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 명칭	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업	용산구 갈월동 92번지 일대	17,658.8	-	17,658.8	서울특별시 고시 제2022-344호 (2022.8.18)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	도시정비형 재개발사업	정비구역 결정(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내	남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 조합	565세대	-
변경				657세대	-

2. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 토지등소유자별 분담금 추산액(추정분담금) 산출 근거

구 분	토 지			건물	합계 (천원)	토지면적대비단가		개별공시지가 격차율
	면적(㎡)	추정가액(천원)	단가(천원/㎡)	추정가액(천원)		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	추진위·조합 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

종전자산 추정금액 (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 추정 분담금 (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 업무지구 제2구역	정비기반 시설 및 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 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 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 북단	79,270 (3,844)	건고 제727호 (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 120-65	갈월동 69-62	일반도로	서울특별시고시 제2022-344호 (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 (4호선 숙대입구역 정거장)	용산구 갈월동 69-44일대	23	206	6,207.13	증) 196.6	6,403.73	서울특별시 고시 제287호 (1981.07.30.)	입체적결정 (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 출입구 (4호선 숙대입구역)	갈월동 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 - 면적 : 257.8㎡ - 길이 : 31.2m - 폭 : 3.4m ~ 6.4m - 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 일대	2,493.2	감) 2,493.2	-	서울특별시 고시 제2022-344호 (2022.8.18)	별도부지 (서울특별시장)
변경	⑦	공공청사2	-	갈월동 92번지 일대	- (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 공공임대업무시설용지로 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 고시 제2022-344호 (2022.8.18)	복합설치 (용산구청장)
			수평투영면적(㎡)	-	증) 3,565.6	3,565.6 (수평투영면적)		
			연면적(㎡)	5,000.0	증) 772.67	5,772.67		

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑦	공공청사2	• 공공청사2 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지하1~6층, 지상1,2층 - 수평투영면적 : 3,565.6㎡ - 연면적 : 5,772.67㎡	•사업시행계획에 따라 공공청사2 입체적 도시계획시설 결정 변경

6. 기반시설 설치계획 (변경)

가. 기반시설 부담계획(변경)

구분	사업 지구	시행 지구면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반시설등 면적(㎡)		기존공공 용지면적 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%)	비고
				토지 (지분포함)	건축물				
기정	남영동 업무지구 제2구역	17,658.8	14,965.4	3,914.0	1,744.8	507.7	5,151.1	30.0	-
변경	남영동 업무지구 제2구역	17,658.8	14,965.4	3,604.4	1,858.7	465.4[1)] (유상매입 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 연면적	지상	11,823.9㎡	• 계획연면적 (지하3층 ~ 지상10층) • 지하층은 주차장 연결을 위한 공용 및 주차장·기계·전기실 등 면적
	지하	3,176.1㎡	
	소계	15,000.0㎡	
공사비 단가		2,472,727원/㎡	• 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2020) 적용 • 부가세 별도 적용
설치비용		37,090,909,091원	• 공사비 × 건축연면적 - 2,472,727원/㎡ × 21,775.0㎡
부지가액		33,598,818원/㎡	• 평균 공시지가(2021년)의 2배 적용 - 2021년 평균공시지가 16,794,909원/㎡
환산부지면적		1,104.2㎡	• 설치비용 ÷ 부지가액 - 37,090,909,091원 ÷ 33,598,818원/㎡
토지		2,493.2㎡	• 공공청사 토지 면적
총 제공면적		3,597.4㎡	

- 변경 (공공임대업무시설)

구분		내용	비고
공공임대 업무시설 연면적	지상	11,823.9㎡	• 계획연면적 (지하3층 ~ 지상10층) • 지하층은 주차장 연결을 위한 공용 및 주차장·기계·전기실 등 면적
	지하	3,176.1㎡	
	소계	15,000.0㎡	
설치비용	공사비 단가	3,394,545원/㎡	• 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024) 적용 - 복합청사 10,000㎡ 초과 공사비(3,734천원/㎡), 부가세 제외 금액
	공사비①	50,918,181,818원	• 공사비 단가 × 건축연면적 - 3,394,545원/㎡ × 15,000㎡
	설계비② (공사비의 3.18%)	1,619,198,182원	• 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부, 2020. 09.) 상 설계비 요율 3.18% 적용(2종보통, 500억원 기준)
	감리비③ (공사비의 0.98%)	498,998,182원	• 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부, 2020. 09.) 상 감리비 요율 0.98% 적용(2종보통, 500억원 기준)
	계	53,036,378,182원	• 공사비 + 설계비 + 감리비
부지가액		43,351,156원/㎡	• 평균 공시지가(2025년)의 2배 적용 - 2025년 평균공시지가 : 21,675,578원/㎡
공공기여 면적	환산부지 면적	1,223.4㎡	• 설치비용 ÷ 부지가액 - 53,036,378,182원 ÷ 43,351,156원/㎡
	토지제공 면적	2,493.2㎡	• 토지 제공 면적
	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

– 기정

구분		내용	비고
공공청사 연면적	지상	3,811.0㎡	• 계획연면적 (지하3,6층/지상1~3층) • 지하층은 주차장 연결을 위한 공용 및 주차장·기계·전기실 등 면적
	지하	1,189.0㎡	
	소계	5,000.0㎡	
건축비		2,540,000원/㎡	• 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2020) 적용 • 부가세 별도 적용
설치비용		12,700,000,000원	• 건축비 × 건축연면적 - 2,540,000원/㎡ × 5,000.0㎡
부지가액		33,589,818원/㎡	• 평균 공시지가의 2배 적용 - 2021년 평균공시지가 16,794,909원/㎡
환산부지면적		378.1㎡	• 설치비용 ÷ 부지가액 - 12,700,000,000원 ÷ 33,589,818원/㎡
토지지분면적		418.0㎡	• 대지면적 × 공공청사 연면적 비율 - 14,965.4㎡ × 2.8%
총 제공면적		796.1㎡	

– 변경

구분		내용	비고
공공청사 연면적	지상	3,402.68㎡	• 계획연면적 (지하1~6층/지상1~2층) • 지하층은 주차장 연결을 위한 공용 및 주차장·기계·전기실 등 면적
	지하	2,369.99㎡	
	소계	5,772.67㎡	
설치비용	공사비 단가	지상 3,486,364원/㎡ 지하 1,040,000원/㎡	• 지상: 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024) 적용 - 복합청사 4,000㎡ ~10,000㎡ 미만 공사비(3,835천원/㎡), 부가세 제외 금액 • 지하: 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용 (2025,국토부) 중 지하층(1,144천원/㎡) 적용, 부가세 제외 금액
	공사비①	14,327,769,418원	• 공사비 단가 × 건축연면적 - (지상)3,486,364원/㎡ × 3,402.68㎡ - (지하)1,040,000원/㎡ × 2,369.99㎡
	설계비② (공사비의 3.38%)	484,278,606원	• 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부, 2020. 09.) 상 설계비 요율 3.38% 적용(2종보통, 100억원 기준)
	감리비③ (공사비의 1.04%)	149,008,802원	• 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부, 2020. 09.) 상 감리비 요율 1.04% 적용(2종보통, 100억원 기준)
	계	14,961,056,826원	• 공사비 + 설계비 + 감리비
부지가액		43,351,156원/㎡	• 평균 공시지가(2025년)의 2배 적용 - 2025년 평균공시지가 : 21,675,578원/㎡
공공기여 면적	환산부지면적	345.10㎡	• 설치비용 ÷ 부지가액 - 14,961,056,826원 ÷ 43,351,156원/㎡
	토지지분면적	405.10㎡	• 대지면적 × 공공청사 연면적 비율 - 14,965.4㎡ × 2.71%
	총 제공면적	750.20㎡	

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

■ 공공임대주택 공공기여 계획

– 기정

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

– 변경

구분			내용	비고
공공임대주택 연면적	지상		4,594.25㎡	• 45세대(49㎡ 15세대, 59㎡ 20세대, 84㎡ 10세대) • 지하층은 주차장·기계·전기실 등 면적
	지하		2,587.11㎡	
	소계		7,181.36㎡	
설치비용	공사비 단가	지상	40㎡초과~50㎡이하 2,110,909원/㎡	• 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용 (2025. 09, 국토부) 중 36~40층 이하 적용, 부가세 제외 금액 - 40㎡초과~50㎡이하 2,322천원/㎡ (공급면적 82.89㎡, 15세대) - 50㎡초과~60㎡이하 2,461천원/㎡ (공급면적 98.49㎡, 20세대) - 60㎡초과~85㎡이하 2,278천원/㎡ (공급면적 138.11㎡, 10세대)
			50㎡초과~60㎡이하 2,237,273원/㎡	
			60㎡초과~85㎡이하 2,070,909원/㎡	
		지하	1,040,000원/㎡	• 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용 (2025. 09. 국토부) 중 지하층(1,144원/㎡) 적용, 부가세 제외 금액
	설치비용		12,582,305,582원	• 건축비 × 건축연면적
부지가액			43,351,156원/㎡	• 평균 공시지가(2025년)의 2배 적용 - 2025년 평균공시지가 : 21,675,578원/㎡
공공기여 면적	환산부지면적		290.2㎡	• 설치비용 ÷ 부지가액 - 12,582,305,582원 ÷ 43,351,156원/㎡
	토지지분면적		505.9㎡	• 대지면적 × 공공청사 연면적 비율 - 14,965.4㎡ × 3.38%
	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㎡+(세대수-50)×0.05=40.35㎡
공동이용시설	경로당		250.0	증) 80.44	330.44	서울시 주택조례 제8조의 4(별표1) - 500이상~1,000미만=330㎡이상
	어린이집		350.0	증) 85.14	435.14	서울시 주택조례 제8조의 4(별표1) - 500이상~1,000미만=330㎡이상
	작은도서관		179.0	증) 216.02	395.02	서울시 주택조례 제8조의 4(별표1) - 500이상~1,000미만=158㎡이상
	다함께 돌봄센터		135.0	증) 20.01	155.01	아동복지법 시행규칙 [별표 1의2] - 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 업무지구 제2구역	17,658.8	획지	14,965.4	용산구 갈월동 92번지 일대	주거	60.0 이하	860.2 이하	최고높이 100m이하 (우수디자인 선정시120m이하)	-
변경	남영동 업무지구 제2구역	17,658.8	획지1	14,965.4	용산구 갈월동 92번지 일대	주거	60.0 이하	892.0 이하	최고높이 150m이하	-

기정

주택의 규모 및 규모별 건설비율

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

심의완화 사항

• 용적률 : 860.2% 이하 적용 (①294.3%+②303.4%+③262.5%)
① 기준용적률 : 294.3% (용도지역 상향에 따른 종전 용도지역별 용적률 가중평균)
② 허용용적률 : 597.7%이하

구분	인센티브 완화 요건	완화량
친환경개발 (의무)	녹색건축물 인증 (그린 1등급)	100.0%
	건축물에너지소비총량제 (240kWh/㎡·y이하)	
	신재생에너지 이용시설 (주거 7%이상, 비주거 11%이상)	
도시경제 활성화	벤처기업 집적시설 도입시(23,060㎡ 이상)	113.4%
보행가로 활성화	지상1층 전체 가로활성화용도 도입	30.0%
	무장애도시 조성(우수등급)	
	지하보행통로 조성 시	30.0%
안전·방재	재생관리지침에 따라 방재 관련 시설 설치 시	30.0%

③ 상한용적률 : 860.2%이하

공공 시설	산식 = 597.4%×[(1.3×가중치×α토지)+(1.3×β건축물)] • 공공시설 등 부지 제공에 따른 용적률 인센티브(도로 202.2㎡, 공공청사 2,493.2㎡) =허용용적률× (1.3 × α × 가중치) = 597.4% × (1.3 × 0.1590 × 1.08881)= 134.44% • (서울시 공공청사)건축물 기부채납에 따른 용적률 인센티브 - 서울시 공공청사 환산면적 1,104.2㎡(연면적 15,000㎡) =허용용적률× (0.7 × β)= 597.4% × (0.7 × 0.0803) = 33.58% • (남영동복합청사)건축물 기부채납(토지지분+환산면적)에 따른 용적률 인센티브 - 남영동복합청사 토지지분 418.0㎡, 환산면적 378.1㎡(연면적 5,000㎡) 토지지분 = 허용용적률× (1.3 × γ)= 597.4% × (1.3 × 0.0304) = 25.70 % 환산면적 = 허용용적률× (0.7 × δ)= 597.4% × (0.7 × 0.0275) = 11.50 % • (공공임대주택)건축물 기부채납(토지지분+환산면적)에 따른 용적률 인센티브 - 공공임대주택 토지지분 802.6㎡, 환산면적 262.6㎡(연면적 9,600㎡) 토지지분 = 허용용적률× (1.3 × ε)= 597.4% × (1.3 × 0.0583) = 49.30 % 환산면적 = 허용용적률× (0.7 × ζ)= 597.4% × (0.7 × 0.0191) = 7.99 % ※ 1) α값 산정 : (계획기반시설-대지내 용도폐지되는 국공유지) ÷ 대지 = (2,693.4 - 507.7) ÷ (14,965.4-418.0-802.6) = 0.1590 2) β값 산정 : 건축물 환산면적÷ 대지면적 = (1,104.2) ÷ (14,965.4-418.0-802.6) = 0.0803 3) γ값 산정 : 토지지분÷ 대지면적 = (418.0) ÷ (14,965.4-418.0-802.6) = 0.0304 4) δ값 산정 : 건축물 환산면적 ÷ 대지면적= 378.1 ÷ (14,965.4-418.0-802.6) = 0.0275 5) ε값 산정 : 토지지분 ÷ 대지면적= 802.6 ÷ (14,965.4-418.0-802.6) = 0.0583 6) ζ값 산정 : 건축물 환산면적 ÷ 대지면적 = 262.5 ÷ (14,965.4-418.0-802.6) = 0.0191 ※ 가중치 산정 : 기반시설 제공 부지의 (허용)용적률 ÷ 사업부지 (허용)용적률 = 650.4% ÷ 597.4% = 1.08881	262.5%

<table>
<tr><td rowspan="6">기정</td><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td>• 한강대로변: 건축한계선 5m, 고층부(6층이상) 벽면한계선 8m
• 한강대로87길변: 건축한계선 3m
• 한강대로77길변: 건축한계선 3m
• 서측 보차혼용통로 경계 : 저층부(2층이하) 벽면한계선 3m</td></tr>
<tr><td>대지내 공지에 관한 계획</td><td>• 전면공지 : 남영역 인근 한강대로 77길변 침상형 공개공지 위치지정
한강대로변 통경축 구간 내 공개공지 위치지정</td></tr>
<tr><td>대지내 통로에 관한 계획</td><td>• 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</td></tr>
<tr><td>교통처리등에 관한 계획</td><td>• 차량 진·출입 허용구간 외 구간을 차량 진·출입 불허구간 지정
- 한강대로변 불허/ 한강대로 77길, 한강대로 87길 일부구간 불허</td></tr>
<tr><td>통경축에 관한 계획</td><td>• 용산공원~경부선을 연결하는 통경축 확보(20m)</td></tr>
<tr><td>기타사항에 관한 계획</td><td>• 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</td></tr>
<tr><td rowspan="2">변경</td><td>주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td>• 주택공급계획: 657세대
<table>
<tr><th colspan="2">건립규모(전용면적 기준)</th><th>세대수</th><th>비율</th></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>657</td><td>100.0%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>150</td><td>22.8%</td></tr>
<tr><td>60㎡초과~85㎡이하</td><td>387</td><td>58.9%</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>120</td><td>18.3%</td></tr>
</table>
- 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</td></tr>
<tr><td>[심의완화 사항]
건축물 용적률
완화에 관한 계획</td><td>• 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%)
<table>
<tr><th>구분</th><th>인센티브 완화 요건</th><th>완화량</th></tr>
<tr><td>복합개발</td><td>구역(지구)간 통합을 통해 대지면적 1만㎡이상 개발시</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>친환경개발</td><td>신재생에너지의무확보기준초과설치
(의무설치기준의 15% 이상 추가 설치 시)</td><td>20%</td></tr>
<tr><td>도시경제 활성화</td><td>벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및
벤처기업집적시설 도입 시(12,713㎡ 이상)</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>보행가로 활성화</td><td>지하보행통로 조성 시</td><td>30%</td></tr>
<tr><td>안전·방재</td><td>방재 관련 시설 설치 시</td><td>20%</td></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>270%</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

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

※ 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(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	남영동 업무지구 제2구역	17,658.8	획지2	2,493.2	용산구 갈월동 92번지 일대	업무	60.0 이하	600% 이하	15층 이하	-

건축물의 건축선에 관한 계획	• 한강대로77길변: 건축한계선 3m
대지내 통로에 관한 계획	• 보차혼용통로 : 한강대로 87길~한강대로 77길을 잇는 보차혼용통로(폭원 8m이상) 지정
교통처리등에 관한 계획	• 차량 진·출입 허용구간 외 구간을 차량 진·출입 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	시행주체	비용부담	시행시기
주변 개발계획	-	• 『용산 지구단위계획 재정비 교통영향평가, 2025.6.』 교통개선대책 반영	조합	조합	공사시
	-	• 『숙명여대주변 지구단위계획 재정비 교통영향분석·개선대책, 2025.12』 개선안 검토 및 반영			
주변가로 및 교차로	-	• 장래 교통량 증가 및 기하구조 변경에 따른 교차로 최적신호 운영방안 제시(4개소)			
	Ⓐ	• 사업지로의 내외부 연결을 위한 한강대로(간선도로상) 우회전 차로설치 (B=3.75m, L=210.0m) - 단기안 : 사업지측 우회전 차로 확보 - 장기안 : 상위계획의 차로운영계획 반영			
	-	• 한강대로 차로운영계획 변경에 따른 진출입 동선상 교차로 가각부 회전반경 확보 (R=6.0~12.0m) • 한강대로 차로운영계획 변경에 따른 횡단보도 일부 및 노면표시, 지시선 재설치			
	Ⓑ	• 사업지로의 원활한 진출입을 위해 한강대로87길 확장 및 일부 통행체계 변경 - 한강대로87길 : B=7.5m→11.5m - 일방통행 → 사업지측 양방통행			
	Ⓒ	• 사업지 내부 원활한 접근 및 통행을 위한 보차혼용통로 설치 - 보차혼용통로 : B=8.0~10.0m(2~3차로)			
	Ⓓ	• 장기안 원효가도교 확장 - B=21.1m(5차로)			
진출입 동선체계	-	• 『용산 지구단위계획 재정비 교통영향평가, 2025.6』 에서 제시한 진출입 불허구간 및 허용구간 반영			
	-	• 사업지 내부 보차혼용통로상 진출입구 2개소 설치 - 남측 한강대로77길, 북측 한강대로87길로 접근			
대중교통 및 보행, 자전거	Ⓔ	• 한강대로 우회전 차로 설치에 따른 4호선 숙대입구역 ⑦, ⑧ 출입구 사업지 내부 에스컬레이터, 계단 설치를 통한 이전			
	-	• 지하1층 숙대입구역으로 접근 가능한 지하연결통로 설치			
	-	• 한강대로 우회전 차로 설치에 따른 버스정류소 위치 이전(103동측→101동 전면) 및 정차면 설치(1면)			
	-	• 한강대로77길 버스정류소 위치 이전 및 정차면 설치 - 중앙버스전용차로 및 정차면 1면 설치			
		• 보행자의 이용편의 도모를 위해 사업지측 보도 및 보도부속형 전면공지 설치 - 한강대로 : 보도 B=1.6~3.5m, 보도부속형 전면공지 B=5.0m - 한강대로87길 : 보도 B=2.0m, 보도부속형 전면공지 B=3.0m - 한강대로77길 : 보도 B=1.8m, 보도부속형 전면공지 B=3.0m - 보차혼용통로 : 보도부속형 전면공지 B=3.0m			
		• 보행동선 단절구간은 차량의 서행유도 및 보행동선의 연속성 확보를 위해 횡단보도 설치 - 신설 3개소(활주로형 횡단보도), 재설치 4개소			
		• 한강대로 우회전 차로 설치에 따른 자전거 우선도로 표지판 및 노면도색 재설치			
		• 사업지 내 자전거보관소 및 안전시설물 설치 - 총 310대(지상1층 60대, 지하1층 60대, 지하2층 200대 법정주차대수의 26.2%) - 공기주입기, 이용안내문, 방범용CCTV 설치			

주차	-	• 부설주차장 설치제한 지역(비주거시설 최고한도 100% 내 확보) • 법정주차대수 : 1,182대 - 공동주택 802대, 업무시설 293대, 판매시설 36대, 운동시설 28대, 공공업무시설 23대 • 주차수요(2035년, 평일) : 1,180대 - 공동주택 814대, 업무시설 267대, 판매시설 40대, 운동시설 28대, 공공업무시설 31대 • 계획주차대수 : 1,337대(자주식 100%) - 법정대비 : 113.1% (공동주택 133.4%, 업무시설 63.5%, 판매+운동시설 90.6%, 공공업무시설 100.0%) - 수요대비 : 113.1% (공동주택 131.4%, 업무시설 69.7%, 판매+운동시설 85.3%, 공공업무시설 74.2%) • 주거시설 : 지하3층~지하8층, 비주거시설 : 지하1층~지하5층 • 각 층별 용도별 주차구역 주변 주차 차단기 및 안내표지판 설치 • 장애인주차면 설치 : 총 40대(법정주차대수의 3.4%) - 코어(엘레베이터 홀) 주변 집중·배치 • 전기차주차면 및 충전공간 설치 : 총 165대(계획주차대수의 12.3%) - 확장형 23대, 완속충전시설 116대, 급속충전시설 26대 • 확장형주차면 설치 : 총 1,010대(계획주차대수의 75.5%) - 확장형주차면 738대, 가족배려주차면 149대, 광폭주차면 100대, 전기차 확장주차면 23대 • 가족배려주차면 설치 : 총 124대, 계획주차대수의 9..3% • 조업주차면 및 공간 설치 : 10대(계획주차대수에서 제외) - 지하1~3층 설치, 층고 2.7m • 지하 4~8층 특화주차면 설치 - 바이크 주차면 : 65대(계획주차대수에서 제외) - 1가구2주차면 : 26대(계획주차대수에서 제외) • 사업지 내부 보차혼용통로상 Drop-Zone 설치(3개소) - 102동 내 맘스스테이션 설치			
교통안전 및 기타	-	• 사업지로의 원활한 진출입을 위해 주변 도로상 방향 노면표시 설치			
	-	• 한강대로상 주정차단속카메라 설치(1개소) • 한강대로상 보행자 휀스 설치 (L = 199.0m) • 한강대로77길 중앙버스전용차로상 보행자휀스 설치			
	-	• ⑤남영삼거리 내 안전시설물 설치 변경 - 주정차금지대 흰색 → 황색 재도색 - 좌회전 경로 표지판 설치 - 신호과속단속 CCTV → 꼬리물기단속 CCTV 변경			
	-	• 103동 진출입구측 고원식 횡단보도 설치 • 한강대로 87길 반사경 설치 • 한강대로 87길 진입부 시선유도봉 설치(장기안) • 사업지 내부 보차혼용통로상 과속방지턱 설치(1개소) • 횡단보고 주변 점자블럭, 횡단보도 턱낮추기 시공, 차량 진입을 막기 위한 볼라드 및 탈착식 볼라드 설치 • 사업지 내부 보차혼용통로상 비상차량 동선 및 주차공간 계획 수립 • 지하1층 램프 주변 및 내부 주요지점에 정보제공을 위한 주차안내시스템(PIS) 설치 • 주차장내 주요지점에 횡단보도, 보행통로(B=1.2m)설치 • 주차장내 주요지점에 이미지험프 설치 • 주차장내 주요지점에 교차지점 노면표시 설치 • 주차장 램프부 정차금지대표시 설치			
	★	• 주차장 램프에서의 차량 진출입시 차량 인지를 위한 경고등 설치 - 지상층 : 3개소, 지하층 : 24개소			
	◠	• 주차장 램프 및 내부 주요지점에 시거 확보를 위한 반사경 설치 - 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 주택멸실 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 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 일대	14,965.4	획지1
신설			용산구 갈월동 92번지 일대	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 업무지구 제2구역	-	3	109세대	전용 39형, 49형, 59형, 84형	• 연면적 11,972.5㎡ - 정비사업 의무 임대 : 2,368.3㎡ - 기부채납 임대 : 9,604.2㎡
변경	남영동 업무지구 제2구역	-	3	80세대	전용 39형, 49형, 59형, 84형	• 연면적 10,773.23㎡ - 정비사업 의무 임대 : 3,591.88㎡ - 기부채납 임대 : 7,181.36㎡

※ 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	•임대주택 건설 : 세대수의 5% 또는 연면적의 5% 이상 - 전체 세대수 657세대 X 5% = 32.9세대 이상 〈 35세대 계획 •임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 - 임대주택세대수 80세대 X 30% = 24세대 이상 〈 35세대 계획 ※서울특별시고시 제2022-493호(재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율)

구분	세대수(세대)	비율(%)	비고
총 세대수	657	-	
의무 공공임대주택 세대수	35	5.3	• 세대수의 5% 이상 - 657X0.05 = 32.9세대 이상
40㎡이하	35	5.3	• 임대주택세대수의 43.7%

- 기부채납 임대주택 건설 계획

산출근거	•계획연면적 연면적 7,181.4㎡(지상 4,594.3㎡, 지하 2,587.1㎡), 세대수 45세대 - 토지지분 505.9㎡, 건축물 환산면적 290.2㎡ (상한용적률 39.6% 적용)

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 표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
기정	②	남영역 일대 지구단위계획구역	용산구 두텁바위로 일대 ~ 백범로 일대	358,536.69	-	358,536.69	서고 제1995-53호 ('95.03.10.) 서고 제2026-223호 ('26.04.23.)	-

2. 도시관리계획에 관한 결정 (변경)

가. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

1) 용도지역에 관한 결정조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			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 (17,658.8)	-	257,139.42 (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 표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
폐지	-	방화지구	서울역 앞 ~ 한강대교 북단	79,270 (3,844)	건고제727호 (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 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	3	16	12	집산도로	50	청파동2가 120-65	갈월동 69-62	일반도로		남영동 업무지구 ②

(2) 철도 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	철도	도시철도 (4호선 숙대입구역 정거장)	용산구 갈월동 69-44일대	6,207.13	증) 196.6	6,403.73	서울특별시 고시 제287호 (1981.07.30.)	입체적결정 (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 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	철도	지하철 출입구 (4호선 숙대입구역)	갈월동 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 - 면적 : 257.8㎡ - 길이 : 31.2m - 폭 : 3.4m ~ 6.4m - 높이 : 9.5m ~ 16.6m	• 보행 편의성 제고를 위해 숙대입구역(4호선) 7,8번 지하철출입구를 대지내 이전 설치 (출입구 통합)에 따라 입체적 결정 변경함

2) 공간시설 (변경없음) (생략)

3) 공공문화체육시설(변경)

(1) 공공청사 결정(변경) 조서

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

※ 1) 공공청사1은 공공임대업무시설용지로 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 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 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	공공청사2	갈월동 92번지 일대	층수	지상1층~3층	-	지하1~6층, 지상1,2층	서울특별시 고시 제2022-344호 (2022.8.18)	복합설치 (용산구청장)
			수평투영면적 (㎡)	-	증) 3,565.6	3,565.6 (수평투영면적)		
			연면적 (㎡)	5,000.0	증) 772.67	5,772.67		

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑦	공공청사2	• 공공청사2 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지하1~6층, 지상1,2층 - 수평투영면적 : 3,565.6㎡ - 연면적 : 5,772.67㎡	•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)

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">계획내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>적용대상</th><th>조성지침</th></tr>
<tr><td rowspan="2">기정</td><td rowspan="2">공공
보행
통로</td><td>후안동, 동자동④-1,⑧,
남영동 업무지구②,④~⑧,
특별계획구역</td><td rowspan="2">• 24시간 개방 구조로 단차없이 연속적으로 조성
• 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리
• 필로티 구조 설치시 유호높이 6m 이상 확보
• 공공보행통로와 접하는 건축물에 캐노피 설치 권장</td><td rowspan="2">조성위치는
결정도에
따름</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>후안동, 동자동④-1,⑧,
남영동 업무지구④~⑧,
특별계획구역</td></tr>
</table>

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)

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

2) 계획지침 (변경)

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

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

7. 인센티브계획에 관한 결정 (변경없음)

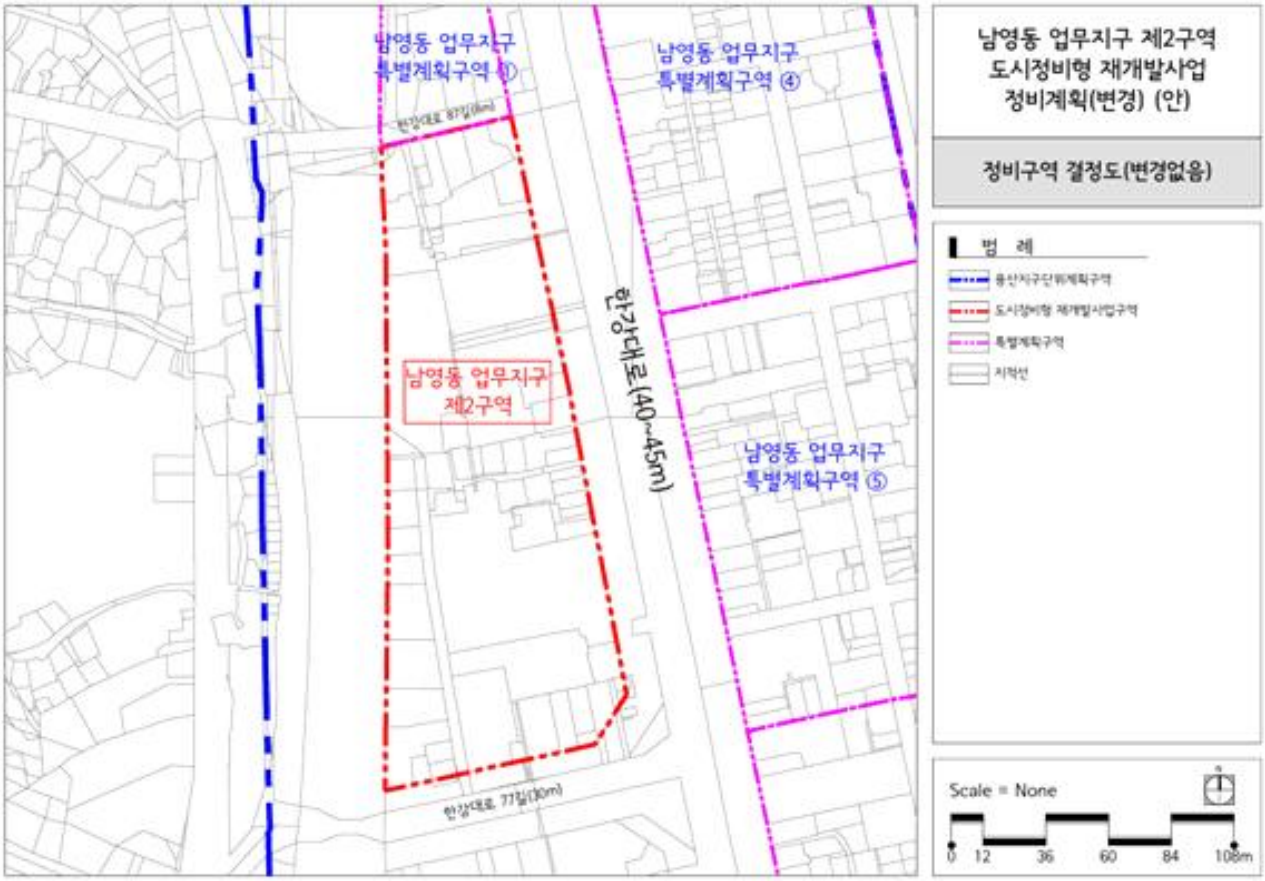
8. 기타사항에 관한 결정 (변경없음)

Ⅳ. 관계도서 : 게재생략(공람장소에 비치)

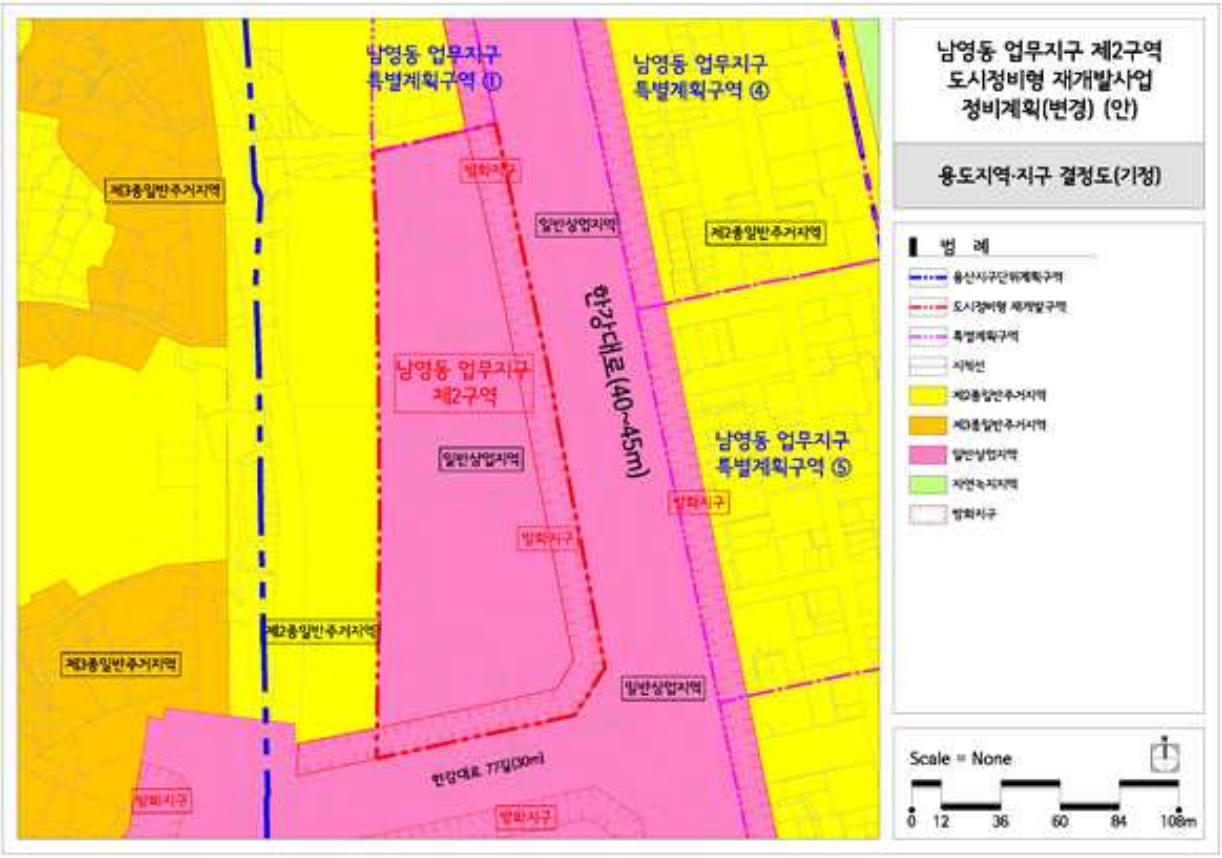
※ 기타 자세한 사항은 용산구청 도시계획과(☎02-2199-7403)로 문의하시기 바랍니다.

□ 정비구역 결정도

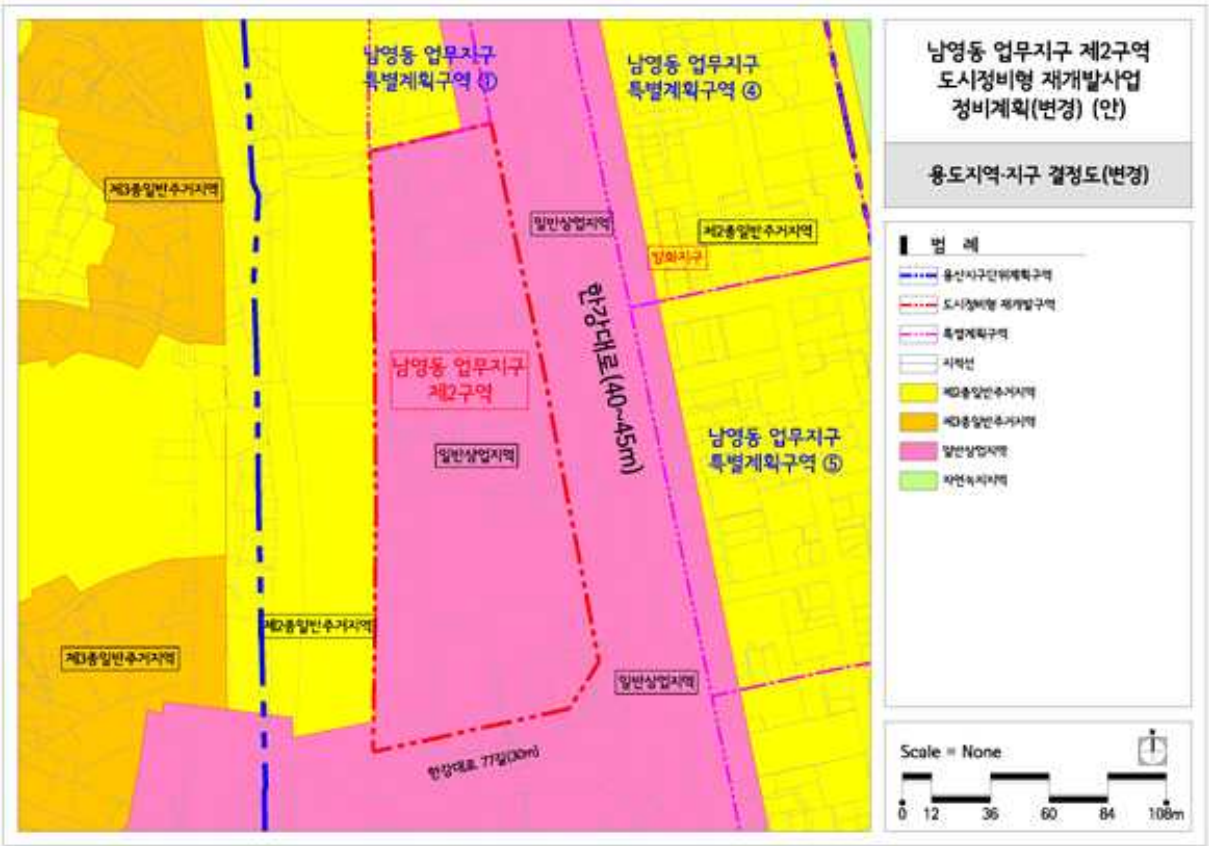
< 정비구역 결정도 >



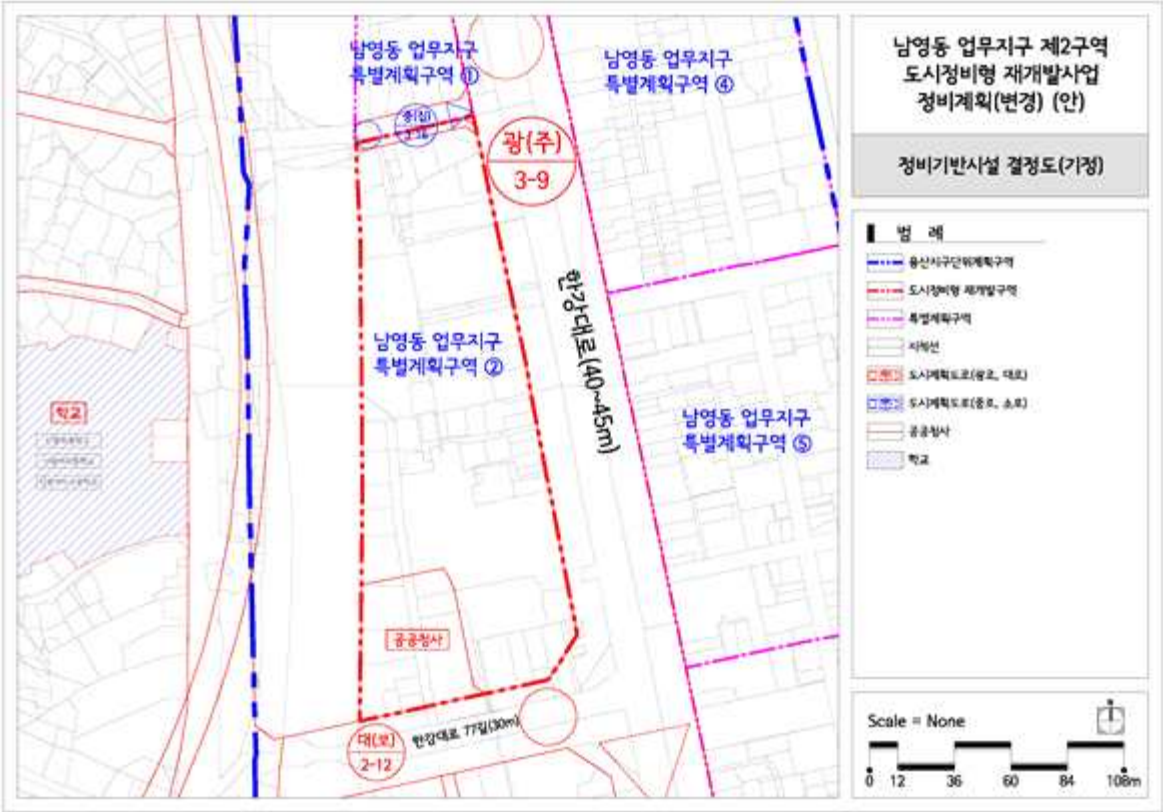
< 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도 >



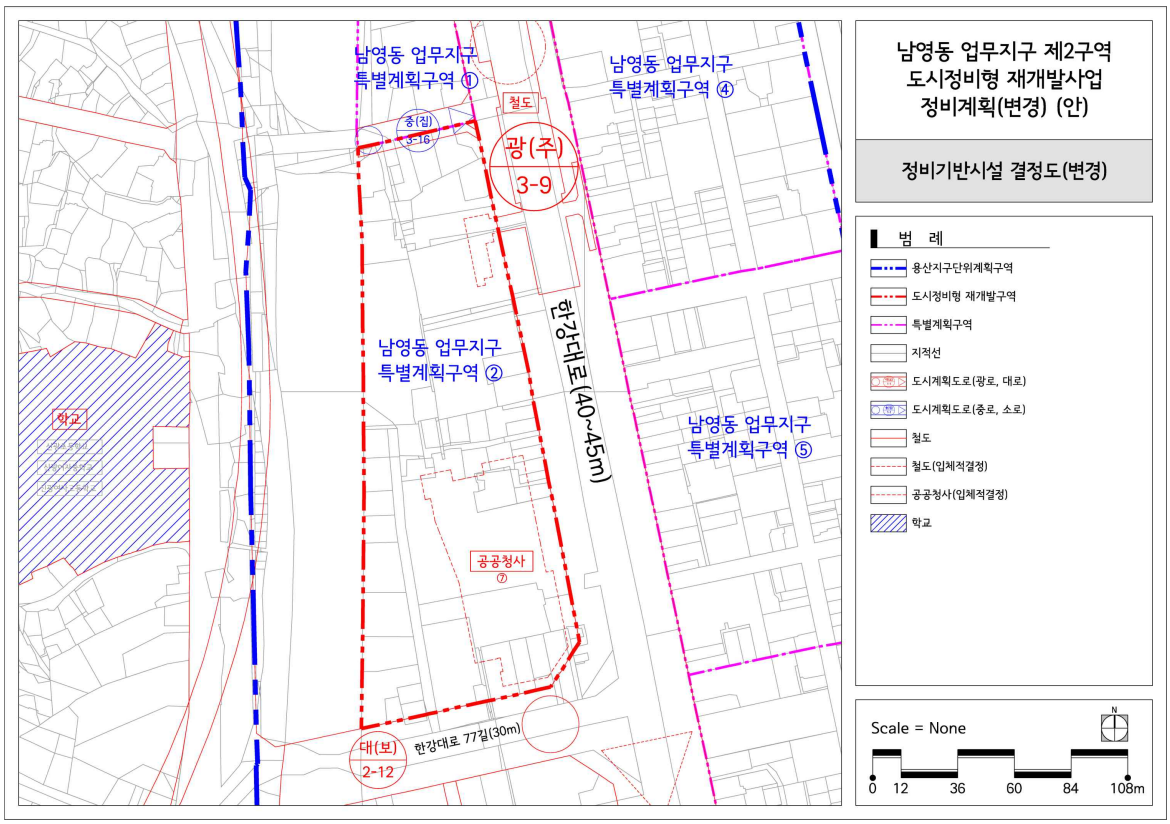
< 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도 >



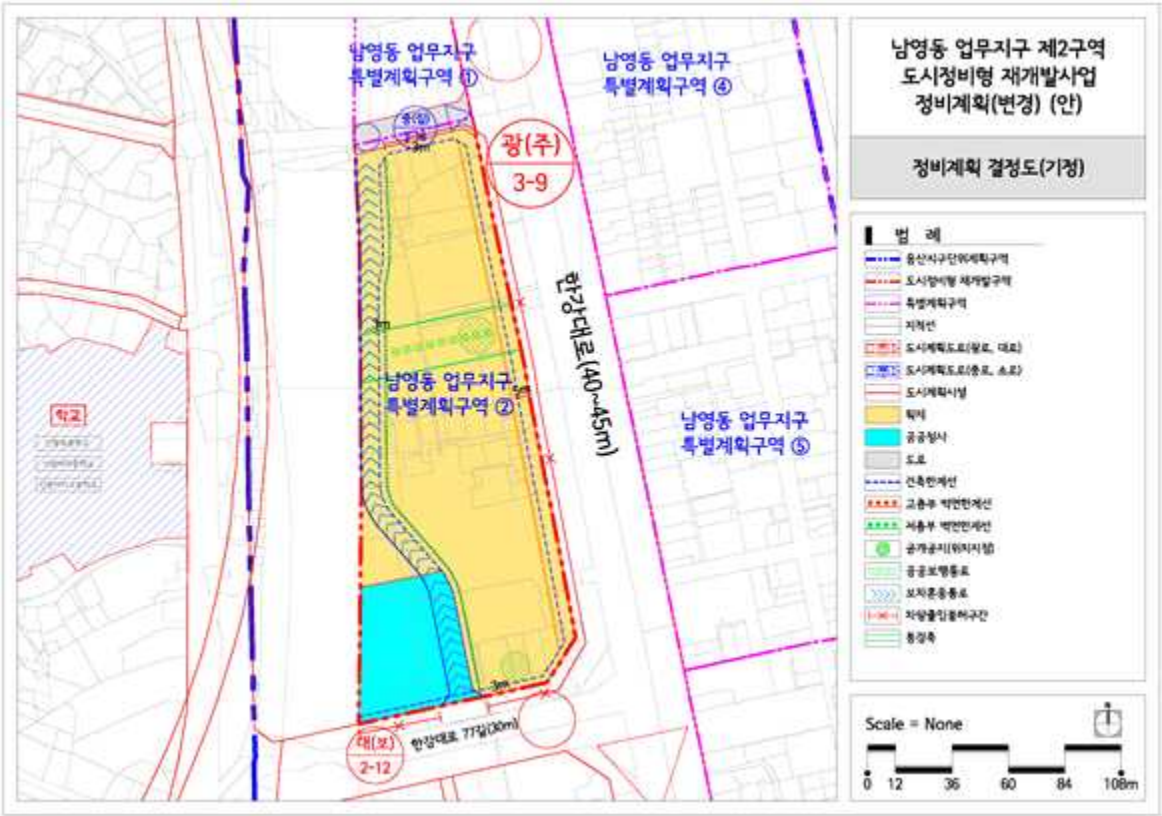
< 도시계획시설 결정(기정)도 >



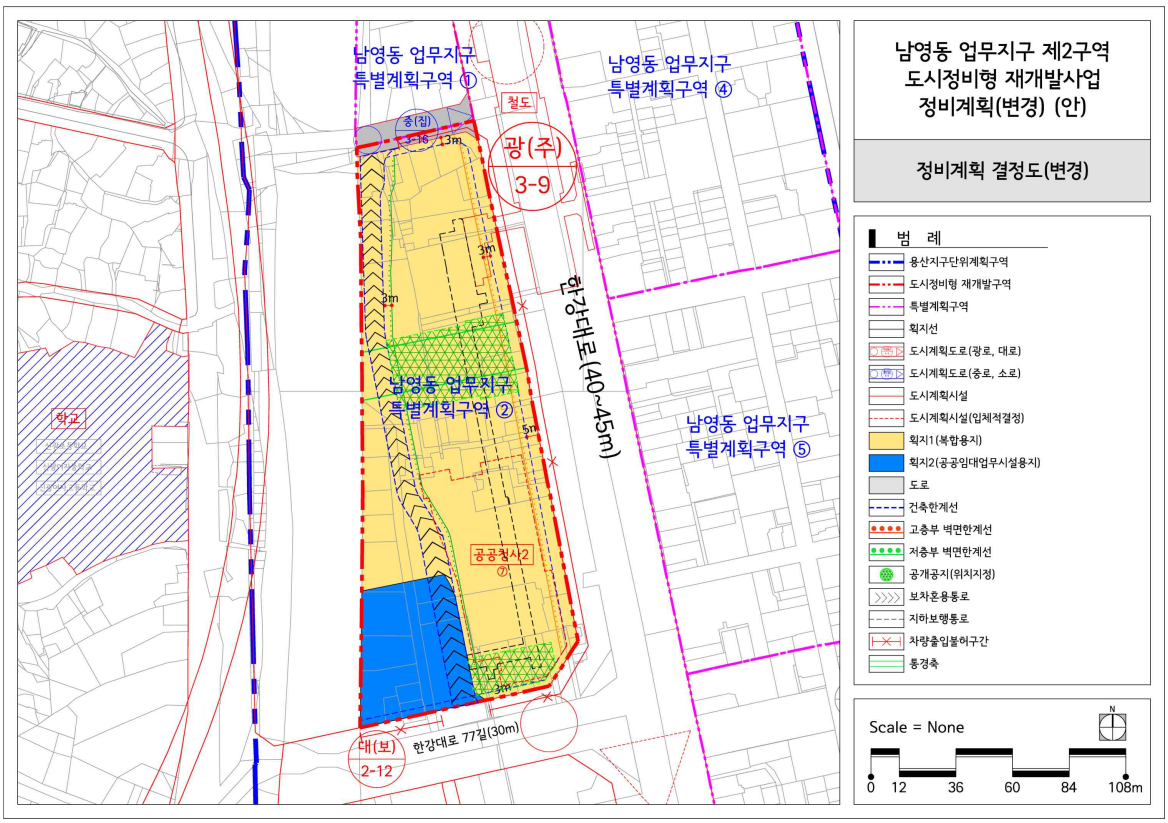
< 도시계획시설 결정(변경)도 >



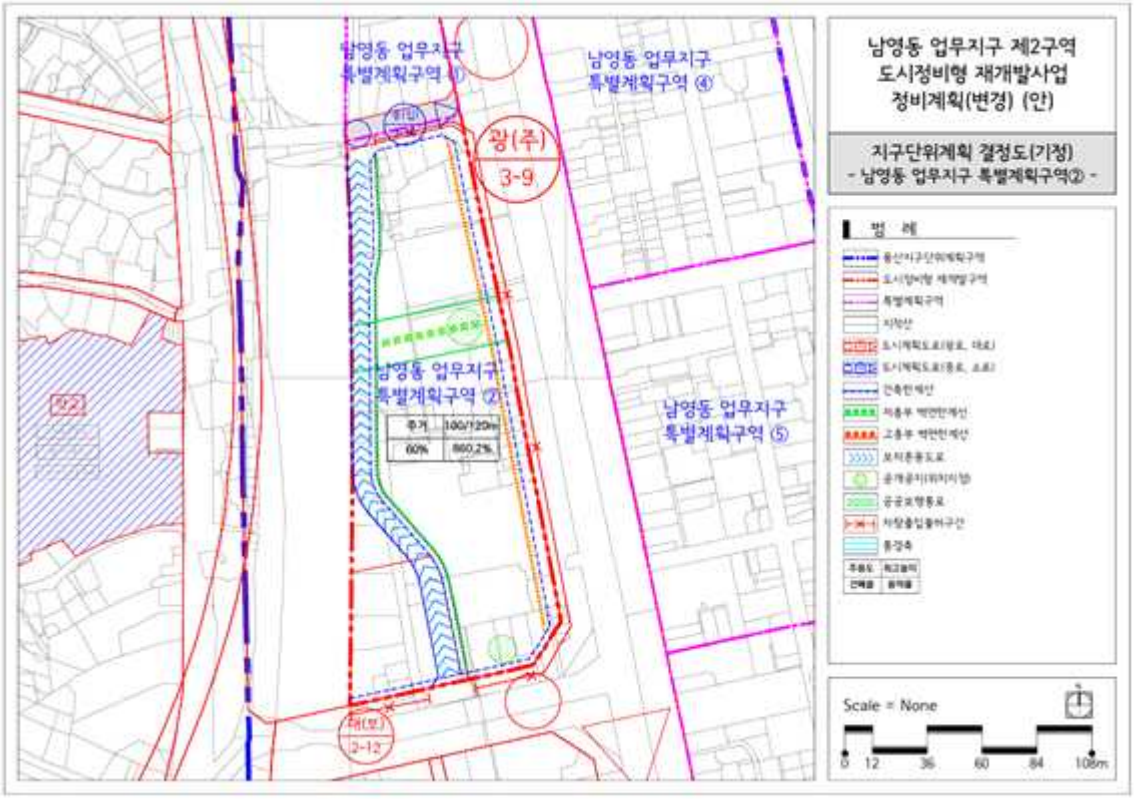
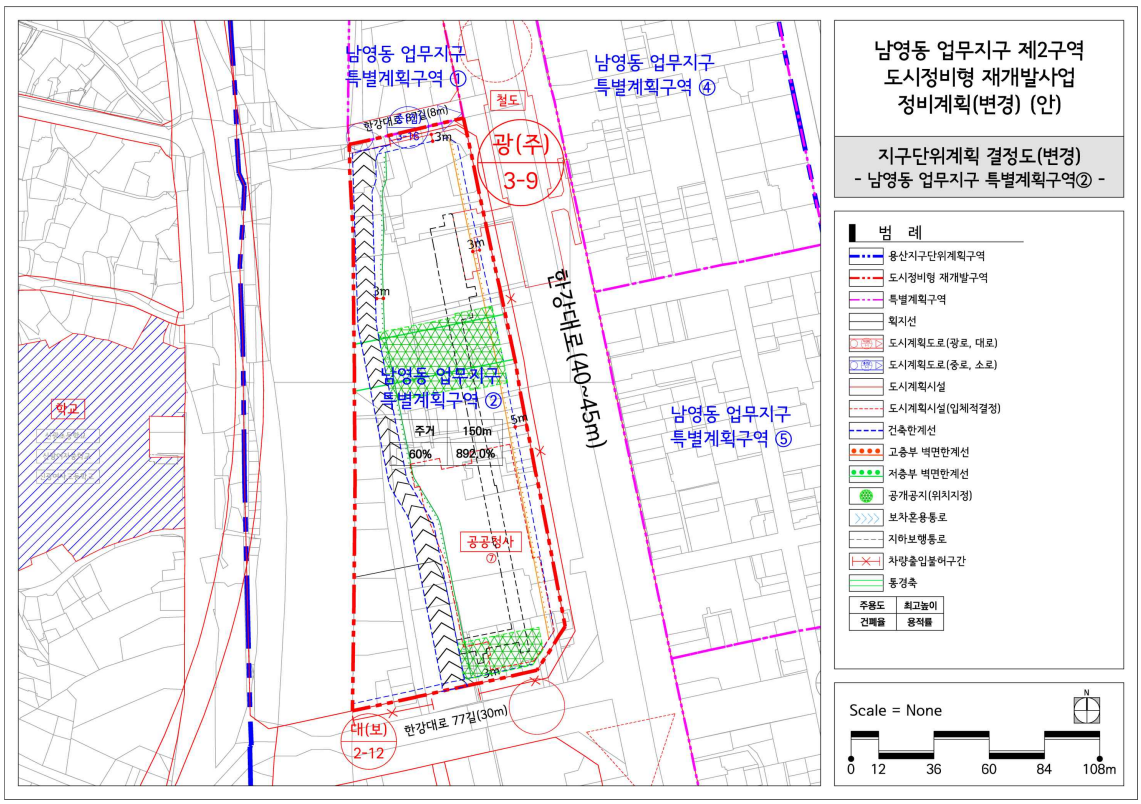
< 정비계획 결정(기정)도 >



< 정비계획 결정(변경)도 >



< 지구단위계획 결정(기정)도 >



< 지구단위계획 결정(변경)도 >