

2020 - 581

1

()

서울특별시고시 제2015-201호(2015. 07. 09.)로 도시정비형 재개발구역(구 도시환경정비구역) 지정고시된 신용산역 북측 제1구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 변경 지정(결정)하고 이를 고시합니다.

2020년 12월 24일

서울특별시장

1. 용산 지구단위계획 결정(변경없음)

가. 특별계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
기정	신용산역 북측1 특별계획구역	용산구 한강로2가 2-5호 일원	14,057.0	-	14,057.0	서고 제2015-201호 (2015.07.09)	
	신용산역 북측2 특별계획구역	용산구 한강로2가 2-194호 일원	22,324.2	-	22,324.2		

※ 용산구고시 제2020-44호 신용산역 북측 및 신용산역 북측 제2구역 도시정비형 재개발사업 정비구역변경(경미한 변경) 지정 및 지형도면 고시 (2020.3.19.) 반영

나. 특별계획구역 계획지침 : 정비계획 내용을 따름

2. 정비계획 결정(변경)

가. 정비구역명 : 신용산역 북측 제1구역 도시정비형 재개발구역

나. 정비구역 위치 및 면적 : 변경없음

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	신용산역 북측 도시정비형 재개발구역	-	37,706.2	-	37,706.2	
	1구역	용산구 한강로2가 2-116호 일대	14,057.0	-	14,057.0	
	2구역	용산구 한강로2가 2-194호 일대	22,324.2	-	22,324.2	
	3구역	용산구 한강로2가 254-1호 일대	1,325.0	-	1,325.0	

※ 용산구고시 제2020-44호 신용산역 북측 및 신용산역 북측 제2구역 도시정비형 재개발사업 정비구역변경(경미한 변경) 지정 및 지형도면 고시 (2020.3.19.) 반영

다. 신용산역 북측 제1구역 정비계획(변경)

1) 토지이용계획 : 변경없음

명 칭			면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
1구역	계		14,057	-	14,057	100.0	
	정비 기반 시설	소 계	4,657	-	4,657	33.1	
		도 로	4,469	-	4,469	31.8	
		사회복지시설	188	-	188	1.3	
	획지	소 계	9,400	-	9,400	66.9	
		획 지 1	9,400	-	9,400	66.9	

2) 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음

가) 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
1구역	계	14,057	-	14,057	100.0	
	일반상업지역	8,535	-	8,535	60.7	
	준주거지역	1,782	-	1,782	12.7	
	제3종일반주거지역	2,694	-	2,694	19.2	
	제2종일반주거지역(7층이하)	1,046	-	1,046	7.4	

나) 용도지구 결정조서

■ 방화지구

구분	도면표시 번호	지구명	위 치	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	-	방화지구	서울역앞~한강대교 북단	79,270 (1,940)	건고제727호 (63.12.13)	한강로

※ ()는 북측1 정비구역내

3) 정비기반시설(도시계획시설) 결정(변경)조서 : 변경없음

가) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	4	20	집산도로	765 (90)	한강로1가 (백범로)	한강로2가 (대2-73)	일반도로		서고제229호 (01.07.10)	
기정	중로	3	12	12	집산도로	125	한강로1가 (광3-9)	한강로2가 (중1-4)	일반도로		서고제229호 (01.07.10)	
기정	소로	2	14	8	국지도로	100	한강로2가 (광3-9)	한강로2가 (중1-4)	일반도로		서고제229호 (01.07.10)	

※ ()는 북측1 정비구역내 연장

나) 사회복지시설

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지시설	한강로2가 2-226일대	188	-	188	서고제2015-201호 (15.07.09)	

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면적 (㎡)	명 칭	면적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후신 축	철 거 이 주	
기정	신용산역 북측 1구역	14,057	획지1	9,400	한강로2가 2-5호 일대	71	-	-	71	-	

나) 건축시설계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%) 기준/허용/상한	높이(m) 최고층수	비고																			
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)																									
기정	신용산역 복측 1구역	14,057	획지1	9,400	한강로2가 2-5호 일대	업무시설	60이하	560/750/1,000이하 250/350/400이하	100이하 (우수※)																				
변경	신용산역 복측 1구역	14,057	획지1	9,400	한강로2가 2-5호 일대	공동주택	60이하	600/760/854.69이하 250/350/393.61/493.61*이하 (*공공임대주택 추가 도입에 따른 완화)	100이하 (우수※)																				
주택의 규모 및 규모별 건설비용	기정																												
	■ 건설비용 (「서울시 도시및주거환경정비조례」 제8조제3항) - 전용면적 85㎡이하 전체세대수 60%이상, 주택전체면적의 50%이상 건설 - 임대주택 계획(준주거상업지역에서 공동주택 200세대 이상 건설시, 전용면적 40㎡ 이상) : [주택전체세대수의 17%, 또는 주거면적의 10% × 주거용 건축비용]이상 ■ 총세대수 : 236세대 ■ 건립규모 <table><tr><td>건립규모</td><td>세대수 (세대)</td><td>비율 (%)</td><td>비고(임대)</td></tr><tr><td>합 계</td><td>236</td><td>100.0</td><td></td></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>22</td><td>9.3</td><td>22세대 (전용45㎡)</td></tr><tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>128</td><td>54.2</td><td></td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>86</td><td>36.5</td><td></td></tr></table>										건립규모	세대수 (세대)	비율 (%)	비고(임대)	합 계	236	100.0		60㎡ 이하	22	9.3	22세대 (전용45㎡)	60~85㎡ 이하	128	54.2		85㎡ 초과	86	36.5
건립규모	세대수 (세대)	비율 (%)	비고(임대)																										
합 계	236	100.0																											
60㎡ 이하	22	9.3	22세대 (전용45㎡)																										
60~85㎡ 이하	128	54.2																											
85㎡ 초과	86	36.5																											
	변경																												
	■ 건설비용 (「도시및주거환경정비법시행령」 제9조 1항 2. / 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용」 제4조 1항, 3항) - 재개발사업 주택전체세대수의 80% 이상 전용면적 85㎡이하 규모 건설 - 재개발사업 임대주택은 상업지역 세대수의 5%, 주거지역 세대수의 15% 이상 건설, 임대주택의 30% 또는 주택전체세대수의 5% 이상을 전용면적 40㎡이하로 건설 ■ 총세대수 : 337세대 ■ 건립규모 <table><tr><td>건립규모</td><td>세대수 (세대)</td><td>비율 (%)</td><td>비고(임대)</td></tr><tr><td>합 계</td><td>337</td><td>100.0</td><td></td></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>140</td><td>41.5</td><td>36세대 (전용39.9㎡)</td></tr><tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>130</td><td>38.6</td><td></td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>67</td><td>19.9</td><td></td></tr></table>										건립규모	세대수 (세대)	비율 (%)	비고(임대)	합 계	337	100.0		60㎡ 이하	140	41.5	36세대 (전용39.9㎡)	60~85㎡ 이하	130	38.6		85㎡ 초과	67	19.9
건립규모	세대수 (세대)	비율 (%)	비고(임대)																										
합 계	337	100.0																											
60㎡ 이하	140	41.5	36세대 (전용39.9㎡)																										
60~85㎡ 이하	130	38.6																											
85㎡ 초과	67	19.9																											
완화사항	■ 용적률 계획																												
	구 분				상업지역	준주거지역	비 고																						
	기준용적률				600%	250%																							
	허용용적률				760%	350%	2025 도시환경정비기본계획 허용용적률 인센티브요건 적용																						
	상한용적률				854.69%	393.61%	도로, 사회복지시설 제공																						
공공임대주택 추가 도입에 따른 완화 용적률2)				-	493.61%	도시계획조례, 도시환경정비기본계획 적용, 완화 용적률 50% 이상 임대 확보																							
건축물의 건축선에 관한 계획			■ 도로변 : 건축한계선 3m																										

주1) (우수※) : 건축심의시 우수디자인이 인정될 경우 120m로 높이완화 가능

2) 준주거지역 임대주택 추가 도입시 최대 100% 이내에서 용적률 완화, 완화 용적률의 50% 이상 임대 확보

5) 임대주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세대수	세대규모	비 고
신용산역 북측 1구역	-	1	36세대	전용 39.9㎡	연면적 2,021.76㎡ - 재개발 의무임대 20세대, 1,123.20㎡ - 용적률 완화 공공임대 16세대, 898.56㎡

※ 임대주택 확보 기준 : 36세대

- 의무임대 : 20세대 (상업지역 5%: 13.25(265세대 × 5%), 준주거지역 15%: 6.6((72세대 - 추가완화 28세대) × 15%))
- 추가임대확보 완화용적률 적용 : 16세대 (용적률 50%, 연면적 891㎡ 이상)

※ 추후 건축심의 및 사업시행계획인가 등에 따라 법적기준 내에서 임대주택계획은 변경될 수 있음

6) 정비사업 시행계획(변경없음)

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
신용산역 북측 1구역	도시정비형 재개발사업 (1구역)	구역지정(변경)고시가 있는 날부터 4년 이내	신용산역 북측제1 도시환경정비사업조합	계획 337세대	

3. 2020년 제13차 서울특별시 도시계획위원회(2020.10.7.) 심의결과 조건사항

▶ 조건사항

- 높이계획 완화(100m → 120m)를 위한 우수디자인 인정 여부는 건축위원회 결정 사항인 바, 향후 건축 심의시 다음 사항 반영
 - 주관부서는 심의시 100m(안)과 120m(안)이 함께 논의될 수 있도록 할 것
 - 120m(안)은 현상공모 등을 통해 다양한 우수디자인이 검토될 수 있도록 하고, 건축심의시 적정성을 검토할 것
- 준주거지역(전체 72세대) 내 임대주택계획(36세대)은 '서울시 공공임대주택 사회혼합 기준' ('20.9. 주택공급과-11682호)이 보다 충실하게 적용될 수 있도록 보완할 것

※ 수정사항 : 건축배치계획(한강로변 주동배치 및 저층부 가로활성화용도 배치 등) 등은 금회 상정안으로 유지

4. 관련도면 : 붙임 참조

5. 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경) 도서 : 생략

6. 열람장소

- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎2133-4637) 및 용산구청 도시계획과(☎2199-7404)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 정비구역 결정도



■ 용도지역·지구 결정도



This map illustrates the proposed changes to land use planning for the Shinwonsan-nyuk Bokok 1-gu area. The map features several key elements:

- Title:** 신원산역 북측1구역 재개발정비계획 변경 (Shinwonsan Station North Side Area 1 Re-development and Maintenance Plan Change).
- Subject:** 정비기반시설 (도시계획시설) 결정도 (Planning Infrastructure (Urban Planning Facilities) Decision Map).
- Legend:**
 - 범례 (Legend):**
 - 신원산역 북측 재개발정비구역 (Shinwonsan Station North Side Re-development and Maintenance Area)
 - 북측 1구역 (North Side Area 1)
 - 북측 2구역, 3구역 (North Side Areas 2, 3)
 - 도시계획도로 (일반) (General Urban Planning Road)
 - 도시계획도로 (1차) (Primary Urban Planning Road)
 - 도시계획도로 (중요) (Important Urban Planning Road)
 - 도시계획도로 (소로) (Small Urban Planning Road)
 - 사회복지시설 (Social Welfare Facility)
- Map Details:** The map shows various land parcels with their respective numbers (e.g., 2-89대, 417 대, 2-8 대, 44-3대). It also indicates specific planning facilities like '공(주) 3-1' and '공(주) 3-9'. A scale bar at the bottom right shows distances from 0 to 30 meters.

2-8 대

2-11 대

2-5 대

44-3 대

2-89 대

417 대

250%/350%/400% 100/120m이하
60%이하 10.63%이상

560%/750%/1,000% 100/120m이하
60%이하 10.63%이상

■ 범례

- 신원산역 북측 재개발지구
- 북측 1구역
- 북측 2구역, 3구역
- 도, 로
- 사회복지시설
- 건축물계획 존할선
- 건축한계선
- 차량통행용지구
- 가온 / 하중 / 상한용적률
- 최고높이
- 간격률
- 순부담률

0 10 20 30m

30

■ 정비계획 결정도(변경)

