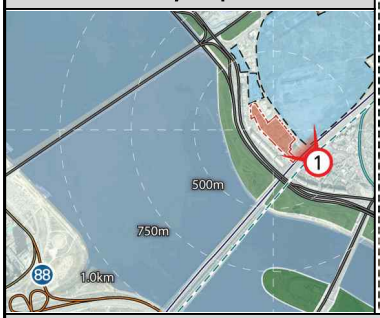
- 경관시뮬레이션 계획 후 경관을 정확하게 예측할 수 있는 자료인지 확인할 수 있도록 하기 위한 작성과정의 명시여부
  - 현황사진, 형상모델, 시뮬레이션 등의 작성과정 제시 여부
- 시뮬레이션이 경관변화를 평가할 수 있는 수준의 질을 확보하였는지 여부
  - 표준렌즈를 사용한 화각 (예시 : 50mm 내외, 인간의 표준적인 시각과 유사한 정도)
- 경관변화 예측을 위한 시뮬레이션 작성의 기준이 되는 주요 조망점 선정의 타당성, 현실성, 적정성 등 여부
  - 근 · 중 · 원경을 포함하고, 방향을 고려하여 조망점 선정
  - 주 진입부 전경, 주요 경관자원을 배경으로 하는 전경 등을 포함
  - 이용객이 많은 장소를 고려하여 주요 조망점을 선정하고, 필요할 경우 가시권분석을 통하여 실제 조망 가능한 조망범위를 마련
- 시뮬레이션 작성의 자료 및 조망점 위치 등의 수치자료를 함께 제시 여부

■ 경관영향 예측 시뮬레이션 작성과정

- 현황조사와 함께 위에 제시된 지침에 의거하여 조망점 선정
  - 모든 조망점 선정 후 조망위치 및 조망대상과의 거리, 각도 기록
- 표준렌즈를 사용하여 사람 눈높이로 조망대상 촬영
  - 해상도는 Pixel로 촬영하여 현실적이고, 명확하며, 경관적 영향을 적절하게 판단할 수 있는 현장의 상황 촬영
- 수치지도와 계획 설계에 맞게 3D Model을 만든 후 조망점 Data를 이용해 정확한 카메라 뷰를 설정
  - 본 사업으로 인한 경관 변화를 예측하기 위하여 주요 조망지점으로부터 촬영한 사진에 대상사업의 완성 예상 그림을 합성하여 경관의 변화 예측
- 최종 모델링과 현황사진을 오버래핑하여 완성
- 시뮬레이션 타당성에 대한 최종적인 검토 및 피드백 과정 수행
- 경관시뮬레이션 결과물과 현황사진을 비교하여 경관에 미치는 계획안의 시각적 영향을 판단하고, 그에 따른 저감방안 마련

3) 경관변화에 따른 예측 시뮬레이션

■ 최종조망점1

<table>
<tr><td colspan="2">구분</td><td>사업 전</td></tr>
<tr><td>조망위치</td><td>▪ 이촌고가교(이촌로)</td><td rowspan="3">  </td></tr>
<tr><td rowspan="2">조망거리</td><td>▪ 근경</td></tr>
<tr><td>▪ 약 90m</td></tr>
<tr><td colspan="2">keymap</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업 후</td></tr>
<tr><td colspan="3">  </td></tr>
<tr><td colspan="2">검토결과</td><td>▪ 좌측으로 대상지, 우측으로 용산국제업무지구가 형성 예상
▪ 건축물의 다양한 색채 패턴 및 입면 분절 등을 통해 다채로운 경관을 형성하고, 특색 있는 저층부계획으로 활력 있는 가로경관 형성</td></tr>
</table>

■ 최종조망점2

<table>
<tr><td colspan="2">구분</td><td>사업 전</td></tr>
<tr><td>조망위치</td><td>▪ 이촌로</td><td rowspan="3">  </td></tr>
<tr><td rowspan="2">조망거리</td><td>▪ 근경</td></tr>
<tr><td>▪ 약 150m</td></tr>
<tr><td colspan="2">keymap</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업 후</td></tr>
<tr><td colspan="3">  </td></tr>
<tr><td colspan="2">검토결과</td><td>▪ 이촌로 좌측 국제업무지구, 우측 특별계획구역과 조화를 이루며, 분절 등을 통해 특색 있는 가로경관 계획이 필요함.</td></tr>
</table>

■ 최종조망점3

<table>
<tr><td colspan="2">구분</td><td>사업 전</td></tr>
<tr><td>조망위치</td><td>▪ 한강공원 내</td><td rowspan="3">  </td></tr>
<tr><td rowspan="2">조망거리</td><td>▪ 중경</td></tr>
<tr><td>▪ 약 250m</td></tr>
<tr><td colspan="2">keymap</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업 후</td></tr>
<tr><td colspan="3">  </td></tr>
<tr><td colspan="2">검토결과</td><td>▪ 한강공원에서 조망시기조성된판상형아파트의 폐쇄적인 경관이 조망됨
▪ 대상지 조성에 따른 한강변으로 부터점진적으로 상승되는 건축물 높이 계획 수립으로 한강변 관리기본계획을 수용</td></tr>
</table>

■ 최종조망점4

<table>
<tr><td colspan="2">구분</td><td>사업 전</td></tr>
<tr><td>조망위치</td><td>▪ 강변북로</td><td rowspan="4">  </td></tr>
<tr><td rowspan="2">조망거리</td><td>▪ 중경</td></tr>
<tr><td>▪ 약 410m</td></tr>
<tr><td colspan="2">keymap</td></tr>
<tr><td colspan="3"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업 후</td></tr>
<tr><td colspan="3">  </td></tr>
<tr><td>검토결과</td><td colspan="2">▪ 강변북로 주행 시 단조로운 판상형 경관이 형성되어 있으며, 대상지 및 예정 사업은 한강변에서 점진적으로 상승하는 건축물 높이 계획이 요구됨</td></tr>
</table>

■ 최종조망점5

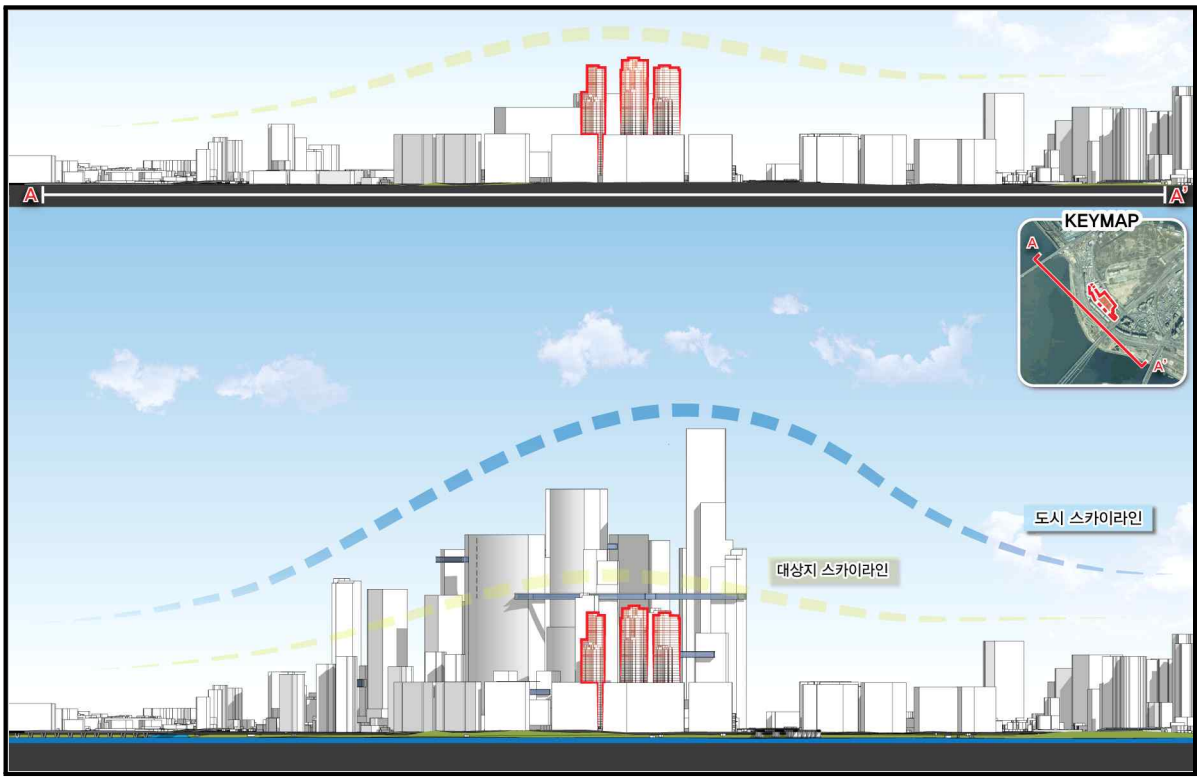
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>사업 전</th></tr>
<tr><td>조망위치</td><td>▪ 한강대교</td><td rowspan="3">  </td></tr>
<tr><td rowspan="2">조망거리</td><td>▪ 원경</td></tr>
<tr><td>▪ 약 700m</td></tr>
<tr><td colspan="2">keymap</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업 후</td></tr>
<tr><td colspan="3">  </td></tr>
<tr><td colspan="2">검토결과</td><td>▪ 한강대교 주행 시 판상형 주거시설로 획일적 수변경관 형성.
▪ 대상지 및 배후 개발로 점진적 높이계획에 따른 입체적 워터프론트 경관 기대</td></tr>
</table>

■ 최종조망점6

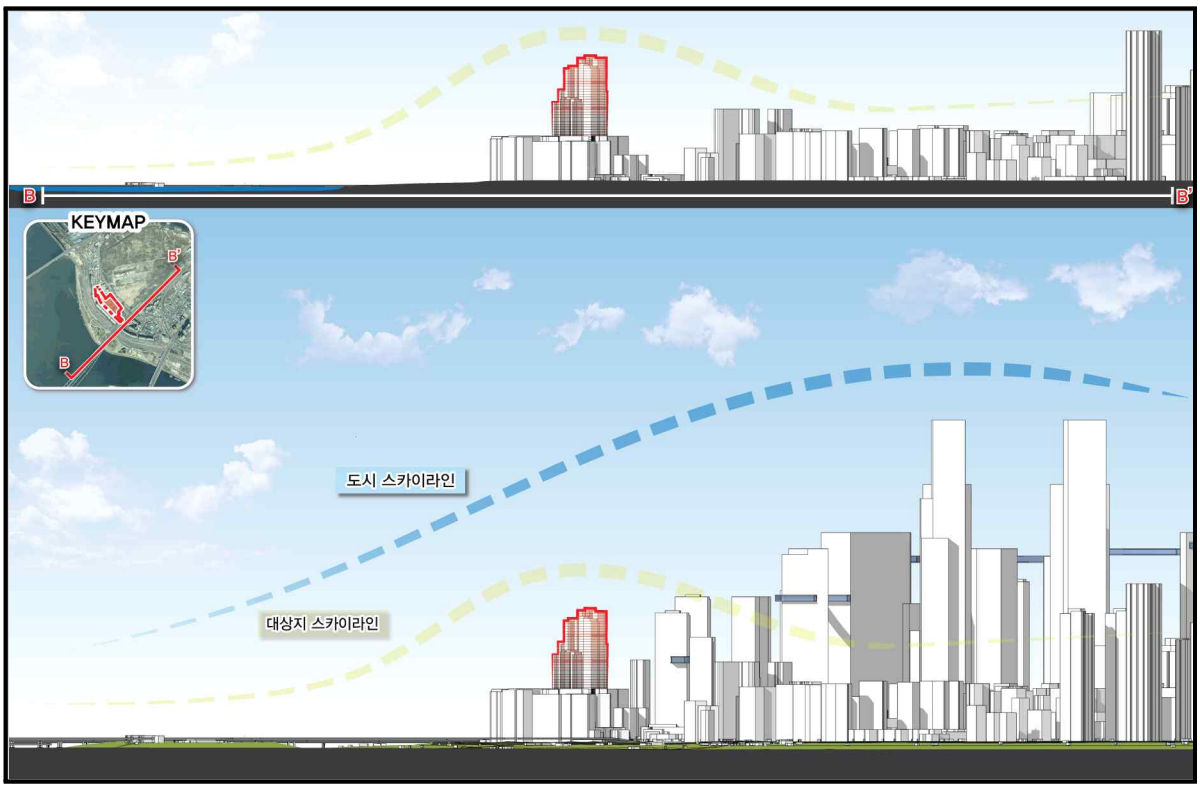
<table>
<tr><td colspan="2">구분</td><td>사업 전</td></tr>
<tr><td>조망위치</td><td>▪ 원효대교</td><td rowspan="3">  </td></tr>
<tr><td rowspan="2">조망거리</td><td>▪ 원경</td></tr>
<tr><td>▪ 약 1.3㎞</td></tr>
<tr><td colspan="2">keymap</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업 후</td></tr>
<tr><td colspan="3">  </td></tr>
<tr><td colspan="2">검토결과</td><td>▪ 리드미컬한 스카이라인을 형성하여 위압감 완화 및 흥미로운 경관 형성</td></tr>
</table>

라. 스카이라인 검토

- 용산국제업부지구 내부 활동 중심지에서 한강 및 여의도 방면으로의 열린 경관 형성
- 용산국제업부지구 토지이용계획과 연계된 배치로 광역적 도시 차원에서의 통경축 형성



- 한강변 관리기본계획을 고려하고 용산 국제업무지구 높이계획과 조화로운 스카이라인 형성
- 한강변으로 단계적으로 하향하는 스카이라인 계획



제5장 경관영향 저감방안

가. 건축물경관 저감방안

1) 기본방향

- 대상지만의 특색 있는 이미지를 연출할 수 있도록 건축물 외벽, 옥탑부 등 상징적인 이미지 부여
- 건축물 내 · 외부 환경과 주변 환경이 유기적으로 연결되고 수변으로의 개방감을 확보할 수 있는 배치 및 동선을 확보함
- 재료 고유의 색상 또는 친환경 재료를 적극적으로 도입하고 주변 환경과의 이질감을 완화하도록 계획
- 다양하고 녹음이 풍부한 커뮤니티형 오픈스페이스를 조성하여 이용 편의성 및 자연성 부여
- 자연경관으로의 우수한 조망경관 보전, 입체로운 스카이라인 조성
- 한강변 중점관리구역 계획에 계획된 건축물로 관련계획인 서울시 경관계획 내 '중점경관관리구역 건축물 경관 가이드라인' 의 내용을 준용하여 계획
- 주변 기 조성 시설 및 추후 계획 예정인 지역과의 통합적 경관관리 계획을 수립

2) 건축물 조성원칙

구분	개념 내용
독창성	▪ 대상지의 정체성을 일부 반영하며 상징적인 이미지 부여 및 모던하고 입체적인 입면 연출을 위한 디자인
연계성	▪ 주변 환경과 연계하며 건축물 간의 유기적인 선형 및 동선 조성
친환경성	▪ 친환경적인 시설 및 재료를 입면 및 옥탑부, 지붕녹화 등을 통해 자연성 확보
편의성	▪ 이용성을 고려한 휴게·편의시설 및 오픈스페이스 공간의 도입



3) 건축물 저감방안

■ 형태

- 획일적인 입면 디자인을 지양하고, 주동의 다양한 층수 변화 배치, 교차 등 건축적 요소의 다양화를 통해 시각적으로 특색있고 입체적인 주동 형태 계획
- 옥상 돌출부가 건물 전체와 조화되도록 계획하고 건축물의 최고층 형태를 주변과 조화되도록 계획 함
- 필요한 경우 저층부 보행자 공간의 시각 회랑 확보와 아파트에 의한 위화감을 해소하기 위해 필로티를 설치하도록 함

■ 배치

- 주변 지역과 조화로운 유연한 배치 계획
- 대지경계선으로부터 이격 배치하여 주동 사이의 개방감을 확보하도록 함
- 교육시설과의 일조 영향을 고려한 배치로 일부분 중·저층 배치구간 계획
- 연접한 시설과의 유기적으로 연계될 수 있는 동선 체계 확보
- 공공보행통로, 외부공간과 연계한 배치 형태 계획

■ 외부공간

- 단지의 주출입구는 과도한 디자인을 금지하고 주변 공공시설물과 조화를 이루도록 계획
- 보행로와 주거단지 사이에 녹지나 수로 등의 조경공간을 두어 주거동 저층부의 경관과 조경공간이 연결되도록 계획
- 일조 조건 등에 의한 계절의 분위기를 고려한 식재 계획 권장
- 생활가로와 같은 외부공간을 계획하여 이웃 간의 자연스러운 커뮤니티 공간 마련
- 인근 지역 주민들도 공유할 수 있는 개방형 공간 형성
- 지나친 야간경관조명을 지양하여 빛 공해 방지 계획

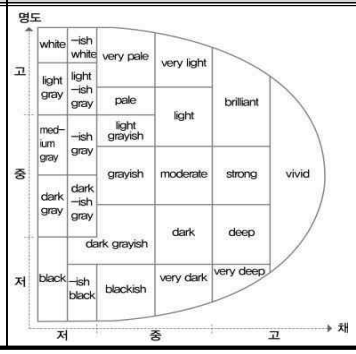


나. 색채경관 저감방안

1) 기본방향

- 색채경관은 한국표준색계인 먼셀(munsell)시스템을 기준으로 적용하여 제시
- 주변 환경 및 맥락을 고려한 색상, 명도, 채도를 설정하여 전체적으로 조화로우며, 특색있는 경관형성을 유도하도록 함
- 상위계획과의 정합성 유지를 위해 “서울색 정립 및 체계화 보고서” 내에 경관별 가이드라인을 적용하되 대상지와 인접한 기존 시가지와 조화될 수 있는 편안한 이미지의 색채 배색 적용
- 한강변을 고려하여 특색있는 경관관리 방안을 수립

2) 색채의 분류

먼셀(Munsell)표색계	ISCC-NBS톤 분류	명도, 채도 적용 기준
		명 도 / 채 도 고: 8 이상 / 5 이상 (10 이상) 중: 5~7 / 2~4 (4~10) 저: 4 이하 / 1.5 이하 (2 이하) ▪ 채도의 경우 색상에 따라 범주의 차이가 있으므로, 적용 수치가 달라질 수 있음

■ 색채의 적용 범위

구분	내용
주조색	▪ 배색의 기본이 되는 색으로 약 60~80% 면적을 차지하는 ▪ 가장 넓은 부분의 색
보조색	▪ 전체면적의 20~30%를 차지하는 부분으로 주조색을 보완해주는 색 ▪ 보조색은 한 가지 또는 여러 색인 경우가 있지만 주조색과 색상이나 톤의 차이를 작고 유사하게 하면 통일감 있는 조화를 이룰 수 있음
강조색	▪ 전체의 기조를 해치지 않는 범위에서 강조하는 색 ▪ 포인트를 주어 전체 분위기에 생명력을 심어주는 역할 ▪ 전체면적의 5~10% 정도 사용

3) 서울색 정립 및 체계화 보고서(2008. 05)

■ 수변경관

- 수변의 여유로움과 풍부한 일조량에 따른 맑은 하늘의 색을 담고 있는 물의 색이 경관의 포인트가 되도록 연출
- 한강 및 수변경관은 연간 1천만명의 시민이 찾는 서울의 대표적인 위락시설이며 수변경관의 중심인 한강의 토지 이용률은 75%이상 주거지역으로 그 중 대부분이 아파트로 이루어져 있으며 병풍처럼 늘어져 있어 한강변의 스카이라인을 단절시키고 색채의 규제나 통일된 개념이 없어 경관의 질을 떨어뜨리고 있음
- 수변경관의 색채연출은 편안하면서 자연적인, 내추럴한 이미지로 친수도시의 여유로움이 표현되게 함

■ 사용가능 색채범위

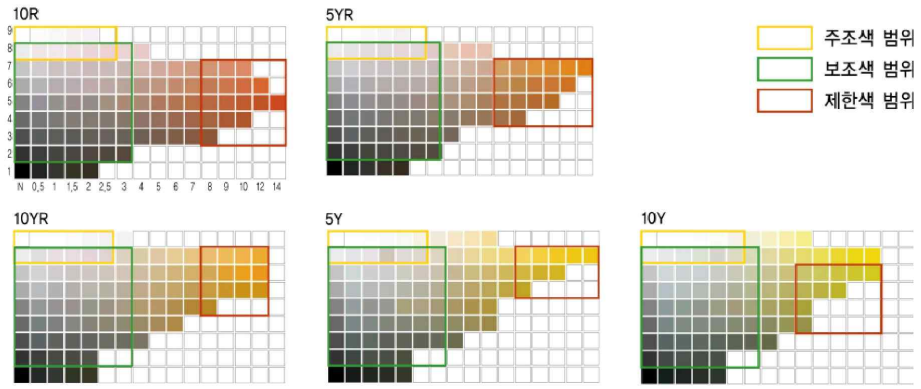
- 수변의 경우 블루계열 수변의 색상이 경관 포인트가 되도록 하는 색채 사용을 권장
- 이를 위해 공공시설물의 경우 무채색계열 색상을 우선 적용
- 수변의 색을 부각시키기 위해 수변과 인접한 지역에는 무채색에 의한 조화를 우선적으로 고려
- 수변과 인접한 지역이 아닌 경우, 자연과 동화되는 색채적용을 위해 색상조화를 우선 적용하며, 서울의 자연환경이 중·저채도에 주로 분포하므로 중·저채도의 색상을 적용

■ 색채사용 제한사항

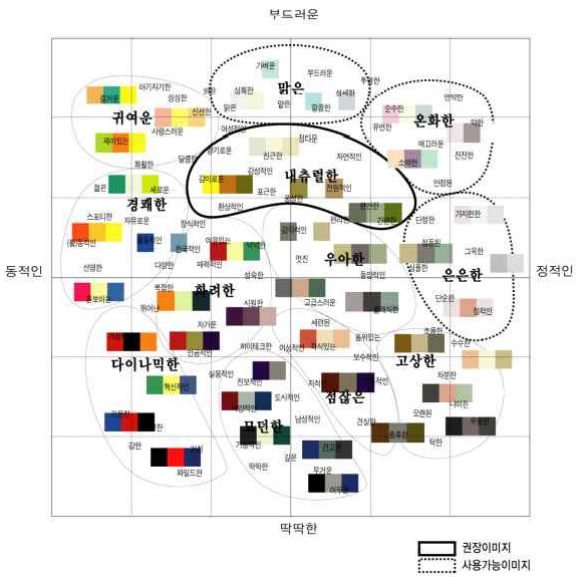
- 건축물의 면적중 가장적은(일반적으로 10% 이내) 면적을 차지하는 강조색의 경우, 자극적인 원색의 성격이 강하므로 사용 면적을10% 이내로 제한하여 포인트로 느껴지게 적용
- 도료가 아닌 건축자재의 경우 색채 사용에 있어서는 자유롭게 선택할 수 있으나 역사건축물의 중후한 느낌에 반하는 광택이 강한 소재의 경우 사용을 제한

구분	적용
색채적용 기본방향	▪ 도시와 생활에 조화로운 친수도시로 여유가 느껴지는 색채이미지 연출
권장재료	▪ 자연소재의 외장재, 석재, 목재, 유리사용, 광택이 있는 소재 사용을 제한(스틸 등)
권장배색	▪ 동일조화, 유사조화, 무채색조화

■ 수변경관 권장색채 사용 범위

구분	적용
권장색채 사용범위	▪ 주조색 - 명도8이상, 채도3이하의 10R~10Y계열 ▪ 보조색 - 명도2~9, 채도 4이하의 10R~10Y계열 ▪ 강조색 - 원색 제한
	

■ 수변경관 색채선정 예시

수변경관의 지향 색채 이미지 스케일	서울 권장색 600중 선정예시
	

4) 건축물 색채 계획

■ 공동주택

구 분	내 용	색상 예시(안)
주조색	• 먼셀 표색계 기준 N, R, YR, Y 계열 • 전체면적의 60~80%를 차지하며 대상의 베이스를 형성하므로 전체적인 인상을 결정짓는 색상 • 고명도, 저채도의 색을 사용하여 따뜻하고 편안한 이미지를 갖도록 계획	N 9.0 5YR 8.5/0.5 2.5YR 8.5/0.5 7.5Y 8.0/2.0
보조색	• 먼셀 표색계 기준 N, R, YR, Y 계열 • 전체면적의 20~30%를 차지하여 주조색을 한층 더 구체화 시키며, 건축의 구조미 표현 • 고중명도, 중·저채도의 색을 적용하여 건축 형상의 특성을 부각	N 7.0 7.0Y 6.8/1.7 9.3YR 6.0/2.0 3.4Y 7.5/2.0
강조색	• 먼셀 표색계 기준 Y, YR 계열 • 전체 면적의 5~10% 이내를 차지하며 지역의 아이덴티티 부각 • 옥탑부 구조물 일부 및 창틀 등에 적용하여 생동감, 변화감 연출 • 저명도, 저채도의 색을 적용하여 세련미 부여	N 6.0 1.0Y 6.0/5.2 1.4YR 5.7/3.2 8YR 4.0/3.0





다. 외부공간 경관조성 및 저감방안

1) 기본방향

- 고층 건축물 주변으로 충분한 녹지공간을 확보하여 딱딱한(hard) 느낌이 강한 인공구조물에 부드러운(soft) 질감의 수목이 첨가되어 시각적 완충 효과를 부여
- 보행자 시점에서 충분한 녹지공간 확보로 인해 고층건축물의 부분적 차폐로 위압감 완화
- 수목의 식재는 환경 정화능력 뿐만이 아니라 가시적인 측면에서 녹시율의 증대를 가져와 환경의 질을 높일 수 있음

2) 기본계획

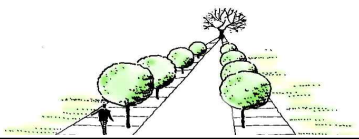
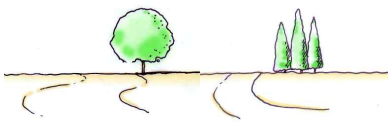
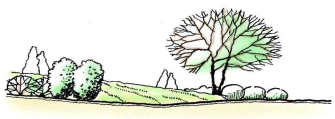
■ 완충녹지

- 도로에 접하는 녹지공간에는 마운딩 처리를 통해 지형에 변화를 준 다층구조의 녹지대 조성
- 도로변 포장구간에는 수목보호홀 덮개를 사용하여 녹음이 풍성한 가로수 식재 계획
- 가로수는 계절의 변화에 따라 색채 및 이미지 변화가 풍부하여 수직적 성장보다 수평적 성장이 빨라 도시민에게 풍부한 녹음을 제공하고, 수관폭이 넓어 향후 녹음터널 형성이 가능한 수종 선정
- 잎이 크고 두꺼운 것, 가지가 무성하고 잎이 늦게 떨어지는 것, 도로변일수록 성장 속도가 느린 것이 좋고 안쪽으로 갈수록 빠른 수종을 식재

구분	내용
상층목	▪ 소나무, 스트로브잣나무, 상수리나무, 산벚나무, 은행나무 등
중측목	▪ 단풍나무, 자귀나무, 산사나무, 산딸나무, 때죽나무, 산수유 등
하층목	▪ 회양목, 영산홍, 조팝나무, 화살나무, 산철쭉 등

■ 가로수 식재

- 가로경관의 연속성 확보를 위하여 대상지 연접부 가로수와 동일한 수종을 선정하여 가로수 식재
- 대상지의 주출입부 및 보조 출입부는 일정 구간 축경관 형성 및 상징성 제고를 위한 가로수 특화계획 수립
- 단지 내 도로는 동일한 수종의 가로수 식재 권장

차폐완충식재	비스타식재
	
랜드마크 식재	**청경식재**
	

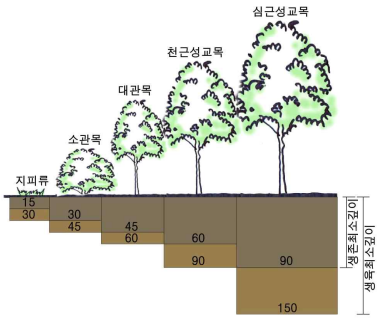
3) 도로연접부 식재방안(예시)

■ 양호한 생육환경 제공을 위한 식재 기반 조성

• 수목 식재에서 필요로 하는 최소토양의 깊이는 특별한 경우를 제외하고는 다음의 생육심도를 표준으로 적용

[식재별 최소심도]

종류	생존최소심도(cm)	생육최소심도(cm)
잔디 · 초목류	15	30
소관목	30	45
대관목	45	60
천근성 교목	60	90
심근성 교목	90	150

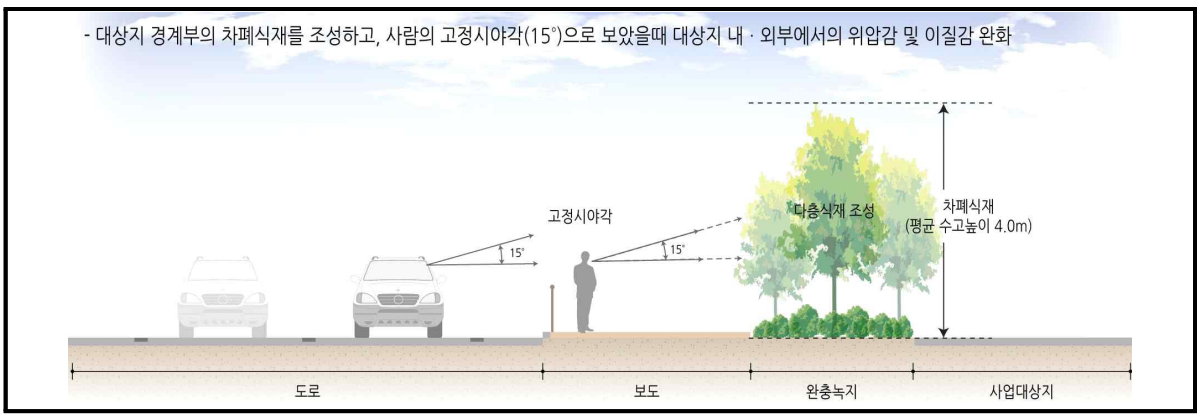


■ 지역 정체성 및 계절 다양성을 위한 수종 선정

[수목 선정의 개념]

구분	개념
생태적 측면	▪ 병충해가 강하고, 이식이 용이하며, 환경적응력이 강한 수종 ▪ 동물의 서식처 및 먹이 제공이 가능한 수종 ▪ 조류와 더불어 야생동물을 유인할 초화류 및 먹이수종 도입이 가능한 수종
기능적 측면	▪ 식재 지역의 지리적·기후적 특성에 적합한 수종 ▪ 대상지의 정체성이 반영된 향토수종(논산시 시화 : 개나리, 논산시 시목 : 느티나무) ▪ 녹음, 차폐, 유도, 지표기능이 수행이 가능한 수종
경관적 측면	▪ 계절적 다양성 및 변화를 고려한 수종 ▪ 군식 및 단식 시 수형이 아름다우며, 주변과 조화를 이룰 수 있는 수종
경제적 측면	▪ 가격이 저렴하며, 수급이 용이한 수종 ▪ 유지관리가 용이한 수종

■ 대상지 주변 도로연접부 차폐방안(예시)



3) 유형별 저감방안

■ 가로공간

- 주변에 설치되어있는 가로수와 연속성 있는 수종으로 대상지 주변부 식재 도입
- 녹지의 유기적 관입을 통한 자연친화적 가로 경관 형성
- 대상지의 주출입부 및 보조출입부는 일정 구간 축경관 형성 및 상징성 제고를 위한 가로수 특화계획 수립
- 단지 내부 곳곳에 녹지의 물리적 공간 마련을 통한 쾌적한 가로경관 연출로 자연친화적 이미지 형성
- 차량 통행의 기능을 저해하지 않는 범위 내에서 인간 중심의 주거단지 경관 형성
- 주변 자연과의 연계를 고려한 가로 공간 조성



■ 오픈스페이스 조성

- 주동 사이의 중정 형태의 외부마당 조성 권장
- 주요 결절부 거점 및 근린생활시설주변 유동인구가 많은 곳에 오픈스페이스를 조성하여 개방감 및 커뮤니티 공간으로 활용할 수 있도록 공간 조성
- 설치 위치에 따라 공간의 성향을 달리하여 진입부에 설치 시 개방감과 상징적인 공간으로의 주안점을 고려한 공간 조성
- 단지와 단지 사이의 내부공간에 설치 시에는 주거민의 이용성 중심으로 시설 배치계획을 수립
- 휴식공간을 충분히 마련하여 거점으로서 사람들이 모이고 활용할 수 있도록 계획



라. 야간경관 저감방안

1) 기본방향

- 저층부의 색온도는 3,000K~3,800K 정도의 활동적인 분위기의 야간보행환경을 조성하며,
- 주거지의 색온도는 편안함을 유지할 수 있도록 2,800~3,200K정도의 따뜻한 색상을 사용하여 부드럽고 고급스러운 분위기 연출
- 지구 전체 스카이라인 연출에 영향을 미치는 동은 옥탑부 조명 활용
- 옥탑부와 보행 레벨에서의 직접적 가시권을 제외하고는 빛의 색과 양을 최소화

2) 외부공간 경관조명 연출방향

- 저층부, 중·고층부, 옥탑부의 구분으로 조명계획 및 건축물에 투광조명을 배제하고 선적인 조명계획 수립
- CPTED(범죄예방디자인)를 고려하여 보행로에 충분한 조도의 확보를 하되, 주거공간으로의 조명에 의한 영향이 최소화될 수 있도록 계획
- 보행자의 안전을 고려한 가로등 설치 및 조명색상 연출
- 공원 및 녹지의 경우 자연성을 저해하지 않는 형태의 조명시설 설치
- 보행자의 눈부심 방지 및 동선의 유도 등 기능성, 안전성이 확보된 조명 계획 수립

3) 경관조명 조도기준 검토(국제조명위원회 규격)

■ 경관조명 조도기준(국제조명위원회 규격)

마감재질	명도	반사율	밝음	보통	어두운
			도심부	작은거리	어두운 지방
밝은 대리석	백색	80%	150lx	100lx	50lx
콘크리트	밝음	60%	200lx	100lx	100lx
황갈색벽돌	중간	35%	300lx	200lx	150lx
회색벽돌	어두움	15%	500lx	300lx	200lx

■ 건축물 표면휘도 허용기준

지역	주변지역의 밝기	건축물 표면 평균휘도(cd/㎡)	토지이용
E1 (녹지)	어두운 지역	0	자연환경보전지역, 보전·녹지지역 등
E2 (농림지)	낮은 밝기 지역	5이하	농림지역, 생산녹지지역 등
E3 (주거)	중간정도 밝기 지역	15이하	주거지역 등
E4 (상업)	높은 밝기 지역	25이하	상업지역 등

4) 서울시 야간경관 디자인 가이드라인

■ 적용 대상 건축물

- 가이드라인에서 정하는 대상은 폭 12m 이상의 도로에 면한 건축물로 함
- 건축물이란 건축법에서 정의한 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물로 함

■ 건축물 경관조명 기본원칙

- 직접광원의 노출을 지양
- 조명기구가 노출되어 건축물의 미관을 해치지 않도록 함
- 현란한 빛의 움직임(색상, 밝기 변화, 반복 점멸)을 지양
- 건축물의 품격을 훼손하는 원색계열의 색상사용을 제한
- 옥탑부만 과도하게 강조한 조명은 지양하며 건축물 빛의 레벨이 조화로워야 함
- 건축물 조명으로 인한 주변 건축물에 빛 침해가 없어야 함
- 실내조명과 경관조명이 조화로워야 함
- 조명기구는 친환경 및 경관을 저해하지 않는 기구를 사용해야 함
- 유지관리가 용이해야 하며 등기구는 안전하게 설치해야 함

■ 설치기준

- 대상 : 경관조명설치 건축물
- 표면휘도 : 25 cd/㎡이하(국제조명위원회 권장기준)

구분	용도지역	도로기준	허용휘도(cd/㎡)
녹지	녹지지역	중로, 대로	5이하
주거지역	전용주거지역 일반주거지역	중로	10이하
		대로	15이하
업무/상업	준주거지역, 상업지역 공업지역	중로	20이하
		대로	25이하

5) 야간경관 저감방안

■ 이용자 안전을 위한 야간조명

- 이용자의 안전성을 고려한 고조도, 연색성의 조명 연출 및 보행등이 있는 가로등 설치로 보행자 안전 고려
- 이용자 안전과 편의를 위해 충분한 조명을 하여야 하며 보행등의 경우 하향 투광 방식으로 보행자의 안전을 고려
- 야간 범죄 예방을 위한 방범조명 설치로 안전한 야간 환경 조성
- 청색등과 자주색등은 범죄 심리를 진정시키고 억제하는 기능을 하므로 상황에 따라 일부 적용
- 공원조명은 주변경관과 조화되는 간결한 형태와 소재, 색상이 고려되어야 하며 친환경 중심으로 디자인 되어야 함



■ 건축물 야간조명

- 대표 자연경관인 한강과의 조화를 고려한 건축물 야간경관 계획 수립
- 건축물의 저층부는 안전성을 확보하기 위한 조명시설을 도입
- 주변의 다양한 시설에 대한 영향성을 고려하여 옥상부 광공해를 최소화하는 야간경관계획 수립
- 건물 조명의 최소화를 통해 실내에서 나오는 빛의 이미지로 건축물 조형성 부각
- 과도한 색상의 변화, ON-OFF의 반복으로 시각적 불쾌감을 주는 방식 지양
- 주변의 야간경관과 조화를 이룰 수 있도록 연속성 있는 조명계획의 수립



첨부4

토지 및 건축물조서

1. 토지조서
2. 건축물조서

1. 토지조서

연번	위 치			지목	면적		용도지역	용도지구 등	소유주
					대지면적	편입면적			
					40,101.20	25,113.40			
1	171	-	1	도	29,421.90	**1,753.90**	제2종일반주거지역(7층), 제2종일반, 제3종일반	-	국토교통부
2	199	-	3	대	116.40	116.40	제2종일반주거지역	-	사유지
3	199	-	4	대	100.80	100.80	제2종일반주거지역	-	사유지
4	199	-	5	대	136.50	136.50	제2종일반주거지역	-	사유지
5	199	-	6	대	136.50	136.50	제2종일반주거지역	-	사유지
6	199	-	7	대	135.90	135.90	제2종일반주거지역	-	사유지
7	199	-	8	대	138.80	138.80	제2종일반주거지역	-	사유지
8	199	-	9	대	76.00	76.00	제2종일반주거지역	-	사유지
9	199	-	10	대	103.10	103.10	제2종일반주거지역	-	사유지
10	199	-	11	대	180.80	180.80	제2종일반주거지역	-	용산구
11	199	-	12	대	133.90	133.90	제2종일반주거지역	-	사유지
12	199	-	13	대	134.90	134.90	제2종일반주거지역	-	사유지
13	199	-	14	대	134.90	134.90	제2종일반주거지역	-	사유지
14	199	-	15	대	102.10	102.10	제2종일반주거지역	-	사유지
15	199	-	16	대	34.70	34.70	제2종일반주거지역	-	사유지
16	199	-	17	대	135.20	135.20	제2종일반주거지역	-	사유지
17	199	-	18	대	135.20	135.20	제2종일반주거지역	-	사유지
18	199	-	19	대	135.20	135.20	제2종일반주거지역	-	사유지
19	199	-	20	대	135.20	135.20	제2종일반주거지역	-	사유지
20	199	-	21	대	136.50	136.50	제2종일반주거지역	-	사유지
21	199	-	22	대	137.90	137.90	제2종일반주거지역	-	사유지
22	199	-	23	대	136.50	136.50	제2종일반주거지역	-	사유지
23	199	-	24	대	106.80	106.80	제2종일반주거지역	-	사유지

연번	위 치			지목	면적		용도지역	용도지구 등	소유주
					대지면적	편입면적			
24	199	-	25	대	139.50	139.50	제2종일반주거지역	-	사유지
25	199	-	26	대	136.50	136.50	제2종일반주거지역	-	사유지
26	199	-	27	대	136.50	136.50	제2종일반주거지역	-	사유지
27	199	-	28	대	136.50	136.50	제2종일반주거지역	-	사유지
28	199	-	29	대	136.50	136.50	제2종일반주거지역	-	사유지
29	199	-	30	도	745.10	745.10	제2종일반주거지역	-	용산구
30	199	-	31	대	138.20	138.20	제2종일반주거지역	-	사유지
31	199	-	32	대	137.20	137.20	제2종일반주거지역	-	사유지
32	199	-	33	대	137.20	137.20	제2종일반주거지역	-	사유지
33	199	-	34	대	137.20	137.20	제2종일반주거지역	-	사유지
34	199	-	35	대	137.20	137.20	제2종일반주거지역	-	사유지
35	199	-	36	대	137.20	137.20	제2종일반주거지역	-	사유지
36	199	-	37	대	137.20	137.20	제2종일반주거지역	-	사유지
37	199	-	38	대	137.20	137.20	제2종일반주거지역	-	사유지
38	199	-	39	대	137.20	137.20	제2종일반주거지역	-	사유지
39	199	-	40	대	136.50	136.50	제2종일반주거지역	-	사유지
40	199	-	41	대	137.20	137.20	제2종일반주거지역	-	사유지
41	199	-	42	대	137.20	137.20	제2종일반주거지역	-	사유지
42	199	-	43	대	137.20	137.20	제2종일반주거지역	-	사유지
43	199	-	44	대	137.20	137.20	제2종일반주거지역	-	사유지
44	199	-	45	대	137.20	137.20	제2종일반주거지역	-	사유지
45	199	-	46	대	137.20	137.20	제2종일반주거지역	-	사유지
46	199	-	47	대	137.20	137.20	제2종일반주거지역	-	사유지
47	199	-	48	대	137.20	137.20	제2종일반주거지역	-	사유지
48	199	-	49	대	137.20	137.20	제2종일반주거지역	-	사유지

연번	위 치			지목	면적		용도지역	용도지구 등	소유주
					대지면적	편입면적			
49	199	-	50	대	137.20	137.20	제2종일반주거지역	-	사유지
50	199	-	55	대	32.70	32.70	제2종일반주거지역	-	사유지
51	199	-	56	대	33.70	33.70	제2종일반주거지역	-	사유지
52	203	-	1	대	95.20	95.20	제2종일반주거지역	-	사유지
53	203	-	2	대	101.20	101.20	제2종일반주거지역	-	사유지
54	203	-	3	대	135.20	135.20	제2종일반주거지역	-	사유지
55	203	-	4	대	135.20	135.20	제2종일반주거지역	-	사유지
56	203	-	5	대	135.20	135.20	제2종일반주거지역	-	사유지
57	203	-	6	대	135.20	135.20	제2종일반주거지역	-	사유지
58	203	-	7	대	135.20	135.20	제2종일반주거지역	-	사유지
59	203	-	8	대	135.20	135.20	제2종일반주거지역	-	사유지
60	203	-	9	대	133.20	133.20	제2종일반주거지역	-	사유지
61	203	-	10	대	167.00	167.00	제2종일반주거지역	-	사유지
62	203	-	11	대	101.80	101.80	제2종일반주거지역	-	사유지
63	203	-	12	대	135.90	135.90	제2종일반주거지역	-	사유지
64	203	-	13	대	133.60	133.60	제2종일반주거지역	-	사유지
65	203	-	14	대	134.90	134.90	제2종일반주거지역	-	사유지
66	203	-	15	대	134.20	134.20	제2종일반주거지역	-	사유지
67	203	-	16	대	135.50	135.50	제2종일반주거지역	-	사유지
68	203	-	17	대	135.90	135.90	제2종일반주거지역	-	사유지
69	203	-	18	대	132.20	132.20	제2종일반주거지역	-	사유지
70	203	-	19	대	134.20	134.20	제2종일반주거지역	-	사유지
71	203	-	20	대	133.60	133.60	제2종일반주거지역	-	사유지
72	203	-	21	대	136.50	136.50	제2종일반주거지역	-	사유지
73	203	-	22	대	137.20	137.20	제2종일반주거지역	-	사유지

연번	위 치			지목	면적		용도지역	용도지구 등	소유주
					대지면적	편입면적			
74	203	-	23	대	137.20	137.20	제2종일반주거지역	-	사유지
75	203	-	24	대	138.20	138.20	제2종일반주거지역	-	사유지
76	203	-	25	대	132.90	132.90	제2종일반주거지역	-	사유지
77	203	-	26	대	138.20	138.20	제2종일반주거지역	-	사유지
78	203	-	27	대	136.50	136.50	제2종일반주거지역	-	사유지
79	203	-	28	대	137.90	137.90	제2종일반주거지역	-	사유지
80	203	-	29	대	132.60	132.60	제2종일반주거지역	-	사유지
81	203	-	30	대	132.20	132.20	제2종일반주거지역	-	사유지
82	203	-	31	대	266.40	266.40	제2종일반주거지역	-	사유지
83	203	-	33	대	134.20	134.20	제2종일반주거지역	-	사유지
84	203	-	34	대	134.20	134.20	제2종일반주거지역	-	사유지
85	203	-	35	도	1,969.60	**1,541.60**	제2종일반주거지역	-	용산구
86	203	-	36	대	133.20	133.20	제2종일반주거지역	-	사유지
87	203	-	38	대	272.10	272.10	제2종일반주거지역	-	사유지
88	203	-	39	대	132.60	132.60	제2종일반주거지역	-	사유지
89	203	-	40	대	132.20	132.20	제2종일반주거지역	-	사유지
90	203	-	41	대	132.20	132.20	제2종일반주거지역	-	사유지
91	203	-	42	대	132.20	132.20	제2종일반주거지역	-	사유지
92	203	-	43	대	100.80	100.80	제2종일반주거지역	-	사유지
93	203	-	44	대	105.80	105.80	제2종일반주거지역	-	사유지
94	203	-	45	대	132.20	132.20	제2종일반주거지역	-	사유지
95	203	-	46	대	132.20	132.20	제2종일반주거지역	-	사유지
96	203	-	47	대	132.20	132.20	제2종일반주거지역	-	사유지
97	203	-	48	대	132.20	132.20	제2종일반주거지역	-	사유지
98	203	-	51	대	134.50	134.50	제2종일반주거지역	-	사유지

연번	위 치			지목	면적		용도지역	용도지구 등	소유주
					대지면적	편입면적			
99	203	-	52	대	131.20	131.20	제2종일반주거지역	-	사유지
100	203	-	53	대	133.60	133.60	제2종일반주거지역	-	사유지
101	203	-	54	대	133.60	133.60	제2종일반주거지역	-	사유지
102	203	-	55	대	133.60	133.60	제2종일반주거지역	-	사유지
103	203	-	56	대	133.60	133.60	제2종일반주거지역	-	사유지
104	203	-	57	대	133.60	133.60	제2종일반주거지역	-	사유지
105	203	-	58	대	133.60	133.60	제2종일반주거지역	-	사유지
106	203	-	59	대	133.60	133.60	제2종일반주거지역	-	사유지
107	203	-	60	대	132.20	132.20	제2종일반주거지역	-	사유지
108	203	-	61	대	132.20	132.20	제2종일반주거지역	-	사유지
109	203	-	62	대	133.60	133.60	제2종일반주거지역	-	사유지
110	203	-	63	대	133.60	133.60	제2종일반주거지역	-	사유지
111	203	-	64	대	133.60	133.60	제2종일반주거지역	-	사유지
112	203	-	65	대	133.60	133.60	제2종일반주거지역	-	사유지
113	203	-	66	대	133.60	133.60	제2종일반주거지역	-	사유지
114	203	-	67	대	133.60	133.60	제2종일반주거지역	-	사유지
115	203	-	68	대	133.60	133.60	제2종일반주거지역	-	사유지
116	203	-	70	대	33.40	33.40	제2종일반주거지역	-	사유지
117	203	-	71	대	38.70	38.70	제2종일반주거지역	-	사유지
118	203	-	72	대	34.00	34.00	제2종일반주거지역	-	사유지
119	203	-	75	대	261.20	261.20	제2종일반주거지역	-	사유지
120	206	-	1	공	548.40	548.40	제1종일반주거지역	-	용산구
121	206	-	2	대	1,088.90	1,088.90	제2종일반주거지역(7층)	공공청사	용산구
122	206	-	3	대	270.10	270.10	제2종일반주거지역	-	사유지
123	206	-	4	대	121.30	121.30	제2종일반주거지역	-	사유지

연번	위 치			지목	면적		용도지역	용도지구 등	소유주
					대지면적	편입면적			
124	206	-	5	대	281.00	281.00	제2종일반주거지역	-	사유지
125	206	-	6	대	143.10	143.10	제2종일반주거지역	-	사유지
126	206	-	7	대	115.70	115.70	제2종일반주거지역	-	사유지
127	206	-	8	대	115.70	115.70	제2종일반주거지역	-	사유지
128	206	-	9	대	115.70	115.70	제2종일반주거지역	-	사유지
129	206	-	10	대	115.70	115.70	제2종일반주거지역	-	사유지
130	206	-	11	대	115.70	115.70	제2종일반주거지역	-	사유지
131	206	-	12	도	999.40	**672.00**	제2종일반주거지역	-	용산구
132	206	-	13	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역	-	사유지
133	206	-	14	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역	-	사유지
134	206	-	15	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역	-	사유지
135	206	-	16	대	91.60	91.60	제2종일반주거지역	-	사유지
136	206	-	17	대	146.40	146.40	제2종일반주거지역	-	사유지
137	206	-	20	대	270.40	270.40	제2종일반주거지역	-	사유지
138	206	-	23	대	142.10	142.10	제2종일반주거지역	-	사유지
139	206	-	24	대	145.50	145.50	제2종일반주거지역	-	사유지
140	206	-	25	대	145.50	145.50	제2종일반주거지역	-	사유지
141	206	-	27	대	464.80	464.80	제2종일반주거지역	-	서울시
142	206	-	28	대	104.10	104.10	제2종일반주거지역	-	사유지
143	206	-	29	대	330.60	330.60	제2종일반주거지역	-	용산구

2. 건축물조서

노후불량률 95.4%

연번	위치		용도	구조	동수	호수	세대수 / 가구	준공년도	규모			노후불량 건축물동수		
									건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층 수 (지하/지상)			
계					109	169	521		11,249.62	40,527.09	-	104	기준일	경과년수
1	199	3	제1종근린생활시설	철근콘크리트조	1	1	-	1970-08-01	106.61	520.46	1/4	1	2016-12-01	46년4개월0일
2	199	4,5	점포, 사무실, 주택	철근콘크리트조	1	1	1	1975-01-07	137.98	475.00	1/3	1	2016-12-01	41년10개월24일
	199	6	공업사에서 사용중(건축물대장X)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	199	7	공동주택(한씨아파트 B)	철근콘크리트조	1	2	7	1972-01-28	49.98	24.92	1/4	1	2016-12-01	44년10개월3일
4	199	8	공동주택(한씨아파트 A)	철근콘크리트조	1	2	11	1982-11-02	124.96	624.14	1/4	1	2016-12-01	34년0개월29일
5	199	9	주택, 점포	철근콘크리트조	1	1	4	1970-08-15	66.64	261.61	1/3	1	2016-12-01	46년3개월16일
6	199	10	점포, 주택, 제2종근린생활시설	연와조	1	1	1	1974-07-02	61.36	121.69	0/3	1	2016-12-01	42년4개월29일
7	199	12	주택, 점포	연와조	1	1	1	1974-05-04	77.16	154.32	0/2	1	2016-12-01	42년6개월27일
8	199	13	공동주택	철근콘크리트조	1	2	5	1973-07-06	80.69	279.72	0/3	1	2016-12-01	43년4개월25일
9	199	14	주택, 점포	철근콘크리트조	1	1	9	1972-01-19	93.59	467.95	1/4	1	2016-12-01	44년10개월12일
10	199	15	주택	철근콘크리트조	1	1	9	1972-01-20	79.37	366.91	1/4	1	2016-12-01	44년10개월11일
11	199	17	연립주택	연와조	1	2	5	1975-12-10	80.93	252.64	1/2	1	2016-12-01	40년11개월21일
12	199	18	주택	연와조	1	1	1	1974-07-08	77.82	134.58	0/2	1	2016-12-01	42년4개월23일
13	199	19	주택	연와조	1	1	1	1974-10-03	79.90	163.86	1/2	1	2016-12-01	42년1개월28일
14	199	20	주택, 점포	철근콘크리트조	1	1	5	1970-12-15	119.70	428.62	0/4	1	2016-12-01	45년11개월16일
15	199	21	점포, 주택	세멘벽돌조	1	1	2	1976-12-30	81.22	358.04	1/3	1	2016-12-01	39년11개월1일
16	199	22	다세대주택	철근콘크리트조	1	1	4	2015-02-05	81.36	234.27	0/4	-	2016-12-01	1년9개월26일
	199	23	성경아파트(건축물대장X)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	199	24	주택	연와조	1	1	1	1985-03-05	49.00	162.87	1/2	1	2016-12-01	31년8개월26일
18	199	25	주택	시멘트벽돌조	1	1	1	1984-10-26	64.53	193.59	1/2	1	2016-12-01	32년1개월5일
19	199	26	공동주택	철근콘크리트조	1	3	12	1971-09-20	94.15	478.98	1/4	1	2016-12-01	45년2개월11일

연번	위치		용도	구조	동수	호수	세대수 / 가구	준공년도	규모			노후불량 건축물동수		
									건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층 수 (지하/지상)			
계					**109**	**169**	**521**		**11,249.62**	**40,527.09**	**-**	**104**	**기준일**	**경과년수**
20	199	27	공동주택	철근콘크리트조	1	2	11	1971-09-20	94.15	478.98	1/4	1	2016-12-01	45년2개월11일
21	199	28	공동주택	철근콘크리트조	1	2	10	1971-12-22	94.15	478.98	1/4	1	2016-12-01	44년11개월9일
22	199	29	주택, 점포	연와조	1	1	1	1973-05-05	79.97	144.96	0/2	1	2016-12-01	43년6개월26일
23	199	31	주택, 점포	연와조	1	1	1	1973-08-07	0.00	151.86	1/2	1	2016-12-01	43년3개월24일
24	199	32	주택	연와조	1	1	2	1985-09-10	162.30	566.70	1/2	1	2016-12-02	31년2개월22일
	199	33	주택(건축물대장X)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	199	34	주택(건축물대장X)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	199	35	공동주택	철근콘크리트조	1	2	10	1971-06-20	95.35	485.75	1/4	1	2016-12-01	45년5개월11일
26	199	36	공동주택	철근콘크리트조	1	2	11	1971-06-20	95.35	485.75	1/4	1	2016-12-01	45년5개월11일
27	199	37	공동주택	철근콘크리트조	1	2	10	1971-06-20	95.35	485.75	1/4	1	2016-12-01	45년5개월11일
28	199	38	공동주택, 점포	철근콘크리트조	1	2	10	1971-11-13	94.28	458.64	1/4	1	2016-12-01	45년0개월18일
29	199	39, 40	공동주택	철근콘크리트조	1	4	17	1974-05-16	163.97	870.66	1/4	1	2016-12-01	42년6개월15일
30	199	41,42	공동주택	철근콘크리트조	1	2	11	1975-03-20	159.57	800.23	1/4	1	2016-12-01	41년8개월11일
31	199	43	주택, 제1종근린생활시설	연와조	1	1	1	1970-08-20	115.14	200.33	0/2	1	2016-12-01	46년3개월11일
32	199	44	주택, 점포	철근콘크리트조	1	2	9	1971-12-31	92.89	473.44	1/4	1	2016-12-01	44년11개월0일
33	199	45	공동주택, 점포	철근콘크리트조	1	2	11	1972-09-20	92.89	450.76	1/4	1	2016-12-01	44년2개월11일
34	199	46	점포, 주택	세멘벽돌조	1	1	1	1976-07-20	81.72	334.02	1/3	1	2016-12-01	40년4개월11일
35	199	47	제1종근린생활시설	벽돌구조	1	1	1	1974-06-27	80.50	159.02	0/2	1	2016-12-01	42년5개월4일
36	199	48	다가구주택, 근린생활시설	철근콘크리트조	1	1	4	1969-11-20	125.12	385.02	1/3	1	2016-12-01	47년0개월11일
	199	49	주택(건축물대장X)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37	199	50	제1종근린생활시설	철근콘크리트조	1	1	1	1969-12-23	121.75	377.25	1/3	1	2016-12-01	46년11개월8일
38	203	1	근린생활시설	철근콘크리트조	1	1	1	1973-06-01	56.73	128.93	1/2	1	2016-12-01	43년6개월0일
39	203	2	점포, 주택	철근콘크리트조	1	1	1	1970-12-10	126.22	615.69	1/4	1	2016-12-01	45년11개월21일

연번	위치		용도	구조	동수	호수	세대수 / 가구	준공년도	규모			노후불량 건축물동수		
									건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층 수 (지하/지상)			
계					**109**	**169**	**521**		**11,249.62**	**40,527.09**	**-**	**104**	**기준일**	**경과년수**
40	203	3	제2종근린생활시설, 주택, 점포	연와조	1	1	1	1974-10-26	79.14	158.28	0/2	1	2016-12-01	42년1개월5일
41	203	4	근린생활시설, 주택	철근콘크리트조	1	1	1	1969-12-20	71.07	215.18	1/3	1	2016-12-01	46년11개월11일
	203	5	공업사 가설건축물(건축물대장X)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	203	6	점포2개(건축물대장X)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
42	203	7	주택, 점포	철근콘크리트조	1	1	1	1971-09-20	0.00	705.18	1/4	1	2016-12-01	45년2개월11일
43	203	8	근린생활시설, 교육연구및복지시설	철근콘크리트조	1	1	10	1974-12-20	107.86	467.88	1/4	1	2016-12-01	41년11개월11일
44	203	9	근린생활시설, 주택	철근콘크리트조	1	1	1	1984-05-23	0.00	-	1/4	1	2016-12-01	32년6개월8일
45	203	10	근린생활시설	연와조	1	1	1	1974-11-04	99.76	178.17	0/2	1	2016-12-01	42년0개월27일
	203	10	주차장 및 창고(건축물대장X)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
46	203	12	주택, 근린생활시설	연와조	1	1	1	1983-11-07	50.70	166.92	1/2	1	2016-12-01	33년0개월24일
47	203	13	주택, 점포	철근콘크리트조	1	1	2	1992-12-31	75.70	147.42	1/2	-	2016-12-01	23년11개월0일
48	203	14	주택, 점포	철근콘크리트조	1	1	11	1972-02-02	93.55	553.12	1/5	1	2016-12-01	44년9개월29일
49	203	15	단독주택, 근린생활시설	연와조	1	1	1	1983-11-21	66.30	266.52	1/3	1	2016-12-01	33년0개월10일
50	203	16	주택, 점포	연와조	1	1	1	1973-02-12	0.00	179.94	1/2	1	2016-12-01	43년9개월19일
51	203	17	주택, 점포, 근린생활시설	연와조	1	1	1	1998-04-06	81.03	151.21	0/2	-	2016-12-01	18년7개월25일
52	203	18	근린생활시설, 주택	철근콘크리트조	1	1	1	1984-08-22	65.96	211.48	1/2	1	2016-12-01	32년3개월9일
53	203	19	주택	연와조	1	1	1	1974-09-07	73.72	140.45	0/2	1	2016-12-01	42년2개월24일
54	203	20	공동주택	연와조	1	1	2	1974-09-05	74.74	155.96	0/2	1	2016-12-01	42년2개월26일
55	203	21	다세대주택, 근린생활시설	철근콘크리트조	1	1	2	1970-11-20	117.95	484.92	1/3	1	2016-12-01	46년0개월11일
56	203	22	다세대주택	연와조	1	1	3	1983-08-16	68.25	231.00	1/2	1	2016-12-01	33년3개월15일
57	203	23	주택	연와조	1	1	1	1983-07-22	68.25	231.00	1/2	1	2016-12-01	33년4개월9일
58	203	24	공동주택, 점포, 제1,2종근린생활시설	연와조	1	1	1	1974-09-18	82.61	165.22	0/2	1	2016-12-01	42년2개월13일
59	203	25	다세대주택, 근린생활시설	철근콘크리트조	1	1	2	1971-08-20	92.50	473.97	1/4	1	2016-12-01	45년3개월11일

연번	위치		용도	구조	동수	호수	세대수 / 가구	준공년도	규모			노후불량 건축물동수		
									건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층 수 (지하/지상)			
계					109	169	521		11,249.62	40,527.09	-	104	기준일	경과년수
60	203	26	공동주택	철근콘크리트조	1	1	4	1975-02-19	82.48	340.93	1/3	1	2016-12-01	41년9개월12일
61	203	27	주택, 점포	세멘벽돌조	1	1	4	1976-04-02	80.69	396.56	1/4	1	2016-12-01	40년7개월29일
62	203	28	제1,2종근린생활시설, 주택	철근콘크리트조	1	1	1	1986-02-15	68.76	233.97	1/2	1	2016-12-01	30년9개월16일
63	203	29	주택, 점포	세멘벽돌조	1	1	1	1972-10-05	72.99	149.15	0/2	1	2016-12-01	44년1개월26일
64	203	30	사무소	블럭조	1	1	1	1979-11-21	0.00	79.11	0/1	1	2016-12-01	37년0개월10일
65	203	31	사무실	철근콘크리트조	1	1	-	1973-08-31	158.38	204.56	1/1	1	2016-12-01	43년3개월0일
66	203	33	주택, 점포	철근콘크리트조	1	1	11	1973-12-01	93.75	491.89	1/4	1	2016-12-01	43년0개월0일
67	203	34	공동주택	철근콘크리트조	1	1	2	1971-01-20	107.60	249.65	1/2	1	2016-12-01	45년10개월11일
68	203	36	제2종근린생활시설, 점포	연와조	1	1	1	1976-07-19	79.17	158.44	1/2	1	2016-12-01	40년4개월12일
69	203	38	목욕탕, 다세대주택, 여관	철근콘크리트조	1	1	5	1971-10-01	181.45	749.09	1/4	1	2016-12-01	45년2개월0일
70	203	39,40,41,42	연립주택(에이동)	세멘벽돌조	1	8	24	1981-03-19	432.00	887.04	1/2	1	2016-12-01	35년8개월12일
71	203	43	공동주택, 근린생활시설	철근콘크리트조	1	1	2	1973-11-28	93.12	289.54	0/3	1	2016-12-01	43년0개월3일
72	203	44	주택, 점포	연와조	1	1	1	1974-12-30	0.00	169.40	1/3	1	2016-12-01	41년11개월1일
73	203	45	공동주택	철근콘크리트조	1	2	10	1971-07-25	92.23	470.15	1/4	1	2016-12-01	45년4개월6일
74	203	46,47,48	연립주택(비동)	세멘벽돌조	1	8	17	1981-03-19	324.00	648.00	0/2	1	2016-12-01	35년8개월12일
75	203	51	점포, 주택	세멘벽돌조	1	1	1	1976-07-06	80.17	149.66	1/2	1	2016-12-01	40년4개월25일
76	203	52	주택, 점포	철근콘크리트조	1	1	8	1971-09-20	91.17	396.41	1/4	1	2016-12-01	45년2개월11일
77	203	53,54,55	연립주택(씨동)	세멘벽돌조	1	8	17	1981-03-19	324.00	702.02	1/2	1	2016-12-01	35년8개월12일
78	203	56	연립주택, 근린생활시설	연와조	1	1	1	1981-03-06	100.07	219.35	1/2	1	2016-12-01	35년8개월25일
79	203	57,58	아파트	철근콘크리트조	1	3	12	1974-11-16	156.10	748.11	1/4	1	2016-12-01	42년0개월15일
	203	59	창고(건축물대장X)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
80	203	60	주택	철근콘크리트조	1	1	1	1969-11-10	109.26	251.34	1/2	1	2016-12-01	47년0개월21일
81	203	61	공동주택	철근콘크리트조	1	2	10	1971-07-30	98.78	459.14	1/4	1	2016-12-01	45년4개월1일

연번	위치		용도	구조	동수	호수	세대수 / 가구	준공년도	규모			노후불량 건축물동수		
									건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층 수 (지하/지상)			
계					**109**	**169**	**521**		**11,249.62**	**40,527.09**	**-**	**104**	**기준일**	**경과년수**
82	203	62	점포, 주택	세멘벽돌조	1	1	1	1976-04-26	76.86	167.90	1/2	1	2016-12-01	40년7개월5일
83	203	63	제1,2종근린생활시설	연와조	1	1	1	1975-05-30	79.04	158.08	0/2	1	2016-12-01	41년6개월1일
84	203	64	주택, 점포	철근콘크리트조	1	1	10	1971-06-08	119.31	608.22	1/4	1	2016-12-01	45년5개월23일
85	203	65	공동주택, 점포	철근콘크리트조	1	1	10	1972-01-07	92.56	468.75	1/4	1	2016-12-01	44년10개월24일
86	203	66	주택, 제1종근린생활시설	연와조	1	1	1	1976-06-02	79.57	171.74	1/2	1	2016-12-01	40년5개월29일
87	203	67	근린생활시설, 공동주택	연와조	1	1	1	1974-11-08	78.94	157.88	0/2	1	2016-12-01	42년0개월23일
88	203	68	연립주택, 점포	연와조	1	1	1	1975-11-29	0.00	163.60	1/2	1	2016-12-01	41년0개월2일
89	203	72	주택	세멘벽돌조	1	1	1	1985-06-29	30.24	30.24	0/1	1	2016-12-01	31년5개월2일
90	203	75	연립주택	세멘벽돌조	1	2	6	1977-01-06	145.79	387.25	1/2	1	2016-12-01	39년10개월25일
91	206	1	노유자시설	세멘벽돌조	1	1	-	1983-07-02	161.80	491.10	1/3	1	2016-12-01	33년4개월29일
92	206	2	공공청사(주민센터)	철근콘크리트조	1	6	-	2007-07-13	543.23	3,183.43	2/3		2016-12-01	9년4개월18일
93	206	3	창고, 주택, 사무실	철근콘크리트조	1	1	1	1975-01-08	160.03	196.00	0/2	1	2016-12-01	41년10개월23일
94	206	4	주택, 사무실	벽돌조	1	1	1	1975-08-07	72.60	145.20	0/2	1	2016-12-01	41년3개월24일
95	206	5	공동주택, 점포	연와조	1	3	11	1975-11-21	167.97	589.86	1/3	1	2016-12-01	41년0개월10일
96	206	6	일반음식점, 사무소	철근콘크리트조	1	1	-	2015-02-25	82.71	180.89	0/3	-	2016-12-01	1년9개월6일
97	206	7,8	연립주택(에이동)	연와조	1	3	14	1984-05-21	173.25	558.51	1/4	1	2016-12-01	32년6개월10일
98	206	9,10	연립주택(비동)	연와조	1	3	14	1984-05-21	165.75	572.97	1/4	1	2016-12-01	32년6개월10일
99	206	11	근린생활시설, 주택	연와조	1	1	1	1974-09-26	67.57	120.62	1/2	1	2016-12-01	42년2개월5일
100	206	13	공동주택	연와조	1	1	1	1974-09-21	66.15	244.20	1/4	1	2016-12-01	42년2개월10일
101	206	14	점포, 주택	세멘벽돌조	1	1	1	1974-12-30	0.00	139.64	0/2	1	2016-12-01	41년11개월1일
102	206	15	점포, 주택	세멘부로크	1	1	1	1976-11-11	52.60	55.97	1/2	1	2016-12-01	40년0개월20일
103	206	16	근린생활시설	부럭조	1	1	-	1977-11-01	35.27	35.27	0/1	1	2016-12-01	39년1개월0일
104	206	17	근린생활시설	철근콘크리트조	1	1	-	1971-03-15	130.95	587.82	1/4	1	2016-12-01	45년8개월16일

연번	위치		용도	구조	동수	호수	세대수 / 가구	준공년도	규모			노후불량 건축물동수		
									건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층 수 (지하/지상)			
계					**109**	**169**	**521**		**11,249.62**	**40,527.09**	**-**	**104**	**기준일**	**경과년수**
105	206	20	주택, 근린생활시설	철근콘크리트조	1	1	13	1972-05-10	209.43	732.00	1/3	1	2016-12-01	44년6개월21일
106	206	27	공동주택, 점포	철근콘크리트조	1	4	24	1970-10-30	198.35	1,190.10	0/6	1	2016-12-01	46년1개월1일
	206	23	단독주택(건축물대장X)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
107	206	24,25	연립주택(씨동)	연와조	1	3	14	1984-05-21	233.92	718.28	1/4	1	2016-12-01	32년6개월10일
108	206	28	공동주택	철근콘크리트조	1	1	10	1972-11-04	58.25	234.58	1/3	1	2016-12-01	44년0개월27일
109	206	29	청소년공부방	철근콘크리트조	1	1	-	1974-08-12	137.87	272.77	0/2	1	2016-12-01	42년3개월19일

첨부5 관련부서 협의의견 및 조치계획

1. 관련부서 협의의견 및 조치계획(2025.07.25.~09.26.)
2. 관련부서 협의의견 및 조치계획(2026.01.07.~02.19.)

이촌1구역 재건축정비사업 정비구역 지정 정비계획 결정(안) 공람공고 협의의견 및 조치계획

[협의기간 : 2025.07.25. ~ 09.26.]

2025. 12

이촌1구역 주택재건축정비사업 조합설립추진위원회

관련부서 협의의견 및 조치계획

▮ 서울시

구분	협의의견	조치계획	비고
서울시 도시계획과	공공공지①(서울시 소유) ○해당부지는 용산국제업무지구와 한강 간 연결축상에 위치하고 있어, 용산국제업무지구 개발이 가시화되면 국제업무지구 지원시설 등 필요시설로 변경할 것	○향후 용산국제업무지구 개발이 가시화되면 국제업무지구 지원시설 등 필요시설로 변경하도록 하겠음	추후 반영
	공공공지②(용산구 소유) ○구체적 용도로 변경하거나 활용계획 제시	○향후 용산구와 협의하여 도입용도 및 활용계획을 제시하도록 하겠음	추후 반영
	사회복지시설(어린이집) ○한강철교와 인접한 곳에 위치하여 정온한 환경 유지가 어려운바 어린이집은 적절하지 않으므로 재검토할 것	○사회복지시설 내 어린이집은 단지 내로 위치를 조정하였음	반영 (첨부1)
서울시 도시계획 상임기획과	○밀도계획(법적상한 500% 이하, 높이 167m(49층)이하) 및 건축배치계획(주동형태 등)은 그간 신속 통합기획 자문회의 시 주요하게 논의된바, 금회 계획안에 대한 적정성 검토 필요	○대상지는 입지특성 상 용산국제업무지구와 인접하고 있어 용산국제업무지구개발에 직접적인 영향을 받는 지역으로 국제업무지구(중심상업상업지역~일반상업지역, 용적률 1,000%이하, 층수 100층 내외)를 고려하여 밀도계획을 수립한 사항임	반영 (첨부2)
	○대상지는 '한강변 중점경관관리구역'에 해당하는 바, 「한강변 관리기본계획」상 '지구통경축'을 고려하여 주요 조망점에서의 경관 및 주변과 조화로운 스카이라인계획 적정성 검토 필요	○한강변 관리기본계획 상 지구통경축 구간은 건축한계선(5m)을 계획하여 개방감을 확보하였으며, 한강변에서 용산국제업무지구와 연계하여 V자형 스카이라인을 형성하였음	반영 (첨부3)
	○사회복지시설 및 공공공지의 용도지역계획은 구체적 도입용도별 필요 연면적 등과 연계하여 용도지역 변경계획 적정성 검토 필요	○기부채납시설 부지는 용산국제업무지구 개발과 연계하여 도입용도를 결정할 사항으로 향후 행정수요를 고려하여 용도지역을 준주거지역으로 변경하는 사항임	반영
	○허용용적률 인센티브 계획은 「2030 정비기본계획」에 정합토록 구체적으로 계획 내용 제시 필요	○허용용적률 인센티브 계획은 구체적으로 계획내용을 제시하였음	반영 (첨부4)
	○사회복지시설 계획은 향후 운영관리 담보측면에서 용도별 구체적인 관리운영부서 및 운영계획 등 제시 필요	○사회복지시설 계획은 관리운영부서 및 운영계획 등을 제시하도록 하겠음	추후 반영
	○전면공지(차도형, 보도형) 및 건축한계선 계획은 결정조서 및 도면상 계획내용 구체적으로(각 도로변 폭원(m) 등) 제시 필요	○전면공지 및 건축한계선 계획은 결정조서 및 도면에 구체적으로 제시하였음	반영 (첨부5)
	○임대주택 계획은 '정비사업 등의 공공주택 협의업무 개선계획'(행정2부시장방침 제89호, ' 25.4)을 고려하여 우리 시 임대주택과와 협의를 통해 검토 필요	○임대주택과 관련하여 서울시 임대주택과와 협의하였음	반영
	○교통처리계획은 이촌로18길 및 보차혼용통로 간 간격, 향후 이촌로 지하차도 등을 고려하여 차량통행 시 안전성 확보 방안 검토 필요	○'용산국제업무지구 도시개발사업'에 대한 교통영향평가가 수정의결('25.7.30.) 되어, 보완된 교통처리계획을 반영(지하차도 등 위치 변경)하여 차량통행시 안정성을 확보하겠음	반영 (첨부6)

구분	협의의견	조치계획	비고
서울시 임대주택과	○공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 평준되지 않고 분산 배치하여 공공주택과 분양주택이 소셜믹스 되도록 계획하여 주시기 바람	○공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 평준되지 않고 분산 배치하여 공공주택과 분양주택이 소셜믹스 되도록 계획하였음	반영
	○공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분 없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 우리 시(임대주택과)와 관리처분계획(변경)수립 전 사전 협의를 하여야 함 - 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 포함) - 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께	○공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분 없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하고, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하도록 하겠으며, 공개추첨 계획서를 작성하여 서울시 임대주택과와 관리처분계획(변경)수립 전 사전에 협의하도록 하겠음	추후 반영
	○공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소셜믹스)을 위하여 동·호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함 ※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임	○공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소셜믹스)을 위하여 동·호수를 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하도록 하겠음	추후 반영
	○향후 자치구에서는 공공주택의 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하여 주시기 바람	○공공주택의 공개추첨 이행 여부를 자치구에서 확인 받은 후 일반분양 공고를 진행하도록 하겠음	추후 반영
	○공공주택 197세대는 장기전세주택으로 공급 예정	○공공주택은 장기전세주택으로 공급하겠음	반영
서울시 재정비 촉진과	○대상지는 한강변 중점경관관리구역에 해당하므로 주요 조망점에서의 경관, 주변과의 조화로운 스카이라인 등 검토 필요	○한강변 관리기본계획을 고려하고 용산국제업무지구 높이계획과 조화로운 스카이라인을 형성하였음	반영 (첨부2)
	○장벽감 완화를 위해 동수 변경 등 검토 필요	○6개동 검토 결과 개별 주동 길이는 감소될 수 있으나 가로경관 조망점 기준으로 전체 주동 길이가 약 8m 증가하였으며, 단지 전체의 장변감 완화 효과와 단지 내 외부 공간을 확보하여 지역주민과 입주민의 접근성 및 사용성을 고려하였음	반영 (첨부7)
	○공공공지(2개소) 구분 계획에 대한 구체적인 필요성에 대한 검토 필요	○향후 용산국제업무지구 개발이 가시화되면 국제업무지구 지원시설 등 필요시설로 변경할 계획이며, 소유자가 서울시와 용산구로 구분되어 있어 구분한 사항임	반영
	○공공주택 소셜믹스 등 공공주택 계획에 대하여 서울시(임대주택과) 별도 협의 필요	○공공주택 소셜믹스 등 공공주택 계획에 대하여 서울시 임대주택과와 협의하였음	반영
	○구체적인 세입자 주거대책 검토 필요	○구체적인 세입자 주거대책을 검토하도록 하겠음	추후 반영
서울시 입체도시 담당관	[통경축, 보행축 관련] ○이촌로14길은 용산국제업무지구와 한강변을 잇는 주요 통경축이자 보행녹지축으로서, 향후 공공공지①에 대한 계획 시 이촌로14길 주변으로 개방감 있는 가로경관 조성을 통해 공공시설 등에 대한 시민의 접근성 및 이용성 향상 필요	○공공공지①은 용산국제업무지구 개발이 가시화되면 국제업무지구 지원시설 등 서울시 필요시설로 변경할 계획으로 접근성 및 이용성을 고려하여 계획하도록 하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
서울시 입체도시 담당관	○용산국제업무지구 도로(대로3-1, 폭 28m~34m)에서 이어지는 통경축 확보 측면에서 단지 내 보차혼용통로(폭 14m) 계획과 연계하여 주동사이 간격 확보 등 개방감 확보방안 제시 필요	○용산국제업무지구 도로(대로3-1)에서 단지 내 보차혼용통로 계획과 연계하여 주동사이 간격을 추가로 확보하여 개방감을 확보하였음	반영 (첨부3)
	○장기적으로 용산구에서는 한강까지의 연결성 확대를 위한 한강변 아파트단지(대림아파트, 북한강성원아파트)에 대한 도시관리방안 마련 필요	○향후 용산구청에서 한강까지의 연결성 확대를 위한 아파트단지(대림아파트, 북한강성원아파트)에 대한 도시관리방안을 마련할 경우 협조하도록 하겠음	추후 반영
	[교통 관련] ○'용산국제업무지구 도시개발사업'에 대한 교통영향평가가 수정의결('25. 7. 30.) 되어, 협의하신 정비계획 내 교통처리계획 수립 시 반영 필요	○'용산국제업무지구 도시개발사업' 교통영향평가 내용을 반영하여 교통처리계획을 수립하였음	반영 (첨부6)
	○사업대상지(재건축)와 용산국제업무지구(도시개발)의 사업 추진 관련하여 건축물 밀도 증가로 인한 이촌로 일대 정체가 예상되는바, 향후 교통영향평가를 통해 사업대상지 진출입에 대한 교통량 분석과 그에 따른 정체 시 완화 방안 등을 검토하여 주시기 바람	○용산국제업무지구 밀도 계획을 반영하여 향후 교통영향평가를 통해 대상지 진출입에 대한 교통량 분석 및 교통 정체 완화방안 등을 검토하도록 하겠음	추후 반영
	[도시계획시설 관련] ○용산국제업무지구 도시개발사업에서 사업대상지와 용산국제업무지구 사이 도시계획시설(도로) 중로 1-160에 대한 변경이 진행 중이므로, 향후 용산국제업무지구 도시개발사업 실시계획이 고시되면 도시개발법 제18조 제2항에 따라 중로 1-160에 대한 변경사항 반영 필요	○용산국제업무지구 도시개발사업 실시계획이 고시되면 해당 계획을 반영하여 중로 1-160호선에 대한 변경사항을 반영하였음 ※ 이촌로에서 강변북로로 연결되는 지하차도 시점 위치 변경됨	반영 (첨부6)
서울시 시설계획과	[도시계획시설 관련] ○공공공지의 기능과 활용 측면을 고려하여 향후 유지·관리방안 검토 필요	○공공공지는 향후 용산국제업무지구 개발이 가시화되면 국제업무지구 지원시설 등 필요시설로 변경할 계획임	추후 반영
	○해제되는 공원은 동일 면적 이상으로 주변 토지 이용 및 접근성 등을 종합적으로 고려하여 위치와 규모를 재배치·조성할 것	○대상지는 「공원녹지법」에 따른 공원 확보 대상에 해당하지 않으며, 대상지 주변으로 이촌한강공원과 성촌공원이 위치하고 있고 추후 용산국제업무지구 내 공원이 확충될 예정이므로 공원을 조성하지 않았음	미반영 (첨부8)
	[환경성 관련] ○서울도시계획포털의 '열환경 공간유형도'를 참조하여 열환경 저감을 위한 세부 저감방안(쾌적한 보행환경을 위해 보행통로 등에 차열투수포장, 교목2열식재, 건물 열차단을 위한 옥상 쿨루프 등) 수립 필요 ※ 기후변화 대응 계획기법 목록 및 세부 가이드라인(서울도시계획포털 자료실) 및 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침(2025) 참조	○'열환경 공간유형도'를 참조하여 열환경 저감을 위한 세부 저감방안을 수립하도록 하겠음	추후 반영
	○환경성검토서는 서울시 UPIS 환경성검토 관리서비스에 등재하여 항목별 관련부서 협의 필요 (등재 후 관련부서에 협의 요청 공문 발송)	○환경성검토서는 서울시 UPIS 환경성검토 관리서비스에 등재하여 항목별 관련부서와 협의하겠음	추후 반영
	○환경성검토 협의 내용에 대한 반영 결과를 서울시 UPIS 환경성검토 관리서비스에 등록하여 관리	○환경성검토 협의 내용에 대한 반영 결과를 서울시 UPIS 환경성검토 관리서비스에 등록 및 관리하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
서울시 재산관리과	○토지관리과와 협의하여 필요한 경우 지적측량 대상지 선정하고, 측량 결과 등을 검토하여 '개발사업지 내 사유지 처분계획[붙임1]' 양식에 맞춰 제출	○사업시행계획인가시 필요한 경우 지적측량 대상지 선정하고, 측량 결과 등을 검토하여 '개발사업지 내 사유지 처분계획[붙임1]' 양식에 맞춰 제출하도록 하겠음	추후 반영
	○재산관리관과 협의하여 지적측량이 필요한 경우 대상지 선정하여 측량 시행 후 그 결과를 각 재산관리관에게 제공	○지적측량이 필요한 경우 대상지 선정하여 측량 시행 후 그 결과를 각 재산관리관에게 제공하겠음	추후 반영
	○사업추진 시 사업에 편입된 시유재산에 대한 협의(유·무상 협의 등)는 해당 재산관리관과 사전에 협의하여 재산 매각 시 「공유재산 및 물품 관리법」 등 관련법에 따라 처리 ※ 재산관리관 및 토지관리과 지적측량 협의 관련, 개발사업 단계가 결정고시(지구지정) 이후의 경우 재산관리관이 우선 협의하되 필요시 상호 협의 가능	○편입된 시유재산에 대한 협의는 해당 재산관리관과 사전에 협의하여 재산 매각 시 「공유재산 및 물품 관리법」 등 관련법에 따라 처리하겠음	추후 반영
	○개발사업 내 행정재산 용도폐지 절차 개선계획(행정1부시장 제255호, 2024.12.20.)에 의거하여 행정목적을 상실한 행정재산에 대해선 결정고시 전 용도폐지를 완료해야 하므로, 각 재산관리관은 '개발사업지 내 사유지 처분계획'을 제출하여 주시고 기한 내 제출하지 않을 경우 용도폐지 불필요 재산이라 판단한 것으로 간주할 예정이오니 적극 협조하여 주시기 바람	○행정목적을 상실한 행정재산에 대해선 결정고시 전 용도폐지를 위한 '개발사업지 내 사유지 처분계획'을 기한 내 제출하겠음	추후 반영
서울시 공원조성과	○본 사업은 기존 어린이공원을 폐지하고, 공공공지를 신규 결정하여 복합커뮤니티센터(어린이집, 키움센터, 체육시설, 도서관, 주차장 등)를 건립코자 하는 계획이 포함됨 -「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따르면 "공공공지"라 함은 시·군내의 주요시설물 또는 환경의 보호, 경관의 유지, 재해대책, 보행자의 통행과 주민의 일시적 휴식공간의 확보를 위하여 설치하는 시설로서 필요한 최소한의 규모로, 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 수반하지 아니하여야 하며, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조제2항제1호에서도 '정비구역에는 원칙적으로 기존 공원·녹지를 포함하지 않도록 한다'고 규정하고 있으므로, 부득이 기존 공원을 정비구역에 포함하여 폐지코자 한다면, 해당 공원을 이용하는 이용객들의 불편이 예상되므로 이에 상응하는 대체공원 조성을 검토	○대상지는 「공원녹지법」에 따른 공원 확보 대상에 해당하지 않으며, 대상지 주변으로 이촌한강공원과 성촌공원이 위치하고 있고 추후 용산국제업무지구 내 공원이 확충될 예정이므로 공원을 조성하지 않았음	미반영 (첨부8)
서울시 친환경 건물과	○본 사업은 「서울특별시 환경영향평가 조례」 별표1 제1호 자목에 다른 환경영향평가 대상사업으로 건축허가 전 협의를 득하여야 함	○환경영향평가 대상사업으로 건축허가 전 협의를 득하도록 하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
서울시 공동주택과	○우리시는 귀 구 요청(용산구 주택과-36504(24.12.4.)호 및 27818(25.8.28.)호) 등에 따라 시유지인 이촌시범아파트 부지(1~9동)의 매각을 검토 중에 있으나, 이촌1구역에 포함되어 정비계획을 수립 중인 1동과 달리 2~9동(이촌시범·미도연립 특별계획구역)은 재건축 움직임이 없어 정비계획 수립과 연계하여 매각절차를 진행할 수 있도록 이촌시범·미도연립 특별계획구역에 대해 신통기획(자문) 절차를 이행하도록 회신한 바 있음(공동주택과-16355(25.10.17.)호) ○도시계획위원회 심의 통과 등 이촌1구역 재건축 정비사업의 구역지정 단계 도래시 매각 절차를 동시에 진행할 수 있도록 이촌시범·미도연립 특별계획구역(2~9동)에 대해 신통기획(자문)절차를 조속히 이행해주시기 바람(신통기획(자문) 추진이 지연되는 등 부득이한 경우 1동 부지의 우선 매각 검토 예정)	○이촌시범 2~9동 및 미도연립에 대한 신통기획 자문이 신속히 이루어질 수 있도록 지원예정	-
서울시 공공주택과	○별도의견 없음	-	-
서울시 전략주택 공급과	○별도의견 없음	-	-
서울시 주거정비과	○별도의견 없음	-	-
서울시 도시관리과	○별도의견 없음	-	-
서울시 도로계획과	○별도의견 없음	-	-
서울시 조경과	○별도의견 없음	-	-
서울시 교통정책과	○별도의견 없음	-	-

▌용산구

구분	협의의견	조치계획	비고
용산구 도시계획과	○변경되는 높이 및 획지계획은 특별계획구역 지정 취지와 부합하도록 계획을 수립하여 서울시 심의를 통하여 확정	○변경되는 높이 및 획지계획은 서울시 도시계획위원회 심의를 득하도록 하겠음	추후 반영
	○용산국제업무지구 교통영향평가(市 교통정책과-12495, ′25.7.31.)가 완료됨에 따라 해당 내용을 반영하여 정합성 및 제반사항을 검토하여 주시기 바람	○용산국제업무지구 교통영향평가가 완료됨에 따라 교통처리계획도에 반영하였음	반영 (첨부6)
	○용산국제업무지구 도시개발사업 부지조성공사(′25.12. 착공 예정)등 후속 공정 추진에 지장 없도록 적극 협조 및 변경 사항 발생 시 우리 부서와 사전협의 요망	○용산국제업무지구 도시개발사업 부지조성공사 등 후속 공정 추진에 지장 없도록 적극 협조 및 변경 사항 발생 시 도시계획과와 사전협의하겠음	추후 반영
용산구 건설관리과	○정비사업 구역 내에 포함된 국·공유지 중 재산관리관이 건설관리과인 재산의 경우, 일정 요건을 충족할 경우 무상귀속이 가능 다만, 귀속 여부에 대한 구체적인 검토는 해당 사업의 인허가 절차 진행 중에 우리 부서와 별도 협의하여 주시기 바람	○무상귀속 여부에 대한 구체적인 검토는 해당 사업의 인허가 절차 진행 중에 건설관리과와 별도 협의하겠음	추후 반영
용산구 교통행정과	○사업지 인근 개발 계획(국제업무지구 등)에 대한 이촌로 교통계획을 반영해야 함	○용산국제업무지구 교통영향평가 이촌로 교통계획을 반영하였음	반영
	○도시교통정비촉진법 제15조에 의거하여 교통영향평가 심의 대상임 - 사업지 남측(이촌로22길) 보행자의 안전과 편의를 위하여 도로구간(단면 D-D′)의 안전지대를 보도로 조성 필요 - 대림아파트 출입구와 연결된 이촌로22길 지점(삼거리)의 도로 선형 개선이 필요함 - 사업지 전면 버스정류소는 이촌고가차도 초입지점으로 사업지 남측(대림아파트 등) 주민들의 보행경로 등을 고려하여 정류소 위치의 재검토를 요청	○도시교통정비촉진법 제15조에 의거하여 교통영향평가 심의를 득하도록 하겠음	추후 반영
용산구 공원녹지과	○해당 정비구역 주변으로 이촌한강공원과 성촌공원이 위치하고 있고 추후 국제 업무지구 내 공원이 확충될 예정이나, 이촌2동 일대 어린이놀이시설이 부족하여 어린이공원 폐지 시 주민 민원발생 우려가 있으므로 사업시행계획 수립 시 공공공지 내 어린이공원 역할을 할 수 있는 시설도입 검토	○공공공지는 향후 용산국제업무지구 개발이 가시화되면 국제업무지구 지원시설 등 필요시설로 변경할 계획으로 어린이공원 시설도입은 어려운 실정임	미반영 (첨부8)
	○새싹어린이공원은 현재 공원으로 이용중인 정비기반시설로, ‘도시 및 주거환경정비법’ 제97조제2항에 의거 무상양도 대상임	○새싹어린이공원은 ‘도시 및 주거환경정비법’ 제97조 제2항에 의거 무상양도로 적용하였음	반영

구분	협의의견	조치계획	비고
용산구 아동 청소년과	○이촌2동 청소년공부방 및 동 시설 1층 소재 우리동네 키움센터 2호점 포함하여 정비계획 내 반영 요청	○향후 입안권자가 공공공지② 부지를 활용하여 검토할 예정임	추후 반영
	○이촌2동 청소년공부방이 소재한 이촌동 206-29 (330.6㎡)는 '무상양도' 아닌 '매입' 대상에 해당함	○이촌2동 청소년공부방이 소재한 이촌동 206-29 (330.6㎡)는 매입으로 계획하였음	반영
용산구 가족정책과	○국공립어린이집 설치를 위해서는 확충 심의, 위탁체 공모 등 절차를 거쳐야 하므로 준공 1년 전 국공립어린이집 설치를 위한 협약 체결 필요함	○준공 1년 전 국공립어린이집 설치를 위한 협약 체결하겠음	추후 반영
	○재건축 정비구역 내 이촌어린이집(정원 104명, 현원 54명)의 폐원이 예상되므로, 세부계획 수립 시 해당 어린이집 및 소관부서(가족정책과)와 사전 협의 바람	○세부계획 수립 시 해당 어린이집 및 가족정책과와 사전협의 하겠음	추후 반영
용산구 맑은환경과	[신재생에너지 의무설치] ○서울특별시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무 설치 비율을 준수하여야 함	○녹색건축물 설계 기준에 따른 의무설치 비율을 준수하여 설계하겠음	추후 반영
	[에너지 절약시설 관련(LED 조명 등)] ○고효율 LED조명 설치를 검토하고, 설치한 경우 LED조명 수량, 설치장소 등 사업내역을 제출할 것	○고효율 LED조명을 설치할 경우 수량, 설치장소 등 사업내역을 제출하겠음	추후 반영
	[특정고압가스 사용신고 관련] ○「고압가스 안전관리법」 제20조 및 같은 법 시행규칙 제46조에 의거 특정고압가스를 사용하려는 자는 사용개시 7일 전까지 별지 제33호 서식의 특정고압가스 사용신고서를 제출하여야 함	○특정고압가스를 사용할 경우 사용개시 7일 전까지 별지 제33호 서식의 사용신고서를 제출하겠음	추후 반영
	[폐수배출시설 인허가 관련] ○「물환경보전법」 제33조 및 같은 법 시행령 제31조에 따라 설치허가 및 신고 대상 폐수배출시설일 경우 배출시설 설치 허가 및 신고를 하여야 함	○설치허가 및 신고 대상 폐수배출시설일 경우 설치 허가 및 신고를 하겠음	추후 반영
	[고압가스(소화가스) 저장시설 허가 관련] ○「고압가스 안전관리법」 제4조에 의거 액화가스(이산화탄소, 할로겐화합물) 5톤, 압축가스 500㎥ 이상 저장 사용할 경우 별지 제1호 서식의 고압가스 저장소 설치(고압가스 저장시설)로 허가를 받아야 함	○액화가스 5톤, 압축가스 500㎥ 이상 저장 사용할 경우 별지 제1호 서식의 고압가스 저장소 설치 허가를 받겠음	추후 반영
	[친환경보일러 설치 관련] ○「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법」 제35조 규정에 따라 환경부 장관의 인증을 받은 1종 보일러를 설치하고 자료 제출할 것	○환경부 장관의 인증을 받은 1종 보일러를 설치하고 자료를 제출하겠음	추후 반영
	○「도시가스사업법」 시행규칙 별표7 제3호가목 2)라)에 따라 2020년 8월 5일 이후 제조·수입된 보일러를 설치하는 경우 배기가스 실내 누출의 검지가 가능하도록 일산화탄소 경보기를 가스보일러 주변 또는 적절한 장소에 설치한 후 자료를 제출할 것	○2020년 8월 5일 이후 제조·수입된 보일러를 설치할 경우 일산화탄소 경보기를 가스보일러 주변 또는 적절한 장소에 설치하고, 자료를 제출하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
용산구 맑은환경과	[굴착행위 관련사항] ○「도시가스사업법」 제30조의3, 「고압가스 안전관리법」 제23조의3 및 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제49조의3 규정에 따라 도기가스사업, 액화석유가스 배관망사업이 허가된 지역 및 고압가스배관이 매설된 지역 등에서 굴착공사를 하고자 하는 자는 굴착공사를 시작하기 24시간 전까지 굴착공사 정보지원센터(1644-0001)에 신고하여야 함	○도기가스 사업, 액화석유가스 배관망사업이 허가된 지역 및 고압가스배관이 매설된 지역 등에서 굴착공사를 하고자 하는 자는 굴착공사를 시작하기 24시간 전까지 굴착공사 정보지원센터에 신고하겠음	추후 반영
	○굴착공사자는 굴착공사정보지원센터로부터 굴착공사 개시통보를 통보받은 후 해당 도시가스사 등 가스사업자에 입회요청하여 안전관리 전담자 입회하에 굴착공사를 시작해야 함	○굴착공사정보지원센터로부터 굴착공사 개시통보를 통보받은 후 해당 도시가스사 등 가스사업자에 입회요청하여 안전관리 전담자 입회하에 굴착공사를 시작하겠음	추후 반영
	○굴착지름 75mm 이상인 지질·지하수조사, 지하수 영향조사 등을 위한 굴착행위(지하수를 뽑아 쓰지 않는 지열냉난방공사 포함) 사유 발생 시 지하수법 제9조의4 규정에 의거 사전 굴착행위 신고를 하여야 하며 종료한 경우 굴착행위 종료신고 및 원상복구를 하여야 함	○굴착행위 사유 발생 시 사전 굴착행위 신고 및 종료신고, 원상복구 하겠음	추후 반영
	[토양오염 관리] ○「토양환경보전법」 제11조에 따라 대상부지에 대한 토양오염 조사결과 또는 공사시행 중 오염토양 발견 시 즉시 용산구청 맑은환경과로 토양오염 신고하고 정밀조사를 실시하여야 함	○오염토양 발견 시 즉시 용산구청 맑은환경과로 토양오염 신고 및 정밀조사 실시하겠음	추후 반영
	○토양오염정밀조사 결과 토양오염우려기준을 초과하였을 경우, 오염토양을 정화하여야 하며 정화가 완료된 후 공사가 시행되어야 함	○토양오염우려기준을 초과하였을 경우, 오염토양을 정화한 후 공사를 시행하겠음	추후 반영
	[환경영향평가] ○환경영향평가법, 서울특별시 환경영향평가 조례에 따른 대상의 경우 사업의 승인 전에 절차를 준수하여 이행할 것	○사업 승인 전, 절차를 준수하여 이행하겠음	추후 반영
	[지정폐기물 처리 관련 사항] ○기존건물 철거 등으로 인하여 「폐기물관리법」 제14조제3항에 의한 지정폐기물 발생 시 처리 전에 환경과로 지정폐기물 처리계획 확인을 받아야 함	○지정폐기물 발생 시 처리 전 환경과로 지정폐기물 처리계획 확인을 받겠음	추후 반영
	[수질오염 총량제 협의] ○30세대 이상의 공동주택 건축 시 및 「수도권정비계획법 시행령」 제3조제4호에서 정의하고 있는 업무용 건축물, 판매용 건축물, 복합 건축물을 건축 시에는 서울시 물순환정책과(02-2133-3763, 3768)와 이에 대한 협의를 하여야 함	○업무용 건축물, 판매용 건축물, 복합 건축물 건축 시 서울시 물순환정책과와 협의하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
용산구 맑은환경과	[지하수 관련사항] ○도시정비구역 내 재개발사업(예정) 등으로 인하여 발생되는 지하수 불용공(지하수법 규정에 따라 지하수 개발·이용·허가·신고를 받은 관정, 사업시행자가 지하수관련 물건조사 중에 발견한 미신고 지하수관정 등)에 대해서는 지하수 이용종료신고(지하수법 제9조의3) 및 관정원상복구(지하수법 제15조)가 선행되어야 하므로, 사업시행자(조합)는 개발구역 내 지하수관정현황(위치, 개소 등)을 철저히 조사(필요시 환경과 협의)하여, 기존에 허가·신고된 시설에 대해서는 해당 지하수시설의 지하수개발이용종료신고서(원상복구 계획서 첨부)를 우리구청 환경과에 제출 후 지하수관정 원상복구(폐공) 이행을 하여야 하며, 미신고 지하수관정에 대해서는 원상복구 계획서를 작성해서 환경과에 제출 후 원상복구 이행을 하여야 하며, 사업부지 내 지하수를 개발·이용(재주입식 지열냉난방공사 포함)하기 위해서는 지하수법 제7조 및 제8조의 규정에 따라 허가(유효기간 5년, 이후 5년 주기로 유효기간 연장허가)를 받거나 신고(1일 양수능력 100톤이하)를 하여야 함	○개발구역 내 지하수관정현황을 철저히 조사하여 지하수개발이용종료신고서를 환경과에 제출 후 지하수관정원상복구 이행하겠으며, 미신고 지하수관정에 대해서는 원상복구 계획서를 작성 후 원상복구 이행하겠음	추후 반영
	[빗물 이용시설 설치 관련사항] ○물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 시행령 제10조 규정의 건축물(일정규모 이상의 종합운동장, 실내체육관, 공공청사, 공동주택, 학교, 골프장, 대규모 점포 등)을 신축(증, 개축 포함)할 때는 빗물이용시설을 설치 운영하여야 함	○빗물이용시설을 설치하여 운영하겠음	추후 반영
	○빗물 이용시설을 설치하는 경우 「물 재이용시설 설계 및 유지관리 가이드라인(환경부 2013년 제정)」과 「물 재이용시설 운영, 관리 업무지침(환경부 2014년 5월 제정)」에 따르고, 「빗물이용시설 설치신고서(물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 시행규칙 별지 제1호 서식)」를 제출하여야 함.	○빗물 이용시설을 설치할 경우 「물 재이용시설 설계 및 유지관리 가이드라인(환경부 2013년 제정)」과 「물 재이용시설 운영, 관리 업무지침(환경부 2014년 5월 제정)」에 따르며, 빗물이용시설 설치신고서를 작성 후 제출하겠음	추후 반영
	[중수도 설치 관련사항] ○물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 제9조 해당시설여부 검토	○물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 제9조 해당시설여부 검토하도록 하겠음	추후 반영
	○중수도 시설을 설치하는 경우 「물 재이용시설 설계 및 유지관리 가이드라인(환경부 2013년 제정)」과 「물 재이용시설 운영, 관리업무지침(환경부 2014년 5월 제정)」을 따르고, 「빗물이용시설 설치신고서(물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 시행규칙 별지 제1호 서식)」를 제출하여야 함.	○중수도 시설을 설치하는 경우 「물 재이용시설 설계 및 유지관리 가이드라인(환경부 2013년 제정)」과 「물 재이용시설 운영, 관리업무지침(환경부 2014년 5월 제정)」에 따르며, 빗물이용시설 설치신고서를 작성 후 제출하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
용산구 맑은환경과	[유출지하수 관련사항] ○서울특별시 하수도사용조례 제21조와 제26조에 의거 공공하수도를 이용하여 유출지하수를 배출 시 필히 유량을 확인할 수 있는 계측기를 설치하고 1개월 내에 우리 구에 신고하여야 함 (월 60㎥ 이하 발생 시 요금 미부과. 60㎥ 이상 발생 시 부과. 공사기간 중에도 적용됨)	○공공하수도를 이용하여 유출지하수를 배출 시 필히 유량을 확인할 수 있는 계측기를 설치하고 1개월 내에 용산구에 신고하겠음	추후 반영
	○대형건축물(21층 이상, 연면적 10만㎡)의 경우 지하수법 제9조의2(유출지하수의 이용)에 의거 1일 30톤 이상 발생시에는, 안 날로부터 1개월 이내에 유출지하수 발생현황을 신고해야 하고, 지하층 공사를 완료한 후 같은 법 시행규칙 제15조 제2항에 정한 기준 이상으로 지하수가 유출되는 사실을 안 날부터 1개월 이내에 유출지하수 이용계획을 수립하여 신고하여야 함	○1일 30톤 이상 발생 시, 안 날로부터 1개월 이내에 발생 현황 및 유출지하수 이용계획을 신고하겠음	추후 반영
	[대기배출시설 설치 신고] ○시설에서 LNG를 사용하는 보일러와 냉·온수기의 시간당 증발량이 2톤 이상이거나 시간당 열량이 1,238,000Kcal 이상인 시설 등 대기환경보전법 시행규칙 별표3에서 정한 대기오염물질 배출시설을 설치할 경우 대기배출시설 설치 신고를 하여야 함	○대기오염물질 배출시설을 설치할 경우 대기배출시설 설치 신고하겠음	추후 반영
	[어린이 활동공간 확인검사 관련] ○「환경보건법」 제2조에 해당하는 어린이활동공간은 「환경보건법」 제23조제4항에 따라 어린이활동공간의 소유자나 관리자는 환경안전관리기준을 준수하여야 하는 바, 「환경보건법」 제23조제6항에 따른 어린이활동공간의 관리자나 소유자는 「환경보건법」 제23조의2에 따른 검사기관으로부터 환경안전관리기준에 적합한지에 대한 확인검사를 받아야 함	○어린이활동공간의 소유자나 관리자는 검사기관으로부터 환경안전관리기준에 적합한지 확인검사를 받도록 하겠음	추후 반영
	[다중이용시설 등의 실내공기질 관리] ○「실내공기질관리법」 제9조제1항에 의거 신축되는 공동주택의 시공자는 환경부령으로 정하는 바에 따라 선정된 입주예정자의 입회하에 시공이 완료된 공동주택의 실내공기질을 스스로 측정하거나 환경부령으로 정하는 자로 하여금 측정하도록 하여 그 측정결과를 제출하고, 입주 개시전에 입주민들이 잘 볼 수 있는 장소에 공고하여야 함	○신축되는 공동주택의 시공자는 실내공기질을 스스로 측정하여 결과를 제출하고, 입주 개시전에 입주민들이 잘 볼 수 있는 장소에 공고하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
용산구 맑은환경과	○「실내공기질관리법」 제11조에 따라 다중이용시설 또는 공동주택(기존시설 또는 주택의 개수 및 보수를 포함한다.)을 설치하는 자는 사용제한 점검대상 건축자재 중 건축자재의 오염물질 방출기준을 초과하여 오염물질을 방출하는 건축자재를 사용하여서는 안되므로, 반드시 적합확인 건축자재나 면제인정 건축자재를 사용하시기 바람 시공사는 사용제한 점검대상 건축자재에 대한 사용 이력이 명기된 「실내마감재료표」를 작성·보관하고, 공사감리자가 감리사항에 적합 건축자재 사용여부 검사 및 검사내역을 감리완료 보고서에 반영하도록 조치 요청 - 사용제한 점검대상 건축자재 : 접착제, 페인트, 실란트, 퍼티, 벽지, 바닥재	○다중이용시설 또는 공동주택을 설치하는 자는 적합한 건축자재를 사용하겠음, 사용제한 점검대상 건축자재를 사용할 경우 실내마감재료표를 작성 및 보관하고, 감리사항에 적합 건축자재 사용여부 검사 및 검사내역을 감리완료 보고서에 반영하도록 하겠음	추후 반영
	[석면안전 관리관련] ○기존 건축물 철거 및 리모델링 전 석면조사를 모두 완료하고 석면 합계 면적이 800㎡ 이상인 경우 석면 안전관리법이 규정하는 바에 따라 감리인을 지정해야 함.(발주자) - 석면해체 작업시 환경부고시 규정에 따라 석면비산 농도를 측정 후 제출 - 문화 및 집회시설 연면적 500㎡ 이상이면 「석면안전관리법」 제21조제1항에 따라 건축물 석면조사를 해야 함	○석면조사를 한 후 석면 합계 면적이 800㎡ 이상인 경우 안전관리법이 규정하는 바에 따라 감리인을 지정하겠음	추후 반영
	[비산먼지 및 특정공사 관련] ○신축/증축/대수선/철거 등 공사시 「대기환경보전법」 제43조제1항 및 같은 법 시행규칙 제58조 규정에 의거 비산먼지의 발생을 억제하기 위한 시설을 설치하거나 필요한 조치(비산먼지 저감 가이드라인에 의한 조치)를 하여야 하고 건설공사의 착공 전에 비산먼지 발생사업 등의 신고를 하여야 함. 만약 신고한 사항을 변경하려는 경우 변경신고 기한 내 변경신고 하여야 함 ※ 변경신고 사항 및 변경신고기한 - 사업장의 명칭 또는 대표자를 변경하는 경우 : 변경한 날로부터 30일 이내 - 비산먼지 배출공정을 변경하는 경우 : 변경 전 - 사업의 규모를 늘리거나 그 종류를 추가하는 경우 : 변경 전 - 비산먼지 발생억제시설 또는 그 조치사항을 변경하는 경우 : 변경 전 - 공사기한을 연장하는 경우 : 신고증명서에 기재된 공사기간의 종료일까지	○비산먼지의 발생을 억제하기 위한 시설을 설치하거나 필요한 조치를 하겠으며, 건설공사 착공 전 비산먼지 발생사업 등의 신고를 하겠음 만약 신고한 사항을 변경하려는 경우 기한 내 변경신고를 하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
용산구 맑은환경과	○「소음·진동관리법」 제22조 및 같은 법 시행규칙 제21조에 의거 특정공사 사전신고 대상에 해당하는 경우(특정장비((ex)굴삭기 등) 5일 이상 사용 시_) 착공 전까지 특정공사의 사전신고를 하여야 함. 만약 신고한 사항을 변경하려는 경우 변경신고 기한 내에 변경신고 하여야 함 ※ 변경신고 사항 및 변경신고기한 특정공사 사전신고 대상 기계·장비의 30퍼센트 이상의 증가 : 변경 전 특정공사기간의 연장 : 사전신고증명서의 특정공사 기간이 종료되기 전까지 방음·방진시설의 설치명세 변경 : 변경 전 소음·진동 저감대책의 변경 : 변경 전	○특정공사 사전신고 대상에 해당하는 경우 5일 이상 사용 시 착공 전까지 특정공사의 사전신고를 하겠으며, 만약 신고한 사항을 변경하려는 경우 기한 내 변경신고를 하겠음	추후 반영
	[자연친화적 자동차의 전용주차구역 등 관련사항] ○「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제11조의2 및 「서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례」에 의거 「주차장법」에 따른 주차단위구획의 총수(같은 법에 따른 기계식 주차장의 주차단위구획의 수는 제외)가 50개 이상인 시설은 환경친화적 자동차의 전용주차구역 및 충전시설을 설치하여야 함. ※ 설치대상 - 공공건물 및 공중이용시설로서 「건축법 시행령」 제3조의5 및 별표1에 따른 용도별 건축물 중 아래의 시설 → 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 문화 및 집회시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 위락시설, 자동차 관련시설, 방송통신시설, 발전시설, 관광휴게시설 -「건축법 시행령」 제3조의5 및 별표1 제2호에 따른 공동주택 중 100세대 이상의 아파트, 기숙사 - 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장이 설치한 「주차장법」 제2조제1호에 따른 주차장 ※ 충전시설 설치 기준 : 총 주차대수의 100분의 5 이상 (소수점 이하는 반올림하여 계산) - 기축시설(2022.1.28. 전에 건축허가 받은 시설)은 총 주차대수의 100분의 2 이상 - 설치해야 하는 충전시설의 개수가 10개 이상인 경우 전체 충전시설의 100분의 10 이상을 급속충전시설로 설치하여야 함 (100세대 이상의 아파트, 기숙사 중 기축시설은 급속충전시설 설치 의무 제외) ※ 전용주차구역 설치 기준 : 총 주차대수의 100분의 2 이상 기축시설(2022.1.28. 전에 건축허가 받은 시설) 중 국가, 자치구, 공공기관, 공기업 등을 제외한 시설은 총 주차대수의 100분의 2 이상 ※ 전기설비규정에 의거 충전시설 설치 시 지하3층 이내에 충전시설을 설치하여야 함. - 지하1층까지 주차장이 없는 경우, 지하4층까지 설치 가능 - 지하2층까지 주차장이 없는 경우, 지하5층까지 설치 가능	○주차단위구획의 총수가 50개 이상인 경우 자연친화적 자동차의 전용주차구역 및 충전시설을 설치하겠음	추후 반영
용산구 건축과	○현재 안에 대하여 별도 의견 없으나, 199-2 대지와 접한 보차혼용도로 계획의 변경시 우리 부서에 재협의하여 주시기 바람	○보차혼용통로 변경시 재협의하도록 하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
용산구 청소행정과	[환경공무관 휴게실] ○서울특별시 폐기물 관리조례 제2조 및 공무관(환경미화원) 단체협약 제37조에 따라 필수 시설인 환경공무관 휴게실이 현재 다수 가건물을 이용하고 있거나 공간 부족으로 공동사용하고 있어 대체장소 필요 ○청소차량 주차공간 필요 [공중화장실] ○신축 건물 준공 시 유동인구의 증가로 화장실 수요 증가 예상 ○관내 공중화장실 확충을 통한 사용자 편의성 증대	○대상지는 공공공지, 사회복지시설 등 공공기여 기준(20%)이상 기부채납하는 사항으로 추가적인 기부채납은 어려운 사항임	미반영
용산구 치수과	○관련기관(부서) 협의사항 및 기부채납(사회복지시설) 관련 별도의견 없으며, 추후 우리 부서 소관사항 업무(우·오수계획, 하수시설물 정비 등) 협의 발생 시 별도 업무협의 바람	○우·오수계획, 하수시설물 정비 등 협의 발생 시 치수과와 별도 협의하겠음	추후 반영
용산구 기획예산 담당과	○별도의견 없음	-	-
용산구 미래전략 담당과	○별도의견 없음	-	-
용산구 홍보담당과	○별도의견 없음	-	-
용산구 행정지원과	○별도의견 없음	-	-
용산구 자치행정과	○별도의견 없음	-	-
용산구 교육지원과	○별도의견 없음	-	-
용산구 민원여권과	○별도의견 없음	-	-
용산구 문화진흥과	○별도의견 없음	-	-
용산구 관광체육과	○별도의견 없음	-	-
용산구 지역경제과	○별도의견 없음	-	-

구분	협의의견	조치계획	비고
용산구 재무과	○별도의견 없음	-	-
용산구 세무관리과	○별도의견 없음	-	-
용산구 세무1과	○별도의견 없음	-	-
용산구 세무2과	○별도의견 없음	-	-
용산구 복지정책과	○별도의견 없음	-	-
용산구 사회복지과	○별도의견 없음	-	-
용산구 복지조사과	○별도의견 없음	-	-
용산구 재정비 사업과	○별도의견 없음	-	-
용산구 부동산 정보과	○별도의견 없음	-	-
용산구 안전재난과	○별도의견 없음	-	-
용산구 주차관리과	○별도의견 없음	-	-
용산구 도로과	○별도의견 없음	-	-
용산구 치수과	○별도의견 없음	-	-
용산구 어르신 복지과	○별도의견 없음	-	-
용산구 스마트 정보과	○별도의견 없음	-	-

■ 유관기관

구분	협의의견	조치계획	비고
서울특별시 중부교육 지원청	[학생배치 관련] ○위 사업지는 (초)남정초등학교, (중)중부6학교군 내 통학구역임 - (초등학교) 입주 2030년 가정 시 남정초 학생 수용은 가능할 것으로 판단되나, 남정초 학생 수용 여건은 본 사업의 완료 시기 및 인근 개발사업 진행에 따라 달라질 수 있어, 향후 사업이 본격적으로 추진되는 시기(사업시행계획인가 전)에 학생 수용 여건을 재검토 필요 - (중학교) 중부6학교군 과밀 시, 인근 중부5 학교군으로 배치될 수 있음	○사업시행계획인가 전 학생 수용 여건과 관련하여 재협의하도록 하겠음	추후 반영
	○학생배치 여건은 본 개발사업을 포함한 인근 개발사업들의 추진 상황에 따라 변경될 수 있으므로, 사업시행인가 전까지 지속적인 협의 및 검토가 필요함	○사업시행계획인가 전까지 중부교육지원청과 지속적인 협의를 하겠음	추후 반영
	○고등학교 학생배치는 서울특별시교육청 학교지원과 소관임	○고등학교 학생배치는 서울특별시교육청 학교지원과와 협의하도록 하겠음	추후 반영
	[교육환경보호 평가 관련] ○교육환경평가 심의 대상은 아니나, 남정초 학생의 통학로와 공사 차량 진·출입로가 상충될 수 있으므로 해당 공사로 인해 학생들의 통학에 지장을 주거나 위험이 발생하지 않도록 안전시설물 설치(철제 지붕형 보행통로, 안전 휀스, 과속방지턱 등) 및 공사차량 속도 제한 등 통학로 안전 대책 필요함	○공사로 인한 남정초 학생들의 통학에 지장을 주거나 위험이 발생하지 않도록 안전시설물을 설치하겠으며 공사차량 속도 제한 등 통학로 안전 대책을 수립하도록 하겠음	추후 반영
	○본 개발사업의 주민 이주로 발생하는 빈집이 우범지역이 되어 학생 통학에 지장을 주는 것을 방지하기 위해, 사업시행자는 철저한 빈집관리와 관할 경찰서와의 긴밀한 협조체계 구축이 필요함	○주민 이주시 빈집관리 및 관할 경찰서와 협조체계를 구축하도록 하겠음	추후 반영
	○향후 사업추진에 따른 사업내용 변경시 재협의가 필요하며, 주요 사업진행상황(착공, 준공, 입주 등)을 우리 교육지원청에 알려주시기 바람	○사업내용 변경시 재협의 하겠으며, 주요 사업진행 상황을 교육지원청에게 알리도록 하겠음	추후 반영
용산경찰서	○별도의견 없음	-	-

첨부1. 어린이집 위치 조정

• 사회복지시설 내 어린이집은 단지 내로 위치를 조정하였음

▌공동이용시설 설치계획

구분		면적(㎡)		비 고
		협의시	조치계획(안)	
주민공동시설	경로당	337.85	337.85	-
	어린이집	**-**	**610.00**	**-**
	작은도서관	298.43	298.43	-
	다함께돌봄센터	70.00	70.00	-
	주민운동시설	800.00	800.00	-
	어린이놀이터	1,000.00	1,000.00	-
	주민공동시설	1,585.00	1,360.00	스카이커뮤니티(최상층)
	소계	4,091.28	**4,476.28**	-

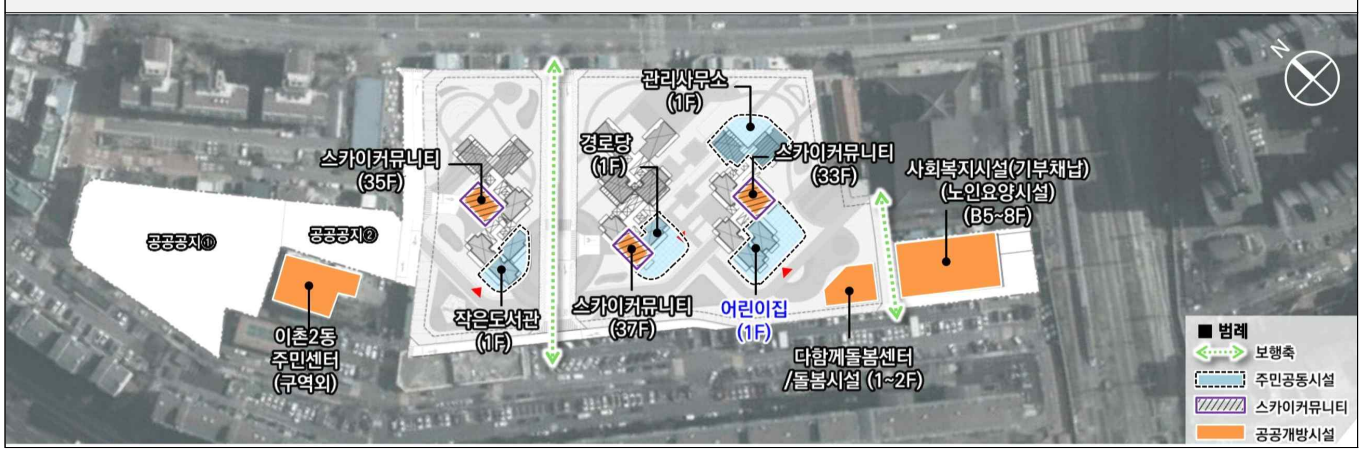
▌주민공동시설 총량기준

구분	총 면적기준	산식	총 확보면적
주택건설기준 등에 관한 규정	세대당 2.5㎡를 더한 면적기준	775세대×2.5㎡=1,937.5㎡	**4,476.28㎡** (서울시 기준대비 약184.8%)
서울시 주택조례	세대당 2.5㎡를 더한 면적×1.25기준	775세대×2.5㎡×1.25=2,421.9㎡	

관련부서 협의시



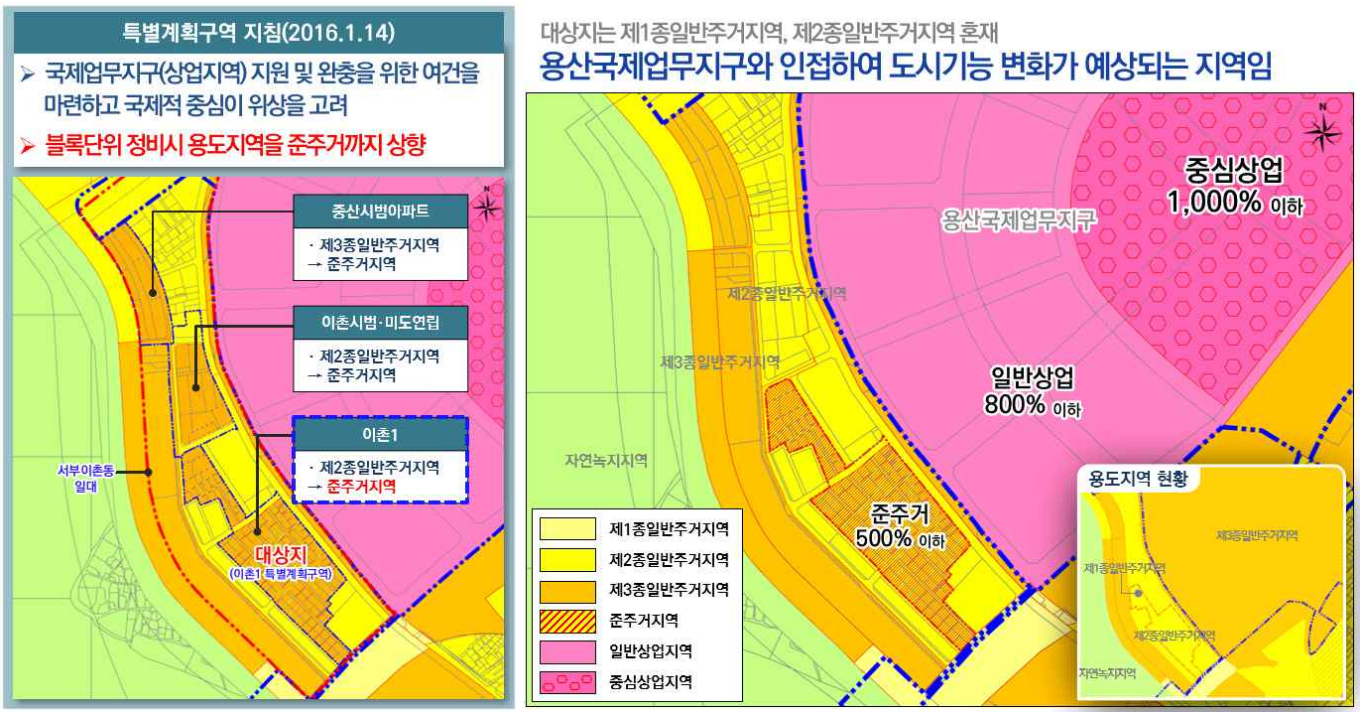
조치계획(안)



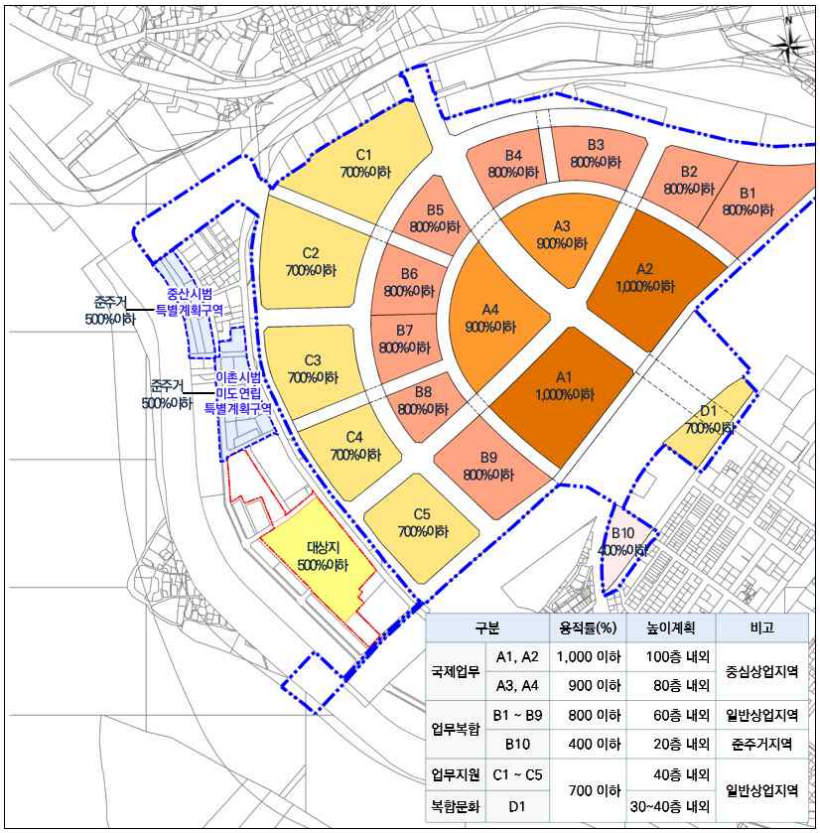
첨부2. 밀도계획 적정성 검토

- 대상지는 입지특성 상 용산국제업무지구와 인접하고 있어 용산국제업무지구개발에 직접적인 영향을 받는 지역으로 국제업무지구(중심상업상업지역~일반상업지역, 용적률 1,000%이하, 층수 100층 내외)를 고려하여 밀도계획을 수립한 사항임

① 용도지역에 관한 사항



② 용적률에 관한 사항



구분		용적률(%)	높이계획	비고
국제업무	A1, A2	1,000 이하	100층 내외	중심상업지역
	A3, A4	900 이하	80층 내외	
업무복합	B1 ~ B9	800 이하	60층 내외	일반상업지역
	B10	400 이하	20층 내외	준주거지역
업무지원	C1 ~ C5	700 이하	40층 내외	일반상업지역
복합문화	D1		30~40층 내외	

구분	기준용적률	허용용적률	상한(정비계획)용적률
이촌1 특별계획구역	190%	210%	300%이하

※법적상한용적률은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 정비계획 수립시 해당 위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있음

✓ 도시 및 주거환경정비법 제54조 적용

① 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 "법적상한용적률"이라 한다)까지 건축할 수 있다.
1.과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업
※ 국토계획법 시행령 제85조 : 준주거지역 200%~500%이하

▌용적률 적용체계

법적상한용적률 500.0%
증가하는 용적률 50% 분양주택
증가하는 용적률 50% 임대주택 197세대 계획
상한용적률 258.3%
(공공공지, 도로, 사회복지시설 기부채납)
허용용적률 210%
(보차혼용등로 10%, 돌봄시설 3%, 열린단지 5%, 세입자대책 2%)
기준용적률 190%

✓ 단독주택 재건축 토지등소유자 증가예정

토지등소유자 513명 + 구역내시범아파트(1동) (토지서울시, 건축물사유지) 토지등소유자 24명 예정 = 토지등소유자 537명 예정

※ 분양 578세대 계획 〈 토지등소유자 537명 → 비례율 91.64%

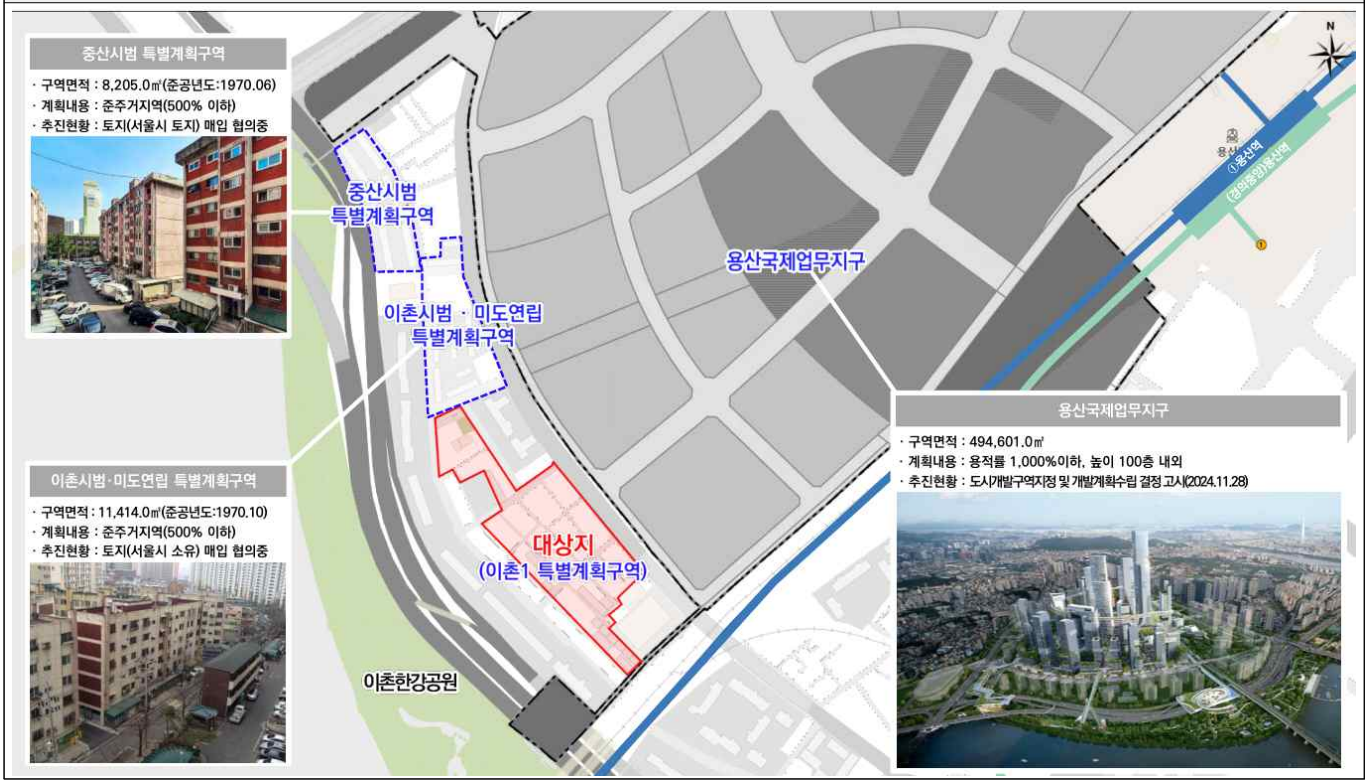
③ 높이에 관한 사항

- 주변 재건축사업, 용산국제업무지구 등 주변 입지여건 변화에 다른 지역 활성화가 예상되는 지역으로 용산국제업무지구와 연계하여 167m(최고 49층)이하로 계획을 수립하였음

〈인접지역 개발현황〉

구분	용산국제업무지구 특별계획구역	중산시범 특별계획구역	이촌시범·미도연립 특별계획구역	이촌아파트지구 지구단위계획구역
위치	용산구 일원	이촌동 211-4 일대	이촌동 209-1 일대	용산구 이촌동 일원
대지면적	494,601.0㎡	8,205.0㎡	11,414.0㎡	33,892.7㎡
층수	**100층 이하 (620m이하)**	**30층 이하 (100m이하)**	**35층 이하 (120m이하)**	**40m이하**
용적률	최대 1,700%이하	300%이하	300%이하	기본계획에 따름
추진현황	2026년 착공예정	추진위승인 ('25.07.12)	시유지 매수관련 협의중(서울시)	지구단위계획구역 지정 고시('24.04.04)

인접지역 개발현황도

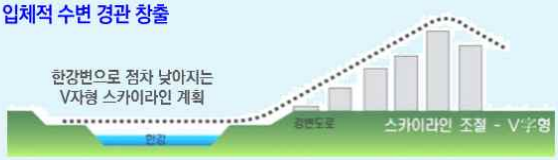


▮ 스카이라인계획 검토

1 한강변관리기본계획(2015)

〈지구경관 다양성 및 조형성 창출〉

- 수변 연접부 위압감 완화
- 입체적 수변 경관 창출

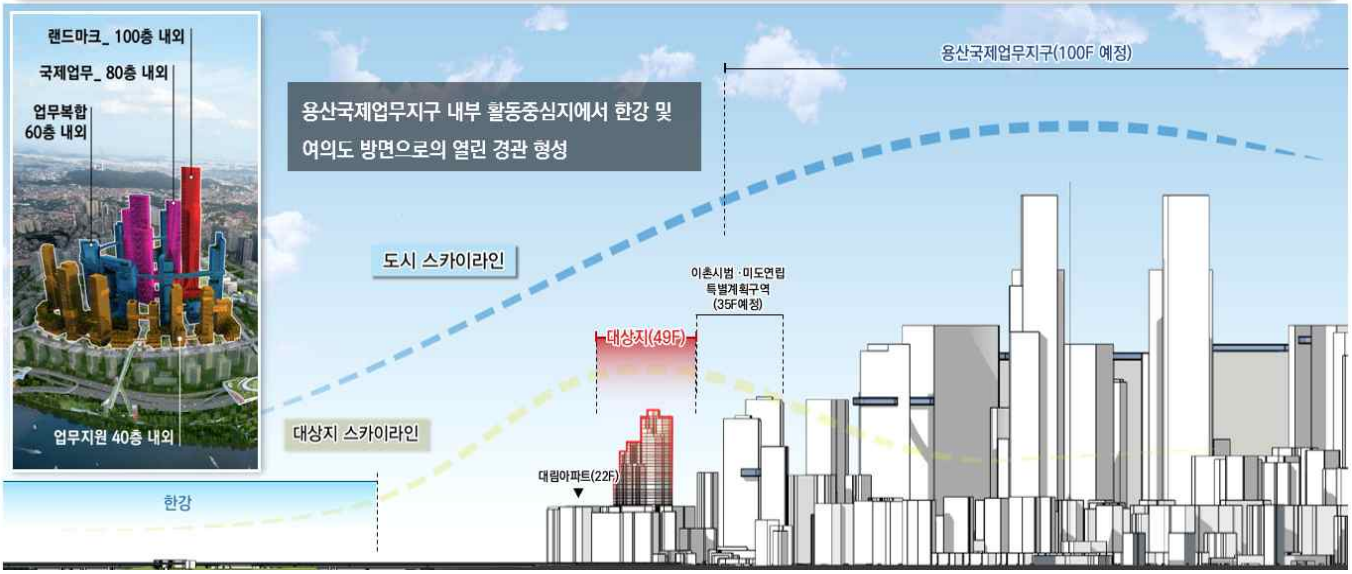


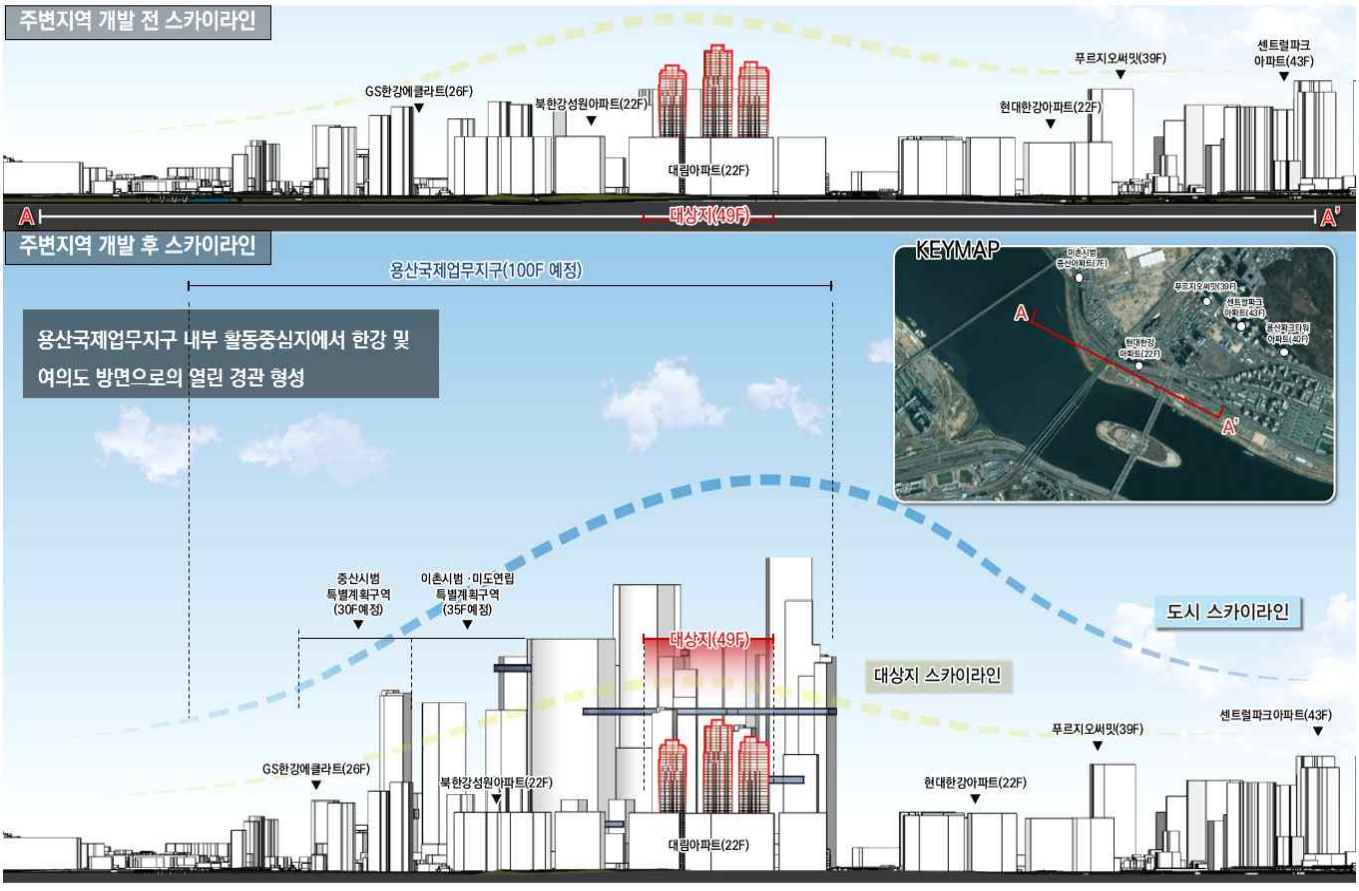
2 서울시 「2040서울도시기본계획」_'23.01.05.

〈높이계획에 관한 사항〉

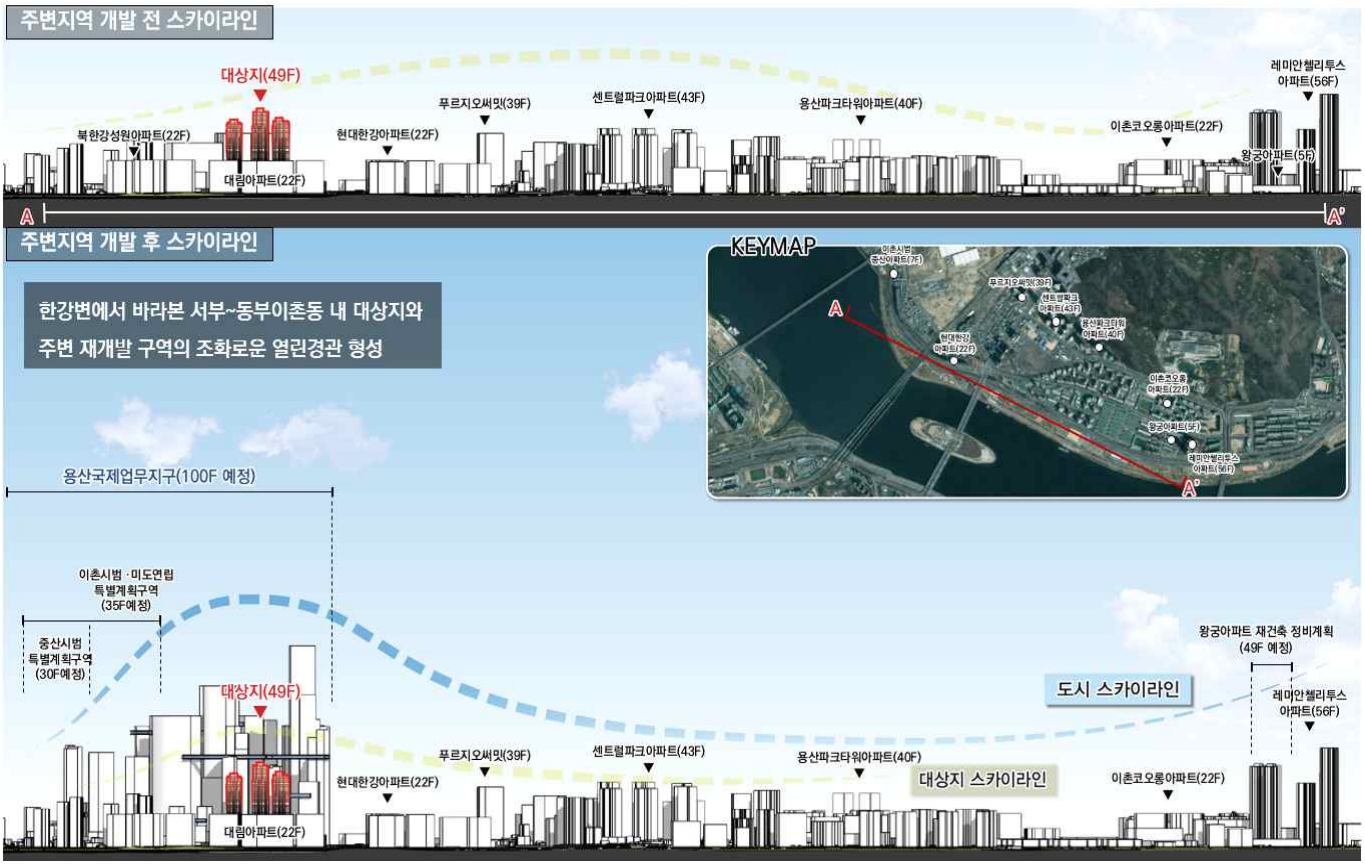
- 절대적인 수치 기준 삭제
- 대상지 여건을 고려하여 위원회 심의 등을 통해 적정 높이계획 결정







▮광역적 스카이라인계획(A-A`)



〈건축배치도〉



■ 범례

구분			세대수		비고
공공임대		59형	115	197	-
		84형	82		-
분양		59형	311	578	-
		84형	224		-
		102형	40		-
		125형	3		최상층
합계			775		-

첨부3. 경관 및 스카이라인 적정성 검토

- 한강변 관리기본계획 상 지구통경축 구간은 건축한계선(5m)을 계획하여 개방감을 확보하였으며, 한강변에서 용산 국제업무지구와 연계하여 V자형 스카이라인을 형성하였음

상위계획	관리원칙
2016 서울특별시 경관계획	· 한강 대안부에서조망되는 도시의 파노라마 경관, 여러켜의건축물이 중첩, 자연경관의 공존 · 개별 건축물 또는 개발사업 시 수변의파노라마 경관에 대한 고려 · 질서있고 정돈된 경관 형성을 위해 주변지역과의 조화를 이루는 한강변건축물경관관리 유도
한강변 관리 기본계획 2015	· 주요도로, 한강 접근로등을 대상으로 통경축 설정(도시내부-한강으로의 열린 경관) · 복합건축물 조성과 연계하여 높이를 유도(다양한 스카이라인 연출) · 도시경관과 자연경관이 조화되는 매력적인 수변경관형성을 목표로 하고, 한강변의개발사업및 건축물에 대해 건축 다양성 및 조형성이 최대한 유도될 수 있도록 함(아름다운 건축경관유도)

▌2015 한강변 관리기본계획 검토

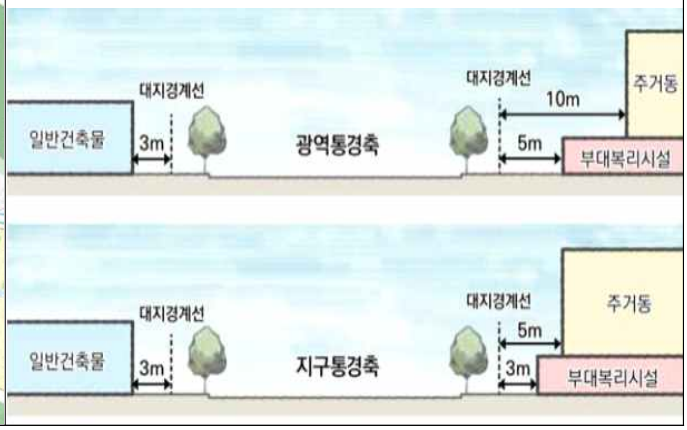
구분	관리원칙	검토 및 계획
토지이용	-서부이촌동 일대 주거지 내 복합커뮤니티 시설 등 공공시설 확충	-공공공지는 향후 행정수요에 대응할 수 있는 미래가용지로 활용 -초고령사회 대비를 위해 사회복지시설(전략육성용도) 계획
접근성	-이촌로18길~한강공원 연결 보행브릿지조성 검토	-보행브릿지조성은 용산국제업무지구에서 녹지공간 활용을 통한 입체 보행공간조성으로 내부 통경축라인(북측)으로 한강공원과 연계하여 보행브릿지설치 예정임 -용산국제업무지구 보행축을중심으로 공공시설 등을 배치하여 한강공원과 연계하였음
	-서부이촌동 주거지역 내부 공원 녹지공간 확충	-지역특성 상 한강공원과 인접한 지역이며, 공원·녹지 의무면적에 해당하지 않아 공원녹지를 확충하지 않고, 단지 내 조경공간을 확보하였음
도시경관	-광역·지구 통경축 설정 및 경관형성 기준 적용	-대상지 내 이촌로18길을 지구통경축으로 설정한 사항으로 건축한계선 5m후퇴하고 한강방면으로의 열린 통경축 형성을 고려한 배치계획 수립

한강변관리기본계획(2015년)-도시경관부문

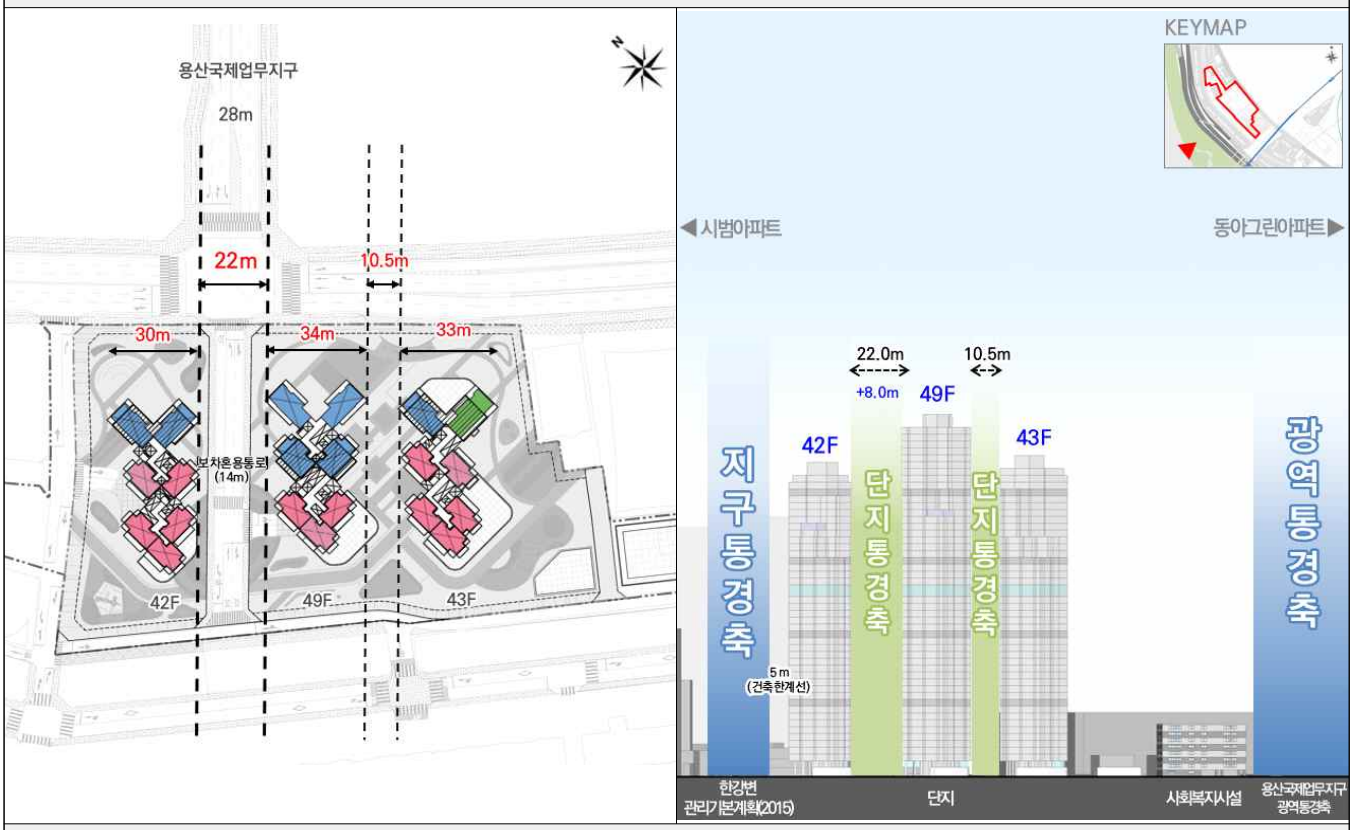


-광역/지구통경축변 건축선 후퇴기준

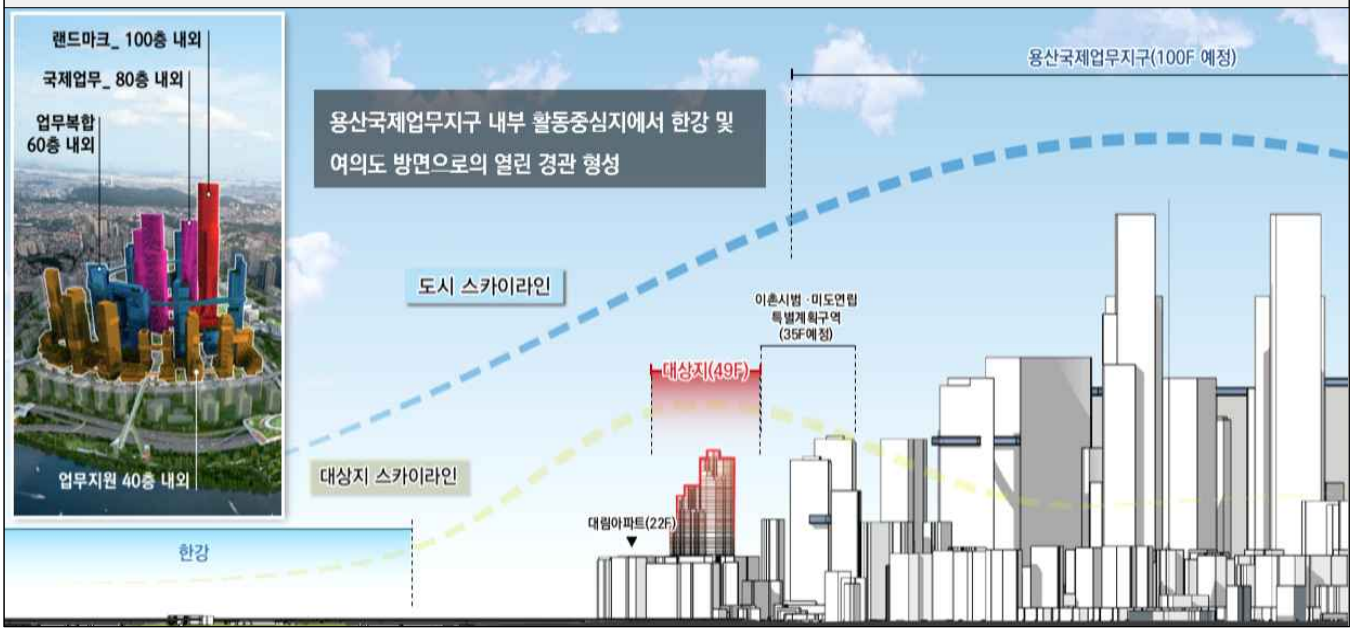
(공동주택)주택법상 사업승인 대상에 해당하는 공동주택 주거동의 경우 광역통경축변은 10m(저층부 부대복리시설 5m), 지구통경축은 5m(저층부 부대복리시설 3m)이상 건축선 후퇴



단지 내 통경축 설정으로 한강으로의 열린 경관 창출



한강변에서 용산국제업무지구와 연계하여 V자형 스카이라인을 형성



▌경관시뮬레이션

- 도면 및 시뮬레이션 검토를 통해 사업대상지의 가시여부를 검토하였으며 그 결과 사업대상지는 기존 저층주거였던 기존 사업지에 비해 정비사업에 따른 경관변화가 클 것으로 예상되며, 일부만이 주변 구릉지형 및 건축물, 시설물들로 인해 차폐된 경관을 형성하고 있음

구분	조망거리		조망점 위치	가시여부
1	근경	약 90m	▪ 이촌고가교(이촌로)	가시
2		약 150m	▪ 이촌로	가시
3	중경	약 250m	▪ 한강공원 내	가시
4		약 410m	▪ 강변북로	가시
5	원경	약 700m	▪ 한강대교	가시
6		약 1.3km	▪ 원효대교	가시



■ 최종조망점1

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>사업 전</th></tr>
<tr><td>조망위치</td><td>▪ 이촌고가교(이촌로)</td><td rowspan="3">  </td></tr>
<tr><td rowspan="2">조망거리</td><td>▪ 근경</td></tr>
<tr><td>▪ 약 90m</td></tr>
<tr><td colspan="2">keymap</td><td rowspan="2">사업 후</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="3">  </td></tr>
<tr><td>검토결과</td><td colspan="2">▪ 좌측으로 대상지, 우측으로 용산국제업무지구가 형성 예상
▪ 건축물의 다양한 색채 패턴 및 입면 분절 등을 통해 다채로운 경관을 형성하고, 특색 있는 저층부계획으로 활력 있는 가로경관 형성</td></tr>
</table>

■ 최종조망점2

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>사업 전</th></tr>
<tr><td>조망위치</td><td>▪ 이촌로</td><td rowspan="4">  </td></tr>
<tr><td rowspan="2">조망거리</td><td>▪ 근경</td></tr>
<tr><td>▪ 약 150m</td></tr>
<tr><td colspan="2">keymap</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업 후</td></tr>
<tr><td colspan="3">  </td></tr>
<tr><td colspan="2">검토결과</td><td>▪ 이촌로 좌측 국제업무지구, 우측 특별계획구역과 조화를 이루며, 분절 등을 통해 특색 있는 가로경관 계획이 필요함.</td></tr>
</table>

■ 최종조망점3

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>사업 전</th></tr>
<tr><td>조망위치</td><td>▪ 한강공원 내</td><td rowspan="4">  </td></tr>
<tr><td rowspan="2">조망거리</td><td>▪ 중경</td></tr>
<tr><td>▪ 약 250m</td></tr>
<tr><td colspan="2">keymap</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업 후</td></tr>
<tr><td colspan="3">  </td></tr>
<tr><td colspan="2">검토결과</td><td>▪ 한강공원에서 조망시기조성된판상형아파트의 폐쇄적인 경관이 조망됨
▪ 대상지 조성에 따른 한강변으로 부터점진적으로 상승되는 건축물 높이 계획 수립으로 한강변 관리기본계획을 수용</td></tr>
</table>

■ 최종조망점4

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>사업 전</th></tr>
<tr><td>조망위치</td><td>▪ 강변북로</td><td rowspan="4">  </td></tr>
<tr><td rowspan="2">조망거리</td><td>▪ 중경</td></tr>
<tr><td>▪ 약 410m</td></tr>
<tr><td colspan="2">keymap</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업 후</td></tr>
<tr><td colspan="3">  </td></tr>
<tr><td colspan="2">검토결과</td><td>▪ 강변북로 주행 시 단조로운 판상형 경관이 형성되어 있으며, 대상지 및 예정사업은 한강변에서 점진적으로 상승하는 건축물 높이 계획이 요구됨</td></tr>
</table>

■ 최종조망점5

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>사업 전</th></tr>
<tr><td>조망위치</td><td>▪ 한강대교</td><td rowspan="3">  </td></tr>
<tr><td rowspan="2">조망거리</td><td>▪ 원경</td></tr>
<tr><td>▪ 약 700m</td></tr>
<tr><td colspan="2">keymap</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업 후</td></tr>
<tr><td colspan="3">  </td></tr>
<tr><td colspan="2">검토결과</td><td>▪ 한강대교 주행 시 판상형 주거시설로 획일적 수변경관 형성.
▪ 대상지 및 배후 개발로 점진적 높이계획에 따른 입체적 워터프론트 경관 기대</td></tr>
</table>

■ 최종조망점6

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>사업 전</th></tr>
<tr><td>조망위치</td><td>▪ 원효대교</td><td rowspan="3">  </td></tr>
<tr><td rowspan="2">조망거리</td><td>▪ 원경</td></tr>
<tr><td>▪ 약 1.3㎞</td></tr>
<tr><td colspan="2">keymap</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업 후</td></tr>
<tr><td colspan="3">  </td></tr>
<tr><td colspan="2">검토결과</td><td>▪ 리드미컬한 스카이라인을 형성하여 위압감 완화 및 흥미로운 경관 형성</td></tr>
</table>

첨부4. 허용용적률 인센티브 계획

구분	인센티브(허용용적률) 항목 및 산정내용		인센티브 적용 용적률
공공보행통로 (보차혼용통로)	공공보행통로 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 • 기준용적률×(조성면적÷대지면적)×a ※ a=1이하 ⇒ 190%×(1,437.9㎡÷16,904.7㎡)×1=16.2%	10%이내	**10%적용**
열린단지	단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형상가 등 열린단지로 조성 • 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정시) ⇒ 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형상가 등 열린 단지로 조성예정	5%	**5%적용**
돌봄시설	지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) • 기준용적률×(조성면적÷주민공동시설면적)×a ※ a=0.1이하 *국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등 ▮돌봄시설 의무면적 = 190%×(382.4㎡÷2,421.9㎡)×0.1=3% ▮주민공동시설(의무면적:100세대이상~1,000세대이하) = 775세대×2.5㎡×1.25=2,421.9㎡이상(주민공동시설 의무면적)	5%	**3%적용**
세입자 주거대책	단독주택 재건축 세입자 주거대책(손실보상 규모검토) • 사업시행계획인가시 인센티브 항목 확정 및 인가조건을 부여받고 관리처분계획 인가시 손실보상 대상 및 비용을 확정 ⇒ 세입자 손실보상 규모를 검토하여 허용용적률 적용(별도계획)	10%이내	**2%적용**
합계	최대 20%이내		**20%적용** (20.7%)

허용용적률 관련 도면

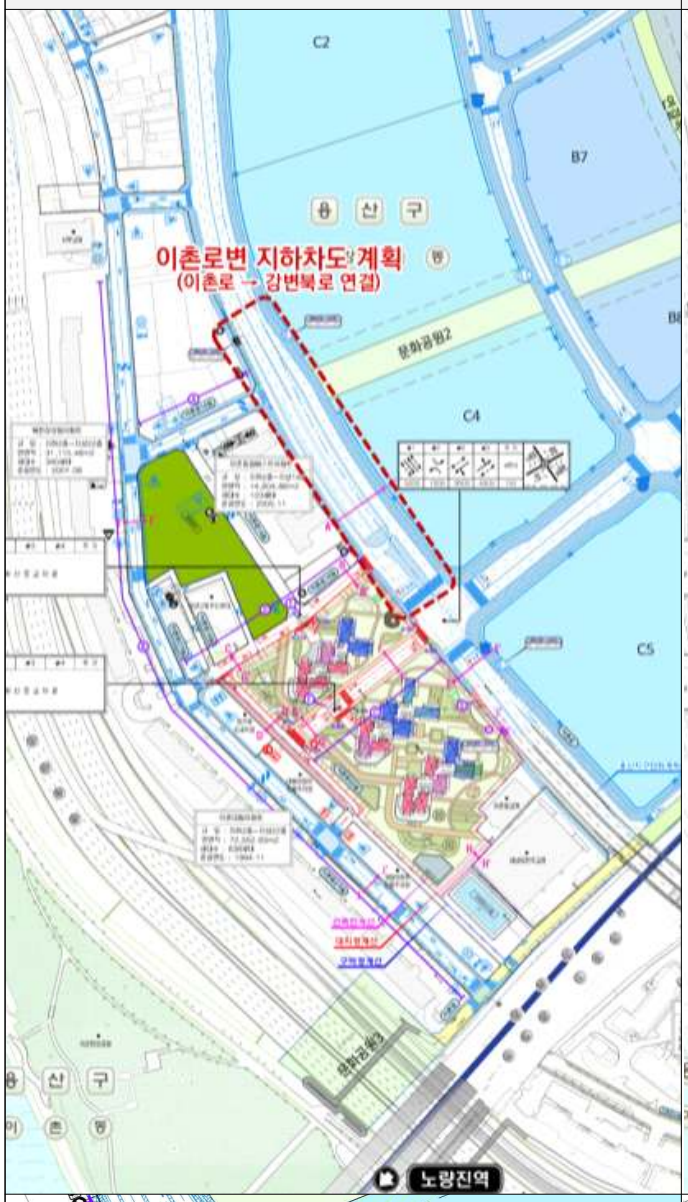
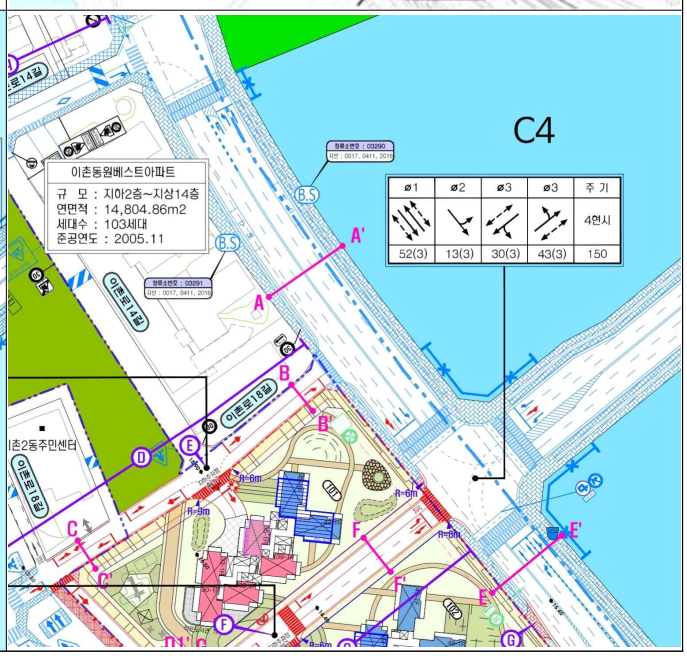


첨부5. 전면공지 및 건축한계선 등 계획

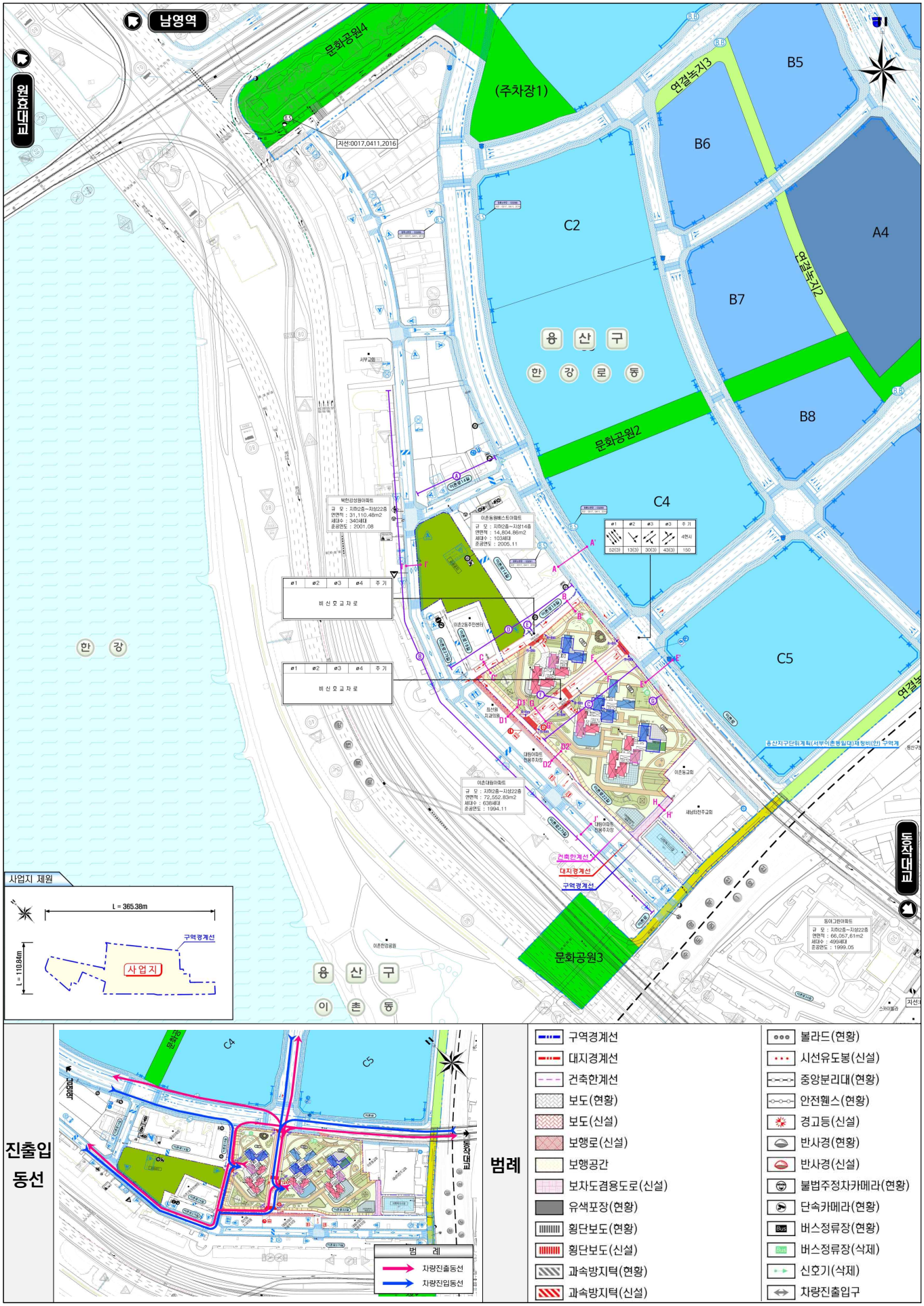
구분		계획내용
건축선	건축한계선	-대지경계로부터 3~7m
	고층부 벽면한계선	-5층 이상 : 이촌로변 6m
기타	**전면공지**	**-보도형 공지, 차도형 공지(결정도 참고)**
	보차혼용통로	-2개소 지정(6m, 14m) ※ 지역권 설정
	차량진·출입불허구간	-이촌로변(보차혼용통로 제외)



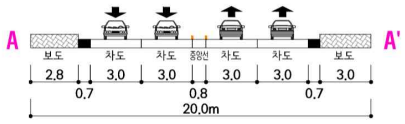
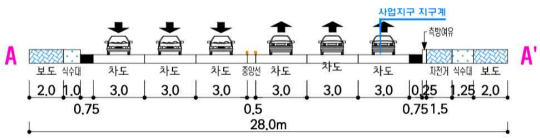
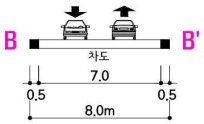
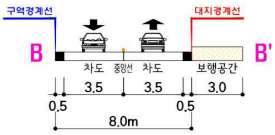
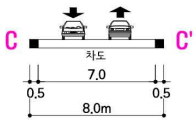
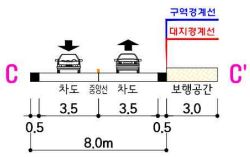
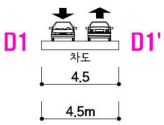
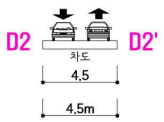
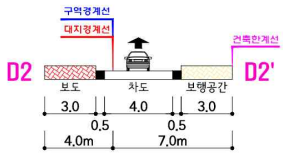
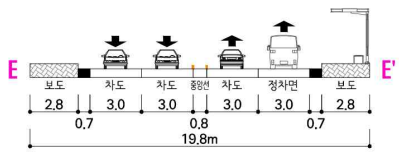
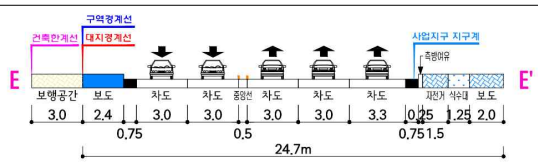
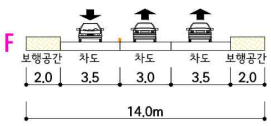
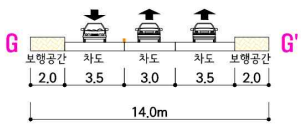
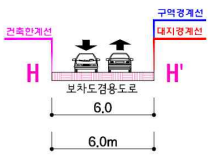
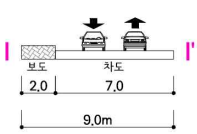
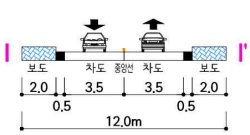
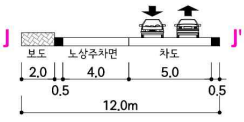
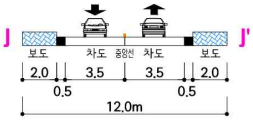
첨부6. 용산국제업무지구 도시개발사업'에 대한 교통영향평가 반영

관련부서 협의시	조치계획(안)
	
	

▌교통처리계획(안)

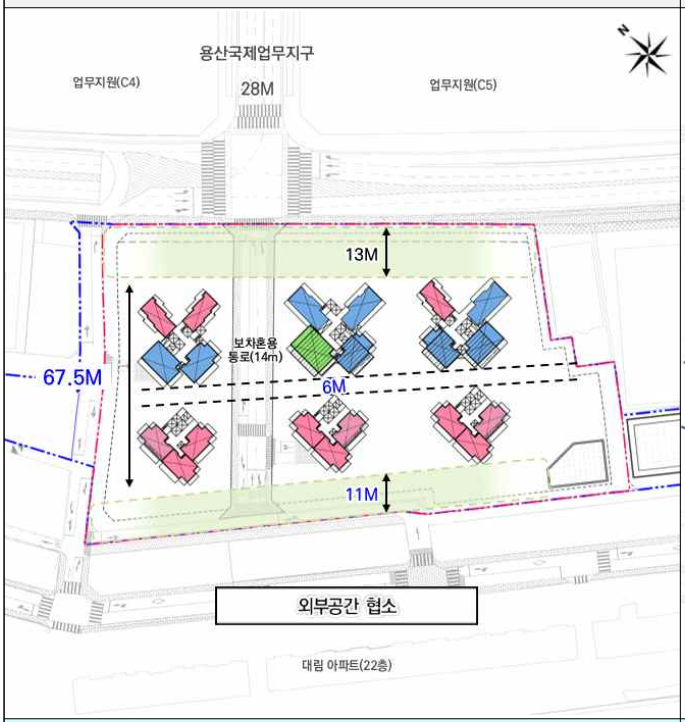
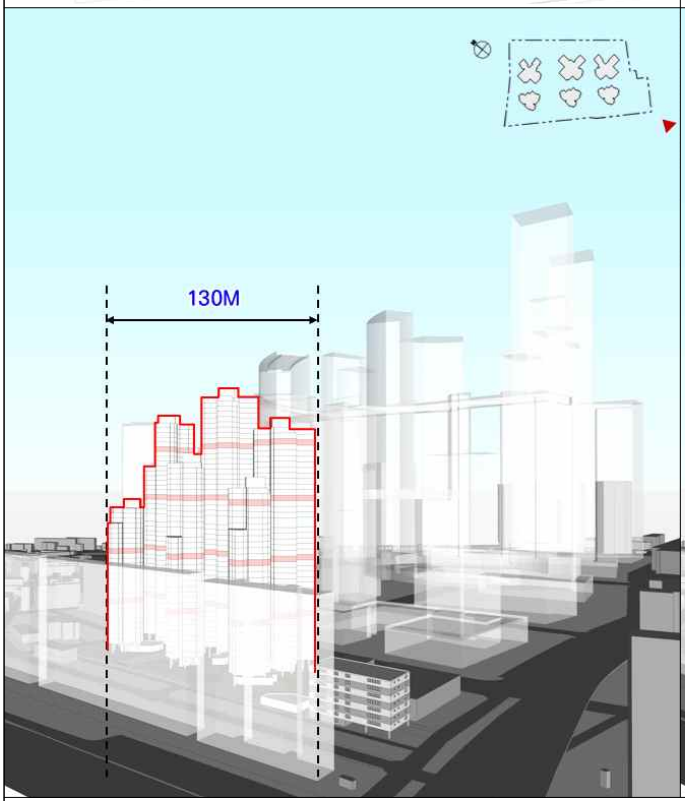
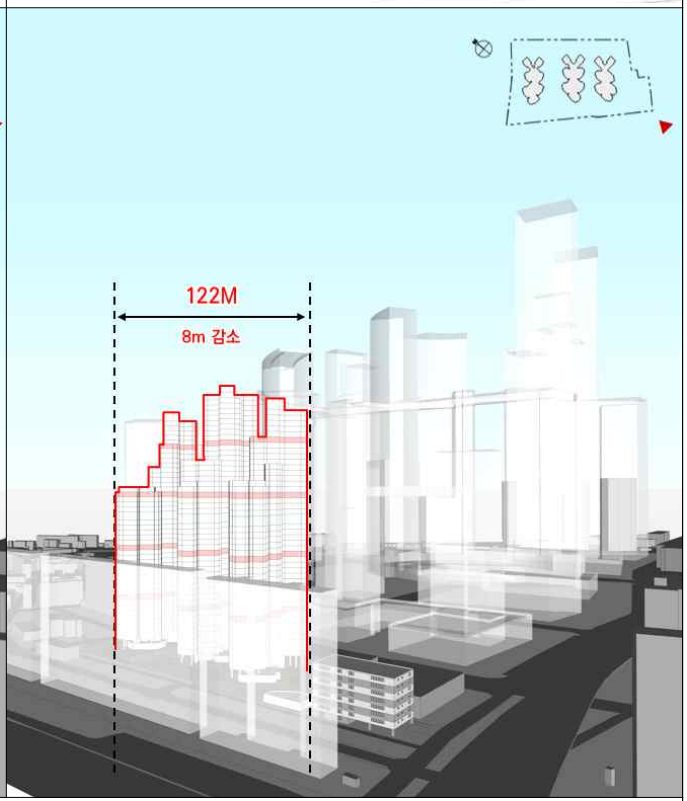

남영역
원효대교
문화공원4
(주차장1)
연결녹지3
B5
B6
C2
A4
연결녹지2
B7
용산구
한강로동
B8
문화공원2
C4
C5
동작대교
문화공원3
이촌동
한강
사업지 제원
L = 365.38m
L = 110.84m
구역경계선
사업지
건축한계선
대지경계선
구역경계선
진출입 동선
범례
차량진출동선
차량진입동선
구역경계선
대지경계선
건축한계선
보도(현황)
보도(신설)
보행로(신설)
보행공간
보차도겸용도로(신설)
유색포장(현황)
횡단보도(현황)
횡단보도(신설)
과속방지턱(현황)
과속방지턱(신설)
볼라드(현황)
시선유도봉(신설)
중앙분리대(현황)
안전휀스(현황)
경고등(신설)
반사경(현황)
반사경(신설)
불법주정차카메라(현황)
단속카메라(현황)
버스정류장(현황)
버스정류장(삭제)
신호기(삭제)
차량진출입구

▌단면도

현황	개선
	
이 면 도 로 	
이 면 도 로 	
이 면 도 로 	일 방 통 행 
이 면 도 로 	일 방 통 행 
	
—	신 설 도 로 
—	신 설 도 로 
—	신 설 이 면 도 로 
이 면 도 로 	
이 면 도 로 	

첨부7. 장벽감 완화를 위해 동수 변경 검토

- 6개동 검토 결과 개별 주동 길이는 감소될 수 있으나 가로경관 조망점 기준으로 전체 주동 길이가 약 8m 증가하였으며, 단지 전체의 장변감 완화 효과와 단지 내 외부 공간을 확보하여 지역주민과 입주민의 접근성 및 사용성을 고려하였음

6개동 검토(안)	조치계획(안)
	
	

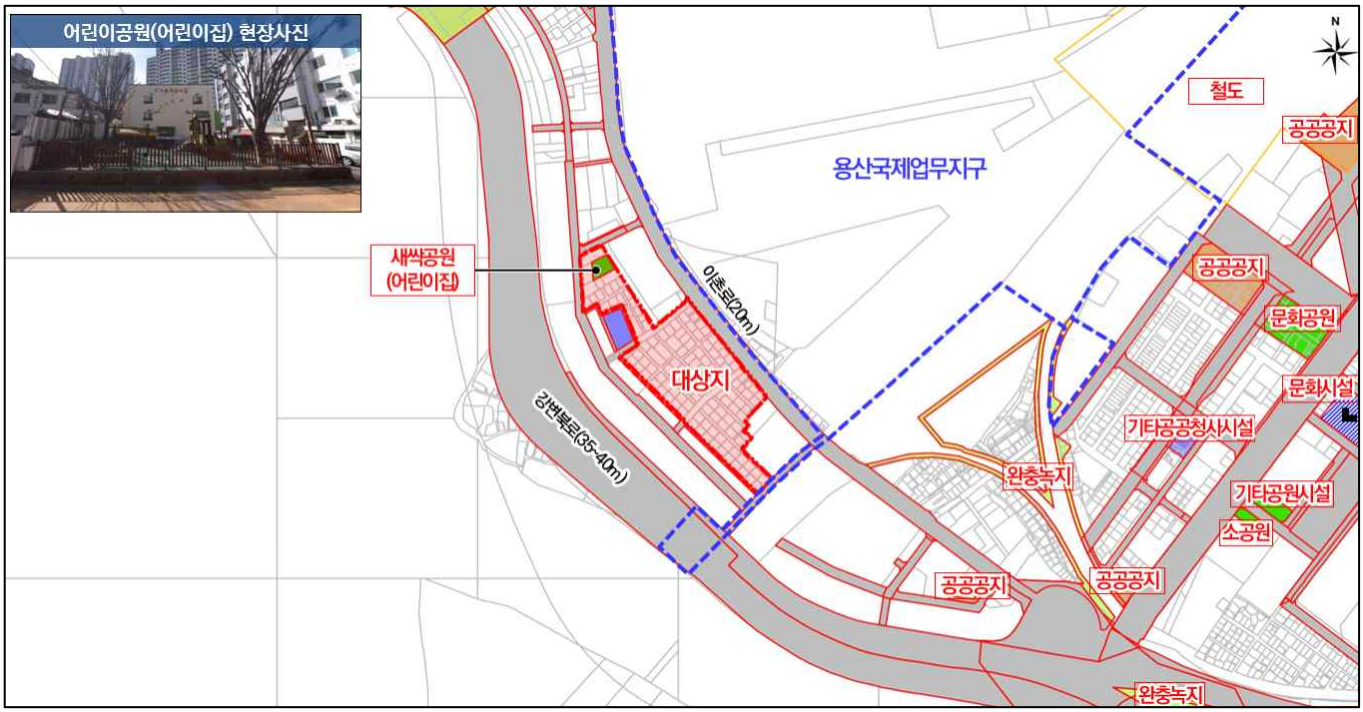
6개동 검토(안)이 개별 주동 길이는 감소되나 가로경관 조망점기준으로 전체 주동길이는 8m 증가됨

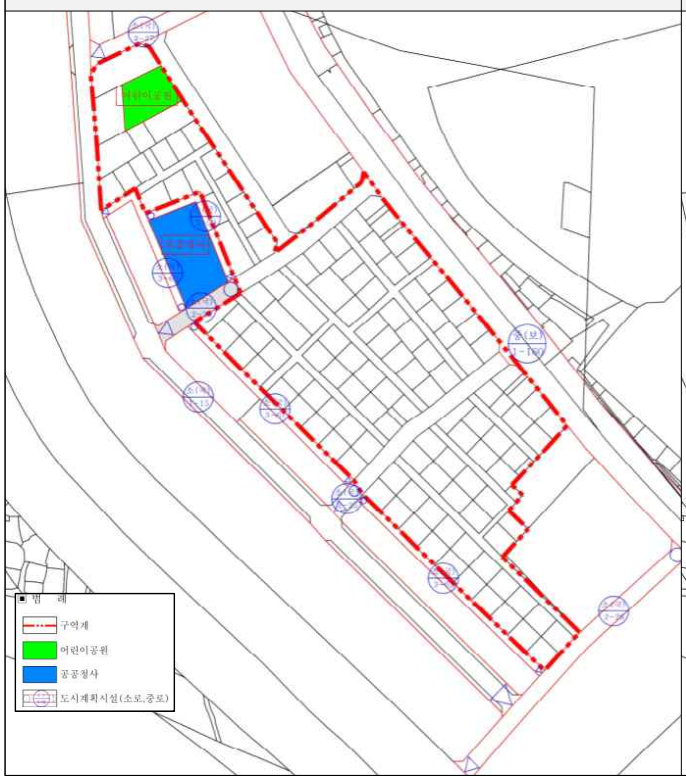
첨부8. 공원계획 검토

- 대상지는 「공원녹지법」에 따른 공원 확보 대상에 해당하지 않으며, 대상지 주변으로 이촌한강공원과 성촌공원이 위치하고 있고 추후 용산국제업무지구 내 공원이 확충될 예정이므로 공원을 조성하지 않았음

▌대상지 내 공원현황

- 대상지 내 어린이공원(어린이집포함, 면적:548.4㎡)이 포함되어 있으며 재건축사업으로 인해 공원을 폐지함
- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 별표2에 의거하여 구역면적이 5만㎡미만으로 도시공원 또는 녹지 확보기준은 없음



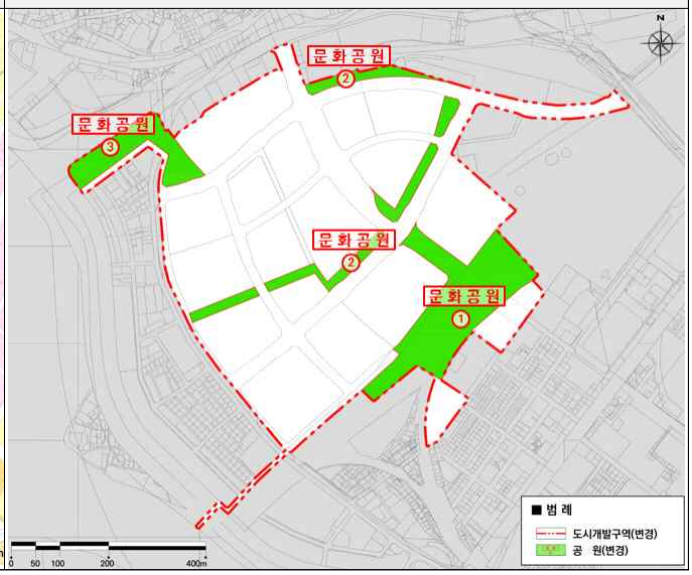
도시계획시설(기정)	도시계획시설(변경)
	

▌용산국제업무지구 공원계획



도시계획시설(기정)	도시계획시설(공원)





이촌1구역 재건축정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 관련부서 협의의견 및 조치계획

[협의기간 : 2026.01.07. ~ 02.19.]

2026. 02.

이촌1구역 주택재건축정비사업 조합설립추진위원회

관련부서 협의의견 및 조치계획

■ 서울시

구분	협의의견	조치계획	비고
서울시 도로관리과	[보도관리팀] ○보도에 대한 검토 분야 관련 기준(조례·지침 등) 준수할 것 - 도로(보도) 횡·종단경사 기준 준수 / 가로시설물 정비계획 수립 / 교통약자 이동편의시설 설치관리 매뉴얼 준수 / 보도공사 실시설계 및 착공 전 '보도공사 설계지도 점검' 도로관리과 사전협의 필수	○보도와 관련해서는 관련 기준(조례·지침 등)을 준수하도록 하겠으며, 향후 사업시행계획인가시 도로관리과와 사전에 협의하도록 하겠음	추후 반영
	[포장관리팀] ○도로관리과 소관 특별시도 확장 구간에 대한 도로포장 정비계획(포장재료, 단면두께 등)을 수립하여 향후 도로관리과 및 서부도로사업소와 협의 바람	○도로 확장 구간(이촌로)은 용산국제업무지구 도로계획을 반영한 사항으로 구역 내 도로 확장 구간은 없으나 향후 구역 내 변경되는 도로와 관련해서는 담당부서와 협의하도록 하겠음	추후 반영
	[보도환경팀] ○보도 위 차량진출입로 설치시 「서울시 보도횡단 차량진출입로 허가지침」 준수(포장재, 횡단경사 등) ※ 市 홈페이지 - 분야별정보(안전) - 도시안전 - 보도관리 - 보도블록 자료실	○보도 위 차량진출입로 설치시 「서울시 보도횡단 차량진출입로 허가지침」을 준수하도록 하겠음	추후 반영
	[도로안전시설팀] ○주택법 제42조 및 주택건설기준 규정 제9호에 따른 소음방지대책 수립 및 이행 철저	○주택법 제42조 및 주택건설기준규정 제9조에 따라 사업시행계획인가시 소음방지대책을 수립하도록 하겠음	추후 반영
서울시 물재생 계획과	[하수관로] ○다음 사항에 대하여 공공하수도 정비계획을 수립하여 사업 추진단계별(정비계획 수립 → 사업시행인가 → 준공 등)로 공공하수도 관리청인 자치구 하수도 관리부서와 협의 후 시행할 것 -정비구역 내 공공하수도 이설 및 철거(폐공) -사업대상지에 영향을 미치는 인근 지역의 하수관로에 대하여 시설상태를 조사하고 노후불량관로(파손, 균열, 열화 등)는 개량 정비 ※ 협의 시 관로 조사 CCTV 영상 및 보고서 제출하여 정비대상 협의 - 사업 시행으로 인한 우·오수 발생량 변화로 공공하수관로 통수능에 영향을 미치는 경우 수리검토에 따른 공공하수도 신설 및 개량	○향후 사업시행계획인가시 인근 지역의 하수관로에 대하여 시설상태를 조사하고, 사업시행으로 인한 우·오수 발생량 변화로 공공하수관로 통수능에 영향을 미치는 경우 수리검토에 따른 공공하수도 신설 및 개량 등 관련해서는 담당부서와 협의하도록 하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
서울시 물재생 관리과	○사업지 주변 하수도 설계·시공 및 배수설비와 관련된 사항은 「하수도 설계기준(2025, 환경부)」, 「2040 하수도정비 기본계획(2024, 서울시)」, 「하수도 분야 업무편람(2025, 서울시)」 등 관련 규정을 준수하고, 「서울특별시 방재성능목표 공표(서울시공고 제2022-3495호, ’22.12.29.)」를 참고하여 공공하수도 관리청과 협의 후 처리할 것	○사업지 주변 하수도 설계·시공 및 배수설비와 관련된 사항은 관련 규정을 준수하여 공공하수도 관리청과 협의하도록 하겠음	추후 반영
	○「하수도법」 제27조에 따라 배수설비 설치 및 변경 시 공공하수도 관리청 신고 및 준공검사 절차를 이행할 것	○「하수도법」 제27조에 따라 배수설비 설치 및 변경 시 공공하수도 관리청 신고 및 준공검사 절차를 이행하도록 하겠음	추후 반영
	○「하수도법」 제11조 및 제16조 규정에 따라 사업지 주변 공공하수도 신설·폐지 시 인허가 절차를 이행하고, 공사 완료 후 공공하수도에 대해 「하수도법」 제15조 규정에 따라 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 할 것	○사업지 주변 공공하수도 신설·폐지 시 인허가 절차를 이행하고, 공사 완료 후 공공하수도에 대해 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 하도록 하겠음	추후 반영
	○사업준공 전 개량 또는 신설되는 공공하수도의 경우 측량을 실시하고 성과심사를 받아 서울특별시 하수도전산관리시스템 서버에 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제할 것	○사업준공 전 개량 또는 신설되는 공공하수도의 경우 측량을 실시하고, 성과심사를 받아 서울특별시 하수도전산관리시스템 서버에 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제하겠음	추후 반영
	○하수도 원인자부담금 부과 대상으로 사업준공 전 오수발생량을 산정하여 최종 확정금액을 납부할 것	○하수도 원인자부담금 부과 대상으로 사업준공 전 오수발생량을 산정하여 최종 확정금액을 납부하도록 하겠음	추후 반영
	[하수악취] ○「하수도법」 제34조 규정에 따라 개인하수처리시설을 설치할 때는 「하수도 악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼(환경부)」을 준수하여 공기공급장치 등을 설치하고, 방류조 규격에 설계도서에 기재할 것	○개인하수처리시설을 설치할 때는 「하수도 악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼(환경부)」을 준수하여 공기공급장치 등을 설치하고, 방류조 규격에 설계도서에 기재하도록 하겠음	추후 반영
	○200인조 이상 강제배출 정화조를 설치할 경우 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치할 것(동의서 제출 및 권고사항)	○200인조 이상 강제배출 정화조를 설치할 경우 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치하도록 검토하겠음	추후 반영
	○1,000인조 이상 자연유하 정화조를 설치할 때는 「개인하수처리시설 업무편람(환경부, 2023.6., 48~49p)」에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치할 것(권고사항)	○1,000인조 이상 자연유하 정화조를 설치할 때는 「개인하수처리시설 업무편람(환경부, 2023.6.)」에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치하는 것을 검토하도록 하겠음	추후 반영
	○중대재해처벌법 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실은 아래사항을 적극 반영할 것(권고사항) - 정화조 관리실 진출입 계단 설치(사다리 지양) - 정화조 관리실 출입문 및 내부공간 높이 2m 이상 확보 - 정화조 관리실이 지하2층보다 깊은 경우 청소용 고정 배관 설치(3인치 스테인리스) ○아울러 자치구 하수도 관리부서에서는 정비구역 주변 하수관로에 대한 협의 조건 이행 여부를 확인하여 체계적인 하수도 관리가 될 수 있도록 협조하여 주시기 바람	○중대재해처벌법 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실 사항은 권고사항을 적극 반영하는 것을 검토하겠으며, 하수도 관리부서와 협의하여 조건사항을 이행할 수 있도록 하겠음	추후 반영

<table>
<tr><th>구분</th><th>협의의견</th><th>조치계획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="5">서울시
수변감성
도시과</td><td>[공통사항]
○기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영
- 물순환 및 물재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상) 단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함
- 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물자원은 사업대상지 내·외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도로 배출이 최소화 되도록 계획</td><td>○기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영하도록 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>[빗물관리]
○「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례」 제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물, 20세대 이상 공동주택, 도시공원의 조성사업 등은 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업인·허가 전 해당 자치구 물순환 주관부서와 사전협의하여야 함
※ 서울시 홈페이지 - 환경 - 자료실 - 물관리 에서 ‘저영향개발 사전협의제도’ 참조</td><td>○사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 계획하여 사업시행계획인가 전에 물순환 주관부서와 사전에 협의하도록 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>○자치구 물순환 주관부서는 저영향개발 사전협의(인·허가) 및 설치결과(사용승인)를 물순환 통합관리시스템에 입력하여야함
- 개발구역 내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장, 식생형 시설 등 빗물관리시설 설치</td><td>○저영향개발 사전협의 및 설치결과(사용승인)를 물순환 통합관리시스템에 자치구 물순환 주관부서에서 입력하도록 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>○각 빗물관리시설은 적정 집수면적을 확보하여 빗물이 적절히 유입되도록 설계되어야 함
- 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 물순환 주관부서로 제출
<table><tr><th>구분</th><th>공공·교육</th><th>공원·녹지</th><th>교통·기반</th><th>민간
(대규모)</th><th>민간
(소규모)</th></tr><tr><td>빗물분담량
(mm/hr)</td><td>6.0</td><td>7.5</td><td>5.0</td><td>5.5</td><td>3.5</td></tr></table>※ 대규모 : 대지면적 500㎡ 이상, 소규모 : 대지면적 500㎡ 미만
- 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획(보도·노면보다 낮게 설치)
-「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 개발구역 내 유출 지하수 활용 방안을 마련하고, 빗물관리시설과 연계 운영하여 물순환과 물환경에 미치는 영향을 최소화하도록 계획</td><td>○빗물관리시설은 적정 집수면적을 확보하여 빗물이 적절히 유입되도록 설계하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>○대지면적 10,000㎡ 이상 대규모 개발사업의 경우「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」 제9조에 따라 사전협의 전 3명 이상의 관계 전문가에게 저영향개발 계획의 적정성에 대해서 자문을 받아야 함(서울시 수변감성도시과에서 자문 및 최종 협의까지 진행)</td><td>○「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」 제9조에 따라 사전협의 전 3명 이상의 관계 전문가에게 저영향개발 계획의 적정성에 대해서 자문받도록 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
</table>

구분	협의의견	조치계획	비고
서울시 수변감성 도시과	[물재이용] ○「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치	○「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하도록 하겠음	추후 반영
	○「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제9조 및 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치	○「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제9조 및 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치하도록 하겠음	추후 반영
	[토양] ○다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하여야 함 - 토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등) - 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호 규정) - 국방군사시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지 및 그 주변지역(국방군사시설 사업에 관한 법률 제2조제1항 규정) - 기타(난방유 저장탱크 등)	○토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하도록 하겠음	추후 반영
	○토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업시행(공사)과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고해야하며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치할 것 - 토양환경보전법 제15조3(오염토양의 정화)에 따라 정화대책 수립 제시	○토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업시행(공사)과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고하고, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 정화대책을 수립하여 제시하도록 하겠음	추후 반영
	○토양오염우려기준 및 대책기준은 '25. 8월 개정된 「토양환경보전법 시행규칙」 [별표3] 및 [별표7]의 기준에 따라 작성하여야 함	○토양오염우려기준 및 대책기준은 '25. 8월 개정된 「토양환경보전법 시행규칙」 [별표3] 및 [별표7]의 기준에 따라 작성하도록 하겠음	추후 반영
	[지하수] ○지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리 - 지하수위 일·누적 변화량 계측은 1일 1회로 하며, 관리기준은 일 변화량 0.5m 이내, 누적 변화량은 관리수위[1] 이내로 관리 (매뉴얼 p. 5~17) [1] 관리수위는 설계 시 굴착에 따른 지하수위 강하량으로 설정 - 지하수위 일 변화량이 0.5m를 초과 또는 누적 변화량이 8m를 초과하는 등의 경우 인·허가 기관 또는 발주청에 즉시 보고 (매뉴얼 p. 8~9, 14~15)	○지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리하도록 하겠음	추후 반영
	○지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출(계측 시작부터 계측 종료시까지) ※ 지하수위 측정데이터는 반드시 아래의 엑셀 양식으로 작성 후 자치구 및 서울시로 별도 송부 ▸ 김선호(☎02-2133-3777), 이메일 : prostaff@seoul.go.kr ▸ 매뉴얼 및 측정데이터 작성양식은 물순환정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드[홈페이지 접속 → 열린마당 → 자료실 → 번호 5(매뉴얼), 6(엑셀 양식)]	○지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출하도록 하겠음	추후 반영

<table>
<tr><th>구분</th><th>협의의견</th><th>조치계획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">서울시
수변감성
도시과</td><td>○공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의</td><td>○공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>○사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토
※「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」주요내용
- 유출지하수 유출량별 이용방안(1일 발생량 기준)
<table><tr><th>구분</th><th>활용방안</th></tr><tr><td>50톤 이하</td><td>생활용수(건축물 기타용수), 소규모 조경용수(수변시설)</td></tr><tr><td>51~100톤</td><td>도로수변시설(실개천 등), 소방용수, 도로청소용수, 분수용수, 거점집수시설, 공사용수 등</td></tr><tr><td>101~150톤</td><td>거점집수시설, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등</td></tr><tr><td>151~300톤</td><td>100평 이하 면적 건물 냉난방용수, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등</td></tr><tr><td>301~1,000톤</td><td>중형 건물 냉난방용수, 하천유지용수</td></tr><tr><td>1,000톤 이상</td><td>대형 건물 냉난방용수, 하천유지용수</td></tr></table>- 유출지하수 주변 입지별 이용방안
<table><tr><th>구분</th><th>활용방안</th></tr><tr><td>활용 가능한 대형건축물 주변</td><td>건물 생활용수, 냉난방용수</td></tr><tr><td>산업단지</td><td>다용도 급수전 공급</td></tr><tr><td>하천 인근 (500m 이내)</td><td>하천유지용수 또는 조경용수 활용 후 하천유지용수로 이용</td></tr><tr><td>대규모개발지역</td><td>공사용수, 민방위급수시설</td></tr><tr><td>주거지역</td><td>단지 내 조경용수, 냉난방용수, 민방위급수시설</td></tr><tr><td>소방서 인근, 구청 인근</td><td>소방용수, 도로청소용수</td></tr></table>▸ 매뉴얼은 물순환정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드(홈페이지 접속 → 열린마당 → 자료실 →게시물 번호 9)</td><td>○사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토하도록 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>○지하수법 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 300㎥ 이상(건축물 1동의 경우 1일 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하여야 하며,
○위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함
※ 지하층 공사 완료 기준
▸ 지하철 역사, 터널, 전력구 및 통신구 : 유출지하수 배수를 위한 영구 집수정(물저장고) 공사 완료
▸ 건축물 : 지상 1층과 지하 전체 층의 바닥 슬래브 공사 완료
○따라서 해당 시설물 또는 건축물의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여야 함은 물론, 설계 단계에서부터 이용계획의 반영이 필요</td><td>○지하수법 제9조의2에 따라 지하시설물을 설치하여 1일 300㎥이상(건축물 1동의 경우 1일 30㎥이상) 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하겠으며, 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하도록 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
</table>

구분	협의의견	조치계획	비고
서울시 수변감성 도시과	[물놀이형 수경시설] ○「물환경보전법」 제61조의2(물놀이형 수경시설의 신고 및 관리)에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출할 것	○물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출하도록 하겠음	추후 반영
	[수변 활성화] ○해당 구역은 한강으로부터 약 100m 거리에 있어, 추후 한강과의 연계 가능성이 매우 높으므로, 이를 고려한 계획이 필요함 ① 추후 성원아파트, 대림아파트 재건축 시행시 한강 ~ 성원·대림 아파트 ~ 공공공지①을 잇는 한강 연결축(나들목 등) 설치가 가능하며 ② 해당 축에서 이촌1구역, 용산국제업무지구까지 연계되는 한강접근 보행동선을 조성할 수 있음 - 해당 한강 연결축이 원활하게 조성될 수 있도록, 공공공지의 조성계획에 대한 검토가 필요함	○공공공지는 기부채납하는 시설로 공공공지①(서울시)은 향후 용산국제업무지구 개발이 가시화되면 국제업무지구 지원시설 등 필요시설로 계획할 예정이며, 공공공지② 용산구에서 도입용도 및 활용계획을 제시 할 예정으로 향후 한강과의 연계 가능성이 매우 높은 지역으로 건축계획 수립시 보행동선을 고려하도록 하겠음	추후 반영
서울시 어르신 복지과	○이촌1구역 주택재건축정비사업의 기부채납시설(사회복지시설) 협의와 관련하여 우리시의 공공시설 운영계획(안)을 붙임과 같이 제출하고, 아울러 세부 운영계획 확정을 위하여 사업시행인가 전 공공기여 계획을 우리부서와 협의하여 주시기 바람 ※ 공공시설 운영계획 제출	○기부채납시설(사회복지시설)은 사업시행계획인가 전 세부 운영계획 확정을 위하여 사전에 협의하도록 하겠음	추후 반영 (첨부)

▌유관기관

구분	협의의견	조치계획	비고
중부수도 사업소	○향후 정비계획 확정 및 시공사 선정 등 사업 추진 시 상수도 시설물 처리방안(이설 및 폐전 등)에 대하여 우리 사업소와 반드시 사전 협의하여 주시기 바람	○사업계획승인시 상수도 시설물 처리방안(이설 및 폐전 등)에 대하여 사전에 협의하도록 하겠음	추후 반영

첨부. 사회복지시설 공공시설 운영계획(안)

공공시설 운영계획(시립이촌실버케어센터)

□ 시설개요

연번	운영주체	공공시설 종류	시설규모	추진근거	비고
1	복지실 어르신복지과	노유자시설 (노인복지시설)	연면적 5,000㎡ 이상	· 노인복지법 제4조 · 노인복지법 제38조	· 중장기(3~5년) · 위탁운영 · 신규 설치

□ 사업개요

ㅇ 사업목적

- 치매·중풍 등 돌봄이 필요한 어르신을 위한 공공 요양시설을 확충하여 부양가족 부담 경감 등 사회적 비용 감소 및 어르신 돌봄 서비스 질 향상

ㅇ 사업내용

- 대규모 개발예정지 공공기여 방안을 통한 노인복지시설 유치
- 가정적인 분위기 속 어르신 집중 케어를 위한 공공실버케어센터 확충

ㅇ 필요성

- 초고령화 사회에 따른 어르신 인구 급증 및 치매환자 증가 등으로 요양시설의 수요가 지속적으로 확대되고 있으나 서울시는 요양시설 수요대비 시설 이용 충족률이 매우 저조한 실정임 ※ '25년 시설이용 충족률 : 66.2%

  ▸ 충족률=[요양시설 정원(17,321명)÷장기요양급여수급자(26,143명)]×100

- 시설입소 대상 어르신 '22년 24천명→'30년 32천명(8천명 증가 예상)
- 현재 공공요양시설은 입소대기자가 매우 많아, 요양시설 확충시급

추진근거(법적근거, 관련방침, 시장요청사항, 시정4개년계획 등)

❖ 법적근거 : 노인복지법 제4조 및 제35조(노인의료복지시설의 설치)
❖ 관련근거 : 민선8기 시장 공약사항
《공약사항 9-9》 생활속 어르신복지시설 확대 (노인요양시설 확충)
❖ 관련근거 : 현정부 120대 국정과제에 포함
《45. 100세 시대 일자리·건강·돌봄 체계강화》
ㅇ (장기요양) 지역사회 계속 거주 지원 방향으로 서비스 강화 및 질 제고
- 장기요양서비스 질 향상을 위한 공립요양시설 확충, 시설 환경개선 병행

□ 세부 시설계획(안)

ㅇ 입지적 고려사항

- 입지적 특성
  - ▸노인요양 시설임을 감안 소음이 적고 조망이 좋은 한적한 위치
- 배치 및 층별 특성
  - ▸일조 통풍이 잘되는 남향 배치 적정, 가정적인 분위기로 가능한 단독 공간구성 요망(복합시설 건립 시 출·입 시설 분리 설치 필요)

ㅇ 시설규모

- 소요규모: 연면적 5,000㎡ 이상(정원 95~100명 이상)
- 건축물 공간 개요(예시)

구분	연면적(㎡)	용도 및 면적
계	8,800	
지하2층~지하1층	각층 780	기계실, 전기실, 주차장 등
지상1층	780	사무실, 식당, 세탁실 등
지상2~8층	각층 780	치매전담실, 침실, 공용욕실, 재활치료실 등

※ 개별 건축물 전체 활용 필요, 세부운영계획 확정을 위해 사업시행인가 전 협의 필요

첨부6

2026년 제7차 도시계획위원회
신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회
심의의견 및 조치계획

이촌1 주택재건축 정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정
2026년 제7차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등
수권분과위원회 심의의견 및 조치계획

[심의일자 : 2026.05.14.]

2026. 07

이촌동제1구역 주택재건축정비사업 조합설립추진위원회

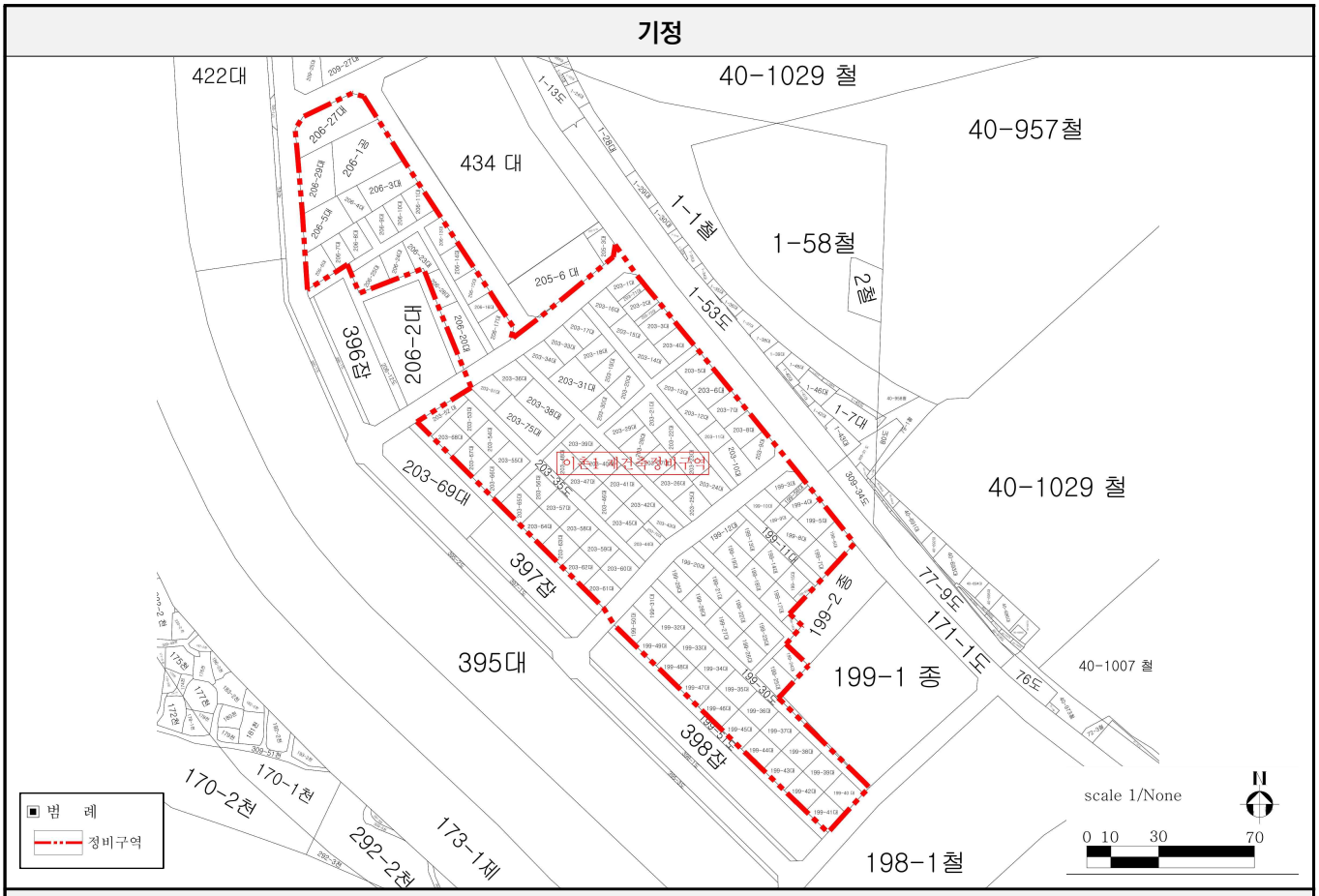
이촌1 주택재건축 정비사업 2026년 제7차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의의견 및 조치계획

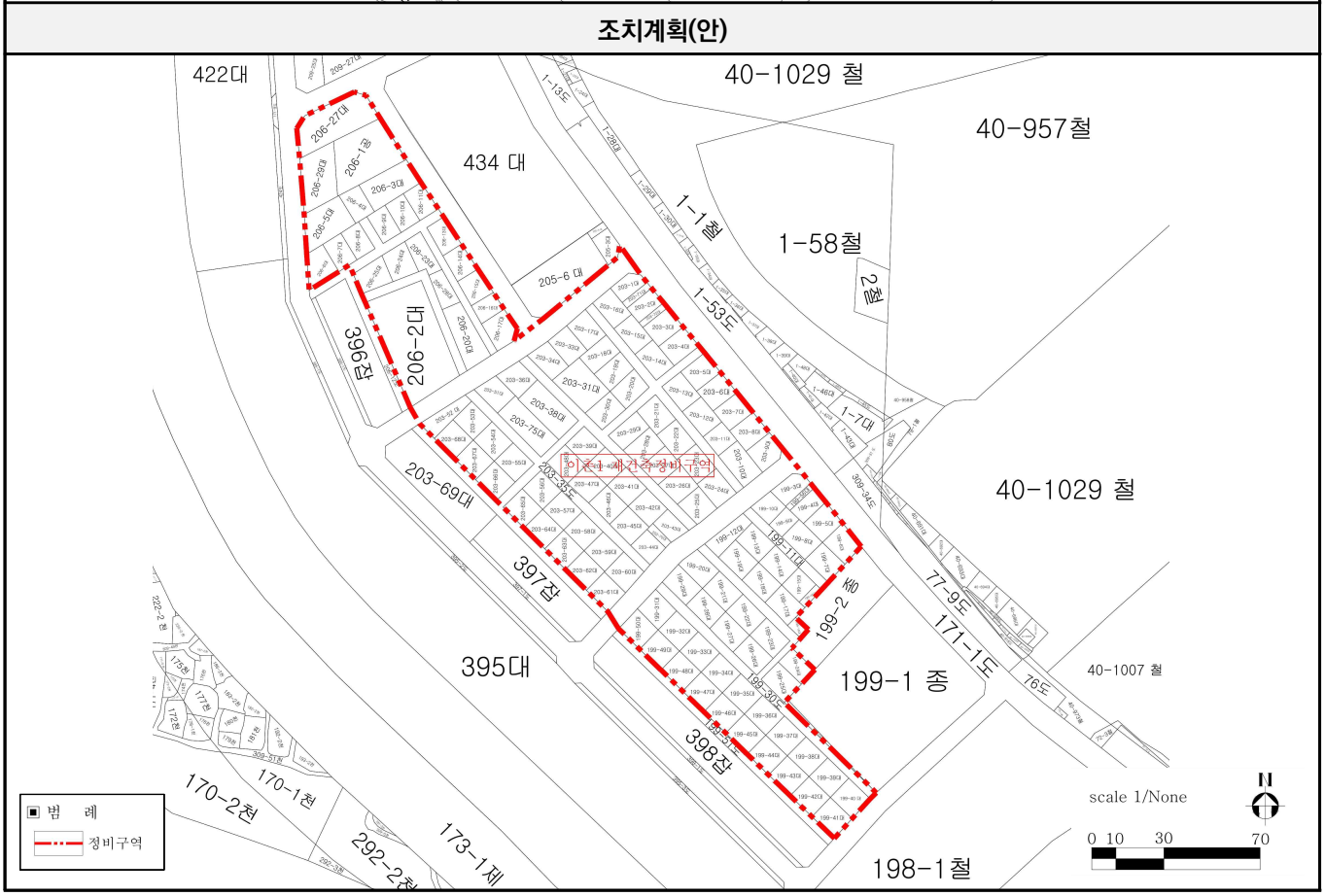
▮심의결과 : 수정가결

구분	심의의견	조치계획	비고
수정사항	○건폐율 계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	○건폐율 계획은 반영하였음 ※ 건폐율 : 획지1(25%이하), 획지2(57%이하)	반영
	○구역면적, 획지면적, 용적률 계획, 교통처리계획, 공공기여계획 및 순부담 면적은 주관부서 수정가결 요청(안) 반영	○구역면적, 획지면적, 용적률 계획, 교통처리계획, 공공기여계획 및 순부담 면적은 주관부서 수정가결 요청(안)을 반영하였음	반영
	-공공청사 기부채납 계획 부지는 인접 공공청사와 통합개발계획 검토가 필요하므로 기존 동주민센터를 포함하여 구역계 확대 필요(증 1,569.6㎡)	-기존 동주민센터를 포함하여 구역계를 확대하였음 ※ 구역면적 : 23,543.8㎡→25,113.4㎡(증 1,569.6㎡)	반영 (첨부1)
	-단지 내 계획중인 보차혼용통로는 용산국제업무지구 광역교통계획 등을 고려할 때 통과도로로서의 필요성이 적으므로 보차혼용통로 대신 단지 내 도로로 계획	-단지 내 보차혼용통로는 단지 내 도로로 계획하였음	반영 (첨부2)
	-공공기여 계획상 공공청사 부지는 토지만 기부채납하고, 이촌로18길 도로는 보도 확보 등을 위하여 4m 확폭하는 것으로 기부채납 계획 변경 (이촌로18길 도로 8m→12m, 4m 확폭)	-공공청사 부지는 토지만 기부채납하고, 이촌로18길 도로는 보도 확보 등을 위하여 4m 확폭하였음 ※ 이촌로18길 도로 : 8m→12m(4m 확폭)	반영 (첨부2)
	-대상지 남측 차도형 전면공지 계획 삭제(기존 현황 도로 선형 유지)	-대상지 남측 차도형 전면공지는 계획에서 삭제하였음	반영 (첨부2)
조건사항	○건축배치 시 장방형 배치에 따른 장벽감 완화를 위하여 주동 수 확대 및 세대 조합 축소 등 주변 경관을 고려하여 주호 및 주동 계획을 면밀히 재검토 할 것	○장방형 배치에 따른 장벽감 완화를 위하여 주동 수 확대 및 세대 조합 축소 등 주변 경관을 고려하여 주호 및 주동 계획을 건축심의시 면밀히 재검토 하도록 하겠음	추후 반영
	○허용용적률 인센티브 항목 중 열린단지는 대상지 경계부 현황 및 계획 실효성을 고려하여 삭제 검토	○허용용적률 인센티브 항목은 실효성을 고려하여 재검토 하였음	반영 (첨부3)
	○대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 정비사업통함심의 또는 사업시행계획인가 시 공공기여계획에 반영할 것	○대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 정비사업통함심의 또는 사업시행계획인가 시 공공	추후 반영

첨부1. 구역계 확대

- 기존 동주민센터를 포함하여 구역계를 확대하였음 ※ 구역면적 : 23,543.8㎡→25,113.4㎡(증 1,569.6㎡)





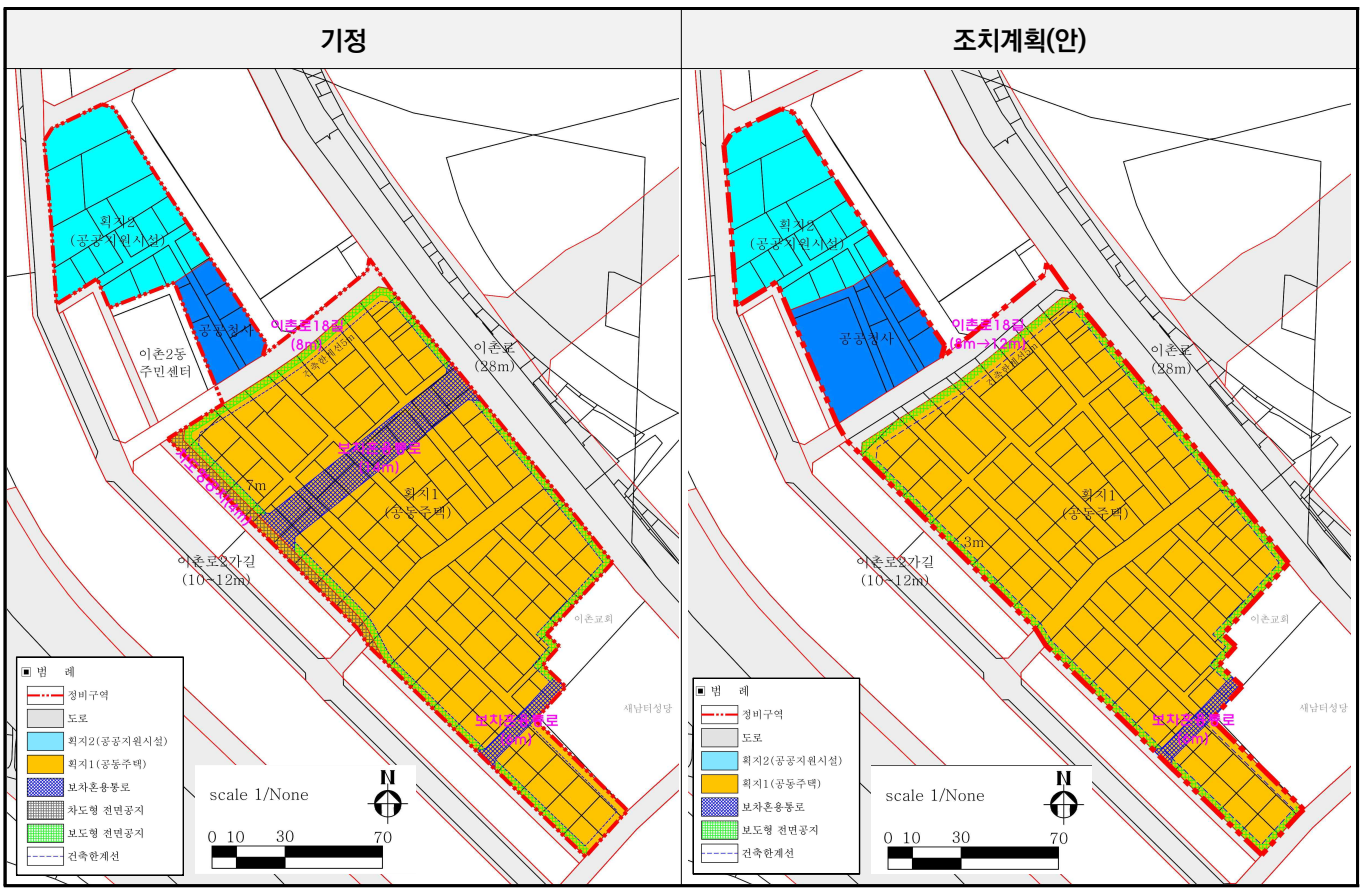
첨부2. 보차혼용통로 및 정비기반시설 등 변경

- 단지 내 보차혼용통로는 단지 내 도로로 계획하였음 ※ 이촌동교회 차량진출입을 위한 보차혼용통로(6m)는 유지하였음
- 공공청사 부지는 토지만 기부채납하고, 이촌로18길 도로는 보도 확보 등을 위하여 4m 확폭하였음
  ※ 이촌로18길 도로 : 8m→12m(4m 확폭)
- 대상지 남측 차도형 전면공지(4m)는 계획에서 삭제하였음

▌토지이용계획(안)

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		23,543.8	증) 1,569.6	25,113.4	100.0	-
정비 기반시설 등	소계	1,686.4	증) 2,021.9	3,708.3	14.8	-
	도로	687.5	증) 668.9	1,356.4	5.4	-
	공공청사	998.9	증) 1,353.0	2,351.9	9.4	-
획지	소계	21,857.4	감) 452.3	21,405.1	85.2	-
	획지1	18,288.5	감) 452.3	17,836.2	71.0	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	3,568.9	-	3,568.9	14.2	공공지원시설(서울시)

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음



▌공공시설 부담기준

용도지역		면적(㎡)		순부담기준		순부담 계획(㎡)	비고
기정	변경	면적	완화면적	비율(%)	면적(㎡)		
계		25,113.4	17,836.2	20.00이상	3,567.24이상	6,894.7 (38.6%)	-
제1종일반	준주거지역	548.4	548.4	-	-		기부채납 부지 종상향으로 부담률 제외
제2종(7층)	제2종(7층)	216.7	-	-			용도지역 유지
	준주거지역	1,352.9	1,352.9	-			기부채납 부지 종상향으로 부담률 제외
제2종일반	제2종일반	1,139.7	-	-	-		용도지역 유지
	준주거지역	4,019.5	4,019.5	-	-		기부채납 부지 종상향으로 부담률 제외
		17,836.2	17,836.2	20.00이상	3,567.24이상		-

▌공공시설 부담계획

구분			면적(㎡)			
			제2종(7층)	제2종일반	준주거지역	비고
정비 기반 시설	①토지	도로	216.7	1,139.7	-	-
	② 건축물(환산부지면적)	-	-	-	-	-
	③ 무상양도 대상 국·공유지		216.7	687.5	4,537.6	-
	A 합계 (①+②-③)		-	452.2	-4,537.6	4,085.4㎡ 유상매입
기반 시설	④토지 (대지지분 포함)	공공지원시설(서울시)	-	-	3,568.9	-
		공공청사(용산구)	-	-	1,263.0	
	⑤건축물 (환산부지면적)	공공지원시설(서울시)	-	-	2,062.8	-
		공공청사(용산구)	-	-	-	-
	B 합계 (④+⑤)		-	-	6,894.7	-
C 현금			-	-	-	-
[A가 0보다 큰 경우] 순부담 면적 (A+B+C)					-	-
[A가 0보다 작은 경우] 순부담 면적 (B+C)					6,894.7	38.6%계획 (기준 20%이상)

▌상한용적률 계획

<table>
<tr><td>구분</td><td colspan="10">산정내용</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토지
이용
계획</td><td rowspan="3">계
(구역면적)</td><td rowspan="3">획지1
(공동주택)</td><td rowspan="2">새로 설치하는
정비기반시설</td><td rowspan="3">새로
설치하는
정비기반
시설 내
국·공유지</td><td rowspan="3">대지 내
용도폐지
되는 기존
기반시설
국·공유지</td><td colspan="5">건축물 기부채납</td></tr>
<tr><td rowspan="2">계</td><td colspan="2">공공지원시설
(서울시)</td><td colspan="2">공공청사
(용산구)</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>대지</td><td>환산면적</td><td>대지</td><td>환산면적</td></tr>
<tr><td>25,113.4</td><td>17,836.2</td><td>1,356.4</td><td>1,519.5</td><td>3,922.3</td><td>6,894.7</td><td>3,568.9</td><td>2,062.8</td><td>1,263.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="10">• 순부담 면적 = (새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지) + 건축물 기부채납
= (1,356.4㎡-1,519.5㎡-3,922.3㎡) = -4,085.4㎡(유상매입) ※ 도시정비법 제97조 적용
• 건축물 기부채납 면적 = 6,894.7㎡(종상향 면적 대비 38.6%)</td></tr>
<tr><td>(기준)
허용
용적률</td><td colspan="10">• 기준용적률 : 190.0%, 허용용적률 : 210.0%
※ 허용용적률 = 기준용적률(190.0%) + 인센티브로 제공되는 용적률(20.0%) = 210.0%
<table>
<tr><th>구분</th><th>허용용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>합계</td><td>20%</td><td>최대 20%</td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>3%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>우수디자인 및 장수명주택</td><td>10%</td><td>장수명주택 우수등급</td></tr>
<tr><td>돌봄시설</td><td>5%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>세입자 주거대책</td><td>2%</td><td>단독주택재건축 세입자 대책 반영</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="10">• (기준)허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물 × 0.7 × α현금)
= 210% × (1 + 1.3 × 1 × 0.2709 + 0.7 × 0.1157 + 0.7 × 0)
= 300.96% ≒ 300.0%이하</td></tr>
<tr><td>α토지
(1.3)</td><td colspan="10">• 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
= (3,568.9㎡ + 1,263.0㎡) ÷ 17,836.2㎡
= 0.2709</td></tr>
<tr><td>α건축물
(0.7)</td><td colspan="10">• 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
= 2,062.8㎡ ÷ 17,836.2㎡
= 0.1157</td></tr>
<tr><td>α현금
(0.7)</td><td colspan="10">• 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
= 해당사항 없음</td></tr>
<tr><td>가중치</td><td colspan="10">• 사업부지의 용적률에 대한 공공시설 등 제공 부지의 비율의 비율
= 210% ÷ 210% = 1</td></tr>
</table>

첨부3. 허용용적률 재검토

- 허용용적률 인센티브 항목은 실효성을 고려하여 재검토 하였음

구분		인센티브 항목	인센티브 (최대20%)	적용 용적률
보행중심 생활공간 조성	공공 보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권*등 설정) -기준용적률×(조성면적/대지면적)×α ※ α=10이하 *지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정) ⇒ 190%×(280.3㎡÷17,836.2㎡)×1=3%	10%이내	3%
세대 맞춤형 생활환경 개선	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) -기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)×α ※ α=0.10이하 ⇒ 190%×(670.0㎡÷2,518.8㎡)×0.1=5.1%	5%이내	5%
친환경 친화 안전한 주거지 조성	우수디자인 + 장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 -서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%) ⇒ 우수디자인 및 장수명주택 인증 우수등급 적용 = 10%	15%이내	10%
단독주택 재건축	세입자 주거대책	• 단독주택 재건축 세입자 주거대책(손실보상 규모검토) -사업시행계획인가시 인센티브 항목 확정 및 인가조건을 부여받고 관리처분계획 인가시 손실보상 대상 및 비용을 확정	10%이내	2%
합계			-	20%

※ 허용용적률 인센티브 항목은 건축심의 등에 따라 변경될 수 있음

허용용적률 관련 도면

