공 고

서울특별시 용산구 공고 제2026-141호

남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)(안)에 대한 공람공고

남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안)에 대하여 관련 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 공람공고하오니, 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(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 01월 30일

서울특별시 용산구청장

Ⅰ. 공람기간 : 2026. 01. 30. ~ 2026. 03. 03.(30일 이상)
Ⅱ. 공람 및 의견서 제출 장소 : 용산구청 도시계획과(☏02-2199-7403)
Ⅲ. 공람내용 : 남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(안)

1 정비구역 지정 및 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	일반정비방식 (조합방식)	2025년	-		565세대	-
변경	일반정비방식 (조합방식)	2026년	남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 조합		676세대	-

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	230,836,000	13.36	
	일반분양	1,019,946,000	59.04	
	임대주택	14,935,130	0.86	
	소계	1,265,717,130	73.26	
운동시설	소계	25,796,686	1.49	

업무시설	조합원분양	140,000,000	8.10	
	일반분양	222,655,935	12.89	
	소계	362,655,935	20.99	
판매시설	조합원분양	20,455,000	1.18	
	일반분양	53,031,192	3.07	
	소계	73,486,192	4.25	
합 계		1,727,655,943	100.00	
매출부가세		-20,270,103		
합 계 (②)		1,707,385,840		

■ 비례율 추정결과

종전자산(①)	총 수입(②)	총 사업비(③)	비례율 ((②-③)/①)
641,833,752	1,707,385,840	999,317,645	110.32%

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			110.32%						
예상권리가액(천원)			441,278	661,917	882,557	1,103,196	1,323,835	1,544,474	1,765,113
예상 추정 분담금 (천원)	전용39형	865,000	423,722	203,083	-17,557	-238,196	-458,835	-679,474	-900,113
	전용49형	1,123,000	681,722	461,083	240,443	19,804	-200,835	-421,474	-642,113
	전용59형	1,374,000	932,722	712,083	491,443	270,804	50,165	-170,474	-391,113
	전용84형	1,759,000	1,317,722	1,097,083	876,443	655,804	435,165	214,526	-6,113
	전용99형	2,057,000	1,615,722	1,395,083	1,174,443	953,804	733,165	512,526	291,887
	전용112형	2,285,000	1,843,722	1,623,083	1,402,443	1,181,804	961,165	740,526	519,887
	전용143형	2,246,000	1,804,722	1,584,083	1,363,443	1,142,804	922,165	701,526	480,887
	전용149형	2,796,000	2,354,722	2,134,083	1,913,443	1,692,804	1,472,165	1,251,526	1,030,887
	전용150형	2,821,000	2,379,722	2,159,083	1,938,443	1,717,804	1,497,165	1,276,526	1,055,887
	전용170형	3,116,000	2,674,722	2,454,083	2,233,443	2,012,804	1,792,165	1,571,526	1,350,887
	전용171형	3,141,000	2,699,722	2,479,083	2,258,443	2,037,804	1,817,165	1,596,526	1,375,887

※ 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	공공임대업무시설용지

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	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	철도	4호선 (숙대입구역)	용산구 갈월동 69-44일대	5,000	증) 180.0	5,180.0	서울특별시 고시 제287호 (1981.07.30.)	광로3-9와 중복결정(94.3㎡), 입체적 결정(85.7㎡)

※ 대상지에 인접한 철도(정거장)만 기재

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

■ 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) 85.7	85.7	-	7,8번 출입구
				길이(m)	-	증) 57.7	57.7		
				폭(m)	-	증) 2.6	2.6		
				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 : 85.7㎡ - 길이 : 57.7m - 폭 : 2.6m - 높이 : 9.5m ~ 16.6m	• 보행 편의성 제고를 위해 숙대입구역(4호선) 7,8번 지하철출입구를 이전 설치 및 대지 내 철도시설 입체적 결정

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) 3,297.0	3,715.0 (수평투영면적)	서울특별시 고시 제2022-344호 (2022.8.18)	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (용산구청장)

※ 1) 공공청사1의 세부용도 결정(통합연구원)에 따라 공공임대업무시설용지로 변경하고, 서울특별시로 귀속되며 서울특별시장이 운영·관리함

※ 2) 공공청사1의 세부용도에 대하여는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의하여 추후 확정되며 공공건축기획(설계공모)을 통해 건축계획을 확정함

※ 3) 공공청사2는 용산구로 귀속되며 용산구청장이 운영 및 관리함

■ 결정(변경) 사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
폐지	공공청사1	• 시설 폐지	• 통합연구원 부지로 세부 용도가 결정되어 이에 맞는 용도인 공공임대업무시설용지로 변경하고자 함
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(㎡)	418.0 (토지지분)	증) 3,297.0	3,715.0 (수평투영면적)		
			연면적(㎡)	5,000.0	증) 595.64	5,595.64		

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑦	공공청사2	• 공공청사2 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지하1~6층, 지상1,2층 - 수평투영면적 : 3,715.0㎡ - 연면적 : 5,595.64㎡	• 사업시행계획에 따라 공공청사2 입체적 도시계획시설 결정 (변경)

6. 기반시설 설치계획 (변경)

가. 기반시설 부담계획(변경)

구분	사업지구	시행지구면적(㎡)	대지면적(㎡)	정비기반시설등 면적(㎡)		기존공공용지면적(㎡)	순부담면적(㎡)	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	3,771.0	1,962.7	465.41)	5,268.3	30.6	-

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	3,410.32㎡	• 계획연면적 (지하1~6층/지상1~2층) • 지하층은 주차장 연결을 위한 공용 및 주차장·기계·전기실 등 면적
	지하	2,185.32㎡	
	소계	5,595.64㎡	
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	14,162,348,436원	• 공사비 단가 × 건축연면적 - (지상)3,486,364원/㎡ × 3,410.32㎡ - (지하)1,040,000원/㎡ × 2,185.32㎡
	설계비② (공사비의 3.38%)	478,687,377원	• 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부, 2020. 09.) 상 설계비 요율 3.38% 적용(2종보통, 100억원 기준)
	감리비③ (공사비의 1.04%)	147,288,424원	• 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부, 2020. 09.) 상 감리비 요율 1.04% 적용(2종보통, 100억원 기준)
	계	14,788,324,237원	• 공사비 + 설계비 + 감리비
부지가액		43,351,156원/㎡	• 평균 공시지가(2025년)의 2배 적용 - 2025년 평균공시지가 : 21,675,578원/㎡
공공기여 면적	환산부지면적	341.1㎡	• 설치비용 ÷ 부지가액 - 14,788,324,237원 ÷ 43,351,156원/㎡
	토지지분면적	391.2㎡	• 대지면적 × 공공청사 연면적 비율 - 14,965.4㎡ × 2.61%
	총 제공면적	732.3㎡	

※ 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		6,236.62㎡	• 70세대(49㎡ 34세대, 59㎡ 36세대) • 지하층은 주차장·기계·전기실 등 면적
	지하		3,518.92㎡	
	소계		9,755.54㎡	
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 81.91㎡, 34세대) - 50㎡초과~60㎡이하 2,461천원/㎡ (공급면적 95.88㎡, 36세대)
			50㎡초과~60㎡이하 2,237,273원/㎡	
		지하	1,040,000원/㎡	• 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용 (2025. 09. 국토부) 중 지하층(1,144원/㎡) 적용, 부가세 제외 금액
	설치비용		17,260,781,491원	• 건축비 × 건축연면적 - (지상)2,110,909원/㎡×81.91㎡×34)+(2,237,273원/㎡×95.88㎡×36) - (지하)1,040,000원/㎡×3,518.92㎡
부지가액			43,351,156원/㎡	• 평균 공시지가(2025년)의 2배 적용 - 2025년 평균공시지가 : 21,675,578원/㎡
공공기여 면적	환산부지면적		398.2㎡	• 설치비용 ÷ 부지가액 - 17,260,781,491원 ÷ 43,351,156원/㎡
	토지지분면적		686.4㎡	• 대지면적 × 공공청사 연면적 비율 - 14,965.4㎡ × 4.59%
	총 제공면적		1,084.6㎡	

※ 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) 36.01	178.99	10㎡+(세대수-50)×0.05=41.3㎡
공동이용시설	경로당		250.0	증) 100.94	350.94	서울시 주택조례 제8조의 4(별표1) - 500이상~1,000미만=225㎡이상
	어린이집		350.0	감) 8.05	341.95	서울시 주택조례 제8조의 4(별표1) - 500이상~1,000미만=330㎡이상
	작은도서관		179.0	증) 216.54	395.54	서울시 주택조례 제8조의 4(별표1) - 500이상~1,000미만=158㎡이상
	다함께 돌봄센터		135.0	증) 48.02	183.02	아동복지법 시행규칙 [별표 1의2] - 전용면적 66㎡이상
	주민공동시설		350.0	증) 798.69	1,148.69	-
	어린이놀이터		750.0	증) 76.0	826.0	-
	주민운동시설		-	증) 1,072.64	1,072.64	
	기타시설		-	증) 1,099.43	1,099.43	스카이라운지, 북카페, 지역문화 · 공동체 지원센터
	소계		2,014.0	증) 3,404.21	5,418.21	2,112.5㎡ 이상
합계			2,229.0	증) 3,368.2	5,597.20	

※「서울특별시 주택조례」주민공동시설 확보 부합 여부

= 100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 X 1.25

= (676세대 × 2.5㎡) × 1.25 = 2,112.5㎡ < 계획면적 5,418.21㎡으로 적합

8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 (변경없음) (생략)

9. 건축물에 관한 계획 (변경)

가. 획지1(복합용지)

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th rowspan="2">용적률
(%)</th><th rowspan="2">높이
(m)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td>기정</td><td>남영동
업무지구
제2구역</td><td>17,658.
8</td><td>획지</td><td>14,965.4</td><td>용산구 갈월동
92번지 일대</td><td>주거</td><td>60.0
이하</td><td>860.2
이하</td><td>최고높이 100m이하
(우수디자인
선정시120m이하)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>남영동
업무지구
제2구역</td><td>17,658.
8</td><td>획지1</td><td>14,965.4</td><td>용산구 갈월동
92번지 일대</td><td>주거</td><td>60.0
이하</td><td>917.7
이하</td><td>최고높이 150m이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기정</td><td>주택의 규모
및
규모별
건설비율</td><td colspan="9">• 주택공급계획: 565세대
<table><tr><th colspan="2">건립규모(전용면적 기준)</th><th>세대수</th><th>비율</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>565</td><td>100.0%</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>189</td><td>33.5%</td></tr><tr><td>60㎡초과~85㎡이하</td><td>263</td><td>46.5%</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>113</td><td>20.0%</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</td><td colspan="9">• 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
<table><tr><th>구분</th><th>인센티브 완화 요건</th><th>완화량</th></tr><tr><td rowspan="3">친환경개발
(의무)</td><td>녹색건축물 인증 (그린 1등급)</td><td rowspan="3">100.0%</td></tr><tr><td>건축물에너지소비총량제 (240kWh/㎡·y이하)</td></tr><tr><td>신재생에너지 이용시설 (주거 7%이상, 비주거 11%이상)</td></tr><tr><td>도시경제 활성화</td><td>벤처기업 집적시설 도입시(23,060㎡ 이상)</td><td>113.4%</td></tr><tr><td rowspan="3">보행가로
활성화</td><td>지상1층 전체 가로활성화용도 도입</td><td rowspan="2">30.0%</td></tr><tr><td>무장애도시 조성(우수등급)</td></tr><tr><td>지하보행통로 조성 시</td><td>30.0%</td></tr><tr><td>안전·방재</td><td>재생관리지침에 따라 방재 관련 시설 설치 시</td><td>30.0%</td></tr></table>③ 상한용적률 : 860.2%이하
<table><tr><td>공공
시설</td><td>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</td><td>262.5%</td></tr></table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="6">기 정</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">변 경</td><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td>• 주택공급계획: 676세대
<table>
<tr><td colspan="2">건립규모(전용면적 기준)</td><td>세대수</td><td>비율</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>676</td><td>100.0%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>145</td><td>21.4%</td></tr>
<tr><td>60㎡초과~85㎡이하</td><td>407</td><td>60.2%</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>124</td><td>18.4%</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 : 917.7% 이하 적용 (①294.3%+②270%+③268.8%+④84.6%)
① 기준용적률 : 294.3% (용도지역 상향에 따른 종전 용도지역별 용적률 가중평균)
② 허용용적률 인센티브 : 270% (허용용적률 564.3%)
<table>
<tr><td>구분</td><td>인센티브 완화 요건</td><td>완화량</td></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 rowspan="2">보행가로 활성화</td><td>지상1층 전체 가로활성화용도 도입</td><td>의무</td></tr>
<tr><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>계</td><td></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 : 268.8% (상한용적률 833.1% 이하)</td></tr>
<tr><td>④ 친환경 인센티브 : 84.6% (상한용적률 917.7% 이하)</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 5,595.64㎡), 공공임대주택(연면적 9,755.54㎡)
설치 후 기부채납</td></tr>
</table>

③ 공공시설등 제공 상한용적률 인센티브 : 268.8% (상한용적률 833.1% 이하)

산식 = 564.3%×[(1.3×가중치×α토지)+(0.7~1.0×α건축물)]				비고
구분		산출결과	산출내역	
정비기반 시설	정비기반 시설 (도로) 제공면적 (순부담)	-265.2㎡ (상한용적률 적용 제외)	• 도로 200.2㎡ - 용도폐지되는 정비기반시설 465.4㎡ = -265.2㎡ ⇒ 순부담면적 (-)값으로 상한용적률 적용 제외 ※도시 및 주거환경정비법 제97조제2항및제3항에 따라 새로설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 무상으로 양도 - 새로 설치하는 도로 설치 비용 = 4,562,946,200원 · 토지가 4,528,311,600원(도로 편입필지 공시지가 적용) · 조성비 34,634,600원(기반시설 표준설치비용 도로표준조성비 173천원/㎡×200.2㎡ 적용) - 용도폐지되는 정비기반시설 가격 = 1,886,114,800원 (해당 필지 공시지가 적용)	-
공공 시설 등 토지 (지분)	공공시설등 제공면적	3,570.8㎡ (토지 2,493.2㎡, 지분 1,077.6㎡)	• (공공임대업무시설) 2,493.2㎡ + (남영동 복합청사 토지지분) 391.2㎡ + (공공임대주택 토지지분) 686.4㎡	268.8%
	가중치	1.10353	• (공공시설등 제공부지의 (허용)용적률) 622.7% ÷ (사업부지 (허용)용적률) 564.3% - 공공시설등 제공부지의 (허용)용적률 = 622.7% =((2,493.2㎡×648%)+(1,077.6㎡×564.3%))/3,570.8㎡	
	α토지	0.25712	• 공공시설등 부지면적 ÷ 공공시설등 부지제공 후 대지면적 = 3,570.8㎡ ÷ (14,965.4-391.2-686.4)㎡	
	상한용적률 산정량①	208.1%	• 허용용적률564.3%×[(1.3×가중치×α토지)]	
공공 시설 등 건축물 환산부지	공공시설등 제공면적	1,962.7㎡	• (공공임대업무시설) 1,223.4㎡ + (남영동 복합청사) 341.1㎡ + (공공임대주택) 398.2㎡	
	α건축물(0.7)	0.11265	• 공공시설등 부지면적 ÷ 공공시설등 부지제공 후 대지면적 = 1,564.5㎡ ÷ (14,965.4-391.2-686.4)㎡	
	α건축물(1.0)	0.02867	• 공공시설등 부지면적 ÷ 공공시설등 부지제공 후 대지면적 = 398.2㎡ ÷ (14,965.4-391.2-686.4)㎡	
	상한용적률 산정량②	60.7%	• 허용용적률564.3%×[(0.7×α건축물)+(1.0×α건축물)]	
상한용적률 (허용용적률+①+②)		833.1%	• 상한용적률 = 허용용적률564.3%+산정량 268.8%	

④ 친환경 인센티브 : 84.6% (상한용적률 917.7% 이하)

녹색건축인증(최우수등급)	33.8%	• 허용용적률564.3% X 1.0 X 최우수등급 6%	
제로에너지건축물 5등급	62.0%	• 허용용적률564.3% X 1.0 X 제로에너지5등급 11%	
상한용적률 인센티브	95.8% > 84.6% 적용	• 허용용적률의 최대 15% 적용	84.6%

※ 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	800% 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
주변가로 및 교차로	- -	• 장래 교통량 증가 및 기하구조 변경에 따른 교차로 최적신호 운영방안 제시(4개소) • 사업지 내부 차로운영계획 수립(2~3차로)			
	Ⓐ	• 사업지로의 내외부 연결을 위한 한강대로(간선도로상) 우회전 차로설치(B=3.75m, L=210.0m) - 지단 미완료시 : 사업지측 우회전 차로 확보 - 지단 완료시 : 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 - 한강대로 87길 : 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)			
	Ⓓ	• 용산지구단위계획 완료시 원효가도교 확장 - 지단 미완료시 : B=21.5m(4차로) - 지단 완료시 : B=21.5→B=30.0m(6차로)			
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 보도 및 보도부속형 전면공지 내 이설			
	-	• 지하1층 숙대입구역으로 접근 가능한 지하연결통로 설치			
	-	• 한강대로 우회전 차로 설치에 따른 버스정류소 위치 이전 및 정차면 설치(1면)			
	-	• 한강대로77길 버스정류소 위치 이전 및 정차면 설치 - 지단 미완료시 : 사업지측 정류소 및 정차면 설치(2면) - 지단 완료시 : 공공기여부지측 버스정류소 및 정차면 이전 설치(2면)			
		• 사업지 내 자전거보관소 및 안전시설물 설치 - 총 250대(지하1층 200대, 지하2층 50대 법정주차대수의 20.8%) - 공기주입기, 이용안내문, 방범용CCTV 설치			

주차	-	• 부설주차장 설치제한 지역에 따른 계획주차대수 확보 - 계획주차대수 : 1,396대(자주식 100%) • 법정대비 : 116.1% (공동주택 132.6%, 업무시설 75.6%, 판매+운동시설 94.4%, 공공업무시설 100.0%) • 수요대비 : 115.9% (공동주택 129.8%, 업무시설 83.1%, 판매+운동시설 90.5%, 공공업무시설 74.2%) - 장애인주차면 설치 : 총 40대(법정주차대수의 3.3%) - 전기차주차면 및 충전공간 설치 : 총 171대(계획주차대수의 12.2%) - 확장형주차면 설치 : 총 1,057대(계획주차대수의 75.7%) - 가족배려주차면 설치 : 총 153대(계획주차대수의 11.0%, 확장형 100%) - 경형주차면 설치 : 총 134대, 계획주차대수의 9.6% - 조업주면 및 공간 설치 등			
교통안전 및 기타	-	• 사업지 내부 보차혼용통로상 과속방지턱 설치(1개소)			
	-	• 지상1층 램프 주변 및 내부 주요지점에 정보제공을 위한 주차안내시스템(PIS) 설치 • 주차장 램프에서의 차량 진출입시 차량 인지를 위한 경고등 설치 • 주차장 램프 및 내부 주요지점에 시거 확보를 위한 반사경 설치			
	-	• 횡단보도 주변 점자블럭, 횡단보도 턱낮추기 시공, 차량진입을 막기 위한 볼라드 및 탈착식 볼라드 설치 등			

※ 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		676	571	105	-
60㎡ 이하	소 계	145	40	105	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	96	27	69	재개발 임대 35 기부채납임대 34
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	49	13	36	기부채납임대 36
60㎡ ~ 85㎡	소계	407	407	-	-
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	407	407	-	-
85㎡ 초과	소 계	124	124	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	50	50	-	-
	135㎡초과	74	74	-	-

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	105세대	전용 39형, 49형, 59형	• 연면적 13,286.39㎡ - 정비사업 의무 임대 : 3,530.84㎡ - 기부채납 임대 : 9,755.54㎡

※ 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	105	100.0	35	100.0	70	100.0	-
40㎡ 이하	35	33.3	35	100.0	-	-	-
40㎡초과 ~ 50㎡이하	34	32.4	-	-	34	48.6	-
50㎡초과 ~ 60㎡이하	36	34.3	-	-	36	51.4	-
60㎡초과	-	-	-	-	-	-	-

- 재개발 의무 임대주택 건설 계획

산출근거	• 임대주택 건설 : 세대수의 5% 또는 연면적의 5% 이상 - 전체 세대수 676세대 X 5% = 33.8세대 이상 < 35세대 계획 • 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 - 임대주택세대수 105세대 X 30% = 31.5세대 이상 < 35세대 계획 ※서울특별시고시 제2022-493호(재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율)		
구분	세대수(세대)	비율(%)	비고
총 세대수	676	-	
의무 공공임대주택 세대수	35	5.2	• 세대수의 5% 이상 - 676X0.05 = 33.8세대 이상
40㎡이하	35	5.2	• 임대주택세대수의 33.3%

- 기부채납 임대주택 건설 계획

산출근거	• 계획연면적 연면적 9,755.54㎡(지상 6,236.62㎡, 지하 3,518.92㎡), 세대수 70세대 - 토지지분 686.4㎡, 건축물 환산면적 398.2㎡ (상한용적률 57.2% 적용)		
구분	세대수(세대)	비율(%)	비고
총 세대수	676	-	
기부채납 공공임대주택 세대수	70	10.3	
40㎡초과~50㎡이하	34	5.0	• 49㎡형
50㎡초과~60㎡이하	36	5.3	• 59㎡형

18. 환경성 검토 결과 (변경없음) (생략)

19. 기존 수목의 현황 및 활용계획 (해당사항 없음)

20. 인구 및 주택 수용계획 (변경없음) (생략)

2 용산 지구단위계획 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정사항(변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
기정	①	용산 지구단위계획구역	중구 봉래동 ~ 용산구 한강로 일대	3,458,443.30	-	3,458,443.30	서고 제1995-53호 ('95.03.10.) 서고시	-

구분	도면 표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
							제2025-588호 ('25.10.30)	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)사항

가. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

1) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		3,458,443.30	-	3,458,443.30	100.0	
주거지역	소 계	2,365,386.96	-	2,365,386.96	68.1	
	제1종일반주거지역	87,000.00	-	87,000.00	2.5	
	제2종일반주거지역	493,545.05	-	493,545.05	14.3	
	제2종일반주거지역(7층이하)	509,382.80	-	509,382.80	14.7	
	제3종일반주거지역	1,095,475.01	-	1,095,475.01	31.7	
	준주거지역	170,984.10	-	170,984.10	4.9	
일반상업지역		966,895.14 (17,658.8)	-	966,895.14 (17,658.8)	28.0	
자연녹지지역		135,161.20	-	135,161.20	3.9	

※ ( )는 대상지 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. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 교통시설(변경)

(1) 도로(변경없음)

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	3	16	12	집산도로	50	청파동2가 120-65	갈월동 69-62	일반도로		남영동 업무지구 ②

※ 남영동 업무지구 특별계획구역 ② 내 사항만 표기

(2) 주차장 (변경없음) (생략)

(3) 자동차정류장 (변경없음) (생략)

(4) 철도 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	철도	4호선 (숙대입구역)	용산구 갈월동 69-44일대	5,000	증) 180.0	5,180.0	서울특별시 고시 제287호 (1981. 07. 30.)	광로3-9와 중복결정(94.3㎡), 입체적 결정(85.7㎡)

※ 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) 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) 85.7	85.7	-	7,8번 출입구
				길이(m)	-	증) 57.7	57.7		
				폭(m)	-	증) 2.6	2.6		
				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	도시철도	• 지하철출입구 이전 설치에 따른 철도시설 입체적 결정 - 면적 : 85.7㎡ - 길이 : 57.7m - 폭 : 2.6m - 높이 : 9.5m ~ 16.6m	• 보행 편의성 제고를 위해 숙대입구역(4호선) 7,8번 지하철출입구를 이전 설치 및 대지 내 철도시설 입체적 결정

2) 공간시설 (변경없음) (생략)

3) 유통 및 공급시설 (변경없음) (생략)

4) 공공문화체육시설(변경)

(1) 학교 (변경없음) (생략)

(2) 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) 3,297.0	3,715.0 (수평투영면적)	서울특별시 고시 제2022-344호 (2022.8.18)	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (용산구청장)

※ 1) 공공청사1의 세부용도 결정(통합연구원)에 따라 공공임대업무시설용지로 변경하고, 서울특별시로 귀속되며 서울특별시장이 운영·관리함

※ 2) 공공청사1의 세부용도에 대하여는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의하여 추후 확정되며 공공건축기획(설계공모)을 통해 건축계획을 확정함

※ 3) 공공청사2는 용산구로 귀속되며 용산구청장이 운영 및 관리함

■ 결정(변경)사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
폐지	공공청사1	• 시설 폐지	• 통합연구원 부지로 세부 용도가 결정되어 이에 맞는 용도인 공공임대업무시설용지로 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 (㎡)	418.0 (토지지분)	증) 3,297.0	3,715.0 (수평투영면적)		
			연면적 (㎡)	5,000.0	증) 595.64	5,595.64		

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑦	공공청사2	• 공공청사2 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지하1~6층, 지상1,2층 - 수평투영면적 : 3,715.0㎡ - 연면적 : 5,595.64㎡	• 사업시행계획에 따라 공공청사2 입체적 도시계획시설 결정 (변경)

(3) 사회복지시설 (변경없음) (생략)

(4) 문화시설 (변경없음) (생략)

(4) 방재시설 (변경없음) (생략)

(5) 보건위생시설 (변경없음) (생략)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)사항

가. 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 가구 및 획지규모 결정(변경)조서

(1) 서울역 선형필지지구 ~ (2) 후암동 주거지구 (변경없음) (생략)

(3) 남영동 상업·업무지구 (변경)

■ 남영동 특별계획구역(변경)

가구번호	동	지 번	면 적(㎡)	계획내용	비 고
-	갈월동	용산구 갈월동 92번지 일대	17,658.8	남영동 업무지구 특별계획구역 ② (17,658.8㎡)	

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
기정	남영동 업무지구 특별계획구역 ②	17,658.8	용산구 갈월동 92번지 일대	14,965.4	획지1
신설			용산구 갈월동 92번지 일대	2,493.2	획지2

(4) 문배동 업무지구 ~ (10) 아세아아파트 주변지구 (변경없음) (생략)

나. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 건축물 용도계획(변경없음) (생략)

2) 건축물 개발밀도 계획(변경)

(1) 건폐율계획(변경없음) (생략)

(2) 용적률계획(변경없음) (생략)

3) 건축물 높이계획(변경)

구분	적용구역		계획내용	비고
기정	남영동 업무지구 특별계획구역	①,④,⑤,⑥	• 추후 세부개발계획 수립시 결정	
		②	• 최고높이 100m 이하 (우수디자인 선정시 120m 이하)	
변경	남영동 업무지구 특별계획구역	①,④,⑤,⑥	• 추후 세부개발계획 수립시 결정	변경없음
		②	• 최고높이 150m 이하	변경

4) 건축물 배치계획(변경)

구분			계획내용	비고
기정	건축한계선		• 한강대로변: 건축한계선 5m • 한강대로87길변: 건축한계선 3m • 한강대로77길변: 건축한계선 3m	
	벽면한계선	고층부 (6층이상)	• 한강대로변: 고층부(6층이상) 벽면한계선 8m	
		저층부 (2층이상)	• 서측 보차혼용통로 경계 : 저층부(2층이하) 벽면한계선 3m	
변경	건축한계선		• 한강대로변: 건축한계선 5m • 한강대로87길변: 건축한계선 3m • 한강대로77길변: 건축한계선 3m	변경없음
	벽면한계선	고층부 (6층이상)	• 한강대로변: 고층부(6층이상) 벽면한계선 8m	변경없음
		저층부 (2층이상)	• 서측 보차혼용통로 경계 : 저층부(2층이하) 벽면한계선 3m	선형변경

3) 건축물 형태·색채 등에 관한 계획(변경없음) (생략)

다. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서(변경)

1) 대지내 공지 및 통로계획(변경)

구분			계획내용	비고
기정	전면공지		• 남영역 인근 한강대로 77길변 침상형 공개공지 위치지정 • 한강대로변 통경축 구간 내 공개공지 위치지정	
	공개공지	선형 및 쌈지형	• 한강대로변 통경축 구간 내 공개공지 위치지정	
		침상형	• 남영역 인근 한강대로 77길변 침상형 공개공지 위치지정	
	공공보행통로		• 한강대로~청파로를 잇는 공공보행통로(폭원 6m이상) 지정	금회 폐지
	보차혼용통로		• 한강대로 87길~한강대로 77길을 잇는 보차혼용통로(폭원 8m이상) 지정	
	지하보행통로		• 4호선 숙대입구역~1호선 남영역을 잇는 지하보행통로(폭원 5m~6m) 지정	
	통경축에 관한 계획		• 용산공원~경부선을 연결하는 통경축 확보(20m)	
변경	전면공지		• 한강대로변: 건축한계선 5m • 한강대로87길변: 건축한계선 3m • 한강대로77길변: 건축한계선 3m	선형변경
	공개공지	침상형	• 한강대로변 통경축 구간 내 침상형 공개공지 위치지정 • 남영역 인근 한강대로 77길변 침상형 공개공지 위치지정	위치 및 조성방식 변경
	보차혼용통로		• 한강대로 87길~한강대로 77길을 잇는 보차혼용통로(폭원 8m이상) 지정	선형변경
	지하보행통로		• 4호선 숙대입구역~1호선 남영역을 잇는 지하보행통로(폭원 5m~6m) 지정	선형변경
	통경축에 관한 계획		• 용산공원~경부선을 연결하는 통경축 확보(20m)	위치변경

※ 금회 남영동업무지구 특별계획구역② 내 공공보행통로 폐지

※ 보차혼용통로 및 지하보행통로는 24시간 개방

2) 차량동선 및 주차계획(변경없음) (생략)

3) 친환경요소에 관한 계획(변경없음) (생략)

4) 인센티브 항목(변경없음) (생략)

라. 특별계획구역의 지정 및 변경에 관한 결정(변경)조서

1) 남영동 업무지구 특별계획구역(변경)

(1) 특별계획구역 결정조서 (변경없음) (생략)

구 분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	남영동 업무지구 특별계획구역 ②	용산구 갈월동 92번지 일대	17,658.8	-	②·③통합개발

(2) 특별계획구역 계획지침 (변경)

■ 남영동 업무지구 ①,② (변경)

구 분		계획지침		비고
		기정	변경	
용도지역 용도지구		• 특계 ① : 제2종일반주거 및 일반상업지역 (세부개발계획 수립시 용도지역 변경 추후협의) • 특계 ② : 일반상업지역	• 좌동	-
용적률		• 특계 ① : 세부개발계획 수립시 결정 • 특계 ② : 60% 이하	• 좌동	-
높이		• 특계 ① : 세부개발계획 수립시 결정 • 특계 ② : 최고높이 100m이하(우수디자인 선정 시 120m 이하)	• 특계 ① : 변경없음 • 특계 ② : 최고높이 150m이하	-
용도	불허용도	• 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	-
	권장용도	• 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 • 한강대로 87길 : 건축한계선 3m • 한강대로 77길 : 건축한계선 3m • 한강로변 : 고층부(지상6층이상) 벽면한계선 8m • 서측 보차혼용통로 경계 : 저층부(지상2층이하) 벽면한계선 3m	• 좌동	저층부 벽면한계선 선형변경
공개공지		• 특계 ① - 숙대입구역 인근 침상형 공개공지 위치지정(지하철과 연계 검토) - 한강로변에 조성하되 보행동선을 최대한 감안하여 설치 - 서울시 건축조례 준용 • 특계 ② : 총 2개소(한강대로 각선부, 한강대로77길 각선부)	• 좌동	공개공지 위치변경
보차혼용통로		• 특계 ② : 남~북 연결 8~10m 개설	• 좌동	선형변경
공공보행통로		• 특계 ② : 통경축 6m 개설	• 폐지	금회 폐지
지하보행통로		• 특계 ② : 숙대입구역~공공청사 연결 5m~6m 개설	• 좌동	선형변경
통경축		• 특계 ② : 용산공원~경부선 연결 20m 확보	• 좌동	위치변경
공공시설 부지 제공율		• 특계 ① : 순부담률 13.0% 이상 - 내부도로 신설 (B : 12m) • 특계 ② : 순부담률 29.1% 이상1) - 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)

4. 경미한 사항에 관한 결정(변경없음) (생략)

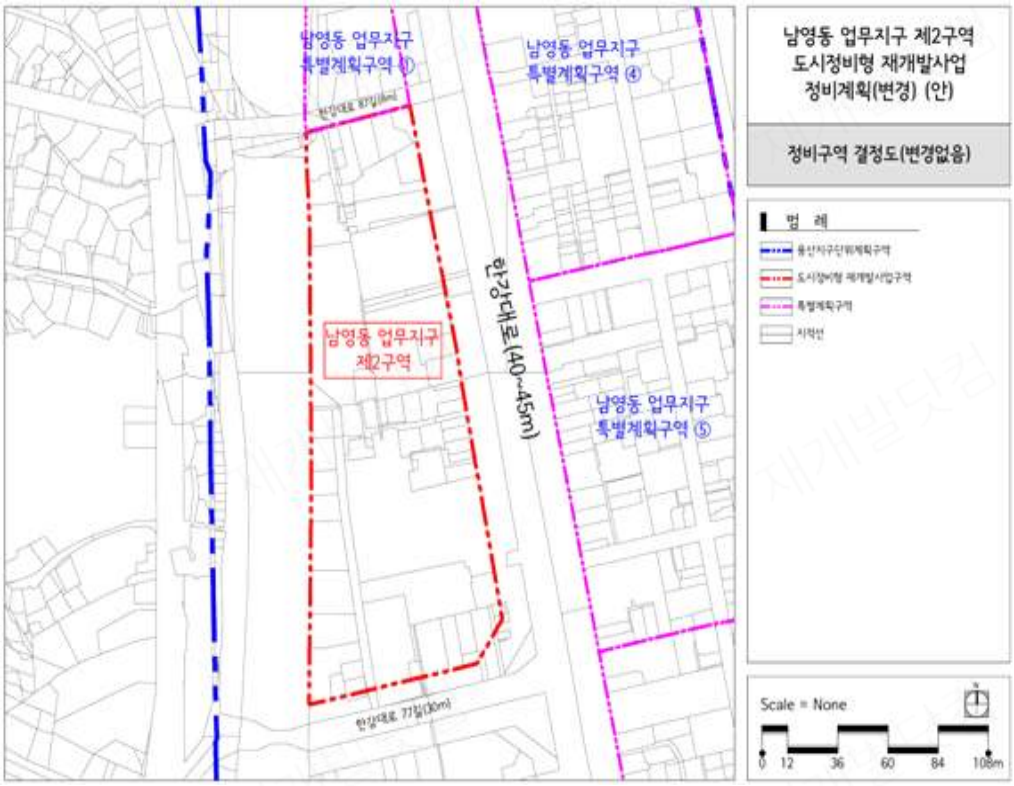
Ⅳ. 관계도서 : 게재생략(공람장소에 비치)

※ 본 남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)은 향후 구의회 의견청취, 관련부서 협의, 서울특별시 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 결정되므로 변경될 수 있습니다.

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

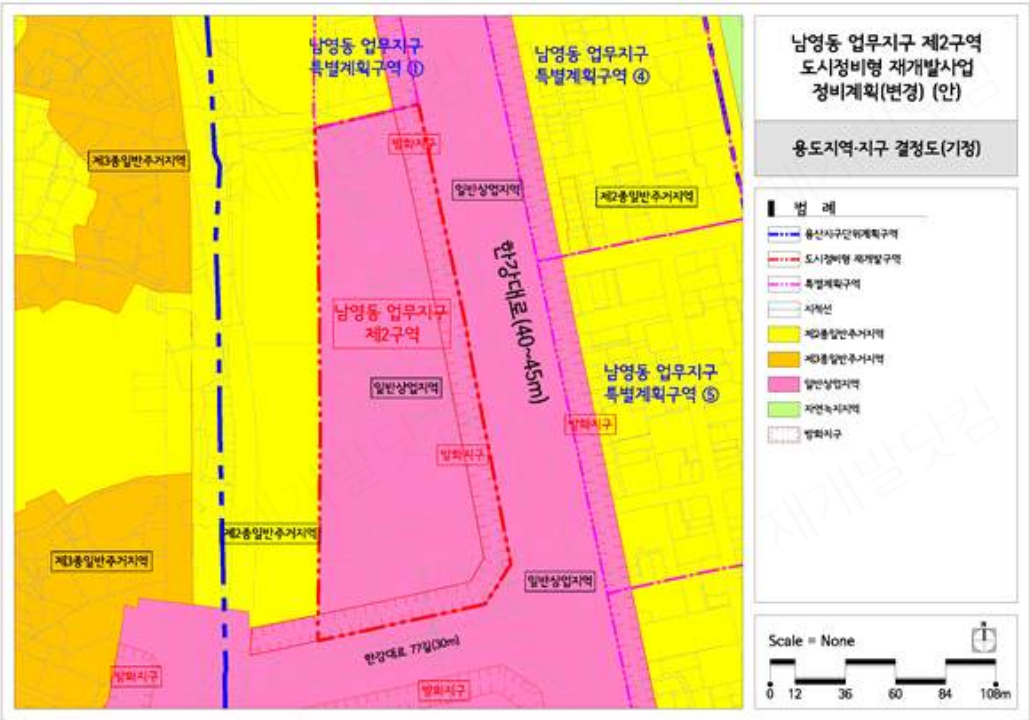
□ 정비계획 결정(안)도

< 정비구역 결정도 >

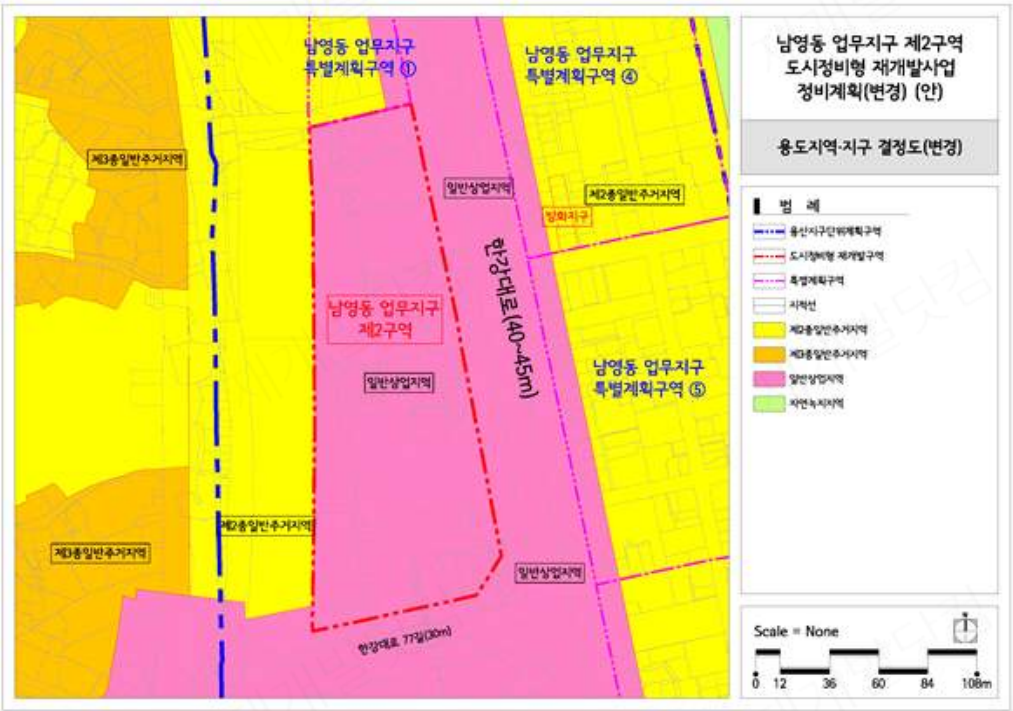


- 이 하 여 백 -

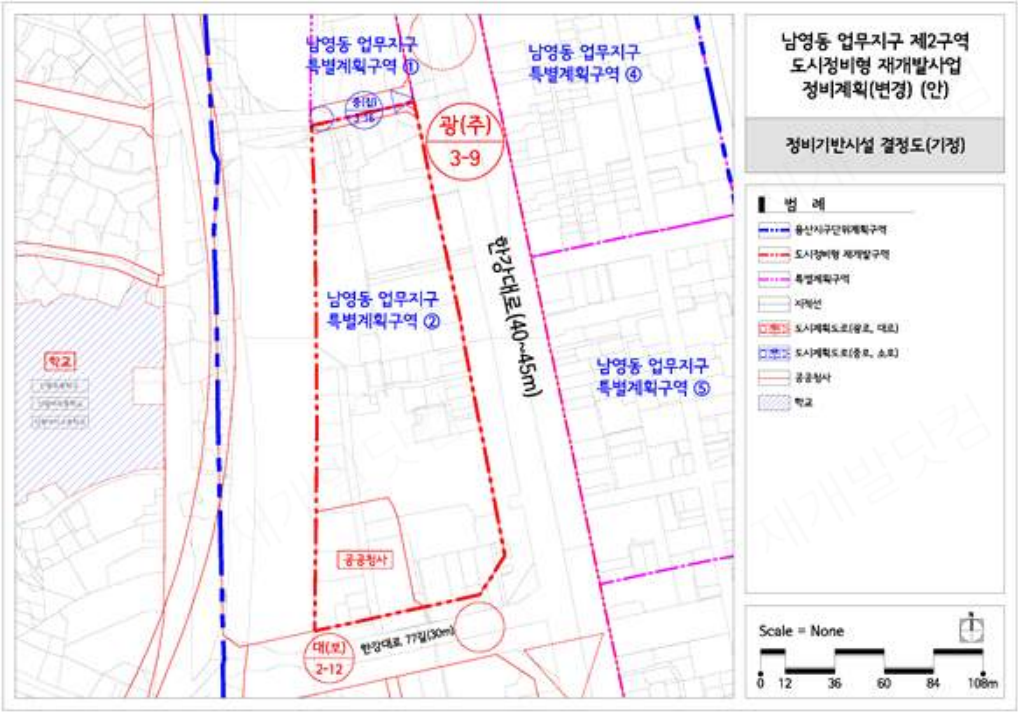
< 용도지역 · 지구에 관한 결정(기정)도 >



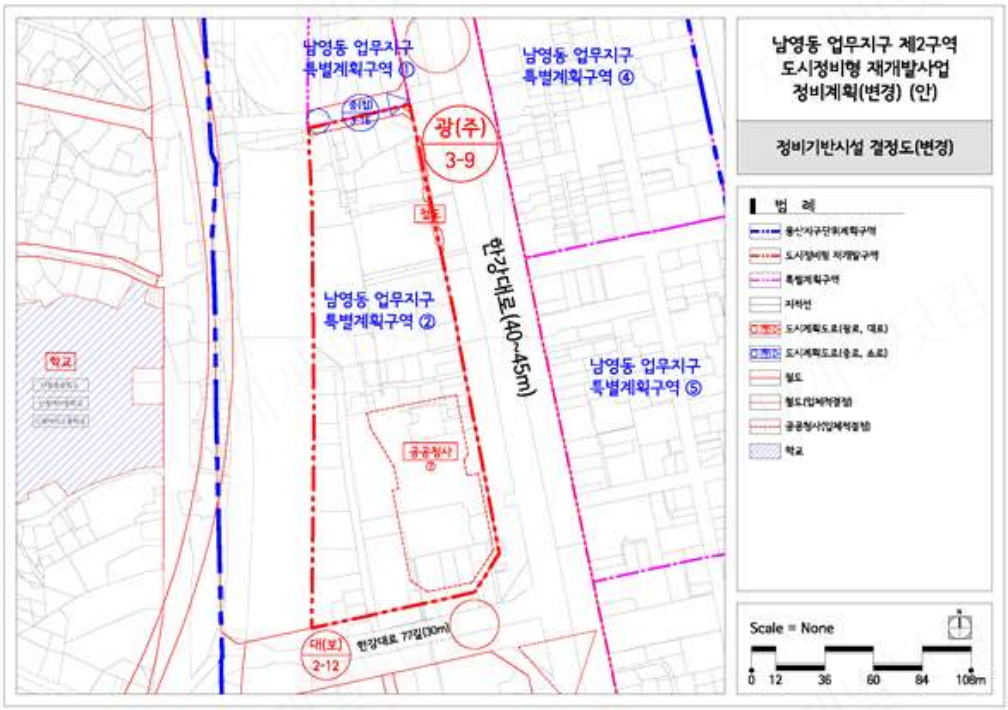
< 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)도 >



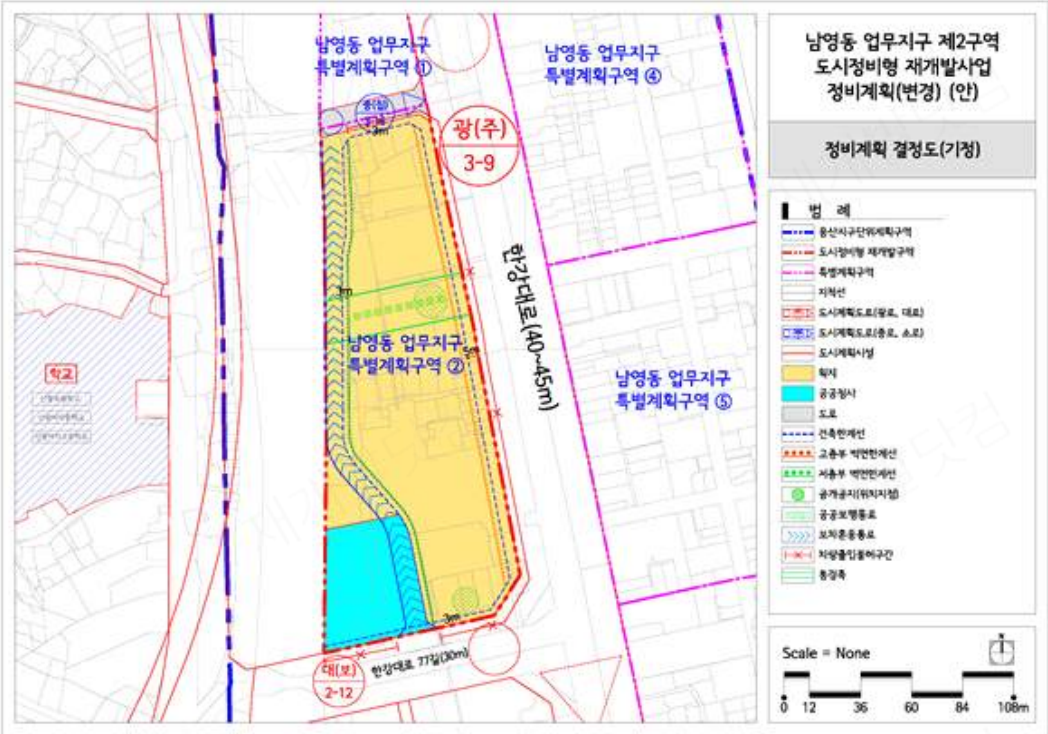
< 도시계획시설 결정(기정)도 >



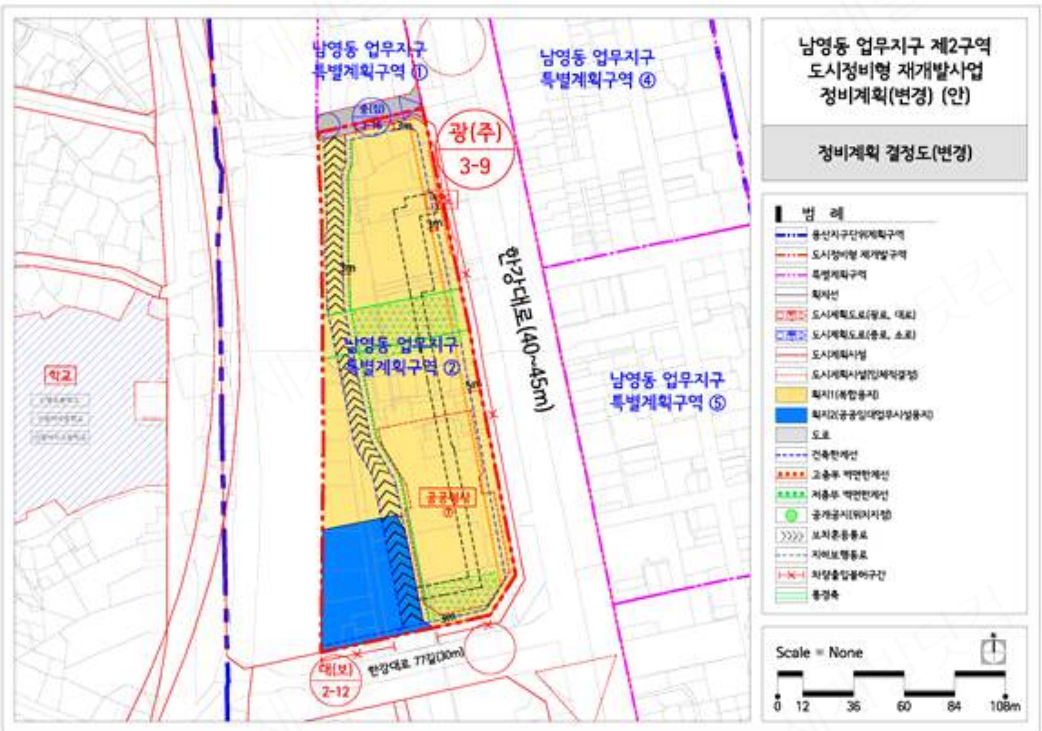
< 도시계획시설 결정(변경)도 >



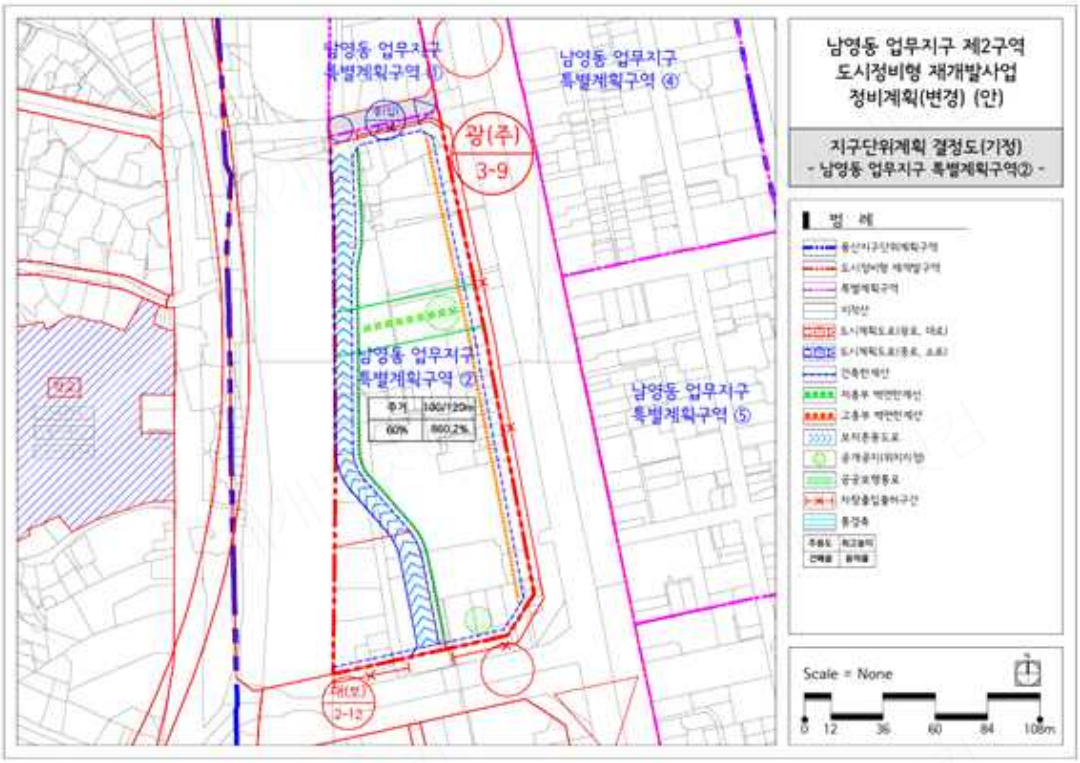
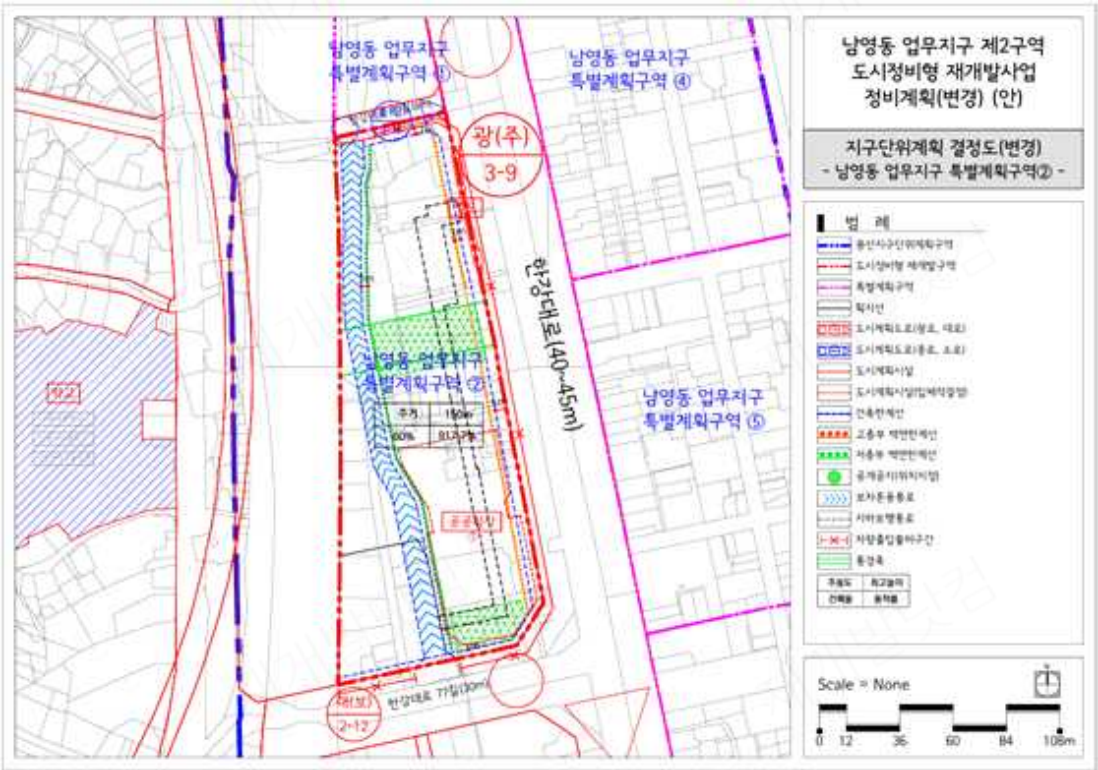
< 정비계획 결정(기정)도 >



< 정비계획 결정(변경)도 >



< 지구단위계획 결정(기정)도 >



< 지구단위계획 결정(변경)도 >