

고 시

◆ 서울특별시고시 제2022-344호

남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정(정비계획 결정 포함), 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 및 지형도면 고시

2010 - 438 (2010.12.02.) ‘ 1 () ’
 92
 30
 () , ‘ 8 16
 , ‘ 16 ‘
 8 .

2022 8 18

1. ()

구분	정비사업 명칭	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업	갈월동 92번지 일대	-	증) 17,658.8	17,658.8	-

2. ()

가.

구분			면적(㎡)			비율(%)	비고
			기정	변경	변경후		
합계			-	증) 17,658.8	17,658.8	100.0	-
남영동 업무지구 제2구역	정비기반 시설 등	공공청사	-	증) 2,493.2	2,493.2	14.1	-
		도로	-	증) 200.2	200.2	1.1	-
	획지		-	증) 14,965.4	14,965.4	84.7	-

3. ()

가.

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		17,658.8	-	17,658.8	100.0	-
남영동 업무지구 제2구역	제2종일반주거지역	13,466.3	감) 13,466.3	-	-	정비구역
	일반상업지역	4,192.5	증) 13,466.3	17,658.8	100.0	

□ ()

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	비 고
		기 정	변 경		
-	갈월동 92번지 일대	제2종일반 주거지역	일반 상업지역	13,466.3	남영동 일대는 중심지 체계상 광역중심으로 남영역·숙대입구역 역세권의 상업·업무기능 활성화 유도를 위하여 용도지역 변경

구분	도면 표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	⑤	방화지구	서울역앞~한강대교 북단	79,270 (3,844)	건고 제727호 (63.12.13)	한강로

※ ()는 대상지 내 사항임

4. ()

가. :

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
신설	중로	3	16	12	집산도로	50	청파동2가 120-65	갈월동 69-62	일반 도로	-	

□ ()

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로3-16	도로 신설 (B=12m, L=50m)	남영동 업무지구 특별계획구역①~② 협소한 현황도로를 확폭하여(8m→12m) 도시계획시설(도로)로 결정

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고 (관리청)
				기정	변경	변경후		
신설	공공청사1	-	갈월동 92번지 일대	-	증)2,493.2	2,493.2	-	별도부지 (서울특별시청)
신설	공공청사2	-	갈월동 92번지 일대	-	증)418.0 (토지지분)	418.0 (토지지분)	-	복합설치 (용산구청장)

- ※ 1) 공공청사1은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시가 운영·관리함
 2) 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음.
 3) 공공청사1의 세부용도에 대하여는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의하여 추후 확정됨

□ 1

구분		내용	비고
공공청사 연면적	지상	11,823.9㎡	- 계획 연면적으로 추후 조정될 수 있음. - 지하층은 주차장 연결을 위한 공용 및 주차장·기계·전기실 등 면적 포함
	지하	3,176.1㎡	
	소계	15,000.0㎡	
건축비		2,472,727원/㎡	• 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2020) 적용 ※ 부가세 별도 적용
설치비용		37,090,909,091	- 건축비 × 건축연면적 - 2,472,727원/㎡ × 21,775.0㎡
부지가액		33,598,818원/㎡	• 평균 공시지가의 2배 적용
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㎡	

※ 상기 내역은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2021, 서울시)」에 의거하여 산정

□

구분	시설명	위치	구분		최초결정일	비고 (관리청)
신설	공공청사2	갈월동 92번지 일대	연면적	5,000㎡	-	복합설치 (용산구청장)
			층수	지상1층~3층		

- ※ 1) 공공청사2는 용산구로 귀속되며 용산구청장이 운영 및 관리함.
 2) 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음.

□

2

구분		내용	비고
공공청사 연면적	지상	3,811.0㎡	- 계획 연면적으로 추후 조정될 수 있음. - 지하층은 주차장 연결을 위한 공용 및 주차장·기계·전기실 등 면적 포함
	지하	1,189.0㎡	
	소계	5,000.0㎡	
건축비		2,540,000원/㎡	• 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2020) 적용 ※ 부가세 별도 적용
설치비용		12,700,000,000	- 건축비 × 건축연면적 - 2,540,000원/㎡ × 5,000.0㎡
부지가액		33,589,818원/㎡	• 평균 공시지가의 2배 적용
환산부지면적		378.1㎡	- 설치비용 ÷ 부지가액 - 12,700,000,000원/㎡ ÷ 33,589,818원/㎡
토지지분		418.0㎡	- 대지면적 × 공공청사 연면적 비율 - 14,965.4㎡ × 2.8%
총 제공면적		796.1㎡	

※ 상기 내역은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2021, 서울시)」에 의거하여 산정

5.

()

구분	사업 지구	시행 지구면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반시설 등(㎡)		기존공공 용지면적 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%)	비고
				토지 (지분포함)	건축물				
신설	남영동 업무지구 제2구역	17,658.8	14,965.4	3,914.0	1,744.8	507.7	5,151.1	30.0	-

- ※ 순부담율 = (정비기반시설 등 면적 - 기존공공용지 면적) ÷ (시행지구 면적 - 기존공공용지 면적)
 ※ 순부담율: 29.1%이상 - 용도지역 상황에 따른 가중평균 적용(서울시 지구단위계획수립지침 준용)
 ※ 정비기반시설 등: 도로, 공공청사, 공공임대주택 포함

6. ()

구분	시설의 종류	위치	면적 (㎡)	법정
관리사무소		획지	215.0	10㎡+(세대수-50)×0.05=35.75㎡
주민 공동시설	경로당		250.0	서울시 주택조례 제8조의 4(별표1)- 500이상~1,000미만=225㎡ 이상
	어린이집		350.0	서울시 주택조례 제8조의 4(별표1)- 500이상~1,000미만=330㎡ 이상
	작은도서관		179.0	서울시 주택조례 제8조의 4(별표1)- 500이상~1,000미만=158㎡ 이상
	다함께 돌봄센터		135.0	서울시 주택조례 제8조의 4(별표1)- 500이상~1,000미만=120㎡ 이상
	주민공동시설		350.0	-
	어린이놀이터		750.0	-
	소계		2,014	1,765.5㎡ 이상
	합 계		2,229.0	

※ 「서울특별시 주택조례」 주민공동시설 확보 부합 여부
 = 100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 $\times 1.25$
 = $(565\text{세대} \times 2.5\text{㎡}) \times 1.25 = 1,765.62\text{㎡} < \text{계획면적 } 2,014.0\text{㎡}$ 으로 적합

7. ()

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	남영동 업무지구 제2구역	17,658.8	획지	14,965.4	갈월동 92번지 일대	42	-	-	-	42	-

8. ()

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	남영동 업무지구 제2구역	17,658.8	획지	14,965.4	갈월동 92번지 일대	주거	60.0 이하	860.2 이하	최고높이 100m이하 (우수디자인 인정 시 120m이하)	-

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
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 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								
	안전·방재	재생관리지침에 따라 방재 관련 시설 설치 시					30.0%			
③ 상한용적률 : 860.2%이하										
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% • (남영동북합창사)건축물 기부채납(토지지분+환산면적)에 따른 용적률 인센티브 - 남영동북합창사 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×ξ) = 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) ξ값 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										

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
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 전·출입 허용구간 외 구간을 차량 전·출입 불허구간 지정 - 한강대로변 불허/ 한강대로77길, 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							

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

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

9. ()

구분	지점	내용	시행 주체	비용 부담	시행 시기
주변 개발계획	-	『용산 지구단위계획(서부이촌동일대) 재정비 교통영향평가(변경심의), 2015.12.』 교통개선대책 반영	조합	조합	공사시
주변가로 및 교차로	-	- 정래 교통량 증가 및 개발계획에 따른 교차로 최적신호 운영방안 제시(2개소) - 사업지 내부 차로운영계획 수립(2~3차로)			
	㉠	- 사업지 북측(한강대로87길) Set-back을 통한 도로확폭 및 차로운영계획 재수립 - 사업지측 Set-back: B=4.0m, L=50.0m			
	㉡	사업지 남측(한강대로77길) 차로운영계획 재수립			

구분	지점	내용	시행 주체	비용 부담	시행 시기
	㉔	- 지구단위계획 진출입 불허구간 일부 조정 - 동남측(한강대로77길) 가각부 불허구간 조정(L=82.0m→L=22.0m)			
진출입 동선체계	-	- 사업지 진출입구 운영방안 재수립 - 한강대로87길, 한강대로77길 사업지 진출입구 재수립 - 사업지 내부 차량 진출입구 3개소 설치	조합	조합	공사시
	-	- 진출입구 가각부 회전반경 확보 - 회전반경 : R=6.0m~16.0m			
대중교통 및 보행	㉕	- 한강대로 및 한강대로77길 버스정류소 운영계획 재수립 - 한강대로 : 1개노선(마을버스) → 5개노선(일반 및 마을버스 통합운영) - 한강대로77길 : 6개노선(일반 및 마을버스) → 2개노선(마을버스)			
	-	보행동선 단절지점 횡단보도 설치(9개소)			
	-	사업지내 자전거보관소 설치(법정의 20%이상 확보)			
주차	-	- 부설주차장 설치제한 지역에 따른 계획주차대수 확보 - 주거시설 : 842대(법정대비 112.4%, 수요대비 107.3%) - 비주거시설 : 465대(법정주차 최고한도 471대 이하 설치) - 장애인주차 : 법정주차대수의 3.0%(37대)이상 확보 - 확장형주차 : 계획주차대수의 30%(393대)이상 확보 - 여성우선주차 : 계획주차대수의 10%(131대)이상 확보 - 전기자동차 충전시설 및 주차 : 계획주차대수 5.0%(66대)이상 설치 - 조업차량을 위한 조업주차면 설치	조합	조합	공사시
교통안전 및 기타	㉖	한강대로87길 고원식교차로 설치(1개소)			
	-	- 교통안전 확보를 위한 교통안전시설 설치 - 교통신호기 및 보행신호기 설치 - 사업지 내·외부 도로상 노면에 방향안내표시 설치			

※ 지점은 교통처리계획도 참조

10. ()

구분	계획내용	비고
환경보전	- 청정연료를 사용토록 계획하고 에너지 절약형 건축물 설계기법을 도입하여 장래 에너지 사용량을 절감토록 하며, 그에 따른 온실가스 및 오염물질 배출을 최소화 - 가로변에는 대기오염물질의 정화능력 및 적응력이 우수한 환경정화수종을 우선 식재토록 계획	-
재난방지	- 구역내 자연지반을 최대화하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 자연성포장 및 투수성포장재를 사용 - 시설물 및 공원·조경녹지 지하에 빗물저류시설을 설치하여 집중호우로 인한 피해를 대비하며 평상시 빗물을 사용할 수 있는 방안을 강구	-

11. ()

구분	계획내용	비고
대상지 서측 신광초등학교	- 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정당한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 - 공사시 교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 - 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획	거리 200m이내

12. ()

가.

□

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
42	12	30	42	41	1

유형별 주택호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	6	32	7	25	45	15	30	-
단독주택	3	10	2	8	2	2	-	-
공동주택	3	22	5	17	43	13	30	-

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

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

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		6	-	3	-	-	-	-	-	3	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	3	-	3	-	-	-	-	-	2	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

구 분		계(세대)	일반분양(세대)	공공임대주택(세대)	비 고
합 계		565	456	109	-
60㎡ 이하	소 계	189	89	100	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	60	7	53	재개발임대 29 기부채납임대 24
	50㎡초과~60㎡이하	129	82	47	기부채납임대 56
60㎡~85㎡	소계	263	254	9	-
	60㎡초과~85㎡이하	263	254	9	-
85㎡ 초과	소 계	113	113	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	95	95	-	-
	135㎡초과	18	18	-	-

13. () 「 」 65 「 」

14. ()

구 분	계획내용	비 고
접근통제	- 보행로는 자연적 감시가 확보될 수 있도록 계획 - 출입구는 통제와 인지가 용이하도록 상징물, 조명, 안내판 등의 사용을 고려	-
자연감시	- 자연 감시가 가능하도록 투시형 담장 또는 조명 등을 설치 - 부대시설은 주민 활동을 고려하여 접근과 감시가 용이한 곳에 설치	-
영역성 강화	외부와의 경계부나 출입구는 포장이나 색채의 차별화, 바닥레벨의 변화, 상징물, 조명 등을 설치하여 공간의 전이를 명확하게 인지하고 영역의식을 발휘할 수 있도록 함	-
활동의 활성화	외부공간의 이용이 활성화 될 수 있도록 각종 시설(부대시설, 놀이터, 출입구 등)과 연계를 고려하여 설치	-
유지관리	시설 설치 이후 지속적인 관리 및 유지관리 용이성을 고려한 시설계획 및 설비의 사용	-

15. 가 ()

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
신설	남영동 업무지구 제2구역	17,658.8	갈월동 92번지 일대	17,649.8	-

16. ()

• 「 」 5%

• ()

건립규모	전체		재개발사업 의무 임대		기부채납 임대	
	세대수	비율(%)	세대수	비율	세대수	비율
합 계	109	100.0	29	100.0	80	100.0
40㎡이하	29	26.6	29	100.0	-	-
40㎡초과~50㎡이하	24	22.0	-	-	24	30.0
50㎡초과~60㎡이하	47	43.1	-	-	47	58.8
60㎡초과	9	8.3	-	-	9	11.3

가. ()

구 분	계획내용		
산출근거	•전체세대수 : 565세대 •재개발 공공임대주택 건설계획 : 29세대(연면적 2,368.3㎡) 전체 세대수의 5%이상 : 565세대 × 5% = 28.3세대 ∴ 29세대 계획 ≥ 28.3세대		
건립규모	세대수	전체비율	임대주택 비율
40㎡이하	29	5.1%	26.6%

• ()

구 분	계획내용		
산출근거	•임대주택 기부채납에 따른 상한용적률 완화 용적률 : 57.29% - 토지지분 802.6㎡, 건축물 환산면적 262.5㎡ → 연면적 9,604㎡ ≒ 80세대		
건립규모	세대수	전체비율	임대주택 비율
40㎡초과~50㎡이하	24	4.2%	22.0%
50㎡초과~60㎡이하	47	8.3%	43.1%
60㎡초과	9	1.6%	8.3%

17.

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1) 생태면적율	30%	○	• 생태면적율 30%이상 계획	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등을 적용	-
2) 생태 네트워크	녹지평가 지표1	○	• 녹지면적 I, 녹지모양 III, 내부연결성 III, 외부연결성 III	• 생태적연계를 위한 조경녹지 배치하여 환경성검토 녹지 평가지표 1을 달성	-
3) 지형변동	절성토비율 20%미만	○	• 본 대상지의 경사는 모두 5도 미만으로 전체적으로 평탄한 지형을 이루고 있음 • 부지 조성시 지하굴착에 따른 토량발생	• 발생토량은 토석정보공유 시스템을 통해 재활용	-
	지형변동비율 30%미만	○	• 지형변동 비율 미미함	• 지형에 순응한 계획 수립	-
	지형변동 최소화	○	• 지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	• 지하공간 최소화, 흙막이 공법 실시	-
4) 비오톱	4등급	○	• 서울시 도시생태현황도 상 비오톱유형평가 4등급으로 조사됨	• 대지면적 내 조경녹지 등을 조성할 계획에 따라 새로운 녹지공간을 형성	-
5) 일조	연속 2시간 확보	○	• 대상지 북측으로 서울역이 위치하고 있고, 서측으로 신광여자고등학교가 위치하고 있음	• 건물높이, 배치계획 등의 조절을 통해 일조영향 최소화	-
6) 바람 및 열	바람길 확보	○	• 바람길에 미치는 영향이 미미함	-	-
7) 대기질(에너지)	에너지절약 계획 수립	○	• 에너지사용량 증가	• 청정연료 사용 • 에너지절약형 설계기법 도입	-
	신재생에너지 사용	○	-	• 신재생에너지 설비 도입을 검토	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
8) 경관	Skyline보전	○	대상지 주변으로 다수의 상업시설이 분포하고 있고, 시가화 경관을 이루고 있음	인접지역 경관에 위압감 해소를 위해 기준 높이를 적용하여 주변 건물과의 스카이라인 연속성이 확보 될 수 있도록 함	-
	조망권 확보	○	주변 지역의 조망권 보호 필요	녹지 공간 확보를 비롯한 녹색경관창출을 도모함	-
9) 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	대상지 동측으로 용산가족공원이 입지하고 있고, 동측으로 효창공원이 입지하고 있음	- 조경공간 내 자연·인공지반 등 녹지공간 최대 확보 - 공개공지, 옥상녹화 등을 통한 휴식공간 제공	-
10) 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	대상지 동측 한강대로(40~45m), 남측 한강대로77길(30m)와 인접하며, 지하철 2개 노선(1·4호선)이 통과하고 있음	- 주변 교통체계와의 연계성 확보 및 기존 도로의 확폭·정비·신설 등 교통여건 개선 - 기반시설(도로) 정비를 통한 도로체계 개선 및 접근성 향상	-
	자전거전용도로 계획수립	×	대지면적이 작아, 자전거도로 확보에 한계가 있음	-	-
	자전거보관소 15대/100unit	○	-	단지 내 자전거보관소 설치	-
11) 소음 및 진동	소음환경 기준이하	○	- 공사중 인근 지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A) 이상 발생 예상 - 도로에 의한 교통소음 영향	- 환경기준이하 유지를 위하여 가설방음 판넬 설치후 공사시행 - 차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-
12) 폐기물	건설폐기물 재활용	○	공사시 건설폐제 및 폐유 등 발생	건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용 하도록 하며, 폐유는 별도 시설에 보관후 전량 위탁 처리토록 하겠음	-
13) 토지이용	녹지연결성 확보	○	사업대상지는 제2종일반주거지역, 일반상업지역 방화지구가 분포하고 있음	조경계획을 반영하여 녹지확보	-

- ()
1. 가. ()
- ()

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		3,490,594.51	-	3,490,594.51	100.0	-
주거지역	소 계	2,378,024.51	감) 13,466.3	2,364,558.21	67.7	-
	제1종일반주거지역	84,972.40	-	84,972.40	2.4	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	509,722.60	-	509,722.60	14.6	-
	제2종일반주거지역	502,600.00 (13,466.3)	감) 13,466.3	489,133.70 (0)	14.0	-
	제3종일반주거지역	1,120,517.21	-	1,120,517.21	32.1	-
	준주거지역	160,212.30	-	160,212.30	4.6	-
상업지역	일반상업지역	980,265.00 (4,192.5)	증) 13,466.3	993,731.30 (17,658.8)	28.5	-
녹지지역	자연녹지지역	132,305.00	-	132,305.00	3.8	-

※ ()는 남영동 업무지구 특별계획구역 ②·③ 내 사항임

□ ()

도면 표시번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	비 고
		기 정	변 경		
-	갈월동 92번지 일대	제2종 일반주거지역	일반상업지역	13,466.3	용산구 남영동 일대는 중심지 체계상 광역중심으로 영역·숙대입구역 역세권의 상업·업무기능 활성화 유도를 위하여 용도지역 변경

1) ()

□ :

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
신설	중로	3	16	12	집산 도로	50	청파동2가 120-65	갈월동 69-62	일반도로	-	남영동 업무지구 특별계획구역②

□ ()

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로3-16	• 도로 신설 (B=12m, L=50m)	• 남영동 업무지구 특별계획구역①~② 협소한 현황도로를 확폭하여(8m→12m) 도시계획시설 (도로)으로 결정

2) . :

□ :

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고 (관리청)
					기정	변경	변경후		
신설	⑥	공공청사	-	갈월동 92번지 일대	-	증)2,493.2	2,493.2	-	별도부지 (서울특별시청)
신설	⑦	공공청사	-	갈월동 92번지 일대	-	증)418.0 (토지 지분)	418.0 (토지 지분)	-	복합설치 (용산구청장)

※ 공공청사⑥의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

□ ()

시설명	변경내용	변경사유
공공청사 ⑥ (서울시 공공청사)	• 공공청사 신설 (부지면적 2,493.2㎡)	• 서울시 공공목적 수행 공공시설 확보
공공청사 ⑦ (남영동 복합청사)	• 공공청사 신설 (토지지분 418.0㎡)	• 용산구 남영동 주민센터, 자치회관, 열린육아방 및 키움센터 등 복합청사 설치

□

구분	도면표시 번호	시설명	위치	건폐율(%)	용적률(%)	비고
신설	⑥	서울시 공공청사	갈월동 92번지 일대	60%이하	800%이하	일반상업지역

□ .

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분		최초결정일	비고 (관리청)
신설	⑦	공공청사	갈월동 92번지 일대	연면적	5,000㎡	-	복합설치 (용산구청장)
				층수	지상1층~3층		

※ 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음.

2.

가. 가

()

1) 가

()

가)

:

□

:

가구 번호	동	지 번	면 적(㎡)	계획내용		비 고
				기 정	변 경	
-	갈월동	용산구 갈월동 87-1일대	17,658.8	남영동 업무지구 특별계획구역② (7,381.0㎡)	남영동 업무지구 특별계획구역 ② (17,658.8㎡)	남영동 업무지구 특별계획구역 ②·③ 통합 및 면적 변경
-	갈월동	용산구 갈월동 92-32일대		남영동 업무지구 특별계획구역③ (10,240.0㎡)		

※ 남영동 업무지구 특별계획구역 ②·③ 내 일부 필지 면적 정정에 따른 면적 변경

※ 상기 특별계획구역 외 변경 없음(기재 생략)

□

()

구 분	변경내용	변경사유
변경	- 특별계획구역 통합 - 남영동 업무지구 특별계획구역②, 특별계획구역③ → 남영동 업무지구 특별계획구역 ②	용산광역중심의 기능 강화 및 상업·업무 기능 활성화 유도를 위해 특별 계획구역 ②·③ 통합
	- 특별계획구역 면적 변경 - 면적(37.8㎡) 증가	특별계획구역 내 지번별 구역 오차 정정

1) () : □ :

구 분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	⑤	남영동 업무지구 특별계획구역 ②	용산구 갈월동 87-1 일대	7,381.0	서고시 제2010-438호 (' 10.12.2)	통합개발 가능
	⑥	남영동 업무지구 특별계획구역 ③	용산구 갈월동 92-32 일대	10,240.0		
변경	-	남영동 업무지구 특별계획구역 ②	용산구 갈월동 92번지 일대	17,658.8	-	통합개발

※ 남영동 업무지구 특별계획구역 ②·③ 내 일부 필지 면적 정정에 따른 면적 변경

※ 상기 특별계획구역 외 변경 없음 (기재 생략)

□ ()

구역명	변경내용	변경사유
남영동 업무지구 특별계획구역 ②·③	- 특별계획구역 통합 - 남영동 업무지구 특별계획구역 ②, 특별계획구역 ③ → 남영동 업무지구 특별계획구역 ②	용산광역중심의 기능 강화 및 상업·업무 기능활성화 유도를 위해 특별계획구역 ②·③ 통합
	- 특별계획구역 면적 변경 - 면적(37.8㎡) 증가	특별계획구역 내 지번별 구역 오차 정정

2) : □ ~ :

구 분	계획지침		비고
	기정	변경	
용도지역 용도지구	현재: 제2종일반주거 및 일반상업지역(세부개발계획 수립시 용도 지역 변경 추후협의)	- 특계 ① : 변경없음 - 특계 ② : 일반상업지역	-
용적률	세부개발계획 수립시 결정	- 특계 ① : 변경없음 - 특계 ② : 60% 이하	-
높이	세부개발계획 수립시 결정	- 특계 ① : 변경없음 - 특계 ② : 최고높이 100m이하 (우수디자인 인정 시 120m 이하)	-

구 분		계획지침		비고
		기정	변경	
용도	불허 용도	• 단독주택 및 공동주택 (주거복합제외) • 근린생활시설 중 안마사술소 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, 제13호 운동시설 - 제14호의 업무시설 (오피스텔 제외)	• 좌동	-
건축선		• 한강로변 : 건축한계선 3m, 5m • 이면도로 및 그 외 대지경계 : 건축한계선 1~2m	• 한강로변: 건축한계선 5m, 고층부(지상6층이상) 벽면한계선 8m • 한강대로87길변: 건축한계선 3m • 한강대로77길변: 건축한계선 3m • 서측 보차혼용통로 경계: 저층부(지상2층이하) 벽면한계선 3m	-
공개공지		• 숙대입구역 인근 침상형 공개공지 위치지정 (지하철과 연계 검토) • 한강로변에 조성하되 보행동선을 최대한 감안하여 설치 • 서울시 건축조례 준용	• 특계 ①: 변경없음 • 특계 ②: 총 2개소(한강대로 간선부, 한강대로77길 간선부)	-
보차혼용통로		• 특계 ②의 남 ~ 북측 도로가 연계될 수 있도록 6m 이상의 보차혼용통로 개설	• 특계 ②: 남~북 연결 8~10m 개설	24시간 개방
공공보행통로		-	• 특계 ②: 통경축 6m 개설	
지하보행통로		-	• 특계 ②: 숙대입구역~공공청사 연결 5m~6m 개설	
통경축		-	• 특계 ②: 용산공원~경부선 연결 20m 확보	
공공시설 부지 제공율		• 특계 ① : 순부담률 13.0% 이상 - 내부도로 신설 (B : 12m) • 특계 ② : 순부담률 15.0% 이상 • 특계 ③ : 순부담률 16.0% 이상 - 내부도로 신설 (B : 12m)	• 특계 ① : 변경없음 • 특계 ② : 순부담률 29.1% 이상1) - 내부도로 신설 (B : 12m)	-
기타		• Shift 등 주택사업 추진시에도 지침도상의 기반시설 및 순부담율 이상으로 도로 또는 공원 등의 기반시설을 확보할 것 • 용산공원 및 국가상징가로 조성계획 수립 이후에 주변 계획을 고려한 특별계획구역 지침을 작성하여 서울시 도시관리과와 협의한 후 도시·건축공동위원회 심의(자문)을 거쳐 추진할 것	• 좌동	-

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

• 2022 6 (' 22.05.18.) : 가

▶ 조건사항

- '가로활성화·무장애' 항목 인센티브량 하향(50% → 30%) 관련 20%는 적절한 타 항목으로 조정할 것.
- 공공청사(시)계획은 우리 시와 협의를 통해 착공 전까지 세부운영계획 등을 명확히 할 것.
- 구역 내 보차혼용통로계획은 향후 상시 개방이 담보될 수 있도록 용산구청에서 적정 조치를 할 것.

• :

• (02 -
2133 - 4637), (02 - 2199 - 7402)

(<http://luris.go.kr>)

□ ()



□ ()









