

도시관리계획(한남 지구단위계획 및 특별계획구역② 세부개발계획) 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2013-402호(2013.11.28.)로 한남 지구단위계획 및 특별계획구역② 세부개발계획 결정(변경)되고, 용산구고시 제2020-66호(2020.05.01.)로 최종 변경 결정된 “한남 지구단위계획 및 특별계획구역② 세부개발계획”에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(한남 지구단위계획 및 특별계획구역② 세부개발계획)을 결정(경미한 변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2024년 10월 18일

서울특별시 용산구청장

I. 결정(변경) 취지

‘20.05.01. 최종 결정(변경)된 한남 지구단위계획 및 특별계획구역② 세부개발계획에 대하여 지적 합병·분할 및 확정측량 성과를 반영코자 함.

II. 지구단위계획구역에 관한 사항

- ① 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

III. 지구단위계획 결정에 관한 사항

- ① 도시관리계획에 관한 결정조서 : 변경없음

1. 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음
2. 도시계획시설 결정조서 : 변경없음
3. 지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정조서 : 변경없음
4. 친환경 및 방재안전에 관한 결정조서 : 변경없음

② 건축계획에 관한 결정조서 : 변경없음

1. 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 최대개발규모 : 변경없음

나. 공동개발 : 변경없음

다. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경)조서

■ 총괄표

구분	총면적(㎡)	②-1 면적(㎡)	②-2 면적(㎡)	비고
기정	6,248.4	3,486.4	2,762.0	-
변경	6,218.4	3,486.4	2,732.0	-
증감	감) 30.0	-	감) 30.0	-

■ 기정

도면 표시번호	지번	면적(㎡)	계획내용	계획사유	비고
-	한남동 828대	3,486.4	특별계획구역㉔-1	-	용고 제2017- 93호 (2017. 07.28.)
	한남동 828-1도				
	한남동 828-2도				
	한남동 97-1대				
	한남동 91-4대	2,762	특별계획구역㉔-2	-	
	한남동 90-4대				
	한남동 91-10대				
	한남동 91-9도				
	한남동 93-1대				
	한남동 95-1대				
	한남동 95-12대				
	한남동 95-13대				
	한남동 95-14대				
	한남동 95-15대				
	한남동 95-16대				
	한남동 95-17대				
	한남동 95-19도				
	한남동 95-2대				
	한남동 95-20대				
	한남동 96-1대				
	한남동 96-5대				
	한남동 97-4대				

■ 변경

도면 표시번호	지번	면적(㎡)	계획내용	계획사유	비고
-	한남동 828대	3,486.4	특별계획구역②-1	특별계획구역 ②-2 확정측량성과에 따른 면적 (감 30.0㎡) 변경	-
	한남동 828-1도				
	한남동 828-2도				
	한남동 97-1대				
	한남동 830대	2,732	특별계획구역②-2		
	한남동 830-1도				

※ 특별계획구역②-2 내 변경 지번인 830, 830-1은 가지번으로, 향후 분할시 확정 예정임.

2. 건축물 용도에 관한 결정조서 : 변경없음
3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경없음
4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서 : 변경없음
5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서
 - 가. 특별계획(가능)구역에 관한 결정 : 변경

■ 특별계획구역② 결정(변경)조서

도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
-	특별계획구역 ②	한남동 93 일원	6,248.4	감) 30.0	6,218.4	-

■ 변경사유서

구분	위치	면적(㎡)	변경내용	변경사유
변경	한남동 93번지 일원	6,218.4	구역면적 감소 : 6,248.4㎡→6,218.4㎡ 감) 30.0㎡	확정측량성과에 따른 면적 (감 30.0㎡) 변경

나. 특별계획(가능)구역 계획지침 : 변경

(1) 특별계획구역② : 변경

■ 기정

구분		계획지침	비고
구역명		- 특별계획구역②-1 - 특별계획구역②-2	용고 제2020-66호(최종)
면적		3,486.4㎡ 2,762㎡	
용도지역		일반상업지역(5,754.8㎡), 준주거지역(493.6㎡)	
건폐율		60%이하	
용적률		- 기준용적률 : 310% 이하 - 허용용적률 : 600% 이하 - 상한용적률 : 800% 이하 ※ 오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설을 포함한 연면적은 전체연면적의 70% 이하 ※ 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외)는 용적률의 10% 이상 ※ 주택연면적 비율 : 60%이상~70%미만 적용	상한용적률은 서고2023-106호 용적률계획 참고
높이		최고높이 : 55m이하	
용도	권장	- 판매시설 중 소매시장, 상점 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 업무시설(오피스텔 제외) - 숙박시설(「관광진흥법」상 호텔) - 관광호텔 추가 인센티브 제공은 미반영 (추가 인센티브는 별도 지구단위계획으로 결정)	숙박시설과 주거시설 복합 불허
	불허	- 공동주택(주거복합 제외) - 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점 - 의료시설 중 격리병원 - 창고 • 위험물저장 및 처리시설 - 위락시설 • 자동차관련시설 • 장례식장	
건축선		건축한계선 : 독서당로변 3m, 기타도로변 2m	
공개공지		- 위치 지정 : 독서당로변 대상지 중앙부 - 대상지의 개방감 확보 및 보행동선을 고려하여 공공보행통로와 연계할 수 있도록 독서당로변으로 위치 지정	서울시 「건축조례」 준용
공공보행통로		대상지의 개방감 확보 및 보행동선을 고려하여 공개공지와 독서당로로 연결되는 공공보행통로 조성(6m이상)	
공공시설 제공비율		- 순부담률: 27.5%(도로 17.3%, 건축물 10.2%) - 중로 및 소로 개설 - 공공시설 (건축물) 용도 ②-1 : 사회복지시설(1,347.76㎡) ②-2 : 청소년수련시설(1,148.1㎡)	기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담
허용용적률 인센티브 계획		허용용적률 인센티브 준수	지구단위계획 결정조서 참조
기타		구역별 시행을 원칙으로 함	

※ 도로 등 기반시설은 사업시행시 개발주체가 조성 후 기부채납하는 것을 원칙으로 함

※ 본 계획 고시 이전에 수립된 세부개발계획의 허용용적률 인센티브는 이전 지침(2011) 적용

■ 변경

구분		계획지침	비고
구역명		• 특별계획구역②-1 • 특별계획구역②-2	• 용고 제2020-66호(최종)
면적		• 3,486.4㎡ • 2,732㎡	• 확정측량면적 6,218.4㎡
용도지역		• 일반상업지역(5,729.6㎡), 준주거지역(488.8㎡)	
건폐율		• 60%이하	
용적률		• 기준용적률 : 310% 이하 • 허용용적률 : 600% 이하 • 상한용적률 : 800% 이하 ※ 오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설을 포함한 연면적은 전체연면적의 70% 이하 ※ 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외)는 용적률의 10% 이상 ※ 주택연면적 비율 : 60%이상~70%미만 적용	• 상한용적률은 서고2023-106호 용적률계획 참고
높이		• 최고높이 : 55m이하	
용도	권장	• 판매시설 중 소매시장, 상점 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 업무시설(오피스텔 제외) • 숙박시설(「관광진흥법」상 호텔) - 관광호텔 추가 인센티브 제공은 미반영 (추가 인센티브는 별도 지구단위계획으로 결정)	• 숙박시설과 주거시설 복합 불허
	불허	• 공동주택(주거복합 제외) • 제2종 근린생활시설 중 안마미술소, 단란주점 • 의료시설 중 격리병원 • 창고 • 위험물저장 및 처리시설 • 위락시설 • 자동차관련시설 • 장례식장	
건축선		• 건축한계선 : 독서당로변 3m, 기타도로변 2m	
공개공지		• 위치 지정 : 독서당로변 대상지 중앙부 - 대상지의 개방감 확보 및 보행동선을 고려하여 공공보행통로와 연계할 수 있도록 독서당로변으로 위치 지정	• 서울시 「건축조례」 준용
공공보행통로		• 대상지의 개방감 확보 및 보행동선을 고려하여 공개공지와 독서당로로 연결되는 공공보행통로 조성(6m이상)	
공공시설 제공비율		• 순부담률: 27.5%(도로 17.1%, 건축물 10.4%) - 중로 및 소로 개설 - 공공시설 (건축물) 용도 ②-1 : 사회복지시설(1,347.76㎡) ②-2 : 청소년수련시설(1,172.9㎡)	• 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담 • ②-2 확정측량성곽에 따른 시설별 제공비율 변경 ※ 총 공공시설제공비율 변동없음
허용용적률 인센티브 계획		• 허용용적률 인센티브 준수	• 지구단위계획 결정조서 참조
기타		• 구역별 시행을 원칙으로 함	

※ 도로 등 기반시설은 사업시행시 개발주체가 조성 후 기부채납하는 것을 원칙으로 함

※ 본 계획 고시 이전에 수립된 세부개발계획의 허용용적률 인센티브는 이전 지침(2011) 적용

6. 인센티브계획 결정조서 : 변경없음

③ 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

④ 지구단위계획의 경미한 변경에 관한 결정 : 변경없음

Ⅳ. 특별계획구역 세부개발계획 결정에 관한 사항

① 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

1. 특별계획구역② 결정조서 : 변경

■ 특별계획구역② 결정(변경)조서

도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
-	특별계획구역 ②	한남동 93 일원	6,248.4	감) 30.0	6,218.4	-

■ 변경사유서

구분	위치	면적(㎡)	변경내용	변경사유
변경	한남동 93번지 일원	6,218.4	구역면적 감소 : 6,248.4㎡→6,218.4㎡ 감) 30.0㎡	확정측량성과에 따른 면적 (감 30.0㎡) 변경

② 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역·지구 결정조서 : 변경

가. 용도지역 결정 : 변경

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
계	6,248.4	감) 30.0	6,218.4	100.0	
준주거지역	493.6	감) 4.8	488.8	7.9	
일반상업지역	5,754.8	감) 25.2	5,729.6	92.1	

■ 변경사유서

구분	용도지역	면적(㎡)		변경내용	변경사유
		기정	변경		
변경	준주거 지역	493.6	488.8	면적 감소 : 493.6㎡→488.8㎡ 감) 4.8㎡	확정측량성과에 따른 면적 (감 4.8㎡) 변경 - ②-2 일부면적감소 (감 4.8㎡)
	일반 상업지역	5,754.8	5,729.6	면적 감소 : 5,754.8㎡→5,729.6㎡ 감) 25.2㎡	확정측량성과에 따른 면적 (감 25.2㎡) 변경 - ②-2 일부면적감소 (감 25.2㎡)

나. 용도지구 결정 : 변경없음

2. 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

③ 건축계획에 관한 결정(변경)조서

1. 획지에 관한 결정조서 : 변경

가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경)조서

■ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정조서

구 분	가구번호	획 지				구성비(%)	비고
		위 치	면 적(㎡)				
			기정	변경	변경후		
합 계			6,248.4	감) 30.0	6,218.4	100.0	-
②-1 획지	특별계획 구역②	한남동 93번지 일원	2,870.8	-	2,870.8	46.2	대지
			615.6	-	615.6	9.9	도로(기부채납)
②-2 획지			2,296.3	감) 15.3	2,281.0	36.7	대지
			465.7	감) 14.7	451.0	7.2	도로(기부채납)

■ 변경사유서

구 분	가구번호	변경내용	변경사유
특별계획구역②		구역 면적 감소 : 6,248.4㎡→6,218.4㎡ 감) 30.0㎡	확정측량성과에 따른 면적(감 30.0㎡) 변경
②-1 획지	특별계획 구역②	-	-
		-	-
②-2 획지		대지 면적 감소 : 2,296.3㎡→2,281.0㎡ 감) 15.3㎡	확정측량성과에 따른 면적(감 15.3㎡) 변경
		도로 면적 감소 : 465.7㎡→451.0㎡ 감) 14.7㎡	확정측량성과에 따른 면적(감 14.7㎡) 변경

2. 건축물 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서 : 변경없음

④ 공공시설 부담에 관한 결정(변경)조서

1. 공공시설 부담에 관한 결정조서 : 변경

가. 기반시설 설치계획 : 변경

■ 기반시설 설치계획

구 분	도면 번호	공공시설	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
②-1		소계	615.6	-	615.6	확정측량성과 반영에 따른 기반시설 부담면적 변경
	I	독서당로 동측 도로확폭, 도로개설	615.6	-	615.6	
②-2		소계	465.7	감) 14.7	451.0	
	II	독서당로 동측 도로확폭, 도로개설	465.7	감) 14.7	451.0	
계	-	기부채납면적	1,081.3	감) 14.7	1,066.6	순부담률 : 17.1%

■ 변경사유서

구 분	변경내용	변경사유
-	• 획지 별 기반시설 부담면적 변경 1) ②-1 : 변경없음 2) ②-2 : 변경 - 기반시설 : 465.7㎡→451.0㎡ (감 14.7㎡)	• 특별계획구역②-2 확정측량성과 반영에 따른 기반시설 부담면적 변경

나. 공공시설 설치계획 : 변경

- 1) 획지 ②-1 : 변경없음
- 2) 획지 ②-2 : 변경

구분	기정	변경	변경후	비고
공공시설 연면적	1,148.10㎡	증) 24.80㎡	1,172.90㎡	• 청소년 수련시설
표준 공사비	2,759,000원/㎡	-	2,759,000원/㎡	• 서울시 공공건축물 가이드라인(2017)
부지가액	20,533,841원/㎡	-	20,533,841원/㎡	• 산술평균 공시지가 2배
부속토지	143.51㎡	증) 3.10㎡	146.61㎡	• 공공시설 연면적 ÷ 상한용적률 $= 1,172.90㎡ \div 800\% = 146.61㎡$ ※ 대지면적(2,281.0㎡)의 6.42%
환산 부지면적	154.26㎡	증) 3.33㎡	157.59㎡	• 표준건축비 × 연면적 ÷ 부지가액 $= 2,759,000원/㎡ \times 1,172.90㎡ \div 20,533,841원/㎡$ ※ 대지면적(2,281.0㎡)의 6.90%
총 기부채납 면적	297.78㎡	증) 6.43㎡	304.20㎡	• 13.33% (부지 6.42%, 건축물 6.90%)

- 1) 공공시설 연면적은 전용·공용·부대시설을 합한 면적이며, 표준건축비는 「서울시 공공건축물 공사비 책정 가이드라인(2017)」에 의거하여 산출함
- 2) 향후 건축허가시 시설 공간 조성에 대하여 소관부서와 별도 협의하되, 부지가액 및 공사비에 따라 연면적이 조정될 수 있음
- 3) 공공시설(지분 및 건축물)은 용산구청으로 귀속되며, 용산구청장이 운영 및 관리함

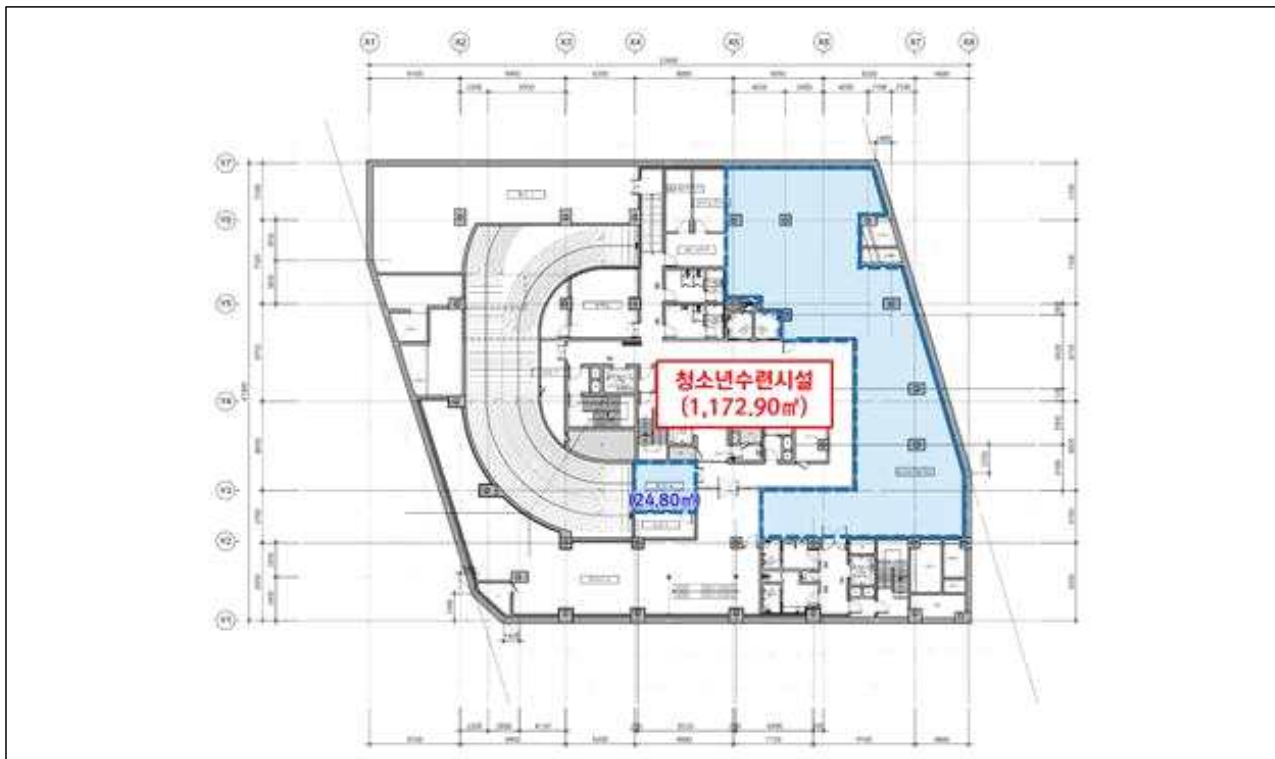
■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
공공시설 설치계획	- 공공시설연면적 변경 - 총 설치연면적 : 2,495.86㎡→2,520.66㎡(증 24.80㎡) - 획지②-2 : 1,148.10㎡→1,172.90㎡ (증 24.80㎡)	확정측량성과에 따른 기반시설(도로) 면적 축소에 따라, 감소되는 기부채납분을 건축물로 추가 기부채납

■ 공공시설 설치계획

시설 구상	[②-1 획지] ■ 용산 어린이·청소년종합타운 내 청소년 문화센터 건립 추진 계획 반영 - 사회복지시설 설치 : 일자리경제과 운영 - 일자리경제과 : 사회적경제 활성화 공간 (일자리창출 등 지역경제활성화, 사회서비스 확대) [②-2 획지] ■ 지구중심의 기능 강화 및 지원을 위한 공공시설 설치(용산구 시설운영 연계) - 용산구 어르신청소년과 수요조사 결과 반영 (도시계획과-3982호(2020.03.27.)) - 청소년 수련시설(청소년 문화의 집) 설치 ※ 시설공간 구성에 대해서는 추후 별도 협의 요함 [설치계획 (지하1층)] ②-1 : 1,347.76㎡ (사회복지시설 : 사회경제 활성화 공간) ②-2 : 1,172.90㎡ (청소년 수련시설 : 청소년 문화의 집)
----------	---

■ 공공시설부담에 관한 세부 건축평면도(지하 1층)

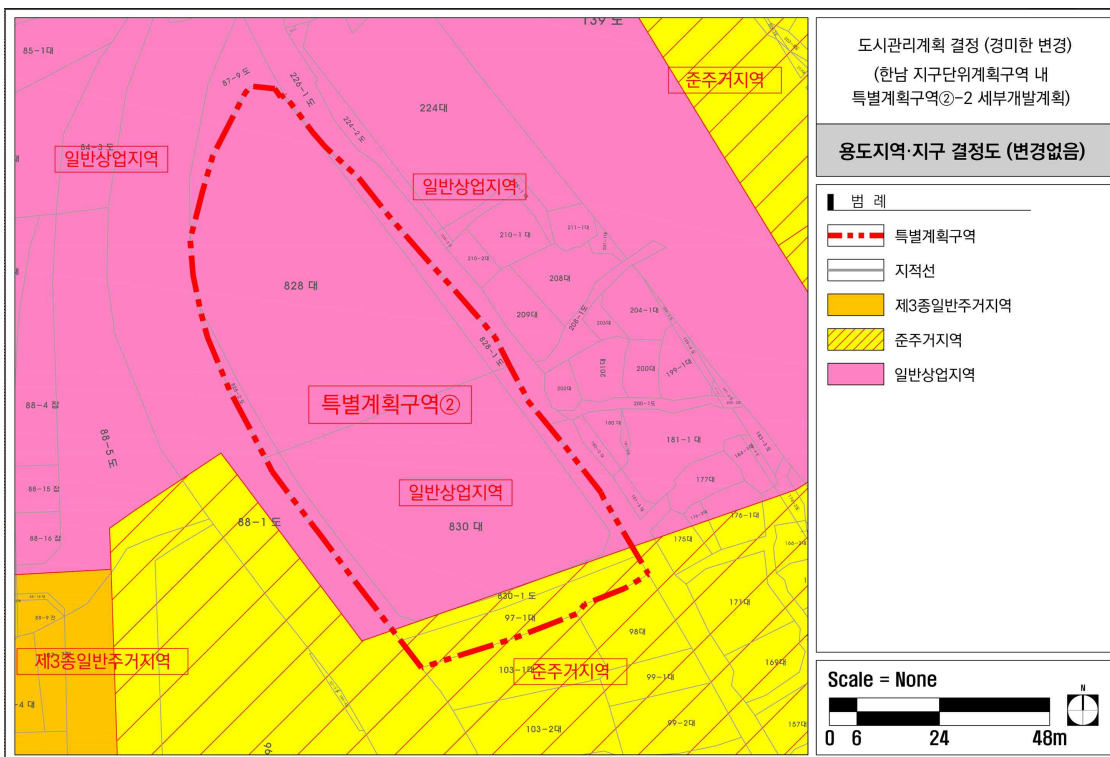


[붙임] 지구단위계획 변경에 대한 도시관리계획 결정도

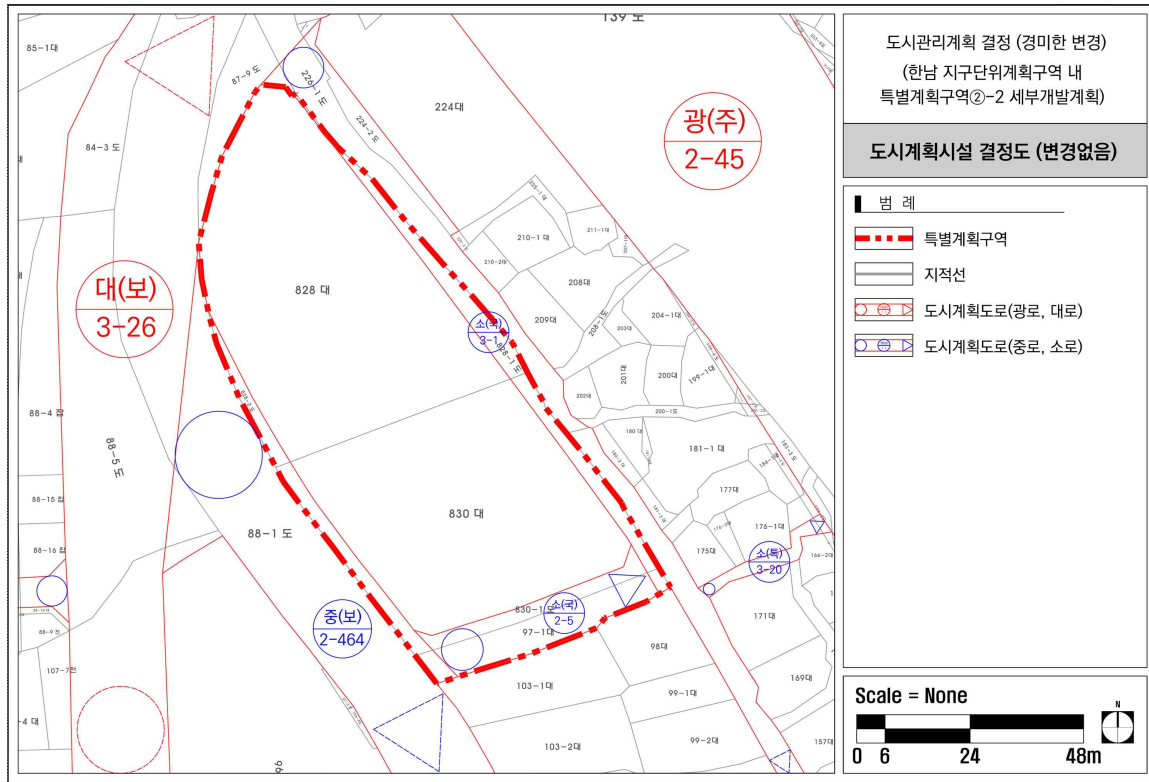
■ 특별계획구역 결정도 (변경없음)



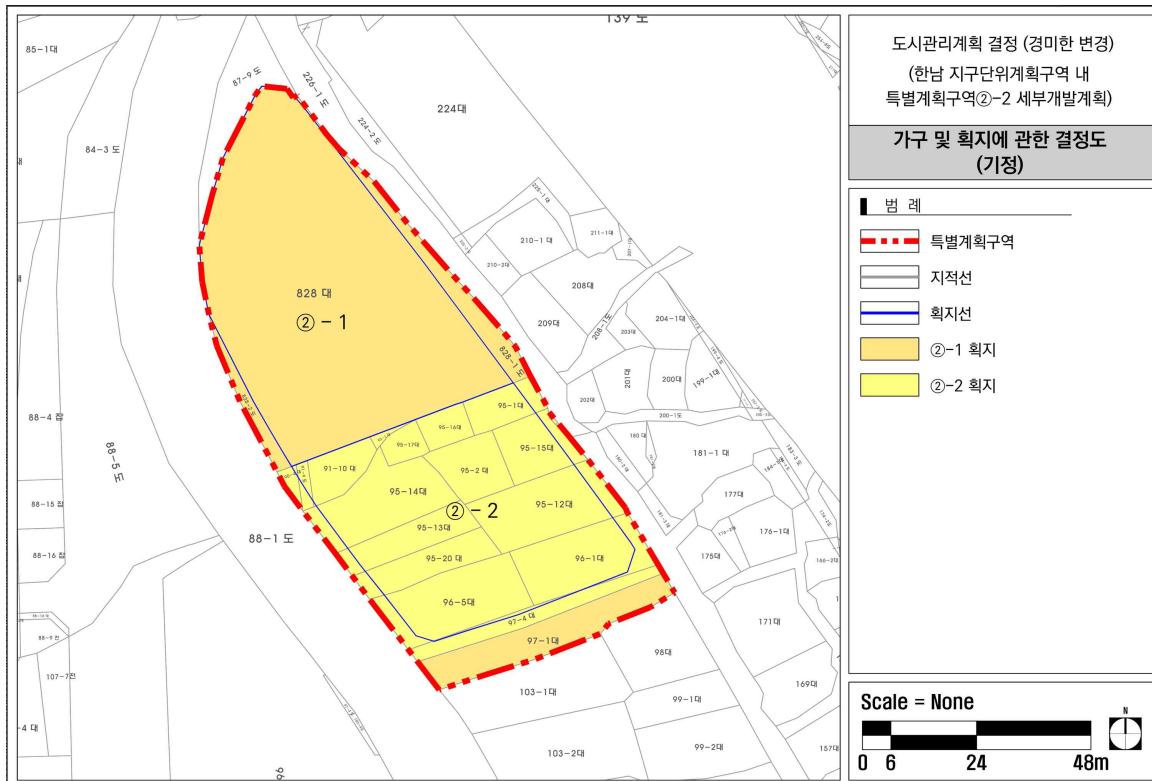
■ 용도지역 결정도 (변경없음)



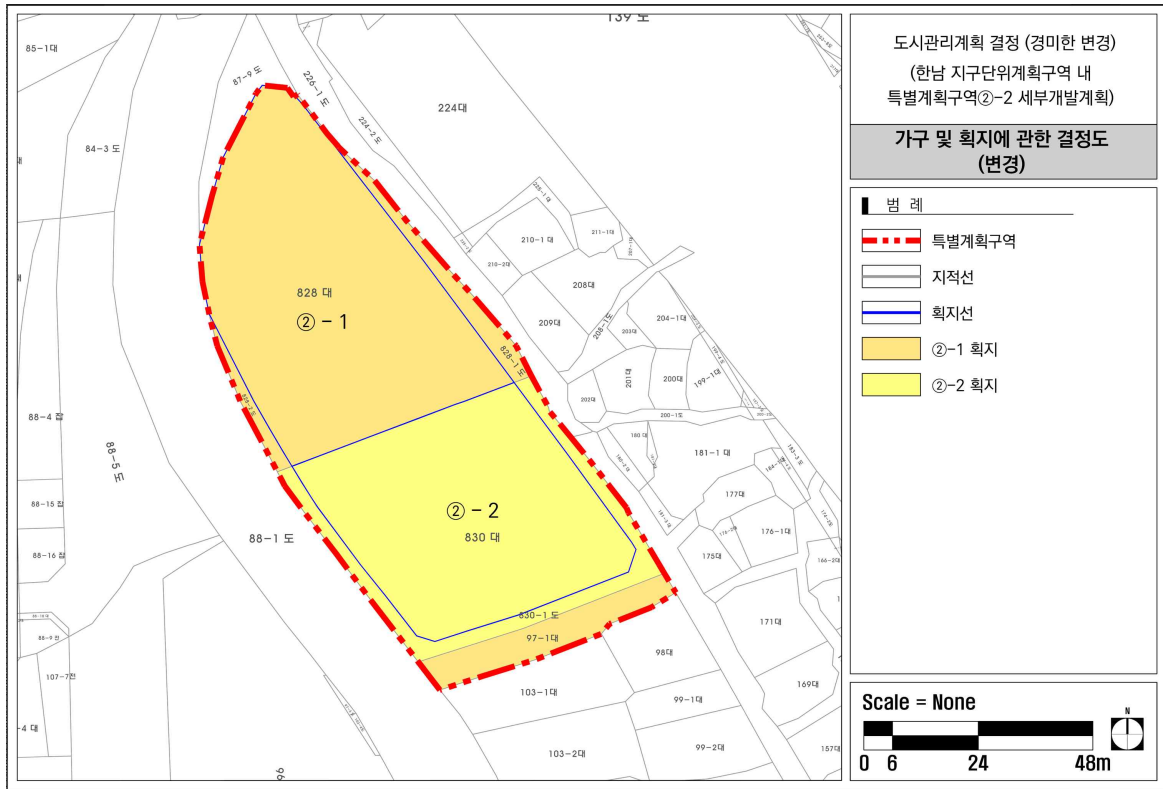
■ 도시계획시설 결정도 (변경없음)



■ 가구 및 획지에 관한 결정도 (기정)



■ 가구 및 획지에 관한 결정도 (변경)



■ 특별계획구역② 세부개발계획 결정도 (변경없음)

