

◆ 서울특별시고시 제2025-294호

한남재정비촉진지구 변경지정, 한남3재정비촉진계획 변경결정 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.), 서울특별시고시 제2024-627호(2024.12.19.)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 한남재정비촉진지구 재정비촉진계획에 대하여,
2. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조 및 제12조에 따라 재정비촉진계획을 변경(경미한 사항)결정하고, 「같은법 시행령」 제15조에 따라 아래와 같이 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 29일

서울특별시 시장

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	948,171.1	감) 31.0	948,140.1	노후 불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 보광동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

※ 변경사유 : 한남3재정비촉진구역 북측 도로 내 사유지 1필지 제외

나. 재정비촉진사업의 완료목표년도(변경없음)

- 기준년도 : 2007년
○ 목표년도 : 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. 재정비촉진계획(변경)

가) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		948,171.1	감) 31.0	948,140.1	100.0	-
주택 용지	소계	660,338.5	증) 6,480.7	666,819.2	70.3	-
	주상복합	168,196.7	증) 30,134.0	198,330.7	20.9	-
	공동주택	492,141.8	감) 23,653.3	468,488.5	49.4	존치아파트 포함
기반 시설	소계	259,977.8	감) 6,448.4	253,529.4	26.8	
	도로	126,153.7	감) 3,055.0	123,098.7	13.0	-
	공원	48,164.2	감) 3,591.1	44,573.1	4.8	-
	녹지	2,801.0	-	2,801.0	0.3	-
	공공청사	8,766.1	증) 202.5	8,968.6	0.9	-
	사회복지시설	8,207.4	감) 4.8	8,202.6	0.9	-
	교육시설	60,930.4	-	60,930.4	6.4	신설초, 오산중·고교
	체육시설	4,955.0	-	4,955.0	0.5	-
기타	소계	27,854.8	감) 63.3	27,791.5	2.9	-
	종교시설용지	10,625.4	감) 63.3	10,562.1	1.1	종교단체 협의완료
	우체국	449.9	-	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	1.0	존치4(보광초)

※ 변경사유 : 한남3재정비촉진구역 계획 변경에 따른 면적 변경

나) 인구·주택수용계획(변경) : 33,934인 / 13,130세대

구 분		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		12,976	증) 154	13,130	33,535	증) 399	33,934	-
재정비 촉진구역	소계	12,276	증) 154	12,430	31,919	증) 399	32,318	-
	40㎡ 이하	960	증) 115	1,075	2,496	증) 299	2,795	-
	40㎡~60㎡	4,809	감) 237	4,572	12,504	감) 617	11,887	-
	60㎡~85㎡	3,761	감) 191	3,570	9,779	감) 497	9,282	-
	85㎡ 초과	2,746	증) 467	3,213	7,140	증) 1,214	8,354	-

주차관리구역	700	-	700	1,616	-	1,616	기존세대 수용
--------	-----	---	-----	-------	---	-------	---------

※ 변경 인구수는 2030서울도시기본계획에 따라 세대당 2.6인을 적용함 (2040서울도시기본계획에서는 세대당 인구 미제시)

※ 변경사유 : 한남3재정비촉진구역 건축계획 변경

다) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

구 분	명칭	개소	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
합 계		12	82,858.9	증) 197.7	80,801.2	-
교육 시설	소 계	2	60,930.4	-	60,930.4	-
	초등학교	1	10,755.4	-	10,755.4	1개소 신설(한남3구역)
	중·고등학교	1	50,175.0	-	50,175.0	오산중·교교
공공·체육 문화시설	소 계	10	21,928.5	증) 197.7	22,126.2	-
	공공청사	6	8,766.1	증) 202.5	8,968.6	주민센터, 서울장학재단, 소방파출소
	사회복지시설	3	8,207.4	감) 4.8	8,202.6	사회복지시설 2개소 사회복지시설A 주차장 중복결정
	체육시설	1	4,955.0	-	4,955.0	-

라) 공원·녹지 및 환경보존계획(변경)

구 분	명칭	개소		면적(㎡)			비고
		기정	변경	기정	변경	변경후	
합 계		12	12	50,965.2	감) 3,591.1	47,374.1	-
공원 시설	소 계	11	11	48,164.2	감) 3,591.1	44,573.1	-
	문화공원	3	3	17,364.9	감) 3,066.9	14,298.0	-
	어린이공원	2	2	9,150.8	감) 4,287.3	4,863.5	-
	소공원	6	6	21,648.5	증) 3,763.1	25,411.6	-
녹지 시설	소 계	1	1	2,801.0	-	2,801.0	-
	연결녹지	1	1	2,801.0	-	2,801.0	-

마) 교통계획(변경)

○ 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

바) 경관계획(변경)

○ 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

사) 도시·주거환경정비기본계획(변경)

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	38.639	190%	-	60%	1	재개발사업	전면개발
변경	촉진3	뉴타운	한남동	686	38.636	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

※ 변경사유 : 한남3재정비촉진구역 북측 도로 내 사유지 1필지 제외에 따른 면적 변경

아) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경)

구 분	구역명	위치	면 적(㎡)			사업의 종류	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			948,171.1	감) 31.0	948,140.1	-	-
재정비 촉진구역	소 계(4개 구역)		844,619.9	감) 31.0	844,588.9	-	-
	한남2 재정비촉진구역	보광동 272-3번지 일대	114,580.6	-	114,580.6	재개발사업	-
	한남3 재정비촉진구역	한남동 686번지 일대	386,395.5	감) 31.0	386,364.5	재개발사업	-
	한남4 재정비촉진구역	보광동 360번지 일대	159,936.8	-	159,936.8	재개발사업	-
	한남5 재정비촉진구역	동빙고동 60번지 일대	183,707.0	-	183,707.0	재개발사업	-
	소 계(4개 구역)		103,551.2	-	103,551.2	-	-
존치관리 구역	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 : 한남3재정비촉진구역 북측 도로 내 사유지 1필지 제외에 따른 면적 변경

자) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경)

- (1) 한남2재정비촉진구역(재개발사업)(변경없음)
 (2) 한남3재정비촉진구역(재개발사업)(변경)

구 분			면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			386,395.5	감) 31.0	386,364.5	100.0	-
주거 지역	일반 주거 지역	소 계	316,028.0	감) 415.4	315,612.6	81.7	-
		제1종일반주거지역	152,992.6	감) 32,052.9	120,939.7	31.3	-
		제2종일반주거지역(7층)	101,641.9	감) 9,623.9	92,018.0	23.8	-
		제3종일반주거지역	61,393.5	증) 41,261.4	102,654.9	26.6	-
	준주거지역		70,367.5	증) 384.4	70,751.9	18.3	-

※ 변경사유 : 쾌적한 정주조건 확보, 동일 블록 내 용도지역 혼재지역 조정, 토지이용계획 변경 등에 따른 용도지역 조정

- (3) 한남4재정비촉진구역(재개발사업)(변경없음)
 (4) 한남5재정비촉진구역(재개발사업)(변경없음)

차) 용도지구의 지정 및 변경계획(변경없음)

카) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경)

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	기정
	한남3 재정비촉진구역	주상복합, 주거	60이하	190	237.0	237.0	-/22	73	변경
	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 해발90m 이하 적용)

○ 가로구역별 건축물 최고높이 지정(변경없음)

타) 기반시설의 비용분담계획(변경)

(1) 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			
합계	기정	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	
	변경	844,588.9	202,002.6	118,510.7	47,374.1	36,118.0	19,512.6	52,448.6	60,086.4	-	108,980.2	12.9	
촉진구역	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 촉진 구역	기정	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
		변경	386,364.5	90,164.5	48,794.3	23,672.5	17,697.7	6,780.0	14,997.8	25,257.0	-	56,689.7	14.7
	한남4 재정비 촉진 구역		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.)]
- ※ 한남3재정비촉진구역 주택재개발정비사업 사업시행계획 변경인가(경미한 변경) 고시(23.3.31.), 한남3재정비촉진구역 주택재개발정비사업 관리처분계획인가 고시(2023.6.23.)의 무상양도 국공유지 면적(40,254.76㎡) 반영

(2) 부담주체별 비용분담계획(변경)

○ 기정

구 분	비용분담				비고
	시	구	교육청	민간	
도로	-	-	-	○	(소로3-8호선 및 소로3-9호선 현황도로 정비포함) (중로1-135호선 미조성도로 조성 및 도로정비 포함)
주차장	-	-	-	○	(한남2·3·4축진구역 지하주차장 설치비 민간부담)
공원·녹지	-	-	-	○	-
공공공지	-	-	-	○	-
공공청사	-	-	-	○	(한남2축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담) (한남3축진구역 건축공사비 민간부담) (한남4축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담) (한남5축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)
사회복지시설	-	-	-	○	(한남2축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담) (한남3축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담) (한남4축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)
학교	-	-	-	○	(한남3축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)
체육시설	-	-	-	○	(한남5축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)
청소년수련시설	-	-	-	○	(한남5축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담) (청소년 문화의집, 진로직업체험센터)
문화시설(도서관)	-	-	-	○	(한남5축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)

○ 변경

구 분	비용분담				비고
	시	구	교육청	민간	
도로	-	-	-	○	(소로3-8호선 및 소로3-9호선 현황도로 정비포함) (중로1-135호선 미조성도로 조성 및 도로정비 포함)
주차장	-	-	-	○	(한남2·3·4축진구역 지하주차장 설치비 민간부담)
공원·녹지	-	-	-	○	(한남3축진구역 공원 내 전망대 설치 포함)
공공공지	-	-	-	○	-
공공청사	-	-	-	○	(한남2·3·4·5축진구역 부지 및 건축공사비 부담)
사회복지시설	-	-	-	○	(한남2·3·4축진구역 부지 및 건축공사비 부담)
학교	-	-	-	○	(한남3축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)
체육시설	-	-	-	○	(한남5축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)
청소년수련시설	-	-	-	○	(한남5축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)

					(청소년 문화의집, 진로직업체험센터)
문화시설(도서관)	-	-	-	0	(한남5촉진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)

파) 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㎡	
합 계		12,276	10,422	1,854	711	813	300	30	기정
		12,430	10,432	1,998	764	799	405	30	변경
촉진구역	한남2재정비 촉진구역	1,537	1,299	238	104	134	-	-	-
	한남3재정비 촉진구역	5,816	4,940	876	356	356	164	-	기정
	한남3재정비 촉진구역	5,970	4,950	1,020	416	335	269	-	변경
	한남4재정비 촉진구역	2,331	1,981	350	117	172	51	10	-
	한남5재정비 촉진구역	2,592	2,202	390	134	151	85	20	-

※ 한남3·4·5재정비촉진구역 : 「소형주택 공급확대를 위한 촉진계획변경 가이드라인」(서울특별시, 2010..6.)에 의거하여 기준운역을 20% 상향

※ 변경사유 : 한남3재정비촉진구역 건축계획 변경

하) 단계적 사업추진에 관한 사항(변경없음)

구분	추진시기	이주시기	입주시기	대상	비고
1단계	2009년	2023년	2029년	한남3재정비촉진구역	재개발사업
2단계	2010년	2026년	2030년	한남2재정비촉진구역	재개발사업
		2027년	2032년	한남4, 한남5재정비촉진구역	재개발사업

※ 1. 단계별 사업추진계획은 촉진구역 주민의 사업추진의지 등에 따라서 조정될 수 있음

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

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

거) 광고물 관리계획(변경없음)

- 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

너) 폐기물 처리에 관한 계획(변경없음)

- 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

더) 친환경 건축물계획(변경없음)

- 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

러) 기타계획(변경)

○ 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

머) 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

(1) 한남2재정비촉진구역(변경없음)

(2) 한남3재정비촉진구역(변경)

(가) 재정비촉진구역 위치 및 면적(변경)

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	한남3 재정비촉진구역	서울특별시 용산구 한남동 686번지 일대	386,395.5	감) 31.0	386,364.5	-

※ 변경사유 : 한남3재정비촉진구역 북측 도로 내 사유지 1필지(한남동 644-26번지) 제외

(나) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	· 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% · 추정비례율 ⇒ (9,843,441,918천원-4,416,212,095천원)/5,406,903,622천원 ≒ 100.376% - 총수입 추정액 : 9조 8,434억원 수준 - 총비용 추정액 : 4조 4,162억원 수준 - 종전자산 평가액 : 5조 4,069억원 수준			
개별 종전자산 추정액	· 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 제일감정평가법인과 삼창감정평가법인에서 수행한 감정평가 결과의 산술평균금액으로 결정			
추정 분담금 산출	· 추정분담금 산정방식 : 권리자 분양가 추정액 -(종전자산 추정액×추정비례율)			
	권리자 분양가 추정액(㉠)		추정 권리가액(㉡)	추정분담금 (㉠-㉡)
	전용39㎡ 타입	7.81억원	개별 종전자산 평가액 × 추정비례율(100.376%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용46㎡ 타입	9.24억원		
	전용51㎡ 타입	10.28억원		
	전용54㎡ 타입	11.00억원		
	전용57㎡ 타입	11.67억원		
	전용59㎡ 타입	12.19억원		
	전용84㎡ 타입	16.30억원		
	전용118㎡ 타입	22.21억원		
	전용132㎡ 타입	24.50억원		
	전용141㎡ 타입	25.26억원		
	전용150㎡ 타입	27.89억원		

	전용180㎡ 타입	32.04억원		
	전용230㎡ 타입	58.99억원		

(다) 토지이용계획(변경)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변경	변경후		
합 계		386,395.5	감) 31.0	386,364.5	100.00	구역 북측 도로 내 사유지 1필지 제외
획지	소 계	287,096.9	증) 6,480.7	293,577.6	76.0	-
	공동주택	164,852.3	감) 23,653.3	141,199.0	36.5	-
	주상복합	122,244.6	증) 30,134.0	152,378.6	39.5	-
기타	소 계	6,722.1	감) 63.3	6,658.8	1.7	-
	종교시설	6,722.1	감) 63.3	6,658.8	1.7	-
정비 기반 시설	소 계	92,576.5	감) 6,448.4	86,128.1	22.3	-
	도 로	51,849.3	감) 3,055.0	48,794.3	12.6	도로선형 및 폭원 조정
	공 원 (주차장)	27,263.6 (4,044.1)	감) 3,591.1 (증) 7,028.3)	23,672.5 (11,072.4)	6.1	7개소 (문화공원3과 주차장 중복결정, 소공원1과 주차장 중복결정)
	교육시설	10,755.4	-	10,755.4	2.8	신설초
	공공청사	1,410.0	증) 202.5	1,612.5	0.4	-
	사회복지시설	1,298.2	감) 4.8	1,293.4	0.4	-

(라) 도시계획시설 설치계획(변경)

① 도로 (변경)

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	226	23~25	보조 도로	210 (48)	한남동 524-1도 일대	한남동 618-5대 일대	일반 도로	-	서고 제17호 (2002.01.15)	한남 지구단위 계획구역
기정	중로	2	14	15	집산 도로	500 (195)	한남동 543-8대 일대	보광동 80-2대 일대	일반 도로	-	서고 제590호 (78.11.8)	
기정	중로	2	15	15	집산 도로	532 (532)	한남동 642-17대 일대	한남동 568-237대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
변경	중로	2	15	15	집산 도로	400 (400)	한남동 649-17대 일대	한남동 568-237대 일대	일반 도로	-		
기정	중로	2	21	18	집산 도로	161 (161)	보광동 259-4도 일대	보광동 264-88구 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
변경	중로	2	21	18	집산 도로	160 (160)	보광동 259-4도 일대	보광동 264-52대 일대	일반 도로	-		
기정	중로	2	22	15	집산 도로	783 (311)	보광동 21-1대 일대	이태원동 20-3도 일대	일반 도로	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	
기정	중로	3	1	12	집산 도로	265 (149)	이태원동 20-7대 일대	한남동 732-152대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
기정	중로	3	2	12	집산 도로	536 (536)	보광동 3-86대 일대	보광동 265-234대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	중로	3	2	12	집산 도로	484 (484)	보광동 3-86대 일대	보광동 265-204대 일대	일반 도로	-		
기정	중로	3	3	12	집산 도로	306 (306)	한남동 568-177대 일대	보광동 3대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
변경	중로	3	3	12	집산 도로	266 (266)	한남동 568-88대 일대	보광동 3대 일대	일반 도로	-		
기정	중로	3	4	12	집산 도로	742 (742)	한남동 647-39구 일대	한남동 732-191대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
변경	중로	3	4	12~15	집산 도로	816 (816)	한남동 618-2대 일대	한남동 732-191대 일대	일반 도로	-		
기정	소로	1	1	10	국지 도로	84 (84)	보광동 265-916대 일대	보광동 265-694대 일대	일반 도로	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	
변경	소로	1	1	10	국지 도로	115 (115)	보광동 265-916대 일대	보광동 265-204대 일대	일반 도로	-		
기정	소로	3	1	4~18	특수 도로	98	보광동 248-8대 일대	보광동 245-3대 일대	보행자 전용 도로	-	서고 제2019-362호 (2019.11.7)	구역외
변경	소로	3	1	8	특수 도로	98 (86)	보광동 248-8대 일대	보광동 245-3대 일대	보행자 전용 도로	-		
기정	소로	3	3	6	국지 도로	109 (109)	한남동 732-226대 일대	한남동 732-19대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
기정	소로	3	3	5~8	국지 도로	120 (92)	한남동 644-23일대	한남동 644-10일대	일반 도로	-	서고 제188호 (78.05.01)	한남 지구단위 계획구역

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	5	6	국지 도로	520 (520)	한남동 763-18도 일대	한남동 620-171종 일대	보행자 우선 도로	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	
변경	소로	3	5	6	국지 도로	651 (651)	한남동 763-18도 일대	한남동 3-97대 일대	보행자 우선 도로	-		
기정	소로	3	6	6	국지 도로	102 (102)	한남동 568-514도 일대	보광동 1-15구 일대	일반 도로	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	
기정	소로	3	7	6	국지 도로	18 (18)	한남동 732-23도 일대	한남동 732-23도 일대	보행자 전용 도로	-	서고 제2018-243호 (2018.8.2)	
기정	소로	3	8	6	국지 도로	170 (108)	한남동 732-23도 일대	한남동 732-23도 일대	일반 도로	-	서고 제2018-243호 (2018.8.2)	
기정	소로	3	9	4	국지 도로	116 (30)	한남동 732-23도 일대	한남동 732-23도 일대	일반 도로	-	서고 제2018-243호 (2018.8.2)	
변경	소로	3	9	4~6	국지 도로	116 (30)	한남동 732-23도 일대	한남동 732-23도 일대	일반 도로	-		주1) 입체적 도시계획 시설
신설	소로	3	10	6	특수 도로	13 (13)	한남동 766-35대 일대	한남동 653-83대 일대	보행자 전용 도로	-		

※ ()는 한남3재정비촉진구역 내 연장을 의미함

주1) 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시·군계획시설결정)에 따름

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-15	중로 2-15	●연장변경 - 532m→400m	●법적 최대 도로 경사 12%초과로 경사 조정 ●급경사지 현황도로를 활용한 진입로 계획 폐지
중로 2-21	중로 2-21	●연장변경 - 연장:161m→160m	●부정형한 도로선형 조정에 따른 연장 감소
중로 3-2	중로 3-2	●연장변경 - 536m→484m	●부정형한 도로선형 조정에 따른 연장 감소
중로 3-3	중로 3-3	●연장변경 - 306m→266m	●부정형한 도로선형 조정에 따른 연장 감소
중로 3-4	중로 3-4	●폭원연장변경 - 폭원:12m→12~15m - 연장:742m→816m	●불필요하게 부정형한 도로선형 조정 ●한남지구 지구단위계획 변경(기정 특별계획구역 지점 내 도로계획 변경 23.3.30.)으로 연계를 위한 교차로 위치 조정
소로 1-1	소로 1-1	●연장변경 - 84m→115m	●부정형한 도로선형 조정에 따른 연장 증가
소로 3-1	소로 3-1	●폭원변경 - 4~18m→8m	●2구역 경계부 부정형 보행자전용도로 정형화
소로 3-5	소로 3-5	●연장변경 - 520m→651m	●막다른 도로를 순환 가능한 도로로 조정
소로 3-9	소로 3-9	●폭원변경 - 4m→4~6m	●진입도로 확폭
소로 3-10	소로 3-10	●신설 - 폭원:6m, 연장:13m	●대사관로 방면으로 접근 가능한 보행자전용도로 신설

② 주차장

■ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	2	노외주차장	한남동 732-126일대	4,044.1	증) 117.7	4,161.8	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	문화공원③ 지하에 중복결정
신설	3	노외주차장	한남동 647-21일대	-	증) 6,910.6	6,910.6	-	소공원① 지하에 중복결정

■ 주차장 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	노외주차장	•면적변경 - 4,044.1㎡→4,161.8㎡	•도로(중로 3-4) 선형조정에 따른 면적변경
3	노외주차장	•신설 - 6,910.6㎡	•소공원① 지하주차장 신설

③ 공원 (변경)

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공원	문화공원	한남동 620-171일대	6,133.8	감)3,184.6	2,949.2	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	-
변경	3	공원	소공원	한남동 568-105일대	2,576.4	증)465.3	3,041.7	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	-
변경	3	공원	문화공원	한남동 732-126일대	4,044.1	증)117.7	4,161.8	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	주차장② 중복결정
변경	1	공원	어린이 공원	보광동 265-122일대	1,615.9	증)391.8	2,007.7	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	-
변경	3	공원	어린이 공원	보광동 35-13일대	7,534.9 (5,973.3)	감)4,679.1	2,855.8 (1,294.2)	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	-
신설	1	공원	소공원	한남동 647-21일대	-	증)6,583.7	6,583.7	-	주차장③ 중복결정
변경	2	공원	소공원	한남동 766-2일대	4,643.8	감)1,009.6	3,634.2	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	-
폐지	4	공원	소공원	한남동 561-1일대	2,276.3	감)2,276.3	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	-

■ 공원 변경사유서

도면 표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
1	문화공원	•면적변경 - 6,133.8㎡→2,949.2㎡	•부정형 선형 공원을 고점형 공원으로 변경 (제천정, 부군당, 한강 전망대 조성)
3	소공원	•면적변경 - 2,576.4㎡→3,041.7㎡	•한남역·한강 방면 연계, 문화공원1~공공보행통로와 연계 •우사단로~한남역, 한강나들목으로 이어지는 공원축 조성

도면 표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
3	문화공원	•면적변경 - 4,044.1㎡→4,161.8㎡	•도로(중로 3-4)선형 조정에 따른 면적변경 •우사단로 상업가로와 다국적 문화 특성을 고려한 거점 공원 조성
1	어린이공원	•면적변경 - 1,615.9㎡→2,007.7㎡	•구역 중심부 어린이를 위한 놀이 휴식공간 조성
3	어린이공원	•면적변경 - 7,536.3㎡→2,857.2㎡	•4구역 경계부 공원 기능 축소에 따른 면적변경 •구역경계부 어린이를 위한 놀이시설 및 단지 내~서빙고로로 이어지는 연결등선 확보
1	소공원	•신설 - 6,583.7㎡	•북측 저층주거지와 연결성 확보 및 일조영향 최소화, 지형적 단차극복을 위한 공원 신설
2	소공원	•면적변경 - 4,643.8㎡→3,634.2㎡	•주변 저층주거지와 함께 공유하는 휴식공간 확보 및 종교용지 신설에 따른 면적 변경
4	소공원	•폐지	•소공원3과 통합조성

④ 공공청사 (변경)

■ 공공청사 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	6	공공청사	주민센터	보광동 265-122일대	1,410.0	증) 202.5	1,612.5	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	주민센터, 자치회관, 치안센터 복합화

■ 공공청사 변경사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
6	공공청사	•면적변경 - 1,410㎡→1,612.5㎡	•도로(중로 2-15) 선형조정에 따른 면적 변경

⑤ 학교 (변경없음)

■ 학교 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	2	학교	초등학교	한남동 665-9일대	10,755.4	-	10,755.4	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	-

⑥ 사회복지시설 (변경)

■ 사회복지시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	2	사회복지시설	보광동 265-999일대	1,298.2	감) 4.8	1,293.4	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	종합사회복지 관

■ 사회복지시설 변경사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
2	사회복지시설	●면적변경 - 1,298.2㎡→1,293.4㎡	●도로(소로 1-1)선형 조정에 따른 면적변경

⑦ 입체적 도시계획시설

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	구분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	소로 3-9	도로	한남동 732-23	길이	-	증) 30m	30m	-	촉진구역 내에 한함
				폭	-	증) 6m	6m		
				높이	-	증) 지하 2m~지하 8m외	지하 2m~지하 8m외		
				면적	-	증) 203.1㎡	203.1㎡		

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
소로 3-9	도로	●도로 확폭 및 입체적 도시계획시설 신설 - 폭원 4m→4~6m	●부정형하고 협소한 1~2BL, 1~3BL의 법정 주차대수 확보를 위해 기존 도로기능은 유지하면서 지하공간을 주차장으로 활용 (지하2m~지하 8m미만 : 사업시행자, 지하8m미만~지하2m초과 : 용산구청)

※ 입체적 결정 범위 높이의 기준은 지표면(계획지반고)으로 함

※ 입체적 결정 범위 높이는 측량 및 세부시설 설계를 통해 높이를 확정하고, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

※ 도로는 「도시 및 주거환경정비법」 제97조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속)에 따라 도로관리청에 무상으로 귀속되고, 주차장으로 활용되는 지하공간은 「도로법」 제61조(도로의 점용허가)에 따라 도로점용료 부과대상임

(마) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

○ 기정

■ 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
기정	한남3재정비 촉진구역	386,395.5	용산구 한남동 686번지 일대	2,444	-	-	2,444	-	

○ 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수		높이 최고 높이
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균 층수	최고 층수	
기정	한남3 재정비 촉진 구역	386,395.5	3-1-1	3,704.5	용산구 한남동 732-19번지일대	공동주택	60이하	150이하	-	5층	18m
			3-1-2	3,231.4	용산구 한남동 732-3번지일대	공동주택	60이하	150이하	-	5층	18m
			3-1-3	5,001.0	용산구 한남동 686-15번지일대	공동주택	60이하	150이하	-	5층	18m
			3-1-4	8,889.4	용산구 한남동 653-33번지일대	공동주택	60이하	150이하	-	5층	18m
			3-2-1	56,465.8	용산구 한남동 765-8번지일대	공동주택	60이하	178.5이하	-	12층	39m
			3-2-2	52,217.3	용산구 보광동 265-168번지일대	공동주택	60이하	154.8이하	-	5층	18m
			3-3	16,298.4	용산구 한남동 647-46번지일대	주상복합	50이하	221.8이하	-	15층	48m
			3-4-1	18,205.5	용산구 한남동 609-8번지일대	주상복합	50이하	250이하	-	15층	48m
			3-4-2	17,373.2	용산구 한남동 557-39번지일대	주상복합	50이하	250이하	-	15층	48m
			3-5	9,787.9	용산구 보광동 15-18번지일대	공동주택	50이하	250이하	-	15층	48m
			3-6	24,288.5	용산구 보광동 3-285번지일대	공동주택	60이하	200이하	-	12층	39m
			3-7-1	15,958.0	용산구 보광동 251-5번지일대	주상복합	60이하	391.7이하	-	20층	67m
			3-7-2	54,409.5	용산구 보광동 11-1번지일대	주상복합	60이하	391.7이하	-	22층	73m
			3-8	1,527.7	용산구 보광동	종교시설	60이하	150이하	-	5층	18m

					265-443대일대						
			3-9	837.4	용산구 한남동 653-70대일대	종교시설	60이하	200이하	-	7층	25m
			3-10	2,598.5	용산구 한남동 568-91대일대	종교시설	60이하	200이하	-	7층	25m
			3-11	1,758.5	용산구 보광동 265-35대일대	종교시설	60이하	200이하	-	7층	25m
			공공 청사	1,410.0	용산구 보광동 265-124대일대	공공업무	60이하	200이하	-	7층	25m
			사회 복지 시설	1,298.2	용산구 보광동 265-999대일대	복지시설	60이하	150이하	-	5층	18m
			학교	10,755.4	용산구 한남동 665-9번지일대	교육시설	60이하	150이하	-	5층	18m
주택의 규모 및 규모별 건설비용			○ 건설비용 - 세대당 전용면적 85㎡미만 : 60%이상 (80%이상 권장) - 85㎡초과 20%이상 계획시 : 초과세대수 만큼의 부분임대 설치 - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 20%이상 () : 부분임대								
			구분 (전용면적)	총세대수	분양세대	임대세대	비율(%)				
			40㎡미만	356	-	356	6.1				
			40~50㎡미만	356	-	356	6.1				
			50~60㎡미만	2,305	2,141	164	39.6				
			60~85㎡미만	1,851	1,851	-	31.9				
			85㎡이상	948	948	-	16.3				
			합 계	5,816(192)	4,940(192)	876	100.0				
			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

○ 변경

■ 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
변경	한남3재정비 촉진구역	386,364.5	용산구 한남동 686번지 일대	2,478	-	-	2,478	-	

※ 거주실태조사 결과 등 현황 반영

○ 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수		높이
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균 층수	최고 층수	
변경	한남3 재정비 촉진 구역	386,364.5	3-1-1	3,717.3	용산구 한남동 732-19번지일대	공동주택	60이하	150이하	-	4층	18m
			3-1-2	3,163.5	용산구 한남동 732-3번지일대	공동주택	60이하	150이하	-	5층	18m
			3-1-3	4,998.9	용산구 한남동 686-15번지일대	공동주택	60이하	150이하	-	5층	18m
			3-1-4	8,358.1	용산구 한남동 653-33번지일대	공동주택	60이하	150이하	-	5층	18m
			3-2-1	42,788.1	용산구 한남동 765-8번지일대	공동주택	60이하	177.24이하	-	12층	39m
			3-2-2	40,952.8	용산구 보광동 265-168번지일대	공동주택	60이하	167.65 이하	-	11층	36m
			3-3	15,134.2	용산구 한남동 647-46번지일대	주상복합	50이하	250이하	-	14층	46m
			3-4	62,463.4	용산구 한남동 609-8번지일대	주상복합	50이하	250이하	-	18층	58m
			3-5	9,428.1	용산구 보광동 15-18번지일대	공동주택	50이하	250이하	-	15층	48m
			3-6	25,241.2	용산구 보광동 3-285번지일대	공동주택	60이하	200이하	-	15층	48m
			3-7-1	17,512.4	용산구 보광동	주상복합	60이하	400이하	-	17층	67m

					251-5번지일대						
			3-7-2	53,650.2	용산구 보광동 11-1번지일대	주상복합	60이하	400이하	-	22층	73m
			3-8	4,679.1	용산구 보광동 35-13번지일대	주상복합	50이하	250이하	-	12층	39m
			3-9	1,761.7	용산구 보광동 265-35대일대	종교시설	60이하	200이하	-	7층	25m
			3-10	837.4	용산구 한남동 653-70대일대	종교시설	60이하	200이하	-	7층	25m
			3-11	1,980.2	용산구 보광동 3-98대일대	종교시설	60이하	200이하	-	7층	25m
			3-12	1,650.2	용산구 보광동 265-443대일대	종교시설	60이하	150이하	-	5층	18m
			3-13	429.3	용산구 한남동 653-105대일대	종교시설	60이하	150이하	-	5층	18m
			공공 청사	1,612.5	용산구 보광동 265-122대일대	공공업무	60이하	200이하	-	7층	25m
			사회 복지 시설	1,293.4	용산구 보광동 265-999대일대	복지시설	60이하	200이하	-	7층	25m
			학교	10,755.4	용산구 한남동 665-9번지일대	교육시설	60이하	150이하	-	5층	18m
주택의 규모 및 규모별 건설비율	○ 건설비율 - 세대당 전용면적 85㎡미만 : 60%이상 (80%이상 권장) - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 20%이상 () : 부분임대										
	구분 (전용면적)	총세대수	분양세대	임대세대	비율(%)						
	40㎡미만	471	55	416	7.9						
	40~50㎡미만	402	67	335	6.7						
	50~60㎡미만	2,022	1,753	269	33.9						
	60~85㎡미만	1,660	1,660	-	27.8						
	85㎡이상	1,415	1,415	-	23.7						
	합 계	5,970	4,950	1,020	100.0						

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
- ※ 최고높이는 해발 90m 이하 범위 내에서 조정 가능

(3) 한남4재정비촉진구역(변경없음)

(4) 한남5재정비촉진구역(변경없음)

마. 지구단위계획에 관한 사항

1) 한남3재정비촉진구역 지구단위계획구역

(1) 지구단위계획에 관한 결정

○ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	한남3재정비촉진구역 지구단위계획구역	서울특별시 용산구 한남동 686번지 일대	386,395.5	감) 31.0	386,364.5	

※ 변경사유 : 한남3재정비촉진구역 북측 도로 내 사유지 1필지 제외

(2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

○ 용도지역 · 지구 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분			면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			386,395.5	감) 31.0	386,364.5	100.0	-
주거지역	일반 주거 지역	소 계	316,028.0	감) 415.4	315,612.6	81.7	-
		제1종일반주거지역	152,992.6	감) 32,052.9	120,939.7	31.3	-
		제2종일반주거지역(7층)	101,641.9	감) 9,623.9	92,018.0	23.8	-
		제3종일반주거지역	61,393.5	증) 41,261.4	102,654.9	26.6	-
	준주거지역		70,367.5	증) 384.4	70,751.9	18.3	-

■ 용도지역 변경사유서

도면 표시 번호	위 치	용 도 지 역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	한남동 765-3 일대	제2종일반주거지역(7층), 제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	7,746.8	●건축물 층수 완화를 위한 용도지역 변경(밀도는 1층 유지)

도면 표시 번호	위 치	용 도 지 역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
	보광동 3-282 일대	제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역	제2종일반주거지역(7층)	30,802.7	2구역과 통합 조성하는 사회복지시설 용도지역 간 정합성 확보
	한남동 647-25 일대	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층)	제3종일반주거지역	41,261.4	- 공원 위치 및 형태 조정에 따른 용도지역 조정 - 동일 블록(주상복합용지) 내 용도지역 혼재지역 조정
	보광동 264-56 일대	제2종일반주거지역(7층), 제3종일반주거지역	준주거지역	384.4	- 도로선형 조정 및 블록 형태 변경에 따른 용도지역 변경 - 준주거 블록간 부정형 도로 정형화

■ 용도지구 결정조서(변경없음)

○ 기반시설 결정(변경) 조서

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	226	23~25	보조 도로	210 (48)	한남동 524-1도 일대	한남동 618-5대 일대	일반 도로	-	서고 제17호 (2002.01.15)	한남 지구단위 계획구역
기정	중로	2	14	15	집산 도로	500 (195)	한남동 543-8대 일대	보광동 80-2대 일대	일반 도로	-	서고 제590호 (78.11.8)	
기정	중로	2	15	15	집산 도로	532 (532)	한남동 642-17대 일대	한남동 568-237대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
변경	중로	2	15	15	집산 도로	400 (400)	한남동 649-17대 일대	한남동 568-237대 일대	일반 도로	-		

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	21	18	집산 도로	161 (161)	보광동 259-4도 일대	보광동 264-88구 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
변경	중로	2	21	18	집산 도로	160 (160)	보광동 259-4도 일대	보광동 264-52대 일대	일반 도로	-		
기정	중로	2	22	15	집산 도로	783 (311)	보광동 21-1대 일대	이태원동 20-3도 일대	일반 도로	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	
기정	중로	3	1	12	집산 도로	265 (149)	이태원동 20-7대 일대	한남동 732-152대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
기정	중로	3	2	12	집산 도로	536 (536)	보광동 3-86대 일대	보광동 265-234대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
변경	중로	3	2	12	집산 도로	484 (484)	보광동 3-86대 일대	보광동 265-204대 일대	일반 도로	-		
기정	중로	3	3	12	집산 도로	306 (306)	한남동 568-177대 일대	보광동 3대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
변경	중로	3	3	12	집산 도로	266 (266)	한남동 568-88대 일대	보광동 3대 일대	일반 도로	-		
기정	중로	3	4	12	집산 도로	742 (742)	한남동 647-39구 일대	한남동 732-191대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
변경	중로	3	4	12~15	집산 도로	816 (816)	한남동 618-2대 일대	한남동 732-191대 일대	일반 도로	-		
기정	소로	1	1	10	국지 도로	84 (84)	보광동 265-916대 일대	보광동 265-694대 일대	일반 도로	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	
변경	소로	1	1	10	국지 도로	115 (115)	보광동 265-916대 일대	보광동 265-204대 일대	일반 도로	-		

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	1	4~18	특수 도로	98	보광동 248-8대 일대	보광동 245-3대 일대	보행자 전용 도로	-	서고 제2019-362호 (2019.11.7)	구역외
변경	소로	3	1	8	특수 도로	98 (86)	보광동 248-8대 일대	보광동 245-3대 일대	보행자 전용 도로	-		
기정	소로	3	3	6	국지 도로	109 (109)	한남동 732-226대 일대	한남동 732-19대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
기정	소로	3	3	5~8	국지 도로	120 (92)	한남동 644-23일대	한남동 644-10일대	일반 도로	-	서고 제188호 (78.05.01)	한남 지구단위 계획구역
기정	소로	3	5	6	국지 도로	520 (520)	한남동 763-18도 일대	한남동 620-171종 일대	보행자 우선 도로	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	
변경	소로	3	5	6	국지 도로	651 (651)	한남동 763-18도 일대	한남동 3-97대 일대	보행자 우선 도로	-		
기정	소로	3	6	6	국지 도로	102 (102)	한남동 568-514도 일대	보광동 1-15구 일대	일반 도로	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	
기정	소로	3	7	6	국지 도로	18 (18)	한남동 732-23도 일대	한남동 732-23도 일대	보행자 전용 도로	-	서고 제2018-243호 (2018.8.2)	
기정	소로	3	8	6	국지 도로	170 (108)	한남동 732-23도 일대	한남동 732-23도 일대	일반 도로	-	서고 제2018-243호 (2018.8.2)	
기정	소로	3	9	4	국지 도로	116 (30)	한남동 732-23도 일대	한남동 732-23도 일대	일반 도로	-	서고 제2018-243호 (2018.8.2)	
변경	소로	3	9	4~6	국지 도로	116 (30)	한남동 732-23도 일대	한남동 732-23도 일대	일반 도로	-		주1) 입체적 도시계획 시설
신설	소로	3	10	6	특수 도로	13 (13)	한남동 766-35대 일대	한남동 653-83대 일대	보행자 전용 도로	-		

※ ()는 한남3재정비촉진구역 내 연장을 의미함

주1) 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시·군계획시설결정)에 따름

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-15	중로 2-15	•연장변경 - 532m→400m	•법적 최대 도로 경사 12%초과로 경사 조정 •급경사지 현황도로를 활용한 진입로 계획 폐지
중로 2-21	중로 2-21	•연장변경 - 연장:161m→160m	•부정형한 도로선형 조정에 따른 연장 감소
중로 3-2	중로 3-2	•연장변경 - 536m→484m	•부정형한 도로선형 조정에 따른 연장 감소
중로 3-3	중로 3-3	•연장변경 - 306m→266m	•부정형한 도로선형 조정에 따른 연장 감소
중로 3-4	중로 3-4	•폭원연장변경 - 폭원:12m→12~15m - 연장:742m→816m	•불필요하게 부정형한 도로선형 조정 •한남지구 지구단위계획 변경(기정 특별계획구역 지침 내 도로계획 변경 23.3.30.)으로 연계를 위한 교차로 위치 조정
소로 1-1	소로 1-1	•연장변경 - 84m→115m	•부정형한 도로선형 조정에 따른 연장 증가
소로 3-1	소로 3-1	•폭원변경 - 4~18m→8m	•2구역 경계부 부정형 보행자전용도로 정형화
소로 3-5	소로 3-5	•연장변경 - 520m→651m	•막다른 도로를 순환 가능한 도로로 조정
소로 3-9	소로 3-9	•폭원변경 - 4m→4~6m	•진입도로 확폭
소로 3-10	소로 3-10	•신설 - 폭원:6m, 연장:13m	•대사관로 방면으로 접근 가능한 보행자전용도로 신설

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	2	노외주차장	한남동 732-126일대	4,044.1	증) 117.7	4,161.8	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	문화공원③ 지하에 중복결정
신설	3	노외주차장	한남동 647-21일대	-	증) 6,910.6	6,910.6	-	소공원① 지하에 중복결정

■ 주차장 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	노외주차장	•면적변경 - 4,044.1㎡→4,161.8㎡	•도로(중로 3-4) 선형조정에 따른 면적변경
3	노외주차장	•신설 - 6,910.6㎡	•소공원① 지하주차장 신설

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공원	문화공원	한남동 620-171일대	6,133.8	증)3,184.6	2,949.2	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	-
변경	3	공원	문화공원	한남동 732-126일대	4,044.1	증)117.7	4,161.8	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	주차장② 증복결정
변경	1	공원	어린이 공원	보광동 265-122일대	1,615.9	감)391.8	2,007.7	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	-
변경	3	공원	어린이 공원	보광동 35-13일대	7,536.3 (5,973.3)	감)4,679.1	2,857.2 (1,294.2)	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	-
신설	1	공원	소공원	한남동 647-21일대	-	증)6,583.7	6,583.7	-	주차장③ 증복결정
변경	2	공원	소공원	한남동 766-2일대	4,643.8	감)1,009.6	3,634.2	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	-
변경	3	공원	소공원	한남동 568-105일대	2,576.4	증)465.3	3,041.7	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	-
폐지	4	공원	소공원	한남동 561-1일대	2,276.3	감)2,276.3	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	-

■ 공원 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	문화공원	•면적변경 - 6,133.8㎡→2,949.2㎡	•부정형 선형 공원을 거점형 공원으로 변경
3	문화공원	•면적변경 - 4,044.1㎡→4,161.8㎡	•도로(중로 3-4)선형 조정에 따른 면적변경
1	어린이공원	•면적변경 - 1,615.9㎡→2,007.7㎡	•구역 중심부 어린이를 위한 놀이 휴식공간 조성
3	어린이공원	•면적변경 - 7,536.3㎡→2,857.2㎡	•4구역 경계부 공원 기능 축소에 따른 면적 변경
1	소공원	•신설 - 6,583.7㎡	•복측 저층주거지와 연결성 확보 및 일조영향 최소화, 지형적 단차극복을 위한 공원 신설
2	소공원	•면적변경 - 4,643.8㎡→3,634.2㎡	•주변 저층주거지와 함께 공유하는 휴식공간 확보 및 종교용지 신설에 따른 면적 변경
3	소공원	•면적변경 - 2,576.4㎡→3,041.7㎡	•우사단로~한남역, 한강나들목으로 이어지는 공원축 조성
4	소공원	•폐지	•소공원③과 통합조정

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	6	공공 청사	주민센터	보광동 265-124일대	1,410.0	증) 202.5	1,612.5	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	주민센터, 자치회관, 치안센터 복합화

■ 공공청사 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
6	공공청사	●면적변경 - 1,410㎡→1,612.5㎡	●도로(중로 2-15) 선형조정에 따른 면적 변경

■ 학교 결정(변경없음)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	2	학교	초등학교	한남동 665-9일대	10,755.4	-	10,755.4	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	-

■ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	2	사회복지시설	보광동 265-999일대	1,298.2	감) 4.8	1,293.4	서고 제2017-223호 (2017.6.29.)	실버케어센터

■ 사회복지시설 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	사회복지시설	●면적변경 - 1,298.2㎡→1,293.4㎡	●도로(소로 1-1)선형 조정에 따른 면적변경

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	구분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	소로 3-9	도로	한남동 732-23	길이	-	증) 30m	30m	-	촉진구 역 내에 한함
				폭	-	증) 6m	6m		
				높이	-	증) 지하 2m~지하8m외	지하 2m~지하8m외		
				면적	-	증) 203.1㎡	203.1㎡		

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
소로 3-9	도로	- 도로 확폭 및 입체적 도시계획시설 신설 - 폭원 4m→4~6m	부정형하고 협소한 1-2BL, 1-3BL의 법정 주차대수 확보를 위해 기존 도로기능은 유지하면서 지하공간을 주차장으로 활용 (지하2m~지하8m미만 : 사업시행자, 지하8m미만~지하2m초과 : 용산구청)

※ 입체적 결정 범위 높이의 기준은 지표면(계획지반고)으로 함

※ 입체적 결정 범위 높이는 측량을 통해 지하매설물(도로측구의 빗물받이 등)의 높이를 확정하고, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

※ 도로는 「도시 및 주거환경정비법」 제97조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속)에 따라 도로관리청에 무상으로 귀속되고, 주차장으로 활용되는 지하공간은 「도로법」 제61조(도로의 점용허가)에 따라 도로점용료 부과대상임

(3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

○ 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분		획지번호	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	획지	3-1-1	3,704.5	증) 12.8	3,717.3	
변경	획지	3-1-2	3,231.4	감) 67.9	3,163.5	
변경	획지	3-1-3	5,001.0	감) 2.1	4,998.9	
변경	획지	3-1-4	8,889.4	감) 531.3	8,358.1	
변경	획지	3-2-1	56,465.8	감) 13,677.7	42,788.1	
변경	획지	3-2-2	52,217.3	감) 11,264.5	40,952.8	
변경	획지	3-3	16,298.4	감) 1,164.2	15,134.2	
변경	획지	3-4-1	18,205.5	증) 44,257.9	62,463.4	
변경	획지	3-4-2	17,373.2	감) 17,373.2	-	
변경	획지	3-5	9,787.9	감) 359.8	9,428.1	
변경	획지	3-6	24,288.5	증) 952.7	25,241.2	
변경	획지	3-7-1	15,958.0	증) 1,554.4	17,512.4	
변경	획지	3-7-2	54,409.5	감) 759.3	53,650.2	
변경	획지	3-8	1,527.7	증) 3,151.4	4,679.1	기정 3-8획지는 3-12획지로 변경
변경	획지	3-9	837.4	증) 924.3	1,761.7	기정 3-9획지는 3-10획지로 변경
변경	획지	3-10	2,598.5	감) 1,761.1	837.4	기정 3-10획지는 3-11획지로 변경
변경	획지	3-11	1,758.5	증) 221.7	1,980.2	기정 3-11획지는 3-9획지로 변경
변경	획지	3-12	-	증) 1,650.2	1,650.2	
변경	획지	3-13	-	증) 429.3	429.3	
변경	획지	공공청사	1,410.0	증) 202.5	1,612.5	
변경	획지	사회복지시설	1,298.2	감) 4.8	1,293.4	
변경	획지	학교	10,755.4	-	10,755.4	

○ 건축물 용도·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

■ 건축물의 용도에 관한 결정 조서(변경)

획지		건축물 용도	비 고
준주거용지	3-7-1, 3-7-2	◦ 공동주택, 제1종근린생활시설, 판매시설 등	변경없음
공동주택 용지	3-1-1, 3-1-2, 3-1-3, 3-1-4	◦ 공동주택 등	
	3-2-1, 3-2-2	◦ 공동주택 등	변경없음
	3-3	◦ 공동주택, 제1종근린생활시설, 판매시설 등	변경없음
	3-4	◦ 공동주택, 제1종근린생활시설, 판매시설 등	
	3-5	◦ 공동주택 등	
	3-6, 3-8	◦ 공동주택 등	3-8획지 신설
종교 시설용지	3-9, 3-10, 3-11, 3-12, 3-13	◦ 종교시설, 종교집회장 등	3-12, 3-13획지 신설
기반 시설용지	공공청사	◦ 제1종근린생활시설, 업무시설 등	변경없음
	사회복지시설	◦ 노유자시설 등	
	학교	◦ 교육연구시설 등	

※ 건축물 용도는 재정비촉진계획 건축시설계획에서 정한 주된 용도에 따름

■ 건폐율 계획(변경없음)

■ 용적률 계획(변경)

■ 주택용지

구분		면적(㎡)			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
한남3재정비 촉진구역	기정	190% 이하	-	232.5% 이하	정비계획 용적률 232.47%
	변경	190% 이하	-	237.07% 이하	정비계획 용적률 236.51%

■ 기반시설 등 기타용지

구분		면적(㎡)				비 고
		기준용적률		허용용적률	상한용적률	
한남3재정비 촉진구역	기정	3-8	150% 이하	-	-	-
		3-9, 3-10, 3-11	200% 이하			
		공공청사	200% 이하			
		사회복지시설	150% 이하			
		학교	150% 이하			
	변경	3-9, 3-10, 3-11	200% 이하	-	-	-
		3-12, 3-13	150% 이하			
		공공청사	200% 이하			
		사회복지시설	200% 이하			
		학교	150% 이하			

■ 높이 계획(변경)

구분	높이기준		비 고
	기정	변경	
3-1-1	최고 4층 / 18m 이하		
3-1-2	최고 5층 / 18m 이하		
3-1-3	최고 5층 / 18m 이하		
3-1-4	최고 5층 / 18m 이하		
3-2-1	최고 12층 / 39m 이하		
3-2-2	최고 5층 / 18m 이하	최고 11층 / 36m 이하	
3-3	최고 15층 / 48m 이하	최고 14층 / 46m 이하	
3-4-1	최고 15층 / 48m 이하	최고 18층 / 58m 이하	
3-5	최고 15층 / 48m 이하	최고 15층 / 48m 이하	
3-6	최고 12층 / 39m 이하	최고 15층 / 48m 이하	
3-7-1	최고 17층 / 67m 이하		
3-7-2	최고 22층 / 73m 이하		
3-8	최고 5층 / 18m 이하	최고 12층 / 39m 이하	
3-9	최고 7층 / 25m 이하		
3-10	최고 7층 / 25m 이하		
3-11	최고 7층 / 25m 이하		
3-12	-	최고 5층 / 18m 이하	
3-13	-	최고 5층 / 18m 이하	
공공청사	최고 7층 / 25m 이하		

구분	높이기준		비 고
	기정	변경	
사회복지시설	최고 5층 / 18m 이하		
학교	최고 5층 / 18m 이하		

※ 최고높이는 해발 90m 이하 범위 내에서 조정 가능

■ 건축물의 건축선에 관한 결정 조서(변경)

구분	적용위치	기정	변경	비고
건축한계선	제1종일반주거지역	1m	2m	법정 2m 후퇴 적용
	제2종일반주거지역	1~2m	3m	법정 3m 후퇴적용(공공청사, 종교시설 포함)
	제3종일반주거, 준주거지역	3m	변경없음	-
벽면한계선	지구통경축(보광로) 고층부 이격	6m	변경없음	광역/지구통경축변 경관형성기준에 따른 건축선 고층부 3m 추가 후퇴
공공보행통로	2~6BL 단지 내부	3개소	1개소(6m)	기존 분리 되어있던 보행동선을 하나의 동선으로 이어 이동 편리성 증가
	4BL 단지 내부	-	1개소(15m)	우사단로와 한강을 잇고, 통경축을 형성하는 공공보행통로 조성
	7BL 단지 내부	1개소	변경없음	보광로변 공개공지에서 진입하여 단지를 가로지르는 공공보행통로 조성

□ 2024년 제9차('24.12.23.) 도시계획위원회 심의결과 : '수정가결'

구분	심의결과	심의의견
제9차 도시계획 위원회	수정가결	〈금회 시장 수정가결 요청사항과 구청장 수정가결 요청사항에 다음사항을 반영하여 수정가결〉
		- 시장 수정가결 요청사항 이외의 경우에 한해, 구청장 수정가결 요청사항을 반영
		- 남측 어린이공원3은 한강변 오픈스페이스를 확보하고 공원 효용성 측면을 고려한 계획 수립을 검토
		- 북측에 신설되는 소공원 및 주차장은 옹벽으로 인한 위화감을 해소하고, 지형단차를 활용하여 역동적인 공원계획을 수립
		- 7-2BL 공공보행통로는 단지 외곽 도로변에 설치하는 방안 검토
		- 단지 내 공공보행통로는 용역물권(지역권 등) 설치 검토
		- 다음 사항에 대해 조치계획을 수립하여, 건축위원회(통합심의) 등 관련심의에서 적정성을 논의할 것 · 한강변 건축물 높이 조절을 통해 한강변으로 갈수록 낮아지는 자연스러운 스카이라인을 조성 · 도로 및 지반레벨 조절을 통해 조화로운 건축계획을 수립하고, 단지내 과도한 옹벽설치 지양 · 2-4BL내 공공보행통로 주변으로 커뮤니티시설 배치 및 조경녹지시설 보완 · 보광로변 건축물 분적 및 디자인 개선을 통해 위압감을 최소화하는 방안 검토

□ 2025년 제4차('25.4.15.) 도시계획위원회 심의결과 : '수정가결'

구분	심의결과	심의의견
제4차 도시계획 위원회	수정가결	〈재열람공고에 따른 일부 변경사항을 반영하여 수정가결〉
		- 재열람공고('25.1.31.~2.14.) 시 제기된 교육청·주민 의견(학교 회복) 반영요자 토지이용계획, 용도지역, 공공기여(순부담)·용적률, 건축물 계획 등 변경 - 다음 사항들을 검토·반영하여 통합위원회 심의, 건축위원회 심의 등 시행 · 어린이집, 작은 도서관 등 남측에 밀집된 주민공동시설 분산배치 검토 · (교육청) 서울시 내 폐교 문제가 발생하고 있으므로 인근지역 학교별 통학권역, 취학률 예측 등 학교 신설 타당성(필요성) 근거 제시 필요

바. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항

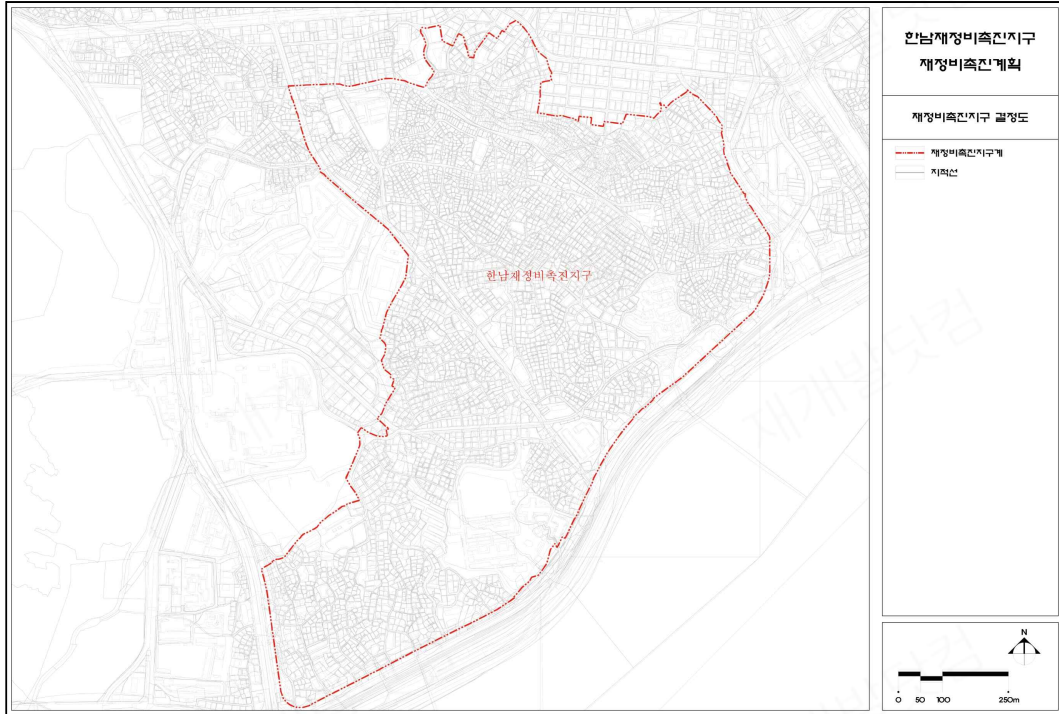
○ 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

사. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

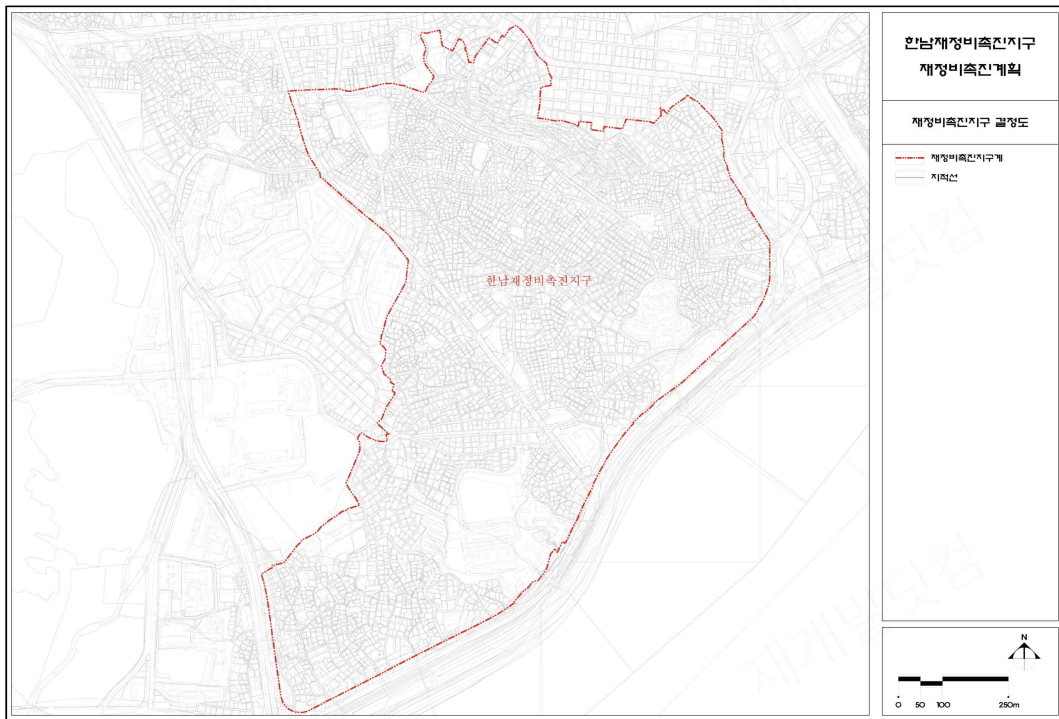
※ 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

아. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진사업과 (☎02)2133-7218) 및 용산구 도시관리국 재정비사업과(☎02)2199-7442)에 관계서류를 비치하고 열람하고 있습니다.

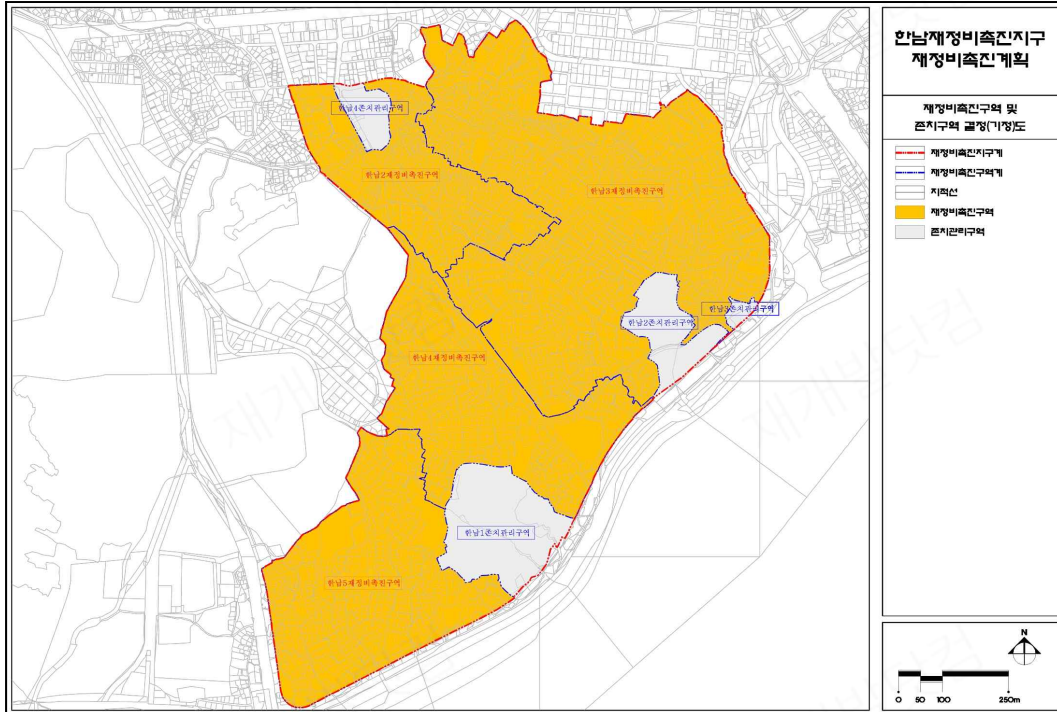
[재정비촉진지구 결정(기정)도]



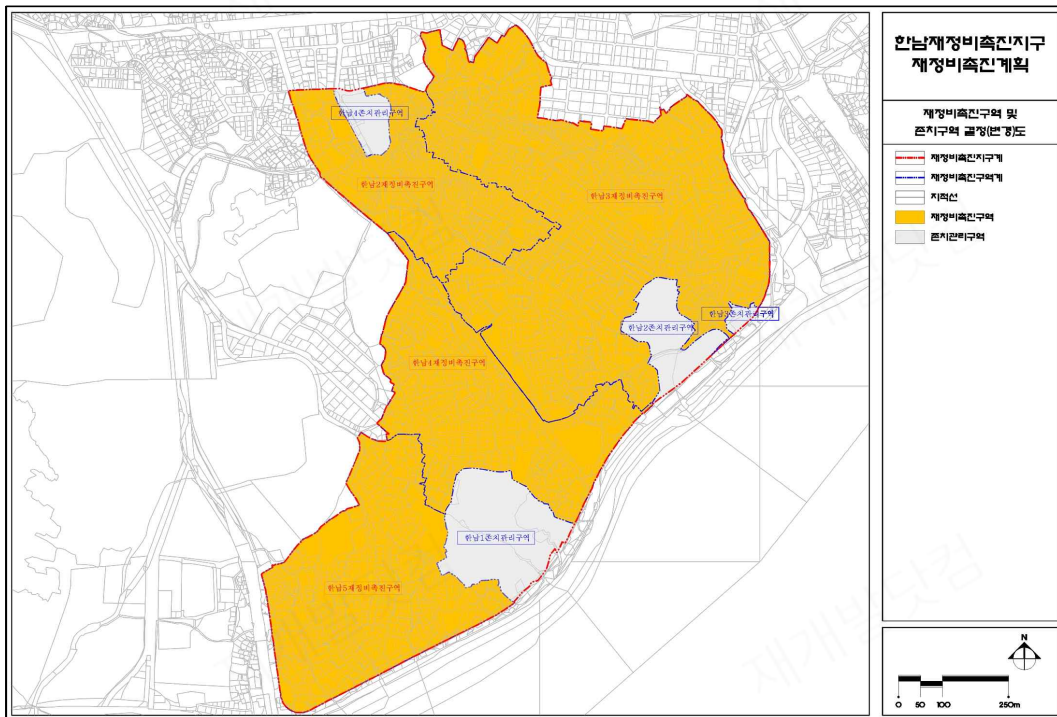
[재정비촉진지구 결정(변경)도]



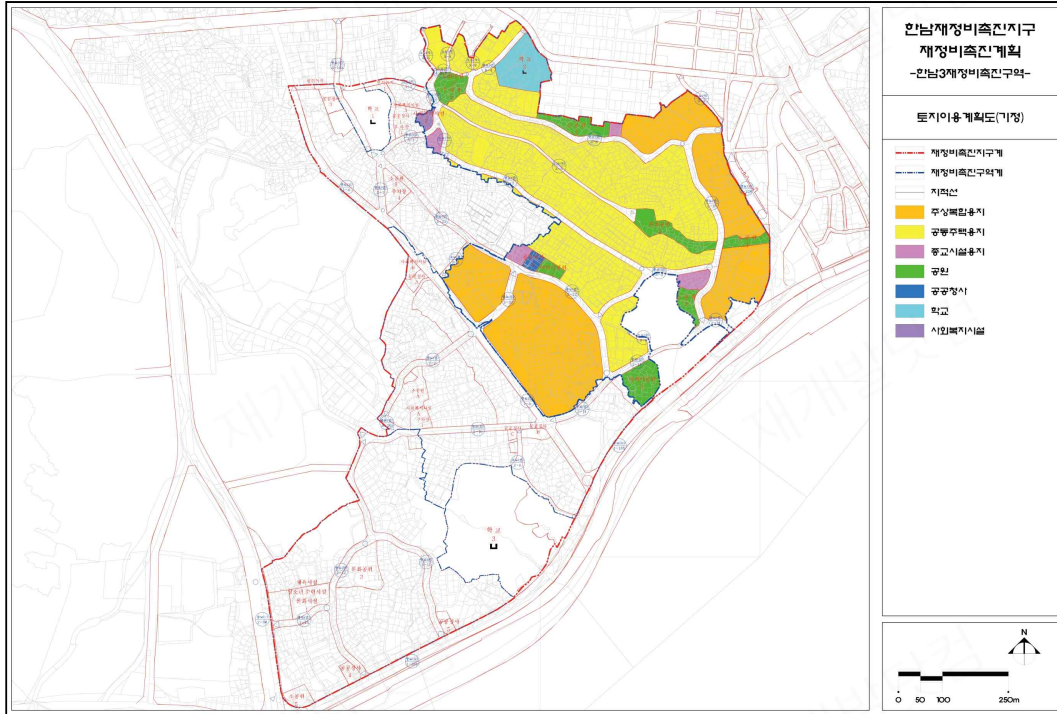
[재정비촉진구역 및 존치구역 결정(기정)도]



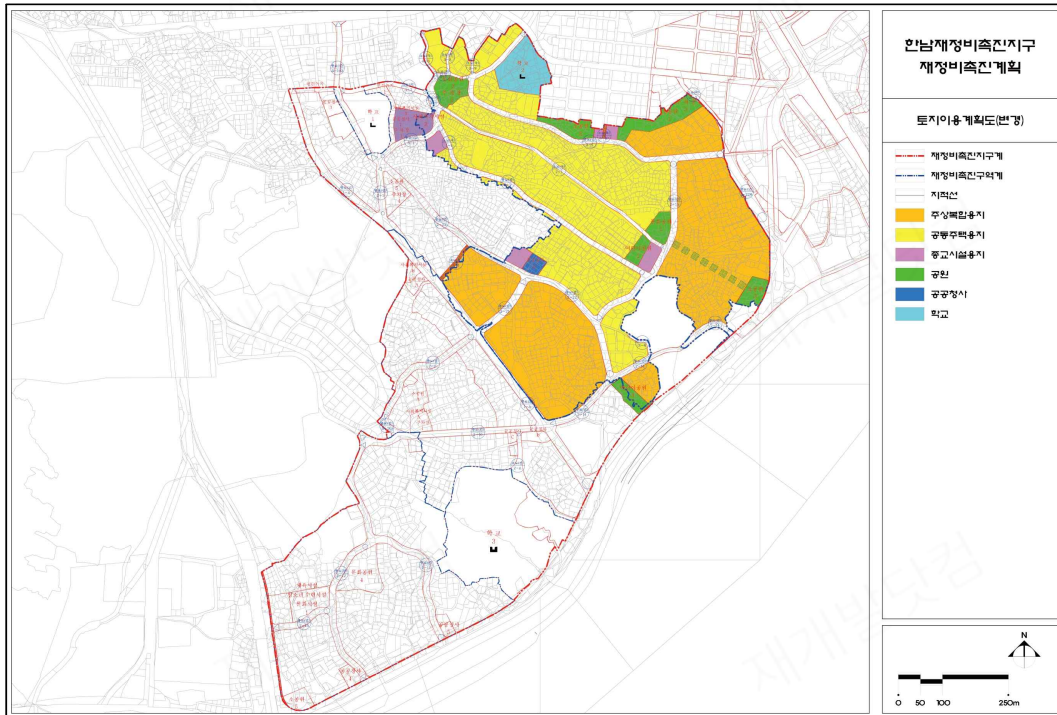
[재정비촉진구역 및 존치구역 결정(변경)도]



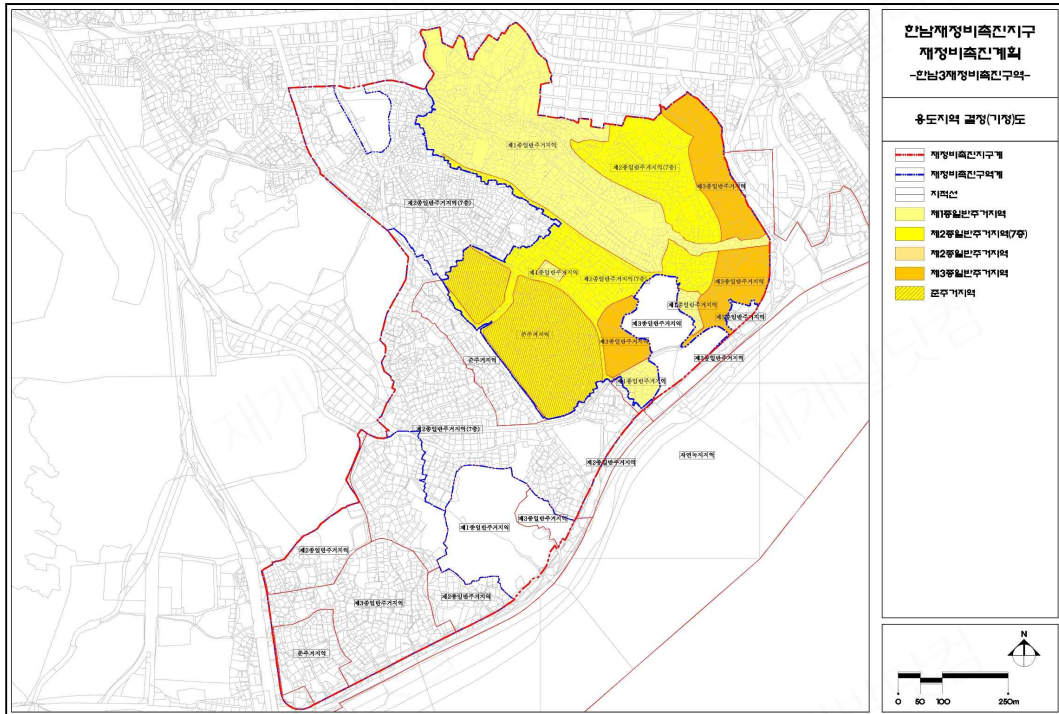
[토지이용계획 결정(기정)도]



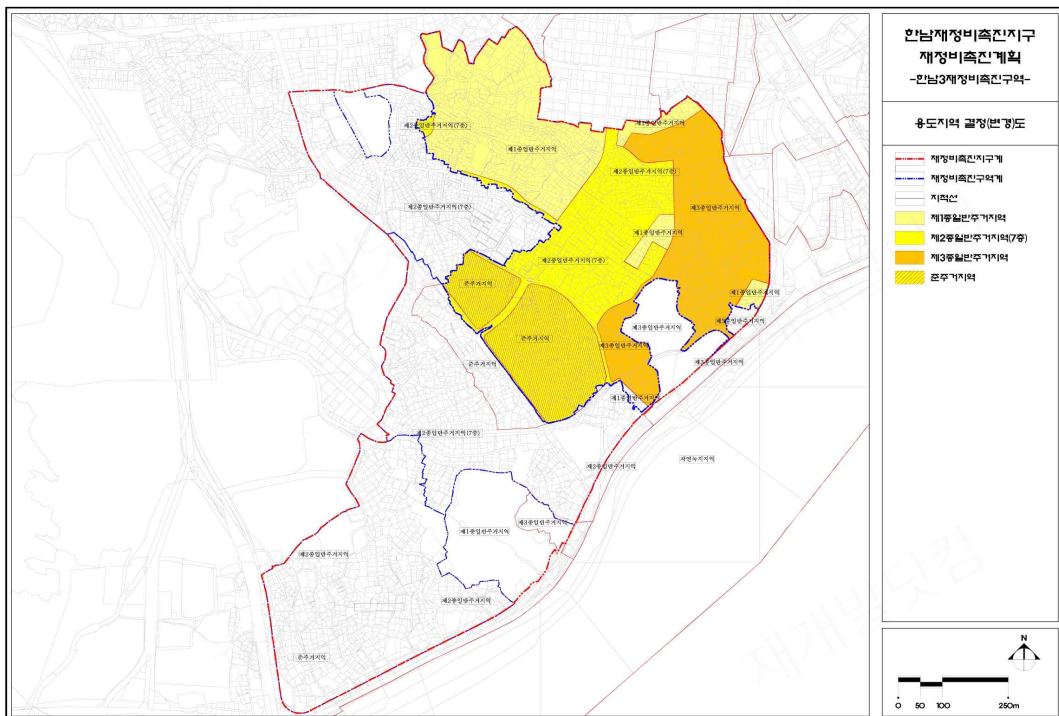
[토지이용계획 결정(변경)도]



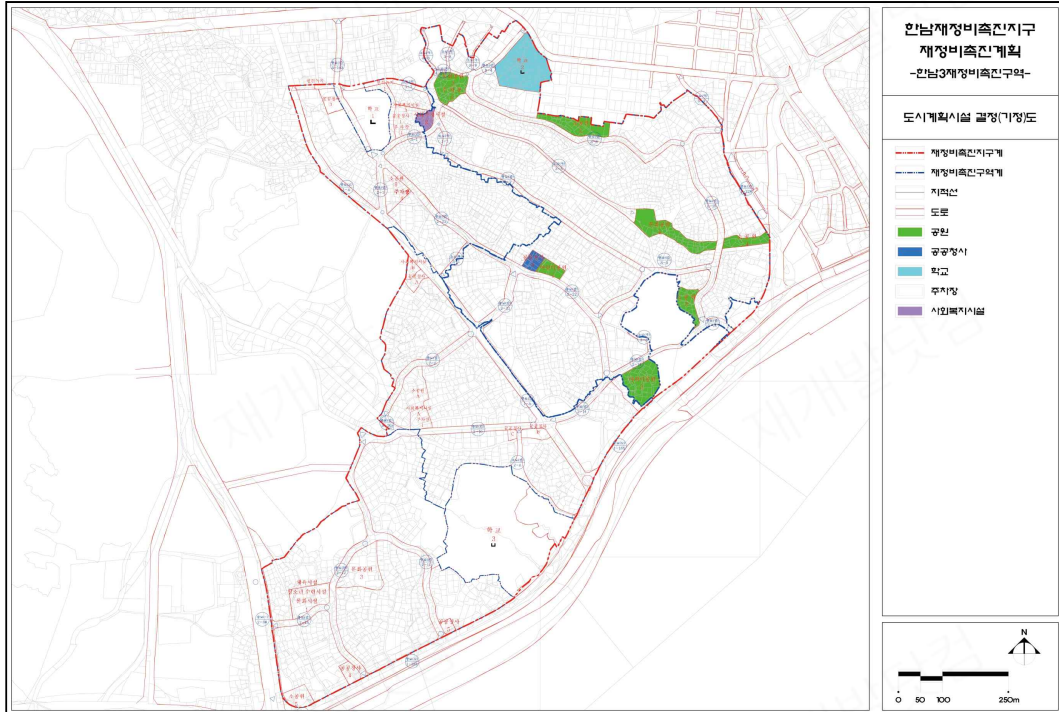
[용도지역 결정(기정)도]



[용도지역 결정(변경)도]



[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)도]

