서울특별시 용산구 공고
제2026 - 호
(2026.08. .)

# 서빙고아파트지구 지구단위계획(세부개발계획) 및 한강맨션아파트 주택재건축 정비계획 결정(변경)안

2026. 8.

용 산 구

# 목 차


Ⅰ. 한강맨션아파트 정비계획 변경 신청서

1. 계획의 개요 ····· 1
2. 현황분석 ····· 5
3. 계획의 기본구상 ····· 21
4. 부분별 정비계획 ····· 23

Ⅱ. 서빙고아파트 지구단위계획 결정(변경)조서

Ⅲ. 관 련 도 면

Ⅳ. 토지 및 건축물조서

Ⅴ. 기초 조사·확인 내역서

Ⅵ. 추정 분담금 산출근거 및 세대유형별 분담금 추산액

Ⅶ. 환경성 검토서

Ⅷ. 교통성 검토서

Ⅸ. 경관성 검토서

# I

# 한강맨션아파트 정비계획 변경 신청서

# 1 계획의 개요

## 1. 계획의 배경 및 목적

### 계획의 배경

■ 대상지는 1970년대 초반 주택공급 및 주거안정화 대책의 일환으로 한강 북측 매립지에 대한주택공사가 건설한 아파트로, 최초의 입식구조 및 중앙식 중온수공급 보일러 설치, 모델하우스 설치 등 우리나라 공동주택 단지계획에 선구자적 역할을 담당하였으나, 1971년 준공 후 약 45년이 경과한 현재 지반침하로 인한 균열 및 노후화된 상·하수도관으로 인한 공급처리 문제 등이 발생, 노후·불량화에 따른 주거환경에 영향이 있어 단지와 기반시설에 대한 정비가 시급하여
2018년 서빙고아파트지구 개발기본계획을 바탕으로 정비계획 수립 및 정비구역을 지정, 재건축 정비사업을 추진중에 있음

■ 서울시 도시기본계획(2040 서울플랜) 스카이라인 관리기준 개편으로 유연한 높이계획이 가능해 짐에 따라 건축배치 · 최고높이 변경 등 정비계획 변경을 통하여, 노후된 주거환경 개선 및 한강변 다채로운 스카이라인 계획으로 상징적 · 개방적 도시경관 창출을 위한 정비계획안을 마련하고자 함

### 계획의 목적

■ 한강변 입지특성을 반영, 광역적 도시경관을 고려한 공간계획 수립

■ 주민간의 이해관계 및 주변지역과의 조화를 고려한 정비계획 마련, 합리적인 정비사업 추진

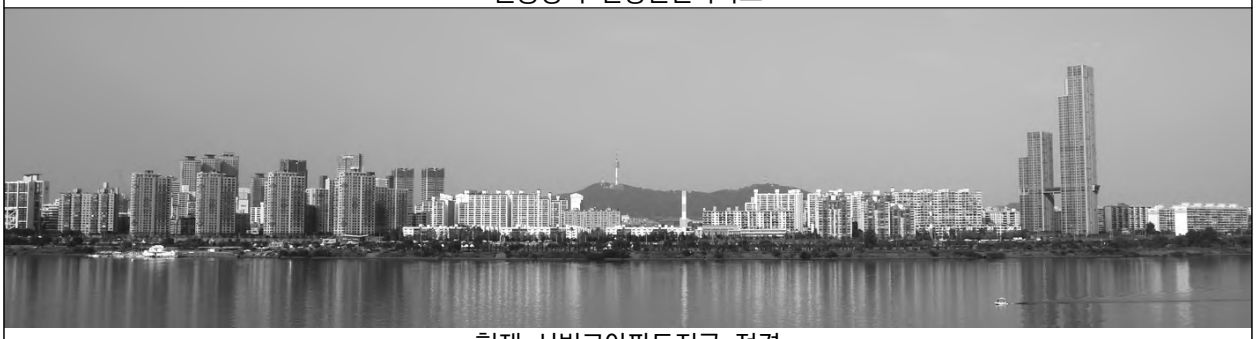
■ 노후 불량 건축물의 효율적인 개량과 기반시설 확충으로 도시환경개선 및 주거생활의 질 향상

■ 주변지역 녹지네트워크와 연계한 오픈스페이스 및 공공시설 계획으로 쾌적한 공간 창출

■ 합리적인 토지이용 및 주거기능 회복을 통한 도시전체의 균형개발 기여



준공당시 한강맨션아파트



현재 서빙고아파트지구 전경

# 2. 계획의 범위

## 가. 공간적 범위

■ 위 치 : 서울시 용산구 이촌동 300-25번지 일원, 한강맨션아파트

■ 면 적 : 84,262.1㎡

## 나. 시간적 범위

■ 기준년도 : 2023년 / 목표년도 : 2029년

▮ 위치도



# 3. 계획의 수립절차 및 추진현황

## 가. 재건축정비사업 정비구역 및 정비계획 수립(변경) 절차

| | | |
|---|---|---|
| **기초조사 · 주민제안 (사업시행자)** | • 주민 또는 산업의 현황<br>• 토지 및 건축물의 이용 현황 등 | (령 제7조 2항)<br>(법 제14조, 조례 제10조) |
| **정비계획(변경안) 입안 (구청장)** | • 도시계획시설 계획<br>• 건축물에 관한 계획 등 | (법 제14조, 조례 제10조) |
| **관계부서 협의** | | |
| **주민공람 · 공고 / 주민설명회 (구청장)** | • 구 공보에 공고<br>• 30일 이상 | (법 제15조 1항 및<br>동법시행령 제13조 1항) |
| **구의회 의견청취** | | (법 제15조 2항) |
| **정비구역 지정(변경) 신청 (구청장→시장)** | • 정비계획(안) 첨부 | |
| **서울시 도시계획위원회 심의** | | (법 제16조 1항) |
| **정비구역 · 정비계획 결정(변경) 고시 (시장)** | • 지형도면 고시 포함 | (법 제16조 2항) |

※「도시정비법」 부칙 〈제6852호, 2002.12.30.〉 (제5조 ③「국토계획법」에 의한 용도지구중 대통령령이 정하는 용도지구 및 「주택건설촉진법」의 종전 규정에 의하여 재건축을 추진하고자 하는 구역으로서 「국토계획법」에 의하여 지구단위계획으로 결정된 구역은 이 법에 의한 주택재건축구역으로 보며, 「주택건설촉진법」 제20조의 규정에 의하여 수립된 아파트지구개발기본계획과 지구단위계획은 본칙 제4조의 규정에 의하여 수립된 정비계획으로 본다.

## 나. 추진경위

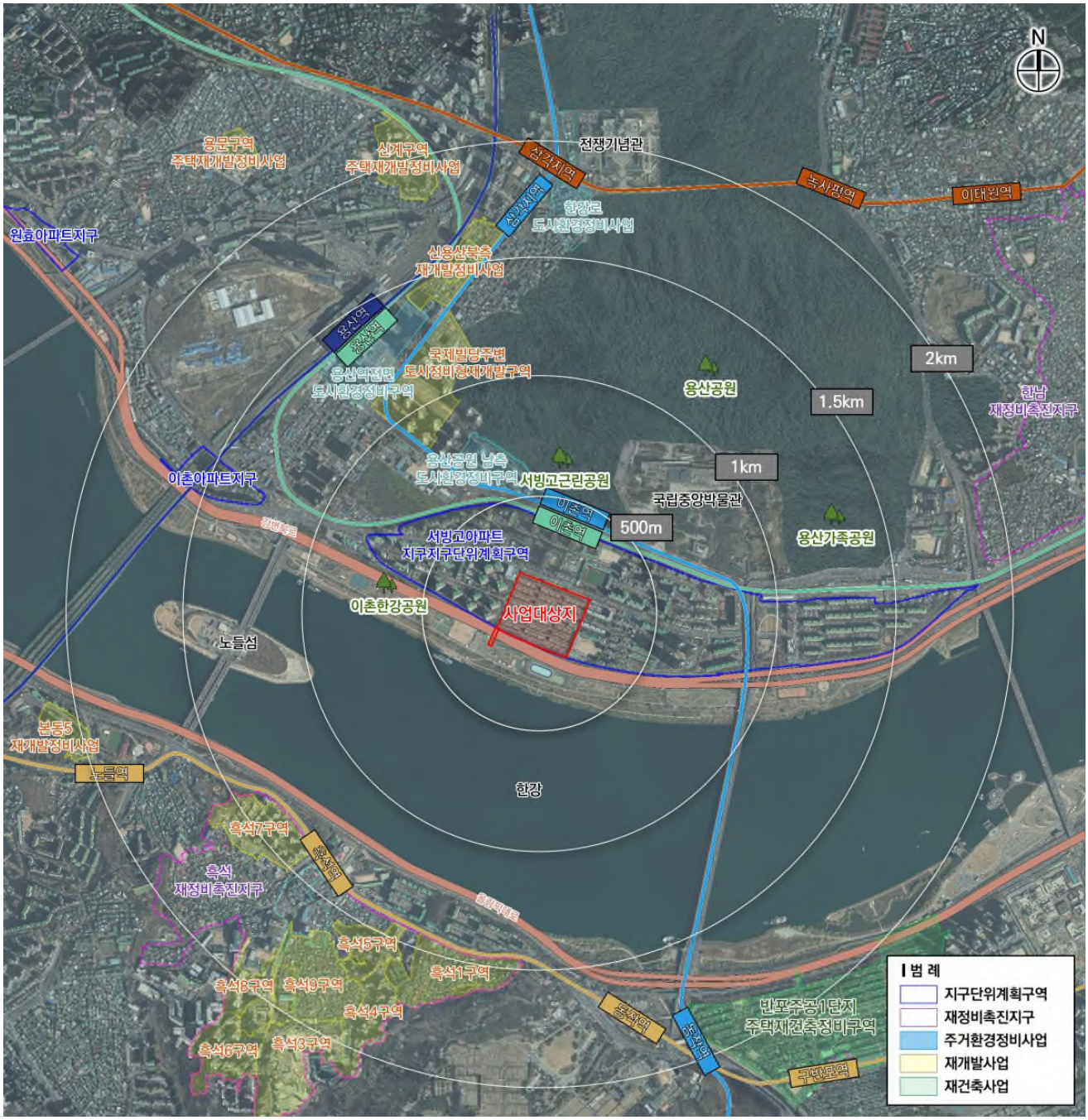
| | |
|---|---|
| 1976. 08. 21. | • **서빙고아파트지구 지정 (건설부고시 제131호)** |
| 2006. 03. 23. | • **서빙고아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경 (서울시고시 제2006-98호)** |
| 2015. 11. 09. | • 한강맨션 주택재건축 정비계획 변경 주민제안 (추진위원회→용산구) |
| 2017. 06. 05. | • 조합설립인가 |
| 2016. 12. ~ 2017. 12. | • 서울시 도시계획위원회 심의<br>- 2016년 제23차, 2017년 제14차 · 제21차 · 제23차 (수정가결) |
| 2018. 03. 15. | • **서빙고아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경 및 지형도면 고시** |
| 2018. 07. 02. | • **제16차 서울특별시 교통영향평가심의위원회 심의 (결과 : 수정의결)** |
| 2018. 09. 21. | • 서빙고아파트지구 개발기본계획 및 서빙고아파트지구 1주구 정비계획 변경(경미한 변경) 및 지형도면 고시 (용산구고시 제2018-118호) (교통영향평가 심의결과 반영 등) |
| 2018. 11. 27. | • 제23차 서울특별시 건축위원회 심의 (결과 : 조건부(보고)의결) |
| 2019. 09. 10. | • **제14차 서울특별시 건축위원회 심의 (결과 : 조건부의결)** |
| 2020. 09. 11. | • 서빙고아파트지구 개발기본계획 및 서빙고아파트지구 1주구 정비계획 변경(경미한 변경) 및 지형도면 고시 (용산구고시 제2020-163호) (측량성과 및 건축심의결과 반영 등) |
| 2021. 09. 24. | • **한강맨션 주택재건축정비사업 사업시행계획인가 고시 (용산구고시 제2021-188호)** |
| 2022. 12. 02. | • **한강맨션 주택재건축정비사업 관리처분계획인가 고시 (용산구고시 제2022-183호)** |
| 2023. 04. 11. | • **한강맨션 주택재건축 정비계획 변경(안) 주민제안 (조합 → 용산구)**<br>※ 조합 정기총회 의결 (2023.03.31, 정비계획 변경건 등) |
| 2023.04.27. ~ 05. | • 정비계획 변경안 관련부서 사전협의 (서울시 공동주택지원과 등 6개부서) |
| 2023. 06.~ 09.19. | • **한강맨션 주택재건축 정비계획 변경 공공건축가(MP) 선정 및 자문 진행**<br>※ 공공건축가(MP) 자문 총 10회 (서울시-용산구 합동회의(23.08.18) 포함) |
| 2023. 09. 07. | • 서빙고아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정 고시<br>※ 선제적 도시관리계획 수립을 위하여 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정 |
| 2023.11.07 ~ 12.29. | • 정비계획 변경안 관련부서 · 유관기관 협의 |
| 2024. 05. 01. | • **제6차 서울특별시 도시계획위원회 사전자문** |
| 2025. 05. 09. | • **서빙고아파트지구 지구단위계획(세부개발계획) 및 한강맨션아파트 주택재건축 정비계획 변경 공람공고** |
| 2026. 08. 00. | • **서빙고아파트지구 지구단위계획(세부개발계획) 및 한강맨션아파트 주택재건축 정비계획 변경 재공람공고** |

# 2 현황 분석

## 1. 주변지역 현황

- 한강변 이촌동 일원 서빙고아파트지구 내 위치하며, 이촌로 남측에 위치한 공동주택 단지로, 구역 북측으로 지하철4호선 · 경의중앙선 이촌역과 인접하고 남측으로는 강변북로에 인접하여 접근성이 양호함
- 대상지 남측으로 이촌한강공원에 접하며 북측으로는 국립중앙박물관, 용산공원에 인접하여 주변에 쾌적한 녹지공간이 형성되어 있음
- 용산역 주변으로 도시정비형 재개발사업 등을 통한 초고층 주거복합 단지가 형성되어 있으며, 아파트지구 내 단지들도 재건축연한 도래로 재건축 정비사업, 리모델링 등 주거환경 정비가 활발하게 진행되고 있음

### ▮ 입지현황도



# 2. 정비사업구역 현황

## 가. 구역 일반현황 총괄표

| | 용도지역 | 용도지구 | 도시계획시설 | | 기 타 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 종 류 | 규 모 | 종 류 | 규 모 |
| 도시관리계획사항 | 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역, 자연녹지지역 | - | 도 로 | 대로3류 (B=20~25, L=1,548m)<br>중로2류 (B=15~19m, L=335m)<br>중로3류 (B=14.5m, L=60m) | - | - |
| | | | 공 원 | 소공원 (4,960.0㎡)<br>(한강맨션정비구역 4,505.4㎡,<br>한강삼익정비구역 454.6㎡) | | |
| | | | 공공청사 | 공공청사 (1,000㎡) | | |

| | 구 분 | 계 | 사유지 | 국·공유지(관리청별) | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 계 | 국유지 | 서울특별시 | |
| 토지현황 | 면적(㎡) | 84,262.1 | 77,032.6 | 7,229.5 | 7,217.5 | 12.0 | - |
| | 필지수 | 152 | 121 | 31 | 30 | 1 | |

| | 구 분 | 계 | 허가유무 | | 용도별 허가유무 | | | | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 유허가 | 무허가 | 주거용 | | | 비주거용 | | | |
| | | | | | 소계 | 유허가 | 무허가 | 소계 | 유허가 | 무허가 | |
| 건축물현황 | 동수 | 24 | 24 | - | 23 | 23 | - | 1 | 1 | - | - |
| | 호수 | 141 | 141 | | 140 | 140 | - | 1 | 1 | - | |

| | 거주가구[1] | | | 거주인구[1] | | | 권리자(토지등 소유자)[2] | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 계 | 가옥주 | 세입자 | 계 | 가옥주 | 세입자 | 계 | 토지·건축물 소유자 | 토지 소유자 | 건축물 소유자 | 지상권자 |
| 거주자 및 권리자 현황 | 660 | 289 | 371 | 1,301 | 570 | 731 | 710 | 698 | 12 | - | - |

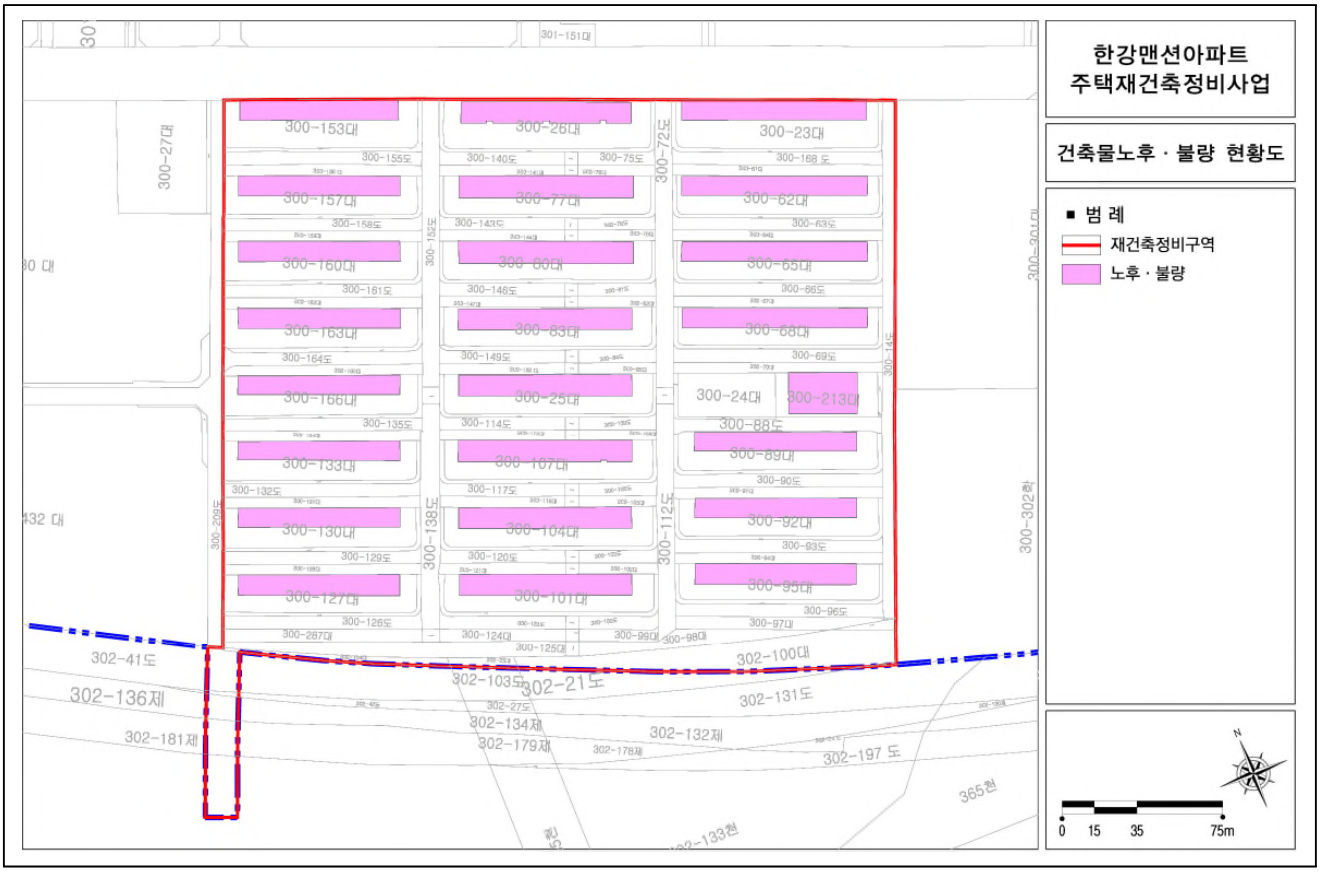
※1. 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수를 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택 및 다가구주택의 1세대에 여러세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성
(인구수 : 2025년 용산구 통계연보 세대당인구 1.97인 적용)
2. 토지등소유자수는 한강맨션아파트 소유자 및 국공유지, 잔여지 소유자를 포함

## 나. 구역지정 요건 현황

### 1) 건축물의 노후·불량 현황

| 구분 | | 노후·불량비율(%) (노후·불량동수/총동수) | 노후·불량 등의 유형 〈안전진단에 의한 경우〉 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 계 | 구조상 불량동수 | 건축설비상 불량동수 | 기 타 |
| 구조별 | 합 계 | 100.0% | - | 24 | - | - |
| | 철근·철골·철골철근콘크리트 및 강구조 | 100.0% | - | 24 | - | - |
| | 기타구조 (벽돌, 블록, 목조 등) | - | - | - | - | - |
| 존치기간별 | 합 계 | 100.0% | - | 24 | - | - |
| | 10년 미만 | - | - | - | - | - |
| | 10 ~ 19년 | - | - | - | - | - |
| | 20 ~ 29년 | - | - | - | - | - |
| | 30 ~ 39년 | - | - | - | - | - |
| | 40년 이상 | 100.0% | - | 24 | - | - |
| 허가별 | 합 계 | 100.0% | - | 24 | - | - |
| | 유허가 | 100.0% | - | 24 | - | - |
| | 무허가 | - | - | - | - | - |

▌ 건축물 노후불량 현황도

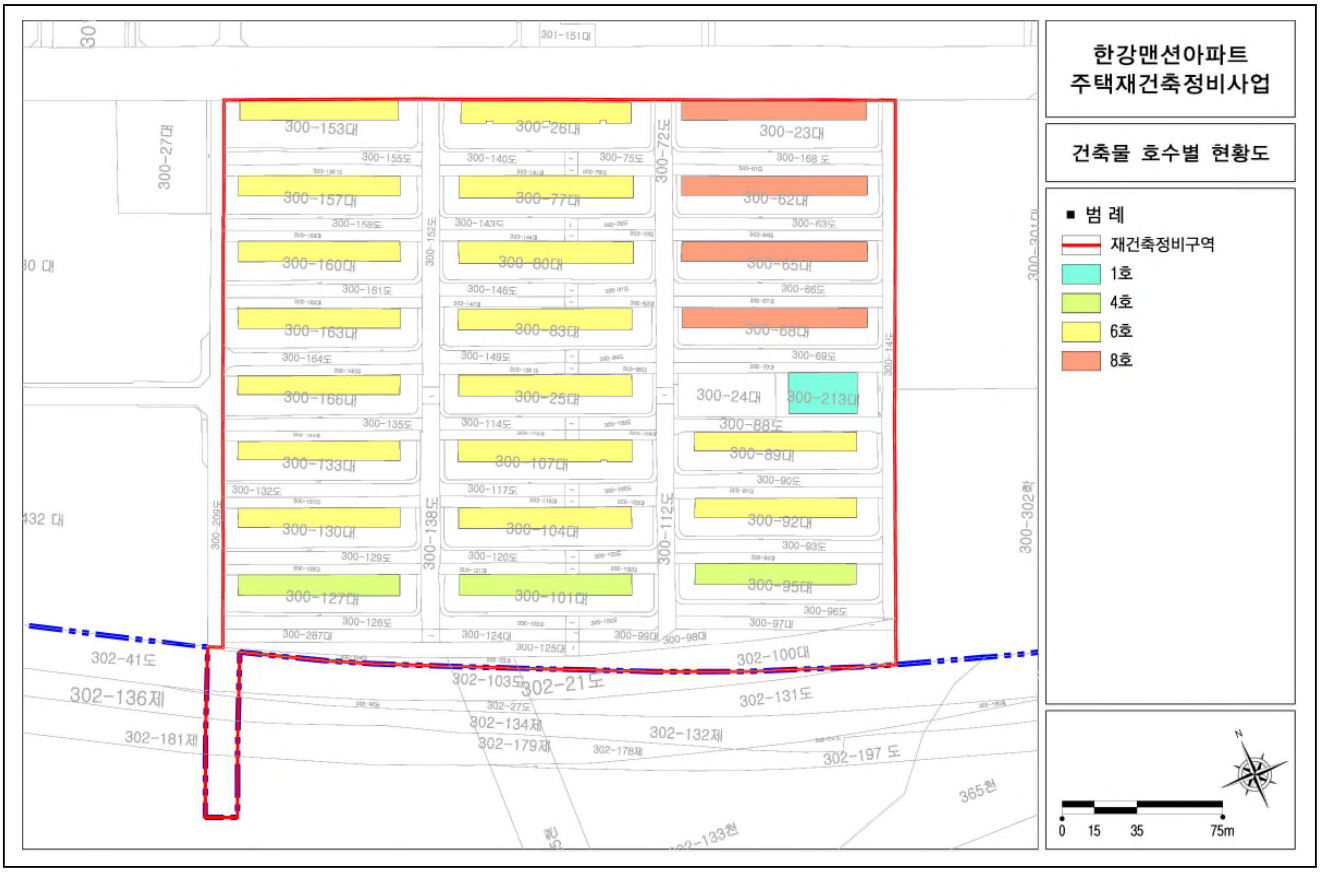


## 2) 호수밀도 현황

| 호수밀도 (호수/ha) | 구역면적 (㎡) | 건축물 호수 | | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 계 | 단독주택 | 공동주택 | 기타건축물 | |
| 16.7 | 84,262.1 | 141 | - | 141 | - | - |

※ 공동주택은 건축물대장 기준으로 세대수가 가장 많은 층의 1세대를 1호로 산정
※ 비주거 건축물은 건축면적당 90㎡를 1호로산정하며 소수점 이하는 절사하여 산정

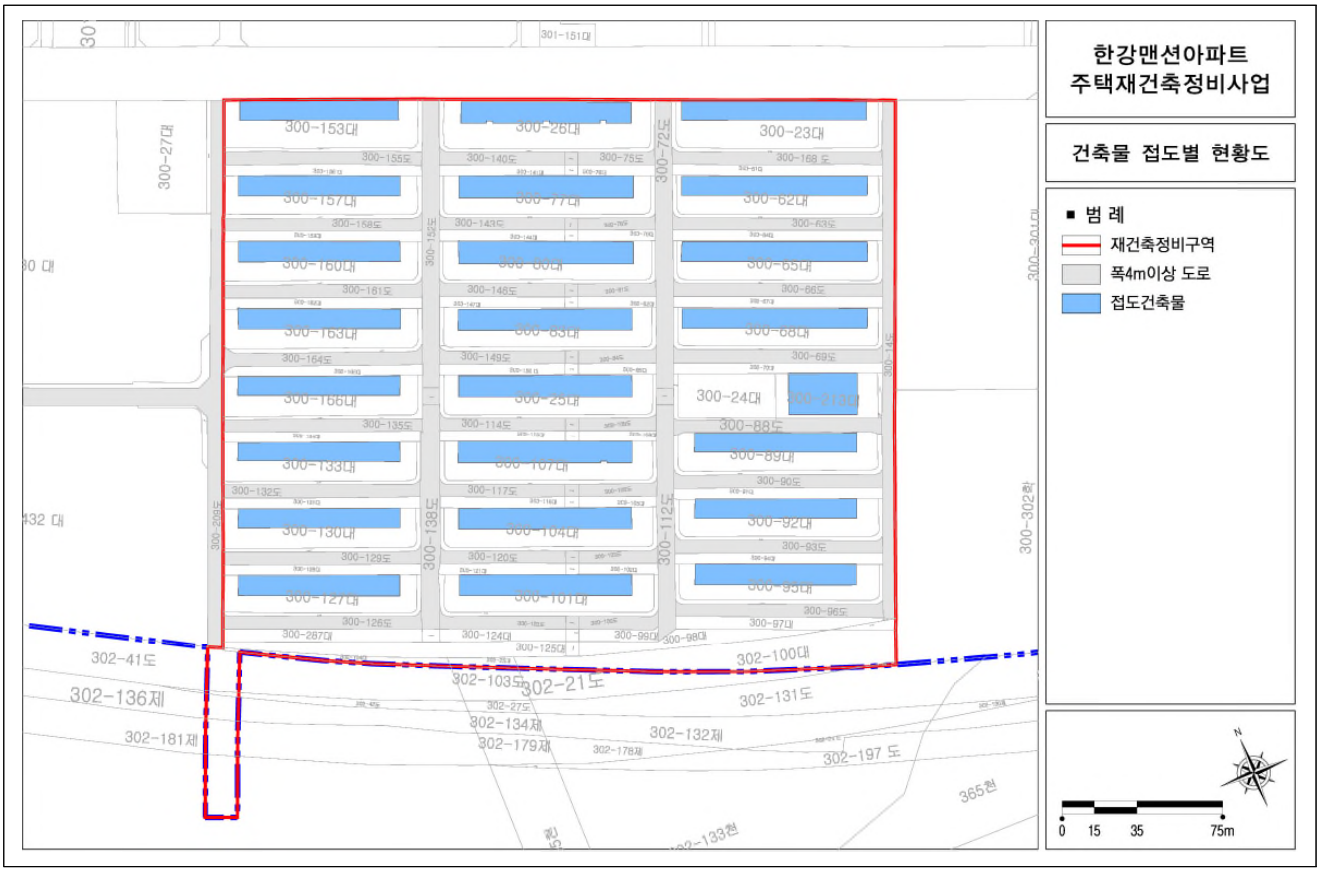
### ▮ 건축물호수별 현황도




## 3) 주택접도율 현황

| 접도율(%) | 정비구역내 건축물 총수 | 폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수 | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 100% | 24동 | 24동 | - |

▌ 건축물 접도별 현황도




## 4) 과소필지 현황

| 구 분 | 구역안의 대상 총토지 | | 과소필지(90㎡미만) | | 과소필지 비율 (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| | 필지수 | 면적(㎡) | 필지수 | 면적(㎡) | |
| 합 계 | 152 | 84,262.1 | 26 | 955.1 | 17.1 |

# 3. 상위 및 관련계획 검토

## 가. 2040 서울도시기본계획 (2040 서울플랜)

### 1) 미래상

■ “살기 좋은 나의서울, 세계속에 모두의 서울”

■ 2040 서울시 도시기본계획 : 미래상 – ‘살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울’

| 서울도시기본계획 7대 목표 | |
|---|---|
| 어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질” | 걸어서 누리는 다양한 일상 ‘보행일상권 조성’ |
| | 수변 공간의 잠재력 발굴 ‘수변중심 공간 재편’ |
| | 새로운 도시공간의 창출 ‘기반시설 입체화’ |
| 서울의 성장 견인 “도시경쟁력” | 미래성장거점 육성·연계 ‘중심지 기능 혁신’ |
| | 기술발전에 선제적 대응 ‘미래교통 인프라 구축’ |
| 대전환시대 미래 서울의 “가치와 방향” | 미래위기를 준비하는 ‘탄소중립 안전도시 구축’ |
| | 도시의 다양한 모습 구현 ‘도시계획 대전환’ |

중심지 체계 : 3도심 · 7광역중심 · 12지역중심

광역중심 특성· 육성방향

- 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원, 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도
- 용산: 3도심과 용산간 대중교통 연결체계개선 및 국제 ·광역접근성 강화




7개 광역 중심 중 용산 광역중심 해당

■ 도심권 발전방향 및 계획과제

용산 광역중심, 교통망과 다양한 기능이 집결한 새로운 국가상징거점으로 육성




| | |
|---|---|
| 도시공간 | • 3도심과 용산 간 대중교통연결체계를 개선하고 국제·광역 접근성을 강화<br>• 업무·주거 ·문화 ·여가 등이 공존하는 복합기능지역으로 조성하여 국제업무중심지로 육성<br>• 신규 역세권을 중심으로 새로운중심지육성 |
| 주거환경 | • 서울도심의 정주성강화를 위한 다양한 주거유형 공급 추진<br>• 노후환경 개선을 위한 공공지원 강화 및 규제완화<br>• 역사적 특성 보전과 지역특성을 고려한 기능 강화 |
| 기반시설 | • 지역 단절 해소를 위한 도로·철도 등 기반시설에 대한 입체복합화 검토<br>• 교통체계전환을 위한 친환경 교통 인프라 구축 및 제도개선<br>• 도심권 생활물류시설 확충 |
| 공원녹지 | • 녹지생태공간이 가득한 경쟁력 있는 복합도심으로 구축<br>• 용산공원의 정체성·역사성 ·상징성회복을 위한 종합계획 및 관리방안 수립 |
| 지역특화 | • 경제·역사 ·문화도심으로서 서울도심의 기능과 특성 강화<br>• 지역 정체성 유지 및 청와대 인근 상권 활성화 · 녹지 활용 |

■ 6대 공간계획 및 용산 주변 계획과제

## 국제경쟁 혁신축 활성화, 복합기능 지역으로 조성하여 국제업무중심지 육성

**6대 공간계획**

① '보행 일상권' 도입
② 수변 중심 공간 재편
③ 중심지 기능 강화로 도시경쟁력 강화
④ 다양한 도시모습, 도시계획 대전환
⑤ 지상철도 지하화
⑥ 미래교통 인프라 확충

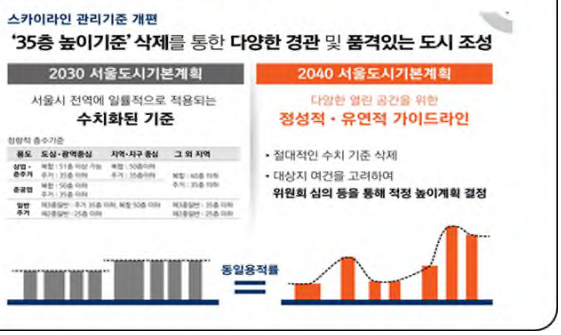
**③ 중심지 기능 강화로 도시경쟁력 강화**

- 중심지체계 유지(3도심·7광역중심·12지역중심), 도심 기능 고도화
- 19개 중심지(7광역중심 12지역중심)를 산업과 연계 · 집중 육성, 2030플랜에서 제시한 4대 신성장혁신축의 활성화 거점 마련
  – 광화문~서울역~용산~여의도~영등포: 국제경쟁 혁신축




**④ 다양한 도시모습, 도시계획 대전환**

- 도시기능의 유연화, 도시공간과 토지의 융복합적·효율적 활용 도모 및 일률적·정량적 높이 기준 삭제
- 도시의 다양한 모습을 반영하기 위한 다기능 복합지역 조성 용도, 밀도, 건축물 형태 등 규제완화




## 나. 2030 서울생활권계획

■ 도심권 이촌·한강 지역생활권 계획과제

## 용산역 주변 및 한강대로변 주거환경 개선




**용산역 일원 여건변화를 고려한 정비사업 추진**

- 대규모 가용지, 한강대로변의 전략적 거점육성을 위한 기존 주거지 연계 및 비즈니스 종사자들을 고려한 주거복합기능 도입
- 정비창 부지 향후 개발을 고려한 주민중심의 도심형 주거단지 조성
- 한강, 남산, 용산공원을 연계한 녹지축 및 통경축 확보
- 노후 주거지 정비 및 주변지역과 상생하는 주거지 관리 및 주변지역의 개발을 고려한 방안 마련

**한강변 주변 주거지역 정비**

- 한강변 경관을 고려한 주거환경 관리
- 지역에 순응하는 다양한 주거유형 도입

**생활서비스시설 확충 및 기반시설 정비**

- 정비사업 등의 시행 시 지역에 필요한 생활서비스시설 우선 확충 및 기반시설 정비

### ■ 도심권 이촌·한강 지역생활권 (생활서비스 시설)

| 구분 | | 공원 | 주차장 | 도서관 | 노인여가 복지시설 | 청소년아동 복지시설 | 보육시설 | 공공 체육시설 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 정성 분석 | 주민의견 분석 | 주민요구 필요시설 (소규모) | 주민요구 필요시설 (중,소규모) | 주민요구 하위시설 | 주민요구 필요시설 (중,소규모) | 주민요구 하위시설 | 주민요구 하위시설 | 주민요구 필요시설 (중규모) |
| 정량 분석 | 보행이용 분석 | 서비스 소외지역 발생 | 서비스 소외지역 발생 | 서비스 소외지역 발생 | 서비스 소외지역 발생 | 서비스 소외지역 발생 | 서비스 소외지역 발생 | 서비스 소외지역 발생 |
| | 공급불균형 분석 | 부족 | 충분 | 부족 | 부족 | 부족 | 부족 | 충분 |

**분석 종합**

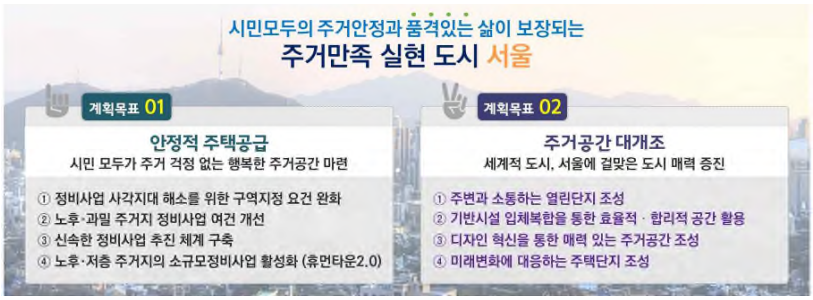
분석결과 (참고사항)

- 우선적 시설공급 고려 대상 : 공원, 노인여가복지시설
  (주민의견의 필요시설, 보행이용의소외지역발생, 공급불균형의부족시설에 모두 해당)
  - 공원 : 용산공원은 조성 중임에 따라 분석에 포함되지 않았음.
    용산공원 조성 후 공원서비스 부문이 향상될 것으로 예상되며, 기존 공원의 이용 및 활용 증대를 위한 공원 정비 등의 환경개선 검토
  - 노인여가복지시설 : 생활권에 전혀 존재하지 않고 있는 시설로, 향후 재건축 또는 재개발 정비사업의 공공기여시설로 신규 확보하는 방향으로 검토하고, 기존 공공시설의 복합화를 통한 확보방안 고려
- 주민요구 필요시설이면서 소외지역 발생 또는 공급불균형의 부족시설 : 주차장, 체육시설
  - 주차장/공공체육시설 : 서비스소외지역을 고려하여 주민이 체감할 수 있는 위치에 신설 또는 기존시설의 활용을 통한 확보 검토

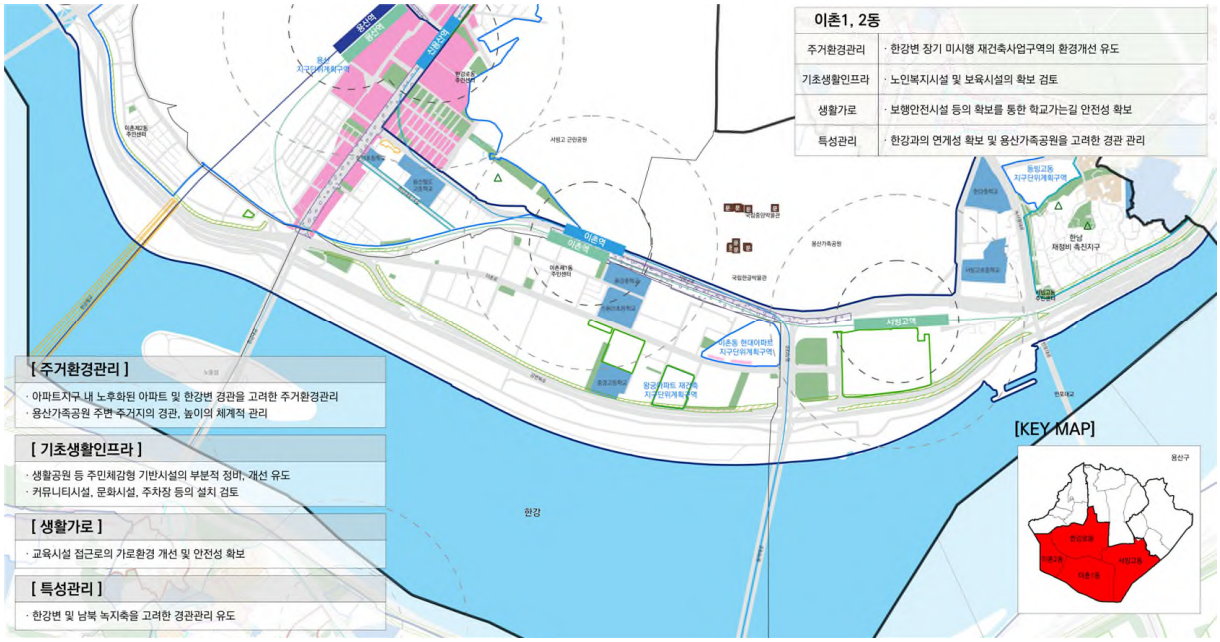
수요분석 — 주민의견 분석 : 주민참여단의 필요시설 요구사항 파악 / 보행이용 분석 : 보행거리 내 서비스 소외발생 여부파악 / 공급불균형 분석 : 서울시 공급 수준과 비교한 내비 부족 여부파악

## 다. 2030 도시·주거환경정비 기본계획

### ■ 비전 및 목표




### ■ 이촌 · 한강 주거생활권 관리방향



## 라. 서빙고아파트지구 개발기본계획 (2006.03.)

※ 서빙고아파트지구 지구단위계획 수립(23.09.)에 따라 개발기본계획 → 지구단위계획으로 전환

■ **지구명 : 서빙고아파트지구**

■ **위 치 : 서울특별시 용산구 이촌동 및 서빙고동 일대**

■ **면 적 : 약 85만㎡**

■ **도시계획사항**

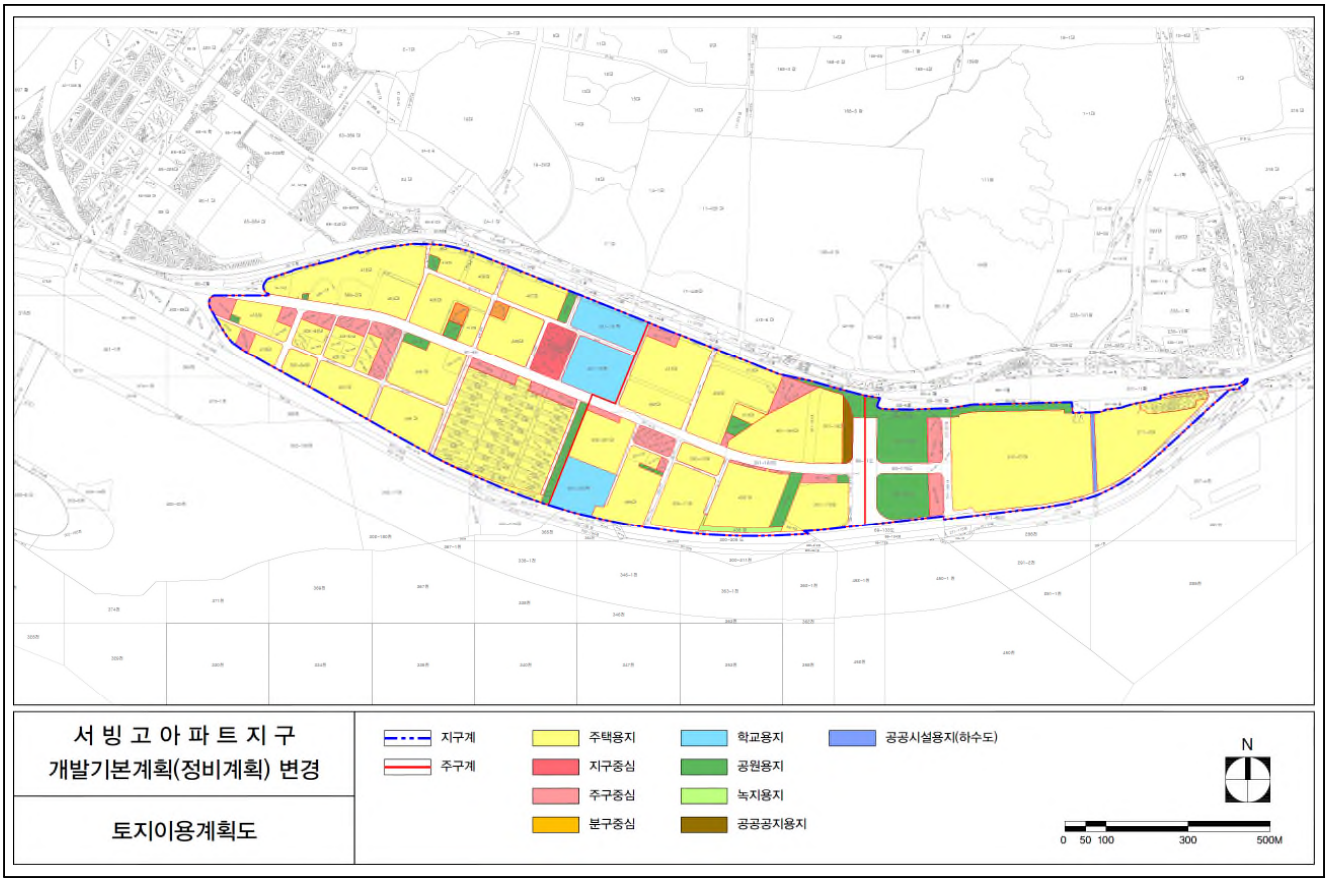
- 용도지역·지구 : 일반주거지역, 아파트지구 (해제 → 지구단위계획 관리 예정)
- 도시계획시설 : 도로, 공원, 학교, 녹지, 공공청사 등

■ **기타사항**

- 지구지정 : 1976. 08. 21 (건설부고시 제131호)
- 개발기본계획 승인 : 1984. 03. 23 (서울특별시고시 제154호)
- 개발기본계획(정비계획) 변경 승인 : 2006. 03. 23. (서울특별시고시 제2006-98호)

→ 단지별 정비계획 기반 마련

▮ **서빙고아파트지구 개발기본계획도 (2006.03.)**



## 마. 서빙고아파트지구 지구단위계획 (2023.09.07.)

### ■ 특별계획구역 6 (한강맨션APT) 계획지침

| 구 분 | | | 계 획 내 용 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 위 치 | | | • 용산구 이촌동 300-25번지 | |
| 면 적 | | | • 84,262.1㎡ | |
| 용도지역·지구 | | | • 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역<br>- 세부개발계획 수립 시 용도지역 상향 검토 (제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역) | |
| 공공기여율 | | | • 한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙<br>• 세부개발계획 수립시 연도형상가 배치구간의 용도지역 상향(3종일반주거지역) 가능하며, 공공기여10% 별도이행<br>• 2006년 용도지역 상향 (제2종일반주거(12층) →제3종일반주거)된 주택용지는 공공기여 10% 별도 이행 | |
| 공공시설등 계획 | | | • 서울특별시 용산구 고시 제2020-163호(20.09.11.) 결정사항 준용<br>- 소공원(4,505.4㎡), 도로(4,033.0㎡), 공공청사(1,000㎡) 설치 | |
| 획지계획 | | U1 | • 공동주택 및 부대·복리시설(68,699.4㎡) • 근린생활시설(6,009㎡) | |
| | | U2 | • 공공청사 | |
| 밀도계획 | 건폐율 | U1 | • 공동주택 및 부대복리시설 : 30%이하 | |
| | | | • 근린생활시설 : 50% 이하 | 연도형상가배치구간 |
| | | U2 | • 공공청사 : 50% 이하 | |
| | 용적률 | U1 | • 공동주택 및 부대복리시설<br>- 기준(허용)용적률 : 200%이하<br>(「'서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」)에 따라 허용용적률 의무사항을 준수하여야함)<br>- 상한용적률 : 300%이하 | 도시 및 주거환경 정비기본계획 변경 시 변경된 기준 적용 (단, 기준(허용)용적률 유지 |
| | | | • 근린생활시설 : 200% 이하<br>- 용도지역 상향(제3종일반주거지역) 시 기준/허용/상한 용적률은 200%이하/230%이하/250%이하 적용 | 연도형상가배치구간 |
| | | U2 | • 공공청사 : 200%이하 | |
| | 높이 | U1 | • 공동주택 및 부대복리시설<br>- 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비기본계획에 따름 (기본계획 변경 시 변경된 기준 적용) | |
| | | | • 근린생활시설<br>- 기준높이 32m 이하 / 최고높이 40m 이하 | |
| | | U2 | • 공공청사 : 3층 이하 | |
| 건축선 | 건축한계선 | | • 이촌로변 : 3m • 강변북로변 : 10m<br>• 이촌로72길변 : 3~10m (연도형상가배치구간 3m, 그 외구간 10m)<br>※ 공동주택과 근린생활시설 통합재건축시 이촌로72길변 연도형상가 배치구간의 건축한계선은 5m적용 | 지침도에 따름 |
| | 벽면한계선 | | • 지구통경축변(이촌로72길 연도형상가배치구간)<br>- 15층 이상 건축물의 경우 벽면을 도로경계선으로부터 6m 후퇴 (11층 이상부터 적용)<br>※ 공동주택과 근린생활시설 통합 재건축 시 이촌로72길변 연도형 상가배치구간의 벽면한계선은 8m로 적용 | |
| 대지내공지 | 공개공지 | | • 동측 도로 인접부 공개공지 계획 | 지침도에 따름 |
| | 단지내보도 | | • 서측 도로변 3~4m (연도형상가배치구간 4m, 그 외 3m 단지 내 보도조성)<br>• 동측 도로변 3m, 바닥포장 재료와 패턴 등은 주변과 연속성을 가지도록 통합설계 | |
| 기타에 관한 사항 | | | • 본 지구단위계획 결정고시 전 정비계획이 결정 고시 되거나, 개발기본계획에 따라 사업시행인가 된 구역은 해당 고시된 사항으로 세부개발계획이 수립된 것으로 보며 세부개발계획 변경시에는 본지침을 따름<br>- 아파트지구 개발기본계획 및 정비계획 변경 (서울특별시 용산구고시 제2020-163호(20.09.11))<br>• 정비계획(개발기본계획이 포함)이 수립된 단지가 경미한 변경사항 (「도시 및 주거환경정비법 제15조 및 동법 시행령 제13조에 의한 경미한 사항)으로 변경할 경우 본 지침을 적용하지 않을 수 있음<br>• 근린생활시설은 공동주택과 통합개발 시 주택용지 계획기준을 적용할 수 있으며, 다음의 기준을 준수하여야 함<br>- 근린생활시설의 용도지역은 3종일반주거지역으로 변경가능하나, 기준/허용/상한 용적률은 200%/200%/300% 적용<br>- 주거용도 허용에 따른 공공기여(5~10%)별도 이행<br>- 통합개발 시에도 연도형상가 배치구간 준수<br>• 근린생활시설은 공동주택과 통합개발 하지 않을 시에도 주거용도가 허용되나, 주거용도 허용에 따른 공공기여 5~10%를 별도 이행해야함<br>- 대상지 여건, 계획이득 등을 고려하여 관련위원회 심의를 통해 공공기여율, 높이 계획기준 별도 결정 가능 | |

## 바. 한강변 관리방향 및 이촌지구 가이드라인(안)

### ■ 계획범위

- 한강 양안으로 0.5~1km 범위 (면적 82㎢, 서울시의 13.5%)




### ■ 계획내용

- 중장기적으로 지속가능한 한강으로 관리하기 위한 비전 및 원칙 구체화
- 한강 전체를 아우르는 관점에서 부문별 계획방향 및 27개 지구별 가이드라인 마련

### ■ 이촌지구 관리방향

도심과 서울숲, 한강공원이 연계된 "녹음이 풍부한 도심형 주거지 조성"

| | 토지이용 | 접근성 | 도시경관 | 자연성 |
|---|---|---|---|---|
| 지구 특성 | 국가상징녹지축으로서 용산공원 등 문화·전시공간 인접 주거지 | 수도권 전철이 인접하여 수도권 동·서북부 연결 | 남북녹지축상에 입지하여 남산, 관악산 등 경관상 중요지역 | 남북녹지축상에 입지 이촌한강공원 입지 |
| 현안 이슈 | 아파트지구 특징의 자기완결적 주거단지 | 입체교차로, 철도등으로 인해 주변지역과 단절 야기 | 한강변 아파트 개발시 배후산 조망차폐 예상 | 시설위주의 둔치정비로 생태환경 복원 필요 |
| 관리 방향 | 주변 지역자산과 연계된 토지이용구조 | 용산공원, 한강 등 지역자산과의 연계성 강화 | 국가상징녹지축과 배후 주요산을 고려한 수변경관 형성 | 남북녹지축 연계를 위한 생태축 조성 및 둔치정비 |

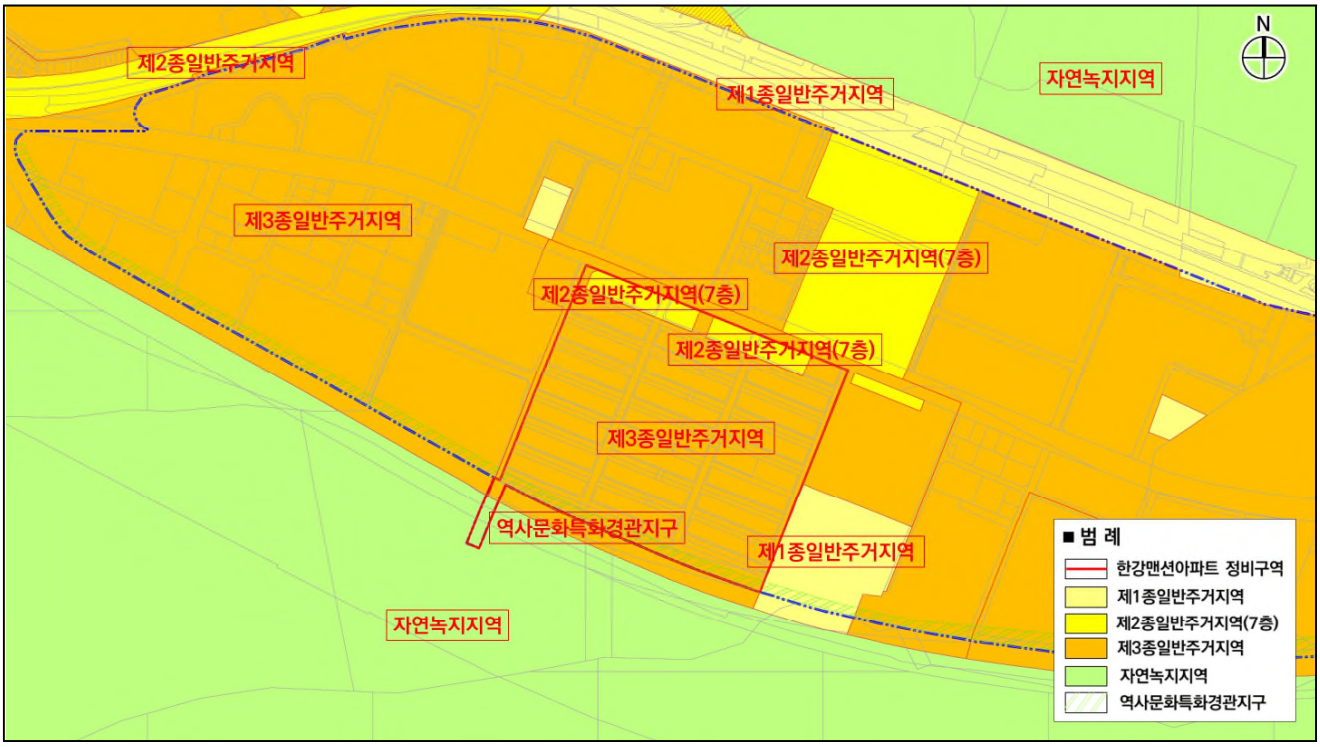
#### ▌ 이촌지구 가이드라인(안)



## 사. 도시관리계획 현황

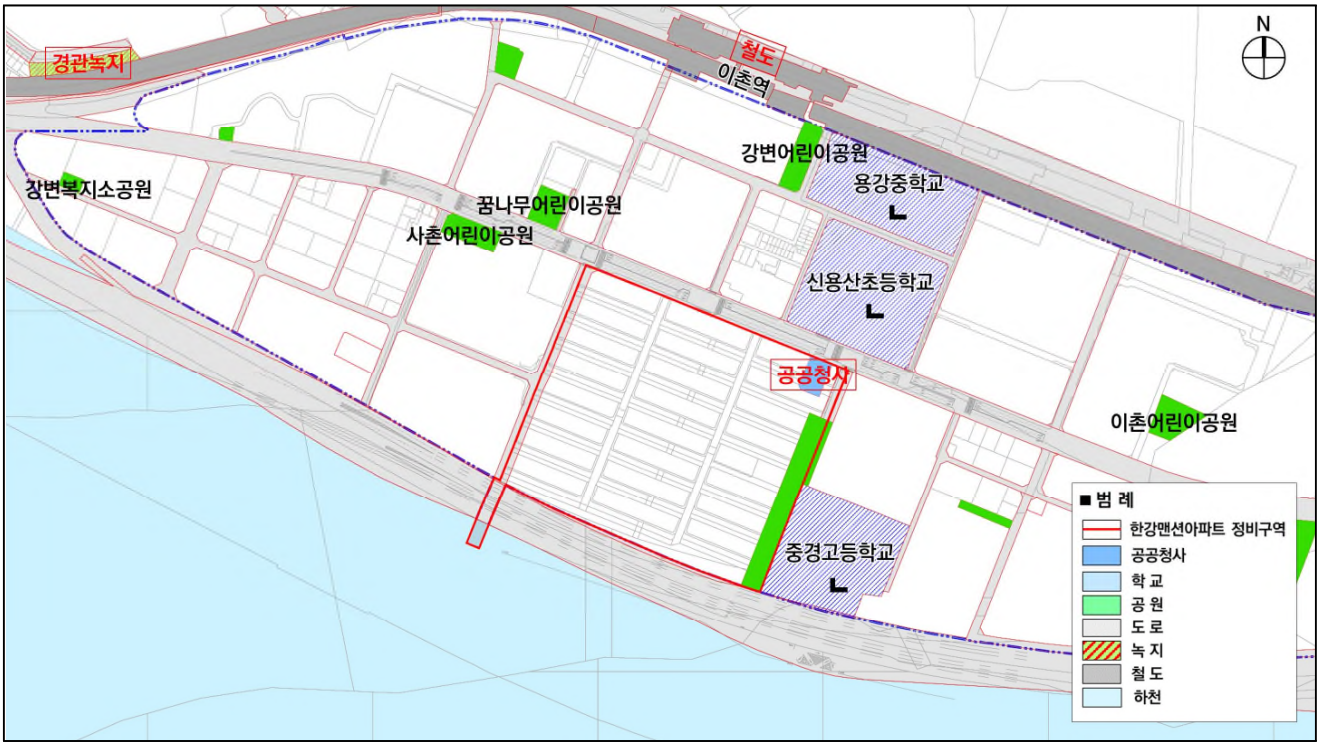
- 대상지는 제2종일반주거지역(7층)(연도형상가 배치구간), 제3종일반주거지역 및 자연녹지지역(한강공원)이 혼재된 지역

### ▌용도지역·지구 현황도




- 도시계획 시설은 구역내 공원 및 공공청사, 도로가 결정되어 있음

### ▌도시계획시설 현황도



# 4. 관련법규 검토

## ■ 도시 및 주거환경정비법

| 구분 | | 내 용 |
|---|---|---|
| 정 의 | 법 제2조 | 1. “정비구역”이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제16조에 따라 지정·고시된 구역을 말한다.<br>2. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.<br>나. 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재건축사업을 “공공재건축사업”이라 한다.<br>이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 “공공재개발사업”이라 한다.<br>1) 시장·군수등 또는 토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 제25조제2항 또는 제26조제1항에 따른 재건축사업의 시행자나 제28조제1항에 따른 재건축사업의 대행자(이하 “공공재건축사업 시행자”라 한다)일 것<br>2) 종전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 세대수 이상을 건설·공급할 것. 다만, 제8조제1항에 따른 정비구역의 지정권자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시·군기본계획, 토지이용 현황 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 해당하는 세대수를 충족할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다. |
| 정비계획 입안대상 지역 | 시행령 제7조 | ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획을 입안할 수 있다.<br>**[별표1] 정비계획의 입안대상지역**<br>2. 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다.<br>가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역<br>나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역<br>다. 인노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역<br>라. 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역 |
| 정비계획의 내용 | 법 제9조 | ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.<br>1. 정비사업의 명칭<br>2. 정비구역 및 그 면적<br>3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획<br>4. 공동이용시설 설치계획<br>5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획<br>6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획<br>7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획<br>8. 세입자 주거대책<br>9. 정비사업시행 예정시기<br>10. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항<br>11. 지구단위계획 내용에 관한 계획(필요한 경우 한정)<br>12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항<br>④ 정비계획의 작성기준 및 작성방법은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. |
| | 시행령 제8조 | ③ 법 제9조제1항제12호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.<br>1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항<br>2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획<br>3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자<br>4. 정비사업의 시행방법<br>5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획<br>6. 정비기반시설의 설치계획<br>7. 건축물의 건축선에 관한 계획<br>8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과<br>9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항<br>10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항<br>11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항 |

| 구분 | | 내 용 |
|---|---|---|
| 정비계획의 내용 | 서울시 조례 제8조 | ① 영 제8조제3항제11호에서 "그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.<br>1. 가구 또는 획지에 관한 계획<br>2. 임대주택의 건설에 관한 계획 [자치구청장(이하 "구청장")은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다]<br>3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업 한정)<br>4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항 준용)<br>5. 기존 수목의 현황 및 활용계획<br>6. 인구 및 주택의 수용계획<br>7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업 한정)<br>8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 |
| 정비계획 입안 제안 | 법 제14조 | ① 토지등소유자 (제5호의 경우에는 제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) 제1항제1호 및 제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) 제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말함)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다.<br>1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우<br>2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우<br>3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우<br>4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우<br>5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우<br>6. 토지등소유자(조합원)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다.<br>7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우<br>② 정비계획 입안의 제안을 위한 토지등소유자의 동의, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. |
| | 시행령 제12조 | ① 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안하려는 경우 토지등소유자의 3분의 2 이하 및 토지면적 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의를 받은 후 시·도조례로 정하는 제안서 서식에 정비계획도서, 계획설명서, 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 정비계획의 입안권자에게 제출하여야 한다.<br>② 정비계획의 입안권자는 제1항의 제안이 있는 경우에는 제안일부터 60일 이내에 정비계획에의 반영여부를 제안자에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 한 차례만 30일을 연장할 수 있다. |
| | 서울시 조례 제10조 | ① 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.<br>③ 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 때에는 규칙에서 정한 입안제안 신청서에 영 제12조제1항에 따른 정비계획도서, 계획설명서, 제7조 각 호에 따른 정비계획 입안 시 조사내용 및 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 구청장에게 제출한다.<br>④ 법 제14조제1항제6호에 따라 정비계획의 변경을 요청하는 경우 직접 동의서를 받는 방법 외에 총회(주민총회 포함)에서 토지등소유자(조합원)의 3분의 2이상 찬성으로 의결될 경우에도 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받은 것으로 본다.<br>⑤ 정비계획의 입안에 따른 토지등소유자의 동의자 수의 산정방법 등은 영 제33조에 따른다. |

| 구분 | | 내 용 |
|---|---|---|
| **정비계획 입안을 위한 주민의견 청취 등** | 법 제15조 | ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.<br>② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.<br>③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.<br>④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유 · 공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유 · 공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다. |
| **정비계획 결정 및 정비구역 지정·고시** | 법 제16조 | ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.<br>② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정 포함)하거나 정비계획을 결정(변경결정 포함)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는「토지이용규제 기본법」제8조에 따른다.<br>③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정 · 고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. |

## 5. 종합현황분석




### 도시관리계획 현황

- 제2종(7층), 제3종일반주거지역
- 서빙고아파트지구 지구단위계획구역

### 상위·관련계획

- 2040서울플랜
- 한강변관리기본계획
- 서울시 도시·주거환경정비기본계획
- 서빙고아파트지구 지구단위계획

### 건축물 현황

| | |
|---|---|
| 동 수 | 24동<br>주거 23동 / 비주거1동 |
| 노후도 | 24동 |

### 토지 현황

| | |
|---|---|
| 전체 필지수 | 152필지 |
| 사유지 | 121필지 |
| 국공유지 | 31필지 |

### 구역지정 요건

| | |
|---|---|
| 구역면적 | 적합 (84,262.1㎡)<br>〈기준 1만㎡〉 |
| 노후도 | 적합(100.0%, 24/24)<br>〈기준 2/3이상〉 |

## 6. 개발여건 종합 · 계획과제 도출

① 광역중심 위계에 부합, 역세권 중심·복합기능 활성화 가능
② 주변 도시정비형 고층 단지 · 주거정비형 정비사업 본격화
③ 철도시설 지하화 · 유휴지 개발 등 역세권 정비 · 개발
④ 주변의 자연환경 및 경관을 활용한 녹지축 연계 강화



# 3 계획의 기본구상

## 1. 정비계획 기본구상

○ 한강변과 인접한 단지특성을 살린 쾌적한 주거단지, 환경친화적, 랜드마크 주거단지 조성
○ 대상지 주변의 주거환경을 고려한 개발 유도
○ 상위·관련계획을 반영한 토지이용계획 체계 및 밀도체계 구상

### ■ 토지이용 구상

- 인구규모 및 시설용량을 고려한 도로 및 기반시설의 규모를 설정하고 효율적으로 배치
- 대상지 주변 한강변과 연계한 Green-Network 형성을 통한 적정규모의 녹지공간계획
- 보행자와 차량의 상충을 방지하고, 보행자의 안전 및 편의를 제공하기 위해 보행자 및 차량동선을 분리하고 주차장은 최대한 지하화 하여 쾌적한 주거환경 조성
- 이촌로변 상가배치구간 설정으로 가로활성화방안 마련

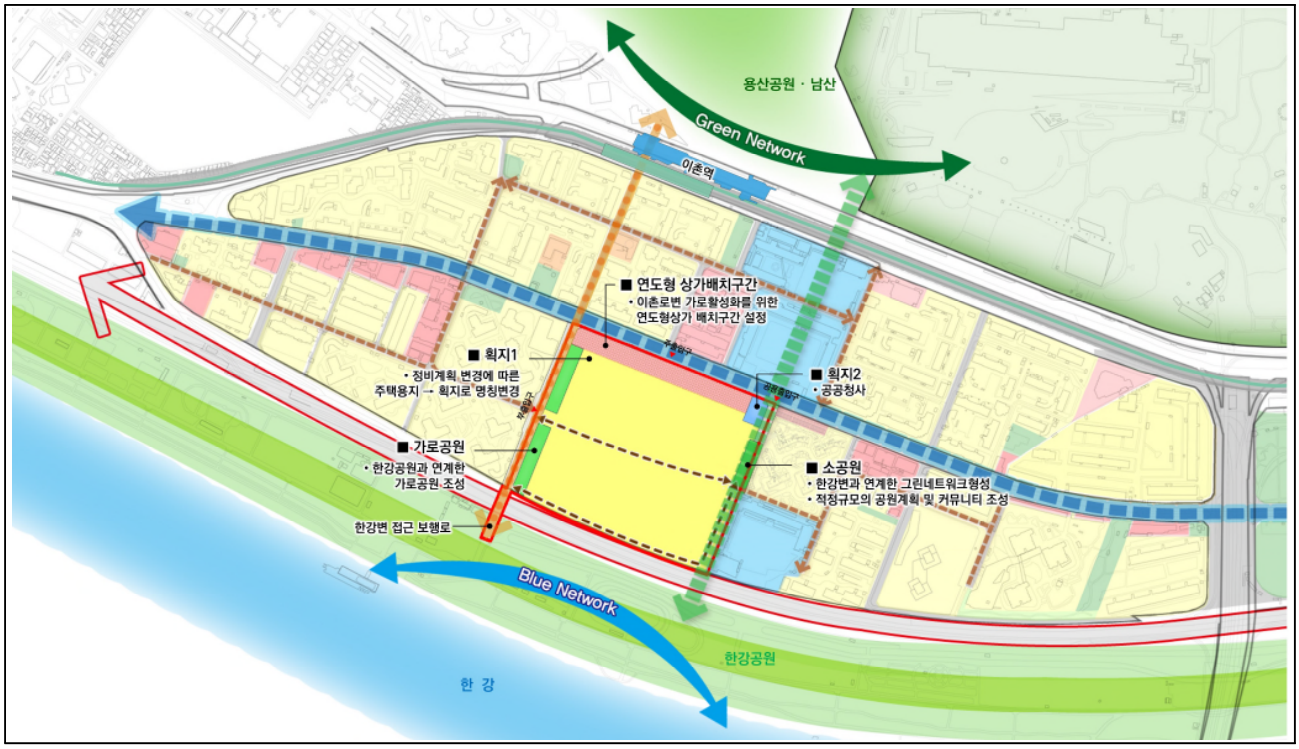
### ■ 공원·녹지 구상

- 한강축(Blue Network)과 녹지축(Green Network)을 연결하는 통경구간 구상
- 북측 남산, 용산공원과 남측 이촌 한강시민공원을 연계할 수 있는 Green Network 구상
- 통경축을 확보하는 단지계획으로 주변 경관을 보호하고, Open Space 조성으로 주변 경관과 단지를 잇는 녹지축 형성 및 조망권 확보
- 단지 내 주차장 지하화를 통해 주동과 보행자 공간 등에 충분한 조경녹지 계획

### ■ 차량 및 보행동선 구상

- 한강공원 접근을 위한 강변북로 이촌나들목 15m 도로 연장 및 보행환경 개선
- 인접지역과의 연계성, 신설 기반시설 활성화 및 대상지 부진입로 확보를 위한 동측 14.5m도로 설치
- 용산공원 등 주변 입지시설을 고려한 보행동선 설정
- 한강변관리기본계획상 지구통경축임을 감안하여 보행로 및 자전거도로를 조성하여 이촌 한강공원으로 접근이 원활하도록 유도

▮ 정비계획 구상도




## 2. 개발규모 지표 설정

### 가. 개발밀도 기준

- 획지1 공동주택용지 계획밀도는 '서빙고아파트지구 개발기본계획', '서빙고아파트지구 지구단위계획'을 반영, 건폐율 30%, 계획용적률 200% 이하를 적용하고 제3종일반주거지역에 상응하는 법적상한용적률 300% 이하로 계획
- 공동주택용지의 층수 · 높이는 유연한 스카이라인 및 경관 창출이 가능하도록 높이 규제를 삭제한 '서울시 도시기본계획(2040 서울플랜)'에 따라, 대상지 입지여건 및 주변지역을 고려하여 적정 높이계획 수립
- 연도형상가 배치구간 금회 공동주택-상가 통합개발에 따라 별도로 수립되었던 용도 · 밀도 계획 삭제
- 공공청사용지는 용산구 공공청사 수요·향후 증축 등을 고려, 제3종일반주거지역에 상응하는 건폐율 50%, 용적률 250%, 높이 7층 이하로 계획

### 나. 개발밀도 지표

| 구 분 | 용도지역 | 건폐율 | 용적률 | 높 이 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| **공동주택용지** | 제3종일반주거지역 | 30% 이하 | 300% 이하 | 235m 이하 | |
| **공 공 청 사** | 제3종일반주거지역 | 50% 이하 | 250% 이하 | 7층 이하 | |

# 4 부분별 정비계획(안)

## 1. 계획의 수립방향

### 가. 계획의 목표

- 대상지 주변의 주거환경을 고려한 개발유도
- 여유있는 녹지공간 확보 및 기능별차별화로 쾌적한 도심서비스 공간 제공
- 단지 내 Open Space 확보를 통한 주민휴식공간 마련
- 주요시설과 주거공간을 연결하는 순환보행 체계유지

### 나. 계획의 방향

**• 내부 주거환경의 쾌적성 증진을 위한 단지 조성**

- 보행자와 차량의 상충을 방지하고, 보행자의 안전 및 편의를 제공하기 위해 보행자 및 차량동선을 분리하고 주차장은 최대한 지하화 하여 쾌적한 주거환경 조성

**• 주변의 환경을 고려한 경관 개선 방안 모색**

- 북측 남산, 용산공원과 남측 이촌 한강시민공원을 연계할 수 있는 Green Network 구상
- 통경축을 확보하는 단지계획으로 주변 경관을 보호하고, Open Space 조성으로 주변 경관과 단지를 잇는 녹지축 형성 및 조망권 확보

**• 쾌적한 주거환경 조성을 위한 적정 개발밀도 설정**

- 인구규모 및 시설용량을 고려한 도로 및 기반시설의 규모를 설정하고 효율적으로 배치

## 2. 정비사업 시행계획(변경)

| 구 분 | 정비사업 명칭 | 위치 | 면적(㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | |
| 기 정 | 한강맨션아파트<br>주택재건축정비구역 | 용산구 이촌동<br>300-25번지 일대 | 84,262.1 | - | 84,262.1 | |
| **시행방법** | **시행예정시기** | **사업시행예정자** | **정비사업시행으로 증가예상 세대수** | | **비고** | |
| 관리처분계획에 의한 방법 | 구역변경고시가 있는 날부터 4년 이내 | 한강맨션아파트<br>주택재건축 정비사업조합 | 기정 : 660세대<br>변경 : 1,668세대<br>증) 1,008세대 | | - | |

# 3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

## 가. 분담금 추산액

**추 정 비례율**

• 추정 비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100%
• 추정 비례율 : 78.63%

| 구 분 | 산 정 | 비 고 |
|---|---|---|
| 총 수 입 | 4,033,838,586천원 | |
| 총 지 출 | 1,875,629,245천원 | |
| 종전자산평가총액 | 2,744,891,769천원 | |
| 추정 비례율 | **78.63%** | |

**개별 종전 자산 추정액**

• 조합원의 종전 주택 및 부대복리시설(부속토지 포함), 근린생활시설(상가) 자산 기준은 사업시행인가고시일(2021.9.24.)을 기준으로 용산구청장이 선정한 가인감정평가법인과 조합총회의 의결로 선정·계약한 제일·대한 감정평가법인이 평가한 금액을 산술평균한 금액임

| 구 분 | 종전자산평가 총액(A) | 현금청산자 평가금액(B) | 비례율 산정을 위한 종전자산평가 총액(A-B) |
|---|---|---|---|
| 공동주택(아파트) | 2,587,289,619천원 | 20,287,736천원 | **2,744,891,769천원** |
| 근린생활시설(상가) | 177,889,886천원 | | |
| 소 계 | 2,765,179,505천원 | | |

**추정 분담금 산출**

• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 가격 × 추정비례율)
• 세대유형별 추정 분담금 산출자료 참조

‣ 공동주택(아파트)

| 구 분 | 전용면적(㎡) | 공급면적(㎡) | 권리자 분양가 추정액(a)/세대 | 추정권리가액 (b) | 추정분담금 (a-b) |
|---|---|---|---|---|---|
| 전용 59형 | 59.85 | 82.95 | 1,847,000천원 | 개별종전자산가격 × 추정비례율 (78.63%) | 권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 ( +: 부담/ -: 환급 ) |
| 전용 84형 | 84.85 | 117.75 | 2,515,000천원 | | |
| 전용 100형 | 100.85 | 140.06 | 2,949,000천원 | | |
| 전용 108형 | 108.85 | 151.18 | 3,137,000천원 | | |
| 전용 117형 | 117.85 | 163.68 | 3,352,000천원 | | |
| 전용 127형 | 127.85 | 177.56 | 3,599,000천원 | | |
| 전용 138형 | 138.85 | 192.84 | 3,873,000천원 | | |
| 전용 148형 | 148.85 | 206.73 | 4,096,000천원 | | |
| 전용 192형 | 192.85 | 267.84 | 4,756,000천원 | | |
| 전용 205형 | 205.85 | 285.9 | 5,077,000천원 | | |
| 전용 240P형 | 240.85 | 334 | 8,830,000천원 | | |

‣ 근린생활시설(상가)

| 구 분 | 평균계약면적(㎡) | 권리자 분양가 추정액(a)/호 | 추정권리가액 (b) | 추정분담금 (a-b) |
|---|---|---|---|---|
| 4층 | 145.2077 | 1,015,000천원 | 개별종전자산가격 × 추정비례율 (78.63%) | 권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 ( +: 부담/ -: 환급 ) |
| 3층 | 207.6441 | 1,671,000천원 | | |
| 2층 | 207.6441 | 2,280,000천원 | | |
| 1층 | 123.9471 | 2,508,000천원 | | |
| 지하1층 | 188.7555 | 1,393,000천원 | | |

※ 상기 분담금 추산액은「도시 및 주거환경정비법」제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후「도시 및 주거환경정비법」제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨

※ 종후상가의 호별 면적은 층별 계약면적을 종전 상가 개수(1층은 1층 기준, 그 외 층은 2층 기준)로 나누어 도출된 면적을 적용한 것임. 따라서 추후 설계(안)이 확정되면 실제 상가의 호별 면적은 변동될 수 있음

※ 상기 분담금 외 이주비 금융비용은 토지등소유자(조합원) 개별부담이며, 동 분담금에『재건축초과이익환수에관한법률』에 따라 부과되는 재건축부담금은 미반영되었음. 재건축부담금은 관련법령에 따라 추후 사업시행인가 이후와 관리처분계획 수립 시 조합원에 통지될 예정임

## 나. 산출근거

### ▮ 총 수입(A)

| 구 분 | 합 계 | 공동주택(아파트) | 근린생활시설(상가) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 조합원 분양 수입금 | 2,540,357,159천원 | 2,402,403,000천원 | 137,954,159천원 | |
| 일반분양 수입금 | 1,457,922,799천원 | 1,357,421,000천원 | 100,501,799천원 | |
| 임대주택 매각 수입 | 35,558,628천원 | 35,558,628천원 | - | |
| 소 계 | **4,033,838,586천원** | 3,795,382,628천원 | 238,455,958원 | |

※ 종후자산 추정 : 일반분양가(7500만원/평), 조합원분양가(6,583만원/평, 평형간 격차율 적용)
※ 분양받을 아파트 가격은 용산구 아파트 거래시세, 기존 관리처분계획 수립시 종후자산 감정평가결과, 공사비 등 원가를 종합적으로 고려하였으며 추후 설계변경(안)에 따른 감정평가 후 관리처분시 결정됨
※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 소유유형 조합원(토지등소유자)을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동 될 수 있음

### ▮ 총 사업비(B)

| 구 분 | 사업비 | 산출근거 |
|---|---|---|
| 건축물 철거비 | 공사비에 포함 | ◦ 도시 및 주거환경정비법 제11조에 의거 기존 건축물 철거는 공사계약에 포함 |
| 건축공사비 | 1,339,711,567천원 | ◦ 최근 인근 재건축단지 건축시설 공사비 사례 참고<br>- 건축공사비 평당 약 1080만원 적용 |
| 제반사업비 | 535,917,678천원 | ◦ 각종 용역비(설계비, 감리비, 행정용역비, 감정평가비, 등기비), 정비기반시설, 지장물이설비, 인입공사비 등, 각종 부담금, 각종 수수료 등의 제사업 경비를 말하며, 일반적인 정비사업의 통상적인 부대경비 고려하여 산정함 (물가 상승을 고려하지 않음) |
| **합 계** | **1,875,629,245천원** | |

※ 상기 비용은 금회 정비계획 변경(안)에 근거하여 개략적인 설계개요를 작성하고, 서울시 정비사업 종합정보관리시스템 개략적분담금 산정프로그램 등에서 산출한 사업비용으로 향후 사업진행과정에서 물가상승률, 시공사 선정 시 제시된 공사비 등 제반 비용, 사업진행 과정 및 사업속도(사업지연 등)에 따라 변동 될 수 있음

## 다. 산출근거 및 세대유형별 추정분담금 추산액 : 별첨

# 4. 토지이용에 관한 계획(변경)

## 가. 계획의 방향

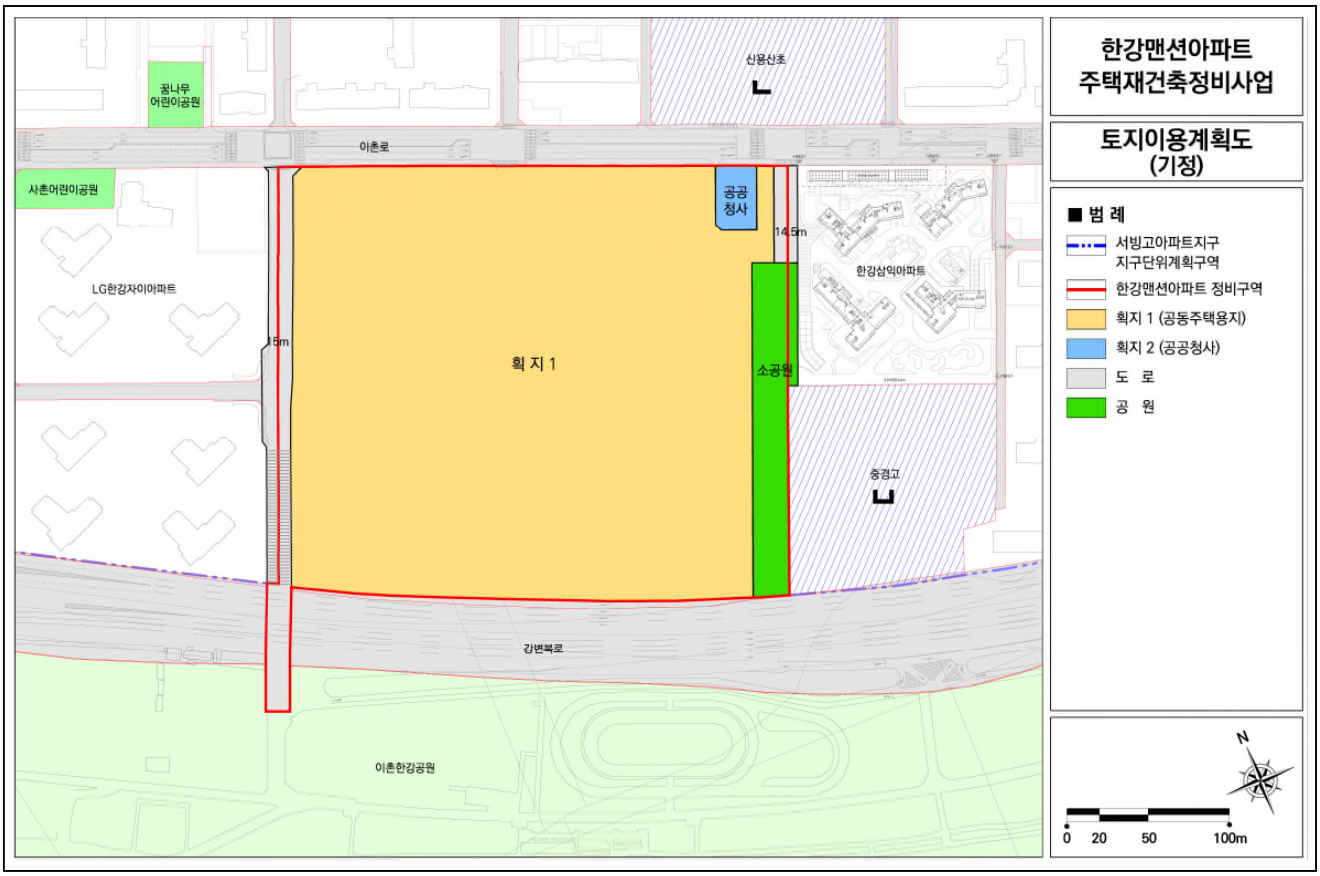
- 개발잔여지 포함 및 주거동과 상가복합동 통합개발을 통하여 노후된 거주환경을 개선하고 쾌적한 정주환경 조성
- 기정 소공원 계획을 한강공원으로 연계되는 서측 도로변에 보행·녹지공간 조성을 위한 가로공원 계획 및 한강삼익 건축계획을 고려한 연접부 소공원으로 분산 계획, 지역커뮤니티 녹지공간 제공
- 지역에 필요한 공공기능 유치 · 주민 이용성 등 고려, 이촌로 생활가로변 공공청사 계획 유지, 용산구 청사 수요를 고려하여 청사 밀도계획 수립
- 관련계획상 지구통경축 조성 및 한강으로 연결성 확보 고려, 강변북로 이촌나들목 15m도로 연장을 통한 한강공원 진출입을 위한 통로 확보

## 나. 토지이용계획(안)

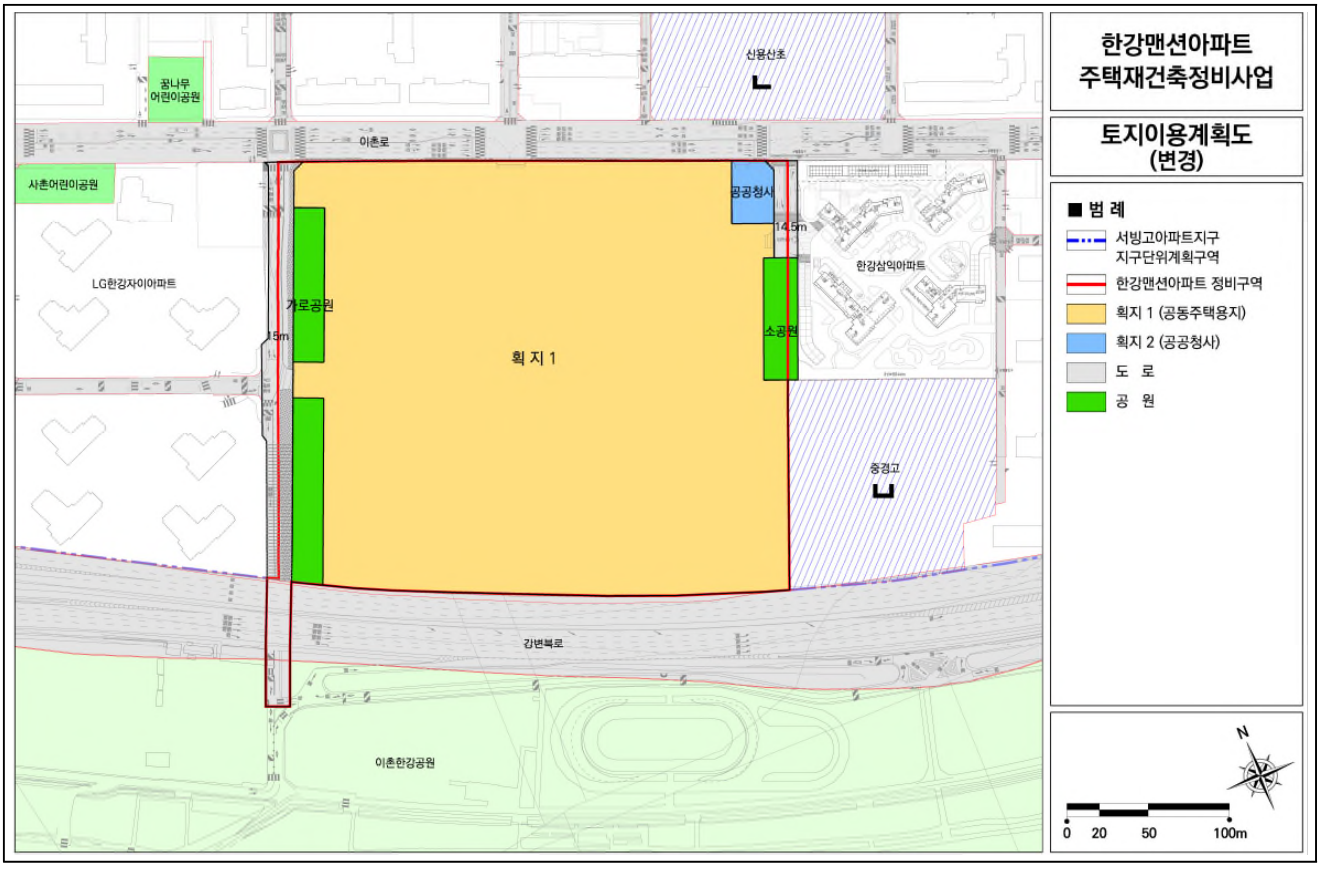
| 구 분 | 명 칭 | 면 적(㎡) | | | 비 율(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 기 정 | 변 경 | 변 경 후 | | |
| 합 계 | | 84,262.1 | - | 84,262.1 | 100.0 | |
| 정비기반 시설 등 | 소 계 | 9,538.4 | 증) 610.6 | 10,149.0 | 12.1 | - |
| | 도 로 | 4,033.0 | 증) 16.0 | 4,049.0 | 4.8 | - |
| | 공 원 | 4,505.4 | 증) 594.6 | 5,100.0 | 6.1 | - |
| | 공공청사 | 1,000.0 | - | 1,000.0 | 1.2 | 획지2 |
| 획 지 | 소 계 | 74,723.7 | 감) 610.6 | 74,113.1 | 87.9 | - |
| | 획지1 | 74,723.7 | 감) 610.6 | 74,113.1 | 87.9 | 공동주택 및 부대복리시설 |

※ 기정은 한강맨션 사업시행계획인가 전 측량성과 및 건축심의결과 등을 반영하여 변경고시된 '용산구고시 제2020-163호 (2020.09.11.)에 따름

## ▌토지이용계획도(기정)




## ▌토지이용계획도(변경)



# 5. 용도지역·지구에 관한 계획

## 가. 계획의 방향

• 서빙고아파트지구 지구단위계획에 따라 근린생활시설과 공동주택의 통합개발 시 주택용지 계획기준 적용, 기 정비계획 수립시 연도형상가배치구간 별도 밀도계획 적용을 위해 변경했던 제2종일반주거지역(7층)을 제3종일반주거지역으로 재 변경

## 나. 용도지역 계획

### ■ 용도지역 결정조서

| 구 분 | 면 적 (㎡) | | | 비 율 (%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 기 정 | 변 경 | 변 경 후 | | |
| 합 계 | 84,262.1 | - | 84,262.1 | 100.0 | - |
| 제2종일반주거지역(7층) | 6,009.0 | 감) 6,009.0 | - | - | |
| 제3종일반주거지역 | 77,401.1 | 증) 6,009.0 | 83,410.1 | 99.0 | |
| 자연녹지지역 | 852.0 | - | 852.0 | 1.0 | 한강공원 진입구간 |

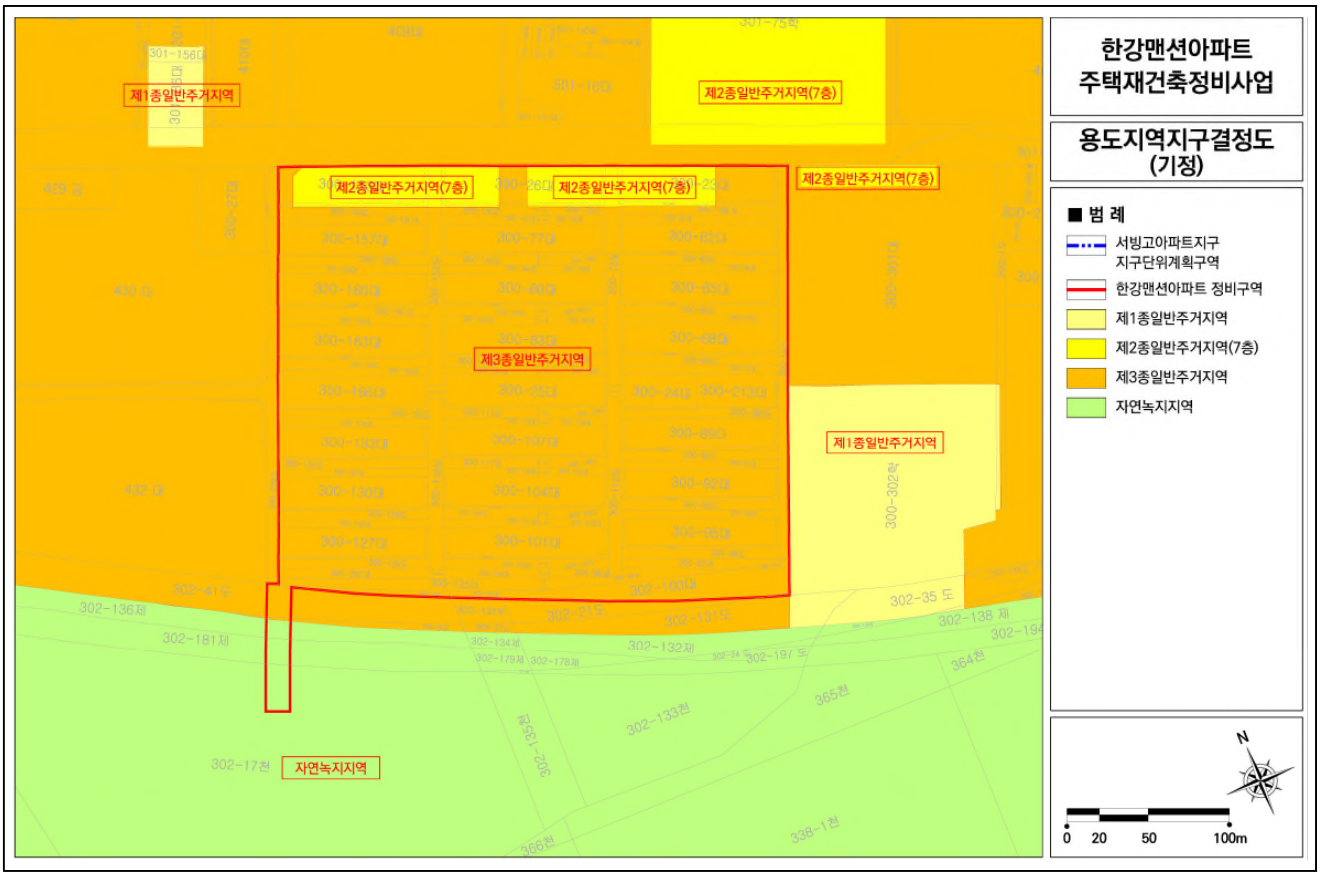
### ■ 용도지역 결정(변경) 사유서

| 기 정 | 변경 | 면 적(㎡) | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|
| 제2종일반주거지역 (7층) | 제3종일반주거지역 | 6,009.0 | ‣ 한강맨션 정비계획 공동주택-상가 통합개발 추진에 따라 기 변경된 연도형상가배치구간 용도지역 재 변경 |

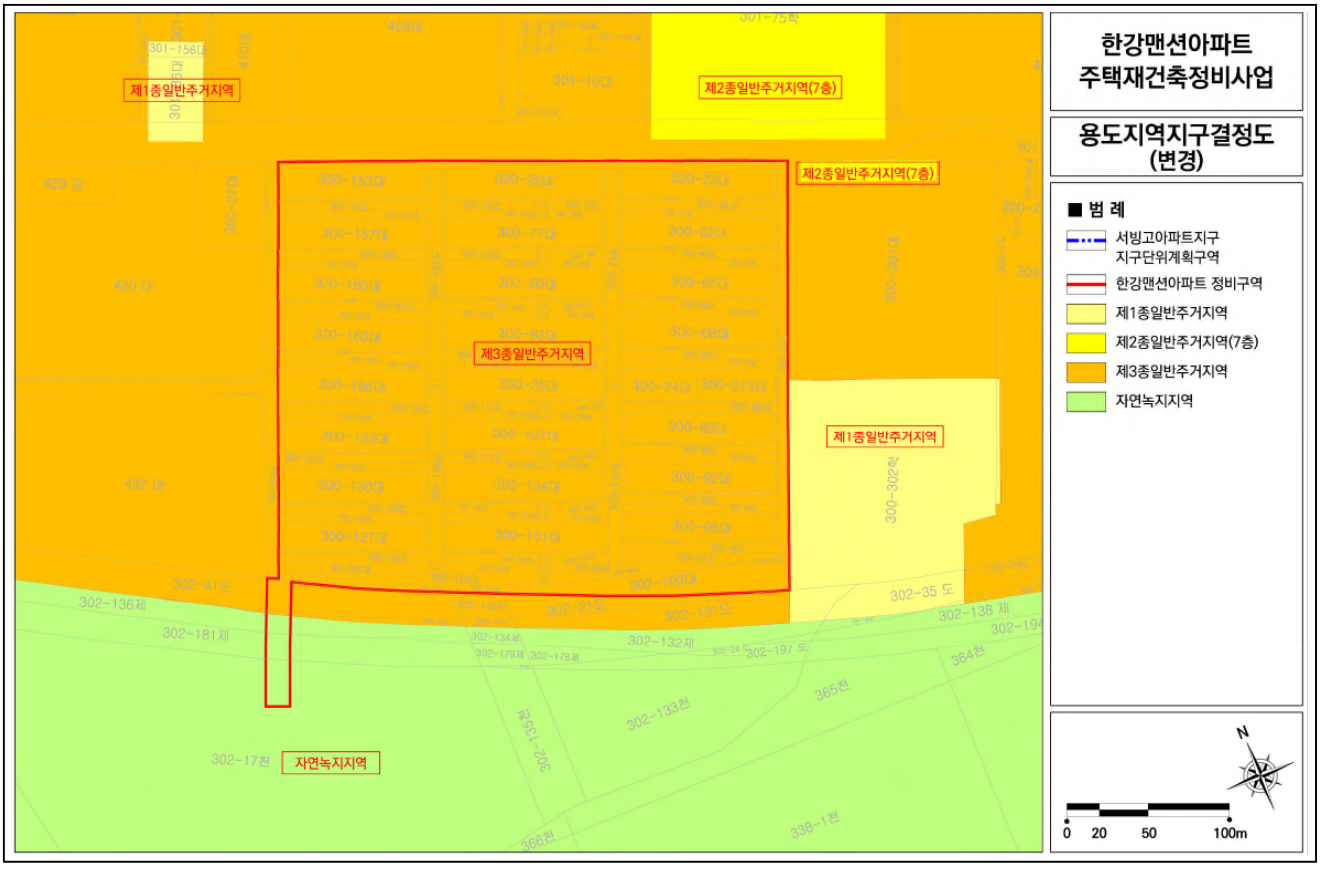
## 다. 용도지구 계획

• 해당사항 없음

## ▌용도지역 ·지구 결정도(기정)




## ▌용도지역 ·지구 결정도(변경)



# 6.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)

## 가. 도 로 (변경)

### ■ 도로 결정(변경) 조서

| 구 분 | 규 모 | | | 폭원 (m) | 기능 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 사용 형태 | 주 요 경과지 | 최 초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 등급 | 류별 | 번호 | | | | | | | | | |
| 기정 | 대로 | 3 | A | 20~25 | 집산 도로 | 1,548 (299) | 이촌동 395 | 용산동6가 69-11 | 일반 도로 | - | - | 이촌로 |
| 변경 | 중로 | 2 | 15 | 15~19 | 집산 도로 | 335 | 이촌동 301-5 | 이촌동 302-17 | 일반 도로 | - | 서울시고시 제98호 (2006.03.23) | - |
| 변경 | 중로 | 3 | 12 | 14.5 | 국지 도로 | 60 | 이촌동 301-5 | 이촌동 300-63 | 일반 도로 | - | 서울시고시 제75호 (2018.03.15) | 한강맨션정비구역 폭8.5m 한강삼익정비구역 폭6m |

※ ( ) 는 구역내 연장임
※ 기정조서는 서고시 제2023-392호(2023.09.07.) 도시관리계획(서빙고아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시에 따름

### ■ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| 중로 2-15 | | • 선형 조정 | ‣도로 선형 조정, 직선화 (폭원, 연장 변경없음) |
| 중로 3-12 | | • 선형 조정 | ‣이촌로변 가각전제 (폭원, 연장 변경없음) |

## 나. 공 원 (변경)

• 한강공원으로 연계되는 서측 도로변에 보행·녹지공간 조성을 위한 가로공원 계획, 기정 소공원은 한강삼익 건축계획 등을 고려하여 규모 조정

### ▌ 공원·녹지 확보 관련기준

| 부지면적 (㎡) | 계획세대수 (세대) | 공원 · 녹지계획 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| | | 확 보 기 준※ | 공원 · 녹지계획 | |
| 84,262.1 | 1,668 | • 1천세대이상 주택건설사업계획 및 5만㎡이상 정비계획<br>- 1세대당 3㎡ 이상 (1,668세대×3㎡ = 5,004㎡)<br>- 개발 부지면적 5% 이상 (84,262.1㎡×5% = 4,213.1㎡) 중 큰 면적<br>⇒ 한강맨션 5,004㎡ 이상 확보 필요 | 공원<br>5,100.0㎡<br>(6.1%) | |

※「도시공원법」 제14조 및 동법시행규칙 제5조 [별표2]의 '1천세대 이상 주택건설사업계획' 및 '5만㎡ 이상 정비계획' 기준 적용

### ■ 공원 결정(변경) 조서

| 구 분 | 도면표시 번호 | 공원명 | 시설의 종류 | 위 치 | 면적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 기정 | 2 | 공원 | 소공원 | 이촌동 300-14번지 일원 | 4,960.0 | 감) 3,385.4 | 1,574.6 | 서울시고시 제98호 (2006.03.23) | 한강맨션정비구역 4,505.4㎡<br>한강삼익정비구역 454.6㎡ |
| 변경 | 〃 | 〃 | 〃 | 이촌동 300-213번지 일원 | | | | | 한강맨션정비구역 1,120.0㎡<br>한강삼익정비구역 454.6㎡ |
| 신설 | - | 공원 | 가로공원 | 이촌동 300-26번지 일원 | - | 증) 3,980.0 | 3,980.0 | - | |

### ■ 공원 결정(변경) 사유서

| 도면표시 번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용 | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|
| - | 소공원 | • 소공원 면적 감소<br>- A= 4,960㎡ → A= 1,574.6㎡<br>▹ 한강맨션정비구역 4,505.4㎡ → 1,120.0㎡<br>▹ 한강삼익정비구역 454.6㎡ (변경없음) | ‣ 한강맨션 정비계획 변경에 따른 공원계획 변경 |
| - | 가로공원 | • 가로공원 신설<br>- A= 3,980.0㎡ | ‣ 한강맨션 정비계획에 변경에 따른 한강공원과 연계한 서측 도로변 가로공원 신설 |

## 다. 기타 기반시설

### 1) 공공청사 계획

• 용산청소년수련관 건물 일부에 운영중인 협소한 이촌1동 주민센터의 독립청사 건립 필요에 따라 공공청사 계획 수립

### ■ 공공청사 결정(변경) 조서

| 구 분 | 도면표시 번 호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | 면 적 | 최초 결정일 | 비고 (관리청) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 기정 | 1 | 공공청사 | 이촌동 주민센터 | 이촌동 300-62번지 일원 | - 대지면적 : 1,000㎡<br>- 연 면 적 : 3,000㎡ | 서울시고시 제75호 (2018.03.15) | 별도부지<br>층수: 지하2 / 지상3<br>(용산구청) |
| 변경 | 〃 | 〃 | 〃 | 이촌동 300-23번지 일원 | 〃 | 〃 | 〃 |

※ 공공청사는 용산구청으로 귀속되며, 용산구청장이 운영 및 관리함
※ 향후 용산구 수요, 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

### ■ 공공청사 결정(변경) 사유서

| 도면표시 번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용 | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|
| - | 공공청사 | • 공공청사 선형 변경 (면적 변경없음)<br>• 대표지번 변경<br>- 이촌동 300-62번지 → 300-23번지 | ‣ 한강맨션 정비계획에 변경 따른 공공청사 선형 변경 및 대표지번 변경 |

## ※ 공공청사 계획기준 검토

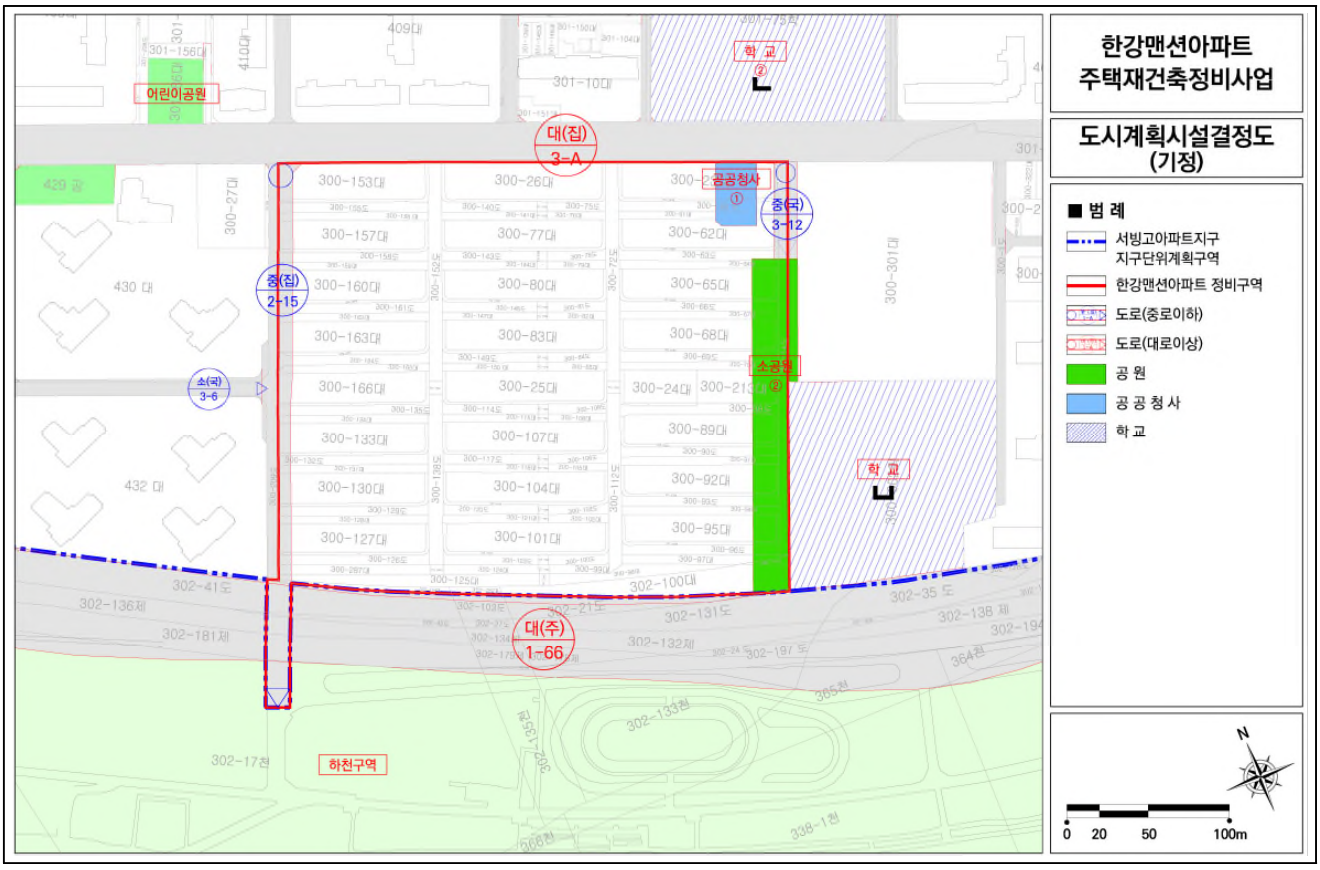
| 구 분 | | 가이드라인(기준) | 사업계획(안) | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 상위 및 관련계획 | (1) 도시기본계획 | •지역발전방향, 광역수요시설 반영 검토 | •지역의 보행일상권 조성, 생활서비스 기능 확충을 위한 공공청사 계획 | |
| | (2) 생활권계획 | •생활권 계획 수요시설 반영 검토 | •생활권계획 상 우선공급 고려시설은 공원, 노인여가복지시설, 주민요구시설은 주차장, 체육시설로, 주민센터 내 관련 시설 및 프로그램 등 구상 | |
| | (3) 기 타 | •자치구 중장기계획, 관련정책, 지자체 청사 면적기준 등 관련 법령·기준 검토 | •용산구 수요조사 결과 이촌동 내 주민센터 운영을 위한 독립적 청사 용지 확보 필요 | |
| 필요성 | (4) 필요성 | •공공청사 필요성 | •이촌1동주민센터는 용산청소년수련관 일부 공간에 운영중으로 동청사 단독건립으로 지역의 중심 커뮤니티 공간 확보 필요 | |
| | (5) 리모델링 가능여부 | •기존 공공청사의 신규 수요 발생시 구조·안전적 리모델링 가능 여부 및 리모델링 vs 신축 비용 효율성 비교 검토 | •지역주민을 위한 서비스 기능 등 확보를 위해 주민센터 단독 용지 및 신축 필요 | |
| 도시관리계획 결정 | (6) 결정방법 | •도시계획시설 공공청사 결정 (필요시 중복결정, 공간적범위 결정 검토) | •도시계획시설 공공청사로 결정 | |
| | (7) 건축물의 범위 | •건축물의 범위 결정 (건폐율,용적률,높이) | •주민센터 운영을 감안한 건축물 밀도 결정 | |
| 입 지 | (8) 주민접근성 | •주민 접근체계 구상 (대중교통, 보행동선 연계 및 진출입 계획)<br>•오픈스페이스 적정 배치 구상 (커뮤니티 형성을 돕는 광장·소공원 등)<br>•복지관련공간, 자치활동 공간은 접근성이 좋은 저층부(1~2층) 배치 권장 | •지역 주민의 접근성 · 이용성 등이 원활하도록 이촌로변 공공청사 계획, 가로활성화 유도 연계<br>•이촌지역 광역 녹지축인 소공원-공개공지 오픈스페이스와 연계 배치 | |
| | (9) 인근 토지이용 | •공무집행에 적합한 토지이용환경 검토 | •이촌지역 생활가로인 이촌로변 배치로 지역의 생활서비스 기능 충족 | |
| | (10) 기능별 | •중추적 시설 : 재해발생가능성 적은 지역 단독설치<br>•국지적 시설 : 이용자 분포 고려 분산형 설치 | •주민 이용성 및 활용성을 고려하여 공공청사용지 계획, 지역 수요를 고려한 주민센터 신축 조성 | |
| 용 도 | (11) 주민이용·생활편의 | •동사무소, 보건소, 우체국 등 지역주민의 이용이 많은 시설은 집단화 설치<br>•도서관, 체육센터, 돌봄센터 등 주민체감형 생활편의시설 설치 검토 | •주민센터 및 주민 문화활동 지원시설 등 복합 서비스 기능 조성 | |
| | (12) 부대편익시설 | •주차장·휴게실 등 이용자를 위한 편익시설 확보<br>•안내실·업무대기실·화장실 등 부대시설 확보 | •세부 계획시 이용자를 위한 충분한 편익시설 및 부대시설 확보 예정 | |
| | (13) 재해대피시설 | •재해 발생 시 「자연재해대책법」등에 따라 대피소 기능을 하는 경우 주민일시체류시설 설치 | •세부 계획시 강당 등을 활용한 주민 일시 체류공간 도입 고려 | |
| | (14) 정책 및 지역수요 | •생활SOC, 문화시설, 체육시설, 님비시설 등 공공시설 도입 우선 검토<br>•정책용도(타 공공용도, 임대주택 등) 도입 시 청사 기능이 저해되지 않는 계획 수립<br>•지역 수요 등 의견 수렴 결과 | •용산구 지역 수요조사 결과를 반영한 주민센터 계획 | |
| | (15) 확충 가능구조 | •장래 업무수요 증가에 대비하여 시설확충 가능 구조 고려 | •세부 계획시 장래 수요증가에 대비한 구조 고려 | |

〈표계속〉

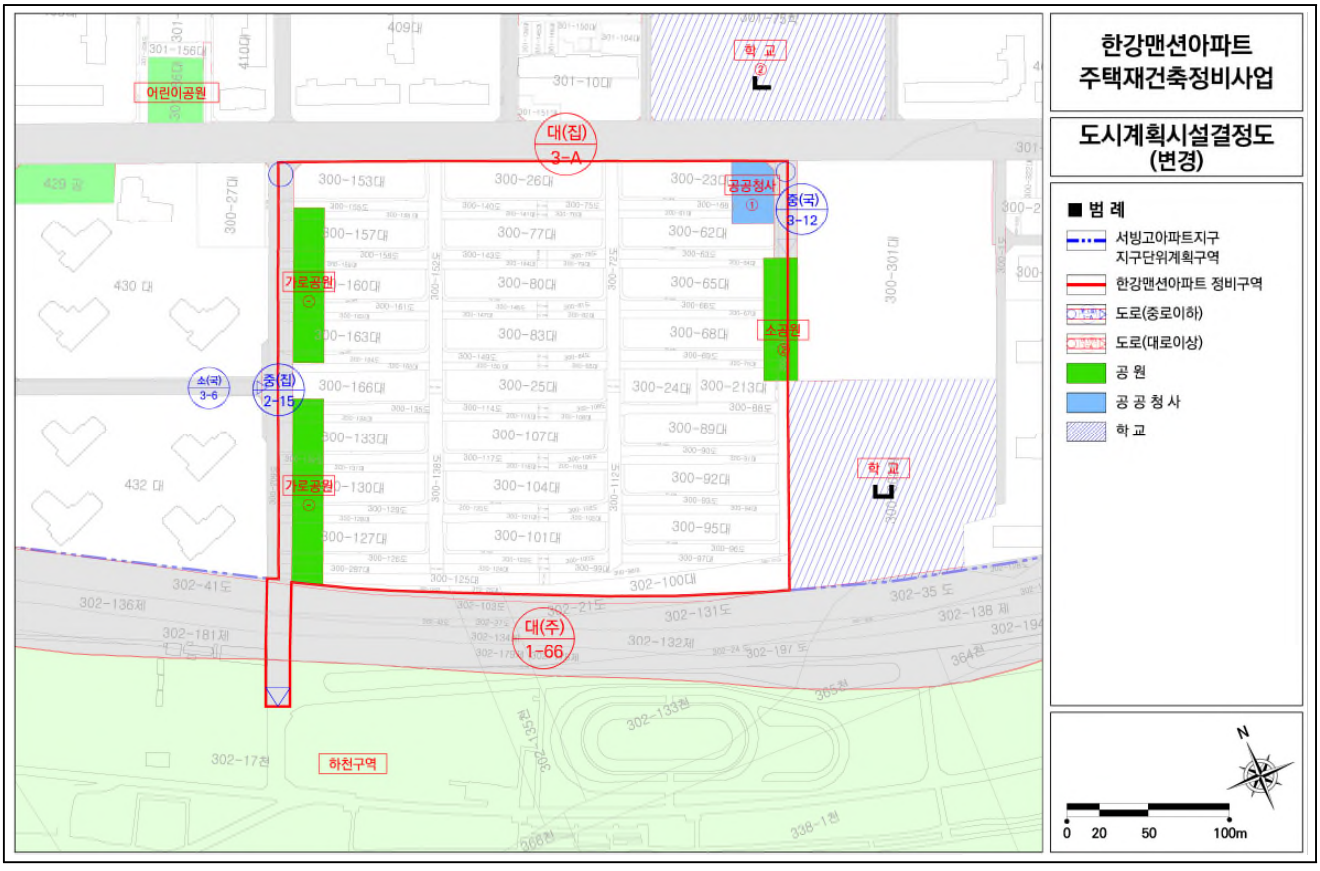
| 구 분 | | 가이드라인(기준) | 사업계획(안) | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 구 조 | (16) 안전 및 위기대응 | •「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」에 의해 연면적 1,000㎡이상 공공건축물 구조안전 및 내진설계 확인<br>•재난 시 공공기관의 기능 연속 및 위기 대응 관련 활용이 가능한 구조 검토 | •세부 설계시 안전 · 재해 등 관련규정 반영하여 계획 | |
| | (17) 이용 편리 구조 | •장애인, 노약자 및 외국인 등 모든 사람의 이용이 편리한 구조로 설치 (B/F인증 취득 검토)<br>•서울시 유니버설디자인 통합 가이드라인 (2017) Ⅲ. 공공건축물 준용 | •세부 설계시 모든 사람의 이용이 편리하도록 계획,<br>유니버셜디자인 관련규정 등 적용 | |
| | (18) 빗물이용 | •투수성 구조 등으로 불투수면 유출 빗물 최소화<br>•식생도랑, 저류·침투조, 빗물정원 등 빗물관리시설 설치<br>•빗물이용을 위한 시설설치 권장 | •세부 설계시 빗물이용시설 도입 검토 | |
| | (19) 녹색건축·제로에너지 | •에너지 저감대책 구상 (녹색건축인증 및 건축물 에너지효율등급 인증)<br>•제로에너지 건축요소 (Passive House, Active House 등) 도입 검토<br>•공공건물 ZEB 전환사업 연계 검토 | •세부 설계시 녹색건축제로에너지 도입 검토 | |
| 경 관 | (20) 상징성 | •지역의 상징이 되는 건축계획 지향 및 획일적/폐쇄적 계획 지양 | •세부 설계시 상징적, 개방적 건축계획 수립 | |
| | (21) 조화로운 경관 | •주변 환경과 조화를 이루고 지역의 경관을 선도할 수 있도록 검토 | •세부 설계시 주변 환경과 조화를 이루고 지역 경관을 향상시키는 건축계획 수립 | |
| | (22) 공공건축물 | •서울시 공공건축물 가이드라인 준용 | •세부 설계시 관련 가이드라인 준용 | |
| 건 축 특 성 | (23) 역사유산 | •등록문화재, 서울미래유산 등 역사 문화적 가치 여부 조사 및 역사유산 청사 적용 검토 | •문화재 및 역사문화적 가치는 부재 | |
| | (24) 우수디자인 | •건축상 수상, 저명건축가 설계 등 우수디자인 여부 조사 및 우수디자인 청사 적용 검토 | •필요시 우수디자인 청사 적용 검토 | |
| (25) 건축기획 | | •기획단계부터 지역 특성에 맞는 디자인 및 효율적 예산 집행 고려<br>•「건축서비스산업진흥법」제21조 및 시행령 제17조에 따라 설계비 추정가격 1억원 이상시 설계공모방식 우선적용<br>•「건축서비스산업진흥법」제22조의2 및 시행령 제 19조의2에 따라 설계비 추정가격 5천만원 이상 건축기획 수행 | •기획단계부터 지역 특성에 맞는 디자인 및 예상집행을 고려하고,<br>세부 설계시 설계공모방식 또는 건축기획 수행 적용 검토 | |
| (26) 재원조달 및 운영계획 | | •재원조달계획 수립 (연차별/주체별 세부 계획)<br>•공공시설 운영계획 (프로그램 운영 등) 수립<br>•위탁개발시:서울시 위탁개발사업 매뉴얼 준용 (개발사업계획서) | •용산구 자치행정과 및 이촌1동 주민센터와 지속적으로 협의하여 재원조달계획 및 시설 운영계획 수립 | |

## 라. 현금납부에 관한 사항 : 해당없음

## ▌도시계획시설 결정도(기정)




## ▌도시계획시설 결정도(변경)



## 7. 공동이용시설 설치 계획

| 시설의 종류 | | | 위치 | 면 적(㎡) | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 법 정 | | 계획면적(㎡) | |
| | | | | 기 준 | 면적(㎡) | | |
| 공동이용시설 | 합 계 | | - | 1,000세대 이상 [500㎡+(2㎡×1,668세대)]×1.25 | 4,795.0 | 16,603.75 | |
| | 주민공동시설 | 경로당 | 용산구 이촌동 300-25번지 일대 | 1,500세대 이상 | 725.0 | 730.0 | 서울특별시 주택조례 적용 |
| | | 어린이집 | | | 725.0 | 730.0 | |
| | | 작은 도서관 | | | 298.0 | 310.0 | |
| | | 다함께 돌봄센터 | | | 66.0 | 80.0 | 지상 |
| | | 어린이놀이터 | | 500+(세대수×0.7) | 1,667.6 | 1,690.0 | 지상 |
| | | 주민운동시설 | | | - | 1,250.0 | 지하 |
| | | 주민공동시설 | | | - | 11,444.91 | 지상 1,519.62㎡ 지하 9,925.29㎡ |
| | 관리사무소 | | | 10㎡+[(50세대를 넘는 매 세대×0.05㎡] | 90.9 | 368.84 | |

※ 서울시 주택조례 제8조의4 및 별표1, 주택건설기준규정 제28조 및 제55조의2
※ 공동이용시설 설치 계획은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 변경 될 수 있음

## 8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

| 구분 | 구역구분 | | 획지구분 | | 위치 | 정비개량계획(동) | | | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 명칭 | 면적(㎡) | 명칭 | 면적(㎡) | | 계 | 존치 | 개수 | 철거후 신축 | 철거 이주 | |
| 기정 | 한강맨션아파트 주택재건축 정비구역 | 84,262.1 | - | - | 용산구 이촌동 300-25번지 일대 | 24 | - | - | 24 | - | - |

# 9. 건축물에 관한 계획(변경)

## 가. 건축시설 계획

| 구분 | 구역구분 | | 가구 또는 획지구분 | | 위치 | 주된용도 | 건폐율 (%) | 용적률 (%) | 높이(m)/ 최고층수 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 명칭 | 면적(㎡) | 명칭 | 면적(㎡) | | | | | | |
| 기정 | 한강맨션 주택재건축 정비구역 | 84,262.1 | 획지 1 (1주구) | 74,723.7 | 용산구 이촌동 300-25번지 일대 | 공동주택 및 부대복리시설 | - | | - | |
| | | | | 68,714.7 | 용산구 이촌동 300-25번지 일대 | 공동주택 및 부대복리시설 | 30 이하 | 232.45이하 | 35층 이하 | 제3종 일반주거지역 |
| | | | | 6,009.0 | 용산구 이촌동 300-153번지 일대 | 근린생활시설 | 50 이하 | 200이하 | 5층 이하 | 연도형상가 배치구간 (제2종일반주거지역) |
| | | | 획지 2 (1주구) | 1,000.0 | 용산구 이촌동 300-23번지 일대 | 공공청사 | 50 이하 | 200이하 | 3층 이하 | |
| 변경 | 한강맨션 주택재건축 정비구역 | 84,262.1 | 획지 1 | **74,113.1** | 용산구 이촌동 300-25번지 일대 | 공동주택 및 부대복리시설 | 30 이하 | 300이하 | 235m 이하 | |
| | | | 획지 2 | 1,000.0 | 용산구 이촌동 300-23번지 일대 | 공공청사 | 50 이하 | 250이하 | 7층 이하 | |

**주택의 규모 및 규모별 건설비율**

■ **총 세대수** : 1459세대 → **1,668세대**

■ **건립규모**

| 건 립 규 모 | 기 정 | | 변 경 | |
|---|---|---|---|---|
| | **세대수** (소형주택) | **비 율(%)** | **세대수** (임대주택) | **비 율(%)** |
| 합 계 | **1,459** | 100.0 | **1,668** | 100.0 |
| 60㎡ 이하 | 332 (156) | 22.8 | 919 (334) | 55.1 |
| 60㎡~85㎡ 이하 | 550 | 37.7 | 82 | 4.9 |
| 85㎡ 초과 | 577 | 39.5 | 667 | 40.0 |

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음

| | | |
|---|---|---|
| **심의완화 사항** | **기정** | ■ **용적률 완화** (도시정비법 제54조에 따른 국민주택규모 주택 건설)<br>▸정비계획용적률(232.45%이하) → 예정법적상한용적률(259.98%이하) 적용 |
| | **변경** | ▸정비계획용적률(242.06%이하) → 예정법적상한용적률(300%이하) 적용 |
| **건축물의 건축선에 관한 계획** | **기정** | ■ **건축한계선**<br>- 이촌로변 · 동측 14.5m 도로변 : 3m<br>- 강변북로변 : 10m<br>- 이촌로72길변(서측15m 도로): 3~10m (연도형상가배치구간 3m, 그 외 구간 10m) |
| | **변경** | ■ **건축한계선**<br>- 이촌로변 · 동측 14.5m 도로변 : 3m<br>- 강변북로변 : 10 - 동측 중경고 경계부 : 15m<br>- 이촌로72길변(서측15m 도로): 5m (연도형상가배치구간)<br>■ **벽면한계선 (연도형상가배치구간)**<br>- 이촌로72길변(서측15m 도로): 연도형상가배치구간 8m (11층 이상부터 적용) |
| **대지내 공지 및 기타 사항에 관한 계획** | **기정** | ■ **공개공지**<br>- 동측 도로 인접부 공개공지 계획<br>■ **단지내 보도** (바닥포장 재료와 패턴 등은 주변과 연속성을 가지도록 통합설계)<br>- 이촌로72길변(서측15m 도로): 3~4m(연도형상가배치구간 4m, 그 외 3m 단지내 보도 조성)<br>- 동측 14.5m 도로변 : 3m |
| | **변경** | ■ **단지내 보도** (바닥포장 재료와 패턴 등은 주변과 연속성을 가지도록 통합설계)<br>- 이촌로, 이촌로72길변(서측15m 도로): 보도 유효폭 3m 미만일 경우 단지내 보도로 조성<br>- 동측 14.5m 도로변 : 3m |

## 나. 개발가능 용적률 산정

### ■ 기 정

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획<br>(㎡)</td><td>계</td><td>획지면적<br>(공동주택)</td><td>새로 설치하는<br>기반시설면적</td><td>새로 설치하는<br>기반시설 내<br>국공유지 면적</td><td>용도폐지 되는<br>기존 기반시설<br>국공유지 면적</td><td>공공시설물<br>환산면적</td></tr>
<tr><td>84,262.1</td><td>74,723.7</td><td>9,538.4</td><td>1,168.5<br>(한강공원진입 지하차도)</td><td>-</td><td>852.4<br>(공공청사 478.2,<br>지하차도 374.2)</td></tr>
<tr><td>공공시설 등<br>부지제공<br>면적</td><td colspan="6">• 순부담면적 = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설내 국공유지 · 대지내 용도 폐지되는 국공유지<br>+ 공공시설물 환산면적<br>= 9,538.4㎡ - 1,168.5㎡ + 852.4㎡ = 9,222.3㎡ (순부담율 11.1%)<br>※ 새로 설치하는 기반시설면적 중 한강공원 진입도로 지하차로 개설은 설치비용 제공을 위하여 정비구역에 포함된 것으로, 순부담 면적 산정에서 제외<br>※ 한강공원 진입 지하차도를 제외한 구역내 국공유지는 매입을 전제로 함</td></tr>
<tr><td rowspan="2">공공시설물<br>환산면적</td><td>공공<br>청사</td><td colspan="5">• 환산부지면적 = 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)<br>= 2,352,000 × 3,000 / 14,754,082 = 478.2㎡
<table>
<tr><td>표준건축비</td><td>2,352,000원/㎡</td><td rowspan="2">▹ 2015 공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인 동청사(2천㎡ 초과) 적용</td></tr>
<tr><td>시설 연면적</td><td>3,000㎡</td></tr>
<tr><td>부지가액</td><td>14,754,082원/㎡</td><td>▹ 구역내 토지 평균공시지가(7,377,041원/㎡) × 2</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>지하<br>차도</td><td colspan="5">• 환산부지면적 = 단위공사비(원/㎡) × 면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)<br>= (2,092,000×1,050 + 4,433,000×750) / 14,754,082 = 374.2㎡
<table>
<tr><th>구 분</th><th>경사로</th><th>지하차도</th><th></th></tr>
<tr><td>공사비</td><td>2,092천원/㎡</td><td>4,433천원/㎡</td><td rowspan="2">▹ 2015년 단지개발사업 조성비 및 기반시설설치비 추정자료(LH공사), 지하차도 (경사로 U-Type, 지하차도 BOX-Type) 적용<br>▹ 물가변동률(1.135), 구조물 등 가시설설치비 추정(2) 등 가산</td></tr>
<tr><td>면적</td><td>1,050㎡<br>(폭 15m× 길이 70m)</td><td>750㎡<br>(폭 15m× 길이 50m)</td></tr>
<tr><td>부지가액</td><td colspan="2">14,754,082원/㎡</td><td>▹ 구역내 토지 평균공시지가(7,377,041원/㎡) × 2</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="6">• 200% (제3종일반주거지역)</td></tr>
<tr><td>정비계획<br>용적률<br>(상한용적률)</td><td colspan="4">• 개발가능용적률<br>= 기준용적률 ×(1 + 1.3 × 가중치 × α)<br>= 200 × (1 + (1.3×0.1248×1))<br>= 232.45%</td><td colspan="2">▸α : 공공시설 부지 제공면적 / 공공시설 부지제공 후 면적<br>◦ α : 0.1248<br>= (9,538.4-1,168.5+852.4) / (74,723.7-852.4)</td></tr>
<tr><td>예정법적<br>상한용적률</td><td colspan="6">• 259.98% 이하</td></tr>
</table>

## ■ 변 경

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="7">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획<br>(㎡)</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">획지면적<br>(공동주택)</td><td colspan="3">신설 정비기반시설 등</td><td rowspan="2">새로 설치하는<br>기반시설 내<br>국공유지 면적</td><td rowspan="2">용도폐지 되는<br>기존 기반시설<br>국공유지 면적</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>토 지</td><td>건축물 환산부지면적</td></tr>
<tr><td>84,262.1</td><td>74,113.1</td><td>13,651.8</td><td>12,249.8<br>(정비기반시설등 10,149.0,<br>임대주택 지분 2,100.8)</td><td>1,402.0<br>(공공청사 462.6, 지하차도 207.3,<br>임대주택 732.1)</td><td>1,167.0[1]<br>(한강공원진입<br>지하차도)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공시설 등<br>부지제공<br>면적</td><td colspan="7">• 순부담면적 = 신설 정비기반시설 등 면적 - 새로 설치하는 기반시설내 국공유지 · 대지내 용도 폐지 국공유지<br>= 13,651.8㎡ - 1,167.0㎡ = 12,484.8㎡ (순부담율 15%)<br>※ 새로 설치하는 기반시설면적 중 한강공원 진입도로 지하차로 개설은 설치비용 제공을 위하여 정비구역에 포함된 것으로, 순부담 면적 산정에서 제외<br>※ 한강공원 진입 지하차도를 제외한 구역내 국공유지는 매입 (관리처분계획인가 완료)<br>※ 순부담비율 기준<br>▸아파트지구 지구단위계획 전환지침 : 한강변 단지 10% 내외 공공기여를 원칙으로 유연하게 운영<br>▸서빙고아파트지구 지구단위계획<br>- 한강변 내외 : 10% 내외 원칙 - 2006년 용도지역 상향 주택용지 : 10% 별도이행<br>- 상가통합개발시 주거용도 허용 : 5~10%<br>(상가면적 6,009㎡ 적용시 제공비율 6%, 면적 360.5㎡, 구역면적 대비 0.43%)(※상한용적률 산정시 제외)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공시설물 등<br>환산면적[2]</td><td>공공<br>청사</td><td colspan="6">• 환산부지면적 = {표준건축비(원/㎡)×시설 연면적(㎡)}×설계·감리비 요율 / 부지가액(원/㎡)<br>= {(3,612,700×3,000)}×5.4% / 24,688,800 = 462.6㎡<br>표준건축비 3,612,700원/㎡ ▹2024 공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인 동청사(2천㎡ 초과) 적용(부가세 제외)<br>시설 연면적 3,000㎡ ▹설계비요율 4.33%, 감리비요율 1.07%<br>부지가액 24,688,800원/㎡ ▹구역내 토지 평균공시지가(12,344,400원/㎡, 2026년기준) × 2</td></tr>
<tr><td>지하<br>차도</td><td colspan="6">• 환산부지면적 = 단위공사비(원/m) × 연장(m) / 부지가액(원/㎡)<br>= (24,786,000×70 + 67,652,000×50) / 24,688,800 = 207.3㎡<br>구 분 | 경사로 | 지하차도<br>공사비 | 24,786천원/m | 67,652천원/m<br>연장 | 70m | 50m<br>▹2024년 단지개발사업 조성비 및 기반시설설치비 추정자료(LH공사), 지하차도 왕복4차로 (경사로 U-Type, 지하차도 BOX-Type) 적용<br>▹물가변동률, 구조물 등 가시설설치비 추정 등 가산</td></tr>
<tr><td>임대<br>주택</td><td colspan="6">• 환산부지면적 = 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)<br>= (2,083,000×6,334.5 + 1,051,000×4,644) / 24,688,800 = 732.1㎡<br>표준건축비 | 지상 2,083천원/㎡ | 지하 1,051천원/㎡ ▹분양가상한제 기본형건축비(국토부고시, 공공시설등 기부채납용적률인센티브 운영기준 (26.5, 서울시)) 적용(부가세 제외)<br>임대주택 연면적 6,334.5㎡ | 4,644㎡ ▹기부채납 임대주택 세대규모 및 규모<br>구분 | 세대수 | 지상연면적 | 지하연면적 | 대지지분[3]<br>계 | 75 | 6,334.5 | 4,644 | 2,100.8<br>전용59형 | 75 | 84.46 | 61.92 | 28.01<br>• 대지지분[3] : 2,100.8㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="7">• 200% (제3종일반주거지역)<br>※ 허용용적률 10%p 의무사항 이행 : 공공보행통로 10%<br>▸기준용적률×(조성면적/대지면적)×α = 200×{(폭 6m×연장 680m)/74,113.1㎡}×1 = 11%</td></tr>
<tr><td>정비계획<br>용적률<br>(상한용적률)</td><td colspan="4">• 개발가능용적률<br>= 기준용적률 × (1 + (1.3×α토지×가중치) + (0.7×α건축물 등) + (1.0×α임대주택))<br>= 200 × (1 + (1.3×0.1489×1) + (0.7×0.0093) + (1.0×0.0102))<br>= 242.06%</td><td colspan="3">▸α : 공공시설 부지 제공면적 / 공공시설 부지제공 후 면적<br>◦ α토지 : 0.1489<br>= (12,249.8-1,167-360.5) / (74,113.1-2,100.8)<br>◦ α건축물등 : 0.0093<br>= (462.6+207.3) / (74,113.1-2,100.8)<br>◦ α임대주택 : 0.0102<br>= 732.1 / (74,113.1-2,100.8)</td></tr>
<tr><td>예정법적<br>상한용적률</td><td colspan="7">• 300% 이하<br>※ 향후 심의를 통하여 확정</td></tr>
</table>

※1. 한강공원 진입 지하차도 면적은 한강맨션 사업시행계획인가 전 실시한 측량성과를 반영하여 면적 조정
2. 공공시설물 등 환산면적 산정시 적용 공사비 등은 관련 규정·기준 등에 따라 조정 될 수 있음
3. 임대주택 대지지분은 연면적 대비 개략 산정값으로 추후 관리처분계획인가, 분양 시 변경될 수 있음

# 10. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- 정비계획 결정사항 중 건축선, 대지내공지, 공공보행통로 등은 지구단위계획 수립기준에 의거하여 조성
- 기타 지구단위계획 결정에 관한 사항은 'Ⅱ. 지구단위계획 결정조서' 참고

| 구 분 | 적용위치 | 계 획 내 용 | 비고 |
|---|---|---|---|
| **건축한계선** | 도로변 | • 대지경계선으로부터 후퇴<br>- 이촌로변 · 동측 14.5m 도로변 : 3m<br>- 강변북로변 : 10<br>- 동측 중경고 경계부 : 15m<br>- 이촌로72길변(서측15m 도로): 5m (연도형상가배치구간) | |
| **대지내공지 (단지내보도)** | 도로변 | • 건축한계선 후퇴 부분에 보행자통행이 가능한 구조로 보도 기능의 보도부속형 전면공지 조성<br>- 이촌로, 서측 15m 도로변 : 보도 유효폭 3m 미만일 경우<br>- 동측 14.5m 도로변 : 3m<br>• 바닥포장 재료와 패턴 등은 주변과 연속성을 가지도록 통합설계 | |
| **공공보행통로** | 남측 강변북로변, 공원 인접부 | • 남측 강변북로변 및 공원 주변, 단지 중앙부 공공보행통로 계획<br>• 한강공원 및 인접 공원으로 연결되는 서빙고지구 보행네크워크 형성 | |

# 11. 교통 및 동선처리 계획

## ■ 진출입동선

- 북측 주출입구
  - 폭 16m, 왕복 4차로 계획
  - 신호교차로 운영
- 서측 출입구 (주거 부출입구)
  - 폭 11.8m 왕복 3차로 계획
  - 비신호교차로 운영, 서측출입구~한강자이아파트 앞 교차로 구간 왕복3차로 운영계획 수립 (L=120m)
- 동측 출입구 (근생 출입구)
  - 폭 7.6m, 왕복 2차로 계획, 비신호교차로 운영

## ■ 대중교통 및 보행개선 대책

- 이촌로상 버스정류장 이전설치
- 사업지 내·외부 횡단보도 설치

## ■ 주차시설 개선 대책

- 본 사업지의 법정주차대수 및 목표년도 주차대수를 만족하도록 계획

## ■ 교통안전 및 기타 개선대책

- 신용산 초등학교 앞 이촌로상 어린이보호구역 관련 시설물 설치
- 반사경, 과속방지턱, 표지판 등 교통안전시설 설치

## 12. 환경보전 및 재난 방지에 관한 계획

| 구 분 | 계 획 내 용 | | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 도시경관 | • 주변지역의 경관요소로서 대상지 주변 녹지, 공원과의 최대한 조망권이 확보될 수 있도록 유도<br>• 한강 및 경관요소인 남산과의 통경축을 고려하여 조화를 이루도록 계획<br>• 단지내부에 여유 있는 오픈스페이스 및 진입도로를 확보하여 쾌적한 주거환경 유도 | | |
| 환경보전 | 토지이용 | • 주변 공동주택단지 및 인근 학교와의 연계성을 고려한 배치계획 수립<br>• 녹지공간 및 보행공간 확보 | |
| | 대기질 | • 공사 시 살수를 통한 먼지발생억제 대책의 가장 효율정인 방법을 취하되 작업구간 및 인접주거지역에 대한 지표 상태를 고려하여 살수 실시<br>• 차량 운행속도를 제한하고 세륜세차 시설 설치 | |
| | 수 질 | • 공사시 우수배제시설(가배수로, 침사지)설치<br>• 서울시 상수도 기본계획 및 급수 조례에 의거한 상수공급계획 수립<br>• 우수와 오수의 완전 분리, 발생오수는 전량 지구 내 정화조를 거친 후 관할 처리장으로 유입/처리 | |
| | 폐기물 | • 발생폐유는 수거 후 위탁처리하며 차량의 정비는 인근 정비소 이용<br>• 지구내에 쓰레기 분리수거함 설치 및 재생처리업자 등과 연계 처리 | |
| | 소 음<br>진 동 | • 공사시 가설방음판넬 설치 및 주간시간대에 한정하여 공사 실시<br>• 진출입로 차량운행시 경적사용 금지 / 교통안전시설 설치<br>• 〈건설공사장 소음관리요령〉을 준수하여 불필요한 소음발생 최소화 | |
| 재난방지 | • 피난 및 응급차량의 접근을 위한 동선 확보<br>• 내구성 있는 건축물이 되도록 하고, 내화구조 및 불연재료 사용<br>• 녹지대를 충분히 확보하고, 투수성 포장재 사용률을 높여 침수피해에 대응<br>• 교통사고 피해감소를 위해 보행자 중심의 도로체계 확립 | | |

## 13. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

| 구 분 | 계 획 내 용 | 비 고 |
|---|---|---|
| 계획시 | • 대상지 반경 1km 이내의 중경고, 신용산초, 용강중, 용산철도고, 한강초교 등 주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 지구 내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보<br>• 추후 교통영향 분석시 스쿨존 계획을 통한 안전한 통학로 확보 | |
| 공사시 | **■ 생활소음 · 진동의 규제**<br>• 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음·진동을 규제<br>• 공사시 학생 및 교직원 건강보호를 위한 대책 수립<br>**■ 소음 · 진동 발생 저감대책**<br>• 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정<br>- 관련규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설 기계와 규정에 따른 소음도 표지를 부착한 건설기계를 사용<br>• 전달경로에서의 방지대책<br>- 공사시 방음벽을 학교 주변에 설치하여 소음저감효과를 높임<br>• 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책<br>- 항타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계에 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음저감효과를 높임 | |

# 14. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

## 가. 정비구역의 주택멸실 현황

### 1) 건축물 동수

| 구역내 건축물 동수 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 계 | 주거용 건축물 | 비주거용 건축물 | 계 | 유허가 | 무허가 |
| 24 | 23 | 1 | 24 | 24 | - |

※ 주거용 건축물에 이촌로변 상가+아파트 복합건축물 포함, 비주거용 건축물은 관리사무소임

### 2) 거주 현황

| 유형별 주택 호수 | | 거주 가구수 | | | 구역내 거주 인구수 | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 소계 | 가옥주 | 세입자 | 소계 | 가옥주 | 세입자 | |
| 계 | 660 | 660 | 289 | 371 | 1,327 | 581 | 746 | |
| 단독주택 | - | - | - | - | - | - | - | |
| 공동주택 | 660 | 660 | 289 | 371 | 1,327 | 581 | 746 | |

※ 인구수 : 용산구 통계연보 세대당인구 2.01인 적용(2022.12월말 기준)

### 3) 대규모, 유형별 거주현황

| 구 분 | | 계 | 단독주택 | | | 공동주택 | | | | 기타 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 소계 | 단독 | 다가구 | 소계 | 아파트 | 연립 | 다세대 | |
| 합 계 | | 660 | - | - | - | 660 | 660 | - | - | - |
| 60㎡ 이하 | 소 계 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 30㎡이하 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 30㎡~50㎡이하 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 50㎡~60㎡이하 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 60㎡초과~85㎡이하 | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 85㎡ 초과 | 소계 | 660 | - | - | - | 660 | 660 | - | - | - |
| | 85㎡~135㎡이하 | 600 | - | - | - | 600 | 600 | - | - | - |
| | 135㎡초과 | 60 | - | - | - | 60 | 60 | - | - | - |

## 나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

| 구 분 | | 계 | 조합원분양 | 일반분양 | 임대주택 | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 소 계 | 국민주택규모 (도시정비법 제54조) | 기부채납 임대 | |
| 합 계 | | 1,668 | 660 | 674 | 334 | 259 | 75 | |
| 60㎡ 이하 | 소 계 | 919 | - | 585 | 334 | 259 | 75 | |
| | 50㎡~60㎡이하 | 919 | - | 585 | 334 | 259 | 75 | |
| 60㎡초과~85㎡이하 | | 82 | - | 82 | - | - | - | |
| 85㎡ 초과 | 소계 | 667 | 660 | 7 | - | - | - | |
| | 85㎡~135㎡이하 | 402 | 395 | 7 | - | - | - | |
| | 135㎡초과 | 265 | 265 | 0 | - | - | - | |

※ 주택규모 및 규모별 건설비율, 세대수는 법적상한용적률 범위 내에서 건축위원회 심의, 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

## 15. 세입자 주거대책

• 해당사항 없음

## 16. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

• 범죄예방 건축기준 등 안전 및 범죄예방 관련규정을 준수하여 세부 단지 설계 및 건축계획 반영

### ■ 단지내 안전 및 범죄예방을 위한 설계지침

| 구 분 | 중점사항 및 실행전략 | | 설 계 지 침 |
|---|---|---|---|
| 아파트 주출입구 | 중점사항 | 접근통제, 영역성 | • 단지 출입구는 영역의 위계가 명확하도록 계획<br>• 출입구는 자연감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 개수는 감시가 가능한 범위에서 적정하게 계획<br>• 자연감시가 낮고 활동인자 유도에 한계가 있는 경우 CCTV 설치<br>• 출입구 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 배치<br>• 출입차단기 등 기계정비를 통한 물리적 접근 통제 및 단지 상징물이나 게이트, 출입구 주변 영역적 패턴 적용을 통한 상징적 접근 통제 등 적용 |
| | 실행전략 | • 영역성 강화<br>• 시야선 확보<br>• 적합한 조명사용 | |
| | 조성예시 |  | |
| 아파트 주동 출입구 | 중점사항 | 접근통제, 영역성 | • 주동 출입구는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에도 식별이 용이하도록 계획<br>• 각 주동의 출입구로 들어가는 통로 주변에는 출입자가 쉽게 관찰되도록 높이가 낮은 관목을 설치<br>• 주동 출입문은 안전유리, 방범필름, 충격센서 등을 설치하고 투명한 재질을 사용하여 내부 상황이 자연스럽게 파악되도록 함<br>• 경비실이 없는 주동에서는 출입구에 자동방범키, CCTV, 자동출입문 등의 방범설비를 설치하여 외부인의 출입을 통제하고, 방법설비 표지판(경고문구)을 설치 |
| | 실행전략 | • 영역성 강화<br>• 시야선 확보<br>• 적합한 조명사용 | |
| | 조성예시 |  | |
| 경비실 | 중점사항 | 접근통제, 자연적 감시 | • 경비실은 감시가 필요한 각 방향으로 조망이 가능하도록 하고 시야확보에 지장이 없는 구조로 계획<br>• 경비실 주변 시설과 조경은 경비실 내에서 외부를 조망할 때 시야를 차단하지 않도록 함<br>• 경비실 위치는 아파트 단지 주출입구와 주동출입구의 출입자를 효율적으로 감시 할 수 있는 위치에 계획<br>• 경비실에 고립지역에 대한 방범모니터링 시스템 구축<br>• 경비실이 없는 고립 또는 사각지대에는 CCTV를 설치 |
| | 실행전략 | • 분명한 시야선 확보<br>• 고립 및 사각지역의 개선 | |
| | 조성예시 |  | |
| 주차장 | 중점사항 | 접근통제, 영역성 | • 주차장입구는 도로에서 명확히 보이는 곳에 설치하며, 모든 차량의 출입통제를 위하여 CCTV와 차량출입 차단기를 설치, 야간에도 쉽게 인지할 수 있도록 조명시설 설치<br>• 차로에는 이동방향과 경로 및 진출입구 등을 바닥에 반드시 표시하고 벽면, 천장 등에도 안내판을 설치<br>• 지하주차장에는 자연채광과 시야확보가 용이하도록 썬큰, 천창 등 설치를 권장하고, 주차구획은 기둥과 벽면은 가시권을 늘리고 사각지대가 생기지 않도록 배치<br>• 지하주차장 조명은 눈부심 방지(glare-free) 조명으로 계획 |
| | 실행전략 | • 영역성 강화 | |
| | 조성예시 |  | |

# 17. 가구 및 획지에 관한 계획

## 가. 계획방향

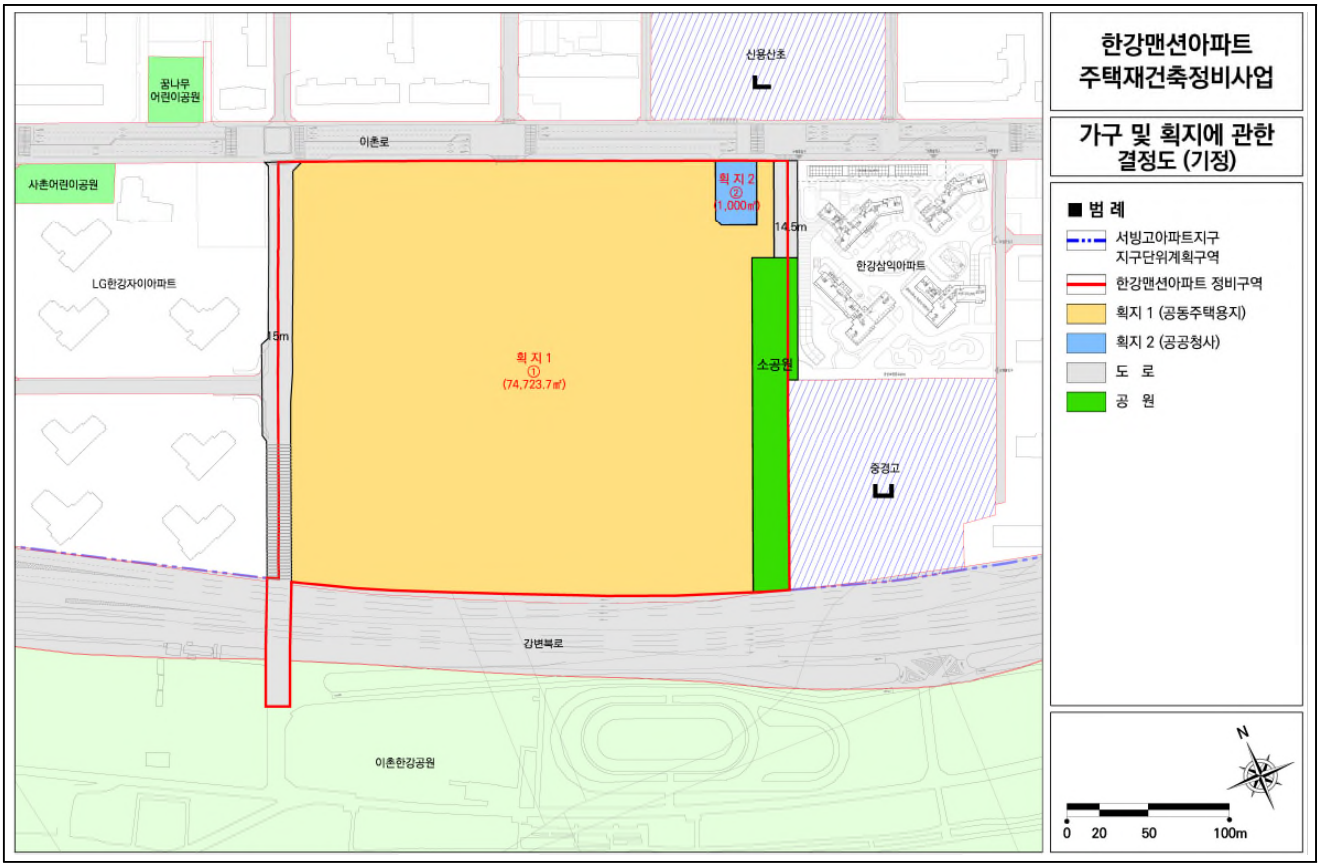
- 정비구역을 하나의 가구단위로 설정
- 관련계획을 반영한 합리적 토지이용계획 수립 및 적정 도시계획(정비기반)시설 확보에 따른 획지계획

## 나. 획지계획

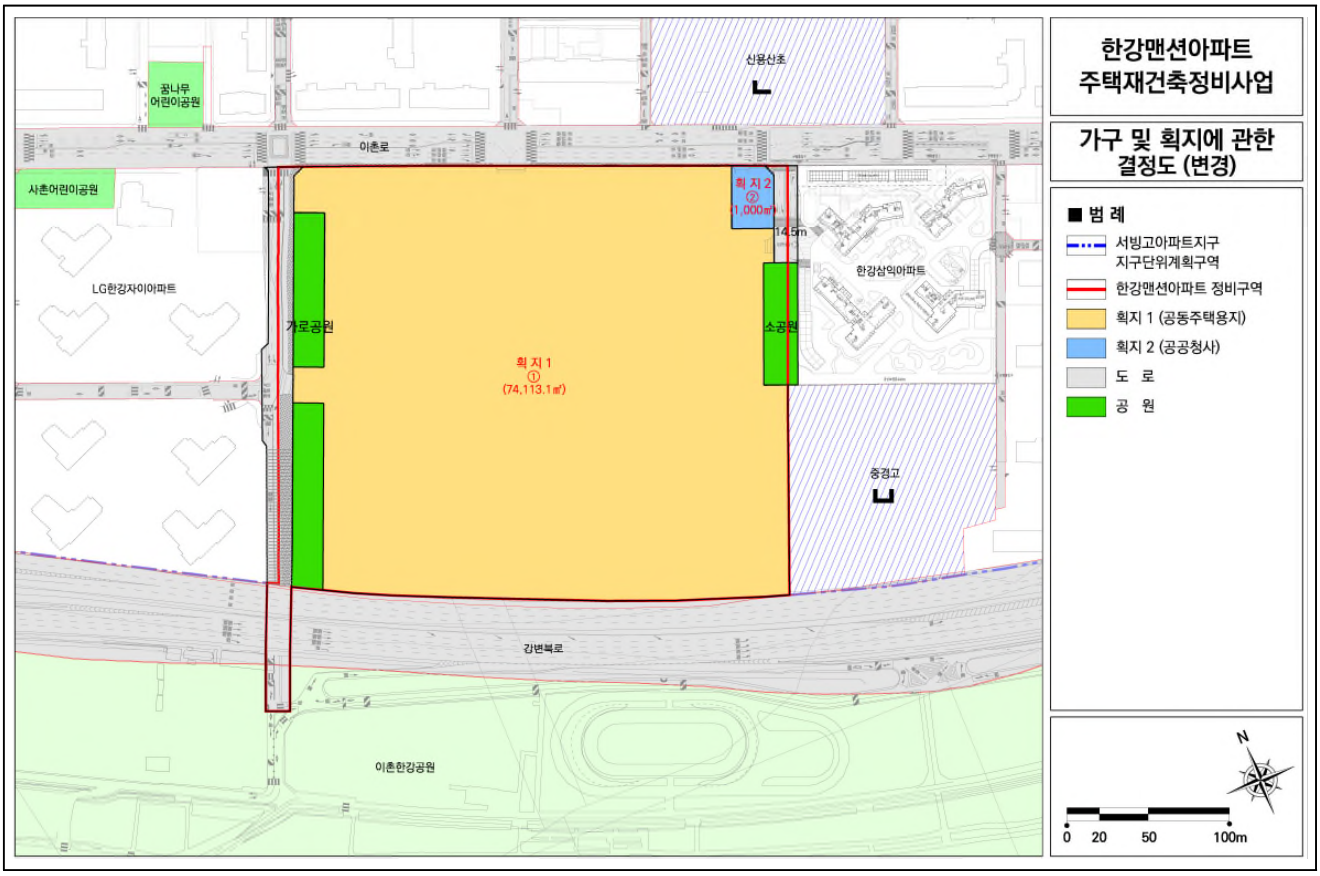
- 공동주택 건립을 위한 적정규모의 획지계획, 정비기반시설 등으로 조성되는 도로, 공원, 공공청사 등은 획지 분할 후 무상귀속
- 금회 공원면적 증가 등에 따른 획지1(공동주택용지) 면적 610.6㎡ 감소

| 구 분 | 가 구 | 면 적(㎡) | 획 지 | | | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 명칭 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | |
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | |
| 변경 | 한강맨션 주택재건축 정비구역 | 84,262.1 | 획지1 | 이촌동 300-25번지 일원 | 74,723.7 | 감) 610.6 | 74,113.1 | 공동주택 및 부대복리시설 |
| | | | 획지2 | 이촌동 300-23번지 일원 | 1,000.0 | - | 1,000.0 | 공공청사 |

▮ 가구 및 획지에 관한 결정도(기정)



▌ 가구 및 획지에 관한 결정도(변경)




## 18. 임대주택 및 국민주택규모주택 건설에 관한 계획

- 도시정비법 제54조 제1항에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%에 대하여 국민주택규모 임대주택 건설
- 금회 정비계획용적률 및 예정법적상한용적률 변경에 따라 국민주택규모 임대주택 추가 확보

■ 기 정

| 구 분 | | 내 용 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 정비계획용적률 | | • 232.45% | | | | |
| 예정법정상한용적률 | | • 259.98% | | | | |
| 국민주택규모 임대 의무면적 | 용적률 증가분 | • 27.53% (259.98%-232.45%) | | | | |
| | 증가 용적률 50% | • 13.765% (27.53% × 0.5) | | | | |
| | 의무 연면적 | • 10,285.72㎡이상 (74,723.7㎡ × 13.765%) | | | | |
| 재건축 국민주택규모 임대주택 확보 계획 (법적상한용적률 완화) | | 동수 | 세대규모 | | 세대수 | 비 고(연면적) |
| | | | 전용 | 공급 | | |
| | | 1 | 44.89㎡ | 66.18㎡ | 156 | 10,324.08㎡ |

※ 주택규모 및 규모별 건설비율, 세대수는 법적상한용적률 범위 내에서 건축위원회 심의, 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

■ 변 경

| 구 분 | | 내 용 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 정비계획용적률 | | • 242.06% | | | | |
| 예정법정상한용적률 | | • 300% | | | | |
| 국민주택규모 임대 의무면적 | 용적률 증가분 | • 57.94% (300%-242.06%) | | | | |
| | 증가 용적률 50% | • 28.97% (57.94%×0.5) | | | | |
| | 의무 연면적 | • 21,470.57㎡이상 (74,113.1㎡ × 28.97%) | | | | |
| 재건축 국민주택규모 임대주택 확보 계획 (법적상한용적률 완화) | | 동수 | 세대규모 | | 세대수 | 비 고(연면적) |
| | | | 전용 | 공급 | | |
| | | 11 | 59.9㎡ | 82.95㎡ | 259 | 21,484.05㎡ |

※ 주택규모 및 규모별 건설비율, 세대수는 법적상한용적률 범위 내에서 건축위원회 심의, 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

# 19. 환경성 검토결과

| 검토항목 | | 목표기준 | 준수 여부 | 현황 및 검토결과 | 계획예측 및 반영사항 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 자연환경 | 생태면적률 | 30% | ○ | • 생태면적률 30%이상 계획 | • 생태면적률 35.01%로 계획함 | |
| | 녹지네트워크 | 녹지평가지표 Ⅰ | ○ | • 녹지면적Ⅱ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ 녹지평가지표 Ⅰ 등급만족 | • 주변 소공원 및 녹지계획에 반영하여 녹지공간 조성, 보행환경 개선 | |
| | 지형변동 | 절성토비율 20%미만 | ○ | • 옹벽발생 없음 | • 지형에 순응한 계획수립 | |
| | | 지형변동비율 30%미만 | ○ | • 절·성토 발생안함 | • 녹지 확보 및 투수성 포장재료 사용 | |
| | 비오톱 | 5등급 | ○ | • 비오톱유형평가 4등급<br>• 개별비오톱 평가제외 지역 | • 조경녹지와 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱 기능 향상 | |
| 생활환경 | 일조 | 8시~16시 : 4시간 확보<br>9시~15시 : 연속2시간 확보 | ○ | • 서울기상청<br>⇒ 연일조시간 : 2,440.2hr<br>⇒ 계절별 봄의 일조시간이 가장 큼 | • 사업시행 후 고층의 건물이 신축될 계획이나, 주변지역에 대한 피해를 최소화하기 위해 정북방향의 정온시설과의 이격거리를 충분히 계획하여 일조장애에 대한 영향을 최소화 함 | |
| | 기후 및 바람 | 기후변화 최소화 | ○ | • 서울기상청<br>⇒ 연평균기온 : 13.6℃<br>⇒ 평균강수량 : 1,350.6mm<br>⇒ 평균습도 : 62.4% | • 사업시행으로 인한 기후변화는 없을 것으로 판단됨 | |
| | | 바람길 확보 | ○ | • 서울기상청<br>⇒ 연평균풍속 : 2.20m/s<br>• 서울의 주풍향은 서북서풍임 | • 녹지 면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임 | |
| | 대기 및 에너지 | 에너지절약계획 수립 | ○ | • PM-10(㎍/㎥) 현황농도 : 33.2㎍/㎥ | • 공사시 살수 및 이동식 방진망 등의 저감대책 수립 | |
| | 경관 | 조망권 확보 | ○ | • 주택밀집지역으로서 조망권 보호 필요 | • 스카이라인 등을 고려한 건축배치를 통한 조망권 확보 | |
| | 수질 | - | ○ | • 대상지 오수는 기존관거를 통해 난지물재생센터로 유입처리됨 | • 공사시 침사지를 설치하여 토사유출저감 | |
| | 폐기물 | 각종 폐기물 발생최소화 | ○ | • 기존 건축물 해제시 건축폐기물 발생<br>• 운영시 생활·분뇨폐기물 발생 | • 건설폐기물 전량 위탁처리<br>• 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 | |
| | 소음·진동 | 공사시 65dB(A) 이하 | ○ | • 대상지와 인접하여 도로 위치, 소음영향이 있음 | • 공사장 소음진동 관리지침 준수<br>• 가설방음판넬 설치 | |

## 20. 기존 수목의 현황 및 활용계획

■ **보호수목현황 : 계획구역 내에는 지정된 보호수목 없음**

■ **기존수목현황**

- 대상지내 조경공간에 조경수목으로 식재된 활엽·상록, 교목·관목등 수종이 다양하게 분포하여 식재되어 있음
- 대상지는 주거밀집지역으로서 자연성은 낮으나 단지 조성 후 40여년이 된 지역으로 식재된 수목의 상태가 양호하여 이식이 어려운 수목과 생육이 불량한 수목을 제외한 수목을 이식후 재식토록 하고, 단지 내에 위치한 대경목들은 이전시 보호하여 신설되는 단지조경으로 이전재식토록 개발계획 수립

## 21. 인구 및 주택의 수용계획

- 대상지 총 계획세대수는 1,668세대이며, 세대당 1.97인을 기준으로 3,286인을 수용하도록 계획
- 규모별 건설비율은 60㎡이하 : 60㎡~85㎡ : 85㎡초과 = 55.1% : 4.9% : 40.0%로 계획

| 구 분 | 전용면적(㎡) | 세대수(세대) | | | 비율(%) | 인구(인) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 소 계 | 분양 | 임대 | | | |
| 60㎡ 이하 | 59 | 919 | 585 | 334 | 55.1 | 1,811 | |
| 60㎡초과 ~ 85㎡이하 | 84 | 82 | 82 | - | 4.9 | 162 | |
| 85㎡ 초과 | 100 | 98 | 98 | - | 5.9 | 193 | |
| | 108 | 46 | 46 | - | 2.8 | 91 | |
| | 117 | 164 | 164 | - | 9.8 | 323 | |
| | 127 | 94 | 94 | - | 5.6 | 185 | |
| | 138 | 151 | 151 | - | 9.1 | 298 | |
| | 148 | 47 | 47 | - | 2.8 | 93 | |
| | 192 | 45 | 45 | - | 2.7 | 87 | |
| | 205 | 20 | 20 | - | 1.2 | 39 | |
| | 240P | 2 | 2 | - | 0.1 | 4 | |
| **합 계** | | 1,668 | 1,334 | 334 | 100.0 | 3,286 | |

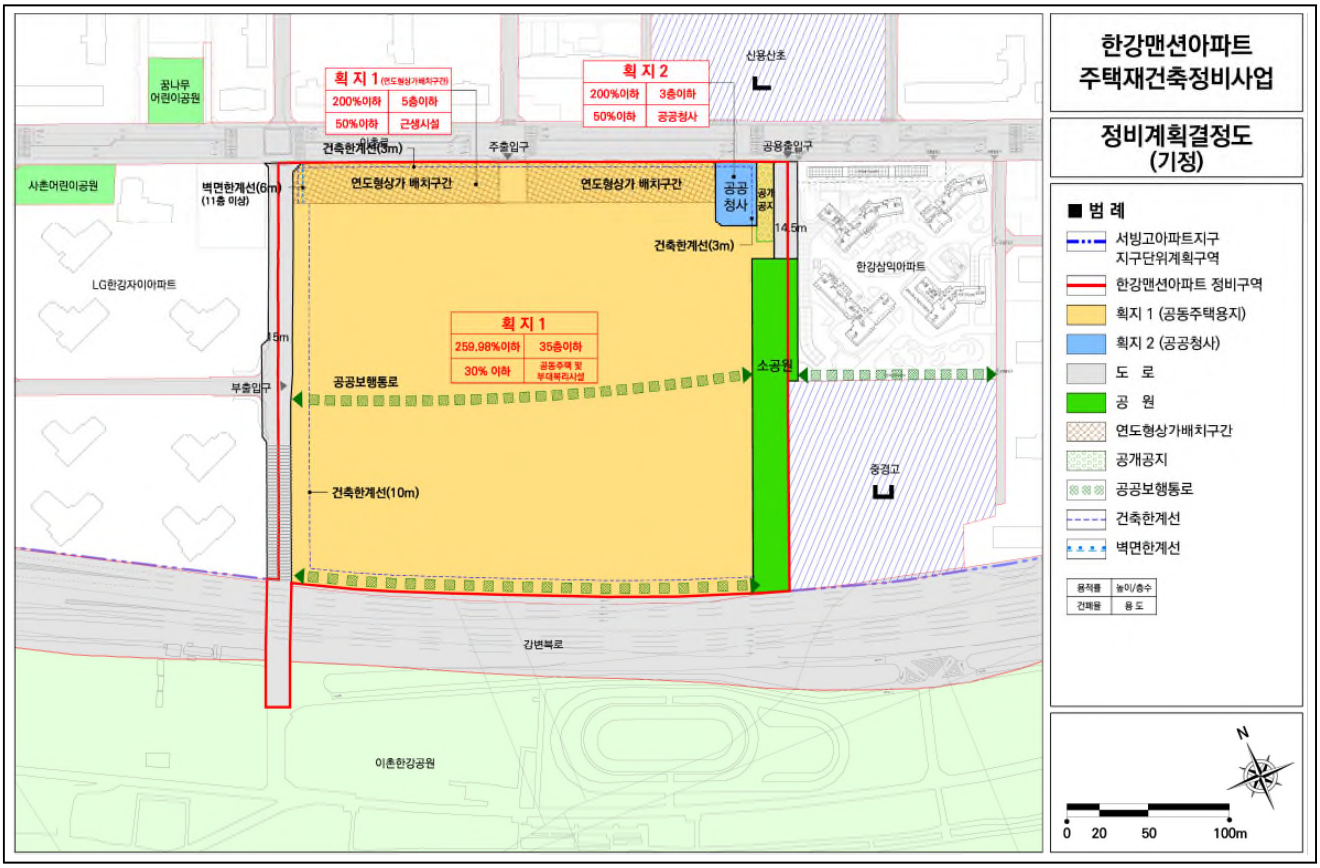
※ 인구수 : 2025년 용산구 통계연보 세대당인구 1.97인 적용)

## 22. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안

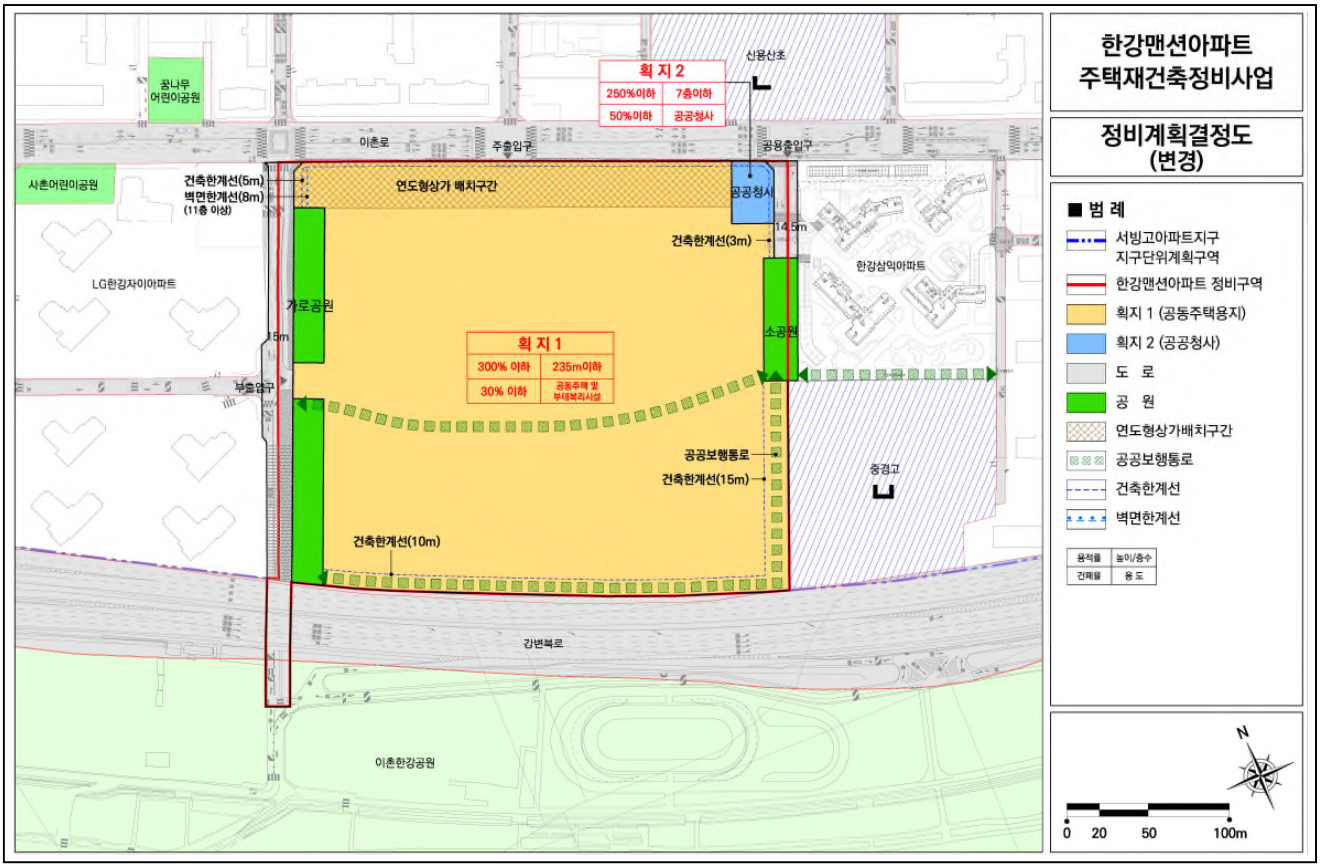
- 해당사항 없음 (관리형 주거환경개선사업으로 한정)

# 23. 정비계획 결정(변경)도 : 도면 별첨

## ▌정비계획 결정도(기정)




## ▌정비계획 결정도(변경)



# Ⅱ 서빙고아파트 지구단위계획 결정(변경)조서

# 1 지구단위계획구역에 관한 결정

## 1. 지구단위계획구역 결정 조서 (변경없음)

| 구 분 | 정비사업 명칭 | 위치 | 면적(㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | |
| 기 정 | 서빙고아파트지구 지구단위계획구역 | 용산구 이촌동, 서빙고동 일대 | 853,744.4 | - | 853,744.4 | |

※ 기정조서는 서고시 제2023-392호(2023.09.07.) 도시관리계획(서빙고아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시에 따름

# 2 도시관리계획에 관한 결정조서

## 1. 용도지역·지구 결정조서

### 가. 용도지역·지구 결정 조서

#### 1) 용도지역 결정(변경) 조서

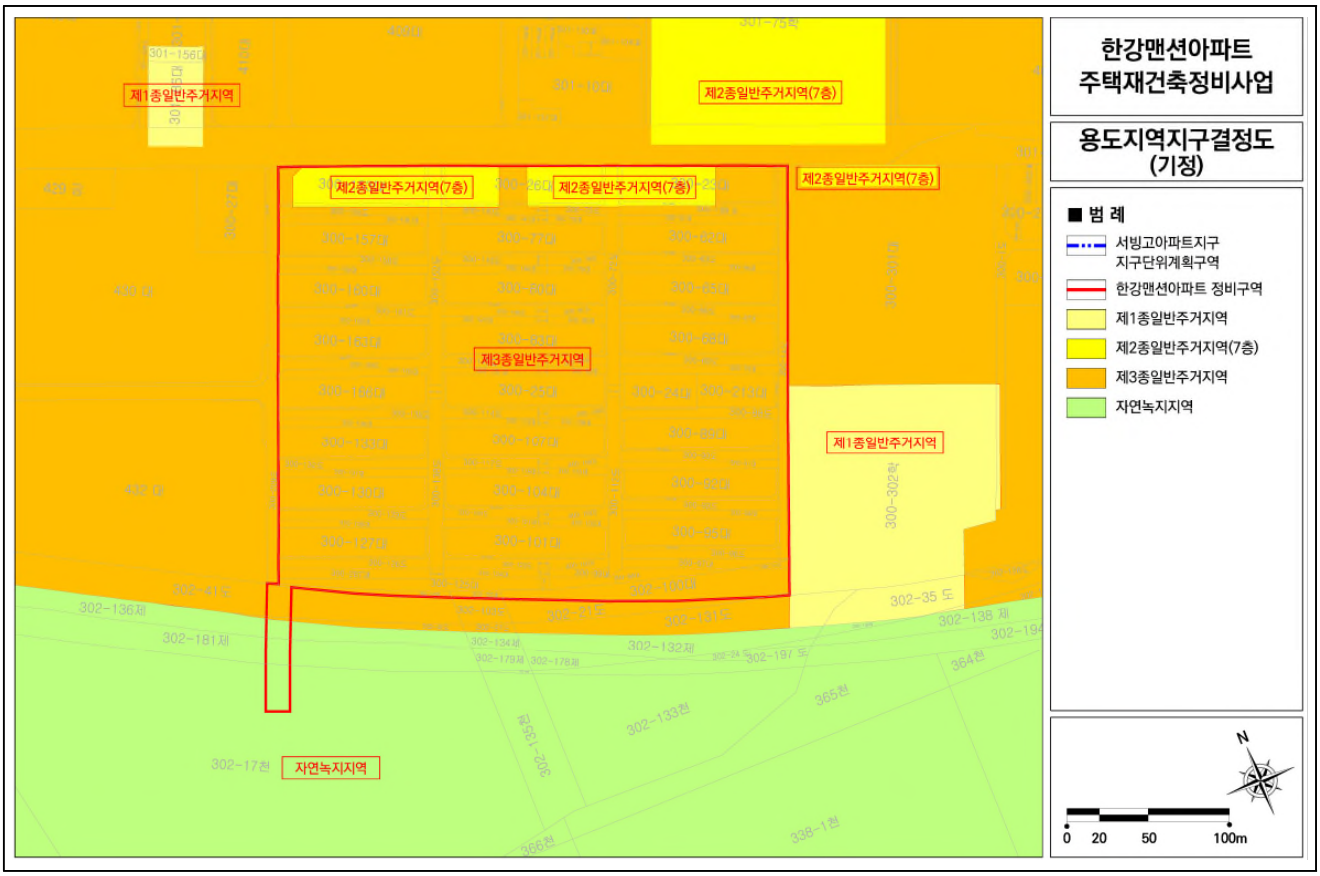
| 구 분 | | | 면 적 (㎡) | | | 비 율 (%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기 정 | 변 경 | 변 경 후 | | |
| 합 계 | | | 853,744.4 | - | 853,744.4 | 100.0 | |
| 주거지역 | 일반주거지역 | 제1종일반주거지역 | 73,771.2 | - | 73,771.2 | 8.6 | |
| | | 제2종일반주거지역(7층) | 42,288.4 | 감) 6,009 | 36,279.4 | 4.3 | |
| | | 제3종일반주거지역 | 736,835.7 | 증) 6,009 | 742,844.7 | 87.0 | |
| 녹지지역 | | 자연녹지지역 | 849.1 | - | 849.1 | 0.1 | |

※ 한강맨션아파트 주택재건축정비사업 변경에 따른 용도지역 변경

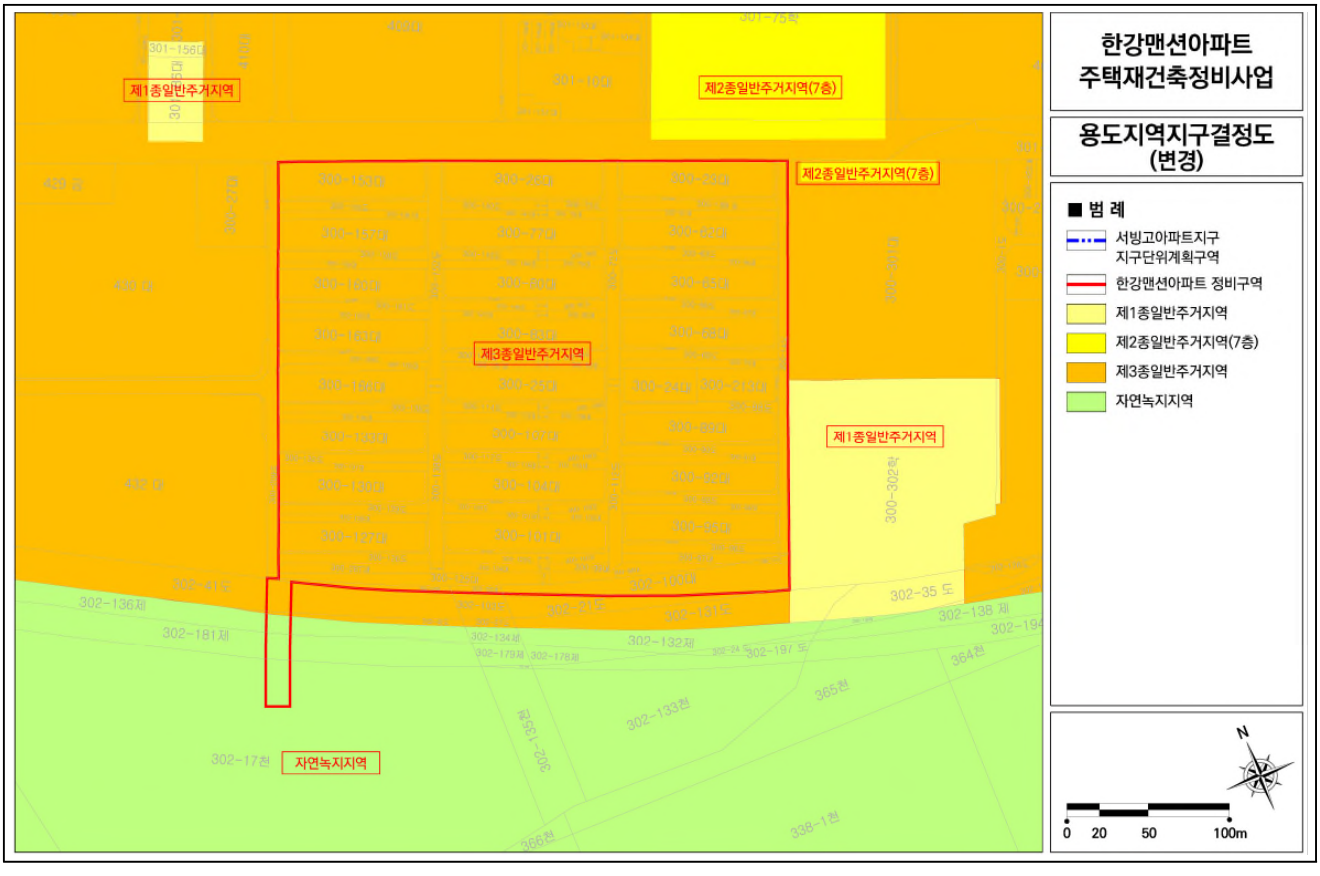
■ 용도지역 결정(변경) 사유서

| 기 정 | 변경 | 면 적(㎡) | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|
| 제2종일반주거지역 (7층) | 제3종일반주거지역 | 6,009.0 | ‣ 한강맨션 정비계획 변경에 따른 용도지역 변경 |

## ▌용도지역 ·지구 결정도(기정)




## ▌용도지역 ·지구 결정도(변경)



# 2. 도시계획시설 결정조서

## 가. 교통시설

### 1) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

| 구 분 | 규 모 | | | 폭원 (m) | 기능 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 사용 형태 | 최 초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 등급 | 류별 | 번호 | | | | | | | | |
| 기정 | 광로 | 2 | 48 | 50 | 주간선 | 7,350 (319) | 용산동6가 69 | 남현동 산93-11 | 일반 도로 | - | 동작대로 |
| 기정 | 대로 | 1 | 66 | 35~76 | 주간선 | 2,7850 (15) | 마포구 상암동 | 천호대교 북단 | 자동차 전용 | 건설부고시제12호 (1991.01.14) | |
| 기정 | 대로 | 3 | A | 20~25 | 집산 도로 | (1,548) | 이촌동 395 | 용산동6가 69-11 | 일반 도로 | - | 이촌로 |
| 기정 | 중로 | 1 | 207 | 20~25 | 보조간선 | 288 | 용산동6가 69-11 | 서빙고동 271-88 | 일반 도로 | 서울시고시제315호 (1979.07.12) | 이촌로 |
| 기정 | 소로 | 1 | 6 | 10 | 국지도로 | 120 | 용산동6가 69-11 | 용산동6가 69-164 | 일반 도로 | - | 이촌로 |
| 기정 | 중로 | 1 | 338 | 20 | 보조간선 | 270 | 이촌동 302-79 | 이촌동 302-64 | 일반 도로 | 서울시고시제70호 (1992.03.09) | 이촌로46길 |
| 변경 | 중로 | 2 | 15 | 15~19 | 집산도로 | 335 | 이촌동 301-5 | 이촌동 302-17 | 일반 도로 | 서울시고시제98호 (2006.03.23.) | |
| 기정 | 중로 | 2 | 16 | 15~16 | 집산도로 | 158 | 이촌동 302-67 | 이촌동 302-64 | 일반 도로 | - | - |
| 기정 | 중로 | 3 | 12 | 14.5 | 국지도로 | 60 | 이촌동 301-163 | 이촌동 300-11 | 일반 도로 | 서울시고시제75호 (2018.03.15) | - |
| 변경 | 〃 | 〃 | 〃 | 〃 | 〃 | 〃 | 〃 | 이촌동 300-63 | 〃 | 〃 | |
| 기정 | 중로 | 3 | 13 | 12 | 국지도로 | 144 | 이촌동 301-163 | 이촌동 300-11 | 일반 도로 | 서울시고시제98호 (2006.03.23.) | |
| 기정 | 중로 | 3 | 14 | 12 | 국지도로 | 214 | 이촌동 402 | 용산동6가 459 | 일반 도로 | 서울시고시제98호 (2006.03.23.) | |
| 기정 | 소로 | 1 | A | 10 | 집산도로 | 564 | 이촌동 301-2 | 이촌동 300-308 | 일반 도로 | 서울시고시제180호 (2020.05.01) | |
| 기정 | 소로 | 1 | 1 | 10 | 국지도로 | 546 | 이촌동 417 | 이촌동 301-75 | 일반 도로 | | |
| 기정 | 소로 | 1 | 2 | 10 | 국지도로 | 127 | 이촌동 410 | 이촌동 301-179 | 일반 도로 | | |
| 기정 | 소로 | 1 | 3 | 10 | 국지도로 | 126 | 이촌동 301-151 | 이촌동 301-152 | 일반 도로 | | |
| 기정 | 소로 | 1 | 4 | 10 | 국지도로 | 78 | 이촌동 407-1 | 용산동5가 22-1 | 일반 도로 | | |
| 기정 | 소로 | 1 | 5 | 10 | 국지도로 | 123 | 이촌동 302-96 | 이촌동 302-46 | 일반 도로 | | |
| 기정 | 소로 | 2 | 1 | 8 | 국지도로 | 93 | 이촌동 302-30 | 이촌동 432 | 일반 도로 | | |

| 구 분 | 규 모 | | | 폭원 (m) | 기능 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 사용 형태 | 최 초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 등급 | 류별 | 번호 | | | | | | | | |
| 기정 | 소로 | 2 | 2 | 6~8 | 국지도로 | 212 | 이촌동 300-1 | 이촌동 300-302 | 일반 도로 | | |
| 기정 | 소로 | 2 | 3 | 8 | 국지도로 | 193 | 이촌동 405-5 | 한강로3가 87-1 | 일반 도로 | | |
| 기정 | 소로 | 2 | 4 | 8 | 특수도로 | 78 | 이촌동 406-3 | 용산동5가 17-78 | 보행자 전용 | | |
| 기정 | 소로 | 2 | 5 | 8~25 | 국지도로 | 776 | 서빙고동 241-46 | 서빙고동 271-88 | 일반 도로 | | |
| 기정 | 소로 | 2 | 6 | 8~12 | 국지도로 | 404 | 이촌동 302-90 | 이촌동 432 | 일반 도로 | 서울시고시제98호 (2006.03.23) | |
| 기정 | 소로 | 2 | 7 | 9 | 집산도로 | 47 | 이촌동 301-4 | 이촌동 301-2 | 일반 도로 | | |
| 기정 | 소로 | 3 | 1 | 6 | 국지도로 | 185 | 이촌동 302-30 | 이촌동 302-69 | 일반 도로 | | |
| 기정 | 소로 | 3 | 2 | 6 | 국지도로 | 110 | 이촌동 302-82 | 이촌동 435 | 일반 도로 | | |
| 기정 | 소로 | 3 | 3 | 6 | 국지도로 | 70 | 이촌동 302-5 | 이촌동 302-48 | 일반 도로 | | |
| 기정 | 소로 | 3 | 4 | 6 | 국지도로 | 125 | 이촌동 301-5 | 이촌동 300-11 | 일반 도로 | | |
| 기정 | 소로 | 3 | 5 | 6 | 국지도로 | 223 | 이촌동 300-1 | 이촌동 300-11 | 일반 도로 | | |
| 기정 | 소로 | 3 | 6 | 6 | 국지도로 | 49 | 이촌동 301-86 | 이촌동 301-87 | 일반 도로 | 서울시고시제655호 (1983.12.12.) | |
| 기정 | 소로 | 3 | 7 | 6 | 국지도로 | 126 | 이촌동 301-10 | 이촌동 301-27 | 일반 도로 | | |
| 기정 | 소로 | 3 | 8 | 7 | 국지도로 | 215 | 이촌동 301-5 | 용산동6가 69-127 | 일반 도로 | | |
| 기정 | 소로 | 3 | 9 | 6 | 국지도로 | 220 | 서빙고동 241-42 | 서빙고동 271-63 | 일반 도로 | | |

※ ( ) 는 구역내 연장임

※ 기정조서는 서고시 제2023-392호(2023.09.07.) 도시관리계획(서빙고아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시에 따름

## ■ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| 중로 2-15 | | • 선형 조정 | ‣ 도로 선형 조정, 직선화 (폭원, 연장 변경없음) |
| 중로 3-12 | | • 선형 조정 | ‣ 이촌로변 가각전제 (폭원, 연장 변경없음), 종점지번 변경 |

## 나. 공간시설

### 1) 공원

#### ■ 공원 결정(변경)조서

| 구 분 | 도면표시 번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위 치 | 면적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 기정 | 1 | 공원 | 근린공원 | 용산동6가 69-162, 69-163 | 26,849.0 | - | 26,849.0 | 건설부고시 제138호 (77.07.09) | |
| 기정 | 2 | 공원 | 소공원 | 이촌동 300-14번지 일원 | 4,960.0 | 감) 3,385.4 | 1,574.6 | 서울시고시 제2006-98호 | 한강맨션정비구역 4,505.4㎡<br>한강삼익정비구역 454.6㎡ |
| 변경 | - | 공원 | 어린이공원 | 이촌동 300-213번지 일원 | | | | | 한강맨션정비구역 1,120.0㎡<br>한강삼익정비구역 454.6㎡ |
| 기정 | 3 | 공원 | 어린이공원 | 이촌동 408 | 1,766.6 | - | 1,766.6 | 서울시고시 제2006-98호 | |
| 기정 | 4 | 공원 | 어린이공원 | 이촌동 301-60 | 1,736.9 | - | 1,736.9 | 서울시고시 제2006-98호 | |
| 기정 | 5 | 공원 | 소공원 | 이촌동 429 | 1,412.6 | - | 1,412.6 | 서울시고시 제2006-98호 | |
| 기정 | 6 | 공원 | 어린이공원 | 이촌동 301-86 | 1,412.6 | - | 1,412.6 | 서울시고시 제2006-98호 | |
| 기정 | 7 | 공원 | 소공원 | 이촌동4 17 | 889.0 | - | 889.0 | 서울시고시 제2006-98호 | |
| 기정 | 8 | 공원 | 소공원 | 이촌동 301-170번지일원 | 559.8 | - | 559.8 | 서울시고시 제2006-98호 | |
| 기정 | 9 | 공원 | 소공원 | 이촌동 425 | 546.8 | - | 546.8 | 서울시고시 제2006-98호 | |
| 기정 | 10 | 공원 | 소공원 | 이촌동 421 | 377.5 | - | 377.5 | 서울시고시 제2006-98호 | |
| 기정 | 11 | 공원 | 소공원 | 이촌동 399 | 231.5 | - | 231.5 | 서울시고시 제2006-98호 | |
| 기정 | 12 | 공원 | 소공원 | 이촌동 437번지일원 | 4,325.1 | - | 4,325.1 | 서울시고시 제2006-98호 | |
| 기정 | 12 | 공원 | 소공원 | 서빙고동 241-21 | 5,684.2 | - | 5,684.2 | 서울시고시 제2006-98호 | |
| 신설 | - | 공원 | 가로공원 | 이촌동 300-26번지 일원 | - | 증) 3,980.0 | 3,980.0 | - | - |

※ 기정조서는 서고시 제2023-392호(2023.09.07.) 도시관리계획(서빙고아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시에 따름

#### ■ 공원 결정(변경) 사유서

| 도면표시 번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용 | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|
| - | 소공원 | • 소공원 면적 감소<br>- A= 4,960㎡ → A= 1,574.6㎡<br>▹ 한강맨션정비구역 4,505.5㎡ → 1,120.0㎡<br>▹ 한강삼익정비구역 454.6㎡ (변경없음) | ‣ 한강맨션 정비계획 변경에 따른 공원계획 변경 |
| - | 가로공원 | • 가로공원 신설<br>- A= 3,980.0㎡ | ‣ 한강맨션 정비계획에 변경에 따른 한강공원과 연계한 서측 도로변 가로공원 신설 |

### 2) 녹지 (변경없음)

## 다. 공공·문화체육시설

### 1) 학교 (변경없음)

### 2) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서

| 구 분 | 도면표시 번 호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | | 면 적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 변경 | 1 | 공공청사 | - | 이촌동 300-62번지 일원 | 이촌동 300-23번지 일원 | 1,000 | - | 1,000 | 서울시고시 제2018-75호 (2018.03.15.) | 이촌동 주민센터 |
| 기정 | 2 | 공공청사 | - | 이촌동 300-11 | | 282 | | | 서울시고시 제2020-180호 (2020.05.01.) | 파출소 |

※ 기정조서는 서고시 제2023-392호(2023.09.07.) 도시관리계획(서빙고아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시에 따름

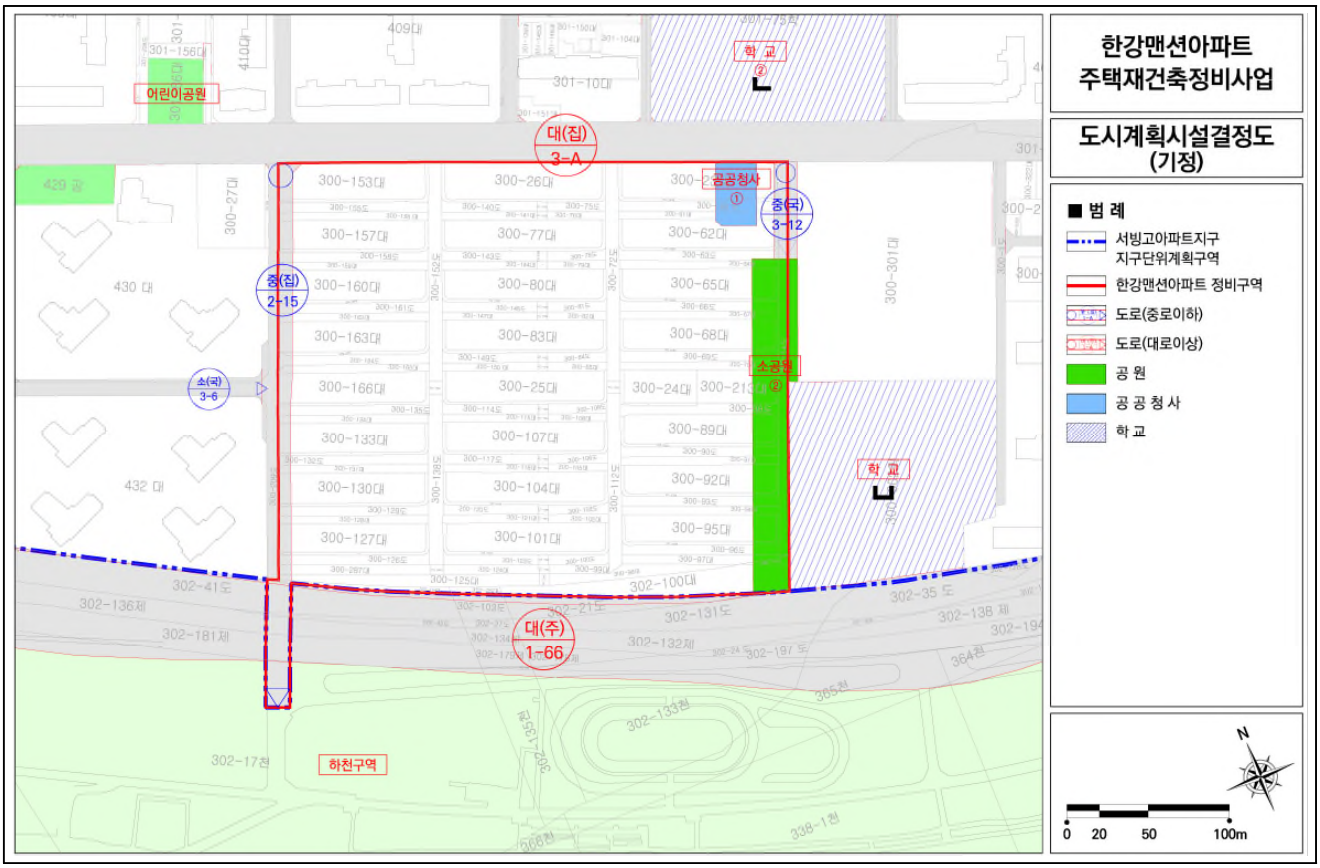
■ 공공청사 결정(변경) 사유서

| 도면표시 번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용 | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|
| - | 공공청사 | • 공공청사 선형 변경 (면적변경 없음)<br>• 대표지번 변경<br>- 이촌동 300-62번지 → 300-23번지 | ‣ 한강맨션 정비계획에 변경 따른 공공청사 선형 변경 및 대표지번 변경 |

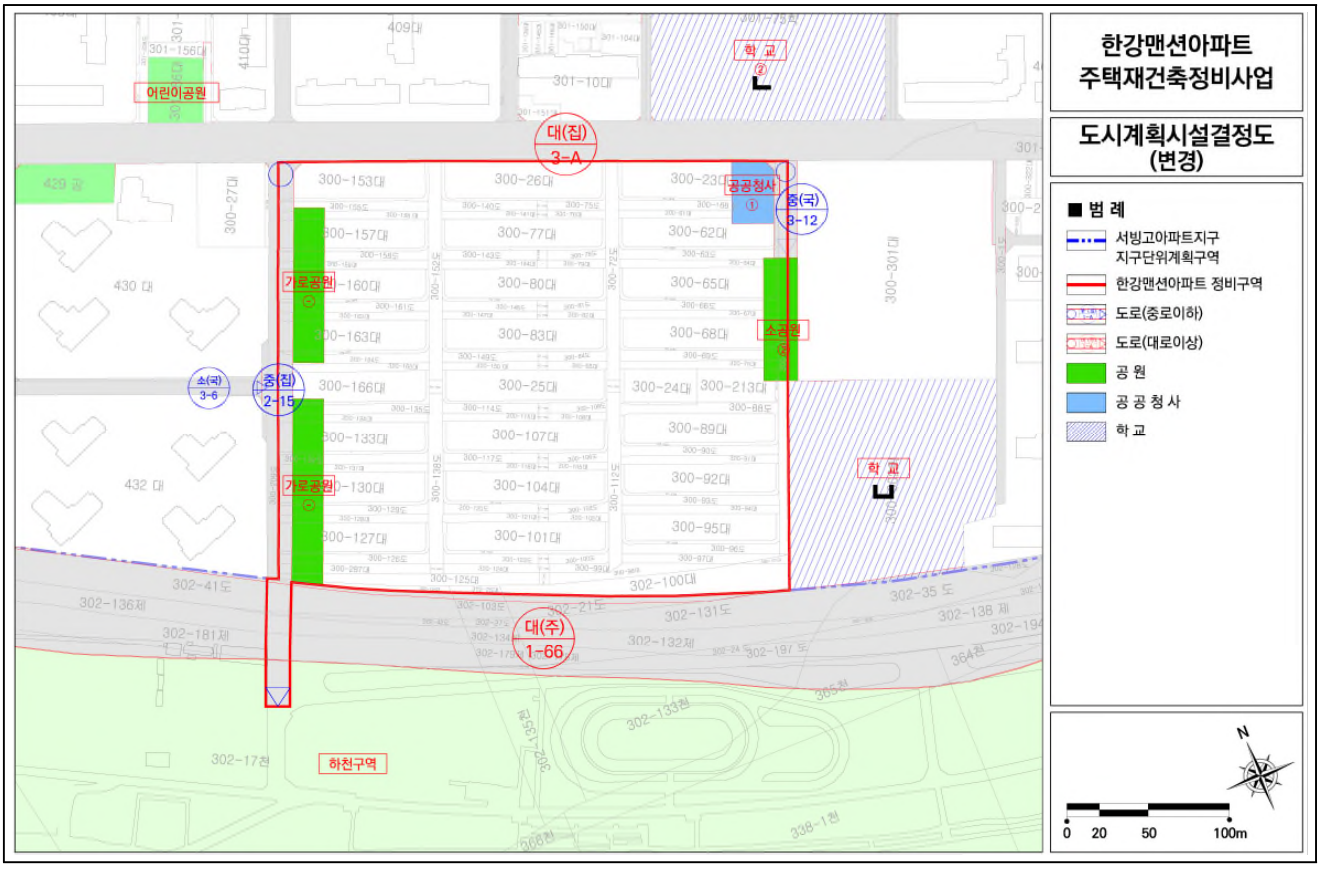
### 3) 운동장 (변경없음)

## 라. 환경기초시설 (변경없음)

## ▌도시계획시설 결정도(기정)




## ▌도시계획시설 결정도(변경)



# 3 건축계획에 관한 결정

## 1. 가구 및 획지에 관한 결정조서 (변경없음)

## 2. 건축물 등에 관한 결정 (변경없음)

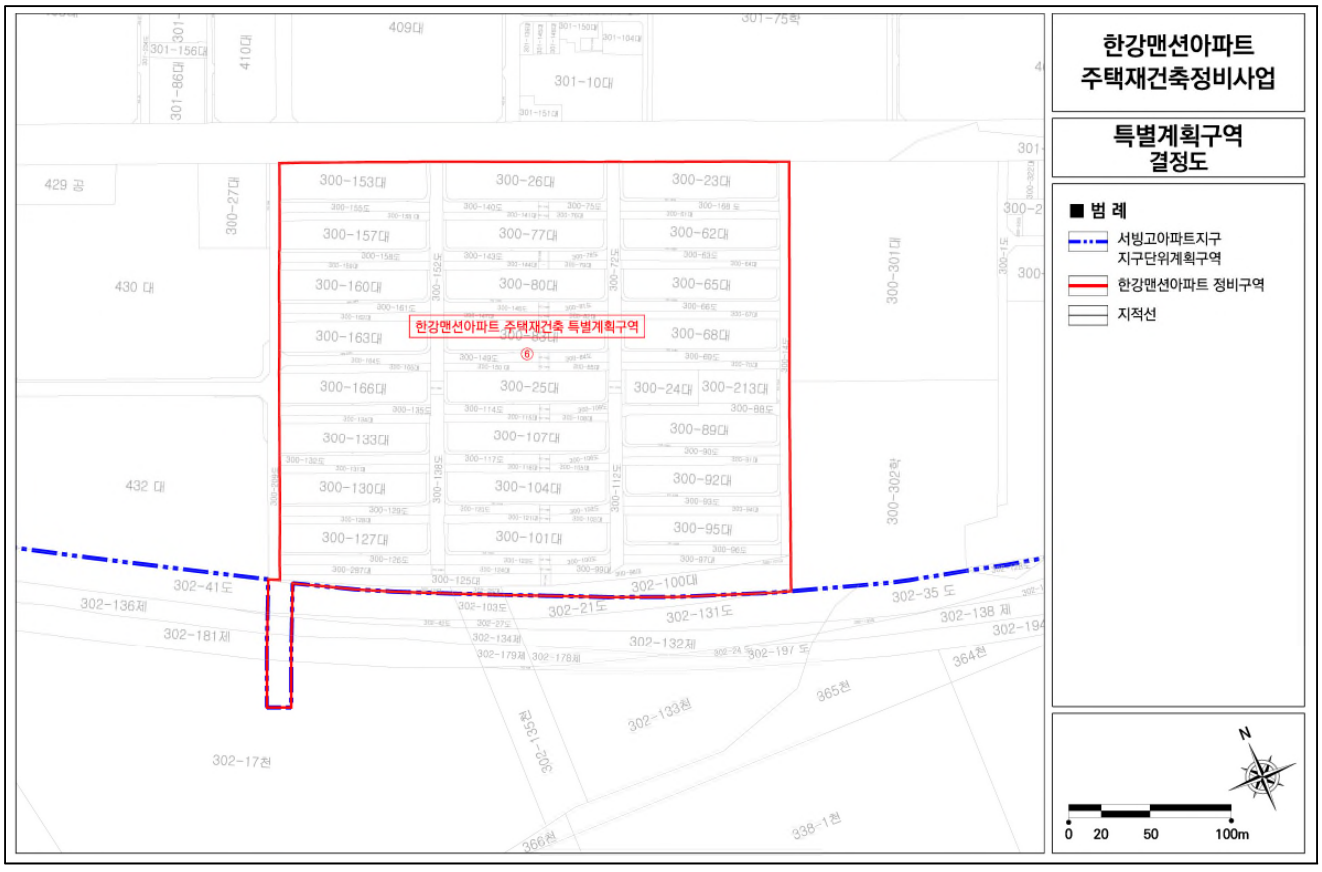
## 3. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서 (변경없음)

## 4. 특별계획구역에 관한 결정조서

### 가. 특별계획구역에 관한 결정조서 (변경없음)

| 구 분 | 도면번호 | 면 적(㎡) | 위치 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 기정 | 특별계획구역 ⑥ | 84,262.1 | 이촌동<br>300-157 일원 | 한강맨션정비구역 |

▌ 특별계획구역 결정도



## 나. 특별계획구역 계획지침 (유형Ⅰ: 정비계획 수립 완료형) (변경)

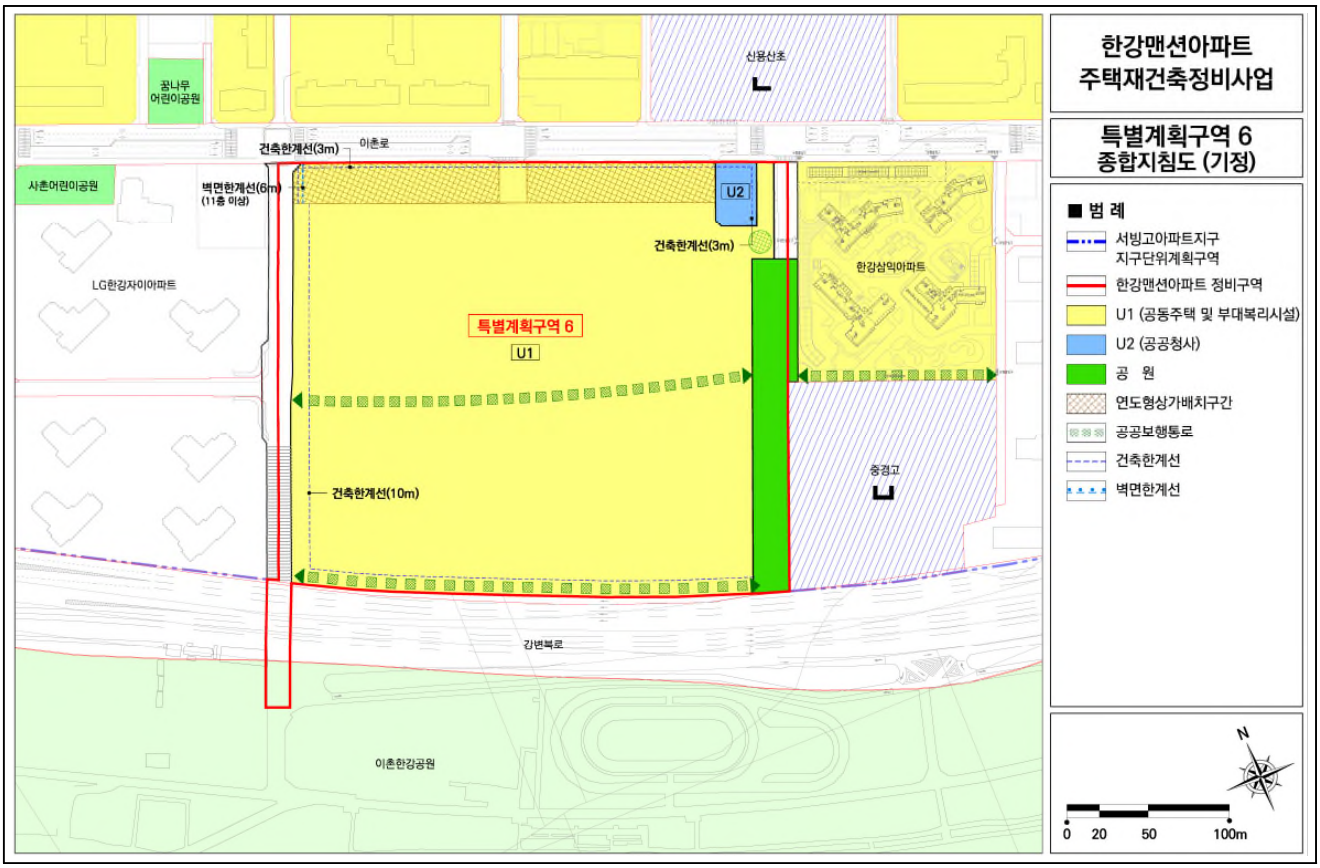
### ■ 특별계획구역 6 (한강맨션APT) _ 기정

| 구 분 | | | 계 획 내 용 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 위 치 | | | • 용산구 이촌동 300-25번지 | |
| 면 적 | | | • 84,262.1㎡ | |
| 용도지역·지구 | | | • 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역<br>- 세부개발계획 수립 시 용도지역 상향 검토 (제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역) | |
| 공공기여율 | | | • 한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙<br>• 세부개발계획 수립시 연도형상가 배치구간의 용도지역 상향(3종일반주거지역) 가능하며, 공공기여10% 별도이행<br>• 2006년 용도지역 상향 (제2종일반주거(12층) →제3종일반주거)된 주택용지는 공공기여 10% 별도 이행 | |
| 공공시설등 계획 | | | • 서울특별시 용산구 고시 제2020-163호(20.09.11.) 결정사항 준용<br>- 소공원(4,505.4㎡), 도로(4,033.0㎡), 공공청사(1,000㎡) 설치 | |
| 획지계획 | | U1 | • 공동주택 및 부대·복리시설(68,699.4㎡) • 근린생활시설(6,009㎡) | |
| | | U2 | • 공공청사 | |
| 밀도계획 | 건폐율 | U1 | • 공동주택 및 부대복리시설 : 30%이하 | |
| | | | • 근린생활시설 : 50% 이하 | 연도형상가배치구간 |
| | | U2 | • 공공청사 : 50% 이하 | |
| | 용적률 | U1 | • 공동주택 및 부대복리시설<br>- 기준(허용)용적률 : 200%이하<br>(「'서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」)에 따라 허용용적률 의무사항을 준수하여야함)<br>- 상한용적률 : 300%이하 | 도시 및 주거환경 정비기본계획 변경 시 변경된 기준 적용 (단, 기존(허용)용적률 유지) |
| | | | • 근린생활시설 : 200% 이하<br>- 용도지역 상향(제3종일반주거지역) 시 기준/허용/상한 용적률은 200%이하/230%이하/250%이하 적용 | 연도형상가배치구간 |
| | | U2 | • 공공청사 : 200%이하 | |
| | 높이 | U1 | • 공동주택 및 부대복리시설<br>- 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비기본계획에 따름 (기본계획 변경 시 변경된 기준 적용) | |
| | | | • 근린생활시설<br>- 기준높이 32m 이하 / 최고높이 40m 이하 | |
| | | U2 | • 공공청사 : 3층 이하 | |
| 건축선 | 건축한계선 | | • 이촌로변 : 3m • 강변북로변 : 10m<br>• 이촌로72길변 : 3~10m (연도형상가배치구간 3m, 그 외 구간 10m)<br>※ 공동주택과 근린생활시설 통합재건축시 이촌로72길변 연도형상가 배치구간의 건축한계선은 5m적용 | 지침도에 따름 |
| | 벽면한계선 | | • 지구통경축변(이촌로72길 연도형상가배치구간)<br>- 15층 이상 건축물의 경우 벽면을 도로경계선으로부터 6m 후퇴 (11층 이상부터 적용)<br>※ 공동주택과 근린생활시설 통합 재건축 시 이촌로72길변 연도형 상가배치구간의 벽면한계선은 8m로 적용 | |
| 대지내공지 | 공개공지 | | • 동측 도로 인접부 공개공지 계획 | 지침도에 따름 |
| | 단지내보도 | | • 서측 도로변 3~4m (연도형상가배치구간 4m, 그 외 3m 단지 내 보도조성)<br>• 동측 도로변 3m, 바닥포장 재료와 패턴 등은 주변과 연속성을 가지도록 통합설계 | |
| 기타에 관한 사항 | | | • 본 지구단위계획 결정고시 전 정비계획이 결정 고시 되거나, 개발기본계획에 따라 사업시행인가 된 구역은 해당 고시된 사항으로 세부개발계획이 수립된 것으로 보며 세부개발계획 변경시에는 본지침을 따름<br>- 아파트지구 개발기본계획 및 정비계획 변경 (서울특별시 용산구고시 제2020-163호(20.09.11))<br>• 정비계획(개발기본계획이 포함)이 수립된 단지가 경미한 변경사항 (「도시 및 주거환경정비법 제15조 및 동법 시행령 제13조에 의한 경미한 사항)으로 변경할 경우 본 지침을 적용하지 않을 수 있음<br>• 근린생활시설은 공동주택과 통합개발 시 주택용지 계획기준을 적용할 수 있으며, 다음의 기준을 준수하여야 함<br>- 근린생활시설의 용도지역은 3종일반주거지역으로 변경가능하나, 기준/허용/상한 용적률은 200%/200%/300% 적용<br>- 주거용도 허용에 따른 공공기여(5~10%)별도 이행<br>- 통합개발 시에도 연도형상가 배치구간 준수<br>• 근린생활시설은 공동주택과 통합개발 하지 않을 시에도 주거용도가 허용되나, 주거용도 허용에 따른 공공기여 5~10%를 별도 이행해야함<br>- 대상지 여건, 계획이득 등을 고려하여 관련위원회 심의를 통해 공공기여율, 높이 계획기준 별도 결정 가능 | |

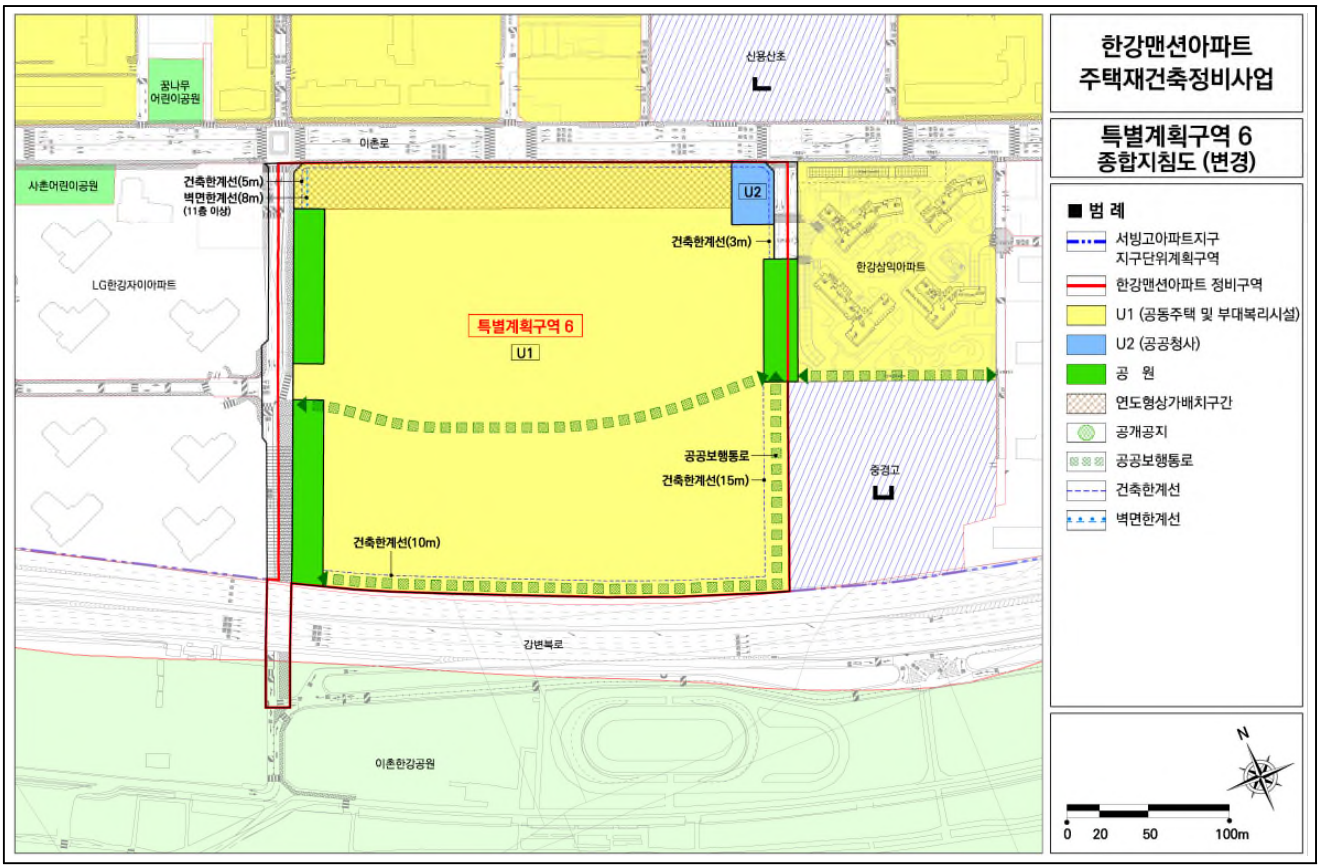
## ■ 특별계획구역 6 (한강맨션APT) _ 변경

| 구 분 | | | 계 획 내 용 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 위 치 | | | • 용산구 이촌동 300-25번지 | |
| 면 적 | | | • 84,262.1㎡ | |
| 용도지역·지구 | | | • 제3종일반주거지역 | |
| 공공 기여율 | | | • 한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙<br>• 세부개발계획 수립시 연도형상가 배치구간의 용도지역 상향(3종일반주거지역) 가능하며, 공공기여10% 별도이행<br>• 2006년 용도지역 상향 (제2종일반주거(12층) →제3종일반주거)된 주택용지는 공공기여 10% 별도 이행 | |
| 공공시설등 계획 | | | • 정비계획 변경 결정사항 준용 | |
| 획지계획 | | U1 | • 공동주택 및 부대·복리시설 | |
| | | U2 | • 공공청사 | |
| 밀도 계획 | 건폐율 | U1 | • 공동주택 및 부대복리시설 : 30% 이하 | |
| | | U2 | • 공공청사 : 50% 이하 | |
| | 용적률 | U1 | • 공동주택 및 부대복리시설<br>- 기준(허용)용적률 : 200%이하<br>(「'서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」)에 따라 허용용적률 의무사항을 준수하여야함)<br>- 상한용적률 : 300%이하 | 도시 및 주거환경 정비기본계획 변경 시 변경된 기준 적용 (단, 기존(허용)용적률 유지) |
| | | U2 | • 공공청사 : 250%이하 | |
| | 높이 | U1 | • 공동주택 및 부대복리시설 : 235m 이하<br>- 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비기본계획에 따름 | |
| | | U2 | • 공공청사 : 7층 이하 | |
| 건축선 | 건축한계선 | | • 이촌로변 · 동측 14.5m 도로변 : 3m<br>• 강변북로변 : 10m<br>• 동측 중경고 경계부 : 15m<br>• 이촌로72길변(서측15m 도로): 5m (연도형상가배치구간) | 지침도에 따름 |
| | 벽면한계선 | | • 지구통경축변(이촌로72길 연도형상가배치구간)<br>- 벽면을 도로경계선으로부터 8m 후퇴 (11층 이상부터 적용) | |
| 대지내 공지 | 단지내보도 | | • 서측 도로변 (이촌로72길변) : 보도 유효폭 3m 미만일 경우 단지내 보도로 조성<br>• 동측 14.5m 도로변 3m, 바닥포장 재료와 패턴 등은 주변과 연속성을 가지도록 통합설계 | 지침도에 따름 |
| 기타에 관한 사항 | | | • 세부개발계획은 금회 정비계획 변경 결정사항에 따름 | |

## ▌특별계획구역6 종합지침도(기정)




## ▌특별계획구역6 종합지침도(변경)



## ■ 용적률 및 기준 높이 완화 인센티브 계획

• 허용용적률 의무사항

| 구분 | | 적용기준 | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 보행 중심 생활 공간 조성 | 공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체 결정한 도로 포함) | • 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권*등 설정)<br>- 기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α ※ α=10이하<br>* 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)<br>※ 수변친화 중복적용 불가 | 10%p 이내 | 총 10%p 이상 선택적 이행 |
| | 열린단지 | • 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지* 조성 (지형도면고시)<br>- 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회 인정시)<br>* 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공 후에도 유지) | 5%p | |
| 세대 맞춤형 생활 환경 개선 | BF인증 | • 장애물 없는 생활환경 인증<br>- 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3% | 5%p 이내 | |
| | 돌봄시설 | • 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대)<br>- 기준용적률 x (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) x α ※ α=0.10이하<br>* 국공립어린이집,서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아 나눔터, 실내어린이놀이터 등 | 5%p 이내 | |
| | 고령서비스 시설 | • 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대)<br>- 기준용적률 x (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) x α ※ α=0.10이하<br>* 노인복지시설 등 | 5%p 이내 | |
| | 층간소음 해소 | • 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상<br>- 1등급 5%, 2등급 3% | 5%p 이내 | |
| 환경 친화 안전한 주거지 조성 | 친환경 건축물 | ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증<br>- ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(145), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%)<br>- 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%)<br>② 녹색건축 인증<br>- 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)<br>※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동<br>※ ①, ② 중복적용 가능. 단, 동일 세부항목은 상한/허용에 동시적용 불가<br>※ 법률·정책상 의무화시 미적용<br>※ ()는 보정계수를 적용했을때 최대 친환경 인센티브량 | 7.5%p (15%p) 이내 | |
| | 우수디자인 + 장수명주택 | • 우수디자인 및 장수명주택 인증<br>- 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우<br>※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%) | 15%p 이내 | |
| | 수변친화공간 조성 | • 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성<br>- 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보 (위원회에서 인정하는 경우) | 5%p 이내 | |
| | 방재안전 | • 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치시<br>- 안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용 | 5%p 이내 | |
| 기타 | 역사문화보전 | • 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우) | 3%p | |
| | 지역특화 | • 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등 (위원회에서 인정시) | 5%p 이내 | |

※「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11.)」에 따라 서울시 도시·주거환경정비기본계획 및 서울시 지구단위계획 수립기준 허용용적률인센티브 항목을 준용하여 허용용적률 완화범위 10%에 상응하는 인센티브 의무사항을 준수하여야 함 (단, 향후 관련계획 및 기준 변경시 변경된 허용용적률 인센티브 항목 적용)

# 4 기타사항에 관한 결정조서 (변경없음)

# Ⅲ 관 련 도 면

# 정비계획 · 지구단위계획 결정도

- 정비구역 결정도
- 특별계획구역 결정도
- 용도지역 · 지구 결정도(기정, 변경)
- 도시계획시설 결정도(기정, 변경)
- 토지이용계획도(기정, 변경)
- 가구 및 획지에 관한 결정도(기정, 변경)
- 정비계획결정도(기정, 변경)
- 특별계획구역6 종합지침도(기정, 변경)

# 한강맨션아파트 주택재건축정비사업

## 정비구역결정도

■ 범 례

- 서빙고아파트지구 지구단위계획구역
- 한강맨션아파트 정비구역
- 지적선

한강맨션아파트 주택재건축 정비구역

S = 1 / 2,000

0 20 50 100m

# 한강맨션아파트 주택재건축정비사업

## 특별계획구역 결정도

■ 범 례

- 서빙고아파트지구 지구단위계획구역
- 한강맨션아파트 정비구역
- 지적선

한강맨션아파트 주택재건축 특별계획구역

⑥

S = 1 / 2,000

0 20 50 100m

N

# 한강맨션아파트 주택재건축정비사업

## 용도지역지구결정도 (기정)

■ 범 례

- 서빙고아파트지구 지구단위계획구역
- 한강맨션아파트 정비구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역

S = 1 / 2,000

0 20 50 100m

제1종일반주거지역

제2종일반주거지역(7층)

제3종일반주거지역

자연녹지지역

# 한강맨션아파트 주택재건축정비사업

## 용도지역지구결정도 (변경)

■ 범 례

- 서빙고아파트지구 지구단위계획구역
- 한강맨션아파트 정비구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역

S = 1 / 2,000

0 20 50 100m

N

제1종일반주거지역

제2종일반주거지역(7층)

제3종일반주거지역

자연녹지지역

409대

301-10대

301-75학

301-156대

410대

301-150대

301-104대

301-151대

429 유

300-27대

430 대

300-153대

300-26대

300-23대

300-155도

300-140도

300-75도

300-168 도

300-157대

300-77대

300-62대

300-158도

300-143도

300-63도

300-160대

300-80대

300-65대

300-161도

300-146도

300-66도

300-163대

300-83대

300-68대

300-164도

300-69도

300-166대

300-25대

300-24대

300-213대

300-135도

300-114도

300-88도

300-133대

300-107대

300-89대

300-132도

300-117도

300-90도

432 대

300-130대

300-104대

300-92대

300-129도

300-120도

300-93도

300-127대

300-101대

300-95대

300-126도

300-96도

300-125대

302-100대

302-41도

302-103도

302-21도

302-131도

302-136제

302-181제

302-134제

302-132제

302-179제

302-178제

302-197 도

302-138 제

364천

365천

302-133천

302-135천

302-17천

366천

338-1천

300-301대

300-302학

302-35 도

# 한강맨션아파트 주택재건축정비사업

## 도시계획시설결정도 (기정)

■ 범 례

- 서빙고아파트지구 지구단위계획구역
- 한강맨션아파트 정비구역
- 도로(중로이하)
- 도로(대로이상)
- 공 원
- 공 공 청 사
- 학 교

S = 1 / 2,000

N

0 20 50 100m

대(집) 3-A

중(집) 2-15

중(국) 3-12

소(국) 3-6

대(주) 1-66

어린이공원

공공청사 ①

소공원 ②

학 교 ②

학 교

하천구역

429 공

430 대

432 대

409대

410대

301-156대

301-10대

301-75학

300-153대

300-155도

300-156 대

300-157대

300-158도

300-159대

300-160대

300-161도

300-162대

300-163대

300-164도

300-165대

300-166대

300-135도

300-133대

300-132도

300-131대

300-130대

300-129도

300-128대

300-127대

300-126도

300-287대

300-125대

300-26대

300-140도

300-141대

300-75도

300-76대

300-77대

300-143도

300-144대

300-78도

300-79대

300-80대

300-146도

300-147대

300-81도

300-82대

300-83대

300-149도

300-150 대

300-84도

300-85대

300-25대

300-114도

300-115대

300-109도

300-108대

300-107대

300-117도

300-118대

300-106도

300-105대

300-104대

300-120도

300-121대

300-103도

300-102대

300-101대

300-123도

300-124대

300-100도

300-99대

300-98대

300-152나

300-72나

300-138나

300-112나

300-209도

300-62대

300-63도

300-65대

300-66도

300-68대

300-69도

300-24대

300-213대

300-89대

300-90도

300-92대

300-93도

300-95대

300-96도

300-97대

300-301대

300-322대

302-41도

302-136제

302-181제

302-103도

302-21도

302-131도

302-132제

302-35 도

302-138 제

302-197 도

364천

365천

302-133천

302-17천

338-1천

366천

# 한강맨션아파트 주택재건축정비사업

## 도시계획시설결정도 (변경)

■ 범 례

- 서빙고아파트지구 지구단위계획구역
- 한강맨션아파트 정비구역
- 도로(중로이하)
- 도로(대로이상)
- 공 원
- 공 공 청 사
- 학 교

S = 1 / 2,000

0 20 50 100m

N

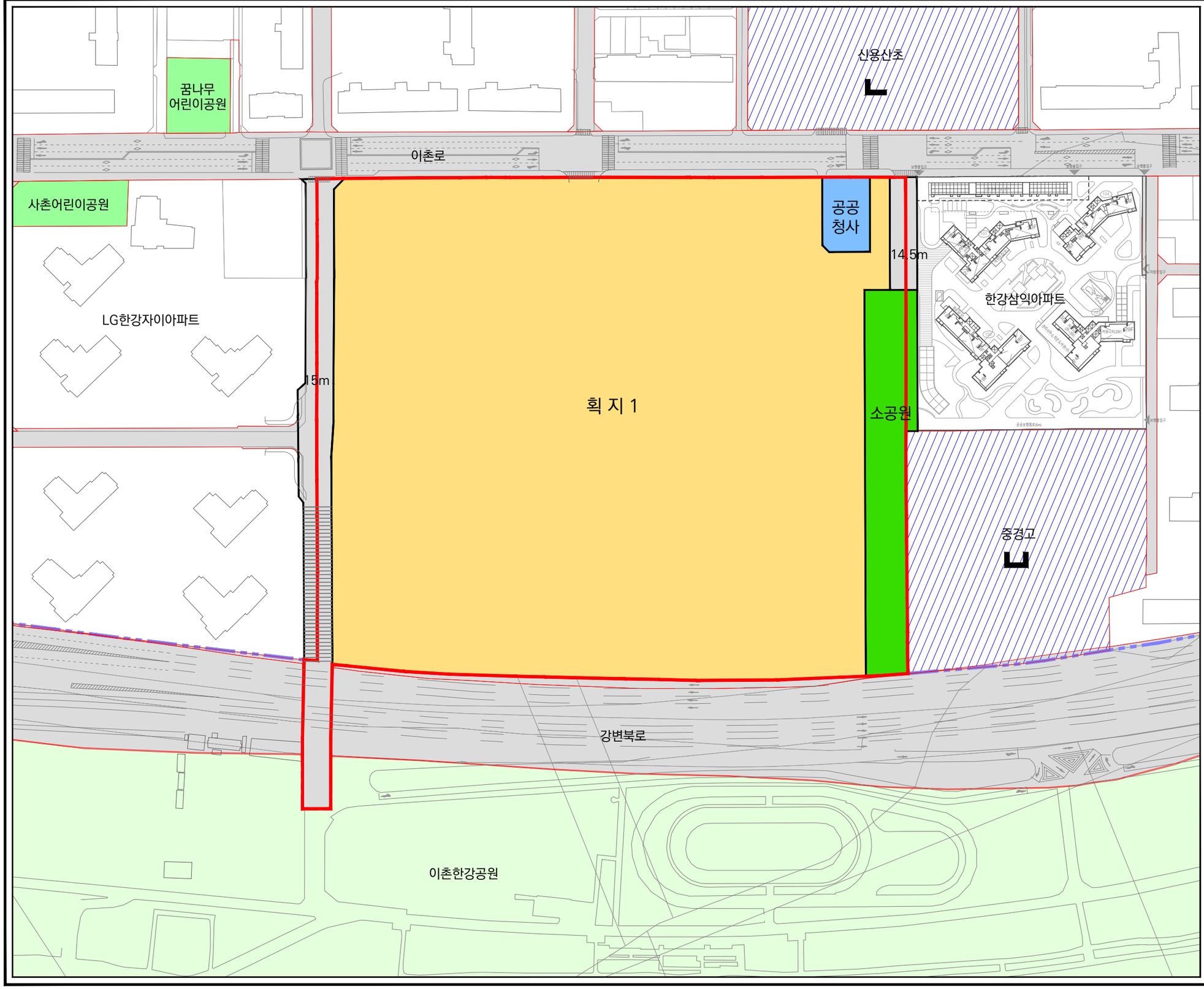
어린이공원
학 교 ②
대(집) 3-A
공공청사 ①
중(국) 3-12
가로공원 ①
소공원 ②
소(국) 3-6
중(집) 2-15
가로공원 ②
학 교
대(주) 1-66
하천구역
429 공
430 대
432 대
300-153대
300-26대
300-23대
300-155도
300-156 대
300-157대
300-158도
300-159대
300-160대
300-161도
300-162대
300-163대
300-164도
300-165대
300-166대
300-135도
300-134대
300-133대
300-132
300-131대
300-130대
300-129도
300-128대
300-127대
300-126도
300-287대
300-125대
300-140도
300-141대
300-75도
300-76대
300-77대
300-143도
300-144대
300-78도
300-79대
300-80대
300-146도
300-147대
300-81도
300-82대
300-83대
300-149도
300-150 대
300-84도
300-85대
300-25대
300-114도
300-115대
300-109도
300-108대
300-107대
300-117도
300-118대
300-106도
300-105대
300-104대
300-120도
300-121대
300-103도
300-102대
300-101대
300-123도
300-124대
300-100도
300-99대
300-168도
300-61대
300-62대
300-63도
300-64대
300-65대
300-66도
300-67대
300-68대
300-69도
300-70대
300-24대
300-213대
300-88도
300-89대
300-90도
300-91대
300-92대
300-93도
300-94대
300-95대
300-96도
300-97대
300-98대
300-301대
300-322대
300-128도
302-100대
302-41도
302-136제
302-181제
302-103도
302-42도
302-27도
302-134대
302-179제
302-21도
302-131도
302-132제
302-24 도
302-197 도
302-35 도
302-138 제
302-133천
302-17천
365천
364천
338-1천
366천
135-1천
301-156대
301-234도
301-10대
301-139대
301-145대
301-146대
301-150대
301-104대
301-151대
409대
410대
301-75호
301-
300-27대
300-152 나
300-72 나
300-138 나
300-112 나
300-209 나
300-
300-2
300-1
300-
302-
302-1
302-128도
302-1
302-194
302-1
302-1
302-1

# 한강맨션아파트
# 주택재건축정비사업

## 토지이용계획도
## (기정)

■ 범 례

- 서빙고아파트지구 지구단위계획구역
- 한강맨션아파트 정비구역
- 획지 1 (공동주택용지)
- 획지 2 (공공청사)
- 도 로
- 공 원



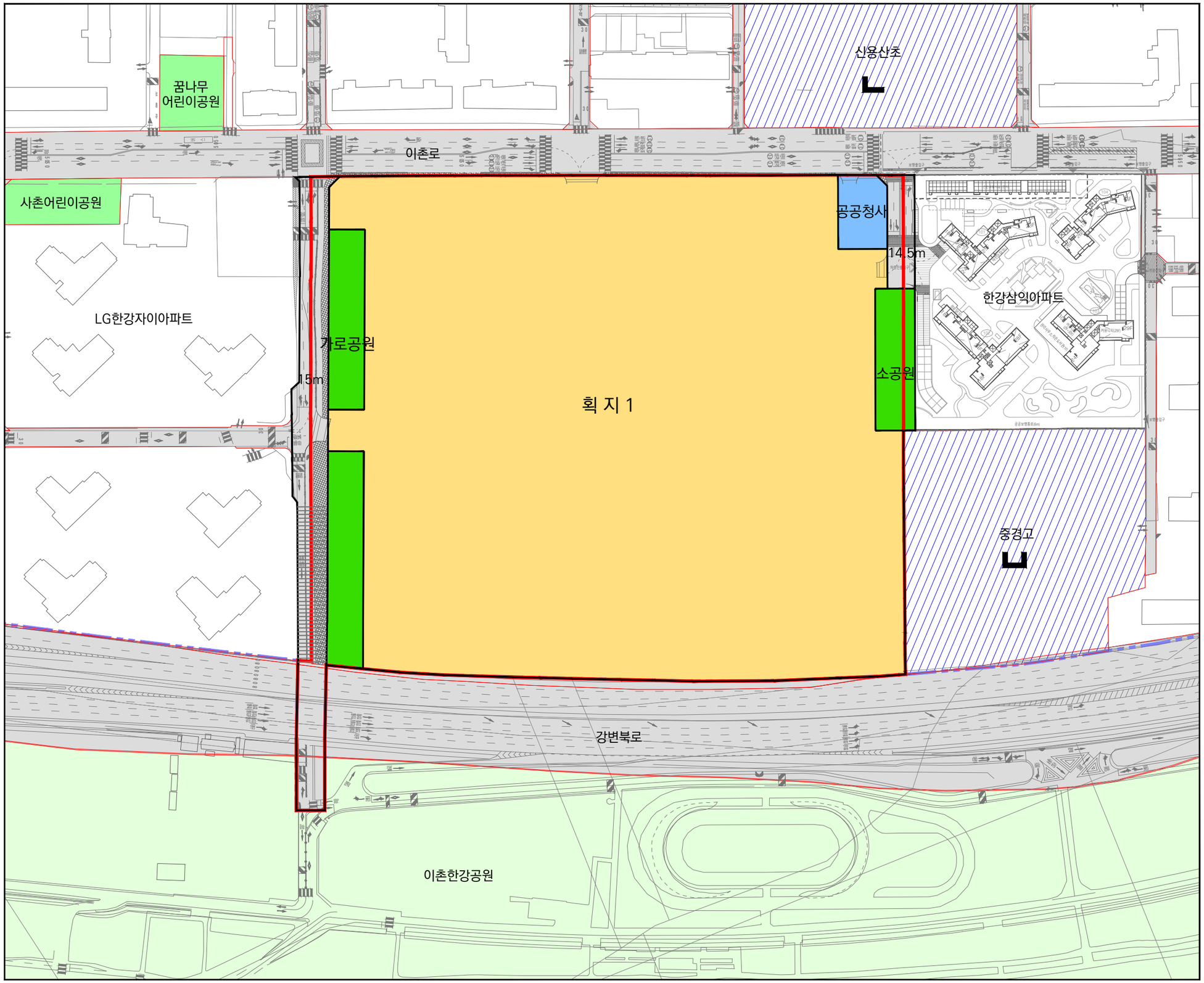

S = 1 / 2,000

N

0 20 50 100m

# 한강맨션아파트 주택재건축정비사업

## 토지이용계획도 (변경)




■ 범 례

- 서빙고아파트지구 지구단위계획구역
- 한강맨션아파트 정비구역
- 획지 1 (공동주택용지)
- 획지 2 (공공청사)
- 도 로
- 공 원

S = 1 / 2,000

N

0 20 50 100m

# 한강맨션아파트 주택재건축정비사업

## 가구 및 획지에 관한 결정도 (기정)

■ 범 례

- 서빙고아파트지구 지구단위계획구역
- 한강맨션아파트 정비구역
- 획지 1 (공동주택용지)
- 획지 2 (공공청사)
- 도 로
- 공 원

꿈나무 어린이공원

신용산초

이촌로

사촌어린이공원

LG한강자이아파트

15m

획 지 2
②
(1,000㎡)

14.5m

한강삼익아파트

획 지 1
①
(74,723.7㎡)

소공원

중경고

강변북로

이촌한강공원

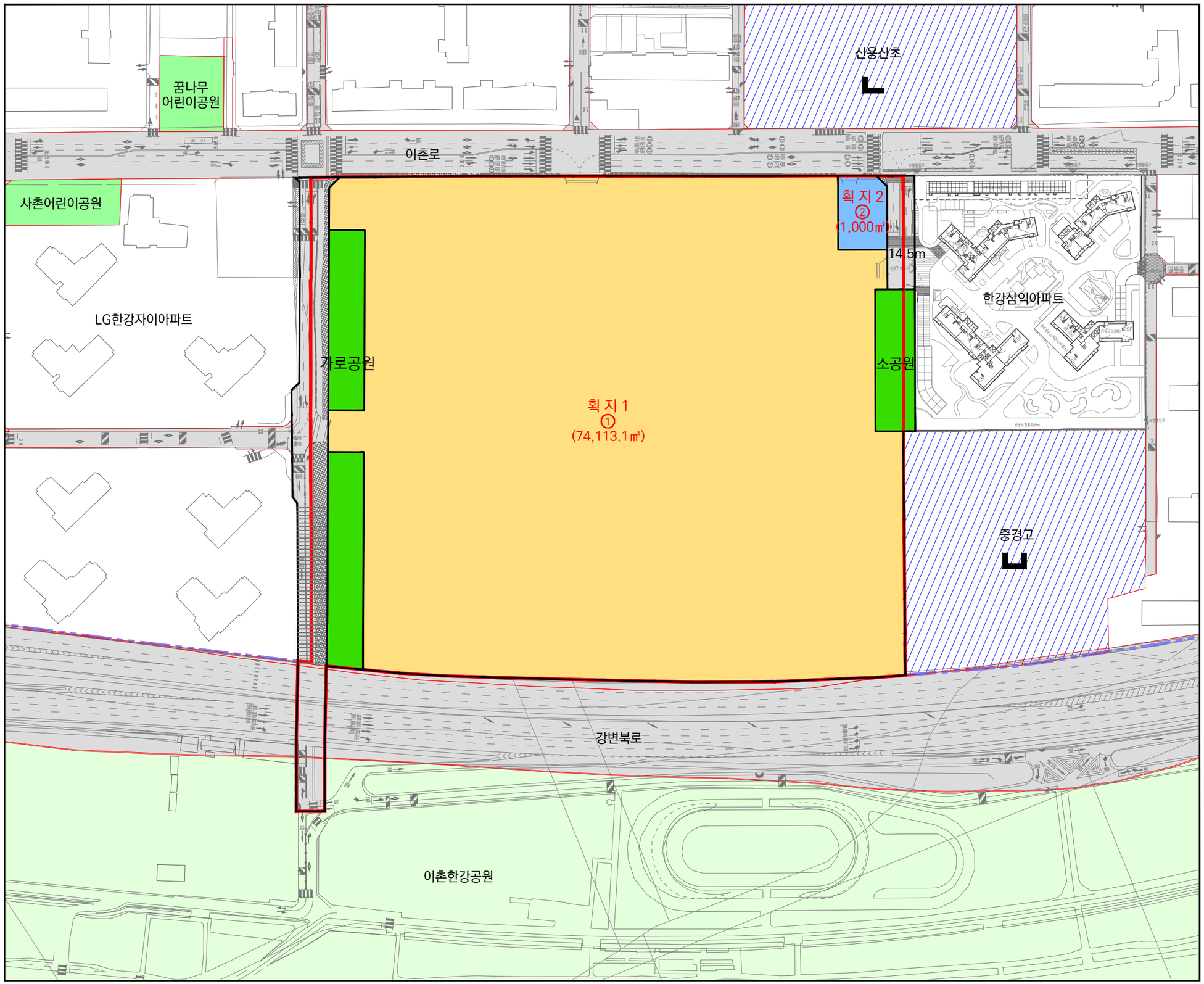
S = 1 / 2,000

N

0 20 50 100m

# 한강맨션아파트 주택재건축정비사업

## 가구 및 획지에 관한 결정도 (변경)




■ 범 례

- 서빙고아파트지구 지구단위계획구역
- 한강맨션아파트 정비구역
- 획지 1 (공동주택용지)
- 획지 2 (공공청사)
- 도 로
- 공 원

S = 1 / 2,000

N

0 20 50 100m

# 한강맨션아파트 주택재건축정비사업

## 정비계획결정도 (기정)

꿈나무 어린이공원

사촌어린이공원

LG한강자이아파트

신용산초

획 지 1 (연도형상가배치구간)

| | |
|---|---|
| 200%이하 | 5층이하 |
| 50%이하 | 근생시설 |

획 지 2

| | |
|---|---|
| 200%이하 | 3층이하 |
| 50%이하 | 공공청사 |

획 지 1

| | |
|---|---|
| 259.98%이하 | 35층이하 |
| 30% 이하 | 공동주택 및 부대복리시설 |

이촌로

주출입구

공용출입구

건축한계선(3m)

벽면한계선(6m)
(11층 이상)

연도형상가 배치구간

연도형상가 배치구간

공공청사

공개공지

14.5m

건축한계선(3m)

한강삼익아파트

15m

부출입구

공공보행통로

소공원

중경고

건축한계선(10m)

강변북로

이촌한강공원

■ 범 례

- 서빙고아파트지구 지구단위계획구역
- 한강맨션아파트 정비구역
- 획지 1 (공동주택용지)
- 획지 2 (공공청사)
- 도 로
- 공 원
- 연도형상가배치구간
- 공개공지
- 공공보행통로
- 건축한계선
- 벽면한계선

| | |
|---|---|
| 용적률 | 높이/층수 |
| 건폐율 | 용 도 |

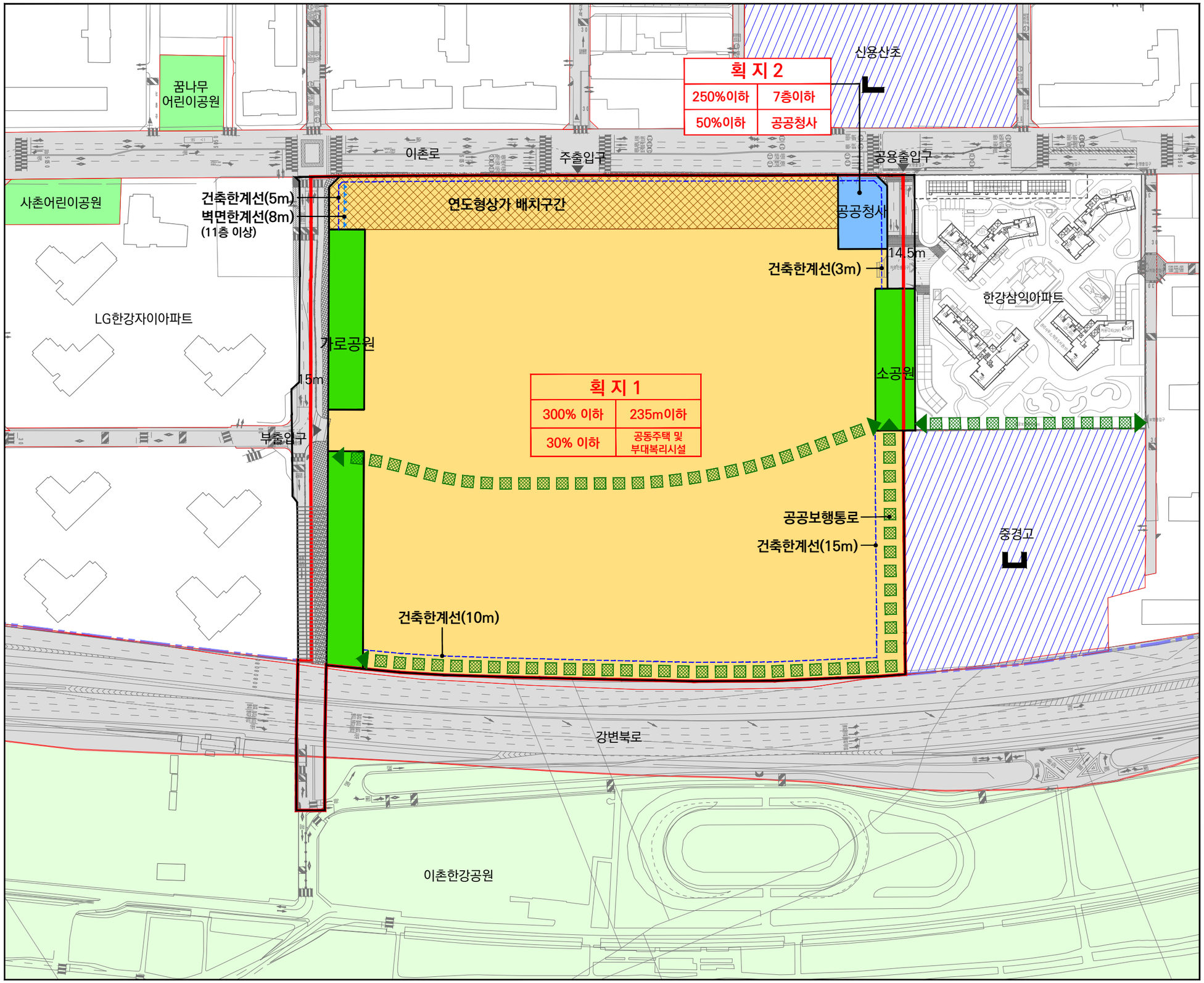
N

S = 1 / 2,000

0 20 50 100m

# 한강맨션아파트 주택재건축정비사업

## 정비계획결정도 (변경)




■ 범 례

- 서빙고아파트지구 지구단위계획구역
- 한강맨션아파트 정비구역
- 획지 1 (공동주택용지)
- 획지 2 (공공청사)
- 도 로
- 공 원
- 연도형상가배치구간
- 공공보행통로
- 건축한계선
- 벽면한계선

| 용적률 | 높이/층수 |
|---|---|
| 건폐율 | 용 도 |

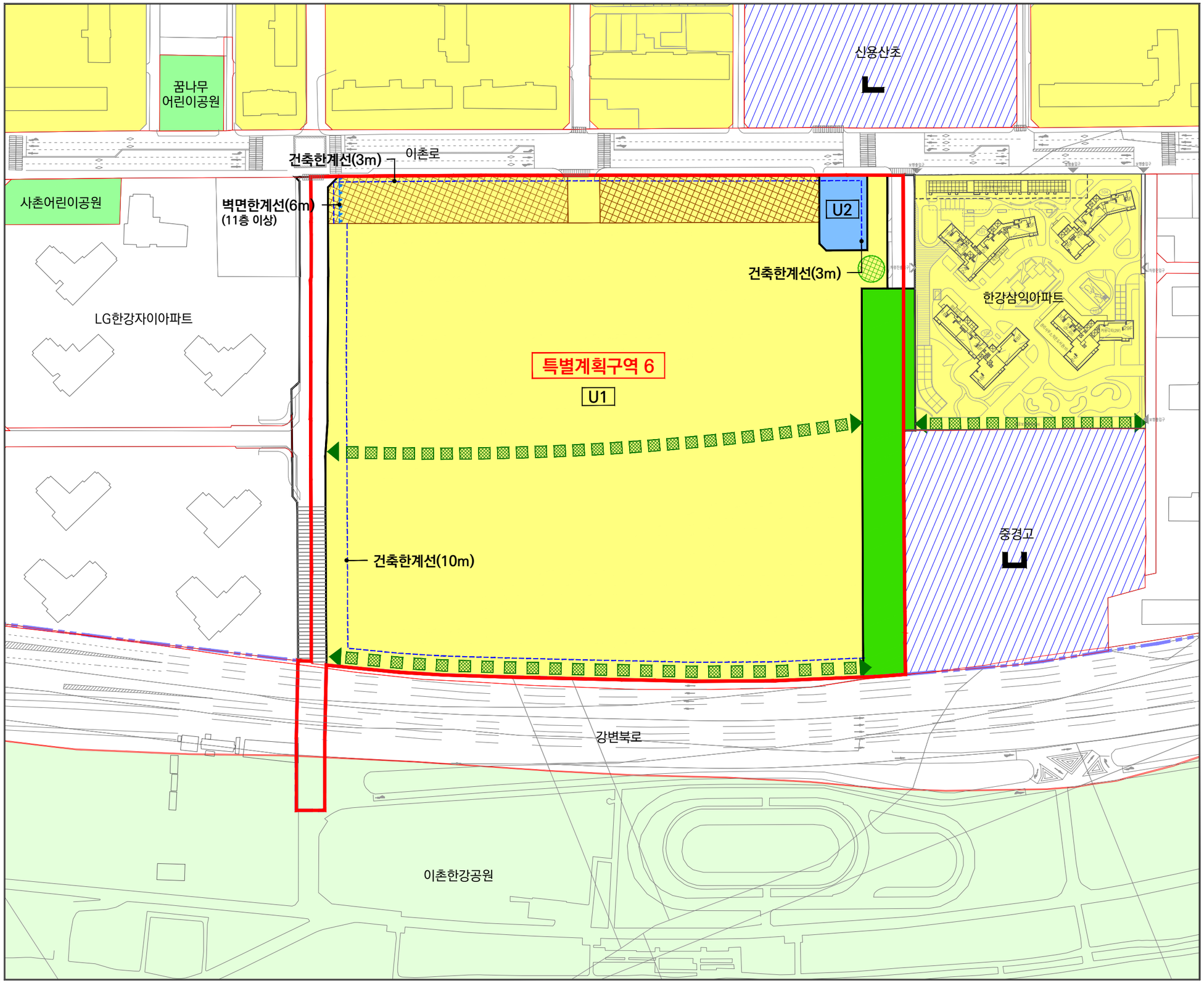
S = 1 / 2,000

N

0 20 50 100m

# 한강맨션아파트 주택재건축정비사업

## 특별계획구역 6 종합지침도 (기정)




■ 범 례

- 서빙고아파트지구 지구단위계획구역
- 한강맨션아파트 정비구역
- U1 (공동주택 및 부대복리시설)
- U2 (공공청사)
- 공 원
- 연도형상가배치구간
- 공공보행통로
- 건축한계선
- 벽면한계선

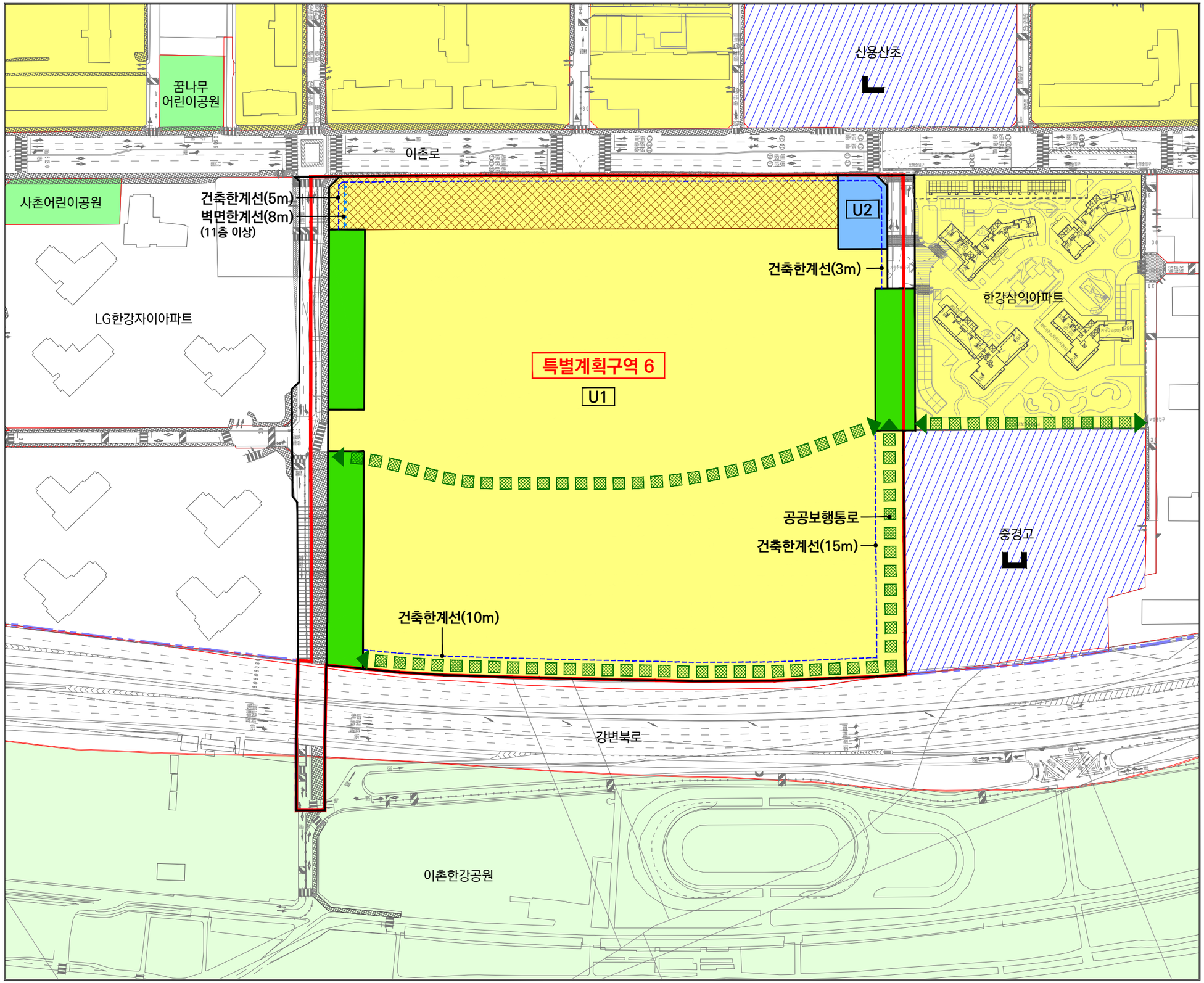
S = 1 / 2,000

N

0 20 50 100m

# 한강맨션아파트 주택재건축정비사업

## 특별계획구역 6 종합지침도 (변경)




■ 범 례

- 서빙고아파트지구 지구단위계획구역
- 한강맨션아파트 정비구역
- U1 (공동주택 및 부대복리시설)
- U2 (공공청사)
- 공 원
- 연도형상가배치구간
- 공개공지
- 공공보행통로
- 건축한계선
- 벽면한계선

S = 1 / 2,000

N

0 20 50 100m

# 건축계획(안)

- 건축개요
- 배 치 도
- 대지종횡 단면도

# 기 정

## ■ 설계개요

| 사 업 명 | 한강맨션아파트 주택재건축 정비사업 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 대지위치 | 서울특별시 용산구 이촌로 248 | | | | | |
| 지역지구 | 제2종 일반주거지역, 제3종 일반주거지역, 아파트지구, 상대보호구역 | | | | | |
| 대지면적 | 정비구역면적 | | | 84,262.10 | 100.00% | 세 대 수 |
| | 기반시설 면 적 | 소 공 원 | 4,505.40 | 9,538.40 | 11.32% | 1,459 세대 |
| | | 도 로 | 4,033.00 | | | |
| | | 공 공 청 사 | 1,000.00 | | | |
| | 실 사 용 면 적 | 연도형상가 배치구간 | 6,009.00 | 74,723.70 | 88.68% | |
| | | 아 파 트 | 68,714.70 | | | |
| 건설규모 | 아파트(지하3층~지상35층) 및 부대복리시설, 근린생활시설(지하3층~지상5층) | | | | | |
| 부대시설 | 지하주차장, 기계실/전기실/발전기실, 관리사무소, 경비실, 경로당, 보육시설, 작은도서관, 주민공동시설, 주민운동시설 , 근린생활시설 등 | | | | | |

| 연 면 적 | | 아파트 | 근린생활시설 | 계 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 지 하 | 129,038.22 | 13,215.21 | 142,253.43 | |
| | 지 상 | 180,096.23 | 12,013.74 | 192,109.97 | |
| | 계 | 309,134.45 | 25,228.95 | 334,363.40 | |

| 용 적 률 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 통 합 | 255.15% | 용적률 산정용 연면적 | 190,660.75 ㎡ | |
| 아 파 트 | 259.98% (259.98%이하) | 용적률 산정용 연면적 | 178,647.01 ㎡ | (경로당,어린이집,작은도서관제외) |
| 연도형상가배치구간 | 199.93% (200%이하) | 용적률 산정용 연면적 | 12,013.74㎡ | |

| 건 폐 율 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 통 합 | 19.84% | 건 축 면 적 | 14,824.09 ㎡ | |
| 아 파 트 | 17.33% (30%이하) | 건 축 면 적 | 11,906.07㎡ | |
| 연도형상가배치구간 | 48.56% (50%이하) | 건 축 면 적 | 2,918.02㎡ | |

| 재건축 소형주택 | | | |
|---|---|---|---|
| 기 준 | 대지면적X증가되는 용적률X0.5 | 10,257.21 ㎡ | 상한용적률 |
| 계 획 | 소형주택 공급면적 X 세대수 | 10,191.72 ㎡ | 232.53% |

| 주차계획 | | 아파트 | 근린생활시설 | 계 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 지 하 | 2,862 대 | 192 대 | 3,054 대 | 세대 당 1.96 대 |
| | 지 상 | 0 대 | 0 대 | 0 대 | |
| | 계 | 2,862 대 | 192 대 | 3,054 대 | |

| 조경면적 | | | |
|---|---|---|---|
| 법정 : | | 11,208.56㎡ | (대지면적의 15%이상) |
| 계획 : | | 25,756.86㎡ | (34.46%) |

## ■ 부대복리시설

| 구 분 | | 법 정 | | 계 획 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 진 입 도 로 | | 진입도로 20m이상 ( 2이상의 진입도로, 1,000세대이상 2,000세대 미만) | | 10.5m+9.5m | 보도제외 |
| 자전거보관소 | | 법정주차대수의 20% | 421대 | 467 대 | 세대 당 0.32 대 |
| 비상급수시설 | | (세대수x0.6ton) + 58ton | 933.40톤 | 983.00톤 | 근생별도 160ton +45ton |
| 구 조 | | - | | 혼합구조 | |
| 난 방 방 식 | | - | | 지역난방방식 | |
| 관리사무소 | | 10+(세대수-50) x 0.05 이상 (50세대 이상) | 80.45㎡ | 362.16 ㎡ | 지 상 |
| 경 비 실 | | - | | 41.80 ㎡ | 지 상 |
| 열교환실/기계실 | | - | | 1,362.56 ㎡ | 지 하 |
| (발)전기실/소화가스실 | | - | | 436.81 ㎡ | 지 하 |
| 제연휀룸/통신실 | | - | | 740.70 ㎡ | 지 하 |
| 우수조/정화조점검층/기계실 | | - | | 789.97 ㎡ | 지 하 |
| 세 대 창 고 | | - | | 7,082.35 ㎡ | 지 하 |
| 재활용품 보관시설 | | - | | 169.94 ㎡ | 지 하 |
| 주민공동시설 | 경 로 당 | | 375.00 ㎡ | 375.36 ㎡ | 지 상 |
| | 어린이집 | | 580.00 ㎡ | 640.83 ㎡ | 지 상 |
| | 작은도서관 | | 203.00 ㎡ | 433.03 ㎡ | 지 상 |
| | 어린이놀이터 | | - | 1,517.28 ㎡ | 지상(옥외) |
| | 주민운동시설 | 피트니스센터, 실내골프연습장 등 | - | 1,120.86 ㎡ | 지 하 |
| | 주민공동시설 | 게스트하우스,맘스라운지,바이크스테이션, 스카이라운지,계단실 등 | - | 806.93 ㎡ | 지 상 |
| | | 키즈카페, 코인세탁실, 사우나, 주민카페 등 | - | 1,005.61 ㎡ | 지 하 |
| | 소 계 | 500㎡ +세대수x 2㎡x1.25 (1,000세대 이상) | 4,147.50 ㎡ | 5,899.90 ㎡ | |
| 근린생활시설 | | - | | 25,228.95 ㎡ | 지하3층, 지상5층 |
| 주차대수 | 아 파 트 | 85㎡이하:1대/75㎡,85㎡초과:1대/65㎡ | 1,980 대 | 2,862 대 | |
| | | 세대당 1대(30㎡이하 0.5대, 60㎡이하 0.8대) | 1,393 대 | | |
| | 근린생활시설 | 134㎡당 1대 | 124 대 | 192 대 | |
| | 계 | | 2,104 대 | 3,054 대 | |
| 비 고 | | | | | |

## ■ 분양면적표

| 세대유형 | 전용면적 | 주거공용면적 | | | 공급면적 | 기타공용면적 | 지하주차장 | 계약면적 | 세 대 수 | | | | 세대비율 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 벽체공용 | 계단실 | 소계 | | | | | 조합/분양 | 임 대 | 소 계 | | | |
| 44A | 44.96 | 4.43 | 16.79 | 21.22 | 66.18 | 5.03 | 38.11 | 109.320 | 14 | 154 | 168 세대 | 168 세대 | 11.515% | 20.02평형 |
| 59A | 59.96 | 6.05 | 20.31 | 26.36 | 86.32 | 6.71 | 50.82 | 143.850 | 164 | | 164 세대 | 164 세대 | 11.241% | 26.11평형 |
| 84A | 84.97 | 7.71 | 20.32 | 28.03 | 113.00 | 9.51 | 72.02 | 194.530 | 429 | | 429 세대 | | | 34.18평형 |
| 84B | 84.98 | 8.20 | 20.32 | 28.52 | 113.50 | 9.52 | 72.03 | 195.050 | 82 | | 82 세대 | 550 세대 | 37.697% | 34.33평형 |
| 84C | 84.96 | 8.39 | 20.32 | 28.71 | 113.67 | 9.51 | 72.01 | 195.190 | 39 | | 39 세대 | | | 34.39평형 |
| 105A | 105.99 | 8.08 | 19.11 | 27.19 | 133.18 | 11.87 | 89.84 | 234.890 | 68 | | 68 세대 | 136 세대 | 9.321% | 40.29평형 |
| 105B | 105.98 | 10.07 | 19.11 | 29.18 | 135.16 | 11.87 | 89.83 | 236.860 | 68 | | 68 세대 | | | 40.89평형 |
| 116A | 116.92 | 8.68 | 19.14 | 27.82 | 144.74 | 13.09 | 99.10 | 256.930 | 126 | | 126 세대 | | | 43.78평형 |
| 116B | 116.96 | 8.80 | 19.14 | 27.94 | 144.90 | 13.10 | 99.13 | 257.130 | 38 | | 38 세대 | 252 세대 | 17.272% | 43.83평형 |
| 116C | 116.96 | 9.59 | 19.14 | 28.73 | 145.69 | 13.10 | 99.13 | 257.920 | 88 | | 88 세대 | | | 44.07평형 |
| 136A | 136.92 | 10.01 | 19.04 | 29.05 | 165.97 | 15.33 | 116.05 | 297.350 | 64 | | 64 세대 | | | 50.21평형 |
| 136B | 136.96 | 9.79 | 19.04 | 28.83 | 165.79 | 15.34 | 116.09 | 297.220 | 38 | | 38 세대 | 133 세대 | 9.116% | 50.15평형 |
| 136C | 136.97 | 10.30 | 19.04 | 29.34 | 166.31 | 15.34 | 116.10 | 297.750 | 31 | | 31 세대 | | | 50.31평형 |
| 196A | 196.95 | 11.81 | 24.37 | 36.18 | 233.13 | 22.05 | 166.93 | 422.110 | 56 | | 56 세대 | 56 세대 | 3.838% | 70.52평형 |
| 계 | 137,246.12 | 11,543.16 | 28,646.84 | 40,190.00 | 177,436.12 | 15,368.91 | 116,329.42 | 309,134.45 | 1,305 | 154 | 1,459 세대 | | 100.00% | |

공사명 PROJECT TITLE
한강맨션아파트 주택재건축 정비사업

NOTE

| 수정번호 | 수정내용 | 일 자 |
|---|---|---|
| △ | | |
| △ | | |
| △ | | |
| △ | | |

설 계 사 ARCHITECTURE


Kun Won 건원건축사사무소 건원
ARCHITECTS & ENGINEERS | ENGINEERS
서울 영등포구 여의대로 108 파크원타워1 28층 건원건축사사무소
TEL 02-2007-3111 FAX 02-2007-3888


감독확인 SUPERVISION CONFIRMATION

승 인 APPROVED BY

검 토 CHECKED BY

작 성 DRAWN BY

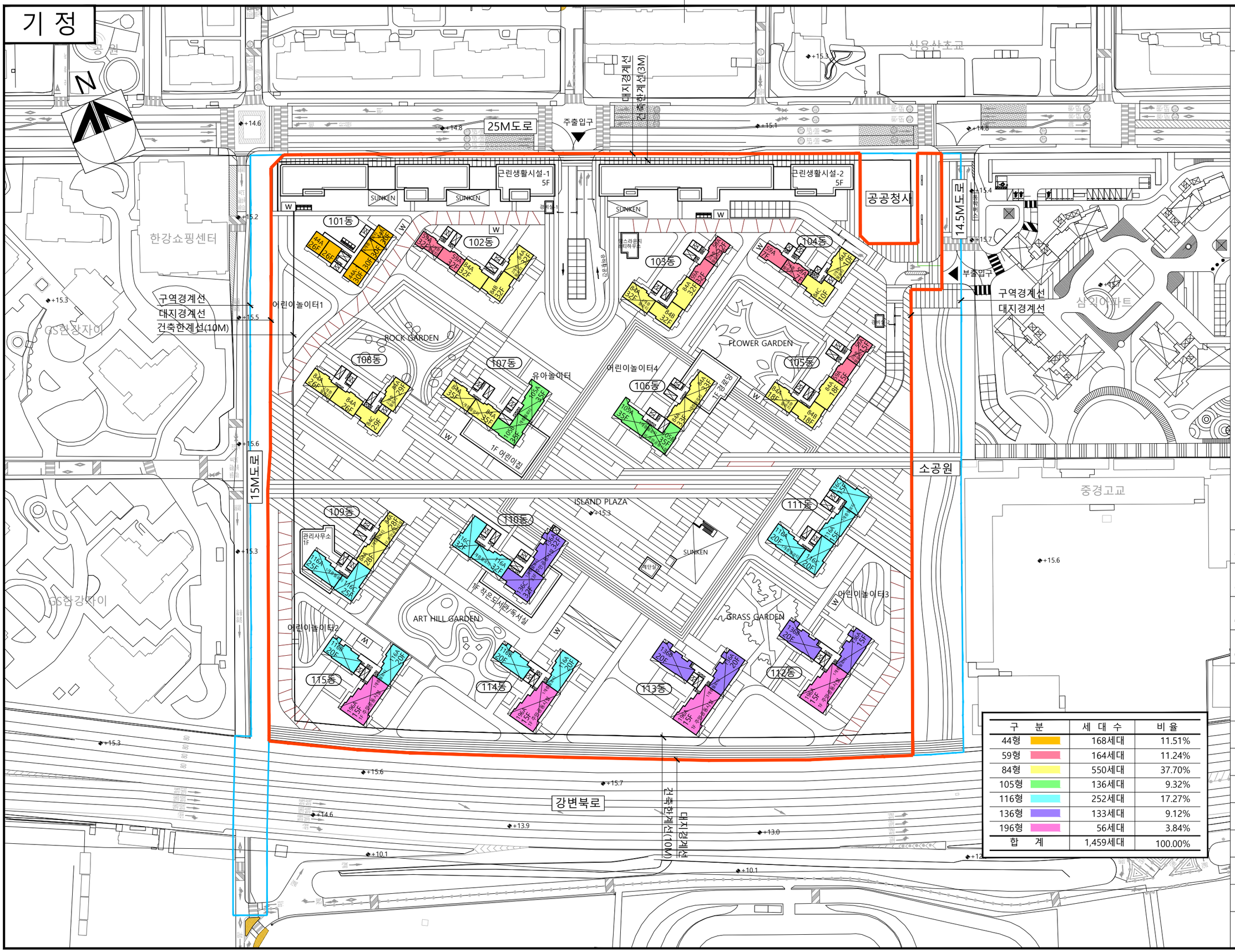
도면명 DRAWING TITLE
설 계 개 요

축 척 SCALE
A3:1/1,1500/ A1:1/3,000

일 자 DATE
2020.09

도면번호 DRAWING NO.

# 기 정




| 구 분 | 세 대 수 | 비 율 |
|---|---|---|
| 44형 | 168세대 | 11.51% |
| 59형 | 164세대 | 11.24% |
| 84형 | 550세대 | 37.70% |
| 105형 | 136세대 | 9.32% |
| 116형 | 252세대 | 17.27% |
| 136형 | 133세대 | 9.12% |
| 196형 | 56세대 | 3.84% |
| 합 계 | 1,459세대 | 100.00% |

공사명 PROJECT TITLE

한강맨션아파트 주택재건축 정비사업

NOTE

| 수정번호 | 수정내용 | 일 자 |
|---|---|---|
| △ | | |
| △ | | |
| △ | | |
| △ | | |

설계사 ARCHITECTURE

건원엔지니어링종합건축사사무소 건원

감독확인 SUPERVISION CONFIRMATION

승 인 APPROVED BY

검 토 CHECKED BY

작 성 DRAWN BY

도면명 DRAWING TITLE

배 치 도 (기정)

축 척 SCALE

A3:1/1,1500/ A1:1/3,000

일 자 DATE

2020.09

도면번호 DRAWING NO.

변 경

## ■ 설계 개요

단위 : ㎡

| 사 업 명 | 한강맨션아파트 주택재건축정비사업 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 대 지 위 치 | 서울특별시 용산구 이촌로 248 | | | | |
| 지 역 지 구 | 제 2,3종 일반주거지역,아파트지구,상대보호구역 | | | | |
| 대 지 면 적 | 구 분 | 면 적 | | 비율 | 비 고 |
| | 사 업 면 적 | **84,262.10㎡** | | **100.00%** | |
| | 기반시설 면적 | 10,149.00㎡ | | 12.04% | |
| | 실사용 면적 | **74,113.10㎡** | | **87.96%** | |
| 건 축 규 모 | 지하4층/ 지상62층 | | | 최 고 높 이 | 235M |
| 연 면 적 | 구 분 | 아파트 | 근린생활시설 | 계 | 비 고 |
| | 지 하 | 154,595.2893 ㎡ | 9,782.9280 ㎡ | **164,378.2173 ㎡** | |
| | 지 상 | 211,155.0827 ㎡ | 11,038.7500 ㎡ | **222,193.8327 ㎡** | |
| | 계 | 365,750.3720 ㎡ | 20,821.6780 ㎡ | **386,572.0500 ㎡** | |
| 용 적 률 | 299.80% | | | 용적률산정용 연 면 적 | 222,193.83 |
| 건 폐 율 | 22.30% | | | 건 축 면 적 | 16,528.19 |
| 재건축 소형주택 | 기 준 | 대지면적X증가되는 용적률X0.5 | | 21,470.57㎡ | 상한용적률 |
| | 계 획 | 소형주택 공급면적 X 세대수 | | 21,484.05㎡ | 242.06% |
| | 유 형 | 공급면적 | 세대수 | 계 | |
| | 59 | 82.950 ㎡ | 259 | 21,484.05 ㎡ | 13.49 ㎡ |
| 주 차 계 획 | | 아파트 | 근린생활시설 | 계 | 비 고 |
| | 법 정 | 2,174 대 | 115 대 | **2,289 대** | |
| | 계 획 | 3,336 대 | 138 대 | **3,474 대** | |
| | 비고 | 세대당 2대 | 법정 1.2대 | | |

## ■ 부대복리시설 개요

단위 : ㎡

| 구 분 | | 법 정 기 준 | 법정면적 | 계획면적 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 관리사무소 | | 10㎡+(50세대를 넘는 매 세대*0.05㎡) | 90.90㎡ | 368.84㎡ | 지 상 |
| 경 비 실 | | - | | 41.80㎡ | 지 상 |
| 기계/전기실 | | - | | 2,930.00㎡ | 지 하 |
| | | - | | | |
| 주민공동시설 | | **500㎡ + 세대수 X 2.5 X 1.25 (1,000세대 이상)** | **5,712.50㎡** | **16,234.91㎡** | **실내+실외** |
| | 경 로 당 | 1,500세대~2,000세대 미만 | 725.00㎡ | **730.00㎡** | **지 상** |
| | 어린이집 | 1,500세대~2,000세대 미만 | 725.00㎡ | **730.00㎡** | **지 상** |
| | 어린이놀이터 | 해당없음 | 1,667.60㎡ | 1,690.00㎡ | 지상(옥외) |
| | 주민운동시설 | 해당없음 | | 1,250.00㎡ | 지상(옥외) |
| | 작은도서관 | 1,500세대~2,000세대 미만 | 298.00㎡ | **310.00㎡** | **지 상** |
| | 다함께돌봄센터 | 전용면적 66㎡이상 | 66.00㎡ | **80.00㎡** | **지 상** |
| | 주민공동시설 | - | - | **1,519.62㎡** | **지 상** |
| | | - | - | 9,925.29㎡ | 지 하 |
| | | | | | |
| 세 대 창 고 | | - | - | 6,700.00㎡ | 지 하 |
| 재활용품보관시설 | | - | | 350.00㎡ | 지 하 |
| 근린생활시설 | 지 하 | 상가, 기전실, 지하주차장, 창고 등 | | 9,782.93㎡ | |
| | 지 상 | 상가 | | 11,038.75㎡ | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | 소 계 | | | 20,821.68㎡ | |
| 조 경 면 적 | | 대지면적의 15%이상 | 24,933.52㎡ | 33.64% | |
| 비고 | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

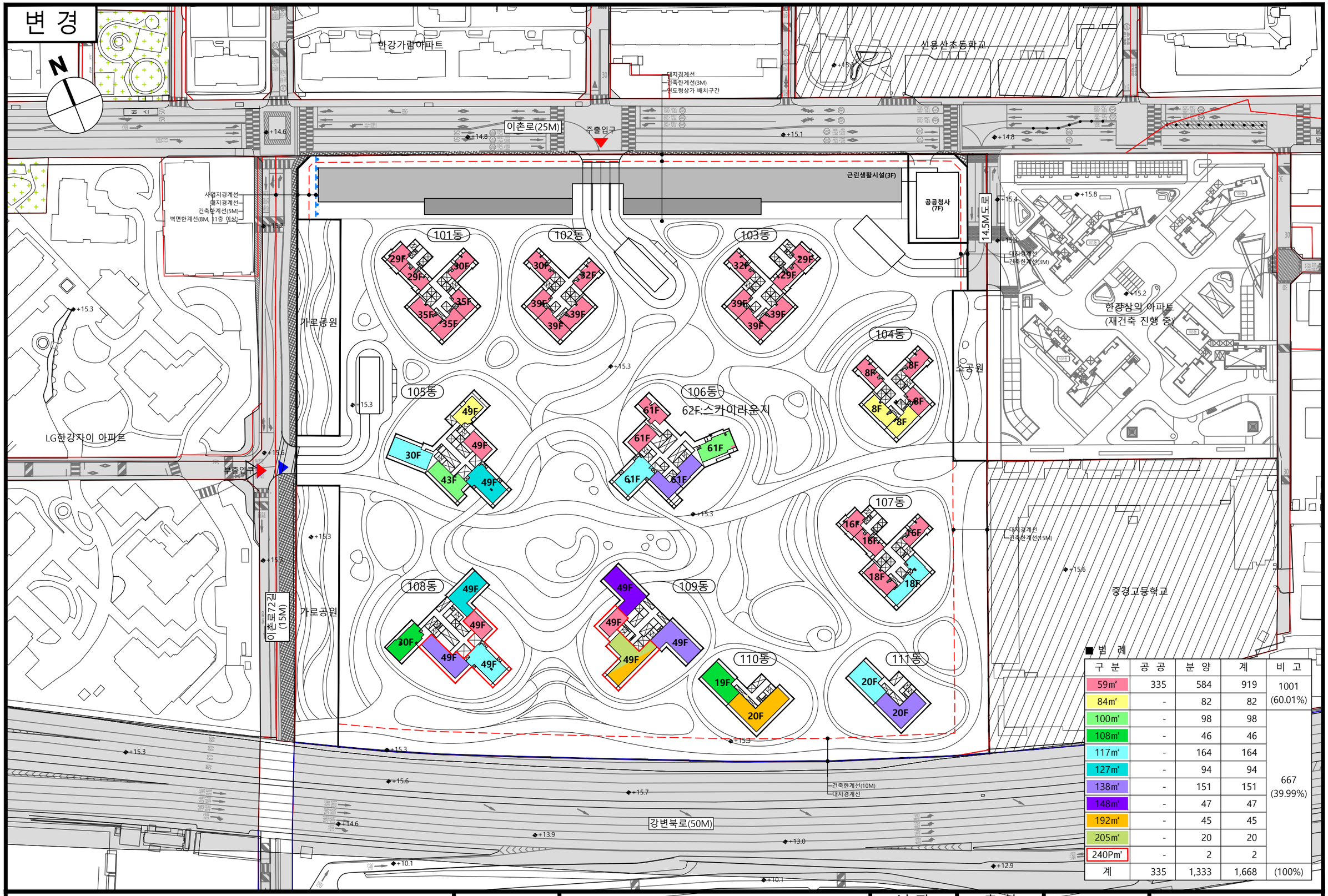
## ■ 단위세대 면적표 (기존전유면적_87.54㎡/101.95㎡/120.56㎡/167.21㎡/178.78㎡)

단위 : ㎡

| 구 분 | | 세 대 수 | 비 율 | | 전용면적 | 공용면적 | 공급면적 | 기타공용 | | 계약면적 | | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | 부대시설 /기타 | 주차장 | | | | | |
| 59 | 기부채납임대 | 75 | 1,001 | 4.50% | 59.85 | 23.10 | 82.95 | 9.99 | 53.44 | 146.38 | | | | 60.01% |
| | 재건축소형임대 | 259 | | 15.53% | 59.85 | 23.10 | 82.95 | 9.99 | 53.44 | 146.38 | | | | |
| | 분양 | 585 | | 35.07% | 59.85 | 23.10 | 82.95 | 9.99 | 53.44 | 146.38 | | | | |
| 84 | 분양 | 82 | | 4.92% | 84.85 | 32.90 | 117.75 | 14.16 | 75.77 | 207.68 | | | | |
| 100 | 분양 | 98 | 667 | 5.88% | 100.85 | 39.21 | 140.06 | 16.83 | 90.06 | 246.94 | | | | 39.99% |
| 108 | 분양 | 46 | | 2.76% | 108.85 | 42.33 | 151.18 | 18.16 | 97.20 | 266.54 | | | | |
| 117 | 분양 | 164 | | 9.83% | 117.85 | 45.83 | 163.68 | 19.67 | 105.24 | 288.58 | | | | |
| 127 | 분양 | 94 | | 5.64% | 127.85 | 49.71 | 177.56 | 21.33 | 114.17 | 313.06 | | | | |
| 138 | 분양 | 151 | | 9.05% | 138.85 | 53.99 | 192.84 | 23.17 | 123.99 | 340.00 | | | | |
| 148 | 분양 | 47 | | 2.82% | 148.85 | 57.88 | 206.73 | 24.84 | 132.92 | 364.49 | | | | |
| 192 | 분양 | 45 | | 2.70% | 192.85 | 74.99 | 267.84 | 32.18 | 172.21 | 472.23 | | | | |
| 205 | 분양 | 20 | | 1.20% | 205.85 | 80.05 | 285.90 | 34.35 | 183.82 | 504.07 | | | | |
| 240P | 분양 | 2 | | 0.12% | 240.85 | 93.15 | 334.00 | 40.19 | 215.07 | 589.26 | | | | |
| | | **1,668** | | **100.00%** | **149,434.80** | **57,940.02** | **207,374.82** | **24,935.55** | **133,440.00** | **365,750.37** | | | | |

※ 공급면적(분양평형)의 경우 계획단계에서 공용면적(복도, 엘리베이터)에 따라 +-1평 내외에서 변경 가능
※ 2026년 4월 13일 회의 결과에 따라 기존 전유면적을 기준으로 전용면적을 15% 증가하고, 추가 조합원세대는 증가분의 중간으로 계획하였으며, 주동 계획에 따라 동일 전용면적이라도 공급평형은 달라질 수 있음.
※ 공용면적은 전용률을 72% 내외를 기준으로 검토하였으며 추후 설계시 변경될 수 있음.
※ 기부채납임대주택(상한용적률) 및 재건축소형임대주택(법적상한용적률)은 추후 계획에 따라 조정될 수 있음.

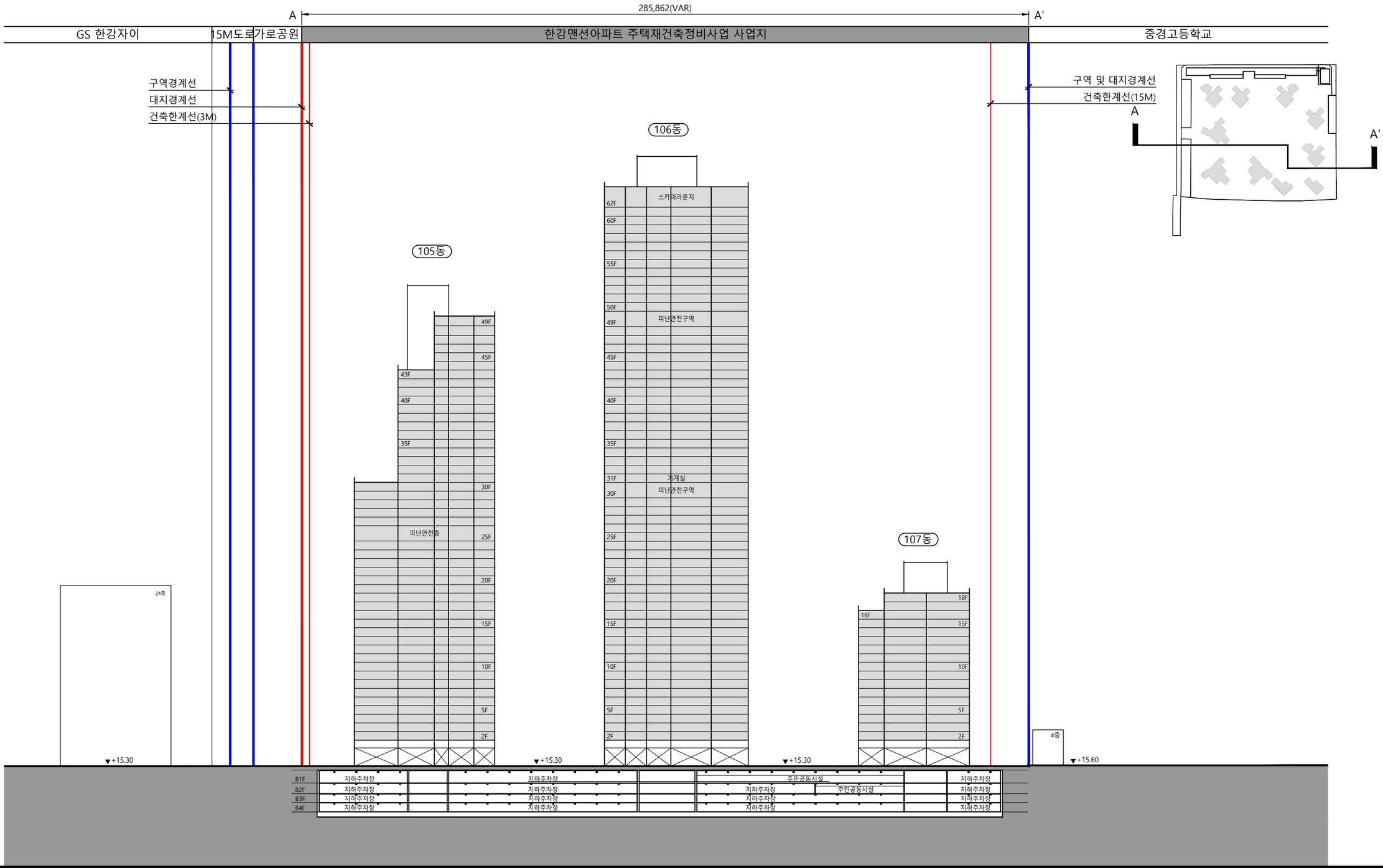
# 변 경




■ 범 례

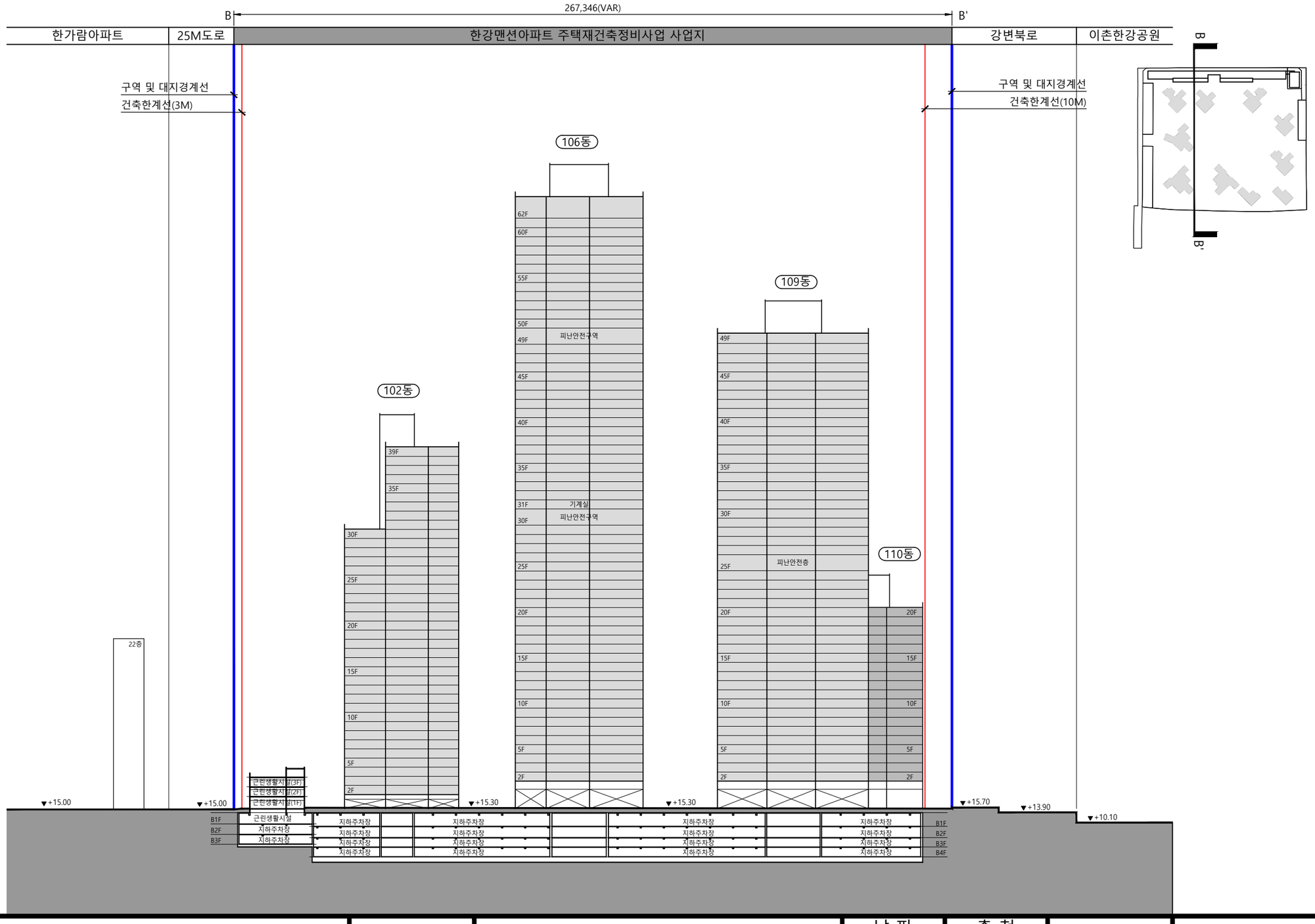
| 구 분 | 공 공 | 분 양 | 계 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 59㎡ | 335 | 584 | 919 | 1001 (60.01%) |
| 84㎡ | - | 82 | 82 | |
| 100㎡ | - | 98 | 98 | 667 (39.99%) |
| 108㎡ | - | 46 | 46 | |
| 117㎡ | - | 164 | 164 | |
| 127㎡ | - | 94 | 94 | |
| 138㎡ | - | 151 | 151 | |
| 148㎡ | - | 47 | 47 | |
| 192㎡ | - | 45 | 45 | |
| 205㎡ | - | 20 | 20 | |
| 240Pm² | - | 2 | 2 | |
| 계 | 335 | 1,333 | 1,668 | (100%) |

| 한강맨션아파트 주택재건축정비사업 | 도 면 명 | 배 치 도 | 날 짜 | 축 척 | 도면번호 | |
|---|---|---|---|---|---|---|




| 한강맨션아파트 주택재건축정비사업 | 도 면 명 | 대지종횡단면도-1 | 날 짜 | 축 척 | 도면번호 | A-000 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | - | 1/1500 | | |

# 변 경




| 한강맨션아파트 주택재건축정비사업 | 도 면 명 | 대지종횡단면도-2 | 날 짜 | 축 척 | 도면번호 | A-000 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | - | 1/1500 | | |

# Ⅳ

# 토지 및 건축물조서

# 1. 토지조서

| 연번 | 위 치 | | | 지목 | 면적(㎡) | | 용도 | 도시계획시설 | 소유자 | 용도 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 소재지 | 본번 | 부번 | | 지적면적 | 편입면적 | | | | |
| 1 | 용산구 이촌동 | 300 | 14 | 도로 | 1,452.6 | 1,452.6 | 제3종일반주거 | 소공원, 도로, 중로3류 | 국토교통부 | 도로 |
| 2 | 용산구 이촌동 | 300 | 23 | 대 | 2,097.8 | 2,097.8 | 제2종(7층), 제3종일반주거 | 공공청사, 도로, 중로3류 | 사유지 | 주거/상가 |
| 3 | 용산구 이촌동 | 300 | 24 | 대 | 934.5 | 934.5 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 4 | 용산구 이촌동 | 300 | 25 | 대 | 1,810.5 | 1,810.5 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 5 | 용산구 이촌동 | 300 | 26 | 대 | 2,168.5 | 2,168.5 | 제2종(7층), 제3종일반주거 | 도로 | 사유지 | 주거/상가 |
| 6 | 용산구 이촌동 | 300 | 61 | 대 | 494.8 | 494.8 | 제3종일반주거 | 공공청사, 중로3류 | 사유지 | 주거 |
| 7 | 용산구 이촌동 | 300 | 62 | 대 | 1,708.7 | 1,708.7 | 제3종일반주거 | 공공청사, 중로3류 | 사유지 | 주거 |
| 8 | 용산구 이촌동 | 300 | 63 | 도로 | 594.0 | 594.0 | 제3종일반주거 | 소공원, 중로3류 | 사유지 | 도로 |
| 9 | 용산구 이촌동 | 300 | 64 | 대 | 484.5 | 484.5 | 제3종일반주거 | 소공원 | 사유지 | 주거 |
| 10 | 용산구 이촌동 | 300 | 65 | 대 | 1,708.7 | 1,708.7 | 제3종일반주거 | 소공원 | 사유지 | 주거 |
| 11 | 용산구 이촌동 | 300 | 66 | 도로 | 605.0 | 605.0 | 제3종일반주거 | 소공원 | 사유지 | 도로 |
| 12 | 용산구 이촌동 | 300 | 67 | 대 | 496.4 | 496.4 | 제3종일반주거 | 소공원 | 사유지 | 주거 |
| 13 | 용산구 이촌동 | 300 | 68 | 대 | 1,670.3 | 1,670.3 | 제3종일반주거 | 소공원 | 사유지 | 주거 |
| 14 | 용산구 이촌동 | 300 | 69 | 도로 | 590.7 | 590.7 | 제3종일반주거 | 소공원 | 사유지 | 도로 |
| 15 | 용산구 이촌동 | 300 | 70 | 대 | 489.8 | 489.8 | 제3종일반주거 | 소공원 | 사유지 | 주거 |
| 16 | 용산구 이촌동 | 300 | 72 | 도로 | 1,070.1 | 1,070.1 | 제2종(7층), 제3종일반주거 | 도로 | 국토교통부 | 도로 |
| 17 | 용산구 이촌동 | 300 | 75 | 도로 | 219.2 | 219.2 | 제2종(7층), 제3종일반주거 | - | 사유지 | 도로 |
| 18 | 용산구 이촌동 | 300 | 76 | 대 | 188.0 | 188.0 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 19 | 용산구 이촌동 | 300 | 77 | 대 | 1,766.9 | 1,766.9 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 20 | 용산구 이촌동 | 300 | 78 | 도로 | 217.2 | 217.2 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 도로 |
| 21 | 용산구 이촌동 | 300 | 79 | 대 | 190.0 | 190.0 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 22 | 용산구 이촌동 | 300 | 80 | 대 | 1,761.2 | 1,761.2 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 23 | 용산구 이촌동 | 300 | 81 | 도로 | 225.8 | 225.8 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 도로 |
| 24 | 용산구 이촌동 | 300 | 82 | 대 | 181.7 | 181.7 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 25 | 용산구 이촌동 | 300 | 83 | 대 | 1,774.5 | 1,774.5 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 26 | 용산구 이촌동 | 300 | 84 | 도로 | 225.8 | 225.8 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 도로 |
| 27 | 용산구 이촌동 | 300 | 85 | 대 | 186.0 | 186.0 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 28 | 용산구 이촌동 | 300 | 87 | 대 | 97.1 | 97.1 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 29 | 용산구 이촌동 | 300 | 88 | 도로 | 602.0 | 602.0 | 제3종일반주거 | 소공원 | 사유지 | 도로 |
| 30 | 용산구 이촌동 | 300 | 89 | 대 | 1,696.8 | 1,696.8 | 제3종일반주거 | 소공원 | 사유지 | 주거 |
| 31 | 용산구 이촌동 | 300 | 90 | 도로 | 587.4 | 587.4 | 제3종일반주거 | 소공원 | 사유지 | 도로 |
| 32 | 용산구 이촌동 | 300 | 91 | 대 | 501.1 | 501.1 | 제3종일반주거 | 소공원 | 사유지 | 주거 |
| 33 | 용산구 이촌동 | 300 | 92 | 대 | 1,627.4 | 1,627.4 | 제3종일반주거 | 소공원 | 사유지 | 주거 |
| 34 | 용산구 이촌동 | 300 | 93 | 도로 | 592.7 | 592.7 | 제3종일반주거 | 소공원 | 사유지 | 도로 |
| 35 | 용산구 이촌동 | 300 | 94 | 대 | 495.5 | 495.5 | 제3종일반주거 | 소공원 | 사유지 | 주거 |
| 36 | 용산구 이촌동 | 300 | 95 | 대 | 1,571.2 | 1,571.2 | 제3종일반주거 | 소공원 | 사유지 | 주거 |
| 37 | 용산구 이촌동 | 300 | 96 | 도로 | 587.4 | 587.4 | 제3종일반주거 | 소공원 | 사유지 | 도로 |
| 38 | 용산구 이촌동 | 300 | 97 | 대 | 516.6 | 516.6 | 제3종일반주거 | 소공원 | 사유지 | 주거 |

| 연번 | 위 치 | | | 지목 | 면적(㎡) | | 용도 | 도시계획시설 | 소유자 | 용도 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 소재지 | 본번 | 부번 | | 지적면적 | 편입면적 | | | | |
| 39 | 용산구 이촌동 | 300 | 98 | 대 | 591.3 | 591.3 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 40 | 용산구 이촌동 | 300 | 99 | 대 | 217.8 | 217.8 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 41 | 용산구 이촌동 | 300 | 100 | 도로 | 225.8 | 225.8 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 도로 |
| 42 | 용산구 이촌동 | 300 | 101 | 대 | 1,717.9 | 1,717.9 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 43 | 용산구 이촌동 | 300 | 102 | 대 | 186.7 | 186.7 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 44 | 용산구 이촌동 | 300 | 103 | 도로 | 225.8 | 225.8 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 도로 |
| 45 | 용산구 이촌동 | 300 | 104 | 대 | 1,793.6 | 1,793.6 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 46 | 용산구 이촌동 | 300 | 105 | 대 | 185.0 | 185.0 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 47 | 용산구 이촌동 | 300 | 106 | 도로 | 223.8 | 223.8 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 도로 |
| 48 | 용산구 이촌동 | 300 | 107 | 대 | 1,768.2 | 1,768.2 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 49 | 용산구 이촌동 | 300 | 108 | 대 | 185.4 | 185.4 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 50 | 용산구 이촌동 | 300 | 109 | 도로 | 223.8 | 223.8 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 도로 |
| 51 | 용산구 이촌동 | 300 | 112 | 도로 | 868.1 | 868.1 | 제3종일반주거 | - | 기획재정부 | 도로 |
| 52 | 용산구 이촌동 | 300 | 114 | 도로 | 359.3 | 359.3 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 도로 |
| 53 | 용산구 이촌동 | 300 | 115 | 대 | 295.5 | 295.5 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 54 | 용산구 이촌동 | 300 | 117 | 도로 | 359.3 | 359.3 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 도로 |
| 55 | 용산구 이촌동 | 300 | 118 | 대 | 296.8 | 296.8 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 56 | 용산구 이촌동 | 300 | 120 | 도로 | 348.1 | 348.1 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 도로 |
| 57 | 용산구 이촌동 | 300 | 121 | 대 | 303.1 | 303.1 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 58 | 용산구 이촌동 | 300 | 123 | 도로 | 348.1 | 348.1 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 도로 |
| 59 | 용산구 이촌동 | 300 | 124 | 대 | 337.4 | 337.4 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 60 | 용산구 이촌동 | 300 | 125 | 대 | 1,073.0 | 1,073.0 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 주거 |
| 61 | 용산구 이촌동 | 300 | 126 | 도로 | 559.7 | 559.7 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 도로 |
| 62 | 용산구 이촌동 | 300 | 127 | 대 | 1,596.3 | 1,596.3 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 주거 |
| 63 | 용산구 이촌동 | 300 | 128 | 대 | 467.3 | 467.3 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 주거 |
| 64 | 용산구 이촌동 | 300 | 129 | 도로 | 559.7 | 559.7 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 도로 |
| 65 | 용산구 이촌동 | 300 | 130 | 대 | 1,641.6 | 1,641.6 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 주거 |
| 66 | 용산구 이촌동 | 300 | 131 | 대 | 471.0 | 471.0 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 주거 |
| 67 | 용산구 이촌동 | 300 | 132 | 도로 | 559.7 | 559.7 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 도로 |
| 68 | 용산구 이촌동 | 300 | 133 | 대 | 1,641.6 | 1,641.6 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 주거 |
| 69 | 용산구 이촌동 | 300 | 134 | 대 | 472.3 | 472.3 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 주거 |
| 70 | 용산구 이촌동 | 300 | 135 | 도로 | 575.2 | 575.2 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 도로 |
| 71 | 용산구 이촌동 | 300 | 136 | 대 | 179.1 | 179.1 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 주거 |
| 72 | 용산구 이촌동 | 300 | 138 | 도로 | 848.6 | 848.6 | 제3종일반주거 | - | 국토교통부 | 도로 |
| 73 | 용산구 이촌동 | 300 | 140 | 도로 | 364.3 | 364.3 | 제2종(7층),<br>제3종일반주거 | - | 사유지 | 도로 |
| 74 | 용산구 이촌동 | 300 | 141 | 대 | 302.1 | 302.1 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 75 | 용산구 이촌동 | 300 | 143 | 도로 | 353.4 | 353.4 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 도로 |
| 76 | 용산구 이촌동 | 300 | 144 | 대 | 305.0 | 305.0 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 77 | 용산구 이촌동 | 300 | 146 | 도로 | 360.0 | 360.0 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 도로 |
| 78 | 용산구 이촌동 | 300 | 147 | 대 | 298.1 | 298.1 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 79 | 용산구 이촌동 | 300 | 149 | 도로 | 360.0 | 360.0 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 도로 |
| 80 | 용산구 이촌동 | 300 | 150 | 대 | 295.9 | 295.9 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 도로 |
| 81 | 용산구 이촌동 | 300 | 152 | 도로 | 1,071.7 | 1,071.7 | 제2종(7층),<br>제3종일반주거 | 도로 | 국토교통부 | 도로 |

| 연번 | 위 치 | | | 지목 | 면적(㎡) | | 용도 | 도시계획시설 | 소유자 | 용도 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 소재지 | 본번 | 부번 | | 지적면적 | 편입면적 | | | | |
| 82 | 용산구 이촌동 | 300 | 153 | 대 | 2,005.9 | 2,005.9 | 제2종(7층), 제3종일반주거 | 도로, 중로2류 | 사유지 | 주거/상가 |
| 83 | 용산구 이촌동 | 300 | 154 | 대 | 196.3 | 196.3 | 제2종(7층), 제3종일반주거 | 도로, 중로2류 | 사유지 | 주거 |
| 84 | 용산구 이촌동 | 300 | 155 | 도로 | 552.1 | 552.1 | 제2종(7층), 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 도로 |
| 85 | 용산구 이촌동 | 300 | 156 | 대 | 450.8 | 450.8 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 주거 |
| 86 | 용산구 이촌동 | 300 | 157 | 대 | 1,616.1 | 1,616.1 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 주거 |
| 87 | 용산구 이촌동 | 300 | 158 | 도로 | 556.4 | 556.4 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 도로 |
| 88 | 용산구 이촌동 | 300 | 159 | 대 | 471.7 | 471.7 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 주거 |
| 89 | 용산구 이촌동 | 300 | 160 | 대 | 1,628.3 | 1,628.3 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 주거 |
| 90 | 용산구 이촌동 | 300 | 161 | 도로 | 557.7 | 557.7 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 도로 |
| 91 | 용산구 이촌동 | 300 | 162 | 대 | 466.4 | 466.4 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 주거 |
| 92 | 용산구 이촌동 | 300 | 163 | 대 | 1,644.9 | 1,644.9 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 주거 |
| 93 | 용산구 이촌동 | 300 | 164 | 도로 | 584.5 | 584.5 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 도로 |
| 94 | 용산구 이촌동 | 300 | 165 | 대 | 460.1 | 460.1 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 주거 |
| 95 | 용산구 이촌동 | 300 | 166 | 대 | 1,663.7 | 1,663.7 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 주거 |
| 96 | 용산구 이촌동 | 300 | 167 | 대 | 255.5 | 255.5 | 제2종(7층), 제3종일반주거 | 도로, 중로3류 | 사유지 | 주거 |
| 97 | 용산구 이촌동 | 300 | 168 | 도로 | 582.8 | 582.8 | 제2종(7층), 제3종일반주거 | 공공청사, 중로3류 | 사유지 | 도로 |
| 98 | 용산구 이촌동 | 300 | 170 | 도로 | 63.8 | 63.8 | 제3종일반주거 | - | 국토교통부 | 도로 |
| 99 | 용산구 이촌동 | 300 | 173 | 대 | 276.9 | 276.9 | 제2종(7층), 제3종일반주거 | 도로 | 사유지 | 주거 |
| 100 | 용산구 이촌동 | 300 | 174 | 도로 | 38.7 | 38.7 | 제2종(7층), 제3종일반주거 | - | 국토교통부 | 도로 |
| 101 | 용산구 이촌동 | 300 | 175 | 도로 | 32.1 | 32.1 | 제3종일반주거 | - | 국토교통부 | 도로 |
| 102 | 용산구 이촌동 | 300 | 177 | 대 | 238.9 | 238.9 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 103 | 용산구 이촌동 | 300 | 178 | 도로 | 37.4 | 37.4 | 제3종일반주거 | - | 국토교통부 | 도로 |
| 104 | 용산구 이촌동 | 300 | 179 | 도로 | 30.7 | 30.7 | 제3종일반주거 | - | 국토교통부 | 도로 |
| 105 | 용산구 이촌동 | 300 | 181 | 대 | 257.1 | 257.1 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 106 | 용산구 이촌동 | 300 | 182 | 도로 | 38.7 | 38.7 | 제3종일반주거 | - | 국토교통부 | 도로 |
| 107 | 용산구 이촌동 | 300 | 183 | 도로 | 30.7 | 30.7 | 제3종일반주거 | - | 국토교통부 | 도로 |
| 108 | 용산구 이촌동 | 300 | 185 | 대 | 246.2 | 246.2 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 109 | 용산구 이촌동 | 300 | 186 | 도로 | 38.7 | 38.7 | 제3종일반주거 | - | 국토교통부 | 도로 |
| 110 | 용산구 이촌동 | 300 | 187 | 도로 | 30.7 | 30.7 | 제3종일반주거 | - | 국토교통부 | 도로 |
| 111 | 용산구 이촌동 | 300 | 189 | 대 | 242.9 | 242.9 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 112 | 용산구 이촌동 | 300 | 190 | 도로 | 38.7 | 38.7 | 제3종일반주거 | - | 국토교통부 | 도로 |
| 113 | 용산구 이촌동 | 300 | 191 | 도로 | 32.1 | 32.1 | 제3종일반주거 | - | 국토교통부 | 도로 |
| 114 | 용산구 이촌동 | 300 | 193 | 대 | 248.8 | 248.8 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 115 | 용산구 이촌동 | 300 | 194 | 도로 | 38.7 | 38.7 | 제3종일반주거 | - | 국토교통부 | 도로 |
| 116 | 용산구 이촌동 | 300 | 195 | 도로 | 32.1 | 32.1 | 제3종일반주거 | - | 국토교통부 | 도로 |
| 117 | 용산구 이촌동 | 300 | 197 | 대 | 251.2 | 251.2 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 118 | 용산구 이촌동 | 300 | 198 | 도로 | 37.4 | 37.4 | 제3종일반주거 | - | 국토교통부 | 도로 |
| 119 | 용산구 이촌동 | 300 | 199 | 도로 | 35.4 | 35.4 | 제3종일반주거 | - | 국토교통부 | 도로 |
| 120 | 용산구 이촌동 | 300 | 201 | 대 | 264.7 | 264.7 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 121 | 용산구 이촌동 | 300 | 202 | 도로 | 35.4 | 35.4 | 제3종일반주거 | - | 국토교통부 | 도로 |
| 122 | 용산구 이촌동 | 300 | 203 | 도로 | 35.4 | 35.4 | 제3종일반주거 | - | 국토교통부 | 도로 |

| 연번 | 위 치 | | | 지목 | 면적(㎡) | | 용도 | 도시계획시설 | 소유자 | 용도 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 소재지 | 본번 | 부번 | | 지적면적 | 편입면적 | | | | |
| 123 | 용산구 이촌동 | 300 | 204 | 도로 | 42.0 | 42.0 | 제3종일반주거 | - | 국토교통부 | 도로 |
| 124 | 용산구 이촌동 | 300 | 206 | 도로 | 65.1 | 65.1 | 제3종일반주거 | - | 국토교통부 | 도로 |
| 125 | 용산구 이촌동 | 300 | 210 | 도로 | 5.6 | 5.6 | 제3종일반주거 | 소공원 | 기획재정부 | 도로 |
| 126 | 용산구 이촌동 | 300 | 211 | 대 | 35.6 | 35.6 | 제3종일반주거 | 소공원 | 사유지 | 주거 |
| 127 | 용산구 이촌동 | 300 | 213 | 대 | 989.0 | 989.0 | 제3종일반주거 | 소공원 | 사유지 | 주거 |
| 128 | 용산구 이촌동 | 300 | 215 | 대 | 242.9 | 242.9 | 제3종일반주거 | 소공원 | 사유지 | 주거 |
| 129 | 용산구 이촌동 | 300 | 269 | 대 | 218.8 | 218.8 | 제3종일반주거 | 중로3류 | 사유지 | 주거 |
| 130 | 용산구 이촌동 | 300 | 270 | 대 | 229.0 | 229.0 | 제3종일반주거 | 소공원 | 사유지 | 주거 |
| 131 | 용산구 이촌동 | 300 | 271 | 대 | 233.6 | 233.6 | 제3종일반주거 | 소공원 | 사유지 | 주거 |
| 132 | 용산구 이촌동 | 300 | 278 | 도로 | 3.3 | 3.3 | 제3종일반주거 | 소공원 | 사유지 | 도로 |
| 133 | 용산구 이촌동 | 300 | 279 | 대 | 240.9 | 240.9 | 제3종일반주거 | 소공원 | 사유지 | 주거 |
| 134 | 용산구 이촌동 | 300 | 280 | 대 | 246.5 | 246.5 | 제3종일반주거 | 소공원 | 사유지 | 주거 |
| 135 | 용산구 이촌동 | 300 | 286 | 대 | 49.8 | 49.8 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 136 | 용산구 이촌동 | 300 | 287 | 대 | 562.6 | 562.6 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 주거 |
| 137 | 용산구 이촌동 | 300 | 288 | 대 | 195.3 | 195.3 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 주거 |
| 138 | 용산구 이촌동 | 300 | 289 | 대 | 204.9 | 204.9 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 주거 |
| 139 | 용산구 이촌동 | 300 | 290 | 대 | 203.6 | 203.6 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 주거 |
| 140 | 용산구 이촌동 | 300 | 295 | 대 | 211.8 | 211.8 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 주거 |
| 141 | 용산구 이촌동 | 300 | 296 | 대 | 217.8 | 217.8 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 주거 |
| 142 | 용산구 이촌동 | 300 | 297 | 대 | 226.7 | 226.7 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 주거 |
| 143 | 용산구 이촌동 | 300 | 329 | 학교용지 | 12.0 | 12.0 | 제3종일반주거 | 소공원 | 서울시 | 학교 |
| 144 | 용산구 이촌동 | 302 | 17 | 하천 | 46,190.4 | 429.5 | 자연녹지지역 | 중로2류 | 환경부 | 한강변지하차도 |
| 145 | 용산구 이촌동 | 302 | 25 | 대 | 145.7 | 145.7 | 제3종일반주거 | - | 사유지 | 주거 |
| 146 | 용산구 이촌동 | 302 | 41 | 도로 | 5,479.3 | 292.0 | 제3종일반주거 | 도로, 중로2류 | 환경부 | 한강변지하차도 |
| 147 | 용산구 이촌동 | 302 | 42 | 도로 | 423.1 | 27.7 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 환경부 | 한강변지하차도 |
| 148 | 용산구 이촌동 | 302 | 100 | 대 | 2,177.4 | 2,177.4 | 제3종일반주거 | 도로, 소공원 | 사유지 | 주거 |
| 149 | 용산구 이촌동 | 302 | 101 | 대 | 87.2 | 87.2 | 제3종일반주거 | 소공원 | 사유지 | 주거 |
| 150 | 용산구 이촌동 | 302 | 104 | 대 | 295.1 | 295.1 | 제3종일반주거 | 중로2류 | 사유지 | 주거 |
| 151 | 용산구 이촌동 | 302 | 136 | 제방 | 3,955.9 | 170.5 | 자연녹지지역 | 중로2류 | 환경부 | 한강변지하차도 |
| 152 | 용산구 이촌동 | 302 | 181 | 제방 | 5,796.5 | 247.3 | 자연녹지지역 | 중로2류 | 환경부 | 한강변지하차도 |

※ 면적은 측량성과(2020.06.)에 따름 (측량성과 반영 등에 따른 정비계획 변경 고시(용산구고시 제2020-163호(2020.09.11.))

※ 단독주택용지 : 0㎡ 공동주택용지 : 84,262.1㎡

# 2. 건축물 조서

| 연번 | 위치 | | 용 도 | 구 조 | 동수 | 호수 | 세대수 | 준공년도 | 규 모 | | | 노후불량여부 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 소재지 | 지번 | | | | | | | 건축면적 | 연면적 | 층수(지하/지상) | | |
| 1 | 용산구 이촌동 | 300-23 | 아파트, 점포 | 철근콘크리트구조 | 1 | 8 | 20 | 1971 | 718.6 | 3,468.4 | 0/5 | 노후 | |
| 2 | 용산구 이촌동 | 300-25 | 아파트 | 철근콘크리트구조 | 1 | 6 | 30 | 1971 | 723.4 | 3,656.6 | 0/5 | 노후 | |
| 3 | 용산구 이촌동 | 300-26 | 아파트,점포, 제1종 및 제2종 근린생활시설 | 철근콘크리트구조 | 1 | 6 | 20 | 1971 | 722.0 | 3,512.4 | 0/5 | 노후 | |
| 4 | 용산구 이촌동 | 300-62 | 아파트 | 철근콘크리트구조 | 1 | 8 | 40 | 1971 | 700.3 | 3,557.0 | 0/5 | 노후 | |
| 5 | 용산구 이촌동 | 300-65 | 아파트 | 철근콘크리트구조 | 1 | 8 | 40 | 1971 | 700.3 | 3,557.0 | 0/5 | 노후 | |
| 6 | 용산구 이촌동 | 300-68 | 아파트 | 철근콘크리트구조 | 1 | 8 | 40 | 1971 | 700.3 | 3,557.0 | 0/5 | 노후 | |
| 7 | 용산구 이촌동 | 300-77 | 아파트 | 철근콘크리트구조 | 1 | 6 | 30 | 1971 | 723.4 | 3,656.6 | 0/5 | 노후 | |
| 8 | 용산구 이촌동 | 300-80 | 아파트 | 철근콘크리트구조 | 1 | 6 | 30 | 1971 | 723.4 | 3,656.6 | 0/5 | 노후 | |
| 9 | 용산구 이촌동 | 300-83 | 아파트 | 철근콘크리트구조 | 1 | 6 | 30 | 1971 | 723.4 | 3,656.6 | 0/5 | 노후 | |
| 10 | 용산구 이촌동 | 300-89 | 아파트 | 철근콘크리트구조 | 1 | 6 | 30 | 1971 | 611.7 | 3,098.2 | 0/5 | 노후 | |
| 11 | 용산구 이촌동 | 300-92 | 아파트 | 철근콘크리트구조 | 1 | 6 | 30 | 1971 | 611.7 | 3,098.2 | 0/5 | 노후 | |
| 12 | 용산구 이촌동 | 300-95 | 아파트 | 철근콘크리트구조 | 1 | 4 | 20 | 1971 | 668.8 | 3,370.6 | 0/5 | 노후 | |
| 13 | 용산구 이촌동 | 300-101 | 아파트 | 철근콘크리트구조 | 1 | 4 | 20 | 1971 | 715.1 | 3,602.0 | 0/5 | 노후 | |
| 14 | 용산구 이촌동 | 300-104 | 아파트 | 철근콘크리트구조 | 1 | 6 | 30 | 1971 | 723.4 | 3,656.6 | 0/5 | 노후 | |
| 15 | 용산구 이촌동 | 300-107 | 아파트 | 철근콘크리트구조 | 1 | 6 | 30 | 1971 | 723.4 | 3,656.6 | 0/5 | 노후 | |
| 16 | 용산구 이촌동 | 300-127 | 아파트 | 철근콘크리트구조 | 1 | 4 | 20 | 1971 | 668.8 | 3,370.6 | 0/5 | 노후 | |
| 17 | 용산구 이촌동 | 300-130 | 아파트 | 철근콘크리트구조 | 1 | 6 | 30 | 1971 | 611.7 | 3,098.2 | 0/5 | 노후 | |
| 18 | 용산구 이촌동 | 300-133 | 아파트 | 철근콘크리트구조 | 1 | 6 | 30 | 1971 | 611.7 | 3,098.2 | 0/5 | 노후 | |
| 19 | 용산구 이촌동 | 300-153 | 주택,점포 | 철근콘크리트구조 | 1 | 6 | 20 | 1971 | 549.2 | 2,978.0 | 0/5 | 노후 | |
| 20 | 용산구 이촌동 | 300-157 | 아파트 | 철근콘크리트구조 | 1 | 6 | 30 | 1971 | 611.7 | 3,098.2 | 0/5 | 노후 | |
| 21 | 용산구 이촌동 | 300-160 | 아파트 | 철근콘크리트구조 | 1 | 6 | 30 | 1971 | 611.7 | 3,098.2 | 0/5 | 노후 | |
| 22 | 용산구 이촌동 | 300-163 | 아파트 | 철근콘크리트구조 | 1 | 6 | 30 | 1971 | 611.7 | 3,098.2 | 0/5 | 노후 | |
| 23 | 용산구 이촌동 | 300-166 | 아파트 | 철근콘크리트구조 | 1 | 6 | 30 | 1971 | 611.7 | 3,098.2 | 0/5 | 노후 | |
| 24 | 용산구 이촌동 | 300-213 | 아파트관리소 | 철근콘크리트구조 | 1 | 1 | 0 | 1971 | 177.0 | 904.9 | 1/2 | 노후 | |

※ 단독주택 : - 호, 공동주택 : 24개동, 660세대

# V

# 기초 조사·확인 내역서

# 1. 주민 또는 산업의 현황

| 주 민 | 전체인구 | | 가옥주 | | 세입자 | | 인구밀도 (인/ha) | 호수밀도 (호수/ha) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 세대수 | 인구수 | 세대수 | 인구수 | 세대수 | 인구수 | | |
| | 660 | 1,327 | 289 | 581 | 371 | 746 | 157.5 | 16.7 |

| 산 업 | 구분 | 제조업 | 판매업 | 서비스업 | 기타 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 계 | - | 19 | 21 | - |
| | 업체수 | - | 19 | 21 | - |

※ 인구수 : 용산구 통계연보 세대당인구 2.01인 적용(2022.12월말 기준)

# 2. 토지 및 건축물 이용현황

| 토지 | 구분 | 전 체 토 지 | | | | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 합 계 | 주거용 건축물 | 비주거용 건 축 물 | 나대지 | 정비기반 시설부지 | 기 타 | |
| | 필지수 | 152 | 35 | - | - | 117 | - | - |
| | 면적(㎡) | 84,262.1 | 19,916.1 | - | - | 64,346.0 | - | - |

| 건축물 | 구분 | | 동 수 | | | 호수밀도 (호수/ha) | 건축면적 (㎡) | 연면적 (㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 전체동수 | 불량동수 | 불량비율 | | | |
| | 구조별 | 철근 · 철골 · 철골철근 콘크리트 및 강구조 | 24 | 24 | 100.0% | 17.1 | 15,554.4 | 78,603.1 |
| | | 기타구조 (벽돌, 블록, 목조 등) | - | - | - | - | - | - |
| | 용도별 | 주 거 용 | 20 | 20 | 83.3% | - | 13,387.6 | 67,739.3 |
| | | 업 무 용 | - | - | - | - | - | - |
| | | 근린생활 | - | - | - | - | - | - |
| | | 주거복합 | 3 | 3 | 12.5% | - | 1,989.8 | 9,958.8 |
| | | 기타 | 1 | 1 | 4.2% | - | 177.0 | 904.9 |
| | 경과년수별 | 10년 미만 | - | - | - | - | - | - |
| | | 10~19년 | - | - | - | - | - | - |
| | | 20~29년 | - | - | - | - | - | - |
| | | 30~39년 | - | - | - | - | - | - |
| | | 40년 이상 | 24 | 24 | 100.0% | - | 15,554.4 | 78,603.1 |
| | 규모별 (㎡) | 30 미만 | - | - | - | - | - | - |
| | | 30~60 미만 | - | - | - | - | - | - |
| | | 60~85 미만 | - | - | - | - | - | - |
| | | 85~115 미만 | 13 | 13 | 54.1% | - | 8,262.4 | 41,903.3 |
| | | 115~165 미만 | 7 | 7 | 29.2% | - | 5,062.3 | 25,451.7 |
| | | 165~297 미만 | 4 | 4 | 16.7% | - | 2,229.7 | 11,248.1 |
| | | 297 이상 | - | - | - | - | - | - |

# 가. 토지의 이용 현황

## 1) 토지 지목별 현황

• 구역내 지목별 토지현황을 살펴보면 대지가 57.8%로 계획구역 대부분 면적을 차지하고 있으며 다음으로 도로가 39.5%로 구성

**▌ 지목별 토지이용 현황**

| 구분 | 계 | 대 | 도로 | 제방 | 하천 | 학교 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 필지수(필지) | 152 | 88 | 60 | 2 | 1 | 1 |
| 비율(%) | 100.0 | 57.8 | 39.5 | 1.3 | 0.7 | 0.7 |
| 면적(㎡) | 84,262.1 | 63,142.6 | 20260.2 | 417.8 | 429.5 | 12 |
| 비율(%) | 100.00 | 74.94 | 24.04 | 0.50 | 0.51 | 0.01 |

## 2) 토지 소유별 현황

• 구역내 소유자별 토지현황을 살펴보면 사유지 면적이 79.6%인 77,032.6㎡로 대부분을 차지하며, 국·공유지가 20.4%인 7,229.5㎡로 구성

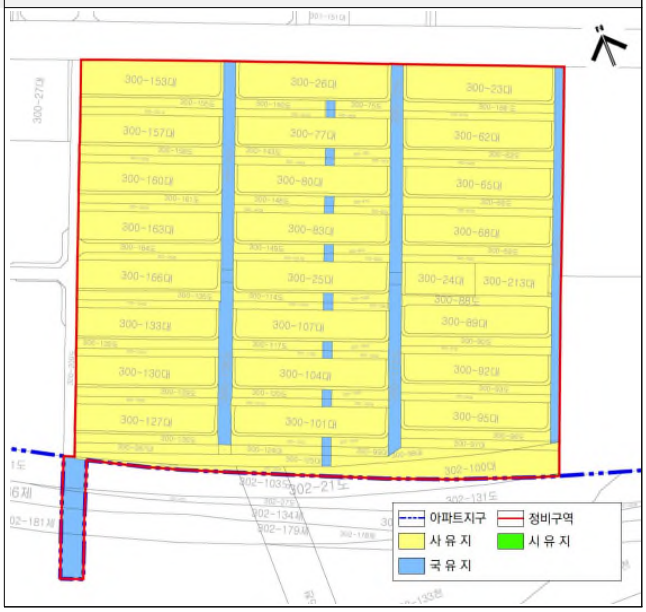
**▌ 소유자별 토지이용 현황**

| 구분 | 계 | 사유지 | 국유지 | 시유지 |
|---|---|---|---|---|
| 필지수(필지) | 152 | 121 | 30 | 1 |
| 비율(%) | 100.0 | 79.6 | 19.7 | 0.7 |
| 면적(㎡) | 84,262.1 | 77,032.6 | 7,217.5 | 12 |
| 비율(%) | 100.0 | 91.42 | 8.57 | 0.01 |

**토지지목별 현황도**




**토지소유자별 현황도**



## 나. 건축물 이용 현황

### 1) 건축물의 허가 유무

• 대상지내 건축물은 모두 허가 건축물임

**▌ 허가유무별 건축물 현황**

| 구분 | 계 | 유허가 | 무허가 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 동수 | 24 | 24 | - | - |
| 구성비(%) | 100.0 | 100.0 | - | - |

### 2) 건축물의 연도별 현황

• 대상지내 건축물은 모두 경과년수 40년 이상된 건축물임

**▌ 경과연도별 건축물 현황**

| 구분 | 계 | 10년 미만 | 10~29년 미만 | 30~39년 미만 | 40년 이상 |
|---|---|---|---|---|---|
| 동수 | 24 | - | - | - | 24 |
| 구성비(%) | 100.0 | - | - | - | 100.0 |

### 3) 건축물의 용도별 현황

• 대상지내 건축물 용도는 공동주택(이촌로변 상가+아파트 복합건축물 포함)이 23동 95.8%, 기타(관리사무소)건축물이 4.3%를 차지

**▌ 경과연도별 건축물 현황**

| 구분 | 계 | 단독주택 | 공동주택 | 근린생활시설 | 기타(관리사무소) |
|---|---|---|---|---|---|
| 동수 | 24 | - | 23 | - | 1 |
| 구성비(%) | 100.0 | - | 95.7 | - | 4.3 |

**건축물 연도별 현황도**




**건축물 용도별 현황**



### 4) 건축물의 층수별 현황

• 대상지내 건축물 층수는 공동주택(이촌로변 상가+아파트 복합건축물 포함)인 23개동이 5층 건축물이며, 기타(관리사무소)건축물 1동은 2층임

**▮ 층수별 건축물 현황**

| 구분 | 계 | 1층 | 2층 | 3층 | 4층 | 5층 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 동수 | 24 | - | 1 | - | - | 23 |
| 구성비(%) | 100.0 | - | 4.3 | - | - | 95.7 |

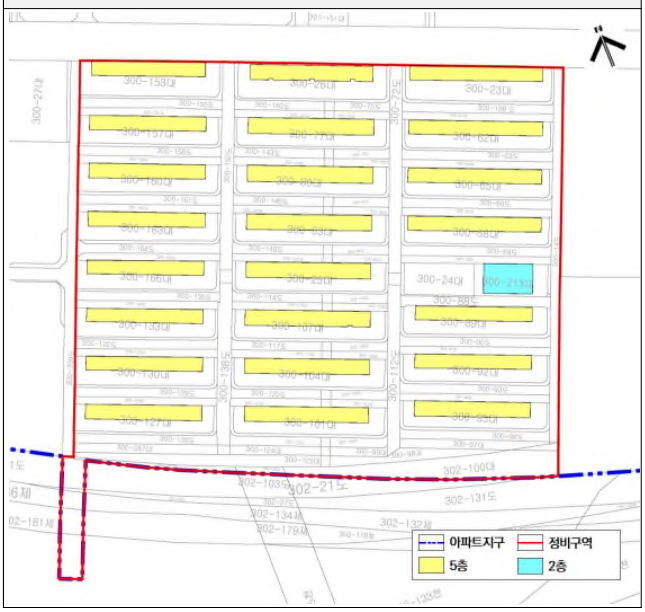
### 5) 건축물의 구조별 현황

• 대상지내 건축물 24동의 구조는 모두 철근콘크리트 구조임

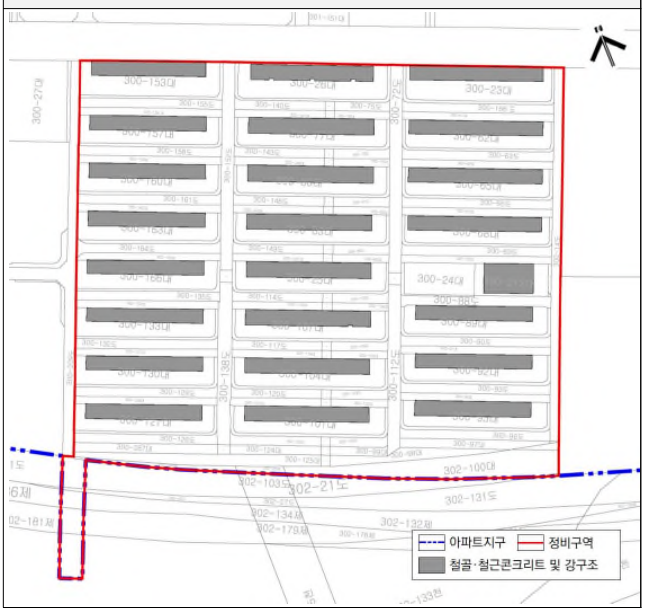
**▮ 경과연도별 건축물 현황**

| 구분 | 계 | 철골·철근콘크리트 및 강구조 | 벽돌구조 | 블록구조 | 목조 |
|---|---|---|---|---|---|
| 동수 | 24 | 24 | - | - | - |
| 구성비(%) | 100.0 | 100.0 | - | - | - |

**건축물 층수별 현황도**




**건축물 구조별 현황도**



### 6) 건축물의 노후·불량 현황

• 대상지내 건축물은 모두 노후·불량 건축물임

**▌ 노후·불량 건축물 현황**

| 구분 | 계 | 노후·불량 | 양호 |
|---|---|---|---|
| 동수 | 24 | 24 | - |
| 구성비(%) | 100.0 | 100.0 | - |

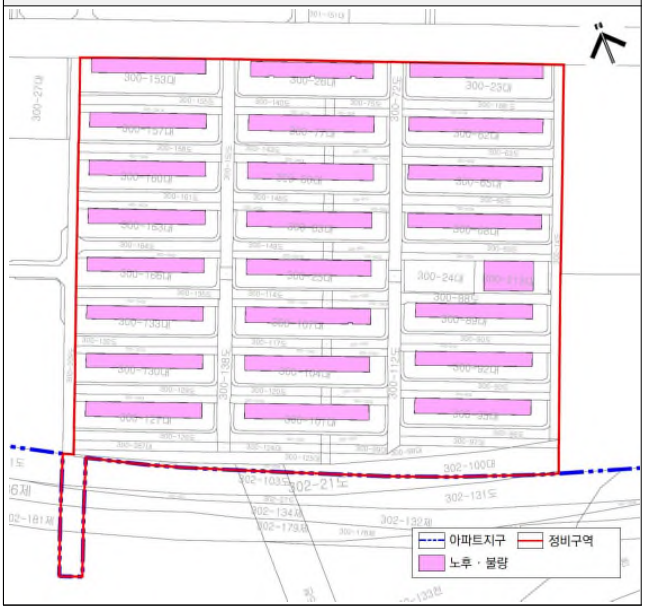
### 5) 건축물의 접도별 현황

• 대상지내 건축물은 모두 폭 4m이상 도로에 접함

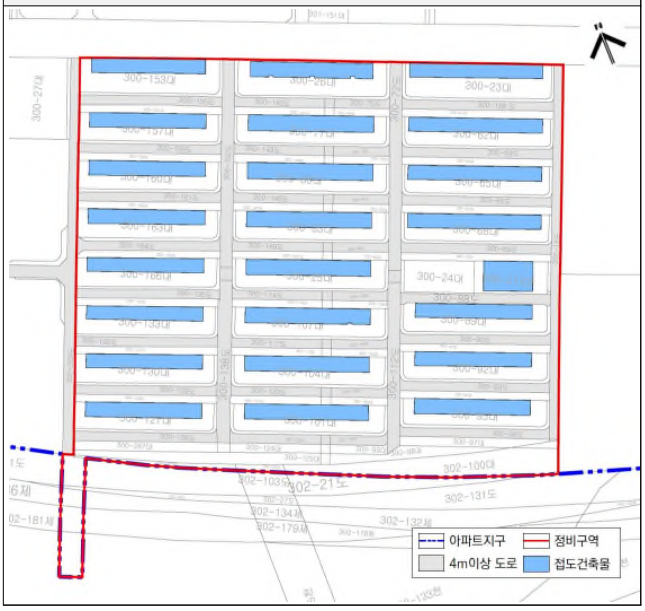
**▌ 접도별 건축물 현황**

| 구분 | 계 | 폭 4m 이상 접하는 건축물 | 접하지 않는 건축물 |
|---|---|---|---|
| 동수 | 24 | 24 | - |
| 구성비(%) | 100.0 | 100.0 | - |

**건축물 노후·불량 현황도**




**건축물 접도별 현황도**



# 3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

## 가. 도시계획시설(도로) 결정조서

| 구 분 | 규 모 | | | 폭원 (m) | 기능 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 사용 형태 | 주 요 경과지 | 최 초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 등급 | 류별 | 번호 | | | | | | | | | |
| 기정 | 대로 | 3 | A | 20~25 | 집산 도로 | 1,548 (299) | 이촌동 (395) | 용산동6가 (69-11) | 일반 도로 | - | - | 이촌로 |
| 기정 | 중로 | 2 | 15 | 15 | 집산 도로 | 335 | 이촌동 (301-5) | 이촌동 (302-17) | 일반 도로 | - | 서울시고시 제2006-98호 | |
| 기정 | 중로 | 3 | 12 | 14.5 | 국지 도로 | 60 | 이촌동 (301-5) | 이촌동 (300-63) | 일반 도로 | - | 서울시고시 제2018-75호 (2018.03.15.) | 한강맨션정비구역 폭8.5m 한강삼익정비구역 폭6m |

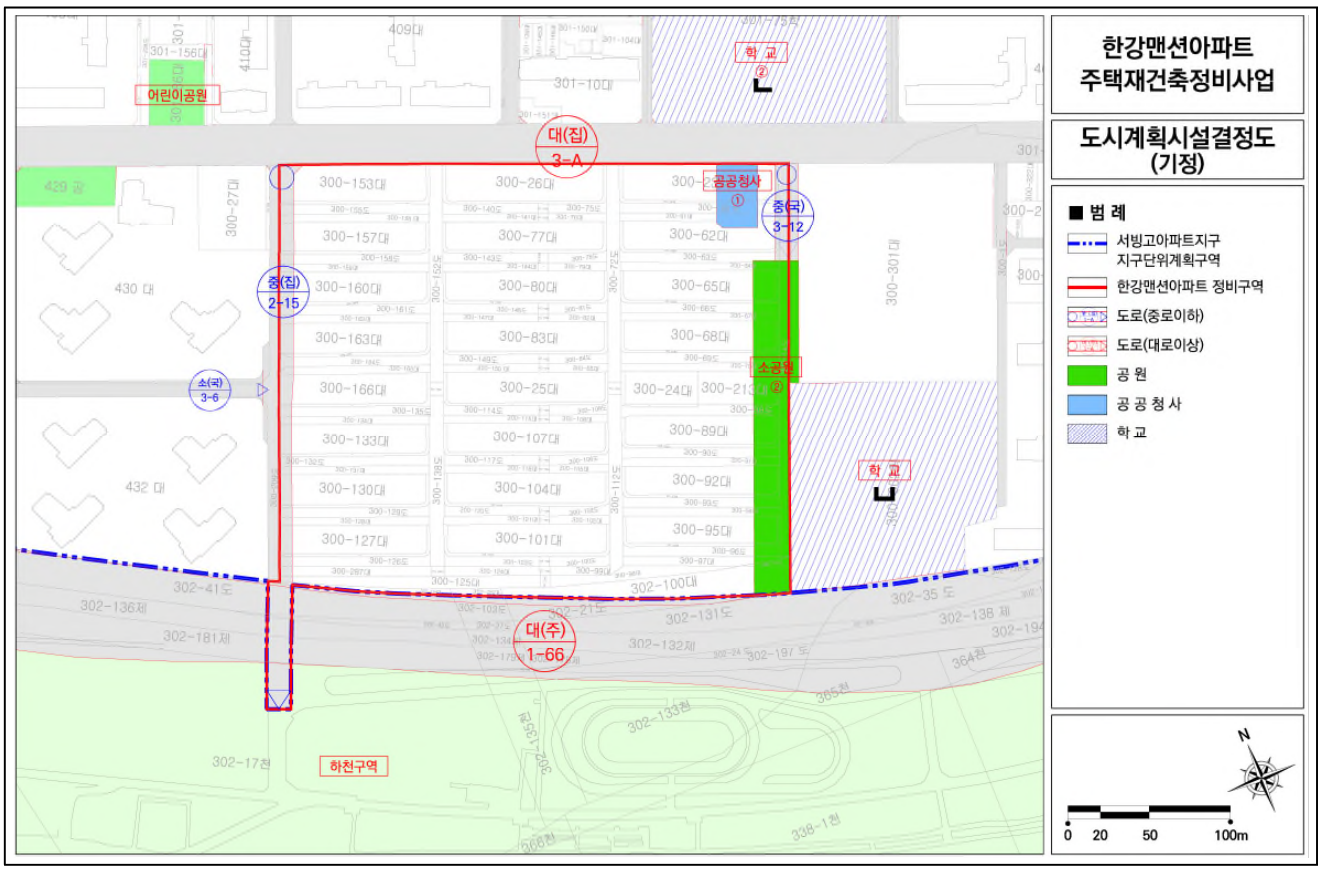
## 나. 도시계획시설(공원) 결정조서

| 구분 | 도면표시 번 호 | 공원명 | 시설의 종류 | 면적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기정 | 증(감) | 변경 | | |
| 기정 | ② | 공원 | 소공원 | 4,960.0 | - | 4,960.0 | 서울시고시 제2006-98호 | 한강맨션정비구역 4,505.4㎡ 한강삼익정비구역 454.6㎡ |

## 다. 도시계획시설(공공청사) 결정조서

| 구 분 | 도면표시 번 호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | 면 적 | 최초 결정일 | 비고 (관리청) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 기정 | ① | 공공청사 | 이촌동 주민센터 | 이촌동 300-62번지 일원 | - 대지면적 : 1,000㎡<br>- 연 면 적 : 3,000㎡ | 서울시고시 제2018-75호 (2018.03.15.) | 별도부지<br>층수: 지하2 / 지상3<br>(용산구청) |

■ 도시계획시설 결정도(기정)



# 4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

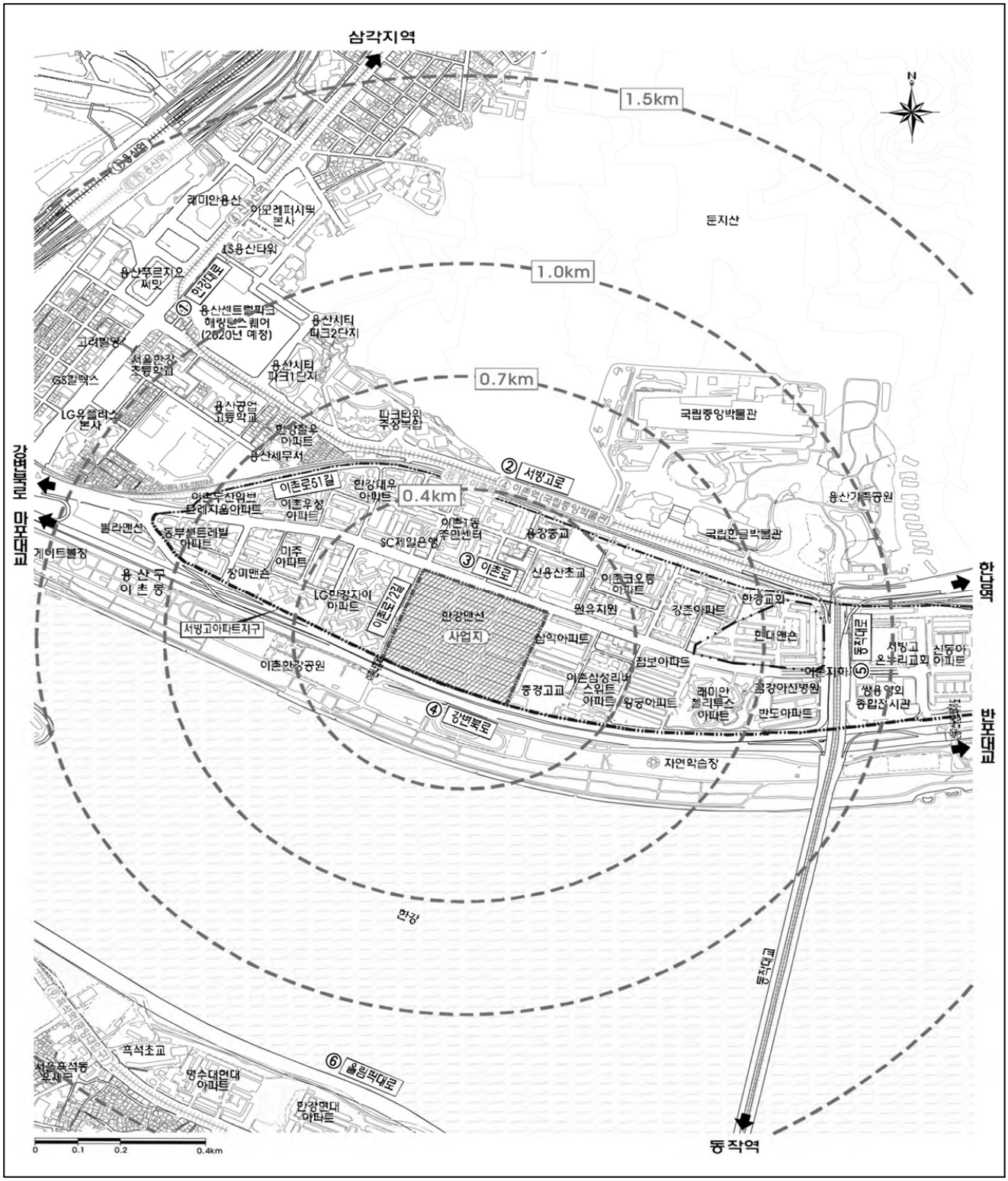
## 가. 주변 가로망 현황

• 대상지 북측으로는 이촌로(23~47m, 4~6차로)가 인접하고, 남측으로는 강변북로 (36~50m, 8차로)가 있어 동서방향간 연계를 이루고 있음.

| 구 분 | | 구간 | | 폭 원 (m) | 차로 수 (왕복) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 기 점 | 종 점 | | |
| ① | 한강대로 | 서울시 용산구 이촌동 한강대교 북단 | 서울시 중구 봉래동2가 서울역 사거리 | 40~44 | 10차로 |
| ② | 서빙고로 | 서울시 한강로3가 용산역 사거리 | 서울시 한남동 두무개다리 입구 | 27~43 | 6~8차로 |
| ③ | 이촌로 | 서울시 용산구 한강로3가 GS한강에클라트 앞 청파로 | 서울시 서빙고동 신동아 아파트 입구 | 23~47 | 4~6차로 |
| ④ | 강변북로 | 서울시 용산구 한강로3가 용산역 사거리 | 서울시 한남동 두무개다리 입구 | 36~50 | 8차로 |
| ⑤ | 동작대로 | 서울시 관악구 남현동 사당역 교차로 | 서울시 용산구 용산가족공원 | 29 | 6차로 |
| ⑥ | 올림픽대로 | 서울시강서구 개화동 행주대교 | 서울시 강동구 강일동 강동대교 | 40~42 | 8차로 |

※ 자료 : 도로명주소 안내시스템(http://juso.seoul.go.kr) 및 현장조사

## ▮ 사업지 주변지역 가로망 현황도



# 5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

## 가. 공시지가 현황

• 공시지가가 1,000만원 이상인 필지가 과반수 이상이며, 57.8%를 차지

| 공시지가(㎡/만원) | 면 적(㎡) | 필지수(필지) | 비율(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 300 미만 | 848.5 | 3 | 2.0 | |
| 300 ~ 500 미만 | 18,880.3 | 48 | 31.6 | |
| 500 ~ 1,000 미만 | 1,070.1 | 1 | 0.7 | |
| 1,000 이상 | 63,141.1 | 88 | 57.8 | |
| 기 타 | 322.1 | 12 | 7.9 | |
| 합 계 | 84,262.1 | 152 | 100.0 | |

※ 기타 필지 (공시지가 조회가 되지 않는 필지)

## 나. 건축물 가격

• 24억 ~ 26억 이하 가 9동으로 가장 많으며, 39.2%를 차지

**▮ 공동주택 공시가격**

| 개별주택가격(원) | 건축물수(동) | 비율(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 22억 이하 | 3 | 13.0% | |
| 22억 ~ 24억이하 | 1 | 4.3% | |
| 24억~ 26억 이하 | 9 | 39.2% | |
| 26억 ~28억 이하 | 6 | 26.1% | |
| 28억 초과 | 4 | 17.4% | |

※ 자료 : 한국부동산원 공동주택가격열람 (각 건물의 호별 공시가격의 평균가로 산정)

# 6. 정비사업 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

## 가. 사업시행 계획 및 시행방법 개요

• 사업시행자 : 한강맨션아파트 주택재건축정비사업조합

• 사업 방법 : 주택재건축 정비사업

## 나. 시행방법

• 정비사업을 통해 노후한 공동주택정비, 기반시설의 확충 등 쾌적한 주거환경을 마련하고자 함

# 7. 정비구역 안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

## 가. 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황

### ■ 정비구역 안 유·무형의 문화유적

- 해당사항 없음

### ■ 보호수목 및 기존수목의 현황

- 계획구역 내에 지정된 보호수목 없음
- 대상지 내 조경공간에 조경수목으로 식재된 활엽·상록, 교목·관목 등 수종이 다양하게 분포하여 식재되어 있음

## 나. 지역유래

### ■ 동 유래

- 이촌동은 한강대교 북쪽, 한강변 좌우에 위치해 있으며, 조선말까지도 모래벌판이었다. 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 개칭되었다

### ■ 동 연혁

- 1913년 12월 경성부 서부에 편입
- 1914년 4월 경성부 이촌동으로 명명
- 1936년 이촌동은 이촌정으로 개칭
- 1946년 10월 일제식 동명칭 정리로 이촌동이 되어 오늘에 이름

# 8. 정비계획(변경)의 입안제안에 관한 동의현황

- 「서울시 도시및주거환경정비조례」 제10조 4항에 의거, 층수완화 등 정비계획 변경을 위한 조합 총회(2023.3.31.)에서 조합원 2/3이상 (72.2%) 찬성의결 함

### ▮ 조합총회 결과 (2023.3.31.)

| 총 조합원 수 | 동의자수 | 동의율 | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 690 | 498 | 72.2% | |

# 9. 기존 수목의 현황

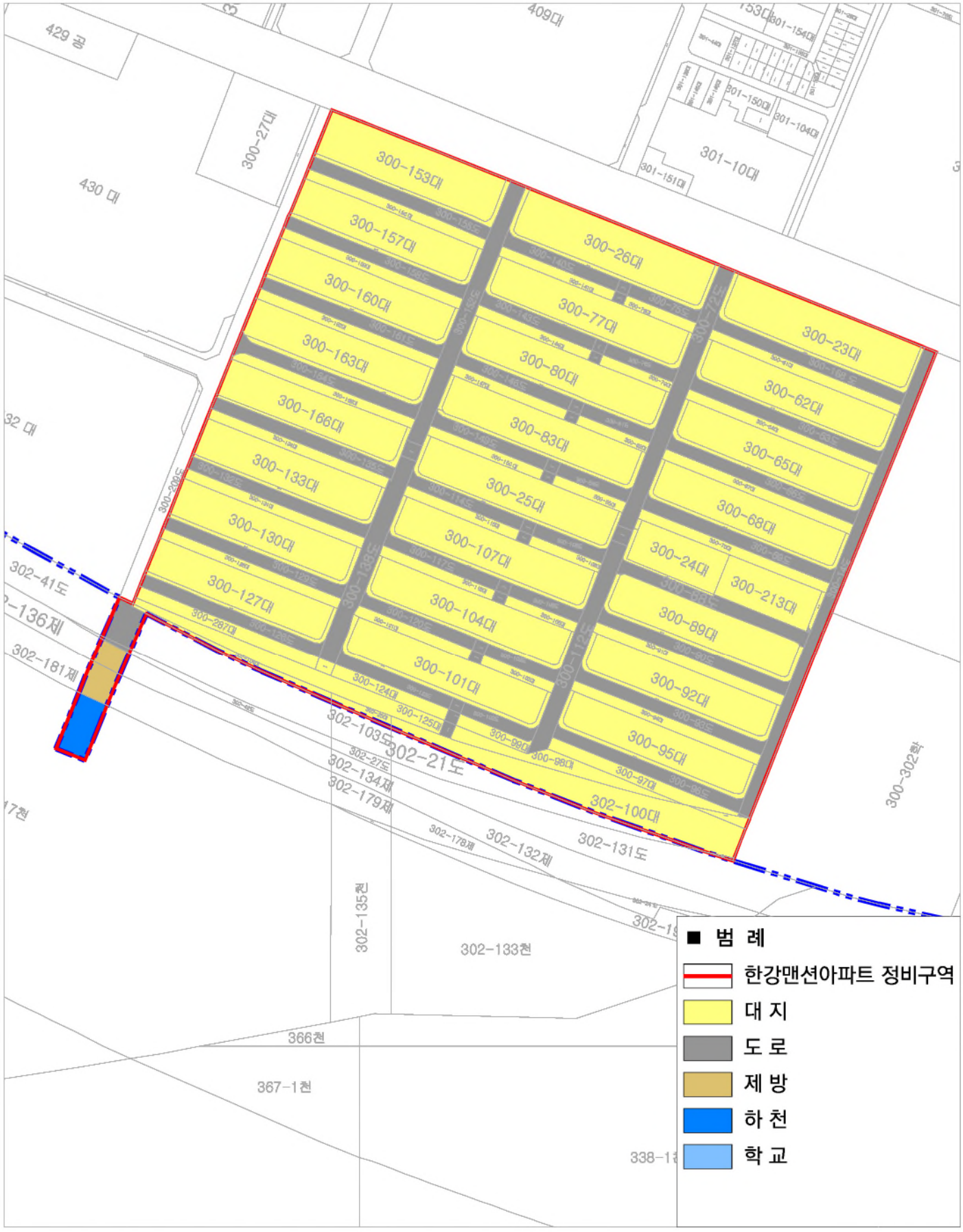
- 구역내 보호수 및 고유수종 등 보호할 가치가 있거나 관상가치가 있는 수목은 없는 것으로 조사됨

## 10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

▮ 분양을 원하는 아파트의 규모

| 구 분 | 합 계 | 전용59㎡ | 전용84㎡ | 전용103㎡ | 전용120㎡ | 전용142㎡ | 전용197㎡ | 전용210㎡ | 기 타 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 응답자수 | 612 | - | 3 | 27 | 137 | 297 | 55 | 71 | 22 |
| 비율(%) | 100.0 | - | 0.5 | 4.4 | 22.4 | 48.5 | 9.0 | 11.6 | 3.6 |

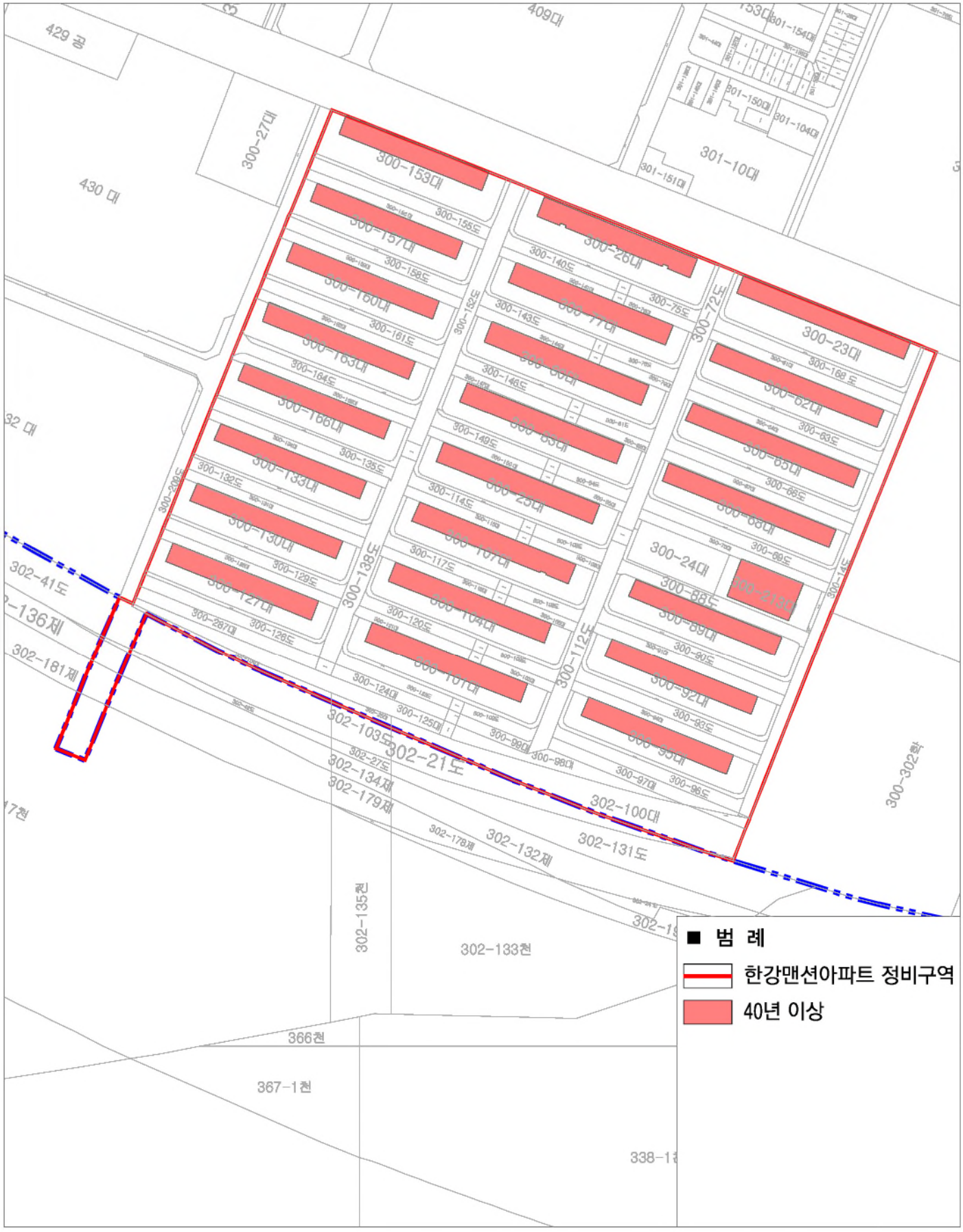
## 11. 기초 조사 현황도(붙임)



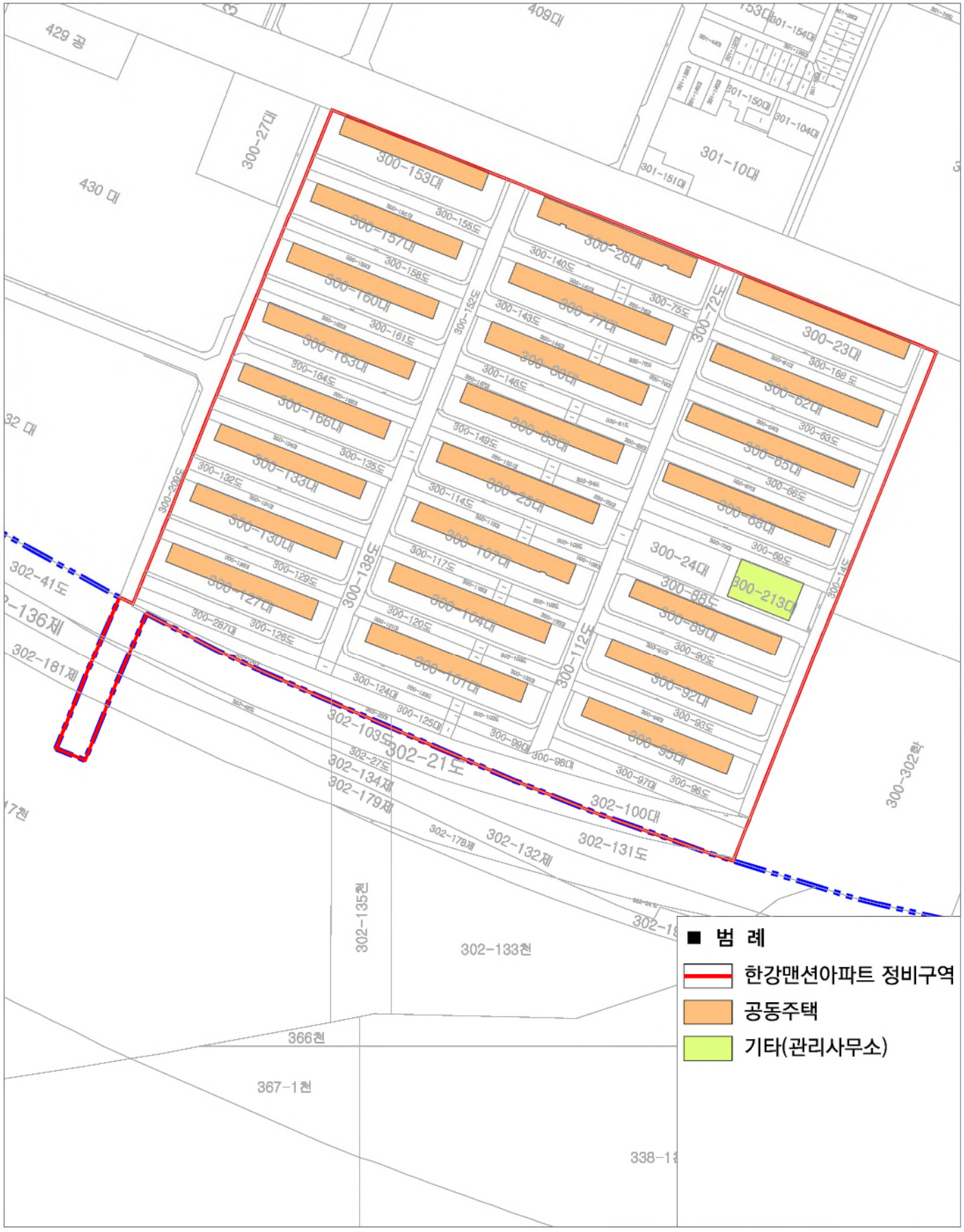

| 한강맨션아파트<br>주택재건축정비사업 | 토지 지목별 현황도 | Scale : 1/2,500<br>0 10 25 50 85 N |
|---|---|---|



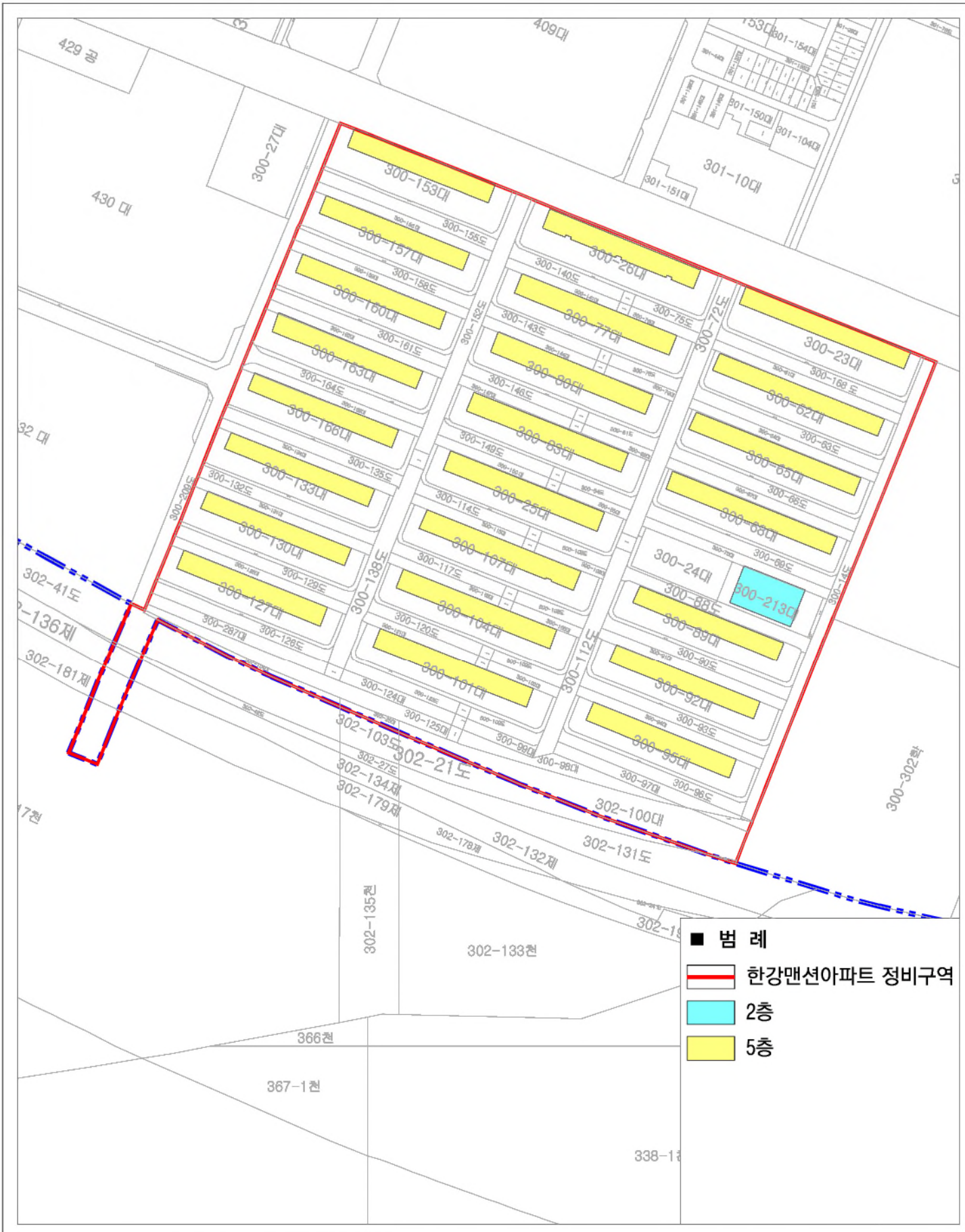

| 한강맨션아파트<br>주택재건축정비사업 | 토지 소유자별 현황도 | Scale : 1/2,500<br>0 10 25 50 85 N |
|---|---|---|




| 한강맨션아파트<br>주택재건축정비사업 | 건축물 경과년도별 현황도 | Scale : 1/2,500 |
|---|---|---|



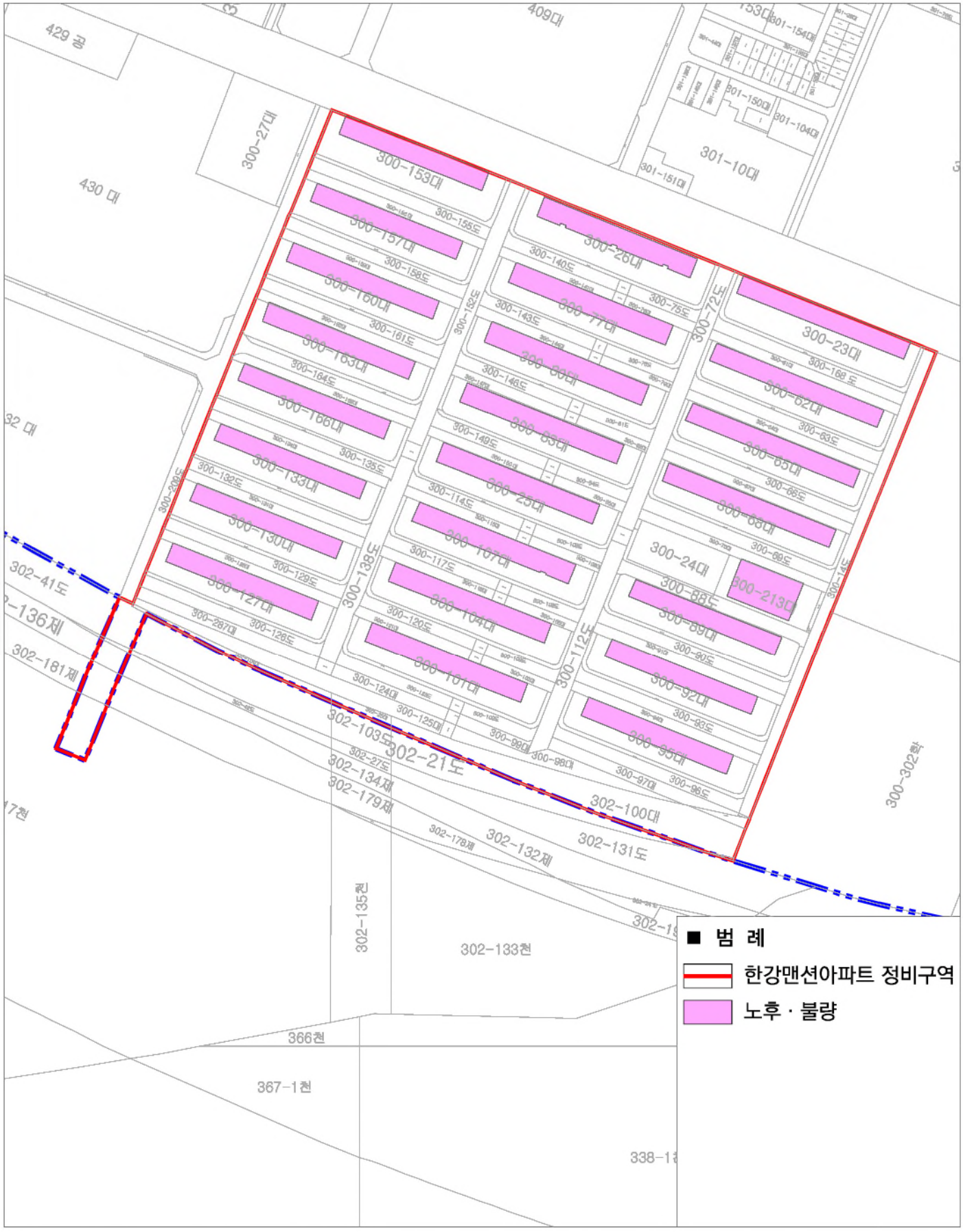

| 한강맨션아파트<br>주택재건축정비사업 | 건축물 용도별 현황도 | Scale : 1/2,500<br>0 10 25 50 85 |
|---|---|---|




| 한강맨션아파트<br>주택재건축정비사업 | 건축물 층수별 현황도 | Scale : 1/2,500 |
|---|---|---|




| 한강맨션아파트<br>주택재건축정비사업 | 건축물 구조별 현황도 | Scale : 1/2,500 |
|---|---|---|


409대
429 공
153대
301-154대
301-150대
301-104대
301-10대
301-151대
300-27대
430 대
300-153대
300-157대
300-160대
300-163대
300-166대
300-133대
300-130대
300-127대
300-26대
300-77대
300-80대
300-83대
300-25대
300-107대
300-104대
300-101대
300-72도
300-23대
300-62대
300-65대
300-68대
300-24대
300-213대
300-89대
300-92대
300-95대
300-138도
300-112도
300-145도
32 대
302-41도
302-136제
302-181제
302-21도
302-103도
302-27도
302-134제
302-179제
302-100대
302-131도
302-132제
300-302확
302-135천
302-133천
366천
367-1천
338-1
■ 범 례
한강맨션아파트 정비구역
노후 · 불량
한강맨션아파트
주택재건축정비사업
건축물 노후 · 불량 현황도
Scale : 1/2,500
0 10 25 50 85
N




| 한강맨션아파트<br>주택재건축정비사업 | 건축물 접도별 현황도 | Scale : 1/2,500<br>0 10 25 50 85 N |
|---|---|---|

# Ⅵ 추정 분담금 산출근거 및 세대유형별 분담금 추산액

# ■ 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (개정 ' 22.06.10, 시행 ' 22.12.11)

## 1. 건설되는 건축물의 설계의 개요

### 가. 토지이용계획

| 구 분 | 합계 |
|---|---|
| 구역면적(A) | 84,262.10㎡ |
| 정비기반시설(B) | 10,149.00㎡ |
| 대지면적(C=A-B) | 74,113.1㎡ |

### 나. 설계개요

| 구 분 | 내 용 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 건물용도 | 공동주택(아파트 및 부대복리시설) | | | |
| 규 모 | 지하 4층, 지상 최고 62층 | | | |
| 세대수 | 1,668세대 / 분양 : 1,334세대, 공공주택 : 334세대(기부채납임대 75세대 포함) | | | |
| 건축면적 | 16,470.77㎡ | | | |
| 연면적 | 합계 | 지상 | 지하 | 용적률 산정용 |
| | 386,572.0500㎡ | 222,193.8327㎡ | 164,378.2173㎡ | 222,193.83 |
| 밀도계획 | 건폐율: 22.30% / 용적률: 299.80% | | | |
| 주차대수 | 3,474대 (아파트 세대당 1.53대 / 근린생활시설 1.2대 ) | | | |

### 다. 분양설계

| 구분 | 유형 | 세대수 | 전용면적(㎡) | 공급면적(㎡) | 기타공용(㎡) | 지하주차장(㎡) | 계약면적(㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 아파트 (분양) | 59형 | 585 | 59.85 | 82.95 | 9.99 | 53.44 | 146.39 |
| | 84형 | 82 | 84.85 | 117.75 | 14.16 | 75.77 | 207.68 |
| | 100형 | 98 | 100.85 | 140.06 | 16.83 | 90.06 | 246.95 |
| | 108형 | 46 | 108.85 | 151.18 | 18.16 | 97.20 | 266.54 |
| | 117형 | 164 | 117.85 | 163.68 | 19.67 | 105.24 | 288.58 |
| | 127형 | 94 | 127.85 | 177.56 | 21.33 | 114.17 | 313.06 |
| | 138형 | 151 | 138.85 | 192.84 | 23.17 | 123.99 | 340.00 |
| | 148형 | 47 | 148.85 | 206.73 | 24.84 | 132.92 | 364.49 |
| | 192형 | 45 | 192.85 | 267.84 | 32.18 | 172.21 | 472.23 |
| | 205형 | 20 | 205.85 | 285.90 | 34.35 | 183.82 | 504.07 |
| | 240P형 | 2 | 240.85 | 334.00 | 40.19 | 215.07 | 589.26 |
| | **소 계** | 1,334 | - | - | - | - | - |
| 공공 주택 | 59㎡형(임대) | 334 | 59.85 | 82.95 | 9.99 | 53.44 | 146.39 |
| | **소 계** | 334 | - | - | - | - | - |
| **합 계** | | 1,668 | 149,434.80 | 207,374.82 | 24,935.55 | 133,440.00 | 365,750.37 |

※ 상기 설계 및 면적개요는 금회 정비계획 변경(안)에 근거하여 작성한 계획으로서, 관련부서 협의 및 심의 절차등 이행과정에서 변동될 수 있음.

※ 공공주택 중 59형 75세대는 기부채납 임대주택임.

## 2. 공사비 등 정비사업에 드는 비용

| 구 분 | 사업비(천원) | 산출근거 |
|---|---|---|
| 건축물 철거비 | 공사비에 포함 | ◦ 도시 및 주거환경정비법 제11조에 의거 기존 건축물 철거는 공사계약에 포함 |
| 신축 공사비 | 1,262,930,887 | ◦ 최근 인근 재건축단지 건축시설 공사비 사례 참고<br>- 건축공사비 평당 약 1080만원 적용 |
| 기타 사업비용 | 612,698,358 | ◦ 각종 용역비(설계비, 감리비, 행정용역비, 감정평가비, 등기비),<br>◦ 정비기반시설, 지장물이설비, 인입공사비 등<br>◦ 각종 부담금, 각종 수수료 등의 제사업 경비를 말하며, 일반적인 정비사업의 통상적인 부대경비 고려하여 산정함.<br>(물가 상승을 고려하지 않음) |
| 합계 | 1,875,629,245 | ※본 사업비는 향후 물가상승, 사업속도, 시공사가 제안한 공사비 등에 따라 변동될 수 있음 |

※ 상기 비용은 금회 정비계획 변경(안)에 근거하여 개략적인 설계개요를 작성하고, 서울시 정비사업 종합정보관리시스템 개략적분담금 산정프로그램 등에서 산출한 사업비용으로 향후 사업진행과정에서 물가상승률, 시공사 선정 시 제시된 공사비 등 제반 비용, 사업진행 과정 및 사업속도(사업지연 등)에 따라 변동 될 수 있음

## 3. 사업비 추정액

(단위 : 천원)

| 구분 | 항 목 | 금액 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 직접 공사비 | 건축 및 부대시설공사비, 건축물철거비, 국민주택규모초과주택 및 근린생활시설 공사부분 매입부가세 | 1,339,711,567 | (건축공사비: 10,800천원/3.3㎡ 부가세포함 11,457천원/3.3㎡) |
| 기타 공사비 | 정비기반시설 공사비, 추가공사비, 지장물이설비, 인입공사비 등 | 8,150,000 | 70천원/3.3㎡ |
| 보상비 | 국공유지 매입,매도청구, 현금청산대상자 등 | 203,007,377 | 1,736천원/3.3㎡ |
| 관리비 | 추진위원회, 조합운영비, 신탁등기비 등 | 5,980,000 | 51천원/3.3㎡ |
| 설계비 | 건축설계, 교통영향평가, 환경영향평가, 정비계획(변경), 문화재조사비, 지질조사비, 정비기반시설 설계, 기타 설계용역관련비용 등 | 14,882,861 | 127천원/3.3㎡ |
| 감리비 | 건축, 전기, 소방 등 | 12,547,584 | 107천원/3.3㎡ |
| 수수료등 기타사업비 | 안전진단 용역비, 정비사업전문관리 용역비, 경계명시분할확정측량비, 감정평가수수료, 기장, 세무회계, 외부감사, 세무조정, 이주관리 및 명도업무, 채권매입비, 분양보증수수료, 광고선전비, 민원처리비 등 | 31,041,014 | 265천원/3.3㎡ |
| 각종부(분)담금 | 광역교통시설부담금, 학교용지부담금, 상하수도 부담금 및 공사비, 지역난방/도시가스 분담금 | 15,593,400 | 133천원/3.3㎡ |
| 금융비용 | 사업비 대여금 이자 등 | 109,903,615 | 940천원/3.3㎡ |
| 법인세 | 추정법인세 등(법인세 미발생, 기장수수료) | - | - |
| 기타경비 | 분양보증수수료,제세공과금,민원처리비, 총회비 등 | 84,811,827 | 725천원/3.3㎡ |
| 예비비 | 기타 향후 청산시까지의 예상치 못하여 발생한 제비용 | 50,000,000 | 428천원/3.3㎡ |
| 합계 | | 1,875,629,245 | 16,040천원/3.3㎡ |

**※ 금융비용 중 이주비이자는 조합원 개인부담으로 전제하며, 수입과 상계처리됨.**

# 4. 정비사업비의 분담기준

## 가. 비용의 분담사항

- 조합정관에 따라 경비를 부과하고 징수하며, 관리처분 시 가청산하여 분할징수·지급하고, 조합 청산 시 청산금을 최종 확정함
- 조합원의 소유자산의 가치를 조합정관이 정하는 바에 따라 산정하여 그 비율에 따라 비용을 분담함(조합정관에서 규정한 관리처분기준에 따라 비용 및 수익을 부담·배분함)
- 시공자에 지급할 공사금액 및 사업 관련 제반비용은 주택 및 부대복리시설의 일반분양 수입금과 기타 수입금 조합원총회에서 결의되거나 서면 동의한 조합원 분담금으로 우선 충당하고, 부족금이 발생할 경우 조합정관 및 관리처분기준에 따라 분담함
- 분양대상자별 분담금 추산방법

  분양대상자별 분담금 추산액 = 분양예정인 대지 및 건축물의 추산액 -

  (분양대상자별 종전의 토지 및 건축물의 가격 × 비례율*)

* 비례율 = (구역내 분양대상 대지 및 건축물의 총 수입 – 총사업비) / 종전의 토지 및 건축물의 총 가액

## 나. 비용의 부담 기준

### 1) 종전자산 평가금액 산정 방법

- 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 가격은 사업시행계획인가의 고시가 있은 날을 기준으로, 도시 및 주거환경정비법 제74조 ④항에 의거 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 시장·군수 등이 선정·계약한 2인 이상의 감정평가법인등과 조합총회의 의결로 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인 등이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.

### 2) 종후자산 평가금액 산정 방법

- 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액은 분양신청기간만료일(관리처분계획기준일) 기준으로, 도시 및 주거환경정비법 제74조 ④항에 의거 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 시장·군수등이 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등과 조합총회의 의결로 선정·계약한 2인 이상의 감정평가법인 등이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.

### 다) 관리처분계획 기준동의

#### 가) 관리처분계획 기준

- 도시 및 주거환경정비법 시행령 제63조, 조례 등에 따라 수립하고 그 밖에 관리처분계획을 수립하기 위하여 필요한 세부적인 사항은 관계규정 등에 따라 조합장은 단지별 재건축협의회에서 심의한 안건을 대의원회 또는 총회의 의결을 거쳐 시행한다.

### 나) 비례율 산정방식

- 비례율 = (구역내 분양대상 대지 및 건축물 등 총 추산액 - 총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 총가액 × 100%

### 다) 비용분담의 기준

- 조합정관, 시공사 선정에 따른 공사도급계약의 내용 및 관리처분계획에서 정하는 바에 따라 평가된 종전/종후 자산에 따라 조합원 권리가액/권리지분을 산정하고, 건축비 등 총 사업비는 총 일반분양 수입과 기타 수입금으로 먼저 충당한 후 나머지 부족한 비용은 관리처분기준에 따라 부담한다.

### 라) 조합원 분담금 산정기준

- 조합원의 권리가액 = 조합원의 소유 토지 및 건축물 종전평가액 x 비례율

  조합원 분담금 = 분양받을 아파트 분양금액 - 조합원의 권리가액

※ 정부정책이나 관계법령의 변경 등으로 설계 개요가 변경되는 경우와 정비계획 변경등 인허가 과정상의 변경, 시공자 등과의 계약내용 및 제사업비 지출내용 등이 증감되어 조합설립동의서의【동의 내용의 건축물철거 및 신축비용 개산액】 내용이 변경되는 경우에도 상기 방법에 의한다.

## 5. 사업완료 후 소유권의 귀속에 관한 사항

- 사업시행 후 분양받을 주택 등의 면적은 분양면적(전용면적+공용면적)을 기준으로 하고, 대지는 분양받은 주택 등의 면적 비례에 따라 공유지분으로 분양한다.
- 주택을 소유한 조합원의 신축 건축물에 대한 분양면적 및 동·호수의 결정은 조합정관에서 정하는 관리처분계획에 관한 기준에 따른다.
- 조합원에게 우선분양하고 남는 잔여주택 및 상가 등 복리시설은 관계법령과 조합정관이 정하는 바에 따라 일반분양한다.
- 토지는 사업완료 후 지분등기하며 건축물은 입주조합원 각자 보존등기한다.

## 6. 분담금 산정 방법(추정 분담금)

### 가. 조합원 추정 분담금 산정 기준

#### 1) 비례율 산정 방법

- 비례율 = (구역내 분양대상 대지 및 건축물 등 총 추산액 - 총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 총가액 × 100%

## 2) 종전자산 추정액

- 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 가격은 사업시행계획인가의 고시가 있은 날을 기준으로, 도시 및 주거환경정비법 제74조 ④항에 의거 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 시장·군수 등이 선정·계약한 가인감정평가법인과 조합총회의 의결로 선정·계약한 대한-제일감정평가법인 컨소시움이 평가한 금액을 산술평균한 금액임.

### ▌종전자산 추정가액

(단위 : 천원)

| 구분 | | | 세대수 | 평균전유면적 (㎡) | 세대당 평균 금액 | 종전자산 추산액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 아파트 | 27주택형 | | 120 | 87.54 | 3,348,000 | 401,815,658 | |
| | 28주택형 (상가아파트) | | 24 | 89.82 | 3,594,000 | 86,267,732 | |
| | 31주택형 | | 240 | 101.95 | 3,777,000 | 906,425,816 | |
| | 31주택형 (상가아파트) | | 18 | 102.22 | 4,036,000 | 72,653,049 | |
| | 37주택형 | | 180 | 120.56 | 4,118,000 | 741,165,487 | |
| | 37주택형 (상가아파트) | | 18 | 120.33 | 4,424,000 | 79,633,549 | |
| | 51주택형 | | 40 | 167.21 | 4,920,000 | 196,786,886 | |
| | 54주택형 | | 20 | 178.78 | 5,127,000 | 102,541,443 | |
| 아파트 계 | | | 660 | - | - | 2,587,289,619 | |
| 상가 | 11동 | 2층 | 8 | - | 2,474,000 | 19,794,183 | |
| | | 1층 | 10 | - | 3,406,000 | 34,062,183 | |
| | 21동 | 2층 | 6 | - | 3,866,000 | 23,197,683 | |
| | | 1층 | 11 | - | 3,655,000 | 40,201,183 | |
| | 31동 | 2층 | 8 | - | 2,788,000 | 22,306,077 | |
| | | 1층 | 14 | - | 2,738,000 | 38,328,577 | |
| 상가 계 | | | 57 | | | 177,889,886 | |

| 구분 | 아파트 | 상가 | 현금청산자 대상 | 현물출자 종전자산 |
|---|---|---|---|---|
| 현물출자 종전자산(천원) | 2,587,289,619 | 177,889,886 | (20,287,736) | 2,744,891,769 |

### 3) 종후자산 추산액

(단위 : 천원)

| 구분 | | 공동주택 면적 | | 세대수(세대) 상가분양면적 | 분양가 | | | 분양수입 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 전용면적(㎡) | 공급면적(평형) 상가계약면적 | | 분양면적 ㎡당 평균분양가 (3.3㎡당 분양가) | | 세대당 평균분양가 | |
| 아파트 조합원 분양 | | 59.85 | 82.95(25) | 0 | 22,264 | 73,600 | 1,847,000 | 0 |
| | | 84.85 | 117.75(35) | 0 | 21,357 | 70,600 | 2,515,000 | 0 |
| | | 100.85 | 140.06(42) | 88 | 21,054 | 69,600 | 2,949,000 | 259,512,000 |
| | | 108.85 | 151.18(45) | 46 | 20,752 | 68,600 | 3,137,000 | 144,302,000 |
| | | 117.85 | 163.68(49) | 164 | 20,479 | 67,700 | 3,352,000 | 549,728,000 |
| | | 127.85 | 177.56(53) | 94 | 20,268 | 67,000 | 3,599,000 | 338,306,000 |
| | | 138.85 | 192.84(58) | 151 | 20,086 | 66,400 | 3,873,000 | 584,823,000 |
| | | 148.85 | 206.73(62) | 47 | 19,814 | 65,500 | 4,096,000 | 192,512,000 |
| | | 192.85 | 267.84(81) | 45 | 17,757 | 58,700 | 4,756,000 | 214,020,000 |
| | | 205.85 | 285.9(86) | 20 | 17,757 | 58,700 | 5,077,000 | 101,540,000 |
| | | 240.85P | 334(101P) | 2 | 26,439 | 87,400 | 8,830,000 | 17,660,000 |
| | | 소 계 | | 657 | - | 66,130 | - | 2,402,403,000 |
| 아파트 일반분양 | | 59.85 | 82.95(25) | 585 | 22,960 | 75,900 | 1,905,000 | 1,114,425,000 |
| | | 84.85 | 117.75(35) | 82 | 22,022 | 72,800 | 2,593,000 | 212,626,000 |
| | | 100.85 | 140.06(42) | 10 | 21,689 | 71,700 | 3,037,000 | 30,370,000 |
| | | 소 계 | | 677 | - | 75,300 | - | 1,357,421,000 |
| 국민주택규모 주택 | | 59.99 | 86.09(26) | 259 | - | - | 137,292 | 35,558,628 |
| | | 59.99 | 86.09(26) | 75 | - | - | - | 기부채납 |
| | | 소 계 | | 334 | | | - | 35,558,628 |
| 근린생활시설 | 4층 | 1,692 | 3,194.57 | 일반 | 7,835 | 25,900 | - | 25,028,657 |
| | 3층 | 2,420 | 4,568.17 | 일반 | 9,015 | 29,800 | | 41,179,768 |
| | 2층 | 2,420 | 4,568.17 | 조합원 | 10,981 | 36,300 | - | 50,161,933 |
| | 1층 | 2,298 | 4,338.15 | 조합원 | 20,237 | 66,900 | - | 87,792,226 |
| | 지하1층 | 2,200 | 4,152.62 | 일반 | 8,258 | 27,300 | - | 34,293,374 |
| | 소계 | | | - | - | - | - | 238,455,958 |
| 합 계 | | | | - | | | - | **4,033,838,586** |

※ 종후자산 추정 : 일반분양가(7500만원/평), 조합원분양가(6,583만원/평, 평형간 격차율 적용)

※ 분양받을 아파트 가격은 용산구 아파트 거래시세, 기존 관리처분계획 수립시 종후자산 감정평가결과, 공사비 등 원가를 종합적으로 고려하였으며 추후 설계변경(안)에 따른 감정평가 후 관리처분시 결정됨.

※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 소유유형 조합원(토지등소유자)을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동 될 수 있음.

※ 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음

※ 평형별 세대수 규모는 향후 변경하여 설계에 반영할 예정임.

### 4) 비례율 추정 결과

(단위 : 천원)

| 구분 | 종전자산추정액 | 총 수입 | 총 사업비 | 예상 비례율 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 통합 | 2,744,891,769 | 4,033,838,586 | 1,875,629,245 | 78.63% | |

※ 비례율 = (총 수입 - 총 사업비) ÷ 종전자산추정액

## 7. 조합원별 개략적인 추정 분담금 산정

### 가. 조합원 개별 권리가액 산정 방법

• 조합원 개별 권리가액 = 종전자산평가액 × 비례율

### 나. 공동주택(아파트)

(단위 : 천원)

| 구분 | 종전주택형 | 종전가액 | 권리가액 | 평형<br>(전용면적) | 조합원<br>공급가 | 분담금 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 아파트 | 27평형 | 3,348,000 | 2,632,412 | 25평형(59타입) | 1,847,000 | -785,412 |
| | | | | 35평형(84타입) | 2,515,000 | -117,412 |
| | | | | 42평형(100타입) | 2,949,000 | 316,588 |
| | | | | 45평형(108타입) | 3,137,000 | 504,588 |
| | | | | 49평형(117타입) | 3,352,000 | 719,588 |
| | | | | 53평형(127타입) | 3,599,000 | 966,588 |
| | | | | 58평형(138타입) | 3,873,000 | 1,240,588 |
| | | | | 62평형(148타입) | 4,096,000 | 1,463,588 |
| | | | | 81평형(192타입) | 4,756,000 | 2,123,588 |
| | | | | 86평형(205타입) | 5,077,000 | 2,444,588 |
| | | | | 101P평형(240타입) | 8,830,000 | 6,197,588 |
| | 28평형<br>(상가아파트) | 3,594,000 | 2,825,833 | 25평형(59타입) | 1,847,000 | -978,833 |
| | | | | 35평형(84타입) | 2,515,000 | -310,833 |
| | | | | 42평형(100타입) | 2,949,000 | 123,167 |
| | | | | 45평형(108타입) | 3,137,000 | 311,167 |
| | | | | 49평형(117타입) | 3,352,000 | 526,167 |
| | | | | 53평형(127타입) | 3,599,000 | 773,167 |
| | | | | 58평형(138타입) | 3,873,000 | 1,047,167 |
| | | | | 62평형(148타입) | 4,096,000 | 1,270,167 |
| | | | | 81평형(192타입) | 4,756,000 | 1,930,167 |
| | | | | 86평형(205타입) | 5,077,000 | 2,251,167 |
| | | | | 101P평형(240타입) | 8,830,000 | 6,004,167 |
| | 31평형 | 3,777,000 | 2,969,719 | 25평형(59타입) | 1,847,000 | -1,122,719 |
| | | | | 35평형(84타입) | 2,515,000 | -454,719 |
| | | | | 42평형(100타입) | 2,949,000 | -20,719 |
| | | | | 45평형(108타입) | 3,137,000 | 167,281 |

| 구분 | 종전주택형 | 종전가액 | 권리가액 | 평형<br>(전용면적) | 조합원<br>공급가 | 분담금 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 아<br>파<br>트 | | | | 49평형(117타입) | 3,352,000 | 382,281 |
| | | | | 53평형(127타입) | 3,599,000 | 629,281 |
| | | | | 58평형(138타입) | 3,873,000 | 903,281 |
| | | | | 62평형(148타입) | 4,096,000 | 1,126,281 |
| | | | | 81평형(192타입) | 4,756,000 | 1,786,281 |
| | | | | 86평형(205타입) | 5,077,000 | 2,107,281 |
| | | | | 101P평형(240타입) | 8,830,000 | 5,860,281 |
| | 31 평형<br>(상가아파트) | 4,036,000 | 3,173,361 | 25평형(59타입) | 1,847,000 | -1,326,361 |
| | | | | 35평형(84타입) | 2,515,000 | -658,361 |
| | | | | 42평형(100타입) | 2,949,000 | -224,361 |
| | | | | 45평형(108타입) | 3,137,000 | -36,361 |
| | | | | 49평형(117타입) | 3,352,000 | 178,639 |
| | | | | 53평형(127타입) | 3,599,000 | 425,639 |
| | | | | 58평형(138타입) | 3,873,000 | 699,639 |
| | | | | 62평형(148타입) | 4,096,000 | 922,639 |
| | | | | 81평형(192타입) | 4,756,000 | 1,582,639 |
| | | | | 86평형(205타입) | 5,077,000 | 1,903,639 |
| | | | | 101P평형(240타입) | 8,830,000 | 5,656,639 |
| | 37평형 | 4,118,000 | 3,237,835 | 25평형(59타입) | 1,847,000 | -1,390,835 |
| | | | | 35평형(84타입) | 2,515,000 | -722,835 |
| | | | | 42평형(100타입) | 2,949,000 | -288,835 |
| | | | | 45평형(108타입) | 3,137,000 | -100,835 |
| | | | | 49평형(117타입) | 3,352,000 | 114,165 |
| | | | | 53평형(127타입) | 3,599,000 | 361,165 |
| | | | | 58평형(138타입) | 3,873,000 | 635,165 |
| | | | | 62평형(148타입) | 4,096,000 | 858,165 |
| | | | | 81평형(192타입) | 4,756,000 | 1,518,165 |
| | | | | 86평형(205타입) | 5,077,000 | 1,839,165 |
| | | | | 101P평형(240타입) | 8,830,000 | 5,592,165 |
| | 37평형<br>(상가아파트) | 4,424,000 | 3,478,432 | 25평형(59타입) | 1,847,000 | -1,631,432 |
| | | | | 35평형(84타입) | 2,515,000 | -963,432 |
| | | | | 42평형(100타입) | 2,949,000 | -529,432 |
| | | | | 45평형(108타입) | 3,137,000 | -341,432 |
| | | | | 49평형(117타입) | 3,352,000 | -126,432 |
| | | | | 53평형(127타입) | 3,599,000 | 120,568 |
| | | | | 58평형(138타입) | 3,873,000 | 394,568 |
| | | | | 62평형(148타입) | 4,096,000 | 617,568 |
| | | | | 81평형(192타입) | 4,756,000 | 1,277,568 |
| | | | | 86평형(205타입) | 5,077,000 | 1,598,568 |
| | | | | 101P평형(240타입) | 8,830,000 | 5,351,568 |
| | 51평형 | 4,920,000 | 3,868,418 | 25평형(59타입) | 1,847,000 | -2,021,418 |
| | | | | 35평형(84타입) | 2,515,000 | -1,353,418 |
| | | | | 42평형(100타입) | 2,949,000 | -919,418 |
| | | | | 45평형(108타입) | 3,137,000 | -731,418 |

| 구분 | 종전주택형 | 종전가액 | 권리가액 | 평형<br>(전용면적) | 조합원<br>공급가 | 분담금 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 아파트 | | | | 49평형(117타입) | 3,352,000 | -516,418 |
| | | | | 53평형(127타입) | 3,599,000 | -269,418 |
| | | | | 58평형(138타입) | 3,873,000 | 4,582 |
| | | | | 62평형(148타입) | 4,096,000 | 227,582 |
| | | | | 81평형(192타입) | 4,756,000 | 887,582 |
| | | | | 86평형(205타입) | 5,077,000 | 1,208,582 |
| | | | | 101P평형(240타입) | 8,830,000 | 4,961,582 |
| | 54평형 | 5,127,000 | 4,031,175 | 25평형(59타입) | 1,847,000 | -2,184,175 |
| | | | | 35평형(84타입) | 2,515,000 | -1,516,175 |
| | | | | 42평형(100타입) | 2,949,000 | -1,082,175 |
| | | | | 45평형(108타입) | 3,137,000 | -894,175 |
| | | | | 49평형(117타입) | 3,352,000 | -679,175 |
| | | | | 53평형(127타입) | 3,599,000 | -432,175 |
| | | | | 58평형(138타입) | 3,873,000 | -158,175 |
| | | | | 62평형(148타입) | 4,096,000 | 64,825 |
| | | | | 81평형(192타입) | 4,756,000 | 724,825 |
| | | | | 86평형(205타입) | 5,077,000 | 1,045,825 |
| | | | | 101P평형(240타입) | 8,830,000 | 4,798,825 |

| 구분 | 종전<br>주택형 | 종전가액 | 권리가액 | 층(계약면적) | 조합원<br>공급가 | 분담금 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 상가 | 2층 | 2,968,000 | 2,344,573 | 4층(145.2077㎡) | 1,015,000 | -1,318,631 |
| | | | | 3층(207.6441㎡) | 1,671,000 | -662,631 |
| | | | | 2층(207.6441㎡) | 2,280,000 | -53,631 |
| | | | | 1층(123.9471㎡) | 2,508,000 | 174,369 |
| | | | | 지1층(188.7555㎡) | 1,393,000 | -940,631 |
| | 1층 | 3,217,000 | 2,541,271 | 4층(145.2077㎡) | 1,015,000 | -1,514,411 |
| | | | | 3층(207.6441㎡) | 1,671,000 | -858,411 |
| | | | | 2층(207.6441㎡) | 2,280,000 | -249,411 |
| | | | | 1층(123.9471㎡) | 2,508,000 | -21,411 |
| | | | | 지1층(188.7555㎡) | 1,393,000 | -1,136,411 |

※ 조합원 분담금 = 분양받을 아파트 분양금액 - 조합원의 권리가액

※ 종후상가의 호별 면적은 층별 계약면적을 종전 상가 개수(1층은 1층 기준, 그 외 층은 2층 기준)로 나누어 도출된 면적을 적용한 것임.따라서 추후 설계(안)이 확정되면 실제 상가의 호별 면적은 변동될 수 있음.

※ 상기 분담금 외 이주비 금융비용은 토지등소유자(조합원) 개별부담이며, 동 분담금에 『재건축초과이익환수에 관한법률』에 따라 부과되는 재건축부담금은 미반영되었음. 재건축부담금은 관련법령에 따라 추후 사업시행인가 이후와 관리처분계획 수립시 조합원들께 통지될 예정임

## 다. 추가사항

- 상기와 같이 조합원별 추정 분담금을 산정하였으나, 정확한 조합원별 분담금 및 비례율은 종후자산 감정평가결과, 분양가 상한제 하에서의 일반분양수입, 실제 공사비 등이 결정되고 관리처분시 조합원 결의에 의해 결정됨

# Ⅶ 환경성 검토서

# 목 차


제1장 환경성검토 총괄표 ····· 2

제2장 계획의 개요 ····· 3

2.1 계획의 배경 및 목적 ····· 3

2.2 사업의 내용 ····· 3

제3장 지역개황 ····· 10

3.1 일반현황 ····· 10

3.2 토지이용현황 ····· 11

3.3 환경관련 지구·지역지정 현황 ····· 11

3.4 환경기준 적용지역 지정 현황 ····· 14

3.5 환경피해 유발시설물 현황 ····· 15

3.6 환경기초시설 현황 ····· 15

3.7 주요 보호시설물 현황 ····· 17

제4장 자연생태환경분야 ····· 19

4.1 생태면적률 ····· 19

4.2 지형변동 및 토지이용 ····· 21

4.3 비오톱 ····· 25

4.4 생태네트워크 ····· 29

제5장 생활환경분야 ····· 31

5.1 일조 ····· 31

5.2 기후 및 바람 ····· 32

5.3 대기 및 에너지 ····· 36

5.4 경관 ····· 40

5.5 수질 ····· 41

5.6 폐기물 ····· 47

5.7 소음 및 진동 ····· 54

# 제1장 환경섬검토 총괄표

| 검토항목 | | 목표기준 | 준수 여부 | 현황 및 검토결과 | 계획예측 및 반영사항 |
|---|---|---|---|---|---|
| 자연 환경 | 생태면적률 | 30% | ○ | • 생태면적률 30%이상 계획 | • 생태면적률 35.01%로 계획함 |
| | 녹지네트워크 | 녹지평가지표 I | ○ | • 녹지면적II, 녹지모양III, 내부연결성 I, 외부연결성III녹지평가지표 I 등급만족 | • 주변 소공원 및 녹지계획에 반영하여 녹지공간 조성, 보행환경 개선 |
| | 지형변동 및 토지이용 | 절성토비율 20%미만 | ○ | • 옹벽발생없음 | • 지형에 순응한 계획수립 |
| | | 지형변동비율 30%미만 | ○ | • 절·성토 발생안함 | • 녹지확보 및 투수성 포장재료 사용 |
| | 비오톱 | 5등급 | ○ | • 비오톱유형 현황도는 주거지비오톱, 비오톱유형평가도는 4등급, 개별비오톱 평가도는 평가제외지역임 | • 조경녹지와 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱의 기능이 향상될 것임 |
| 생활 환경 | 일조 | 8시~16시 : 4시간 확보 9시~15시 : 연속2시간 확보 | ○ | • 서울기상청<br>⇒ 연일조시간 : 2,440.2hr<br>⇒ 계절별 봄의 일조시간이 가장 큼 | • 사업시행 후 고층의 건물이 신축 될 계획이나, 주변지역에 대한 피해를 최소화 하기 위해 정북방향의 정온시설과의 이격거리를 충분히 계획하여 일조장해에 대한 영향을 최소화 함 |
| | 기후 및 바람 | 기후변화 최소화 | ○ | • 서울기상청<br>⇒ 연평균기온 : 13.6℃<br>⇒ 평균강수량 : 1,350.6mm<br>⇒ 평균습도 : 62.4% | • 사업시행으로 인한 기후변화는 없을 것으로 판단됨 |
| | | 바람길 확보 | ○ | • 서울기상청<br>⇒ 연평균풍속 : 2.20m/s<br>• 서울의 주풍향은 서북서풍임 | • 녹지 면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임 |
| | 대기 및 에너지 | 에너지절약계획 수립 | ○ | • PM-10(㎍/㎥) 현황농도 : 33.2㎍/㎥ | • 공사 시 살수 및 이동식 방진망 등의 저감대책 수립 |
| | 경관 | 조망권 확보 | | • 주택밀집지역으로서 조망권 보호필요 | • 스카이라인 등을 고려한 건축배치를 통한 조망권 확보 |
| | 수질 | - | ○ | • 사업대상지의 오수는 기존관거를 통해 난지물재생센터로 유입처리됨 | • 공사 시 침사지를 설치하여 토사유출저감 |
| | 폐기물 | 각종 폐기물 발생최소화 | ○ | • 기존 건축물 해제시 건축폐기물 발생<br>• 운영시 생활·분뇨폐기물 발생 | • 건설폐기물 전량 위탁처리<br>• 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 |
| | 소음 및 진동 | 공사시 65dB(A) 이하 | ○ | • 사업대상지와 인접하여 도로가 위치하여 소음영향이 있음 | • 공사장 소음진동 관리지침 준수<br>• 가설방음판넬 설치 |

# 제2장 계획의 개요

## 2.1 계획의 배경 및 목적

- 본 사업예정부지는 1970년대 초반 주택공급 및 주거안정화 대책의 일환으로 한강북변 매립지에 대한 주택 공사가 건설한 아파트로 1971년 준공 후 약 48년이 경과한 현재 노후화된 상·하수도관으로 인한 공급처리 문제 등이 발생하고, 노후·불량화에 따른 주거환경에 영향이 있어 단지와 기반시설에 대한 정비가 시급한 상황임
- 이에 노후 불량 건축물의 효율적인 개량과 기반시설 확충으로 도시환경개선 및 주거생활의 질을 향상하고, 주변지역 녹지네트워크와 연계한 오픈스페이스 및 공공시설 계획으로 쾌적한 공간을 창출하며, 합리적인 토지이용 및 주거기능 회복을 통한 도시전체의 균형개발에 기여하고, 한강변 입지특성 반영 및 광역적 도시경관을 고려한 공간계획을 수립하는 등 주변지역과의 조화를 고려한 정비계획을 마련하고 합리적인 정비사업을 추진하고자 함.

## 2.2 사업의 내용

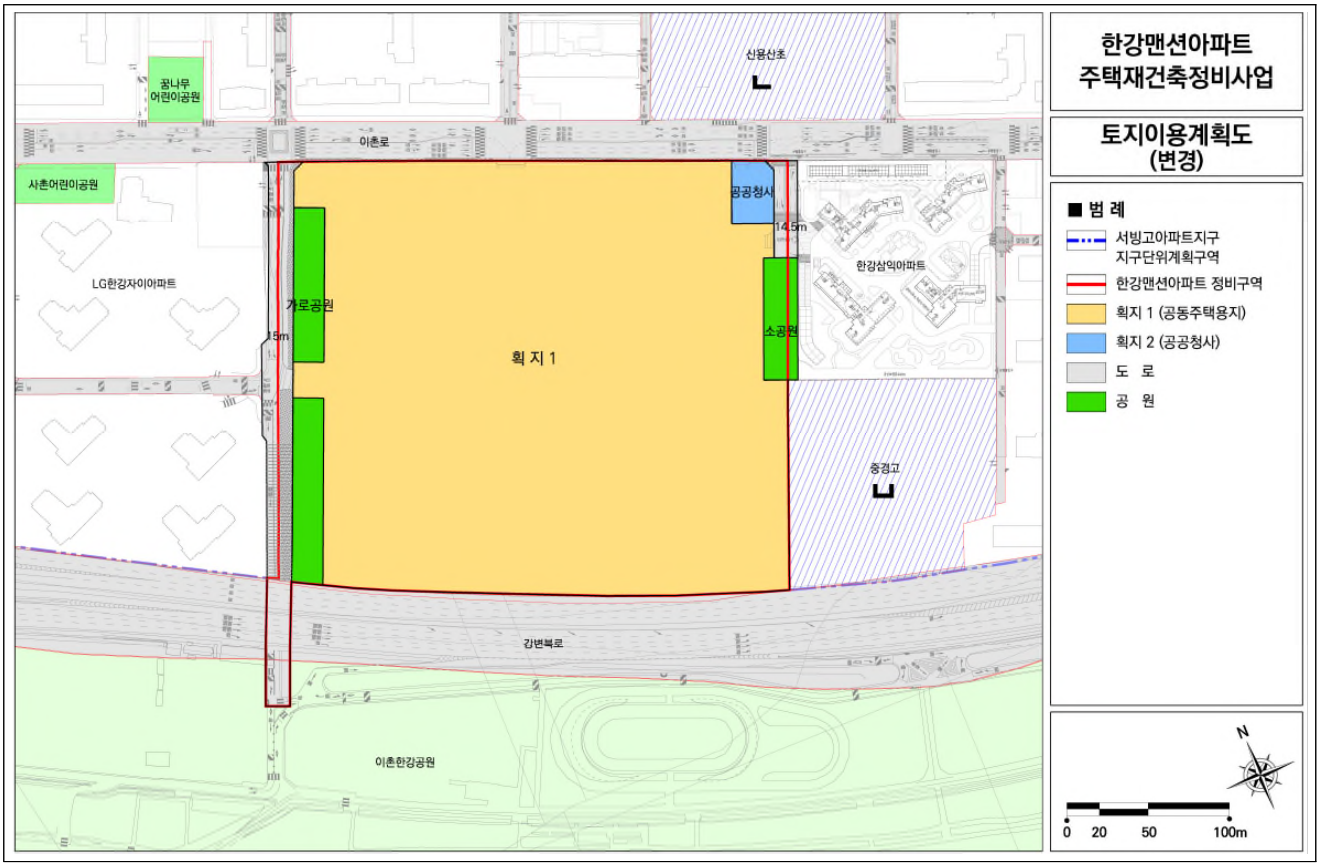
- 사업명 : 한강맨션아파트 재건축정비사업
- 위치 : 서울특별시 용산구 이촌동 300-25번지 일원
- 면적 : 84,262.1㎡




(그림 2-1) 위치도

## 가. 토지이용계획

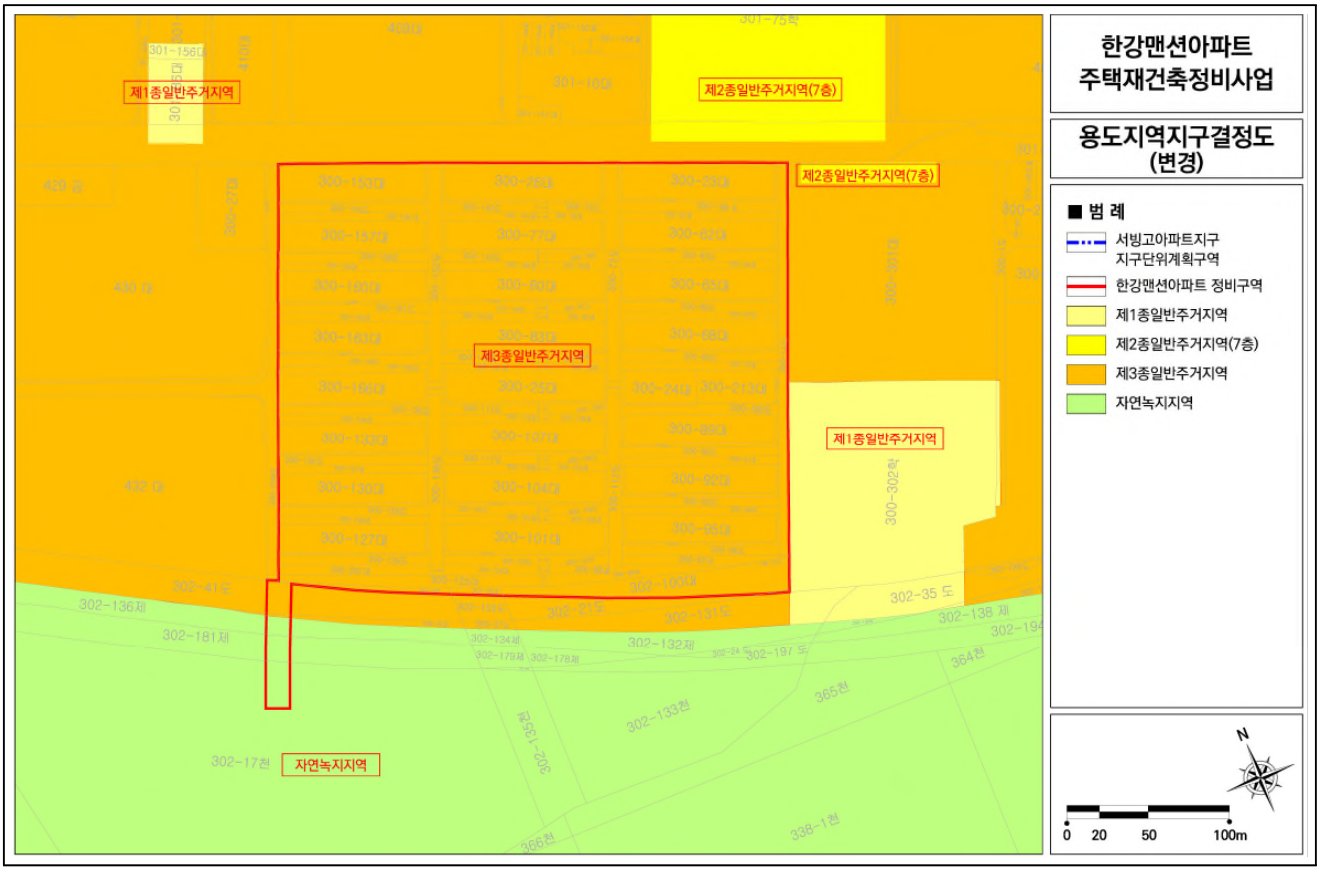
| 구 분 | 명 칭 | 면 적(㎡) | | | 비 율(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 기 정 | 변 경 | 변 경 후 | | |
| 합 계 | | 84,262.1 | - | 84,262.1 | 100.0 | |
| 정비기반 시설 등 | 소 계 | 9,538.4 | 증) 610.6 | 10,149.0 | 12.1 | - |
| | 도 로 | 4,033.0 | 증) 16.0 | 4,049.0 | 4.8 | - |
| | 공 원 | 4,505.4 | 증) 594.6 | 5,100.0 | 6.1 | - |
| | 공공청사 | 1,000.0 | - | 1,000.0 | 1.2 | 획지2 |
| 획 지 | 소 계 | 74,723.7 | 감) 610.6 | 74,113.1 | 87.9 | - |
| | 획지1 | 74,723.7 | 감) 610.6 | 74,113.1 | 87.9 | 공동주택 및 부대복리시설 |




(그림 2-2) 토지이용계획도

## 나. 용도지역계획

| 구 분 | 면 적 (㎡) | | | 비 율 (%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 기 정 | 변 경 | 변 경 후 | | |
| 합 계 | 84,262.1 | - | 84,262.1 | 100.0 | - |
| 제2종일반주거지역(7층) | 6,009.0 | 감) 6,009.0 | - | - | |
| 제3종일반주거지역 | 77,401.1 | 증) 6,009.0 | 83,410.1 | 99.0 | |
| 자연녹지지역 | 852.0 | - | 852.0 | 1.0 | 한강공원 진입구간 |




(그림 2-3) 용도지역 · 지구결정도

## 다. 도시계획시설 및 정비기반 시설 계획

### ■ 도 로

| 구 분 | 규 모 | | | 폭원 (m) | 기능 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 사용 형태 | 주 요 경과지 | 최 초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 등급 | 류별 | 번호 | | | | | | | | | |
| 기정 | 대로 | 3 | A | 20~25 | 집산 도로 | 1,548 (299) | 이촌동 395 | 용산동6가 69-11 | 일반 도로 | - | - | 이촌로 |
| 변경 | 중로 | 2 | 15 | 15~19 | 집산 도로 | 335 | 이촌동 301-5 | 이촌동 302-17 | 일반 도로 | - | 서울시고시 제98호 (2006.03.23) | - |
| 변경 | 중로 | 3 | 12 | 14.5 | 국지 도로 | 60 | 이촌동 301-5 | 이촌동 300-63 | 일반 도로 | - | 서울시고시 제75호 (2018.03.15) | 한강맨션정비구역 폭8.5m<br>한강삼익정비구역 폭6m |

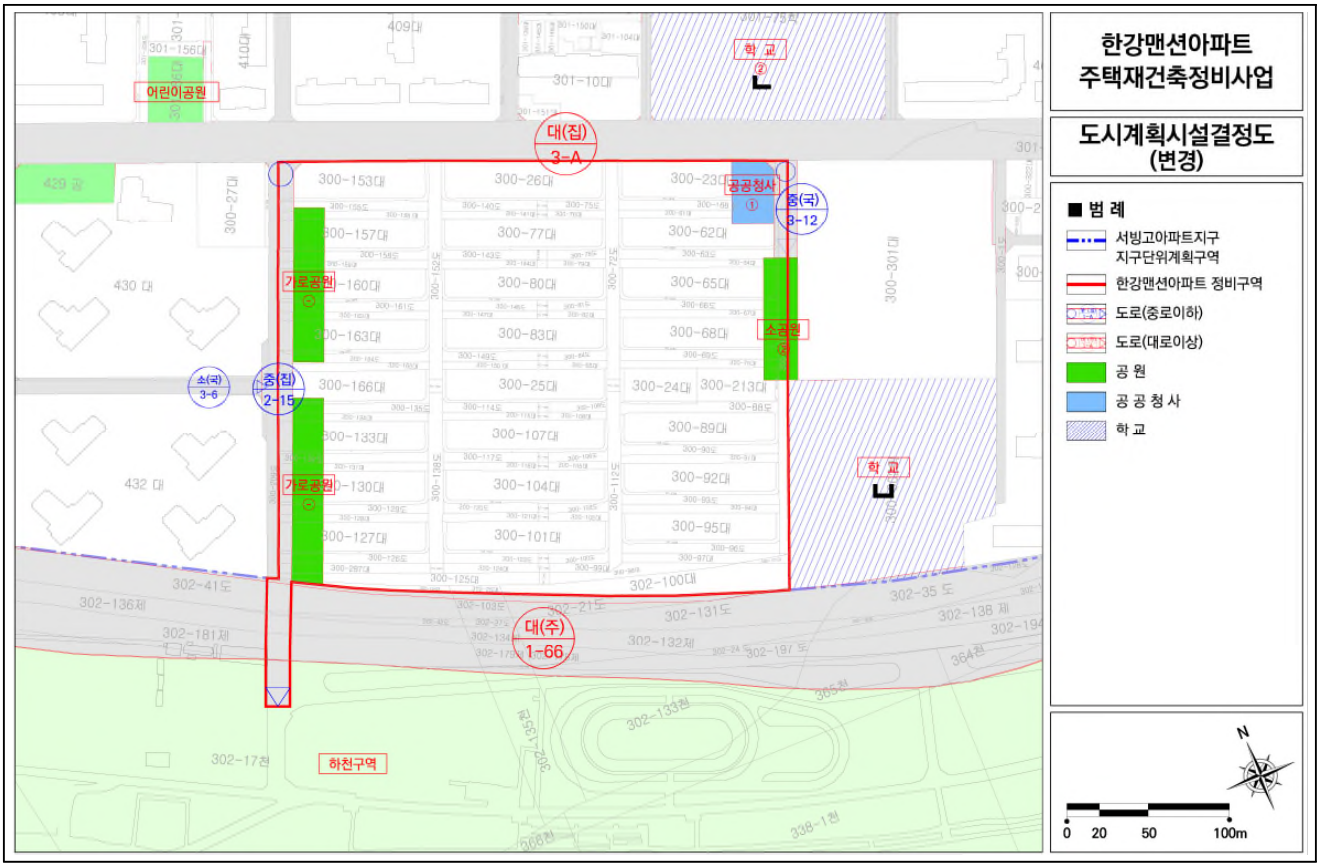
※ ( ) 는 구역내 연장임
※ 기정조서는 서고시 제2023-392호(2023.09.07.) 도시관리계획(서빙고아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시에 따름

### ■ 공 원

| 구 분 | 도면표시 번호 | 공원명 | 시설의 종류 | 위 치 | 면적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 기정 | 2 | 공원 | 소공원 | 이촌동 300-14번지 일원 | 4,960.0 | 감) 3,385.4 | 1,574.6 | 서울시고시 제98호 (2006.03.23) | 한강맨션정비구역 4,505.4㎡<br>한강삼익정비구역 454.6㎡ |
| 변경 | 〃 | 〃 | 〃 | 이촌동 300-213번지 일원 | | | | | 한강맨션정비구역 1,120.0㎡<br>한강삼익정비구역 454.6㎡ |
| 신설 | - | 공원 | 가로공원 | 이촌동 300-26번지 일원 | - | 증) 3,980.0 | 3,980.0 | - | |

### ■ 공공청사

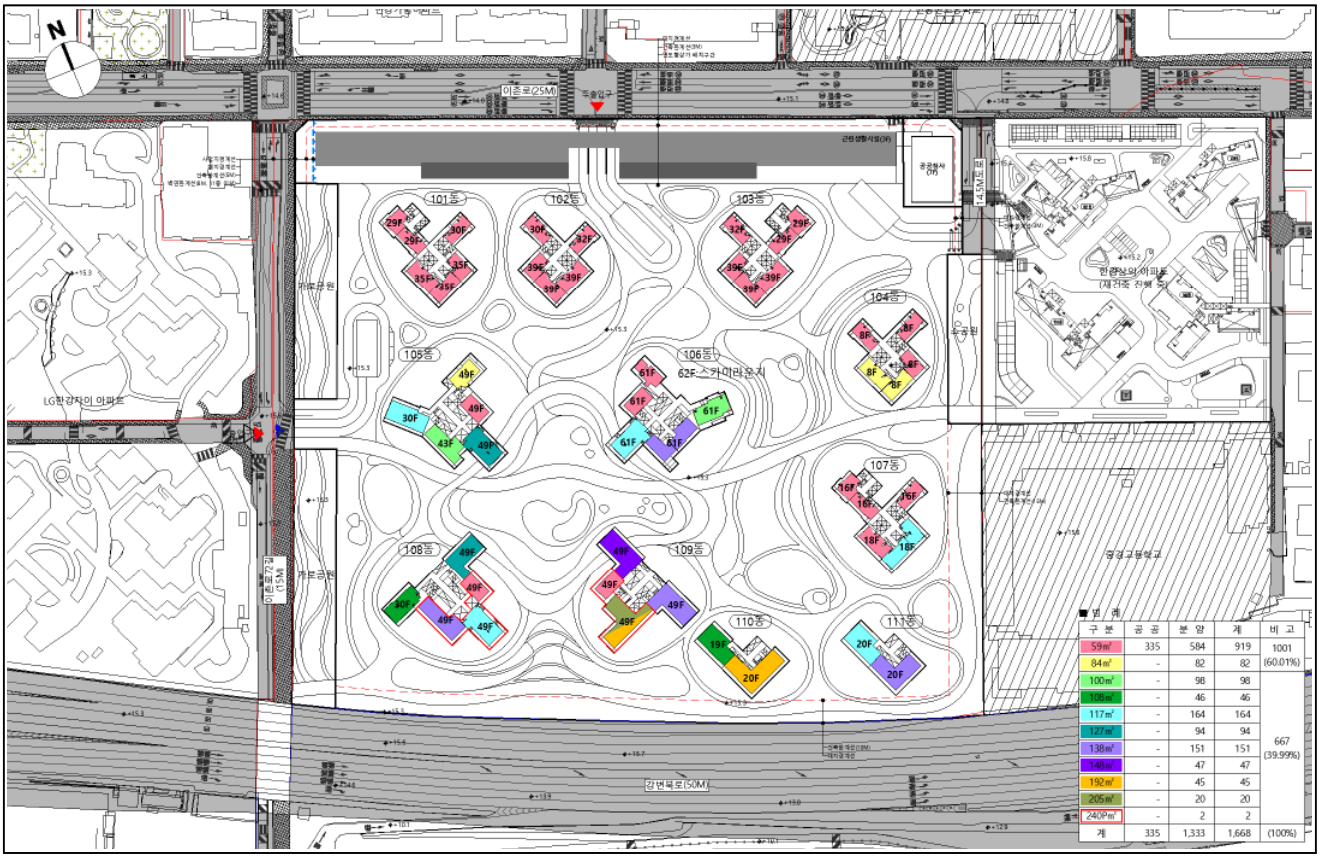
| 구 분 | 도면표시 번 호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | 면 적 | 최초 결정일 | 비고 (관리청) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 기정 | 1 | 공공청사 | 이촌동 주민센터 | 이촌동 300-62번지 일원 | - 대지면적 : 1,000㎡<br>- 연 면 적 : 3,000㎡ | 서울시고시 제75호 (2018.03.15) | 별도부지<br>층수: 지하2 / 지상3<br>(용산구청) |
| 변경 | 〃 | 〃 | 〃 | 이촌동 300-23번지 일원 | 〃 | 〃 | 〃 |




(그림 2-4) 도시계획시설 결정도

- 이하 여백 -

## 라. 건축계획




(그림 2-5) 건축배치도(안)

### ■ 공동이용시설계획

| 시설의 종류 | | | 위치 | 면 적(㎡) | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 법 정 | | 계획면적(㎡) | |
| | | | | 기 준 | 면적(㎡) | | |
| 공동이용시설 | 합 계 | | - | 1,000세대 이상 [500㎡+(2㎡×1,668세대)]×1.25 | 4,795.0 | 16,603.75 | |
| | 주민공동시설 | 경로당 | 용산구 이촌동 300-25 번지 일대 | 1,500세대 이상 | 725.0 | 730.0 | 서울특별시 주택조례 적용 |
| | | 어린이집 | | | 725.0 | 730.0 | |
| | | 작은 도서관 | | | 298.0 | 310.0 | |
| | | 다함께 돌봄센터 | | | 66.0 | 80.0 | 지상 |
| | | 어린이놀이터 | | 500+(세대수×0.7) | 1,667.6 | 1,690.0 | 지상 |
| | | 주민운동시설 | | | - | 1,250.0 | 지하 |
| | | 주민공동시설 | | | - | 11,444.91 | 지상 1,519.62㎡ 지하 9,925.29㎡ |
| | 관리사무소 | | | 10㎡+[(50세대를 넘는 매 세대×0.05㎡] | 90.9 | 368.84 | |

※ 서울시 주택조례 제8조의4 및 별표1, 주택건설기준규정 제28조 및 제55조의2
※ 공동이용시설 설치 계획은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 변경 될 수 있음

## ■ 건축시설계획

| 구분 | 구역구분 | | 가구 또는 획지구분 | | 위치 | 주된용도 | 건폐율 (%) | 용적률 (%) | 높이(m)/ 최고층수 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 명칭 | 면적(㎡) | 명칭 | 면적(㎡) | | | | | | |
| 기정 | 한강맨션 주택재건축 정비구역 | 84,262.1 | 획지 1 (1주구) | 74,723.7 | 용산구 이촌동 300-25번지 일대 | 공동주택 및 부대복리시설 | - | | - | |
| | | | | 68,714.7 | 용산구 이촌동 300-25번지 일대 | 공동주택 및 부대복리시설 | 30 이하 | 232.45이하 | 35층 이하 | 제3종 일반주거지역 |
| | | | | 6,009.0 | 용산구 이촌동 300-153번지 일대 | 근린생활시설 | 50 이하 | 200이하 | 5층 이하 | 연도형상가 배치구간 (제2종일반주거지역) |
| | | | 획지 2 (1주구) | 1,000.0 | 용산구 이촌동 300-23번지 일대 | 공공청사 | 50 이하 | 200이하 | 3층 이하 | |
| 변경 | 한강맨션 주택재건축 정비구역 | 84,262.1 | 획지 1 | **74,113.1** | 용산구 이촌동 300-25번지 일대 | 공동주택 및 부대복리시설 | 30 이하 | 300이하 | 235m 이하 | |
| | | | 획지 2 | 1,000.0 | 용산구 이촌동 300-23번지 일대 | 공공청사 | 50 이하 | 250이하 | 7층 이하 | |

**주택의 규모 및 규모별 건설비율**

■ **총 세대수** : 1459세대 → **1,668세대**

■ **건립규모**

| 건 립 규 모 | 기 정 | | 변 경 | |
|---|---|---|---|---|
| | **세대수** (소형주택) | **비 율(%)** | **세대수** (임대주택) | **비 율(%)** |
| 합 계 | **1,459** | 100.0 | **1,668** | 100.0 |
| 60㎡ 이하 | 332 (156) | 22.8 | 919 (334) | 55.1 |
| 60㎡~85㎡ 이하 | 550 | 37.7 | 82 | 4.9 |
| 85㎡ 초과 | 577 | 39.5 | 667 | 40.0 |

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음

**심의완화 사항**

**기정**

■ **용적률 완화** (도시정비법 제54조에 따른 국민주택규모 주택 건설)
▸정비계획용적률(232.45%이하) → 예정법적상한용적률(259.98%이하) 적용

**변경**

▸정비계획용적률(242.06%이하) → 예정법적상한용적률(300%이하) 적용

**건축물의 건축선에 관한 계획**

**기정**

■ **건축한계선**
- 이촌로변 · 동측 14.5m 도로변 : 3m
- 강변북로변 : 10m
- 이촌로72길변(서측15m 도로): 3~10m (연도형상가배치구간 3m, 그 외 구간 10m)

**변경**

■ **건축한계선**
- 이촌로변 · 동측 14.5m 도로변 : 3m
- 강변북로변 : 10 - 동측 중경고 경계부 : 15m
- 이촌로72길변(서측15m 도로): 5m (연도형상가배치구간)

■ **벽면한계선 (연도형상가배치구간)**
- 이촌로72길변(서측15m 도로): 연도형상가배치구간 8m (11층 이상부터 적용)

**대지내 공지 및 기타 사항에 관한 계획**

**기정**

■ **공개공지**
- 동측 도로 인접부 공개공지 계획

■ **단지내 보도** (바닥포장 재료와 패턴 등은 주변과 연속성을 가지도록 통합설계)
- 이촌로72길변(서측15m 도로): 3~4m(연도형상가배치구간 4m, 그 외 3m 단지내 보도 조성)
- 동측 14.5m 도로변 : 3m

**변경**

■ **단지내 보도** (바닥포장 재료와 패턴 등은 주변과 연속성을 가지도록 통합설계)
- 이촌로, 이촌로72길변(서측15m 도로): 보도 유효폭 3m 미만일 경우 단지내 보도로 조성
- 동측 14.5m 도로변 : 3m

# 제3장 지역개황

## 3.1 일반현황

- 서울특별시 중앙에 위치한 용산구는 남산의 남쪽 사면에 위치해 있으며, 동쪽으로는 성동구, 남쪽으로는 한강을 경계로 동작구·서초구, 서쪽은 마포구, 북쪽으로는 중구와 접하고 있음
- 남산의 연봉에서 남서쪽 사면과 산록을 차지하며 남쪽으로 한강에 이르고, 남산 주변을 제외한 대부분이 해발50m이내의 낮은 평지를 이룸
- 서울의 중심부에 위치한 용산구는 한강을 잇는 대교들 중 6개의 한강대교와 경부철도가 용산을 지나고 있어 서울 도심을 잇는 관문이며 교통의 요충이라 할 수 있음
- 효창공원, 용산가족공원, 전쟁기념관, 한강시민공원 등 도심공원이 많아 주민들이 쾌적한 환경을 누릴 수 있는 자연 휴식공간이 많으며, 국립중앙박물관, 숙명여대박물관, 전쟁기념관, 효창공원, 백범 김구기념관, 리움 미술관 등 역사 ·문화 관련 시설이 다수 존재하고 있음
- 또한, 관내에 미 8군 기지를 비롯한 많은 외국 공·관저와 문화원, 이태원관광특구 등이 자리하고 있어 외국인 거주자와 관광객이 많으며, 동서양의 다양한 문화가 함께 공존하는 특색이 있는 지역이라 할 수 있음

**▮ 용산구 지리좌표 위치**

| 소재지 | 단 | | 경도와 위도의 극점 | | 연장거리 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 지 명 | 극 점 | |
| 서울특별시 용산구 | 동 단 | 동경 | 한남동785 | 127 ° 00' 58" 63 | 동서간 4,090.54m |
| | | 북위 | | 37 ° 36' 16" 35 | |
| | 서 단 | 동경 | 청암동170 | 126 ° 56' 50" 20 | |
| | | 북위 | | 37 ° 36' 10" 44 | |
| | 남 단 | 동경 | 이촌동387 | 127 ° 58' 40" 3 | 남북간 4,367.79m |
| | | 북위 | | 37 ° 35' 34" 23 | |
| | 북 단 | 동경 | 후암동447 | 127 ° 58' 40" 34 | |
| | | 북위 | | 37 ° 38' 40" 34 | |

자료) 용산구 통계연보, 2025

# 3.2 토지이용현황

## 3.2.1 지목별 토지이용현황

• 용산구의 지목별 토지이용현황을 살펴보면 전체 면적 21.87㎢ 중 대지(46.0%), 하천(21.76%) 도로(11.48%)가 대부분을 차지하고 있는 것으로 나타남

**▮ 지목별 토지이용 현황**

(단위 : 면적㎢, 비율%)

| 구분 | 계 | 전 | 임야 | 대지 | 하천 | 도로 | 학교용지 | 종교용지 | 철도용지 | 공원 | 기타 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 면적(㎢) | 21.87 | 0.04 | 1.60 | 10.06 | 4.76 | 2.51 | 0.53 | 0.08 | 1.21 | 0.20 | 0.88 |
| 구성비(%) | 100.00 | 0.18 | 7.32 | 46.0 | 21.76 | 11.48 | 2.42 | 0.37 | 5.53 | 0.92 | 4.02 |

주) 기타에 포함된 항목은 제방, 구거, 유지, 수도용지, 주차장, 주유소용지, 창고용지, 체육용지, 사적지, 묘지, 잡종지 등임
자료) 용산구 통계연보, 2025

## 3.2.2 용도별 토지이용현황

• 용산구의 용도별 토지이용현황을 살펴보면 전체 면적 21.90㎢ 중 주거지역이 55.62%인 12.18㎢를 차지하고 있으며, 그 외 녹지지역이 38.54%인 8.44㎢, 상업지역이 5.84%인 1.28㎢를 차지하고 있는 것으로 조사됨

**▮ 지목별 토지이용 현황**

(단위 : 면적㎢, 비율%)

| 구분 | 용도지역 총 합계 | 도시지역 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 소계 | 주거지역 | 상업지역 | 공업지역 | 녹지지역 | 미지정 |
| 면적(㎢) | 21.90 | 21.90 | 12.18 | 1.28 | - | 8.44 | - |
| 구성비(%) | 100.00 | 100.00 | 55.62 | 5.84 | - | 38.54 | - |

자료) 용산구 통계연보, 2025

# 3.3 환경관련 지구 · 지역지정 현황

## 3.3.1 야생생물 보호구역 지정 현황

• 서울특별시의 야생생물 보호구역 지정현황을 조사한 결과, 총 6개소의 야생생물보호구역이 지정되어 있으며, 사업지구가 위치한 용산구에는 없는 것으로 조사됨

▮ 야생생물보호구역 지정현황

| 구분 | 시군구명 | 명칭(소재지) | 지정면적(㎡) | 지정연도 |
|---|---|---|---|---|
| 서울시 | 서초구 | 우면산 야생생물보호구역 (우면동 산34-1 일부 외 1) | 18,379 | 2007 |
| | 노원구 | 수락산 야생생물보호구역 (노원구 상계동 산153-1) | 31,170 | 2008 |
| | | 중랑천상류 야생생물보호구역 (노원구 상계동 853-3 일원) | 23,506 | 2016 |
| | 은평구 | 진관 야생생물보호구역(은평구 진관동 산 35-1 외 66) | 79,488 | 2010 |
| | 마포구 | 난지한강공원 야생생물보호구역 (마포구 상암동 496-121 외 60) | 56,633 | 2013 |
| | | 노을공원 야생생물보호구역 (마포구 상암동 478-1 일원) | 23,100 | 2020 |

## 3.3.2 자연공원 현황

• 서울특별시의 자연공원은 1개소가 지정되어 있으며, 사업지구가 위치한 용산구에는 자연공원으로 지정되어 있는 곳이 없는 것으로 조사됨

▮ 자연공원 현황

| 자연공원명 | 시도별 면적(㎢) | 총면적(㎢) | 지정일 |
|---|---|---|---|
| 북한산국립공원 | 서울특별시(37.517),<br>경기도(39.817) | 77.334 | 1983.04.02 |

자료) 2026 국립공원기본통계, 국립공원관리공단

## 3.3.3 생태·경관 보전지역 현황

• 서울특별시에는 총 17개소의 생태·경관 보전지역이 지정되어있으며, 이중 사업구역이 위치한 용산구에는 1개소(남산)가 사업구역과 북측으로 약 3.2㎞ 이격하여 위치하는 것으로 조사됨

▮ 생태 · 경관 보전지역 현황

| 구분 | 지역명 | 위치 | 면적 | 특징 | 지정일자 | 이격거리 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 서울시<br>(용산구,중구) | 남산 | 서울용산구이태원동산1-5일대<br>서울중구예장도산5-6일대 | 0.705 | 신갈나무 군집발달<br>남산 소나무림지역 | 2006.07.27<br>(2007.12.27) | 3.2㎞ |

자료) 생태·경관 보전지역 현황, (2025.12), 환경부

## 3.3.4 상수원 보호구역

• 서울특별시에는 잠실상수원보호구역 1개소가 위치하며, 본 사업지구가 위치한 용산구일대에는 지정된 보호구역이 없는 것으로 조사됨

▌ 상수원보호구역 현황

| 관리청 | 보호구역명 | 보호구역 (개소) | 지정면적 (천㎡) | 지정거리 (m) | 취수장명 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 서울특별시 | 잠실 | 1 | 6,45 | 10,200 | 암사, 자양, 풍납, 구의, 인천, 성남, 일산(수공) | 수계(한강) |

자료) 상수원보호구역지정현황 (2026년 6월기준), 환경부

## 3.3.5 중권역별 물환경 목표기준과 달성기간

- 「환경부고시 제2026-121호, 중권역별 물환경 목표기준 고시」에 의하여 용산구가 포함된 한강은 환경기준‘ Ⅰb’(좋음)등급으로 지정되어 있음

▌ 중권역별 물환경 목표기준

| 대권역명 | 중권역명 | 목표기준 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 등급 | | 수생태계특성 | 어류생물지수 |
| 한강 | 한강서울 | 좋음 | Ⅰb | 매우좋음~좋음 | A,B |

자료) 중권역별 물환경 목표기준[시행 2026. 5. 19.], 환경부고시 제2026-121호

## 3.3.6 수질오염 총량관리 대상지역 현황

- 「한강수계상 수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」에 의하여 사업지구가 위치한 용산구는 한강수계 총량관리 단위유역 중 ‘한강H’와 ‘한강I'에 해당되며, 사업지구가 위치한 곳은 한강H유역인 것으로 조사됨




(그림 3-1) 수질오염총량 단위유역도

### 3.3.7 기타환경관련 지역·지구지정 현황

- 사업지구가 위치한 용산구의 환경 관련 지역·지구지정 현황을 조사한 결과 산림유전자원보호구역, 수변구역, 습지보호지역, 백두대간 보호지역 등은 분포하지 않는 것으로 조사됨

## 3.4 환경기준 적용지역 지정 현황

### 3.4.1 폐수배출 허용기준을 위한 지역지정 현황

- 『환경부고시 제2007-107호, 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정규정』에 의하여 용산구를 포함한 서울시 전역은 "나"지역으로 지정되어 있는 것으로 조사됨

**▮ 배출허용기준(폐수)적용지역 지정 현황**

| 지역명 | 청 정 | 가 | 나 |
|---|---|---|---|
| 서울특별시 | - | - | 전역 |

자료) 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 규정, 환경부고시 제2007-107호, 2007.07, 환경부

### 3.4.2 대기환경 규제지역 및 대기관리 권역

- 서울특별시는「대기환경보전법」제18조(대기환경규제지역)에 의거 대기환경규제지역으로 지정·고시되어 있으며,「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 시행령」제2조 대기관리권역[별표1]의 대기관리권역에 의거 서울특별시 전역이 대기관리권역으로 지정되어있음

### 3.4.3 저황유 공급 및 사용지역

- 서울특별시는「대기환경보전법」제41조 및 동법시행령 [별표10의2]에 의거 황함유량기준 경유는 0.1%이하, 중유는0.3%이하의 공급 및 사용지역에 해당되는 것으로 조사됨

**▮ 저황유 공급 및 사용지역 현황**

| 구 분 | 경유 | 중유(LSWR 포함) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 서울특별시 | 황 0.1% 이하 | 황 0.3% 이하 | - |

자료) 대기환경보전법 시행령 [별표 10의2], 2026.06 대통령령 제36423호

# 3.5 환경피해 유발시설물 현황

## 3.5.1 환경오염물질 배출시설

• 용산구에는 대기 73개소, 수질(폐수) 49개소로 총 122개소의 환경오염 물질배출 시설이 위치하는 것으로 조사됨

▮ 환경오염물질 배출시설

| 구분 | 계 | 대기(가스·먼지·매연및악취) | | | | | | 수질(폐수) | | | | | | 소음및 진동 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 계 | 1종 | 2종 | 3종 | 4종 | 5종 | 계 | 1종 | 2종 | 3종 | 4종 | 5종 | |
| 용산구 | 122 | 73 | - | - | 1 | 40 | 32 | 49 | - | - | 2 | 4 | 43 | - |

자료) 용산구 통계연보, 2025

## 3.5.2 도로 현황

• 본사업지구가 위치한 용산구의 도로현황을 살펴보면 일반국도 5,980m, 특별시도 275,093m로 총 연장 281,073m 포장율 100%로 조사됨

▮ 도로 현황

| 구분 | 연장(m) | 포장(m) | 포장율(%) |
|---|---|---|---|
| 총계 | 281,073 | 281,073 | 100 |
| 일반국도 | 5,980 | 5,980 | 100 |
| 특별시도 | 275,093 | 275,093 | 100 |

자료) 용산구 통계연보, 2025

# 3.6 환경기초시설 현황

## 3.6.1 공공하수처리시설

• 서울특별시에는 총 4개소의 공공하수처리시설이 위치하고 있으며, 총 시설용량은 4,980천㎥/일로 조사됨

▮ 환경오염물질 배출시설

| 시설명 | 소재지 | 시설용량 (천㎥/일) | 처리방법 | 방류수역 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 지류 | 본류 | 수계 |
| 난지 | 경기도 고양시 덕양구 현천동 692-2 | 860 | MLE, A2O | 한강 | 한강 | 한강 |
| 중랑물재생센터 | 서울특별시 성동구 용답동247-6 | 1,590 | A2O, MLE, SBAF | 중랑천 | 한강 | 한강 |
| 서남 | 서울특별시 강서구 마곡동74 | 1,630 | MLE, 4stage-BNR | 한강 | 한강 | 한강 |
| 탄천 | 서울특별시 강남구 일원동580 | 900 | MLE | 탄천 | 한강 | 한강 |

자료) 2025 하수도통계, 2026, 환경부

## 3.6.2 분뇨처리시설

• 서울특별시에는 총 3개소의 시설을 운영중이며, 공공하수처리시설에 연계하여 처리하는 것으로 조사됨

▮ 분뇨처리시설

| 시설명 | 소재지 | 시설용량 (㎥/일) | 처리공법 | 연계처리장명 | 연계처리량 (㎥/일) |
|---|---|---|---|---|---|
| 난지 | 경기도 고양시 덕양구 현청동 262-2 | 4,500.0 | 물리적, 생물학적 | 난지 | 3,224.1 |
| 중랑 | 서울특별시 성동구 용답동 247-6 | 4,000.0 | 물리적 | 중랑물재생센터 | 4,817.8 |
| 서남 | 서울특별시 강서구 마곡동 74 | 4,000.0 | 물리적 | 서남 | 3,982.5 |

자료) 2025 하수도통계, 2026, 환경부

## 3.6.3 폐기물 매립시설

• 서울특별시에서 발생하는 매립폐기물은 인천시 서구 백석동에 위치한 수도권매립지에 매립하고 있는 것으로 조사됨

▮ 폐기물 매립시설

| 위 치 | 총 매립지 면적(㎡) | 총 매립 용량(㎥) | 기매립량(㎥) (2019년까지 누적) | 잔여매립 가능량(㎥) | 매립 후 이용계획 |
|---|---|---|---|---|---|
| 인천광역시 서구 백석동 58 | 15,277,337 | 289,329,000 | 167,449,373 | 121,879,627 | 미정 |

자료) 2024 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 환경부

## 3.6.4 폐기물 소각시설

• 서울특별시에는 5개소(시설용량 2,898ton/일)가 위치하고 있는 것으로 조사되었으며, 이 중 사업지구가 속한 용산구에는 위치하지 않는 것으로 조사됨

▮ 폐기물 소각시설

| 시군구 | 소재지 | 시설용량 (ton/일) | 소각방식 | 2024년 처리량(ton) |
|---|---|---|---|---|
| 노원구 | 노원구 덕릉로70길 99(상계동) | 800 | 일반소각 | 161,216 |
| 은평구 | 통일로 1053 | 48 | 고온용융 | 13,750 |
| 마포구 | 하늘공원로 86 | 750 | 일반소각 | 170,881 |
| 양천구 | 안양천로 1121 | 400 | 일반소각 | 103,032 |
| 강남구 | 남부순환로 3318 | 900 | 일반소각 | 243,238 |

자료) 2024 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 환경부

# 3.7 주요 보호시설물 현황

## 3.7.1 문화재 지정현황

- 용산구에는 국가지정 문화재 411점, 시지정문화재 18점, 등록문화재 18점 등 총 454점의 문화재가 분포하고 있는 것으로 조사됨

**▮ 용산구의 문화재 분포 현황**

| 총계 | 국가지정문화재 | | | | | 시지정문화재 | | | | | 등록문화재 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 계 | 국보 | 보물 | 사적 | 국가민속 문화유산 | 계 | 유형 문화재 | 기념물 | 민속 문화재 | 무형 유산 | 국가등록 문화재 | 시등록 문화재 |
| 454 | 411 | 95 | 306 | 3 | 7 | 18 | 15 | 1 | 1 | 1 | 18 | 7 |

자료) 용산구 통계연보, 2025

## 3.7.2 취·정수장 현황

- 서울특별시 내에 위치한 취수장은 총 4개소이며, 사업지구가 위치한 용산구에는 취수시설이 위치하고 있지 않는 것으로 조사됨
- 서울특별시 내에 위치한 정수장 총6개소이며, 사업지구가 위치한 용산구에는 정수시설이 위치하지 않는 것으로 조사되었으나, 암사 정수장에서 급수를 공급받는 것으로 조사됨

**▮ 취수장 현황**

| 취수장명 | 소재지 주소 | 시설용량 (㎥/일) | 일평균취수량 (㎥/일) | 연간총취수량 (㎥/년) |
|---|---|---|---|---|
| 강북 | 경기도 남양주시 와부읍 경강로 682 | 2,300,000 | 962,627 | 352,321,502 |
| 암사 | 서울특별시 강동구 암사동 산1 | 1,710,000 | 893,424 | 326,993,243 |
| 자양 | 서울특별시 광진구 자양동 701 | 800,000 | 641,039 | 234,620,133 |
| 풍납 | 서울특별시 송파구 풍납동 419 | 700,000 | 339,369 | 146,169,170 |

자료) 2024 상수도 통계, 2026 환경부

**▮ 정수장 현황**

| 정수장명 | 소재지 주소 | 시설용량 (㎥/일) | 처리방법 | 급수구역 |
|---|---|---|---|---|
| 강북 | 경기도 남양주시 고산로 171 | 1,000,000 | 급속여과+AOP+GAC | 중랑구등 10개구 |
| 광암 | 경기도 하남시 서하남로 293 | 400,000 | 급속여과+AOP+GAC | 송파구등 2개구 |
| 구의 | 광진구 광나루로 571 | 500,000 | 급속여과+AOP+GAC | 광진구등 4개구 |
| 뚝도 | 성동구 왕십리로 27 | 700,000 | 급속여과+AOP+GAC | 종로구등 9개구 |
| 암사 | 강동구 아리수로 131 | 1,600,000 | 급속여과+AOP+GAC | 강동구등 10개구 |
| 영등포 | 영등포구 노들로 11 | 600,000 | 급속여급속여과+막여과(MF)+GAC | 양천구등 4개구 |

자료) 2024 상수도 통계, 2026 환경부




(그림 3-2) 지역개황도

# 제4장 자연 · 생태환경분야

## 4.1 생태 면적률

### 1. 생태면적률

#### 가. 생태면적률

- 생태면적률이란 공간계획 대상 면적 중에서 자연의 순환기능을 가진 토양면적비로 정의함
- 자연의 순환기능이란 토양이 함유한 수분의 증발산 기능과 우수의 투수 및 저장능력으로 일정 지역의 기후상태를 개선하는 기능을 가지고, 건전한 생태환경을 제공하여 동식물의 서식처를 제공함과 동시에 유해물질의 여과, 완충, 변환 등을 통하여 물질 순환을 가능하도록 하는 총체적 기능을 말함

#### 나. 생태면적률 공간유형 및 가중치

- 생태면적률의 공간유형과 가중치는 다음의 표와 같음

**▮ 서울시 생태면적률**

| 피복유형 | | 가중치 | | 세부기준 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 자연지반 녹지 | 자연지반녹지 | 1.0 | 자연지반이 손상되지 않은 녹지 | |
| | | 식생체류지 | 1.2 | 자연지반녹지내 식생체류지 설치 부분 | |
| 2 | 수공간 | 투수기능 | 1.0 | 자연지반과 연속성을 가지며, 투수기능을 가지는 수공간 | |
| | | 차수시설 | 0.5 | 자연지반 또는 인공지반 위에 차수처리 된 수공간 | |
| 3 | 인공지반녹지 | 토심≧90cm | 0.7 | 인공지반 상부 녹지 조성 (최소토심 45cm 이상) | |
| | | 45cm≦토심<90cm | 0.6 | | |
| 4 | 옥상녹화 | 토심≧90cm | 0.7 | 옥상녹화시스템이 적용된 공간 (최소토심 20cm 이상) | |
| | | 45cm≦토심<90cm | 0.6 | | |
| | | 20cm≦토심<45cm | 0.4 | | |
| 5 | 투수포장 | 식재비율≧30% | 0.4 | 자연지반과 연속성을 가지며 단위면적당 식재면적 비율이 30% 이상인 부분 포장면 | 인공지반 상부에 설치하는 경우 토심에 따른 인공지반 가중치를 해당 공간유형별 가중치에 곱하여 산정<br><br>개정지침 시행일로부터 2년 경과 이후에는 투수계수 1mm/sec 이상 포장재 사용 |
| | | 식재비율<30% | 0.2 | 자연지반과 연속성을 가지며 단위면적당 식재면적 비율이 30% 미만인 부분 포장면으로 포장재(한 변의 길이는 500㎜ 이하) 간 간격은 최소 10㎜ 이상의 틈새 확보 | |
| | | 미식재 | 0.2 | 자연지반 상부 식재와 연계하지 않고 포장재 전체를 통해 공기와 물이 통과되는 투수성 포장면으로 투수계수 0.5㎜/sec (서울시 투수성능 지속성 검증시험결과 2등급) 이상의 포장재 사용 또는 마사토, 모래, 자갈 등 자연골재를 물다짐하여 조성 | |
| 6 | 벽면녹화 | | 0.3 | 창이 없는 벽면이나 옹벽(담장) 녹화로 최소토심은 20cm 이상(단, 등반형 벽면녹화의 경우 최대 10m 높이까지 산정) | |
| 7 | 옥상저류 및 침투시설 연계면 | | 0.1 | 누적유출고 5mm 이상 처리하는 우수침투시설 또는 저류시설과 연계 | |

자료) 서울시 생태면적률 도시계획 적용편람, 2026

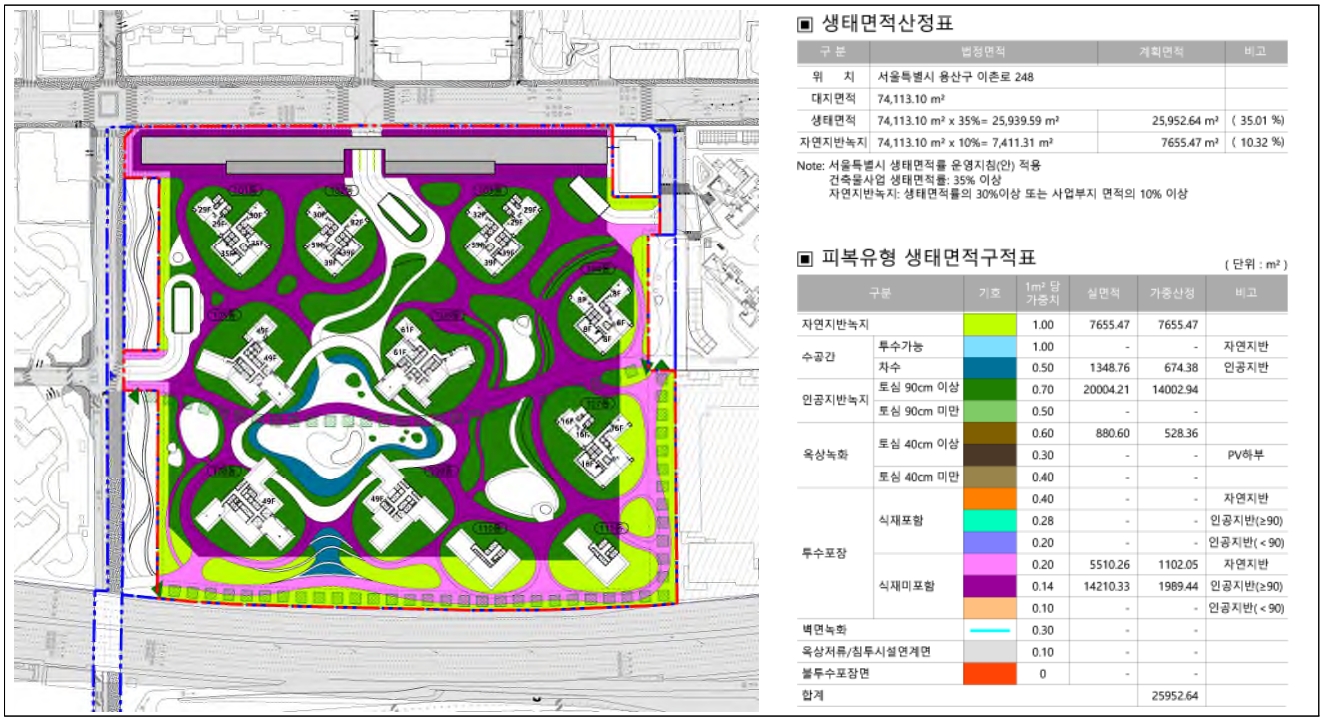
## 다. 생태면적률 계획

• 사업대상지의 현재 토지현황은 공동주택, 도로, 조경식재 구간으로 조성이 되어있으며, 금회 사업계획에 따라 최대한 확보하여 35.01%로 계획하였음

### ▮ 생태면적률 산출표

| 공간유형 | | 기호 | 가중치 | 실면적(㎡) | 가중산정면적(㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 자연지반녹지 | | | 1.00 | 7,655.47 | 7,655.47 | |
| 수공간 | 차수 | | 0.50 | 1,348.76 | 674.38 | 인공지반 |
| 인공지반녹지 | 토심≥90cm | | 0.70 | 20,004.21 | 14,002.94 | |
| 옥상녹화 | 토심≥40cm | | 0.60 | 880.60 | 528.36 | |
| 투수포장 | 식재미포함 | | 0.20 | 5,510.26 | 1,102.05 | 자연지반 |
| | | | 0.14 | 14,210.33 | 1,989.44 | 인공지반(≥90) |
| 합 계 | | | | | 25,952.64 | |

**생태면적률(%) = 25,952.64㎡ / 74,113.1㎡ (대지면적) × 100 = 35.01%**



▣ 생태면적산정표

| 구 분 | 법정면적 | 계획면적 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 위 치 | 서울특별시 용산구 이촌로 248 | | |
| 대지면적 | 74,113.10 m² | | |
| 생태면적 | 74,113.10 m² x 35%= 25,939.59 m² | 25,952.64 m² | ( 35.01 %) |
| 자연지반녹지 | 74,113.10 m² x 10%= 7,411.31 m² | 7655.47 m² | ( 10.32 %) |

Note: 서울특별시 생태면적률 운영지침(안) 적용
건축물사업 생태면적률: 35% 이상
자연지반녹지: 생태면적률의 30%이상 또는 사업부지 면적의 10% 이상

▣ 피복유형 생태면적구적표 ( 단위 : m² )

| 구분 | | 기호 | 1m² 당 가중치 | 실면적 | 가중산정 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 자연지반녹지 | | | 1.00 | 7655.47 | 7655.47 | |
| 수공간 | 투수가능 | | 1.00 | - | - | 자연지반 |
| | 차수 | | 0.50 | 1348.76 | 674.38 | 인공지반 |
| 인공지반녹지 | 토심 90cm 이상 | | 0.70 | 20004.21 | 14002.94 | |
| | 토심 90cm 미만 | | 0.50 | - | - | |
| 옥상녹화 | 토심 40cm 이상 | | 0.60 | 880.60 | 528.36 | |
| | | | 0.30 | - | - | PV하부 |
| | 토심 40cm 미만 | | 0.40 | - | - | |
| 투수포장 | 식재포함 | | 0.40 | - | - | 자연지반 |
| | | | 0.28 | - | - | 인공지반(≥90) |
| | | | 0.20 | - | - | 인공지반(＜90) |
| | 식재미포함 | | 0.20 | 5510.26 | 1102.05 | 자연지반 |
| | | | 0.14 | 14210.33 | 1989.44 | 인공지반(≥90) |
| | | | 0.10 | - | - | 인공지반(＜90) |
| 벽면녹화 | | | 0.30 | - | - | |
| 옥상저류/침투시설연계면 | | | 0.10 | - | - | |
| 불투수포장면 | | | 0 | - | - | |
| 합계 | | | | | 25952.64 | |

(그림 4-1) 생태면적계획도

# 4.2 지형변동 및 토지이용

## 가. 지형

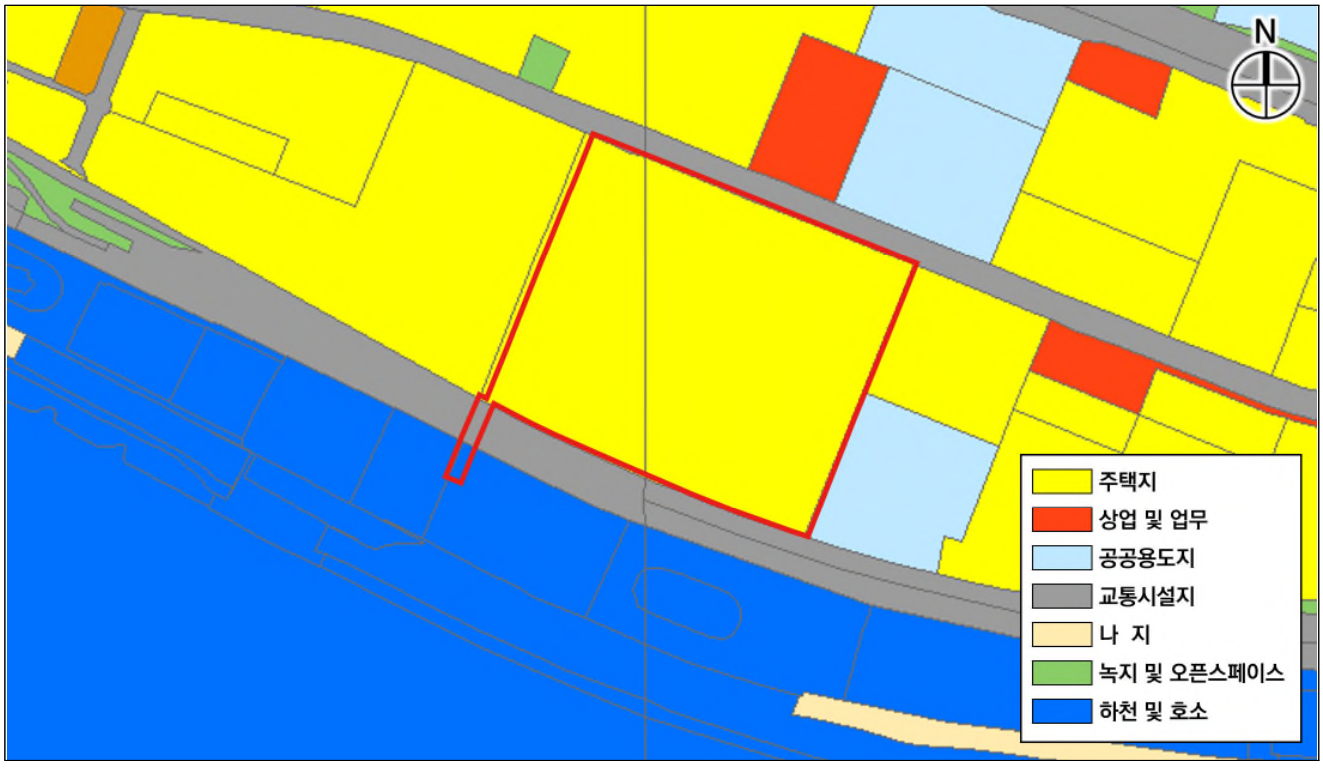
- 사업지구 주변 산계는 북측으로 미8군과 국방부 건물이 위치한 둔지산(65m), 중구와 용산구의 경계인 남산(262m), 매봉산 등의 산지가 낮은 구릉지를 이루고 있으며, 한강 이남으로 서달산이 위치
- 사업지구가 위치하는 용산구는 전역이 낮은 구릉성 지형임

## 나. 토지이용 현황

- 현지조사결과 공동주택인 아파트가 주요건축물인 것으로 나타났으며, 저층의 노후된 아파트 및 상가 복합동으로 이용되고 있고, 녹지는 없는 것으로 조사됨
- 현존식생도를 검토한 결과 사업대상지의 98.6%가 시가화지역인 것으로 조사됨

**▮ 토지이용현황 면적 및 비율**

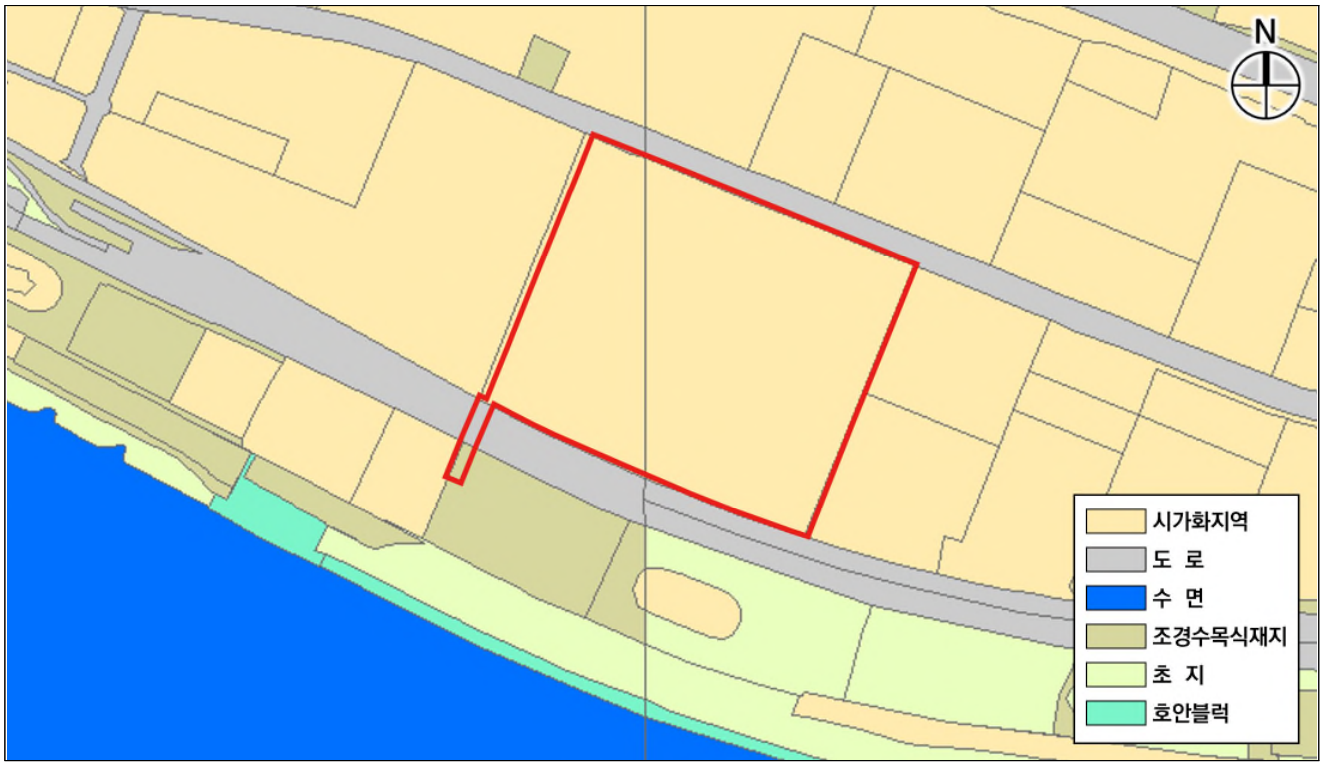
| 구분 | 면적(㎡) | 비율(%) |
|---|---|---|
| 주택지 | 83,091.3 | 98.6 |
| 교통시설지 | 737.3 | 0.9 |
| 하천 및 호소 | 433.5 | 0.5 |
| 합 계 | 84,262.1 | 100.0 |




(그림 4-2) 토지이용 현황도

### ▮ 현존식생도 면적 및 비율

| 구분 | 면적(㎡) | 비율(%) |
|---|---|---|
| 시가화지역 | 83,205.2 | 98.7 |
| 도로 | 737.3 | 0.9 |
| 조경수목식재지 | 319.6 | 0.4 |
| 합계 | 84,262.1 | 100.0 |




(그림 4-3) 현존식생도

## 다. 토양포장 현황

- 현지조사결과 사업대상지는 콘크리트 및 아스팔트 등으로 포장되어 있는 것으로 조사됨
- 불투수토양포장도를 분석한결과 사업대상지의 대부분이 불투수토양포장지역으로 조사됨

### ▮ 불투수토양포장 면적 및 비율

| 구분 | 면적(㎡) | 비율(%) |
|---|---|---|
| 90%이상 | 851.2 | 1.0 |
| 70~90%미만 | 83,091.3 | 98.6 |
| 10%미만 | 319.6 | 0.4 |
| 합 계 | 84,262.1 | 100.0 |




(그림 4-4) 불투수토양포장도

## 라. 지형변화

- 사업지구는 표고 14.9~15.2m로 약 0.3m의 표고차를 나타내는 평탄한 지형 형태를 보이고 있으며, 공사 자연지형을 이용한 토지이용계획을 수립함에 따라 부지조성, 건축배치 및 도로정비 등에 따른 지형 변화는 거의 없을 것으로 판단됨
- 따라서 사업시행 시 과도한 절성토가 수반되는 지형변화는 없으며, 건축물 터파기 공사 등의 경미한 지형의 변동이 있을 것으로 예측됨

## 마. 토지이용계획

- 사업시행 후 사업대상지의 건폐지는 29,552.47㎡, 비건폐지는 54,709.63㎡로 계획하였으며, 비건폐지는 투수성 및 불투수성 포장을 실시할 계획임

**▮ 토양피복 유형별 면적 및 비율**

| 구분 | | 면 적(㎡) | 비 율(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 건폐지 | 건축지역 | 29,552.47 | 35.1 | - |
| 비건폐지 | 불투성 포장지역 | - | - | - |
| | 투수성 포장지역 | 19,720.59 | 23.4 | - |
| | 녹지 | 33,640.28 | 39.9 | 인공지반녹지, 옥상녹화 포함 |
| | 수공간 | 1,348.76 | 1.6 | - |
| 소 계 | | 84,262.1 | 100.0 | - |

## 바. 토양포장율 변화

- 사업시행으로 인하여 사업대상지의 투수성이 향상될 것으로 예상 됨

**▮ 토양포장율 변화**

| 구 분 | | 면 적(㎡) | 비 율(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 사업시행후 | 불투수포장 | - | - | |
| | 투수포장 | 19,720.59 | 36.0 | |
| | 녹지 | 33,640.28 | 61.5 | 인공지반녹지, 옥상녹화 포함 |
| | 수공간 | 1,348.76 | 2.5 | |
| | 계 | 54,709.63 | 100.0 | |

## 사. 저감방안

- 사업시행으로 인한 지형변동에 따른 절·성토량은 미미할 것으로 예측되며, 발생되는 토량은 사업대상지 외부로의 이동이 없도록 부지 내에서 균형있게 활용할 계획임
- 사업대상지 내 기존 지역은 노후한 주택지역으로 별도의 녹지공간을 갖추고 있지 않으며, 충분한 생태계 권역 역할을 수행하고 있지 않는 지역이므로 사업계획 시 공원 및 녹지 등을 계획하고, 사업대상지 건축물의 옥상부분을 녹화하여 동식물에 대한 휴식공간을 마련함으로써 생태계 단절을 예방토록 할 계획임
- 사업대상지 내 공공녹지 및 조경녹지대를 설치함으로써 시가화된 도심지내 생태공간을 확보하고 인접한 생태지역과 단절을 예방하도록 하며, 주변지역과 어우러지는 녹지공간을 충분히 확보할 계획이므로 녹지활용도 측면에서 사업시행전보다 사업시행 후 더욱 개설될 것으로 판단됨

# 4.3 비오톱

## 가. 비오톱 유형현황

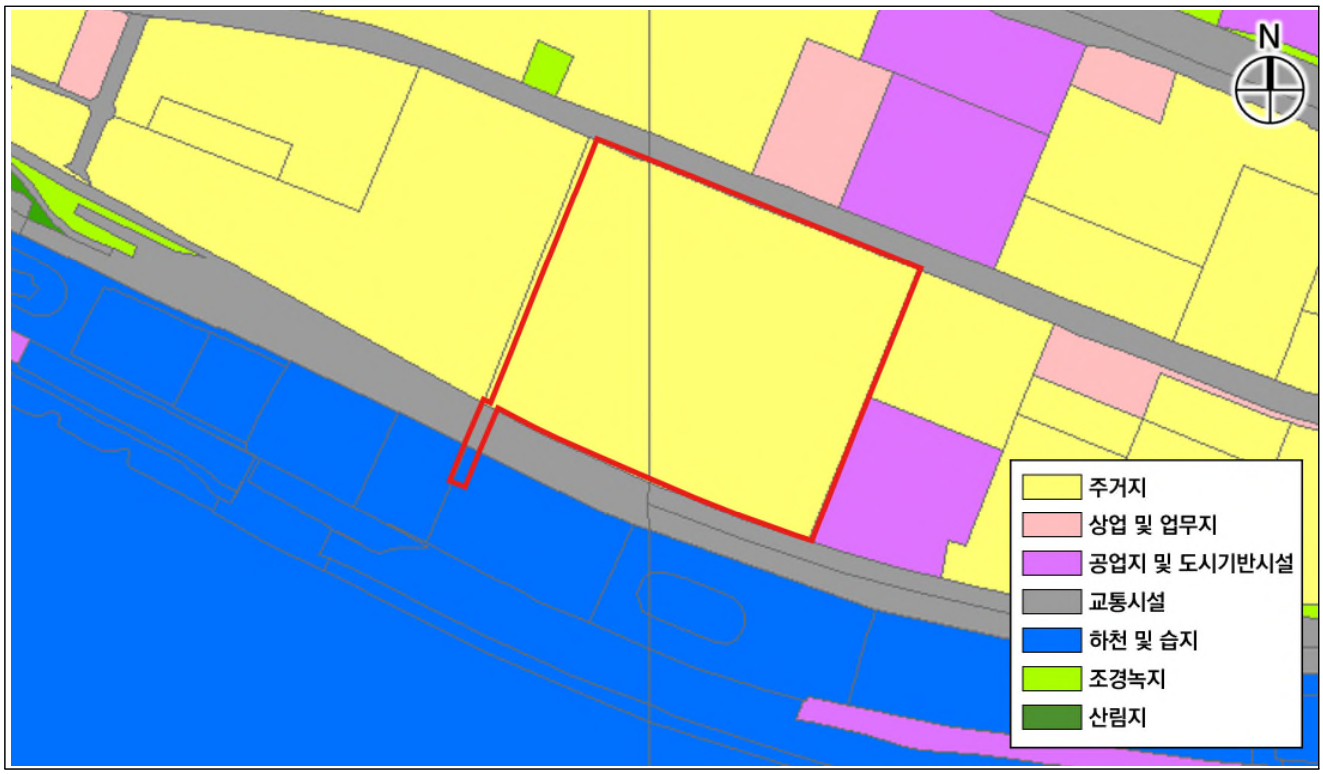
• 도시생태계에 영향을 미치는 요인들은 다양하며, 도시지역의 비오톱을 유형화하는 작업에도 식물상과 식생, 동물군은 자연보호와 관련된 소공간, 녹지비율과 구조, 경관상의 특징적 요소 등이 고려되어야 하므로 다음과 같이 도시공간의 특성상 인간에 의한 비오톱 유형을 구분함

### ▮ 비오톱유형 구분

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

### ▮ 비오톱 유형도 면적 및 비율

| 구 분 | 면 적(㎡) | 비 율(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 주거지비오톱 | 83,091.3 | 98.6 | |
| 교통시설비오톱 | 737.3 | 0.9 | |
| 하천 및 습지비오톱 | 433.5 | 0.5 | |
| 합계 | 84,262.1 | 100.0 | |




(그림 4-5) 비오톱유형 현황도

## 나. 비오톱 유형평가

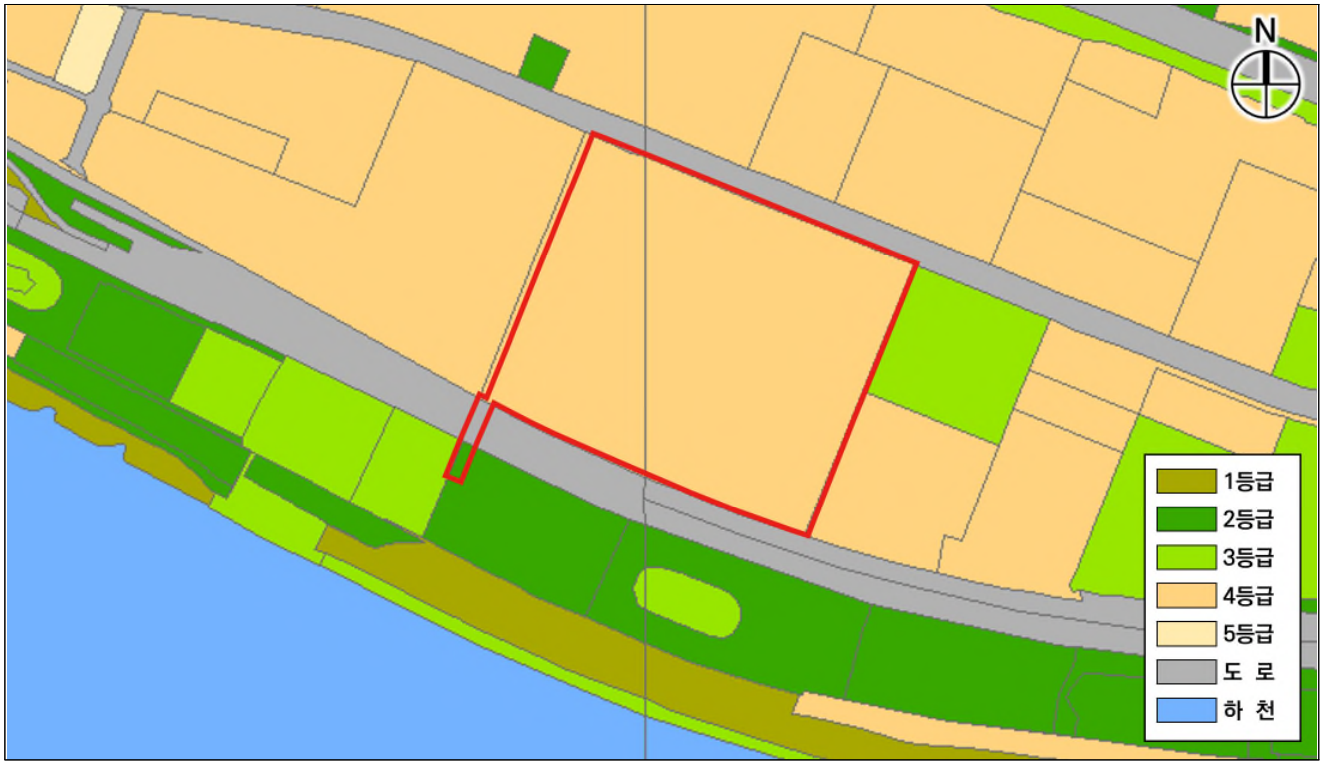
• 현지조사 결과 사업대상지 획지부분의 비오톱 유형은 4등급인 것으로 조사됨

### ▮ 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 토지이용 제한이 필요한 비오톱 유형 |
| 4 | 녹지공간 확충 및 개발밀도 상향조정 억제가 필요한 비오톱 유형 |
| 5 | 녹지공간 확충 및 도시생태계 복원이 필요한 비오톱 유형 |

### ▮ 비오톱 유형평가도 면적 및 비율

| 구 분 | 면 적(㎡) | 비 율(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 2등급 | 319.6 | 0.4 | |
| 3등급 | 113.8 | 0.1 | |
| 4등급 | 83,091.4 | 98.6 | |
| 도 로 | 737.3 | 0.9 | |
| 합 계 | 84,262.1 | 100.0 | |




(그림 4-6) 비오톱유형 평가도

## 다. 개별비오톱 평가

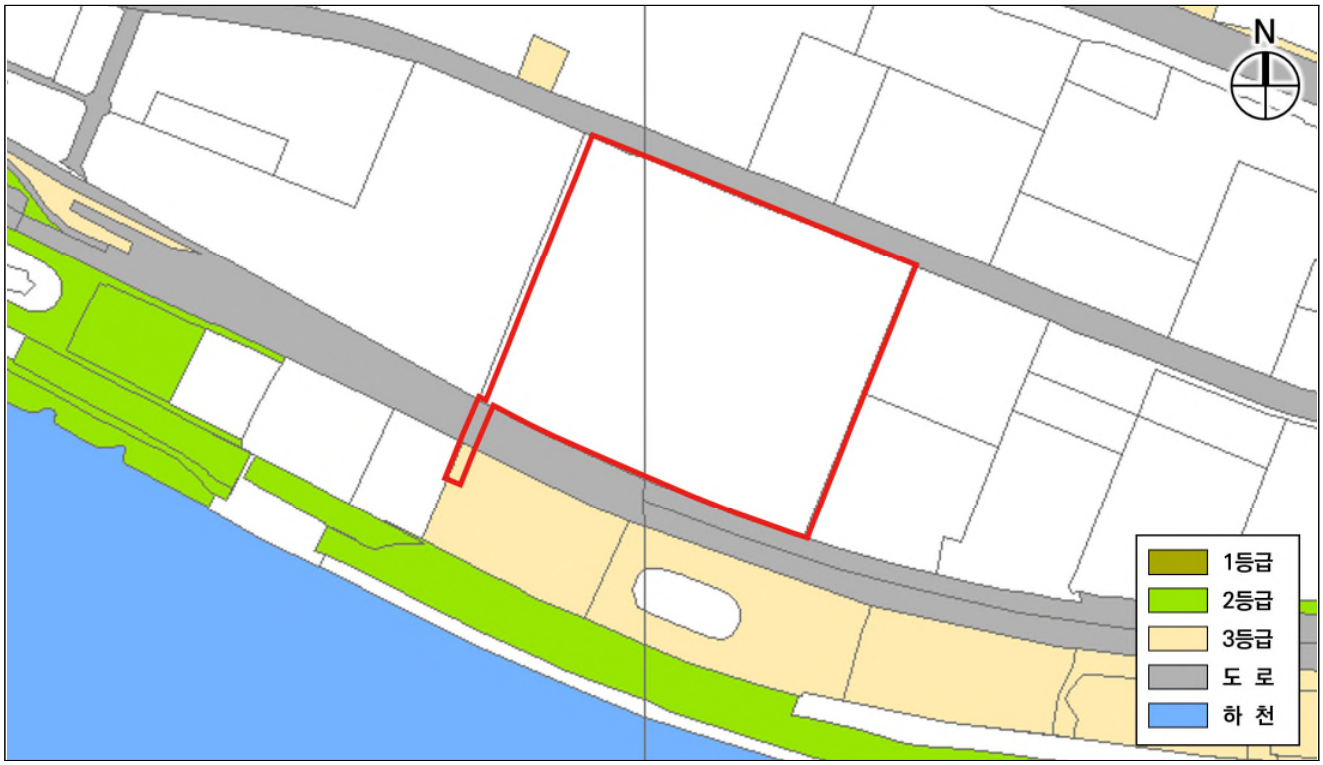
• 사업대상지의 획지는 개별비오톱 평가도의 평가기준에 포함되지 않는 평가제외지역으로 조사됨

### ▮ 개별비오톱 평가등급 현황

| 구 분 | 평가 현황 | 비 고 |
|---|---|---|
| 1등급 | • 특별히 보호가치가 있는 비오톱<br>- 소나무림, 건조지성 낙엽활엽수림, 습윤지성 낙엽활엽수림과 같은 자연형 산림과 기타 대규모 낙엽활엽수림, 습지 등이 속하며, 양서류의 서식지가 되거나 희귀식물군집 생육지, 식생이 잘 발달된 지역, 드물게 분포하는 비오톱 등<br>- 생태적인 특성상 절대 보전 | - |
| 2등급 | • 보호할 가치가 있는 비오톱<br>- 자연형 산림과 암석노출지, 배수지, 도시유휴지, 논, 밭 등<br>- 각각의 공간적 속성을 반영한 비오톱 보호 및 복원에 초점 | - |
| 3등급 | • 현재로서는 한정적인 가치를 가지는 비오톱<br>- 대부분 조경수목식재지, 외래종초본식생지 | - |

### ▮ 개별비오톱 면적 및 비율

| 구분 | 면 적(㎡) | 비 율(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 3등급 | 319.6 | 0.4 | |
| 평가제외 | 83,205.2 | 98.7 | |
| 도 로 | 737.3 | 0.9 | |
| 합 계 | 84,262.1 | 100.0 | |




(그림 4-7) 개별비오톱 평가도

## 라. 예측

• 사업대상지가 속한 지역은 주거지비오톱으로 조사되었으며, 사업시행 후 토지이용계획에 따라 녹지공간이 조성되어 비오톱 유형평가도가 향상될 것으로 예상됨

## 마. 저감방안

### 1) 비오톱의 보호 및 복원

• 사업대상지는 평가등급 4등급 지역이며, 생태적으로 미흡한 부분이 많으므로 비오톱의 복원을 위하여 사업시행 시 주변지역과 연계하여 공간적 속성을 반영한 비오톱 복원에 초점을 두어 공원 및 조경지역에 체계적인 녹지대를 설치하고 전반적인 녹지정책에 활용 및 추진하여 충분한 비오톱을 확보할 계획임

### 2) 녹지확보

• 사업대상지 내에 분포하는 주택지는 불투수 포장 지역으로 식물들이 분포하는 지역이 없거나 미미하여 녹지의 기능을 수행하고 있지 못하고 있으므로 사업시행 후 단지 내 녹지시설을 신설 및 확보하여 녹지의 기능적 역할을 수행하도록 할 계획임

### 3) 조경계획

• 적절한 조경계획으로 사업대상지를 위한 것이 아닌 주변지역의 경관과 조화가 이루어질 수 있도록 계획하고 친근감과 안정감을 높여줄 뿐만 아니라 주민들의 정서를 고려한 조경계획을 수립할 것임

• 조경계획의 수립, 시행에 선행하여 사업대상지의 공사시 비산먼지와 투입장비의 배출가스에 의한 영향과 이용시에 발생이 예상되는 오수로 인한 영향을 최소화하고, 특히, 주변 소음으로부터 예방하기 위하여 사업대상지 주변으로 조경수목을 식재할 계획임

• 적절한 조경계획으로 사업대상지를 위한 것이 아닌 주변지역의 경관과 조화가 이루어질 수 있도록 계획하고 친근감과 안정감을 높여줄 뿐만 아니라 주민들의 정서를 고려한 조경계획을 수립할 것임

• 또한, 식재수종을 선택함에 있어서의 적용기준은 다음과 같음

- 사업대상지 주변의 현존식생과 조화로운 수종
- 지역적 특성에 따라 내조성이 강한 수종
- 계절감을 느낄 수 있는 변화 있는 수종
- 재배품으로 이식에 견딜 수 있는 수종
- 유지관리가 용이한 수종

# 4.4 생태네트워크

## 가. 생태네트워크 평가기준

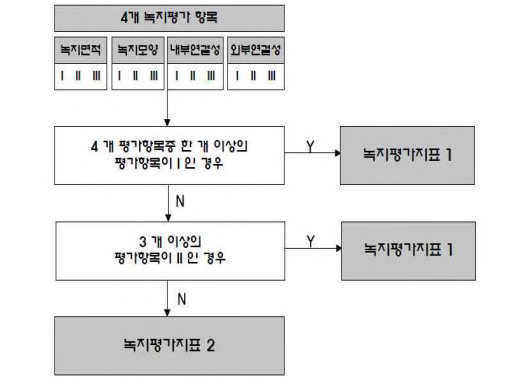
• 사업지구 및 주변지역에 대한 녹지 및 녹지간의 네트워크를 분석하여 녹지평가지표를 활용한 정량적 평가 방법을 적용

### ▮ 녹지항목평가기준

| 평가기준 | | 가치기준 | 평가내용 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 녹지면적 | | Ⅰ | • 50% 이상 | 녹지 총면적에서 최대녹지면적이 차지하는 비율 |
| | | Ⅱ | • 44% 이상 50% 미만 | |
| | | Ⅲ | • 44% 미만 | |
| 녹지모양 | | Ⅰ | • 1.67 미만 | 녹지모양의 불규칙한 정도를 SI(Shape Index)로 나타냄 |
| | | Ⅱ | • 1.67 이상 1.72 미만 | |
| | | Ⅲ | • 1.72 이상 | |
| 녹지연결성 | 내부 | Ⅰ | • 2개 이상 | 계획구역 내 녹지들간의 연결성으로 일정거리 이내에서 녹지 cluster를 이루는 경우, 계획구역 내부 녹지간에 통로를 조성한 경우 |
| | | Ⅱ | • 1개 | |
| | | Ⅲ | • 없음 | |
| | 외부 | Ⅰ | • 2개 이상 | 계획구역 내부녹지와 계획구역 외부 녹지 사이에 통로를 조성한 경우 |
| | | Ⅱ | • 1개 | |
| | | Ⅲ | • 없음 | |

※ 조각모양지수(Shape Index) = L/2

### ▮ 녹지평가지표 결정을 위한 매트릭스




녹지평가지표 1 : 환경성검토에서 녹지평가지표를 달성한 것으로 함
녹지평가지표 2 : 환경성검토에서 녹지평가지표를 달성하지 못한 경우로 달성하지 못한 사유를 첨부하고 도시계획위원회의 심의를 통하여 조정할 수 있도록 함

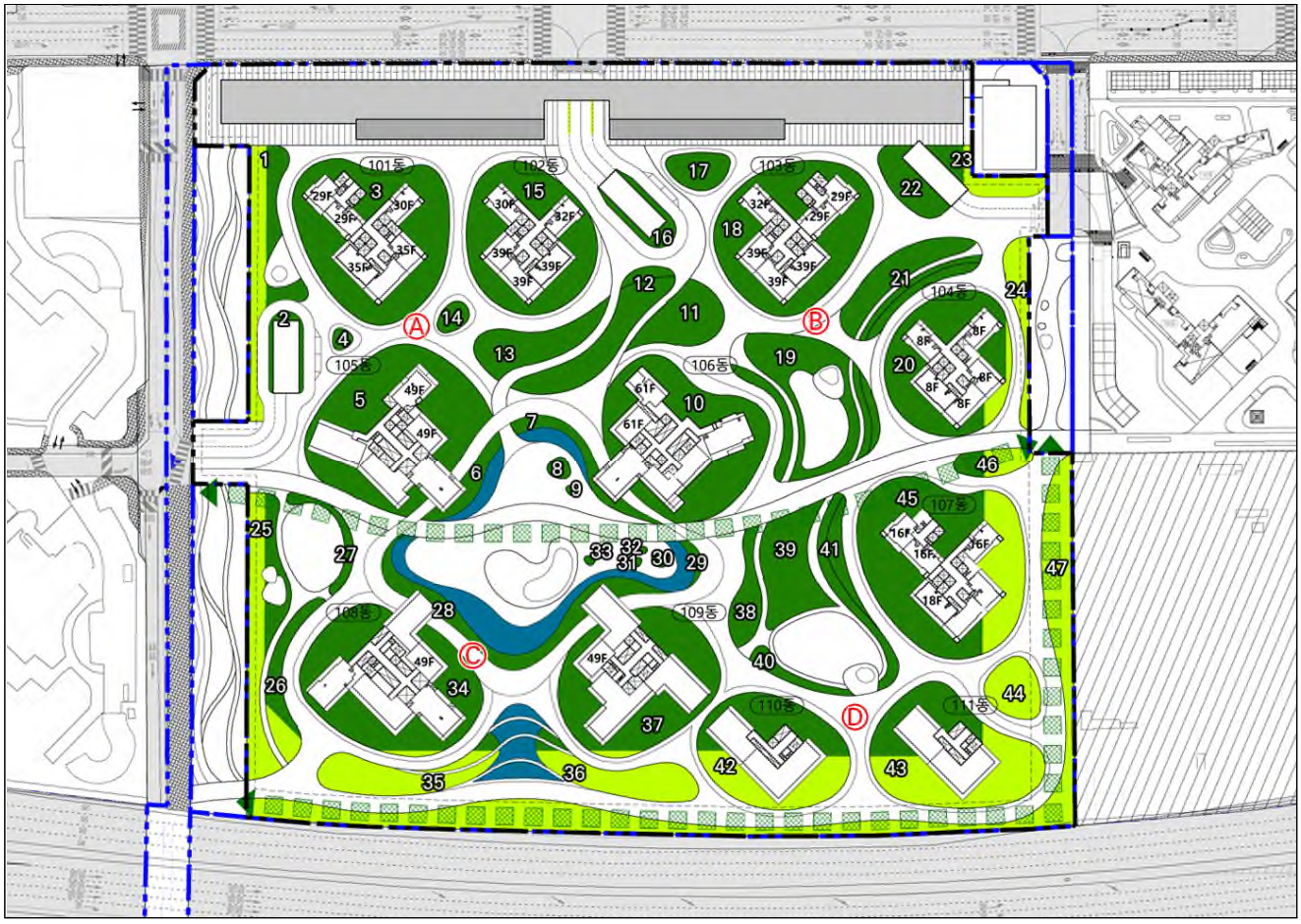
## 나. 녹지항목 평가 결과

• 녹지항목 평가기준에 따라 검토한 결과, 녹지면적은 9.06%, 녹지모양지수(SI)는 2.01, 녹지의 연결성은 내부의 경우 5개 이상, 외부의 경우는 2개 이상으로 조사되어 녹지평가지표 Ⅰ을 달성한 것으로 검토됨.

### ▮ 녹지평가지표 결정

| 항목세분 | | 산정식 | 가치기준 | 평가기준 | 검토결과 |
|---|---|---|---|---|---|
| 녹지면적 | | ▪ 녹지 총면적에서 최대녹지면적이 차지하는 비율<br>▪ 단, 1.5m 이내에 인접한 녹지는 연결된 하나의 녹지로 보안 단일 녹지면적으로 산정함. | Ⅰ | 50% 이상 | |
| | | | Ⅱ | 44% 이상~50% 미만 | |
| | | | Ⅲ | 44% 미만 | ○ |
| 녹지모양 | | ▪ 녹지모양의 불규칙한 정도를 SI로 측정함<br>▪ 조각모양지수(Shape Index) = L/2(πS)1/2 (L:조각의 둘레, S:조각면적) | Ⅰ | 1.67 미만 | |
| | | | Ⅱ | 1.67 이상~1.72 미만 | |
| | | | Ⅲ | 1.72 이상 | ○ |
| 녹지의 연결성 | 내부 | ▪ 계획구역 내 녹지들 간의 연결개수로 산정함<br>▪ 일정거리 이내에 녹지클러스터를 이루는 경우, 내부 녹지간에 통로를 조성한 경우에 해당함 | Ⅰ | 2개 이상 | ○ |
| | | | Ⅱ | 1개 | |
| | | | Ⅲ | 없음 | |
| | 외부 | ▪ 계획구역 내부녹지와 외부 인접녹지 사이의 연결개수로 산정함<br>▪ 녹지 간에 통로를 조성한 경우 | Ⅰ | 2개 이상 | ○ |
| | | | Ⅱ | 1개 | |
| | | | Ⅲ | 없음 | |
| 녹지평가지표 결정 | | | 녹지평가지표 Ⅰ | | |

| 구분 | 면적(㎡) | 둘레(m) | 녹지면적 | 녹지모양 | 내부연결성 | 외부연결성 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A구역 | 8,203.2 | 2,613.7 | 9.06% | 평균 2.01 | 5 | 2 |
| B구역 | 5,371.8 | 1,445.1 | | | | |
| C구역 | 1,938.7 | 852.3 | | | | |
| D구역 | 12,423.7 | 3,134.3 | | | | |




(그림 4-8) 녹지평가도

## 다. 저감방안

- 도심에서의 녹지는 도시의 친환경성을 가늠하는 척도라고 할 수 있으며, 도시생태계 보전의 거점이므로 일정 규모 이상의 녹지 확보 및 각 녹지간의 네트워크가 필수적임.
- 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침에 따라 생태네트워크는 녹지평가지표 I 을 확보하여야 하므로 녹지면적, 녹지모양, 내부연결성, 외부연결성 등을 고려하여 녹지를 계획함으로써 녹지평가지표 I 을 만족하도록 계획함

# 5장 생활환경분야

## 5.1 일조

### 가. 현황

• 본 계획지구와 가장 근접한 서울기상대의 과거 10년간(2016~2025년) 기상 자료를 분석한 결과 일조시간은 연간 2,365.1hr이며, 계절별 평균 일조시간은 봄이 702.6hr로 가장 크고, 가을 562.3hr, 겨울 560.9hr, 여름 539.4hr 순으로 조사됨

**▮ 계절별 및 월별 일조시간** (단위 : hr)

| 구분 | 봄 | | | 여름 | | | 가을 | | | 겨울 | | | 연간 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 | 1월 | 2월 | |
| 2016 | 253.7 | 219.5 | 280.1 | 229.7 | 160.4 | 236.1 | 191.6 | 195.7 | 173.3 | 166.4 | 196.1 | 195.2 | 2497.8 |
| 2017 | 255.2 | 259.7 | 301.5 | 285.2 | 123.1 | 166.2 | 233.7 | 222.7 | 163.9 | 176.1 | 209 | 210 | 2606.3 |
| 2018 | 209.1 | 223.4 | 231.6 | 236.6 | 228.5 | 232.5 | 218.7 | 241.9 | 177.6 | 199.9 | 186.7 | 194.2 | 2580.7 |
| 2019 | 203.8 | 221.6 | 314 | 235.1 | 150.1 | 239.3 | 168.9 | 236.5 | 203.2 | 164.2 | 215 | 190.5 | 2542.2 |
| 2020 | 262.9 | 283.3 | 177.9 | 206.1 | 119.4 | 74.7 | 174.3 | 227.1 | 171.5 | 203.6 | 177.9 | 185 | 2263.7 |
| 2021 | 213 | 208.6 | 203.7 | 185.5 | 195.2 | 127.3 | 182 | 168.4 | 163.6 | 185.4 | 176.4 | 181 | 2190.1 |
| 2022 | 173 | 246.4 | 302.3 | 131.9 | 140.1 | 116.3 | 203.9 | 216 | 187.5 | 197.1 | 206.9 | 203.8 | 2325.2 |
| 2023 | 239.8 | 182.3 | 235.6 | 195.1 | 146.1 | 156.1 | 157.1 | 208.7 | 171.9 | 142.2 | 190.9 | 198.2 | 2224 |
| 2024 | 190.6 | 209.2 | 262 | 285.6 | 96.3 | 179 | 166.9 | 166.4 | 182.9 | 206.3 | 177.4 | 109.3 | 2231.9 |
| 2025 | 218.4 | 237.9 | 205.3 | 191.2 | 174.9 | 150.2 | 134.2 | 114.6 | 199 | 172.5 | 168.6 | 222.6 | 2189.4 |
| 평균 | 222.0 | 229.2 | 251.4 | 218.2 | 153.4 | 167.8 | 183.1 | 199.8 | 179.4 | 181.4 | 190.5 | 189.0 | 2365.1 |
| | 702.6 | | | 539.4 | | | 562.3 | | | 560.9 | | | |

자료) 기상연보(2016년~2025년), 기상청

### 나. 예측

• 본 사업대상지의 건축물을 일조권에 영향이 최소화되도록 배치할 계획이며 서울특별시 건축조례 제35조「일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한」규정에 따라 이격거리를 확보한 후 건축하도록 함으로써 주변의 일조장해에 대한 영향은 미미할 것으로 판단됨

• 반경 300m 이내에 위치한 신용산초등학교, 용강중학교, 중경고등학교 등에 대해서는 학습환경 보호에 관한 계획 수립 시 정밀한 일조권 검토가 이루어지도록 할 것임

### 다. 저감방안

• 각 대지의 채광, 인접주택과의 관계 등은 고려하고, 공동주택 건축물 축조시 건축법에 따라 건축물의 높이 제한 규정을 준수하여 공동주택의 배치 및 인접대지 경계선과의 이격거리를 계획함으로써 일조장해에 대한 영향을 최소화 할 수 있을 것으로 판단됨

• 건축물의 높이는 도시의 스카이라인을 구성하며 단지 내의 공간감, 방향성 등을 제공하는 매우 중요한 규제요소이므로 건물의 높이를 위치별로 지정함으로써 조화로운 형성을 유도할 계획임

• 건축법에 의해 아파트 등 고층건물의 입지시 일조권 확보는 중요한 요소이므로 건축물로 인한 일조권의 확보를 위해 도로를 경계로 인접대지로부터 이격거리를 설정, 획일적인 평형배치를 지양하고 변화있는 공감이 되도록 유도할 계획임

• 또한 건물길이를 일조, 통풍, 공간감, 일간척도 등을 고려하여 건축물층수에 따른 기준을 설정하여 판상형의 거대한 건물군이 되지 않도록 할 계획임

**▮ 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 규정**

| 건축법 시행령 제86조 | 서울시 건축조례 제35조 |
|---|---|
| 제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)<br>① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.<br>1. 높이 10미터 이하인 부분:<br>인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상<br>2. 높이 10미터를 초과하는 부분:<br>인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상<br>③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준에 충족해야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 아니한다. | 제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)<br>① 영 제86조제1항에 따라 전용주거지역이나 일반주거지역에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각 호와 같다.<br>1. 삭제<br>2. 높이 10미터이하인 부분<br>: 인접대지 경계선으로부터 1.5미터 이상<br>3. 높이 10미터를 초과하는 부분<br>: 인접대지경계선으로부터 당해 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1이상<br>②「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제31조제1항에 따라 건축되는 복합형 상가건축물의 높이제한의 산정을 위한 배수기준은 다음 각 호와 같다.<br>1. 일반주거지역 : 3배<br>2. 준주거지역 : 4배<br>3. 준공업지역 : 4배 |

# 5.2 기후 및 바람

## 가. 기후

• 사업지구의 기상현황을 파악하기 위하여 사업지구에 가장 인접한 서울기상청의 기상자료를 이용하여 기온, 강수량, 풍속·풍향, 일조량, 현상일수, 풍향별 최대풍속 등의 기상요소를 조사함

**▮ 기상관측지점 알람표**

| 관측지점 | 북 위 | 동 경 | H(m) | Hb(m) | ht(m) | ha(m) | hr(m) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 서 울 (108) | 37°57′ | 126°96′ | 85.7 | 86.7 | 1.5 | 10.0 | 0.5 |

주) H= 노장(기상관측계기를 설치하는 곳)의 해발높이
Hb = 수은 기압계의 해발높이 ht = 온도계의 지상높이
ha = 풍속계의 지상높이 hr = 우량계의 지상높이

### 1) 기상종합분석

• 10년간 평균기온은 13.6℃, 평균최고는 18.4℃, 평균최저는 9.6℃로 조사되었으며, 평균강수량은 1,350.6㎜, 평균습도는 62.4%, 평균 풍속은 2.2m/s로 조사됨

▌ 기상종합 분석표

| 구 분 | 기온(℃) | | | 강수량 (㎜) | 평균습도 (%) | 일조시간 (hr) | 평균풍속 (㎧) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 평균기온 | 평균최저 | 평균최고 | | | | |
| 2016년 | 13.6 | 9.4 | 18.5 | 991.7 | 59.2 | 2497.8 | 2.3 |
| 2017년 | 13 | 8.8 | 18.1 | 1233.2 | 57.8 | 2606.3 | 2.2 |
| 2018년 | 12.9 | 8.8 | 17.9 | 1284.1 | 57.5 | 2580.7 | 1.7 |
| 2019년 | 13.5 | 9.3 | 18.5 | 891.3 | 56.8 | 2542.2 | 2 |
| 2020년 | 13.2 | 9.4 | 17.9 | 1651.1 | 63.4 | 2263.7 | 2.4 |
| 2021년 | 13.7 | 9.6 | 18.5 | 1186.5 | 65.7 | 2190.1 | 2.3 |
| 2022년 | 13.2 | 9.2 | 18 | 1775.3 | 64.4 | 2325.2 | 2.4 |
| 2023년 | 14.1 | 10 | 18.7 | 1598.8 | 66.8 | 2224 | 2.3 |
| 2024년 | 14.9 | 11 | 19.5 | 1311.4 | 66.0 | 2231.9 | 2.3 |
| 2025년 | 14.1 | 10.1 | 18.6 | 1582.4 | 65.9 | 2189.4 | 2.3 |
| 평 균 | 13.6 | 9.6 | 18.4 | 1,350.6 | 62.4 | 2,365.1 | 2.2 |

자료) 기상연보(2016년~2025년), 기상청

### 2) 월별 기상개황 분석

- 월별 평균기온은 여름철인 8월에 27.3℃로 가장 높고, 겨울철인 1월에 -1.7℃로 가장 낮게 나타나며, 강수량은 여름철인 7월에 336.1㎜로 가장 많은 강수량을 나타내고 있고, 겨울철인 1월에 가장 적은 19.6㎜인 것으로 나타남
- 월별 평균습도는 7월이 74.6%로 가장 높았으며, 3월 54.4%로 가장 낮은 것으로 나타남

▌ 월별 기상개황

| 월별 | 기 온(℃) | | | 강수량 (mm) | 상대습도 (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| | 최고기온 | 평균기온 | 최저기온 | | |
| 1월 | 2.8 | -1.7 | -5.6 | 19.6 | 56.2 |
| 2월 | 5.8 | 0.8 | -3.4 | 25.8 | 55.5 |
| 3월 | 13.35 | 7.8 | 3.1 | 43.3 | 54.4 |
| 4월 | 19.4 | 13.7 | 8.8 | 70.2 | 54.9 |
| 5월 | 24.2 | 18.7 | 13.8 | 113.3 | 60.1 |
| 6월 | 28.4 | 23.5 | 19.3 | 146.2 | 66 |
| 7월 | 30.6 | 26.8 | 23.8 | 336.1 | 74.6 |
| 8월 | 31.1 | 27.3 | 24.2 | 287.0 | 73.3 |
| 9월 | 27.3 | 22.8 | 19.1 | 143.9 | 68.4 |
| 10월 | 20.7 | 15.6 | 11.2 | 75.0 | 65.2 |
| 11월 | 13.0 | 8.0 | 3.7 | 64.5 | 61.1 |
| 12월 | 4.4 | 0.1 | -3.8 | 29.4 | 58.4 |
| 평 균 | 13.6 | 18.4 | 9.5 | 112.9 | 62.3 |

자료) 기상연보(2016년~2025년), 기상청

## 나. 바람

### 1) 현황

- 최근 10년간(2016년~2025년) 평균풍속은 2.2m/sec로 조사되었으며, 계절별 풍향백분율 및 풍향별 최대풍속 조사결과 발생빈도가 가장 높은 주풍향은 서북서풍(WNW)으로 연간빈도는 15.3%, 연간 최대풍속은 7.2m/sec로 조사됨

**▮ 연별 평균풍속**

| 연별 | 2016년 | 2017년 | 2018년 | 2019년 | 2020년 | 2021년 | 2022년 | 2023년 | 2024년 | 2025년 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 풍속 (m/s) | 2.3 | 2.2 | 1.7 | 2 | 2.4 | 2.3 | 2.4 | 2.3 | 2.3 | 2.3 |

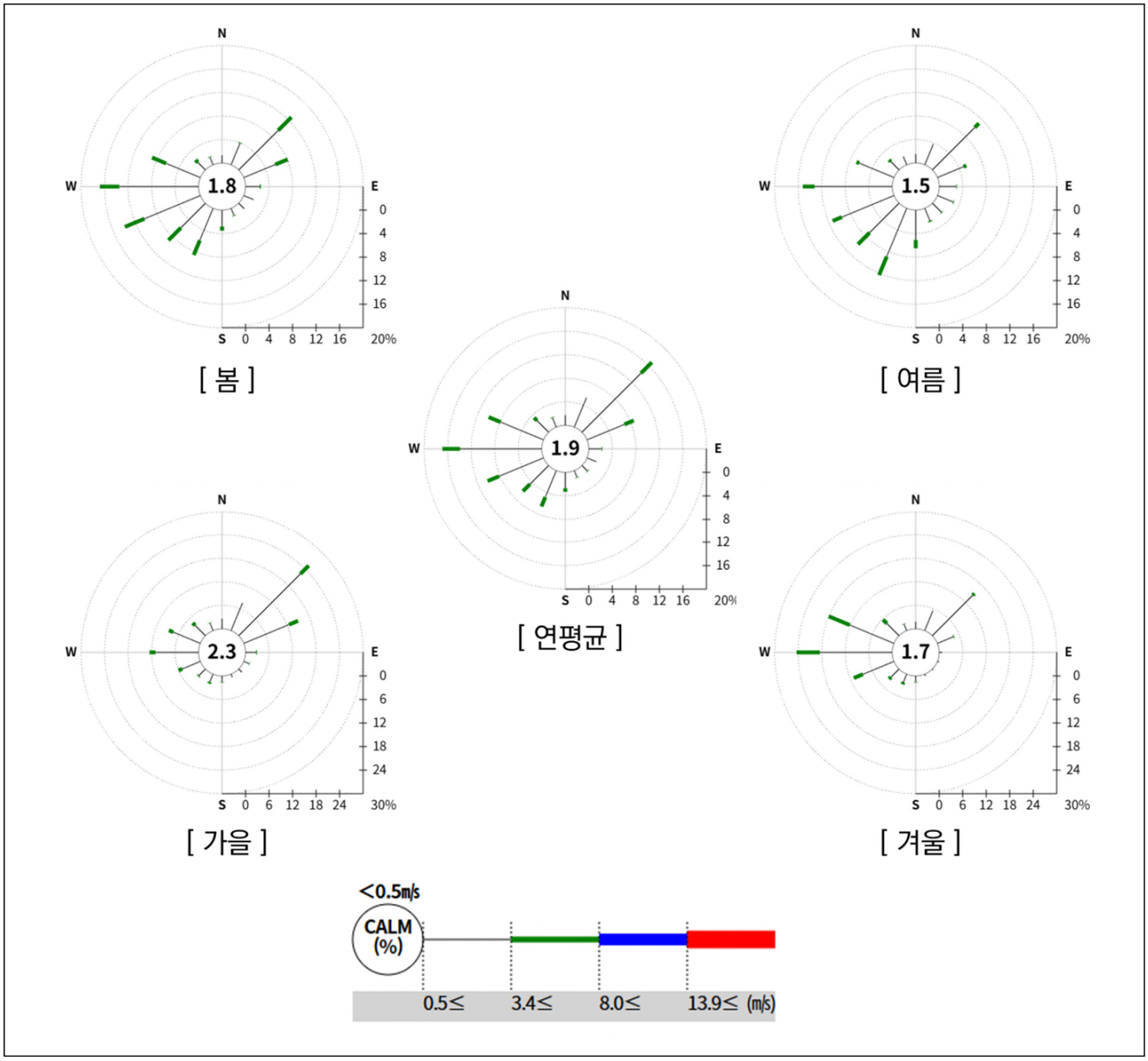
| 월별 | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 풍속 (m/s) | 2.2 | 2.4 | 2.4 | 2.5 | 2.3 | 2.2 | 2.1 | 2.1 | 2.1 | 2.0 | 2.1 | 2.2 |

자료) 기상연보(2016년~2025년), 기상청

**▮ 계절 및 풍향별 최대풍속 및 발생빈도**

| 풍향 | 봄 | | 여 름 | | 가 을 | | 겨 울 | | 연 간 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 풍속 (m/sec) | 빈도 (%) | 풍속 (m/sec) | 빈도 (%) | 풍속 (m/sec) | 빈도 (%) | 풍속 (m/sec) | 빈도 (%) | 풍속 (m/sec) | 빈도 (%) |
| N | 3.1 | 1.2 | 3.0 | 1.2 | 3.2 | 2.6 | 3.1 | 2.2 | 3.2 | 1.8 |
| NNE | 2.7 | 2.7 | 2.6 | 2.7 | 3.1 | 5.5 | 2.5 | 5.0 | 3.1 | 4.0 |
| NE | 4.0 | 8.0 | 4.3 | 12.2 | 4.7 | 16.5 | 3.6 | 11.2 | 4.7 | 12.0 |
| ENE | 4.9 | 9.1 | 4.9 | 13.5 | 5.1 | 15.5 | 4.2 | 9.1 | 5.1 | 11.8 |
| E | 4.2 | 3.8 | 3.5 | 3.6 | 3.3 | 3.0 | 3.2 | 2.6 | 4.2 | 3.2 |
| ESE | 2.9 | 1.5 | 2.9 | 2.0 | 2.8 | 1.1 | 2.5 | 0.7 | 2.9 | 1.3 |
| SE | 3.1 | 1.2 | 3.4 | 2.0 | 2.7 | 1.0 | 2 | 0.4 | 3.4 | 1.2 |
| SSE | 3.0 | 1.1 | 3.4 | 1.9 | 3.1 | 0.8 | 2.1 | 0.4 | 3.4 | 1.1 |
| S | 3.6 | 1.5 | 4.1 | 2.0 | 3 | 0.9 | 2.4 | 0.6 | 4.1 | 1.3 |
| SSW | 5.5 | 3.6 | 6.0 | 5.4 | 4.7 | 2.1 | 3.8 | 1.5 | 6.0 | 3.1 |
| SW | 7.7 | 10.0 | 6.7 | 9.7 | 5.6 | 3.8 | 5.7 | 3.2 | 7.7 | 6.7 |
| WSW | 7.4 | 11.4 | 5.9 | 8.3 | 5.3 | 4.4 | 5.8 | 4.8 | 7.4 | 7.3 |
| W | 7.0 | 17.5 | 5.5 | 12.4 | 6.3 | 12.1 | 6.5 | 16.8 | 7.0 | 14.7 |
| WNW | 7.2 | 14.8 | 5.1 | 10.4 | 6.5 | 13.7 | 7.0 | 22.4 | 7.2 | 15.3 |
| NW | 6.1 | 6.2 | 4.0 | 3.7 | 5.5 | 6.6 | 6.2 | 10.8 | 6.2 | 6.8 |
| NNW | 4.6 | 2.0 | 3.9 | 1.4 | 4.3 | 3.0 | 4.4 | 4.0 | 4.6 | 2.6 |
| CALM | - | 4.2 | - | 7.5 | - | 7.5 | - | 4.4 | - | 5.9 |

자료) 한국기후표 , 1991~2020 기상청,




**(그림 4-8) 바람장미도**

### 2) 예측 및 저감방안

- 사업대상지 및 주변지역은 특정한 바람의 변화를 야기하지 않는 지역이며, 사업시행으로 인한 급격한 변화는 없을 것으로 판단됨
- 바람에 의해 차고 신선한 공기를 도심 내에 공급하고, 대기의 원활한 이동이 이루어질 수 있도록 건축물의 배치, 건축물의 간격 등을 적절하게 조절할 계획임
- 신선한 공기는 녹지면에서 발생하며, 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 공원조성 및 조경계획을 세우고, 충분한 녹지공간을 조성할 계획임

# 5.3 대기 및 에너지

## 가. 현황

### 1) 대기환경 기준

• 서울특별시 환경기본조례 제14조 관련 별표1의 환경기준을 적용함

**▮ 대기환경기준**

| 항 목 | 기 준 | 측 정 방 법 |
|---|---|---|
| 미세먼지 (PM-10) | 연간평균치 50㎍/㎥ 이하<br>24시간평균치 100㎍/㎥ 이하 | 배타선흡수법<br>(β-Ray Absorption Method) |
| 미세먼지 (PM-2.5) | 연간평균치 15㎍/㎥ 이하<br>24시간평균치 35㎍/㎥ 이하 | 배타선흡수법<br>(β-Ray Absorption Method) |
| 아황산가스 ($SO_2$) | 연간평균치 0.01ppm 이하<br>24시간평균치 0.04ppm 이하<br>1시간평균치 0.12ppm 이하 | 자외선형광측정법<br>(Pulse U.V. Fluorescence Method) |
| 이산화질소 ($NO_2$) | 연간평균치 0.03ppm 이하<br>24시간평균치 0.06ppm 이하<br>1시간평균치 0.10ppm 이하 | 화학발광법<br>(Chemiluminescent Method) |
| 일산화탄소 (CO) | 8시간평균치 9ppm 이하<br>1시간평균치 25ppm 이하 | 비분산적외선분석법<br>(Non-Dispersive Infrared Method) |
| 오 존 ($O_3$) | 8시간평균치 0.06ppm 이하<br>1시간평균치 0.10ppm 이하 | 자외선광도법<br>(U.V.-Photometric Method) |
| 납 (Pb) | 연간평균치 0.5㎍/㎥ 이하 | 원자흡수분광법<br>(A-A Spectrophotometry) |
| 벤젠 | 연간평균치 5㎍/㎥ 이하 | 가스크로마토그래프법 |

주) 1. 1시간 평균치는 전체 측정수를 1,000개로 환산하여 그 999번째의 수의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니되고, 8시간 및 24시간 평균치는 전체 측정수를 100개로 환산하여 그 99번째의 수의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니됨
2. 미세먼지(pm-10, pm-2.5)는 입자의 크기를 10㎛, 2.5㎛이하인 먼지를 말함

### 2) 대기질 현황

• 사업대상지 인근에 위치한 용산구 측정소의 2024년 월별 측정자료를 조사한 결과, 연평균 PM-10의 농도는 33.2㎍/㎥로서 대기환경기준 100㎍/㎥(24hr기준) 이하로 조사되었음

**▮ 남가좌 측정소 대기질 현황**

| 구 분 | PM-10 (㎍/㎥) | $SO_2$ (ppm) | $NO_2$ (ppm) | CO (ppm) | $O_3$ (ppm) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1월 | 34 | 0.003 | 0.028 | 0.6 | 0.017 |
| 2월 | 33 | 0.002 | 0.025 | 0.5 | 0.024 |
| 3월 | 51 | 0.003 | 0.023 | 0.4 | 0.034 |
| 4월 | 54 | 0.003 | 0.026 | 0.5 | 0.038 |
| 5월 | 34 | 0.003 | 0.020 | 0.4 | 0.038 |
| 6월 | 34 | 0.003 | 0.020 | 0.4 | 0.047 |
| 7월 | 22 | 0.003 | 0.016 | 0.3 | 0.033 |
| 8월 | 27 | 0.002 | 0.021 | 0.4 | 0.035 |
| 9월 | 19 | 0.002 | 0.019 | 0.4 | 0.029 |
| 10월 | 25 | 0.002 | 0.025 | 0.4 | 0.021 |
| 11월 | 31 | 0.003 | 0.028 | 0.5 | 0.018 |
| 12월 | 34 | 0.003 | 0.027 | 0.5 | 0.016 |
| 평 균 | 33.2 | 0.003 | 0.023 | 0.4 | 0.029 |
| 기준(적용시간) | 100.0(24hr) | 0.040(24hr) | 0.060(24hr) | 9.0(8hr) | 0.060(8hr) |

주) 대기환경월보, 2024, 환경부

## 나. 예측

### 1) 공사시

- 공사 시 투입되는 건설장비의 가동 및 이동에 의해 대기오염물질이 발생될 것으로 예상되나, 기 시가지화 된 지역이며, 본 사업의 특성상(재정비사업) 토공량이 극히 적어, 토사에 의한 미세먼지 배출량은 극히 미미할 것으로 판단되므로 예측을 생략함

### 2) 이용시

- 난방연료량를 산정하기 위하여 시설물계획으로부터 난방면적을 추정한 후 한국지역난방공사의 「열공급규정」의 제8조에 제시된 시설기준에 의거하여 산정함. 각 시설지별로 난방부하량을 산출 후, 대기오염물질 배출량('99)(국립환경연구원, 2000)에 제시된 오염물질별 배출계수를 적용하여 산정함. 단, 각 시설용지별 난방부하 산정시 난방대상연료의 경우 LNG 도시가스를 열원으로 사용토록 할 계획
- 오염물질 배출량을 산정하기 위하여 시설물의 난방부하량 사용연료인 LNG의 발열량(10,190㎉/N㎥) 및 오염물질 배출계수를 적용하여 산정함
- 그 결과, 최대난방부하는 7,417,470㎉/hr이고, 연료사용량은 0.1983㎥/sec인 것으로 예측됨

**▮ 주택의 단위난방부하**

| 구 분 | 난방면적(㎡) | 단위난방부하(kcal/㎡·hr) | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C | D |
| 아파트 | 85초과 | 48.7 | 44.9 | 41.0 | 38.3 |
| | 60~85이하 | 50.0 | 45.8 | 42.1 | 39.2 |
| | 60이하 | 52.0 | 47.7 | 43.8 | 41.0 |

주) A : 대전·춘천지역, B : 수원·청주지역, C : 서울 및 수도권·인천·전주·광주·대구·강릉지역, D : 부산·양산·김해·울산·여수·목포지역, 상기이외의 지역은 인근지역으로 적용하고 제주도는 따로 정함.
자료) 집단에너지 사업계획서 작성기준, 2018.11, 산업통상자원부

**▮ 시설물별 난방부하**

| 층 수 | 연면적 (㎡) | 난방면적 (㎡) | 최대난방부하 (㎉/hr) | 연료사용량 (㎥/sec) |
|---|---|---|---|---|
| 지상4층 ~ 68층 (68층 적용) | 207,374.82 (지하층 면적 제외) | 176,268.60 | 7,417,470 | 0.1983 |

주) 1. 난방율 : 85%, 전용면적별로 구분하여 선정, LNG(1kg=1.238㎥)
2. 도시가스(LNG)발열량 10,190㎉/N㎥적용 : 에너지법【시행규칙별표】
3. 단위난방부하값 = 수도권지역의 공동주택 단위난방부하값 적용
자료) 열사용시설기준, 개정 2022.10, 한국지역난방공사

## 다. 저감방안

### 1) 공사시

**■ 주기적인 살수실시**

- 먼지 발생 억제대책인 살수는 물이 갖고 있는 점착력을 이용하여 미립자를 상호 부착시켜 먼지의 비산을 방지하는 방법으로 가장 경제적이고 효율적인 방법으로 건축물 철거 시 살수를 병행하도록 함

**■ 차량운행속도 제한 및 덮개사용**

- 공사차량 적치물의 흘림 또는 비산이 야기될 수 있으므로 공사차량은 시속 20㎞ 이하로 운행할 계획이며 운행속도 20㎞/hr 이하로 제한 할 경우, 비산먼지의 저감효과는 80% 이상을 기대할 수 있음
- 공사차량 적치물에 대한 덮개를 설치하여 적재물이 외부에서 보이지 않고 흘림이 없도록 하며, 적재함 상단으로부터 수평 5㎝ 이하까지만 적재함

**■ 세륜 및 세차시설의 설치**

- 공사장 유·출입 차량의 바퀴 및 차체에 부착된 토사나 미토를 제거하기 위하여 공사차량의 유출입이 예상되는 지역에 세륜 측면 살수시설을 설치하여 공사차량으로 인한 비산먼지의 영향을 최소화 할 계획임

| 세륜·세차시설 정면 모습 | 앞바퀴 세륜 장면 | 뒷바퀴 세륜 장면 |
|---|---|---|
|  |  |  |

**(그림 4-9) 세륜 및 세차시설 예시**

**■ 방진벽 및 방진망 설치**

- 철거시 발생되는 미세먼지와 소음 및 미관상으로 미치는 영향을 최소화하기 위해 방진벽 설치
- 방진망의 효과는 개구율이 55%인 이동식 방진망을 설치할 경우 풍속 3∽5m/sec의 풍속 감소효과는 약 20∽30%이며, 먼지 발생률을 약 50%까지 줄일 수 있음



**(그림 4-9) 방진벽 및 방진망 설치(예시)**

### 2) 이용시

- '청정연료 등의 사용에 관한 고시(환경부고시 제2007-180호)'에 의거 LNG 및 저황유 공급·사용하며, 난방사용연료로 도시가스(LNG)를 계획하고 설계단계에 에너지 절약형 단지건축물 설계기법을 최대한 반영토록 하여 청정연료 및 에너지 절감방안에 적합한 대책을 마련토록 할 계획임
- 또한 실용 가능한 에너지 절감형 계획과 설계기법을 반영하고, 단열재 설치기준에 준해 계획하여 열손실을 최소화할 계획임
- 온실가스 저감대책 수립·시행할 계획임

① 저탄소 녹색성장에 부합하는 계획수립

② 신재생에너지의 사용 적극 도입 및 빛, 바람 등 자연에너지의 활용 적극 고려

③ 자원의 절약과 폐기물 발생을 최소화하기 위한 운영계획 수립

④ 자연환경을 최대한 보존하되, 개발이 불가피한 경우 환경훼손 최소화 및 흡수원으로써의 생태공간 최대한 확보

⑤ 자동차 운행시 경제적 속도(60~70km)를 유지

⑥ 저감방안 예시

- 에너지 절약 가로시설물 설치 : 태양광, 풍력 등을 활용한 신재생에너지 설비 또는 LED(발광다이오드) 조명 등의 에너지절약 설비 도입
- 에너지 절약 건축물 설치 : 건물옥상 및 벽면녹화를 통하여 열손실 최소화
- 토지이용 : 열 완충공간을 계획하여 에너지이용 효율을 극대화 하고, 건물 내부는 통풍대를 계획하여 자연채광과 통풍 유도
- 녹지계획 : 식재계획 수립 시 탄소흡착 및 상쇄효과를 높이기 위해 상수리나무, 신갈나무 등 탄소흡착 및 고정효과가 높은 수종 적극 활용
- 건축계획 : 지하수 함양 및 우수 외부유출 억제를 극대화하기 위하여 보행자 및 자전거도로, 광장, 주차장, 공원, 휴게공간 등은 가급적 공극이 있는 투수성 포장 적용

# 5.4 경관

## 가. 현황

- 사업대상지인 용산구 이촌동 300-157번지 일대는 대부분 대지 및 도로로 구성되어 있으며, 비교적 평탄한 지형이고, 공동주택 및 일부 상가시설 등이 입지된 형태를 이루고 있음
- 사업대상지는 남측으로 한강 및 강변북로가 위치하고 있으며, 북측으로 이촌역(4호선, 경의중앙선)과 인접하고 동서측으로는 한강대교 및 동작대교가 입지하고 있음




(그림 4-10) 사업대상지 위성사진

## 나. 예측

- 사업시행으로 인해 경관변화가 예상되나 주변지역의 스카이라인 등을 고려하여 주변시설물과 조화를 이룰 수 있는 공간이 되도록 할 계획임
- 또한, 조경녹지 및 옥상녹화 등을 조성하여 인위적인 시설의 입지로 인한 인공경관과 함께 자연경관을 형성할 수 있도록 할 계획임

## 다. 저감방안

- 공사 시 불쾌한 경관의 표출이 예상되나 이것은 일시적인 현상인 바, 이용시의 조경녹지 및 옥상녹화 등의 계획으로 주변지역의 경관과 더불어 한층 더 나은 경관미를 꾀하도록 계획임
- 본 사업시행 시 인공 건축물이 입지하여 경관상에 미치는 영향이 있을 것으로 예상되나, 주변지역에 고층아파트 등으로 둘러쌓여 있기 때문에 금회 사업을 통하여 더 나은 도시경관이 조성될 것으로 예상됨

# 5.5 수질

## 가. 현황

### 1) 상수도 현황

- 용산구의 급수인구는 217,194인으로 상수도 보급율은 100%이며 1인당 급수량은 333ℓ인 것으로 조사되었음
- 용산구의 하수처리인구는 217,194인으로 보급율은 100%인 것으로 조사되었음

**▮ 용산구 상수도 현황**

| 구 분 | 인구 (인) | 급수인구 (인) | 보급률 (%) | 시설용량 (㎥/일) | 급수량 (㎥/일) | 1일 1인당 급수량(ℓ) | 급수전수 (인) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 용산구 | 217,194 | 217,194 | 100 | - | 72,326 | 333 | 53,169 |

자료) 용산구 통계연보, 2025

**▮ 용산구 하수도 현황**

| 구 분 | 인 구(인) | 하수처리인구(인) | 보급율(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 용산구 | 217,194 | 217,194 | 100 | - |

자료 : 용산구 통계연보, 2025

### 2) 수질 현황

- 사업대상지 인근 측정소(한강)의 수질현황을 조사한 결과, 평균 DO가 10.2㎎/ℓ, BOD가 2.0㎎/ℓ, COD가 4.6㎎/ℓ, SS가 11.1㎎/ℓ, T-N이 4.2㎎/ℓ, T-P이 0.074㎎/ℓ으로 조사되었음

**▮ 한강 수질 현황 (노량진 측정소)**

| 구 분 | | 수온(℃) | DO(㎎/L) | BOD(㎎/L) | COD(㎎/L) | SS(㎎/L) | 총인(T-P) (㎎/L) | 총질소(T-N) (㎎/L) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025년 | 1월 | 3.2 | 13.1 | 1.4 | 3.6 | 3 | 0.034 | 5.422 |
| | 2월 | 3.1 | 12.7 | 1.7 | 4.1 | 3.5 | 0.039 | 5.337 |
| | 3월 | 8.6 | 11.6 | 4 | 6.1 | 13.2 | 0.09 | 5.092 |
| | 4월 | 14.3 | 10.3 | 3 | 5.1 | 9.1 | 0.078 | 4.434 |
| | 5월 | 18 | 9.6 | 1.9 | 4 | 8.6 | 0.051 | 2.923 |
| | 6월 | 22.6 | 8.6 | 1.6 | 5.2 | 8.5 | 0.053 | 2.605 |
| | 7월 | 26.7 | 8.6 | 2.7 | 6.5 | 35 | 0.151 | 3.8 |
| | 8월 | 28 | 7.6 | 1.8 | 4.7 | 12.3 | 0.089 | 4.041 |
| | 9월 | 23.2 | 8.2 | 1.4 | 4.3 | 17.6 | 0.124 | 3.425 |
| | 10월 | 17.2 | 9.7 | 1.1 | 3.3 | 9.6 | 0.076 | 3.33 |
| | 11월 | 12.6 | 10.7 | 1 | 3.4 | 5.8 | 0.042 | 4.419 |
| | 12월 | 6 | 12.1 | 2.2 | 4.3 | 6.7 | 0.064 | 5.156 |
| | 평균 | 15.3 | 10.2 | 2.0 | 4.6 | 11.1 | 0.074 | 4.2 |

자료: 수질측정망, 물환경정보시스템, 2025

## 나. 예측

### 1) 공사시

#### ■ 우수유출량

- 계획시행으로 포장율 변화에 따른 사업대상지내 우수유출량 변화가 예상되며 배수구역은 사업대상지 단일구역(8.42621ha)으로 하여 우수유출량을 산정함
- 사업시행 전 우수유출량은 3.816㎥/sec에서 사업시행 후 3.184㎥/sec로 0.632㎥/sec 감소할 것으로 예측됨

**▮ 우수유출량 산정**

| | | |
|---|---|---|
| 우수유출량(Q) | $\frac{1}{360} \times C \cdot I \cdot A$ | · C : 유출계수<br>· I : 강우강도(㎜/hr)<br>· A : 배수면적(ha) |

**▮ 강우강도 산정**

| 강우강도식 | 확률년 | 강우량 (㎜/hr) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| $I_{T,t} = \frac{999.3199}{t^{0.5162} + 2.4809}$ | 30 | 191.8 | T : 확률년 t : 7분 |

자료) 2030 하수도정비기본계획 보고서, 2018, 서울특별시

**▮ 공종별 유출계수 표준치**

| 공 종 별 | 유 출 계 수 | 공 종 별 | 유 출 계 수 |
|---|---|---|---|
| 지 붕 | 0.85 ~ 0.95 | 잔디, 수목이 많은 공원 | 0.05 ~ 0.25 |
| 도 로 | 0.80 ~ 0.90 | 공 지 | 0.10 ~ 0.30 |
| 기타 불투수면 | 0.75 ~ 0.85 | 경사가 완만한 산지 | 0.20 ~ 0.40 |
| 수 면 | 1.00 | 경사가 급한 산지 | 0.40 ~ 0.60 |

자료) 환경부제정 하수도 시설기준, 2011, 한국상하수도협회

**▮ 사업시행 전·중·후 우수유출량 변화**

| 구 분 | 토양포장상태 | 면적(ha) | 유출계수(C) | 강우강도(㎜/hr) | 우수유출량(㎥/sec) |
|---|---|---|---|---|---|
| 사업시행 전 | 공동주택지역 | 8.42621 | 0.85 | 191.8 | 3.816 |
| 사업시행 시 | 나 지 | 8.42621 | 0.50 | | 2.245 |
| 사업시행 후 | 불투수포장지역 | 2.87450 | 0.85 | | 1.302 |
| | 투수포장 | 2.69222 | 0.7 | | 1.004 |
| | 자연지반녹지 | 0.74266 | 0.2 | | 0.079 |
| | 인공지반녹지 | 1.81231 | 0.7 | | 0.676 |
| | 옥상녹화 | 0.24726 | 0.7 | | 0.092 |
| | 수공간 | 0.05726 | 1.0 | | 0.031 |
| | 합 계 | 8.42621 | - | | 3.184 |
| 변 화 량 | | ▽ 0.632㎥/sec | | | |

## ■ 토사유출량

• 사업대상지 부지정지 사업시행 시 토사유출에 의한 영향을 예측하였으며, 부지가 사업시행 시 나지화 되는것을 고려하여 나지의 평균토사유출원단위 300㎥/ha·년을 적용하였으며, 토사유출량은 64.32ton/일, 토사유출농도는 331.6㎎/ℓ로 예측됨

### ▮ 원단위법 토사유출량(㎥/년) 공식

► 토사유출량(ton/일)= 배수면적(ha) × 토사유출 원단위(㎥/ha/year) × 단위중량(2.65ton/㎥) ÷ 104.2 주)

► 토사유출 농도(㎎/L)= 토사유출량(ton/일) ÷ 우수유출량(㎥/sec) × $10^6$ ÷ 86,400

주) 기후통계분석의 강수일수(서울경기)' 최근 10년간(2010~2019년) 평균 강우일수(104.2일)을 적용하여 산정하였음

### ▮ 토사유출량 원단위

| 토지의 상태 | 1ha당 유출토사량(㎥/년) | 두 께 (mm) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 나지 · 황폐지 등 | 200~400 | 20~40 | 평균치 적용 |
| 개벌지 · 초지 등 | 15 | 1.5 | |
| 택 벌 지 | 2 | 0.2 | |
| 보 통 의 임 지 | 1 | 0.1 | |

자료) 골프사업연감, p.52 / 일본, 정강현, 사방시설설계기준

### ▮ 토사유출량 산정

| 구분 | 면적 (ha) | 우수유출량 (㎥/sec) | 토사유출량원단위 (㎥/ha·년) | 토사비중 (ton/㎥) | 토사유출량 (ton/일) | 토사유출농도 (㎎/L) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 사업지구 | 8.43 | 2.245 | 300 | 2.65 | 64.32 | 331.6 |

주) 부유토사농도 산정시 우수유출량 30년 빈도 적용

## ■ 오수발생량

• 현장근무인력에 의한 오수발생량은 「건설공사 표준품셈, 2019, 한국건설기술연구원」에 따라 공사비를 참조하여 현장사무소의 규모를 산정 하였으며,'건축물의 용도별 오수발생량 및 단독 정화조 처리대상인원 산정방법(환경부고시 제 2025-165호)'에서 제시하고 있는 일반사무소 원단위를 적용하여 산정

### ▮ 공사시 현장사무소 등의 규모

| 공사금액 | 시설 규모(㎡) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 현장사무실 | | 숙소 | 기자재창고 |
| | 감독관리자 | 수급자 | | |
| 500억 이상 | 300 | 520 | 420 | 140 |

자료) 「건설공사 표준품셈, 2026, 한국건설기술연구원」

▮ 공사시 현장근무인력에 의한 오수발생량

| 구분 | 현장사무실 (㎡) | 원단위 (L/㎡·일) | 오수발생량 (㎥/일) | BOD농도 (mg/L) | BOD 부하량 (kg/일) |
|---|---|---|---|---|---|
| 공사시 | 820 | 15 | 12.3 | 100 | 1.23 |

자료) 「건설공사 표준품셈, 2026, 한국건설기술연구원」

### 2) 이용시

■ 용수급수량

• 이용시 사업대상지에 대한 용수공급량을 추정한 결과, 사업시행 후 1,044.93㎥/일로 예측됨

▮ 용수공급량 추정

| 구 분 | 원단위 | 세대수(실수) | 적용인구(인) | 공급량(㎥/일) |
|---|---|---|---|---|
| 아 파 트 | 318L/인·일 | 1,668 | 3,285.96 | 1,044.93 |
| 합 계 | - | - | - | 1,066.93 |

주1) 적용인구 = 세대수(실수) * 1.97인 용산구 통계연보 세대당인구 1.97인 적용(2024.12월말 기준)

### 3) 저감방안

① 공사시

• 가급적 우기를 피하여 부지정지 등 작업 실시

• 토공사의 진척도에 따라 가배수로를 설치하여 우수를 배제하고, 가배수로 구간별로 간이침사지 설치

• 침사지를 사업대상지 내에 설치하고 나지화된 지역 외곽으로 가배수로를 설치 후, 우수를 침사지로 유도하여 우수유출 및 토사유출을 최소화 할 계획

• 침사지 설치 위치는 공사의 진행방향과 사업대상지의 현재 배수체계 및 계획을 고려하여 선정하며, 침사지 규모는 0.1㎜ 이상의 토사입자를 제거할 수 있도록 계획

• 안전사고 발생을 고려하여 다음과 같이 계획

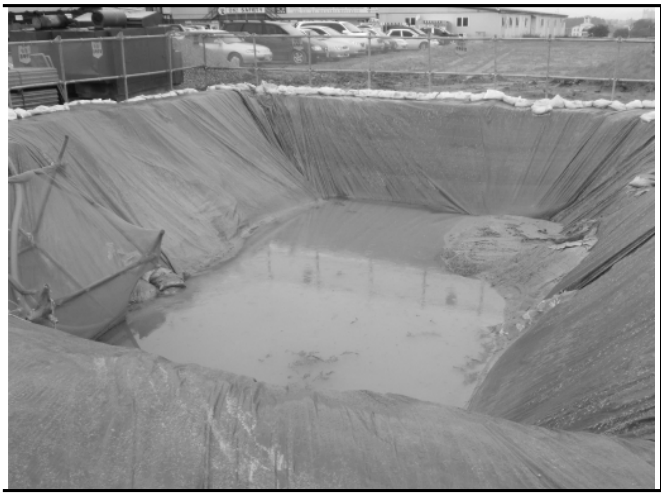
- 사업대상지 경계에 가설방음판넬을 설치하여 관계자 외 출입 제한

- 침사지에 빠지는 일이 생기지 않도록 침사지 주변에 펜스 설치

• 침사지 설치는 공사 중의 침사지가 임시 구조물인 점과 공사 중의 안전사고 등을 감안하여 깊이 약 1.5m 이하로 제한

• 침사지는 토지이용계획 및 지형, 터파기공사, 배수 등을 고려하여 위치 선정

▌ 침사지 및 주변 펜스설치 (예)




▌ 침사지 설계 조건

- 제거대상 토사의 직경 : 0.1㎜ 이상
- 수면적 부하율 : 640㎥/㎡·일
- 침사지 유효깊이 : 1.5mH
- 침사지 소요면적(㎡) = $\frac{\text{우수유출량(㎥/sec)} \times 86{,}400\text{(sec/일)}}{\text{수면적부하(㎥/㎡·일)}} \times 1.2\text{(여유율 20\%)}$

▌ 오수발생량 추정

| 구분 | 면 적(ha) | 강우강도(㎜/hr) | 우수유출량(㎥/sec) | 침사지 소요면적(㎡) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 배수구역 | 8.426 | 191.8 | 3.184 | 515.8 | - |

| 구 분 | 침사지 제원 | 침사지 개수 | 침사지 용량($m^3$) |
|---|---|---|---|
| 침사지 | 4m×13.5m×1.5mH | 7 | 530 |

② 이용시

■ 상수공급계획

• 이용 시 용수공급은 서울시 상수도 기본계획 및 급수조례에 의거하여 공급계획을 수립하여 서울시 수도사업본부와 협의하여 기존 상수관로를 통해 공급할 계획임

▌ 관련 취·정수장 현황

| 사업소 | 위 치 | 시설용량 (㎥/일) | 일평균생산량 (㎥/일) | 급수구역 현황 |
|---|---|---|---|---|
| 뚝도 아리수정수센터 | 서울특별시 성동구 왕십리로 27 | 700,000 | 421,439 | 종로구, 중구, 용산구, 마포구 성동구, 서대문구, 성북구 |

자료) 2024 상수도 통계, 2026 환경부

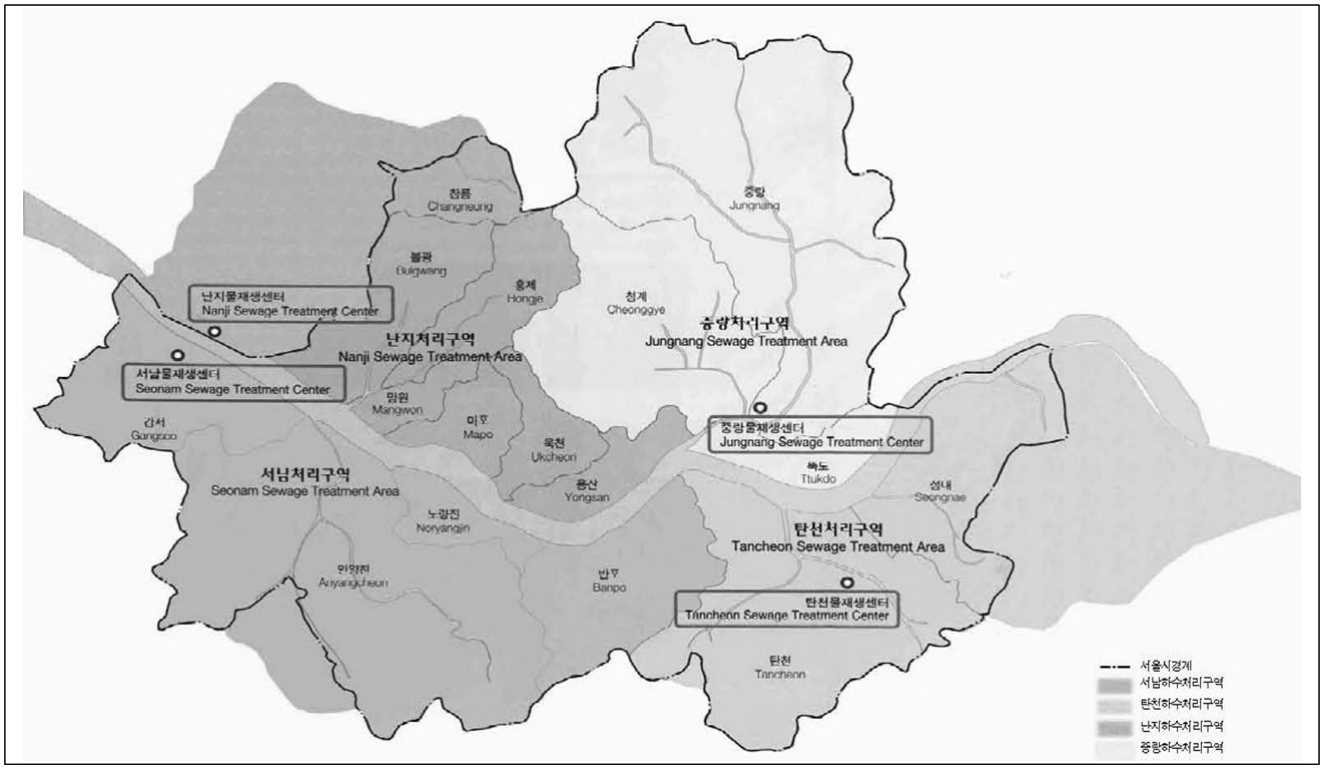
## ■ 우·오수 처리계획

- 사업대상지 이용시 우수유출량의 변화가 사업시행전보다 다소 감소될 것으로 예측됨에 따라 토양의 투수성 및 물순환 기능 향상에 긍정적인 면이 예상되며, 또한 보도·공공시설지 등에 우수침투가 용이한 투수성 포장재를 사용하거나 자연토양을 유지하여 우수유출량을 최소토록 할 계획임
- 본 사업시행에 따른 토양포장 등으로 인해 우기시 주변지역의 침수피해 등을 최소화하기 위해 녹지공간을 확보하고, 침수피해 등에 대비하여 우수차집 관거를 설치할 계획임
- 이용시 발생되는 우수는 오수와 완전히 분리하여 처리토록 계획하였으며, 발생오수는 오수관 및 오수맨홀을 이용하여 전량 지구내 오수처리시설을 거친 후 주변에 기 매설된 기존 차집관로에 연결하여 난지물재생센터로 유입·처리할 계획임

### ▮ 서울시 하수처리시설 현황

| 하수처리장 구 분 | 소재지역 | 시설용량 (톤/일) | 처리방법 | 운영방법 | 방류수역 | 처리구역 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 중랑물재생센터 | 성동구 용답동 247-6 | 1,590,000 | MLE, A2O | 직영 | 중랑천→한강 | 종로구 등 10개구 및 1개시 (종로구, 중구, 성동구, 의정부시 일부) |
| 탄천물재생센터 | 강남구 일원동 580번지 | 900,000 | A2O, MLE, SBAF | 위탁 | 탄천→한강 | 강동구 등 4개구 및 2개시 (강남구, 서초구, 하남시, 과천시 일부) |
| 서남물재생센터 | 강서구 마곡동 74번지 | 1,630,000 | MLE, 4stage-BNR | 위탁 | 한강 | 동작구 등 9개구 및 1개시 (강남구, 서초구, 광명시 일부) |
| 난지물재생센터 | 고양시 현천동 672-2번지 | 860,000 | MLE | 직영 | 한강 | 용산구 등 7개구 및 1개시 (종로구, 중구, 성동구, 고양시 일부) |

### ▮ 서울시 하수처리구역도



# 5.6 폐기물

## 가. 현황

### 1) 생활폐기물, 분뇨의 발생 및 처리

• 생활폐기물 관리구역은 행정구역 면적인 21.87㎢ 전체이며, 생활폐기물 발생량은 총 571.9ton/일로 1인 1일 평균 2.52kg/인·일 발생하는 것으로 조사됨

**▮ 생활폐기물 발생 및 처리현황**

| 구분 | 생활폐기물 관리구역 | | 발 생 량 (ton/일) | 1인1일 평균발생량 (㎏/인·일) |
|---|---|---|---|---|
| | 면적(㎢) | 인구(인) | | |
| 용산구 | 21.87 | 227,106 | 571.9 | 2.52 |

자료) 용산구 통계연보, 2025

• 총 분뇨 발생은 418㎥/일로 100% 처리되며, 1인 1일 평균 1.91L/인·일이 발생하는 것으로 조사됨

**▮ 분뇨 발생 및 처리현황**

| 구분 | 수거대상 인구(명) | 분뇨발생량(㎥/일) | | | 1인1일 평균발생량 (L/인·일) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 계 | 수거식 | 수세식 | |
| 용산구 | 217,194 | 418 | 3 | 415 | 1.91 |

자료) 용산구 통계연보, 2025

### 2) 생활폐기물 매립시설 현황

• 사업지구가 위치한 서울특별시에는 현재 폐기물 매립시설이 없으며, 용산구에서 발생하는 생활 폐기물 중 매립처리되는 것은 인천광역시 서구 백석동 58번지에 위치한 수도권 매립시설로 이송하여 처리 하고 있음

• 수도권 매립지는 총4개 매립지 구성되며, 현재 제3매립장(1단계) 매립장을 '18.09부터 사용중에 있음

**▮ 매립시설 현황**

| 위 치 | 구분 | 부지면적(만㎡) | 매립면적(만㎡) | 매입용량(만톤) | 기 타 |
|---|---|---|---|---|---|
| 수도권 매립지 | 제1매립장 | 409 | 250 | 6,425 | 야생화단지 |
| | 제2매립장 | 378 | 262 | 8,018 | |
| | 제3매립장(1단계) | 103 | 83 | 1,819 | 매립계획량 |
| | 제4매립장 등 | 593 | | | 제3매립장 잔여부지 포함 |
| | 기타(시설단지) | 117 | - | - | 제2공구 등 |
| | 총 계 | 1,600 | | 16,262 | |

자료) 수도권매립지관리공사 홈페이지 (www.slc.or.kr)

### 3) 생활폐기물 소각시설 현황

• 서울시는 5개소의 소각시설이 있는 것으로 조사되었고, 총 시설용량은 2,898톤/일로 조사됨

**▌ 생활폐기물 소각 시설 현황**

| 위치 | 시설용량(톤/일) | 소각방식 | 2024년 처리량(톤) |
|---|---|---|---|
| 노원구 덕릉로 70길 99 | 800 | 일반소각 | 161,216.3 |
| 은평구 진광동 83-6 | 48 | 고온융용 | 13,749.8 |
| 마포구 하늘공원로 86 | 750 | 일반소각 | 170,881.0 |
| 양청구 안양천로 1121 | 400 | 일반소각 | 103,031.5 |
| 강남구 남부수환로 3318 | 900 | 일반소각 | 243,237.5 |
| 소 계 | 2,898 | - | 692,116.1 |

자료) 2024 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 환경부

## 나. 예측

### 1) 공사시

**■ 현장 근로자에 의한 생활폐기물 및 분뇨발생량**

• 공사 시 투입인부에 의한 생활폐기물은 일 근무시간 (8hr)을 고려하여 용산구 생활폐기물 배출원 단위 (2.63kg/인·일)와 분뇨발생 원단위 (1.92L/인·일)의 8/24를 적용하여 산정한 결과 생활폐기물 53.94kg/일, 분뇨 39.68L/일로 예측됨

**▌ 공사시 생활폐기물 및 분뇨발생량 산정**

| 구 분 | 현장 근로자 | 원단위 | 발생량 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 생활폐기물 | 62인 | 0.87㎏/인·일 | 53.94㎏/일 | - |
| 분 뇨 | | 0.64L/인·일 | 39.68L/일 | - |

**■ 투입장비에 의한 폐유발생량**

• 공사 시 투입 장비의 각종 윤활유 교체시 발생되는 폐유량은 장비에 따른 교체 주기와 오일발생량을 고려하여 산정한 결과 총 27.02L/일의 폐유발생이 예상됨

**▌ 폐유발생량 산정공식**

► 폐유 발생량 (L/일) = 1대당 연료 사용량 × 투입장비대수 × 1일 작업시간 × 잡품비 × 10%

**▌ 장비별 폐유발생량 산정**

| 공종 | 장비명 | 대수 | 규격(ton) | 연료사용량 (L/hr/대) | 잡품비 (주연료의%) | 폐유발생량 (L/일) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 공사시 | 덤프트럭 | 3 | 15.0 | 15.9 | 38 | 18.13 |
| | 굴삭기 | 2 | 1.2㎥ | 20.2 | 22 | 8.89 |
| 합 계 | | 5 | - | - | - | 27.02 |

자료) 건설표준품셈(2026), 한국건설기술연구원 ,건설기계의 기계경비 산출표(2026), 대한건설협회
주) 1일 작업시간은 8시간 적용

## ■ 건설폐기물 발생량

### ① 철거대상 건축물 현황

- 본 사업지구의 철거대상 건축물은 총 24개동이며, 용도는 주택과 점포, 관리실 인 것으로 조사 되었으며 구조는 철근콘크리트조로 구성되어 있음
- 건축물 해체시 폐기물 발생량은 총 140,9580.0톤 임

**▮ 건설폐기물 단위면적당 발생량 원단위**

(단위 : ton/㎡)

| 구 분 | | | 콘크리트류 | 금속류 | 보드류 | 목재류 | 수지류 | 혼합폐기물 | 합 계 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 건축물 해체시 | 주거용 | 단독주택 | 1.3321 | 0.0010 | - | 0.0968 | 0.0263 | 0.2030 | 1.6792 |
| | | 아파트 | 1.4770 | 0.0655 | - | 0.0150 | 0.0261 | 0.1637 | 1.7993 |
| | 업무용 | 철근콘크리트조 | 1.4028 | 0.0170 | - | 0.0638 | 0.0215 | 0.1348 | 1.6959 |
| | | 철골조 | 0.9167 | 0.0550 | - | 0.0194 | 0.0261 | 0.1348 | 1.1624 |
| | | 철골철근 콘크리트조 | 1.586 | 0.1220 | - | 0.0018 | 0.0245 | 0.1452 | 1.8796 |

자료) 건설공사 표준품셈, 2026, 한국건설기술연구원

**▮ 철거대상 건축물 현황**

| 구 분 | | 건축연면적(㎡) | 발생량(ton) |
|---|---|---|---|
| 건축물 해체시 | 주거용 | 74,033.06 | 133,207.7 |
| | 비주거용 | 4,570.01 | 7,750.3 |
| 합 계 | | 78,603.07 | 140,958.0 |

### ① 신축 대상 건축물 현황

- 신축 건축물의 연면적은 총 386,572.05㎡로 공동주택, 근린생활시설 등으로 계획되어 있으며, 이중 공동주택이 94.6%로 대부분 차지함

**▮ 건설폐기물 단위면적당 발생량 원단위**

(단위 : ton/㎡)

| 구 분 | | | 콘크리트류 | 금속류 | 보드류 | 목재류 | 수지류 | 혼합폐기물 | 합 계 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 건축물 신축시 | 주거용 | 단독주택 | 0.03200 | - | 0.00051 | 0.00300 | 0.00174 | 0.00653 | 0.04378 |
| | | 아파트 | 0.03561 | - | 0.00066 | 0.00416 | 0.00233 | 0.00874 | 0.05150 |
| | 업무용 | 철근콘크리트조 | 0.04888 | - | 0.00117 | 0.00141 | 0.00445 | 0.00664 | 0.06255 |
| | | 철골조 | 0.02920 | - | 0.00117 | 0.00071 | 0.00167 | 0.00353 | 0.03628 |
| | | 철골철근 콘크리트조 | 0.04087 | - | 0.00117 | 0.00128 | 0.00167 | 0.00418 | 0.04917 |

자료) 건설공사 표준품셈, 2026, 한국건설기술연구원

**▮ 신축건축물 현황**

| 구 분 | | 연면적(㎡) | | | 비율(%) | 발생량 (ton) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 지상 | 지하 | 합계 | | |
| 주거용 | 공동주택 | 211,155.08 | 154,595.29 | 365,750.37 | 93.6 | 13,024.4 |
| 비주거 | 근린생활시설 | 11,038.75 | 9,782.93 | 20,821.68 | 5.4 | 1,017.8 |
| 합 계 | | 222,193.83 | 164,378.22 | 386,572.05 | 100.0 | 14,042.2 |

### 2) 이용시

**■ 생활폐기물의 발생**

- 본 사업은 아파트 1,668세대를 계획코자하는 사업으로 이용 시 생활폐기물의 발생이 예상됨

### 3) 저감방안

**① 공사시**

**■ 생활폐기물 및 분뇨**

- 현장 근로자에 의해 발생하는 생활폐기물은 가연성, 비가연성, 재활용으로 구분하고, 분리수거함을 설치하여 분리 수집한 뒤 재활용이 가능한 폐기물은 최대한 재활용 후 관내 처리업체에 위탁처리 할 계획임
- 또한 분뇨 발생은 공사현장 내 이동식 화장실 설치 후 전량 위탁처리토록 할 계획임

**■ 투입장비에 의해 배출되는 폐유**

- 가능한 한 차량의 정비는 인근 정비업소를 이용하도록 하며, 불가피하게 작업장 내에서 이루어질 경우, 일정한 장소에서 정비토록하며, 정비시 바닥에 매트를 깔아 유류의 토양침투를 억제토록 할 것임

**■ 건설폐기물 발생 최소화 계획**

**① 분리배출계획**

- 철거 시 발생하는 건설폐기물은 철거 전에 재활용이 가능한 품목을 우선 분리수거토록 하여 건설폐기물 발생량을 최소화 할 계획임
- 건물 내에 방치 가능한 폐가전제품·폐가구 등 대형 생활폐기물은 건물주 또는 거주주민 등으로 하여금 지자체 조례에 따라 이주하기 전까지 처리를 완료하도록 조치함
- 건축물 철거 전 건축물 내부의 적치물 및 내·외 수장재를 수거
  - 건축물 내부의 가구 및 적치물 수거
  - 장판, 창문(문), 섬유류 및 건물로부터 분리할 수 있는 수장재 수거
  - 기타 생활폐기물로서 분류가 가능한 폐기물 수거
- 건축물 철거 후 철근 및 목재에 붙어있는 이물질(콘크리트, 철재류 등)은 가능한 모두 제거
- 이물질의 분리가 불가능한 폐재류는 별도 보관
- 보관개시일로부터 90일을 초과하여 보관하지 않도록 하고, 건설공사가 완료된 후 건설현장에 보관하지 않도록 함

**② 처리계획**

- '건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률(시행 2008.12.31)'과 '폐기물 관리법 시행령 제7조 폐기물이 처리기준' 등을 준수하여 적법하게 처리하고, 지장물 해체시 발생되는 잔여폐기물이 무단으로 방치투기되거나 노천 소각되어 2차 오염을 유발하는 일이 없도록 하기 위해 현장 재활용 '폐기물 관리법 시행령 제10조'에 의거 허가받은 폐기물처리 전문업체에 전량 위탁할 계획

- 재활용 이외의 폐기물의 위탁처리 시 다음사항을 준수하여 위탁할 계획임
  - 철거 전 석면함유 검사 등을 실시하여 건축물 해체 과정 중 발생할 경우 관계법령에 의거하여 전문 위탁처리업체를 선정하여 처리할 계획
  - 위탁처리 하고자 하는 폐기물의 종류·성상, 취급시의 주의 사항, 처리방법, 기타 수집운반 및 처리에 관하여 필요한 사항을 미리 수탁자에게 통보함
  - 위탁하고자 하는 폐기물의 성분 및 양을 참작하여 수탁자의 처리시설 용량·성능, 시설의 종류 등 처리능력을 확인한 후 위탁처리업체를 선정함

### ③ 석면처리계획

#### (1) 석면조사

- 석면관리의 주된 요소는 석면사전조사, 석면해체 및 제거, 공기 중 석면 농도 측정, 석면 폐기물 처리 등으로 요약 할 수 있다. 따라서, 석면 조사의 목적은 건축물에 사용된 석면을 안전하게 관리하고 제거하기 위한 지침을  제공함으로써 석면으로부터 국민의 건강을 보호하고자 함
- '산업안전보건법 시행령 제30조 3의 2항'에 근거하여 사업부지내의 건축물에 석면함유를 조사 한 후 그 결과를 보고하도록 규정하고 있는 바, 이에 대한 규정에 순응하기 위해 해체·철거하려는 사업부지내 건축물에 대한 석면조사를 '시행령 제30조 4'에 해당하는 전문조사기관을 통하여 건축물 철거 전 기존건축물의 석면함유 유무를 조사할 계획임

#### ■ 해체·철거

- 석면조사기관에 의한 석면조사 후 일정 함유량과 면적 이상의 석면이 함유되어 있는 경우 '산업안전보건법 시행령 제30조 7'에 따라 석면해체·제거업자를 통하여 위탁처리 하도록 되어 있으며 '시행령 제30조 8'에 해당하는 전문 해체·제거업자를 통하여 석면해체 작업을 실시할 계획이며, 다음과 같은 사항을 준수하도록 하겠음
  - 석면함유 설비 또는 자재는 제거 전에 충분히 습윤화 하여야하고, 작업 중에도 습윤성이 지속적으로 유지되도록 하겠음
  - 석면 해체·제거 작업장은 불침투성 폴리에틸렌 시트 등을 이용하여 완전히 밀폐, 격리시키겠음
  - 석면 해체·제거 작업장은 작업기간 동안 음압을 유지시키며, 이를 위해 사용되는 음압기에는 고성능 HEPA필터를  장착시키겠음(※ HEPA필터란 0.3㎛입자를 99.7% 제거할 수 있는 고효율 필터)
  - 음압기와 그에 장착되는 HEPA필터는 그 성능이 검증된 것을 사용하겠음
  - 석면 해체·제거 작업이 진행되는 동안에는 매일 주변 대기 중 석면농도를 측정하여 작업장의 밀폐 및 석면 누출 여부를 확인하겠음
  - 석면을 해체·제거한 후에 작업장은 고성능 HEPA필터가 장착된 진공청소기를 이용하거나 습윤청소를 하여 석면분진을 완전히 제거하겠음
  - 석면 해체·제거에 관한 기타사항은 노동부의 '석면 해체·제거 작업지침'에 따르겠음
  - 석면 해체·제거 작업과 청소가 끝난 후에는 작업장의 석면 농도를 측정하여 0.01개/cc 이하임을 확인하겠음



〈 석면 해체·제거 작업모습 〉

## ■ 공기 중 석면농도 측정

- 산업안전보건법 제38조의5(석면농도기준의 준수)에 의거 석면해체·제거업자로 하여금 작업 후 공기 중 석면농도를 노동부령이 정하는 기준이하(0.01개/cc)가 되도록 하고, 석면농도측정 결과 등 증빙서류를 건축물 등 철거·해체자와 노동부장관에게 제출토록 하겠음 또한 석면농도 기준을 초과한 경우 건축물 등 철거해체자는 해당 건축물이나 설비를 해체철거하지 못하도록 지시할 것이며, 다음과 같은 사항을 준수하도록 하겠음
  - 산업안전보건법 시행규칙 제80조의11(석면농도의 측정방법)에 의거 하여 조사하겠음
  - 석면해체·제거작업장 내의 작업이 완료된 상태를 확인한 후 공기가 건조한 상태에서 측정하겠음
  - 작업장 내에 침전된 분진을 비산(飛散)시킨 후 측정하겠음
  - 시료채취기를 작업이 이루어진 장소에 고정하여 공기 중 입자상 물질을 채취하는 지역 시료채취 방법으로 측정하겠음

## ■ 석면 폐기물 처리계획

- 또한 해체·철거 후 '폐기물관리법 시행규칙 별표5(폐기물의 수집·운반·보관·처리에 관한 구체적 기준 및 방법 등)'에 따라 지정폐기물 전문처리업체에 위탁처리 할 계획이며 다음과 같은 사항을 준수하겠음
  - 석면 해체·제거 작업 시 발생한 폐석면 또는 석면에 오염된 모든 폐기물은 습윤화 한 후 폐기물관리법」에 따라 적정하게 처리할 것이며, 재사용 하지 않겠음
  - 음압기 및 청소기에 사용된 필터는 폐석면으로 분류·처리 하겠으며, 재사용하지 않겠음
  - 발생된 폐석면 등은 폴리에틸렌 시트로 2중 포장한 후 적당한 용기에 보관하겠음
  - 폐석면 등을 운반·반출할 때에는 석면이 비산되지 않도록 습윤작업을 실시하고 운반차 덮개 설치 등 필요한 조치를 강구함.



〈석면 폐기물 처리 작업모습〉

### ▮ 건설폐기물 종류별 처리방법

| 구 분 | | 처리방법 |
|---|---|---|
| 건설폐재류 | 폐콘크리트, 폐아스팔트콘크리트, 폐벽돌, 폐블럭, 폐기와,건설폐토석 | · 중간처리업자에 의한 재활용(순환골재)<br>· 재활용신고를 한 자에 의한 재활용<br>(폐아스팔트콘크리트는 가급적 재생아스콘 생산시설에서 재활용)<br>· 재활용이 불가능할 경우 매립처리 |
| 가연성폐기물 | 폐목재, 폐합성수지, 폐섬유, 폐벽지 | · 재활용하고, 재활용이 불가능한 경우 소각이 가능하면 소각, 불가능하면 매립 |
| 불연성폐기물 | 폐금속류, 폐유리 | · 재활용하고, 재활용이 불가능하면 매립처리 |
| 건설오니 | | · 재활용하고, 재활용하지 아니하는 건설오니는 수분함량 85% 이하로 탈수, 건조 후 매립처리 |
| 폐타일 및 폐도자기, 폐보드류 | | · 중간처리업자에 의한 재활용(순환골재)<br>· 재활용이 불가능한 경우 소각이 가능하면 소각처리, 소각이 불가능하면 매립처리 |
| 폐판넬 | | · 내부마감재의 종류에 따라 동일한 용도로 재활용<br>· 재활용이 불가능한 폐기물 중 소각이 가능하면 소각처리, 소각이 불가능하면 매립처리 |
| 혼합건설폐기물 | 건설폐재류 포함 | · 건설폐재류의 처리방법에 따라 처리<br>· 우선 중간처리(재활용 또는 파쇄·분쇄) 하며, 그 외 재활용 또는 소각·매립처리 |
| | 가연성 | · 가연성폐기물의 처리방법에 따라 처리<br>· 우선 중간처리(재활용 또는 소각) 하며, 그 외 불연성폐기물은 매립처리 |
| | 불연성 | · 불연성폐기물의 처리방법에 따라 처리<br>· 우선 중간처리(재활용 또는 파쇄·분쇄)하며, 그 외 가연성 또는 불연성폐기물은 재활용 또는 소각·매립처리 |

자료) 건설폐기물 재활용촉진 관련 규정 및 민원사례집, 2008, 환경부

### (2) 이용시

- '서울시 폐기물관리조례(제9882호, 25.09.29)'에 따라 이용시 발생하는 생활폐기물은 가연성, 불연성, 재활용으로 구분하고, 분리수거함을 설치하여 분리·수집한 뒤 처리할 계획임

### ▮ 폐기물의 성상별 처리방안

| 구 분 | | 처리방법 |
|---|---|---|
| 가 연 성 | 종이류, 플라스틱류, 목재류, 비닐류 | 재활용, 위탁처리 |
| | 음식물류 | 재활용(퇴비화 등) |
| 불 연 성 | 기타(태울 수 있는 것) | 위탁처리 |
| | 금속류, 유리류, 기타(태울 수 없는 것) | 재활용, 매립 |

# 5.7 소음 · 진동

## 가. 현황

• 사업대상지인 용산구 이촌동 300-157번지 일대는 남측으로 강변북로, 북측으로 이촌로 등이 위치하고 있어, 강변북로 및 이촌로를 지나는 차량에 의한 소음·진동이 발생하고 있음

## 나. 예측

### 1) 공사시

#### ■ 소음예측

• '점음원의 거리감쇠이론, 합성소음도 산출공식에 따라 소음영향을 예측함

**▮ 합성소음도 산출공식**

$$SPL_0 = 10 \times \log(A \times 10^{(spl_1/10)} + B \times 10^{(spl_2/10)} + ..... + N \times 10^{(spl_n/10)})$$

$SPL_0$ : 합성 소음도(dB(A))
$A, B, ... N$ : 각 장비의 투입대수
$SPL_{1,2,..n}$ : 각 장비별 음압레벨(dB(A))

**▮ 소음 거리감쇠 공식**

$$SPL = SPL_0 - 20 \cdot \log(r/r_0)$$

$SPL$ : 이격거리 $r$에서의 음압레벨(dB(A))
$SPL_0$ : 이격거리 $r_0$에서의 음압레벨(dB(A))
$r$ : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리(m)
$r_0$ : 소음원으로부터 측정지점까지의 거리(15m)

• 공사시 투입되는 건설장비의 가동에 따른 소음도를 산출한 결과, 약 90m 이내의 지점은 생활소음 규제기준(공사장 65dB(A))을 초과하는 것으로 나타남

**▮ 공사시 이격거리별 소음도**

| 공 종 | 장비명 | 소음도 (15m) | 장비 대수 | 이격거리별 소음도(dB(A)) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 30m | 60m | 90m | 150m | 200m |
| 공사시 | 백호우 | 76.5 | 1 | 74.5 | 70.1 | 65.0 | 60.6 | 58.1 |
| | 불도저 | 75.8 | 1 | | | | | |
| | 덤프트럭 | 74.9 | 1 | | | | | |

자료) 공사장 소음·진동 관리지침서, 2006.12, 국립환경연구원

#### ■ 진동예측

• '점음원의 거리감쇠이론, 합성소음도 산출공식에 따라 진동영향을 예측함

**▮ 합성진동도 산출공식**

$$VL = 10 \times \log(A \times 10^{(VL_1/10)} + B \times 10^{(VL_2/10)} + ..... + N \times 10^{(VL_n/10)})$$

$VL$ : 합성 진동도(dB(V))
$A, B, ... N$ : 각 장비의 투입대수
$VL_{1,2,..n}$ : 각 장비별 진동레벨(dB(V))

**▮ 진동 거리감쇠 공식**

$$VL = VL_0 - 20 \cdot \log(\frac{r}{r_0})^n$$

여기서 $VL$ : 음원으로부터 $r_0$ 떨어진 지점에서의 진동도(dBV))
$VL_0$ : 예측지점에서의 진동도(dB(V))
$r$ : 이격거리(m)
$r_0$ : 측정지점까지의 거리
$n$ : 기하감쇠정수

- 공사 시 투입되는 건설장비의 가동에 따른 합성진동도를 산출한 결과 55.5dB(V)로 예측되어 생활진동규제기준(공사장 65dB(V))을 하회하는 것으로 예측됨

**▮ 공사시 이격거리별 진동도**

| 공 종 | 장비명 | 진동도 | 장비 대수 | 합 성 진동도 | 이격거리별 진동도(dB(V)) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 30m | 60m | 90m | 150m | 200m |
| 공사시 | 백호우 | 39.9 | 1 | 55.5 | 45.8 | 40.9 | 38.1 | 34.5 | 32.4 |
| | 불도저 | 55.4 | 1 | | | | | | |
| | 덤프트럭 | 33.3 | 1 | | | | | | |

## 다. 저감방안

### 1) 공사시

**■ 작업시간 및 공사차량 관리**

- 장비가동시간은 주간(08:00~18:00) 시간대에만 국한하며, 야간작업은 지양
- 공사차량의 주행속도를 공사장 내 진입로에서는 20㎞/hr 이하로 제한
- 공사 시 정온시설에서 이격거리가 먼 곳에서부터 선작업 실시

**■ 시공관리 및 환경관리**

- 「건설공사장 소음관리요령」을 준수하여 불필요한 소음발생 최소화
- 공정별 장비의 효과적 분산투입과 연속작업을 지양
- 정비불량에 의해 소음 및 진동이 발생하지 않도록 점검 및 정비를 수시로 실시
- 저소음 건설장비 및 적정용량의 장비사용, 장비의 작업위치 또는 장비대수를 효율적으로 조정

• 공사 시 지역주민에게 공사의 목적과 내용에 대해 설명하고, 협력을 얻을 수 있도록 함

**■ 건축물 철거**

• 건축물 철거 시 주위의 정온시설과 거리가 먼 건축물부터 철거하고, 사업대상지의 중간지점에서부터 철거하여 철거대상건물이 자체적으로 방음벽 역할을 할 수 있도록 할 계획임

**■ 가설방음판넬 설치**

• 공사 시 주변 정온시설과 사업장 등에 대한 소음 및 경관의 영향을 최소화하기 위하여 '소음진동관리법 시행규칙 제21조 6항 별표10'에 근거하여 가설방음판넬 설치를 계획함

- 위치 : 사업대상지 외곽
- 규격 : 최소 높이 3.0m, 조립식
- 재질 : 공사장 전면부에 흡음재 부착
- 시기 : 공사 착공시

### 2) 이용시

• 도로에 의한 소음영향이 있는 쪽의 창문에 기밀성 창호(이중창)를 설치하여 소음에 의한 영향을 최소화할 계획임

• ' 방음창은 창문의 형태와 문틈, 문짝의 설계에 따라 소음 저감효과가 다르나 '도로교통저감을 위한 종합대책에 관한 연구(Ⅰ), 국립환경연구원보'에 의하면 일반적으로 15dB(A) 정도의 저감효과가 있는 것으로 나타남

# Ⅷ 교통성 검토서

# 차 례


제 1 장 서 론 ····· 2

1-1 교통성 검토의 목적 ····· 2

1-2 분석범위 ····· 2

1-3 위치도 ····· 3

1-4 사업개요 ····· 4

제 2 장 교통환경 조사분석 ····· 6

2-1 교통시설 현황 ····· 6

2-2 교통현황 분석 ····· 14

2-3 주변지역 개발계획 ····· 28

제 3 장 교통수요예측 ····· 38

3-1 사업미시행시 수요예측 ····· 38

3-2 사업시행시 수요예측 ····· 45

3-3 주차수요 예측 ····· 61

제 4 장 개선계획 ····· 67

4-1 교통개선대책 ····· 67

4-2 교통처리계획도 ····· 68

# 제 1 장 서 론

1-1 교통성 검토의 목적
1-2 분석범위
1-3 위치도
1-4 사업개요

# 제 1 장 서 론

## 1-1 교통성 검토의 목적

○ 본 사업은「서빙고아파트지구」내 1주구에 공동주택(부대복리시설 포함)을 신축하는 사업으로 사업계획에 따른 주변가로 및 교차로에 예상되는 교통영향을 분석하여 장래 교통상황에 맞는 개선방안을 제시하기 위함이다.

## 1-2 분석범위

### 1-2-1 공간적 범위

○ 위치 : 서울특별시 용산구 이촌로248번지 일대

○ 대지면적 : 84,262.10㎡(실사용 대지면적 : 74,113.10㎡)

○ 사업지 주요 도로 및 주변 간선도로

### 1-2-2 시간적 범위

○ 기준연도 : 2023년

○ 완공연도 : 2029년

○ 목표연도 : 2030년(사업완공 후 1년)

### 1-2-3 내용적 범위

○ 일반사항

○ 교통환경조사분석

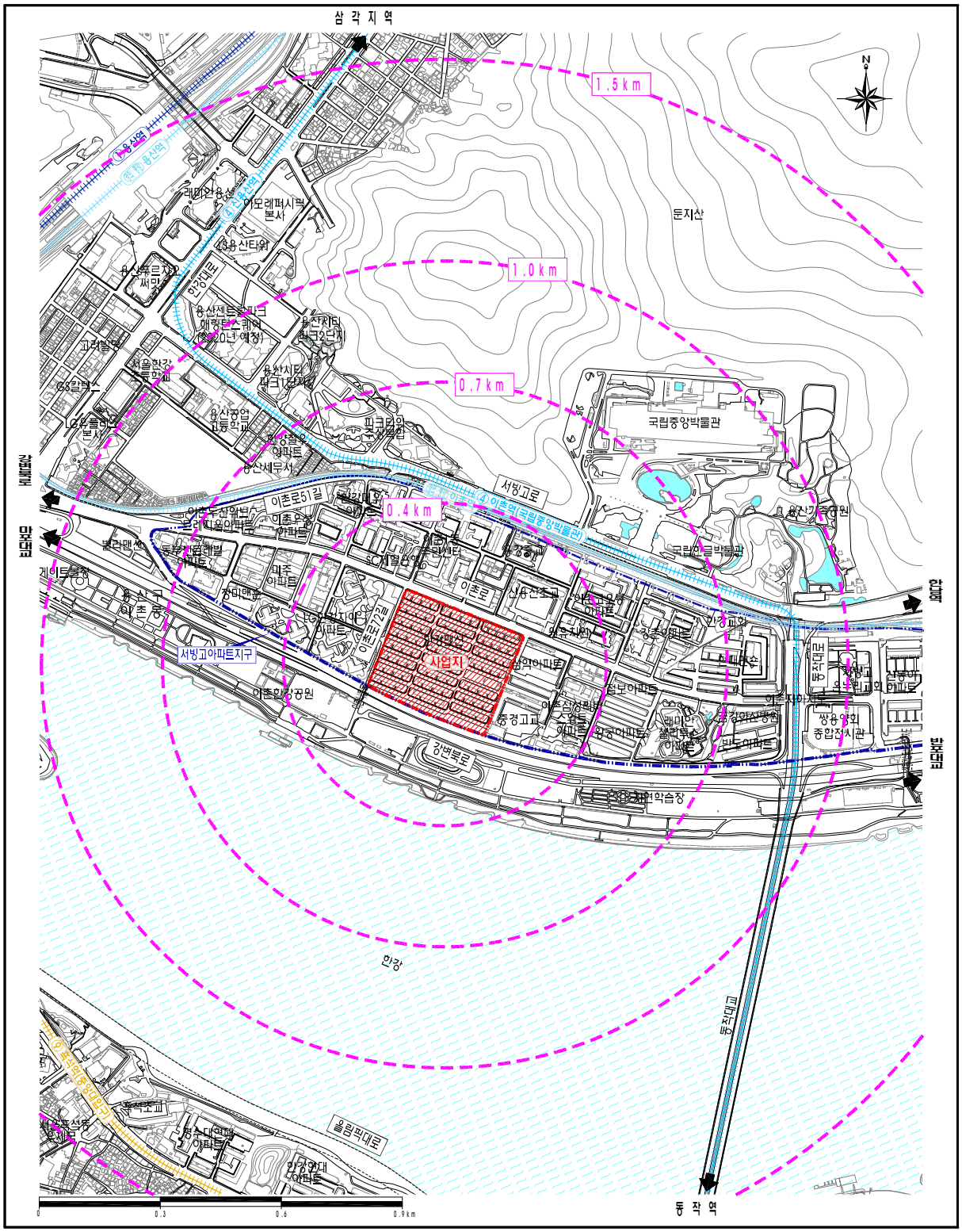
○ 교통수요예측

○ 교통분석

○ 교통처리계획

# 1-3 위치도

○ 본 사업지는 용산구 이촌로 248 일원의「서빙고아파트지구」내 1주구로 북측 이촌로와 남측 강변북로가 사업지와 서울시내 각 방면을 연계해 주고 있음.




【 위치도 】

# 1-4 사업개요

**【 사업개요 】**

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="8">사 업 개 요</th></tr>
<tr><td rowspan="5">일반<br>개요</td><td colspan="2">사 업 명</td><td colspan="8">한강맨션아파트 주택재건축정비사업</td></tr>
<tr><td colspan="2">위 치</td><td colspan="8">서울특별시 용산구 이촌로 248번지 일대</td></tr>
<tr><td colspan="2">사 업 기 간</td><td colspan="8">2023년 ~ 2029년</td></tr>
<tr><td colspan="2">지 역 · 지 구</td><td colspan="8">제2,3종 일반주거지역, 아파트지구, 상대보호구역</td></tr>
<tr><td colspan="2">주 용 도</td><td colspan="8">공동주택 및 부대복리시설</td></tr>
<tr><td rowspan="8">사업<br>개요</td><td colspan="2">대 지 면 적</td><td colspan="8">84,262.10㎡(실사용 대지면적 : 74,113.10㎡)</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 축 면 적</td><td colspan="8">17,288.06㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">연 면 적</td><td>지상</td><td colspan="8">221,800.46㎡</td></tr>
<tr><td>지하</td><td colspan="8">171,421.16㎡</td></tr>
<tr><td>합계</td><td colspan="8">393,221.62㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 폐 율</td><td colspan="8">23.32%</td></tr>
<tr><td colspan="2">용 적 율</td><td colspan="8">299.82%</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 축 규 모</td><td colspan="8">지하4층~지상62층</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주차<br>계획</td><td colspan="2">법정주차대수</td><td colspan="8">2,286대</td></tr>
<tr><td colspan="2">주차수요(2030년)</td><td colspan="8">2,412대</td></tr>
<tr><td colspan="2">계획주차대수</td><td colspan="8">계획주차대수 : 3,474대<br>- 법정주차(2,286대)의 152.0% 확보<br>- 주차수요(2,412대)의 144.0% 확보<br>- 장애인주차 계획주차의 3%이상 확보<br>- 확장형주차 계획주차의 30%이상 확보<br>- 교통약자우선주차 계획주자의 3%이상 확보</td></tr>
<tr><td rowspan="8">교통<br>수요<br>(대/시)</td><td colspan="2" rowspan="2">구 분(2030년)</td><td colspan="2">승용차</td><td colspan="2">택시</td><td colspan="3">합계</td></tr>
<tr><td>유 입</td><td>유 출</td><td>유 입</td><td>유 출</td><td>유 입</td><td>유 출</td><td>합계</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기 존<br>발 생 량</td><td>사업지 및<br>주변가로 첨두시</td><td>20</td><td>176</td><td>7</td><td>32</td><td>27</td><td>208</td><td>235</td></tr>
<tr><td>1일</td><td>882</td><td>882</td><td>183</td><td>183</td><td>1,065</td><td>1,065</td><td>2,130</td></tr>
<tr><td rowspan="2">계 획<br>발 생 량</td><td>사업지 및<br>주변가로 첨두시</td><td>73</td><td>420</td><td>19</td><td>72</td><td>92</td><td>492</td><td>584</td></tr>
<tr><td>1일</td><td>2,237</td><td>2,237</td><td>470</td><td>470</td><td>2,707</td><td>2,707</td><td>5,414</td></tr>
<tr><td rowspan="2">순 수<br>발 생 량</td><td>사업지 및<br>주변가로 첨두시</td><td>53</td><td>244</td><td>12</td><td>40</td><td>65</td><td>284</td><td>349</td></tr>
<tr><td>1일</td><td>1,355</td><td>1,355</td><td>287</td><td>287</td><td>1,642</td><td>1,642</td><td>3,284</td></tr>
<tr><td colspan="3">진 출 입 구 수</td><td colspan="8">3개소</td></tr>
</table>

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시(08:00 ~ 09:00)임.

# 제 2 장 교통환경 조사분석

2-1 교통시설 현황

2-2 교통현황 분석

2-3 주변지역 개발계획

# 제 2 장 교통환경 조사분석

## 2-1 교통시설 현황

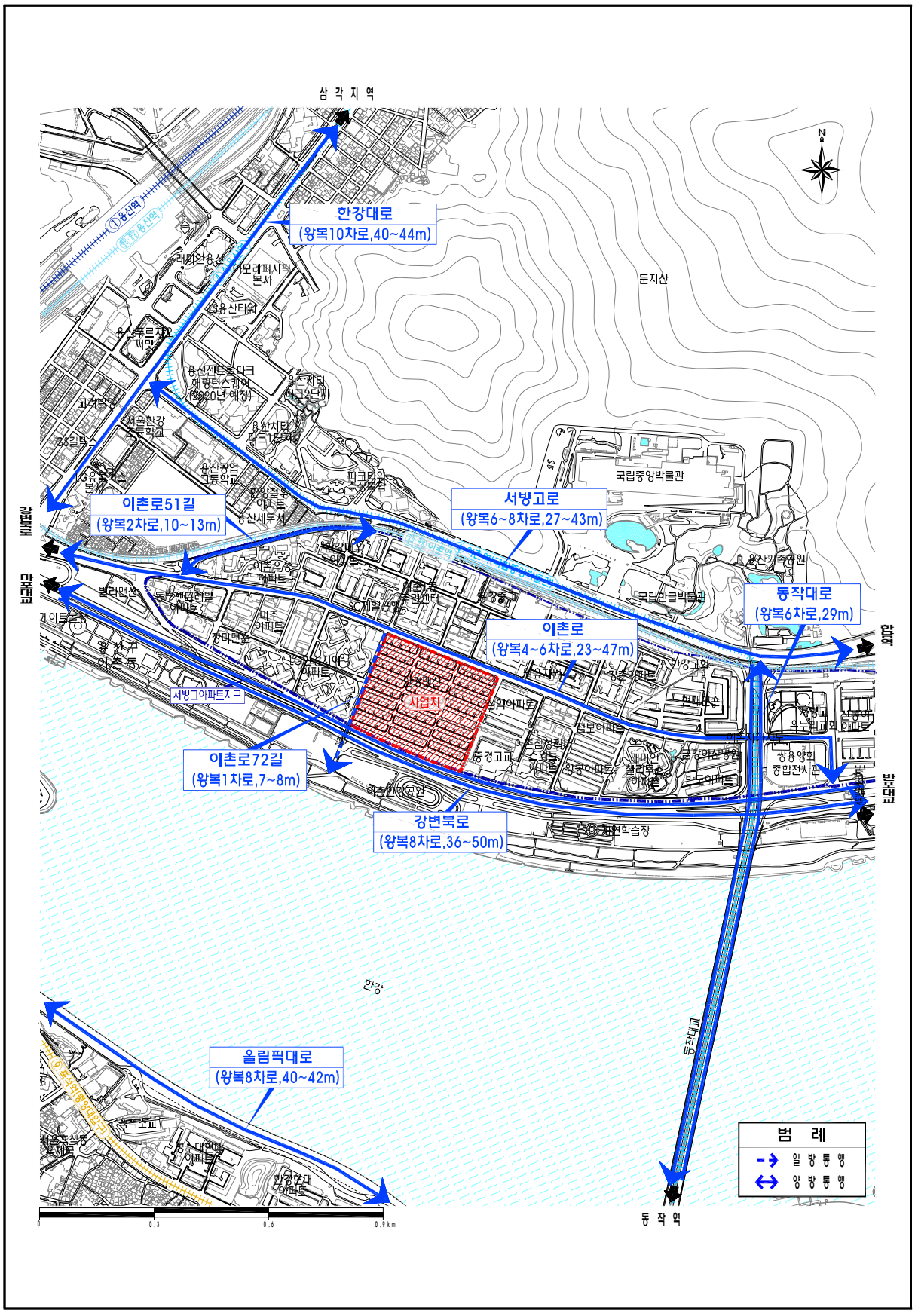
### 2-1-1 가로망 현황

#### (1) 가로망 현황

○ 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면, 사업지 북측의 이촌로(왕복 4~6차로, 폭원 23~47m), 사업지 남측의 강변북로(왕복 8차로, 폭원 36~50m), 사업지 서측의 이촌로72길(왕복 1차로, 폭원 7~8m)이 사업지로의 접근을 보다 용이하게 하고 있다

**【 주변지역 가로망 현황 】**

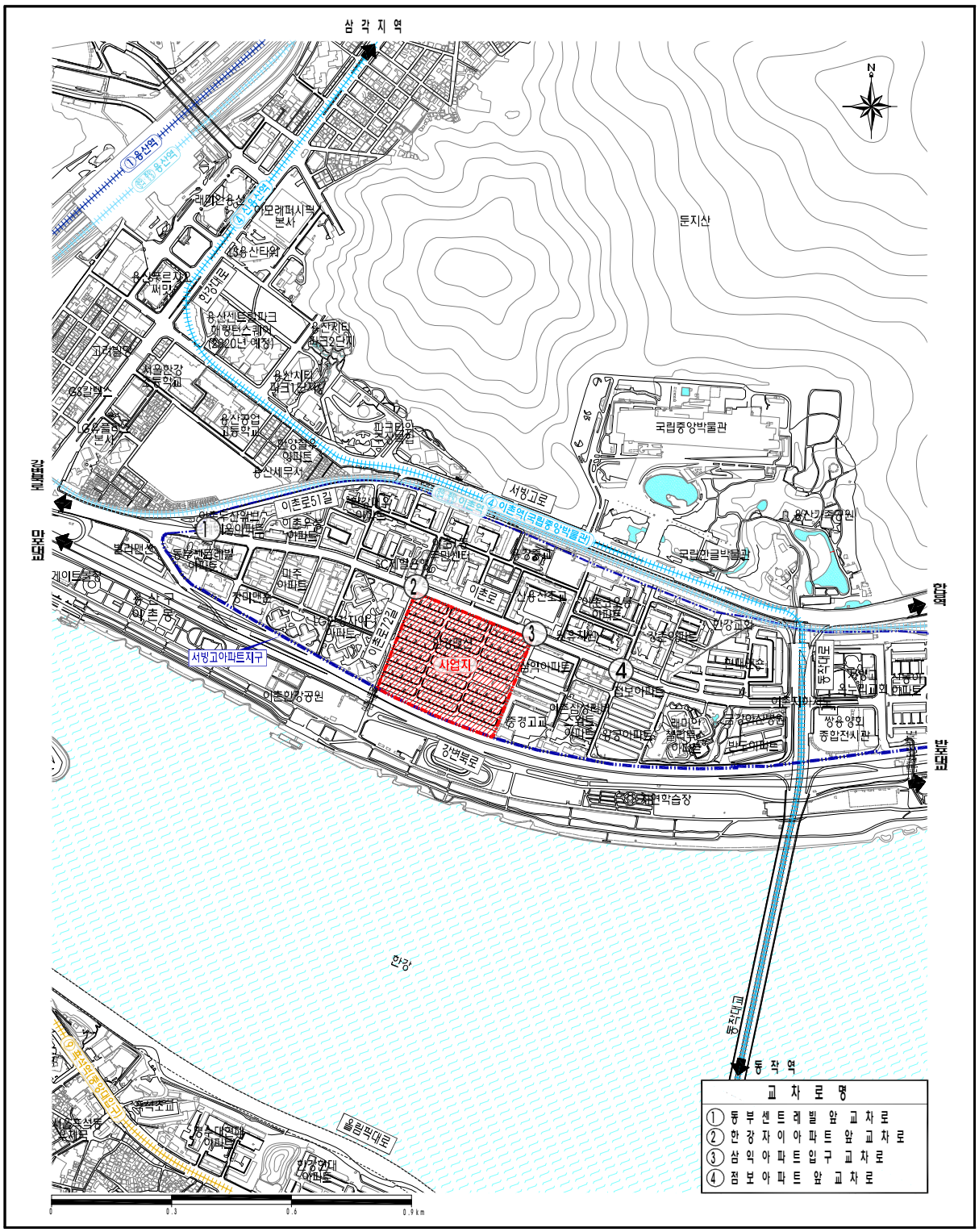
| 가로명 | 차로수(왕복) | 폭원(m) | 비고 |
|---|---|---|---|
| 서빙고로 | 6~8 | 27~43 | - |
| 이촌로51길 | 2 | 10~13 | - |
| 이촌로 | 4~6 | 23~47 | 사업지 북측 |
| 강변북로 | 8 | 36~50 | 사업지 남측 |
| 올림픽대로 | 8 | 40~42 | - |
| 한강대로 | 10 | 40~44 | - |
| 이촌로72길 | 1 | 7~8 | 사업지 서측 |
| 동작대로 | 6 | 29 | - |



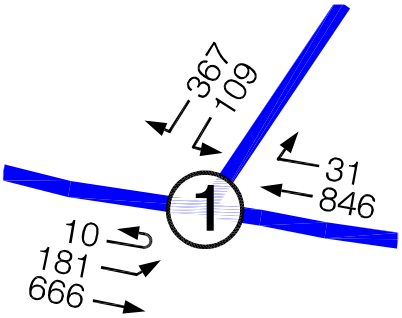

【 사업지 주변 가로망 현황도 】

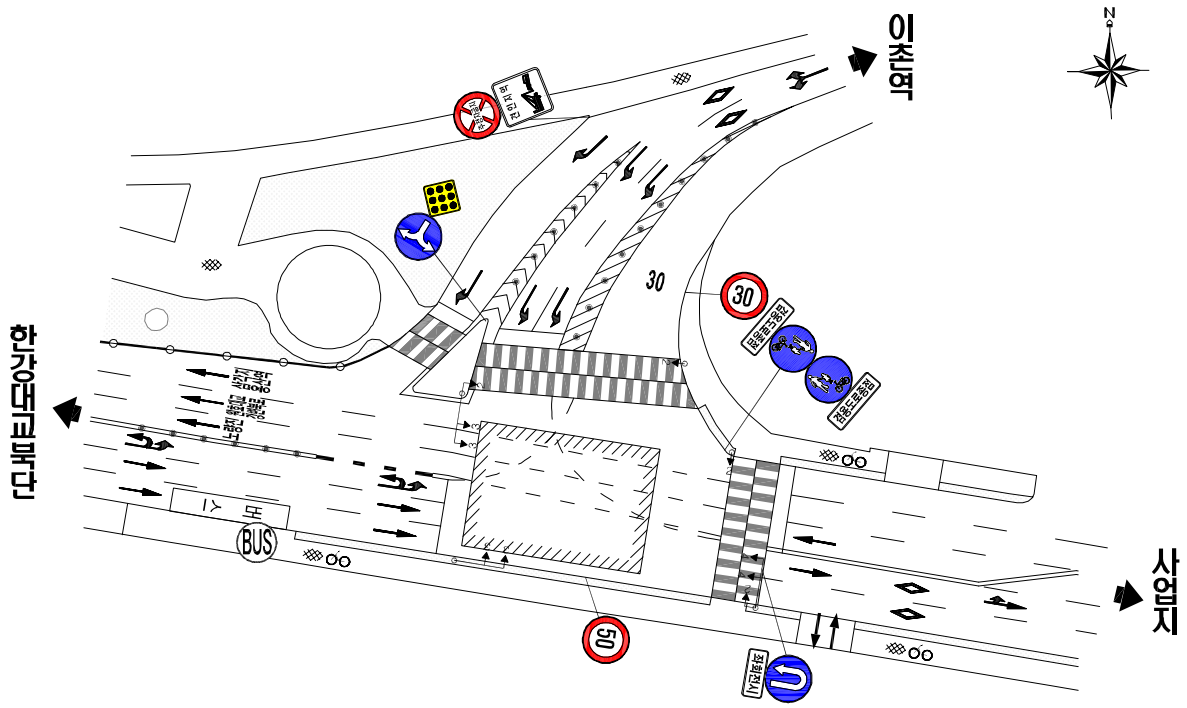
## 2-1-2 교차로 신호체계 및 교통량

○ 본 과업에서는 4개의 교차로를 분석대상 교차로로 선정하여 기하구조 및 신호운영 현황을 조사·분석하였다.




【 분석대상 교차로 KEY MAP 】

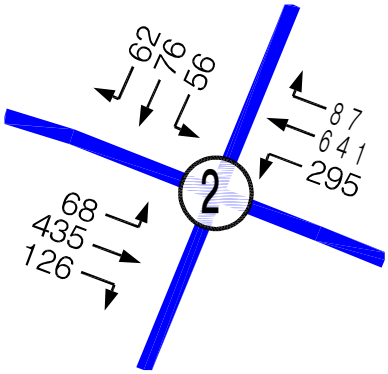
| ① 동부센트리빌 앞 교차로 | | |
|---|---|---|
| <br>(단위 : pcu/시) | 첨두시 | 08:00~09:00 |
| | 평균제어지체(초/대) | 26.2 |
| | 서비스수준 | B |




| | 현시1 | 현시2 | 현시3 | 신호주기 |
|---|---|---|---|---|
| 교차로 신호운영 현황 |  |  |  | 110 |
| | 38(3) | 30(3) | 33(3) | |

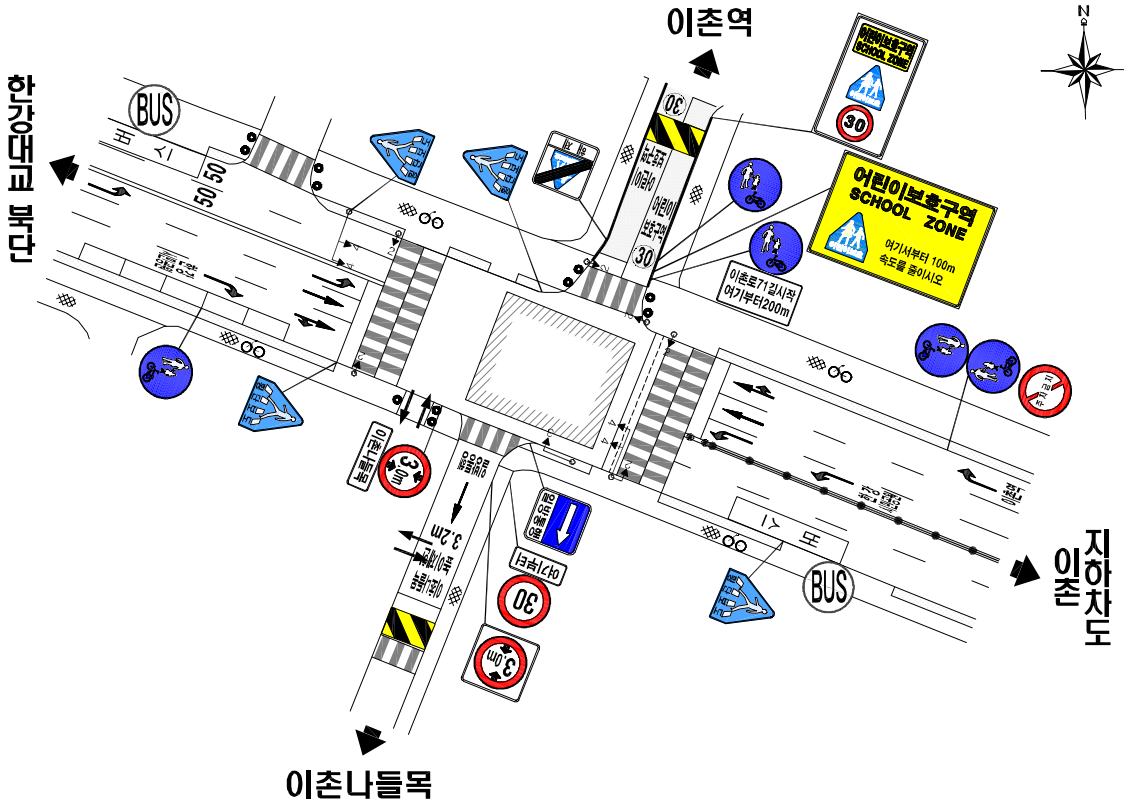
【 교차로 기하구조 현황 】

## ② 한강자이아파트 앞 교차로

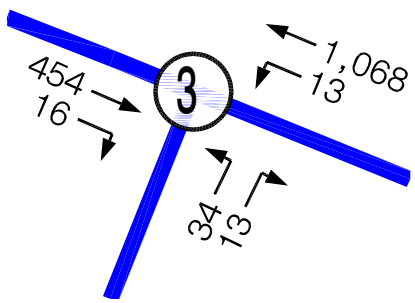



(단위 : pcu/시)

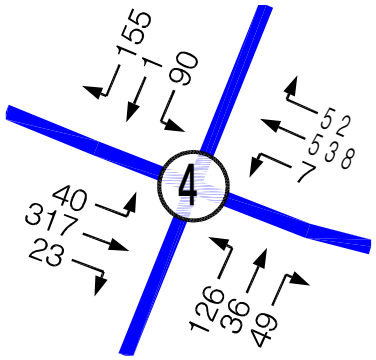
| | |
|---|---|
| 첨두시 | 08:00~09:00 |
| 평균제어지체(초/대) | 39.4 |
| 서비스수준 | C |




| 교차로 신호운영 현황 | 현시1 | 현시2 | 현시3 | 현시4 | 신호주기 |
|---|---|---|---|---|---|
| | ← → | ↱ ↓ | ↓ | 전방향 보행신호 | 110 |
| | 40(3) | 20(3) | 12(3) | 26(3) | |

| ③ 삼익아파트입구 교차로 | | |
|---|---|---|
|  (단위 : pcu/시) | 첨두시 | 08:00~09:00 |
| | 시간당 상충횟수(회/시) | 212 |
| | 서비스수준 | D |
|  | | |
| 교차로 신호운영 현황 | 비신호교차로 | |

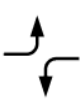
## ④ 점보아파트 앞 교차로



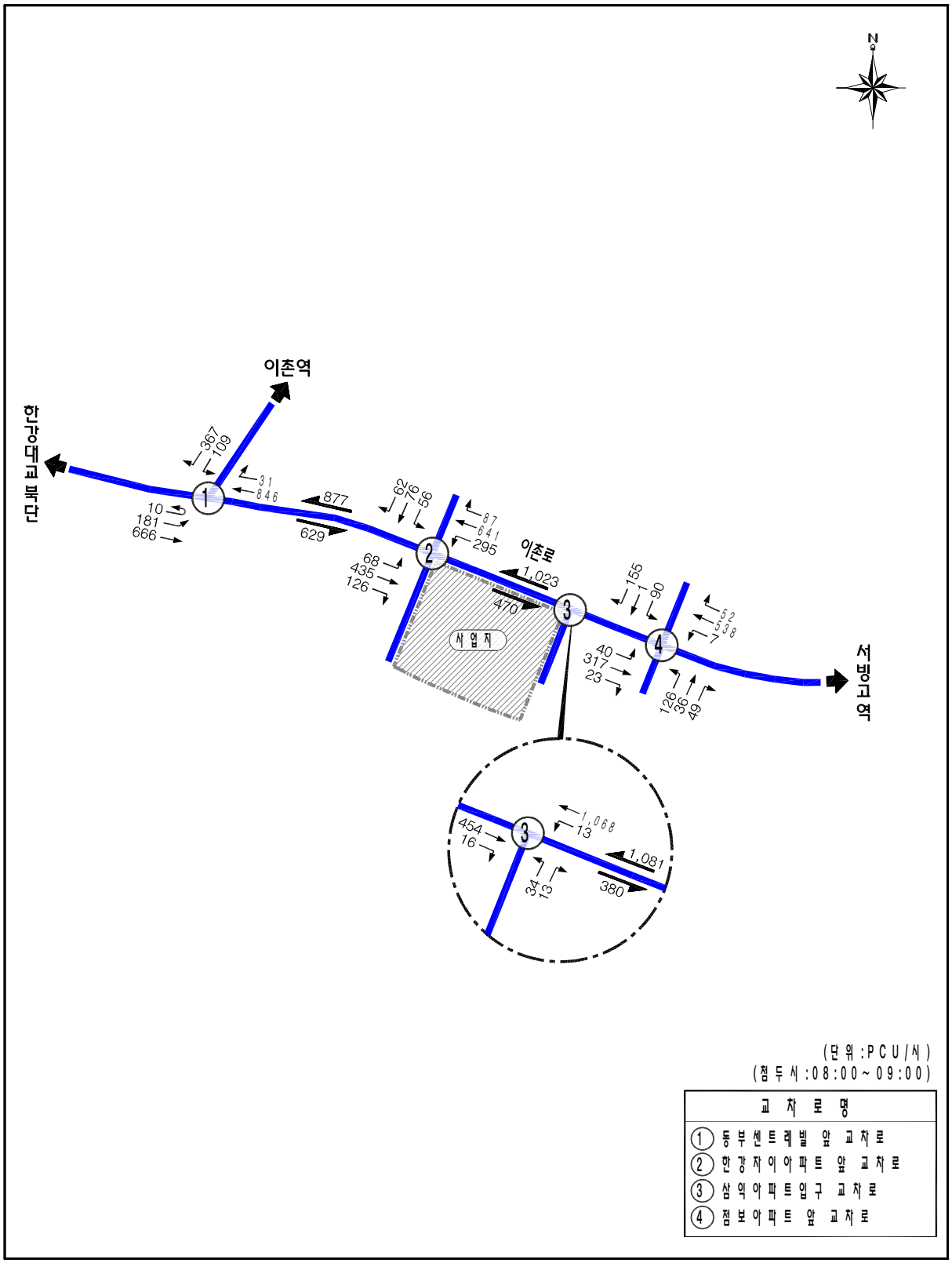

(단위 : pcu/시)

| | |
|---|---|
| 첨두시 | 08:00~09:00 |
| 평균제어지체(초/대) | 39.7 |
| 서비스수준 | C |




| 교차로 신호운영 현황 | 현시1 | 현시2 | 현시3 | 현시4 | 신호주기 |
|---|---|---|---|---|---|
| |  |  |  | 전방향 보행신호 | 110 |
| | 39(3) | 10(3) | 20(3) | 29(3) | |

## 2-1-3 사업지 주변가로 및 교차로 교통량 현황




【 사업지 주변가로 및 교차로 교통량 현황(2023년) 】

# 2-2 교통현황 분석

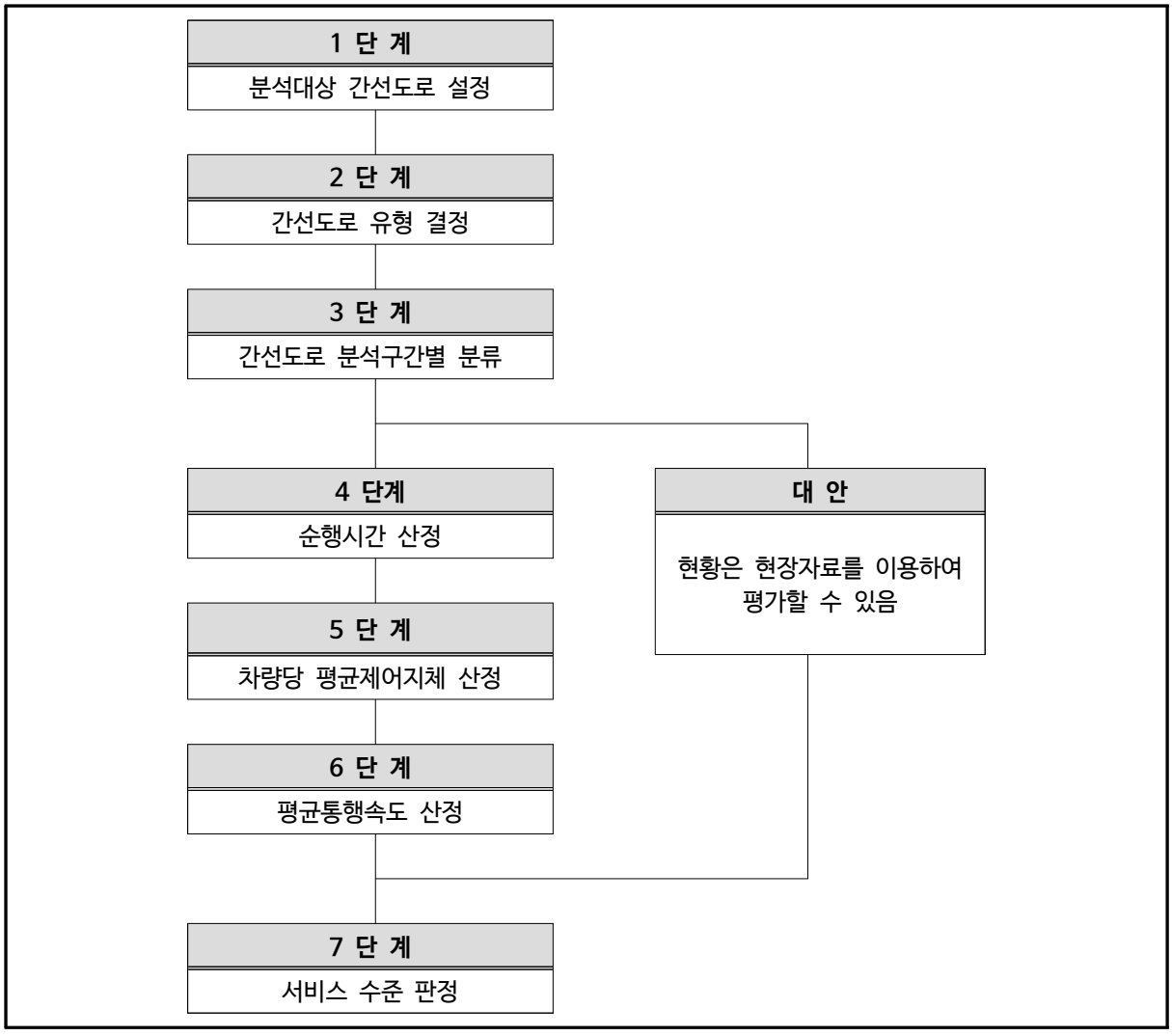
## 2-2-1 가로구간 서비스수준 분석

### (1) 도시 및 교외간선도로 분석과정

○ 간선도로는 도시 내·외의 주요지점간을 연결하고, 대량 통과교통을 주로 처리하는 등 도로망의 주 골격을 형성하고 있는 도로로서 주된 기능은 직진 교통류를 원활하게 처리하는 것이며, 부차적인 기능은 인접위계의 도로와 유출입을 원활히 처리하는 것이다.

○ 간선도로의 차량운행은 간선도로 주변환경, 차량간의 상호작용, 교통신호 등과 같은 주요소에 의하여 영향을 받으며, 이러한 요소에 의하여 용량과 사용자에게 제공되는 서비스수준 등이 결정된다.

○ 간선도로에서 도로의 서비스수준을 나타내는 효과척도로는 평균통행속도를 사용하며, 이는 순행시간과 교차로 접근지체 및 구간거리를 이용하여 구한다.




【 도시 및 교외간선도로 분석과정 】

○ 분석대상 간선도로 설정

- 분석대상 간선도로의 위치와 총 연장을 정확하게 규정

○ 간선도로 유형 결정

- 본 단계에서는 도로의 기능과 설계수준, 그리고 도로여건에 따라 도로유형을 구분. 모든 경우에 있어서 간선도로는 우선 기능과 설계수준에 따라 분류한 다음 도로여건에 따라 분류하게 됨. 간선도로의 기능과 설계수준은 고규격, 중간규격, 저규격으로 분류되며, 도로여건은 양호와 보통으로 구분된다.

**【 도로구분과 도로여건에 따른 자유속도 】**

| 도로구분 \ 도로여건 | 양 호(kph) | 보 통(kph) |
|---|---|---|
| 고 규 격 | 80 | 80 |
| 중 간 규 격 | 80 | 70 |
| 저 규 격 | 70 | 60 |

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

**【 간선도로 유형 설정 】**

| 구 분 | | 기 능 적 분 류 | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 고 규 격 | 중 간 규 격 | 저 규 격 |
| 이 동 성 | | 매우중요 | 중 요 | 보 통 |
| 접 근 관 리 수 준 | | 고 | 중 | 저 |
| 연 결 도 로 | | 고 속 도 로<br>도시고속도로<br>도시부 연결국도 | 주요간선도로 | 집산도로 |
| 주 요 통 행 목 적 | | 장거리통과교통 | 도시부접근교통 | 도시부내부교통 |
| 구 분 | | 설 계 수 준 분 류 | | |
| | | 고규격 | 중간규격 | 저규격 |
| 진 출 입 로 설 치 밀 도 | | 저 | 중 | 고 |
| k m 당 신 호 교 차 로 수 | | 2개이하 | 1 ~ 3개 | 2개 이상 |
| 자 유 속 도 ( k p h ) | | ≤ 85 | ≤ 75 | ≤ 65 |
| 보 행 자 밀 도 | | 저 | 중 | 고 |
| 주 변 개 발 정 도 | | 저 | 중 | 고 |
| 구 분 | | 도 로 여 건 범 주 | | |
| | | 양 호 | 보 통 | |
| 차 로 수 | 고 규 격 | 링크 편도 4차로 이상 | 링크 편도 3차로 이하 | |
| | 저규격/중간규격 | 링크 편도 3차로 이상 | 링크 편도 2차로 | |

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

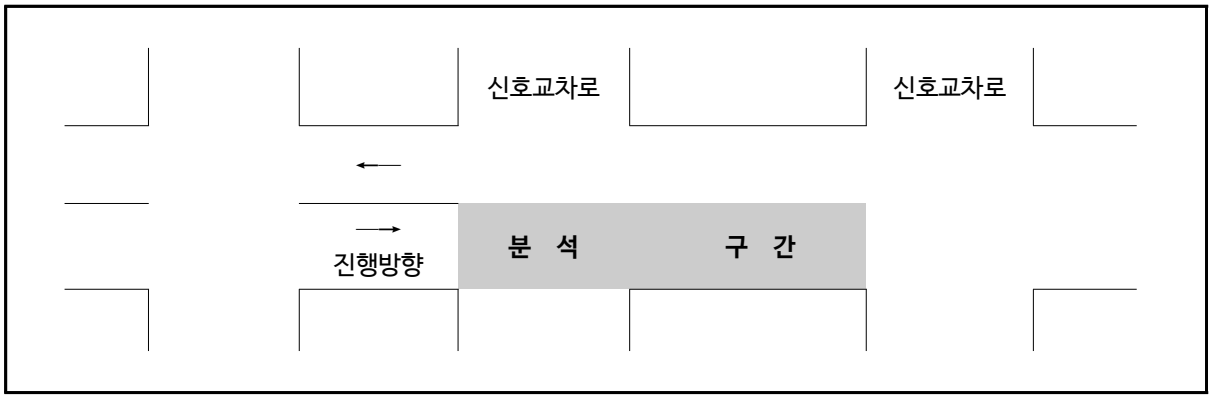
【 도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형 】

| 도로구분 \ 도로여건 | 양 호 | 보 통 |
|---|---|---|
| 고 규 격 | Ⅰ | Ⅰ |
| 중 간 규 격 | Ⅰ | Ⅱ |
| 저 규 격 | Ⅱ | Ⅲ |

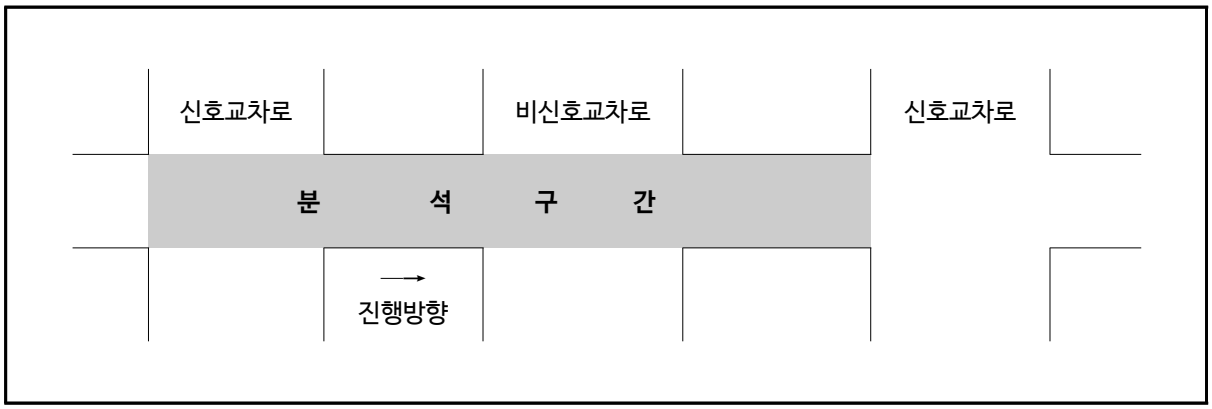
자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

○ 간선도로 분석구간별 분류

- 도로 분석의 기본단위는 구간으로서, 신호교차로에서 다음 신호교차로까지의 한 방향의 길이를 말함.
- 간선도로의 구간설정에는 다음 그림과 같이 양방향 통행도로와 일방향 통행도로의 2가지 형태가 있으며, 본 평가대상 간선도로는 양방향 통행도로에 속함.
- 만약 동일한 등급의 간선도로에서 두 개 이상의 연속된 구간이 구간길이, 자유속도, 속도제한, 그리고 주변의 토지이용도가 비슷하다면 하나의 구간으로 분석함.




【 양방향 통행도로의 분석구간 개념도 】




【 일방향 통행도로의 분석구간 개념도 】

○ 순행시간 산정

- 간선도로 평균통행시간 산정시 간선도로 구간의 순행시간과 교차로 접근지체를 알아야 한다.

$$\text{평균통행속도} = \frac{3600 \times \text{구간길이}}{\text{km당 순행시간} \times \text{구간길이} + \text{교차로총접근지체}}$$

여기서, 평균통행속도 : 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 평균통행속도(㎞/h)

구간길이 : 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 연장(㎞)

km당 순행시간 : 간선도로 전체 또는 일부 구간의 ㎞당 총순행시간(sec/㎞)

교차로총접근지체 : 간선도로 전체 또는 일부 구간으로 분석대상 범위내의 교차로에서의 총접근지체(sec)

3600 : 속도를 kph로 환산하기 위한 환산계수

**【 km당 구간 순행시간 】**

(단위 : sec/km)

| 도 로 유 형 | Ⅰ | | Ⅱ | | Ⅲ | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 노변마찰 / 구간거리(km) | 대 | 소 | 대 | 소 | 대 | 소 |
| ≤ 0.1 | 108 | 86 | 143 | 102 | 178 | 119 |
| ≤ 0.2 | 80 | 66 | 100 | 75 | 119 | 85 |
| ≤ 0.3 | 71 | 59 | 85 | 67 | 99 | 74 |
| ≤ 0.4 | 66 | 56 | 77 | 63 | 88 | 69 |
| ≤ 0.5 | 63 | 54 | 73 | 60 | 83 | 65 |
| ≤ 0.6 | 61 | 53 | 70 | 58 | 79 | 63 |
| ≤ 0.7 | 60 | 52 | 68 | 57 | 75 | 62 |
| ≤ 0.8 | 59 | 51 | 66 | 56 | 74 | 61 |
| ≤ 0.9 | 58 | 50 | 65 | 55 | 72 | 60 |
| 〉 0.9 | 58 | 50 | 65 | 54 | 72 | 58 |

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

**【 노변마찰 정도 설정 기준 】**

| 도 로 유 형 | Ⅰ 유형 | | Ⅱ 유형 | | Ⅲ 유형 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 노변마찰 / 노변마찰요인 | 대 | 소 | 대 | 소 | 대 | 소 |
| 버스정류장수(개/km) | 〉 2 | ≤ 2 | 〉 2 | ≤ 2 | 〉 2 | 〉 2 |
| 진출입로수(개/km) | 〉 2 | ≤ 2 | 〉 3 | ≤ 3 | 〉 4 | ≤ 4 |

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

○ 교차로 접근지체 산정

- 간선도로 평가에 사용하기 위한 지체는 평균제어지체이다.

$$d = d_1 \times PF \times f_{CW} + d_2 + d_3$$

여기서, $d$ : 차량당 평균제어지체(sec/veh)

$d_1$ : 연동보정된 균일제어지체(sec/veh)

$d_2$ : 임의도착과 과포화를 나타내는 증분지체

$PF$ : 연동계수

$f_{CW}$ : 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수

$d_3$ : 추가지체

- 균일지체, 증분지체, 연동계수, 추가지체 산정식은 다음과 같다.

$$d_1 = \frac{0.5C(1-g/C)^2}{1-[\min(1,X)\frac{g}{C}]}$$

$$d_2 = 900T\left[(x-1)+\sqrt{(x-1)^2+\frac{4X}{cT}}\right]$$

$$d_3 = \frac{1800Q_b^2}{cT(c-V)} \quad \text{(유형 Ⅰ)}$$

$$= \frac{3600Q_b}{c} - 1800T(1-X) \quad \text{(유형 Ⅱ)}$$

$$= \frac{3600Q_b}{c} \quad \text{(유형 Ⅲ)}$$

여기서, $T$ : 분석기간의 길이(h)

$C$ : 신호주기(s)

$g$ : 유효 녹색시간(s)

$X$ : 해당 차로군의 포화도

$c$ : 분석기간 중 해당차로군의 용량

$x$ : 교통량/용량비(v/c)

$Q_b$ : 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)

$V$ : 분석 기간중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

- 추가지체 $d_3$가 존재하는 경우를 3가지 유형으로 구분해 보면 다음과 같다.

· 유형Ⅰ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이내에 도착하는 모든 교통을 처리하고 분석기간 이후에는 대기차량이 남지 않는 경우

· 유형Ⅱ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다는 줄어든 경우

· 유형Ⅲ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간이 지난 후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다 늘어난 경우

- 만일 링크 중간에 보행자 횡단신호가 존재하는 경우에는 연동 보정된 균일지체값에 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수( $f_{CW}$ )를 곱해 주어야 한다.

**【 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수($f_{CW}$ ) 】**

| 횡단보도의 수(개) | | 0 | 1 | 2이상 |
|---|---|---|---|---|
| 보정계수( $f_{CW}$ ) | 비연동인 경우 | 1.0 | 1.0 | 1.1 |
| | 연동인 경우 | 1.0 | 1.1 | 1.2 |

주 : 횡단보도의 수는 분석구간 내의 횡단신호가 설치된 횡단보도의 개수를 의미함.
자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

○ 평균통행속도 산정

- 간선도로의 평균통행시간 산정시 간선도로 구간의 순행시간과 교차로 총접근지체를 알아야 한다.

$$\text{평균통행속도} = \frac{3600 \times \text{구간길이}}{\text{km당 순행시간} \times \text{구간길이} + \text{교차로총접근지체}}$$

여기서, 평균통행속도 : 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 평균통행속도(㎞/h)

구간길이 : 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 연장(㎞)

km당 순행시간 : 간선도로 전체 또는 일부 구간의 ㎞당 총순행시간(sec/㎞)

교차로총접근지체 : 간선도로 전체 또는 일부 구간으로 분석대상 범위내의 교차로에서의 총접근지체(sec)

3600 : 속도를 kph로 환산하기 위한 환산계수

○ 서비스수준 평가

- 서비스수준 결정은 간선도로 유형과 자유속도를 기준으로 하여 분석하며 서비스 분석 기준은 다음표와 같다.

**【 도시 간선도로 서비스수준 】**

| 간선도로유형 | Ⅰ | Ⅱ | Ⅲ |
|---|---|---|---|
| 자유속도 범위(kph) | 85 ~ 75 | 75 ~ 65 | 65 ~ 55 |
| 자유속도 기준(kph) | 80 | 70 | 60 |
| 서비스수준 | 평 균 통 행 속 도 (kph) | | |
| A | ≥ 67 | ≥ 60 | ≥ 49 |
| B | ≥ 51 | ≥ 46 | ≥ 39 |
| C | ≥ 37 | ≥ 33 | ≥ 29 |
| D | ≥ 28 | ≥ 25 | ≥ 20 |
| E | ≥ 21 | ≥ 18 | ≥ 12 |
| F | ≥ 10 | ≥ 10 | ≥ 8 |
| FF | ≥ 6 | ≥ 6 | ≥ 5 |
| FFF | 〈 6 | 〈 6 | 〈 5 |

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

### (2). 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과

○ 본 사업지의 주변가로 분석결과, 평균통행속도는 32.6~34.1km/h, 서비스수준은 "C"로 분석되었다.

**【 도시 및 교외간선도로 분석결과 】**

| 구 간 | 도로 유형 | 거리 (km) | 구간 총 시간 (초) | 평균 통행 속도 (km/h) | 서비스 수 준 |
|---|---|---|---|---|---|
| ① 동부센트리빌 앞 교차로 → ② 한강자이아파트 앞 교차로 | Ⅲ | 0.53 | 57.4 | 33.2 | C |
| ② 한강자이아파트 앞 교차로 → ④ 점보아파트 앞 교차로 | Ⅲ | 0.57 | 60.2 | 34.1 | C |
| 구간전체 | Ⅲ | 1.10 | 117.6 | 33.7 | C |
| ④ 점보아파트 앞 교차로 → ③ 삼익아파트입구 교차로 | Ⅲ | 0.57 | 60.4 | 34.0 | C |
| ③ 삼익아파트입구 교차로 → ② 한강자이아파트 앞 교차로 | Ⅲ | 0.53 | 58.6 | 32.6 | C |
| 구간전체 | Ⅲ | 1.10 | 119.0 | 33.3 | C |

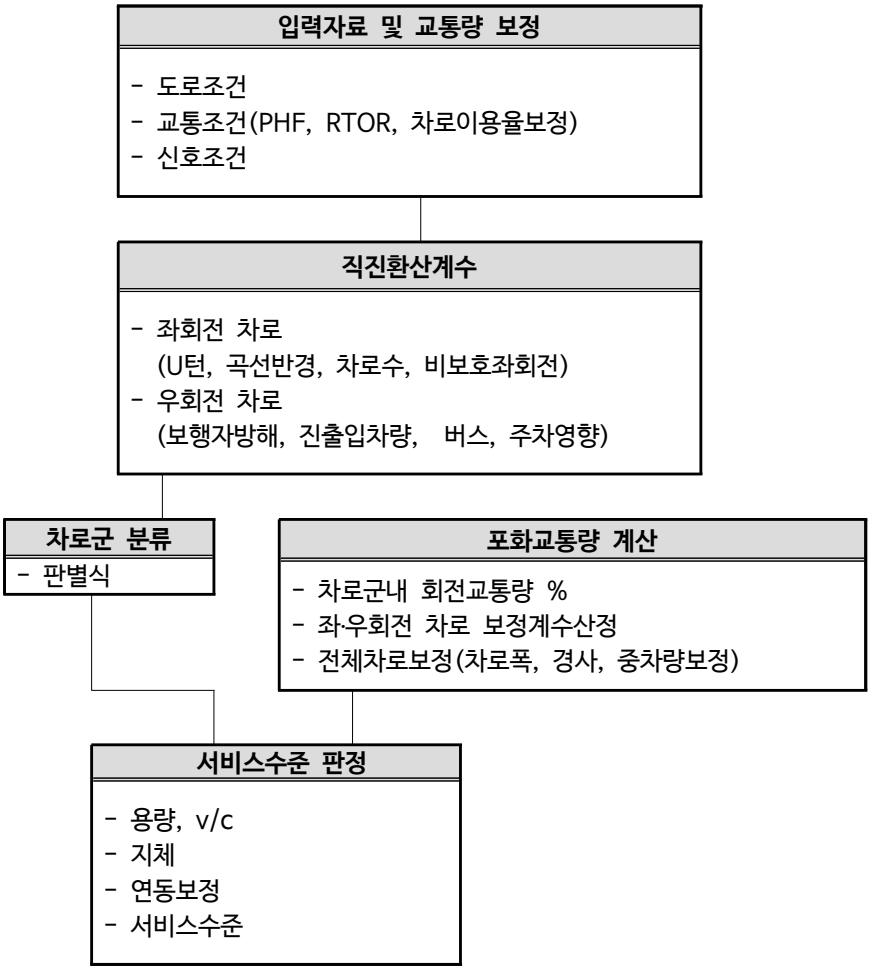
## 2-2-2 교차로 서비스수준 분석

### (1) 신호교차로 분석방법

○ 신호교차로는 두 도로가 만나는 교차로에서 상충이 발생하는 각 방향별 교통류를 신호등으로 안전하고 효율적으로 처리하기 위한 중요한 교통시설이다. 이러한 신호교차로는 도로상의 연속적인 교통흐름을 단절시키는 역할을 하므로 단속류 교통시설에 속하게 한다.

○ 신호교차로의 용량분석은 1시간을 단위로 1시간동안 계속 녹색신호를 받는다는 가정하에서 포화교통류율을 산정하고, 여기에 각 접근로의 방향별 유효녹색시간비를 곱하여 이동류의 용량을 산정하여 교차로 전체의 임계포화도를 파악한다. 이러한 용량분석과정을 수행한 후 주요 효과척도로써 지체를 산정하고 산정된 지체를 이용하여 서비스수준을 결정한다.

○ 신호교차로의 서비스수준 분석 과정은 다음과 같다.




【 신호교차로 서비스수준 분석과정 】

**① 신호교차로의 이상적인 조건**

○ 신호교차로의 이상적인 조건은 다음과 같다.

- 차선폭 : 3.0m/차로 이상
- 경사가 없는 접근부
- 교통류는 직진이며, 모두 승용차로 구성
- 접근부 정지선의 상류부 75m 이내에 버스 정류장이 없을 것
- 접근부 정지선의 상류부 75m 이내에 노상 주·정차 시설이 없을 것
- 접근부 정지선이 상류부 60m 이내에 진출입 차량이 없을 것

**② 신호체계**

○ 교차로에서의 신호운영체계는 실제로는 매우 복잡하고 다양한 형태로 운영되고 있으나 신호시간의 가변성에 따라 고정식(Pretime Operation)과 교통대응식(Traffic Response Operation)으로 구분된다.

○ 고정식은 신호시간 즉, 주기, 현시, 녹색신호 연동값이 일정 기간동안 변하지 않고 정해진 신호시간 계획에 따라 교통류를 제어하는 신호운영 방식이며, 교통대응 방식은 교통수요의 변동에 따라 신호시간이 수시로 변동하는 방식을 말한다.

**③ 교차로 구조**

○ 신호교차로의 구조는 신호교차로의 운영에 미치는 영향이 크며 이는 다음과 같다.

- 신호교차로의 접근부수 : 3지, 4지 및 다지교차로
- 접근부의 각 방향별 교통류 : 직진, 좌회전 및 우회전 교통류
- 각 방향별 차선수
- 접근부 주변의 교통상황 : 차량의 주·정차, 버스정류장, 진·출입로 교통상황
- 접근부 이용 상황 : 일방통행, 전용차선, 가변차선, 횡단보도활용, 교통섬 등 도류화 시설
- 접근부의 기하구조 : 차선폭, 차도폭, 구배, 회전곡선반경

**④ 용량 및 서비스 수준**

○ 신호교차로의 용량은 교차로에 정지한 차량이 출발하여 계속해서 진행될 때 나타나는 포화교통류율과 신호시간에 의해 녹색신호시간 비율에 의해 결정되며 우리 나라의 경우 녹색신호가 켜진 후 정지하였던 차량이 출발하기 시작하여 6번째 차량부터 나타나는 차량간 차두간격(포화교통류율)과 녹색신호시간에 의해 결정하고 있다.

○ 신호교차로에서의 포화교통류율은 정지하였던 차량이 녹색신호가 켜진 후 어느 정도의 시간이 지난 후 일정한 비율로 교차로를 통과하는 안정된 상태를 이룰 때 1시간 동안의 통과량에 해당하는 교통량을 의미한다. 따라서 신호교차로에서의 용량은 이러한 포화교통류율로서 녹색신호시간동안 통과할 수 있는 교통량이므로 포화교통류율에 녹색신호시간 비율을 곱하여 결정할 수 있으며 다음과 같이 표현할 수 있다.

ci = Si×(g/C)i

여기서, ci = 신호교차로 이동류 i의 용량(vph)

Si = 신호교차로 이동류 i의 포화교통류율(vph)

gi = 신호교차로 I의 유효녹색시간(초)

C = 주기(초)

○ 신호교차로 이동류 i의 포화교통류는 직접 현장측정 방법과 보정계수를 이용하여 산출하는 방법 등 2가지가 있으며 후자의 보정계수 적용방법은 다음과 같다.

$$S_i = S_0 \times N_i \times f_{LT}(\text{또는 } f_{RT}) \times f_w \times f_g \times f_{HV}$$

여기서, $S_i$ : 차로군 i의 포화교통류율(vphg)

$S_0$ : 기본포화교통류율(2,200 pcphgpl)

$N_i$ : i 차로군의 차로수

$f_{LT}$ , $f_{RT}$ : 좌·우 회전 차로 보정계수(직진의 경우는 1.0)

$f_w$ : 차로폭 보정계수

$f_g$ : 접근로 경사 보정계수

$f_{HV}$ : 중차량 보정계수

○ (V/c)i 는 i차로군의 교통량과 용량의 비를 의미하는 것으로서 이를 포화도(degree of saturation)라 하고 Xi로 나타내기도 한다. 따라서 교통량비와 포화도와의 관계는 다음과 같이 나타낼 수 있다.

$$X_i = \left(\frac{V}{c}\right)_i = \frac{V_i}{S_i\left(\frac{g_i}{C}\right)} = \frac{V_i C}{S_i g_i}$$

여기서, $X_i$ = (v/c)i = i 차로군의 포화도

$V_i$ = i 차로군의 교통량(vph)

$g_i/C$ = i 차로군의 유효녹색시간비

○ 신호교차로에서의 V/C비는 각 이동류별로 산정하며, 특별히 교차로 전체의 V/C비는 산정하지 않는다. 대신에 각 접근로의 임계이동류로부터 임계 V/C비를 산정한다. 임계이동류란 같은 현시를 받는 이동류중 가장 큰 V/C비를 나타내는 이동류를 의미하며 임계 V/C비는 임계이동류의 V/C비의 합을 의미하는 다음의 관계식으로부터 결정한다.

$$Xc = (C/C-L) \times \Sigma (v/s)ci$$

여기서, Xc = 교차로 임계 V/C비

$\Sigma (v/c)i$ = 임계이동류 V/C비의 합계

C = 신호주기(초)

L = 신호주기내의 총 손실시간

○ 임계 V/C비는 교차로 전체의 포화도 상태를 나타내는 지표가 되고, 신호교차로의 신호주기와 현시를 새로이 결정할 필요가 있을 경우 이용될 수 있다.

○ 신호 교차로의 용량분석 후 지체를 결정하기 위해 본 과업에서는 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』을 이용하여 평균제어지체를 산출하였다. 제어지체란 접근부의 감속지체 및 정지지체, 출발시의 가속지체를 모두 합한 접근지체를 말하며, 다음과 같은 공식으로 나타낼 수 있다.

$$d = d_1(PF) + d_2 + d_3$$

여기서, $d$ = 차량당 평균제어지체(초/대)

$d_1$ = 균일 제어지체(초/대)

$PF$ = 신호연동에 의한대 연동보정계수

$d_2$ = 임의도착과 과포화를 나타내는 증분지체로서, 분석기간 바로 앞 주기 끝에 잔여차량이 없을 경우(초/대)

$d_3$ = 통과하지 못한 차량군의 잔여요구 지체

○ 신호교차로의 서비스수준과업은 국토교통부의 도로용량편람에서 제시하고 있는 차량당 평균제어지체를 기준으로 산정토록 되어 있는바, 본 과업 에서도 이를 토대로 서비스수준을 판단하였다.

【 신호교차로의 서비스수준 과업기준 】

| 서비스 수준 | 교 통 류 의 상 태 | 차량당제어지체 |
|---|---|---|
| A | 전혀 지체를 받지 않는 자유로운 운전 | ≤ 15초 |
| B | 속도에 약간의 제약을 받음 | ≤ 30초 |
| C | 약간 많은 교통량으로 속도 및 통행제한 | ≤ 50초 |
| D | 통행에 많은 제약을 받으나 견딜만한 상태 | ≤ 70초 |
| E | 순간 순간 멈추며 도로용량에 접근 | ≤ 100초 |
| F | 속도를 거의 낼 수 없고 교통혼잡이 발생 | ≤ 220초 |
| FF | 교차로를 통과하는데 평균적으로 2주기 이상 3주기 이내의 시간소요 | ≤ 340초 |
| FFF | 극도로 혼잡한 상황, 교차로를 통과하는데 3주기 이상 소요 | 〉 340초 |

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

## (2) 무통제 교차로 분석방법

○ 무통제 교차로란 비신호교차로에서 접근하는 모든 방향에 동등하게, 먼저 진입한 차량에게 우선권이 주어지는 교차로를 말하며 서비스수준 분석은 다음과 같은 4단계의 과정을 거친다.

**① 방향별 교통량 입력**

○ 무통제 교차로 조사지점에 진입하는 각 방향별 교통량을 조사하여 입력한다.

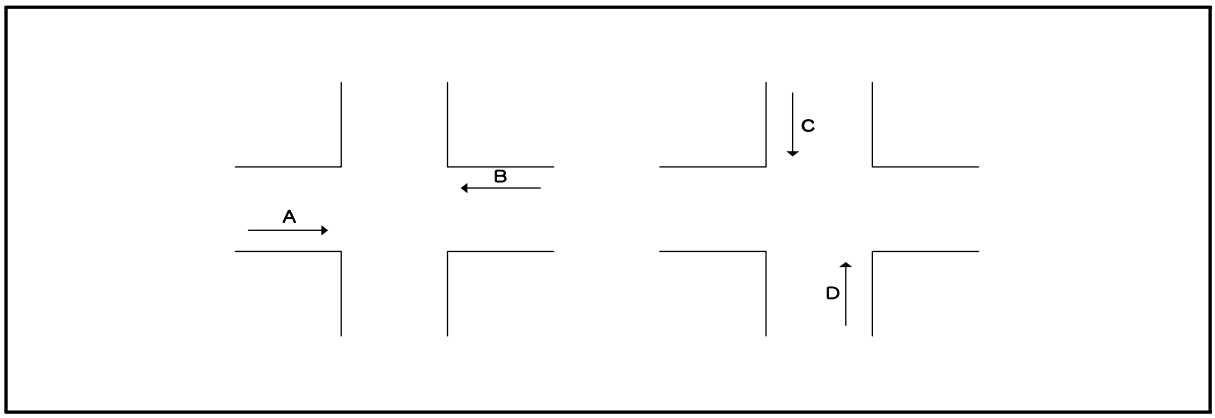
**② 교통량 중차량 보정**

○ 각 방향별 교통량을 조사하고, 전체 방향별 교통량 중 승용차 이외의 중차량에 대하여 승용차 환산계수를 적용하여 승용차 환산교통량을 구한다.
여기서, 승용차 이외의 중차량에 대한 승용차 환산계수는 일괄적으로 1.8을 적용한다.

**③ 주도로의 교통량비 산정**

○ 보정된 각 방향별 교통량을 이용하여, 대향 교통량과 합하고 가로별로 교통량을 비교하여 주도로 및 주도로 교통량비를 결정한다.

○ 다음 그림과 같이 A와 B의 교통량의 합과 C와 D의 교통량의 합중에서 큰 값을 가진 가로가 주도로가 되며, 전체 진입 교통량 대비 주도로 비가 결정된다.




**【 주도로 비율 산정에 따른 차량진행방향(네갈래 교차로) 】**

**④ 서비스 수준 판정**

○ 계산된 교차로 진입 교통량을 통하여 서비스 수준을 판정한다.

이때, 교차로 진입교통량에 따른 상충횟수는 다음 식에 의하여 계산할 수 있다.

$$y = ax$$

여기서, $y$ = 시간당 상충횟수 (회/시)

$x$ = 교차로 총교통량(대/시)

○ 위의 회귀식을 이용하여 무통제 교차로의 서비스 수준이 결정된다.

여기에서, 비신호교차로의 교통류 특성을 감안할 때, 서비스수준 E 상태를 용량상태라고 정의할 수는 없다.

**【 무통제 교차로의 서비스수준 】**

| 서비스수준 | 교차로 총교통량(vph) | | | 시간당 상충횟수 (회/h) |
|---|---|---|---|---|
| | 주도로교통량비율 < 60% | 주도로교통량비율 < 70% | 주도로교통량비율 ≥ 70% | |
| A | ≤ 320 | ≤ 360 | ≤ 400 | ≤ 60 |
| B | ≤ 640 | ≤ 720 | ≤ 800 | ≤ 120 |
| C | ≤ 960 | ≤ 1,080 | ≤ 1,200 | ≤ 180 |
| D | ≤ 1.280 | ≤ 1,440 | ≤ 1,600 | ≤ 240 |
| E | ≤ 1,600 | ≤ 1,800 | ≤ 2,000 | ≤ 300 |
| F | 〉 1,600 | 〉 1,800 | 〉 2,000 | 〉 300 |

주 : 교차로 총교통량은 전방향 진입교통량의 합을 말한다.
자료 :『도로용량편람 2013, 국토교통부』

### (3) 교차로 서비스수준 분석결과

○ 본 사업지 주변 분석대상 교차로의 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 경우 평균 제어지체 26.2~39.4초/대, 서비스수준 “B~C"로 분석되었다.

○ 비신호교차로의 경우 시간당상충횟수 212회/시, 서비스수준 “D"로 분석되었다.

**【 신호교차로 서비스수준 분석결과 】**

| 교차로명 | 교통량(pcu/시) | 평균제어지체(초/대) | 서비스수준 |
|---|---|---|---|
| ① 동부센트레빌 앞 교차로 | 2,210 | 26.2 | B |
| ② 한강자이아파트 앞 교차로 | 1,846 | 39.4 | C |
| ④ 점보아파트 앞 교차로 | 1,434 | 39.7 | C |

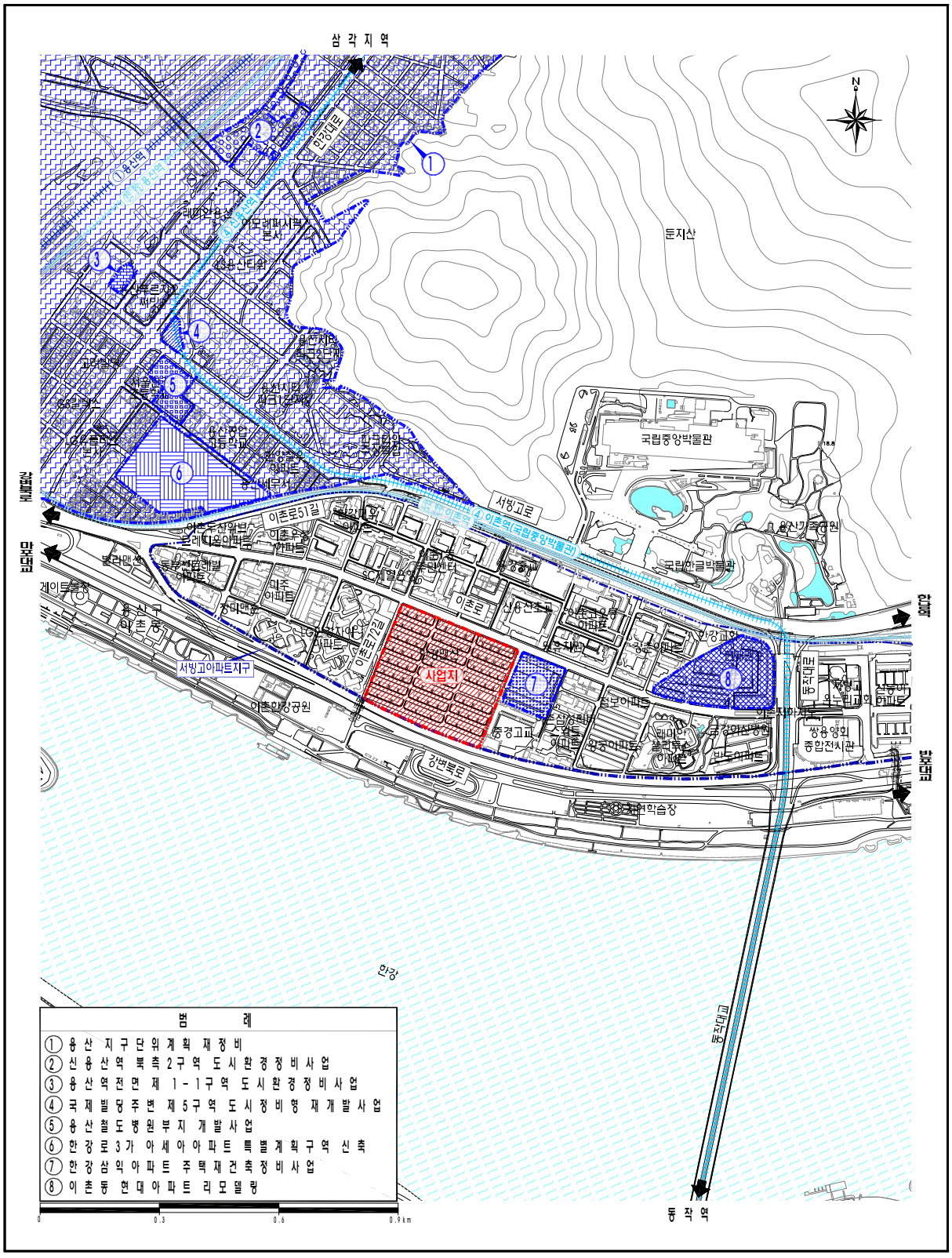
**【 비신호교차로(무통제교차로) 서비스수준 분석결과 】**

| 교차로명 | 교통량(pcu/시) | 시간당상충횟수(회/시) | 서비스수준 |
|---|---|---|---|
| ③ 삼익아파트입구 교차로* | 1,598 | 212 | D |

주 : *교차로는 비신호교차로(무통제교차로)로, 효과척도는 시간당상충횟수(회/시)임.

# 2-3 주변지역 개발계획

## 2-3-1 주변지역 개발계획




【 주변지역 개발 계획도 】

## (1) 용산 지구단위계획 재정비 수립

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="3">사 업 개 요</th></tr>
<tr><td colspan="2">사업명</td><td colspan="3">용산 지구단위계획 재정비 수립</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업지위치</td><td colspan="3">서울특별시 중구 봉래동 ~ 용산구 한강로 일대</td></tr>
<tr><td colspan="2">지역·지구</td><td colspan="3">주거지역, 상업지역, 녹지지역, 미관지구</td></tr>
<tr><td colspan="2">완공연도</td><td colspan="3">2025년</td></tr>
<tr><td colspan="2">주용도</td><td colspan="3">주거시설, 근생시설, 판매시설, 업무시설</td></tr>
<tr><td colspan="2">면적</td><td colspan="3">3,490,888㎡(서부이촌동일대:125,929㎡)</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td colspan="3">
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>변 경</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">건폐율</td><td>제1, 2종 일반주거지역<br>준주거지역, 일반상업지역</td><td>60%이하</td><td rowspan="2">서울특별시<br>도시계획조례<br>제54조 준용</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>50%이하</td></tr>
<tr><td colspan="4">※ 특별계획구역 및 도시계획시설은 별도의 계획에 따름</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">법정주차</td><td colspan="3">54,514대</td></tr>
<tr><td colspan="2">주차수요</td><td colspan="3">70,731대(2030년)</td></tr>
<tr><td colspan="2">순수발생교통량</td><td>유입</td><td>유출</td><td>계</td></tr>
<tr><td rowspan="2">사업지 및<br>주변가로<br>첨두시(대/시)</td><td>2026년</td><td>11,567</td><td>26,159</td><td>37,726</td></tr>
<tr><td>2030년</td><td>11,475</td><td>25,951</td><td>37,426</td></tr>
<tr><td rowspan="2">1일발생<br>교통량<br>(대/일)</td><td>2026년</td><td>197,907</td><td>197,907</td><td>395,814</td></tr>
<tr><td>2030년</td><td>196,335</td><td>196,335</td><td>392,670</td></tr>
</table>

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 18~19시임.

자료 : 용산 지구단위계획 재정비수립 교통영향평가(변경심의), 2015.12, 동해엔지니어링(주)

## (2) 신용산역 북측2구역 도시환경정비사업

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="5">사 업 개 요</th></tr>
<tr><td colspan="3">사 업 명</td><td colspan="5">신용산역 북측2구역 도시환경정비사업</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업지 위치</td><td colspan="5">서울특별시 용산구 한강로2가 2-39호</td></tr>
<tr><td colspan="3">관 련 법 규</td><td colspan="5">도시 및 주거환경정비법, 건축법, 도시교통정비촉진법, 서울특별시<br>교통영향평가에 관한 조례, 서울시 교통영향평가 지침</td></tr>
<tr><td colspan="3">지 역 / 지 구</td><td colspan="5">중심미관지구, 방화지구</td></tr>
<tr><td colspan="3">주 용 도</td><td colspan="5">공동주택, 업무시설(오피스), 판매시설</td></tr>
<tr><td colspan="3">사 업 기 간</td><td colspan="5">2019년 ~ 2023년</td></tr>
<tr><td rowspan="8">면적<br>개요</td><td colspan="2">건축규모</td><td colspan="5">지하7층~지상33층</td></tr>
<tr><td colspan="2">대지면적</td><td colspan="5">8,370.50㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">정비기반시설</td><td colspan="5">8,356.40㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td colspan="5">59.99%(법정 : 60%이하)</td></tr>
<tr><td colspan="2">용적율</td><td colspan="5">945.99%(법정 : 946%이하)</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축면적</td><td colspan="5">5,021.19㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">연면적</td><td>지 상</td><td colspan="5">79,184.46㎡</td></tr>
<tr><td>지 하</td><td colspan="5">44,101.73㎡</td></tr>
<tr><td>합 계</td><td colspan="5">123,286.19㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="8">주차</td><td colspan="2">구 분</td><td>공동주택</td><td>오피스</td><td>판매시설</td><td colspan="2">합계</td></tr>
<tr><td colspan="2">법 정 주 차</td><td>349대</td><td>225대</td><td>40대</td><td colspan="2">613대</td></tr>
<tr><td colspan="2">주 차 수 요<br>(2024년, 평일, 원단위법)</td><td>306대</td><td>295대</td><td>82대</td><td colspan="2">683대</td></tr>
<tr><td colspan="2">계 획 주 차</td><td>481대</td><td colspan="2">234대</td><td colspan="2">715대</td></tr>
<tr><td>법정대비</td><td>137.8%</td><td colspan="2">88.3%</td><td colspan="2">116.6%</td></tr>
<tr><td>수요대비</td><td>157.1%</td><td colspan="2">62.1%</td><td colspan="2">104.6%</td></tr>
<tr><td colspan="2">비 고</td><td colspan="5">-확장형주차 : 248대(계획의 34.6%)<br>-여성우선주차(일반형) : 38대(계획의 5.3%)<br>-여성우선주차(확장형) : 43대(계획의 6.0%)<br>-장애인주차 : 24대(법정의 3.3%)<br>-경형주차 : 63대(계획의 8.8%)<br>-전기자동차 주차 : 2대(계획의 0.3%)<br>-조업주차 : 2대(지하1층)</td></tr>
<tr><td colspan="3">차량 진출입구수</td><td colspan="5">1개소(진입1개차로, 진출2개차로)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">발 생<br>교통량<br>(대/시, 대/일)</td><td rowspan="2">구 분(2024년)</td><td colspan="3">1 일</td><td colspan="3">사업지</td><td colspan="3">주변가로</td></tr>
<tr><td>유입</td><td>유출</td><td>계</td><td>유입</td><td>유출</td><td>계</td><td>유입</td><td>유출</td><td>계</td></tr>
<tr><td>평 일</td><td>1,684</td><td>1,684</td><td>3,368</td><td>156</td><td>176</td><td>332</td><td>132</td><td>83</td><td>215</td></tr>
<tr><td>일 요 일</td><td>662</td><td>662</td><td>1,324</td><td>72</td><td>67</td><td>139</td><td>66</td><td>62</td><td>128</td></tr>
</table>

주 : 평일 사업지 첨두시는 15~16시, 주변가로 첨두시는 08~09시임, 일요일 사업지 첨두시는 12~13시, 주변가로 첨두시는 13~14시임.

자료 : 신용산역 북측2구역 도시환경정비사업 교통영향평가(약식), 2019.09, (주)대건이엔씨

## (3) 용산역전면 재1-1구역 도시환경정비사업

| 구 분 | | 사 업 개 요 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 일반 개요 | 사 업 명 | 용산역전면 제1-1구역 도시환경정비사업<br>(용사의 집 재건립 위탁개발사업) | | | | | |
| | 사 업 지 위 치 | 서울특별시 용산구 한강로3가 40-708번지 일대 | | | | | |
| 건축 개요 | 지역지구 | 도시지역, 일반상업지역, 중심지미관지구 | | | | | |
| | 구 역 | 제1종지구단위계획구역, 주차장설치제한구역 | | | | | |
| | 사 업 기 간 | 2016년~2023년 | | | | | |
| | 대지면적 | 2,743.10㎡ | | | | | |
| | 용도 | 국방, 군사시설(숙박시설, 업무시설, 판매시설) | | | | | |
| | 건축면적 | 1,470.93㎡ | | | | | |
| | 건축연면적 | 40,265.72㎡ | | | | | |
| | 건폐율 | 53.56%(법정54%이하) | | | | | |
| | 용적율 | 923.62% | | | | | |
| | 규모 | 지하7층~지상30층 | | | | | |
| 주차 계획 | 법정주차대수 | 126대(최고한도) | | | | | |
| | 주차수요 | 259대(2023년, 일요일) | | | | | |
| | 최종확보대수 | 계획주차대수 : 104대(자주식 100%)<br>- 법정대비: 82.5%<br>- 수요대비: 40.2%<br>- 장애인주차 : 4대(계획의 3.8%)<br>- 확장형주차 : 88대(계획의 84.6%) | | | | | |
| 발생 교통량 | 발생교통량(2023년)<br>(대/시, 대/일) | 평 일 | | | 일요일 | | |
| | | 유입 | 유출 | 합계 | 유입 | 유출 | 합계 |
| | 주변가로첨두시 | 75 | 68 | 143 | 71 | 60 | 131 |
| | 사업지첨두시 | 75 | 68 | 143 | 83 | 87 | 170 |
| | 1일발생교통량 | 661 | 661 | 1,322 | 911 | 911 | 1,822 |

주 : 평일 사업지 첨두시는 18~19시, 주변가로 첨두시는 18~19시임, 일요일 사업지 첨두시는 13~14시, 주변가로 첨두시는 17~18시임.

자료 : 용산역전면 제1-1구역 도시환경정비사업 교통영향평가(약식)〈교통개선대책 3차 변경신고 : 번경허용 인정범위 내〉, 2023.02, (주)동림피엔디

## (4) 국제빌딩주변 제5구역 도시정비형 재개발사업

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="8">내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="7">일반<br>개요</td><td colspan="2">사 업 명</td><td colspan="8">국제빌딩주변 제5구역 도시정비형 재개발사업</td></tr>
<tr><td colspan="2">위 치</td><td colspan="8">서울시 용산구 한강로2가 210-1번지 일대</td></tr>
<tr><td colspan="2">사 업 기 간</td><td colspan="8">2018년~ 2021년</td></tr>
<tr><td colspan="2">지 역 · 지 구</td><td colspan="8">도시지역, 일반상업지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 과밀억제구역,<br>상대정화구역, 한강폐기물매립시설설치제한지역, 부설주차장설치제한지역</td></tr>
<tr><td colspan="2">주 용 도</td><td colspan="8">공동주택, 업무시설, 판매시설</td></tr>
<tr><td colspan="2">인허가근거법</td><td colspan="8">도시 및 주거환경정비법</td></tr>
<tr><td colspan="2">평가대상여부<br>판단근거</td><td colspan="8">도시환경정비사업(부지면적 2만5천㎡이하) ⇨ 부지면적 3,610.2㎡로 평가대상규모<br>이하 복합건축물(Swa 1만㎡이상) ⇨ Swa 25,184.49㎡로 평가대상규모 초과</td></tr>
<tr><td rowspan="8">건축<br>개요</td><td colspan="2">대 지 면 적</td><td colspan="8">3,610.20㎡(구역면적 6,106.40㎡, 정비기반시설 2,496.20㎡)</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 축 면 적</td><td colspan="8">1,562.45㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">연 면 적</td><td colspan="8">53,676.66㎡(지상 : 32,729.27㎡, 지하 : 20,947.39㎡)</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 폐 율</td><td colspan="8">43.28%(법정 60.0%이하)</td></tr>
<tr><td colspan="2">용 적 율</td><td colspan="8">891.12%(기준용적율 385.60%이하, 허용용적율 653.50%이하, 상한용적율<br>896.00%이하)</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 축 규 모</td><td colspan="8">지하8층, 지상39층(공동주택 110세대, 오피스텔 77실)</td></tr>
<tr><td colspan="2">복합용도산정면적<br>(Swa)</td><td colspan="8">25,184.49㎡(서울시 조례기준)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주차<br>계획</td><td colspan="2">법정주차대수</td><td colspan="8">298대(부설주차장 설치제한 지역)</td></tr>
<tr><td colspan="2">주 차 수 요</td><td colspan="8">평일 329대, 일요일 263대(2022년)</td></tr>
<tr><td colspan="2">계획주차대수</td><td colspan="8">○계획대수 : 총 299대<br>- 법정주차(최고한도 298대)의 100.3%<br>(공동주택 법정의 102.5%, 오피스텔 법정의 111.6%)<br>- 주차수요(2022년 평일 329대)의 90.9% 규모<br>- 장애인주차 12대 확보(법정주차의 4.0%)<br>- 확장형주차 164대(계획대수의 54.9%)-여성주차 포함<br>- 여성주차 31대(계획대수의 10.4% - 100.0% 확장형 계획)<br>- 임산부주차 3대(각 용도별 1대)<br>- 경형 29대(계획대수의 9.7%)<br>- 비주거시설 조업주차 7대(비주거 계획대수의 12.7%)<br>- 친환경차량 충전시설 22대 설치(급속 4대, 완속 18대)</td></tr>
<tr><td rowspan="8">교통<br>수요<br>(대/시,<br>대/일)</td><td colspan="2" rowspan="2">구 분</td><td colspan="2">승 용 차</td><td colspan="2">택 시</td><td colspan="3">합 계</td></tr>
<tr><td>유 입</td><td>유 출</td><td>유 입</td><td>유 출</td><td>유 입</td><td>유 출</td><td>계</td></tr>
<tr><td rowspan="3">평일</td><td>사업지<br>첨두시</td><td>46</td><td>46</td><td>11</td><td>11</td><td>57</td><td>57</td><td>114</td></tr>
<tr><td>주변가로<br>첨두시</td><td>39</td><td>47</td><td>9</td><td>10</td><td>48</td><td>57</td><td>105</td></tr>
<tr><td>1일</td><td>472</td><td>472</td><td>118</td><td>118</td><td>590</td><td>590</td><td>1,180</td></tr>
<tr><td rowspan="3">일요일</td><td>사업지<br>첨두시</td><td>37</td><td>41</td><td>9</td><td>10</td><td>46</td><td>51</td><td>97</td></tr>
<tr><td>주변가로<br>첨두시</td><td>39</td><td>32</td><td>11</td><td>8</td><td>50</td><td>40</td><td>90</td></tr>
<tr><td>1일</td><td>452</td><td>452</td><td>116</td><td>116</td><td>568</td><td>568</td><td>1,136</td></tr>
<tr><td colspan="3">진 출 입 구 수</td><td colspan="8">1개소</td></tr>
</table>

주 : 사업지 첨두시는 평일, 일요일 모두 18:00~19:00시, 주변가로 첨두시는 평일 08:00~09:00시, 일요일 15:00~16:00시임.

자료 : 국제빌딩주변 제5구역 도시환경정비사업 교통영향평가(약식)〈교통개선대책 변경신고 [5차-번경허용인정범위 초과]〉, 2023.02, (주)한솔알앤디

## (5) 용산철도병원부지 개발사업

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="6">내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="6">일 반<br>개 요</td><td>인·허가 관련법규</td><td colspan="6">「 주택법 」제15조</td></tr>
<tr><td>사업명</td><td colspan="6">용산철도병원부지 개발사업</td></tr>
<tr><td>사업지위치</td><td colspan="6">서울특별시 용산구 한강로3가 65-154외 22필지</td></tr>
<tr><td>사업기간</td><td colspan="6">~2025년</td></tr>
<tr><td>지역·지구</td><td colspan="6">준주거지역, 특별계획구역, 상대보호구역, 절대보호구역,<br>중점경관관리구역(한강변)</td></tr>
<tr><td>용도</td><td colspan="6">공동주택(621세대), 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 운동시설, 노유자시설</td></tr>
<tr><td rowspan="7">건 축<br>계 획</td><td>대지면적</td><td colspan="6">10,771.80㎡</td></tr>
<tr><td>건축면적</td><td colspan="6">6,883.31㎡</td></tr>
<tr><td>연면적</td><td colspan="6">92,934.37㎡</td></tr>
<tr><td>건폐율</td><td colspan="6">63.90%</td></tr>
<tr><td>용적율</td><td colspan="6">499.62%</td></tr>
<tr><td>규모</td><td colspan="6">지하6층, 지상34층</td></tr>
<tr><td>산정면적(Swa)</td><td colspan="6">41,379.86㎡(서울특별시 조례 기준)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주 차<br>시 설</td><td>법정주차대수</td><td colspan="6">593대</td></tr>
<tr><td>주차수요</td><td colspan="6">551대 (2028년, 원단위법)</td></tr>
<tr><td>계획주차대수</td><td colspan="6">678대(자주식 100%, 급속전기주차 17대 포함시 695대)<br>-법정주차 593대의 114.3% 확보<br>(급속전기주차 17대 포함시 117.2%)<br>-주차수요(2028년) 551대의 123.0% 확보<br>(급속전기주차 17대 포함시 126.1%)<br>-장애인주차 23대(법정주차대수의 3.9%)<br>-확장형주차 569대(계획주차대수의 83.9%)<br>-여성우선주차 84대(계획주차대수의 12.4%)<br>-경형주차 32대(계획주차대수의 4.7%)<br>-전기차주차 54대(계획주차대수의 8.0% 급17대, 완37대)<br>-조업주차 4대</td></tr>
<tr><td rowspan="5">발 생<br>교통량</td><td rowspan="2">구 분</td><td colspan="3">2026년</td><td colspan="3">2028년</td></tr>
<tr><td>유 입</td><td>유 출</td><td>합 계</td><td>유 입</td><td>유 출</td><td>합 계</td></tr>
<tr><td>주변가로<br>첨두시(대/시)</td><td>110</td><td>69</td><td>179</td><td>110</td><td>67</td><td>177</td></tr>
<tr><td>오전가로첨두시(대/시)</td><td>36</td><td>141</td><td>177</td><td>36</td><td>140</td><td>176</td></tr>
<tr><td>사업지 첨두시(대/시)</td><td>158</td><td>76</td><td>234</td><td>157</td><td>75</td><td>232</td></tr>
<tr><td>1일발생교통량(대/일)</td><td>1,099</td><td>1,099</td><td>2,198</td><td>1,087</td><td>1,087</td><td>2,174</td></tr>
<tr><td colspan="2">진출입구수</td><td colspan="6">2개소</td></tr>
</table>

주 : 주변가로 첨두시는 17:00~18:00시, 오전가로 첨두시는 08:00~09:00시, 사업지 첨두시는 18:00~19:00시임.

자료 : 용산철도병원부지 개발사업 교통영향평가, 2022.01, (주)진성

## (6) 한강로3가 아세아아파트 특별계획구역 신축

| 구 분 | | | 내 용 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 일반개요 | 사업명 | | 한강로3가 아세아아파트 특별계획구역 신축공사 | | |
| | 사업지위치 | | 서울특별시 용산구 한강로3가 65-584번지 외 10필지 | | |
| 건축계획 | 인허가관련법규 | | 주택법 | | |
| | 지 역 지 구 | | 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역, 과밀억제권역, 중점경관관리구역 | | |
| | 사 업 기 간 | | 2019년~2023년 | | |
| | 사업부지면적 | | 51,915㎡ | | |
| | 실사용대지면적 | | 46,524㎡(제척부지면적 5,391㎡) | | |
| | 용도 | | 공동주택(아파트) 및 근린생활시설 | | |
| | 건축면적 | | 10,596.24㎡ | | |
| | 건축연면적 | | 243,445.03㎡ | | |
| | 복합용도(Swa)값 | | 48,689.01㎡ | | |
| | 건폐율 | | 22.78% | | |
| | 용적율 | | 336.00% | | |
| | 규모 | | 공동주택(13개동, 969세대), 지하3층~지상32층 | | |
| | 차량진출입구수 | | 3개소(공동주택 2개소, 근린생활시설 1개소) | | |
| 주차 | 법정주차대수 | | 1,842대 | | |
| | 주차수요 | | 1,533대(2024년, 평일, 원단위법) | | |
| | 최종확보대수 | | 계획주차대수 : 1,889대(자주식 100%)<br>- 법정대비 : 102.6%, 수요대비 : 123.2%<br>- 장애인주차 : 66대(계획의 3.5%)<br>- 확장형주차 : 887대(계획의 47.0%)<br>- 경형주차 : 178대(계획의 9.4%)<br>- 전기차주차 : 192대(계획의 10.2%)<br>- 조업주차 : 10대 | | |
| 발생교통량 | 평 일(2024년)<br>(대/시, 대/일) | | 합계 | 승용차 | 택시 |
| | 주변가로 첨두시 | 유입 | 165 | 136 | 29 |
| | | 유출 | 89 | 60 | 29 |
| | 사업지 첨두시 | 유입 | 88 | 33 | 55 |
| | | 유출 | 385 | 330 | 55 |
| | 1일발생 교통량 | 유입 | 1,936 | 1,496 | 440 |
| | | 유출 | 1,936 | 1,496 | 440 |
| 진출입구수 | | | 2개소 | | |

주 : 주변가로 첨두시는 17:00~18:00시, 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임.

자료 : 한강로3가 아세아아파트 특별계획구역 신축공사 교통영향평가(약식)[1차변경신고(변경허용인정범위내)], 2021.01, 동해엔지니어링(주)

## (7) 한강 삼익아파트 주택재건축 정비사업

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="15">내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="7">일반<br>개요</td><td colspan="2">사업명</td><td colspan="15">한강 삼익아파트 주택재건축 정비사업</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업내용</td><td colspan="15">한강 삼익아파트 공동주택 재건축, 근린생활시설(존치)</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업지 위치</td><td colspan="15">서울특별시 용산구 이촌로 260(이촌1동 300-301번지)</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업기간</td><td colspan="15">2018년 ~ 2022년</td></tr>
<tr><td colspan="2">지역·지구</td><td colspan="15">도시지역, 제3종일반주거지역, 일반미관지구, 도로(저촉)</td></tr>
<tr><td colspan="2">인허가법</td><td colspan="15">도시 및 주거환경정비법 제50조(사업시행계획인가), 주택법 제15조(사업계획의 승인)</td></tr>
<tr><td colspan="2">주용도</td><td colspan="15">공동주택(329세대), 근린생활시설</td></tr>
<tr><td rowspan="8">건축<br>개요</td><td colspan="2">대지면적</td><td colspan="15">16,270.90㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축면적</td><td colspan="15">3,283.37㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건축<br>연면적</td><td>지상층</td><td colspan="15">41,067.1372㎡</td></tr>
<tr><td>지하층</td><td colspan="15">27,351.3323㎡</td></tr>
<tr><td>계</td><td colspan="15">68,418.4695㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td colspan="15">20.18% (법정 : 30.00%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">용적률</td><td colspan="15">249.23% (법정 : 300.00%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축규모</td><td colspan="15">m지하3층 ~ 지상30층</td></tr>
<tr><td colspan="2">차량진출입구수</td><td colspan="15">2개소</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주차<br>계획</td><td colspan="2">법정주차대수</td><td colspan="15">426대</td></tr>
<tr><td colspan="2">주차수요</td><td colspan="15">400대(2025년, 원단위법)</td></tr>
<tr><td colspan="2">계획주차규모</td><td colspan="15">602대<br>- 법정대비 141.3%, 수요대비 150.5%<br>- 확장형주차 245대(계획의 40.7%)<br>- 장애인주차 19대(계획의 3.2%)<br>- 경형주차 40대(계획의 6.6%)</td></tr>
<tr><td rowspan="6">발생<br>교통량</td><td colspan="2" rowspan="3">구 분<br>[대/시, 대/일]</td><td colspan="8">순수 발생교통량</td><td colspan="8">총 발생교통량</td></tr>
<tr><td colspan="2">승용차</td><td colspan="2">택 시</td><td colspan="3">합 계</td><td colspan="2">승용차</td><td colspan="2">택 시</td><td colspan="3">합 계</td></tr>
<tr><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>계</td><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="2">주변가로<br>및<br>사업지<br>첨두시</td><td>2023년</td><td>1</td><td>16</td><td>0</td><td>2</td><td>1</td><td>18</td><td>19</td><td>6</td><td>87</td><td>2</td><td>17</td><td>8</td><td>104</td><td>112</td></tr>
<tr><td>2025년</td><td>1</td><td>16</td><td>0</td><td>2</td><td>1</td><td>18</td><td>19</td><td>6</td><td>87</td><td>2</td><td>17</td><td>8</td><td>104</td><td>112</td></tr>
<tr><td rowspan="2">1일<br>발생량</td><td>2023년</td><td>69</td><td>69</td><td>16</td><td>16</td><td>85</td><td>85</td><td>170</td><td>376</td><td>376</td><td>82</td><td>82</td><td>458</td><td>458</td><td>916</td></tr>
<tr><td>2025년</td><td>68</td><td>68</td><td>15</td><td>15</td><td>83</td><td>83</td><td>166</td><td>373</td><td>373</td><td>81</td><td>81</td><td>454</td><td>454</td><td>908</td></tr>
</table>

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임.

자료 : 한강삼익아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가(변경심의) [교통개선대책 변경신고(변경허용인정범위내)], 2020.04, 보광토탈이엔지(주)

## (8) 이촌동 현대아파트 리모델링

| 구 분 | | 내 용 | | |
|---|---|---|---|---|
| 사업명 | | 이촌동 현대아파트 리모델링 공사 | | |
| 사업지위치 | | 서울특별시 용산구 이촌동 301-160, 161, 162번지 | | |
| 지역·지구 | | 제3종 일반주거지역, 일반미관지구, 아파트지구 | | |
| 용도 | | 공동주택(아파트) 및 부대복리시설 | | |
| 규모 | | 지하3층 ~ 지상27층 | | |
| 사업기간 | | 2017년~2025년 | | |
| 세대수 | | 750세대 | | |
| 진출입개소수 | | 진출입 2개소 | | |
| 건 축 규 모 | 대지면적 | 36,675.37㎡ | | |
| | 건축면적 | 12,883.59㎡ | | |
| | 연면적1) | 178,463.09㎡ | | |
| | 건폐율 | 34.97% | | |
| | 용적률 | 313.34% | | |
| 주 차 계 획 | 법정주차 | 564대 | | |
| | 주차수요2) | 1,105대(2026년 원단위법) | | |
| | 계획주차 | 1,306대(자주식 100%)<br>- 법정대비 231.6%,<br>- 수요대비 118.2%<br>- 확장형 1,032대 확보(계획주차대비 79.0%)<br>- 여성우선(확장형)주차 131대 확보(계획주차대비 10.0%)<br>- 경형주차 119대 확보(계획주차대비 9.1%)<br>- 전기차주차 40대 확보(계획주차대비 3.1%)<br>※ 급속충전 4개소, 완속충전 36개소<br>- 장애인주차 17대 확보<br>(법정주차대비 3.0%)<br>- 조업주차 14대 확보<br>※ 상가 4대(지상1층)<br>공동주택 10대(지하1층) | | |
| 발생교통량 (2026년) | | 유입 | 유출 | 계 |
| 시 행 시 | 사업지 및 주변가로 첨두시(대/시) | 56 | 343 | 399 |
| | 1일 발생교통량 (대/일) | 1,543 | 1,543 | 3,086 |
| 순 수 발 생 | 사업지 및 주변가로 첨두시(대/시) | 10 | 50 | 60 |
| | 1일 발생교통량 (대/일) | 227 | 227 | 454 |

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임.

자료 : 이촌동 현대아파트 리모델링 공사 교통영향평가(변경심의), 2022.11, (주)KTS엔지니어링

# 제 3 장 교통수요예측

3-1 사업미시행시 수요예측

3-2 사업시행시 수요예측

3-3 주차수요 예측

# 제 3 장 교통수요예측

## 3-1 사업미시행시 수요예측

### 3-1-1 장래 주요지표 비교 · 검토

#### (1) 서울특별시 교통지표

○ 본 과업의 교통 및 주차수요는「2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원」에서 제시한 도시성장지표를 비교·분석한 자료를 토대로 예측하였다.

**【 서울특별시 장래 교통지표 】**

(단위 : 인, 통행/일, 통행/인/일)

| 구 분 | 2019년 | 2023년* | 2025년 | 2030년 | 2035년 | 증가율 ´23~´30 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 인 구 ( A ) | 9,535,732 | 9,342,686 | 9,248,418 | 9,051,693 | 8,849,929 | ▽0.45% |
| 목적통행 ( B ) | 24,147,835 | 24,056,972 | 24,042,040 | 23,315,045 | 22,374,330 | ▽0.45% |
| 수단통행 ( C ) | 25,156,896 | 25,365,949 | 25,482,451 | 24,957,708 | 24,146,926 | ▽0.23% |
| 인구당목적통행(B/A) | 2.53 | 2.57 | 2.60 | 2.58 | 2.53 | ▲0.06% |
| 인구당수단통행(C/A) | 2.64 | 2.72 | 2.76 | 2.76 | 2.73 | ▲0.21% |

자료 :「2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원」

주 : *은 본 과업의 기준년도 및 목표연도에 맞추어 보정한 값임.

## (2) 장래 서울특별시 교통수요 전망

### 가. 장래 서울특별시 목적통행량

○ 본 과업의 최종 목표년도인 2028년의 목적별 통행량을 살펴보면, 가정기반 통근통행이 11,162,186통행/일로 가장 높게 나타났으며, 목적통행 연평균 증가율은 -0.45%('23~'30)로 나타났다.

**【 장래 서울특별시 목적통행량 및 분담율 예측 】**

(단위 : 통행/일)

| 구 분 | | | 2019년 | 2023년* | 2025년 | 2030년 | 2035년 | 증가율 ´23~´30 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 통행량 | 가정기반 | 통근 | 11,219,550 | 11,418,321 | 11,516,680 | 11,162,186 | 10,635,306 | ▽0.32% |
| | | 통학 | 2,603,204 | 2,210,101 | 2,036,783 | 1,830,494 | 1,685,849 | ▽2.66% |
| | | 학원 | 879,170 | 764,613 | 712,988 | 644,571 | 588,468 | ▽2.41% |
| | | 쇼핑 | 1,589,085 | 1,627,568 | 1,647,033 | 1,669,379 | 1,675,569 | ▲0.36% |
| | | 기타 | 4,615,564 | 4,648,886 | 4,664,554 | 4,593,428 | 4,469,906 | ▽0.17% |
| | 비가정기반 | 업무 | 1,811,549 | 1,928,022 | 1,989,320 | 1,979,483 | 1,925,825 | ▲0.38% |
| | | 쇼핑 | 233,381 | 239,508 | 242,595 | 235,980 | 229,628 | ▽0.21% |
| | | 기타 | 1,196,332 | 1,219,953 | 1,232,087 | 1,199,524 | 1,163,779 | ▽0.24% |
| | 합 계 | | 24,147,835 | 24,056,972 | 24,042,040 | 23,315,045 | 22,374,330 | ▽0.45% |
| 구성비 | 가정기반 | 통근 | 46.5% | 47.5% | 47.9% | 47.9% | 47.5% | ▲0.12% |
| | | 통학 | 10.8% | 9.2% | 8.5% | 7.8% | 7.6% | ▽2.33% |
| | | 학원 | 3.6% | 3.2% | 3.0% | 2.8% | 2.6% | ▽1.89% |
| | | 쇼핑 | 6.6% | 6.8% | 6.8% | 7.2% | 7.5% | ▲0.82% |
| | | 기타 | 19.1% | 19.2% | 19.4% | 19.7% | 20.0% | ▲0.37% |
| | 비가정기반 | 업무 | 7.5% | 8.0% | 8.3% | 8.5% | 8.6% | ▲0.87% |
| | | 쇼핑 | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | - |
| | | 기타 | 4.9% | 5.1% | 5.1% | 5.1% | 5.2% | - |
| | 합 계 | | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | - |

자료 :「2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원」

주 : *은 본 과업의 기준년도 및 목표연도에 맞추어 보정한 값임.

## 나. 장래 서울특별시 수단통행량

○ 장래 최종 목표연도인 2028년 서울특별시 수단통행량을 보면, 승용차분담율이 22.9%로 나타났으며, 수단통행량 연평균 증가율은 -0.23%('23~'30)로 나타났다.

**【 장래 서울특별시 수단통행량 및 분담율 예측 】**

(단위 : 통행/일)

| 구 분 | | 2019년 | 2023년* | 2025년 | 2030년 | 2035년 | 증가율 '23~'30 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 통행량 | 승 용 차 | 5,874,020 | 5,892,839 | 5,902,130 | 5,724,029 | 5,569,994 | ▽0.41% |
| | 택 시 | 1,669,087 | 1,683,824 | 1,691,043 | 1,636,293 | 1,586,620 | ▽0.41% |
| | 버 스 | 3,298,526 | 3,324,993 | 3,337,397 | 3,271,796 | 3,159,299 | ▽0.23% |
| | 지 하 철 | 4,303,483 | 4,553,177 | 4,684,006 | 4,695,216 | 4,524,606 | ▲0.44% |
| | 버스+지하철 | 1,764,057 | 1,894,540 | 1,963,787 | 1,983,088 | 1,916,553 | ▲0.65% |
| | 화 물 / 기 타 | 472,944 | 480,748 | 484,664 | 473,941 | 456,779 | ▽0.20% |
| | 비 노 선 버 스 | 559,314 | 560,433 | 560,842 | 543,233 | 525,691 | ▽0.44% |
| | 철 도 / K T X | 93,351 | 100,690 | 104,544 | 106,178 | 103,383 | ▲0.76% |
| | 도보/자전거 | 7,122,114 | 6,874,705 | 6,754,038 | 6,523,934 | 6,304,001 | ▽0.75% |
| | 합 계 | 25,156,896 | 25,365,949 | 25,482,451 | 24,957,708 | 24,146,926 | ▽0.23% |
| 구성비 | 승 용 차 | 23.4% | 23.3% | 23.2% | 22.9% | 23.1% | ▽0.25% |
| | 택 시 | 6.6% | 6.6% | 6.6% | 6.6% | 6.6% | - |
| | 버 스 | 13.1% | 13.1% | 13.1% | 13.1% | 13.1% | - |
| | 지 하 철 | 17.1% | 17.9% | 18.4% | 18.8% | 18.7% | ▲0.70% |
| | 버스+지하철 | 7.0% | 7.5% | 7.7% | 8.0% | 7.9% | ▲0.93% |
| | 화 물 / 기 타 | 1.9% | 1.9% | 1.9% | 1.9% | 1.9% | - |
| | 비 노 선 버 스 | 2.2% | 2.2% | 2.2% | 2.2% | 2.2% | - |
| | 철 도 / K T X | 0.4% | 0.4% | 0.4% | 0.4% | 0.4% | - |
| | 도보/자전거 | 28.3% | 27.1% | 26.5% | 26.1% | 26.1% | ▽0.54% |
| | 합 계 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | - |

자료 :「2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원」

주 : *은 본 과업의 기준년도 및 목표연도에 맞추어 보정한 값임.

## 3-1-2 사업미시행시 교통수요 예측

○ 사업미시행시 교통수요 예측은 사업지 현황 주변 가로 및 교차로 교통량을 목표연도로 자연증가시킨 자연증가 교통량과 사업지 주변지역개발에 따른 발생교통량의 합으로 예측하였다.

### (1) 자연증가 교통량

○ 자연증가 교통량 산정시「2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원」에서 제시하고 있는 장래 수단통행량 중 차량 외 수단(지하철, 버스+지하철, 철도/KTX, 도보/자전거)을 제외한 수단통행 증가율을 적용하여야 한다.

○ 그러나, 본 과업 목표연도의 해당 증가율은 -0.35%('23~'30)로 감소하는 것으로 제시되어 장래 교통량의 과소추정 방지를 위해 현황교통량과 자연증가 교통량이 동일한 것으로 간주하였다.

**【 서울특별시 장래 수단통행량(차량 외 수단 제외) 】**

(단위 : 통행/일)

| 구분 | 2019년 | 2023년* | 2025년 | 2030년 | 2035년 | 증가율 ´23~´30 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 승 용 차 | 5,874,020 | 5,892,839 | 5,902,130 | 5,724,029 | 5,569,994 | ▽0.41% |
| 택 시 | 1,669,087 | 1,683,824 | 1,691,043 | 1,636,293 | 1,586,620 | ▽0.41% |
| 버 스 | 3,298,526 | 3,324,993 | 3,337,397 | 3,271,796 | 3,159,299 | ▽0.23% |
| 화 물 / 기 타 | 472,944 | 480,748 | 484,664 | 473,941 | 456,779 | ▽0.20% |
| 비 노 선 버 스 | 559,314 | 560,433 | 560,842 | 543,233 | 525,691 | ▽0.44% |
| 합 계 | 11,873,891 | 11,942,837 | 11,976,076 | 11,649,292 | 11,298,383 | ▽0.35% |

자료 :「2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원」

주 : *은 본 과업의 기준년도 및 목표연도에 맞추어 보정한 값임.

## (2) 주변지역 개발계획에 따른 발생교통량

○ 본 과업의 미시행시 교통수요예측시 사업지 주변지역의 기수행된 교통영향평가 사업의 발생교통량을 본 사업의 목표연도로 보정하여 적용하였다.

**【 사업지 주변지역 개발계획에 따른 발생교통량(2030년) 】**

| 구 분 | | 유입 | 유출 | 계 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 용산 지구단위계획 재정비 수립 | 47 | 112 | 159 |
| 2 | 신용산역 북측2구역 도시환경정비사업 | 132 | 83 | 215 |
| 3 | 용산역전면 재1-1구역 도시환경정비사업 | 33 | 39 | 72 |
| 4 | 국제빌딩주변 제5구역 도시정비형 재개발사업 | 48 | 57 | 105 |
| 5 | 용산철도병원부지 개발사업 | 36 | 140 | 176 |
| 6 | 한강로3가 아세아아파트 특별계획구역 신축 | 88 | 385 | 473 |
| 7 | 한강 삼익아파트 주택재건축 정비사업 | 8 | 104 | 112 |
| 8 | 이촌동 현대아파트 리모델링 | 56 | 343 | 399 |

주 : 사업의 발생교통량을 본사업의 목표연도 및 첨두시(08~09시)에 맞게 보정하여 적용하였음.

자료 : 1 용산 지구단위계획 재정비수립 교통영향평가(변경심의), 2015.12, 동해엔지니어링(주)

2 신용산역 북측2구역 도시환경정비사업 교통영향평가(약식), 2019.09, (주)대건이엔씨

3 용산역전면 제1-1구역 도시환경정비사업 교통영향평가(약식)〈교통개선대책 3차 변경신고 변경허용 인정범위 내〉, 2023.02, (주)동림피엔디

4 국제빌딩주변 제5구역 도시환경정비사업 교통영향평가(약식)〈교통개선대책 변경신고[5차-번경허용 인정범위 초과]〉, 2023.02, (주)한솔알앤디

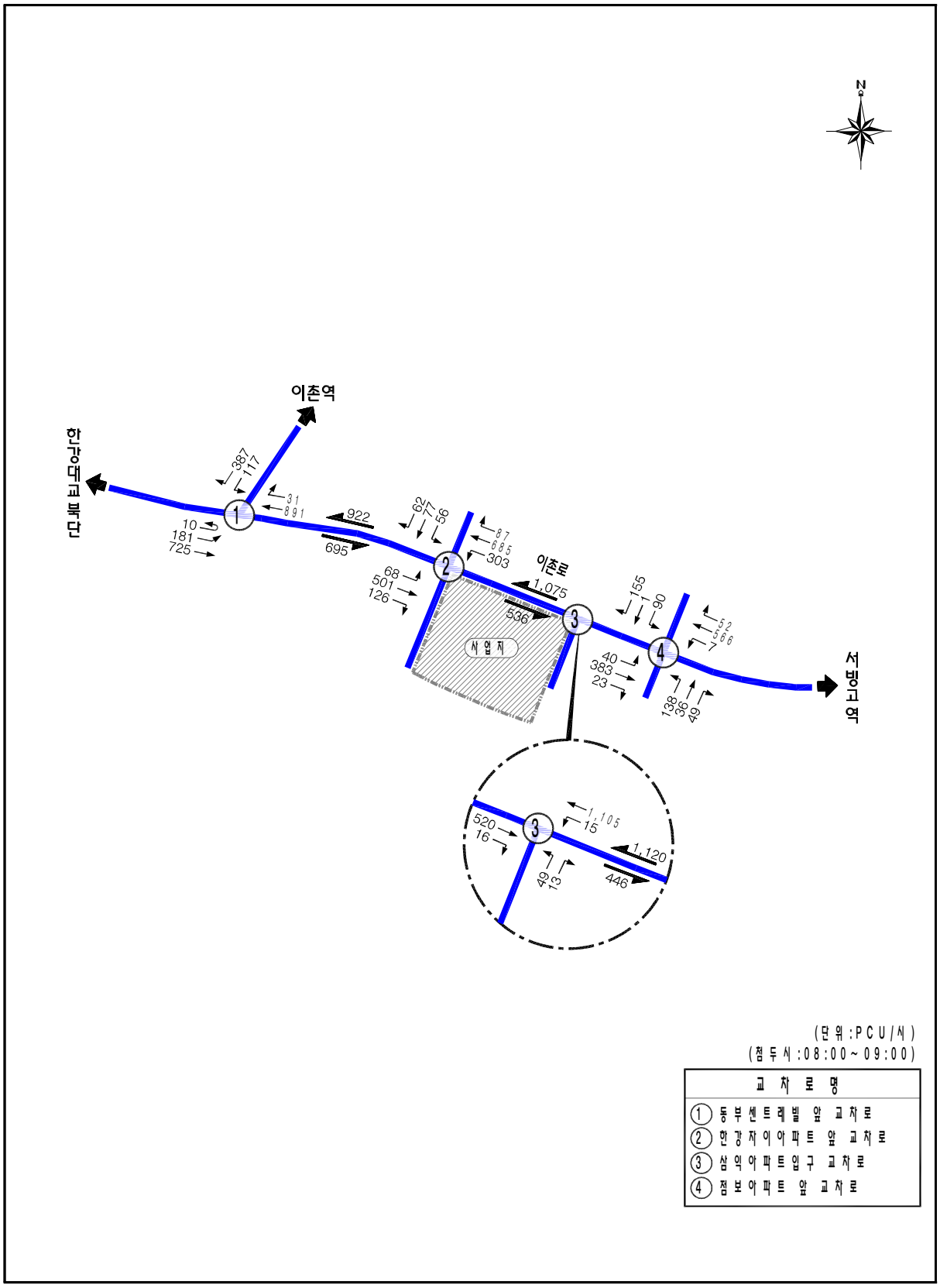
5 용산철도병원부지 개발사업 교통영향평가, 2022.01, (주)진성

6 한강로3가 아세아아파트 특별계획구역 신축공사 교통영향평가(약식)[1차변경신고(변경허용 인정범위내)], 2021.01, 동해엔지니어링(주)

7 한강삼익아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가(변경심의)[교통개선대책 변경신고(변경허용 인정범위내)], 2020.04, 보광토탈이엔지(주)

8 이촌동 현대아파트 리모델링 공사 교통영향평가(변경심의), 2022.11, (주)KTS엔지니어링

## (3) 사업미시행시 가로 및 교차로 교통량




【 사업미시행시 주변가로 및 교차로 교통량(2030년) 】

## (4) 사업미시행시 가로 및 교차로 소통현황

### 가. 사업미시행시 가로 분석 결과

【 사업미시행시 도시 및 교외간선도로 분석결과(2030년) 】

| 구 간 | 도로 유형 | 거리 (km) | 구간 총 시간 (초) | 평균 통행 속도 (km/h) | 서비스 수 준 |
|---|---|---|---|---|---|
| ① 동부센트리빌 앞 교차로 → ② 한강자이아파트 앞 교차로 | Ⅲ | 0.53 | 57.5 | 33.2 | C |
| ② 한강자이아파트 앞 교차로 → ④ 점보아파트 앞 교차로 | Ⅲ | 0.57 | 60.4 | 34.0 | C |
| 구간전체 | Ⅲ | 1.10 | 117.9 | 33.6 | C |
| ④ 점보아파트 앞 교차로 → ② 한강자이아파트 앞 교차로 | Ⅲ | 0.57 | 60.6 | 33.9 | C |
| ② 한강자이아파트 앞 교차로 → ① 동부센트리빌 앞 교차로 | Ⅲ | 0.53 | 58.7 | 32.5 | C |
| 구간전체 | Ⅲ | 1.10 | 119.3 | 33.2 | C |

### 나. 사업미시행시 교차로 분석결과

【 사업미시행시 신호교차로 서비스수준 분석결과(2030년) 】

| 교차로명 | 교통량(pcu/시) | 평균제어지체(초/대) | 서비스수준 |
|---|---|---|---|
| ① 동부센트레빌 앞 교차로 | 2,342 | 26.5 | B |
| ② 한강자이아파트 앞 교차로 | 1,965 | 39.7 | C |
| ④ 점보아파트 앞 교차로 | 1,540 | 41.1 | C |

【 비신호교차로(무통제교차로) 서비스수준 분석결과(2030년) 】

| 교차로명 | 교통량(pcu/시) | 시간당상충횟수(회/시) | 서비스수준 |
|---|---|---|---|
| ③ 삼익아파트입구 교차로* | 1,718 | 228 | E |

주 : *교차로는 비신호교차로(무통제교차로)로, 효과척도는 시간당상충횟수(회/시)임.

# 3-2 사업시행시 수요예측

## 3-2-1 접근방법

○ 사업시행시 교통수요를 예측하는 이유는 사업시행으로 인하여 발생되는 교통량이 주변지역 일대에 미치는 영향을 분석하기 위함이며 사업시행으로 인한 영향은 사업의 시행시와 미시행시의 교통수요를 별도로 예측하여 비교함으로써 가능하다.

○ 본 과업은 '서울특별시 용산구 이촌로248' 일대에 공동주택(1,685세대) 및 근린생활시설을 재건축하는 사업으로 본 과업 사업시행으로 인하여 발생하는 교통상의 제반 문제점을 종합적으로 예측·분석함으로써 사업지의 내부 및 사업부지 일대를 정비할 수 있는 대책을 수립하는데 그 목적이 있다.

○ 따라서, 사업시행으로 인한 장래 유발교통량이 주변지역 교통소통에 미치는 교통영향을 체계적으로 분석하기 위하여 다음과 같은 진행방향을 설정하였다.

- 첫째, 유사시설의 조사(문헌조사)를 통하여 상근인구 및 이용인구의 원단위와 유출입 통행분포비, 수단분담율, 평균승차인원 등을 산출한다.

- 둘째, 산출된 원단위를 장래 목표연도에 맞게 보정·적용하여 장래 본사업지의 1일 총활동인구를 예측한 후 이를 통행량으로 환산하여 사업지 총통행발생량을 예측한다.

- 셋째, 총통행발생량에 통행분포비, 수단분담율 등을 적용하여 용도별, 시간대별, 수단별 통행량을 산출하고 이에 평균재차인원을 적용하여 사업지 발생교통량을 예측한다.

- 넷째, 산출된 발생교통량을 주변 가로별로 배분하여 사업미시행시의 주변가로 및 교차로 교통량에 이를 추가, 사업시행에 따른 장래 주변가로 및 교차로의 서비스수준을 분석·평가한다.

○ 따라서, 사업시행 전·후 사업지의 활동인구 및 장래 교통수요를 예측하기 위해 본 사업지와 유사한 시설의 문헌조사를 통하여 장래 사업지 교통수요를 예측하였다.

## 3-2-2 교통수요예측

### (1) 통행발생

#### 가. 용도별 면적산정

○ 본 과업은 '서울특별시 용산구 이촌로248' 일대에 공동주택(1,668세대) 및 근린생활시설을 재건축하는 사업으로, 용도별 연면적을 살펴보면 공동주택 364.395.75㎡(1,685세대), 근린생활시설 28,825.87㎡로 총 393,221.62㎡로 계획되어 있다.

### (2) 교통수요예측

#### 가. 활동인구 통행발생

##### ① 활동인구 원단위

○ 활동인구는 상주(상근)인구와 방문(이용)인구로 구분하였으며, 문헌조사를 통해 각 용도별 원단위를 산정하였다.

○ 본 과업 기준년도(2023년)와 차이가 있는 문헌조사 자료의 경우는「2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원」에서 제시하고 있는 목적통행의 연평균 증가율 -0.09%('19~'23)로 과소추정을 방지하기 위해 문헌조사 자료의 기준연도와 동일한 것으로 예측하였다.

**【 유사시설 활동인구 원단위 조사(2023년) 】**

| 구분 | | 자료 | 시설명 | 세대수, 연면적(㎡) | 원단위(인/세대, 인/1,000㎡) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 상주(상근)인구 | 방문(이용)인구 |
| 공동주택 | 주거2 | 3 | 이촌시범중산아파트 | 144 | 3.40 | 1.05 |
| | | 4 | 용산 더프라임 | 74 | 3.63 | 1.09 |
| | | 6 | 아크로리버파크 | 323 | 3.46 | 1.00 |
| | | **적용치** | | - | **3.47** | **1.03** |
| | 주거3 | 3 | 용산산호아파트 | 168 | 3.52 | 1.05 |
| | | 4 | 용산 더프라임 | 176 | 3.94 | 1.11 |
| | | 6 | 아크로리버파크 | 713 | 3.87 | 1.06 |
| | | **적용치** | | - | **3.83** | **1.07** |
| | 주거4 | 3 | 용산산호아파트 | 310 | 3.72 | 1.06 |
| | | 4 | 용산 더프라임 | 88 | 4.20 | 1.29 |
| | | 6 | 아크로리버파크 | 281 | 4.00 | 1.12 |
| | | **적용치** | | - | **3.90** | **1.11** |

【표계속】

| 구분 | | 자료 | 시설명 | 세대수, 연면적(㎡) | 원단위(인/세대, 인/1,000㎡) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 상주(상근)인구 | 방문(이용)인구 |
| 공동주택 | 주거5 | 3 | 마포쌍용황금 | 83 | 3.48 | 1.41 |
| | | 6 | 아크로리버파크 | 264 | 4.11 | 1.17 |
| | | 7 | 용산센트럴파크 해링턴 스퀘어 | 68 | 4.16 | 1.32 |
| | | **적용치** | | - | **3.99** | **1.24** |
| | 주거6 | 1 | 이촌동 삼성리버스위트아파트 | 66 | 3.95 | 1.30 |
| | | 2 | 타워팰리스 3차 | 48 | 4.64 | 1.29 |
| | | 6 | 아크로리버파크 | 56 | 4.34 | 1.34 |
| | | **적용치** | | - | **4.27** | **1.31** |
| 근린생활시설 | | 3 | 용산산호아파트 | 1,073.57 | 31.80 | 388.65 |
| | | 6 | 가든리체프라자 | 6,301.25 | 25.23 | 414.31 |
| | | 7 | 한남동 리첸시아 | 1,758.04 | 30.72 | 298.36 |
| | | **적용치** | | - | **27.06** | **388.97** |

주 : 문헌자료는 기준년도(2023년)에 맞게 보정하여 적용하였음.

자료 : 1 한강로3가 아세아아파트 특별계획구역 신축공사 교통영향평가(약식), 2019.12(현장조사), 동해엔지니어링㈜
2 보타니크 삼성 신축공사 교통영향평가, 2020.05(현장조사), ㈜동림피엔디
3 용산구 원효로 산호아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2020.08(현장조사), ㈜동해종합기술공사
4 신용산역 북측1구역 도시환경정비사업 교통영향평가, 2021.04(현장조사), ㈜에이디엘이앤씨
5 용산철도병원부지 개발사업 교통영향평가, 2021.06(현장조사), ㈜진성
6 반포아파트지구 지구단위계획 교통영향평가, 2022.05(현장조사), ㈜대건이엔씨
7 한남5 재정비촉진구역 주택재개발 정비사업 교통영향평가, 2022.04(현장조사), ㈜동림피엔디

### ② 1일 총 활동인구 예측

○ 앞에서 추정된 활동인구 원단위를 적용하여 본 사업지의 기준년도 1일 활동인구를 예측한 결과, 본 사업의 시행으로 인하여 유발되는 1일 활동인구는 15,299인/일로 예측되었다.

**【 기준년도 1일 활동인구 산정(2023년) 】**

| 구 분 | | 세대수, 연면적(㎡) | 원단위 (인/세대, 인/1,000㎡) | | 활동인구(인/일) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 상주/상근인구 | 방문/이용인구 | 상주/상근인구 | 방문/이용인구 | 합계 |
| 공동주택 | 주 거 2 | 919 | 3.47 | 1.03 | 3,189 | 947 | 4,136 |
| | 주 거 3 | 82 | 3.83 | 1.07 | 314 | 88 | 402 |
| | 주 거 4 | 144 | 3.90 | 1.11 | 562 | 160 | 722 |
| | 주 거 5 | 456 | 3.99 | 1.24 | 1,819 | 565 | 2,384 |
| | 주 거 6 | 67 | 4.27 | 1.31 | 286 | 88 | 374 |
| | **소 계** | **1,668** | - | - | 6,170 | 1,848 | 8,018 |
| 근 린 생 활 시 설 | | 15,288.75 | 27.06 | 388.97 | **474** | **6,807** | **7,281** |
| **합 계** | | - | - | - | **6,644** | **8,655** | **15,299** |

**③ 장래 목표연도별 1일 활동인구 및 통행발생량 예측**

○ 장래 목표연도별 본 사업지에 대한 활동인구 예측은 상근인구의 경우 시설별 증감이 없다는 가정하에 예측하였으며, 이용인구는 기준년도 이용인구 원단위에「2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원」에서 제시하고 있는 목적통행의 연평균 증가율 -0.45%('23~'30)로 과소추정을 방지하기 위해 기준연도와 동일한 것으로 예측하였다.

○ 장래 목표연도 활동인구는 2030년 15,299인/일로 예측되었다.

**【 장래 목표연도 사업지 1일 활동인구 산정 】**

| 구 분 | | 세대수, 연면적(㎡) | 원단위 (인/세대, 인/1,000㎡) | | 활동인구(인/일) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 상주/상근인구 | 방문/이용인구 | 상주/상근인구 | 방문/이용인구 | 합계 |
| 공동주택 | 주 거 2 | 919 | 3.47 | 1.03 | 3,189 | 947 | 4,136 |
| | 주 거 3 | 82 | 3.83 | 1.07 | 314 | 88 | 402 |
| | 주 거 4 | 144 | 3.90 | 1.11 | 562 | 160 | 722 |
| | 주 거 5 | 456 | 3.99 | 1.24 | 1,819 | 565 | 2,384 |
| | 주 거 6 | 67 | 4.27 | 1.31 | 286 | 88 | 374 |
| | **소 계** | **1,668** | - | - | 6,170 | 1,848 | 8,018 |
| 근린생활시설 | | 15,288.75 | 27.06 | 388.97 | **474** | **6,807** | **7,281** |
| **합 계** | | - | - | - | **6,644** | **8,655** | **15,299** |

**④ 장래 목표연도별 총 통행량 예측**

○ 앞에서 산출한 사업지의 활동인구를 근거로 상주/상근인구 및 방문/이용인구에 대한 통행 원단위를 적용하여 1일 총통행량을 산출하였다.

○ 본 사업시행으로 발생하는 활동인구의 통행량을 예측함에 있어, 상주 및 상근인구는 「2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원」상에서 제시한 연도별 목적통행횟수(2030년 2.58통행/인)을 적용하였으며, 방문 및 이용인구는 통행특성을 감안하여 2.0통행/인을 적용하여 예측하였다.

○ 한편, 본 사업시설 근린생활시설의 경우 본 과업시설 내부이용자가 주를 이룰 것으로 판단되어, 「서울특별시 교통영향평가 수립지침, 2017. 2. 16, 서울특별시」 제12조 제9호에 의거 중복통행율 70%를 적용하여 예측하였다.

**【 서울특별시 장래 1인당 목적통행 횟수 】**

(단위 : 인, 통행/일, 통행/인/일)

| 구 분 | 2019년 | 2023년* | 2025년 | 2030년 | 2035년 | 증가율 ´23~´30 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 인 구 ( A ) | 9,535,732 | 9,342,686 | 9,248,418 | 9,051,693 | 8,849,929 | ▽0.45% |
| 목 적 통 행 ( B ) | 24,147,835 | 24,056,972 | 24,042,040 | 23,315,045 | 22,374,330 | ▽0.45% |
| 인구당목적통행(B/A) | 2.53 | 2.57 | 2.60 | 2.58 | 2.53 | ▲0.06% |

자료 :「2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원」
주 : *은 본 과업의 기준년도 및 목표연도에 맞추어 보정한 값임.

○ 장래 목표연도 목적별 통행량 예측결과, 2030년 24,924통행/일로 예측되었다.

**【 장래 목표연도 목적별 통행량 예측 】**

(단위 : 통행/일)

| 구 분 | | 세대수, 연면적(㎡) | 상주/상근 | 방문/이용 | 합계 |
|---|---|---|---|---|---|
| 공동주택 | 주 거 2 | 919 | 8,228 | 1,894 | 10,122 |
| | 주 거 3 | 82 | 810 | 176 | 986 |
| | 주 거 4 | 144 | 1,450 | 320 | 1,770 |
| | 주 거 5 | 456 | 4,694 | 1,130 | 5,824 |
| | 주 거 6 | 67 | 738 | 176 | 914 |
| | **소 계** | **1,668** | **15,920** | **3,696** | **19,616** |
| 근린생활시설 | | 15,288.75 | **1,224** | **4,084** | **5,308** |
| **합 계** | | - | **17,144** | **7,780** | **24,924** |

### 라. 시간대별 유출입 통행량

○ 1일 총 통행량에 문헌조사로 조사된 시간대별 유출입 분포비를 적용하여 시간대별 유출입 통행량을 산정하였다.

**【 활동인구의 시간대별 분포비 】**

(단위 : %)

| 구분 | 공동주택 | | | | | | | | 근린생활시설 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 상주인구 | | | | | | 방문인구 | | 상근인구 | | 이용인구 | |
| | 통근인구 | | 통학인구 | | 기타인구 | | | | | | | |
| | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 |
| 07:00이전 | 3.9 | 10.4 | 1.2 | 10.7 | 1.9 | 2.5 | - | - | 4.8 | - | 0.1 | 0.1 |
| 07:00~08:00 | - | 31.2 | - | 35.1 | 1.8 | 5.6 | 0.3 | - | 22.6 | - | 0.8 | 0.5 |
| 08:00~09:00 | - | 32.0 | - | 35.7 | 5.1 | 6.3 | 2.4 | 1.1 | 45.2 | - | 2.9 | 1.9 |
| 09:00~10:00 | - | 14.2 | - | 14.1 | 4.8 | 6.6 | 6.0 | 3.3 | 18.7 | - | 4.3 | 3.6 |
| 10:00~11:00 | - | 7.6 | - | 4.1 | 4.5 | 6.0 | 7.3 | 4.9 | 5.8 | - | 6.1 | 5.4 |
| 11:00~12:00 | - | 3.7 | - | 0.3 | 4.7 | 7.0 | 9.2 | 6.2 | 2.2 | - | 7.8 | 7.1 |
| 12:00~13:00 | - | 0.8 | 0.2 | - | 6.3 | 6.6 | 7.9 | 8.1 | 0.7 | - | 9.3 | 9.5 |
| 13:00~14:00 | 0.1 | - | 3.5 | - | 7.4 | 6.6 | 10.0 | 8.9 | - | - | 9.5 | 9.2 |
| 14:00~15:00 | 0.4 | - | 4.9 | - | 8.4 | 8.3 | 12.3 | 10.5 | - | - | 9.0 | 9.0 |
| 15:00~16:00 | 0.7 | - | 7.6 | - | 9.5 | 8.8 | 11.2 | 10.8 | - | 0.1 | 8.9 | 9.1 |
| 16:00~17:00 | 4.1 | - | 13.4 | - | 10.8 | 8.8 | 9.8 | 11.6 | - | 0.9 | 9.2 | 9.4 |
| 17:00~18:00 | 10.8 | - | 17.6 | - | 9.8 | 8.1 | 8.0 | 9.6 | - | 5.2 | 9.1 | 9.0 |
| 18:00~19:00 | 22.6 | - | 20.0 | - | 8.8 | 7.8 | 6.4 | 9.4 | - | 16.5 | 9.5 | 9.1 |
| 19:00~20:00 | 25.5 | - | 15.2 | - | 8.1 | 6.0 | 5.3 | 7.7 | - | 23.4 | 7.4 | 8.2 |
| 20:00~21:00 | 20.2 | - | 10.4 | - | 5.3 | 3.3 | 3.3 | 4.9 | - | 36.8 | 4.0 | 5.8 |
| 21:00이후 | 11.7 | 0.1 | 6.0 | - | 2.8 | 1.7 | 0.6 | 3.0 | - | 17.1 | 2.1 | 3.1 |
| **합 계** | **100.0** | **100.0** | **100.0** | **100.0** | **100.0** | **100.0** | **100.0** | **100.0** | **100.0** | **100.0** | **100.0** | **100.0** |

주 : 활동인구의 시간대별 분포비는 문헌조사자료의 가중평균치를 적용하였음.

○ 본 시설의 시간대별 유출입 통행량을 예측한 결과는 다음과 같다.

**【 시간대별 유출입 통행량 예측(2030년) 】**

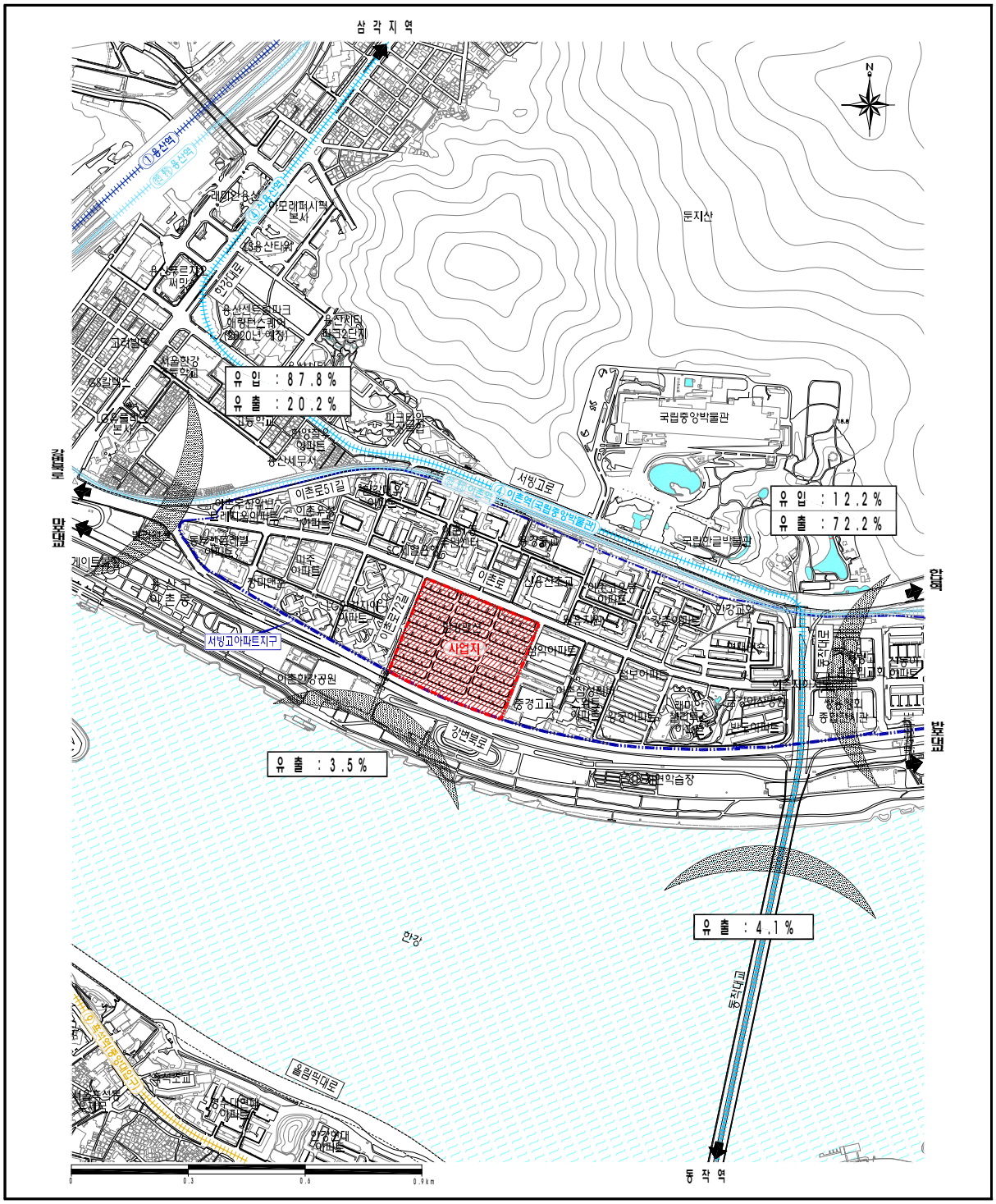
(단위 : 통행)

| 구분 | 공동주택 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 상주인구 | | | | | | 방문인구 | |
| | 통근인구 | | 통학인구 | | 기타인구 | | | |
| | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 |
| 07:00이전 | 175 | 467 | 10 | 90 | 50 | 66 | - | - |
| 07:00~08:00 | - | 1,401 | - | 296 | 47 | 147 | 6 | - |
| 08:00~09:00 | - | 1,437 | - | 301 | 134 | 165 | 44 | 20 |
| 09:00~10:00 | - | 638 | - | 119 | 126 | 173 | 111 | 61 |
| 10:00~11:00 | - | 341 | - | 35 | 118 | 158 | 135 | 91 |
| 11:00~12:00 | - | 166 | - | 3 | 123 | 184 | 170 | 115 |
| 12:00~13:00 | - | 36 | 2 | - | 165 | 173 | 146 | 150 |
| 13:00~14:00 | 4 | - | 30 | - | 194 | 173 | 185 | 164 |
| 14:00~15:00 | 18 | - | 41 | - | 222 | 218 | 227 | 194 |
| 15:00~16:00 | 31 | - | 64 | - | 249 | 230 | 207 | 200 |
| 16:00~17:00 | 184 | - | 112 | - | 284 | 231 | 181 | 214 |
| 17:00~18:00 | 485 | - | 149 | - | 257 | 213 | 148 | 177 |
| 18:00~19:00 | 1,015 | - | 169 | - | 231 | 205 | 118 | 174 |
| 19:00~20:00 | 1,145 | - | 128 | - | 213 | 158 | 98 | 142 |
| 20:00~21:00 | 908 | - | 88 | - | 139 | 87 | 61 | 91 |
| 21:00이후 | 525 | 4 | 51 | - | 74 | 45 | 11 | 55 |
| **합 계** | **4,490** | **4,490** | **844** | **844** | **2,626** | **2,626** | **1,848** | **1,848** |

| 구분 | 근린생활시설 | | | | 합계 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 상근인구 | | 이용인구 | | | | |
| | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 | 계 |
| 07:00이전 | 29 | - | 2 | 2 | 266 | 625 | 891 |
| 07:00~08:00 | 138 | - | 16 | 10 | 207 | 1,854 | 2,061 |
| 08:00~09:00 | 277 | - | 59 | 39 | 514 | 1,962 | 2,476 |
| 09:00~10:00 | 115 | - | 88 | 74 | 440 | 1,065 | 1,505 |
| 10:00~11:00 | 36 | - | 125 | 110 | 414 | 735 | 1,149 |
| 11:00~12:00 | 13 | - | 159 | 145 | 465 | 613 | 1,078 |
| 12:00~13:00 | 4 | - | 190 | 194 | 507 | 553 | 1,060 |
| 13:00~14:00 | - | - | 194 | 188 | 607 | 525 | 1,132 |
| 14:00~15:00 | - | - | 184 | 184 | 692 | 596 | 1,288 |
| 15:00~16:00 | - | 1 | 182 | 186 | 733 | 617 | 1,350 |
| 16:00~17:00 | - | 6 | 188 | 192 | 949 | 643 | 1,592 |
| 17:00~18:00 | - | 32 | 186 | 184 | 1,225 | 606 | 1,831 |
| 18:00~19:00 | - | 101 | 194 | 186 | 1,727 | 666 | 2,393 |
| 19:00~20:00 | - | 142 | 150 | 167 | 1,734 | 609 | 2,343 |
| 20:00~21:00 | - | 225 | 82 | 118 | 1,278 | 521 | 1,799 |
| 21:00이후 | - | 105 | 43 | 63 | 704 | 272 | 976 |
| **합 계** | **612** | **612** | **2,042** | **2,042** | **12,462** | **12,462** | **24,924** |

## (2) 통행분포

○ 본 과업에서는「2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원」에서 제시한 죤별 승용차 발생·도착 통행량을 토대로 방향별 분포비를 도출하였으며, 이때 주변 교차로의 신호운영 현황과 접근 편이도를 고려하여 배분비율을 조정하였다.




【 방향별 통행분포 】

## (3) 수단분담

### 가. 교통수단 분담률 예측

○ 수단분담은 배분된 목적통행량을 각 수단통행량으로 분류하는 과정이며, 장래 교통수단 분담률을 추정해야한다.

○ 본 사업지 용도별 수단분담율을 도출하기 위해 유사시설의 문헌조사를 인용하였으며, 이를 토대로 수단분담율을 도출하였다.

**【 기준연도 교통수단 분담률(2023년) 】**

| 구 분 | | | 승용차 | 택시 | 버스 | 지하철 | 보도/기타 | 합계 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 공동주택 | 상주인구 | 통 근 | 34.6% | 5.6% | 23.6% | 28.8% | 7.4% | 100.0% |
| | | 통 학 | 22.9% | 5.5% | 26.9% | 30.3% | 14.4% | 100.0% |
| | | 기 타 | 20.5% | 5.5% | 29.2% | 28.1% | 16.7% | 100.0% |
| | 방문인구 | | 28.5% | 7.9% | 25.5% | 27.2% | 10.9% | 100.0% |
| 근린생활시설 | 상근인구 | | 21.1% | 5.6% | 28.4% | 33.8% | 11.1% | 100.0% |
| | 이용인구 | | 17.5% | 5.0% | 23.8% | 30.0% | 23.7% | 100.0% |

주 : 문헌조사 자료는 본 과업의 기준년도(2023년)에 맞추어 보정하였음.

○ 본 과업에서는 유사시설의 현장조사로 도출된 교통수단 분담율을 토대로 장래의 교통수단분담율을 예측하였으며 장래의 교통수단 분담율은「2021년도 수도권 여객기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원」에서 제시한 수단별 통행 분담비의 연평균 증가율을 적용하여 예측하였다.

**【 장래 교통수단 분담율(2030년) 】**

| 구 분 | | | 승용차 | 택시 | 버스 | 지하철 | 보도/기타 | 합계 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 공동주택 | 상주인구 | 통 근 | 33.8% | 5.6% | 23.5% | 30.1% | 7.0% | 100.0% |
| | | 통 학 | 22.4% | 5.5% | 26.7% | 31.6% | 13.8% | 100.0% |
| | | 기 타 | 20.1% | 5.5% | 29.0% | 29.4% | 16.0% | 100.0% |
| | 방문인구 | | 27.9% | 7.9% | 25.3% | 28.4% | 10.5% | 100.0% |
| 근린생활시설 | 상근인구 | | 20.5% | 5.5% | 28.2% | 35.1% | 10.7% | 100.0% |
| | 이용인구 | | 17.1% | 5.0% | 23.7% | 31.4% | 22.8% | 100.0% |

## 나. 시간대별 수단통행량 예측

○ 예측한 장래 수단분담률을 적용하여 장래 시간대별 수단통행 발생량을 예측하였다.

**【 시단대별 수단통행량(2030년) 】**

(단위 : 통행/시)

| 구 분 | 승용차 | | 택시 | | 버스 | | 지하철 | | 도보및기타 | | 합 계 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 | 계 |
| 07시 이전 | 78 | 191 | 15 | 35 | 67 | 153 | 82 | 189 | 24 | 57 | 266 | 625 | 891 |
| 07:00~08:00 | 42 | 572 | 12 | 103 | 59 | 454 | 68 | 561 | 26 | 164 | 207 | 1,854 | 2,061 |
| 08:00~09:00 | 106 | 598 | 28 | 110 | 142 | 481 | 168 | 593 | 70 | 180 | 514 | 1,962 | 2,476 |
| 09:00~10:00 | 95 | 307 | 26 | 62 | 118 | 265 | 137 | 320 | 64 | 111 | 440 | 1,065 | 1,505 |
| 10:00~11:00 | 90 | 198 | 25 | 43 | 108 | 184 | 125 | 221 | 66 | 89 | 414 | 735 | 1,149 |
| 11:00~12:00 | 102 | 151 | 29 | 35 | 121 | 156 | 138 | 184 | 75 | 87 | 465 | 613 | 1,078 |
| 12:00~13:00 | 107 | 121 | 31 | 34 | 132 | 141 | 153 | 166 | 84 | 91 | 507 | 553 | 1,060 |
| 13:00~14:00 | 131 | 113 | 38 | 32 | 158 | 136 | 182 | 157 | 98 | 87 | 607 | 525 | 1,132 |
| 14:00~15:00 | 154 | 129 | 42 | 36 | 181 | 156 | 205 | 177 | 110 | 98 | 692 | 596 | 1,288 |
| 15:00~16:00 | 164 | 133 | 45 | 38 | 191 | 162 | 218 | 183 | 115 | 101 | 733 | 617 | 1,350 |
| 16:00~17:00 | 226 | 139 | 56 | 40 | 246 | 169 | 283 | 191 | 138 | 104 | 949 | 643 | 1,592 |
| 17:00~18:00 | 322 | 130 | 70 | 37 | 309 | 160 | 369 | 182 | 155 | 97 | 1,225 | 606 | 1,831 |
| 18:00~19:00 | 493 | 143 | 98 | 40 | 427 | 175 | 522 | 203 | 187 | 105 | 1,727 | 666 | 2,393 |
| 19:00~20:00 | 512 | 130 | 99 | 36 | 426 | 162 | 522 | 188 | 175 | 93 | 1,734 | 609 | 2,343 |
| 20:00~21:00 | 386 | 108 | 73 | 30 | 310 | 139 | 385 | 169 | 124 | 75 | 1,278 | 521 | 1,799 |
| 21시 이후 | 214 | 59 | 39 | 15 | 171 | 73 | 213 | 86 | 67 | 39 | 704 | 272 | 976 |
| **합 계** | **3,222** | **3,222** | **726** | **726** | **3,166** | **3,166** | **3,770** | **3,770** | **1,578** | **1,578** | **12,462** | **12,462** | **24,924** |

## 다. 평균재차인원

○ 본 사업지 발생교통량 예측을 위해서는 교통수단별 통행량을 각 수단별 평균재차인원으로 나누어 실제대수를 산정하는 과정이 필요하다.

○ 발생교통량은 승용차 및 택시에 대해 산정하였으며, 버스는 통행량과 상관없이 정해진 배차간격 및 노선으로 운행되므로 발생교통량 산정에서 제외하였다.

○ 승용차 및 택시의 평균재차인원은 문헌조사치를 적용하였다.

**【 평균 재차인원 】**

(단위 : 인/대)

| 구 분 | | 승용차 | 택시 |
|---|---|---|---|
| 공 동 주 택 | 상주인구 | 1.43 | 1.54 |
| | 이용인구 | 1.43 | 1.54 |
| 근린생활시설 | 상근인구 | 1.47 | 1.49 |
| | 이용인구 | 1.53 | 1.58 |

주 : 평균 재차인원은 문헌조사자료의 가중평균치를 적용하였음.

## 라. 장래 발생교통량 예측

### ① 장래 활동인구 발생교통량 예측

**【 사업지 발생교통량 예측(2030년) 】**

(단위 : 대/시)

| 구 분 | 승용차 | | 택 시 | | 합 계 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 | 계 |
| 07:00시 이전 | 54 | 133 | 9 | 23 | 63 | 156 | 219 |
| 07:00~08:00 | 28 | 400 | 8 | 67 | 36 | 467 | 503 |
| **08:00~09:00** | **73** | **420** | **19** | **72** | **92** | **492** | **584** |
| 09:00~10:00 | 65 | 215 | 18 | 40 | 83 | 255 | 338 |
| 10:00~11:00 | 63 | 138 | 16 | 28 | 79 | 166 | 245 |
| 11:00~12:00 | 70 | 106 | 19 | 22 | 89 | 128 | 217 |
| 12:00~13:00 | 74 | 83 | 20 | 21 | 94 | 104 | 198 |
| 13:00~14:00 | 91 | 77 | 24 | 20 | 115 | 97 | 212 |
| 14:00~15:00 | 104 | 89 | 27 | 24 | 131 | 113 | 244 |
| 15:00~16:00 | 115 | 91 | 29 | 24 | 144 | 115 | 259 |
| 16:00~17:00 | 156 | 96 | 36 | 25 | 192 | 121 | 313 |
| 17:00~18:00 | 224 | 89 | 46 | 24 | 270 | 113 | 383 |
| 18:00~19:00 | 344 | 98 | 62 | 26 | 406 | 124 | 530 |
| 19:00~20:00 | 357 | 89 | 64 | 23 | 421 | 112 | 533 |
| 20:00~21:00 | 270 | 74 | 47 | 20 | 317 | 94 | 411 |
| 21:00시 이후 | 149 | 39 | 26 | 11 | 175 | 50 | 225 |
| **합 계** | **2,237** | **2,237** | **470** | **470** | **2,707** | **2,707** | **5,414** |

주 : [redacted] 는 사업지 및 주변가로 첨두시(08:00 ~ 09:00)임.

**② 기존시설 발생량 예측**

○ 본 사업은 주택재건축 정비사업으로, 본 사업시행으로 인한 장래 발생교통량 예측시에는 주택재건축 정비사업 계획을 토대로 예측한 발생교통량에서 현 주거지에서 발생되는 교통량을 제외한 순수발생교통량을 도출하여야 한다.

○ 따라서, 본 정비구역내 현 가구 및 인구수를 토대로 장래 발생교통량을 예측하였다.

○ 발생교통량 예측에 필요한 원단위 및 시간대별 분포비, 수단분담율, 재차인원 등은 계획과 동일하게 적용하였으며, 활동인구 예측에 필요한 원단위는 현 가구당 인구수를 고려하여 주거4~주거6를 적용하였다.

**【 정비구역내 가구 및 인구 현황(2023년) 】**

| 구 분 | 가구 | 인구 | 가구당 인구수 |
|---|---|---|---|
| 가구(가구) | 660가구 | 2,310인 | 3.50인/가구 |
| 주거4 | 402가구 | 1,395인 | 3.47인/가구 |
| 주거5 | 198가구 | 698인 | 3.53인/가구 |
| 주거6 | 60가구 | 217인 | 3.62인/가구 |

주 : 전용면적을 기준으로 주거4는 '85㎡초과~115㎡이하', 주거5는 '115㎡초과~165㎡이하', 주거6은 '165㎡초과~230㎡이하'에 해당함.

**【 기존시설 발생교통량 예측(2030년) 】**

(단위 : 대/시)

| 구 분 | 승용차 | | 택 시 | | 합 계 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 | 계 |
| 07:00시 이전 | 23 | 57 | 4 | 8 | 27 | 65 | 92 |
| 07:00~08:00 | 9 | 167 | 2 | 29 | 11 | 196 | 207 |
| **08:00~09:00** | **20** | **176** | **7** | **32** | **27** | **208** | **235** |
| 09:00~10:00 | 22 | 89 | 7 | 17 | 29 | 106 | 135 |
| 10:00~11:00 | 22 | 55 | 5 | 12 | 27 | 67 | 94 |
| 11:00~12:00 | 26 | 40 | 7 | 10 | 33 | 50 | 83 |
| 12:00~13:00 | 27 | 31 | 7 | 8 | 34 | 39 | 73 |
| 13:00~14:00 | 34 | 29 | 9 | 7 | 43 | 36 | 79 |
| 14:00~15:00 | 42 | 34 | 10 | 8 | 52 | 42 | 94 |
| 15:00~16:00 | 43 | 35 | 12 | 9 | 55 | 44 | 99 |
| 16:00~17:00 | 63 | 37 | 15 | 9 | 78 | 46 | 124 |
| 17:00~18:00 | 90 | 34 | 17 | 8 | 107 | 42 | 149 |
| 18:00~19:00 | 141 | 34 | 26 | 9 | 167 | 43 | 210 |
| 19:00~20:00 | 146 | 28 | 26 | 8 | 172 | 36 | 208 |
| 20:00~21:00 | 113 | 23 | 19 | 5 | 132 | 28 | 160 |
| 21:00시 이후 | 61 | 13 | 10 | 4 | 71 | 17 | 88 |
| **합 계** | **882** | **882** | **183** | **183** | **1,065** | **1,065** | **2,130** |

주 : ▨ 는 사업지 및 주변가로 첨두시(08:00 ~ 09:00)임.

### ③ 순수 발생량 예측

| 구 분 | 승용차 | | 택 시 | | 합 계 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 | 계 |
| 07:00시 이전 | 31 | 76 | 5 | 15 | 36 | 91 | 127 |
| 07:00~08:00 | 19 | 233 | 6 | 38 | 25 | 271 | 296 |
| **08:00~09:00** | **53** | **244** | **12** | **40** | **65** | **284** | **349** |
| 09:00~10:00 | 43 | 126 | 11 | 23 | 54 | 149 | 203 |
| 10:00~11:00 | 41 | 83 | 11 | 16 | 52 | 99 | 151 |
| 11:00~12:00 | 44 | 66 | 12 | 12 | 56 | 78 | 134 |
| 12:00~13:00 | 47 | 52 | 13 | 13 | 60 | 65 | 125 |
| 13:00~14:00 | 57 | 48 | 15 | 13 | 72 | 61 | 133 |
| 14:00~15:00 | 62 | 55 | 17 | 16 | 79 | 71 | 150 |
| 15:00~16:00 | 72 | 56 | 17 | 15 | 89 | 71 | 160 |
| 16:00~17:00 | 93 | 59 | 21 | 16 | 114 | 75 | 189 |
| 17:00~18:00 | 134 | 55 | 29 | 16 | 163 | 71 | 234 |
| 18:00~19:00 | 203 | 64 | 36 | 17 | 239 | 81 | 320 |
| 19:00~20:00 | 211 | 61 | 38 | 15 | 249 | 76 | 325 |
| 20:00~21:00 | 157 | 51 | 28 | 15 | 185 | 66 | 251 |
| 21:00시 이후 | 88 | 26 | 16 | 7 | 104 | 33 | 137 |
| **합 계** | **1,355** | **1,355** | **287** | **287** | **1,642** | **1,642** | **3,284** |

주 : ▒▒ 는 사업지 및 주변가로 첨두시(08:00~09:00)임.

## (5) 발생교통량 요약

**【 장래 사업지 발생교통량 추정결과 요약(2030년) 】**

(단위 : 대/시, 대/일)

| 구 분 | 수 단 | 승용차 | | 택 시 | | 합 계 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 | 유입 | 유출 | 계 |
| 기존발생량 | 주변가로 및 사업지 첨두시 | 20 | 176 | 7 | 32 | 27 | 208 | 235 |
| | 1 일 발 생 교 통 량 | 882 | 882 | 183 | 183 | 1,065 | 1,065 | 2,130 |
| 계획발생량 | 주변가로 및 사업지 첨두시 | 73 | 420 | 19 | 72 | 92 | 492 | 584 |
| | 1 일 발 생 교 통 량 | 2,237 | 2,237 | 470 | 470 | 2,707 | 2,707 | 5,414 |
| 순수발생량 | 주변가로 및 사업지 첨두시 | 53 | 244 | 12 | 40 | 65 | 284 | 349 |
| | 1 일 발 생 교 통 량 | 1,355 | 1,355 | 287 | 287 | 1,642 | 1,642 | 3,284 |

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00시로 동일함.

### (6) 노선배정

○ 본 사업시행으로 인한 발생교통량이 주변가로에 미치는 영향을 분석하기 위해서는 예측된 피크시 1시간의 발생교통량을 주변가로에 배분하는 절차가 필요하다. 교통영향평가와 같이 비교적 소규모의 지역을 대상으로 하는 경우에 적용할 수 있는 방법은 다음과 같은 것들이 있다.

○ 첫째, 대상지구 주변의 유출입 교통량의 높은 비율이 유출입할 것으로 보이는 지리적 지역(Geographical Area)을 잡아 추정된 발생교통량을 최소시간경로(Minimum Time Path)에 의해 배정하는 방법

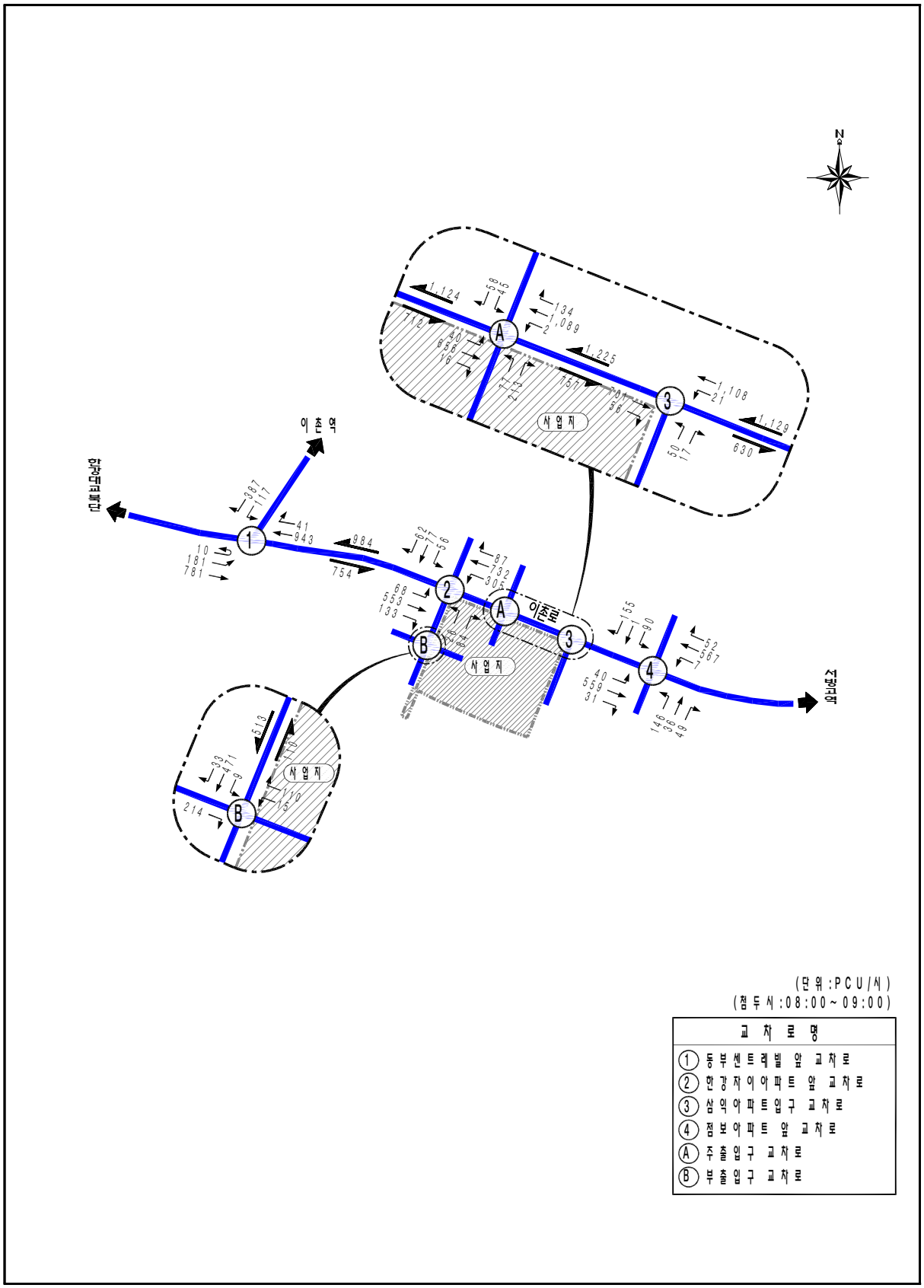
○ 둘째, 대상지역 주변의 기존의 존치건물을 선정하여 이 건물의 유출입 차량의 방향별 이용률을 추출하여 대상지역의 추정된 발생교통량을 조사된 방향별 차량접근 방향에 따라 배정해 주는 방법

○ 셋째, 대상지역별 주변지역에 유사한 용도의 기존 시설물이 없거나, 최소시간 경로에 따른 전량 혹은 비배정방법(All or Nothing Network Assignment Method) 등이 대상 지역의 가로이용 특성과 잘 부합되지 않을 경우, 대상지역내 가로의 차량 이용률을 그대로 적용할 때보다 현실적인 발생교통량의 배정방법이 될 경우도 있다. 각 사업별 배정방법 타당성은 현실적인 지역내의 가로이용 특성을 얼마나 잘 반영할 수 있는지의 여부에 달려 있다.

○ 본 과업에서는 통행분포과정에서 검토된 상위계획 자료의 통행분포비를 참고하여 승용차 및 택시 이용자의 가로별 접근강도를 설정한 후, 유출입 교통량을 가로별로 배정하였으며, 이때 주변 교차로의 신호운영 현황과 접근 편의도, 주변 가로별 교통특성을 고려하여 가로별 배분비율을 조정하였다.

○ 유발교통량의 가로배분 결과를 사업미시행시 교차로 교통량에 회전방향별로 부하하여 산정된 사업시행시 가로 및 교차로 교통량은 다음 그림과 같다.

## (7) 사업시행시 가로 및 교차로 교통량




【 사업시행시 가로 및 교차로 교통량(2030년) 】

## (8) 사업시행시 가로 및 교차로 소통현황

### 가. 사업시행시 가로 분석 결과

【 사업시행시 도시 및 교외간선도로 분석결과(2030년) 】

| 구 간 | 도로 유형 | 거리 (km) | 구간 총 시간 (초) | 평균 통행 속도 (km/h) | 서비스 수 준 |
|---|---|---|---|---|---|
| ① 동부센트리빌 앞 교차로 → ② 한강자이아파트 앞 교차로 | Ⅲ | 0.53 | 69.1 | 27.6 | D |
| ② 한강자이아파트 앞 교차로 → Ⓐ 주출입구 교차로 | Ⅲ | 0.16 | 39.1 | 14.7 | E |
| Ⓐ 주출입구 교차로 → ③ 삼익아파트입구 교차로 | Ⅲ | 0.16 | 28.2 | 20.4 | D |
| ③ 삼익아파트입구 교차로 → ④ 점보아파트 앞 교차로 | Ⅲ | 0.25 | 36.6 | 24.6 | D |
| 구간전체 | Ⅲ | 1.10 | 173.0 | 22.9 | D |
| ④ 점보아파트 앞 교차로 → ③ 삼익아파트입구 교차로 | Ⅲ | 0.25 | 35.4 | 25.4 | D |
| ③ 삼익아파트입구 교차로 → Ⓐ 주출입구 교차로 | Ⅲ | 0.16 | 41.4 | 13.9 | E |
| Ⓐ 주출입구 교차로 → ② 한강자이아파트 앞 교차로 | Ⅲ | 0.16 | 46.8 | 12.3 | E |
| ③ 삼익아파트입구 교차로 → ① 동부센트리빌 앞 교차로 | Ⅲ | 0.53 | 58.8 | 32.5 | C |
| 구간전체 | Ⅲ | 1.10 | 182.4 | 21.7 | D |

### 나. 사업시행시 교차로 분석결과

【 사업시행시 교차로 서비스수준 분석결과(2030년) 】

| 교차로명 | 교통량(pcu/시) | 평균제어지체(초/대) | 서비스수준 |
|---|---|---|---|
| ① 동부센트레빌 앞 교차로 | 2,469 | 27.1 | B |
| ② 한강자이아파트 앞 교차로 | 2,194 | 46.6 | C |
| ③ 삼익아파트입구 교차로 | 1,967 | 20.8 | B |
| ④ 점보아파트 앞 교차로 | 1,740 | 33.8 | C |
| Ⓐ 주출입구 교차로 | 2,341 | 39.4 | C |
| Ⓑ 부출입구 교차로* | 854 | 127 | C |

주 : *교차로는 비신호교차로(무통제교차로)로, 효과척도는 시간당상충횟수(회/시)임.

# 3-3 주차수요 예측

## 3-3-1 접근방법

○ 주차수요를 예측하는 목적은 사업시행에 따른 장래 주차수요를 추정하고 이에 대한 주차시설 공급의 적정성을 분석, 대책을 마련함으로써 주차문제의 발생을 방지하는데 있으며, 주차수요는 대상시설 및 예측시기에 따라 자동차 보유대수, 활동인구, 시설물의 용도별 연상면적, 소득수준, 토지이용상태, 주차정책 및 이용객의 주차형태 등 복합적인 요소에 의해 변화하며, 일반적으로 이들 요소의 장래 변화를 추정하여 주차수요를 예측한다.

○ 현재, 보편적으로 사용되고 있는 주차수요 예측방법은 유사집단간의 특성분석을 통한 “원단위법”과 승용차 유출입 대수의 시간대별 비율을 적용한 “누적주차방법” 등이 있으며, 본 과업에서는 “원단위법”에 의하여 주차수요를 예측하였다.

## 3-3-2 법정주차대수 산정

○ 본 과업은 ‘서울특별시 용산구 이촌로248’ 일대에 공동주택(1,668세대) 및 근린생활시설을 재건축하는 사업으로「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2026. 07. 13, 서울특별시」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정, 2026. 06. 30, 국토교통부」을 적용하여 법정주차대수를 산정하였다.

**【 [별표 2] 부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준(제20조제1항 관련) 】**

| 시 설 물 | 설 치 기 준 |
|---|---|
| 3. 제1종 근린생활시설 (`제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설 | ○ 시설면적 134㎡당 1대 |
| 5. 다가구주택, 공동주택(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔 | ○ 주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 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 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터이하인 경우 0.8대)이상으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다. |

주 :「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2026. 07. 13, 서울특별시」

**【 주택건설기준 등에 관한 규정 제27조 ①항 】**

① 주택단지에는 다음 각 호의 기준(소수점 이하의 끝수는 이를 한 대로 본다)에 따라 주차장을 설치해야 한다.

1. **주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.7대)이상이 되도록 해야 한다.** 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 설치기준의 5분의 1(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 2분의 1)의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시·군 또는 자치구의 조례로 강화하여 정할 수 있다.

| 주택규모별 (전용면적: 제곱미터) | 주차장설치기준(대/제곱미터) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 가. 특별시 | 나.광역시·특별자치시 및 수도권 내의 시지역 | 다. 가목 및 나목 외의 시지역과 수도권 내의 군지역 | 라. 그 밖의 지역 |
| 85 이하 | 1/75 | 1/85 | 1/95 | 1/110 |
| 85 초과 | 1/65 | 1/70 | 1/75 | 1/85 |

2. 소형 주택은 제1호에도 불구하고 세대당 주차대수가 0.6대(세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.5대) 이상이 되도록 주차장을 설치해야 한다. 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 다음 각 목의 구분에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시·군 또는 자치구의 조례로 강화하거나 완화하여 정할 수 있다.

○「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2026. 07. 13, 서울특별시」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정, 2026. 06. 30, 국토교통부」의 설치기준에 의하여 사업지 법정주차대수 산정결과, 총 2,286대로 산정되었다.

**【 법정주차대수 산정 결과 】**

| 구분 | | 세대수, 연면적(㎡) | 주차산정 면적(㎡) | 설치기준 | | | 산정대수(대) | | | 법정주차 대수(대) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 주택건설기준 | | 서울시 | 주택건설기준 | | 서울시 | |
| | | | | 면적당 | 세대당 | 세대당 | 면적당 | 세대당 | 세대당 | |
| 공동주택 | 59 | 919 | 55,002.15 | 1대/75㎡ | 0.7대/세대 | 0.8대/세대 | 733.4 | 643.3 | 735.2 | 735.2 |
| | 84 | 82 | 6,957.70 | | | | 92.8 | 82.0 | 82.0 | 92.8 |
| | 100 | 98 | 9,883.30 | 1대/65㎡ | 1.0대/세대 | 1.0대/세대 | 152.1 | 98.0 | 98.0 | 152.1 |
| | 108 | 46 | 5,007.10 | | | | 77.0 | 46.0 | 46.0 | 77.0 |
| | 117 | 164 | 19,327.40 | | | | 297.3 | 164.0 | 164.0 | 297.3 |
| | 127 | 94 | 12,017.90 | | | | 184.9 | 94.0 | 94.0 | 184.9 |
| | 138 | 151 | 20,966.35 | | | | 322.6 | 151.0 | 151.0 | 322.6 |
| | 148 | 47 | 6,995.95 | | | | 107.6 | 47.0 | 47.0 | 107.6 |
| | 192 | 45 | 8,678.25 | | | | 133.5 | 45.0 | 45.0 | 133.5 |
| | 205 | 20 | 4,117.00 | | | | 63.3 | 20.0 | 20.0 | 63.3 |
| | 240P | 2 | 481.70 | | | | 7.4 | 2.0 | 2.0 | 7.4 |
| | 소계 | 1,668 | 149,434.80 | - | - | - | 2,171.9 | 1,392.3 | 1,484.2 | 2,171.9 ≒2,172 |
| 근린생활시설 | | - | 15,288.75 | 1대/134㎡ | - | - | 114.1 | - | - | 11.41≒114 |
| **합계** | | - | - | - | - | - | - | | - | **2,286** |

주 : 주차산정면적은 주차장을 제외한 연면적임

## 3-3-3 원단위법에 의한 주차수요 추정

○ 본 검토서에서는 앞에서 언급한 바와 같이 주차수요 추정을 위해 원단위법을 사용하였으며, 원단위법에 의한 주차수요 추정식은 다음과 같은 바, 유사시설에 대한 조사를 통하여 건물용도별 단위면적당 주차발생 원단위를 구하고, 이를 계획건물에 적용하여 주차수요를 산출하는 방법이다.

$$P=\frac{U\cdot F}{1{,}000e}$$

여기서, P : 주차수요(대)　　U : 건물 단위면적당 주차발생량(1대/1,000㎡)
F : 건물연면적(㎡)　　e : 주차이용 효율

○ 주차발생 원단위법을 이용하여 주차수요를 추정하기 위해 활동인구의 원단위조사에서와 마찬가지로 유사시설의 현장조사와 문헌자료의 현장조사치를 활용하였다.

○ 한편, 본 과업 기준년도(2023년)와 차이가 있는 문헌조사 자료의 연도보정시 「2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원」에서 제시된 천인당 승용차보유대수의 연평균 증가율 0.59%('19~'23)을 적용하였다.

**【 유사시설 주차발생 원단위 조사(2023년) 】**

| 구분 | | 자료 | 시설명 | 세대수,연면적(㎡) | 원단위(대/세대,대/1,000㎡) |
|---|---|---|---|---|---|
| 공동주택 | 주거2 | 3 | 이촌시범중산아파트 | 144 | 1.07 |
| | | 4 | 용산 더프라임 | 74 | 1.11 |
| | | 6 | 아크로리버파크 | 323 | 1.17 |
| | | **적용치** | | - | **1.14** |
| | 주거3 | 3 | 용산산호아파트 | 168 | 1.21 |
| | | 4 | 용산 더프라임 | 176 | 1.30 |
| | | 6 | 아크로리버파크 | 713 | 1.32 |
| | | **적용치** | | - | **1.30** |
| | 주거4 | 3 | 용산산호아파트 | 310 | 1.68 |
| | | 4 | 용산 더프라임 | 88 | 1.64 |
| | | 6 | 아크로리버파크 | 281 | 1.45 |
| | | **적용치** | | - | **1.58** |

【표 계속】

| 구분 | | 자료 | 시설명 | 세대수,연면적(㎡) | 원단위(대/세대,대/1,000㎡) |
|---|---|---|---|---|---|
| 공동주택 | 주거5 | 3 | 마포쌍용황금 | 83 | 1.48 |
| | | 6 | 아크로리버파크 | 264 | 1.73 |
| | | 7 | 용산센트럴파크 해링턴 스퀘어 | 68 | 1.53 |
| | | **적용치** | | - | **1.65** |
| | 주거6 | 1 | 이촌동 삼성리버스위트아파트 | 66 | 2.25 |
| | | 2 | 타워팰리스 3차 | 48 | 2.15 |
| | | 6 | 아크로리버파크 | 56 | 2.14 |
| | | **적용치** | | - | **2.19** |
| 근린생활시설 | | 3 | 용산산호아파트 | 1,073.57 | 6.54 |
| | | 8 | 신동아타워아파트 | 3,532.27 | 7.53 |
| | | 9 | 썬프라자커뮤니티센터 | 2,725.82 | 6.97 |
| | | **적용치** | | - | **7.18** |

주 : 문헌자료는 기준년도(2023년)에 맞게 보정하여 적용하였음.

자료 : 1 한강로3가 아세아아파트 특별계획구역 신축공사 교통영향평가(약식), 2019.12(현장조사), 동해엔지니어링㈜
2 보타니크 삼성 신축공사 교통영향평가, 2020.05(현장조사), ㈜동림피엔디
3 용산구 원효로 산호아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2020.08(현장조사), ㈜동해종합기술공사
4 신용산역 북측1구역 도시환경정비사업 교통영향평가, 2021.04(현장조사), ㈜에이디엘이앤씨
5 용산철도병원부지 개발사업 교통영향평가, 2021.06(현장조사), ㈜진성
6 반포아파트지구 지구단위계획 교통영향평가, 2022.05(현장조사), ㈜대건이엔씨
7 한남5 재정비촉진구역 주택재개발 정비사업 교통영향평가, 2022.04(현장조사), ㈜동림피엔디
8 송파구 방이동 56번지 공동주택 건설사업 교통영향평가, 2023.08(현장조사), ㈜아트만도시건축
9 신길13구역 공공재건축 정비사업 교통영향평가, 2023.12(현장조사), ㈜신한이엔씨

○ 장래 주차수요 원단위 보정 또한 「2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원」에서 제시된 천인당 승용차보유대수의 연평균 증가율 0.04%('23~'30)을 적용하였다.

○ 한편, 주차발생에 영향을 미치는 주차이용효율의 경우,「교통개발연구원의 교통영향평가제도 시행방안에 관한 연구」에서 제시한 주차이용효율 0.8~0.9의 값에서 0.85를 적용하였다.

**【 원단위법에 의한 주차수요 추정결과 】**

| 구 분 | | 세대수, 주차산정면적(㎡) | 원단위 (대/세대, 대/1,000㎡) | 이용효율 (e) | 주차수요(대) |
|---|---|---|---|---|---|
| 공동주택 | 주거2 | 919 | 1.14 | 1.00 | 1,047.7 |
| | 주거3 | 82 | 1.30 | | 106.6 |
| | 주거4 | 144 | 1.58 | | 227.5 |
| | 주거5 | 456 | 1.65 | | 752.4 |
| | 주거6 | 67 | 2.20 | | 147.4 |
| | 소 계 | 1,668 | - | - | 2,281.6 ≒ **2,282** |
| 근린생활시설 | | 15,288.75 | 7.20 | 0.85 | 129.5 ≒ **130** |
| **합 계** | | - | - | - | **2,412** |

주 : 주차산정면적은 주차장을 제외한 연면적임

# 제 4 장 개선계획

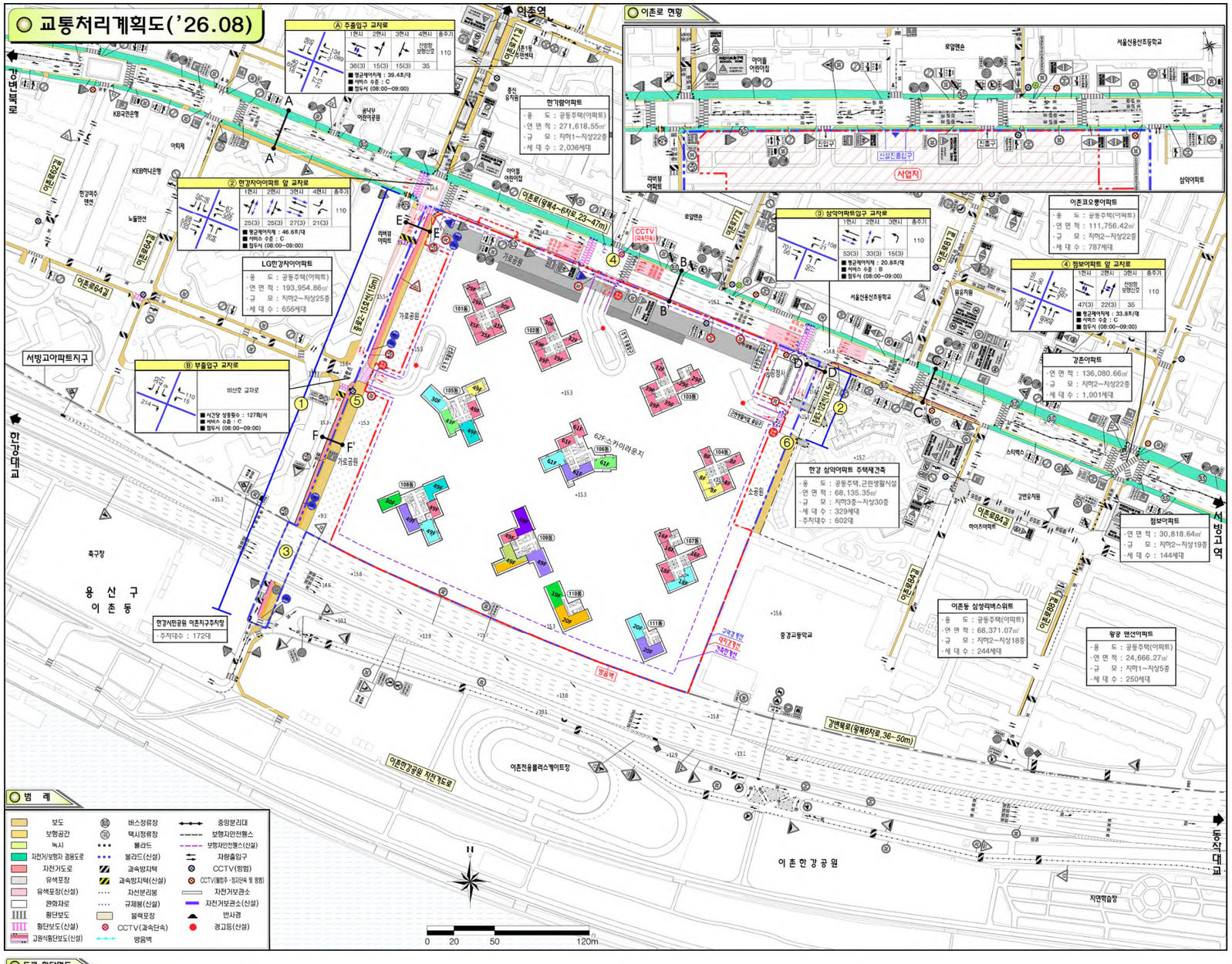
4-1 교통개선대책

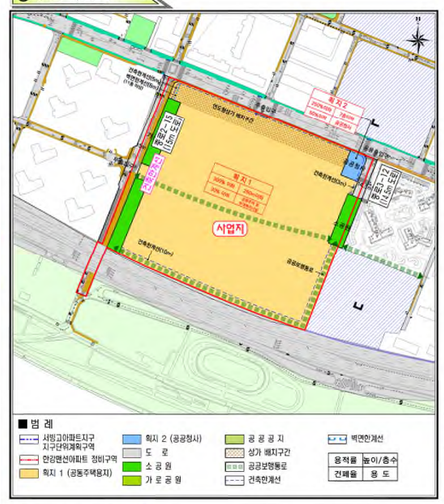
4-2 교통처리계획도

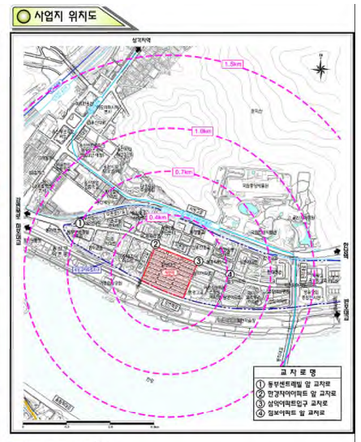
# 4-1 교통개선대책

| 항목 | 지점 | 개 선 대 책 |
|---|---|---|
| 사업지구의 외부 | - | ◦「서빙고아파트지구 1주구 정비계획(한강맨션아파트) 변경승인고시, 2020.09」반영 |
| | ①<br>② | - 중로 2-15호선 차로운영 계획 (폭원 15.0m, 연장 325m)<br>- 중로 3-12호선 차로운영 계획 (폭원 14.5m, 연장 60m)-(삼익아파트 정비사업 시행 시) |
| | ③ | ◦중로2-15호선, 한강공원 이촌나들목 구간 확장(폭6m →15m) 및 일방통행 유지 |
| | - | ◦공간적 범위 내 신호교차로 최적화 운영 방안 제시(4개소) |
| 사업지구의 내부 | - | ◦사업지 차량 출입구(3개소) 설치 및 운영안 수립 |
| | ④ | ▶ 북측출입구 (주거 주출입구)<br>- 폭 16.0m, 왕복 4차로 계획<br>- 신호교차로 운영 |
| | ⑤ | ▶ 서측출입구 (주거 부출입구)<br>- 폭 11.8m, 왕복 3차로 계획<br>- 비신호교차로 운영<br>- 서측출입구~한강자이아파트 앞 교차로 구간 왕복 3차로 운영계획 수립(L=120m) |
| | ⑥ | ▶ 동측출입구 (근생 출입구)<br>- 폭 7.6m, 왕복 2차로 계획<br>- 비신호교차로 운영 |
| | - | ◦진출입구 회전반경 R= 6.0m이상 확보 |
| 대중교통 | - | ◦이촌로상 버스정류장 이전설치<br>- 편의시설(쉘터등) 설치 |
| 보행 | - | ◦사업지 내부 및 외부 횡단보도 설치(9개소)<br>- 사업지 외부 6개소<br>- 단지 출입구 횡단보도 고원식횡단보도 설치(3개소) |
| 자전거 | - | ◦사업지 주변 자전거도로 설치 |
| | - | ◦사업지 주변 자전거횡단도 설치 |
| | - | ◦사업지 내 자전거보관소 설치 (법정주차의 20% 이상)<br>- 편의시설 병행 설치 (비가림시설, 공기주입기 등) |
| 주차시설 | - | ◦법정주차대수 2,286대(공동주택 2,172대, 근린생활시설 114대) |
| | - | ◦주차수요(2030년 기준)대수 2,412대(공동주택 2,282대, 근린생활시설 130대) |
| | - | ◦계획주차대수 3,474대(공동주택 3,336대, 근린생활시설 138대)<br>- 공동주택 세대당 2.0대 확보 (근생주차 제외)<br>- 법정주차의 152.0%, 주차수요의 144.0% 규모 확보<br>- 장애인 주차 법정주차의 3% 이상 계획<br>- 확장형 주차 계획주차의 30% 이상 계획<br>- 가족배려주차 계획주차의 10% 이상 계획<br>- 전기차충전시설 계획주차의 5% 이상 계획 |
| 교통안전 및 기타 | - | ◦서울신용산 초등학교 앞 이촌로상 어린이보호구역 관련 시설물 설치<br>- 횡단보도 전방 유색포장<br>- 노면표시 보강<br>- 관할경찰서 및 관계기관 협의 후 시행 |
| | - | ◦주차램프 전면 차량경보등 설치 |
| | - | ◦지하주차장 주차램프 주변 및 굴곡부 반사경 설치 |
| | - | ◦진출입구 횡단보도 차량진입 방지용 블라드 설치 |
| | - | ◦사업지 주변 교통안전표지판 설치 |
| | - | ◦사업지 남측 강변북로 접속부 방음벽 설치 |
| | - | ◦이촌로상 신설횡단보도에 보행신호등 설치 |
| | - | ◦주출입구 교차로 CCTV(과속단속카메라) 설치 |
| | - | ◦사업지 서측 및 북측 보행안전휀스 설치 |
| | - | ◦사업지 차량출입구 인근 보행안전휀스 설치 |
| | - | ◦중로2-15호선상 과속방지턱 설치 |
| | - | ◦사업지 차량 진출입구 상 단지내 제한속도 안내표지판 설치 |
| | - | ◦사업지 차량 진출입구 상 일시정지 노면표시 및 표지판 설치 |

# 4-2 교통처리계획도

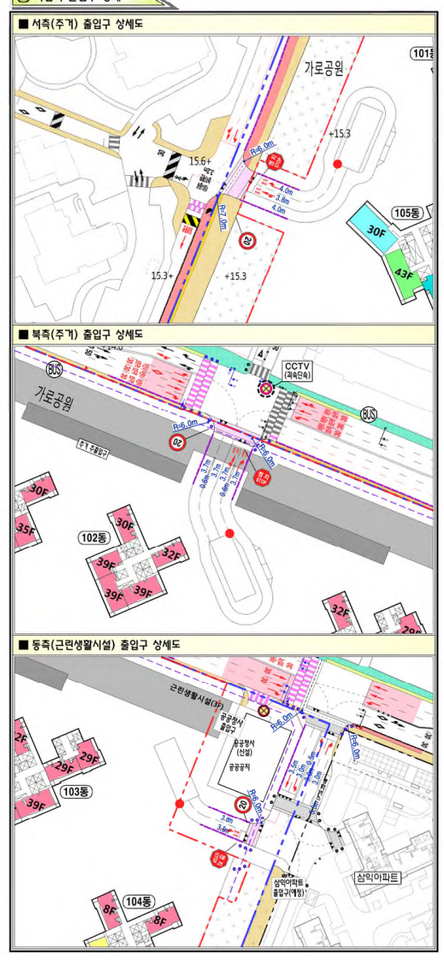


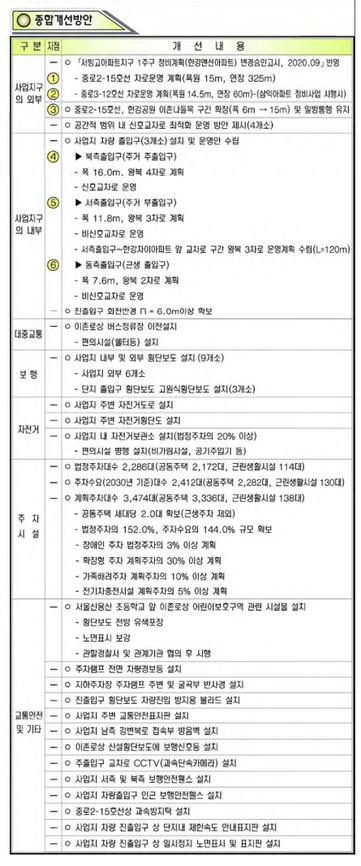









| 구 분 | 지점 | 개 선 내 용 |
|---|---|---|
| 사업지구의 외부 | — | ○ 「서빙고아파트지구 1주구 정비계획(한강맨션아파트) 변경승인고시, 2020.09」 반영 |
| | ① | - 중로2-15호선 차로운영 계획(폭원 15m, 연장 325m) |
| | ② | - 중로3-12호선 차로운영 계획(폭원 14.5m, 연장 60m)-(삼익아파트 정비사업 시행시) |
| | ③ | ○ 중로2-15호선, 한강공원 이촌나들목 구간 확장(폭 6m → 15m) 및 일방통행 유지 |
| | — | ○ 공간적 범위 내 신호교차로 최적화 운영 방안 제시(4개소) |
| 사업지구의 내부 | — | ○ 사업지 차량 출입구(3개소) 설치 및 운영안 수립 |
| | ④ | ▶ 북측출입구(주거 주출입구) |
| | | - 폭 16.0m, 왕복 4차로 계획 |
| | | - 신호교차로 운영 |
| | ⑤ | ▶ 서측출입구(주거 부출입구) |
| | | - 폭 11.8m, 왕복 3차로 계획 |
| | | - 비신호교차로 운영 |
| | | - 서측출입구~한강자이아파트 앞 교차로 구간 왕복 3차로 운영계획 수립(L=120m) |
| | ⑥ | ▶ 동측출입구(근생 출입구) |
| | | - 폭 7.6m, 왕복 2차로 계획 |
| | | - 비신호교차로 운영 |
| | — | ○ 진출입구 회전반경 R = 6.0m이상 확보 |
| 대중교통 | — | ○ 이촌로상 버스정류장 이전설치 |
| | | - 편의시설(쉘터등) 설치 |
| 보 행 | — | ○ 사업지 내부 및 외부 횡단보도 설치 (9개소) |
| | | - 사업지 외부 6개소 |
| | | - 단지 출입구 횡단보도 고원식횡단보도 설치(3개소) |
| 자전거 | — | ○ 사업지 주변 자전거도로 설치 |
| | — | ○ 사업지 주변 자전거횡단도 설치 |
| | — | ○ 사업지 내 자전거보관소 설치(법정주차의 20% 이상) |
| | | - 편의시설 병행 설치(비가림시설, 공기주입기 등) |
| 주 차 시 설 | — | ○ 법정주차대수 2,286대(공동주택 2,172대, 근린생활시설 114대) |
| | — | ○ 주차수요(2030년 기준)대수 2,412대(공동주택 2,282대, 근린생활시설 130대) |
| | — | ○ 계획주차대수 3,474대(공동주택 3,336대, 근린생활시설 138대) |
| | | - 공동주택 세대당 2.0대 확보(근생주차 제외) |
| | | - 법정주차의 152.0%, 주차수요의 144.0% 규모 확보 |
| | | - 장애인 주차 법정주차의 3% 이상 계획 |
| | | - 확정형 주차 계획주차의 30% 이상 계획 |
| | | - 가족배려주차 계획주차의 10% 이상 계획 |
| | | - 전기자충전시설 계획주차의 5% 이상 계획 |
| 교통안전 및 기타 | — | ○ 서울신용산 초등학교 앞 이촌로상 어린이보호구역 관련 시설물 설치 |
| | | - 황단보도 전방 유색포장 |
| | | - 노면표시 보강 |
| | | - 관할경찰서 및 관계기관 협의 후 시행 |
| | — | ○ 주차램프 전면 차량경보등 설치 |
| | — | ○ 지하주차장 주차램프 주변 및 공곡부 반사경 설치 |
| | — | ○ 진출입구 횡단보도 차량진입 방지용 볼라드 설치 |
| | — | ○ 사업지 주변 교통안전표지판 설치 |
| | — | ○ 사업지 남측 경변북로 접속부 방음벽 설치 |
| | — | ○ 이촌로상 산설황단보도에 보행신호등 설치 |
| | — | ○ 주출입구 교차로 CCTV(과속단속카메라) 설치 |
| | — | ○ 사업지 서측 및 북측 보행안전펜스 설치 |
| | — | ○ 사업지 차량출입구 인근 보행안전펜스 설치 |
| | — | ○ 중로2-15호선상 과속방지턱 설치 |
| | — | ○ 사업지 차량 진출입구 상 단지내 제한속도 안내표지판 설치 |
| | — | ○ 사업지 차량 진출입구 상 일시정지 노면표시 및 표지판 설치 |

# Ⅸ 경관성 검토서

# 목 차 Contents


1. 사업의 개요 1
- 1 계획의 배경 및 목적 1
- 2 계획의 범위 및 내용 1

2. 현황조사 및 분석 2
- 1 관련법규검토 2
- 2 관련계획 검토 8
- 3 경관현황 분석 9
- 4 경관종합 분석 및 과제도출 12

3. 경관계획 13
- 1 경관방향 설정 13
- 2 목표의 설정 14
- 3 전략의 수립 14
- 4 조망점 선정 16

4. 경관기본구상 23
- 1 경관 기본방향 설정 23

5. 경관시뮬레이션 분석 24
- 1 관련용어의 개념 24
- 2 적용계획 기준 25
- 3 장소별 경관설정 26
- 4 경관시뮬레이션 분석 27

6. 분석결과 및 종합 39

# 1. 사업의 개요

## 1 계획의 배경 및 목적

### 가. 계획의 배경

- 도시경관은 시민 한 사람 한 사람의 생활의식이나 가치관을 바탕으로 형성되며, 시민문화를 반영한 종합적인 도시의 이미지임
- 양호한 도시경관이란 시각적으로 아름다울 뿐 아니라 안전, 편리, 기능적이면서 시민들이 윤택하고, 편안함을 느낄 수 있는 쾌적한 환경을 기반으로 성립됨
- 대상지는 이촌로를 중심으로 공동주택단지 위주의 생활권이 형성되어 있으며, 공간적으로 북측 한강변에 접하여 강변에 연결되는 경관축을 형성하고 있어 계획적이고 체계적인 정비사업이 이루어질 수 있도록 대상지와 주변지역에 대한 경관변화 검토가 필요함

### 나. 계획의 목적

- 도로의 결절점, 공원 학교 등의 공공장소와 교량, 육교, 하천변 등 시야가 확보되어 있는 장소를 조망점으로 선정하여 조망점의 공공성, 조망시야 확보의 가능성, 조망형태의 우수성 등을 판단
- 경관 Simulation 분석을 통하여 개발에 따른 도시 및 지역의 Amenity에 끼치는 부정적 영향을 최소화
- 경관, 일조, 바람 등의 영향을 검토·분석하여 주변지역에 대한 영향을 최소화하고 도시환경을 향상시키는 방향을 도출

## 2 계획의 범위 및 내용

### 가. 경관계획의 범위

- 공간적 범위 : 사업명 : 한강맨션아파트 재건축정비사업
  위 치 : 서울특별시 용산구 이촌로 248 일원
  면 적 : 84,262.1㎡

### 나. 경관계획의 내용

- 자연환경을 최대한 고려한 인공환경의 경관계획으로 상징성 및 조망성을 부여
- 주변경관의 조화를 유도하고 경관적 아이덴티티 부여
- 주변을 고려한 조화로운 지구의 스카이라인 조성
- 적정 높이의 건축물 계획 및 입면 디자인을 통한 지역의 랜드마크 경관 창출
- 주요 보행축 형성으로 쾌적한 보행경관 조성

# 2. 현황조사 및 분석

## 1 관련법규검토

### 가. 관련법규 검토

#### 1) 경관법

| 구분 | 개념 |
|---|---|
| 경관계획의 수립권자 및 대상지역 (법 제7조) | ① 다음 각 호의 자는 관할구역에 대하여 경관을 보전·관리 및 형성하기 위한 계획(이하 "경관계획"이라 한다)을 수립하여야 한다.<br>1. 시·도지사<br>2. 인구 10만명을 초과하는 시[「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따른 행정시(이하 "행정시"라 한다)는 제외한다. 이하 같다]의 시장<br>3. 인구 10만명을 초과하는 군(광역시 관할구역에 있는 군은 제외한다. 이하 이 조 제2항 및 제4항에서 같다)의 군수<br>② 인구 10만명 이하인 시·군의 시장·군수, 행정시장, 구청장등 또는 경제자유구역청장은 관할구역에 대하여 경관계획을 수립할 수 있다.<br>③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사, 시장·군수, 행정시장, 구청장 등 또는 경제자유구역청장은 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·도,시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다), 행정시 또는 경제자유구역청의 관할구역에 걸쳐 있는 지역을 대상으로 공동으로 경관계획을 수립할 수 있다.<br>④ 도지사는 시장·군수가 요청하거나 그 밖에 필요하다고 인정하는 경우에는 둘 이상의 시 또는 군의 관할구역에 걸쳐 있는 지역을 대상으로 경관계획을 수립할 수 있다. |
| 경관계획 수립의 제안 (법 제8조) | ① 주민(경관계획의 수립에 따른 이해관계자를 포함한다)은 제7조에 따라 경관계획을 수립할 수 있는 자에게 제안 내용을 첨부하여 경관계획의 수립을 제안할 수 있다.<br>② 제1항에 따라 경관계획의 수립을 제안받은 자는 그 처리 결과를 제안자에게 알려야 한다.<br>③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 경관계획의 제안, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. |
| 경관계획의 내용 (법 제9조) | ① 경관계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 도지사가 수립하는 경관계획에는 제4호부터 제11호까지의 사항을 생략할 수 있고, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사, 시장·군수, 행정시장, 구청장등 또는 경제자유구역청장이 수립하는 경관계획에는 제5호부터 제9호까지 및 제11호의 사항을 생략할 수 있다.<br>1. 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항<br>2. 경관자원의 조사 및 평가에 관한 사항<br>3. 경관구조의 설정에 관한 사항 |

| 구분 | 개념 |
|---|---|
| 경관계획의 내용 (법 제9조) | 4. 중점적으로 경관을 보전·관리 및 형성하여야 할 구역(이하 "중점경관관리구역"이라 한다)의 관리에 관한 사항<br>5.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제37조제1항제1호에 따른 경관지구(이하 "경관지구"라 한다)의 관리 및 운용에 관한 사항<br>6. 제16조에 따른 경관사업의 추진에 관한 사항<br>7. 제19조에 따른 경관협정의 관리 및 운영에 관한 사항<br>8. 경관관리의 행정체계 및 실천방안에 관한 사항<br>9. 자연 경관, 시가지 경관 및 농산어촌 경관 등 특정한 경관 유형 또는 건축물, 가로(街路), 공원 및 녹지 등 특정한 경관 요소의 관리에 관한 사항<br>10. 경관계획의 시행을 위한 재원조달 및 단계적 추진에 관한 사항<br>11. 그 밖에 경관의 보전 · 관리 및 형성에 관한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항<br>② 경관계획이 이미 수립된 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 관할구역에서 수립하는 시·군·구·행정시·경제자유구역청의 경관계획은 해당 시·도의 경관계획에 부합되어야 하며, 시·군·구·행정시·경제자유구역청의 경관계획 내용과 시·도의 경관계획의 내용이 다른 경우 시·도의 경관계획이 우선한다.<br>③ 시·도지사, 시장·군수, 행정시장, 구청장등 또는 경제자유구역청장(이하"시·도지사등"이라 한다)은 경관계획을 수립하는 경우에는 이미 수립된 다른 법률에 따른 경관 관련 계획에 부합되게 하여야 하고, 경관계획이 수립된 이후 다른 법률에 따른 경관 관련 계획을 수립하는 경우에는 이미 수립된 경관계획에 부합되게 하여야 한다.<br>④ 경관계획은 도시·군기본계획(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조제3호에 따른 도시·군기본계획을 말한다. 이하 같다)에 부합되어야 하며, 경관계획의 내용과 도시·군기본계획의 내용이 다른 경우 도시·군기본계획이 우선한다.<br>⑤ 국토교통부장관은 경관계획의 수립기준 등에 관하여 대통령령으로 정하는바에 따라 관계 중앙행정기관의 장과 공동으로 정하여 고시하여야 한다. |
| 공청회 및 지방의회 의견청취 (법 제11조) | ① 시·도지사등은 경관계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 미리 공청회를 개최하여 주민 및 관계 전문가 등의 의견을 들어야 하며, 공청회에서 제시된 의견이 타당하다고 인정할 때에는 경관계획에 반영하여야 한다.<br>② 제1항에 따른 공청회 개최에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.<br>③ 시·도지사등은 경관계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 해당 지방의회(행정시 및 경제자유구역청의 경우에는 행정시 및 경제자유구역청이 소속한 지방자치단체의 의회를 말한다. 이하 이 항에서 같다)의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 특별한 사유가 없으면 30일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 그 기한 내에 의견을 제출하지 아니하면 의견이 없는 것으로 본다. |

| 구분 | 개념 |
|---|---|
| 공청회 및 지방의회 의견청취 (법 제11조) | ④ 도지사는 제7조제4항에 따라 경관계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는관계 시장·군수의 의견을 듣기 위하여 기한을 명시하여 경관계획안을 관계 시장·군수에게 보내야 한다.<br>⑤ 제4항에 따라 경관계획안을 받은 시장·군수는 명시된 기한까지 그 경관계획안에 대한 의견을 도지사에게 제출하여야 하며, 그 기한 내에 의견을제출하지 아니하면 의견이 없는 것으로 본다. |
| 경관계획의 수립절차 (법 제12조) | ① 시·도지사 또는 시장·군수는 경관계획을 수립하거나 변경하는 경우에는 환경부장관 등 관계 행정기관의 장과 미리 협의한 후 제29조제1항에 따라 해당 시·도지사 또는 시장·군수 소속으로 설치하는 경관위원회의 심의를거쳐야 한다.<br>② 제1항에 따라 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 하며, 그 기간 내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다.<br>③ 시·도지사 또는 시장·군수는 경관계획을 수립하거나 변경하였을 경우에는 관계 행정기관의 장에게 관계 서류를 보내야 하며, 대통령령으로 정하는 바에 따라 공고하고 주민이 열람할 수 있도록 하여야 한다. |
| 개발사업의 경관심의 (법 제27조) | ①「도시개발법」제2조제1항제2호에 따른 도시개발사업 등 대통령령으로 정하는 개발사업을 시행하려는 자는 개발사업에 따른 지구의 지정이나 사업계획의 승인 등을 받기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다.<br>② 제1항에 따른 경관위원회의 심의기준은 환경 관계 법률에 따른 환경성평가와 중복되지 아니하도록 국토교통부장관이 환경부장관과 협의하여 고시한다.<br>③ 제1항의 개발사업 중 대통령령으로 정하는 규모 이상의 개발사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사항을 포함하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 사전경관계획을 수립하여 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 개발사업의 계획에 다음 각 호의 사항이 포함되어 있는 경우에는 사전경관계획을 수립한 것으로 본다.<br>1. 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항<br>2. 주변 지역의 경관 현황에 관한 사항<br>3. 경관 구조의 설정에 관한 사항<br>4. 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요 경관 요소를 통한 도시공간구조의 입체적 기본구상에 관한 사항<br>④ 제3항에 따라 사전경관계획을 수립(같은 항 각 호 외의 부분 단서에 따라 사전경관계획을 수립한 것으로 보는 경우를 포함한다)하여 경관위원회의 심의를 받으려는 자는 우수한 경관을 창출하기 위하여 필요한 경우 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게「건축법」제71조제1항에 따른 특별건축구역 지정 신청을 요청할 수 있다. 이 경우 특별건축구역 지정 신청을 요청 받은 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다. |

### 2) 서울특별시 경관조례

| 구분 | 개념 |
|---|---|
| 경관계획 수립 제안서의 처리절차 (법 제6조) | ① 「경관법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제2조제4항에 따라 경관계획의 수립을 제안하려는 자는 별지 제1호 서식에 따라 제안서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장에게 제출 하여야 한다.<br>1. 경관계획제안서<br>가. 제안의 개요<br>나. 경관계획의 목적 및 기본방향<br>다. 경관자원의 조사 및 평가결과<br>라. 경관형성의 전망 및 대책 등 경관계획의 내용<br>마. 경관계획의 시행을 위한 재원조달 및 단계적 추진에 관한 사항<br>2. 경관현황분석도<br>3. 경관기본구상도<br>4. 경관계획도 및 경관시뮬레이션<br>5. 그 밖에 경관계획 제안의 타당성을 입증하는 서류 등<br>② 제1항에 따른 경관계획 수립의 제안서를 받은 시장은 다음 각 호의 사항을 검토하여야 한다.<br>1. 경관계획의 필요성 여부<br>2. 경관계획 내용의 적정성 여부<br>3. 도시기본계획 등 상위계획 및 관련 계획과의 부합성 및 기존에 수립된 경관계획과의 연계성 여부<br>4. 다른 법령에의 위반여부<br>5. 재원조달 가능성 여부<br>6. 그 밖에 경관계획과 관련하여 필요한 사항<br>③ 시장은 제안서에 제1항 각 호의 서류가 첨부되지 아니하였거나 미비한 경우에는 제안한 자로 하여금 이를 보완하도록 요청할 수 있다.<br>④ 시장은 제출된 제안서와 관련하여 관련 기관 및 서울특별시 자치구청장에게 의견 또는 관련 자료를 요청할 수 있다. |
| 경관계획의 내용 (법 제7조) | 법 제9조제1항제11호의 규정에 따른 경관의 보전·관리 및 형성에 관한 사항은 다음 각 호의 사항을 포함한다.<br>1. 가로, 광장, 수변공간 등 공공공간의 경관관리에 관한 사항<br>2. 문화시설, 체육시설, 주민편의시설 등 공공건축의 경관관리에 관한 사항<br>3. 교량, 송전탑 등 거대구조물의 경관관리에 관한 사항<br>4. 색채 및 재료 등 경관디자인에 관한 사항<br>5. 야간경관 관리에 관한 사항<br>6. 지역의 고유한 자연경관의 보전 및 관리에 관한 사항<br>7. 지역의 고유한 역사문화 경관의 보전 및 관리에 관한 사항<br>8. 도시재생활성화지역, 국가유산보호구역, 서울 한양도성축 · 수변축 · 자연녹지축 경관관리구역 등 특정 경관관리구역의 경관관리에 관한 사항<br>9. 경관가이드라인 운용 등 그 밖에 경관의 보전 · 관리 및 형성을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사항 |

### 3) 개발사업의 경관심의

• 경관심의 대상 및 심의시기 (경관법시행령제19조제1항 및 제4항 관련별표)

- 대상사업: 시행령 별표1의 개발사업으로서 대상지역 면적이 30,000㎡ 이상
- 심의시기

▸ 시행령별표 : 각종개발사업의 승인·수립·결정·확정전 또는 각종 구역 지구의 지정 전

▸ 지침3-2-1 : 도시계획위원회(도시재정비위원회) 심의에 앞서 실시

| 구분 | 경관심의 대상 개발사업 | 심의 시기 |
|---|---|---|
| 도시의 개발 | 「공공주택 특별법」 제2조제3호가목에 따른 공공주택지구조성사업 | 「공공주택 특별법」 제17조에 따른 공공주택지구계획의 승인 전 |
| | 「도시개발법」제2조제1항제2호에 따른 도시개발사업 | 「도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역의 지정 전. 다만, 「도시개발법」 제4조제1항 단서에 따라 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립하는 경우에는 개발계획의 수립 전을 말한다. |
| | 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제2호에 따른 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다) | 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정 전 |
| | 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제2호에 따른 재정비촉진사업 | 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조에 따른 재정비촉진계획의 결정 전 |

• 경관심의기준 (지침 3-3-1)

- 개발사업의 경관 심의 시에는 다음의 사항을 중심으로 계획의 경관 측면의 적정성과 타당성을 검토하며, 사업의 특성 및 지역 여건 등을 고려하여 별도의 세부 심의기준을 정할 수 있다.

(1) 경관현황조사 및 분석
대상지와 주변 경관자원 및 경관특성에 대한 분석

(2) 경관계획의 기본방향 및 목표
경관의 보전·관리·형성에 관한 기본방향, 목표 및 전략

(3) 경관기본구상
토지이용 및 가로체계 등 공간의 골격 설정 및 각 공간별 계획 방향

(4) 주요 경관요소의 계획방향

▸ 건축물, 가로, 공원 및 녹지, 스카이라인 등의 계획방향

▸ 야간경관, 색채, 공공시설물, 옥외 광고물 등의 계획방향 필요시 그 밖의 사항

• 경관심의주체 (조례 제25조)

- 국토계획법 제113조에 해당하는 사항 : 시 도시계획위원회
- 도시재정비촉진법 제34조에 해당하는 사항 : 도시재정비위원회

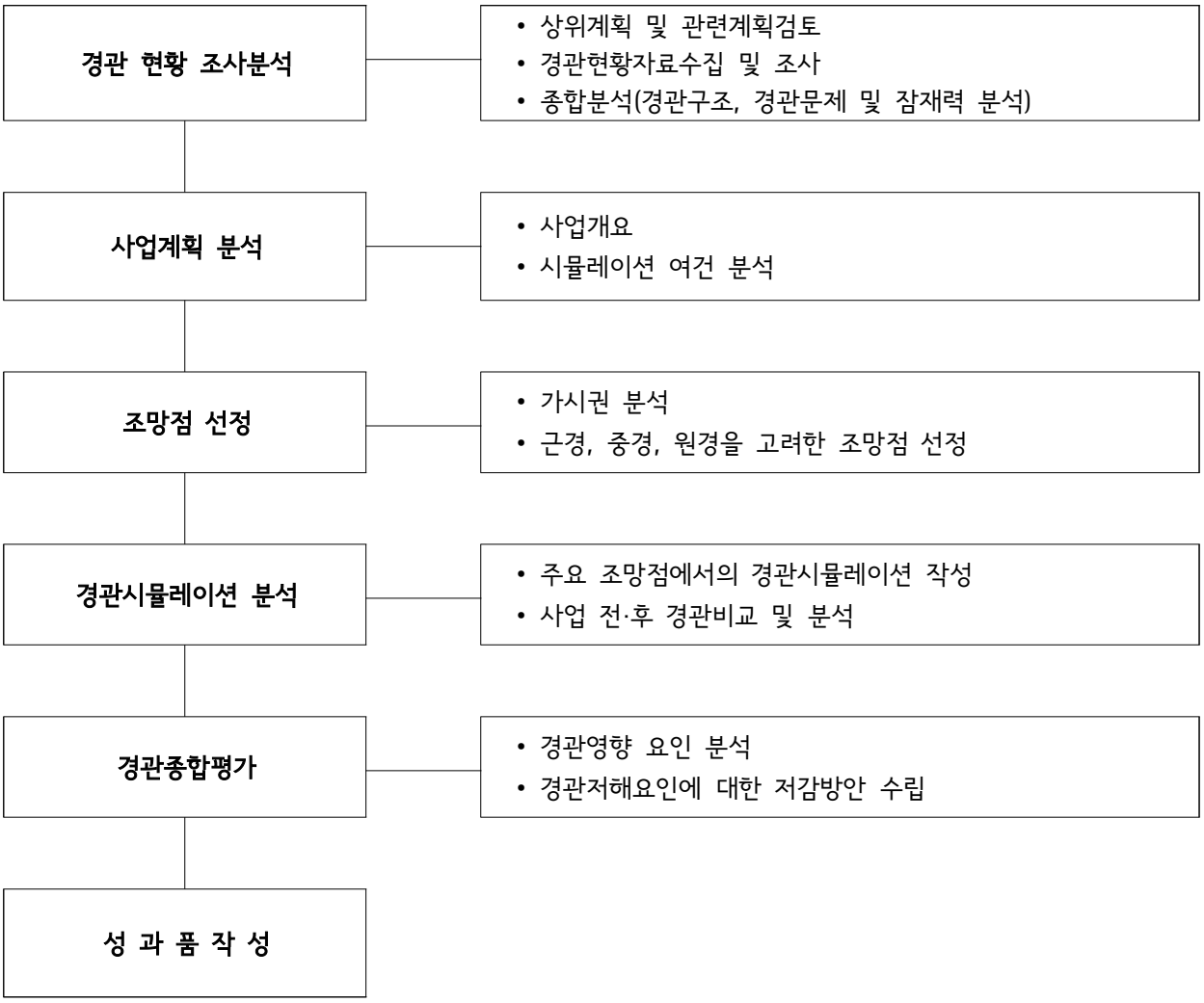
### 4) 대상지 검토결과

• 대상지는 면적 84,262.1㎡로 주택재건축사업에 따른 경관심의대상에 해당됨

### 5) 경관성 검토

- 경관성검토는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제25조 제2항 및 도시·군관리계획수립지침 제6장 도시·군관리계획도서의 작성기준 제2절에 의해 도시·군관리계획을 입안할 때 도시·군관리계획도서를 보조하는 계획설명서에 첨부함
- 경관성 검토는 각종 개발계획에 따른 경관변화를 예측하여 사업시행시 주변 경관에 미치는 영향 등을 검토하여, 경관 및 자연훼손을 최소화하는 방안을 도출 하는데 목적이 있다. 이는 표준품셈 산정이 책정되어 있지 않은 제11절 도시경관내의 시설경관계획 내용과 같으며, 시설경관계획은 단위시설 및 개별건축에 대한 경관성검토 및 경관계획수립을 말하며 구체적인 경관지침 및 경관개발사업 요소가 포함된다

**【경관성검토 추진절차】**

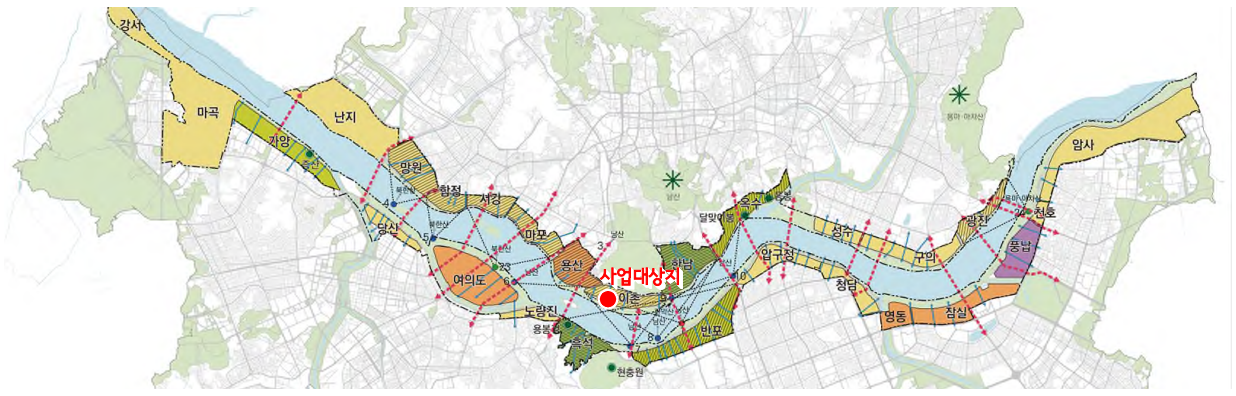


# 2 관련계획 검토

## 가. 서울시 경관계획

| 구분 | 경관계획의 목표 |
|---|---|
| 2016 서울특별시 경관계획 | 01. 서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지공간<br>02. 도시적 매력과 자연성이 조화되는 새로운 수변 경관<br>03. 옛 서울의 기억과 새로운 문화가 어우러지는 다채로운 역사문화경관<br>04. 도시와 가로의 특성이 살아있는 활력있는 시가지경관 |



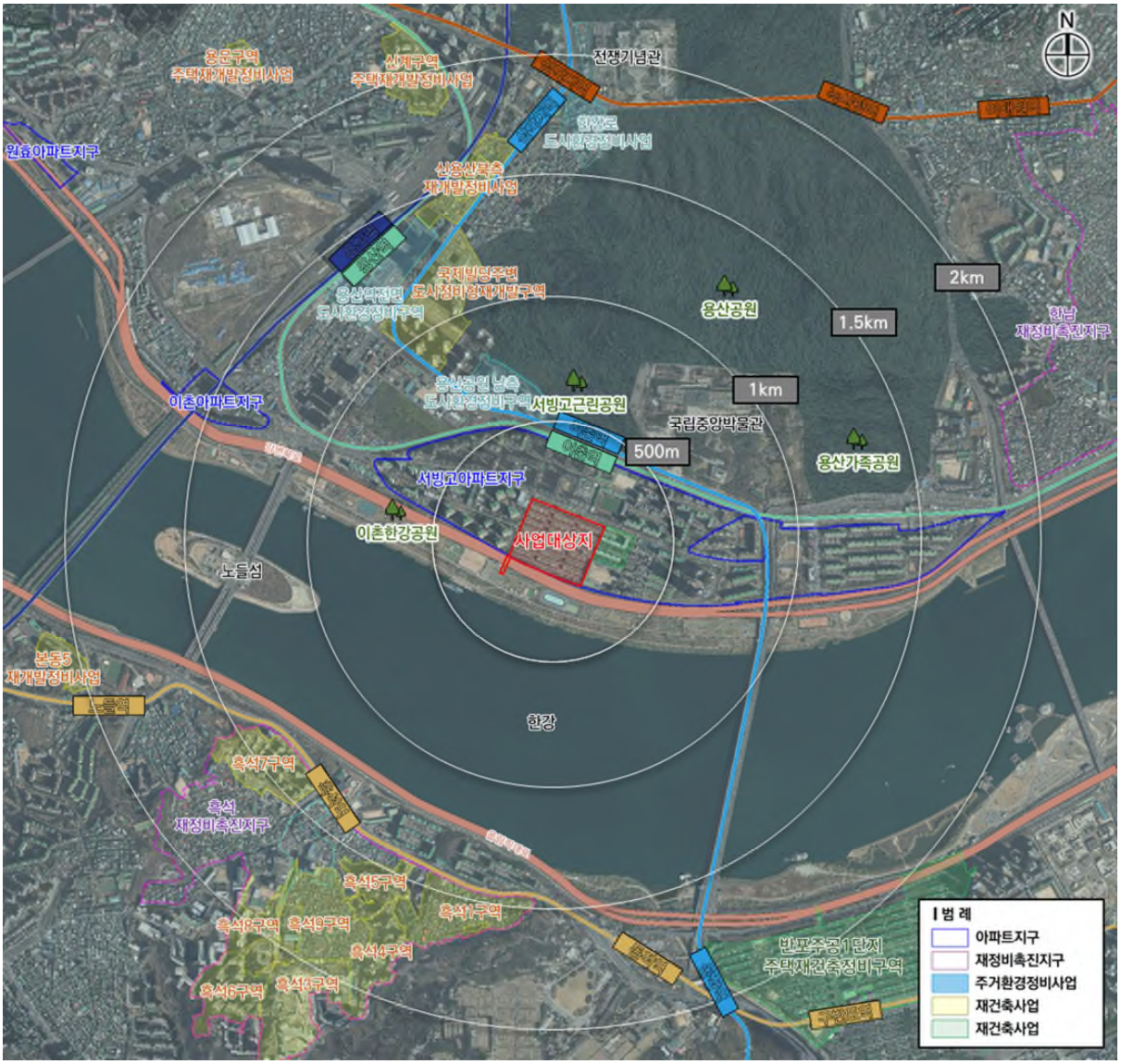



# 3 경관현황 분석

## 가. 경관현황

- 본 사업지구는 한강변 이촌동 일원 서빙고아파트지구 내 위치하며, 이촌로 남측에 위치
- 구역 북측으로 지하철4호선 · 경의중앙선 이촌역과 인접하고 남측으로는 강변북로에 인접하여 접근성이 양호함
- 남측으로 이촌한강공원에 접하며 북측으로는 국립중앙박물관, 용산공원에 인접하여 주변에 쾌적한 녹지공간이 형성되어 있음
- 용산역 주변으로 도시정비형 재개발사업 등을 통한 초고층 주거복합 단지가 형성되어 있으며, 아파트지구 내 단지들도 재건축연한 도래로 재건축 정비사업, 리모델링 등 주거환경 정비가 활발하게 진행되고 있음

**<주변경관현황>**



## 나. 경관자원 및 특성분석

### 1) 경관자원 현황

- 자연자원으로는 대상지 남측으로 한강 및 한강변공원이 위치하고 있으며, 북측으로 용산공원, 서빙고근린공원 등 위치하고 있음
- 인문환경으로 북측으로 국립중앙박물관, 이촌역이 위치하고 있으며, 남측으로 강변북로가 대상지 남측에 연접하여 위치하고 있음
- 대상지 남측으로 서울의 상징적 수경관인 한강이 위치하여 주요 경관자원으로 위치하고 있음

**< 용산구 지역경관 현황 >**

| 유 형 | 특 징 | | |
|---|---|---|---|
| 자연환경 | 한강 / 노들섬 | 이촌한강공원 | 용산공원 |
| |  |  |  |
| 인문환경 | 국립중앙박물관 | 강변북로 | 이촌역 |
| |  |  |  |

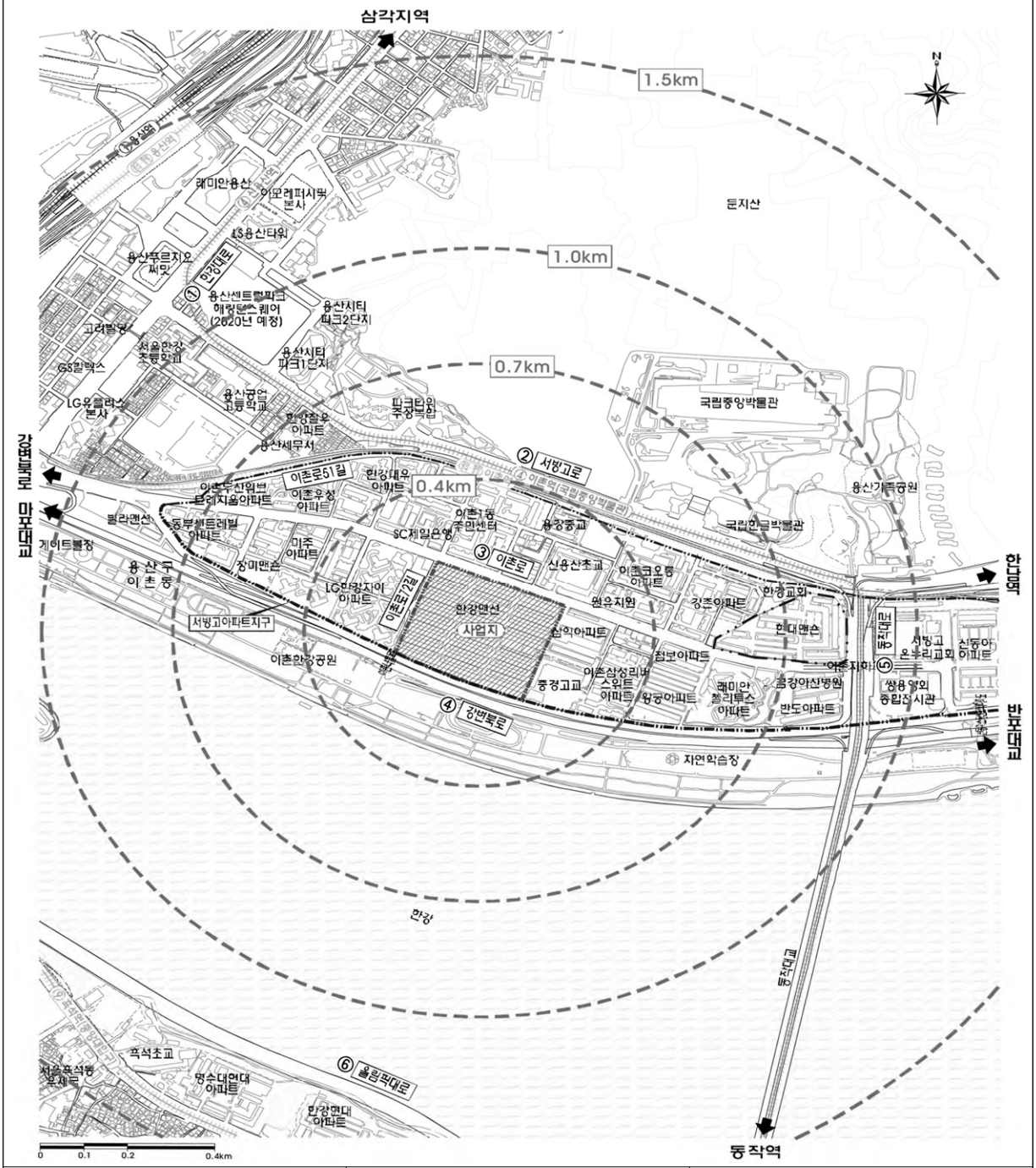
### 2) 주변지역 시설 및 개발현황

- 주변 주요시설로는 동측으로 중경고교, 북측으로 신용산초교 및 용강중학교가 위치하고 있음
- 주변 주거환경으로 한가람아파트(22F), LG한강자이(25F), 삼성리버스스위트(18F) 아파트가 주변을 둘러 싸고 위치하고 있음
- 개발현황으로는 동측으로 한강삼익아파트가 재건축이 현재 진행중에 있으며, 북측으로 용산공원 남측 도시환경정비구역 및 국제빌딩주변 도시정비형재개발구역 등의 구역이 위치하고 있음

### 3) 도로망 현황

- 사업대상지 남측 광역교통으로 강변북로(40m)가 위치하고 있음
- 지하철 4호선, 경의중앙선의 이촌역이 대상지 북측에 반경 500m내 위치하고 있음
- 또한 북측으로 이촌로가 대상지와 연접하여 위치하고 있으며, 대상지로 진출입하는 주요도로로 형성되어 있음

## 도로망 현황도


삼각지역
1.5km
1.0km
0.7km
0.4km
N
돈지산
래미안용산
아모레퍼시픽 본사
LS용산타워
용산푸르지오 써밋
한남대로
용산센트럴파크 해링턴스퀘어 (2020년 예정)
용산시티 파크2단지
용산시티 파크1단지
고려빌딩
서울한강초등학교
GS칼텍스
LG유플러스 본사
용산공업고등학교
한양빌우 아파트
용산세무서
파크타워
꽃광장일원
국립중앙박물관
강변북로
마포대교
이촌로61길
한강대우 아파트
서빙고로
이촌우성 아파트
이촌우신위브 트윈지옴아파트
빌라맨션
동부센트레빌 아파트
게이트볼장
용산구 이촌동
미주 아파트
장미맨숀
SC제일은행
이촌1동 주민센터
용강중교
이촌로
신용산초교
이촌코오롱 아파트
국립한글박물관
용산가족공원
한강교회
원유지원
장존아파트
한대맨숀
이촌로72길
LG한강자이 아파트
한강맨션 사업지
서빙고아파트지구
이촌한강공원
심학아파트
삼보아파트
이촌삼성리버 스위트 아파트
중경고교
원중아파트
래미안 첼리투스 아파트
이촌지하차도
금강아산병원
반도아파트
성용 영화 종합촬영 시관
서빙고 온누리교회
신동아 아파트
한남대교
반포대교
자연학습장
한강
동작대교
흑석초교
서울흑석동 우체국
명수대현대 아파트
한강현대 아파트
올림픽대로
동작역
0 0.1 0.2 0.4km


한강공원
Hangang Park
사업대상지
강변북로(40m)


사업대상지
이촌로(25m)


사업대상지
이촌로72길

# 4 경관종합 분석 및 과제도출

- 대상지는 서빙고아파트지구 내 위치하여 공동주택들이 입지하여 있으며, 대상지 남측의 한강, 북측 용산공원이 위치하여 자연경관을 형성하고 있음
- 대상지 북측으로 4호선, 경의중앙선의 이촌역이 위치하여 있어 접근성 및 유동인구가 많을 것으로 예상됨
- 대상지 남측에 강변북로가 위치하여 주요 통과도로가 있으며, 이에 따른 경관위해요소를 해결할 수 있는 방안을 마련하여야 하며, 고층의 건축물 계획에 따른 주변과의 스카이라인을 고려한 건축물 계획을 수립할 필요가 있음

**경관종합분석**



# 3. 경관계획

## 1 경관방향 설정

### 가. 경관형성의 기본시점

#### 1) 조망되는 대상으로서의 경관조성 시점

- 지역성 : 도시, 전원, 자연 등의 양상에 따라 추구하는 미적 상태가 다르게 됨
- 전체성 : 각 시설의 집합체로서 종합적 조화 및 시설군과 주변환경과의 조화에 초점을 맞춤
- 공공성 : 도로, 하천, 공원 등의 공공공간 뿐만 아니라 사적공간도 집합체로서 경관을 형성함

#### 2) 조망하는 주체(인간)로서의 경관조성 시점

- 다양성 : 아름다움에 대한 평가는 인간의 가치관에 따라 다르며, 일률적으로 결정하기 어려움
- 생활성 : 미술품과 같이 정적으로 감상되는 것이 아니라 일상생활에 밀착된 경관시점이 중요
- 참여성 : 각 주체에 따라 경관형성에 참여해 성과를 거두어 공동작품을 얻는 것이 중요함

### 나. 경관구조

- 도시경관은 도시를 직접 구성하는 수목, 물 등의 자연적 요소와 건축물, 공작물 등의 물리적 시설이 시각에 비춰지는 풍경이 주가 되고, 도시의 제반활동이나 시민생활을 반영한 분위기, 문화적 향기, 심상풍경 등 시각 이외의 영역과도 밀접하게 관련됨
- 즉, 경관은 자연, 경제, 정치, 사회, 문화의 총체적 결합에 의해 시대성, 지역성을 반영하여 종합적으로 형성되고, 경관형태(물적구성)와 경관상(심적구성)이 상호작용하여 표현됨
- 따라서 바람직한 도시경관형성을 위해서는 시각에 의한 경관파악(물적 형태)과 더불어 심리적 작용(심적 이미지)을 종합하여 파악하는 것이 필요함

### 다. 계획수립 시 경관관련 고려사항

- 종합적이고 일체감 있는 축 형성 및 계획방향 제시
- 여건에 맞는 건축물, 가로 및 공공공간 복합적 계획
- 미래지향적인 관점에서 구역의 입체적 체험기능
- 주요 요소들 중심의 구역수준에 적합, 특색 있는 계획
- 상징적요소의 배치 및 공원, 녹지별 이미지 부여
- 근경과 원경에서 주변과 조화될 수 있는 조망점 설정
- 건축물 형태, 색채, 스카이라인 등에 대한 방향제시
- 옥외광고물에 대한 계획지침을 제시
- 다른 부문별 계획과 연계하여 검토, 수립
- 시뮬레이션을 통한 조망권 경관분석 요구

# 2 목표의 설정

## 가. 경관계획

- 경관계획은 조망경관과 가로경관으로 구성하여야 하며, 도로의 결절점, 공원 학교 등의 공공장소와 교량, 육교 등 시야가 확보되어 있는 장소를 조망점으로 선정하여 조망점의 공공성, 조망시야 확보의 가능성, 조망형태의 우수성 등을 판단

## 나. 조망경관

- 대상지의 자연 및 인공조망구조 분석을 통해 주요 조망점 및 통경축(View Corridor)을 설정하고 그에 따라 조화롭고 친밀감 있는 조망경관을 계획
- 자연조망점은 자연으로의 개방감을, 인공조망점은 도시적 어매니티를 최우선으로 고려해 선정

## 다. 가로경관

- 가로경관 구간은 이문로42길로 구성
- 가로 경관은 각 구간의 특성에 맞추어 보행자 중심의 가로경관을 조성하고 가로에 면하고 있는 건축물의 다양한 계획을 통해 쾌적하고 활력 있는 보행환경을 조성

## 라. 경관계획 체크리스트

- 신이문2역세권 공공재개발 정비구역의 실질적이고 효율적인 경관개선을 위하여 제안된 권역별 경관 기본설계지침 및 체크리스트 준수

# 3 전략의 수립

## 가. 기본방향

- 대상지의 사업시행 이전 및 사업시행후의 경관변화 및 영향을 분석하기 위해 컴퓨터 시뮬레이션 및 합성사진을 전제로 주변지역과의 경관상 부조화를 검토
- 대상지의 조망이 가능한 주요 가로 및 오픈스페이스 지점을 선정하여 경관분석
- 대상지의 전체조망이 가능한 근경·중경 분석

## 나. 조망점 선정 방법

### 1) 주요 조망대상 선정

- 대표성을 가지거나 중요한 가치를 지닌 상징적인 장소
- 공간의 성격 및 기능적 측면에서 많은 사람들에 의하여 이용되는 곳
- 많은 사람들이 알고 있으며 긍정적 이미지가 형성되어 있어 인지도가 높은 곳

〈 주요 조망대상 및 예시 〉

| 구분 | 주요대상 | 경관자원 |
|---|---|---|
| 자연경관 | 구릉지<br>녹 지 | • 내사산(북악산, 낙산, 남산, 인왕산), 외사산(북한산, 아차산, 관악산) 및 기타 주요산<br>• 서울숲, 어린이대공원, 근린공원 등 |
| | 하 천 | • 한강 및 연접부<br>• 중랑천, 안양천, 홍제천, 탄천, 청계천 등 지천 및 연접부 |
| 역사문화경관 | 문화재 | • 고궁, 왕릉 등의 지정문화재<br>• 근 · 현대문화유산 등 보존가치가 있는 대상 |
| | 성 곽 | • 한양도성, 숭례문, 흥인지문 등 |
| 도시경관 | 도시명소 | • 성곽마을, 한옥마을, 대학문화거리 등 |
| | 랜드마크 | • 상징가로, 시청광장, DDP, 남산타워 등 |

### 2) 조망점 선정 방법

- 이용특성, 경관특성 및 변화, 시설물 입지 등을 고려한 예비 조망점 선정
- 예비 조망점 선정 후 현장조사와 결과예측에 따라 최종 조망점을 선정하고 위치도 작성 및 선정사유 제시
- 다양한 방향에서 지역경관의 모습을 파악할 수 있도록 각 방위와 거리에서 동심원으로 근경, 중경, 원경을 기본으로 선정하고 위치도에 표시
- 주변에 역사 문화재 등 주요 경관대상이 있는 경우 그 경관대상에서 대상지를 바라보는 조망점 선정

### 3) 조망점 높이 설정 방법

- 조망점 높이 기준은 사람의 보행 눈높이를 기준으로 작성하고 특히 진입로의 위치에서는 건축물에 대한 시각적 가시가 가능하도록 조망점 선정
- 필요한 경우 사람의 눈높이 이상에서 바라본 경관도 추가 제시하고 그 조망점의 위치 및 높이를 표시
- 대상지를 바라본 조망점에서 대상지와의 관측 거리를 표시

〈 조망거리에 따른 경관범위 〉

| 구분 | 근 경 | 중 경 | 원 경 |
|---|---|---|---|
| 경관내용 | 경관대상의 세부적 요소의 형태를 육안으로 구별 가능한 거리의 경관 | 경관대상의 세부적인 요소의 형태 구별은 어렵지만 대략적인 윤곽의 식별이 가능한 거리의 경관 | 세부요소의 구분은 불가능하며 산의 윤곽, 스카이라인 등에 의해서 경관을 인식하게 되는 정도 거리의 경관 |
| 경관범위 | 각각의 경관요소들의 특성이 보여지는 경관범위 | 가구 또는 블록별 경관 특성이 나타나는 경관 범위 | 도시 스카이라인, 도시의 상징성 등이 나타나는 경관 범위 |
| **경관거리** | 50m~100m 이내 | 100m ~ 200m | 200m~ 500m |

# 4 조망점 선정

## 가. 조망점 선정 기준

- 경관계획을 위한 조망점 선정은 최소한 2군데 이상 선정하되, 선정시 조망에 의한 경관의 연속성 및 위치성, 방향성 등이 파악될 수 있는 위치 선정
- 조망점은 대상지의 근경 · 중경 · 원경으로 구분하여 선정하되, 지역적 특성에 따라 동일하게 적용할 수 없는 점을 고려하여 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원, 문화공간 등 오픈스페이스가 조성된 장소를 조망점으로 선정함

〈 조망점 선정 〉

| 구분 | N.O | 위 치 | 거 리(m) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 근경 (50~100m) | 1 | 대상지 북서측 이촌로변 | 20 | |
| | 2 | 대상지 북동측 이촌로변 | 20 | |
| | 3 | 대상지 남측 중경고등학교 | 80 | |
| 원경 (200~500m) | 4 | 대상지 남측 한강공원변 | 220 | |
| | 5 | 대상지 서측 강변북로변 | 370 | |
| | 6 | 우성아파트 남측 이촌로변 | 240 | |
| | 7 | 국립중앙박물관 | 450 | |
| | 8 | 이촌현대아파트 남측 이촌로변 | 490 | |
| 조망경관 관리지역 조망점 | 9 | 동작대교 남단 상부 | 1,200 | |
| | 10 | 서래섬 | 1,800 | |
| | 11 | 반포대교 남단 상부 | 2,500 | |



## 나. 조망점별 대상지 분석

**조망점 1**



- 대상지 북서측 이촌로로에서 바라본 근경으로 사업대상지의 상가 등이 주로 가시되고 있음
- 주변 주민 이동이 많아 조망빈도가 높을 것으로 예상됨
- 향후 사업시행인가 후 대상지의 공원 및 공동주택이 가시되며, 향후 경관변화가 클 것으로 예상됨

**조망점 2**



- 대상지 북동측 이촌로에서 대상지방면으로 조망되어지는 근경이며 한강삼익아파트가 가시되며, 사업대상지는 저층부분이 가시됨
- 주변 주민 이동이 많아 조망빈도가 높을 것으로 예상됨
- 향후 사업시행인가 후 대상지의 공공청사 및 공동주택이 가시되며, 향후 경관변화가 클 것으로 예상됨

**조망점 3**



- 대상지 남측 강변북로, 중경고등학교에서 조망되어지는 근경으로 대상지는 전면의 중경고등학교로 인해 비가시됨
- 강변북로을 이용하는 차량이 많아 동적조망이 주로 이루어지는 지점임
- 향후 사업시행인가 후 중경고등학교 배후로 대상지의 중 · 상층부분이 가시되며, 경관변화가 예상됨

**조망점 4**



- 대상지 남측 한강공원변에서 대상지 방면으로 조망되어지는 근경으로 전면으로 수목 등으로 인해 사업대상지는 일부분만 가시됨
- 이촌한강공원, 산책로 등을 이용하는 이용객이 많은 곳으로 조망빈도가 높은 지점
- 유동인구가 많아 조망빈도가 높을 것으로 예상되며, 사업시행 후 대상지의 공동주택의 고층의 건축계획이 수립되어 있는바 대상지가 조망될 것으로 예상됨

**조망점 5**




- 대상지 서측 강변북로에서 조망되어지는 원경으로 대상지는 전면의 공동주택들로 인해 비가시됨
- 강변북로을 이용하는 차량이 많아 동적조망이 주로 이루어지는 지점임
- 향후 사업시행인가 후 강변북로변 공동주택 배후로 대상지의 중 · 상층부분이 가시되며, 경관변화가 예상됨

**조망점 6**




- 대상지 북서측 우성아파트에서 바라본 원경으로 전면으로 LG한강자이아파트가 조망되고 있는 지점
- 주변 주민 이동이 많아 조망빈도가 높을 것으로 예상됨
- 향후 사업시행인가 후 LG한강자이아파트 배후로 대상지의 중 · 상층부분이 가시되며, 경관변화가 예상됨

**조망점 7**






- 대상지 북측 국립중앙박물관 로비에서 조망되어지는 원경으로 전면으로 공동주택 등이 조망되고 있는 지점
- 박물관 이용객들의 이동이 많아 조망빈도가 높을 것으로 예상됨
- 향후 사업시행인가 후 대상지의 중 · 상층부분이 가시되며, 경관변화가 예상됨

**조망점 8**






- 대상지 동측 이촌로변에서 조망되어지는 원경으로 전면으로 공동주택 등이 조망되고 있는 지점
- 동작대교, 이촌지하차도 등을 이용하는 차량이 많고 인근 거주민의 이동이 많은 지점
- 사업시행인가 후 대상지 건축물과 주변 아파트와 함께 공동주택군이 조성되어 향후 경관변화가 높은 것으로 예상됨

**조망점 9**





- 동작대교 남단 조망경관관리지역 조망점으로 남산 및 대상지가 함께 조망되는 지점
- 동작대교를 이용하는 차량이 많아 동적조망이 주로 이루어지는 지점임
- 향후 사업시행인가 후 동작대교 전면으로 래미안첼리투스아파트 및 대상지 공동주택이 조망되어 경관변화가 예상됨

**조망점 10**





- 대상지 남동측 서래섬 조망경관관리지역 조망점으로 한강, 동작대교 및 대상지가 함께 조망되는 지점
- 산책로 이용객 등 동적조망이 주로 이루어지는 지점임
- 향후 사업시행인가 후 동작대교, 래미안첼리투스아파트 및 대상지 공동주택이 조망되어 경관변화가 예상됨

조망점 11





- 반포대교 남단 조망경관관리지역 조망점으로 남산 및 대상지가 함께 조망되는 지점
- 반포대교를 이용하는 차량이 많아 동적조망이 주로 이루어지는 지점임
- 향후 사업시행인가 후 반포대교 상단에서 전면으로 래미안첼리투스아파트 및 대상지 공동주택이 조망되어 경관변화가 예상됨

# 4. 경관기본구상

## 1 경관 기본방향 설정

### 가. 기본방향 및 목표

#### 1) 경관의 특성화 유도

- 계획구역의 동질적 경관형성과 위치적 잠재력에 따라 주변지역과 구분되고 특성을 지닌 경관이 형성되도록 유도
- 주변자연 · 인문 경관을 고려한 건축물 스카이라인/균형 있는 배치를 통한 통경축 계획
- 건축물의 효율적인 공간 조성 및 형태, 색채 계획으로 주변경관과 조화로운 경관형성

#### 2) 기본방향

**관 리**

- 조망관리 : 커뮤니티광장 및 통경축과 바람길을 위한 주동 이격거리확보
- 기존 도로축 관리 : 강변북로 및 이촌로의 경관변화 및 영향 예측 · 고려
- 단지 경계부 관리 : 인접 주거지를 고려한 연결성 및 보행로정비, 가로활성화

**형 성**

- 스카이라인 형성 : 지형 및 주변 건축물과 조화를 이루는 단지 실루엣
- 열린가로경관 형성 : 통경을 고려한 건축배치로 가시범위 확대
- 쾌적한 정주공간 형성 : 살고 싶고 아름다운 정주환경, 자연친화 단지 지향

기본방향

- 공간을 담은 경관 : 만남의 즐거움을 다양한 장소에서 누리는 쾌적한 단지
- 사람을 배려하는 경관 : 안전하고 편리한 동선과 특화된 공간을 함께 공유하는 단지
- 한강과 어우러지는 경관 : 한강을 여유로움을 느끼며 한강의 풍경을 내부로 끌어안은 단지

"즐거움, 감성, 생명력이 흐르는 단지설계로 다양한 환경을 통한 활기찬 삶의 이야기"






# 5. 경관시뮬레이션 분석

## 1 관련용어의 개념

### 가. 조망의 유형

| 구분 | 개념 |
|---|---|
| 비스타<br>(Vista) | • 특징적인 조망대상이 도로나 가로 등의 시각회랑을 통하여 집중되어 보이는 경관으로 좌우로 건물이나 가로수가 늘어서고 종점에 산 또는 랜드마크가 보이게 되는 경관을 말함<br>• 고정적인 장면(scene)이거나 연속적인 시퀀스(sequence) 형태로 보이기는 함 |
| 파노라마<br>(Panorama) | • 초점경관인 비스타와는 반대로 넓게 펼쳐진 일정 면적의 대상을 한 눈에 조망하는 형태로 약간 높은 곳에서 아래로 부감하는 경관 |
| 퍼스펙티브 조망<br>(Perspective View) | • 일정대상을 조망점에서 투시형태로 보는 경우로 비스타보다는 넓은 시야를 봄<br>• 비스타 경관에서의 측면경관이 약화되거나 종점에 위치한 주 대상물의 인지정도가 약해서 경관군으로 인식되는 경우에 해당 |
| 시퀀스 조망<br>(Sequence View) | • 시각회랑을 따라 조망점이 변화하면서 연속적인 경관이 나타나는 조망으로 조망점의 이동에 따라 비스타, 파노라마, 퍼스펙티브형 조망이 다양하게 나타남 |

### 나. 조망자원과 조망대상

- 일정한 지점(조망지점)에서 볼 수 있는 물리적인 시각적 요소를 조망자원이라 함
- 조망자원 중 일정한 기준에 의해 조망될 가치가 있는 조망요소로 분류된 것을 조망대상이라 함

### 다. 조망점(View Point)

- 사람들이 모이는 주된 장소와 사람들이 움직이면서 보는 이동 동선상의 한 장소를 기준으로하며 조망자는 지역주민과 관광객을 포함
- 장소로서의 조망점 : 일상생활에서 시선이 모이는 장소인 역전, 상점가, 공원, 광장중에서 조망이 양호한 지점
- 이동 동선상의 조망점 : 통행량이 많은 간선도로, 통근 및 통학로 등 이동상에 보이는 조망이 중시되는 곳

### 라. 시각회랑(Visual Corridor)

- 특별한 의미를 지닌 경관요소의 조망을 위해 주요 조망점으로부터 일정한 거리의 시각적 축을 이루는 범위를 지정하여 경관관리를 시행하는 경우에 있어서의 시각적 연속선

# 2 적용계획 기준

## 가. 시뮬레이션 작성기준

| 구 분 | 기 준 사 항 |
|---|---|
| 작성기준 | • 주요 경관대상을 포함<br>• 불가피한 경우를 제외하고는 눈높이 시점을 기준으로 작성(단, 조감도는 제외)<br>• 각 시뮬레이션과 배경사진은 동일한 조망점에서 동일한 렌즈규격을 사용하여 촬영 및 작성 |
| 작성대상 | • 주요 조망대상별 권역 내에 계획구역이 위치한 경우<br>• 계획구역의 규모가 커서 중경에서의 경관 검토로는 주변지역과 경관상 문제점을 파악할 수 없는 경우 |

## 나. 조망점 선정기준

| 구 분 | | 조망점 선정기준 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 조망경관 | 자연조망점 | • 동측의 중랑천과 서측의 천장산 등을 고려한 조망점 설정<br>• 차량 및 보행의 교통발생이 빈번하여 시각적 노출도가 높은 지점을 조망점으로 선정 | — |
| | 인공조망점 | • 대상지에 진입하는 2곳의 진입거점과 오픈스페이스를 조망하는 조망점 선정 | — |
| 가로경관 조망점 | | • 대상지와 접하는 가로경관을 조망하는 조망점 선정 | — |

## 다. 조망점 선정기준

• 조망점 선정의 경우 서울시 개발사업에 따른 경관심의 중 조망거리의 내용을 적용

**〈 조망거리에 따른 경관범위 〉**

| 구분 | 근 경 | 중 경 | 원 경 |
|---|---|---|---|
| 경관내용 | 경관대상의 세부적 요소의 형태를 육안으로 구별 가능한거리의 경관 | 경관대상의 세부적인 요소의 형태 구별은 어렵지만 대략적인 윤곽의 식별이 가능한 거리의 경관 | 세부요소의 구분은 불가능하며 산의 윤곽, 스카이라인 등에 의해서 경관을 인식하게 되는 정도 거리의 경관 |
| 경관범위 | 각각의 경관요소들의 특성이 보여지는 경관범위 | 가구 또는 블록별 경관 특성이 나타나는 경관 범위 | 도시 스카이라인, 도시의 상징성 등이 나타나는 경관 범위 |
| 경관거리 | 50m~100m 이내 | 100m ~ 200m | 200m~ 500m |

# 3 장소별 경관설정

## 가. 조망대상의 선정

- 조망경관의 경우 특정한 조망대상은 선정치 않고 대상지 주변 Sky Line 및 가로경관 중심 분석
- 가로경관 조망의 대상은 대상지 북측의 이문로42길변 중심 분석

## 나. 조망점 선정

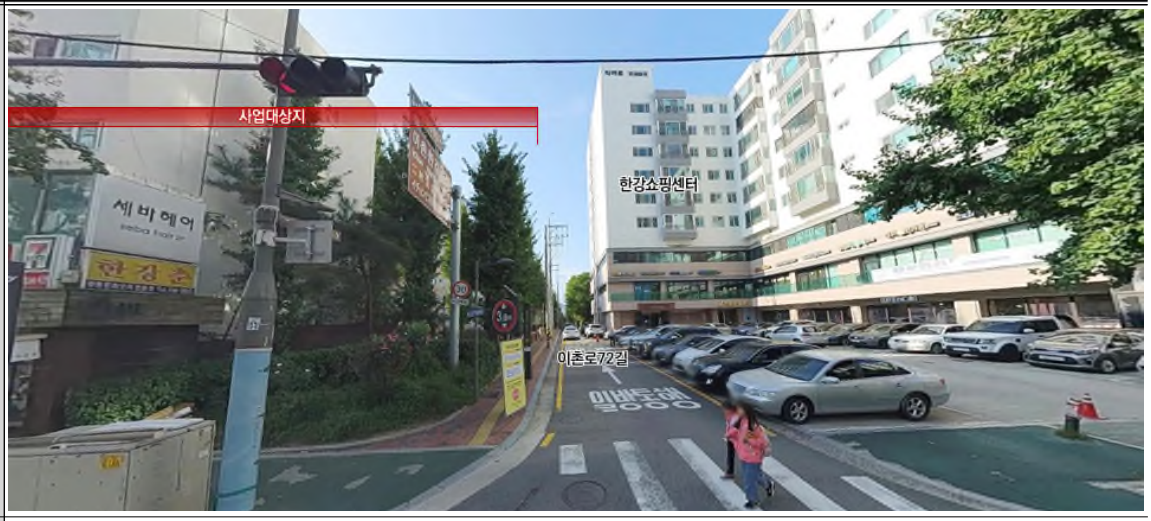
- 조망점 선정은 도심의 특성상 기존 건물로 인해 상호간의 조망이 잘 이루어지지 않는 점을 고려하여, 비교적 기 건축물에 의한 시각차폐가 이루어지지 않는 지역을 위주로 설정하였음
- 통행이 빈번이 이루어지거나 대상지로의 입구성이 강조되는 가로를 중심으로 설정하였음

| 조망점 | 조망위치 | 거리(m) | 선정사유 | 분 류 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 대상지 북서측 이촌로변 | 20 | • 주변 공동주택이 위치하여 주민 이동이 많은 지점 | 근경 |
| 2 | 대상지 북동측 이촌로변 | 20 | • 주변 공동주택이 위치하여 주민 이동이 많은 지점 | 근경 |
| 3 | 대상지 남측 중경고등학교 | 80 | • 강변북로를 이용하는 차량이 많아 조망빈도가 높은 지점 | 근경 |
| 4 | 대상지 남측 한강공원변 | 220 | • 이촌한강공원, 산책로 등을 이용하는 이용객이 많아 조망빈도가 높은 지점 | 원경 |
| 5 | 대상지 서측 강변북로변 | 370 | • 강변북로를 이용하는 차량이 많아 조망빈도가 높은 지점 | 원경 |
| 6 | 우성아파트 남측 이촌로변 | 240 | • 주변 공동주택이 위치하여 주민 이동이 많은 지점 | 원경 |
| 7 | 국립중앙박물관 | 450 | • 국립중앙박물관 이용객들의 이동이 많은 지점 | 원경 |
| 8 | 이촌현대아파트 남측 이촌로변 | 490 | • 동작대교, 이촌지하차도를 이용하는 차량 및 주민 이동이 많은 지점 | 원경 |
| 9 | 동작대교 남단 상부 | 1,200 | • 서울시 경관 주요조망지점으로 남산 및 대상지가 함께 조망되는 곳으로서 주요 조망 지점 | 원경 |
| 10 | 서래섬 | 1,800 | • 서울시 경관 주요조망지점으로 남산 및 대상지가 함께 조망되는 곳으로서 주요 조망 지점 | 원경 |
| 11 | 반포대교 남단 상부 | 2,500 | • 서울시 경관 주요조망지점으로 남산 및 대상지가 함께 조망되는 곳으로서 주요 조망 지점임 | 원경 |

# 4 경관시뮬레이션 분석

## 가. 경관시뮬레이션

【조망점1】

| 구분 | 현황 및 시뮬레이션 |
|---|---|
| 시행전 |  |
| 시행후 |  |




| 현황 | 위치 | 시거리 | 분류 |
|---|---|---|---|
| | 대상지 북서측 이촌로변 | 20 | 근경 |

**분석**

- 대상지 북서측 이촌로변에서 바라본 지점으로 주변 주민 이동이 많은 지점
- 이촌로변 연도형상가 및 배후 한강변까지 조망될 것으로 예상됨
- 향후 경관변화가 높은 지점으로 주변 건축물과의 조화를 고려한 건축물 입면특화 및 색채계획 검토가 필요함

## 【조망점2】

| 구분 | 현황 및 시뮬레이션 |
|---|---|
| 시행전 |  |
| 시행후 |  |

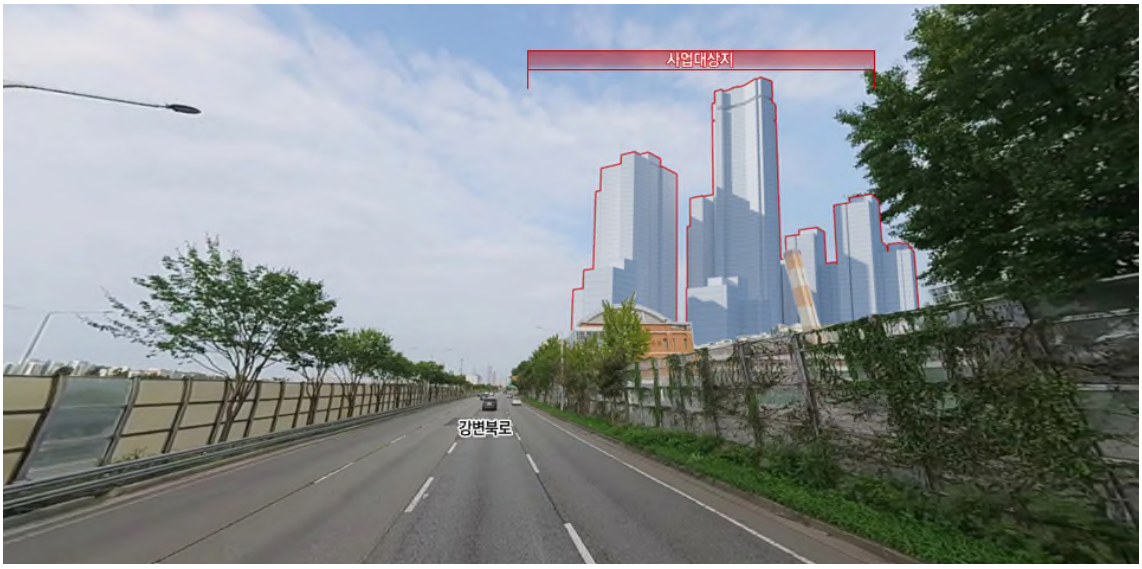



| 현황 | 위치 | 시거리 | 분류 |
|---|---|---|---|
| | 대상지 북동측 이촌로변 | 20 | 근경 |

**분석**

- 대상지 북동측 이촌로변에서 바라본 지점으로 주변 주민 이동이 많은 지점
- 이촌로변 연도형상가 및 배후 한강변까지 조망될 것으로 예상됨
- 향후 경관변화가 높은 지점으로 주변 건축물과의 조화를 고려한 건축물 입면특화 및 색채계획 검토가 필요함

## 【조망점3】

| 구분 | 현황 및 시뮬레이션 |
|---|---|
| 시행전 |  |
| 시행후 |  |




| 현황 | 위치 | 시거리 | 분류 |
|---|---|---|---|
| | 대상지 남측 중경고등학교 | 80 | 근경 |

**분석**

- 강변북로를 이용하는 차량이 많아 동적조망이 이루어지며 조망빈도가 높은 지점
- 전면의 중경고교 체육관 배후로 대상지 건축물이 조망될 것으로 예상됨
- 향후 경관변화가 높은 지점으로 주변 건축물과의 조화를 고려한 건축물 입면특화 및 색채계획 검토가 필요함

## 【조망점4】

| 구분 | 현황 및 시뮬레이션 |
|---|---|
| 시행전 |  |
| 시행후 |  |

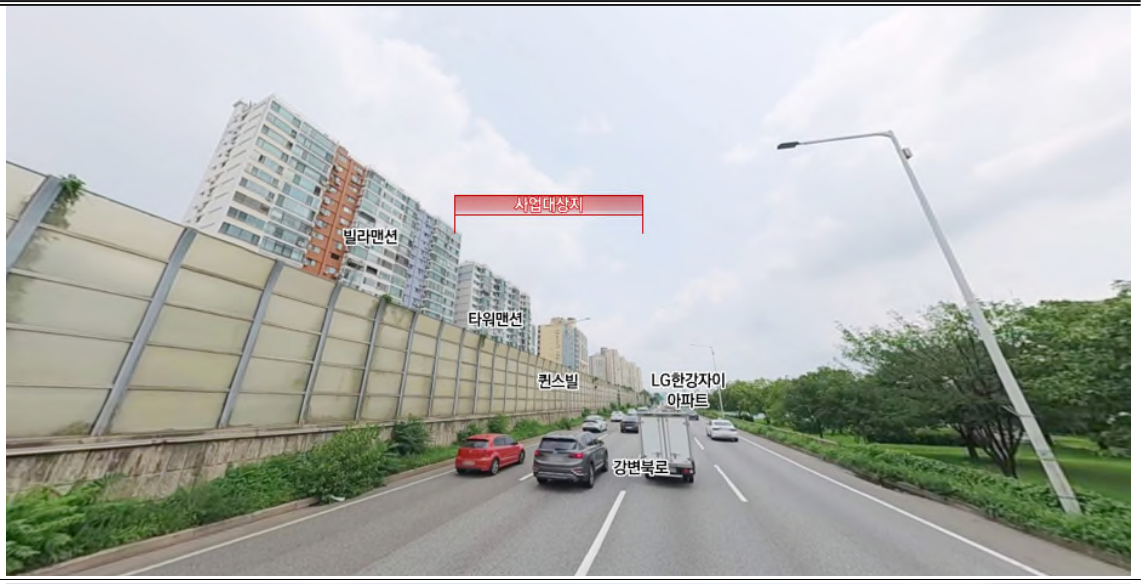



| 현황 | 위치 | 시거리 | 분류 |
|---|---|---|---|
| | 대상지 남측 한강공원변 | 220 | 원경 |

**분석**

- 이촌한강공원, 산책로 등을 이용하는 이용객이 많아 동적조망이 이루어지며 조망빈도가 높은 지점
- 전면의 공동주택과 함께 대상지 건축물이 조망될 것으로 예상됨
- 향후 경관변화가 높은 지점으로 주변 건축물 및 고층의 챌리투스 아파트 등과의 한강변 스카이라인을 고려한 배치계획 및 높이계획의 검토가 필요함

## 【조망점5】

| 구분 | 현황 및 시뮬레이션 |
|---|---|
| 시행전 |  |
| 시행후 |  |




| 현황 | 위치 | 시거리 | 분류 |
|---|---|---|---|
| | 대상지 서측 강변북로변 | 370 | 원경 |

**분석**

- 강변북로를 이용하는 차량이 많아 동적조망이 이루어지며 조망빈도가 높은 지점
- 전면의 공동주택과 함께 강변북로변 대상지 건축물이 조망 될 것으로 예상됨
- 향후 경관변화가 높은 지점으로 주변 건축물과의 조화를 고려한 건축물 입면특화 및 색채계획 검토가 필요함

## 【조망점6】

| 구분 | 현황 및 시뮬레이션 |
|---|---|
| 시행전 |  |
| 시행후 |  |

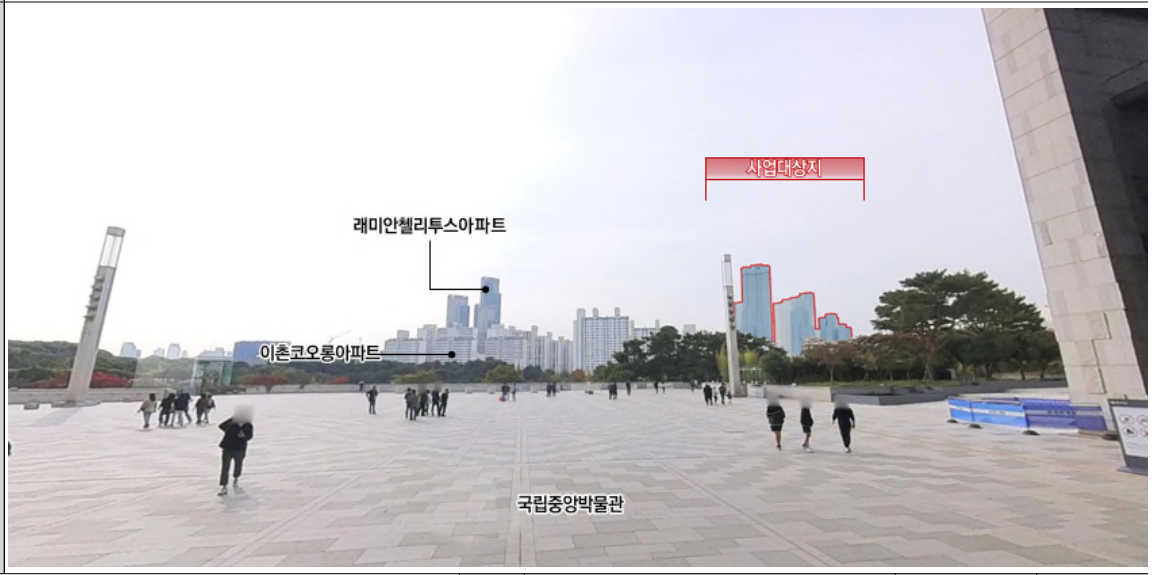



| 현황 | 위치 | 시거리 | 분류 |
|---|---|---|---|
| | 우성아파트 남측 이촌로변 | 240 | 원경 |

**분석**

- 대상지 북서측 우성아파트 남측 이촌로변에서 바라본 지점으로 주변 주민 이동이 많은 지점
- 사업 시행 후 이촌로변 LG한강자이아파트에 의해 대상지 건축물 최상층 일부만 조망 될 것으로 예상됨
- 향후 이촌로변 가로경관변화를 고려한 배치계획 및 건축물 입면, 색채계획 수립을 통해 주변과 조화되는 경관계획 수립 필요

## 【조망점7】

| 구분 | 현황 및 시뮬레이션 |
|---|---|
| 시행전 |  |
| 시행후 |  |




| 현황 | 위치 | 시거리 | 분류 |
|---|---|---|---|
| | 국립중앙박물관 | 450 | 원경 |

**분석**

- 국립중앙박물관 로비에서 대상지를 바라본 지점으로 박물관 이용객들의 이동이 많은 장소
- 사업 시행 후 조망지점에서 전면으로 대상지의 중층이상부터 조망될 것으로 예상됨
- 향후 대상지의 공동주택과 주변 공동주택이 함께 조망되므로 건축물의 높이 및 배치특화를 통하여 주변과 조화되는 스카이라인 계획 필요

## 【조망점8】

| 구분 | 현황 및 시뮬레이션 |
|---|---|
| 시행전 |  |
| 시행후 |  |




| 현황 | 위치 | 시거리 | 분류 |
|---|---|---|---|
| | 이촌현대아파트 남측 이촌로변 | 490 | 원경 |

**분석**

- 동작대교 및 이촌지하차도 등에서 대상지로 진입하는 이촌로 지점으로 인근 거주민의 이동이 많은 장소로 조망빈도가 높은 지점
- 사업 시행 후 이촌로상에서 대상지의 중층이상부터 조망될 것으로 예상됨
- 향후 이촌로변 가로경관변화를 고려한 배치계획 및 건축물 입면, 색채계획 수립을 통해 주변과 조화되는 경관계획 수립 필요

## 【조망점9】

| 구분 | 현황 및 시뮬레이션 |
|---|---|
| 시행전 |  |
| 시행후 |  |




| 현황 | 위치 | 시거리 | 분류 |
|---|---|---|---|
| | 동작대교 남단 상부 | 1,200 | 원경 |

**분석**

- 서울시 경관 주요 조망지점으로 남산 및 대상지가 함께 조망되는 장소
- 사업 시행 후 동작대교에서 전면으로 래미안첼리투스아파트 및 대상지의 공동주택이 조망됨
- 서울시 경관계획상 한강변 주요 조망지점으로 남산 및 주변 주거단지를 고려한 높이계획 및 배치계획 수립이 필요

## 【조망점10】

| 구분 | 현황 및 시뮬레이션 |
|---|---|
| 시행전 |  |
| 시행후 |  |




| 현황 | 위치 | 시거리 | 분류 |
|---|---|---|---|
| | 서래섬 | 1,800 | 원경 |

**분석**

- 서울시 경관 주요 조망지점으로 한강변에서 대상지가 함께 조망되는 장소
- 사업 시행 후 전면으로 동작대교 및 래미안첼리투스아파트와 함께 대상지 공동주택이 조망됨
- 서울시 경관계획상 한강변 주요 조망지점으로 남산 및 주변 주거단지를 고려한 높이계획 및 배치계획 수립이 필요

## 【조망점11】

| 구분 | 현황 및 시뮬레이션 |
|---|---|
| 시행전 |  |
| 시행후 |  |




| 현황 | 위치 | 시거리 | 분류 |
|---|---|---|---|
| | 반포대교 남단 상부 | 2,500 | 원경 |

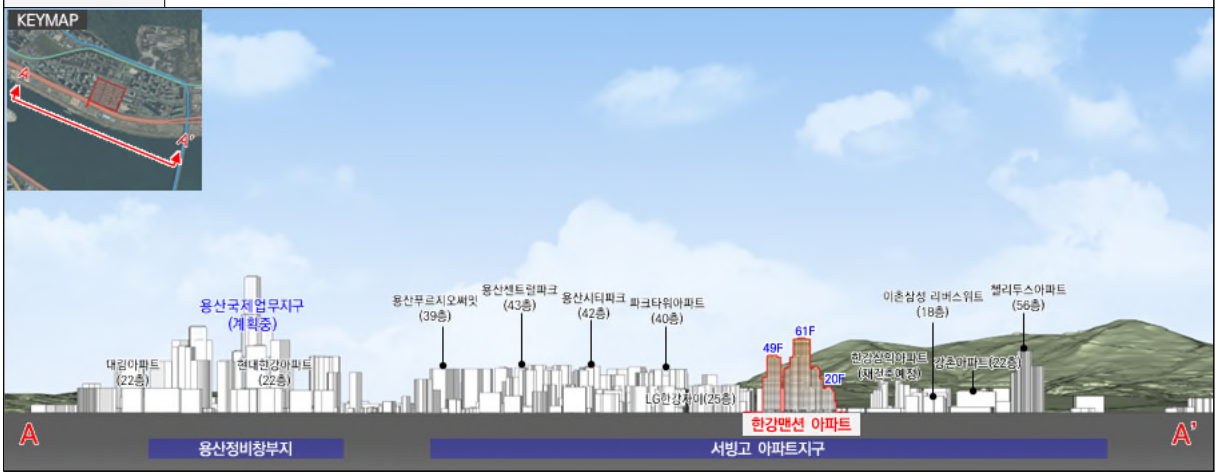
**분석**

- 서울시 경관 주요 조망지점으로 남산 및 대상지가 함께 조망되는 장소
- 사업 시행 후 반포대교 상단에서 전면으로 래미안첼리투스아파트 및 대상지의 공동주택이 조망됨
- 서울시 경관계획상 한강변 주요 조망지점으로 남산 및 주변 주거단지를 고려한 높이계획 및 배치계획 수립이 필요

## 마. 스카이라인 분석

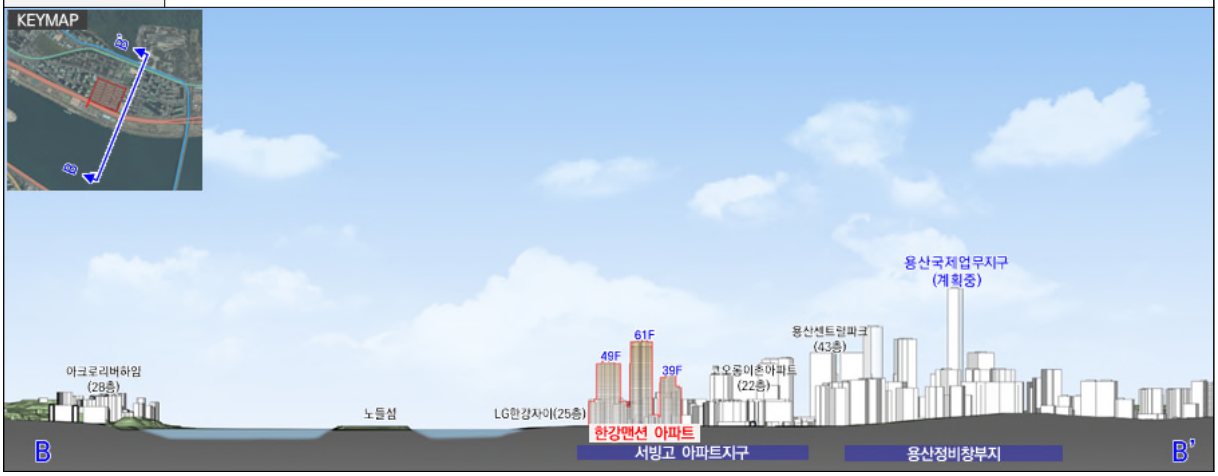
### 1) 동서축 스카이라인

| | |
|---|---|
| 사업시행후 | • 계획대상지를 중심으로 서측으로 첼리투스아파트(56층), 한강삼익아파트, 강촌아파트 등 고층 및 재건축등의 개발계획이 진행중에 있으며, 동측으로 용산국제업무지구가 계획중에 있어 한강북측으로 고층의 공동주택 및 건축물이 형성 또는 계획되고 있는 상황으로 고층의 스카이라인이 형성 |




### 2) 남북측 스카이라인

| | |
|---|---|
| 사업시행후 | • 계획대상지를 중심으로 북측에는 용산국제업무지구가 계획중이며, 대상지 남측으로는 한강 및 한강이남으로 아크로리버하임(28층)규모의 공동주택으로 북고남저의 스카이라인이 형성 |



# 6. 분석결과 및 종합

## 가. 분석의 결과

| 분석의 결과 |
| --- |
| • 대상지 주변 개발사업이 다수 진행중으로 향후 건축물 높이 등을 고려한 경관계획이 필요하며, 향후 사업시행 시 중고층 건물 배치로 인한 경관변화가 예상됨<br>• 초고층배치로 인하여 대상지내에 외부공간이 확보되며, 주변 건축물과 조화로운 경관형성<br>• 이촌로 및 강변북로 등 보행로 및 차도에서 가로경관 조성이 예상되며, 서빙고아파트지구내의 주변 공동주택과의 조화로운 스카이라인 계획을 검토<br>• 북서측의 용산국제업무지구 조성과 함께 사업시행 후 고층의 계획대상지를 중심으로 고층의 스카이라인이 형성될 것으로 예상됨 |

## 나. 분석의 종합

- 주변의 주거군 및 강변북로 및 이촌역 등 교통 및 인구의 집중이 되는 곳으로 인문자원이 풍부해 향후 인공경관축 형성이 가능함
- 대상지와 연접한 한강삼익아파트 재건축사업 등이 현재 사업 진행 중에 있으며, 리모델링 사업등 주변에서 활발하게 이루어지고 있어, 높이에 따른 경관영향의 경우 주변과 조화를 고려하여 고층의 건축물 계획 수립을 통하여 건축물의 입면차폐를 줄이는 계획도 충분히 고려해볼 만할 것으로 판단됨
- 사업시행 후 현대화된 건축형태로 인하여 인접한 재건축주거단지와 함께 자연스러운 도시경관을 형성하는 긍정적 효과를 나타냄
- 사업시행 후 고층배치로 인하여 대상지 내에 풍부한 외부공간이 확보됨에 따라 시각회랑이 형성되어 연속적인 시각축이 형성됨