

서울특별시 용산구 공고 제2026-1030호

## 남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)(안)에 대한 재공람공고

남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)(안)에 대하여 2026년 제11차 정비사업 통합심의위원회 심의 결과(수정가결)를 반영하여 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 서울특별시 주거정비과-9814(2010.06.18.)호 “정비구역(재개발·재건축) 지정을 위한 도시계획위원회 심의 결과 처리방안”에 따라 재공람 공고하오니, 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 공람기간 내에 의견서를 용산구청 도시계획과에 ‘서면’ 또는 ‘서울도시공간포털 홈페이지(열람공고 주민의견제출, <https://urban.seoul.go.kr>)’로 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 07월 16일

서울특별시 용산구청장

- Ⅰ. 공람기간 : 2026. 07. 16. ~ 2026. 08. 18.(30일 이상)
- Ⅱ. 공람 및 의견서 제출 장소 : 용산구청 도시계획과(☎02-2199-7403)
- Ⅲ. 공람내용 : 남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(안)

### ① 정비계획 결정(안)

- 1. 정비사업 시행에 관한 계획 (변경)

| 구분 | 정비사업<br>명칭                   | 위치                              | 면 적(㎡)                             |    |                       | 비고                                    |
|----|------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|----|-----------------------|---------------------------------------|
|    |                              |                                 | 기정                                 | 변경 | 변경후                   |                                       |
| 기정 | 남영동 업무지구 제2구역<br>도시정비형 재개발사업 | 용산구 갈월동<br>92번지 일대              | 17,658.8                           | -  | 17,658.8              | 서울특별시 고시<br>제2022-344호<br>(2022.8.18) |
| 구분 | 시행방법                         | 시행예정시기                          | 사업시행예정자                            |    | 정비사업 시행으로<br>증가예상 세대수 | 비고                                    |
| 기정 | 도시정비형 재개발사업                  | 정비구역 결정(변경) 고시가<br>있는 날부터 4년 이내 | 남영동 업무지구 제2구역<br>도시정비형 재개발사업<br>조합 |    | 565세대                 | -                                     |
| 변경 |                              |                                 |                                    |    | 657세대                 | -                                     |

## 2. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

### 가. 토지등소유자별 분담금 추산액(추정분담금) 산출 근거

| 구 분   | 토 지       |              |              | 건물          | 합계<br>(천원)  | 토지면적대비비율 |         | 개별공시지가<br>격차율 |
|-------|-----------|--------------|--------------|-------------|-------------|----------|---------|---------------|
|       | 면적(㎡)     | 추정가액(천원<br>) | 단가(천원/㎡<br>) |             |             | 천원/㎡     | 천원/3.3㎡ |               |
| 토지,건물 | 11,274.63 | 422,160,423  | 37,443       | 4,726,592   | 426,887,015 | 37,863   | 125,166 | 2.08          |
| 집합건물  | 5,783.20  | -            | -            | 221,429,906 | 221,429,906 | 38,288   | 126,573 | 1.74          |
| 국공유지  | 600.97    | 13,785,105   | 22,938       | -           | 13,785,105  | 22,938   | 75,828  | -             |
| 합 계   | 17,658.80 | 435,945,528  | 24,687       | 226,156,498 | 662,102,026 | 37,494   | 123,948 | -             |

### ■ 비례율 산정을 위한 종전자산가치 추정

| 구 분                  | 추정액(천원)     | 비 율(%) | 비고          |
|----------------------|-------------|--------|-------------|
| 총평가액                 | 662,102,026 | 100.0  | (A)         |
| 국공유지                 | 13,785,105  | 2.1    | (B)         |
| 청산대상자 추정가액           | 6,483,169   | 1.0    | (C)         |
| (비례율산정용) 종전자산가치추정액 ① | 641,833,752 | 96.9   | (A)-(B)-(C) |

■ 종후자산(분양수입) 추정

| 구 분     |       | 추정액(천원)       | 비 율(%) | 비고 |
|---------|-------|---------------|--------|----|
| 공동주택    | 조합원분양 | 237,039,000   | 13.69  |    |
|         | 일반분양  | 1,025,281,000 | 59.22  |    |
|         | 임대주택  | 15,244,075    | 0.88   |    |
|         | 소계    | 1,277,564,075 | 73.79  |    |
| 운동시설    | 소계    | 26,703,460    | 1.54   |    |
| 업무시설    | 조합원분양 | 140,000,000   | 8.09   |    |
|         | 일반분양  | 230,417,298   | 13.31  |    |
|         | 소계    | 370,417,298   | 21.40  |    |
| 판매시설    | 조합원분양 | 15,758,000    | 0.91   |    |
|         | 일반분양  | 40,855,145    | 2.36   |    |
|         | 소계    | 56,613,145    | 3.27   |    |
| 합 계     |       | 1,731,297,978 | 100    |    |
| 매출부가세   |       | -20,850,897   |        |    |
| 합 계 (②) |       | 1,710,447,081 |        |    |

■ 정비사업 추산액

| 구 분     | 금액(천원)      | 비 율(%) | 포함내용                               |
|---------|-------------|--------|------------------------------------|
| 공사비     | 747,036,653 | 75.00  | 건축 및 부대시설 공사비                      |
| 보상비     | 13,235,734  | 1.33   | 청산대상자 청산금, 이주 및 손실보상금              |
| 관리비     | 2,974,101   | 0.30   | 추진위조합 운영, 소송비용 등                   |
| 설계비     | 9,889,748   | 0.99   | 건축설계, 교통영향평가, 환경영향평가, 정비계획(변경) 등   |
| 감리비     | 12,754,331  | 1.28   | 건축, 전기, 소방 등                       |
| 부대경비    | 186,919,882 | 18.77  | 수수료 등 기타사업비, 각종 부담금, 제세공과금, 금융비용 등 |
| 예비비     | 23,238,421  | 2.33   | 기타 향후 청산 시까지의 돌발발생 제비용 등           |
| 합 계 (③) | 996,048,870 | 100.00 |                                    |

■ 비례율 추정결과

| 종전자산(①)     | 총 수입(②)       | 총 사업비(③)    | 비례율 ((②-③)/①) |
|-------------|---------------|-------------|---------------|
| 641,833,752 | 1,710,447,081 | 996,048,870 | 111.31%       |

## 나. 토지등소유자별 개략적인 추정 분담금 산정

| 총자산 추정금액<br>(천원)        |        |           | 400,000   | 600,000   | 800,000   | 1,000,000 | 1,200,000 | 1,400,000 | 1,600,000 |
|-------------------------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 추정비례율                   |        |           | 111.31%   |           |           |           |           |           |           |
| 예상권리가액(천원)              |        |           | 445,223   | 667,835   | 890,446   | 1,113,058 | 1,335,670 | 1,558,281 | 1,780,893 |
| 예상<br>추정<br>분담금<br>(천원) | 전용39형  | 879,000   | 433,777   | 211,165   | -11,446   | -234,058  | -456,670  | -679,281  | -901,893  |
|                         | 전용49형  | 1,130,000 | 684,777   | 462,165   | 239,554   | 16,942    | -205,670  | -428,281  | -650,893  |
|                         | 전용59형  | 1,405,000 | 959,777   | 737,165   | 514,554   | 291,942   | 69,330    | -153,281  | -375,893  |
|                         | 전용84형  | 1,789,000 | 1,343,777 | 1,121,165 | 898,554   | 675,942   | 453,330   | 230,719   | 8,107     |
|                         | 전용90형  | 1,905,000 | 1,459,777 | 1,237,165 | 1,014,554 | 791,942   | 569,330   | 346,719   | 124,107   |
|                         | 전용113형 | 2,341,000 | 1,895,777 | 1,673,165 | 1,450,554 | 1,227,942 | 1,005,330 | 782,719   | 560,107   |
|                         | 전용134형 | 2,710,000 | 2,264,777 | 2,042,165 | 1,819,554 | 1,596,942 | 1,374,330 | 1,151,719 | 929,107   |
|                         | 전용155형 | 2,951,000 | 2,505,777 | 2,283,165 | 2,060,554 | 1,837,942 | 1,615,330 | 1,392,719 | 1,170,107 |
|                         | 전용156형 | 2,980,000 | 2,534,777 | 2,312,165 | 2,089,554 | 1,866,942 | 1,644,330 | 1,421,719 | 1,199,107 |
|                         | 전용179형 | 3,308,000 | 2,862,777 | 2,640,165 | 2,417,554 | 2,194,942 | 1,972,330 | 1,749,719 | 1,527,107 |
|                         | 전용181형 | 3,349,000 | 2,903,777 | 2,681,165 | 2,458,554 | 2,235,942 | 2,013,330 | 1,790,719 | 1,568,107 |
|                         | 전용183형 | 3,381,000 | 2,935,777 | 2,713,165 | 2,490,554 | 2,267,942 | 2,045,330 | 1,822,719 | 1,600,107 |

※ 추정분담금은 「정비사업 추정분담금 검증위원회 운영기준(서울특별시, 2025.11.)」에 따라 향후 사업시행인가를 위한 총회 개최 전 추정분담금 공개 시 검증 예정

## 3. 토지이용계획 (변경)

| 구분                  |                        |      | 면적(㎡)    |            |          | 비율(%) | 비고             |
|---------------------|------------------------|------|----------|------------|----------|-------|----------------|
|                     |                        |      | 기정       | 변경         | 변경후      |       |                |
| 합계                  |                        |      | 17,658.8 | -          | 17,658.8 | 100.0 |                |
| 남영동<br>업무지구<br>제2구역 | 정비기반<br>시설 및<br>공공시설 등 | 도로   | 200.2    | -          | 200.2    | 1.1   |                |
|                     |                        | 공공청사 | 2,493.2  | 감) 2,493.2 | -        | -     |                |
|                     | 획지                     | 획지1  | 14,965.4 | -          | 14,965.4 | 84.8  | 복합용지           |
|                     |                        | 획지2  | -        | 증) 2,493.2 | 2,493.2  | 14.1  | 공공임대업무시설<br>용지 |

## 4. 용도지역·지구에 관한 계획 (변경)

## 가. 용도지역에 관한 결정조서 (변경없음)

| 구분               |        | 면적(㎡)    |    |          | 비율(%) | 비고   |
|------------------|--------|----------|----|----------|-------|------|
|                  |        | 기정       | 변경 | 변경후      |       |      |
| 합계               |        | 17,658.8 | -  | 17,658.8 | 100.0 | -    |
| 남영동<br>업무지구 제2구역 | 일반상업지역 | 17,658.8 | -  | 17,658.8 | 100.0 | 정비구역 |

※ 제2종일반주거지역→일반상업지역(13,466.3㎡) 기결정(서울특별시 고시 제2022-344호, 2022.8.18.)

## 나. 용도지구에 관한 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시번호 | 지구명  | 위치              | 면적(㎡)             | 최초 결정일                 | 비고  |
|----|--------|------|-----------------|-------------------|------------------------|-----|
| 폐지 | -      | 방화지구 | 서울역 앞 ~ 한강대교 복단 | 79,270<br>(3,844) | 건고 제727호<br>(63.12.13) | 한강로 |

※ ( )는 남영동 업무지구 제2구역 내 사항임

※ 방화지구 재정비에 따른 도시관리계획(용도지구:방화지구) 결정 (변경) 고시 반영(서울특별시 고시 제2024-504호, 2024.10.24.)

## 5. 도시계획시설에 관한 계획(변경)

## 가. 교통시설(변경)

## 1) 도로 결정조서 (변경없음)

| 구분 | 규모 |    |    |       | 기능   | 연장(m) | 기점              | 종점           | 사용형태 | 최초 결정일                               | 비고 |
|----|----|----|----|-------|------|-------|-----------------|--------------|------|--------------------------------------|----|
|    | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원(m) |      |       |                 |              |      |                                      |    |
| 기정 | 중로 | 3  | 16 | 12    | 집산도로 | 50    | 청파동2가<br>120-65 | 갈월동<br>69-62 | 일반도로 | 서울특별시고시<br>제2022-344호<br>(2022.8.18) |    |

## 2) 철도(정거장) 결정(변경) 조서

| 구분 | 시설명 | 시설의 세분                     | 위치                    | 폭(m) | 연장(m) | 면적(㎡)    |         |          | 최초 결정일                             | 비고                |
|----|-----|----------------------------|-----------------------|------|-------|----------|---------|----------|------------------------------------|-------------------|
|    |     |                            |                       |      |       | 기정       | 변경      | 변경후      |                                    |                   |
| 변경 | 철도  | 도시철도<br>(4호선 숙대입구역<br>정거장) | 용산구<br>갈월동<br>69-44일대 | 23   | 206   | 6,207.13 | 증 196.6 | 6,403.73 | 서울특별시 고시<br>제287호<br>(1981.07.30.) | 입체적결정<br>(257.8㎡) |

※ 대상지에 인접한 철도(정거장)만 기재

※ 기정 : 도시계획시설(고속철도) 지적승인('83.03.29.), 지하철 역명 변경('85.02.28.)

■ 철도(정거장) 결정(변경) 사유서

| 구분 | 시설명 | 변경내용                       | 변경사유                                          |
|----|-----|----------------------------|-----------------------------------------------|
| 변경 | 철도  | • 지하철출입구 이전 설치에 따른 철도시설 결정 | • 보행 편의성 제고를 위해 숙대입구역(4호선) 7,8번 지하철출입구를 이전 설치 |

3) 입체적 도시계획시설(철도) 결정(변경)조서

| 구분 | 시설명 | 시설의 세분                       | 위치            | 구분    | 면적(㎡) |             |          | 최초 결정일 | 비고 |
|----|-----|------------------------------|---------------|-------|-------|-------------|----------|--------|----|
|    |     |                              |               |       | 기정    | 변경          | 변경후      |        |    |
| 신설 | 철도  | 지하철<br>출입구<br>(4호선<br>숙대입구역) | 갈월동<br>87-5알대 | 면적(㎡) | -     | 증) 257.8    | 257.8    | -      | -  |
|    |     |                              |               | 길이(m) | -     | 증) 31.2     | 31.2     |        |    |
|    |     |                              |               | 폭(m)  | -     | 증) 3.4~6.4  | 3.4~6.4  |        |    |
|    |     |                              |               | 높이(m) | -     | 증) 9.5~16.6 | 9.5~16.6 |        |    |

※ 입체적 도시계획시설(철도)에 해당하는 면적, 길이, 폭원, 높이만 기재

※ 입체적 도시계획시설(철도) 면적 및 선형은 추후 관련기관과의 협의 과정에서 변경될 수 있음

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정(변경) 사유서

| 구분 | 시설명 | 변경내용                                                                                                        | 변경사유                                                                      |
|----|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 신설 | 철도  | • 지하철출입구 이전 설치에 따른 철도시설 입체적 결정<br>- 면적 : 257.8㎡<br>- 길이 : 31.2m<br>- 폭 : 3.4m ~ 6.4m<br>- 높이 : 9.5m ~ 16.6m | • 보행 편의성 제고를 위해 숙대입구역(4호선) 7,8번 지하철출입구를 대지내 이전 설치 (출입구 통합)에 따라 입체적 결정 변경함 |

나. 공공청사(변경)

1) 공공청사 결정조서(변경)

| 구분 | 도면 표시번호 | 시설명   | 시설의 세분 | 위치          | 면적(㎡)          |            |                  | 최초 결정일                          | 비고                         |
|----|---------|-------|--------|-------------|----------------|------------|------------------|---------------------------------|----------------------------|
|    |         |       |        |             | 기정             | 변경         | 변경후              |                                 |                            |
| 폐지 | ⑥       | 공공청사1 | -      | 갈월동 92번지 알대 | 2,493.2        | 감) 2,493.2 | -                | 서울특별시 고시 제2022-344호 (2022.8.18) | 별도부지 (서울특별시장)              |
| 변경 | ⑦       | 공공청사2 | -      | 갈월동 92번지 알대 | - (418.0 토지지분) | 증) 3,565.6 | 3,565.6 (수평투영면적) | 서울특별시 고시 제2022-344호 (2022.8.18) | 입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (용산구청장) |

※ 1) 공공청사1은 공공업무시설용지로 변경하고 서울특별시로 귀속되며 서울특별시장이 운영·관리함

2) 공공청사2는 용산구로 귀속되며 용산구청장이 운영 및 관리함

■ 결정(변경) 사유서

| 구분 | 시설명   | 변경내용         | 변경사유                                |
|----|-------|--------------|-------------------------------------|
| 폐지 | 공공청사1 | • 시설 폐지      | • 세부 용도가 결정에 따라 공공임대업무시설용지(획지2)로 변경 |
| 변경 | 공공청사2 | • 시설 면적 등 변경 | • 수평투영면적으로 변경 및 입체적도시계획시설 결정        |

2) 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경)

| 구분 | 시설명   | 위치          | 구분        | 면적(㎡)   |            |                     | 최초 결정일                                | 비고              |
|----|-------|-------------|-----------|---------|------------|---------------------|---------------------------------------|-----------------|
|    |       |             |           | 기정      | 변경         | 변경후                 |                                       |                 |
| 변경 | 공공청사2 | 갈월동 92번지 일대 | 층수        | 지상1층~3층 | -          | 지하1~6층, 지상1,2층      | 서울특별시<br>고시 제2022-344호<br>(2022.8.18) | 복합설치<br>(용산구청장) |
|    |       |             | 수평투영면적(㎡) | -       | 증) 3,565.6 | 3,565.6<br>(수평투영면적) |                                       |                 |
|    |       |             | 연면적(㎡)    | 5,000.0 | 증) 772.67  | 5,772.67            |                                       |                 |

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번호 | 시설명   | 변경내용                                                                                                                                                           | 변경사유                                |
|------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| ⑦          | 공공청사2 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공청사2 입체적 도시계획시설 결정</li> <li>- 층수 : 지하1~6층, 지상1,2층</li> <li>- 수평투영면적 : 3,565.6㎡</li> <li>- 연면적 : 5,772.67㎡</li> </ul> | • 사업시행계획에 따라 공공청사2 입체적 도시계획시설 결정 변경 |

## 6. 기반시설 설치계획 (변경)

## 가. 기반시설 부담계획(변경)

| 구분 | 사업<br>지구            | 시행<br>지구면적<br>(㎡) | 대지<br>면적<br>(㎡) | 정비기반시설등 면적(㎡) |         | 기존공공<br>용지면적<br>(㎡)        | 순부담<br>면적<br>(㎡) | 순부담<br>률<br>(%) | 비고 |
|----|---------------------|-------------------|-----------------|---------------|---------|----------------------------|------------------|-----------------|----|
|    |                     |                   |                 | 토지<br>(지분포함)  | 건축물     |                            |                  |                 |    |
| 기정 | 남영동<br>업무지구<br>제2구역 | 17,658.8          | 14,965.4        | 3,914.0       | 1,744.8 | 507.7                      | 5,151.1          | 30.0            | -  |
| 변경 | 남영동<br>업무지구<br>제2구역 | 17,658.8          | 14,965.4        | 3,604.4       | 1,858.7 | 465.41)<br>(유상매입<br>265.2) | 5,262.9          | 30.1            | -  |

1) 기존공공용지면적 : 용산구 갈월동 93-48도(국토부), 93-49도(국토부), 89-11도(국토부), 88-42구(용산구), 89-33구(용산구)

- 도시 및 주거환경정비법 제97조제2항및제3항에 따라 당초 포함된 89-11도(국토부) 2.4㎡ 제외(도시계획시설 도로 외 구간)

- 공공시설 외 용지 88-42구(용산구), 89-33구(용산구) 제외

※ 순부담율 = (정비기반시설 등 면적 - 기존공공용지 면적) ÷ (시행지구 면적 - 기존공공용지면적)

※ 순부담률 : 29.1%이상 - 용도지역 상향에 따른 가중평균 적용(서울시 지구단위계획수립지침 준용)

※ 정비기반시설 등 : 정비기반시설(도로), 공공임대업무시설, 공공청사2, 공공임대주택 포함

## ■ 공공임대업무시설 공공기여 계획

## - 기정 (공공청사1)

| 구분          |    | 내용              | 비고                                                                                                                  |
|-------------|----|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 공공청사<br>연면적 | 지상 | 11,823.9㎡       | <ul style="list-style-type: none"> <li>계획연면적 (지하3층 ~ 지상10층)</li> <li>지하층은 주차장 연결을 위한 공용 및 주차장-기계전기실 등 면적</li> </ul> |
|             | 지하 | 3,176.1㎡        |                                                                                                                     |
|             | 소계 | 15,000.0㎡       |                                                                                                                     |
| 공사비 단가      |    | 2,472,727원/㎡    | <ul style="list-style-type: none"> <li>서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2020) 적용</li> <li>부가세 별도 적용</li> </ul>             |
| 설치비용        |    | 37,090,909,091원 | <ul style="list-style-type: none"> <li>공사비 × 건축연면적</li> <li>- 2,472,727원/㎡ × 21,775.0㎡</li> </ul>                   |
| 부지가액        |    | 33,598,818원/㎡   | <ul style="list-style-type: none"> <li>평균 공사자가(2021년)의 2배 적용</li> <li>- 2021년 평균공사자가 16,794,909원/㎡</li> </ul>       |
| 환산부지면적      |    | 1,104.2㎡        | <ul style="list-style-type: none"> <li>설치비용 ÷ 부지가액</li> <li>- 37,090,909,091원 ÷ 33,598,818원/㎡</li> </ul>            |
| 토지          |    | 2,493.2㎡        | 공공청사 토지 면적                                                                                                          |
| 총 제공면적      |    | 3,597.4㎡        |                                                                                                                     |

## - 변경 (공공임대업무시설)

| 구분                  |                      | 내용              | 비고                                                                                                                                        |
|---------------------|----------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 공공임대<br>업무시설<br>연면적 | 지상                   | 11,823.9㎡       | <ul style="list-style-type: none"> <li>계획연면적 (지하3층 ~ 지상10층)</li> <li>지하층은 주차장 연결을 위한 공용 및 주차장·기계·전기실 등 면적</li> </ul>                      |
|                     | 지하                   | 3,176.1㎡        |                                                                                                                                           |
|                     | 소계                   | 15,000.0㎡       |                                                                                                                                           |
| 설치비용                | 공사비 단가               | 3,394,545원/㎡    | <ul style="list-style-type: none"> <li>서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024) 적용</li> <li>- 복합청사 10,000㎡ 초과 공사비(3,734천원/㎡), 부가세 제외 금액</li> </ul> |
|                     | 공사비①                 | 50,918,181,818원 | <ul style="list-style-type: none"> <li>공사비 단가 × 건축연면적</li> <li>- 3,394,545원/㎡ × 15,000㎡</li> </ul>                                        |
|                     | 설계비②<br>(공사비의 3.18%) | 1,619,198,182원  | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부, 2020. 09.) 상 설계비 비율 3.18% 적용(2종보통, 500억원 기준)</li> </ul>          |
|                     | 감리비③<br>(공사비의 0.98%) | 498,998,182원    | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부, 2020. 09.) 상 감리비 비율 0.98% 적용(2종보통, 500억원 기준)</li> </ul>          |
|                     | 계                    | 53,036,378,182원 | <ul style="list-style-type: none"> <li>공사비 + 설계비 + 감리비</li> </ul>                                                                         |
| 부지가액                |                      | 43,351,156원/㎡   | <ul style="list-style-type: none"> <li>평균 공시지가(2025년)의 2배 적용</li> <li>- 2025년 평균공시지가 : 21,675,578원/㎡</li> </ul>                           |
| 공공기여<br>면적          | 환산부지 면적              | 1,223.4㎡        | <ul style="list-style-type: none"> <li>설치비용 ÷ 부지가액</li> <li>- 53,036,378,182원 ÷ 43,351,156원/㎡</li> </ul>                                  |
|                     | 토지제공 면적              | 2,493.2㎡        | <ul style="list-style-type: none"> <li>토지 제공 면적</li> </ul>                                                                                |
|                     | 총 제공면적               | 3,716.6㎡        |                                                                                                                                           |

※ 상기내역은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(‘2025. 03. 서울시)」에 의거하여 산정

※ 공공시설 통합관리 절차에 따라 정비계획 결정 이후 공공건축기획(설계공모 등)을 통해 계획을 확정

## ■ 공공청사2 공공기여 계획

## - 지정

| 구분          |    | 내용              | 비고                                                                                                                    |
|-------------|----|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 공공청사<br>연면적 | 지상 | 3,811.0㎡        | <ul style="list-style-type: none"> <li>계획연면적 (지하3,6층/지상1~3층)</li> <li>지하층은 주차장 연결을 위한 공용 및 주차장·기계·전기실 등 면적</li> </ul> |
|             | 지하 | 1,189.0㎡        |                                                                                                                       |
|             | 소계 | 5,000.0㎡        |                                                                                                                       |
| 건축비         |    | 2,540,000원/㎡    | <ul style="list-style-type: none"> <li>서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2020) 적용</li> <li>부가세 별도 적용</li> </ul>               |
| 설치비용        |    | 12,700,000,000원 | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축비 × 건축연면적</li> <li>- 2,540,000원/㎡ × 5,000.0㎡</li> </ul>                      |
| 부지가액        |    | 33,589,818원/㎡   | <ul style="list-style-type: none"> <li>평균 공시지가의 2배 적용</li> <li>- 2021년 평균공시지가 16,794,909원/㎡</li> </ul>                |
| 환산부지면적      |    | 378.1㎡          | <ul style="list-style-type: none"> <li>설치비용 ÷ 부지가액</li> <li>- 12,700,000,000원 ÷ 33,589,818원/㎡</li> </ul>              |
| 토지지분면적      |    | 418.0㎡          | <ul style="list-style-type: none"> <li>대지면적 × 공공청사 연면적 비율</li> <li>- 14,965.4㎡ × 2.8%</li> </ul>                      |
| 총 제공면적      |    | 796.1㎡          |                                                                                                                       |

## - 변경

| 구분          |                      | 내용                                 | 비고                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------|----------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 공공청사<br>연면적 | 지상                   | 3,402.68㎡                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획연면적 (지하1~6층/지상1~2층)</li> <li>• 지하층은 주차장 연결을 위한 공용 및 주차장-기계·전기실 등 면적</li> <li>• 지상: 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024) 적용<br/>- 복합청사 4,000㎡ ~ 10,000㎡ 미만 공사비(3,835천원/㎡), 부가세 제외 금액</li> <li>• 지하: 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용 (2025.국토부) 중 지하층(1,144천원/㎡) 적용, 부가세 제외 금액</li> <li>• 공사비 단가 × 건축연면적</li> </ul> |
|             | 지하                   | 2,369.99㎡                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|             | 소계                   | 5,772.67㎡                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 설치비용        | 공사비 단가               | 지상 3,486,364원/㎡<br>지하 1,040,000원/㎡ | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 평균 공사지가(2025년)의 2배 적용<br/>- 2025년 평균공시지가 : 21,675,578원/㎡</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                       |
|             | 공사비①                 | 14,327,769,418원                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|             | 설계비②<br>(공사비의 3.38%) | 484,278,606원                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|             | 감리비③<br>(공사비의 1.04%) | 149,008,802원                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|             | 계                    | 14,961,056,826원                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 부지가액        |                      | 43,351,156원/㎡                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 설치비용 ÷ 부지가액<br/>- 14,961,056,826원 ÷ 43,351,156원/㎡</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                              |
| 공공기여<br>면적  | 환산부지면적               | 345.10㎡                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 대지면적 × 공공청사 연면적 비율<br/>- 14,965.4㎡ × 2.71%</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                     |
|             | 토지지분면적               | 405.10㎡                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|             | 총 제공면적               | 750.20㎡                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

※ 상기내역은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(‘2025. 03. 서울시)」에 의거하여 산정

## ■ 공공임대주택 공공기여 계획

## - 지정

| 구분            |     | 내용             | 비고                                                          |
|---------------|-----|----------------|-------------------------------------------------------------|
| 공공임대주택<br>연면적 | 소계  | 9,600.0㎡       | • 80세대(49㎡ 24세대, 59㎡ 47세대, 84㎡ 9세대)                         |
|               | 건축비 | 918,636원/㎡     | • 공공건설임대주택 표준건축비 적용(5층이하 50㎡~60㎡)<br>- 1,010,500원/㎡, 부가세 제외 |
| 설치비용          |     | 8,818,905,600원 | • 건축비 × 건축연면적<br>- 918,636원/㎡ × 9,600.0㎡                    |
| 부지가액          |     | 33,589,818원/㎡  | • 평균 공시지가의 2배 적용<br>- 2021년 평균공시지가 16,794,909원/㎡            |
| 환산부지면적        |     | 262.5㎡         | • 설치비용 ÷ 부지가액<br>- 8,818,905,600원 ÷ 33,589,818원/㎡           |
| 토지지분          |     | 802.6㎡         | • 대지면적 × 공공청사 연면적 비율<br>- 14,965.4㎡ × 2.8%                  |
| 총 제공면적        |     | 1,065.1㎡       |                                                             |

## - 변경

| 구분                |           | 내용                          | 비고                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------|-----------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 공공임대<br>주택<br>연면적 | 지상        | 4,594.25㎡                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>45세대(49㎡ 15세대, 59㎡ 20세대, 84㎡ 10세대)</li> <li>지하층은 주차장·기계·전기실 등 면적</li> </ul>                                                                                                                                                                     |
|                   | 지하        | 2,587.11㎡                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                   | 소계        | 7,181.36㎡                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 설치비용              | 공사비<br>단가 | 40㎡초과~50㎡이하<br>2,110,909원/㎡ | <ul style="list-style-type: none"> <li>분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용 (2025. 09. 국토부) 중 36~40층 이하 적용, 부가세 제외 금액</li> <li>- 40㎡초과~50㎡이하 2,322천원/㎡ (공급면적 82.89㎡, 15세대)</li> <li>- 50㎡초과~60㎡이하 2,461천원/㎡ (공급면적 98.49㎡, 20세대)</li> <li>- 60㎡초과~85㎡이하 2,278천원/㎡ (공급면적 138.11㎡, 10세대)</li> </ul> |
|                   |           | 50㎡초과~60㎡이하<br>2,237,273원/㎡ |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                   |           | 60㎡초과~85㎡이하<br>2,070,909원/㎡ |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                   | 지하        | 1,040,000원/㎡                | <ul style="list-style-type: none"> <li>분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용 (2025. 09. 국토부) 중 지하층(1,144원/㎡) 적용, 부가세 제외 금액</li> </ul>                                                                                                                                                             |
|                   | 설치비용      | 12,582,305,582원             | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축비 × 건축연면적</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                          |
| 부지가액              |           | 43,351,156원/㎡               | <ul style="list-style-type: none"> <li>평균 공사지가(2025년)의 2배 적용</li> <li>- 2025년 평균공사지가 : 21,675,578원/㎡</li> </ul>                                                                                                                                                                        |
| 공공기여<br>면적        | 환산부지면적    | 290.2㎡                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>설치비용 ÷ 부지가액</li> <li>- 12,582,305,582원 ÷ 43,351,156원/㎡</li> </ul>                                                                                                                                                                               |
|                   | 토지지분면적    | 505.9㎡                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>대지면적 × 공공청사 연면적 비율</li> <li>- 14,965.4㎡ × 3.38%</li> </ul>                                                                                                                                                                                      |
|                   | 총 제공면적    | 796.1㎡                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

※ 상기내역은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(‘2025. 03. 서울시)」에 의거하여 산정

## 7. 공동이용시설 설치계획 (변경)

| 구분         | 시설의 종류   | 위치  | 면적(㎡)   |             |          | 법정                                                    |
|------------|----------|-----|---------|-------------|----------|-------------------------------------------------------|
|            |          |     | 기정      | 변경          | 변경후      |                                                       |
| 사무소        | 관리사무소    | 획지1 | 215.0   | 감) 121.65   | 93.35    | $10\text{㎡}+(\text{세대수}-50)\times 0.05=40.35\text{㎡}$ |
| 공동이용<br>시설 | 경로당      |     | 250.0   | 증) 80.44    | 330.44   | 서울시 주택조례 제8조의 4(별표1)<br>- 500이상~1,000미만=330㎡이상        |
|            | 어린이집     |     | 350.0   | 증) 85.14    | 435.14   | 서울시 주택조례 제8조의 4(별표1)<br>- 500이상~1,000미만=330㎡이상        |
|            | 작은도서관    |     | 179.0   | 증) 216.02   | 395.02   | 서울시 주택조례 제8조의 4(별표1)<br>- 500이상~1,000미만=158㎡이상        |
|            | 다함께 돌봄센터 |     | 135.0   | 증) 20.01    | 155.01   | 아동복지법 시행규칙 [별표 1의2]<br>- 전용면적 66㎡이상                   |
|            | 주민공동시설   |     | 350.0   | 증) 881.04   | 1,231.04 | -                                                     |
|            | 어린이놀이터   |     | 750.0   | 증) 105.85   | 855.85   | -                                                     |
|            | 주민운동시설   |     | -       | 증) 1,103.38 | 1,103.38 |                                                       |
|            | 기타시설     |     | -       | 증) 888.95   | 888.95   | 스카이라운지, 북카페 등                                         |
|            | 소계       |     | 2,014.0 | 증) 3,380.83 | 5,394.83 | 2,053.13㎡ 이상                                          |
|            | 합계       |     | 2,229.0 | 증) 3,259.18 | 5,488.18 |                                                       |

※ 「서울특별시 주택조례」 주민공동시설 확보 부합 여부

= 100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 X 1.25

## 8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 (변경없음) (생략)

## 9. 건축물에 관한 계획 (변경)

## 가. 획지1(복합용지)

| 구분                               | 구역구분                     |                   | 가구 또는 획지구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                            | 위치                 | 주용도   | 건폐율 (%)    | 용적률 (%)     | 높이 (m)                               | 비고 |
|----------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------|-------|------------|-------------|--------------------------------------|----|
|                                  | 명칭                       | 면적(㎡)             | 명칭                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 면적(㎡)                      |                    |       |            |             |                                      |    |
| 기정                               | 남영동<br>업무지구<br>제2구역      | 17,658.8          | 획지                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 14,965.4                   | 용산구 갈월동<br>92번지 일대 | 주거    | 60.0<br>이하 | 860.2<br>이하 | 최고높이 100m이하<br>(우수디자인<br>선정시 120m이하) | -  |
| 변경                               | 남영동<br>업무지구<br>제2구역      | 17,658.8          | 획지1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 14,965.4                   | 용산구 갈월동<br>92번지 일대 | 주거    | 60.0<br>이하 | 892.0<br>이하 | 최고높이 150m이하                          | -  |
| 기정                               | 주택의 규모 및<br>규모별 건설비용     |                   | • 주택공급계획: 565세대                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            |                    |       |            |             |                                      |    |
|                                  |                          |                   | 건립규모(전용면적 기준)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                            | 세대수                |       | 비율         |             |                                      |    |
|                                  |                          |                   | 합계                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            | 565                |       | 100.0%     |             |                                      |    |
|                                  |                          |                   | 85㎡이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 60㎡이하                      | 189                |       | 33.5%      |             |                                      |    |
|                                  |                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 60㎡초과~85㎡이하                | 263                |       | 46.5%      |             |                                      |    |
|                                  |                          |                   | 85㎡초과                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 113                        |                    | 20.0% |            |             |                                      |    |
|                                  |                          |                   | - 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율: 80%이상<br>- 임대주택 건설: 주택 전체 세대수의 5% 이상<br>- 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상: 전용면적 40㎡이하<br>• 용적률: 860.2% 이하 적용 (①294.3%+②303.4%+③262.5%)<br>① 기준용적률: 294.3% (용도지역 상향에 따른 종전 용도지역별 용적률 가중평균)<br>② 허용용적률: 597.7%이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                            |                    |       |            |             |                                      |    |
|                                  | 심의완화 사항                  |                   | 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            | 인센티브 완화 요건         |       |            |             | 완화량                                  |    |
|                                  |                          |                   | 친환경개발<br>(의무)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 녹색건축물 인증 (그린 1등급)          |                    |       |            | 100.0<br>%  |                                      |    |
|                                  |                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 건축물에너지소비총량제 (240kWh/㎡·y이하) |                    |       |            |             |                                      |    |
| 신재생에너지 이용시설 (주거 7%이상, 비주거 11%이상) |                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            |                    |       |            |             |                                      |    |
| 도시경제 활성화                         |                          |                   | 벤처기업 집적시설 도입시(23,060㎡ 이상)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                            |                    |       | 113.4<br>% |             |                                      |    |
| 보행가로<br>활성화                      | 지상1층 전체 가로활성화용도 도입       |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            | 30.0%              |       |            |             |                                      |    |
|                                  | 무장애도시 조성(우수등급)           |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            |                    |       |            |             |                                      |    |
|                                  | 지하보행통로 조성 시              |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            |                    |       |            |             |                                      |    |
| 안전·방재                            | 재생관리지침에 따라 방재 관련 시설 설치 시 |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            | 30.0%              |       |            |             |                                      |    |
|                                  |                          | ③ 상한용적률: 860.2%이하 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            |                    |       |            |             |                                      |    |
|                                  |                          | 공공<br>시설          | 산식 = 597.4%×[(1.3×가중치×α토지)+(1.3×β건축물)]<br>• 공공시설 등 부지 제공에 따른 용적률 인센티브(도로 202.2㎡, 공공청사 2,493.2㎡)<br>⇒허용용적률× (1.3 × α × 가중치) = 597.4% × (1.3 × 0.1590 × 1.08881)= 134.44%<br>• (서울시 공공청사)건축물 기부채납에 따른 용적률 인센티브<br>- 서울시 공공청사 환산면적 1,104.2㎡(연면적 15,000㎡)<br>⇒허용용적률× (0.7 × β)= 597.4% × (0.7 × 0.0803) = 33.58%<br>• (남영동복합청사)건축물 기부채납(토지지분+환산면적)에 따른 용적률 인센티브<br>- 남영동복합청사 토지지분 418.0㎡, 환산면적 378.1㎡(연면적 5,000㎡)<br>토지지분 = 허용용적률× (1.3 × γ)= 597.4% × (1.3 × 0.0304) = 25.70 %<br>환산면적 = 허용용적률× (0.7 × δ)= 597.4% × (0.7 × 0.0275) = 11.50 %<br>• (공공임대주택)건축물 기부채납(토지지분+환산면적)에 따른 용적률 인센티브<br>- 공공임대주택 토지지분 802.6㎡, 환산면적 262.6㎡(연면적 9,600㎡)<br>토지지분 = 허용용적률× (1.3 × ε)= 597.4% × (1.3 × 0.0583) = 49.30 %<br>환산면적 = 허용용적률× (0.7 × ζ)= 597.4% × (0.7 × 0.0191) = 7.99 %<br>※ 1) α값 산정: (계획기면시설-대지내 용도폐지되는 국공유지) ÷ 대지<br>= (2,693.4 - 507.7) ÷ (14,965.4-418.0-802.6) = 0.1590<br>2) β값 산정: 건축물 환산면적÷ 대지면적 = (1,104.2) ÷ (14,965.4-418.0-802.6) = 0.0803<br>3) γ값 산정: 토지지분÷ 대지면적 = (418.0) ÷ (14,965.4-418.0-802.6) = 0.0304<br>4) δ값 산정: 건축물 환산면적 ÷ 대지면적= 378.1 ÷ (14,965.4-418.0-802.6) = 0.0275<br>5) ε값 산정: 토지지분 ÷ 대지면적= 802.6 ÷ (14,965.4-418.0-802.6) = 0.0583<br>6) ζ값 산정: 건축물 환산면적 ÷ 대지면적 = 262.5 ÷ (14,965.4-418.0-802.6) = 0.0191<br>※ 가중치 산정: 기반시설 제공 부지의 (허용)용적률 ÷ 사업부지 (허용)용적률 = 650.4% ÷ 597.4% = 1.08881 |                            |                    |       |            |             |                                      |    |
|                                  |                          | 262.5<br>%        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            |                    |       |            |             |                                      |    |
|                                  |                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            |                    |       |            |             |                                      |    |
|                                  |                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            |                    |       |            |             |                                      |    |
|                                  |                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            |                    |       |            |             |                                      |    |

기정

건축물의 건축선에 관한 계획

• 한강대로변: 건축한계선 5m, 고층부(6층이상) 벽면한계선 8m  
• 한강대로87길변: 건축한계선 3m  
• 한강대로77길변: 건축한계선 3m  
• 서측 보차혼용통로 경계 : 저층부(2층이하) 벽면한계선 3m

대지내 공지에 관한 계획

• 전면공지 : 남영역 인근 한강대로 77길변 침상형 공개공지 위치지정  
한강대로변 통경축 구간 내 공개공지 위치지정

대지내 통로에 관한 계획

• 보차혼용통로 : 한강대로 87길~한강대로 77길을 잇는 보차혼용통로(폭원 8m이상) 지정  
• 지하보행통로 : 4호선 숙대입구역~1호선 남영역을 잇는 지하보행통로(폭원 5m~6m) 지정  
• 공공보행통로 : 한강대로~청파로를 잇는 공공보행통로(폭원 6m이상) 지정

교통처리등에 관한 계획

• 차량 진·출입 허용구간 외 구간을 차량 진·출입 불허구간 지정  
- 한강대로변 불허/ 한강대로 77길, 한강대로 87길 일부구간 불허

통경축에 관한 계획

• 용산공원~경부선을 연결하는 통경축 확보(20m)

기타사항에 관한 계획

• 공공기여율1) : 29.1% 이상  
- 토지(도로, 공공청사)  
- 건축물(서울시 공공청사(연면적 15,000㎡), 남영동 복합청사(연면적 5,000.0㎡), 공공임대주택(연면적 9,600㎡) 설치 후 기부채납

변경

주택의 규모 및 규모별 건설비용

• 주택공급계획: 657세대

| 건립규모(전용면적 기준) |             | 세대수 | 비율     |
|---------------|-------------|-----|--------|
| 합계            |             | 657 | 100.0% |
| 85㎡이하         | 60㎡이하       | 150 | 22.8%  |
|               | 60㎡초과~85㎡이하 | 387 | 58.9%  |
| 85㎡초과         |             | 120 | 18.3%  |

- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율: 80%이상

- 임대주택 건설: 주택 전체 세대수의 5% 이상

- 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상: 전용면적 40㎡이하

[심의완화 사항] 건축물 용적률 완화에 관한 계획

• 용적률 : 892.0% 이하 적용 (①294.3%+②270%+③243.1%+④84.6%)  
① 기준용적률 : 294.3% (용도지역 상향에 따른 종전 용도지역별 용적률 가중평균)  
② 허용용적률 인센티브 : 270% (허용용적률 564.3%)

| 구분       | 인센티브 완화 요건                                          | 완화량  |
|----------|-----------------------------------------------------|------|
| 복합개발     | 구역(지구)간 통합을 통해 대지면적 1만㎡이상 개발시                       | 100% |
| 친환경개발    | 신재생에너지의무확보기준초과설치<br>(의무설치기준의 15% 이상 추가 설치 시)        | 20%  |
| 도시경제 활성화 | 벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시(12,713㎡ 이상) | 100% |
| 보행가로 활성화 | 지하보행통로 조성 시                                         | 30%  |
| 안전·방재    | 방재 관련 시설 설치 시                                       | 20%  |
| 계        |                                                     | 270% |

|                    |                                                                                                                                                                     |                                                  |                                     |                                               |                                                                                                             |                          |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 변경                 | [심의완화 사항]<br>건축물 용적을<br>완화에 관한 계획                                                                                                                                   | ③ 공공시설등 제공 상한용적률 인센티브 : 243.1% (상한용적률 807.4% 이하) |                                     |                                               |                                                                                                             |                          |
|                    |                                                                                                                                                                     | 산식 = 564.3%×[(1.3×가중치×α토지)+(0.7~1.0×α건축물)]       |                                     |                                               | 비고                                                                                                          |                          |
|                    |                                                                                                                                                                     | 구분                                               | 산출결과                                | 산출내역                                          |                                                                                                             |                          |
|                    |                                                                                                                                                                     | 정비기반<br>시설                                       | 정비기반<br>시설<br>(도로)<br>제공면적<br>(순부담) | 0㎡<br>(상한용적률 적용<br>제외)                        | • 도로 200.2㎡ - 용도폐지되는 정비기반시설 465.4㎡<br>= -265.2㎡<br>⇒ -265.2㎡(유상매입)                                          | -                        |
|                    |                                                                                                                                                                     | 공공<br>시설 등<br>토지<br>(지분)                         | 공공시설등<br>제공면적                       | 3,404.2㎡<br>(토지 2,493.2㎡,<br>지분 911.0㎡)       | • (공공임대업무시설) 2,493.2㎡ + (남영동 복합청사<br>토지지분) 405.1㎡ + (공공임대주택 토지지분) 505.9㎡                                    | 243.8%<br>(243.1%<br>적용) |
|                    |                                                                                                                                                                     |                                                  | 가중치                                 | 1.05856                                       | • (공공시설등 제공부지의 (허용)용적률) 635.1% 1)<br>(사업부지 (허용)용적률) 600.0%<br>1)/((2,493.2㎡×648%)+(911.0㎡×600.0%))/3,404.2㎡ |                          |
|                    |                                                                                                                                                                     |                                                  | α토지                                 | 0.24221                                       | • 공공시설등 부지면적 ÷ 공공시설등 부지제공 후 대지면적<br>= 3,404.2㎡ ÷ (14,965.4-405.1-505.9)㎡                                    |                          |
|                    |                                                                                                                                                                     |                                                  | 상한용적률<br>산정량①                       | 188.1%                                        | • 허용용적률564.3%×[(1.3×가중치×α토지)]                                                                               |                          |
|                    |                                                                                                                                                                     | 공공<br>시설 등<br>건축물<br>환산부지                        | 공공시설등<br>제공면적                       | 1,858.7㎡                                      | • (공공임대업무시설) 1,223.4㎡ + (남영동 복합청사)<br>345.10㎡ + (공공임대주택) 290.2㎡                                             |                          |
|                    |                                                                                                                                                                     |                                                  | α건축물(0.7)                           | 0.11160                                       | • 공공시설등 부지면적 ÷ 공공시설등 부지제공 후 대지면적<br>= 1,568.5㎡ ÷ (14,965.4-405.1-505.9)㎡                                    |                          |
|                    |                                                                                                                                                                     |                                                  | α건축물(1.0)                           | 0.02065                                       | • 공공시설등 부지면적 ÷ 공공시설등 부지제공 후 대지면적<br>= 290.2㎡ ÷ (14,965.4-405.1-505.9)㎡                                      |                          |
|                    |                                                                                                                                                                     |                                                  | 상한용적률<br>산정량②                       | 55.7%                                         | • 허용용적률564.3%×[(0.7×α건축물)+(1.0×α건축물)]                                                                       |                          |
|                    |                                                                                                                                                                     | 상한용적률<br>(허용용적률+①+②)                             | 807.4%                              | • 상한용적률 = 허용용적률564.3%+산정량<br>243.8%(243.1%적용) |                                                                                                             |                          |
|                    |                                                                                                                                                                     | ④ 친환경 인센티브 : 84.6% (상한용적률 892.0% 이하)             |                                     |                                               |                                                                                                             |                          |
|                    |                                                                                                                                                                     | 녹색건축인증(최우수등급)                                    | 33.8%                               | • 허용용적률564.3% X 1.0 X 최우수등급 6%                |                                                                                                             |                          |
|                    |                                                                                                                                                                     | 제로에너지건축물 5등급                                     | 62.0%                               | • 허용용적률564.3% X 1.0 X 제로에너지5등급 11%            |                                                                                                             |                          |
|                    |                                                                                                                                                                     | 상한용적률 인센티브                                       | 95.8% ><br>84.6% 적용                 | • 허용용적률의 최대 15% 적용                            | 84.6%                                                                                                       |                          |
| 건축물 높이에<br>관한 계획   | • 최고높이계획 : 150m 이하                                                                                                                                                  |                                                  |                                     |                                               |                                                                                                             |                          |
| 건축물의 건축선에<br>관한 계획 | • 한강대로변: 건축한계선 5m, 고층부(6층이상) 벽면한계선 8m<br>• 한강대로87길변: 건축한계선 3m<br>• 한강대로77길변: 건축한계선 3m<br>• 서측 보차혼용도로 경계 : 저층부(2층이하) 벽면한계선 3m ※금회 선형 변경                              |                                                  |                                     |                                               |                                                                                                             |                          |
| 대지내 공지에 관한<br>계획   | • 전면공지 : 남영역 인근 한강대로77길변 침상형 공개공지 위치지정<br>한강대로변 통경축 구간 내 침상형 공개공지 위치지정<br>※ 한강대로변 공개공지 금회 위치 및 조성방법 변경                                                              |                                                  |                                     |                                               |                                                                                                             |                          |
| 대지내 통로에 관한<br>계획   | • 보차혼용도로 : 한강대로 87길~한강대로 77길을 잇는 보차혼용도로(폭원 8m이상) 지정<br>• 지하보행도로 : 4호선 숙대입구역~1호선 남영역을 잇는 지하보행도로(폭원 5m~6m) 지정<br>※ 금회 공공보행도로 폐지(공개공지내 보행공간 조성) 및 보차혼용도로, 지하보행도로 선형 변경 |                                                  |                                     |                                               |                                                                                                             |                          |
| 교통처리등에 관한<br>계획    | • 차량 진출입 허용구간 외 구간을 차량 진출입 불허구간 지정<br>- 한강대로변 불허/ 한강대로77길, 한강대로87길 일부구간 불허<br>※ 한강대로87길 일부구간(가각구간) 불허구간 축소                                                          |                                                  |                                     |                                               |                                                                                                             |                          |
| 통경축에 관한 계획         | • 용산공원~경부선을 연결하는 통경축 확보(20m) ※ 금회 위치 변경                                                                                                                             |                                                  |                                     |                                               |                                                                                                             |                          |
| 기타사항에 관한<br>계획     | • 공공기여율1) : 29.1% 이상 (변경없음)<br>- 토지(도로, 공공청사)<br>- 건축물(공공임대업무시설(연면적 15,000㎡), 남영동 복합청사(연면적 5,772.7㎡), 공공임대주택(연면적 7,181.4㎡) 설치 후 기부채납                                |                                                  |                                     |                                               |                                                                                                             |                          |

※ 1) 공공기여율 : 용도지역 상향에 따른 가중평균 적용(서울시 지구단위계획수립지침 준용)

※ 2) 상기지침에 명시하지 않은 사항은 '남영동 업무지구 특별계획구역 세부개발계획 지침(2010)' 준용

※ (신설) 구역 내 지하보행통로 및 보차혼용통로계획은 향후 상시 개방이 담보될 수 있도록 용산구청 협약 체결 등 적정 조치를 할 것

(2022년 제6차 도시계획위원회 심의('22.05.18.) 결과: 수정가결 사항 반영)

#### 나. 획지2(공공임대업무시설 용지) (신설)

| 구분 | 구역구분                |                     | 가구 또는 획지구분 |                     | 위치                 | 주용도 | 건폐율 (%)    | 용적률 (%)    | 높이 (m) | 비고 |
|----|---------------------|---------------------|------------|---------------------|--------------------|-----|------------|------------|--------|----|
|    | 명칭                  | 면적(m <sup>2</sup> ) | 명칭         | 면적(m <sup>2</sup> ) |                    |     |            |            |        |    |
| 신설 | 남영동<br>업무지구<br>제2구역 | 17,658.8            | 획지2        | 2,493.2             | 용산구 갈월동<br>92번지 일대 | 업무  | 60.0<br>이하 | 600%<br>이하 | 15층 이하 | -  |

건축물의 건축선에 관한 계획 • 한강대로77길변: 건축한계선 3m

대자내 통로에 관한 계획 • 보차혼용통로 : 한강대로 87길~한강대로 77길을 잇는 보차혼용통로(폭원 8m이상) 지정

교통차리등에 관한 계획 • 차량 진출입 허용구간 외 구간을 차량 진출입 불허구간 지정

※ 기결정(서울특별시 고시 제2022-344호, 2022.8.18.)된 공공청사1의 건축물 범위 적용

※ 구역 내 지하보행통로 및 보차혼용통로계획은 향후 상시 개방이 담보될 수 있도록 용산구청 협약 체결 등 적정 조치를 할 것 (2022년 제6차 도시계획위원회 심의('22.05.18.) 결과: 수정가결 사항 반영)

#### 10. 교통 및 동선처리계획 (변경)

| 구분            | 지점 | 내용                                                                                                                  | 시행<br>주체 | 비용<br>부담 | 시행<br>시기 |
|---------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|
| 주변<br>개발계획    | -  | • 『용산 지구단위계획 재정비 교통영향평가, 2025.6.』 교통개선대책 반영<br>• 『숙명여대주변 지구단위계획 재정비 교통영향분석·개선대책, 2025.12.』 개선안 검토 및 반영              | 조합       | 조합       | 공사시      |
|               | -  | • 장래 교통량 증가 및 지하구조 변경에 따른 교차로 최적신호 운영방안 제시(4개소)                                                                     |          |          |          |
| 주변가로<br>및 교차로 | ①  | • 사업지로의 내외부 연결을 위한 한강대로(간선도로상) 우회전 차로설치<br>(B=3.75m, L=210.0m)<br>- 단기안 : 사업지측 우회전 차로 확보<br>- 장기안 : 상위계획의 차로운영계획 반영 |          |          |          |
|               | -  | • 한강대로 차로운영계획 변경에 따른 진출입 동선상 교차로 가각부 회전반경 확보 (R=6.0~12.0m)<br>• 한강대로 차로운영계획 변경에 따른 횡단보도 일부 및 노면표시, 지시선 재설치          |          |          |          |
|               | ②  | • 사업지로의 원활한 진출입을 위해 한강대로87길 확장 및 일부 통행체계 변경<br>- 한강대로87길 : B=7.5m→11.5m<br>- 일방통행 → 사업지측 양방통행                       |          |          |          |
|               | ③  | • 사업지 내부 원활한 접근 및 통행을 위한 보차혼용통로 설치<br>- 보차혼용통로 : B=8.0~10.0m(2~3차로)                                                 |          |          |          |
|               | ④  | • 장기안 원효가도교 확장<br>- B=21.1m(5차로)                                                                                    |          |          |          |
| 진출입           | -  | • 『용산 지구단위계획 재정비 교통영향평가, 2025.6.』에서 제시한 진출입 불허구간 및 허용구간                                                             |          |          |          |

|                         |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|-------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 동선체계                    | 반영 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|                         | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업지 내부 보차혼용통로상 진출입구 2개소 설치</li> <li>- 남측 한강대로77길, 북측 한강대로87길로 접근</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 대중교통<br>및<br>보행,<br>자전거 | ㉔  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 한강대로 우회전 차로 설치에 따른 4호선 숙대입구역 ⑦, ⑧ 출입구 사업지 내부 에스컬레이터, 계단 설치를 통한 이전</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|                         | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지하1층 숙대입구역으로 접근 가능한 지하연결통로 설치</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|                         | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 한강대로 우회전 차로 설치에 따른 버스정류소 위치 이전(103동측→101동 전면) 및 정차면 설치(1면)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|                         | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 한강대로77길 버스정류소 위치 이전 및 정차면 설치</li> <li>- 중앙버스전용차로 및 정차면 1면 설치</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|                         | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 보행자의 이용편의 도모를 위해 사업지측 보도 및 보도부속형 전면공지 설치</li> <li>- 한강대로 : 보도 B=1.6~3.5m, 보도부속형 전면공지 B=5.0m</li> <li>- 한강대로87길 : 보도 B=2.0m, 보도부속형 전면공지 B=3.0m</li> <li>- 한강대로77길 : 보도 B=1.8m, 보도부속형 전면공지 B=3.0m</li> <li>- 보차혼용도로 : 보도부속형 전면공지 B=3.0m</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|                         | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 보행동선 단절구간은 차량의 서행유도 및 보행동선의 연속성 확보를 위해 횡단보도 설치</li> <li>- 신설 3개소(활주로형 횡단보도), 재설치 4개소</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|                         | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 한강대로 우회전 차로 설치에 따른 자전거 우선도로 표지판 및 노면도색 재설치</li> <li>• 사업지 내 자전거보관소 및 안전시설물 설치</li> <li>- 총 310대(지상1층 60대, 지하1층 60대, 지하2층 200대 법정주차대수의 26.2%)</li> <li>- 공기주입기, 이용안내문, 방범용CCTV 설치</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 주차                      | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 부설주차장 설치제한 지역(비주거시설 최고한도 100% 내 확보)</li> <li>• 법정주차대수 : 1,182대</li> <li>- 공동주택 802대, 업무시설 293대, 판매시설 36대, 운동시설 28대, 공공업무시설 23대</li> <li>• 주차수요(2035년, 평일) : 1,180대</li> <li>- 공동주택 814대, 업무시설 267대, 판매시설 40대, 운동시설 28대, 공공업무시설 31대</li> <li>• 계획주차대수 : 1,337대(자주식 100%)</li> <li>- 법정대비 : 113.1%</li> <li>(공동주택 133.4%, 업무시설 63.5%, 판매+운동시설 90.6%, 공공업무시설 100.0%)</li> <li>- 수요대비 : 113.1%</li> <li>(공동주택 131.4%, 업무시설 69.7%, 판매+운동시설 85.3%, 공공업무시설 74.2%)</li> <li>• 주거시설 : 지하3층~지하8층, 비주거시설 : 지하1층~지하5층</li> <li>• 각 층별 용도별 주차구역 주변 주차 차단기 및 안내표지판 설치</li> <li>• 장애인주차면 설치 : 총 40대(법정주차대수의 3.4%)</li> <li>- 코어(엘레베이터 홀) 주변 집중배치</li> <li>• 전기차주차면 및 충전공간 설치 : 총 165대(계획주차대수의 12.3%)</li> <li>- 확장형 23대, 완속충전시설 116대, 급속충전시설 26대</li> <li>• 확장형주차면 설치 : 총 1,010대(계획주차대수의 75.5%)</li> <li>- 확장형주차면 738대, 가족배려주차면 149대, 광폭주차면 100대, 전기차 확장주차면 23대</li> <li>• 가족배려주차면 설치 : 총 124대, 계획주차대수의 9.3%</li> <li>• 조업주차면 및 공간 설치 : 10대(계획주차대수에서 제외)</li> <li>- 지하1~3층 설치, 층고 2.7m</li> <li>• 지하 4~8층 특화주차면 설치</li> <li>- 바이크 주차면 : 65대(계획주차대수에서 제외)</li> <li>- 1가구2주차면 : 26대(계획주차대수에서 제외)</li> <li>• 사업지 내부 보차혼용통로상 Drop-Zone 설치(3개소)</li> <li>- 102동 내 맘스스테이션 설치</li> </ul> |  |  |

|              |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |
|--------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
|              |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |
|              | - | • 사업지로의 원활한 진출입을 위해 주변 도로상 방향 노면표시 설치                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |
|              | - | • 한강대로상 주정차단속카메라 설치(1개소)<br>• 한강대로상 보행자 횡단 설치 ( L = 199.0m)<br>• 한강대로77길 중앙버스전용차로상 보행자횡단 설치                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |
|              | - | • ⑤남영삼거리 내 안전시설물 설치 변경<br>- 주정차금지대 흰색 → 황색 재도색<br>- 좌회전 경로 표지판 설치<br>- 신호과속단속 CCTV → 꼬리물기단속 CCTV 변경                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |
| 교통안전<br>및 기타 | - | • 103동 진출입구측 고원식 횡단보도 설치<br>• 한강대로 87길 반사경 설치<br>• 한강대로 87길 진입부 시선유도봉 설치(장기간)<br>• 사업지 내부 보차혼용통로상 과속방지턱 설치(1개소)<br>• 횡단보도 주변 점자블럭, 횡단보도 턱낮추기 시공, 차량 진입을 막기 위한 볼라드 및 탈착식 볼라드 설치<br>• 사업지 내부 보차혼용통로상 비상차량 동선 및 주차공간 계획 수립<br>• 지하1층 램프 주변 및 내부 주요지점에 정보제공을 위한 주차안내시스템(PIS) 설치<br>• 주차장내 주요지점에 횡단보도, 보행통로(B=1.2m)설치<br>• 주차장내 주요지점에 이미지덤프 설치<br>• 주차장내 주요지점에 교차지점 노면표시 설치<br>• 주차장 램프부 정차금지대표시 설치 |  |  |  |
|              | ★ | • 주차장 램프에서의 차량 진출입시 차량 인지를 위한 경고등 설치<br>- 지상층 : 3개소, 지하층 : 24개소                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |
|              | 🌀 | • 주차장 램프 및 내부 주요지점에 시거 확보를 위한 반사경 설치<br>- 지상층 : 1개소, 지하층 : 20개소                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |

※ 지점은 교통처리계획도 참조

11. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음) (생략)

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음) (생략)

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 (변경)

가. 정비구역의 주택현실 현황 (변경없음) (생략)

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황 (변경)

| 구 분       |                | 계(세대) | 일반분양(세대) | 공공임대주택(세대) | 비 고                   |
|-----------|----------------|-------|----------|------------|-----------------------|
| 합 계       |                | 657   | 577      | 80         | -                     |
| 60㎡ 이하    | 소 계            | 150   | 80       | 70         | -                     |
|           | 30㎡이하          | -     | -        | -          | -                     |
|           | 30㎡초과 ~ 50㎡이하  | 100   | 50       | 50         | 재개발임대 35<br>기부채납임대 15 |
|           | 50㎡초과 ~ 60㎡이하  | 50    | 30       | 20         | 기부채납임대 20             |
| 60㎡ ~ 85㎡ | 소계             | 387   | 377      | 10         | -                     |
|           | 60㎡초과 ~ 85㎡이하  | 387   | 377      | 10         | 기부채납임대 10             |
| 85㎡ 초과    | 소 계            | 120   | 120      | -          | -                     |
|           | 85㎡초과 ~ 135㎡이하 | 61    | 61       | -          | -                     |
|           | 135㎡초과         | 59    | 59       | -          | -                     |

14. 세입자 주거대책 (변경없음) (생략)

15. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 (변경없음) (생략)

16. 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

| 구 분 | 가 구           | 면 적(㎡)   | 획 지             |          | 비 고 |
|-----|---------------|----------|-----------------|----------|-----|
|     |               |          | 위 치             | 면 적(㎡)   |     |
| 기정  | 남영동 업무지구 제2구역 | 17,658.8 | 용산구 갈월동 92번지 앞대 | 14,965.4 | 획지1 |
| 신설  |               |          | 용산구 갈월동 92번지 앞대 | 2,493.2  | 획지2 |

## 17. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 (변경)

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 의무 공공임대주택은 주택 전체 세대수의 5% 이상 건설
- 재개발사업 의무 공공임대주택은 서울시에 매각(처분)

| 구분 | 건립위치                | 부지면적(㎡) | 동수 | 세대수   | 세대규모                     | 비고                                                                                                                                  |
|----|---------------------|---------|----|-------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 기정 | 남영동<br>업무지구<br>제2구역 | -       | 3  | 109세대 | 전용 39형, 49형,<br>59형, 84형 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 연면적 11,972.5㎡</li> <li>- 정비사업 의무 임대 : 2,368.3㎡</li> <li>- 기부채납 임대 : 9,604.2㎡</li> </ul>    |
| 변경 | 남영동<br>업무지구<br>제2구역 | -       | 3  | 80세대  | 전용 39형, 49형,<br>59형, 84형 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 연면적 10,773.23㎡</li> <li>- 정비사업 의무 임대 : 3,591.88㎡</li> <li>- 기부채납 임대 : 7,181.36㎡</li> </ul> |

※ 정비사업 의무임대 : 전체 세대수의 5%이상 확보

※ 기부채납 임대 : 공공임대주택 기부채납을 통한 상한용적률 적용

| 구 분           | 계   |       | 재개발사업의무임대 |       | 기부채납 임대 |       | 비 고 |
|---------------|-----|-------|-----------|-------|---------|-------|-----|
|               | 세대수 | 비율(%) | 세대수       | 비율(%) | 세대수     | 비율(%) |     |
| 합 계           | 80  | 100.0 | 35        | 100.0 | 45      | 100.0 | -   |
| 40㎡ 이하        | 35  | 43.7  | 35        | 100.0 | -       | -     | 39㎡ |
| 40㎡초과 ~ 50㎡이하 | 15  | 18.8  | -         | -     | 15      | 33.4  | 49㎡ |
| 50㎡초과 ~ 60㎡이하 | 20  | 25.0  | -         | -     | 20      | 44.4  | 59㎡ |
| 60㎡초과         | 10  | 12.5  | -         | -     | 10      | 22.2  | 84㎡ |

## - 재개발 의무 임대주택 건설 계획

| 산출근거          | <ul style="list-style-type: none"> <li>•임대주택 건설 : 세대수의 5% 또는 연면적의 5% 이상</li> <li>- 전체 세대수 657세대 X 5% = 32.9세대 이상 &lt; 35세대 계획</li> <li>•임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하</li> <li>- 임대주택세대수 80세대 X 30% = 24세대 이상 &lt; 35세대 계획</li> </ul> <p>※서울특별시고시 제2022-493호(재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율)</p> |       |                                            |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------|
| 구분            | 세대수(세대)                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 비율(%) | 비고                                         |
| 총 세대수         | 657                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | -     |                                            |
| 의무 공공임대주택 세대수 | 35                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 5.3   | • 세대수의 5% 이상                               |
| 40㎡이하         | 35                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 5.3   | - 657X0.05 = 32.9세대 이상<br>• 임대주택세대수의 43.7% |

## - 기부채납 임대주택 건설 계획

| 산출근거            | <ul style="list-style-type: none"> <li>•계획연면적 연면적 7,181.4㎡(지상 4,594.3㎡, 지하 2,587.1㎡), 세대수 45세대</li> <li>- 토지지분 505.9㎡, 건축물 환산면적 290.2㎡ (상한용적률 39.6% 적용)</li> </ul> |       |       |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| 구분              | 세대수(세대)                                                                                                                                                            | 비율(%) | 비고    |
| 총 세대수           | 657                                                                                                                                                                | -     |       |
| 기부채납 공공임대주택 세대수 | 45                                                                                                                                                                 | 6.8   |       |
| 40㎡초과~50㎡이하     | 15                                                                                                                                                                 | 2.3   | • 49㎡ |
| 50㎡초과~60㎡이하     | 20                                                                                                                                                                 | 3.0   | • 59㎡ |
| 60㎡ 초과          | 10                                                                                                                                                                 | 1.5   | • 84㎡ |

18. 환경성 검토 결과 (변경없음) (생략)

19. 기존 수목의 현황 및 활용계획 (해당사항 없음)

20. 인구 및 주택 수용계획 (변경없음) (생략)

## ② 남영역 일대 지구단위계획 결정(변경)(안)

## 1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

## 가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 구역명                    | 위 치                            | 면 적(㎡)     |     |            | 최초결정일                                                         | 비고 |
|----|------------|------------------------|--------------------------------|------------|-----|------------|---------------------------------------------------------------|----|
|    |            |                        |                                | 기 정        | 변 경 | 변경 후       |                                                               |    |
| 기정 | ②          | 남영역 일대<br>지구단위계획<br>구역 | 용산구<br>두텁바위로<br>일대 ~<br>백범로 일대 | 358,536.69 | -   | 358,536.69 | 서고 제1995-53호<br>(‘95.03.10.)<br>서고 제2026-223호<br>(‘26.04.23.) | -  |

## 2. 도시관리계획에 관한 결정 (변경)

## 가. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

## 1) 용도지역에 관한 결정조서(변경없음)

| 구 분  |           | 면 적(m <sup>2</sup> )     |     |                          | 구성비(%) | 비 고 |
|------|-----------|--------------------------|-----|--------------------------|--------|-----|
|      |           | 기 정                      | 변 경 | 변경후                      |        |     |
| 합 계  |           | 358,536.69               | -   | 358,536.69               | 100.0  | -   |
| 주거지역 | 소 계       | 66,127.50                | -   | 66,127.50                | 18.44  | -   |
|      | 제2종일반주거지역 | 66,127.50                | -   | 66,127.50                | 18.44  | -   |
| 상업지역 | 소계        | 257,139.42               |     | 257,139.42               | 71.72  |     |
|      | 일반상업지역    | 257,139.42<br>(17,658.8) | -   | 257,139.42<br>(17,658.8) | 71.72  | -   |
| 녹지지역 | 자연녹지지역    | 35,269.76                | -   | 35,269.76                | 9.84   | -   |

※ ( )는 남영동 업무지구 특별계획구역 ② 내 사항임

## 2) 용도지구에 관한 결정(변경)조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 지구명  | 위치              | 면적(m <sup>2</sup> ) | 최초결정일                 | 비고  |
|----|------------|------|-----------------|---------------------|-----------------------|-----|
| 폐지 | -          | 방화지구 | 서울역 앞 ~ 한강대교 북단 | 79,270<br>(3,844)   | 건고제727호<br>(63.12.13) | 한강로 |

※ ( )는 남영동 업무지구 제2구역 내 사항임

※ 방화지구 재정비에 따른 도시관리계획(용도지구:방화지구) 결정 (변경) 고시 반영(서울특별시 고시 제2024-504호, 2024.10.24.)

## 나. 도시계획시설 결정조서(변경)

(※남영동 업무지구 특별계획구역 ② 내 사항만 표기)

## 1) 교통시설(변경)

## (1) 도로(변경없음)

| 구분 | 규모 |    |    |       | 기능   | 연장<br>(m) | 기점              | 종점           | 사용<br>형태 | 최초<br>결정일 | 비고            |
|----|----|----|----|-------|------|-----------|-----------------|--------------|----------|-----------|---------------|
|    | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원(m) |      |           |                 |              |          |           |               |
| 기정 | 중로 | 3  | 16 | 12    | 집산도로 | 50        | 청파동2가<br>120-65 | 갈월동<br>69-62 | 일반도로     |           | 남영동<br>업무지구 ② |

## (2) 철도 결정(변경)조서

| 구분 | 시설명 | 시설의 세분                        | 위치                    | 면적(㎡)    |          |          | 최초결정일                              | 비고                |
|----|-----|-------------------------------|-----------------------|----------|----------|----------|------------------------------------|-------------------|
|    |     |                               |                       | 기정       | 변경       | 변경후      |                                    |                   |
| 변경 | 철도  | 도시철도<br>(4호선<br>숙대입구역<br>정거장) | 용산구<br>갈월동<br>69-44일대 | 6,207.13 | 증) 196.6 | 6,403.73 | 서울특별시 고시<br>제287호<br>(1981.07.30.) | 입체적결정<br>(257.8㎡) |

※ 대상지에 인접한 철도(정거장)만 기재

※ 기정 : 도시계획시설(고속철도) 지적 승인('83.03.29.), 지하철 역명 변경('85.02.28.)

## ■ 결정(변경)사유서

| 구분 | 시설명  | 변경내용                       | 변경사유                                           |
|----|------|----------------------------|------------------------------------------------|
| 변경 | 도시철도 | • 지하철출입구 이전 설치에 따른 철도시설 결정 | • 보행 편의성 제고를 위해 숙대입구역(4호선) 7,8번 지하철 출입구를 이전 설치 |

## ■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정조서 (신설)

| 구분 | 시설명 | 시설의 세분                       | 위치            | 구분    | 면적(㎡) |             |          | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|-----|------------------------------|---------------|-------|-------|-------------|----------|-----------|----|
|    |     |                              |               |       | 기정    | 변경          | 변경후      |           |    |
| 신설 | 철도  | 지하철<br>출입구<br>(4호선<br>숙대입구역) | 갈월동<br>87-5일대 | 면적(㎡) | -     | 증) 257.8    | 257.8    | -         | -  |
|    |     |                              |               | 길이(m) | -     | 증) 31.2     | 31.2     |           |    |
|    |     |                              |               | 폭(m)  | -     | 증) 3.4~6.4  | 3.4~6.4  |           |    |
|    |     |                              |               | 높이(m) | -     | 증) 9.5~16.6 | 9.5~16.6 |           |    |

※ 입체적 도시계획시설(철도)에 해당하는 면적, 길이, 폭원, 높이만 기재

※ 입체적 도시계획시설(철도) 면적 및 선형은 추후 관련기관과의 협의 과정에서 변경될 수 있음

## ■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정(변경) 사유서

| 구분 | 시설명 | 변경내용                                                                                                        | 변경사유                                                                               |
|----|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 신설 | 철도  | • 지하철출입구 이전 설치에 따른 철도시설 입체적 결정<br>- 면적 : 257.8㎡<br>- 길이 : 31.2m<br>- 폭 : 3.4m ~ 6.4m<br>- 높이 : 9.5m ~ 16.6m | • 보행 편의성 제고를 위해<br>숙대입구역(4호선) 7,8번 지하철출입구를<br>대지내 이전 설치 (출입구 통합)에 따라<br>입체적 결정 변경함 |

## 2) 공간시설 (변경없음) (생략)

## 3) 공공문화체육시설(변경)

## (1) 공공청사 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명   | 시설의<br>세분 | 위치             | 면적(㎡)                 |            |                         | 최초<br>결정일                             | 비고                |
|----|----------------|-------|-----------|----------------|-----------------------|------------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------|
|    |                |       |           |                | 기정                    | 변경         | 변경후                     |                                       |                   |
| 폐지 | ⑥              | 공공청사1 | -         | 갈월동 92번지<br>일대 | 2,493.2               | 감) 2,493.2 | -                       | 서울특별시 고시<br>제2022-344호<br>(2022.8.18) | 별도부지<br>(서울특별시장)  |
| 변경 | ⑦              | 공공청사2 | -         | 갈월동 92번지<br>일대 | -<br>(418.0㎡<br>토지지분) | 증) 3,565.6 | 3,565.6<br>(수평투영면<br>적) | 서울특별시 고시<br>제2022-344호<br>(2022.8.18) | 입체적 결정<br>(용산구청장) |

※ 1) 공공청사1은 공공임대업무시설용지로 변경하고 서울특별시로 귀속되며 서울특별  
시장이 운영·관리함

2) 공공청사2는 용산구로 귀속되며 용산구청장이 운영 및 관리함

## ■ 결정(변경)사유서

| 구분 | 시설명   | 변경내용         | 변경사유                                    |
|----|-------|--------------|-----------------------------------------|
| 폐지 | 공공청사1 | • 시설 폐지      | • 세부 용도 결정에 따라 공공임대업무시설용지(획지2)로 변경하고자 함 |
| 변경 | 공공청사2 | • 시설 면적 등 변경 | • 수평투영면적으로 변경 및 입체적도시계획시설 결정            |

## ■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경)조서

| 구분 | 시설명   | 위치             | 구분            | 면적(㎡)   |            |                     | 최초<br>결정일                                | 비고              |
|----|-------|----------------|---------------|---------|------------|---------------------|------------------------------------------|-----------------|
|    |       |                |               | 기정      | 변경         | 변경후                 |                                          |                 |
| 변경 | 공공청사2 | 갈월동<br>92번지 일대 | 층수            | 지상1층~3층 | -          | 지하1~6층,<br>지상1,2층   | 서울특별시<br>고시<br>제2022-344호<br>(2022.8.18) | 복합설치<br>(용산구청장) |
|    |       |                | 수평투영면적<br>(㎡) | -       | 증) 3,565.6 | 3,565.6<br>(수평투영면적) |                                          |                 |
|    |       |                | 연면적<br>(㎡)    | 5,000.0 | 증) 772.67  | 5,772.67            |                                          |                 |

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번호 | 시설명   | 변경내용                                                                                                                                                                                                                   | 변경사유                                 |
|------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| ⑦          | 공공청사2 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공청사2 입체적 도시계획시설 결정               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 층수 : 지하1~6층, 지상1,2층</li> <li>- 수평투영면적 : 3,565.6㎡</li> <li>- 연면적 : 5,772.67㎡</li> </ul> </li> </ul> | •사업시행계획에 따라 공공청사2 입체적 도시계획시설 결정 (변경) |

3. 친환경 및 방재 안전에 관한 결정 (변경없음)

4. 지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정 (변경없음)

5. 건축계획에 관한 결정 (변경)

(※남영동 업무지구 특별계획구역 ② 내 사항만 표기)

가. 획지에 관한 결정 (변경없음)

나. 건축물 용도에 관한 결정 (변경없음)

1) 권장용도 계획 (변경없음)

2) 불허용도 계획 (변경없음)

다. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정 (변경없음)

1) 건축물 밀도에 관한 결정 (변경없음)

(1) 건폐율 계획 (변경없음)

(2) 용적률 계획 (변경없음)

(3) 높이 계획 (변경없음)

## 라. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정 (변경)

## 1) 건축물 배치에 관한 결정 (변경)

## (1) 건축선 계획 (변경없음)

## (2) 대지안의 공지 계획 (변경)

| 구분 |                | 계획내용                                       |                                                                                                                                                                                             | 비고                  |
|----|----------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|    |                | 적용대상                                       | 조성지침                                                                                                                                                                                        |                     |
| 기정 | 공공<br>보행<br>통로 | 후안동, 동자동④-1,⑧,<br>남영동 업무지구②,④~⑧,<br>특별계획구역 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 24시간 개방 구조로 단차없이 연속적으로 조성</li> <li>• 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리</li> <li>• 필로티 구조 설치시 유효높이 6m 이상 확보</li> <li>• 공공보행통로와 접하는 건축물에 캐노피 설치 권장</li> </ul> | 조성위치는<br>결정도에<br>따름 |
| 변경 |                | 후안동, 동자동④-1,⑧,<br>남영동 업무지구④~⑧,<br>특별계획구역   |                                                                                                                                                                                             |                     |

## 2) 건축물의 형태 및 색채에 관한 결정 (변경없음)

## 3) 경관계획에 관한 결정 (변경)

## 6. 특별계획구역에 관한 결정 (변경)

(※남영동 업무지구 특별계획구역 ② 내 사항만 표기)

## 가. 특별계획구역에 관한 결정 (변경없음)

## 1) 남영동 업무지구 특별계획구역 1, 2 (변경없음)

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 구역명               | 위치                 | 면적(㎡)    | 최초결정일                               | 비고   |
|----|------------|-------------------|--------------------|----------|-------------------------------------|------|
| 기정 | ④          | 남영동 업무지구 특별계획구역 1 | 용산구 갈월동<br>85-3 앞대 | 3,235    | 서울시고시<br>제2010-438호<br>(2010.12.2.) | 미시행  |
| 기정 | ⑤          | 남영동 업무지구 특별계획구역 2 | 용산구 갈월동<br>87-1 앞대 | 17,658.8 |                                     | 계획결정 |

## 2) 계획지침 (변경)

| 구 분            |          | 계획지침                                                                                                                                                                                  |      | 비고                   |
|----------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------|
|                |          | 기정                                                                                                                                                                                    | 변경   |                      |
| 용도지역           |          | • 1구역 : 제2종일반주거지역 및 일반상업지역<br>(세부개발계획 수립 시 용도지역 변경 추후협의)                                                                                                                              | • 좌동 | -                    |
| 용도지구           |          | • 2구역 : 일반상업지역                                                                                                                                                                        |      |                      |
| 건폐율            |          | • 세부개발계획 수립시 결정                                                                                                                                                                       | • 좌동 | -                    |
| 용적률            |          | • 1구역 : 변경없음<br>• 2구역 : 60% 이하                                                                                                                                                        | • 좌동 | -                    |
| 높이             |          | • 1구역 : 기준높이 120m + $\alpha$<br>(세부개발계획 수립 시 완화 검토 가능)<br>• 2구역 : 기준높이 120m + $\alpha$<br>(세부개발계획 수립 시 완화 검토 가능)                                                                      | • 좌동 | -                    |
| 용도             | 불허<br>용도 | • 단독주택 및 공동주택 (주거복합제외)<br>• 근린생활시설 중 안마시설소 및 안마원<br>• 옥외에 철타이 있는 골프장<br>• 자동차관련시설 (주차장 제외)<br>• 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외)<br>• 장례식장, 창고시설, 교정시설, 공장<br>• 학교보조법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 | • 좌동 | -                    |
|                | 권장<br>용도 | • 권장용도 : 건축법 시행령 [별표 1]<br>- 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장<br>- 제7호의 판매시설 (지상부만 인정)<br>- 제11호의 노유자시설, 제13호의 운동시설,<br>- 제14호의 업무시설 (오피스텔 제외)                                               | • 좌동 | -                    |
| 건축선            |          | • 한강로변 : 건축한계선 5m<br>• 한강대로87길 : 건축한계선 3m<br>• 한강대로77길 : 건축한계선 3m<br>• 한강로변 : 고층부(지상6층이상) 벽면한계선 8m<br>• 서측 보차혼용도로 경계 : 저층부(지상2층이하) 벽면한계선 3m                                           | • 좌동 | 저층부<br>벽면한계선<br>선형변경 |
| 공개공지           |          | • 1구역 : 변경없음<br>• 2구역 : 총2개소<br>(한강대로 간선부, 한강대로 77길 간선부)                                                                                                                              | • 좌동 | 공개공지<br>위치변경         |
| 보차혼용도로         |          | • 2구역 : 남~북 연결 8~10m 개설                                                                                                                                                               | • 좌동 | 선형변경                 |
| 공공보행도로         |          | • 2구역 : 통경축 6m 개설                                                                                                                                                                     | • 폐지 | 금회 폐지                |
| 지하보행도로         |          | • 2구역 : 숙대인구역~공공청사 연결 5m~6m 개설                                                                                                                                                        | • 좌동 | 선형변경                 |
| 통경축            |          | • 2구역 : 용산공원~경부선 연결 20m 확보                                                                                                                                                            | • 좌동 | 위치변경                 |
| 공공시설 부지<br>제공율 |          | • 1구역 : 순부담률 13.0% 이상<br>- 내부도로 신설 (B : 12m)<br>• 2구역 : 순부담률 29.1% 이상1)<br>- 내부도로 신설 (B : 12m)                                                                                        | • 좌동 | -                    |
| 기타             |          | • Shift 등 주택사업 추진시에도 지침도상의 기반시설 및 순부담율 이상으로 도로 또는 공원 등의 기반시설을 확보할 것<br>• 용산공원 및 국가상징가로 조성계획 수립 이후에 주변계획을 고려한 특별계획구역 지침을 작성하여 서울시 도시관리과와 협의한 후 도시건축공동위원회 심의(자문)을 거쳐 추진할 것              | • 좌동 | -                    |

※ 1) 공공기여율 : 용도지역 상향에 따른 공공기여율 가중평균 적용(서울시 지구단위계획수립지침 준용)

※ (신설) 구역 내 지하보행도로 및 보차혼용도로계획은 향후 상시 개방이 담보될 수 있도록 용산구청 협약 체결 등 적정 조치를 할 것 (2022년 제6차 도시계획위원회 심의 ('22.05.18.) 결과: 수정가결 사항 반영)

7. 인센티브계획에 관한 결정 (변경없음)

8. 기타사항에 관한 결정 (변경없음)

Ⅳ. 관계도서 : 계재생략(공람장소에 비치)

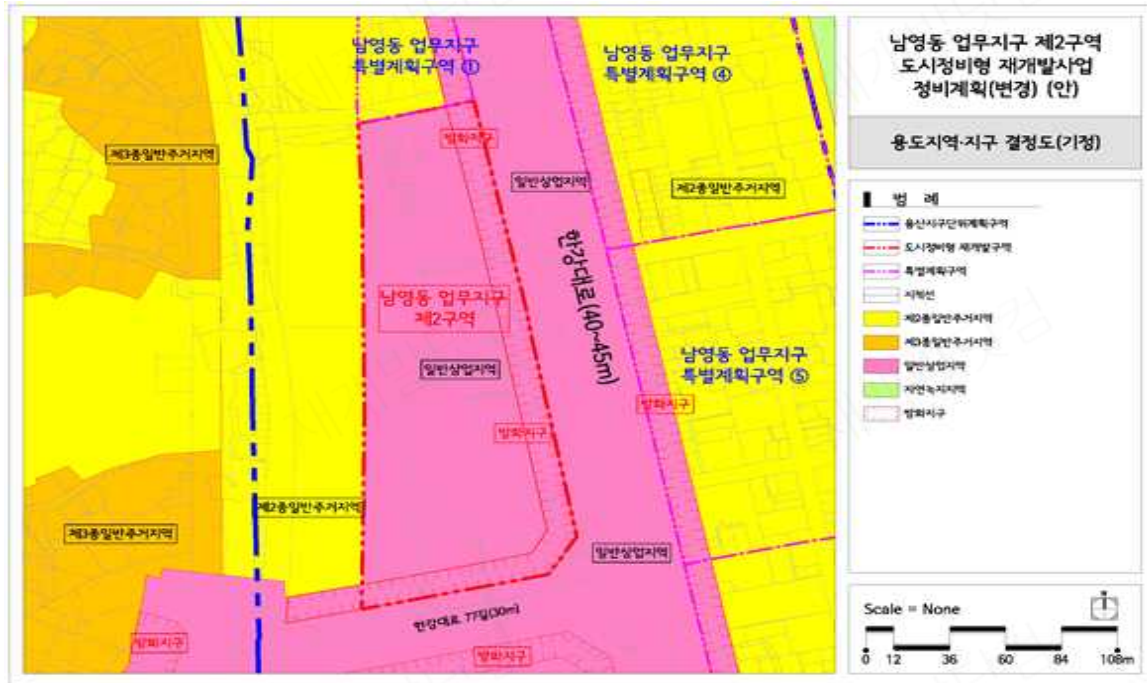
※ 기타 자세한 사항은 용산구청 도시계획과(☎02-2199-7403)로 문의하시기 바랍니다.

□ 정비구역 결정도

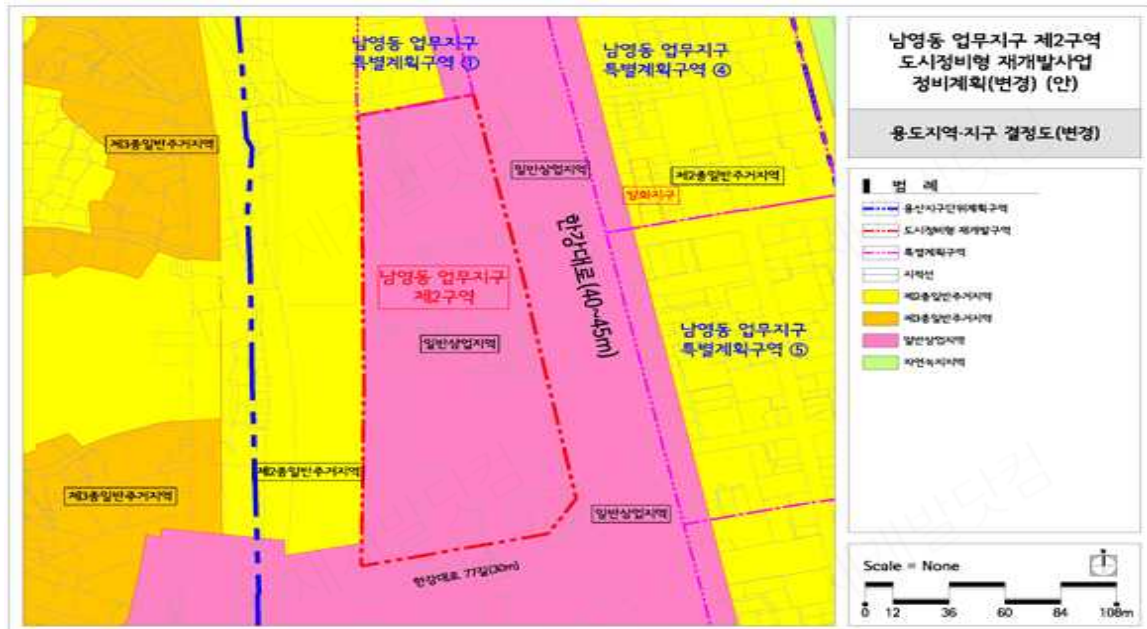
< 정비구역 결정도 >



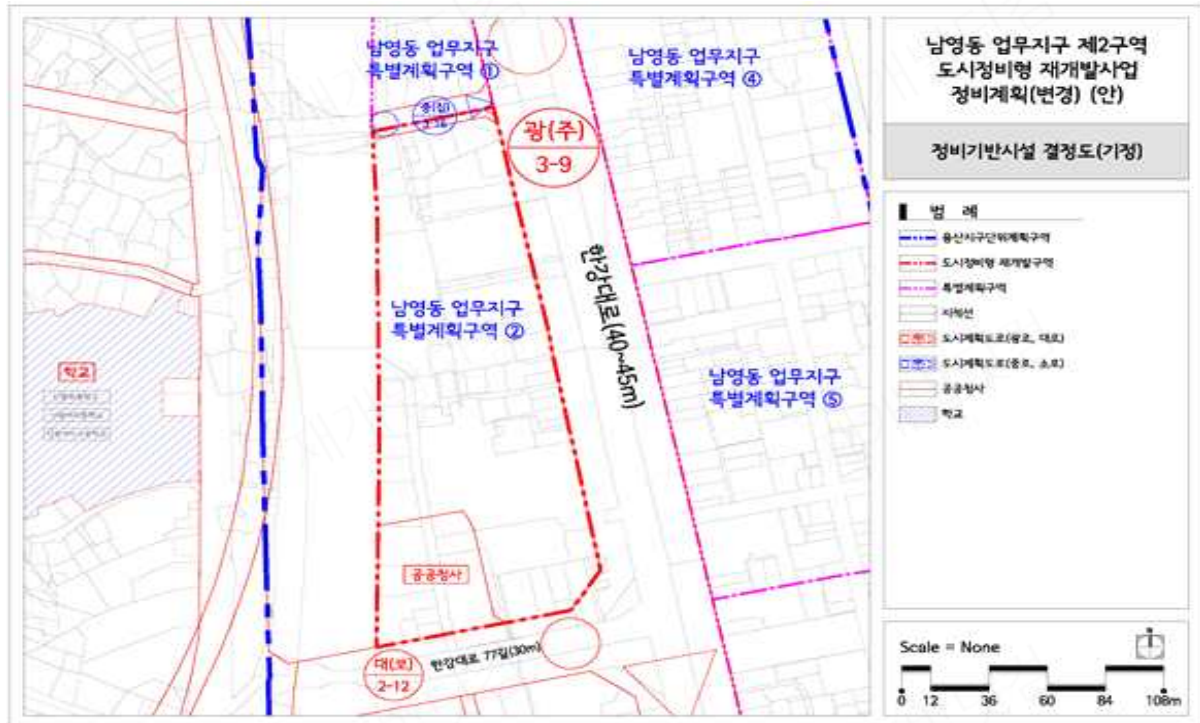
## &lt; 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도 &gt;



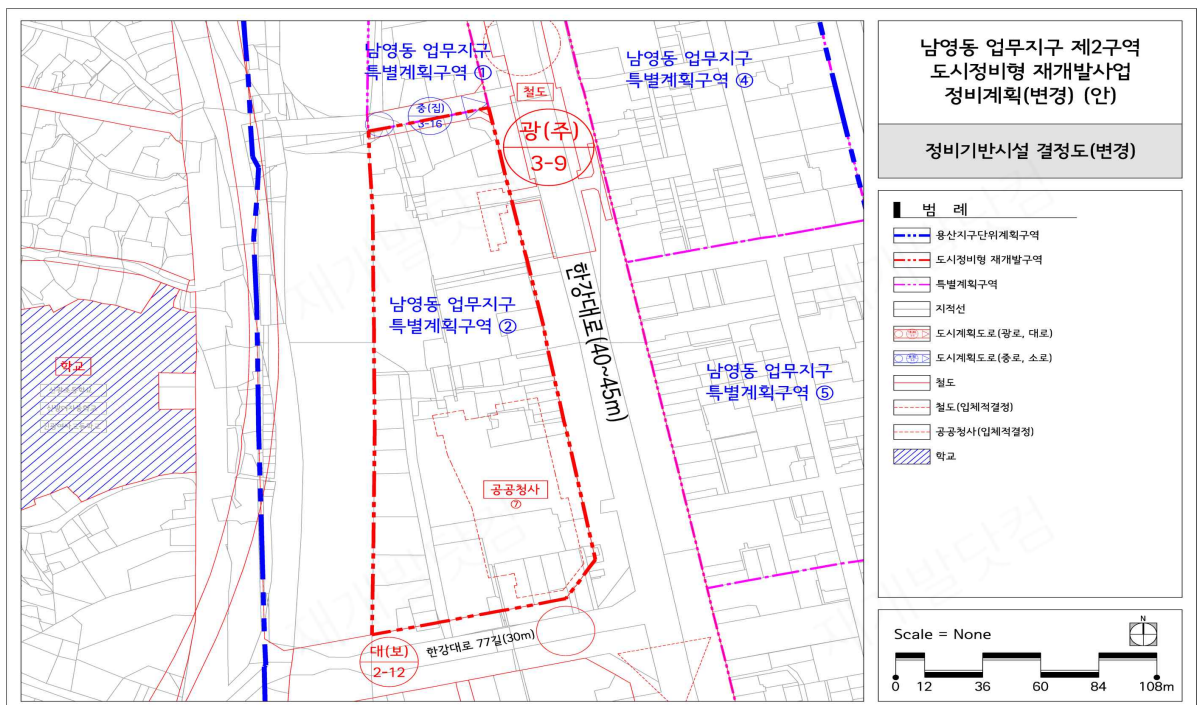
## &lt; 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도 &gt;



&lt; 도시계획시설 결정(기정)도 &gt;



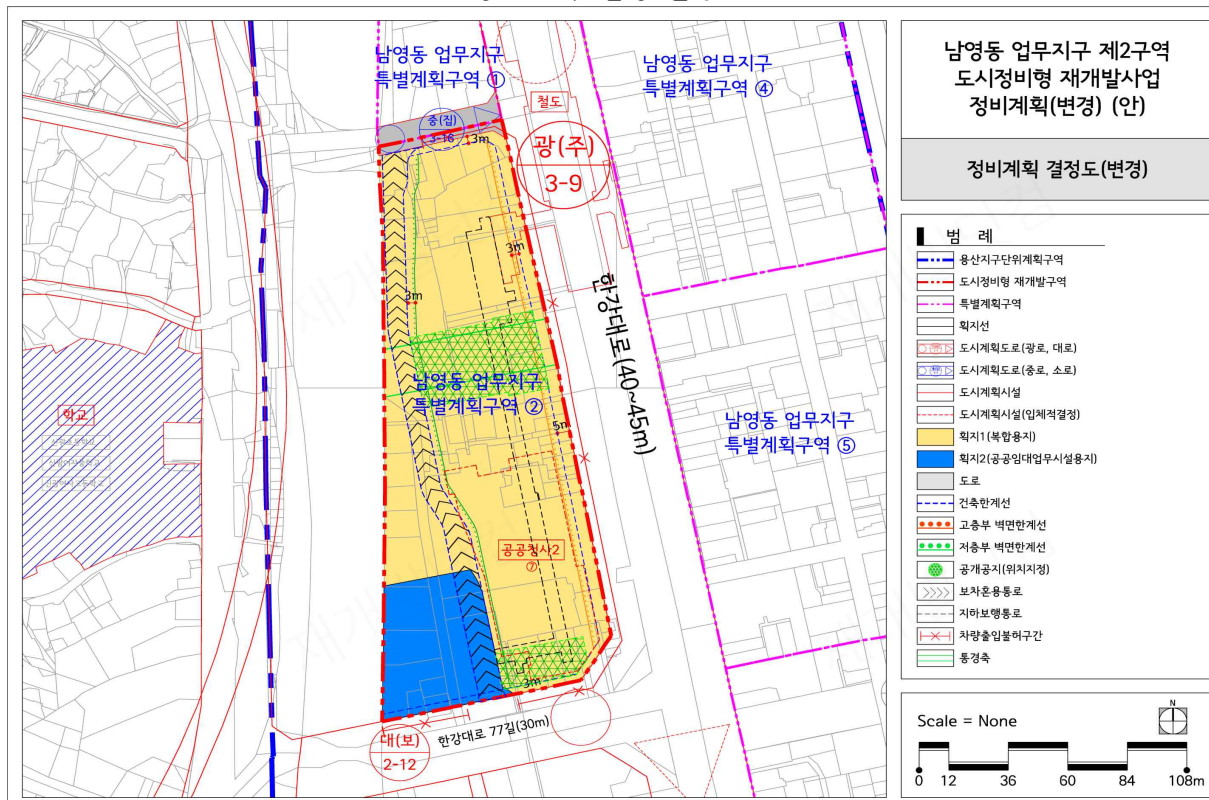
&lt; 도시계획시설 결정(변경)도 &gt;



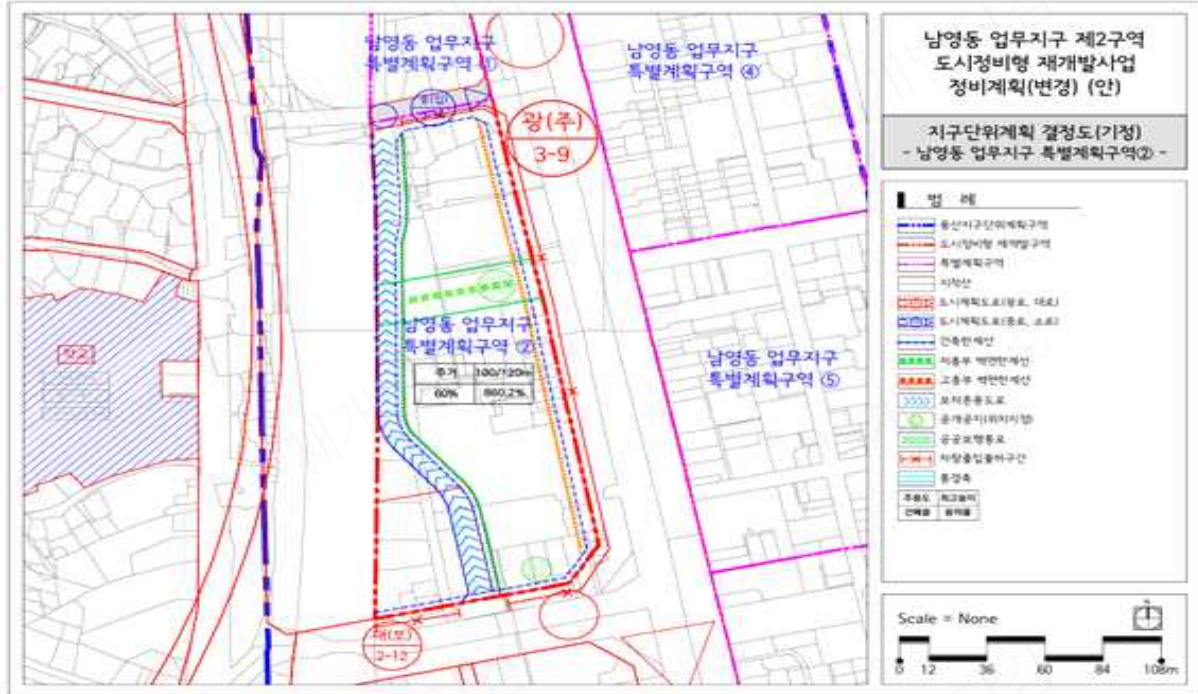
## &lt; 정비계획 결정(기정)도 &gt;



## &lt; 정비계획 결정(변경)도 &gt;



## &lt; 지구단위계획 결정(기정)도 &gt;



## &lt; 지구단위계획 결정(변경)도 &gt;

