서울특별시 용산구 공고 제2026-393호

도시관리계획(용도지역) 변경(안), 남영동 4-2구역 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 재공람·공고

서울특별시 용산구 공고 제2025-780호(2025.6.5.)로 공람공고한 남영동 31-1번지 일원의 도시관리계획(용도지역) 변경(안), 남영동 4-2구역 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 2025.12.17. 2025년 제19차 서울특별시 도시계획위원회 심의결과(수정가결)를 반영하여 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은법 시행령 22조와 「서울특별시 도시계획조례」 제7조 규정에 따라 재공람·공고하오니, 도시관리계획(용도지역) 변경(안), 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 주시기바랍니다.

2026년 3월 6일

서울특별시 용산구청장

Ⅰ. 공람기간 : 2026. 3. 6. ~ 2026. 4. 6.(30일 이상)
Ⅱ. 공람 및 의견서 제출 장소 : 용산구청 도시계획과(☏02-2199-7404)
Ⅲ. 공람내용 : 도시관리계획(용도지역) 변경(안), 남영동 4-2구역 도시정비형 재개발사업

정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

1 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	남영동 4-2구역 도시정비형 재개발사업	용산구 남영동 31-1 일대	-	증) 8,693	8,693	-

2. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정 비례율 산출근거

구분	항 목			금액(천원)
수입	소 계			630,569,183
	분양주택	일반분양	107세대	253,141,000
		조합원분양	130세대	233,536,000
	공공임대	매각	15세대	5,339,680
	판매시설	일반분양		64,443,520
		조합원분양		26,248,770
	업무시설	일반분양		38,737,380
		조합원분양		15,779,760
	매출부가세			-6,656,927
지출	소 계			413,005,022
	공사비			306,672,000
	보상비			23,996,502
	관리비			1,285,215
	설계비			4,006,538
	감리비			5,067,190
	부대경비			54,346,437
	예비비			17,631,140
종전자산 추정액				211,989,744
102.63% = {수입(630,569,183천원) - 지출(413,005,022천원)} / 종전자산 추정액(211,989,744천원)				

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율변화표		변동률	사업비				
			-5%	-2.5%	0%	2.5%	5%
변동률		평균단가 (천원/3.3㎡)	10,165	10,433	10,700	10,968	11,235
분양가 (일반분양기준)	5%	63,000	127.24%	122.37%	117.50%	112.63%	107.76%
	2.5%	61,500	119.81%	114.94%	110.07%	105.20%	100.32%
	0%(기준)	60,000	112.37%	107.50%	102.63%	97.76%	92.89%
	-2.5%	58,500	104.93%	100.06%	95.19%	90.32%	85.45%
	-5%	57,000	97.50%	92.63%	87.76%	82.89%	78.02%

다. 추정분담금 산출

추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정 비례율)

구분	항 목		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
공동주택	전용 39㎡	9.62억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(102.63%)	권리자 분양가 추정액 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 45㎡	11.13억		
	전용 59㎡	14.77억		
	전용 84㎡	19.7억		
	전용 120㎡	24.84억		
판매시설	지하 1층(전용 33㎡)	4.95억		
	지상 1층(전용 33㎡)	7.61억		
	지상 2층(전용 33㎡)	4.53억		
업무시설	지상 3층(전용 60㎡)	6.74억		
	지상 4층(전용 60㎡)	6.74억		

3. 토지이용계획

구분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 8,693	8,693	100.0	-
획 지	소 계	-	증) 8,333	8,333	95.9	-
	획 지	-	증) 8,333	8,333	95.9	공동주택 및 부대복리시설, 업무시설, 판매시설, 공공지원시설
정비기반시설	소 계	-	증) 360	360	4.1	-
	도 로	-	증) 360	360	4.1	북측도로 2m 및 남측도로 1m 확보

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

4. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가. 용도지구에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		8,693	-	8,693	100.0	-
주거지역	소 계	7,682	감) 7,379	303	3.5	-
	제2종일반주거지역	7,682	감) 7,379	303	3.5	-
상업지역	소 계	1,011	증) 7,379	8,390	96.5	-
	일반상업지역	1,011	증) 7,379	8,390	96.5	-

■ 변경사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	비고
		기정	변경		
-	용산구 남영동 31-1 일대	제2종일반 주거지역	일반 상업지역	7,379	• 남영동 일대는 중심지 체계상 광역중심으로 숙대입구역 역세권의 주거·상업·업무기능 활성화 유도를 위하여 용도지역 변경

나. 용도지구에 관한 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
폐지	①	방화지구	서울역앞~한강대교 북단	79,536 (1,011)	건고제727 (63.12.13)	한강로
기정	⑤	방화지구	남영동 28-11외 8필지	816 (816)	건고제727 (63.12.13)	남영시장

※ ( )는 대상지 내 사항임

※ 도시관리계획(용도지구:방화지구) 결정(변경) 및 지형도면 고시 [서울특별시고시 제2024-504호(2024.10.24.)]에 따른 방화지구 폐지 반영

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
신설	소로	2	가	8 (2)	국지 도로	102 (102)	남영동 24-1	남영동 41-1	일반 도로	-	-
신설	소로	3	나	12 (1)	국지 도로	102 (102)	남영동 26-2	남영동 45-1	일반 도로	-	일부구간 철도 중복결정

※ ( )는 대상지 내 확보한 도로 폭원임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로3-가	• 도로 신설 - B=8(2)m, L=102m	• 남영동 4-2구역 도시정비형 재개발사업 추진에 따라 효율적인 교통처리를 위하여 북측도로 2m 및 남측도로 1m 확보
-	소로3-나	• 도로 신설 - B=12(1)m, L=102m	

2) 철도 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	폭(m)	연장(m)	면적(㎡)			최초결정일	비고
						기정	변경	변경후		
변경	철도	도시철도 (4호선 숙대입구역 정거장)	갈월동 69-44 일원	23	206	5,000	증) 633.7	5,633.7	1981.07.30 . (서고287호)	-

■ 변경사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
변경	도시철도 (4호선 숙대입구역 정거장)	• 지하철출입구 이설 및 지하연결통로 신설 - 면적 : 5,000㎡ → 5,633.7㎡ (증 633.7㎡)	• 남영동 4-2구역 도시정비형 재개발사업 추진에 따라 효율적인 보행 환경 조성을 고려하여 한강대로변에 위치한 지하철출입구(5,6번) 및 지하철환기구를 대지 내로 이설하고 연결통로를 설치하고자 함

3) 입체적 철도 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	입체적 결정규모		최초 결정일	비고
				구분	규모		
신설	철도	도시철도 (4호선 숙대입구역)	남영동 25-2일대	면적(㎡)	432.8	-	5,6번 출입구
				길이(m)	55.2		
				폭(m)	5.7 ~ 14.9		
				높이(m)	11.1 ~ 20.0		
세부 사항	• 입체적 결정 범위(해수면 기준) - 지상부 : A = 121.0㎡, H = 17.0m ~ 20.0m - 지하부 : A = 324.3㎡, H = 11.1m ~ 17.0m						
신설	철도	도시철도 (4호선 숙대입구역)	남영동 26-2일대	면적(㎡)	200.9	-	지하철 환기구
				길이(m)	31.1		
				폭(m)	5.3 ~ 9.4		
				높이(m)	11.1 ~ 22.8		
세부 사항	• 입체적 결정 범위(해수면 기준) - 지상부 : A = 25.1㎡, H = 17.0m ~ 22.8m - 지하부 : A = 200.9㎡, H = 11.1m ~ 17.0m						

■ 변경사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
신설	철도	• 지하철출입구 이설 및 지하연결통로 신설 - 면적 : 432.8㎡ - 길이 : 55.2m - 폭 : 5.7~14.9m - 높이 : 11.1~20.0m	• 남영동 4-2구역 도시정비형 재개발사업 추진에 따라 효율적인 보행 환경 조성을 고려하여 한강대로변에 위치한 지하철출입구(5,6번) 및 지하철환기구를 대지 내로 이설하고 연결통로를 설치하고자 함
신설	철도	• 지하철환기구 이설 및 지하연결통로 신설 - 면적 : 200.9㎡ - 길이 : 31.1m - 폭 : 5.3~9.4m - 높이 : 11.1~22.8m	

6. 공공기여에 관한 계획

가. 공공기여 계획

1) 공공기여 기준

구분	용도지역별 용적률		증가용적률 ③=②-①	증가용적률의60% ④=③×60%	변경후용적률 ②	공공기여율 ④÷②
	제2종일반주거지역 ①	일반상업지역 ②				
산정기준	200% (조례용적률)	800% (조례용적률)	600%	360%	800%	45% 내외
계획(안)	245.79% (기준용적률)	670.63% (계획용적률)	424.84%	254.90%	670.63%	38.0%

※「서울시 지구단위계획수립기준」 및「도시계획변경 사전협상 운영지침」에 따름

※ 공공기여율 산정시 (법정)최대용적률이 아닌 계획용적률을 적용하는 경우에는 계획용적률을 기준으로 증가된 용적률 및 공공기여율 산정

(민간이 계획용적률보다 낮은 용적률로 사업계획을 수립한 경우에도, 공공기여율 산정시에는 계획용적률을 적용)

2) 공공기여 기준 산정

구분	공공기여 산정기준	구역면적 (㎡) ①	용도지역 상향 대지면적(㎡) ②	공공 기여율 ③	부담면적 ④=②×③	부담률 (가중평균) ④÷①
남영동 4-2 도시정비형 재개발구역	도시계획변경 사전협상 운영지침상 공공기여율	8,693	7,379	38.0%	2,805	32.2%

※「도시계획변경 사전협상 운영지침」에 따른 공공기여율(37.9%) 적용 후 용도지역 혼재에 따른 가중평균 부담률 산정(32.5%)

3) 공공기여 계획(안)

구분	구역면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	공공시설등 제공 면적(㎡)			무상양도 면적(㎡)	공공기여면적 (㎡)	공공기여율
			계	토지 (지분포함)	건축물 환산부지			
신설	8,693.0	8,333.0	4,547.1	2,335.0	2,212.1	360.0	4,187.1	50.2%

※ 공공기여율 = (공공시설등 제공 면적 - 무상양도 면적) ÷ 획지면적 × 100

※ 공공기여율 = (4,547.1 - 360.0) ÷ 8,333.0 × 100 = 50.2%

나. 공공기여시설 결정조서

구분	시설명	위치	층	면적	비고(관리청)
신설	공공지원시설	서울시 용산구 남영동 41-1번지 일대	14층	토지(지분) : 1,531.9㎡ 건축물(연면적) : 16,877.89㎡	복합설치 (서울특별시장)

※ 공공지원시설은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함

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

※ 사업시행자는 결정고시 이후 사업시행계획인가 또는 건축허가 이전까지 세부건축계획을 공공기여시설 관리주체(부서)와 협의할 것

※ 공공지원시설 세부 계획의 경우 「기부채납 공공시설 통합관리 세부운영 매뉴얼」에 따라 추후 협의를 통해 확정함

※ 공공지원시설은 도입 시설별 관련 법 및 규정을 준수하여 적합하게 조성 예정

7. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)	비고
관리사무소		획지	222.53㎡	10㎡+(284세대-50)×0.05=21.7㎡ 이상
주민공동시설	경로당		300.00㎡	서울특별시 주택 조례 제8조의4 [별표1] 150세대~300세대 미만 99.00㎡ 이상
	어린이집		-	해당없음
	주민운동 및 공동시설		836.09㎡	운동시설 및 입주자회의소 등
	어린이놀이터		100.00㎡	-
	소 계		1,236.09㎡	서울특별시 주택 조례 제8조의4 제1항제1호 284세대×2.5㎡×1.25=887.5㎡ 이상
합 계			1,458.62㎡	-

※「주택건설기준 등에 관한 규정」제55조의2,「서울특별시 주택 조례」제8조의4 및 별표1 준용

8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	남영동 4-2 도시정비형 재개발구역	8,693	획지	8,333	용산구 남영동 31-1 일원	63	-	-	63	-	

9. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	남영동 4-2구역 도시정비형 재개발구역	8,693	획지	8,333	용산구 남영동 31-1 일원	주거	60% 이하	670.63% 이하	한강대로변 100m이하 (우수디자인 인정시 110m이하) 용산공원변 70m 이하	주거 60%

주택의 규모 및 규모별 건설비율

• 주택공급계획 : 284세대

건립규모 (전용면적 기준)		세대수				비율
		계	분양주택	공공주택		
				의무	기부채납	
계		284	237	15	32	100.0
40㎡ 이하		24	9	15	-	8.5
85㎡이하	60㎡ 이하	92	60	-	32	32.4
	60~85㎡ 이하	118	118	-	-	41.5
85㎡ 초과		50	50	-	-	17.6

- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 82.4% 계획 (80% 이상)
- 임대주택 건설 : 5.3% 계획 (주택 전체 세대수의 5% 이상)
- 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 전용면적 40㎡ 이하 건설 : 전체 임대주택 세대수의 100.0% 계획

건축물의 용적률 완화에 관한 사항

• 용적률 : ① + ② + ③ + ④ = 245.79% + 130.6% + 282.95% + 11.29% = 670.63%

① 기준용적률 : 245.79%

② 허용용적률 인센티브 : 130.6% 적용

목표	인센티브 대상	요건	인센티브량
친환경	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15% 이상 추가 설치 시 (신재생에너지 중 재생열 비율 10% 이상 도입 시)	20.0%
	장수명 주택인증	장수명 주택인증항목 적용 시	20.0%
보행가로 활성화	무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시	30.0%
	가로지장물 이전/지중화	가로지장물 이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시	40.6%
안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	20.0%
합계			130.6%

③ 공공시설등 제공 상한용적률 인센티브 : 282.95%

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</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></td><td colspan="9">토지 및 공공시설등 = 허용용적률 × (1.3 × 가중치 × α토지 + 1.0 × α건축물)
= 376.39% × (1.3 × 1.09465 × 0.28379 + 1.0 × 0.34792)
= 282.95%
④ 친환경 상한용적률 인센티브 : 11.29%
녹색건축 초과등급 = 허용용적률 × 계수 × 인증완화비율
= 376.39% × 1.0 × 3%(우수 등급) = 11.29%</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="9">• 한강대로변 : 건축한계선 5m
• 용산공원변 : 건축한계선 3m, 벽면지정선 4m(1층부)
• 남측도로 : 건축한계선 5m
• 북측도로 : 건축한계선 2m</td></tr>
<tr><td>기타사항에 관한 계획</td><td colspan="9">• 대지 내 공지 : 건축한계선 후퇴부분 전면공지 조성 및 한강대로변 공개공지 배치
• 공공보행통로 : 옛 가로망 보존을 위한 남북간 공공보행통로 조성(B=6m, L=75m)
• 교통처리계획 : 한강대로변 차량출입불허구간 지정</td></tr>
<tr><td>공공기여에 관한 계획</td><td colspan="9">• 공공기여율 : 32.2% 이상
- 건축물 설치 후 기부채납(공공지원시설 연면적 16,877.89㎡, 공공주택 연면적 4,882.63㎡)</td></tr>
</table>

※ 향후 건축심의 시 허용용적률 인센티브 적용항목 확정에 따라 용적률 계획 등 조정될 수 있음

※ 공공기여율 : 용도지역 상향에 따른 가중평균 적용(서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼 준용)

※ 공공지원시설 및 공공주택은 정비계획 결정 과정에서 변경될 수 있음

※ 상기 내용에 명시하지 않은 사항은 「남영동 업무지구 특별계획구역 계획지침」 준용

나. 용적률계획

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="8">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지
이용
계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택등)</td><td colspan="4">신설 정비기반시설 등</td><td rowspan="2">무상양도
국·공유지</td><td rowspan="2">유상매입
국·공유지</td></tr>
<tr><td rowspan="2">합 계</td><td rowspan="2">도로</td><td colspan="2">건축물 기부채납</td></tr>
<tr><td>토지지분</td><td>환산면적</td></tr>
<tr><td>8,693.0㎡</td><td>8,333.0㎡</td><td>4,547.1㎡</td><td>360.0㎡</td><td>1,975.0㎡</td><td>2,212.1㎡</td><td>360.0㎡</td><td>356.4㎡</td></tr>
<tr><td>공공
시설
부지
제공
면적
(순부담)</td><td colspan="8">• 신설 정비기반시설 등 면적 - 무상양도 국·공유지 = 4,547.1㎡ - 360.0㎡ = 4,187.1㎡(50.2%)
※ 무상양도 대상 국공유지 530.6㎡ 중 정비기반시설(도로) 면적 360.0㎡만 무상양도 및 그 외 유상매입</td></tr>
<tr><td rowspan="3">상한(정비계획)
용적률</td><td colspan="8">• 종상향에 따른 가중평균값 및 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 기준용적률 : 245.79% (용도지역별 면적에 따른 가중평균)
= ((7,379㎡ × 200%) + (954㎡ × 600%)) ÷ (7,379㎡ + 954㎡) = 245.79% 이하
• 허용용적률 : 376.39% (기준용적률 + 허용용적률 인센티브 항목)
• 상한(정비계획)용적률 : 659.34% 이하
= 376.39% × (1 + 1.3 × 1.09465 × 0.28379 + 1.0 × 0.34792) = 659.34% 이하
※ 공공주택 및 시책시설 도입에 따라 건축물 기부채납 계수 1.0 적용</td></tr>
<tr><td>가중치</td><td colspan="7">• 공공시설부지 허용용적률 : 412.02% (용도지역별 순부담 면적에 따른 가중평균)
= ((-227.6㎡ × 200%) + (57.0㎡ × 800%) + (1,975.0㎡ × 376.39%)) ÷ (-227.6㎡ + 57.0㎡ + 1,975.0㎡)
= 412.02%
• 공공시설부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 412.02% ÷ 376.39% = 1.09466
<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">용도지역별 면적</th></tr>
<tr><th>제2종일반</th><th>제2종→일반상업</th><th>일반상업</th></tr>
<tr><td rowspan="4">정비기반시설</td><td rowspan="2">토지</td><td>도로</td><td>303.0</td><td>-</td><td>57.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">무상양도 국공유지</td><td>530.6</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">순부담면적</td><td>-227.6</td><td>-</td><td>57.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">허용용적률</td><td>200.00%</td><td>-</td><td>800.00%</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공시설등</td><td rowspan="3">토지지분</td><td>공공지원시설</td><td>-</td><td>1,531.9</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공주택</td><td>-</td><td>443.1</td><td>-</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>-</td><td>1,975.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">허용용적률</td><td>-</td><td>376.39%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">공공시설 등 제공부지 허용용적률(가중평균)</td><td colspan="3">412.02%</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업부지 허용용적률</td><td colspan="3">376.39%</td></tr>
<tr><td colspan="3">가중치</td><td colspan="3">1.09466</td></tr>
</table>
※ 토지 가치가 작은 용도지역의 순부담 면적이 (-)일 경우, (-)면적 포함하여 가중평균</td></tr>
<tr><td>α
[토지]</td><td colspan="7">• 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 : 1,804.4㎡ (도로, 공공주택, 공공지원시설 토지(지분) 순부담면적)
= -227.6㎡ + 57.0㎡ + 1,531.9㎡ + 443.1㎡ = 1,975.0㎡
※ 토지 가치가 작은 용도지역의 순부담 면적이 (-)일 경우, (-)면적 포함하여 순부담 면적 산정
• 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 : 6,358.0㎡ (구역면적에서 토지(지분)을 제외한 면적)
= 8,693.0㎡ - 360.0㎡ - 1,975.0㎡ = 6,358.0㎡</td></tr>
</table>

구분	산정내용	
		• α토지 : 0.28379 = 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 1,804.4㎡ ÷ 6,358.0㎡ = 0.28379
	α [건 축 물]	• 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 : 2,212.1㎡ (공공주택, 공공지원시설 환산부지 면적) = 1,921.8㎡ + 290.3㎡ = 2,212.1㎡ • 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 : 6,358.0㎡ (구역면적에서 토지(지분)을 제외한 면적) = 8,693.0㎡ - 360.0㎡ - 1,975.0㎡ = 6,358.0㎡ • α건축물 : 0.34792 = 공공시설 등 부지(건축물) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 2,212.1㎡ ÷ 6,358.0㎡ = 0.34792

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">상한(정비계획) 용적률</td><td>건축물 기부채납</td><td>
• 공공지원시설(액티브 어르신 여가문화시설, 공공 산후조리원)
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>공공지원시설</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">연면적</td><td>16,877.89㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">지상</td><td>공사비용</td><td>48,762,954,000원</td><td>2024 공공건축물 공사비 책정 가이드라인
노인복지센터 : 3,880,000원/㎡(부가세제외)
산모건강 증진센터 : 4,418,000원/㎡(부가세제외)</td></tr>
<tr><td>설계비용(친환경포함)</td><td>1,690,220,000원</td><td>공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준상 설계비</td></tr>
<tr><td>감리비용</td><td>477,876,000원</td><td>공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준상 감리비</td></tr>
<tr><td rowspan="3">지하</td><td>공사비용</td><td>4,981,318,000원</td><td>2025 분양가상한제 기본형건축비(25.9.15. 시행)
지하 : 1,040,000원/㎡(부가세제외)</td></tr>
<tr><td>설계비용(친환경포함)</td><td>172,353,000원</td><td>공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준상 설계비</td></tr>
<tr><td>감리비용</td><td>53,300,000원</td><td>공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준상 감리비</td></tr>
<tr><td colspan="2">총 설치비용</td><td>56,153,532,000원</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">부지가액</td><td>29,217,000원/㎡</td><td>감정평가업체 산정 부지가액 적용</td></tr>
<tr><td colspan="2">환산부지 면적</td><td>1,921.8㎡</td><td>설치비용÷부지가액</td></tr>
<tr><td colspan="2">토지지분 면적</td><td>1,531.9㎡</td><td>대지면적×(공공지원시설 연면적÷전체 연면적(91,808.92㎡))</td></tr>
<tr><td colspan="2">총 제공면적</td><td>3,453.7㎡</td><td>환산부지 면적+토지지분 면적</td></tr>
</table>
• 공공주택
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>공공주택</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">연면적</td><td>4,882.63㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>지상</td><td>공사비용</td><td>6,454,986,000원</td><td>2025 분양가상한제 기본형건축비(25.9.15. 시행)
지상(31층, 59타입) : 2,202,000원/㎡(부가세제외)</td></tr>
<tr><td>지하</td><td>공사비용</td><td>2,029,258,000원</td><td>2025 분양가상한제 기본형건축비(25.9.15. 시행)
지하 : 1,040,000원/㎡(부가세제외)</td></tr>
<tr><td colspan="2">총 설치비용</td><td>8,484,244,000원</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">부지가액</td><td>29,217,000원/㎡</td><td>감정평가업체 산정 부지가액 적용</td></tr>
<tr><td colspan="2">환산부지 면적</td><td>290.3㎡</td><td>설치비용÷부지가액</td></tr>
<tr><td colspan="2">토지지분 면적</td><td>443.1㎡</td><td>대지면적×(공공지원시설 연면적÷전체 연면적(91,808.92㎡))</td></tr>
<tr><td colspan="2">총 제공면적</td><td>733.4㎡</td><td>환산부지 면적+토지지분 면적</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>상한(친환경) 용적률</td><td>녹색건축 초과등급</td><td>• 허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물 인증완화 비율
= 376.39% × 1.0 × 3.00%(우수) = 11.29%</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="2">• 상한용적률 = 상한(정비계획)용적률 + 상한(친환경)용적률
= 659.34% + 11.29% = 670.63% 이하</td></tr>
</table>

※ 무상양도 면적은 향후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 공공지원시설은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함

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

※ 사업시행자는 결정고시 이후 사업시행계획인가 또는 건축허가 이전까지 세부건축계획을 공공기여시설 관리주체(부서)와 협의할 것

※ 공공지원시설 세부 계획의 경우 「기부채납 공공시설 통합관리 세부운영 매뉴얼」에 따라 추후 협의를 통해 확정함

※ 공공지원시설은 도입 시설별 관련 법 및 규정을 준수하여 적합하게 조성 예정

※ 상한용적률 산정은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(`25.03.18.)」 준용

10. 교통 및 동선처리계획 : 생략(공람장소 비치도서 참조)

11. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경 보전	• 절토량과 성토량의 적절한 배분으로 지형변동 및 토량 이동을 최소화 • 공사시 사업부지내에서 발생되는 생활폐기물은 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리수거 할 수 있도록 분리수거함 설치토록 유도 • 폐기물의 수거는 용산구의 폐기물 처리계획에 따라 처리토록 계획	-
재난 방지	• 홍수 등 기상이변을 대비한 적정 우수관망 설치 • 구역 내 밀집한 목조건축물에 대한 화재 피해 최소화 방안 마련 • 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 정비사업 시행 시 관할 소방서 등과의 협의를 통해 필요시 소화전 설치 • 정비사업 시행 시 건축물 내 피난시설의 확보	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
신광초등학교 신광여자중학교 신광여자고등학교	• 대상지는 신광초등학교, 신광여자중학교, 신광여자고등학교 경계 200m에 해당하는 상대보호구역에 일부 해당하므로, 학교 주변의 교육환경을 저해하는 시설의 종류 및 금지행위 등을 준수토록 계획 • 향후 정비사업 시행 시 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따라 교육환경평가 대상으로 사업시행계획인가 시 심의를 진행할 예정임	-

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	일반분양	공공주택		비 고
				재개발임대	기부채납	
합 계		284	237	15	32	-
60㎡ 이하	소 계	116	69	15	32	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-
	30~50㎡ 이하	58	43	15	-	-
	50~60㎡ 이하	58	26	-	32	-
60~85㎡ 이하		118	118	-	-	-
85㎡ 초과	소 계	50	50	-	-	-
	85~135㎡ 이하	50	50	-	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-

14. 세입자 주거대책

세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함.

15. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	계획내용	비고
접근통제	• 보행로는 자연적 감시가 확보되도록 계획 • 건축물 외벽에 범죄자의 침입을 용이하게 하는 시설 설치 불가 • 구역적 특성상 자연적 감시 기준을 적용하기 어려운 경우, 영상정보처리기기, 반사경 등 자연적 감시를 대체할 수 있는 시설 설치	
자연감시	• 자연 감시가 가능하도록 투시형 담장 또는 조경 등을 설치 • 부대시설은 주민 활동을 고려하여 접근과 감시가 용이한 곳에 설치	
영역성 확보	• 공간의 경계 부분은 바닥에 단을 두거나 바닥의 재료나 색채를 달리하거나 공간 구분을 명확하게 인지할 수 있도록 안내판, 보도, 담장 등 설치	
활동의 활성화	• 지역 공동체가 증진되도록 지역 특성에 맞는 적정한 외부시설 배치	
영상정보처리기기 안내판 설치	• 기준에 따라 영상정보처리기기를 설치하는 경우에는 「개인정보보호법」 제25조제4항에 따라 안내판 설치	
유지관리	• 시설 설치 이후 지속적인 관리 및 유지관리 용이성을 고려한 시설계획 및 설비의 사용	

16. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	-	8,693	용산구 남영동 31-1 일대	8,333	-

17. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(서울특별시고시 제2022-493호, 22.12.12.)」에 따라 상업지역 내 재개발임대는 주택 전체 세대수의 5% 이상 건설

전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택 제외)의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 주거전용면적 40㎡ 이하의 규모의 임대주택(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택 제외)으로 건설

구 분	전체		재개발임대		기부채납임대		비고
	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	
합 계	284	100.0	15	5.3	32	11.3	전체 세대수 기준
40㎡ 이하	24	8.5	15	5.3	-	-	
40㎡초과~60㎡이하	92	32.4	-	-	32	11.3	
60㎡초과~85㎡이하	118	41.5	-	-	-	-	
85㎡ 초과	50	17.6	-	-	-	-	

가. 재개발 의무 임대주택 건설 계획

계획기준	• 전체 세대수 : 284세대 • 재개발임대 건설계획 : 15세대(연면적 1,521.05㎡) : 전체세대수의 5% 이상 : 284세대 × 5% = 14.2세대 < 15세대 계획		
건립규모	세대수	전체비율	임대주택 비율
39㎡	15	5.3%	31.9%

나. 기부채납 임대주택 계획

계획기준	• 공공주택 기부채납에 따른 상한용적률 완화 용적률 : 66.34% - 토지지분 443.1㎡, 건축물 환산부지 290.3㎡ → 연면적 4,882.63㎡		
건립규모	세대수	전체비율	임대주택 비율
50㎡ 초과 60㎡ 이하	32	11.3%	68.1%

18. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

19. 환경성 검토결과 : 생략(공람장소 비치도서 참조)

20. 기존수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음

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	3,259,349.1	-	3,259,349.1	서고 제1995-53호 ('95.03.10.)	-

※ 기정 : 도시관리계획(용산 지구단위계획(변경) 및 용산전자상가지구 나진19·20동 지구단위계획구역 및 계획, 특별계획구역10 세부개발계획) 결정 [서울특별시고시 제2025-750호(2025.12.26.)]

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)사항

가. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		3,259,349.10 (8,693.00)	-	3,259,349.10 (8,693.00)	100.0	
주거지역	소 계	1,934,426.96 (7,682.00)	감) 7,379.00 (감 7,379.00)	1,927,047.96 (303.00)	59.1	
	제1종일반주거지역	30,673.00	-	30,673.00	0.9	
	제2종일반주거지역	507,687.80	-	507,687.80	15.6	
	제2종일반주거지역(7층이하)	493,474.05 (7,682.00)	감) 7,379.00 (감 7,379.00)	486,095.05 (303.00)	14.9	
	제3종일반주거지역	724,755.01	-	724,755.01	22.2	
	준주거지역	177,837.10	-	177,837.10	5.5	
상업지역	소 계	1,324,507.94 (1,011.00)	증) 7,379.00 (증 7,379.00)	1,331,886.94 (8,484.00)	40.8	
	일반상업지역	1,222,376.94 (1,011.00)	증) 7,379.00 (증 7,379.00)	1,229,755.94 (8,484.00)	37.7	
	중심상업지역	102,131.00		102,131.00	3.1	
녹지지역	자연녹지지역	414.2	-	414.2	0.1	

※ ( )는 대상지 내 사항임

■ 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	비고
		기정	변경		
-	용산구 남영동 31-1 일대	제2종일반 주거지역	일반 상업지역	7,379	• 남영동 일대는 중심지 체계상 광역중심으로 숙대입구역 역세권의 주거·상업·업무기능 활성화 유도를 위하여 용도지역 변경

2) 용도지구에 관한 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
폐지	①	방화지구	서울역앞~한강대교 북단	79,536 (1,011)	건고제727 (63.12.13)	한강로
기정	⑤	방화지구	남영동 28-11외 8필지	816 (816)	건고제727 (63.12.13)	남영시장

※ ( )는 남영동 4-2구역 내 사항임

※ 도시관리계획(용도지구:방화지구) 결정(변경) 및 지형도면 고시 [서울특별시고시 제2024-504호(2024.10.24.)]에 따른 방화지구 폐지 반영

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 교통시설(변경)

(1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
신설	소로	2	가	8 (2)	국지 도로	102 (102)	남영동 24-1	남영동 41-1	일반 도로	-	-
신설	소로	3	나	12 (1)	국지 도로	102 (102)	남영동 26-2	남영동 45-1	일반 도로	-	일부구간 철도 중복결정

※ ( )는 대상지 내 확보한 도로 폭원임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로3-가	• 도로 신설 - B=8(2)m, L=102m	• 남영동 4-2구역 도시정비형 재개발사업 추진에 따라 효율적인 교통처리를 위하여 북측도로 2m 및 남측도로 1m 확보
-	소로3-나	• 도로 신설 - B=12(1)m, L=102m	

(2) 철도 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	폭(m)	연장(m)	면적(㎡)			최초결정일	비고
						기정	변경	변경후		
변경	철도	도시철도 (4호선 숙대입구역 정거장)	갈월동 69-44 일원	23	206	5,000	증) 633.7	5,633.7	1981.07.30 . (서고287호)	-

■ 변경사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
변경	도시철도 (4호선 숙대입구역 정거장)	• 지하철출입구 이설 및 지하연결통로 신설 - 면적 : 5,000㎡ → 5,633.7㎡ (증 633.7㎡)	• 남영동 4-2구역 도시정비형 재개발사업 추진에 따라 효율적인 보행 환경 조성을 고려하여 한강대로변에 위치한 지하철출입구(5,6번) 및 지하철환기구를 대지 내로 이설하고 연결통로를 설치하고자 함

(3) 입체적 철도 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	입체적 결정규모		최초 결정일	비고
				구분	규모		
신설	철도	도시철도 (4호선 숙대입구역)	남영동 25-2일대	면적(㎡)	432.8	-	5,6번 출입구
				길이(m)	55.2		
				폭(m)	5.7 ~ 14.9		
				높이(m)	11.1 ~ 20.0		
세부 사항	• 입체적 결정 범위(해수면 기준) - 지상부 : A = 121.0㎡, H = 17.0m ~ 20.0m - 지하부 : A = 324.3㎡, H = 11.1m ~ 17.0m						
신설	철도	도시철도 (4호선 숙대입구역)	남영동 26-2일대	면적(㎡)	200.9	-	지하철 환기구
				길이(m)	31.1		
				폭(m)	5.3 ~ 9.4		
				높이(m)	11.1 ~ 22.8		
세부 사항	• 입체적 결정 범위(해수면 기준) - 지상부 : A = 25.1㎡, H = 17.0m ~ 22.8m - 지하부 : A = 200.9㎡, H = 11.1m ~ 17.0m						

■ 변경사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
신설	철도	• 지하철출입구 이설 및 지하연결통로 신설 - 면적 : 432.8㎡ - 길이 : 55.2m - 폭 : 5.7~14.9m - 높이 : 11.1~20.0m	• 남영동 4-2구역 도시정비형 재개발사업 추진에 따라 효율적인 보행 환경 조성을 고려하여 한강대로변에 위치한 지하철출입구(5,6번) 및 지하철환기구를 대지 내로 이설하고 연결통로를 설치하고자 함
신설	철도	• 지하철환기구 이설 및 지하연결통로 신설 - 면적 : 200.9㎡ - 길이 : 31.1m - 폭 : 5.3~9.4m - 높이 : 11.1~22.8m	

2) 공간시설(변경없음)

3) 유통 및 공급시설(변경없음)

4) 공공문화체육시설(변경없음)

5) 보건위생시설(변경없음)

3. 공공기여에 관한 결정사항(신설)

가. 공공기여에 관한 결정조서(신설)

1) 남영동 업무지구 특별계획구역 ④-2 공공기여 계획

가) 공공기여 기준

(1) 공공기여 기준 설정

구분	용도지역별 용적률		증가용적률 ③=②-①	증가용적률의60% ④=③×60%	변경후용적률 ②	공공기여율 ④÷②
	제2종일반주거지역 ①	일반상업지역 ②				
산정기준	200% (조례용적률)	800% (조례용적률)	600%	360%	800%	45% 내외
계획(안)	245.79% (기준용적률)	670.63% (계획용적률)	424.84%	254.90%	670.63%	38.0%

※「서울시 지구단위계획수립기준」 및「도시계획변경 사전협상 운영지침」에 따름

※ 공공기여율 산정시 (법정)최대용적률이 아닌 계획용적률을 적용하는 경우에는 계획용적률을 기준으로 증가된 용적률 및 공공기여율 산정

(민간이 계획용적률보다 낮은 용적률로 사업계획을 수립한 경우에도, 공공기여율 산정시에는 계획용적률을 적용)

(2) 공공기여 기준 산정

구분	공공기여 산정기준	구역면적 (㎡) ①	용도지역 상향 대지면적(㎡) ②	공공 기여율 ③	부담면적 ④=②×③	부담률 (가중평균) ④÷①
남영동 4-2 도시정비형 재개발구역	도시계획변경 사전협상 운영지침상 공공기여율	8,693	7,379	38.0%	2,805	32.2%

※「도시계획변경 사전협상 운영지침」에 따른 공공기여율(37.9%) 적용 후 용도지역 혼재에 따른 가중평균 부담률 산정(32.5%)

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)사항

가. 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 가구 및 획지규모 결정(변경)조서

가) 남영동 상업·업무지구(변경)

(1) 남영동 특별계획구역(변경)

구분	가구번호	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	-	16-5대 18-1대 18-2대 18-7대 18-8대	334.3	특별계획구역 (16,373㎡)	남영동 업무지구 특별계획구역④
		16-10대 16-11대 16-14대 16-2대 16-3대 16-4대 17-12대 17-1대 17-3대 17-7대 17-8대 17-9대	1,707.7		
		24-4대 24-8대	238.0		
		24-5대 24-6대 24-7대	179.3		
		25-2대 25-8대	284.3		
		25-3대 25-6대	218.2		
		10-1대 일대	13,411.2		
변경	-	17-1대 일대	7,680	남영동 업무지구 특별계획구역 ④-1 (7,680㎡)	남영동 업무지구 특별계획구역④ 분할
	-	31-1대 일대	8,693	남영동 업무지구 특별계획구역 ④-2 (8,693㎡)	

※ 남영동 업무지구 특별계획구역 ④-2 해당 사항만 기재

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
신설	• 특별계획구역 분할 - 남영동 업무지구 특별계획구역④ → 남영동 업무지구 특별계획구역 ④-1, 특별계획구역 ④-2	• 남영동 4-1구역, 4-2구역 각 구역별 도시정비형 재개발사업추진을 위하여 특별계획구역 분할

나. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 건축물 용도계획(변경없음)

2) 건축물 개발밀도 계획(변경)

가) 건폐율계획(변경없음)

나) 용적률계획(변경없음)

다) 높이계획(변경)

구분	적용구역	계획내용		비고
기정	남영동 특별계획구역	①	• 추후 세부개발계획 수립시 결정	
		② ③	• 최고높이 100m 이하(우수디자인 인정시 120m 이하)	
		④,⑤,⑥	• 추후 세부개발계획 수립시 결정	
변경	남영동 특별계획구역	①	• 추후 세부개발계획 수립시 결정	
		② ③	• 최고높이 100m 이하(우수디자인 인정시 120m 이하)	
		④-1	• 추후 세부개발계획 수립시 결정	
		④-2	• 한강대로변 100m 이하(우수디자인 인정시 110m 이하) • 용산공원변 70m 이하	
		⑤,⑥	• 추후 세부개발계획 수립시 결정	

※ 남영동 업무지구 특별계획구역 ④-2 해당 사항만 기재

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 남영동 업무지구 특별계획구역 ④-2 높이계획 변경 - 추후 세부개발계획 수립시 결정 → 한강대로변 100m 이하(우수디자인 인정시 110m 이하) 용산공원변 70m 이하	• 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문) 내 용산 광역중심 부문별계획에 따라 중심지체계(용산 광역중심), 역세권(숙대입구역·남영역), 주변 높이 현황 등을 종합적으로 고려한 높이계획 수립

라) 건축물 배치계획(변경)

구분		적용구역	계획내용	비고
기정	건축한계선	• 특별계획구역 및 간선교차로	• 1m ~ 10m	결정도 참조
		• 간선교차로	• 3m	
		• 이면부	• 1m ~ 3m	
		• 단지내 통로(공공보행통로, 보차혼용통로)변 건축한계선 폐지 • 그 외 건축한계선 미지정 필지들에 건축한계선 신설 및 대규모 필지 등 건축한계선 일부 확폭		
	벽면한계선	• 필지폭이 좁은 서울역선형필지지구	• 3m 벽면한계선	
변경	건축한계선	• 특별계획구역 및 간선교차로	• 1m ~ 10m	결정도 참조
		• 간선교차로	• 3m	
		• 이면부	• 1m ~ 3m	
		• 단지내 통로(공공보행통로, 보차혼용통로)변 건축한계선 폐지 • 그 외 건축한계선 미지정 필지들에 건축한계선 신설 및 대규모 필지 등 건축한계선 일부 확폭		
	벽면한계선	• 필지폭이 좁은 서울역선형필지지구	• 3m 벽면한계선	
	벽면지정선	• 남영동 업무지구 특별계획구역 ④-2	• 4m 벽면지정선(1층부)	
		• 벽면지정선이 지정된 대지에서는 건축물 1층 또는 특정층 전면벽의 1/2이상이 벽면지정선에 접해야 함		

※ 남영동 업무지구 특별계획구역 ④-2 외 변경 없음

■ **변경사유서**

구분	변경내용	변경사유
변경	• 남영동 업무지구 특별계획구역 ④-2 벽면지정선 지정 - 계획내용 : 4m 벽면지정선(1층부) - 벽면지정선이 지정된 대지에서는 건축물 1층 또는 특정층 전면벽의 1/2이상이 벽면지정선에 접해야 함	• 남영동 4-2구역 도시정비형 재개발사업 추진에 따라 대상지 동측도로변 연속적인 건축물 배치 및 보행가로 조성을 위하여 벽면지정선 지정

3) 건축물 형태·색채 등에 관한 계획(변경없음)

다. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서(변경)

1) 대지내 공지 및 통로계획(변경)

구분			적용구역	계획내용	비고
기정	공개공지	선형 및 쌈지형	• 간선도로변 및 주요결절부	• 한강로변 및 주요교차로 주변지역, 아세아아파트 주변지구 용산철도공원 부지 특별계획구역 등	
			• 조성지침 - 설치면적의 20% 이상은 녹지로 조성 - 공개공지 위치가 지정된 대지는 해당 위치에 공개공지 조성시 인센티브 적용 - 위치가 정해지지 않은 경우 당해 대지와 접한 도로중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 주요 보행 결절점 주변에 배치		

구분			적용구역	계획내용	비고
			- 침상형으로 설치 가능		
		침상형	• 역주변 대규모 필지중 역사출입 통로나 연계가능한 곳	• 숙대입구역, 삼각지역, 신용산역 주변지역	
			• 조성지침 - 계단, 경사로 등에 의하여 공공지하공간 및 지상공간에서 일반대중으로 접근 가능하며 24시간 개방구조 - 필로티 구조시 유효높이 지상 6m 이상 확보		
	공공보행통로		• 긴 폭원의 블록으로 보행우회 동선이 예상되는 지역	• 문배업무지구 특별계획구역 ①,②, 아세아아파트 주변지구 용산철도공원 부지 특별계획구역 등	
			• 조성지침 - 24시간 개방 구조로 단차없이 연속적으로 조성 - 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리 - 필로티 구조 설치시 유효높이 6m이상 확보 - 공공보행통로와 접하는 건축물에 캐노피 설치 권장		
	보차혼용통로		• 보행 및 차량을 위한 통로개설로 지구 교통개선 • 보행 및 차량의 원활한 흐름유도	• 신계지구, 아세아아파트지구 등	
	전면공지		• 인도부속형 - 폭6m이상 도로변의 건축선 후퇴부분 - 기존보도 및 차도와 단차없이 조성 • 차량부속형 - 폭6m미만 도로변의 건축선 후퇴부분 - 기존차도와 단차없이 조성	• 대상지 전지역	
			• 조성지침 - 담장, 계단, 화단, 간판 등 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 - 공공부문 보도 포장패턴을 우선 준용 - 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재료로 포장 - 건축물 신축 시 개발주체가 조성 - 공공부문 가로수와 동일하거나 유사한 수종 식재 권장		
변경	공개공지	선형 및 쌈지형	• 간선도로변 및 주요결절부	• 한강로변 및 주요교차로 주변지역, 아세아아파트 주변지구 용산철도공원 부지 특별계획구역, 남영동 업무지구 특별계획구역 ④-2 등	
			• 조성지침 - 설치면적의 20% 이상은 녹지로 조성 - 공개공지 위치가 지정된 대지는 해당 위치에 공개공지 조성시 인센티브 적용 - 위치가 정해지지 않은 경우 당해 대지와 접한 도로중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 주요 보행 결절점 주변에 배치 - 침상형으로 설치 가능		
		침상형	• 역주변 대규모 필지중 역사출입 통로나 연계가능한 곳	• 숙대입구역, 삼각지역, 신용산역 주변지역	
			• 조성지침		

구분		적용구역	계획내용	비고
		- 계단, 경사로 등에 의하여 공공지하공간 및 지상공간에서 일반대중으로 접근 가능하며 24시간 개방구조 - 필로티 구조시 유효높이 지상 6m 이상 확보		
	공공보행통로	• 긴 폭원의 블록으로 보행우회 동선이 예상되는 지역	• 문배업무지구 특별계획구역 ①,②, 아세아아파트 주변지구 용산철도공원 부지 특별계획구역,남영동 업무지구 특별계획구역 ④-2 등	
		• 조성지침 - 24시간 개방 구조로 단차없이 연속적으로 조성 - 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리 - 필로티 구조 설치시 유효높이 6m이상 확보 - 공공보행통로와 접하는 건축물에 캐노피 설치 권장		
	보차혼용통로	• 보행 및 차량을 위한 통로개설로 지구 교통개선 • 보행 및 차량의 원활한 흐름유도	• 신계지구, 아세아아파트지구 등	
	전면공지	• 인도부속형 - 폭6m이상 도로변의 건축선 후퇴부분 - 기존보도 및 차도와 단차없이 조성 • 차량부속형 - 폭6m미만 도로변의 건축선 후퇴부분 - 기존차도와 단차없이 조성	• 대상지 전지역	
		• 조성지침 - 담장, 계단, 화단, 간판 등 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 - 공공부문 보도 포장패턴을 우선 준용 - 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재료로 포장 - 건축물 신축 시 개발주체가 조성 - 공공부문 가로수와 동일하거나 유사한 수종 식재 권장		

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 남영동 업무지구 특별계획구역 ④-2 한강대로변 공개공지 위치지정	• 건축한계선(5m) 내 보도 조성, 지하철출입구(5,6번) 획지 내 이설 등과 연계하여 휴게공간을 확보하기 위하여 한강대로변 공개공지 위치 지정
변경	• 남영동 업무지구 특별계획구역 ④-2 공공보행통로 설정	• 기존 상권 유지 및 옛 가로망 보존을 위한 남북간 공공보행통로 조성

2) 차량동선 및 주차계획(변경없음)

3) 친환경요소에 관한 계획(변경없음)

4) 인센티브 항목(변경)

가) 인센티브 계획용적률 산정을 위한 계획 공통기준(변경없음)

나) 일반 필지의 용적률 완화항목 및 내용(변경없음)

다) 특별계획구역 용적률 완화항목 및 내용(변경)

(1) 남영동 업무지구 특별계획구역 ④-2(신설)

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정방식	완화량 또는 보상계수	적용량
계획유도	녹지생태공간	개방형 녹지 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 20% 설치시	정량부여	50%	최대 100%
			지구별 개방형녹지 20% 초과 설치 시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률부여	1	
		공동개발 시 녹지확보	지구간 건축협정(협의 등)에 따른 공동개발을 통해 도로 일부를 녹지공간으로 조정 시	정량부여	50%	최대 50%
	친환경개발	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시 (신재생에너지 중 재생열 비율 10% 이상 도입 시)	정량부여	20%	최대 20%
계획유도	친환경개발	전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무 사항 1/2이상 초과설치 시	정량부여	20%	최대 20%
		재활용 건축자재	재활용 건축자재 사용 시	정량부여	20%	최대 20%
		장수명 주택인증	장수명 주택인증항목 적용 시		20%	
	도시경제활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우	지역별 유도용도 기준에 따름 정률부여 0.3 최대 100%		
			벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시			
			산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업 시설 도입 시			
			사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입시			
			대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시	용산 광역중심 제외		
			업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시(단, 오피스텔 제외)	업무복합비율에 비례하여 최대 50%		
	생활SOC	도서관, 보육시설 등	도서관, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간	정률부여	0.3	최대 50%
	문화인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률부여	0.3	최대 50%
	주거안정	장기일반민간임대주택	임대주택법에 의한 장기일반민간임대주택 도입 (전용 60㎡이하, 전체 연면적의 20% 이상 도입 시)	정량부여	50%	최대 50%
	공익시설	건축물내 공익시설	소규모 기업의 다양한 활동공간(개방형라운지 등)을 제공하는 시설 등 도입 시	정률부여	0.2	최대 50%
		특정층(최상층)개방	정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된			

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량
			공공공간(전망대 로비) 조성 시			
		실내 공개공지	정비유도지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입 시			
		저층부 개방공간	지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부(최소1층) 특정시간대 완전 개방 시		0.3	
	보행가로 활성화	무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시	정량 부여	30%	최대 30%
		공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	정률 부여	2.0	최대 30%
		가로지장물 이전/지중화	가로지장물이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시 (가로의 연속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역외 도로도 포함) ※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준. 단, 지상 전주·전선의 이전/지중화시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용	정률 부여	2.0	최대 50%
	안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량 부여	20%	최대 20%
	역사보전	건축자산 등	법적의무대상은 아니나 사회적·경제적·경관적 가치를 지니는 것에 대하여 보전계획 수립 시	정량 부여	50%	최대 50%
의무	역사보전	지정·등록문화재 등	문화재 등 법적의무대상에 대하여 보전계획 수립 시	정량 부여	50%	최대 50%

※ 지역특성을 고려해 도시계획위원회 심의를 통해 별도의 항목 추가적용 가능

※ 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적 / 대지면적) × 보상계수

※ 공익시설의 의무개방 유지 관리방안

- 고시문, 건축물대장상 해당시설 명기 의무화(별도부기)
- 완공 후 해당시설의 공적이용이 충실히 이행되고 있는지 항시 모니터링을 실시하고, 불이행시 이행강제금 등 부과

※ 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문) 변경 고시(25.11.6.) 경과규정에 따라 변경 고시 이전 주민공람을 추진한 경우 종전 기본계획(24.8.29.) 상 허용용적률 인센티브 항목 적용 가능

※ 추후 건축위원회 심의를 통해 해당 인센티브 항목을 확정 및 조정

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
신설	• 남영동 업무지구 특별계획구역 ④-2 용적률 완화항목 신설	• 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)에 따른 용산 광역중심 용적률계획상 허용용적률 인센티브 항목 반영

라. 특별계획구역의 지정 및 변경에 관한 결정(변경)조서

1) 남영동 업무지구 특별계획구역(변경)

가) 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비고
기정	⑦	남영동 업무지구 특별계획구역 ④	용산구 남영동 31-1 일대	16,373	서고시 제2010-438호 (`10.12.02.)	-
변경	-	남영동 업무지구 특별계획구역 ④-1	용산구 남영동 17-1 일대	7,680	서고시 제2010-438호 (`10.12.02.)	분할
	-	남영동 업무지구 특별계획구역 ④-2	용산구 남영동 31-1 일대	8,693	서고시 제2010-438호 (`10.12.02.)	

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
신설	• 특별계획구역 분할 - 남영동 업무지구 특별계획구역④ → 남영동 업무지구 특별계획구역 ④-1, 특별계획구역 ④-2	• 남영동 4-1구역, 제4-2구역 각 구역별 도시정비형 재개발사업추진을 위하여 특별계획구역 분할

나) 특별계획구역 계획지침(변경)

(1) 남영동 업무지구 특별계획구역 ① ~ ② (변경없음)

(2) 남영동 업무지구 특별계획구역 ④ (변경)

구분		계획지침		비고
		기정	변경	
용도지역 용도지구		• 현재 : 제2종일반주거 및 일반상업지역 (세부개발계획 수립시 용도지역 변경 추후협의) • 현재 : 제2종일반주거 및 일반상업지역	• 특계 ④-2 : 일반상업지역 상향 (도로 제2종일반주거지역 유지) • 방화지구	-
구역면적		-	• 특계 ④-2 : 8,693㎡	-
획지		-	• 특계 ④-2 : 8,333㎡	-
건폐율		• 세부개발계획 수립시 결정	• 특계 ④-2 : 60% 이하	-
용적률		• 세부개발계획 수립시 결정	• 특계 ④-2 : 670.63% 이하	-
높이		• 세부개발계획 수립시 결정	• 특계 ④-2 : 한강대로변 100m 이하 (우수디자인 인정 시 110m 이하) 용산공원변 70m 이하	-
용도	불허	• 단독주택 및 공동주택(주거복합제외) • 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원	• 단독주택 및 공동주택(주거복합제외) • 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원	

구분		계획지침		비고
		기정	변경	
	용도	• 장례식장 • 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 창고시설 • 교정시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 공장 • 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도	• 장례식장 • 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 창고시설 • 교정시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 공장 • 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도	
	권장용도	• 권장용도 : 건축법 시행령 별표1 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설(지상부만 인정) - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	• 권장용도 : 건축법 시행령 별표1 - 제2호의 공동주택(주거복합) - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설(지상부만 인정) - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) - 저층부 지역특성 유지를 위한 용도 (카페, 휴게음식점, 판매시설, 문화관련시설 등 보행활성화 용도) ※ 한강대로변에 연접해 있는 건축물 대상	
건축선		• 한강로변 : 건축한계선 10m • 후암동길변 : 건축한계선 3m • 용산공원변 : 건축한계선 2m • 이면도로 및 그 외 대지경계 : 건축한계선 1~2m	• 특계 ④-2 - 한강대로변 : 건축한계선 5m - 용산공원변 : 건축한계선 3m, 벽면지정선 4m(1층부) - 남측도로 : 건축한계선 5m - 북측도로 : 건축한계선 2m	-
건축물 배치		-	• 특계 ④-2 - 가로 활성화 및 도시미관 향상을 위하여 한강대로에 대응하는 건축물 배치와 주동 형태로 계획	-
공개공지		• 숙대입구역 인근 침상형 공개공지 위치지정 (지하철과 연계 검토) • 한강로변에 조성하되 보행동선을 최대한 감안하여 설치 • 서울시 건축조례 준용	• 특계 ④-2 - 한강대로변 지하철출입구 연계한 위치 지정	-
공공보행통로		-	• 특계 ④-2 - 옛 가로망 보존을 위한 남북간 공공보행통로 조성(B=6m, L=75m) - 시종점 및 폭원은 유지하되, 차량 진출입구 평탄부 확보를 위하여 선형 일부 조정 가능	-
차량출입 불허구간		-	• 특계 ④-2 - 원활한 교통소통을 위하여 한강대로변에서 직접 진출입이 불가하도록 계획	-
공공시설 부지 제공율		• 특계 ④ : 순부담율 18.0% 이상 - 장래 후암동길 한강로⇒용산고 방향의 편도 2차로 확장 운영이 가능하도록 최소 1m 도로 확폭(B:20m⇒21m)	• 특계 ④-2 - 일반상업지역 상향에 따른 순부담율 32.2% 이상(가중평균) - 공공시설등 토지지분 및 건축물 환산면적 기부채납	-

구분	계획지침		비고
	기정	변경	
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	• 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 • 옛 가로조직을 공공보행통로로 조성하고 세부개발계획 수립 시 현 상권기능이 유지될 수 있는 방안 마련 - 옛 가로조직 상권기능 유지를 위해 임대상인과 협의를 통해 사업지 내 우선임차권 부여 - 기존 가로조직의 보존, 상권 유지 등을 통한 가로활성화 등을 위해 가로변 저층부(지상1~2층)에 근린생활시설 등을 계획 - 옛 가로조직에 따라 연도형 상가배치 및 상가 입면길이를 고려한 상가 입면분절을 통해 현재 가로 특성 유지	-

※ 남영동 업무지구 특별계획구역 ④-2 외 변경 없음

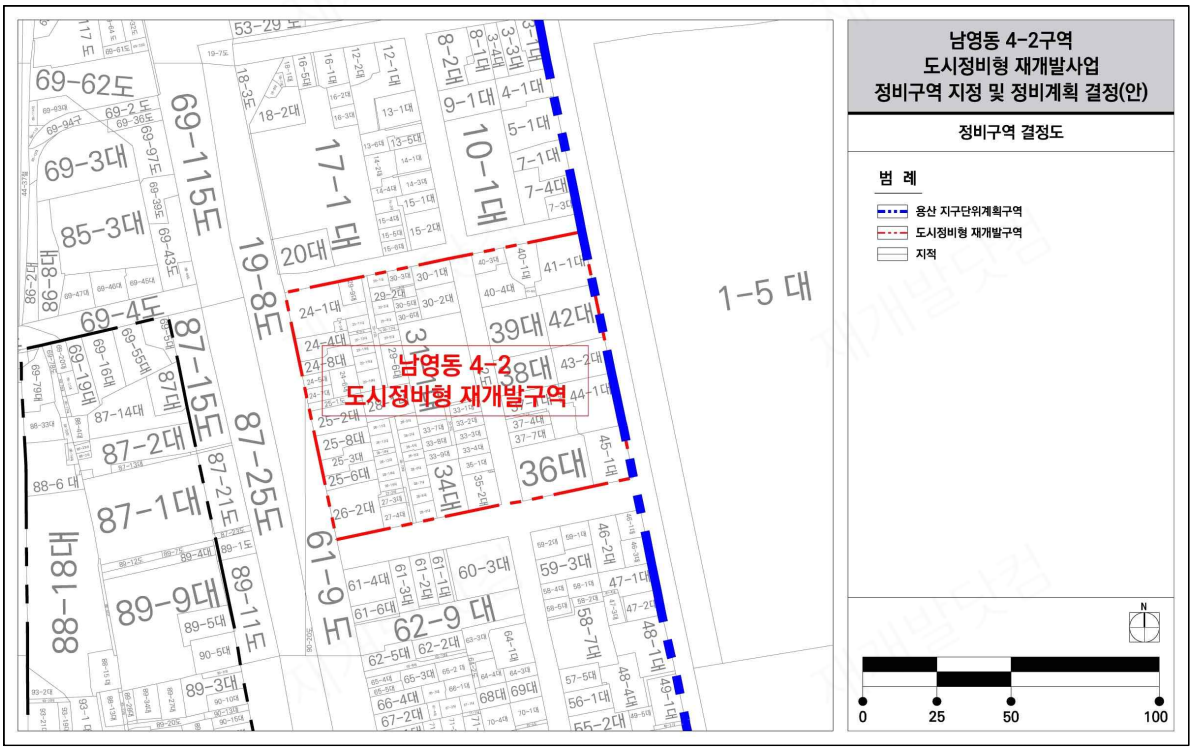
※ 순부담율 : 용도지역 상향에 따른 공공기여율 가중평균 적용(서울시 지구단위계획수립 지침 적용)

Ⅴ. 관계도서 : 게재생략(공람장소에 비치)

※ 기타 자세한 사항은 용산구청 도시계획과(☎02-2199-7404)로 문의하시기 바랍니다.

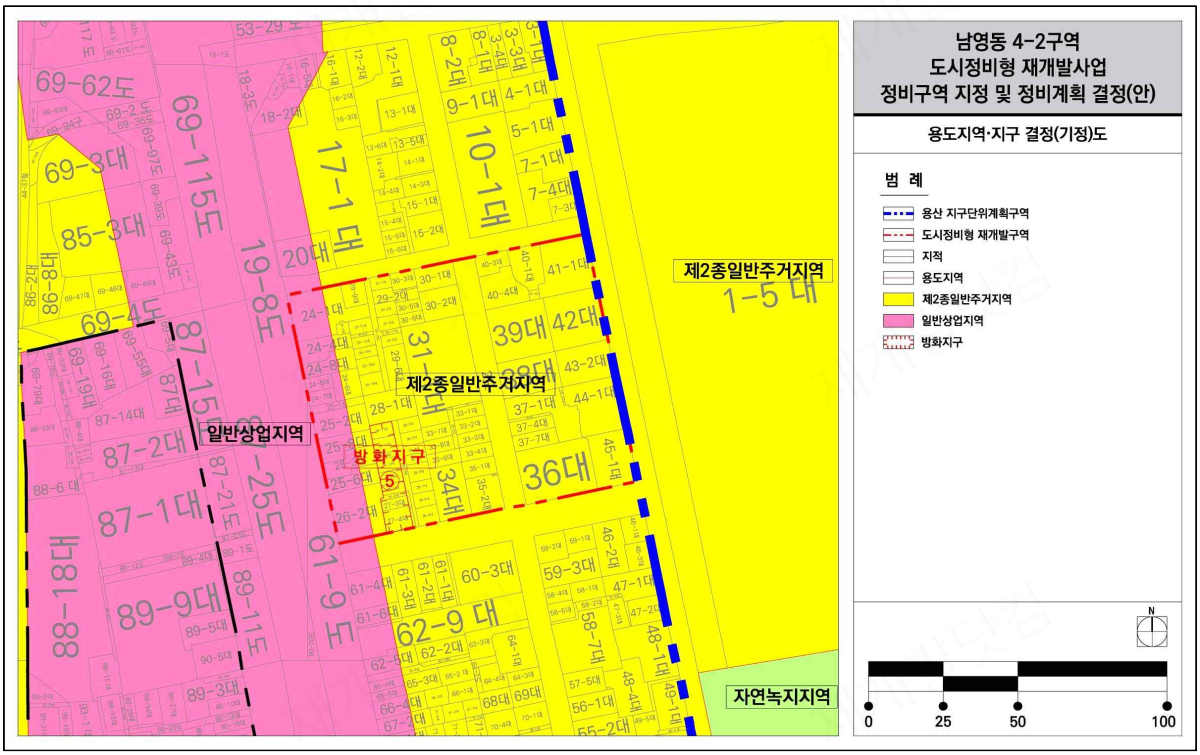
□ 정비계획 결정(안)도

< 정비구역 결정도 >

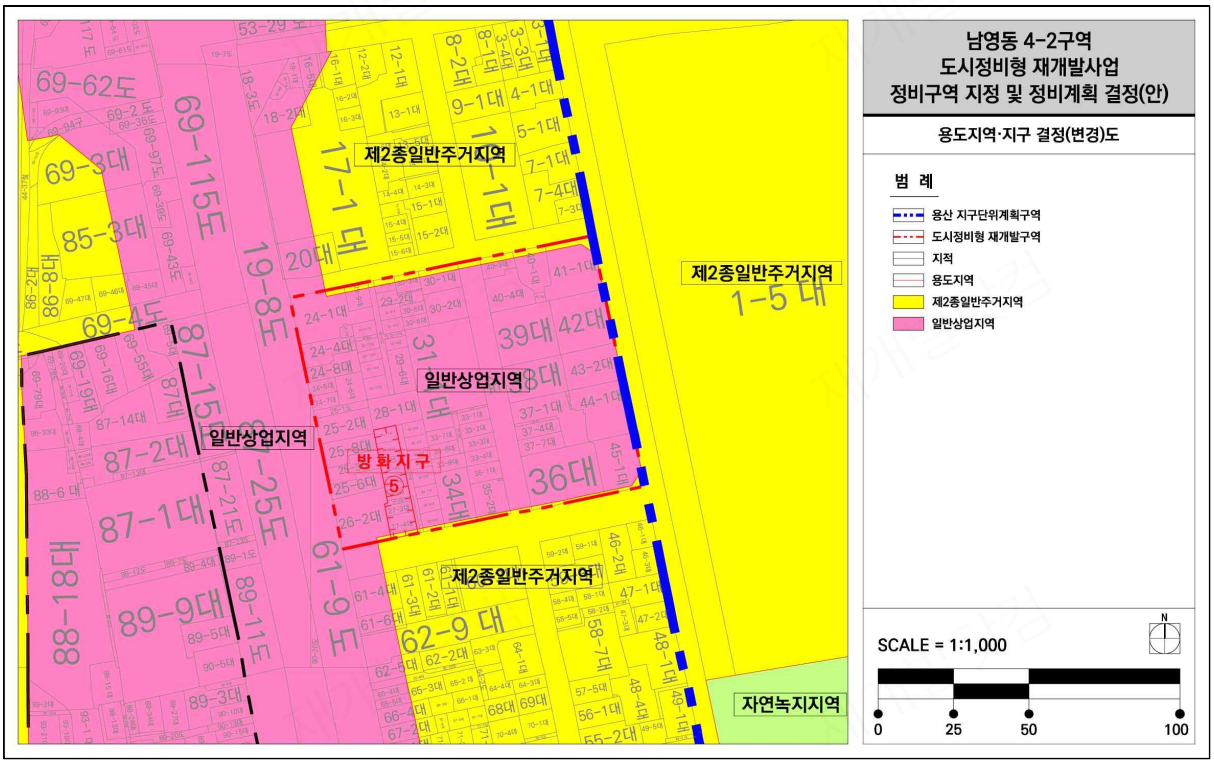


- 이 하 여 백 -

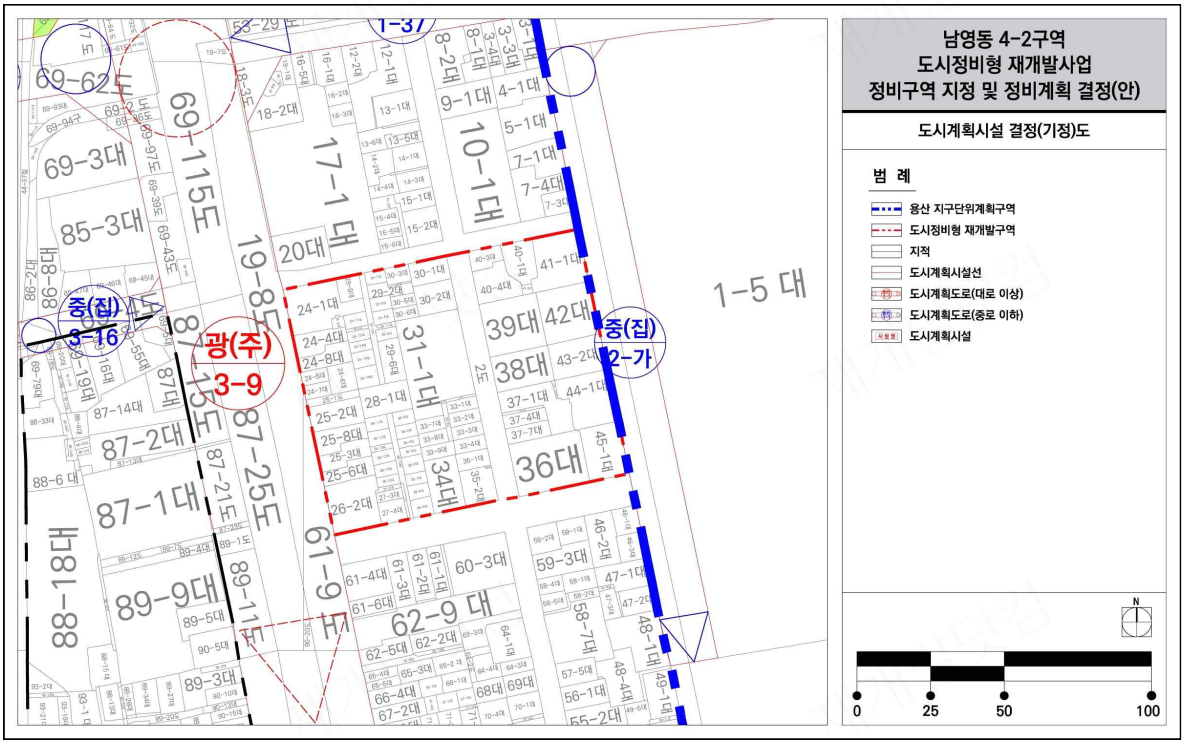
< 용도지역 · 지구에 관한 결정(기정)도 >



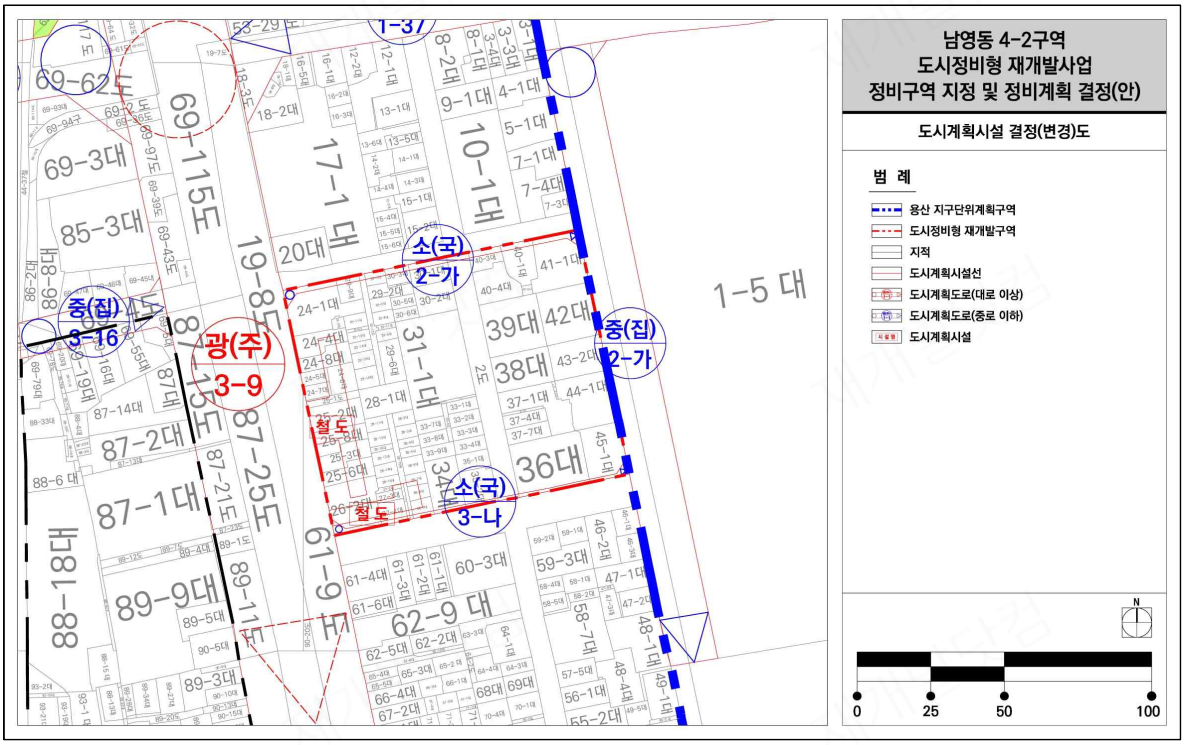
< 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)도 >



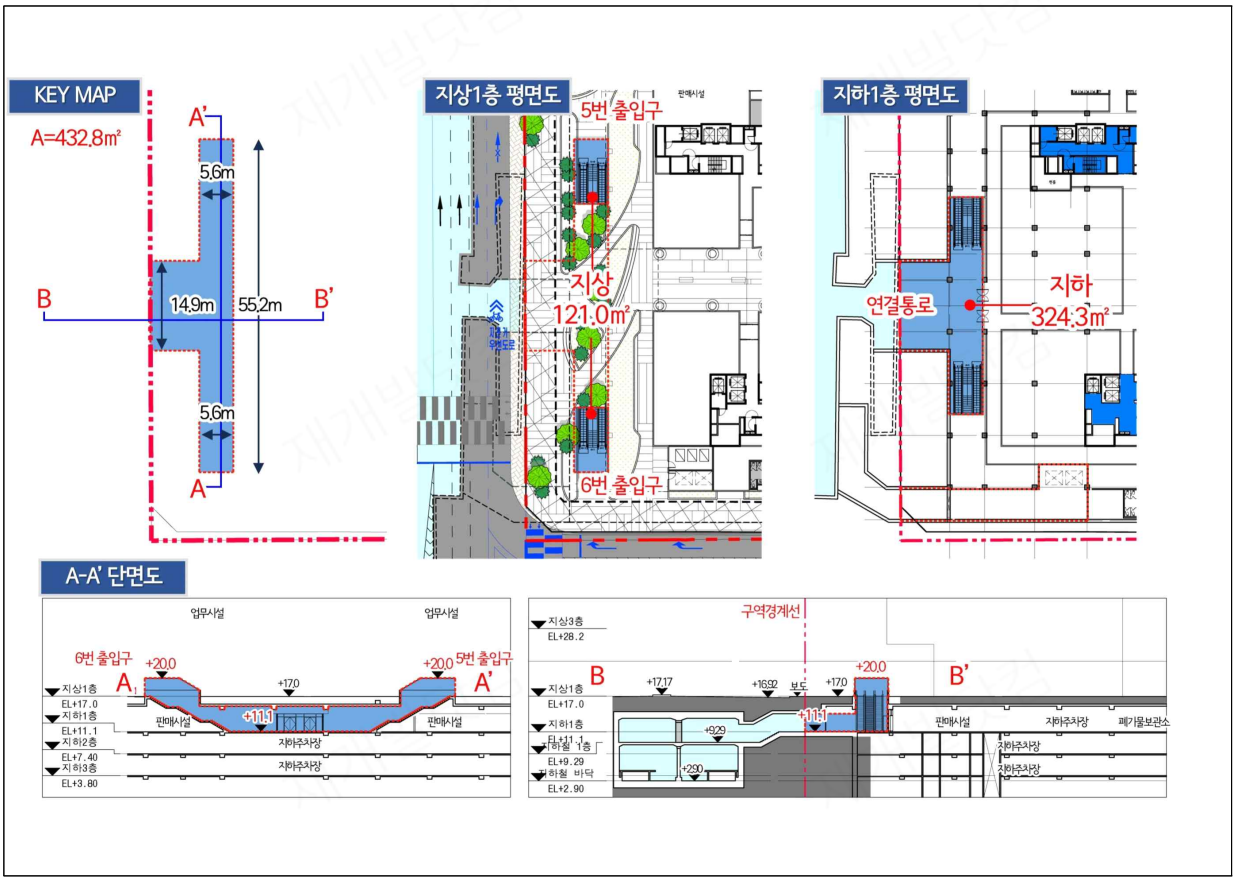
< 도시계획시설 결정(기정)도 >



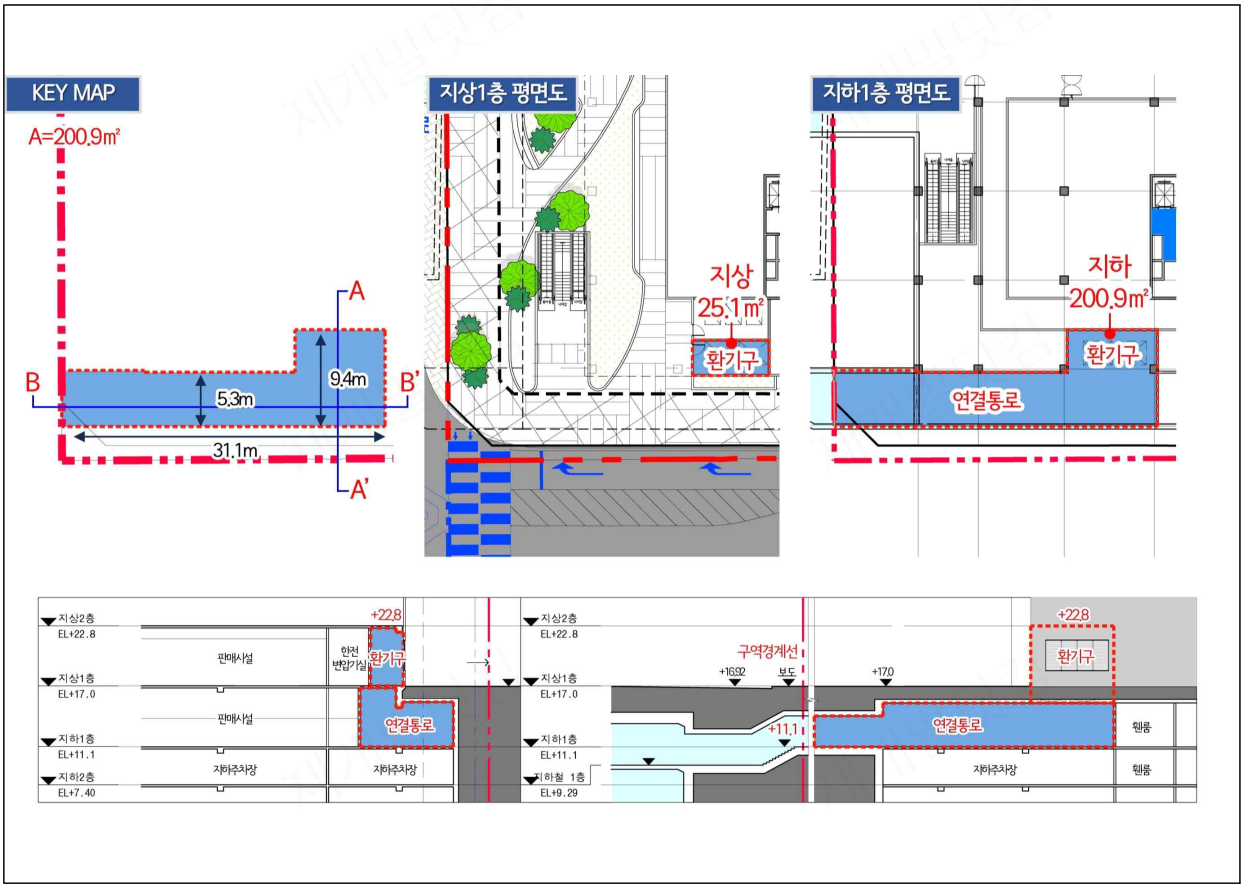
< 도시계획시설 결정(변경)도 >



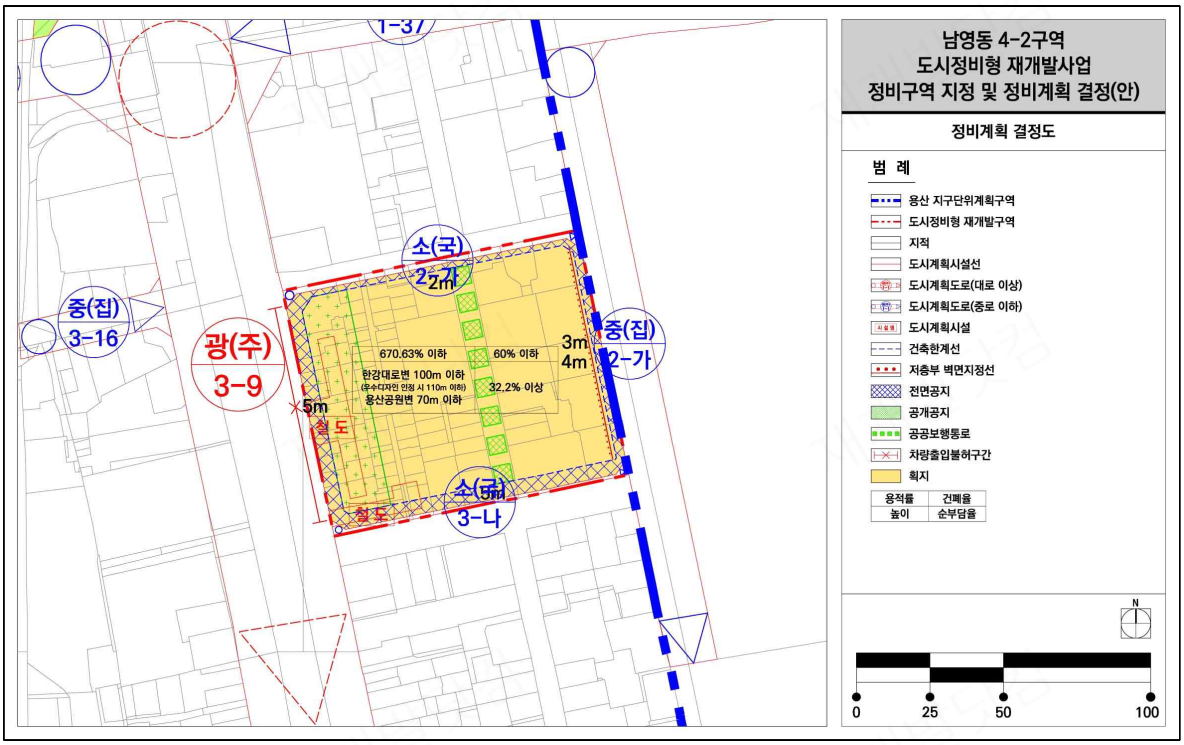
< 입체적 도시계획시설(지하철출입구 및 연결통로) 결정도 >



< 입체적 도시계획시설(지하철환기구 및 연결통로) 결정도 >



< 정비계획 결정도 >


남영동 4-2구역
도시정비형 재개발사업
정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)
정비계획 결정도
범 례
용산 지구단위계획구역
도시정비형 재개발구역
지적
도시계획시설선
도시계획도로(대로 이상)
도시계획도로(중로 이하)
도시계획시설
건축한계선
저층부 벽면지정선
전면공지
공개공지
공공보행통로
차량출입불허구간
획지
용적률 건폐율
높이 순부담율
N
0 25 50 100
소(공) 2-가
중(집) 3-16
광(주) 3-9
중(집) 2-가
소(공) 3-나
670.63% 이하
60% 이하
32.2% 이상
한강대로변 100m 이하
(투수디자인 인정 시 110m 이하)
용산공원변 70m 이하
3m
4m
5m
5m
철 도
철 도