

서울특별시 용산구 공고 제2025-1364호

**도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안),
남영동 4-1구역 도시정비형 재개발사업 정비구역
지정 및 정비계획 결정(안),
지구단위계획 결정(변경)(안)에 대한 공람공고**

「도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안), 남영동 4-1구역 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안), 지구단위계획 결정(변경)(안)」에 대하여 관련 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 공람공고 하오니, 공람공고(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

2025년 10월 17일

서울특별시 용산구청장

- I. 공람기간 : 2025. 10. 17. ~ 2025. 11. 17.(30일 이상)
- II. 공람 및 의견서 제출 장소 : 용산구청 도시계획과(☎02-2199-7404)
- III. 공람내용 : 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안), 남영동 4-1구역 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안), 지구단위계획 결정(변경)(안)

① 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안)

1. 용도지역 결정(변경)(안)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(m ²)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		7,680.0	-	7,680.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	6,681.5	감) 5,341.0	1,340.5	17.5	-
상업지역	일반상업지역	998.5	증) 5,341.0	6,339.5	82.5	-

결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (m ²)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	용산구 남영동 17-1 일대	제2종 일반주거지역	일반상업지역	5,341.0	남영동 일대는 중심지 체계상 광역중심으로 숙대입구역 역세권의 상업·업무기능 활성화 유도를 위하여 용도지역 변경

② 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	남영동 4-1구역 도시정비형 재개발사업	용산구 남영동 17-1 일대	-	증) 7,680	7,680	남영동 일대는 중심지 체계상 광역중심으로 숙대입구역 역세권의 상업·업무기능 활성화 유도를 위하여 정비구역 신설

2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추산액

추정 비례율	추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산총액 × 100% 추정비례율 : 118.41% = (499,439,750,000원 - 297,106,214,500원) / 170,877,079,000원 × 100% ※ 총수입 추정 : 499,439,750,000원 ※ 총지출 추정 : 297,106,214,500원 ※ 종전자산총액 : 170,877,079,000원																
개별 종전자 산 추정액	종전자산 - 관리처분계획인가된 주변지역의 평가사례 및 거래사례를 반영하여 공시지가 대비 보정률을 적용하여 추정하였음																
추정분 담금 산출	추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 추정액 - (종전자산총액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">조합원 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용45㎡</td><td>12.9억</td><td rowspan="4"> 개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(118.41%) </td><td rowspan="4"> 조합원 분양가 - 추정 권리가액(조합원 분양가 추정액에서 추정 권리가액을 감액한 결과가 (+)인 경우 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며, (-)인 경우는 토지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임) </td></tr> <tr> <td>전용59㎡</td><td>17.2억</td></tr> <tr> <td>전용84㎡</td><td>22.9억</td></tr> <tr> <td>전용120 ㎡</td><td>28.9억</td></tr> </tbody> </table>			조합원 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용45㎡	12.9억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(118.41%)	조합원 분양가 - 추정 권리가액(조합원 분양가 추정액에서 추정 권리가액을 감액한 결과가 (+)인 경우 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며, (-)인 경우는 토지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임)	전용59㎡	17.2억	전용84㎡	22.9억	전용120 ㎡	28.9억
조합원 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)														
전용45㎡	12.9억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(118.41%)	조합원 분양가 - 추정 권리가액(조합원 분양가 추정액에서 추정 권리가액을 감액한 결과가 (+)인 경우 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며, (-)인 경우는 토지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임)														
전용59㎡	17.2억																
전용84㎡	22.9억																
전용120 ㎡	28.9억																

※ 상기 금액은 추산액으로 사업추진 일정 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음

※ 향후 관리처분계획인가 수립 시 관련법령에 따라 선정된 감정평가업체를 통해 종전자산, 사업비, 종후자산의 금액이 확정됨에 따라 상기 추정분담금은 변경될 수 있음

나. 산출근거

1) 비례율 및 분양수입 추정 등

(1) 비례율 = {종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총 사업비(총지출)} / 종전토지 및 건축물의 총 가액(조합원 총재산)

$$= (499,439,750,000\text{원} - 297,106,214,500\text{원}) / 170,877,079,000\text{원} = 11.8.41\%$$

(2) 총수입 = 공동주택 분양수입(391,419,000,000원) + 근린생활시설 분양수입(38,599,200,000원) + 업무시설 분양수입(74,219,370,000원) - 매출부가세(4,797,820,000원) = 499,439,750,000원

① 공동주택 분양수입 추정

구분	세대수			분양단가(천원/3.3㎡)		세대별 분양가(백만원)		분양총액(백만원)		
	계	조합	일반	조합	일반	조합	일반	계	조합	일반
전용45㎡	53	12	41	57,733	60,770	1,293	1,361	71,317	15,516	55,801
전용59㎡	27	6	21	58,854	61,950	1,717	1,807	48,249	10,302	37,947
전용84㎡	75	19	56	56,052	59,000	2,292	2,412	178,620	43,548	135,072
전용120㎡	31	8	23	50,446	53,100	2,894	3,047	93,233	23,152	70,081
계	186	45	141	-	-	-	-	391,419	92,518	298,901

② 근린생활시설 및 업무시설 분양수입 추정

구분	공급면적(㎡)			분양총액(천원)		
	계	조합	일반	계	조합	일반
근린생활시설	2,473.67	246.00	2,227.67	38,599,200	3,660,540	34,938,660
업무시설	7,252.54	725.26	6,527.28	74,219,370	7,086,270	67,133,100

※ 업무시설의 지상1층(공용면적 251.09㎡)은 분양수입 산정 시 제외

(3) 총 사업비 : 297,106,214,500원

구분		내용	비고
소 요 비 용 추 산 액	연면적	67,264.10m ²	-
	건축비(건축시설 공사비)	224,684,000,000	건축 및 부대시설 공사비 등
	보상비	10,636,991,000	현금청산자 청산금, 이주 및 손실보상비 등
	관리비	1,010,411,000	추진위원회 운영비, 조합운영비, 총화비 등
	설계비	2,971,907,500	건축설계, 정비계획 변경비 등
	감리비	3,712,490,000	건축, 전기공사비, 정보통신 및 소방 등
	수수료 등 기타사업비	8,781,890,000	정비사업전문관리비, 감정평가수수료, 세무회계용역비 등
	각종부(분)담금	5,651,190,000	광역시설교통부담금, 학교용지부담금, 상하수도부담금 등
	제세공과금	16,302,105,000	재산세, 법인세 등
	금융비용	15,115,880,000	사업비 차입금이자, 조합원이주비 등 대여금이자
	여비비	8,239,350,000	-
총 사업비		297,106,214,500	-

※ 상기 금액은 추산액으로 사업추진일정 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음

※ 향후 관리처분계획 수립시 관련법령(「도시 및 주거환경정비법」)에 따라 선정된 감정평가업체를 통해 종전자산, 사업비, 종후자산의 금액이 확정됨에 따라 상기 금액은 변경될 수 있음

3. 토지이용계획

구 분	명 칭	면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증) 7,680	7,680	100.0	-
획지	소 계	-	증) 6,123	6,123	79.7	-
	획 지	-	증) 6,123	6,123	79.7	-
정비기반시설 등	소 계	-	증) 1,557	1,557	20.3	-
	도 로	-	증) 1,557	1,557	20.3	-

4. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구분		면적(m²)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		7,680.0	-	7,680.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	6,681.5	감) 5,341.0	1,340.5	17.5	-
상업지역	일반상업지역	998.5	증) 5,341.0	6,339.5	82.5	-

결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (m ²)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	용산구 남영동 17-1 일대	제2종 일반주거지역	일반상업지역	5,341.0	남영동 일대는 중심지 체계상 광역중심으로 숙대입구역 역세권의 상업·업무기능 활성화 유도를 위하여 용도지역 변경

5. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도로

도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	37	20~30	보조간선 도로	552	후암동 194-25	갈월동 (광3-9)	일반 도로	-	총고제757호 (`39.09.18.)	-
변경	대로	2	37	30	보조간선 도로	552 (95)	후암동 194-25	갈월동 (광3-9)	일반 도로	-	총고제757호 (`39.09.18.)	폭원 변경
신설	소로	3	가	6	국지도로	102 (102)	남영동 24-1	남영동 41-1	일반 도로	-	-	시설 결정

※ ()는 구역 내 연장임

※ 남영동 4-2구역 도로 확폭 계획(안) 미반영(소로3-가 : 1m 확폭 예정)

결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-37	대로 2-37	도로 폭원 변경 - 폭원 : 20~30m → 30m	미대사관 주변도로 확장계획을 고려한 도로 폭원 변경
-	소로 3-가	도로 신설 - 폭원 : 6m / 연장 : 102m	현황도로(5~6m) 일정한 폭원으로 계획하고, 체계적으로 관리하기 위해 도시계획시설 결정

나. 철도

철도(정거장) 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	폭 (m)	연장 (m)	면적(㎡)			최초결정일	비고
						기정	변경	변경후		
변경	철도	4호선 (숙대입구역)	용산구 갈월동 69-44일대	23	206	5,000	증) 644.08	5,644.08	서고제287호 (81.07.30.)	-

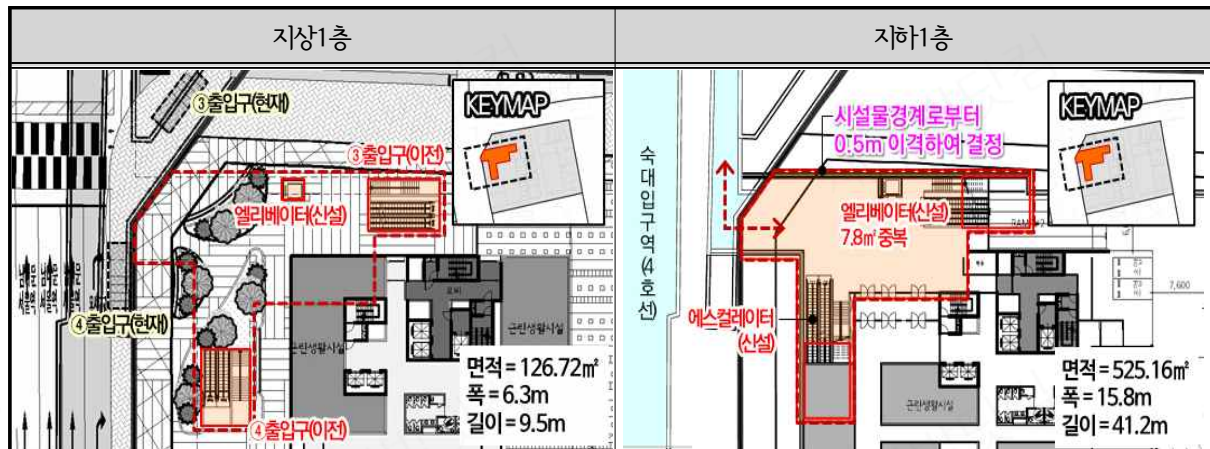
※ 기정 : 도시계획시설(고속철도) 지적승인('83.03.29.), 지하철 역명 변경('85.02.28.)

입체적 도시계획시설(철도) 결정(변경)조서

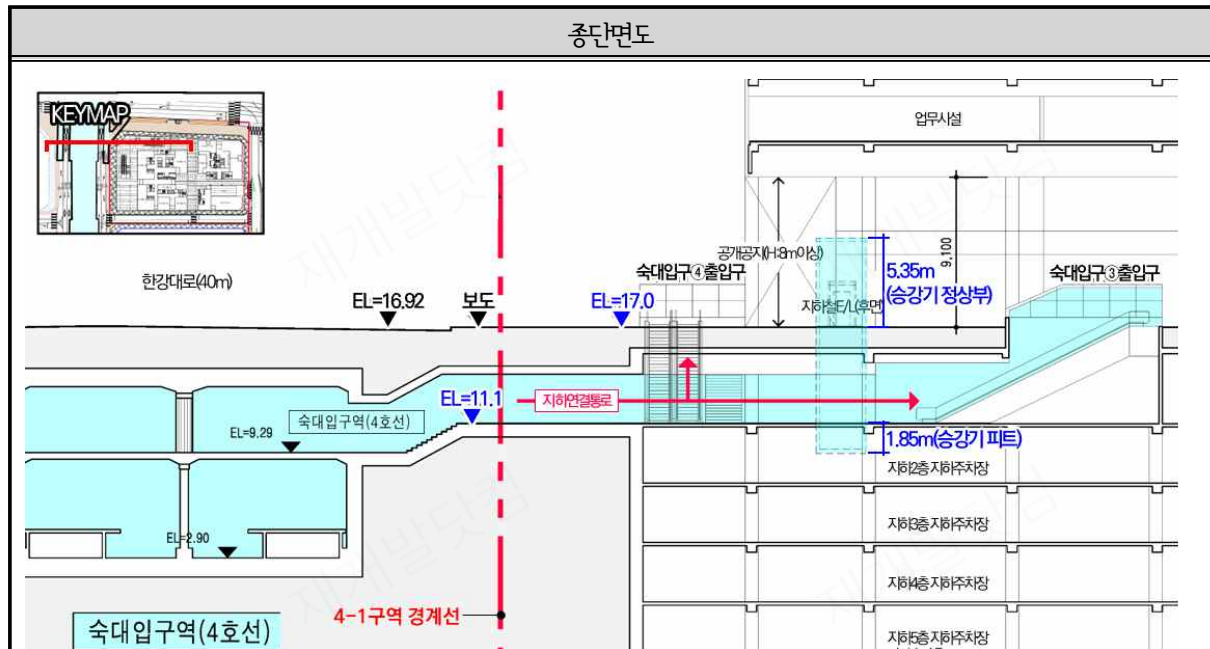
구분	시설명	시설의 세분	위치	구분	입체적 결정규모			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	철도	지하철출입구 (4호선 숙대입구역)	남영동 17-1일대	면적(㎡)	-	증) 644.08	644.08	-	3,4번 출입 구
				길이(m)	-	증) 41.2	41.2		
				폭(m)	-	증) 15.8	15.8		
				높이(m)	-	증) 11.1~22.35	11.1~22.35		
세부 사항	기정				변경				
	-				입체적 결정 범위(해수면 기준) - 지상부 : A=126.72㎡, H=17.0m~22.35m - 지하부 : A=525.16㎡, H=11.1m~17.0m ※ 단, 엘리베이터 범위는 H=9.25m~22.35m				

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

입체적 도시계획시설(철도) 평면도



입체적 도시계획시설(철도) 단면도



결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
철도	지하철출입구 대지 내 이전설치에 따른 입체적 결정	보행 편의성 제고를 위해 숙대입구역(4호선) 3, 4번 지하철출입구를 건축물 내로 이전

6. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비·개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	남영동 4-1 도시정비형 재개발구역	7,680	획지	6,123	용산구 남영동 17-1 일대	37	-	-	37	-	-

7. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
신 설	남영동 4-1 도시정비형 재개발구역	7,680	획지	6,123	용산구 남영동 17-1 일대	주거 복합	60% 이하	662.82% 이하	한강대로변 100m이하 (우수디자인 인정시 110m이하) 용산공원변 70m이하	-

구 분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
주택의 규모 및 규모별 건설비율			주택공급계획 : 190세대 - 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 80%이상 → 83.7% 계획							
			건립규모 (전용면적 기준)		세대수			비율 (%)		
					계	분양	공공임대(기부채납)			
			계		190	186	4	100.0		
			85㎡이하	60㎡이하	84	80	4	44.2		
				60㎡~85㎡이하	75	75	-	39.5		
		85㎡초과	31	31	-	16.3				
심의완화 사항			용도지역 상향 : 제2종일반주거지역, 일반상업지역 → 일반상업지역 - 정비기반시설(도로)는 용도지역 변경없음							
건축물의 건축선에 관한 계획			한강대로변 : 건축한계선 5m 두텁바위로변, 아면도로 : 건축한계선 3m 용산공원변 : 건축한계선 3m, 벽면지정선(저층부) 4m							
기타사항에 관한 계획			저층부 가로활성화 용도 배치 대지내 공지 - 건축선 후퇴부분 보도형 전면공지 조성 - 숙대입구역 인근 공개공지 위치지정 - 옛 가로망 보존을 위한 남북간 공공보행통로 조성(B=6m, L=55m) 지하철시설 등 건축물 내 설치 - 보행공간 개선을 위해 지하철출입구(숙대입구역 3, 4번출구) 및 한강대로변에 위치한 한전 변압기 대지 내로 이전·설치 간선도로변(한강대로 및 두텁바위로) 차량출입불허구간 지정							

나. 용적률 계획

구분	산정내용				
	계 (구역면적)	획지 (공동주택등)	신설 정비기반시설 등	신설 정비기반시설 내 국·공유지	택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
토지이용계획	7,680.00㎡	6,123.00㎡	3,504.59㎡	684.70㎡	459.50㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	순부담률 = 36.1% (의무부담률 30.5%이상)				
	새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 = 3,504.59㎡ - 684.70㎡ - 459.50㎡ = 2,360.39㎡ (36.1%)				
	※ 새로이 설치하는 정비기반시설 면적				
	= 정비기반시설 + 공공시설등 = 1,557.00㎡ + 1,947.59㎡ = 3,504.59㎡				
	공공시설등 기부채납 면적(토지지분 1,168.42㎡ + 건축물 환산면적 779.17㎡)				
① 공공지원시설					
	구분	공공지원시설	비고		
	전체면적	67,264.10㎡	-		
	설치면적	12,148.79㎡	지상 8,220.95㎡, 지하 3,927.84㎡		
지 상	공사비	30,458,619,750원	2024 공공건축물 공사비 책정 가이드라인 공공업무사무소 : 4,076,000원/㎡(부가세제외)		

구분	산정내용																													
공공시설부지 제공면적 (순부담)	<table><tr><th>구분</th><th>공공지원시설</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="2">지상</td><td>설계비 (친환경 포함)</td><td>1,371,321,298원</td></tr><tr><td>감리비</td><td>304,446,508원</td></tr><tr><td rowspan="3">지하</td><td>공사비</td><td>4,084,953,600원</td></tr><tr><td>설계비 (친환경 포함)</td><td>200,794,560원</td></tr><tr><td>감리비</td><td>44,082,796원</td></tr><tr><td colspan="2">부지가액</td><td>48,293,333원/㎡</td></tr><tr><td colspan="2">토지지분</td><td>1,105.89㎡</td></tr><tr><td colspan="2">환산면적</td><td>755.06㎡</td></tr></table>			구분	공공지원시설	비고	지상	설계비 (친환경 포함)	1,371,321,298원	감리비	304,446,508원	지하	공사비	4,084,953,600원	설계비 (친환경 포함)	200,794,560원	감리비	44,082,796원	부지가액		48,293,333원/㎡	토지지분		1,105.89㎡	환산면적		755.06㎡			
	구분	공공지원시설	비고																											
	지상	설계비 (친환경 포함)	1,371,321,298원																											
		감리비	304,446,508원																											
	지하	공사비	4,084,953,600원																											
		설계비 (친환경 포함)	200,794,560원																											
		감리비	44,082,796원																											
	부지가액		48,293,333원/㎡																											
	토지지분		1,105.89㎡																											
	환산면적		755.06㎡																											
	② 공공임대주택																													
	<table><tr><th>구분</th><th>공공임대주택</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">전체연면적</td><td>67,264.10㎡</td></tr><tr><td colspan="2">설치연면적</td><td>686.89㎡</td></tr><tr><td rowspan="2">지상</td><td>공사비</td><td>864,663,440원</td></tr><tr><td colspan="2">분양가상한제 기본형건축비 지상층 : 2,385,000원/㎡(부가세제외)</td></tr><tr><td rowspan="2">지하</td><td>공사비</td><td>299,582,400원</td></tr><tr><td colspan="2">분양가상한제 기본형건축비 지하층 : 1,144,000원/㎡(부가세제외)</td></tr><tr><td colspan="2">부지가액</td><td>48,293,333원/㎡</td></tr><tr><td colspan="2">토지지분</td><td>62.53㎡</td></tr><tr><td colspan="2">환산면적</td><td>24.11㎡</td></tr></table>			구분	공공임대주택	비고	전체연면적		67,264.10㎡	설치연면적		686.89㎡	지상	공사비	864,663,440원	분양가상한제 기본형건축비 지상층 : 2,385,000원/㎡(부가세제외)		지하	공사비	299,582,400원	분양가상한제 기본형건축비 지하층 : 1,144,000원/㎡(부가세제외)		부지가액		48,293,333원/㎡	토지지분		62.53㎡	환산면적	
구분	공공임대주택	비고																												
전체연면적		67,264.10㎡																												
설치연면적		686.89㎡																												
지상	공사비	864,663,440원																												
	분양가상한제 기본형건축비 지상층 : 2,385,000원/㎡(부가세제외)																													
지하	공사비	299,582,400원																												
	분양가상한제 기본형건축비 지하층 : 1,144,000원/㎡(부가세제외)																													
부지가액		48,293,333원/㎡																												
토지지분		62.53㎡																												
환산면적		24.11㎡																												
용도지역 종상향에 따른 가중평균 적용 기준용적률 = 251.08% ※ 「용산 지구단위계획(2010.12.02.)」 용적률 체계 적용																														
용도지역 종상향에 따른 가중평균 적용 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 374.46%) = 251.08% + 167.10% = 418.18% - 허용용적률 인센티브 적용항목 : 신재생에너지(20%), 전기차충전소(20%), 무장애도시조성(30%), 공공보행통로 등(27.1%), 가로지장물 이전/지중화(50%), 방재 관련시설(20%) ⇒ 167.1% 적용 ※ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 허용용적률 인센티브 항목 적용																														
용도지역 종상향에 따른 가중평균 적용 : 825.54%이하 공공시설등 기부채납 인센티브 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + (0.7 또는 1.0) × α건축물) - 공공임대주택 및 전략 육성용도 시설 : 계수 1.0 - 그 외 기타시설 : 계수 0.7 ※ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브」 적용 ※ 가중치 : 사업부지 허용용적률에 대한 공공시설 등 부지의 허용용적률 ※ α토지 = 공공시설등 부지(토지 및 대지면적) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지 및 대지면적) 제공 후 대지면적 ※ α건축물 = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지 및 대지면적) 제공 후 대지면적																														

구분	산정내용								
상한용적률	대상지(일반상업지역) $= \text{허용용적률} \times \{1 + (1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지}) + (0.7 \sim 1.0 \times \alpha \text{건축물})\}$$= 418.18\% \times [1 + \{1.3 \times 0.99656 \times (1,581.22\text{m}^2/4,954.58\text{m}^2)\} + \{0.7 \times (755.06\text{m}^2/4,954.58\text{m}^2)\} + \{1.0 \times (24.11\text{m}^2/4,954.58\text{m}^2)\}]$$= 418.18\% \times \{1 + (1.3 \times 0.99656 \times 0.31914) + (0.7 \times 0.15240) + (1.0 \times 0.00487)\}$$= 637.72\%$ ※ 가중치 = $416.74\% \div 418.18\% = 0.99656$ ※ 건축물 계수 : 공공지원시설 0.7, 공공임대주택 1.0 적용								
	친환경 인센티브 $= \text{녹색건축 초과등급 인증(우수등급)} + \text{지능형건축물 인증(4등급)}$$= 12.55\% + 12.55\% = 25.10\%$<table><tr><th>구분</th><th>인센티브</th><th>산정식</th></tr><tr><td>녹색건축 초과등급 인증 (우수등급)</td><td>12.55%</td><td>$= \text{허용용적률} \times 1.0 \times \text{녹색건축물 인증완화 비율}$$= 418.18\% \times 1.0 \times 3\% = 12.55\%$</td></tr><tr><td>지능형건축물 인증 (4등급)</td><td>12.55%</td><td>$= \text{허용용적률} \times 0.5 \times \text{지능형건축물 인증완화 비율}$$= 418.18\% \times 0.5 \times 6\% = 12.55\%$</td></tr></table> ※ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 적용	구분	인센티브	산정식	녹색건축 초과등급 인증 (우수등급)	12.55%	$= \text{허용용적률} \times 1.0 \times \text{녹색건축물 인증완화 비율}$ $= 418.18\% \times 1.0 \times 3\% = 12.55\%$	지능형건축물 인증 (4등급)	12.55%
구분	인센티브	산정식							
녹색건축 초과등급 인증 (우수등급)	12.55%	$= \text{허용용적률} \times 1.0 \times \text{녹색건축물 인증완화 비율}$ $= 418.18\% \times 1.0 \times 3\% = 12.55\%$							
지능형건축물 인증 (4등급)	12.55%	$= \text{허용용적률} \times 0.5 \times \text{지능형건축물 인증완화 비율}$ $= 418.18\% \times 0.5 \times 6\% = 12.55\%$							
정비계획 용적률	정비계획용적률 = 공공시설등 기부채납 인센티브 + 친환경 인센티브 $= 637.72\% + 25.10\% = 662.82\% \text{이하}$								

※ 공공시설등 세부계획(관리부서, 시설·운영계획 등)은 공공기여 관리부서와 협의 등의 과정에서 변경(경미한 변경)될 수 있음

※ 추후 정비사업 통합심의 결과에 따라 인센티브 항목 등 변경될 수 있음

8. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

가. 공공임대주택 건설 계획(기부채납)

구분	계획내용		
산출 근거	공공주택 기부채납에 따른 상한용적률 완화 : 8.87% - 토지지분 62.53m², 건축물 환산면적 24.11m² → 연면적 686.89m² ≒ 4세대		
건립 규모	세대수	전체비율	공공주택 비율
합계	4	2.1%	100.0%
60m ² 이하	4	2.1%	100.0%

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비 고
도시경관	주변개발현황 및 장래개발방향 등 주변여건에 부합하는 스카이라인 유도 주변 환경을 고려 차폐감 및 위압감이 완화될 수 있는 건축물 형태 유도	-
환경보전	공사 시 사업부지내에서 발생하는 생활폐기물은 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리수거 할 수 있도록 분리수거함 설치토록 유도 폐기물의 수거는 용산구의 폐기물 처리계획에 따라 처리토록 계획	-
재난방지	사업시행 시 건축물 내 피난시설(피난계단, 방화구획 등)의 확보 및 화재시 소방차의 접근이 용이하도록 건축물 신축 유도 사업시행 시 관할소방서 등과의 협의를 통해 필요시 소화전 설치	-

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	비고
비오톱 및 동식물상	비오톱 보전 등급 향상 동·식물상보호	비오톱유형평가 : 4등급 개별비오톱 : 평가제외 생태·자연도 : 3등급 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물 미분포	조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
녹지 네트워크	녹지연결성 확보	서울특별시 용산구 내 녹지지역 38.6% 서울특별시 용산구 내 기타공원이 대부분의 공원 비중 차지	조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고 사업대상지 내에 주변지역과 연계한 녹지계획 수립 사업대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방	-
토양	토양오염 최소화	공사시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	공사시 현장 내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관시설 설치시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	-
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	현 지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	자연물순환 유지	사업대상지는 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지 및 90% 이상 불투수 토양포장으로 조사 공사·운영시 강우시 우수가 유출될 것으로 예상	공사·운영시 적절한 저감대책 수립 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치할 계획	-
수질	비점오염원 저감	사업대상지 주변으로 수질관련 지구·지역 및 인근 하천현황 조사 지표수질 및 지하수질 현황 검토 수질오염물질 총량관리지역 ; 한강	주변지역 및 하천에 미치는 영향은 없을 것으로 예상되나, 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치할 계획	-
바람·열	바람길 확보	기상현황 검토 및 통경축 확보	바람길 등을 고려한 건축물 조성 계획을 마련하고 투수포장을 확보할 계획 빗물이용시설 등 설치 및 이용	-
대기질	대기오염 최소화	사업시행시 건설장비 가동 등에 따른 대기오염우려	사업시행시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	-
온실가스·에너지	에너지절약 /효율극대화	사업시행 후 연료 및 전력 사용에 따른 온실가스 배출량 산정	사업시행 후 발생하는 온실가스 저감을 위한 적절한 저감대책 수립	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	공사·운영시 폐기물 발생 예상	서울특별시 용산구 폐기물 처리 계획에 의거 하여 적정 처리	-
소음·진동	규제기준 만족	공사시 소음·진동 영향 예상 운영시 인근 도로소음이 예상	가설방음판넬 및 가설웬스 설치 저소음, 저진동 장비사용	-

10. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			기존	계획	증	
관리처분에 의한 방법	구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내	토지등소유자	13세대	190세대	177세대	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 남서측에 선광초교, 선광여자중·고교 입지	대상지는 교육시설은 선광초교, 선광여자중·고등학교 경계 200m에 해당하는 상대보호구역에 일부 해당하므로, 학교 주변의 교육환경을 저해하는 시설의 종류 및 금지행위 등을 준수토록 계획	-

12. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	내용	비고
접근통제	보행로는 자연적 감시가 확보되도록 계획 건축물 외벽에 범죄자의 침입을 용이하게 하는 시설 설치 불가 구역적 특성상 자연적 감시 기준을 적용하기 어려운 경우, 영상정보처리기기, 반사경 등 자연적 감시를 대체할 수 있는 시설 설치	-
자연감시	자연 감시가 가능하도록 투시형 담장 또는 조경 등을 설치 부대시설은 주민 활동을 고려하여 접근과 감시가 용이한 곳에 설치	-
영역성 확보	공간의 경계 부분은 바닥에 단을 두거나 바닥의 재료를 색채를 달리하거나 공간 구분을 명확하게 인지할 수 있도록 안내판, 보도, 담장 등 설치	-
활동의 활성화	지역 공동체가 증진되도록 지역 특성에 맞는 적절한 외부시설 배치	-
유지관리	시설 설치 이후 지속적인 관리 및 유지관리 용이성을 고려한 시설계획 및 설비의 사용	-

13. 구역 내 옛길, 옛물길, 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자산의 보전 및 활용계획

가. 역사·문화자산 보전 및 활용계획

현재 남아있는 역사·문화자산인 옛길을 고려하여 도시조직을 유지하는 정비계획 수립
구역 내 옛길을 공공보행통로, 건축한계선, 공개공지 등을 활용하여 역사·문화자산 보존



※ 「용산공원 주변지역 관리 기본계획」의 2-1 옛길, 가구·획지 등 근대 도시조직의 보전

③ 용산 지구단위계획 결정(변경)(안)

1. 용산 지구단위계획 결정(변경)조서

가. 지구단위계획구역에 관한 결정사항

1) 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	용산 지구단위계획구역	중구 봉래동~ 용산구 한강로 일대	3,467,822.20	-	3,467,822.20	서고제53호 (‘95.03.10.)	-

※ 기정 : 용산전자상가지구 나진12·13동 일대 지구단위계획구역 및 계획(서고 제414호(‘25.07.24.))

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1) 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

(1) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		3,467,822.20	-	3,467,822.20	100.0	-
주거지역	소 계	2,365,398.26	감) 5,341.00	2,360,057.26	68.1	-
	제1종일반주거지역	87,000.00	-	87,000.00	2.6	-
	제2종일반주거지역(7층)	509,382.80	-	509,382.80	14.7	-
	제2종일반주거지역	493,545.05	감) 5,341.00	488,204.05	14.1	-
	제3종일반주거지역	1,104,486.31	-	1,104,486.31	31.8	-
	준주거지역	170,984.10	-	170,984.10	4.9	-
	상업지역	967,262.74	증) 5,341.00	972,603.74	28.0	-
녹지지역	자연녹지지역	135,161.20	-	135,161.20	3.9	-

※ 기정 : 용산전자상가지구 나진12·13동 일대 지구단위계획구역 및 계획(서고 제414호('25.07.24.))

결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	용산구 남영동 17-1 일대	제2종 일반주거지역	일반상업지역	5,341.0	남영동 일대는 중심지 체계상 광역중심으로 숙대입구역 역세권의 상업·업무기능 활성화 유도를 위하여 용도지역 변경

(2) 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

(1) 교통시설

① 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	37	20~30	보조간선 도로	552 (103)	후암동 194-25	갈월동 (광3-9)	일반 도로	-	총고제757호 ('39.09.18.)	-
변경	대로	2	37	30	보조간선 도로	552 (103)	후암동 194-25	갈월동 (광3-9)	일반 도로	-	총고제757호 ('39.09.18.)	폭원 변경
신설	소로	3	가	6	국지도로	102	남영동 24-1	남영동 41-1	일반 도로	-	-	시설 결정

※ 금회 변경되는 부분만 기재

※ 기정 : 주한 미대사관 지구단위계획구역 및 계획 결정(서고 제600호('21.11.04.))

※ ()는 용산 지구단위계획구역 내 연장임

※ 남영동 4-2구역 도로 확폭 계획(안) 미반영(소로3-가 : 1m 확폭 예정)

결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-37	대로 2-37	도로 폭원 변경 - 폭원 : 20~30m → 30m	미대사관 주변도로 확장계획을 고려한 도로 폭원 변경
-	소로 3-가	도로 신설 - 폭원 : 6m / 연장 : 102m	현황도로(5~6m) 일정한 폭원으로 계획하고, 체계적으로 관리하기 위해 도시계획시설 결정

입체적 도시계획시설(도로) 결정조서 : 변경없음

② 철도 결정(변경)조서

공항철도 : 변경없음

서울역 : 변경없음

도시철도

구분	시설명	시설의 세분	위치	폭 (m)	연장 (m)	면적(㎡)			최초결정일	비고
						기정	변경	변경후		
변경	철도	4호선 (숙대입구역)	용산구 갈월동 69-44알대	23	206	5,000	증) 644.08	5,644.08	서고제287호 (‘81.07.30.)	-

※ 대상지에 인접한 철도(정거장)만 기재

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

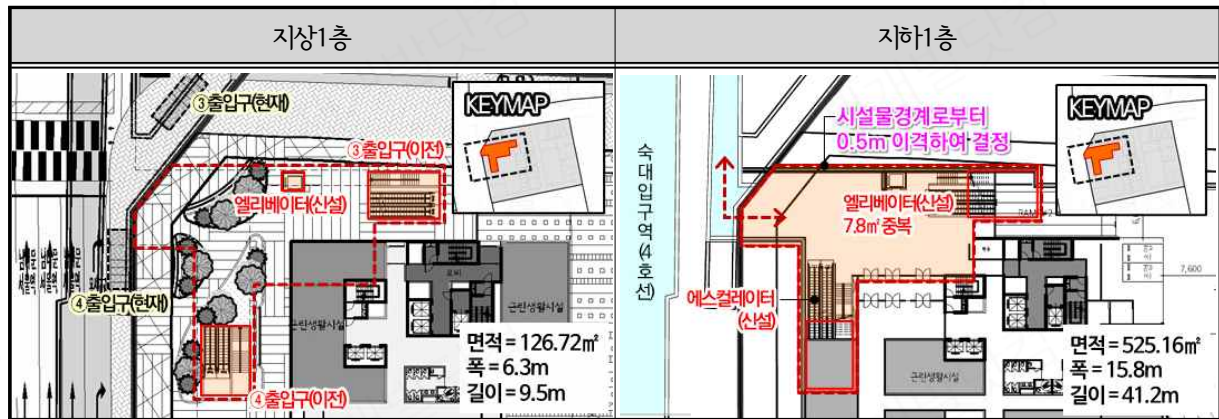
입체적 도시계획시설(철도) 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	구분	입체적 결정규모			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	철도	지하철출입구 (4호선 숙대입구역)	남영동 17-1알대	면적(㎡)	-	증) 644.08	644.08	-	3,4번 출입구
				길이(m)	-	증) 41.2	41.2		
				폭(m)	-	증) 15.8	15.8		
				높이(m)	-	증) 11.1~22.35	11.1~22.35		
세부 사항	기정				변경				
	-				입체적 결정 범위(해수면 기준) - 지상부 : A=126.72㎡, H=17.0m~22.35m - 지하부 : A=525.16㎡, H=11.1m~17.0m ※ 단, 엘리베이터 범위는 H=9.25m~22.35m				

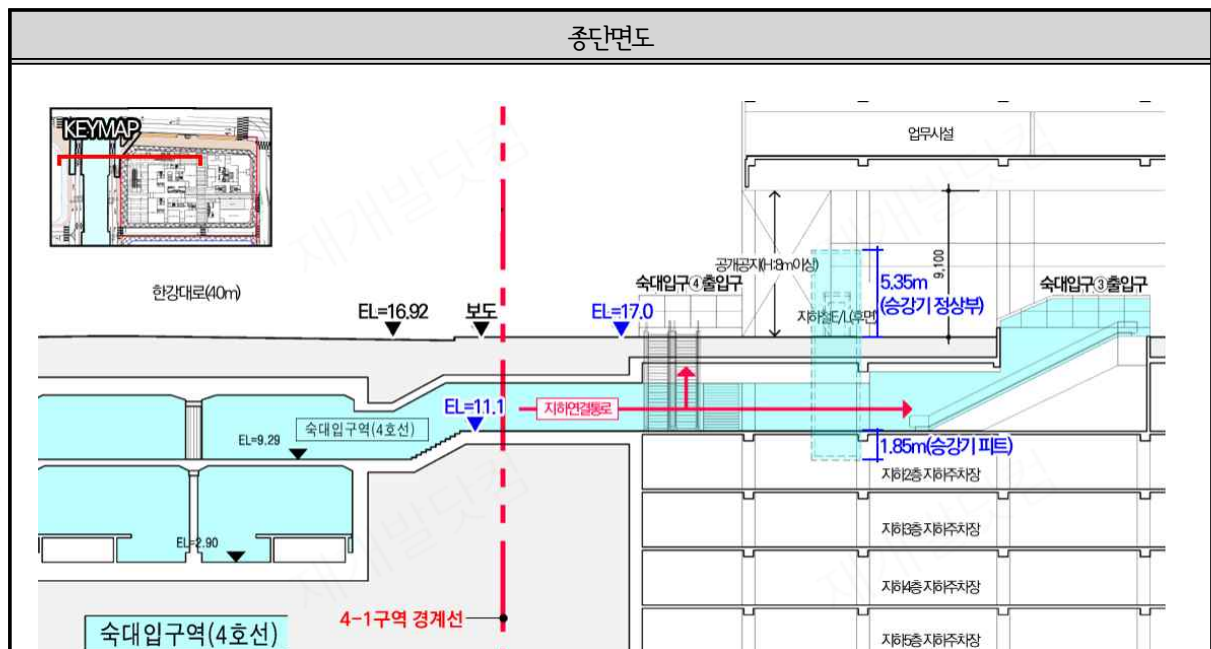
※ 금회 변경되는 부분만 기재

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

입체적 도시계획시설(철도) 평면도



입체적 도시계획시설(철도) 단면도



결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
철도	지하철출입구 대지 내 이전설치에 따른 입체적 결정	보행 편의성 제고를 위해 숙대입구역(4호선) 3, 4번 지하철출입구를 건축물 내로 이전

③ 주차장 결정조서 : 변경없음

④ 자동차정류장 결정조서 : 변경없음

(2) 공간시설 ~ (5) 보건위생시설 : 변경없음

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1) 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

(1) 가구 및 획지구모 결정(변경)조서

① 서울역 선형필지지구 : 변경없음

② 후암동 주거지구 : 변경없음

③ 남영동 상업·업무지구 : 변경

남영동 특별계획구역

구분	가구번호	동	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	-	남영동	16-5대, 18-1대, 18-2대, 18-7대, 18-8대	334.3	남영동 업무지구 특별계획구역 ④ (16,373㎡)	-
			16-10대, 16-11대, 16-14대, 16-2대, 16-3대, 16-4대, 17-12대, 17-1대, 17-3대, 17-7대, 17-8대, 17-9대	1,707.7		
			24-4대, 24-8대	238.0		
			24-5대, 24-6대, 24-7대	179.3		
			25-2대, 25-8대	284.3		
			25-3대, 25-6대	218.2		
			10-1대 앞대	13,411.2		
변경	-	남영동	17-1대 앞대	7,680	남영동 업무지구 특별계획구역 ④-1	특별계획구역 분할
	-	남영동	31-1대 앞대	8,693	남영동 업무지구 특별계획구역 ④-2	

※ 금회 변경되는 부분만 기재

※ 기정 : 용산 제1종지구단위계획 재정비 결정(변경) 및 지형도면 고시(서고 제438호('10.12.02.))

결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	남영동 업무지구 특별계획구역 분할 - 특별계획구역 ④ → 특별계획구역 ④-1, ④-2	남영동 4-1구역 도시정비형 재개발사업 추진을 위한 특별계획구역 분할

④ 문배동 업무지구 ~ ⑩ 아세아아파트 주변지구 : 변경없음

2) 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

(1) 건축물 용도계획 : 변경없음

(2) 건축물의 개발밀도 계획 : 변경없음

(3) 건축물 높이계획

높이 결정(변경)조서

구분	해당지구		높이계획	비고
기정	남영동 상업·업무 지구	일반상업지역	100m이하	-
		특별 계획 구역	남영동 업무지구 ①, ③, ④, ⑤, ⑥	추후 세부개발계획 수립 시 결정
			남영동 업무지구 ②	최고높이 100m이하 (우수디자인 인정시 120m이하)
변경	남영동 상업·업무 지구	일반상업지역	100m이하	-
		특별 계획 구역	남영동 업무지구 ①, ③, ④-2, ⑤, ⑥	추후 세부개발계획 수립 시 결정
			남영동 업무지구 ②	최고높이 100m이하 (우수디자인 인정시 120m이하)
			남영동 업무지구 ④-1	한강대로변 100m이하 (우수디자인 인정시 110m이하) 용산공원변 70m이하

※ 금회 변경되는 부분만 기재

※ 기정 : 용산 제1종지구단위계획 재정비 결정(변경)(서고 제438호('10.12.02.))

남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정(서고 제344호('22.08.18.))

결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	세부개발계획 수립에 따른 결정	주변지역 개발현황을 고려한 높이계획 마련

(4) 건축물 배치계획

건축선 결정(변경)조서

구분	해당지구		높이계획	비고
기정	건축 한계선	특별계획구역 및 간선교차로	1m~10m	결정도 참조
		간선가로변	3m	
		이면부3	1m~3m	
		단지내 통로(공공보행통로, 보차혼용통로)변 건축한계선 폐지 그 외 건축한계선 미지정 필지들에 건축한계선 신설 및 대규모 필지 등 건축한계선 일부 확폭		
	벽면 한계선	필지폭이 좁은 서울역산형필지지구	3m 벽면한계선	

구분	해당지구		높이계획	비고
변경	건축 한계선	특별계획구역 및 간선교차로	1m~10m	결정도 참조
		간선가로변	3m	
		이면부3	1m~3m	
	단지내 통로(공공보행통로, 보차혼용통로)변 건축한계선 폐지 그 외 건축한계선 미지정 필지들에 건축한계선 신설 및 대규모 필지 등 건축한계선 일부 확폭			
	벽면 한계선	필지폭이 좁은 서울역선형필지지구	3m 벽면한계선	
	벽면 지정선	남영동 업무지구 특별계획구역 ④-1 벽면지정선이 지정된 대지에서는 건축물 1층 또는 특정층 전면벽의 1/2이상이 벽면지정선에 접해야 함	4m 벽면지정선(저층부)	

※ 기정 : 용산 제1종지구단위계획 재정비 결정(변경) 및 지형도면 고시(서고 제438호('10.12.02.))

결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	세부개발계획 수립에 따른 결정 - 용산공원변 : 벽면지정선(저층부) 4m	남영동 4-1구역 도시정비형 재개발사업 추진에 따라 대상지 용산공원변에 연속적인 건축물 배치 및 보행가로 조성을 위하여 벽면지정선 지정

(5) 건축물 형태·색채 등에 관한 계획 : 변경없음

3) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

(1) 대지내 공지 및 통로계획

- 기정

구분		적용대상	계획내용	비고
공개 공지	선형 및 섬지형	간선도로변 및 주요결절부	한강로변 및 주요교차로 주변지역, 아세아아파트 주변지구 용산철도공원 부지 특별계획구역 등	-
		조성지침 - 설치면적의 20%이상은 녹지로 조성 - 공개공지 위치가 지정된 대지는 해당 위치에 공개공지 조성시 인센티브 적용 - 위치가 정해지지 않은 경우 당해 대지와 접한 도로중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 주요 보행 결정점 주변에 배치 - 침상형으로 설치 가능		
공공보행통로		긴폭원의 블록으로 보행우회 동선이 예상되는 지역	문배업무지구 특별계획구역 ①, ②, 아세아아파트 주변지구 용산철도공원 부지 특별계획구역 등	-
		조성지침 - 24시간 개방 구조로 단차없이 연속적으로 조성 - 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리 - 피로티 구조 설치시 유효높이 6m이상 확보 - 공공보행통로와 접하는 건축물에 캐노피 설치 권장		

※ 금회 변경되는 부분만 기재

※ 지정 : 용산 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)(서고 제494호('23.11.16.))

- 변경

구분		적용대상	계획내용	비고
공개 공지	선형 및 섬지형	간선도로변 및 주요결절부	한강로변 및 주요교차로 주변지역, 아세아아파트 주변지구 용산철도공원 부지 특별계획구역 등 남영동 업무지구 특별계획구역 ④-1	-
		조성지침 - 설치면적의 20%이상은 녹지로 조성 - 공개공지 위치가 지정된 대지는 해당 위치에 공개공지 조성시 인센티브 적용 - 위치가 정해지지 않은 경우 당해 대지와 접한 도로중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 주요 보행 결정점 주변에 배치 - 침상형으로 설치 가능		
공공보행통로		긴폭원의 블록으로 보행우회동선이 예상되는 지역	문배업무지구 특별계획구역 ①, ②, 아세아아파트 주변지구 용산철도공원 부지 특별계획구역 등 남영동 업무지구 특별계획구역 ④-1	-
		조성지침 - 24시간 개방 구조로 단차없이 연속적으로 조성 - 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리 - 피로티 구조 설치시 유효높이 6m이상 확보 - 공공보행통로와 접하는 건축물에 캐노피 설치 권장		

※ 금회 변경되는 부분만 기재

※ 지정 : 용산 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)(서고 제494호('23.11.16.))

결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
공개공지 (선형 및 썸지형)	세부개발계획 수립에 따른 결정 - 숙대입구역 3, 4번 출입구 인근	대지의 규모 등을 고려하여 숙대입구역 지하철출입구와 연계한 공개공지 설치
공공보행통로	세부개발계획 수립에 따른 결정 - 1개소(B=6m, L=55m)	역사·문화자원인 옛길 보존을 위해 남북간 공공보행통로 조성

(2) 차량동선 및 주차계획 ~ (4) 인센티브 항목 : 변경없음

4) 특별계획구역의 지정 및 변경에 관한 결정(변경)조서

(1) 서울역 특별계획구역 ~ (3) 후암동 특별계획구역 : 변경없음

(4) 남영동 업무지구 특별계획구역 ①, ②, ④, ⑤, ⑥

① 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	④	남영동 업무지구 특별계획구역 ①	용산구 갈월동 85-3 일대	3,235.0	-	3,235.0	서고제438호 (‘10.12.02.)	-
기정	-	남영동 업무지구 특별계획구역 ②	용산구 갈월동 92 일대	17,658.8	-	17,658.8	서고제438호 (‘10.12.02.)	-

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	⑦	남영동 업무지구 특별계획구역 ④	용산구 남영동 31-1 일대	16,373.0	-	16,373.0	서고제438호 (‘10.12.02.)	-
변경	-	남영동 업무지구 특별계획구역 ④-1	용산구 남영동 17-1 일대	7,680.0	-	7,680.0	서고제438호 (‘10.12.02.)	특별계획 구역 분할
	-	남영동 업무지구 특별계획구역 ④-2	용산구 남영동 31-1 일대	8,693.0	-	8,693.0		
기정	⑧	남영동 업무지구 특별계획구역 ⑤	용산구 남영동 83-1 일대	16,616.0	-	16,616.0	서고제438호 (‘10.12.02.)	통합개발 가능
기정	⑨	남영동 업무지구 특별계획구역 ⑥	용산구 남영동 89-1 일대	19,178.0	-	19,178.0	서고제438호 (‘10.12.02.)	

※ 기정 : 용산 제1종지구단위계획 재정비 결정(변경)(서고 제438호(‘10.12.02.))

남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정(서고 제344호(‘22.08.18.))

결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	남영동 업무지구 특별계획구역 분할 - 특별계획구역 ④ → 특별계획구역 ④-1, ④-2	남영동 4-1구역 도시정비형 재개발사업 추진을 위한 특별계획구역 분할

② 특별계획구역 계획지침

남영동 업무지구 ①, ②, ⑤, ⑥ : 변경없음

남영동 업무지구 ④

- 특별계획구역 ④-1 : 변경

구분	계획지침	
	기정	변경
용도 지역 용도 지구	제2종일반주거지역, 일반상업지역 (세부개발계획 수립시 용도지역 변경 추후협의) 방화지구 폐지(서고 제504호, '24.10.24.)	제2종일반주거지역, 일반상업지역 → 일반상업지역 ※ 도로는 기 용도지역 유지
건폐 율	세부개발계획 수립시 결정	60%이하
용적 률	세부개발계획 수립시 결정	기준 251.08%/허용 625.54%/상한 825.54% ※ 용도지역 상향에 따른 용적률 가중평균 적용
높이	세부개발계획 수립시 결정	한강대로변 : 100m이하 - 우수디자인 인정시 110m이하 용산공원변 : 70m이하
불 허 용 도	단독주택 및 공동주택(주거복합 제외) 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 장례식장 옥외에 철타이 있는 골프연습장 자동차관련시설(주차장 제외) (연속)	좌동

구분		계획지침	
		기정	변경
용도	불허 용도	창고시설 교정시설 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) 공장 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도	좌동
	권장 용도	권장용도 : 건축법시행령 별표1 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설(지상부만 인정) - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	좌동 제2호의 공동주택(주거복합) 저층부 지역특성 유지를 위한 용도 - 카페, 휴게음식점, 판매시설, 문화관련시설 등 보행활성화 용도 (한강대로변에 연접해 있는 건축물 대상)
건축선		한강로변 : 건축한계선 10m 후암동길변 : 건축한계선 3m 용산공원변 : 건축한계선 2m 이면도로 및 그 외 대지경계 : 건축한계선 1~2m	한강대로변 : 건축한계선 5m 두텁바위로변, 이면도로 : 건축한계선 3m 용산공원변 : 건축한계선 3m, 벽면지정선(저층부) 4m
건축물 형태		-	가로활성화 및 도시미관 향상을 위하여 한강대로변에 대응하는 가로대응형 주동 특화디자인 계획
공개공지		숙대입구역 인근 침상형 공개공지 위치지정 (지하철과 연계 검토) 한강로변에 조성하되 보행동선을 최대한 감안하여 설치 서울시 건축조례 준용	숙대입구역 3, 4번 출입구 인근에 공개공지 위치지정 좌동
공공보행통 로		-	옛 가로망 보존을 위한 남북간 공공보행통로 조성 - 폭 6m이상
전면공지		-	건축선 후퇴부분 전면공지 조성 - 보도부속형 전면공지로 조성
지하철시설 등 건축물내 설치		-	지하철출입구 및 변압기 대지 내 이전설치 - 보행공간 개선을 위해 숙대입구역 3, 4번 출구 및 한강대로변에 위치한 한전 변압기 위치 이전
공공시설 부지 제공률		순부담률 18.0%이상 - 장래 후암동길 한강로 → 용산고 방향의 편도 2차로 확장 운영이 가능하도록 최소 1m 도로 확폭(B:20m → 21m)	순부담률 30.5%이상 (용도지역 상향에 따른 부담률 가중평균) - 주한 마대사관 앞대 도로 계획(30m)을 고려해 두텁바위로 10m 확폭 - 남측 도로(한강대로88길) 6m로 조성 - 공공시설등 토지지분 및 건축물 환산면적
차량출입 불허구간		-	원활한 교통소통을 위해 간선도로(한강대로, 두텁바위로)에서 직접 진출입이 불가하도록 계획
기타		Shift 등 주택사업 추진시에도 지침도상의 기반시설 및 순부담률 이상으로 도로 또는 공원 등의 기반시설을 확보할 것 (연속)	Shift 등 주택사업 추진시에도 지침도상의 기반시설 및 순부담률 이상으로 도로 또는 공원 등의 기반시설을 확보할 것 (연속)

구분	계획지침	
	기정	변경
기타	용산공원 및 국가상징가로 조성계획 수립 이후에 주변계획을 고려한 특별계획구역 지침을 작성하여 서울시 도시관리과와 협의한 후 도시·건축공동위원회 심의(자문)을 거쳐 추진할 것	옛 가로조직을 공공보행통로로 조성하고 세부개발계획 수립 시 현 상권기능이 유지될 수 있는 방안 마련 - 기존 가로조직의 보존, 상권 유지 등을 통한 가로활성화 등을 위해 가로변 저층부(지상 1층)에 근린생활시설 등을 계획 - 옛 가로조직에 따라 연도형 상가배치 및 상가 입면길을 고려한 상가 입면분절을 통해 현재 가로 특성 유지

※ 허용용적률 인센티브 등 세부사항은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 준용

※ 기정 : 용산 제1종지구단위계획 재정비 결정(변경)(서고 제438호('10.12.02.))

결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	세부개발계획 수립에 따른 결정	남영동 4-1구역 도시정비형 재개발사업 추진에 따른 지침 변경 시 도시관리과 및 도시재창조과 협의결과에 따라 시 도시·건축공동위원회 자문을 생략하고 시·구합동보고회 거치는 것으로 조정

- 특별계획구역 ④-2 : 변경없음

라. 경미한 사항에 관한 결정(권한 : 구청장) : 변경없음

④ 특별계획구역 세부개발계획 결정(안)

1. 특별계획구역 세부개발계획 결정조서

가. 특별계획구역에 관한 결정사항

1) 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	⑦	남영동 업무지구 특별계획구역 ④	용산구 남영동 31-1 일대	16,373.0	-	16,373.0	서고제438호 ('10.12.02.)	-
변경	-	남영동 업무지구 특별계획구역 ④-1	용산구 남영동 17-1 일대	7,680.0	-	7,680.0	서고제438호 ('10.12.02.)	특별계획 구역 분할
	-	남영동 업무지구 특별계획구역 ④-2	용산구 남영동 31-1 일대	8,693.0	-	8,693.0		

※ 기정 : 용산 제1종지구단위계획 재정비 결정(변경)(서고 제438호('10.12.02.))

결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	남영동 업무지구 특별계획구역 분할 - 특별계획구역 ④ → 특별계획구역 ④-1, ④-2	남영동 4-1구역 도시정비형 재개발사업 추진을 위한 특별계획구역 분할

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1) 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

(1) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	7,680.0	-	7,680.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	감) 5,341.0	1,340.5	17.5	-
상업지역	일반상업지역	증) 5,341.0	6,339.5	82.5	-

결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	용산구 남영동 17-1 알대	제2종 일반주거지역	일반상업지역	5,341.0	남영동 알대는 중심지 체계상 광역중심으로 숙대입구역 역세권의 상업·업무기능 활성화 유도를 위하여 용도지역 변경

2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

(1) 도로

도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	37	20~30	보조간선 도로	552	후암동 194-25	갈월동 (광3-9)	일반 도로	-	총고제757호 ('39.09.18.)	-
변경	대로	2	37	30	보조간선 도로	552 (95)	후암동 194-25	갈월동 (광3-9)	일반 도로	-	총고제757호 ('39.09.18.)	폭원 변경
신설	소로	3	가	6	국지도로	102 (102)	남영동 24-1	남영동 41-1	일반 도로	-	-	시설 결정

※ ()는 구역 내 연장임

※ 남영동 4-2구역 도로 확폭 계획(안) 미반영(소로3-가 : 1m 확폭 예정)

결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-37	대로 2-37	도로 폭원 변경 - 폭원 : 20~30m → 30m	마대사관 주변도로 확장계획을 고려한 도로 폭원 변경
-	소로 3-가	도로 신설 - 폭원 : 6m / 연장 : 102m	현황도로(5~6m) 일정한 폭원으로 계획하고, 체계적으로 관리하기 위해 도시계획시설 결정

(2) 철도

철도(정거장) 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	폭 (m)	연장 (m)	면적(㎡)			최초결정일	비고
						기정	변경	변경후		
변경	철도	4호선 (숙대입구역)	용산구 갈월동 69-44일대	23	206	5,000	증) 644.08	5,644.08	서고제287호 ('81.07.30.)	-

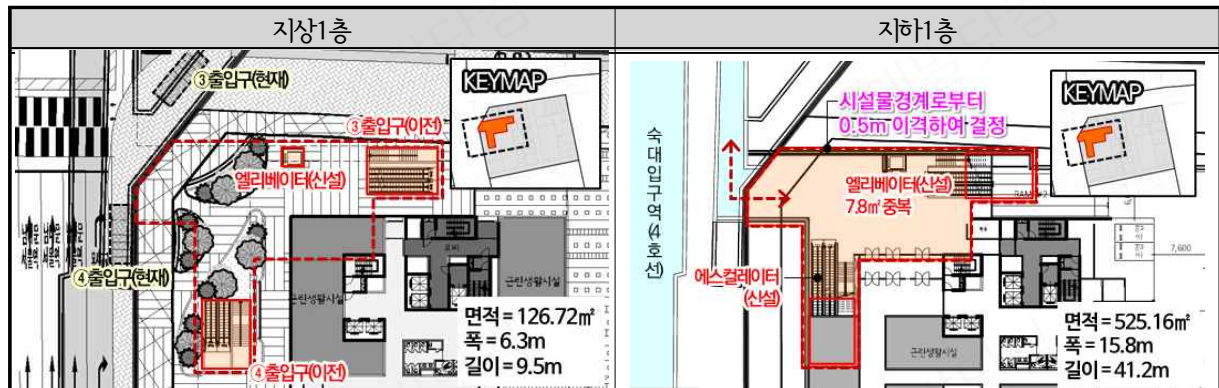
※ 기정 : 도시계획시설(고속철도) 지적승인('83.03.29.), 지하철 역명 변경('85.02.28.)

입체적 도시계획시설(철도) 결정(변경)조서

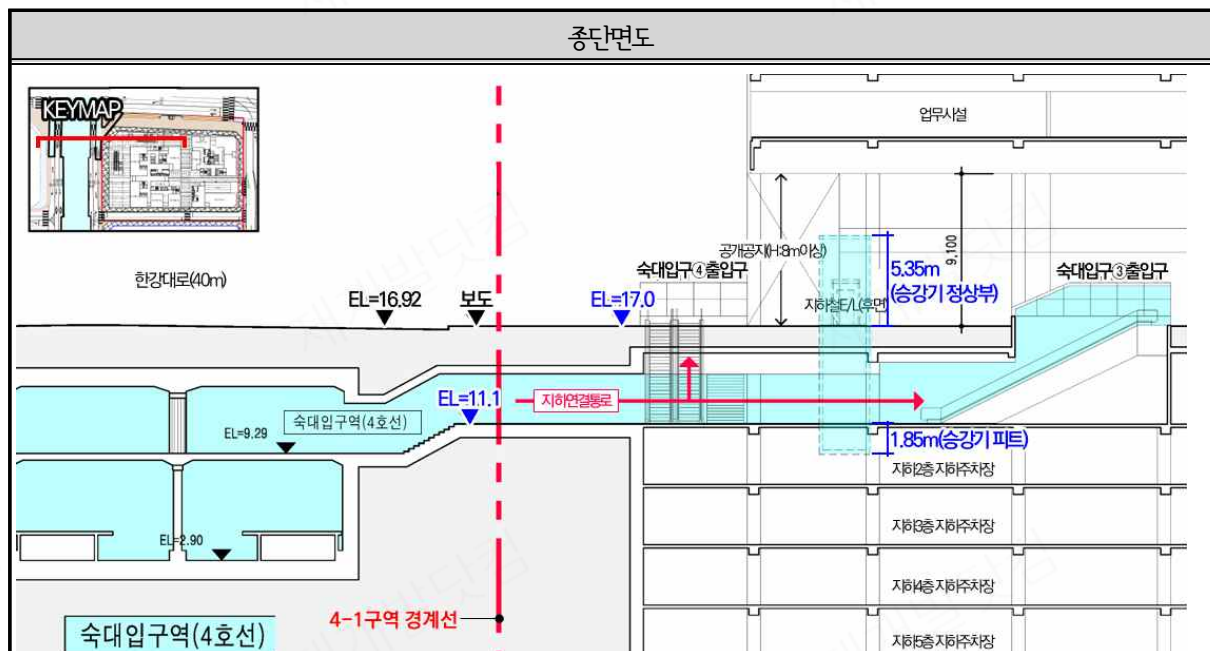
구분	시설명	시설의 세분	위치	구분	입체적 결정규모			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	철도	지하철출입구 (4호선 숙대입구역)	남영동 17-1일대	면적(㎡)	-	증) 644.08	644.08	-	3,4번 출입구
				길이(m)	-	증) 41.2	41.2		
				폭(m)	-	증) 15.8	15.8		
				높이(m)	-	증) 11.1~22.35	11.1~22.35		
세부 사항	기정				변경				
	-				입체적 결정 범위(해수면 기준) - 지상부 : A=126.72㎡, H=17.0m~22.35m - 지하부 : A=525.16㎡, H=11.1m~17.0m ※ 단, 엘리베이터 범위는 H=9.25m~22.35m				

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

입체적 도시계획시설(철도) 평면도



입체적 도시계획시설(철도) 단면도



결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
철도	지하철출입구 대지 내 이전설치에 따른 입체적 결정	보행 편의성 제고를 위해 숙대입구역(4호선) 3, 4번 지하철출입구를 건축물 내로 이전

다. 공공기여에 관한 결정사항

1) 공공기여에 관한 결정조서

시설명	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
공공시설 부지 제공율	순부담률 30.5%이상 (용도지역 상향에 따른 부담률 가중평균) - 주한 미대사관 일대 도로 계획(30m)을 고려해 두탑바위로변 10m 확폭 - 남측 도로 6m로 조성 - 공공시설등 토지지분 및 건축물 환산면적	순부담률 36.1%(2,360.39㎡) - 도로 : 1,557.00㎡ (두탑바위로변 10m 확폭, 남측 도로 5~6m → 6m로 조성) - 공공지원시설 : 연면적 12,148.79㎡ - 공공임대주택 : 연면적 686.89㎡

2) 공공기여 계획(안)

(1) 공공시설등 부담계획

구분	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설 및 공공시설등(㎡)			기존 국·공유지 면적(㎡)		순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%)
			계	토지 (지분포함)	건축물 환산면적	신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지 국·공유지		
신설	7,680.0	6,123.0	3,504.59	2,725.42	779.17	684.7	459.5	2,360.39	36.1

※ 순부담률 = (신설 정비기반시설 - 기존 국·공유지 면적) ÷ (시행면적 - 기존 국·공유지 면적)

※ 의무 순부담률 : 30.5%이상(1,990.67㎡이상)

- 용도지역 상향에 따른 가중평균 적용(『서울시 지구단위계획 수립기준(2025.01.)』에 따라 용도지역 간 변경이 수반되는 경우에는 「도시계획변경 사전협상 운영지침(2024.10.)」에 따름 - 제2종일반→일반상업 : 공공기여율 45%내외)

※ 공공시설등 : 정비기반시설(도로), 공공지원시설, 공공임대주택

(2) 공공시설등 설치(확보) 계획

▶ 순부담면적 = ① + ② + ③ = 2,360.39㎡ (36.1%) ① 정비기반시설(도로) : 412.80㎡ - 도시계획시설 도로 면적 : 1,557.00㎡ - 기존 국·공유지 면적 : 1,144.20㎡ ② 공공지원시설 : 토지지분 1,105.89㎡, 건축물 환산면적 755.06㎡ - 규모 : 지하1~지상6층 - 연면적 : 12,148.79㎡(지상 8,220.95㎡, 지하 3,927.84㎡) ③ 공공임대주택 : 토지지분 62.53㎡, 건축물 환산면적 24.11㎡ - 세대 : 59TYPE 4세대 - 연면적 : 686.89㎡(지상 398.83㎡, 지하 288.06㎡)
--

※ 공공시설등은 조성 후 관리청에 기부채납

※ 대상지 내 국·공유지 1,507.20㎡ 중 무상귀속 대상을 제외한 나머지 363.00㎡는 유상매입하는 것으로 하되, 추후 관리청 협의에 따라 변경될 수 있음

※ 공공지원시설 및 공공임대주택(관리청 추후 협의)은 건축물 및 부속토지를 포함함

- 공공기여 세부계획(관리부서, 시설·운영계획 등)은 공공기여 관리부서와 협의 등의 과정에서 변경(경미한 변경)될 수 있음

- 공공기여량 산정방법 등은 「서울시 지구단위계획 수립기준(2025.01.)」, 「도시계획변경 사전협상 운영지침(7차 개정) (2024.10.)」 및 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.03.)」에 따름

라. 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1) 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정조서

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	1	7,680	남영동 17-1대 일대	6,123	공동주택, 업무시설 등

결정 사유서

가구	면적(㎡)	결정내용	결정사유
1	7,680	가구 및 획지 신설	남영동 4-1구역 도시정비형 재개발사업 추진을 위한 가구 및 획지 신설

2) 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

(1) 건축물 용도계획

구분	특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고
용도	불허용도	단독주택 및 공동주택(주거복합 제외) 근린생활시설 중 안마시설소 및 안마원 장례식장 옥외에 철타이 있는 골프연습장 (연속)	좌동	-

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
불허용도	자동차관련시설(주차장 제외) 창고시설 교정시설 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) 공장 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도	좌동	-
용도 권장용도	[건축법시행령 별표1] 제2호의 공동주택(주거복합) 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 제7호의 판매시설(지상부만 인정) 제11호의 노유자시설 제13호의 운동시설 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) 저층부 지역특성 유지를 위한 용도 - 카페, 휴게음식점, 판매시설, 문화관련시설 등 보행활성화 용도 (한강대로변에 연결해 있는 건축물 대상)	주거복합 - 공동주택, 근린생활시설(지하1~지상1층), 공공지원시설, 업무시설	-

(2) 건축물 개발밀도 계획

① 건폐율 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	60%이하	좌동	-

② 용적률 계획

용적률

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기준/허용/상한 용적률	251.08% / 625.54% / 825.54% ※ 용도지역 상향에 따른 용적률 가중평균 적용	기준용적률 : 251.08%이하 허용용적률 : 418.18%이하 상한용적률 : 662.82%이하	-

허용용적률 인센티브

목표	인센티브 대상	요건	계획내용	적용량
친환경 개발	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15% 이상 추가 설치 시	추후 건축심의를 통해 확정 예정	정량 20%
	전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무사항 1/2이상 초과설치 시	총 주차대수의 5% × 1.5 이상 = 395대 × 7.5% = 29.625대 계획(안) : 31대	정량 20%
보행가로 활성화	무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수등급 인증 시	추후 건축심의를 통해 확정 예정	정량 30%

목표	인센티브 대상	요건	계획내용	적용량
보행가로 활성화	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	기준용적률 × (도입시설면적/대지면적) × 보상계수 = 251.08% × (330.44㎡ / 6,123.0㎡) × 2.0 = 27.1%	정률 27.1%
	가로지장물 이전/지중화	가로지장물이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시	기준용적률 × (도입시설면적/대지면적) × 보상계수 = 251.08% × {(644.08㎡ + 7.80㎡) / 6,123.0㎡} × 2.0 = 53.5%	정률 50%
안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	추후 건축심의를 통해 확정 예정	정량 20%
소계				167.1%

※ 허용용적률 인센티브 항목은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 준용

※ 추후 정비사업 통합심의 결과에 따라 변경될 수 있음

상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설등 기부채납	친환경 인센티브	
상한용적률	219.54%	25.10%	244.64 %

③ 건축물 높이 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
최고높이	한강대로변 : 100m이하 - 우수디자인 인정시 110m이하 용산공원변 : 70m이하	한강대로변 : 110m이하 용산공원변 : 70m이하	-

④ 건축물 배치에 관한 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축한계선	한강대로변 : 건축한계선 5m 두텁바위로변, 이면도로 : 건축한계선 3m 용산공원변 : 건축한계선 3m, 벽면지정선(저층부) 4m	좌동	-

⑤ 건축물 형태·색채 등에 관한 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축물 형태	가로활성화 및 도시미관 향상을 위하여 한강대로변에 대응하는 가로대응형 주동 특화디자인 계획 옛 가로조직에 따라 연도형 상가배치 및 상가 입면길이를 고려한 상가 입면분절을 통해 현재 가로 특성 유지	좌동	-

3) 기타사항에 관한 결정조서

(1) 대지내 공지에 관한 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공개공지	숙대입구역 3, 4번 출입구 인근에 공개공지 위치지정 한강로변에 조성하되 보행동선을 최대한 감안하여 설치 서울시 건축조례 준용	좌동	-
전면공지	건축선 후퇴부분 전면공지 조성 - 보도부속형 전면공지로 조성	좌동	-
공공보행통로	옛 가로망 보존을 위한 남북간 공공보행통로 조성 - 폭 6m이상	공공보행통로 1개소 조성 - B=6m, L=55m	-
지하철시설 등 건축물내 설치	지하철출입구 및 변압기 대지 내 이전설치 - 보행공간 개선을 위해 숙대입구역 3, 4번 출구 및 한강대로변에 위치한 한전 변압기 위치 이전	좌동	-

(2) 차량동선 및 주차에 관한 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
차량출입 불허구간	원활한 교통소통을 위해 간선도로(한강대로, 두텁바위로)에서 직접 진출입이 불가하도록 계획	좌동	-

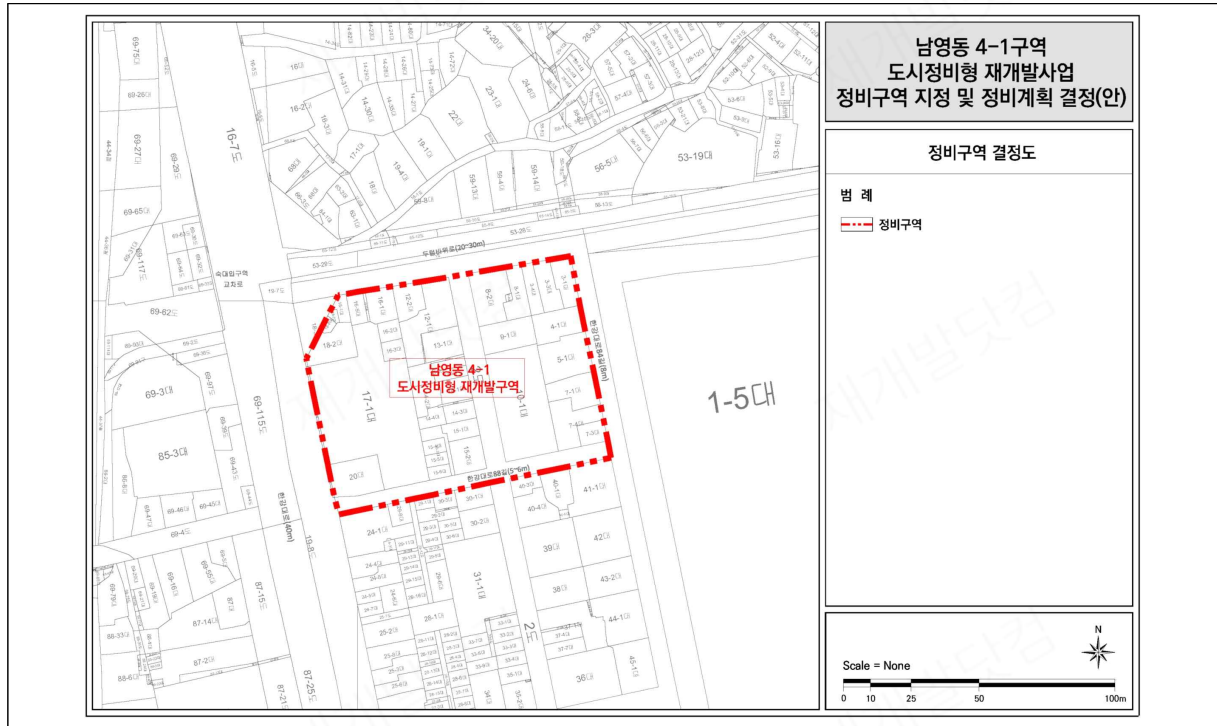
V. 관계도서 : 게재생략(공람장소에 비치)

※ 본 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안), 남영동 4-1구역 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안), 지구단위계획 결정(변경)(안)은 향후 관련부서 협의, 구의회 의견청취, 서울특별시 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 결정되므로 변경될 수 있습니다.

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

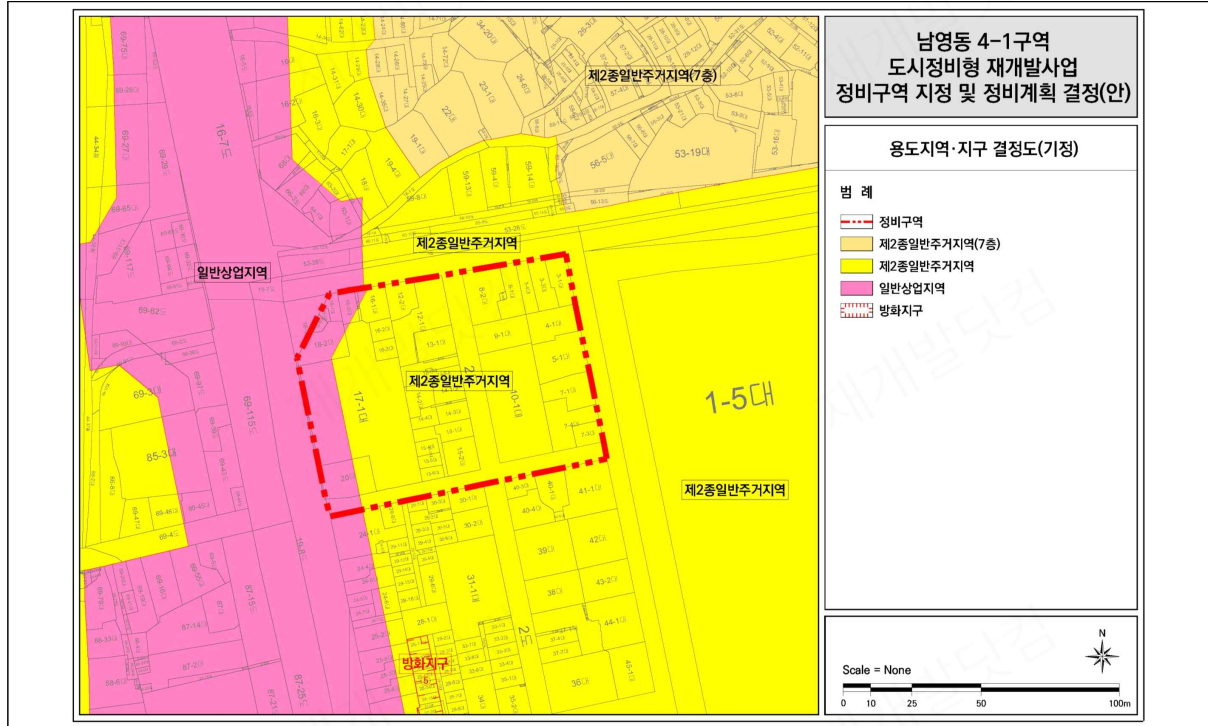
□ 정비계획 결정(안)도

< 정비구역 결정도 >

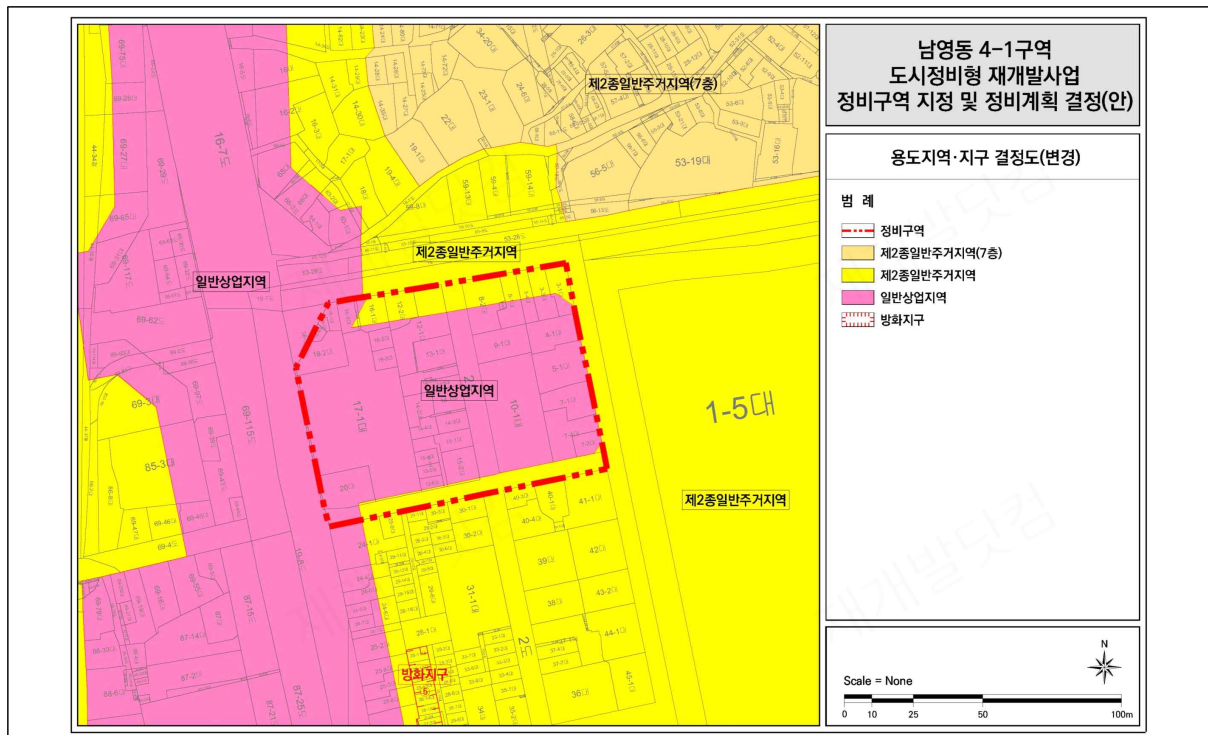


< 이 하 여 백 >

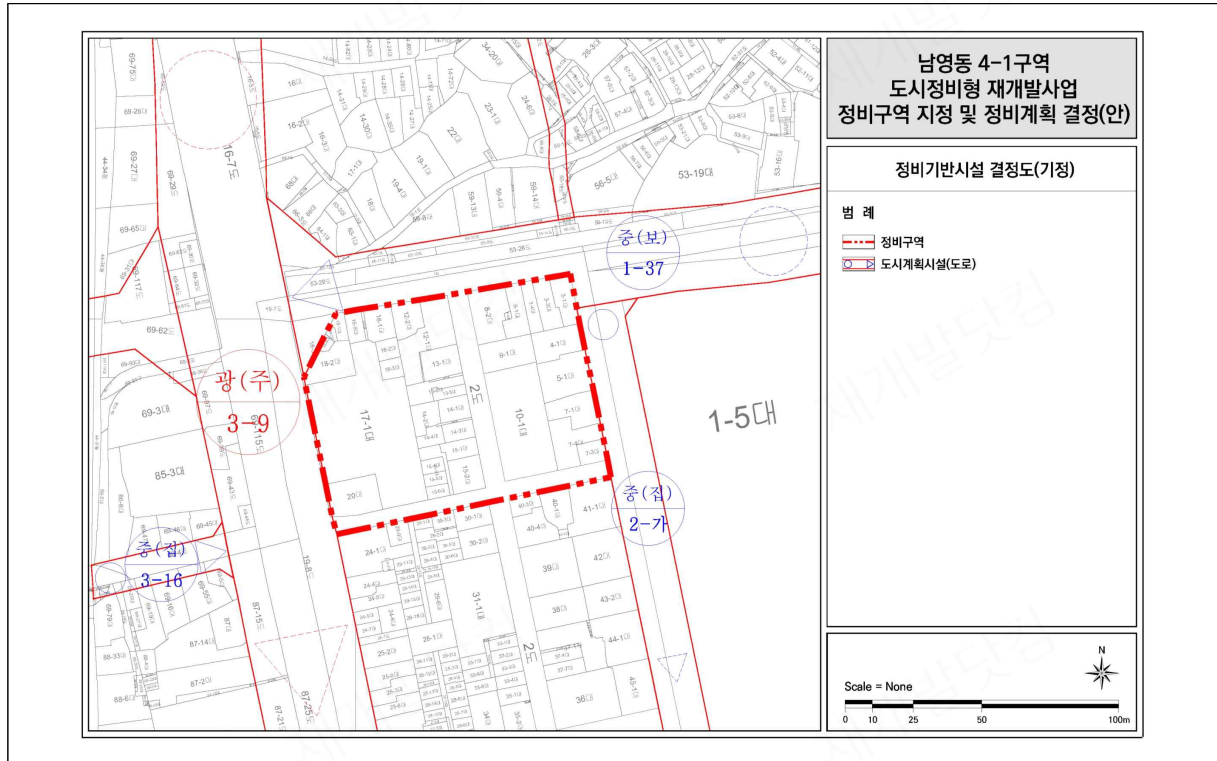
< 용도지역·지구에 관한 결정도(기정) >



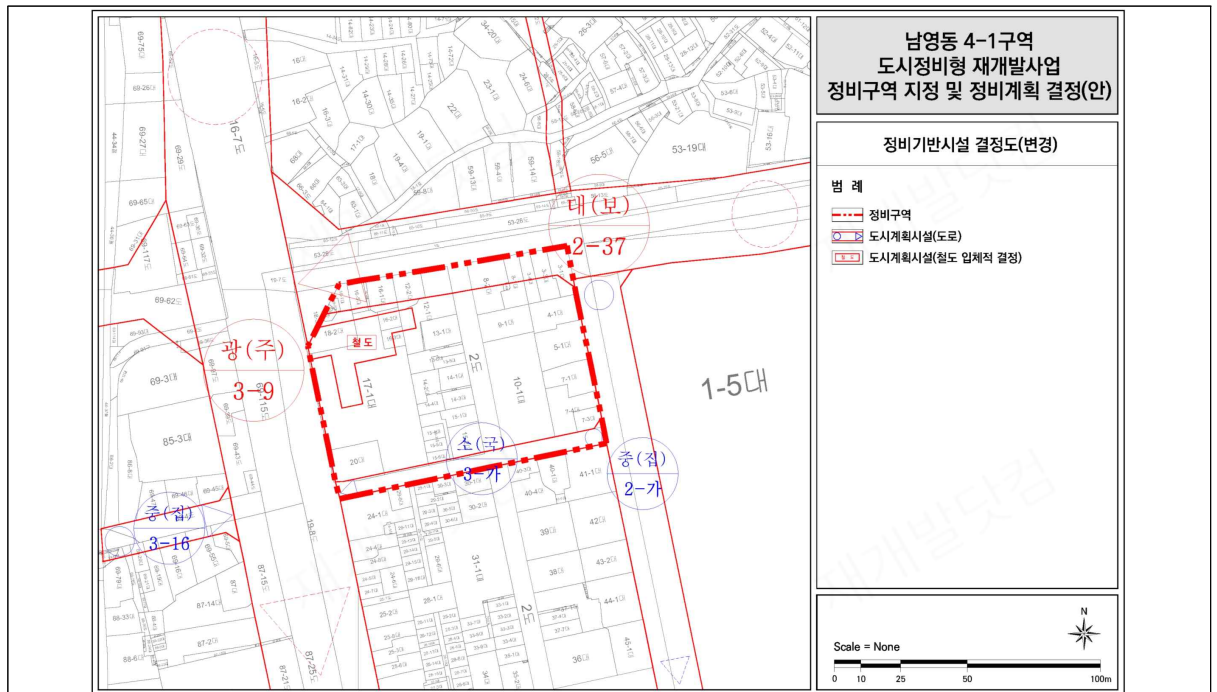
< 용도지역·지구에 관한 결정도(변경) >



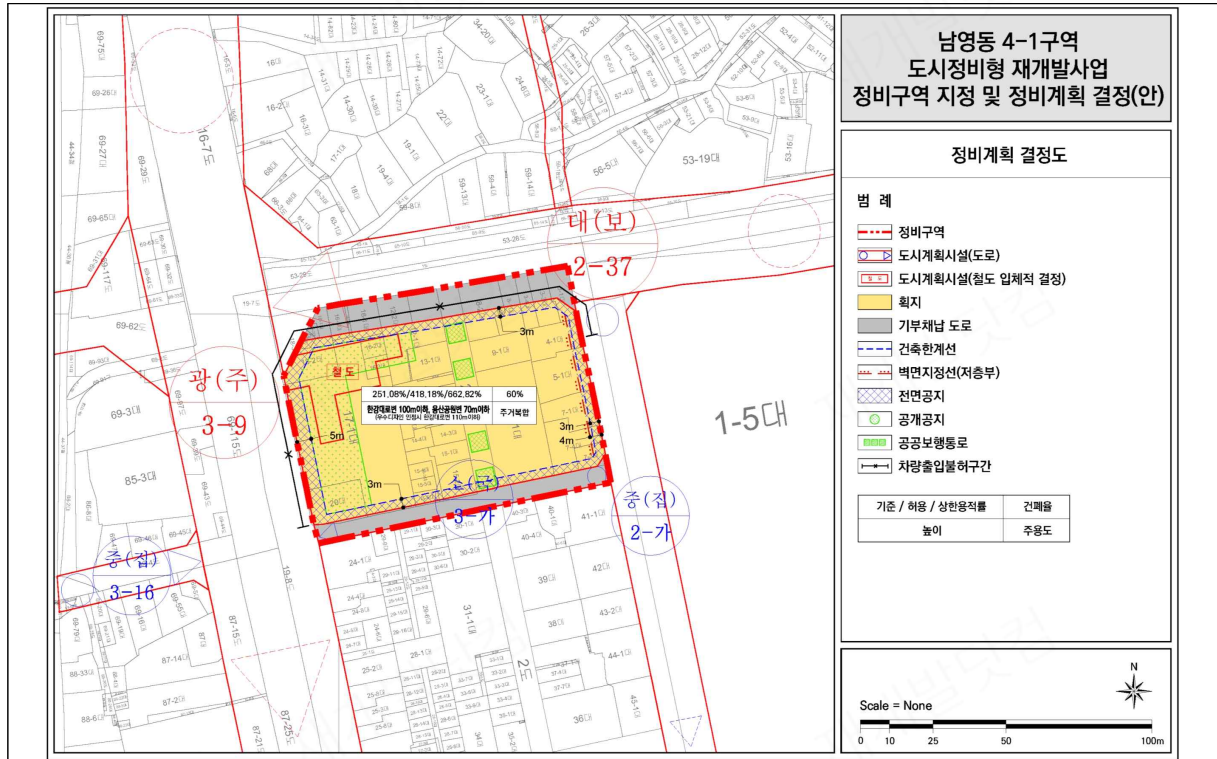
< 도시계획시설 결정도(기정) >



< 도시계획시설 결정도(변경) >



< 정비계획 결정도 >



< 이 하 여 백 >