

◆ 서울특별시고시 제2024-627호

한남재정비촉진지구 변경지정, 한남4·5재정비촉진계획 변경(경미한 사항)결정 및
지형도면 고시

1. 서울특별시 고시 제2003-372호(2003. 11. 18.)로 뉴타운지구 지정, 제2006-357호(2006. 10. 19.)로 재정비촉진지구 지정, 제2009-387호(2009. 10. 01.)로 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 결정 고시되어, 서울특별시고시 제2014-249호(2014. 7. 3.), 서울특별시고시 제2017-112호(2017. 3. 30.), 서울특별시고시 제2017-223호(2017. 6. 29.), 서울특별시고시 제2018-101호(2018. 4. 5.), 서울특별시고시 제2018-243호(2018. 8. 2.), 서울특별시고시 제2019-105호(2019. 3. 21.), 서울특별시고시 제2019-362호(2019. 11. 7.), 서울특별시고시 제2020-241호(2020. 6. 11.), 서울특별시고시 제2021-263호(2021. 6. 10.), 서울특별시고시 제2021-696호(2021. 12. 16.), 서울특별시고시 제2023-49호(2023.2.16.), 서울특별시고시 제2023-96호(2023.3.23.), 서울특별시고시 제2023-154호(2023.4.27.), 서울특별시고시 제2024-57호(2024.1.25.)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 한남재정비촉진지구 재정비촉진계획에 대하여,
2. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조 및 제12조에 따라 재정비촉진계획을 변경(경미한 사항)결정하고, 「같은법 시행령」 제15조에 따라 아래와 같이 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 12월 19일

서울특별시

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
한남 재정비촉진지구	주거 지형	용산구 보광, 한남, 이태원 동빙고동 일대	948,492.3	감 321.2	948,171.1	•노후 불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 보광동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

※ 변경사유 : 한남4재정비촉진구역 측량결과 반영

나. 재정비촉진사업의 완료목표년도 : 변경

○ 기준년도 : 2007년

○ 목표연도 : 2025년 → 2032년

다. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)

- 사람과 장소 중심의 매력적인 지형 순응형 주거지로 계획하여 사람 사는 주거단지로 조성하고 남산자락의 구릉지 경관이 훼손되지 않도록 부족한 기반시설을 확보하고 열악한 주거환경의 개선을 통해 주민들에게 쾌적한 정주환경 제공
- 남산, 한강 등 주변지역을 고려한 종합적·광역적 계획수립으로 효율적 연계를 도모할 수 있는 체계를 확립하고, 체계적 사업을 진행할 수 있는 기틀 마련

라. 재정비촉진지구의 개요(변경)

1) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		948,492.3	감) 321.2	948,171.1	100.0	-
주택 용지	소계	660,560.3	감) 221.8	660,338.5	69.6	-
	주상복합	167,637.3	증) 559.4	168,196.7	17.7	-
	공동주택	492,923.0	감) 781.2	492,141.8	51.9	준치 아파트 포함
기타	소계	27,860.6	감) 5.8	27,854.8	3.0	-
	종교시설용지	10,631.1	감) 5.7	10,625.4	1.1	-
	우체국	450.0	감) 0.1	449.9	0.1	-
	근린생활용지	3,764.5	-	3,764.5	0.4	-
	기타용지	3,119.0	-	3,119.0	0.3	변전소 이전부지
	학교용지	9,896.0	-	9,896.0	1.1	준치4(보광초)
공공 용지	소계	260,071.4	감) 93.6	259,977.8	27.4	-
	도로	126,289.3	감) 135.6	126,153.7	13.3	-
	공원	48,154.2	증) 10.0	48,164.2	5.1	-
	녹지	2,801.0	-	2,801.0	0.3	-
	공공청사	3,050.0	증) 14.5	3,064.5	0.3	-
	사회복지시설	3,040.0	증) 17.5	3,057.5	0.3	-
	교육시설	60,930.4	-	60,930.4	6.4	-
	공공문화시설	10,851.5	-	10,851.5	1.2	-
	체육시설	4,955.0	-	4,955.0	0.5	-

※ 변경사유 : 한남4재정비촉진구역 측량결과 반영 및 오기정정(3구역 편입예정 획지(411㎡)를 공동주택에서 주상복합으로 정정)

2) 인구·주택수용계획(변경) : 33,535인 / 12,976세대

구 분		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
계		12,944	증)32	12,976	33,450	증)85	33,535	-
재정비 촉진구역	소계	12,244	증)32	12,276	31,834	증)85	31,919	-
	40㎡ 이하	954	증)6	960	2,480	증)16	2,496	-
	40㎡~60㎡	4,760	증)49	4,809	12,376	증)128	12,504	-
	60㎡~85㎡	3,759	증)2	3,761	9,773	증)6	9,779	-
	85㎡ 초과	2,771	감)25	2,746	7,205	감)65	7,140	-
존치관리구역		700	-	700	1,616	-	1,616	기존세대 수용

※ 변경 인구수는 2030서울도시기본계획에 따라 세대당 2.6인을 적용함

※ 변경사유 : 한남4·5재정비촉진구역 건축심의에 따른 결과 반영

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

구 분	명칭	개소	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
계		12	82,826.9	증) 32.0	82,858.9	-
교육 시설	소 계	2	60,930.4	-	60,930.4	-
	초등학교	1	10,755.4	-	10,755.4	-
	중·고등학교	1	50,175.0	-	50,175.0	-
공공·체육 문화시설	소 계	10	21,896.5	증) 32.0	21,928.5	-
	공공청사	5	7,951.6	증) 14.5	7,966.1	-
	119안전센터	1	800.0	-	800.0	-
	사회복지시설	3	8,189.9	증) 17.5	8,207.4	-
	체육시설	1	4,955.0	-	4,955.0	-

※ 변경사유 : 한남4재정비촉진구역 측량결과 반영

4) 공원·녹지 및 환경보존계획(변경)

구 분	명칭	개소	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
계		12	50,955.2	증) 10.0	50,965.2	-
공원 시설	소 계	11	48,154.2	증) 10.0	48,164.2	-
	문화공원	3	17,364.9	-	17,364.9	-
	어린이공원	2	9,152.2	감) 1.4	9,150.8	-
	소공원	6	21,637.1	증) 11.4	21,648.5	-
녹지 시설	소 계	1	2,801.0	-	2,801.0	-
	연결녹지	1	2,801.0	-	2,801.0	-

※ 변경사유 : 한남4재정비촉진구역 측량결과 반영

5) 교통계획(변경없음)

○ 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

6) 경관계획(변경없음)

○ 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

7) 도시·주거환경정비기본계획(변경없음)

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적(ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형
기정	촉진2	뉴타운	보광동	265	11.5	170%	-	60%	2	재개발사업	전면개발
기정	촉진3	뉴타운	한남동	686	38.6	190%	-	60%	1	재개발사업	전면개발
기정	촉진4	뉴타운	보광동	360	16.0	190%	-	60%	2	재개발사업	전면개발
기정	촉진5	뉴타운	동빙고동	60	18.4	190%	-	60%	2	재개발사업	전면개발

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경)

구 분	구역명	위치	면 적(㎡)			사업의 종류	비 고
			기정	변경	변경후		
계			948,492.3	감) 321.2	948,171.1	-	-
재정비 촉진구역	소 계(4개 구역)		844,941.1	감) 321.2	844,619.9	-	-
	한남2 재정비촉진구역	보광동 272-3번지 일대	114,580.6	-	114,580.6	재개발사업	-
	한남3 재정비촉진구역	한남동 686번지 일대	386,395.5	-	386,395.5	재개발사업	-
	한남4 재정비촉진구역	보광동 360번지 일대	160,258.0	감) 321.2	159,936.8	재개발사업	-
	한남5 재정비촉진구역	동빙고동 60번지 일대	183,707.0	-	183,707.0	재개발사업	-
존치관리 구역	소 계(4개 구역)		103,551.2	-	103,551.2	-	-
	한남1 존치관리구역	보광동 151번지 일대	58,795.0	-	58,795.0	-	오산 중고등학교, 삼성리버빌
	한남2 존치관리구역	한남동 807번지 일대	28,996.0	-	28,996.0	-	-
	한남3 존치관리구역	한남동 550번지 일대	2,961.0	-	2,961.0	-	-
	한남4 존치관리구역	이태원동 15-13번지 일대	12,799.2	-	12,799.2	-	보광 초등학교

※ 변경사유 : 한남4재정비촉진구역 측량결과 반영

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경)

가) 한남2재정비촉진구역(재개발사업)(변경없음)

나) 한남3재정비촉진구역(재개발사업)(변경없음)

다) 한남4재정비촉진구역(재개발사업)(변경)

구 분			면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			160,258	감) 321.2	159,936.8	100.0	-
주거지역	일반 주거 지역	소 계	131,222	감) 419.6	130,802.4	81.8	-
		제1종일반주거지역	1,563	감) 1.4	1,561.6	1.0	-
		제2종일반주거지역(7층)	129,557	감) 429.4	129,127.6	80.8	-
		제2종일반주거지역	45	증) 11.2	56.2	0.0	-

구 분			면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
		제3종일반주거지역	57	-	57.0	0.0	-
		준주거지역	29,036	증) 98.4	29,134.4	18.2	-

※ 변경사유 : 한남4재정비촉진구역 측량결과 반영

라) 한남5재정비촉진구역(재개발사업)(변경없음)

10) 용도지구의 지정 및 변경계획(변경없음)

○ 고도지구(변경없음)

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내 용	면적 (㎡)	최 초 결정일	비고
기정	12	남산 주변	고도 지구	용산구 이태원동 123-15, 127-7, 141-11 일대	28m 이하	19,496 (986)	건고 제174호 (72.5.8)	건축물 높이산정기준 참조
기정	13	남산 주변	고도 지구	용산구 이태원동 57-1, 72-16, 132-8, 한남동 737-57 일대	15m 이하	51,113 (663)	건고 제174호 (72.5.8)	건축물 높이산정기준 참조
기정	14	남산 주변	고도 지구	용산구 이태원동 137-23 일대	23m 이하	1,241 (175)	건고 제174호 (72.5.8)	건축물 높이산정기준 참조

※ 건축물 높이산정 기준

- 지표면으로부터 건물 최상단까지의 높이[단, 지표면 산정방법은 건축법령을 따르되, 건물 옥상돌출부, 옥상돌출물 및 필로티는 높이에 포함하며, 옥상에 설치되는 높이 3m 이내의 승강기탑계단탑 및 난간벽(투시형 또는 그 벽면적의 2분의1 이상이 공간으로 되고 높이 1.5m 미만인 것에 한정)은 제외]

※ 지형차에 의한 높이완화 기준

- 완화범위: 대상지가 인접대지보다 낮은 지역에 대해 완화
(12m, 16m지역 → 최대 20m이하까지 완화 / 20m, 24m지역 → 최대 28m이하까지 완화)

※ 정비사업 등 추진 시 경관관리 가이드라인을 통한 높이완화기준

- 완화범위: 정비사업 등 추진 시 경관관리 가이드라인을 준수하여 市 도시계획 관련 위원회 심의(자문)를 거쳐 최대 45m 범위 등 내에서 완화 가능

※ 완화적용 방법, 세부운영기준 등 북한산 주변, 남산 주변, 구기·평창 고도지구 경관관리 가이드라인은 서울특별시장이 별도로 정함

※ 높이 초과 아파트(공동주택)에 대해 주택법에 따른 리모델링 추진 시 높이기준 완화 가능

※ 고도지구 지정 이전 건축으로 높이초과된 관광숙박시설(관광진흥법 시행령 제2조 1항2호 가, 다목에 따른 호텔업에 한함)의 경우 기존 높이까지 완화 가능

※ ()는 재정비촉진지구 내 면적임

11) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경없음)

구분	구 역 명	주 된 용 도	건폐율 (%)	기준 용적률 (%)	완화할 수 있는 용적률 (%)	최대 용적률 (%)	높이계획		비고
							평균층수/ 최고층수	최고높이(m)	
촉진 구역	한남2 재정비촉진구역	주상복합, 주거	60이하	170	202	202	- /14	45	-
	한남3 재정비촉진구역	주상복합, 주거	60이하	190	232.5	232.5	- /22	73	-
	한남4 재정비촉진구역	주상복합, 주거	60이하	190	228	228	- /23	73	-
	한남5 재정비촉진구역	주상복합, 주거	60이하	190	222.3	222.3	- /23	73	-

※ 한남3,4구역 건물의 최고높이는 건축법에 따른 대지 가중평균선에서의 높이가 아닌 공동주택부분 지반층에서의 층수 기준 최고높이임(단, 구역전체에서 건축물의 최고 높이는 해발 90m 이하 적용)

○ 가로구역별 건축물 최고높이 지정(변경없음)

구 분	획 지 명	최 고 높 이	비 고
가로구역별 건축물 최고높이	3-7-2	73m	
	4-31-1	73m	
	4-32-1	73m	

12) 기반시설의 비용분담계획(변경)

○ 구역별 기반시설 순부담률 계획(변경)

구역명		구역 면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)				시설제공 면적(㎡) (건축물등) -②	국공유지(㎡)			순부담 면적(㎡) (①+②-③-④-⑤)	순부담 률 (%)	
			합계 -①	도로	공원 녹지	기타		계획 기반 시설내 -③	기존 기반 시설내 -④	유상 매입 시설 -⑤			
계	기정	844,941.1	204,508.2	121,701.3	50,955.2	31,851.9	18,244.6	59,396.0	60,405.7	-	102,951.1	12.2	
	변경	844,619.9	204,414.6	121,565.7	50,965.2	31,883.9	18,244.6	59,396.0	60,405.7	-	102,857.5	12.2	
초·중·고·대학·연구·지역	한남2 재정비 촉진구역	114,580.6	30,821.7	19,008.8	5,993.6	5,819.3	4,940.0	12,302.4	11,721.1	-	11,738.2	10.2	
	한남3 재정비 촉진구역	386,395.5	92,576.5	51,849.3	27,263.6	13,463.6	5,512.0	21,945.2	25,576.3	-	50,567.0	13.1	
	한남4 재정비 촉진 구역	기정	160,258.0	43,981.0	29,763.0	8,128.0	6,090.0	3,796.0	17,426.6	10,718.0	-	19,632.4	12.3
		변경	159,936.8	43,887.4	29,627.4	8,138.0	6,122.0	3,796.0	17,426.6	10,718.0	-	19,538.8	12.2
	한남5 재정비 촉진구역	183,707.0	37,129.0	21,080.2	9,570.0	6,479.0	3,996.6	7,721.8	12,390.3	-	21,013.5	11.4	

※ 사업시행자가 구역 내 일부 국·공유지를 매입(신설 정비기반시설 내 제외). 다만 「도시 및 주거환경정비법」 제97조제2항의 규정에 따라 구역 내 기존 국·공유지 정비기반시설이 사업시행자에게 무상으로 양도되는 경우 그 양도되는 면적은 인센티브 부여 불가

※ “도시재정비위원회 심의기준”에 따른 ‘순부담’ 면적 산정시 무상양여 대상에 해당하는 국공유지(계획기반시설 내, 기존기반시설내)는 기 정비기반시설인 국공유지만 해당됨[주거사업과-6457(2018.6.8.)]

※ 변경사유 : 한남4재정비촉진구역 측량결과 반영

○ 부담주체별 비용분담계획(변경없음)

구 분	비용분담				비고
	시	구	교육청	민간	
도로	-	-	-	○	(소로3-8호선 및 소로3-9호선 현황도로 정비포함) (중로1-135호선 미조성도로 조성 및 도로정비 포함)
주차장	-	-	-	○	(한남2·3·4촉진구역 지하주차장 설치비 민간부담)
공원녹지	-	-	-	○	-

구 분	비용분담				비고
	시	구	교육청	민간	
공공공지	-	-	-	○	-
공공청사	-	-	-	○	(한남2촉진구역 부지 및 건축공사비 민간부담) (한남3촉진구역 건축공사비 민간부담) (한남4촉진구역 부지 및 건축공사비 민간부담) (한남5촉진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)
사회복지시설	-	-	-	○	(한남2촉진구역 부지 및 건축공사비 민간부담) (한남3촉진구역 부지 및 건축공사비 민간부담) (한남4촉진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)
학교	-	-	-	○	(한남3촉진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)
체육시설	-	-	-	○	(한남5촉진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)
청소년수련시설	-	-	-	○	(한남5촉진구역 부지 및 건축공사비 민간부담) (청소년 문화의집, 진로직업체험센터)
문화시설(도서관)	-	-	-	○	(한남5촉진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구 분	구역명	계획 세대수	일반주택 (세대)	임대주택(세대)					비고
				소계	전용면적 40㎡이하	전용면적 40~50㎡	전용면적 50~60㎡	전용면적 60~85㎡	
계		12,244	10,396	1,848	709	809	300	30	기정
		12,276	10,422	1,854	711	813	300	30	변경
한남 재정비 촉진 지구	한남2재정비 촉진구역	1,537	1,299	238	104	134	-	-	-
	한남3재정비 촉진구역	5,816	4,940	876	356	356	164	-	-
	한남4재정비 촉진구역	2,331	1,981	350	117	172	51	10	-
	한남5재정비 촉진구역	2,560	2,176	384	132	147	85	20	기정
		2,592	2,202	390	134	151	85	20	변경

※ 한남4,5재정비촉진구역 : 「소형주택 공급확대를 위한 촉진계획변경 가이드라인」(서울특별시, 2010.6)에 의거하여 기준용적률 20%상향

※ 변경사유 : 한남5재정비촉진구역 건축심의에 따른 결과 반영

14) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경

구분	추진시기	이주시기	입주시기	대상	비고
1단계	2009년	2023년	2029년	한남3재정비촉진구역	재개발사업
2단계	2010년	2026년	2030년	한남2재정비촉진구역	재개발사업
		2027년	2032년	한남4, 5재정비촉진구역	재개발사업

※ 단계별 사업추진계획은 촉진구역 주민의 사업추진의지 등에 따라서 조정될 수 있음

※ 대규모 철거 및 이주로 인한 전세난이 우려될 경우 구청장은 전 단계 사업의 입주시기에 맞추어 다음단계 사업의 관리처분계획 인가시기를 조정할 수 있음

※ 시장이 권역별 주택수급 등을 판단하여 관리처분인가 시기 조정을 요구할 경우 구청장은 시기를 조정하여야 함

※ 변경사유 : 현재 사업 추진 일정을 고려한 이주 및 입주시기 조정

15) 광고물 관리계획(변경없음)

- 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

16) 폐기물 처리에 관한 계획(변경없음)

- 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

17) 방재계획(변경없음)

- 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

18) 정보화계획(변경없음)

- 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

19) 에너지순환계획(변경없음)

- 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

20) 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

가) 한남2재정비촉진구역(변경없음)

나) 한남3재정비촉진구역(변경없음)

다) 한남4재정비촉진구역(변경)

(1) 재정비촉진구역 위치 및 면적(변경)

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	한남4 재정비촉진구역	서울특별시 용산구 보광동360 일대	160,258	감) 321.2	159,936.8	-

※ 변경사유 : 한남4재정비촉진구역 측량결과 반영

(2) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(변경없음)

(관리처분계획인가시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정결과 등에 따라 변경될 수 있음)

(3) 정비계획(변경)

(가) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변경	변경후		
합 계		160,258	감) 321.2	159,936.8	100.00	-
획지	소 계	115,341	감) 221.8	115,119.2	71.98	-
	주상복합	21,082	증) 559.4	21,641.4	13.53	-
	공동주택	94,259	감) 781.2	93,477.8	58.45	-
정비 기반 시설	소 계	43,981	감) 93.6	43,887.4	27.44	-
	도 로	29,763	감) 135.6	29,627.4	18.52	-
	공 원	8,128	증) 10.0	8,138.0	5.09	소공원, 어린이공원
	사회복지시설A	2,040	증) 1.1	2,041.1	1.28	노인복지시설 등
	사회복지시설B	1,000	증) 16.4	1,016.4	0.63	키움센터
	공공청사A	1,200	증) 12.6	1,212.6	0.76	서울장학재단 등
	공공청사B	1,400	증) 4.0	1,404.0	0.88	주민센터
	공공청사C	450	감) 2.1	447.9	0.28	파출소
기반 시설	소 계	450	감) 0.1	449.9	0.28	-
	우체국	450	감) 0.1	449.9	0.28	-
기타	소 계	486	감) 5.7	480.3	0.30	-
	종교시설	486	감) 5.7	480.3	0.30	보광사

※ 주차장은 사회복지시설A과 중복결정

※ 변경사유 : 한남4재정비촉진구역 측량결과 반영 및 오기정정(3구역 편입예정 획지(411㎡)를 공동주택에서 주상복합으로 정정)

(나) 도시계획시설 설치계획(변경)

■ 도로 결정조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	A	15~30 (20~23.25)	보조 도로	1,204 (737)	보광동 129-1대 일대	이태원동 141-11대 일대	일반 도로	-	총고제772호 (36.12.26.)	보광로
기정	중로	1	135	20~27 (23)	보조도 로	4,545 (334)	반포대교	응비교	일반도 로	-	건고제143호 (70.3.26)	
기정	중로	2	10	15	집산 도로	410 (265)	동빙고동 4-3도 일대	보광동 216-3도 일대	일반 도로	-	건고제578호 (36.12.26.)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	14	15	집산 도로	500 (195)	한남동 543-8대 일대	보광동 80-2대 일대	일반 도로	-	서고제590호 (78.11.8.)	-
기정	중로	3	20	15	집산 도로	50	동빙고동 1-2도 일대	보광동 387-5대 일대	일반 도로	-	서고제2023-49호 (23.02.16)	-
기정	중로	2	A	15~21	집산 도로	290	보광동 231-23대 일대	동빙고동 1-3대 일대	일반 도로	-	서고제2023-49호 (23.02.16)	-
기정	소로	2	A	10	집산 도로	270	보광동 151-3도 일대	보광동 216-99도 일대	일반 도로	-	서고제2023-49호 (23.02.16)	-

※ ()는 구역내 폭원 및 연장을 의미함

■ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	1	공영주차장	보광동 215-2일대	2,040	증) 1.1	2,041.1	서고제2023-49호 (2023.02.16)	사회복지시설A 중복결정

※ 변경사유 : 한남4재정비촉진구역 측량결과 반영

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	A	공원	소공원	보광동 393일대	6,565.0	증) 11.4	6,576.4	서고제2023-49호 (2023.02.16)	-
변경	3	공원	어린이 공원	보광동 35-13일대	7,536.3 (1,563)	감) 1.4 (감)1.4)	7,534.9 (1,561.6)	서고제2017-223호 (2017.06.29.)	-

※ () : 구역내 면적을 의미함

※ 변경사유 : 한남4재정비촉진구역 측량결과 반영

■ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	A	공공청사	공공청사	보광동 243-5일대	1,200	증) 12.6	1,212.6	서고제2023-49호 (2023.02.16)	-
변경	B	공공청사	주민센터	보광동 216-56일대	1,400	증) 4.0	1,404.0	서고제2023-49호 (2023.02.16)	보광동 주민센터
변경	C	공공청사	파출소	보광동 216-12일대	450	감) 2.1	447.9	서고제2023-49호 (2023.02.16)	파출소

※ 변경사유 : 한남4재정비촉진구역 측량결과 반영

■ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	A	사회복지시설	보광동 215-2일대	2,040	증) 1.1	2,041.1	서고제2023-49호 (2023.02.16)	주차장 증복결정
변경	B	사회복지시설	보광동 243-8일대	1,000	증) 16.4	1,016.4	서고제2023-49호 (2023.02.16)	-

※ 변경사유 : 한남4재정비촉진구역 측량결과 변경

(다) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

○ 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
기정	한남4재정비 촉진구역	160,258	용산구 보광동 360번지 일대	712	1	-	711	-	-
변경	한남4재정비 촉진구역	159,936.8	용산구 보광동 360번지 일대	712	1	-	711	-	-

※ 존치되는 건축물 1개동은 '한남지구 재정비촉진계획 변경지침' 지역자산 보전계획에 따라 종교시설로 존치되는 보광사(무효료)를 의미함

※ 변경사유 : 한남4재정비촉진구역 측량결과 변경

○ 건축시설계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고층 수	최고 높이
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	한남4 재정비 촉진구역	160,258	4-30	18,593	용산구 보광동 448번지일대	공동주택	60이하	267이하	15층	55m
			4-31(1)	8,201	용산구 보광동 336번지일대	주상복합	60이하	348이하	23층	73m
			4-31(2)	18,763	용산구 보광동 373-1번지일대	공동주택	60이하	170이하	12층	46m
			4-32(1)	12,881	용산구 보광동 231-51번지일대	주상복합	60이하	345이하	23층	73m
			4-32(2)	20,142	용산구 보광동 342번지일대	공동주택	60이하	226이하	15층	55m
			4-33	20,950	용산구 보광동 417번지일대	공동주택	60이하	140이하	12층	46m
			4-34	15,400	용산구 보광동 168-32번지일대	공동주택	60이하	214이하	15층	55m
변경	한남4 재정비 촉진구역	159,936.8	4-30	18,642.9	용산구 보광동 448번지일대	공동주택	60이하	268이하	15층	55m
			4-31(1)	8,254.3	용산구 보광동 336번지일대	주상복합	60이하	335이하	23층	73m
			4-31(2)	18,480.3	용산구 보광동 373-1번지일대	공동주택	60이하	176이하	12층	46m
			4-32(1)	12,955.2	용산구 보광동 231-51번지일대	주상복합	60이하	335이하	23층	73m

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고층 수	최고 높이		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)								
			4-32(2)	20,054.0	용산구 보광동 342번지일대	공동주택	60이하	230이하	15층	55m		
			4-33	20,910.3	용산구 보광동 417번지일대	공동주택	60이하	140이하	12층	46m		
			4-34	15,390.3	용산구 보광동 168-32번지일대	공동주택	60이하	214이하	15층	55m		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			구분 (전용면적)	총세대수			분양세대			임대세대		
				기정	증감	변경	기정	증감	변경	기정	증감	변경
			합 계	2,331	-	2,331	1,981		1,981	350	-	350
			40㎡미만	218	증)2	220	101	증)2	103	117	-	117
			40~50㎡미만	344	증)4	348	172	증)4	176	172	-	172
			50~60㎡미만	442	증)15	457	391	증)15	406	51	-	51
			60~85㎡미만	626	감)13	613	616	감)13	603	10	-	10
			85㎡이상	701	감)8	693	701	감)8	693	-	-	-
건축물의 건축선에 관한 계획			건축배치, 높이 및 형태 지침도 참조									

※ 주택의 규모는 사업시행인가 시 관련 법규상의 세부건축계획에 따라 일부 변경될 수 있음

※ 공공시설 설치와 효율적인 토지이용 및 원활한 사업시행을 위하여 불합리한 구역계 조정을 포함하는 재정비촉진계획을 변경할 수 있음

※ 변경사유 : 한남4재정비촉진구역 측량 및 건축심의 결과 반영

(라) 정비사업 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
재개발사업	2단계 (2010~2025년)	한남4재정비촉진구역 주택재개발정비사업조합	-	내수재해위험지구 EL(+18.5m 이상	기정
재개발사업	2단계 (2010~2032년)	한남4재정비촉진구역 주택재개발정비사업조합	-	내수재해위험지구 EL(+18.5m 이상	변경

※ 변경사유 : '단계적 사업추진에 관한 사항' 반영

(마) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경없음)

건립위치	연면적(㎡)	세대수	세대규모(전용)	기준
계	23,000이상	350	-	15.0%
한남4 재정비촉진구역	23,000이상	117	40㎡ 미만	5.0%
		172	40㎡~50㎡ 미만	7.4%
		51	50㎡~60㎡ 미만	2.2%
		10	60㎡ 초과	0.4%

※ 전체 세대수의 15%이상 임대주택 확보

라) 한남5재정비촉진구역(변경)

(1) 재정비촉진구역 위치 및 면적(변경없음)

(2) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(변경없음)

(관리처분계획인가시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정결과 등에 따라 변경될 수 있음)

(3) 정비계획(변경)

(가) 토지이용계획(변경없음)

(나) 도시계획시설 설치계획(변경없음)

(다) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

○ 기존건축물의 정비·개량계획(변경없음)

○ 건축시설계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수		높이 최고 높이		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균 층수	최고 층수			
기정	한남5 재정비 촉진 구역	183,707	5-36	36,481	용산구 동빙고동 28-12번지일대	공동주택	60이하	190이하	-	12	41m		
			5-37	24,206	용산구 동빙고동 225-1번지일대	공동주택	60이하	205이하	-	15	50m		
			5-39	16,126	용산구 주성동 34-7번지일대	공동주택	60이하	150이하	-	10	35m		
			5-41	41,810	용산구 동빙고동 73번지일대	공동주택	50이하	215이하	-	12	41m		
			5-42	22,563	용산구 서빙고동 122-8번지일대	주상복합	60이하	395이하	-	23	73m		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			구분 (전용면적)	총세대수			분양세대			임대세대			
				기정	증감	변경	기정	증감	변경	기정	증감		변경
			계	2,560	증)32	2,592	2,176	증)26	2,202	384	증)6	390	
			40㎡미만	265	증)4	269	133	증)2	135	132	증)2	134	
			40~50㎡미만	295	증)7	302	148	증)3	151	147	증)4	151	
			50~60㎡미만	471	증)23	494	386	증)23	409	85	-	85	
			60~85㎡미만	660	증)15	675	640	증)15	655	20	-	20	
			85㎡이상	869	감)17	852	869	감)17	852	-	-	-	
건축물의 건축선에 관한 계획			건축배치, 높이 및 형태 지침도 참조										

※ 1. 주택의 규모는 사업시행인가 시 관련 법규상의 세부건축계획에 따라 일부 변경될 수 있음

2. 공공시설 설치와 효율적인 토지이용 및 원활한 사업시행을 위하여 불합리한 구역계 조정을 포함하는 재정비촉진계획을 변경할 수 있음

3. 구역 전체의 건축물 높이는 해발 90m 이하 적용

※ 변경사유 : 한남5재정비촉진구역 건축심의에 따른 결과 반영

(라) 정비사업 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
재개발사업	2단계 (2010~2025년)	한남5재정비촉진구역 주택재개발정비사업조합	현황 : 2,635세대 계획 : 2,560세대 감) 75세대	-	기정
재개발사업	2단계 (2010~2032년)	한남5재정비촉진구역 주택재개발정비사업조합	현황 : 2,635세대 계획 : 2,592세대 감) 43세대	-	변경

※ 변경사유 : '단계적 사업추진에 관한 사항' 및 건축심의에 따른 결과 반영

(마) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경)

건립위치	연면적(㎡)		세대수		세대규모(전용)	비고
	기정	변경	기정	변경		
계	25,005	27,209	384 (15.0%)	390 (15.0%)	-	-
한남5 재정비촉진구역	25,005	27,209	132 (5.2%)	134 (5.2%)	40㎡ 미만	-
			147 (5.7%)	151 (5.7%)	40㎡~50㎡	-
			85 (3.3%)	85 (3.3%)	50㎡~60㎡	-
			20 (0.8%)	20 (0.8%)	60~85㎡ 미만	-

※ 변경사유 : 한남5재정비촉진구역 건축심의에 따른 결과 반영

21) 도시관리계획 결정조서

○ 『한남 재정비촉진지구 및 한남4·5구역 재정비촉진계획 변경결정 도서』에 명시

마. 지구단위계획에 관한 사항

1) 한남4재정비촉진구역 지구단위계획구역

(1) 지구단위계획구역에 관한 결정

(가) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	한남4재정비촉진구역 지구단위계획구역	서울특별시 용산구 보광동360 일대	160,258	감) 321.2	159,936.8	-

※ 변경사유 : 한남4재정비촉진구역 측량결과 반영

(2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

(가) 용도지역·지구 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분			면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			160,258	감) 321.2	159,936.8	100.0	-
주거지역	일반 주거 지역	소 계	131,222	감) 419.6	130,802.4	81.8	-
		제1종일반주거지역	1,563	감) 1.4	1,561.6	1.0	-
		제2종일반주거지역(7층)	129,557	감) 429.4	129,127.6	80.8	-
		제2종일반주거지역	45	증) 11.2	56.2	0.0	-
		제3종일반주거지역	57	-	57.0	0.0	-
	준주거지역		29,036	증) 98.4	29,134.4	18.2	-

- 용도지역 변경사유서

위치	용도지역	면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
한남4재정비촉진구역 지구단위계획구역	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역	159,936.8	-	한남4재정비촉진구역 측량결과 반영

(나) 기반시설 결정(변경) 조서

■ 도로 결정조서(변경없음)

■ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	1	공영주차장	보광동 215-2일대	2,040	증) 1.1	2,041.1	서고제2023-49호 (2023.02.16)	사회복지시설A 중복결정

※ 변경사유 : 한남4재정비촉진구역 측량결과 반영

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	A	공원	소공원	보광동 393일대	6,565.0	증) 11.4	6,576.4	서고제2023-49호 (2023.02.16)	-
변경	3	공원	어린이 공원	보광동 35-13일대	7,536.3 (1,563)	감) 1.4 (감) 1.4)	7,534.9 (1,561.6)	서고제2017-223호 (2017.06.29.)	-

※ () : 구역내 면적을 의미함

※ 변경사유 : 한남4재정비촉진구역 측량결과 반영

■ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	A	공공청사	공공청사	보광동 243-5일대	1,200	증) 12.6	1,212.6	서고제2023-49호 (2023.02.16)	-
변경	B	공공청사	주민센터	보광동 216-56일대	1,400	증) 4.0	1,404.0	서고제2023-49호 (2023.02.16)	보광동 주민센터
변경	C	공공청사	파출소	보광동 216-12일대	450	감) 2.1	447.9	서고제2023-49호 (2023.02.16)	파출소

※ 변경사유 : 한남4재정비촉진구역 측량결과 반영

■ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	A	사회복지시설	보광동 215-2일대	2,040	증) 1.1	2,041.1	서고제2023-49호 (2023.02.16)	주차장 증복결정
변경	B	사회복지시설	보광동 243-8일대	1,000	증) 16.4	1,016.4	서고제2023-49호 (2023.02.16)	-

※ 변경사유 : 한남4재정비촉진구역 측량결과 반영

(3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

(가) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분		획지번호	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	획지	4-30	18,593	증) 49.9	18,642.9	-
변경	획지	4-31(1)	8,201	증) 53.3	8,254.3	-
변경	획지	4-31(2)	18,763	감) 282.7	18,480.3	-
변경	획지	4-32(1)	12,881	증) 74.2	12,955.2	-
변경	획지	4-32(2)	20,142	감) 88.0	20,054.0	-
변경	획지	4-33	20,950	감) 39.7	20,910.3	-
변경	획지	4-34	15,400	감) 9.7	15,390.3	-

※ 변경사유 : 한남4재정비촉진구역 측량결과 반영

(나) 건축물 용도·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

- 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)
- 건폐율 계획(변경없음)
- 용적률 계획(변경)

구분		용적률			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	한남4재정비촉진구역	190% 이하	-	228% 이하	정비계획 용적률 226.98%
변경	한남4재정비촉진구역	190% 이하	-	228% 이하	정비계획 용적률 227.46%

※ 변경사유 : 한남4재정비촉진구역 측량 및 건축심의 결과 반영

- 높이 계획(변경없음)
- 건축물의 건축선에 관한 결정조서(변경없음)

(4) 기타 사항에 관한 결정 조서(변경없음)

2) 한남5재정비촉진지구 지구단위계획구역

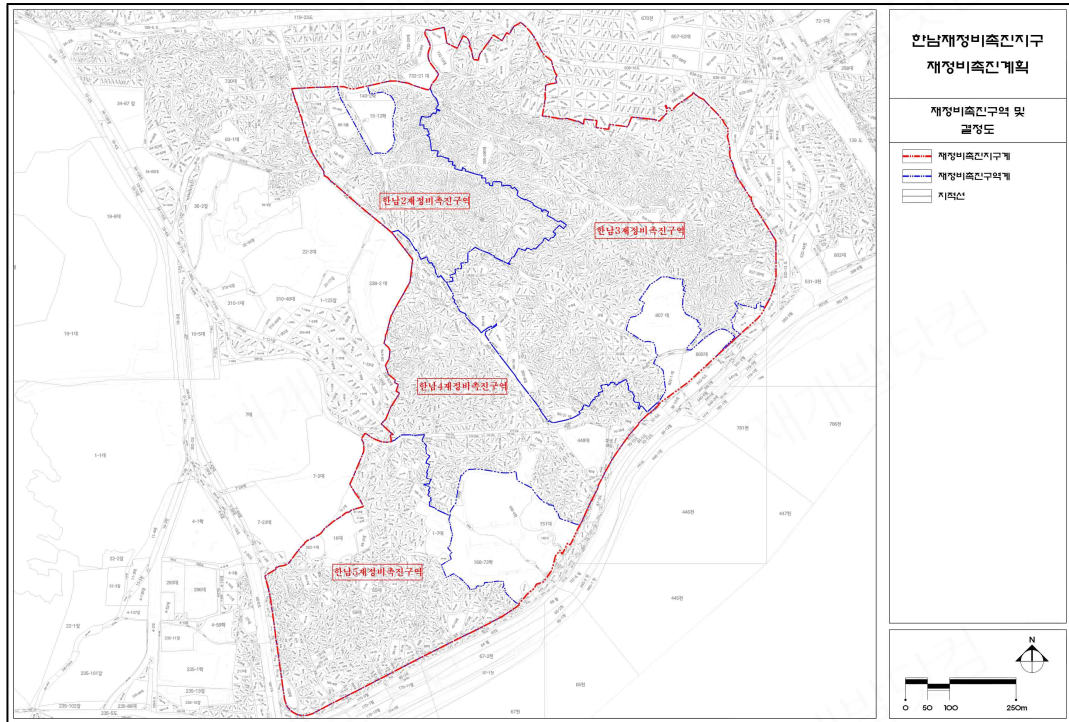
- (1) 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)
- (2) 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경없음)
- (3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경없음)
- (4) 기타 사항에 관한 결정 조서(변경없음)

바. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항

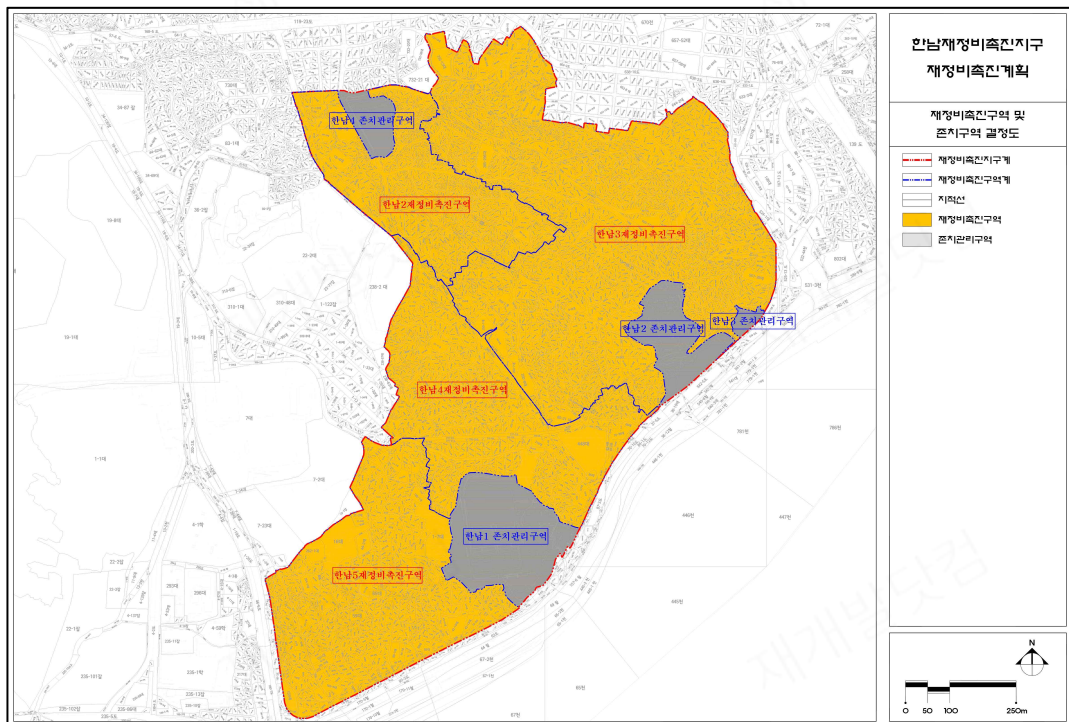
- 『한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서』에 명시

사. 열람 장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과
(☎02)2133-7218) 및 용산구 도시관리국 재정비사업과
(☎02)2199-7452, 7444)에 관계서류를 비치하고 열람하고 있습니다.

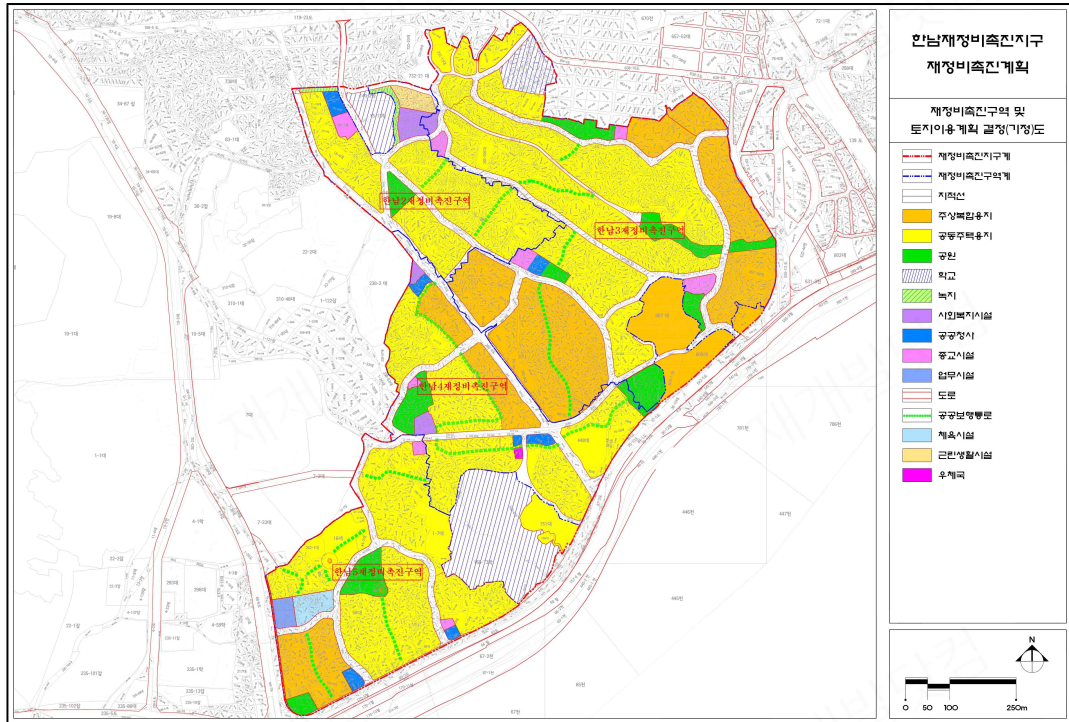
[한남재정비촉진지구 결정도]



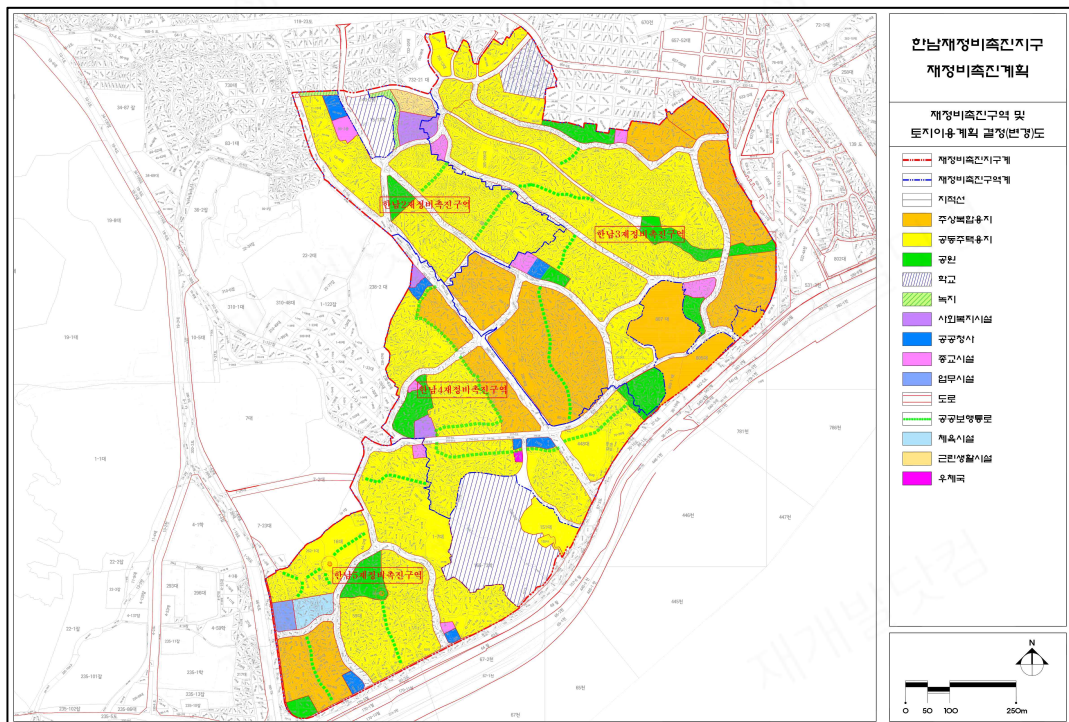
[한남재정비촉진구역 및 준치구역 결정도]



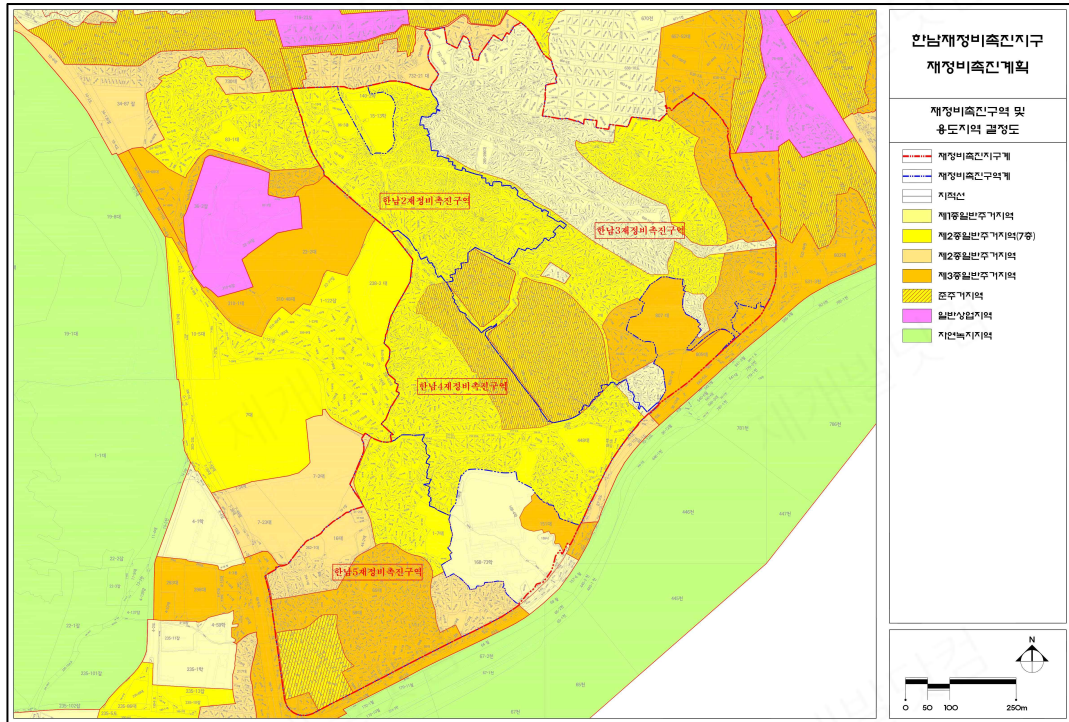
[한남재정비촉진지구 토지이용계획 결정(기정)도]



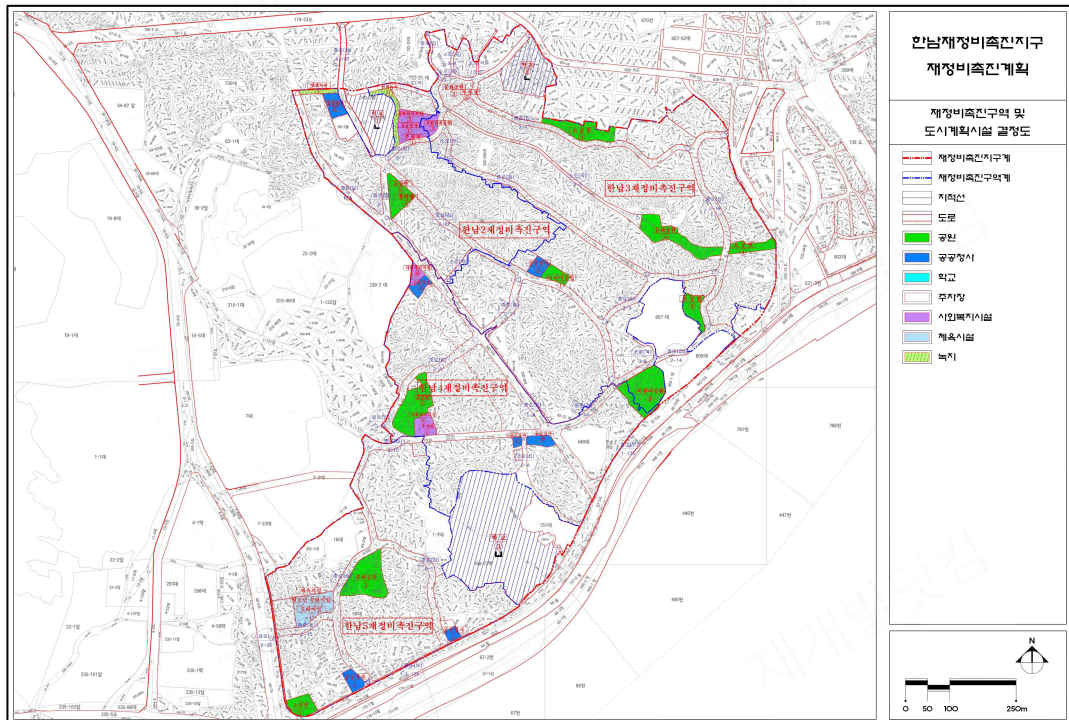
[한남재정비촉진지구 토지이용계획 결정(변경)도]



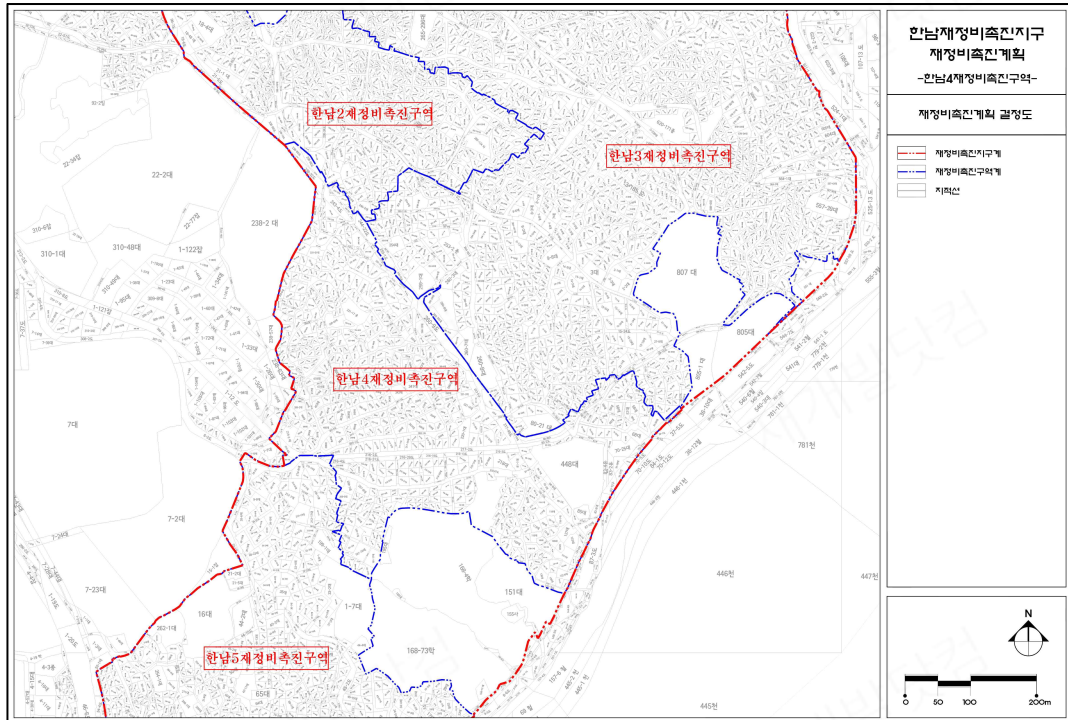
[한남재정비촉진지구 용도지역 결정도]



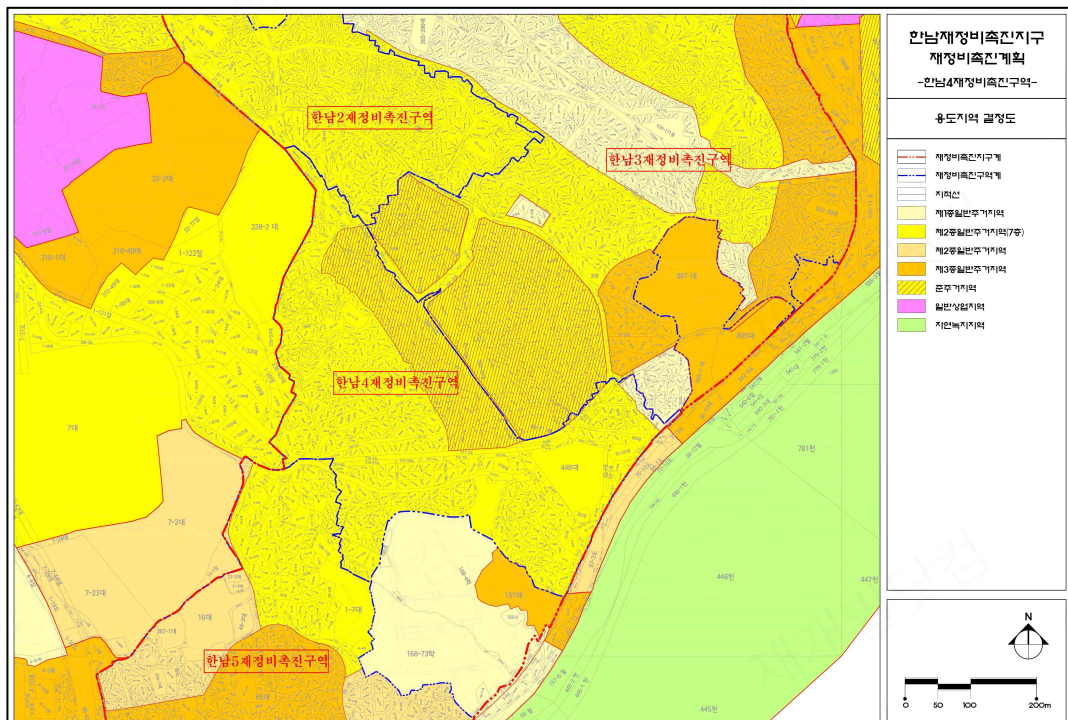
[한남재정비촉진지구 도시계획시설 결정도]



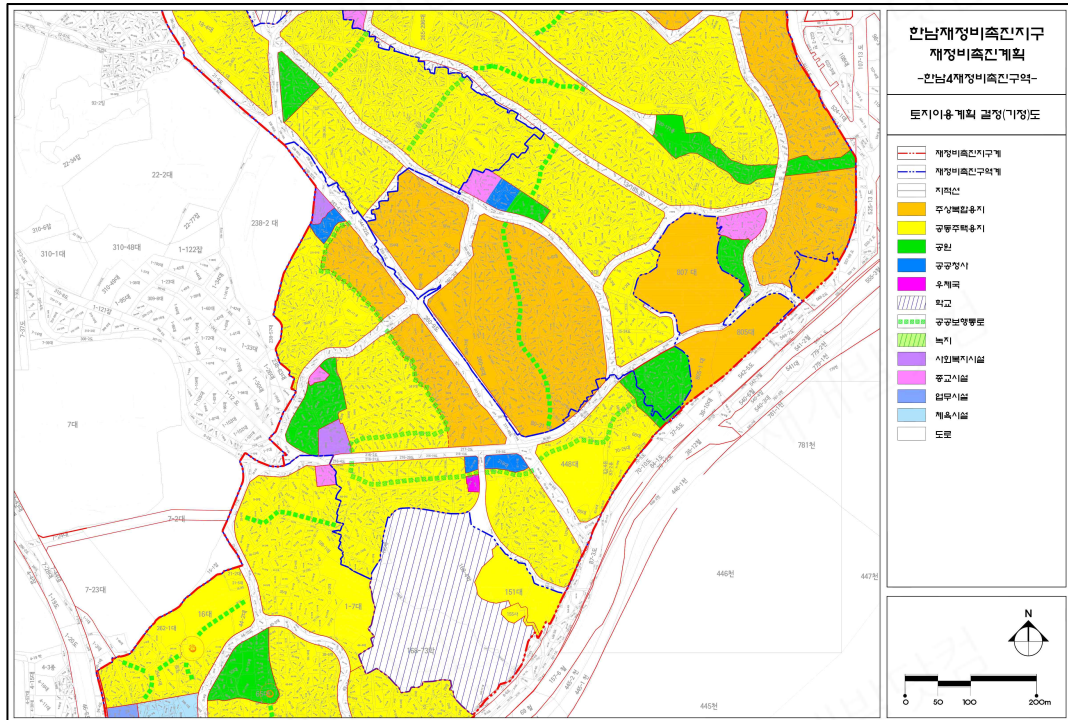
[한남4구역 재정비촉진구역 결정도]



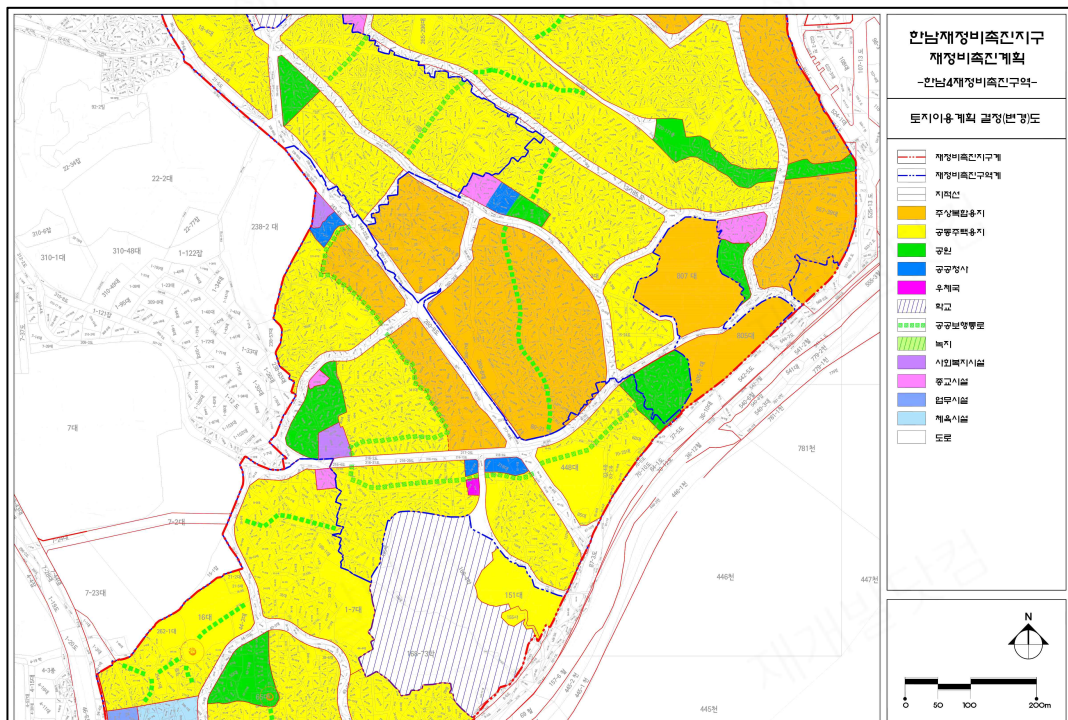
[한남4구역 용도지역 결정도]



[한남4구역 토지이용계획 결정(기정)도]



[한남4구역 토지이용계획 결정(변경)도]



[한남4구역 도시계획시설 결정도]

