

**남영동 업무지구 제2구역
도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경) (안)**

2026. 07.



Contents

1 정비구역 결정도서

01 정비구역 지정도서	4
02 정비계획 결정(변경)	8

2 정비계획 및 구역지정 신청서

01 계획의 개요	34
02 현황분석	40
03 계획의 기본구상	64
04 부문별 정비계획	66

3 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도서

01 용산 지구단위계획에 관한 사항	107
---------------------	-----

4 건축계획

01 건축개요	115
02 건축도면	117
03 일조검토	132

5 첨부자료

01 경관성 검토서	145
02 교통성 검토서	159
03 기초 조사·확인내역서	163
04 토지 및 건축물 조서	173
05 관련부서 협의의견 조치계획	178

1

정비구역 결정도서

01 정비구역 지정도서

02 정비계획

01 정비구역 지정도서

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	도시정비형 재개발사업	정비구역 결정(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내	남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 조합	565세대		-
변경				657세대		

2 정비구역 지정 사유 (변경없음)

- 도시정비형 재개발구역 지정 및 사업을 통해 용산 광역중심 기능 활성화를 도모하고,
- 최근 급등한 부동산 시장 안정화 및 도심 공동화 방지 등을 위해 실수요자 중심의 주택공급 및 생활 SOC 설치로 인한 지속 가능한 도시공간 창출 하고자 함
- 또한, 상업지역 등 중심지 내 빌딩은 중층은 물론 일부 저층까지 공실이 다수 발생하는 바, 직주근접 실현을 통한 일자리 창출 및 도심활력 증진 등 도시문제 해결을 위해 도시정비형 재개발사업구역을 지정 하고자 함

3 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1. 토지등소유자별 분담금 추산액(추정분담금) 산출 근거

구 분	토 지			건물	합계 (천원)	토지면적대비단가		개별공시지가 격차율
	면적(㎡)	추정가액(천원)	단가(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	237,039,000	13.69
	일반분양	1,025,281,000	59.22
	임대주택	15,244,075	0.88
	소계	1,277,564,075	73.79
운동시설	소계	26,703,460	1.54
업무시설	조합원분양	140,000,000	8.09
	일반분양	230,417,298	13.31
	소계	370,417,298	21.40
판매시설	조합원분양	15,758,000	0.91
	일반분양	40,855,145	2.36
	소계	56,613,145	3.27
합 계	1,731,297,978	100	
매출부가세	-20,850,897		
합 계 ②	1,710,447,081		

■ 정비사업비 추산액

구 분	금액(천원)	비 율(%)	포함내용
공사비	747,036,653	75.00	건축 및 부대시설 공사비
보상비	13,235,734	1.33	청산대상자 청산금, 이주 및 손실보상금
관리비	2,974,101	0.30	추진위·조합 운영, 소송비용 등
설계비	9,889,748	0.99	건축설계, 교통영향평가, 환경영향평가, 정비계획(변경) 등
감리비	12,754,331	1.28	건축, 전기, 소방 등
부대경비	186,919,882	18.77	수수료 등 기타사업비, 각종 부담금, 제세공과금, 금융비용 등
예비비	23,238,421	2.33	기타 향후 청산 시까지의 돌발발생 제비용 등
합 계 (③)	996,048,870	100.00	

■ 비례율 추정결과

종전자산(①)	총 수입(②)	총 사업비(③)	비례율 ((②-③)/①)
641,833,752	1,710,447,081	996,048,870	111.31%

2. 토지등소유자별 개략적인 추정분담금 산정

종전자산 추정금액 (천원)			400,000	600,000	800,000	1,000,000	1,200,000	1,400,000	1,600,000
추정비례율			111.31%						
예상권리가액(천원)			445,223	667,835	890,446	1,113,058	1,335,670	1,558,281	1,780,893
예상 추정 분담금 (천원)	전용39형	879,000	433,777	211,165	-11,446	-234,058	-456,670	-679,281	-901,893
	전용49형	1,130,000	684,777	462,165	239,554	16,942	-205,670	-428,281	-650,893
	전용59형	1,405,000	959,777	737,165	514,554	291,942	69,330	-153,281	-375,893
	전용84형	1,789,000	1,343,777	1,121,165	898,554	675,942	453,330	230,719	8,107
	전용90형	1,905,000	1,459,777	1,237,165	1,014,554	791,942	569,330	346,719	124,107
	전용113형	2,341,000	1,895,777	1,673,165	1,450,554	1,227,942	1,005,330	782,719	560,107
	전용134형	2,710,000	2,264,777	2,042,165	1,819,554	1,596,942	1,374,330	1,151,719	929,107
	전용155형	2,951,000	2,505,777	2,283,165	2,060,554	1,837,942	1,615,330	1,392,719	1,170,107
	전용156형	2,980,000	2,534,777	2,312,165	2,089,554	1,866,942	1,644,330	1,421,719	1,199,107
	전용179형	3,308,000	2,862,777	2,640,165	2,417,554	2,194,942	1,972,330	1,749,719	1,527,107
	전용181형	3,349,000	2,903,777	2,681,165	2,458,554	2,235,942	2,013,330	1,790,719	1,568,107
	전용183형	3,381,000	2,935,777	2,713,165	2,490,554	2,267,942	2,045,330	1,822,719	1,600,107

4 관련도면

1. 위치도



02 정비계획 결정 (변경)

1 정비사업 시행에 관한 계획

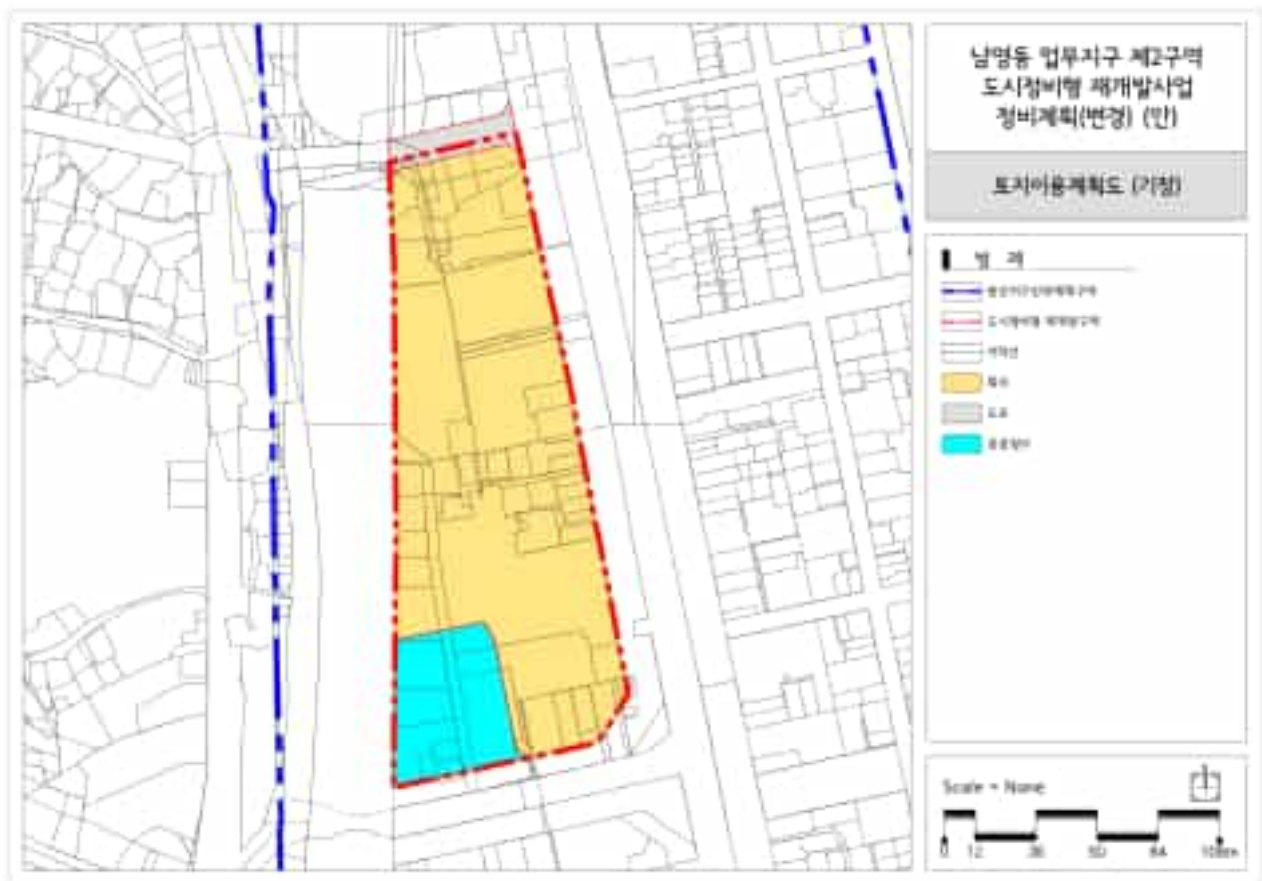
1. 토지이용에 관한 계획 (변경)

1) 토지이용계획 (변경)

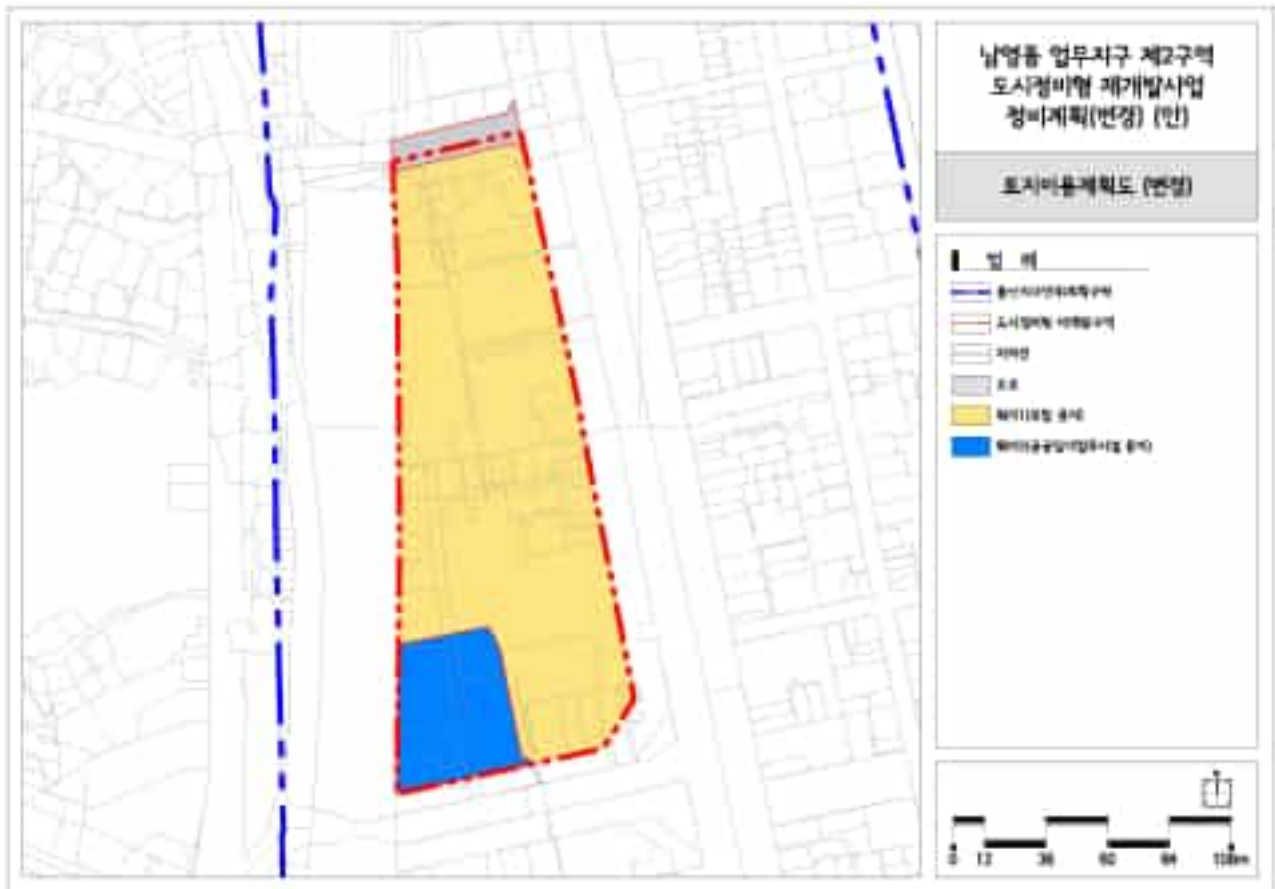
구분			면적(㎡)			비율(%)	비고
			기정	변경	변경후		
합계			17,658.8	-	17,658.8	100.0	
남영동 업무지구 제2구역	정비기반 시설 및 공공시설등	도로	200.2	-	200.2	1.1	
		공공청사	2,493.2	감) 2,493.2	-	-	
	획지	획지1	14,965.4	-	14,965.4	84.8	복합용지
		획지2	-	증) 2,493.2	2,493.2	14.1	공공임대업무시설 용지

※ 공공청사는 획지2(공공임대업무시설 용지)로 변경

[토지이용계획도(기정)]



[토지이용계획도(변경)]



2. 용도지역·지구에 관한 계획 (변경)

1) 용도지역에 관한 결정조서 (변경없음)

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	17,658.8	-	17,658.8	100.0	-
남영동 업무지구 제2구역	17,658.8	-	17,658.8	100.0	정비구역

※ 제2종일반주거지역→일반상업지역(13,466.3㎡) 기결정(서울특별시 고시 제2022-344호, 2022.8.18.)

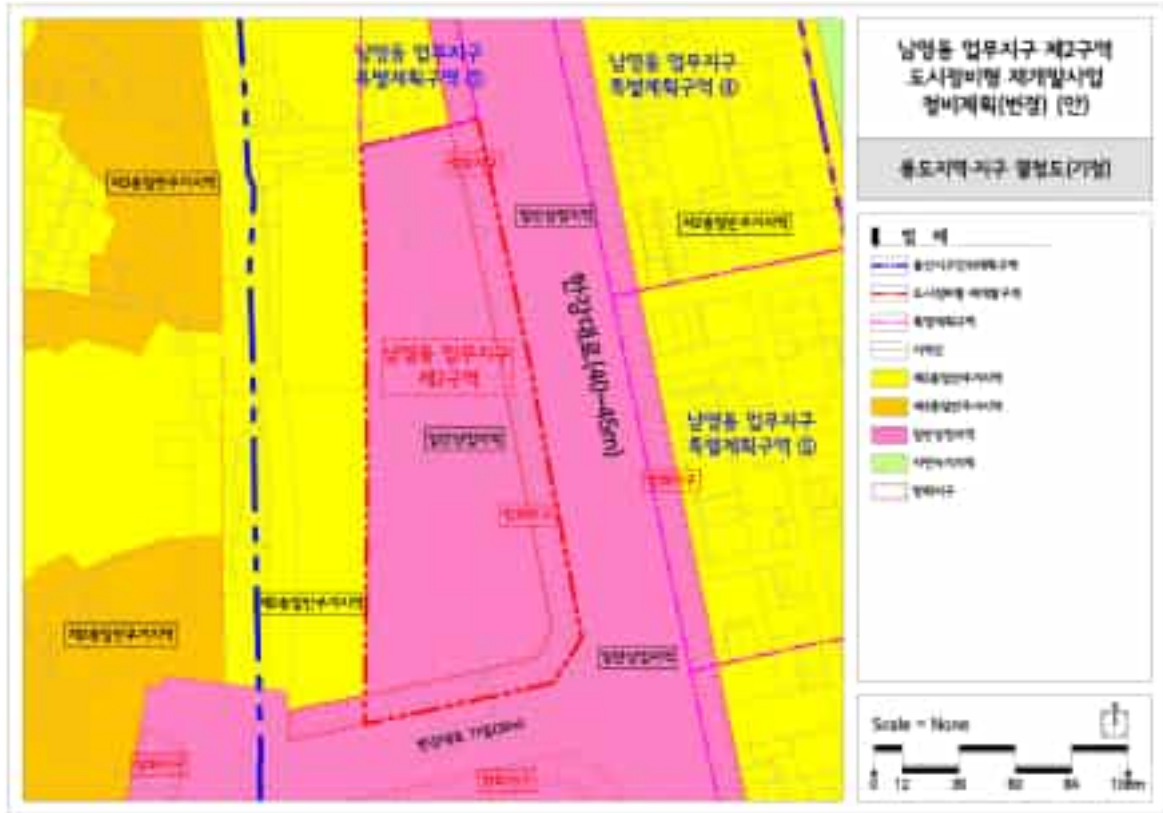
2) 용도지구 결정조서 (변경)

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
폐지	-	방화지구	서울역앞~한강대교 북단	79,270 (3,844)	건고 제727호 (63.12.13)	한강로

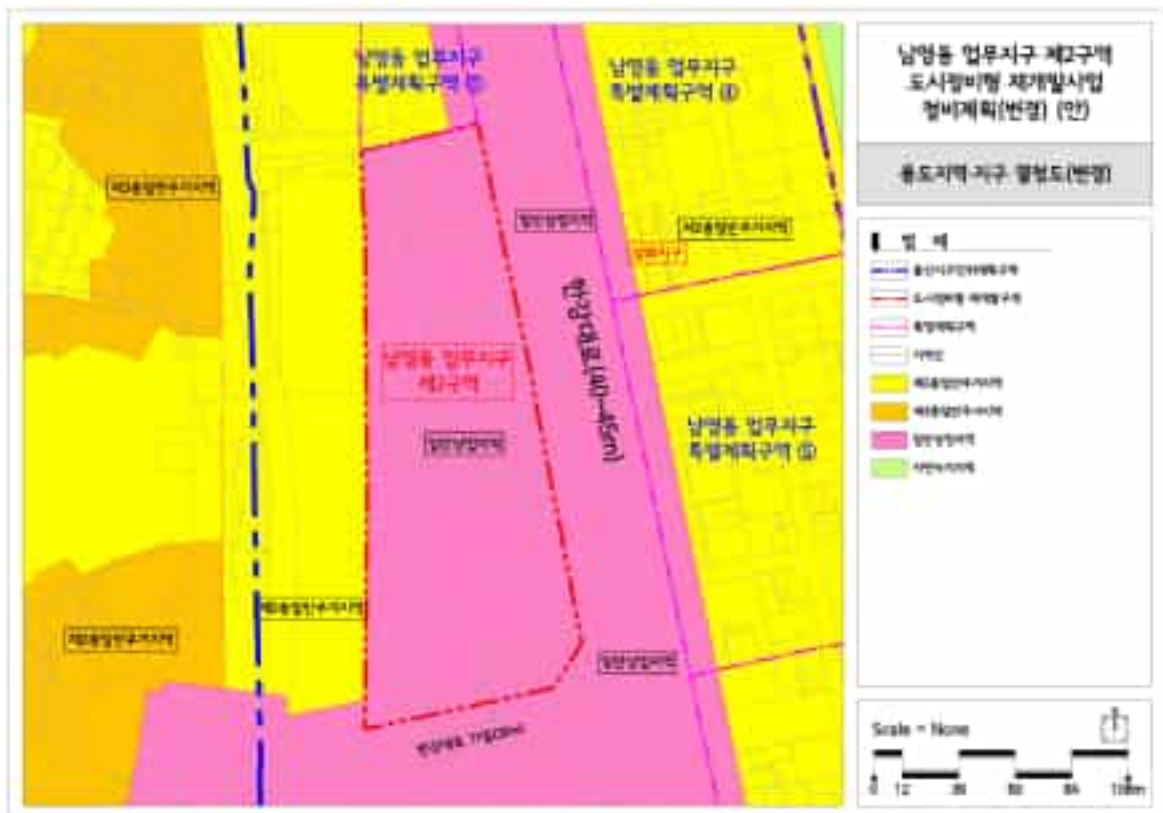
※ ()는 남영동 업무지구 제2구역 내 사항임

※ 방화지구 재정비에 따른 도시관리계획(용도지구:방화지구) 결정 (변경) 고시 반영(서울특별시 고시 제2024-504호, 2024.10.24.)

[용도지역·지구 결정도(기정)]



[용도지역·지구 결정도(변경)]



※ 방화지구 재정비에 따른 도시관리계획(용도지구·방화지구) 결정 (변경) 고시 반영(서울특별시 고시 제2024-504호, 2024.10.24.)

3. 도시계획시설 결정 조서 (변경)

1) 도로 (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) (변경)

구분	시설명	시설의 세분	위치	폭(m)	연장(m)	면적(㎡)			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
변경	철도	도시철도 (4호선 숙대입구역 정거장)	용산구 갈월동 69-44일대	23	206	6,207.13	증) 196.6	6,403.73	서울특별시고시 제287호 (1981.07.30.)	입체적결정 (257.8㎡)

※ 대상지에 인접한 철도(정거장)만 기재

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

■ 철도(정거장) 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

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정조서 (신설)

구분	시설명	시설의 세분	위치	구분	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	철도	지하철 출입구 (4호선 숙대입구역)	갈월동 87-5일대	면적(㎡)	-	증) 257.8	257.8	-	-
				길이(m)	-	증) 31.2	31.2		
				폭(m)	-	증) 3.4~6.4	3.4~6.4		
				높이(m)	-	증) 9.5~16.6	9.5~16.6		

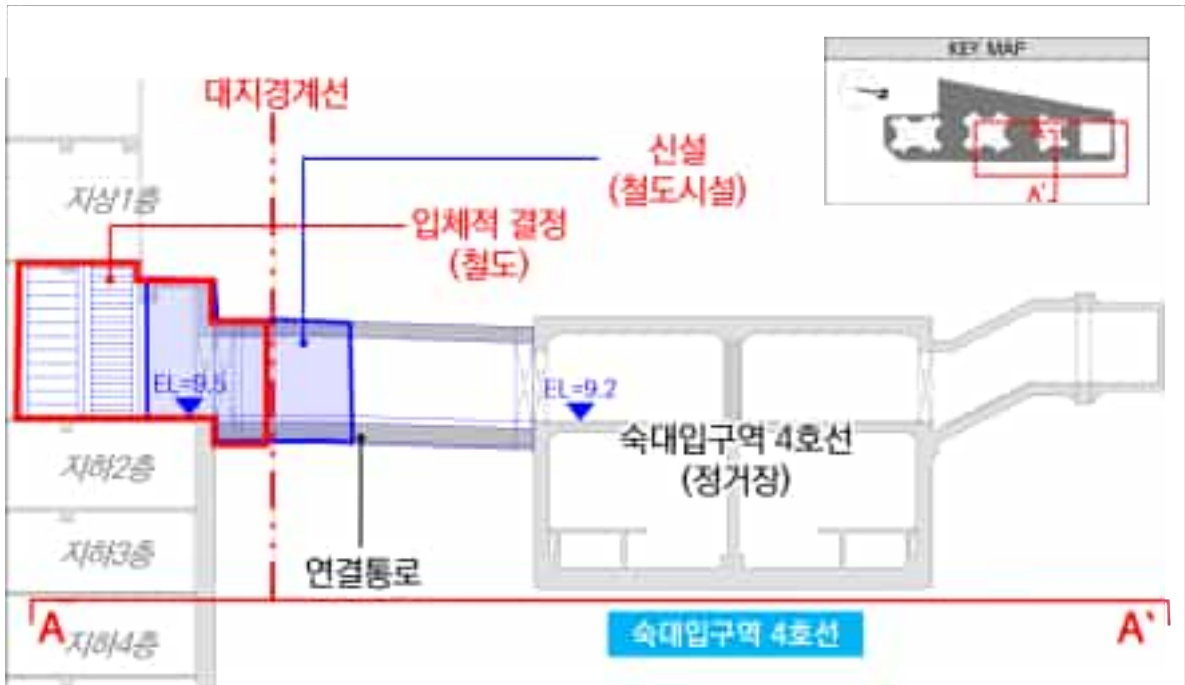
※ 입체적 도시계획시설(철도)에 해당하는 면적, 길이, 폭원, 높이만 기재

※ 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 : 257.8㎡ - 길이 : 31.2m - 폭 : 3.4m ~ 6.4m - 높이 : 9.5m ~ 16.6m	• 보행 편의성 제고를 위해 숙대입구역(4호선) 7,8번 지하철출입구를 대지내 이전 설치 (출입구 통합)에 따라 입체적 결정 변경함

■ 입체적 도시계획시설(철도) 단면도



3) 공공청사 (변경)

구분	도면표 시번호	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) 3,565.6	3,565.6 (수평투영면적)	서울특별시 고시 제2022-344호 (2022.8.18)	입체적 결정 (용산구청장)

- ※ 1) 공공청사1은 공공임대업무시설용지로 변경하고 서울특별시로 귀속되며 서울특별시장이 운영·관리함
2) 공공청사2는 용산구로 귀속되며 용산구청장이 운영 및 관리함

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
폐지	공공청사1	•시설 폐지	• 세부 용도 결정에 따라 공공임대업무시설용지(획지2)로 변경
변경	공공청사2	•시설 면적 등 변경	• 수평투영면적으로 변경 및 입체적 도시계획시설 결정

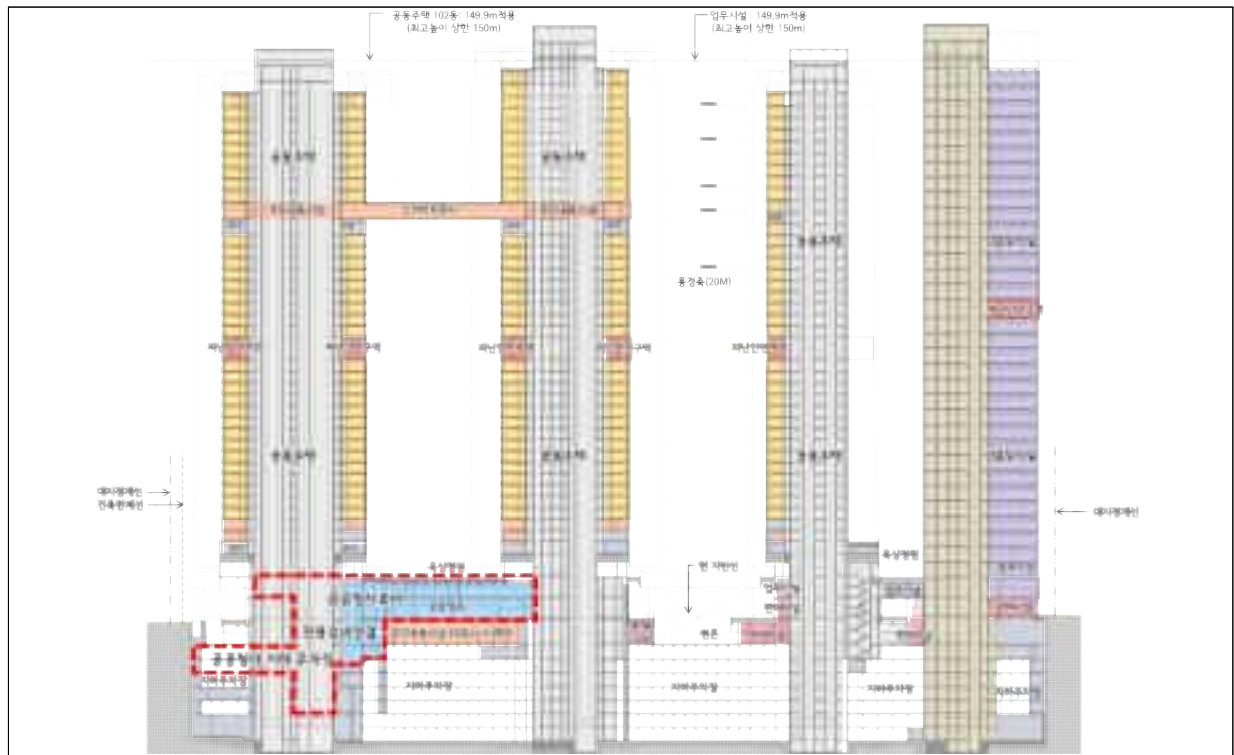
■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정조서 (변경)

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 (㎡)	-	증) 3,565.6	3,565.6 (수평투영면적)		
			연면적 (㎡)	5,000.0	증) 772.67	5,772.67		

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑦	공공청사2	- 공공청사2 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지하1~6층, 지상1,2층 - 수평투영면적 : 3,565.6㎡ - 연면적 : 5,772.67㎡	사업시행계획에 따라 공공청사2 입체적 도시계획시설 결정 변경

■ 입체적 도시계획시설(공공청사2) 결정도 - 횡단면도

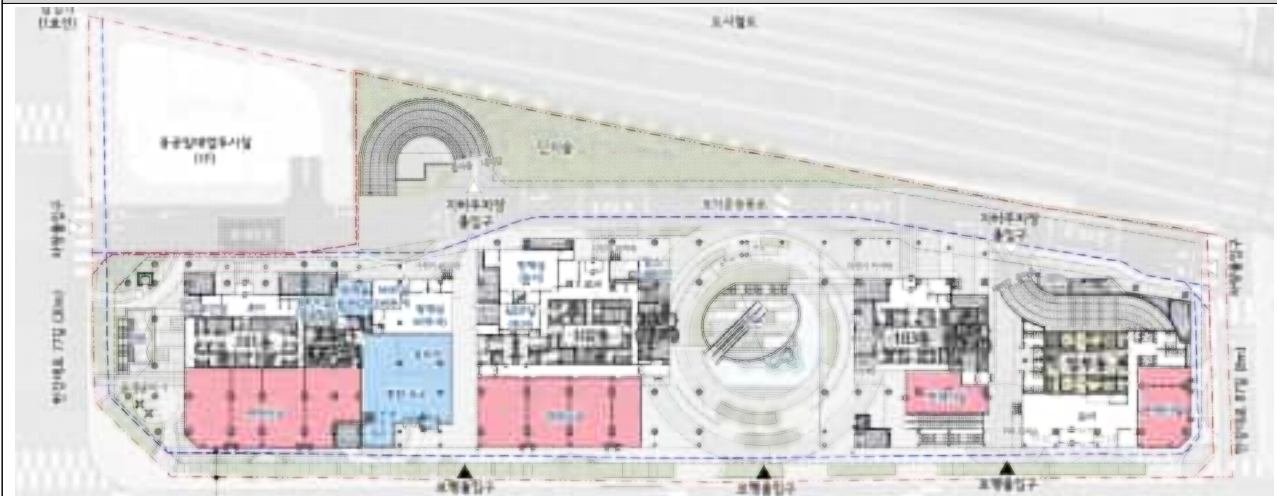


■ 입체적 도시계획시설(공공청사2) 결정도 - 층별평면도

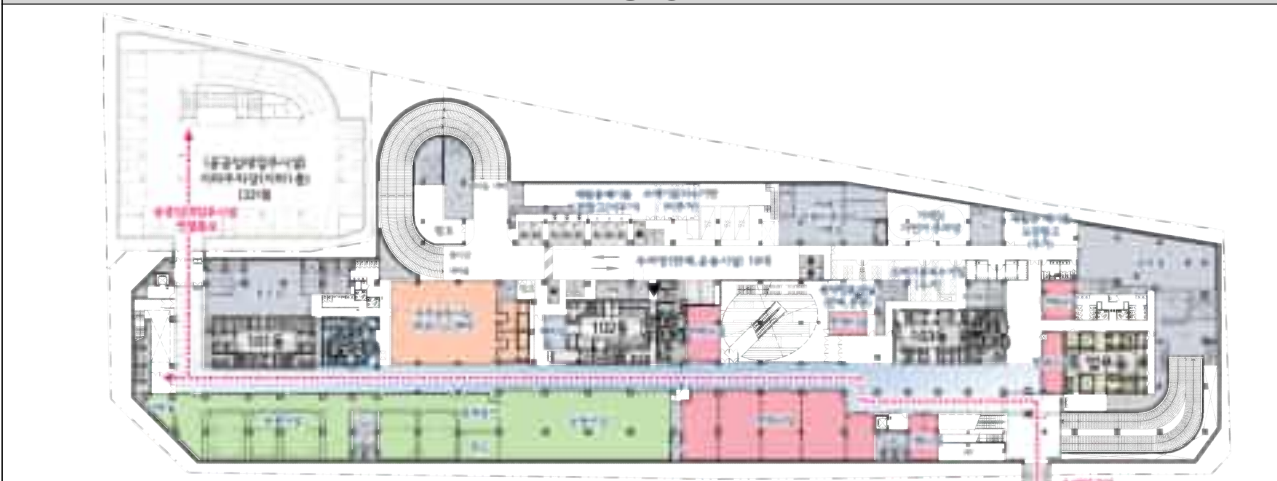
2층 평면도



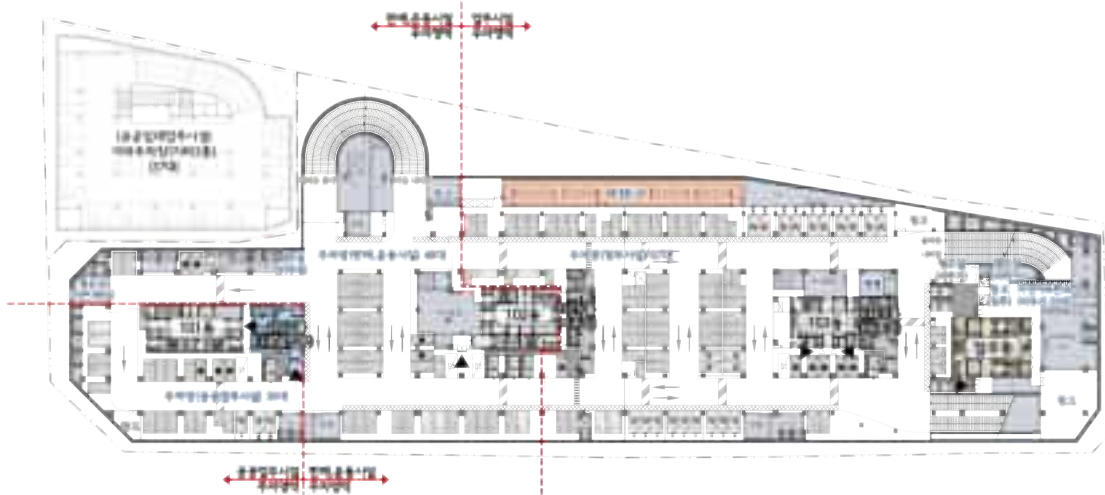
1층 평면도



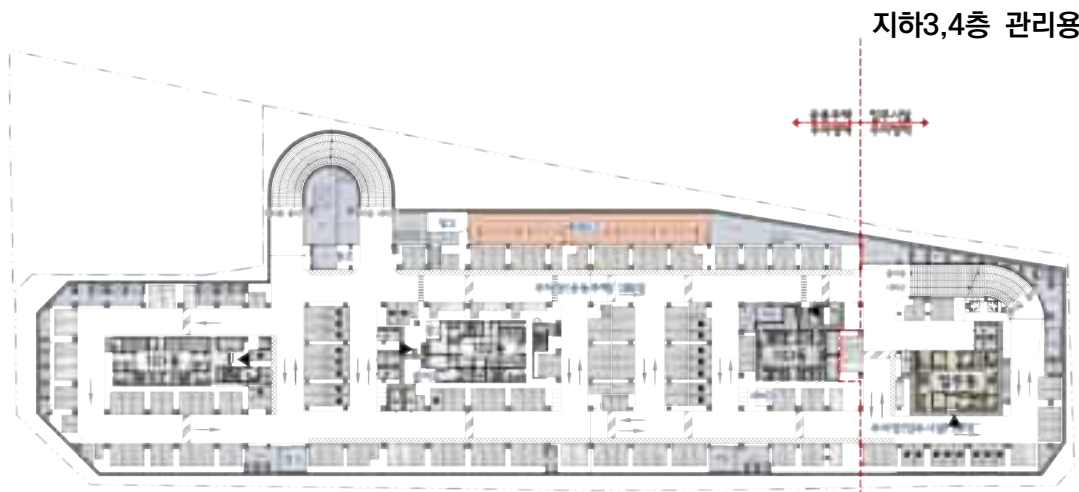
지하1층 평면도



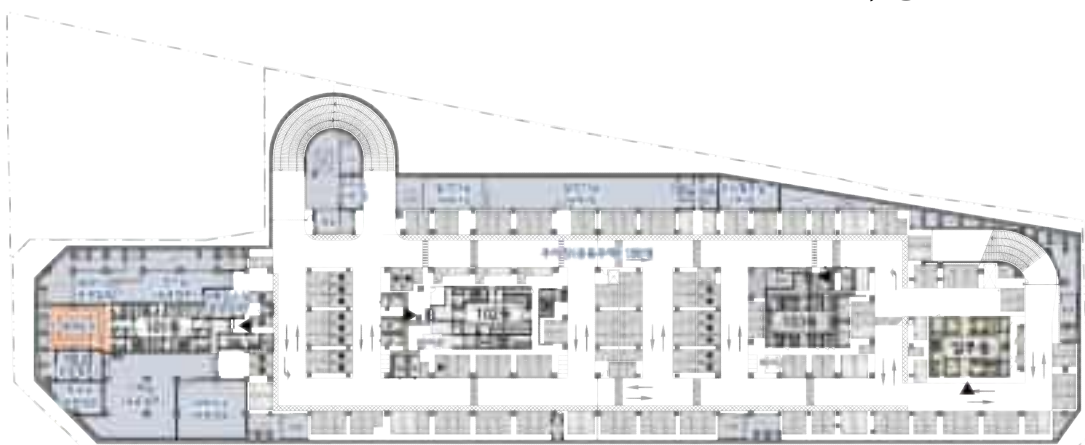
지하2층 평면도



지하3,4층 평면도



지하5,6층 평면도



[도시계획시설 및 정비기반시설 결정도(기정)]



[도시계획시설 및 정비기반시설 결정도 (변경)]



4. 기반시설 설치계획

1) 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	3,604.4	1,858.7	465.4 ¹⁾ (유상매입 265.2)	5,262.9	30.1	-

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 - 기존공공용지면적) ÷ (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	3,402.68㎡	• 계획연면적 (지하1~6층/지상1~2층) • 지하층은 주차장 연결을 위한 공용 및 주차장·기계·전기실 등 면적
	지하	2,369.99㎡	
	소계	5,772.67㎡	
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	14,327,769,418원	• 공사비 단가 × 건축연면적 - (지상) 3,486,364원/㎡ × 3,402.68㎡ - (지하) 1,040,000원/㎡ × 2,369.99㎡
	설계비② (공사비의 3.38%)	484,278,606원	• 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부, 2020. 09.) 상 설계비 비율 3.38% 적용(2중보통, 100억원 기준)
	감리비③ (공사비의 1.04%)	149,008,802원	• 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부, 2020. 09.) 상 감리비 비율 1.04% 적용(2중보통, 100억원 기준)
	계	14,961,056,826원	• 공사비 + 설계비 + 감리비
부지가액		43,351,156원/㎡	• 평균 공시지가(2025년)의 2배 적용 - 2025년 평균공시지가 : 21,675,578원/㎡
공공기여 면적	환산부지면적	345.10㎡	• 설치비용 ÷ 부지가액 - 14,961,056,826원 ÷ 43,351,156원/㎡
	토지지분면적	405.10㎡	• 대지면적 × 공공청사 연면적 비율 - 14,965.4㎡ × 2.71%
	총 제공면적	750.20㎡	

※ 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
공공임대 주택 연면적	지상	4,594.25㎡	• 45세대(49㎡ 15세대, 59㎡ 20세대, 84㎡ 10세대) • 지하층은 주차장·기계·전기실 등 면적
	지하	2,587.11㎡	
	소계	7,181.36㎡	
설치비용	공사비 단가	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 82.89㎡, 15세대) - 50㎡초과~60㎡이하 2,461천원/㎡ (공급면적 98.49㎡, 20세대) - 60㎡초과~85㎡이하 2,278천원/㎡ (공급면적 138.11㎡, 10세대)
		50㎡초과~60㎡이하 2,237,273원/㎡	
		60㎡초과~85㎡이하 2,070,909원/㎡	
	지하	1,040,000원/㎡	• 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용 (2025. 09. 국토부) 중 지하층(1,144원/㎡) 적용, 부가세 제외 금액
설치비용		12,582,305,582원	• 건축비 × 건축연면적
부지가액		43,351,156원/㎡	• 평균 공시지가(2025년)의 2배 적용 - 2025년 평균공시지가 : 21,675,578원/㎡
공공기여 면적	환산부지면적	290.2㎡	• 설치비용 ÷ 부지가액 - 12,582,305,582원 ÷ 43,351,156원/㎡
	토지지분면적	505.9㎡	• 대지면적 × 공공청사 연면적 비율 - 14,965.4㎡ × 3.38%
	총 제공면적	796.1㎡	

※ 상기내역은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(‘2025. 03. 서울시)」에 의거하여 산정

5. 공동이용시설 설치계획 (변경)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			법정
			기정	변경	변경후	
사무소	관리사무소	획지1	215.0	감) 121.65	93.35	10㎡+(세대수-50)×0.05=40.35㎡
공동이용시설	경로당		250.0	증) 80.44	330.44	서울시 주택조례 제8조의 4(별표1) - 500이상~1,000미만=330㎡이상
	어린이집		350.0	증) 85.14	435.14	서울시 주택조례 제8조의 4(별표1) - 500이상~1,000미만=330㎡이상
	작은도서관		179.0	증) 216.02	395.02	서울시 주택조례 제8조의 4(별표1) - 500이상~1,000미만=158㎡이상
	다함께 돌봄센터		135.0	증) 20.01	155.01	아동복지법 시행규칙 [별표 1의2] - 전용면적 66㎡이상
	주민공동시설		350.0	증) 881.04	1,231.04	-
	어린이놀이터		750.0	증) 105.85	855.85	-
	주민운동시설		-	증) 1,103.38	1,103.38	
	기타시설		-	증) 888.95	888.95	스카이라운지, 북카페 등
	소계		2,014.0	증) 3,380.83	5,394.83	2,053.13㎡ 이상
	합계		2,229.0	증) 3,259.18	5,488.18	

※ 「서울특별시 주택조례」 주민공동시설 확보 부합 여부
= 100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 X 1.25

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 (변경없음)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	남영동 업무지구 제2구역	17,658.8	획지	14,965.4	용산구 갈월동 92번지 일대	42	-	-	-	42	-

7. 건축물에 관한 계획 (변경)

- 획지1(복합용지)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	남영동 업무지구 제2구역	17,658.8	획지	14,965.4	용산구 갈월동 92번지 일대	주거	60.0 이하	860.2 이하	최고높이 100m이하 (우수디자인 선정시120m이하)	-
변경	남영동 업무지구 제2구역	17,658.8	획지1	14,965.4	용산구 갈월동 92번지 일대	주거	60.0 이하	892.0 이하	최고높이 150m이하	-
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 주택공급계획: 565세대							
			건립규모(전용면적 기준)						세대수	비율
			합계						565	100.0%
			85㎡이하	60㎡이하					189	33.5%
				60㎡초과~85㎡이하					263	46.5%
	85㎡초과						113	20.0%		
			- 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							
			• 용적률 : 860.2% 이하 적용 (①294.3%+②303.4%+③262.5%)							
① 기준용적률 : 294.3% (용도지역 상향에 따른 종전 용도지역별 용적률 가중평균)										
심의완화 사항		② 허용용적률 : 597.7%이하								
		구분							인센티브 완화 요건	완화량
		친환경개발 (의무)	녹색건축물 인증 (그린 1등급)						100.0%	
			건축물에너지소비총량제 (240kWh/㎡·y이하)							
			신재생에너지 이용시설 (주거 7%이상, 비주거 11%이상)							
도시경제 활성화		벤처기업 집적시설 도입시(23,060㎡ 이상)						113.4%		
보행가로 활성화		지상1층 전체 가로활성화용도 도입						30.0%		
		무장애도시 조성(우수등급)								
		지하보행통로 조성 시								
안전·방재		재생관리지침에 따라 방재 관련 시설 설치 시						30.0%		
		③ 상한용적률 : 860.2%이하								
		공공 시설							262.5%	

산식 = 597.4%×[(1.3×가중치×α_{토지})+(1.3×β_{건축물})]

• 공공시설 등 부지 제도에 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

기정

건축물의 건축선에 관한 계획

- 한강대로변: 건축한계선 5m, 고층부(6층이상) 벽면한계선 8m
- 한강대로87길변: 건축한계선 3m
- 한강대로77길변: 건축한계선 3m
- 서측 보차혼용도로 경계 : 저층부(2층이하) 벽면한계선 3m

대지내 공지에 관한 계획

- 전면공지 : 남영역 인근 한강대로77길변 침상형 공개공지 위치지정
한강대로변 통경축 구간 내 공개공지 위치지정

대지내 통로에 관한 계획

- 보차혼용도로 : 한강대로87길~한강대로77길을 잇는 보차혼용도로(폭원 8m이상) 지정
- 지하보행도로 : 4호선 숙대입구역~1호선 남영역을 잇는 지하보행도로(폭원 5m~6m) 지정
- 공공보행도로 : 한강대로~청파로를 잇는 공공보행도로(폭원 6m이상) 지정

교통처리등에 관한 계획

- 차량 진·출입 허용구간 외 구간을 차량 진·출입 불허구간 지정
 - 한강대로변 불허/ 한강대로77길, 한강대로87길 일부구간 불허

통경축에 관한 계획

- 용산공원~경부선을 연결하는 통경축 확보(20m)

기타사항에 관한 계획

- 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

변경

주택의 규모 및 규모별 건설비율

- 주택공급계획: 657세대

건립규모(전용면적 기준)		세대수	비율
합계		657	100.0%
85㎡이하	60㎡이하	150	22.8%
	60㎡초과~85㎡이하	387	58.9%
85㎡초과		120	18.3%

- 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

[심의완화 사항] 건축물 용적률 완화에 관한 계획

- 용적률 : 892.0% 이하 적용 (①294.3%+②270%+③243.1%+④84.6%)
- ① 기준용적률 : 294.3% (용도지역 상향에 따른 종전 용도지역별 용적률 가중평균)
- ② 허용용적률 인센티브 : 270% (허용용적률 564.3%)

구분	인센티브 완화 요건	완화량
복합개발	구역(지구)간 통합을 통해 대지면적 1만㎡이상 개발시	100%
친환경개발	신재생에너지의무확보기준초과설치 (의무설치기준의 15% 이상 추가 설치 시)	20%
도시경제 활성화	벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시(12,713㎡ 이상)	100%
보행가로 활성화	지하보행도로 조성 시	30%
안전·방재	방재 관련 시설 설치 시	20%
계		270%

변경

[심의완화 사항] 건축물 용적률 완화에 관한 계획		③ 공공시설등 제공 상한용적률 인센티브 : 243.1% (상한용적률 807.4% 이하)	비고
구분		산식 = 564.3%×[(1.3×가중치×α토지)+(0.7~1.0×α건축물)]	
		산출결과	산출내역
정비기반 시설	정비기반 시설 (도로) 제공면적 (순부담)	0㎡ (상한용적률 적용 제외)	• 도로 200.2㎡ - 용도폐지되는 정비기반시설 465.4㎡ = -265.2㎡ ⇒ -265.2㎡(유상매입)
공공 시설 등 토지 (지분)	공공시설등 제공면적	3,404.2㎡ (토지 2,493.2㎡, 지분 911.0㎡)	• (공공임대업무시설) 2,493.2㎡ + (남영동 복합청사 토지지분) 405.1㎡ + (공공임대주택 토지지분) 505.9㎡
	가중치	1.05856	• (공공시설등 제공부지의 (하용)용적률) 635.1% ¹⁾ (사업부지 (하용)용적률) 600.0% 1) ((2,493.2㎡×648%)+(911.0㎡×600.0%))/3,404.2㎡
	α토지	0.24221	• 공공시설등 부지면적 ÷ 공공시설등 부지제공 후 대지면적 = 3,404.2㎡ ÷ (14,965.4-405.1-505.9)㎡
공공 시설 등 건축물 환산부지	상한용적률 산정량①	188.1%	• 하용용적률564.3%×[(1.3×가중치×α토지)]
	공공시설등 제공면적	1,858.7㎡	• (공공임대업무시설) 1,223.4㎡ + (남영동 복합청사) 345.10㎡ + (공공임대주택) 290.2㎡
	α건축물(0.7)	0.11160	• 공공시설등 부지면적 ÷ 공공시설등 부지제공 후 대지면적 = 1,568.5㎡ ÷ (14,965.4-405.1-505.9)㎡
	α건축물(1.0)	0.02065	• 공공시설등 부지면적 ÷ 공공시설등 부지제공 후 대지면적 = 290.2㎡ ÷ (14,965.4-405.1-505.9)㎡
	상한용적률 산정량②	55.7%	• 하용용적률564.3%×[(0.7×α건축물)+(1.0×α건축물)]
	상한용적률 (하용용적률+①+②)	807.4%	• 상한용적률 = 하용용적률564.3%+산정량 243.8%(243.1%적용)
		④ 친환경 인센티브 : 84.6% (상한용적률 892.0% 이하)	
		녹색건축인증(최우수등급)	33.8%
		제로에너지건축물 5등급	62.0%
		상한용적률 인센티브	95.8% > 84.6% 적용
			• 하용용적률의 최대 15% 적용
			84.6%
건축물 높이에 관한 계획		• 최고높이계획 : 150m 이하	
건축물의 건축선에 관한 계획		• 한강대로변: 건축한계선 5m, 고층부(6층이상) 벽면한계선 8m • 한강대로87길변: 건축한계선 3m • 한강대로77길변: 건축한계선 3m • 서측 보차혼용도로 경계: 저층부(2층이하) 벽면한계선 3m ※금회 선형 변경	
대지내 공지에 관한 계획		• 전면공지: 남영역 인근 한강대로77길변 침상형 공개공지 위치지정 한강대로변 통경축 구간 내 침상형 공개공지 위치지정 ※ 한강대로변 공개공지 금회 위치 및 조성방법 변경	
대지내 통로에 관한 계획		• 보차혼용도로 : 한강대로87길~한강대로77길을 잇는 보차혼용도로(폭원 8m이상) 지정 • 지하보행도로 : 4호선 숙대입구역~1호선 남영역을 잇는 지하보행도로(폭원 5m~6m) 지정 ※ 금회 공공보행도로 폐지(공개공지내 보행공간 조성) 및 보차혼용도로, 지하보행도로 선형 변경	
교통처리등에 관한 계획		• 차량 진·출입 허용구간 외 구간을 차량 진·출입 불허구간 지정 - 한강대로변 불허/ 한강대로77길, 한강대로87길 일부구간 불허 ※ 한강대로87길 일부구간(가각구간) 불허구간 축소	
통경축에 관한 계획		• 용산공원~경부선을 연결하는 통경축 확보(20m) ※ 금회 위치 변경	
기타사항에 관한 계획		• 공공기여율 ¹⁾ : 29.1% 이상 (변경없음) - 토지(도로, 공공청사) - 건축물(공공임대업무시설(연면적 15,000㎡), 남영동 복합청사(연면적 5,772.7㎡), 공공임대주택(연면적 7,181.4㎡) 설치 후 기부채납	

※ 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 지하보행도로 및 보차혼용도로계획은 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)

- 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	600% 이하	15층이하	-
건축물의 건축선에 관한 계획		• 한강대로77길변: 건축한계선 3m								
대지내 통로에 관한 계획		• 보차혼용통로 : 한강대로87길~한강대로77길을 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)

8. 교통 및 동선처리계획 (변경)

구분	지점	내용	시행주체	비용부담	시행시기
주변 개발계획	-	『용산 지구단위계획 재정비 교통영향평가, 2025.6.』 교통개선대책 반영 『숙명여대주변 지구단위계획 재정비 교통영향분석·개선대책, 2025.12.』 개선안 검토 및 반영			
주변가로 및 교차로	-	장래 교통량 증가 및 지하구조 변경에 따른 교차로 최적신호 운영방안 제시(4개소)			
	①	- 사업지로의 내외부 연결을 위한 한강대로(간선도로상) 우회전 차로설치 (B=3.75m, L=210.0m) - 단기안 : 사업지측 우회전 차로 확보 - 장기안 : 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			
	②	- 사업지로의 원활한 진출입을 위해 한강대로87길 확장 및 일부 통행체계 변경 - 한강대로87길 : B=7.5m→11.5m - 일방통행 → 사업지측 양방통행			
	③	- 사업지 내부 원활한 접근 및 통행을 위한 보차혼용통로 설치 - 보차혼용통로 : B=8.0~10.0m(2~3차로)			
	④	- 장기안 원효가도교 확장 - B=21.1m(5차로)			
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	⑤	한강대로 우회전 차로 설치에 따른 4호선 숙대입구역 ⑦, ⑧ 출입구 사업지 내부 에스컬레이터, 계단 설치를 통한 이전	조합	조합	공사시
	-	지하1층 숙대입구역으로 접근 가능한 지하연결통로 설치			
	-	한강대로 우회전 차로 설치에 따른 버스정류소 위치 이전(103동측→101동 전면) 및 정차면 설치(1면)			
	-	- 한강대로77길 버스정류소 위치 이전 및 정차면 설치 - 중앙버스전용차로 및 정차면 1면 설치 - 보행자의 이용편의 도모를 위해 사업지측 보도 및 보도부속형 전면공지 설치 - 한강대로 : 보도 B=1.6~3.5m, 보도부속형 전면공지 B=5.0m - 한강대로87길 : 보도 B=2.0m, 보도부속형 전면공지 B=3.0m - 한강대로77길 : 보도 B=1.8m, 보도부속형 전면공지 B=3.0m - 보차혼용통로 : 보도부속형 전면공지 B=3.0m			
	-	- 보행동선 단절구간은 차량의 서행유도 및 보행동선의 연속성 확보를 위해 횡단보도 설치 - 신설 3개소(활주로형 횡단보도), 재설치 4개소 - 한강대로 우회전 차로 설치에 따른 자전거 우선도로 표지판 및 노면도색 재설치			
	-	- 사업지 내 자전거보관소 및 안전시설물 설치 - 총 310대(지상1층 60대, 지하1층 60대, 지하2층 200대 법정주차대수의 26.2%) - 공기주입기, 이용안내문, 방범용CCTV 설치			
주차	-	- 부설주차장 설치제한 지역(비주거시설 최고한도 100% 내 확보) - 법정주차대수 : 1,182대 - 공동주택 802대, 업무시설 293대, 판매시설 36대, 운동시설 28대, 공공업무시설 23대 - 주차수요(2035년, 평일) : 1,180대 - 공동주택 814대, 업무시설 267대, 판매시설 40대, 운동시설 28대, 공공업무시설 31대			

		• 계획주차대수 : 1,337대(자주식 100%) - 법정대비 : 113.1% (공동주택 133.4%, 업무시설 63.5%, 판매+운동시설 90.6%, 공공업무시설 100.0%) - 수요대비 : 113.1% (공동주택 131.4%, 업무시설 69.7%, 판매+운동시설 85.3%, 공공업무시설 74.2%) • 주거시설 : 지하3층~지하8층, 비주거시설 : 지하1층~지하5층 • 각 층별 용도별 주차구역 주변 주차 차단기 및 안내표지판 설치 • 장애인주차면 설치 : 총 40대(법정주차대수의 3.4%) - 코어(엘레베이터 홀) 주변 집중·배치 • 전기차주차면 및 충전공간 설치 : 총 165대(계획주차대수의 12.3%) - 확장형 23대, 완속충전시설 116대, 급속충전시설 26대 • 확장형주차면 설치 : 총 1,010대(계획주차대수의 75.5%) - 확장형주차면 738대, 가족배려주차면 149대, 광폭주차면 100대, 전기차 확장주차면 23대 • 가족배려주차면 설치 : 총 124대, 계획주차대수의 9.3% • 조업주차면 및 공간 설치 : 10대(계획주차대수에서 제외) - 지하1~3층 설치, 층고 2.7m • 지하 4~8층 특화주차면 설치 - 바이크 주차면 : 65대(계획주차대수에서 제외) - 1가구2주차면 : 26대(계획주차대수에서 제외) • 사업지 내부 보차혼용통로상 Drop-Zone 설치(3개소) - 102동 내 맘스스테이션 설치			
교통안전 및 기타	-	• 사업지로의 원활한 진출입을 위해 주변 도로상 방향 노면표시 설치			
	-	• 한강대로상 주정차단속카메라 설치(1개소) • 한강대로상 보행자 횡스 설치 (L = 199.0m) • 한강대로77길 중앙버스전용차로상 보행자횡스 설치			
	-	• ⑤남영삼거리 내 안전시설물 설치 변경 - 주정차금지대 흰색 → 황색 재도색 - 좌회전 경로 표지판 설치 - 신호과속단속 CCTV → 꼬리물기단속 CCTV 변경			
	-	• 103동 진출입구측 고원식 횡단보도 설치 • 한강대로 87길 반사경 설치 • 한강대로 87길 진입부 시선유도봉 설치(장기안) • 사업지 내부 보차혼용통로상 과속방지턱 설치(1개소) • 횡단보도 주변 점자블럭, 횡단보도 턱낮추기 시공, 차량 진입을 막기 위한 볼라드 및 탈착식 볼라드 설치 • 사업지 내부 보차혼용통로상 비상차량 동선 및 주차공간 계획 수립 • 지하1층 램프 주변 및 내부 주요지점에 정보제공을 위한 주차안내시스템(PIS) 설치 • 주차장내 주요지점에 횡단보도, 보행통로(B=1.2m)설치 • 주차장내 주요지점에 이미지험프 설치 • 주차장내 주요지점에 교차지점 노면표시 설치 • 주차장 램프부 정차금지대표시 설치			
	★	• 주차장 램프에서의 차량 진출입시 차량 인지를 위한 경고등 설치 - 지상층 : 3개소, 지하층 : 24개소			
	🌙	• 주차장 램프 및 내부 주요지점에 시거 확보를 위한 반사경 설치 - 지상층 : 1개소, 지하층 : 20개소			

※ 지점은 교통처리계획도 참조

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구분	계획내용	비고
환경보전	- 청정연료를 사용토록 계획하고 에너지 절약형 건축물 설계기법을 도입하여 장래 에너지 사용량을 절감토록 하며, 그에 따른 온실가스 및 오염물질 배출을 최소화 - 가로변에는 대기오염물질의 정화능력 및 적응력이 우수한 환경정화수종을 우선 식재토록 계획	-
재난방지	- 구역내 자연지반을 최대화하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 자연성포장 및 투수성포장재를 사용 - 시설물 및 공원·조경녹지 지하에 빗물저류시설을 설치하여 집중호우로 인한 피해를 대비하며 평상시 빗물을 사용할 수 있는 방안을 강구	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

구분	계획내용	비고
대상지 서측 신광초등학교	- 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 - 공사시 교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 - 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획	거리 200m이내

11. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 (변경)

1) 정비구역의 주택별실 현황 (변경없음)

가. 건축물 동수 (변경없음)

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
42	12	30	42	41	1

나. 거주현황 (변경없음)

유형별 주택호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	6	32	7	25	45	15	30	-
단독주택	3	10	2	8	2	2	-	-
공동주택	3	22	5	17	43	13	30	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성
 ※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

다. 규모별, 유형별 거주현황 (변경없음)

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		6	-	3	-	-	-	-	-	3	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	3	-	3	-	-	-	-	-	2	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황 (변경)

구 분		계(세대)	일반분양(세대)	공공임대주택(세대)	비 고
합 계		657	577	80	-
60㎡ 이하	소 계	150	80	70	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	100	50	50	재개발임대 35 기부채납임대 15
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	50	30	20	기부채납임대 20
60㎡ ~ 85㎡	소계	387	377	10	-
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	387	377	10	기부채납임대 10
85㎡ 초과	소 계	120	120	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	61	61	-	-
	135㎡초과	59	59	-	-

12. 세입자 주거대책 (변경없음)

- 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함

13. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 (변경없음)

구 분	계획내용	비 고
접근통제	• 보행로는 자연적 감시가 확보될 수 있도록 계획 • 출입구는 통제와 인지가 용이하도록 상징물, 조경, 안내판 등의 사용을 고려	-
자연감시	• 자연 감시가 가능하도록 투시형 담장 또는 조경 등을 설치 • 부대시설은 주민 활동을 고려하여 접근과 감시가 용이한 곳에 설치	-
영역성 강화	• 외부와의 경계부나 출입구는 포장이나 색채의 차별화, 바닥레벨의 변화, 상징물, 조명 등을 설치하여 공간의 전이를 명확하게 인지하고 영역의식을 발휘할 수 있도록 함	-
활동의 활성화	• 외부공간의 이용이 활성화 될 수 있도록 각종 시설(부대시설, 놀이터, 출입구 등)과 연계를 고려하여 설치	-
유지관리	• 시설 설치 이후 지속적인 관리 및 유지관리 용이성을 고려한 시설계획 및 설비의 사용	-

14. 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

15. 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 11,972.6㎡ - 정비사업 의무 임대 : 2,368.3㎡ - 기부채납 임대 : 9,604.2㎡
변경	남영동 업무지구 제2구역	-	3	80세대	전용 39형, 49형, 59형, 84형	• 연면적 10,773.23㎡ - 정비사업 의무 임대 : 3,591.88㎡ - 기부채납 임대 : 7,181.36㎡

※ 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	80	100.0	35	100.0	45	100.0	-
40㎡ 이하	35	43.7	35	100.0	-	-	39㎡
40㎡초과 ~ 50㎡이하	15	18.8	-	-	15	33.4	49㎡
50㎡초과 ~ 60㎡이하	20	25.0	-	-	20	44.4	59㎡
60㎡초과	10	12.5	-	-	10	22.2	84㎡

- 재개발 의무 임대주택 건설 계획

산출근거	•임대주택 건설 : 세대수의 5% 또는 연면적의 5% 이상 - 전체 세대수 657세대 X 5% = 32.9세대 이상 < 35세대 계획 •임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 - 임대주택세대수 80세대 X 30% = 24세대 이상 < 35세대 계획 ※서울특별시고시 제2022-493호(재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율)		
구분	세대수(세대)	비율(%)	비고
총 세대수	657	-	
의무 공공임대주택 세대수	35	5.3	• 세대수의 5% 이상 - 657세대 X 0.05 = 32.9세대 이상
40㎡이하	35	5.3	• 임대주택세대수의 43.7%

- 기부채납 임대주택 건설 계획

산출근거	• 계획연면적 연면적 7,181.4㎡(지상 4,594.3㎡, 지하 2,587.1㎡), 세대수 45세대 - 토지지분 505.9㎡, 건축물 환산면적 290.2㎡ (상한용적률 39.6% 적용)		
구분	세대수(세대)	비율(%)	비고
총 세대수	657	-	
기부채납 공공임대주택 세대수	45	6.8	
40㎡초과~50㎡이하	15	2.3	• 49㎡
50㎡초과~60㎡이하	20	3.0	• 59㎡
60㎡초과	10	1.5	• 84㎡

16. 환경성 검토 결과 (변경없음)

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1) 생태면적율	30%	○	•생태면적율 30%이상 계획	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상 녹화, 투수포장 등을 적용	-
2) 생태 네트워크	녹지평가 지표1	○	•녹지면적 I, 녹지모양 III, 내부연결성 III, 외부연결성 III	•생태적연계를 위한 조경녹지 배치하여 환경성검토 녹지평가지표 1을 달성	-
3) 지형변동	절성토비율 20%미만	○	•본 대상지의 경사는 모두 5도 미만으로 전체적으로 평탄한 지형을 이루고 있음 •부지조성시 지하굴착에 따른 토량발생	•발생토량은 토석정보공유 시스템을 통해 재활용	-
	지형변동비율 30%미만	○	•지형변동 비율 미미함	•지형에 순응한 계획 수립	-
	지형변동 최소화	○	•지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	•지하공간 최소화, 흙막이 공법 실시	-
4) 바이오톱	4등급	○	•서울시 도시생태현황도 상 바이오톱유형평가 4등급으로 조사됨	•대지면적 내 조경녹지 등을 조성할 계획함에 따라 새로운 녹지공간을 형성	-
5) 일조	연속 2시간 확보	○	•대상지 북측으로 서울역이 위치하고 있고, 서측으로 신광여자고등학교가 위치하고 있음	•건물높이, 배치계획 등의 조절을 통해 일조영향 최소화	-
6) 바람 및 열	바람길 확보	○	•바람길에 미치는 영향이 미미함	-	-
7) 대기질(에너지)	에너지절약 계획 수립	○	•에너지사용량 증가	•청정연료 사용 •에너지절약형 설계기법 도입	-
	신재생에너지 사용	○	-	•신재생에너지 설비 도입을 검토	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
8) 경관	Skyline보전	○	•대상지 주변으로 다수의 상업시설이 분포하고 있고, 시가화 경관을 이루고 있음	•인접지역 경관에 위압감 해소를 위해 기준 높이를 적용하여 주변 건물과의 스카이라인 연속성이 확보 될 수 있도록 함	-
	조망권 확보	○	•주변 지역의 조망권 보호 필요	•녹지 공간 확보를 비롯한 녹색경관창출을 도모함	-
9) 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	•대상지 동측으로 용산가족공원이 입지하고 있고, 동측으로 효창공원이 입지하고 있음	•조경공간 내 자연 인공지반 등 녹지공간 최대확보 •공개공지, 옥상녹화 등을 통한 휴식공간 제공	-
10) 보행친화 공간	보행자전용도로 계획수립	○	•대상지 동측 한강대로(40~45m), 남측 한강대로77길(30m)와 인접하며, 지하철 2개노선(1·4호선)이 통과하고 있음	•주변 교통체계와의 연계성 확보 및 기존 도로의 확폭·정비·신설 등 교통여건 개선 •기반시설(도로) 정비를 통한 도로체계 개선 및 접근성 향상	-
	자전거전용도로 계획수립	×	•대지면적이 작아, 자전거도로 확보에 한계가 있음	-	-
	자전거보관소 15대/100unit	○	-	•단지 내 자전거보관소 설치	-
11) 소음 및 진동	소음환경 기준이하	○	•공사중 인근 지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A) 이상 발생 예상 •도로에 의한 교통소음 영향	•환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치후 공사시행 •차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-
12) 폐기물	건설폐기물 재활용	○	•공사시 건설폐재 및 폐유 등 발생	•건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리토록 하겠음	-
13) 토지이용	녹지연결성 확보	○	•사업대상지는 일반방역지역임	•조경계획을 반영하여 녹지확보	-

17. 기존 수목의 현황 및 활용계획 (해당사항 없음)

18. 인구 및 주택 수용계획 (변경없음)

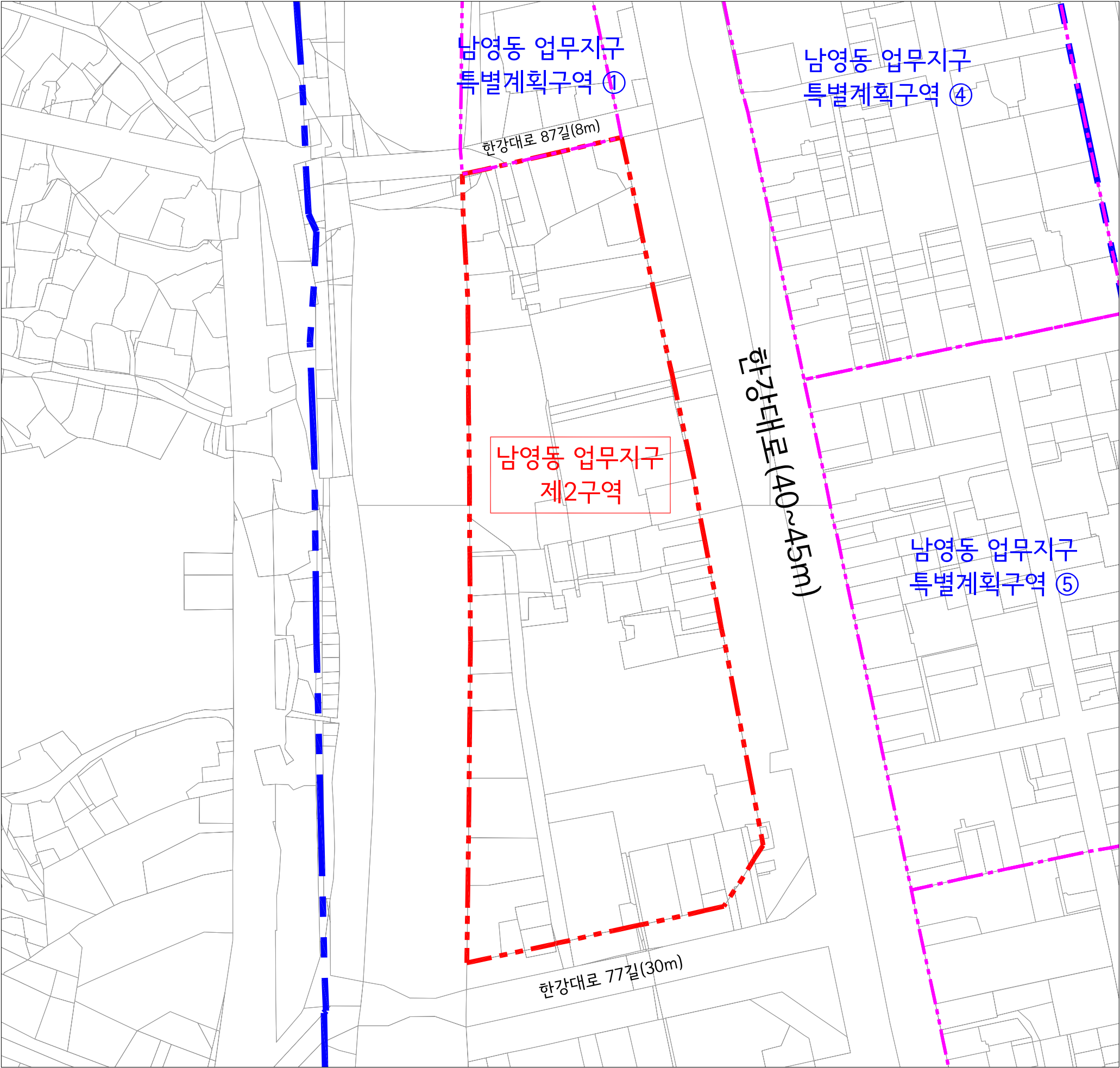
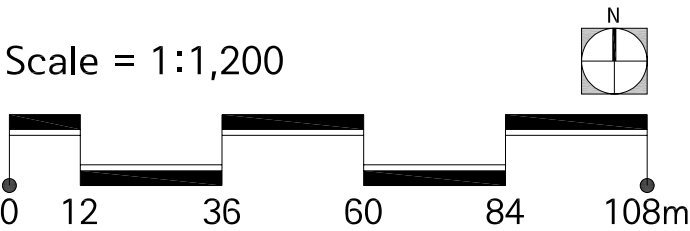
- 관련 법령에 따름

19. 정비계획 결정도 (따로붙임)

남영동 업무지구 제2구역
도시정비형 재개발사업
정비계획(변경) (안)

정비구역 결정도(변경없음)

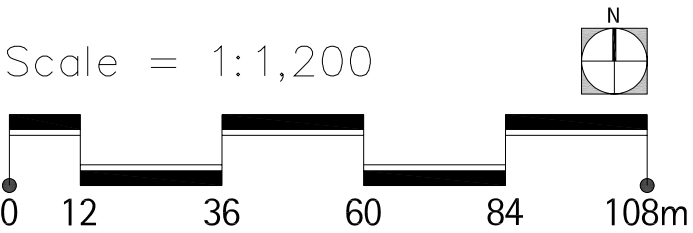
- 범 례
- 용산지구단위계획구역
 - 도시정비형 재개발구역
 - 특별계획구역
 - 지적선



남영동 업무지구 제2구역
도시정비형 재개발사업
정비계획(변경) (안)

토지이용계획도 (변경)

- 범례
- 용산지구단위계획구역
 - 도시정비형 재개발구역
 - 지적선
 - 도로
 - 획지1(복합 용지)
 - 획지2(공공임대업무시설 용지)



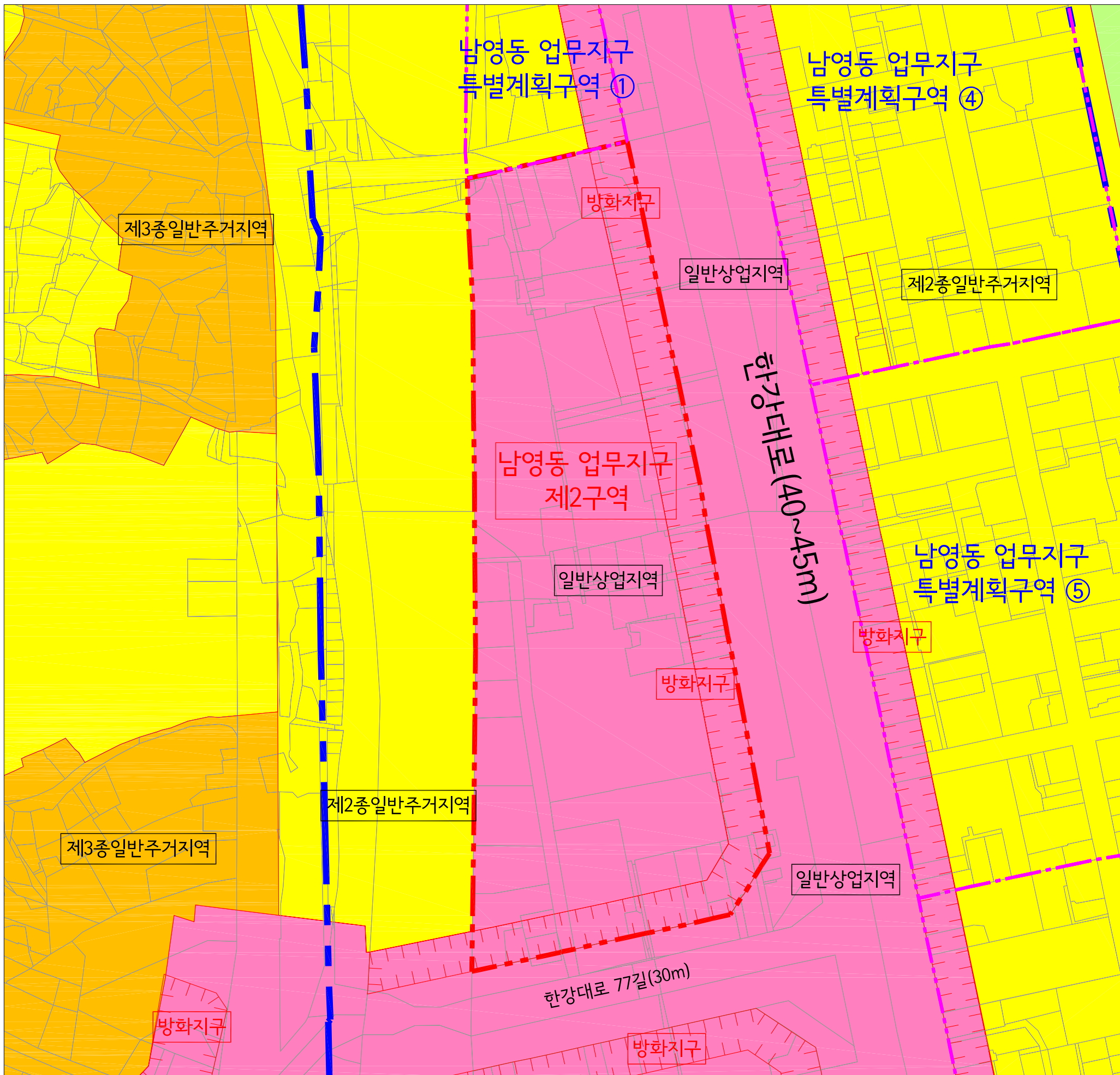
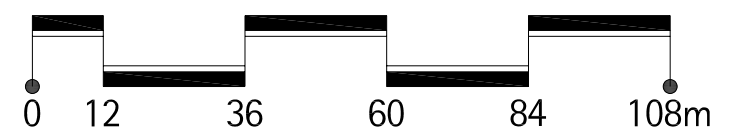
남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 정비계획(변경) (안)

용도지역·지구 결정도(기정)

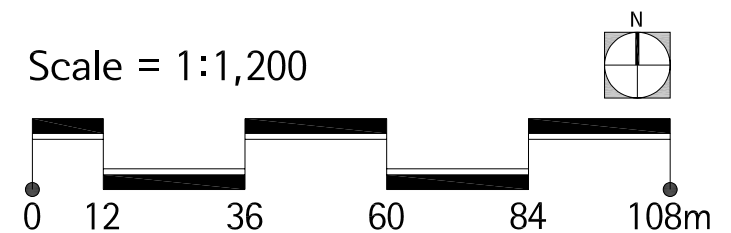
범 례

-  용산지구단위계획구역
-  도시정비형 재개발구역
-  특별계획구역
-  지적선
-  제2종일반주거지역
-  제3종일반주거지역
-  일반상업지역
-  자연녹지지역
-  방화지구

Scale = 1:1,200



용도지역·지구 결정도(변경)

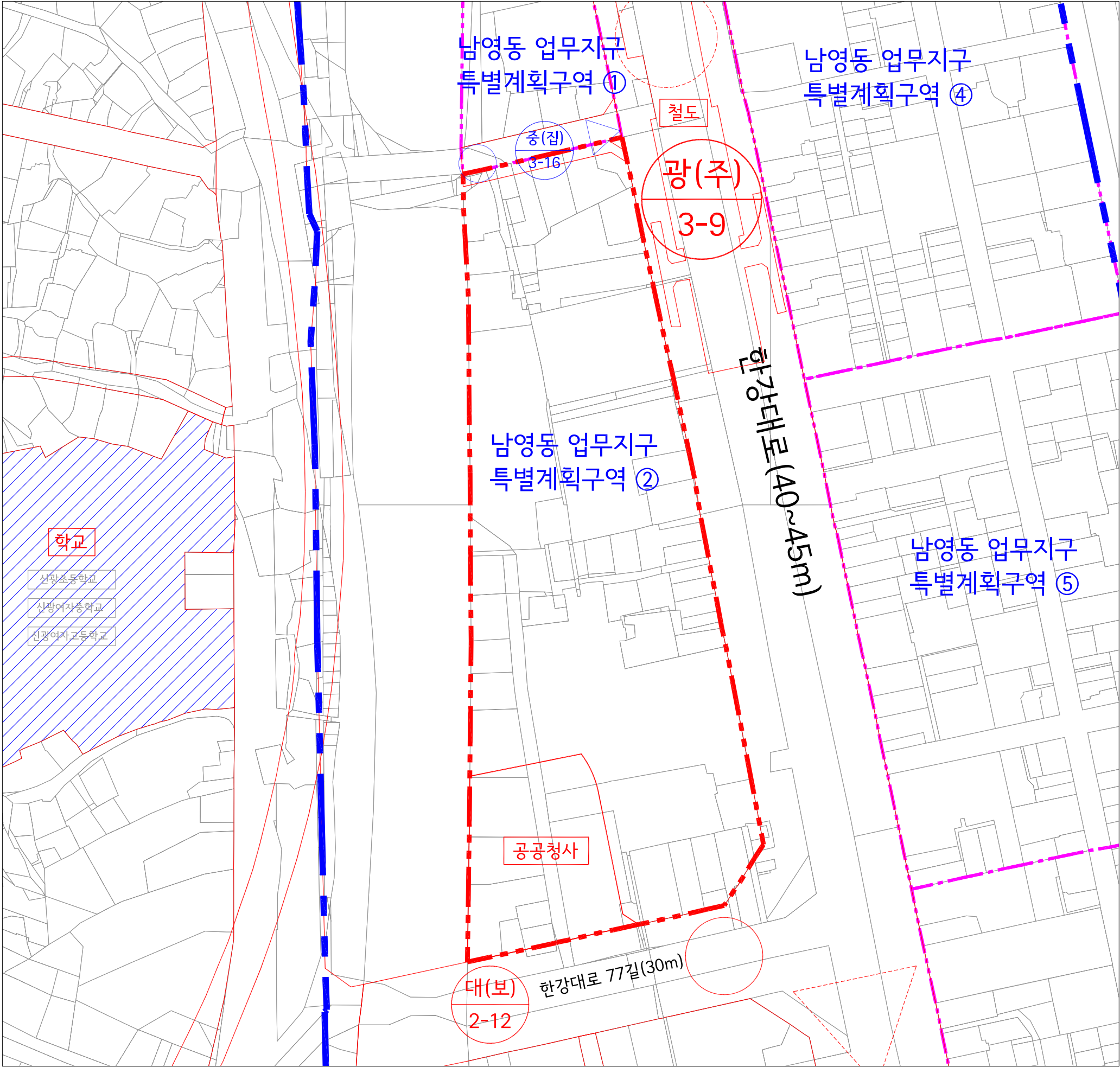
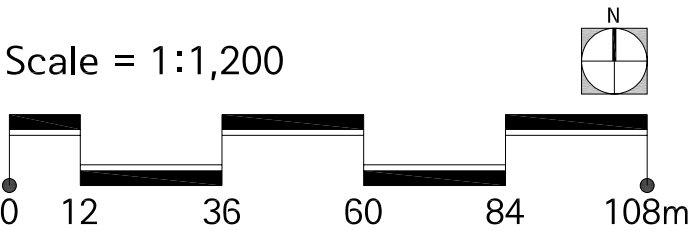


남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 정비계획(변경) (안)

도시계획시설 결정도(기정)

- 범

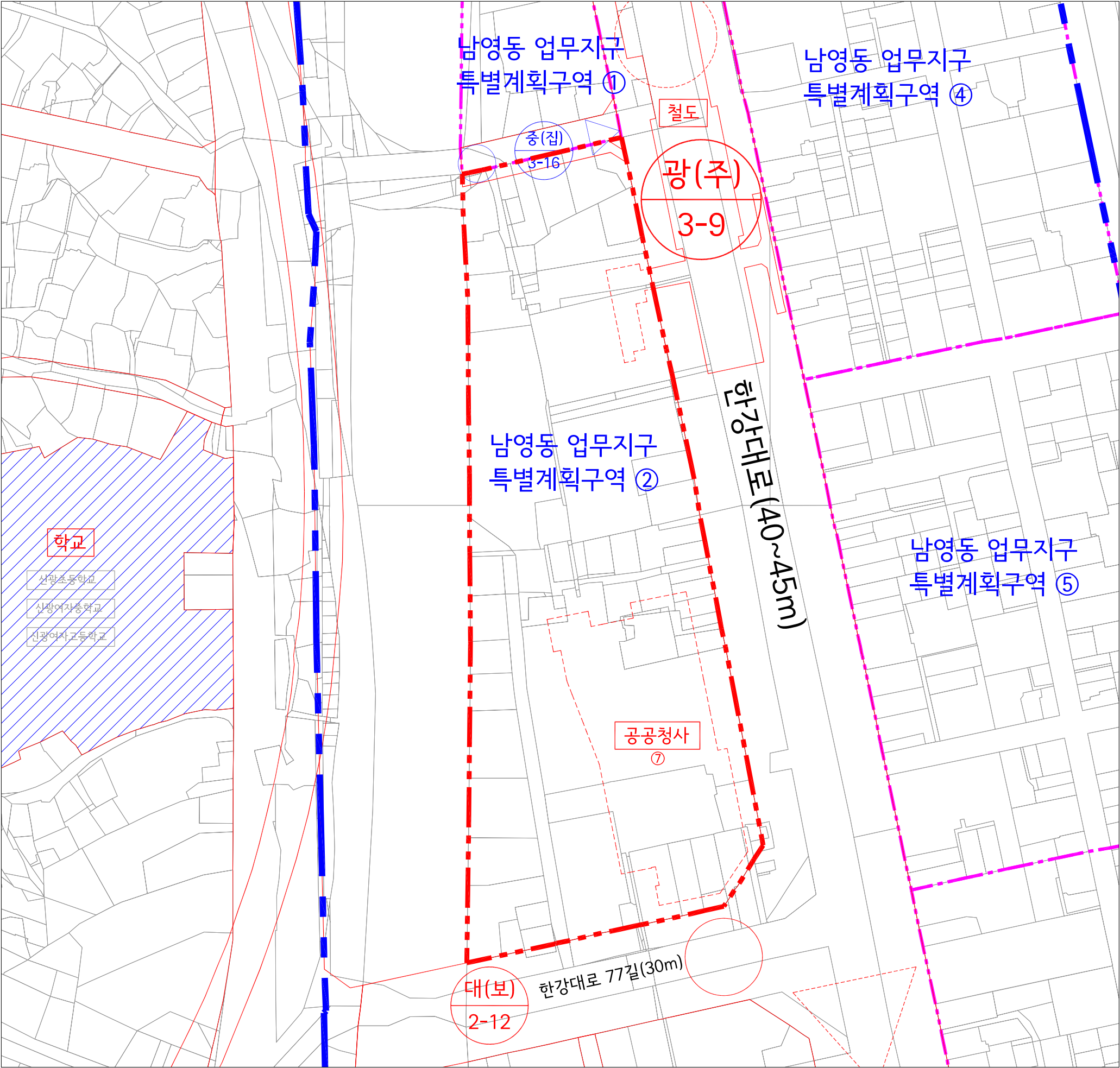
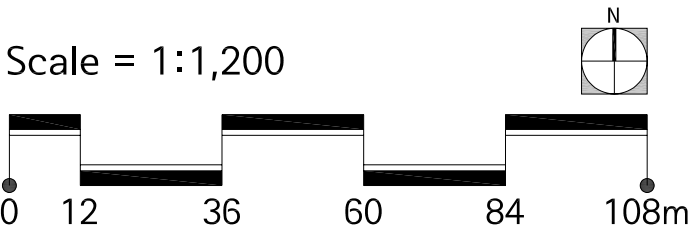
례
- 용산지구단위계획구역
 - 도시정비형 재개발구역
 - 특별계획구역
 - 지적선
 - 도시계획도로(광로, 대로)
 - 도시계획도로(중로, 소로)
 - 공공청사
 - 학교



남영동 업무지구 제2구역
도시정비형 재개발사업
정비계획(변경) (안)

도시계획시설 결정도(변경)

- 범례
- 용산지구단위계획구역
 - 도시정비형 재개발구역
 - 특별계획구역
 - 지적선
 - 도시계획도로(광로, 대로)
 - 도시계획도로(중로, 소로)
 - 철도
 - 철도(입체적결정)
 - 공공청사(입체적결정)
 - 학교

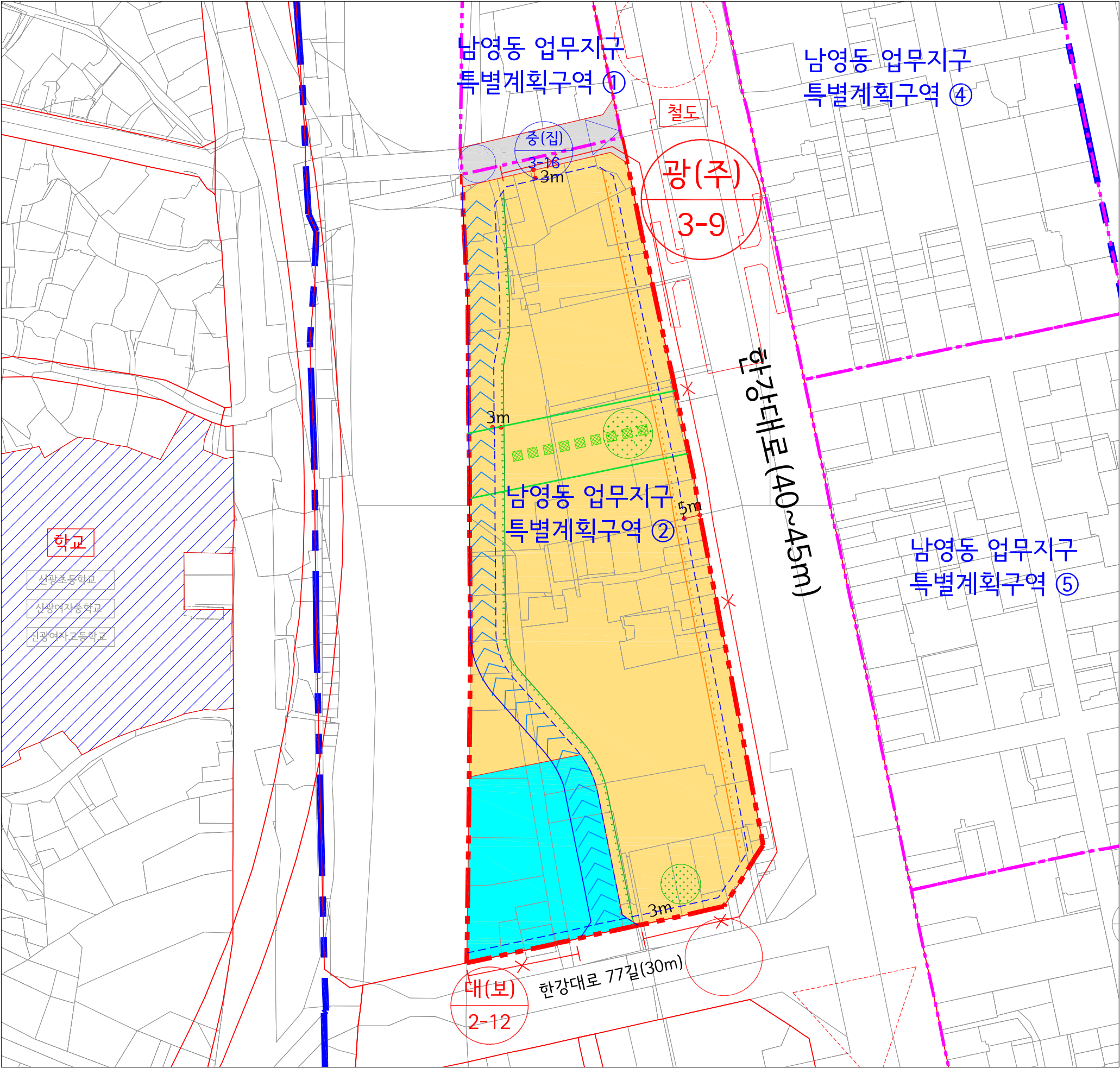
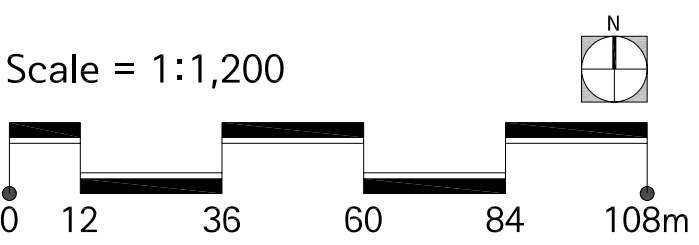


남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 정비계획(변경) (안)

정비계획 결정도(기정)

- 범

례
- 용산지구단위계획구역
 - 도시정비형 재개발구역
 - 특별계획구역
 - 지적선
 - 도시계획도로(광로, 대로)
 - 도시계획도로(중로, 소로)
 - 도시계획시설
 - 획지
 - 공공청사
 - 도로
 - 건축한계선
 - 고층부 벽면한계선
 - 저층부 벽면한계선
 - 공개공지(위치지정)
 - 공공보행통로
 - 보차혼용통로
 - 차량출입불허구간
 - 통경축



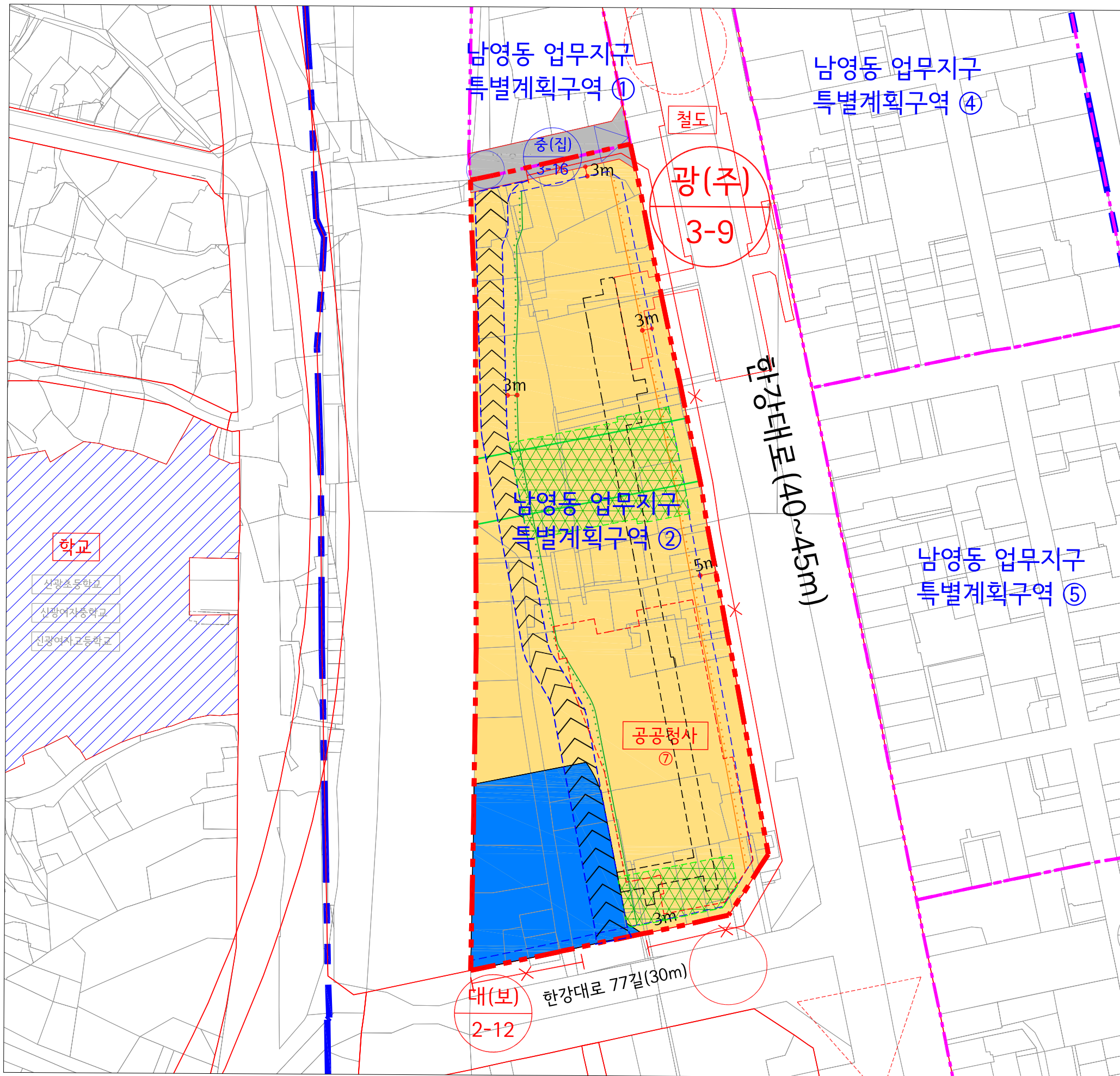
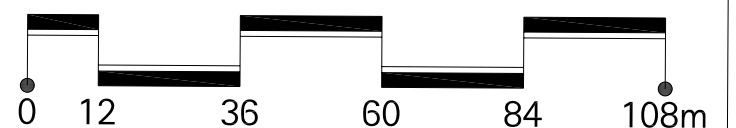
남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 정비계획(변경) (안)

정비계획 결정도(변경)

범례

- 용산지구단위계획구역
- 도시정비형 재개발구역
- 특별계획구역
- 획지선
- 도시계획도로(광로, 대로)
- 도시계획도로(중로, 소로)
- 도시계획시설
- 도시계획시설(입체적결정)
- 획지1(복합용지)
- 획지2(공공임대업무시설용지)
- 도로
- 건축한계선
- 고층부 벽면한계선
- 저층부 벽면한계선
- 공개공지(위치지정)
- 보차혼용통로
- 지하보행통로
- 차량출입불허구간
- 통경축

Scale = 1:1,200



2

정비계획 및 구역지정 신청서

- 01 계획의 개요
- 02 현황분석
- 03 계획의 기본구상
- 04 부문별 정비계획

01 계획의 개요

1 계획의 배경 및 목적

1. 계획의 배경

- 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획 수립시 한양도성 도심부 업무기능 지원 및 가로망을 고려한 기반시설 정비를 위해 남영동 일대를 도시환경정비예정구역으로 신규 지정
- 기반시설이 열악하고 노후불량 건축물이 밀집되어 도심지 기능저하, 도시경관저해 및 화재 등 재해발생에 대한 피해 우려
- 토지등소유자들의 정비구역지정 및 정비계획 수립을 통한 도시환경개선 의지에 따라 사업추진 여건 마련

2. 계획의 목적

- 한양도성 안에서 수용하기 어려운 고밀·고층의 대형 상업·업무시설 등을 흡수하고 도심지와 연계한 고차업무기능 집적 유도
- 미래사회 변화에 대응하기 위해 보행중심체계로의 전환, 도시기능의 융·복합화 유도

2 계획의 범위

공간적 범위	• 위치 : 용산구 갈월동 92번지 일원 • 면적 : 17,658.8㎡	
시간적 범위	• 기준연도 : 2020년 • 목표연도 : 2029년	
내용적 범위	• 현황조사 및 여건분석 • 기본구상 • 토지이용계획 • 부문별 계획	

3 계획의 수립절차 및 추진현황

1. 정비계획 수립 절차

정비 계획 변경 수립 절차	정비계획 변경(안) 작성	• 용산구
	주민설명회 및 주민공람	• 30일 이상 주민에게 공람
	용산구 구의회 의견청취	• 용산구 및 서울시 관련부서 협의
	정비계획 변경 신청	• 60일 이내 의견제시
	서울시 도시계획위원회 심의	• 용산구→서울시
	정비계획 결정고시	• 서울시보 매주 목요일 게재

2. 추진경위

추진일자	내용	비고
2016. 08. 11	• 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문) 수립 - 남영동 일대(한강로 서측) 도시환경정비예정구역 신규 지정	서고시 제2016-247호
2020. 03. 30	• 남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 주민제안	
2020. 05. 01	• 공람공고 및 관련부서 협의	
2020. 05. 21	• 주민설명회 (용산구청 대회의실)	
2021. 04. 28	• 서울시 도시·건축공동위원회 자문 (자문결과 : 수권소위원회 재자문)	
2021. 10. 26	• 구의회 의견 청취 (결과 : 채택)	
2021. 12. 17	• 서울시 도시·건축공동위원회 수권소위원회 자문 (자문결과 : 자문동의)	
2022. 02. 04	• 재공람공고 및 관련부서 협의	
2022. 03. 31	• 시의회 의견 청취 (결과 : 채택)	
2022. 05. 18	• 서울시 도시계획위원회 심의 (심의결과 : 수정가결)	
2022. 06. 24	• 재공람공고	
2022. 08. 18	• 남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 고시	서고시 제2022-344호
2022. 10. 19	• 남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 조합설립추진위원회 승인	
2023. 04. 14	• 남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업조합 설립인가	
2024. 10. 05	• 시공사 선정(삼성물산 주식회사)	
2025. 09. 11	• 남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경 주민제안	
2025. 10. 24	• 정비계획 변경 관계기관 사전협의	
2025. 12. 15	• 시·구 합동보고회	
2026. 01. 30.	• 주민공람공고 및 관계기관 협의(~2026. 03. 03)	
2026. 02. 11.	• 주민설명회	
2026. 03. 11.	• 구의회 의견청취	
2026. 03. 13.	• 市 통합심의 사전자문	
2026. 06. 04.	• 정비사업 통합심의위원회	

4 도시정비형 재개발구역 지정

1. 도시정비형 재개발구역 지정 조서(변경없음)

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)

[도시정비형 재개발구역 결정도(변경없음)]



5 신청도면

1. 위치도



2. 대상지 전경

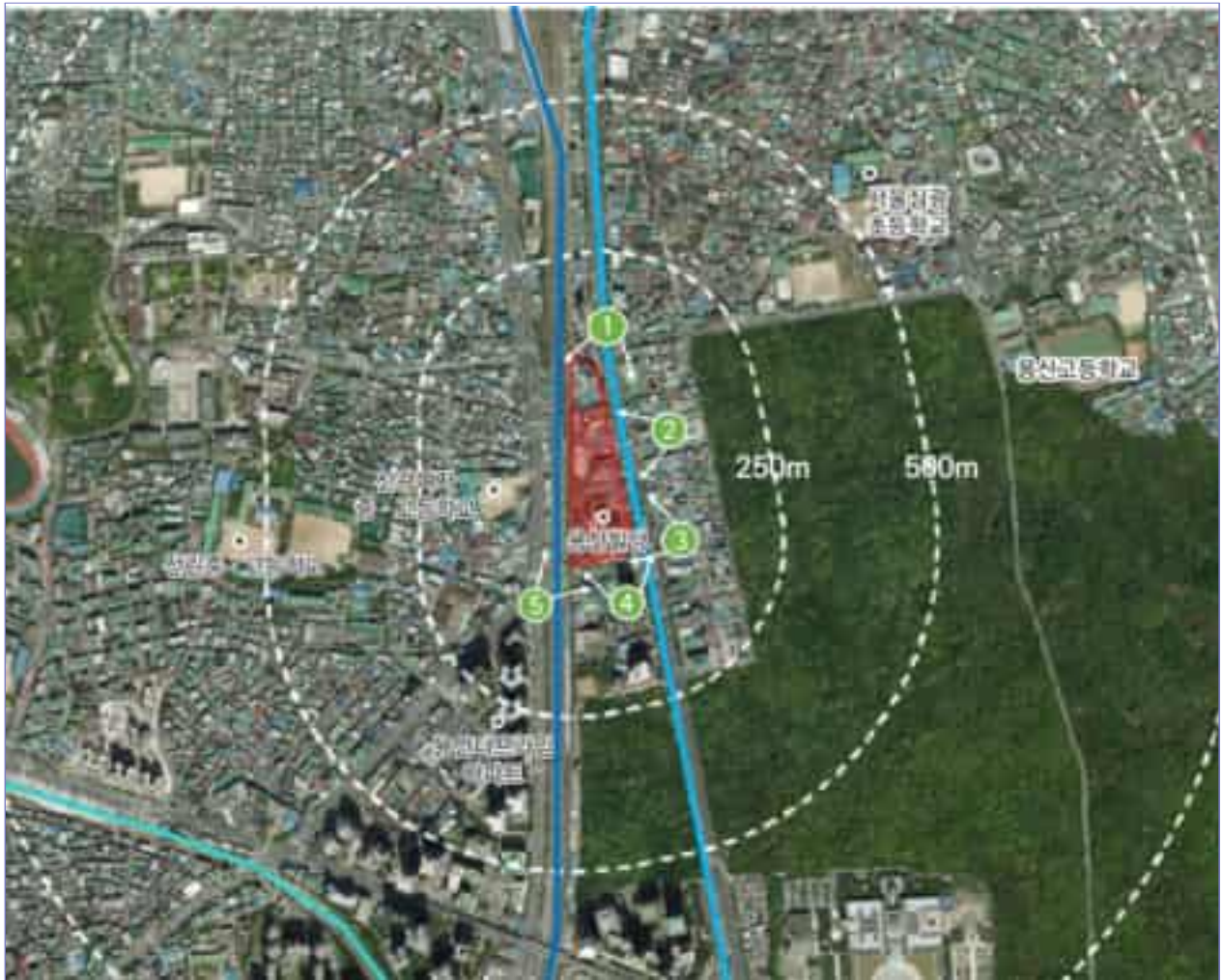




① 대상지 북동측



② 대상지 동측



③ 대상지 남동측



④ 대상지 남측



⑤ 대상지 남서측



02 현황 분석

1 주변지역 현황

1. 광역현황

- 용산지구단위계획구역 내 남영동 업무지구 특별계획구역2에 해당됨
- 한강대로(40~46m)에 접하고 있으며, 4호선 숙대입구역, 1호선 남영역 사이에 위치하고 있어 대중교통과의 접근성이 뛰어남.
- 대상지 남측으로 용산국제업무지구, 용산전자상가 등 용산광역중심의 중심기능을 확보하기 위한 개발사업이 추진중임



구분	후암동 특별계획구역	남영동 특별계획구역 ④ · ⑤ · ⑥	문배업무지구 특별계획구역 ①	문배업무지구 특별계획구역 ②	숙명여대 주변 지구단위계획구역
위치	중구 봉래동~용산구 한강로 일대	용산구 남영동 83-1 일대	용산구 원효로1가 41-1일대	용산구 원효로 1가 44-7일대	용산구 청파동 3가 107번지 일대
면적	3,436,880㎡	52,167㎡	17,143㎡(559세대)	19,937㎡	80,480㎡
진행단계	변경고시 (15.05.28.)	변경고시 (10.12.02.)	준공 (2013.12)	변경고시 (21.6.17.)	변경고시 (16.04.07.)

2. 정비사업 구역 현황

도시관리 계획사항	용도지역	용도지구	도시계획시설(㎡)		기 타						
			종 류	규 모	종 류	규 모					
	일반상업지역	-	도로	200.2		-					
			공공청사1	2,493.2							
공공청사2			418.0(토지지분)								
토지현황	구분	계		사유지	국·공유지	비 고					
	면적(㎡)	17,658.8		17,066.1	592.7	-					
	필지수	109개		95개	14개						
건축물 현황	구분	계	허가유무		용도별 허가유무별					비 고	
			유허가	무허가	주 거 용			비 주 거 용			
					소계	유허가	무허가	소계	유허가		무허가
	동수	42	41	-	-	12	-	30	29	1	-
	호수	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
거주자 및 권리자 현 황 ¹⁾	거주가구			거주인구			권리자(토지등소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토사건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상 권자
	32	7	25	45	15	30	78	71	7	-	-

1) 정비구역 지정 신청 기준

※ 2023.4.14 조합설립인가 : 토지등소유자 112명

1) 건축물의 노후·불량 현황

구분		노후·불량비율(%) (노후·불량동수/총동수)	노후·불량 등의 유형			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기타
구조 별	합계	86% (36/42)	39	39	-	-
	철근·철골콘크리트 또는 강구조	78% (18/23)	18	18	-	-
	벽돌 구조	88% (7/8)	7	7	-	-
	목구조	100% (9/9)	11	11	-	-
	블럭구조	100% (2/2)	3	3	-	-
존 치 기 간 별	합계	83% (39/42)	39	39	-	-
	20년 미만	0% (0/4)	-	-	-	-
	20 ~ 40년 미만	64% (7/11)	11	11	-	-
	40년 이상	100% (28/28)	28	28	-	-
허 가 별	합계	47	42	-	-	42
	유허가	41	41	-	-	41
	무허가	6	1	-	-	1

2) 호수밀도 현황

- 해당사항 없음

3) 주택접도율 현황

- 해당사항 없음

4) 과소필지 현황

구 분	구역안의 대상 총토지		과소필지(150㎡미만)		과소필지비율 (면적비율)
	필지수	면적	필지수	면적	
합 계	109	17,658.8㎡	79	3,310.1㎡	72.5% (18.8%)
일반토지	109	17,658.8㎡	79	3,310.1㎡	72.5% (18.8%)

【 과소필지 현황도 】



3. 상위 및 관련계획 검토

1) 2040 서울플랜

가. 공간구조 구상

중심지 체계

“ 3도심, 7광역중심, 12지역중심, 53지구중심 ”

- 3도심 : 글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화
- 7광역중심 : 광역 경제권의 일자리 및 다기능 복합 중심지로 육성
- 12지역중심 : 고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 지역중심의 특화 육성
- 53지구중심 : 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 기능



【 서울시 중심지 체계 】



【 권역생활권 구분 】

나. 도심권 발전방향 및 계획과제

발전방향

“ 첨단과 전통이 공존하는 미래 도심 재탄생 ”

- 주거환경
 - 서울도심의 정주성 강화를 위한 다양한 주거유형의 공급 추진
 - 서울도심의 노후 주거환경 개선을 위한 공공지원 강화 및 규제 완화
 - 서울도심 주거지의 역사적 특성 보전과 지역특성을 고려한 기능 강화



【 도심권 발전구상 】

다. 용산지역의 계획

도시	서울도심	• 4+1축을 중심으로 도심 내 활력 증진 및 신산업 기반 마련 ※ 4+1축이란 서울도심 내 기존 산업을 기반으로 하여 산업정책과 공간계획을 결합한 혁신전략으로서 남북방향 4개 산업·발전축과 동서방향 1개 산업·발전축으로 구성 - 국가중심축(청와대~시청): 역사·문화를 바탕으로 도심 비즈니스 허브로 구축	관리
	영등포·여의도	• 여의도·영등포 간 상호보완적 도심 기능 분담 - 여의도 국제디지털금융업무 생태계를 육성하고 용산 가용지 개발과 연계하여 기능 범위를 확대 • 국제적 수준의 매력적인 도심환경 및 서남권 생활·문화중심지 조성 - 여의도와 용산을 연계하여 한강 중심의 글로벌 혁신코어 조성	육성
광역 중심	용산	• 서울도심·여의도와 연계한 한강 중심 국제업무중심지 - 여의도의 공간 부족 및 금융 산업을 지원하기 위해 대규모 가용지인 용산정비창을 국제경제혁신축의 핵심으로 조성 - 글로벌·다국적기업, 국제기구 등을 유치하여 국제 비즈니스·MICE기능을 강화 - 도심항공교통, 수상교통 등 미래교통수단 인프라 확충, 여의도 간 연결성 강화 • 용산공원과 연계한 국제 수준의 어메니티 공간 조성 - 서울역~용산역 구간의 철도 지하화·입체화로 동서 간 단절 해소 및 녹지 확충 - 용산공원 주변 도시공간·조직 재구조화, 주변지역과의 조화 도모 ※ 용산은 3도심의 기능적 연계를 지원하는 공간이자 용산 대통령실이 위치하며 다양한 역할을 수행하는 국가상징거점으로서 3도심에 준하는 기능을 부여	연계

2) 2030 서울생활권계획

가. 용산구 지역생활권 현황

- 용산구는 남쪽으로 한강을, 북쪽으로 남산을 경계로 6개 자치구와 접하고 있음
- 용산구는 서울시의 도심권역에 해당하며 청파·원효생활권, 이촌·한강생활권, 후암·용산생활권, 한남생활권으로 구성됨



나. 지역생활권의 구분

- 후암·용산 지역생활권 특징
 - 인구는 감소추세나 노인인구 비율은 높음
 - 남산공원, 용산공원, 경리단길, 남산타워 입지
 - 서울역 일대 후암동 특별계획구역, 해방촌도시재생사업

구분	면적(ha)	인구(명)	세대수(세대)	가구당 인구수(명/가구)
계	487	52,587	24,932	1.93
남영동	119	8,643	5,440	1.49
이태원2동	86	11,154	4,966	1.9
용산2가동	196	13,106	5,776	2.04
후암동	86	19,684	8,750	2.18

다. 발전방향

미래상 및 목표

“ 남산 아래 자연과 어우러진 쾌적한 후암·용산생활권 ”

- 목표1 : 남산 주변 등 노후 주거지의 지역 특성을 고려한 주거환경 개선 및 기반시설 확충
- 목표2 : 서울역 중심으로 도심관문역할 강화 및 정비창 부지 개발과 연계성 확보
- 목표3 : 경리단길 등 지역특화자원의 정비 및 연계를 통한 문화·관광 교류축 육성
- 목표4 : 효율적인 환승체계 마련 및 친환경 네트워크 구축

라. 공간관리지침

계획 항목

“ 지역생활권계획 상 공간계획은 중심지, 특성주거지, 경관, 생활서비스시설로 구성 ”



3) 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 (도시정비형 재개발사업부문)

가. 정비예정구역

- 한양도성 도심부 외 지역 정비예정구역 확대
 - 금번 도시계획에서는 자치구 요청지역 중 예정구역 지정 검토기준에 부합하는 우측(표) 지역들을 정비예정구역으로 확대 지정
- 검토 기준
 - 자치구 요청지역을 도시환경정비예정구역으로 지정 할 것인지 여부를 판단하기 위해, 우선 상위 및 관련계획과의 정합성을 검토한 후, 1)정비예정구역 검토 범위 해당여부, 2)저밀이용, 과소필지, 노후도, 신축 건축물 비율 등의 지정 검토 기준 충족 여부와 더불어 해당 지역의 중심성 및 경제적 쇠퇴 여부 등을 종합적으로 고려 함

• 영등포구(1개소)	7.2ha
• 용산구(2개소)	4.2ha
• 서대문구(1개소)	0.8ha

【 자치구 요청지역 중 확대 대상지역 】

구분	위치	면적	용도지역 등	지정사유
용산	갈월동 92번지 일대	2.09ha	일반상업 (제2종일반주거지역 일부 포함)	• 한양도성 도심부 업무기능 지원 및 가로망을 고려한 기반시설 정비 필요 • 한양도성 도심부와 연계하는 개발촉구 및 도심 기능 보완 필요
	삼각맨션 부지 일대	2.09ha	준주거 (제2종, 제3종일반주거지역 일부 포함)	

【 용산 도시환경정비예정구역 】



나. 용산지역

- 정비수법
 - 정비수법은 정비구역별 특성에 따라 혼합형 정비수법 적용
- 건폐율 계획
 - 서울시 도시계획조례에서 정하는 바에 따라 해당 용도지역의 건폐율 기준을 따르도록 하며, 소단위 및 보전 정비형을 적용하는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 상 건폐율 범위 내에서 완화 가능
- 용적률 계획
 - 금회 용적률체계 개편에 따라 일반상업지역은 기준 600%이하, 허용 800%이하로 함
 - 단, 용도지역 혼재, 상향에 대해서는 해당 지역의 지구단위계획에서 정한 용적률체계를 따르도록 함
- 높이계획
 - 용산 광역중심의 전략적 개발에 필요한 높이를 최고높이 150m 이하로 허용하되, 사업지구별 높이는 지구단위계획을 따름





4) 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 (도시정비형 재개발사업부문)

가. 용산지역

- 정비수법
 - 정비수법은 정비구역별 특성에 따라 혼합형 정비수법 적용
- 건폐율 계획
 - 「서울시 도시계획 조례」상 해당 용도지역의 건폐율 기준 준용
 - 소단위 및 보전형 정비수법을 적용하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 건폐율 범위 내에서 완화 가능
- 용적률 계획
 - 일반상업지역 기준 600% 이하, 허용 800% 이하, 준주거지역 기준 300%이하, 허용 400% 이하
 - 용도지역 혼재, 용도지역 상향된 지역에 대해서는 해당지역의 지구단위계획에서 정한 용적률체계를 따름
- 높이계획
 - 건축물 높이계획은 용산 광역중심의 전략적 개발에 필요한 높이를 기준높이 150m 이하로 하며, 사업지구별 높이는 지구단위계획을 따라 기준높이로 정함

[용산지역 토지이용계획]



[용산지역 용적률계획]



[용산지역 높이계획]



5) 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경 (도시정비형 재개발사업부문) ('25.11)

가. 개선방향

- 중심지 특성 강화 및 활성화를 위한 실행방안 마련
 - 중심지 정비 유도를 위해 노후화 및 도심 기능 회복이 대응이 필요한 지역 정비가능구역 확대
- 용적률 체계 조정 및 공공성 확보 방안 다양화
 - 허용용적률 상향 및 준공업지역 제도개선 방안 반영
 - 공공성 높은 항목 계수 상향 및 사회 여건변화를 고려한 저출산, 고령화 대책 시설 적극적 도입 유도
- 사업추진 활성화를 위한 개발 유도방안 마련
 - 도심부 외 중심지 위계를 고려한 기준높이 재설정 및 최고높이 삭제
 - 상업지역 비주거 기준 완화로 주거·상업 복합개발 활성화 유도
 - 기존 도심부에만 적용하던 상업지역 용도용적제 배제는 도심부 외까지 확대

나. 기본계획 변경 방향

- 용적률 계획
 - 일반상업지역 허용용적률 : 800% → 880% (용도지역 변경이 없는 지역 또는 2000.7.1. 이전 용도지역이 결정되었거나 변경된 지역)
 - 허용용적률 인센티브 기준 변경 : 개방형녹지, 복합개발 인센티브 확대, 무장애도시조성 삭제 등
 - 상한용적률 인센티브 기준 변경 : 공개공지 초과조성, 지하철출입구 설치 신설, 지능형건축물 삭제 등
- 높이 계획 : 기준높이 및 최고높이 조정(도심부 외)
 - 용산광역중심 기준높이 150m 상향, 공공성확보, 개방형녹지 확보에 따른 높이완화 가능
- 상업지역 주거공급계획
 - 주거주용도 도입 시 주거비율 전체 용적률의 90% 이하로 적용(비주거용도 전체 용적률의 10% 이상 의무)
 - 주거용적률 400% 기준으로 완화되는 용적률의 1/2 공공주택 공급 기준 삭제(오피스텔 포함)
- 시니어주택 도입 및 활성화(지상연면적 20% 이상 도입시 허용용적률 최대 200% 부여)

6) 용산국제업무지구 개발구상(용산정비창 개발 가이드라인) (서울시, '22.7)

가. 사업개요

- 구 역 명 : 용산국제업무지구 도시개발구역
- 위치/면적 : 용산구 한강로3가 40-1 일대 / 494,601㎡
- 사업 기간 : 구역지정일 ~ '28.12.31.(부지조성공사 완료예정일)
- 사업 방식 : 도시개발사업(수용·사용방식) / 시행(예정)자 : 코레일, SH(지분율 7:3)
- 지정 목적 : 글로벌 업무지구와 대한민국 정치·경제·문화의 새로운 중심지로 탈바꿈, 新용산시대 완성 및 국제도시경쟁력 강화

나. 개발계획

- 용산국제업무지구를 '서울 공간 대개조' 시범사업으로 추진하여 글로벌 Top5 도시로 견인하는 미래 글로벌 비즈니스 중심지로 조성
 - 비온드 조닝(융복합도시), 정원도시 조성(공원녹지 확대), 도시건축 디자인 혁신 등
- 지하-지상-공중의 다층화된 특화공간으로서, 시민들이 즐기고 글로벌 인재들이 모이는, 24시간 활력넘치는 융복합 도시공간으로 계획
 - (전략1) 업무·교류·주거·놀이 한곳에서 가능한 융복합 국제업무도시 조성
 - (전략2) 다층화된 공간구조 형성을 통해 입체보행 녹지도시 조성
 - (전략3) 첨단기술을 활용한 지속가능한 스마트 에코도시
 - (전략4) 세계인이 사랑하는 7개의 힙(Hip)하고 편(Fun)한 동행감성도시 조성

[토지이용계획]

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		494,601	100.0	
복합업무지	소 계	296,335	59.9	
	국제업무	88,557	17.9	
	업무복합	104,905	21.2	
	업무지원	95,239	19.3	
	복합문화	7,634	1.5	
국제업무지	소 계	198,266	40.1	
	도 로	88,022	17.8	
	소 계	110,244	22.3	
	문화공원	72,400	14.6	
	소공원	5,200	1.1	
공원녹지	경관녹지	32,644	6.6	

※ 국제업무지구 도시개발구역지정 및 개발계획 수립 결정고시(2024.11.28, 서울특별시고시 제2024-577호)



[용산국제업무지구 복합용지 계획(안)]



[용산국제업무지구 조성 조감도(안)]

7) 용산국제업무지구-용산전자상가 연계 전략 마련(서울시, '23.6)



[사업비전 및 핵심전략]



[전략1 신산업 혁신]



[조감도(안)]

부지별 복합개발이 가능하도록 특별계획구역 11개소 신설(통합허용)

특별계획구역 지정

- 공공기여를 산정시 도시계획시설 계획에 따른 공공기여 기준인 적용
- 유통업무설치 시설결정 당시 용도지역 상할 여부에 따라 공공기여율 차등 적용

구분	위치	면적	주요내용
1	천자랜드 별관	11,814㎡	도시정비형
2	천자랜드 별관	1,201㎡	도시정비형
3	천자랜드 별관	3,388㎡	도시정비형
4	나진10, 11	3,288㎡	도시정비형
5	나진12, 13	3,827㎡	도시정비형
6	나진14	3,181㎡	도시정비형
7	나진15	1,288㎡	도시정비형
8	나진17, 18	7,813㎡	도시정비형
9	농림	3,443㎡	도시정비형
10	나진15, 20	6,288㎡	도시정비형
11	천자랜드 별관	10,017㎡	도시정비형

도시정비형 전용 용도지역(도시정비형)
도시정비형 전용 용도지역(도시정비형) 당시 용도지역 → 도시정비형 전용



[특별계획구역 신설(안)]

※ 나진12,13동 특별계획구역 5구역 결정(25.7.24)

나진15,17,18동 특별계획구역 7,8구역 결정 예정(25.8.25 도시건축공동위원회 통과)

8) 국가상징가로조성(서울시, '22.10)

- 서울역에서 용산, 한강대교 남단까지 도로공간을 재편하고, 스마트도로 녹지생태 보행가로 조성
- 구간 : 한강대로 5.3km (서울역~용산~한강대교 남단)
- 사업기간 : 2022. 9. ~ 2025. 12.
- 주요 내용
 - 자율주행 등 스마트 미래교통 수단 기반 조성
 - 보행 단절구간 해소하여 보행환경 개선
 - 한강대로 차로축소 및 자전거도로 조성
 - 가로·공공시설물 디자인 특화 및 스마트 가로시설물 도입
 - 다층 구조 식재로 걷고 싶은 녹지생태 가로 조성



4. 관련법규 검토

1) 도시 및 주거환경정비법

구분	주요내용	비고
정비계획의 내용	- 정비계획에는 다음의 사항이 포함되어야 함 - 정비사업의 명칭, 정비구역 및 그 면적, 도시·군관리계획의 설치에 관한 계획 - 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거에 관한 계획 - 공동이용시설 설치계획, 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 - 환경보전 및 재난방지에 관한 계획, 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 - 세입자 주거대책, 정비사업시행 예정시기, 공공지원민간임대주택을 공급에 관한 계획 등	「도정법」 제9조
정비계획의 입안 제한	- 토지등소유자는 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. - 토지등소유자(조합)가 2/3 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제12조 - 토지등소유자가 정비계획의 입안을 제안하려는 경우 - 토지등소유자의 2/3이하 및 토지면적의 2/3이하의 범위에서 조례에서 정하는 제안서 서식에 정비계획도서 등을 첨부하여 입안 제안	「도정법」 제14조
정비계획 입안을 위한 주민의견청취	- 정비계획을 입안하거나 변경하는 경우에는 의견청취를 해야 한다 - 주민에게 서면으로 통보 후 주민설명회 및 30일 이상 공람 - 지방의회 의견청취	「도정법」 제15조
정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시	- 정비구역 및 정비계획을 지정하거나 변경하는 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함 - 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 정비계획을 결정하는 경우 해당 내용을 공보에 고시하여야 한다.	「도정법」 제16조
정비구역 지정·고시의 효력	정비구역의 지정·고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정·고시된 것으로 본다.	「도정법」 제17조
정비계획 변경 및 사업시행인가의 심의 특례	사업시행계획인가에 앞서 제16조제2항에 따라 결정·고시된 정비계획의 변경(정비구역의 변경도 포함)이 필요한 경우 제16조에도 불구하고 정비계획의 변경을 위한 지방도시계획위원회 심의를 사업시행계획인가와 관련된 심의와 함께 통합하여 검토 및 심의할 수 있다.	「도정법」 제50조3

2) 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례

구분	주요내용	비고
목적	「도시 및 주거환경정비법」, 같은 법 시행령·시행규칙에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 함	「도정법조례」 제1조
정의	“호수밀도”란 건축물이 밀집되어 있는 정도를 나타내는 지표로서 정비구역 면적 1ha당 건축되어 있는 건축물의 동수를 말함 “과소필지”란 토지면적이 90㎡미만인 토지를 말함 “노후·불량건축물”이란 다음 각 호와 같음 - 공동주택 : [별표 1]에 따른 기간 및 [별표 1] 이 외의 공동주택은 20년 - 공동주택 외 : 철근콘크리트 등 강구조 건축물 : 30년, 이 외의 건축물 : 20년	「도정법조례」 제2조, 제4조
정비계획의 내용	- 정비계획에는 다음 각 호의 사항의 계획이 포함되어야 함 - 가구 또는 획지에 관한 계획, 임대주택 건설에 관한 계획, 환경성 검토결과 - 기존 수목의 현황 및 활용계획, 인구 및 주택의 수용계획 - 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획	「도정법조례」 제8조
정비계획의 입안 제한	- 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 토지등소유자의 50% 이상 및 토지면적의 1/2 이상의 동의를 받아야 함 - 토지등소유자는 정비계획 입안시 정비계획도서, 계획설명서, 그 밖에 필요한 서류를 첨부하여 구청장에게 제출해야 함	「도정법조례」 제10조

3) 각종 영향평가 대상여부 검토

구분		수립 시기 및 대상사업	관련근거	대상 여부
교통성검토 경관성검토		- 수립시기 : 도시·군관리계획 입안시 - 대상사업 : 도시·군관리계획 입안사업 전부 ※ 도시·군관리계획수립지침 1-6-2-1. 교통영향평가 대상인 경우에는 교통성 검토서를 교통영향분석 및 개선대책으로 대체할 수 있다.	국계법 제25조, 市 도시계획조례 제6조	○
환경성검토 재해취약성 분석		- 수립시기 : 도시·군관리계획 입안시 - 대상사업 : 도시·군기본계획 수립변경 및 도시·군관리계획 입안시 ※ 제4호 “가”목에 해당 : 도심지(상업지역에 연접한 지역)에 위치하는 경우	국계법 시행령 제21조 제2항 제4호	X
환경영 향 평 가	소규모 환경영향 평가	해당사항 없음	환경영향평가법 시행령 [별표4]	X
	전략환경 영향평가	- 수립시기 : 도시계획위원회 심의 전 - 대상사업 : 사업면적 30만㎡ 이상 → 사업대상지 면적 : 17,658.8㎡	환경영향평가법 시행령 [별표2]	X
	환경영향 평가	- 수립시기 : 사업시행계획인가 전, 건축허가 전 - 대상사업 : 사업면적 9만㎡ ~ 30만㎡ 미만 / 건축물 연면적 10만㎡ 이상 → 사업대상지 면적 : 17,658.8㎡, 연면적 약21만㎡ 이상	市 환경영향평가 조례 [별표1]	○
재해영 향 평 가	재해 영향성 검토 (행정계획)	해당사항 없음	자연재해대책법 시행령 [별표1]	X
	재해영향 평가 (개발사업)	- 수립시기 : 사업시행계획인가 전 - 대상사업 : 「도시및주거환경정비법」 제50조에 따른 사업시행계획인가 (재개발사업일 경우)		○
교통영 향 평 가	개발 사업	- 수립시기 : 사업시행계획인가 고시 전 - 대상사업 : 정비사업 부지면적 2만5천㎡ 이상	市 교통영향평가 조례 [별표]	X
	건축물	- 수립시기 : 사업시행계획인가 전 - 대상사업 : 복합용도의 건축물 계산식에 따라 건축연면적 1만㎡ 이상		○
경관심의		- 수립시기 : 건축허가 전 - 대상사업 : 바닥면적 합계가 5천㎡ 이상(문화 및 집회시설, 종교·판매시설 등) 16층 이상인 건축물	市 경관조례 제24조제1항제4호	○
교육환경 영향평가		- 수립시기 : 사업시행계획인가 신청 예정일 60일 전 - 대상사업 : 교육환경보호구역(상대보호구역)에서 정비사업을 시행하는 경우	교육환경보호에 관한 법률 제6조	○

5. 현황 및 여건분석

1) 지역적 현황

입지 현황	내용
	• 대상지 주변으로 문배업무지구 특별계획구역, 남영동 일대 특별계획구역, 후암1구역 주택재건축 정비사업구역 등이 위치하고 있어 개발호재가 예상되는 지역임 • 대상지 서측으로 숙명여자대학교가 위치하고 있어 골목상권 발달 및 근린생활시설 다수 입지 • 서측으로는 저층위주의 주거시설이 밀집하고 있으며, 남측으로 고층주거시설이 입지하고 있음
공원·녹지 및 교통 현황	내용
	• 대상지 서측으로 효창공원, 동측으로는 조성예정인 용산민족공원 등 대규모 녹지환경 보유 • 대상지는 북측으로 1호선 숙대입구역과 4호선 남영역 사이에 인접하고 있는 더블역세권에 해당 • 청파로, 한강대로 등 30m가 넘는 주요 간선도로 인접 • 대상지 1Km 이내에 서울역이 위치하고 있어 양호한 교통환경 보유
교육환경 현황	내용
	• 대상지 서측으로 숙명여자대학교, 신광여자고등학교, 선린인터넷고등학교 등 다수의 교육시설 입지 • 대상지는 인접한 신광여자중·고등학교의 영향으로 상대보호구역에 해당

2) 지형 현황

가. 표고현황

- 대상지의 표고는 전체적으로 15~20m 사이임

구분	5m미만	5-10m미만	10-15m미만	15-20m미만	20-25m미만	25m초과	계
면적(㎡)	-	-	-	17,658.8㎡	-	-	17,658.8㎡
비율(%)	-	-	-	100.0	-	-	100.0

나. 경사현황

- 대상지의 경사는 모두 5도 미만으로 전체적으로 평탄한 지형을 이루고 있음

구분	5 ° 미만	5-10 °	10-15 °	15-20 °	20-25 °	25 ° 이상	계
면적(㎡)	17,658.8㎡	-	-	-	-	-	17,658.8㎡
비율(%)	100.0	-	-	-	-	-	100.0

■ 표고 현황도



■ 경사 현황도



범례		5m 미만		5~10m 미만	
		10~15m 미만		15~20m 미만	
		20~25m 미만		25m 초과	
		사업대상지			

범례		5 ° 미만		5-10 °
		10-15 °		15-20 °
		20-25 °		25 ° 이상
		사업대상지		

6. 종합분석

1) 종합분석도



2) SWOT 분석

S(Strength)	W(Weakness)
- 대상지 주변으로 문배업무지구 특별계획구역, 남영동 일대 특별계획구역 등이 위치하고 있어 개발호재가 예상되는 지역임 - 대상지 서측으로 호창공원, 동측으로는 조성예정인 용산민족공원 등 대규모 녹지환경 보유 - 대상지는 북측으로 1호선 숙대입구역과 4호선 남영역 사이에 인접하고 있는 더블역세권에 해당 - 청파로, 한강대로 등 30m가 넘는 주요 간선도로 인접	- 대상지는 인접한 신광여자 중·고등학교의 영향으로 상대보호구역에 해당 - 주변 개발사업 진행으로 상업시설 경쟁 및 경기 침체 등으로 상업시설 미분양 확대
O(Opportunity)	T(Treat)
- 주변지역 개발에 따른 이미지 개선, 지역 연계를 통한 지역활성화 - 인근 대학교, 중·고등학교로 통학하는 젊은층의 유동인구 보유 - 국제업무지구, 전자상가 등 업무복합기능 중심의 개발사업 진행 예정	정비되지 않은 도로 및 4m 이하의 협소한 도로 다수 분포로 보행환경 및 도로환경 열악

03 계획의 기본구상

1 계획방향 및 구상

1. 계획방향 및 계획과제 도출



2. 전략설정

지역 연결 전략	중심성 강화 전략	지속성 확보 전략
- 청파동, 후암동 등 인근 지역을 고려한 계획 수립 - 조성 예정인 용산민족공원과 효창공원을 연결할 수 있는 그린네트 워크 구축	- 도심부 업무기능을 지원하고 역세권을 활용한 지역거점 기능 도입 - 낙후된 도시 이미지를 개선하고 새로운 도시경관을 창출할 수 있는 계획요소 도입	- 친환경적 설계 도입을 통한 지속가능한 건축계획 수립 - 숙명여대를 비롯한 주변의 주요 시설의 유동인구를 유입할 수 있는 전략 마련

2. 기본구상

토지이용구상



주거와 업무의 복합화를 통한 콤팩트시티 구상

- 주거와 업무, 상업 복합기능을 유치한 고밀복합개발을 통해 토지의 효율적 이용 증대
- 저층부에는 상업을 배치하고 고층부에는 주거를 배치한 입체적 분리 (북측 1개의 타워는 업무시설, 남측 3개의 타워는 주거와 상업 복합)
- 공공임대업무시설 및 공공청사 제공을 통한 역세권 일대 공공서비스 기능 강화

녹지·오픈스페이스 구상



주변 녹지현황을 고려한 그린네트워크 구상

- 대상지 동측 용산민족공원(예정)과 북서측 효창공원을 연결하는 그린 네트워크 구축

통경축 및 공개공지를 조성하여 개방감 확보

- 용산공원 ⇄ 효창공원을 연결할 수 있는 통경축 확보 및 공개공지 조성을 통해 개방감 확보
- 접근성이 높은 대로변 교차점에 공개공지를 조성하여 업무시설 이용자 및 보행자들에게 휴식 공간 제공

교통·보행동선 구상



기존 가로의 위계 정비

- 간선도로(한강대로)의 진출입 최소화
- 이면부 진출입(한강대로, 한강대로87길)동선을 통해 간선도로 교통혼잡 방지
- 주거와 상업이 복합된 타워부 사이 공개공지(썬큰형)으로 계획하여 지하1~지상1 연결 보행동선 구축 등 보행 친화적인 가로 공간 구축
- 대상지 내 지하철 출입구 이설 설치를 통한 대중교통(지하철) 접근성 향상

04 부문별 정비계획

1 계획의 수립방향

1. 계획 방향

- 서울도심 및 용산광역중심 중심기능 지원을 위한 업무 및 도심주거 공급
- 미래사회 변화에 대응하기 위한 보행 중심체계로의 전환, 도시기능의 융·복합화 유도

2 정비사업의 시행에 관한 계획

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	도시정비형 재개발사업	정비구역 결정(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내	남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 조합		565세대	-
변경					657세대	

❖ 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1. 토지등소유자별 분담금 추산액(추정분담금) 산출근거

구 분	토 지			건물	합계 (천원)	토지면적대비단가		개별공시지가 격차율
	면적(㎡)	추정가액(천원)	단가(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	237,039,000	13.69
	일반분양	1,025,281,000	59.22
	임대주택	15,244,075	0.88
	소계	1,277,564,075	73.79
운동시설	소계	26,703,460	1.54
업무시설	조합원분양	140,000,000	8.09
	일반분양	230,417,298	13.31
	소계	370,417,298	21.40
판매시설	조합원분양	15,758,000	0.91
	일반분양	40,855,145	2.36
	소계	56,613,145	3.27
합 계	1,731,297,978	100	
매출부가세	-20,850,897		
합 계 ②	1,710,447,081		

■ 정비사업비 추산액

구 분	금액(천원)	비 율(%)	포함내용
공사비	747,036,653	75.00	건축 및 부대시설 공사비
보상비	13,235,734	1.33	청산대상자 청산금, 이주 및 손실보상금
관리비	2,974,101	0.30	추진위·조합 운영, 소송비용 등
설계비	9,889,748	0.99	건축설계, 교통영향평가, 환경영향평가, 정비계획(변경) 등
감리비	12,754,331	1.28	건축, 전기, 소방 등
부대경비	186,919,882	18.77	수수료 등 기타사업비, 각종 부담금, 제세공과금, 금융비용 등
예비비	23,238,421	2.33	기타 향후 청산 시까지의 돌발발생 제비용 등
합 계 (③)	996,048,870	100.00	

■ 비례율 추정결과

종전자산(①)	총 수입(②)	총 사업비(③)	비례율 ((②-③)/①)
641,833,752	1,710,447,081	996,048,870	111.31%

2. 토지등소유자별 개략적인 추정분담금 산정

종전자산 추정금액 (천원)			400,000	600,000	800,000	1,000,000	1,200,000	1,400,000	1,600,000
추정비례율			111.31%						
예상권리가액(천원)			445,223	667,835	890,446	1,113,058	1,335,670	1,558,281	1,780,893
예상 추정 분담금 (천원)	전용39형	879,000	433,777	211,165	-11,446	-234,058	-456,670	-679,281	-901,893
	전용49형	1,130,000	684,777	462,165	239,554	16,942	-205,670	-428,281	-650,893
	전용59형	1,405,000	959,777	737,165	514,554	291,942	69,330	-153,281	-375,893
	전용84형	1,789,000	1,343,777	1,121,165	898,554	675,942	453,330	230,719	8,107
	전용90형	1,905,000	1,459,777	1,237,165	1,014,554	791,942	569,330	346,719	124,107
	전용113형	2,341,000	1,895,777	1,673,165	1,450,554	1,227,942	1,005,330	782,719	560,107
	전용134형	2,710,000	2,264,777	2,042,165	1,819,554	1,596,942	1,374,330	1,151,719	929,107
	전용155형	2,951,000	2,505,777	2,283,165	2,060,554	1,837,942	1,615,330	1,392,719	1,170,107
	전용156형	2,980,000	2,534,777	2,312,165	2,089,554	1,866,942	1,644,330	1,421,719	1,199,107
	전용179형	3,308,000	2,862,777	2,640,165	2,417,554	2,194,942	1,972,330	1,749,719	1,527,107
	전용181형	3,349,000	2,903,777	2,681,165	2,458,554	2,235,942	2,013,330	1,790,719	1,568,107
	전용183형	3,381,000	2,935,777	2,713,165	2,490,554	2,267,942	2,045,330	1,822,719	1,600,107

3 정비계획

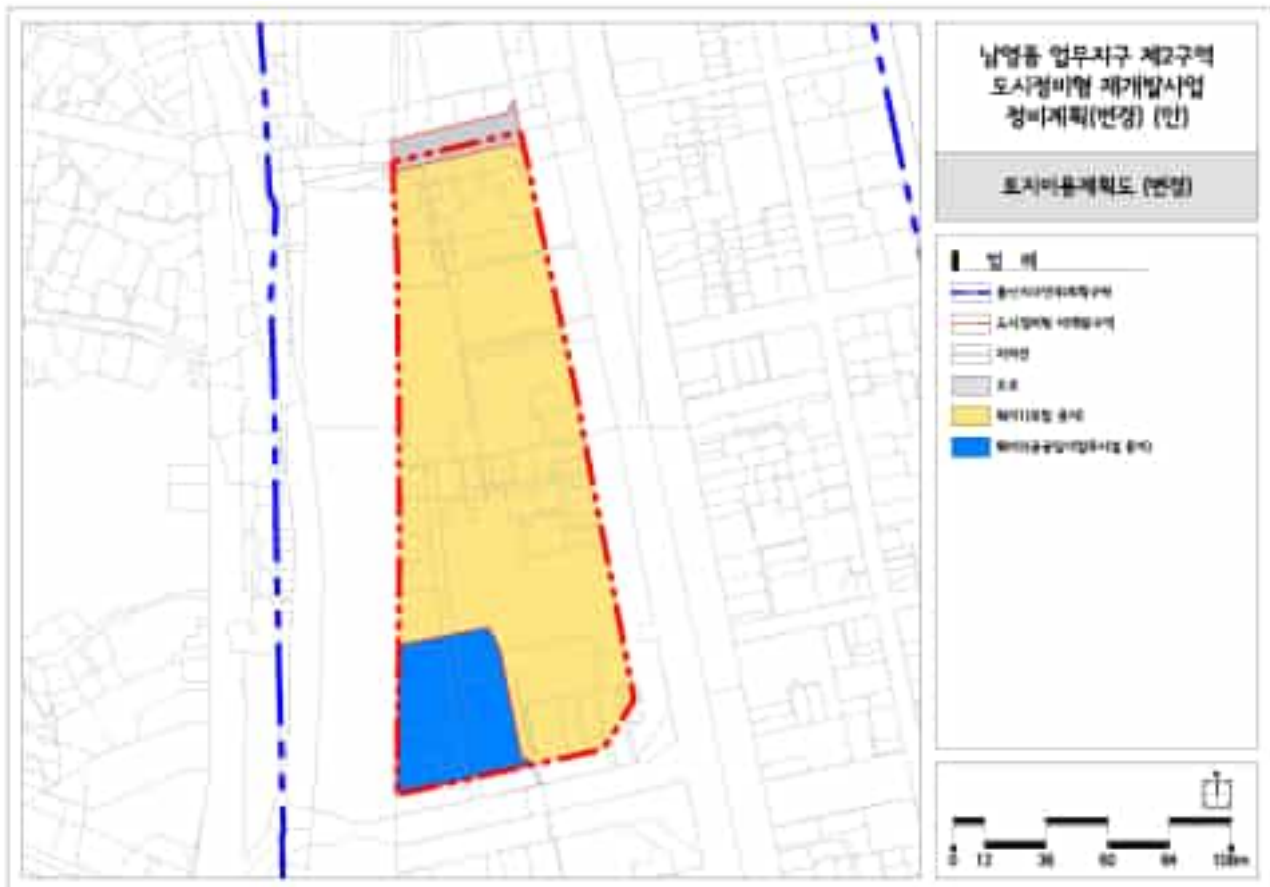
1. 토지이용에 관한 계획

1) 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	공공임대업무시설 용지

※ 공공청사는 공공임대업무시설용지로 변경

[토지이용계획도]



2. 용도지역·지구에 관한 계획

1) 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.)

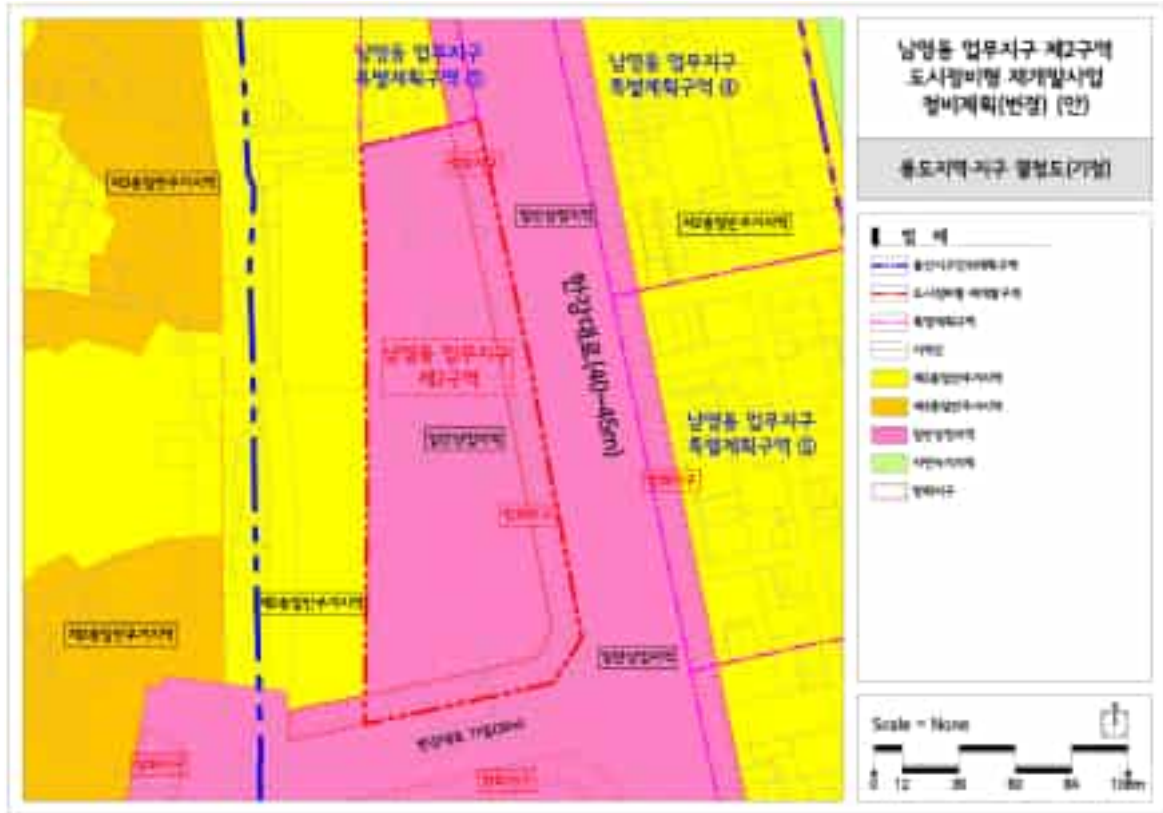
2) 용도지구 결정조서 (변경)

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
폐지	-	방화지구	서울역앞~한강대교 북단	79,270 (3,844)	건고 제727호 (63.12.13)	한강로

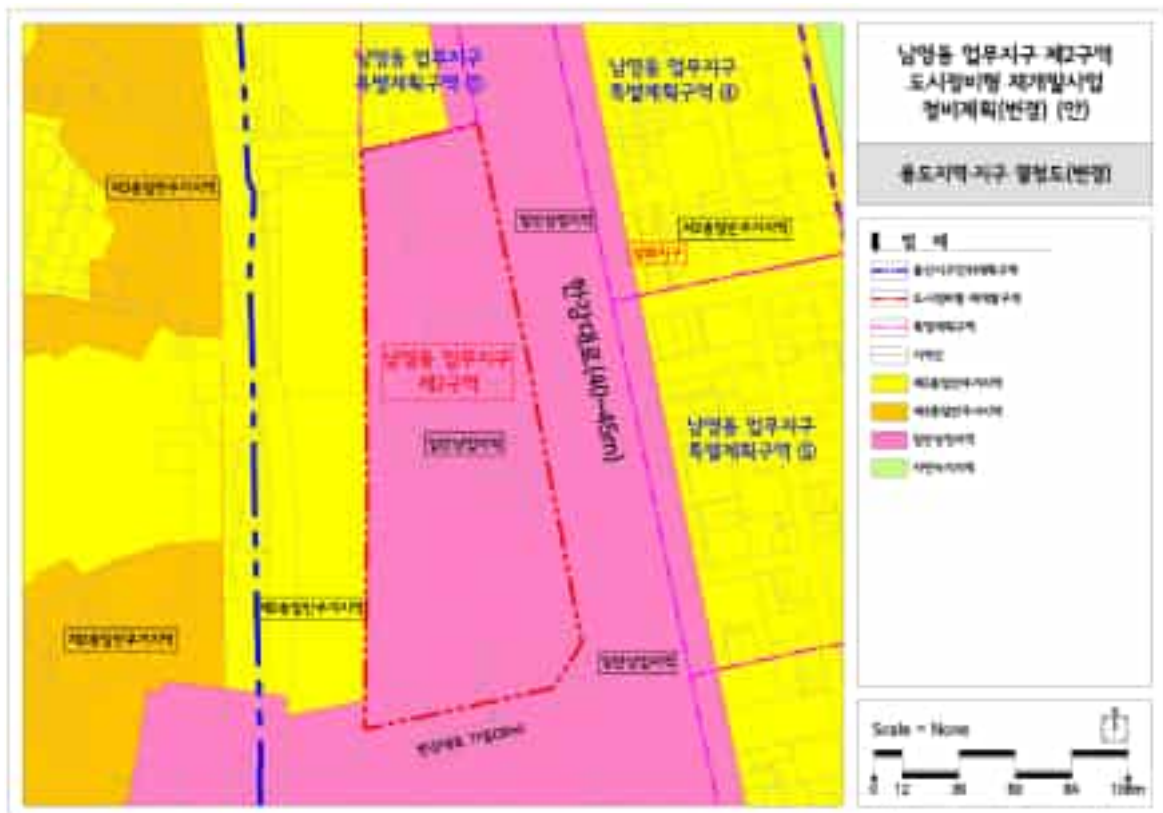
※ ()는 남영동 업무지구 제2구역 내 사항임

※ 방화지구 재정비에 따른 도시관리계획(용도지구:방화지구) 결정 (변경) 고시 반영(서울특별시 고시 제2024-504호, 2024.10.24.)

[용도지역·지구 결정도(기정)]



[용도지역·지구 결정도(변경)]



※ 방화지구 재정비에 따른 도시관리계획(용도지구:방화지구) 결정 (변경) 고시 반영(서울특별시 고시 제2024-504호, 2024.10.24.)

3. 도시계획시설 결정 조서 (변경)

1) 도로 (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) (변경)

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	철도	도시철도 (4호선 숙대입구역 정거장)	용산구 갈월동 69-44일대	6,207.13	증) 196.6	6,403.73	서울특별시 고시 제287호 (1981.07.30.)	입체적결정 (257.8㎡)

※ 대상지에 인접한 철도(정거장)만 기재

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

■ 철도(정거장) 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

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정조서 (신설)

구분	시설명	시설의 세분	위치	구분	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	철도	지하철 출입구 (4호선 숙대입구역)	갈월동 87-5일대	면적(㎡)	-	증) 257.8	257.8	-	-
				길이(m)	-	증) 31.2	31.2		
				폭(m)	-	증) 3.4~6.4	3.4~6.4		
				높이(m)	-	증) 9.5~16.6	9.5~16.6		

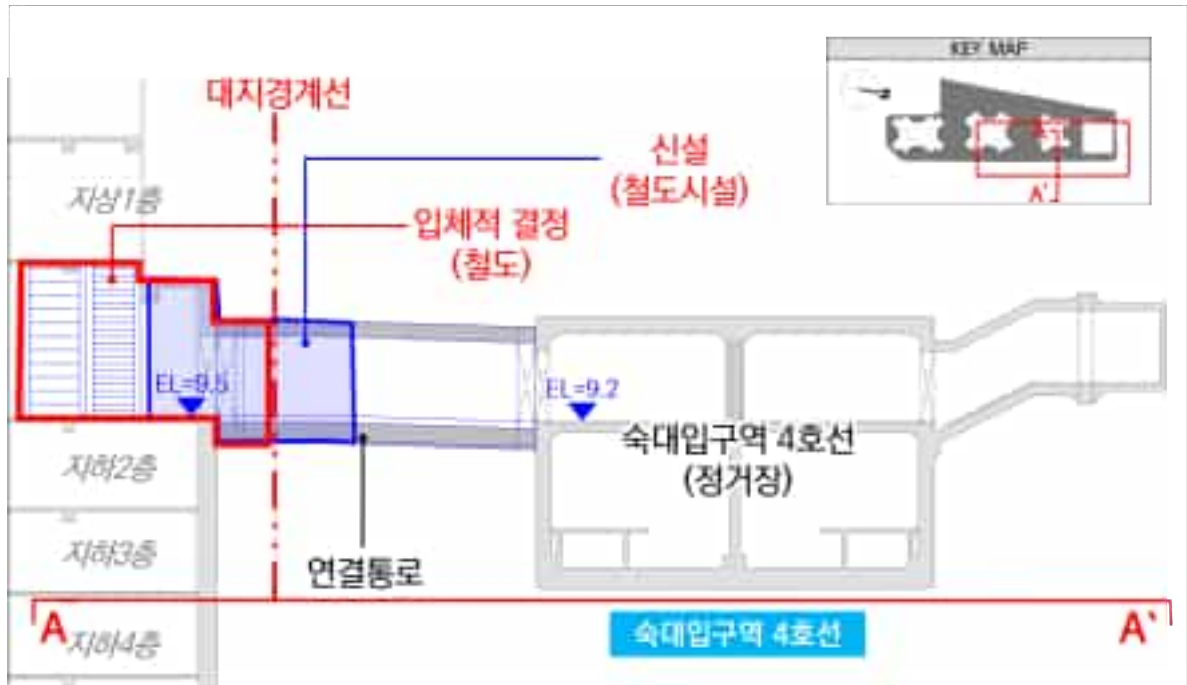
※ 입체적 도시계획시설(철도)에 해당하는 면적, 길이, 폭원, 높이만 기재

※ 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 : 257.8㎡ - 길이 : 31.2m - 폭 : 3.4m ~ 6.4m - 높이 : 9.5m ~ 16.6m	• 보행 편의성 제고를 위해 숙대입구역(4호선) 7,8번 지하철출입구를 대지내 이전 설치 (출입구 통합)에 따라 입체적 결정 변경함

■ 입체적 도시계획시설(철도) 단면도



3) 공공청사 (변경)

구분	도면표 시번호	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 (서울특별시시장)
변경	⑦	공공청사2	-	갈월동 92번지 일대	- (418.0 토지지분)	증) 3,565.6	3,565.6 (수평투영면적)	서울특별시 고시 제2022-344호 (2022.8.18)	입체적 결정 (용산구청장)

※ 1) 공공청사1은 공공임대업무시설용지로 변경하고 서울특별시로 귀속되며 서울특별시장이 운영·관리함
2) 공공청사2는 용산구로 귀속되며 용산구청장이 운영 및 관리함

■ 결정(변경) 사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
폐지	공공청사1	•시설 폐지	•세부 용도가 결정에 따라 공공임대업무시설용지(획지2)로 변경
변경	공공청사2	•시설 면적 등 변경	•수평투영면적으로 변경 및 입체적도시계획시설 결정

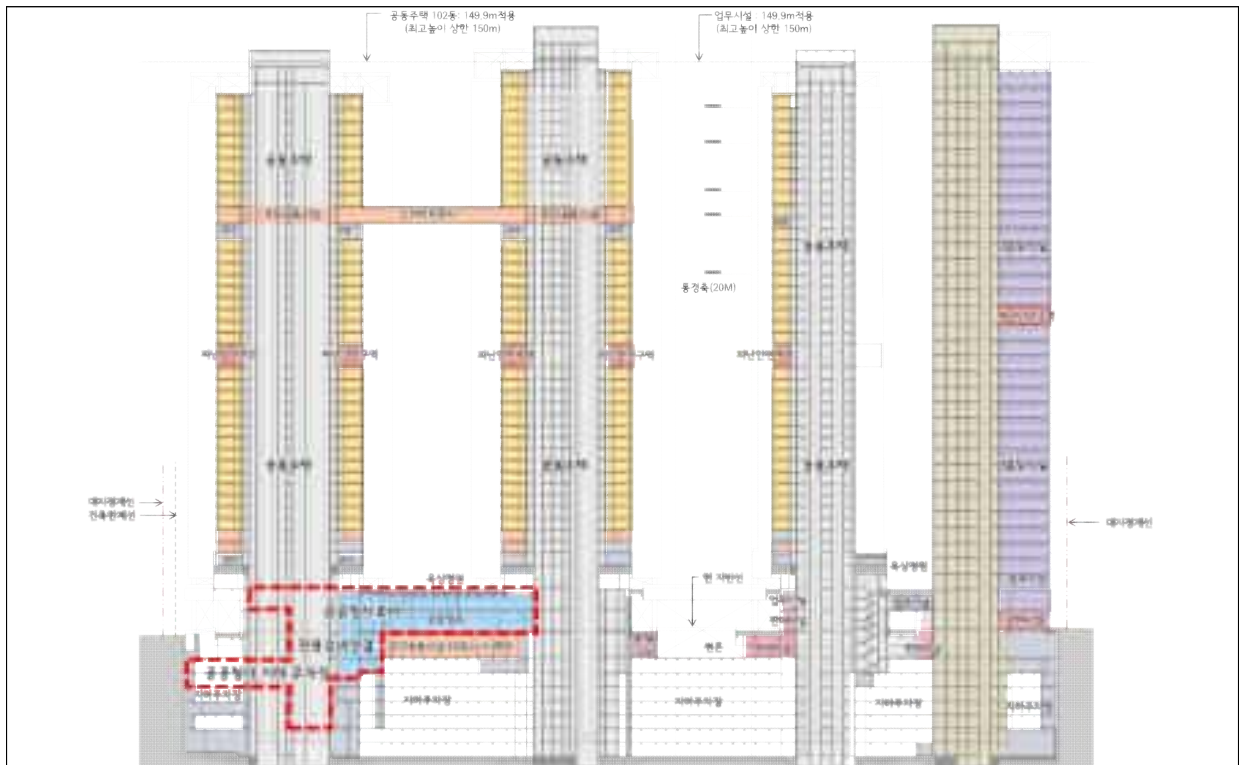
■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정조서 (변경)

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 (㎡)	-	증) 3,565.6	3,565.6 (수평투영면적)		
			연면적 (㎡)	5,000.0	증) 772.67	5,772.67		

■ 도시계획시설 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑦	공공청사2	- 공공청사2 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지하1~6층, 지상1,2층 - 수평투영면적 : 3,565.6㎡ - 연면적 : 5,772.67㎡	사업시행계획에 따라 공공청사2 입체적 도시계획시설 변경 결정

■ 입체적 도시계획시설(공공청사2) 결정도 - 횡단면도

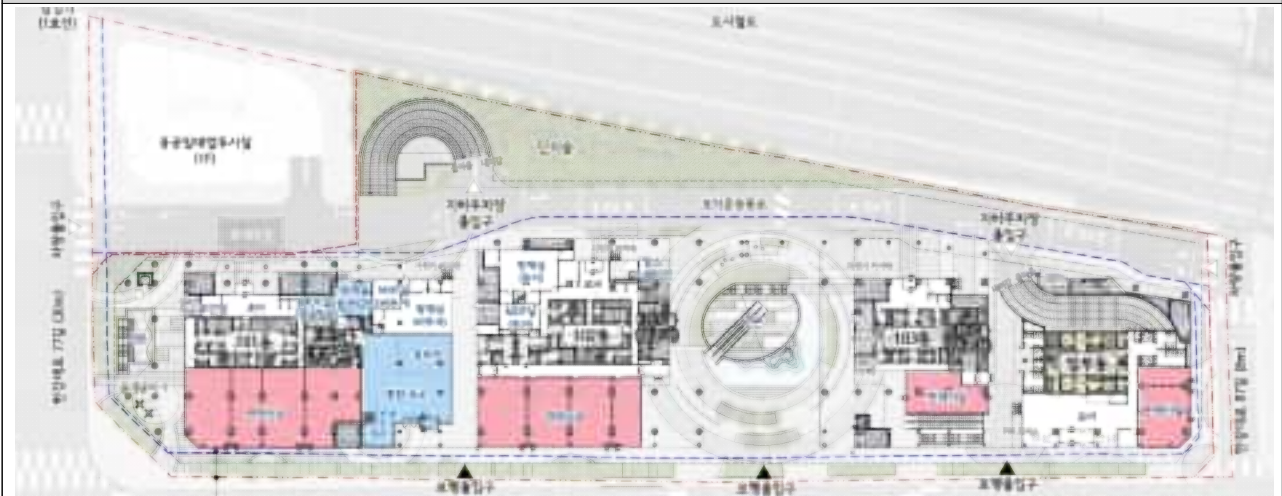


■ 입체적 도시계획시설(공공청사2) 결정도 - 층별평면도

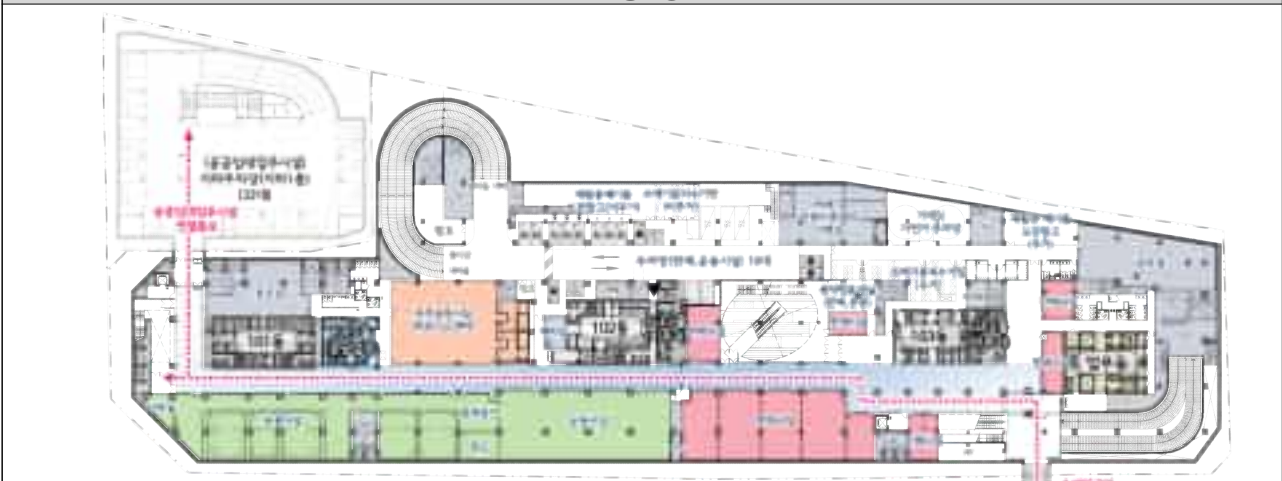
2층 평면도



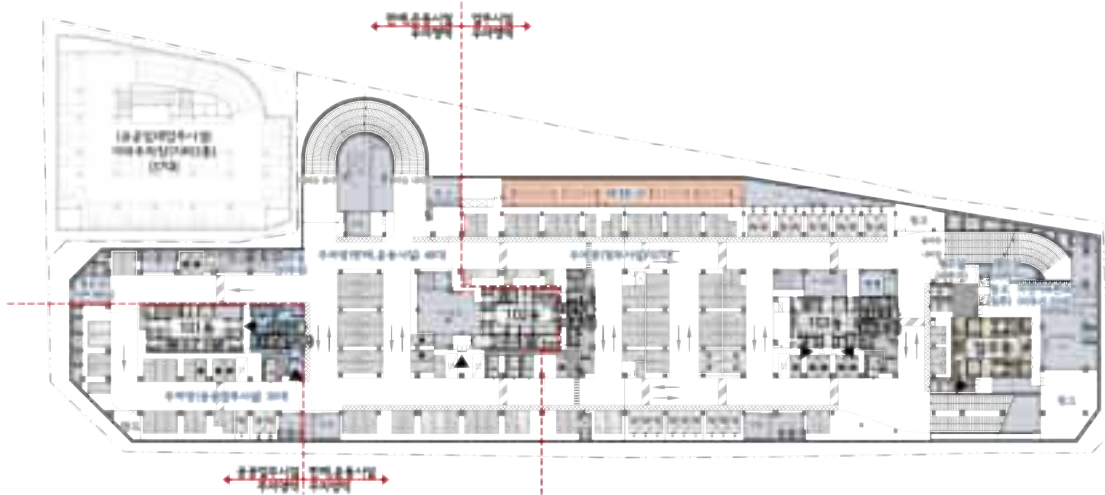
1층 평면도



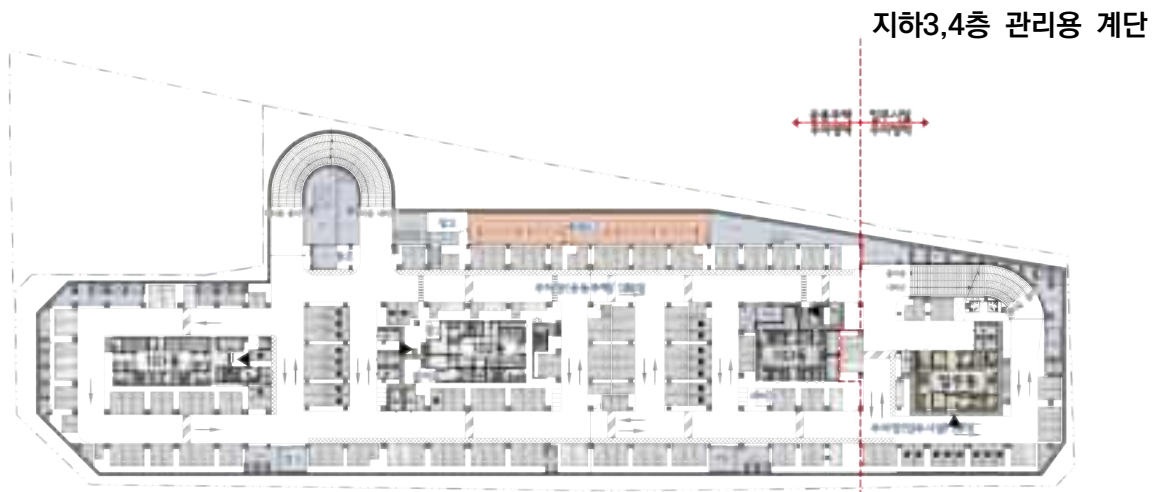
지하1층 평면도



지하2층 평면도

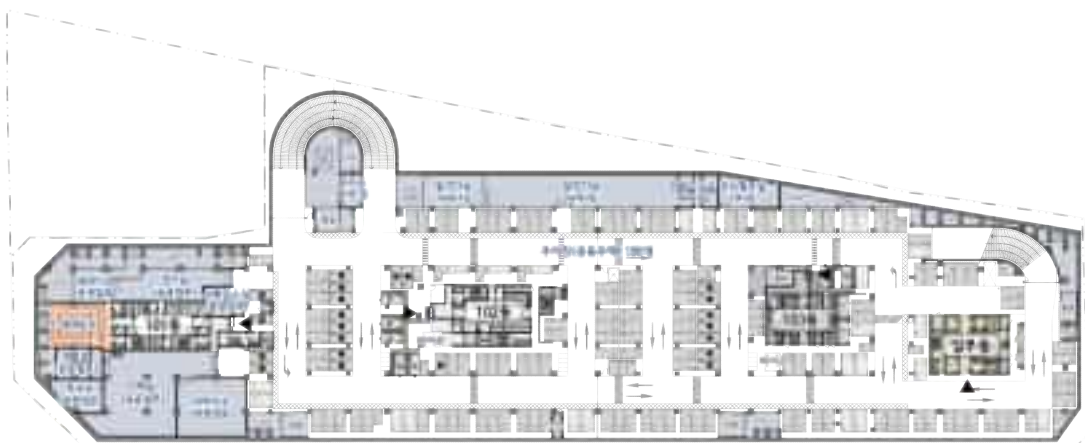


지하3,4층 평면도

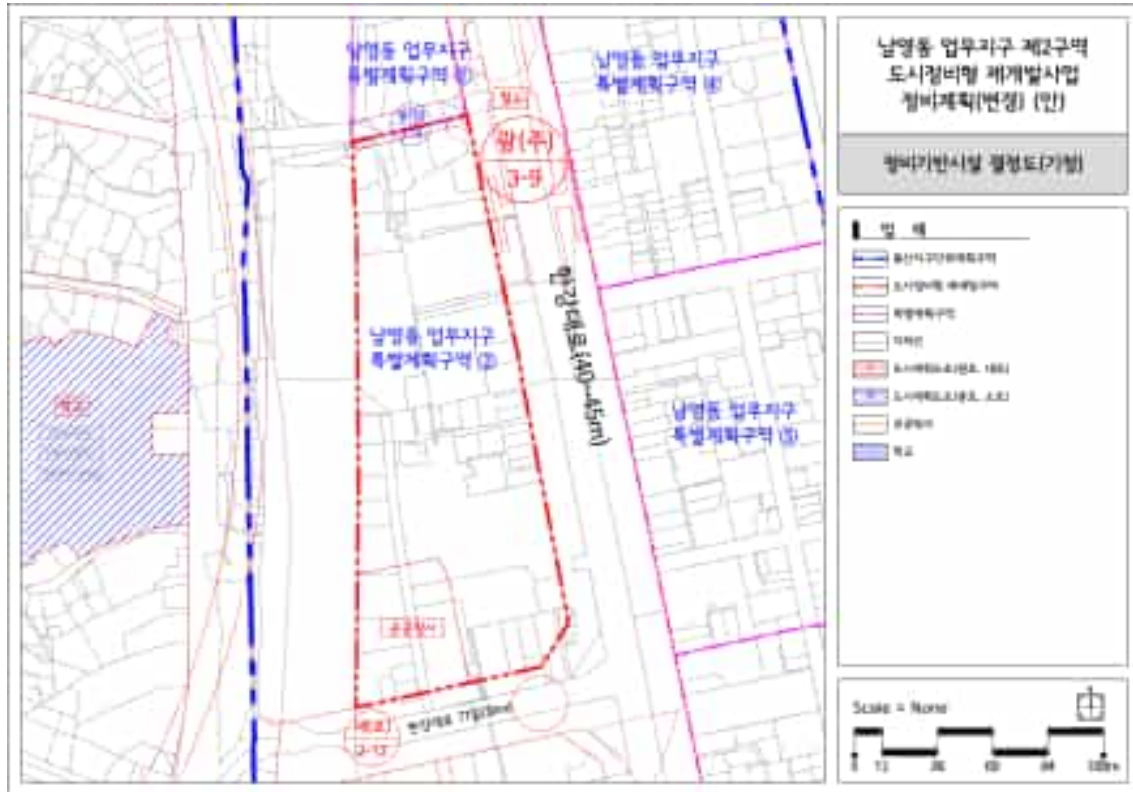


지하5,6층 평면도

지하5,6층 기계·전기실 상부



[도시계획시설 및 정비기반시설 결정도(기정)]



[도시계획시설 및 정비기반시설 결정도(변경)]



4. 기반시설 설치계획

1) 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	3,604.4	1,858.7	465.4 ¹⁾ (유상매입 265.2)	5,262.9	30.1	-

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 - 기존공공용지면적) ÷ (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 비율 3.18% 적용(2종보통, 500억원 기준)
	감리비③ (공사비의 0.98%)	498,998,182원	• 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부, 2020. 09.) 상 감리비 비율 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	3,402.68㎡	• 계획연면적 (지하1~6층/지상1~2층) • 지하층은 주차장 연결을 위한 공용 및 주차장·기계·전기실 등 면적
	지하	2,369.99㎡	
	소계	5,772.67㎡	
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	14,327,769,418원	• 공사비 단가 × 건축연면적 - (지상) 3,486,364원/㎡ × 3,402.68㎡ - (지하) 1,040,000원/㎡ × 2,369.99㎡
	설계비② (공사비의 3.38%)	484,278,606원	• 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부, 2020. 09.) 상 설계비 비율 3.38% 적용(2중보통, 100억원 기준)
	감리비③ (공사비의 1.04%)	149,008,802원	• 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부, 2020. 09.) 상 감리비 비율 1.04% 적용(2중보통, 100억원 기준)
	계	14,961,056,826원	• 공사비 + 설계비 + 감리비
부지가액		43,351,156원/㎡	• 평균 공시지가(2025년)의 2배 적용 - 2025년 평균공시지가 : 21,675,578원/㎡
공공기여 면적	환산부지면적	345.10㎡	• 설치비용 ÷ 부지가액 - 14,961,056,826원 ÷ 43,351,156원/㎡
	토지지분면적	405.10㎡	• 대지면적 × 공공청사 연면적 비율 - 14,965.4㎡ × 2.71%
	총 제공면적	750.20㎡	

※ 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
공공임대 주택 연면적	지상	4,594.25㎡	• 45세대(49㎡ 15세대, 59㎡ 20세대, 84㎡ 10세대) • 지하층은 주차장·기계·전기실 등 면적
	지하	2,587.11㎡	
	소계	7,181.36㎡	
설치비용	공사비 단가	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 82.89㎡, 15세대) - 50㎡초과~60㎡이하 2,461천원/㎡ (공급면적 98.49㎡, 20세대) - 60㎡초과~85㎡이하 2,278천원/㎡ (공급면적 138.11㎡, 10세대)
		50㎡초과~60㎡이하 2,237,273원/㎡	
		60㎡초과~85㎡이하 2,070,909원/㎡	
	지하	1,040,000원/㎡	• 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용 (2025. 09. 국토부) 중 지하층(1,144원/㎡) 적용, 부가세 제외 금액
설치비용		12,582,305,582원	• 건축비 × 건축연면적
부지가액		43,351,156원/㎡	• 평균 공시지가(2025년)의 2배 적용 - 2025년 평균공시지가 : 21,675,578원/㎡
공공기여 면적	환산부지면적	290.2㎡	• 설치비용 ÷ 부지가액 - 12,582,305,582원 ÷ 43,351,156원/㎡
	토지지분면적	505.9㎡	• 대지면적 × 공공청사 연면적 비율 - 14,965.4㎡ × 3.38%
	총 제공면적	796.1㎡	

※ 상기내역은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(‘2025. 03. 서울시)」에 의거하여 산정

국·공유지에 관한 사항

1. 대상지 내 국·공유지 현황

연번	주소	지번	지목	면적(㎡)		소유자		비고
				공부상	편입			
합계			-	1,285	592.7	-	-	-
1	용산구 갈월동	69-68	대	22.1	10.8	국유지	국토부	-
2		69-111	대	4.0	2.9	국유지	국토부	-
3		69-113	대	4.6	4.6	국유지	국토부	-
4		87-5	대	1.3	1.3	국유지	기획재정부	-
5		87-13	대	49.6	49.6	국유지	기획재정부	-
6		88-42	구	35.4	35.4	공유지	용산구	-
7		89-26	대	11.2	11.2	국유지	국토부	-
8		89-11	도	461.5	2.4	국유지	국토부	무상양도 제외 (도로외 구간)
9		89-33	구	4.5	4.5	공유지	용산구	-
10		89-37	대	1.7	1.7	공유지	용산구	-
11		89-38	대	2.6	2.6	공유지	용산구	-
12		92-35	대	0.3	0.3	공유지	서울시	-
13		93-48	도	222.4	1.6	국유지	국토부	무상양도
14		93-49	도	463.8	463.8	국유지	국토부	무상양도

국·공유지 무상양도에 관한 사항

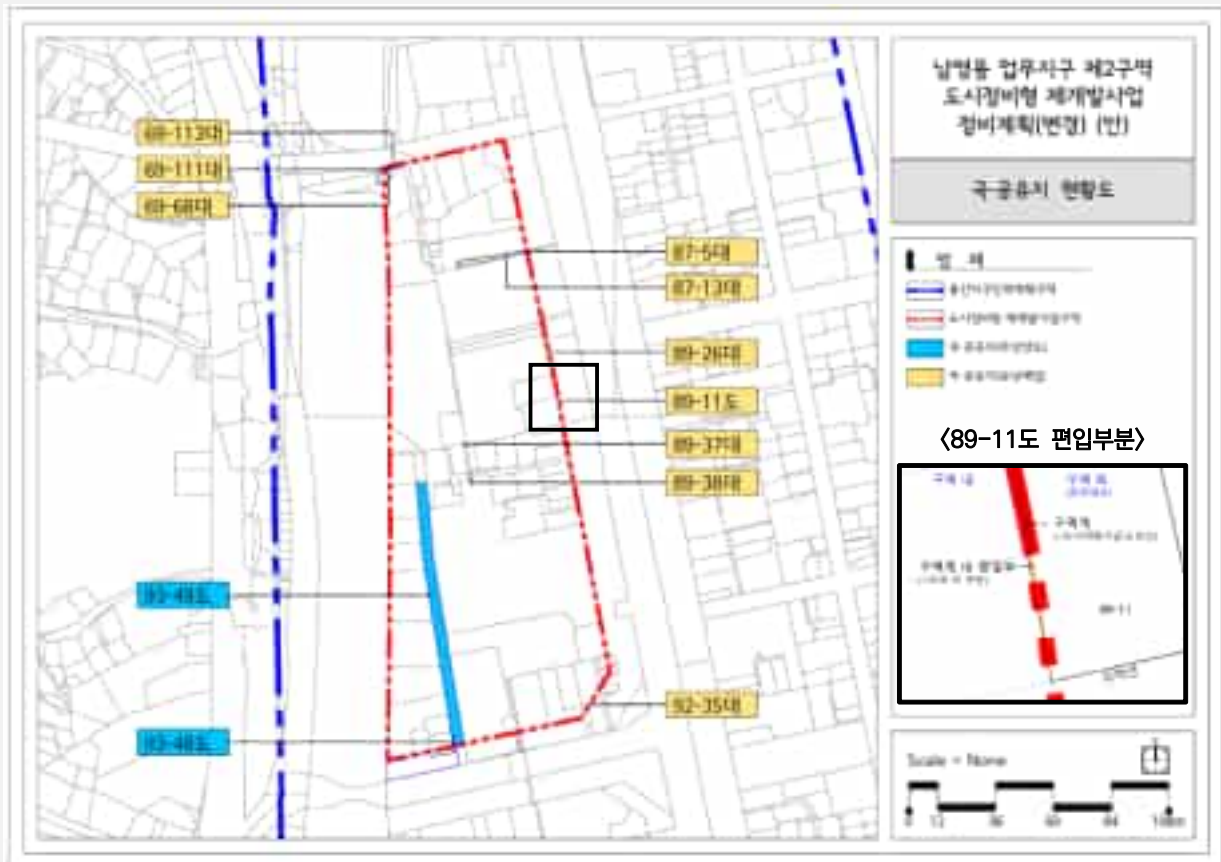
1. 무상양도 받는 국·공유지 현황

연번	주소	지번	지목	면적(㎡)		소유자		비고
				공부상	편입			
합계			-	686.2	465.4	-	-	-
1	용산구	93-48	도	222.4	1.6	국유지	국토부	무상양도
2	갈월동	93-49	도	463.8	463.8	국유지	국토부	무상양도

※ 갈월동 93-48, 93-49번지 필지 도로인정에 관한 공고(용산구공고 제2011-478호, 2011.8.25)에 따라 도로노선 인정

종류	노선명	노선번호	기정	종점	연장(m)	주요경과지	전용구간 연장(m)	비고
구도	갈월57	1554	갈월동 93-30	갈월동 93-50	108	용산빌딩	108	

[국·공유지 현황도]



5. 공동이용시설 설치계획 (변경)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			법정
			기정	변경	변경후	
사무소	관리사무소	획지1	215.0	감) 121.65	93.35	10㎡+(세대수-50)×0.05=40.35㎡
공동이용시설	경로당		250.0	증) 80.44	330.44	서울시 주택조례 제8조의 4(별표1) - 500이상~1,000미만=330㎡이상
	어린이집		350.0	증) 85.14	435.14	서울시 주택조례 제8조의 4(별표1) - 500이상~1,000미만=330㎡이상
	작은도서관		179.0	증) 216.02	395.02	서울시 주택조례 제8조의 4(별표1) - 500이상~1,000미만=158㎡이상
	다함께 돌봄센터		135.0	증) 20.01	155.01	아동복지법 시행규칙 [별표 1의2] - 전용면적 66㎡이상
	주민공동시설		350.0	증) 881.04	1,231.04	-
	어린이놀이터		750.0	증) 105.85	855.85	-
	주민운동시설		-	증) 1,103.38	1,103.38	
	기타시설		-	증) 888.95	888.95	스카이라운지, 북카페 등
	소계		2,014.0	증) 3,380.83	5,394.83	2,053.13㎡ 이상
	합계		2,229.0	증) 3,259.18	5,488.18	

※ 「서울특별시 주택조례」 주민공동시설 확보 부합 여부
= 100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 X 1.25

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 (변경없음)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	남영동 업무지구 제2구역	17,658.8	획지	14,965.4	용산구 갈월동 92번지 일대	42	-	-	-	42	-

8. 건축물에 관한 계획 (변경)

- 획지1(복합용지)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	남영동 업무지구 제2구역	17,658.8	획지	14,965.4	용산구 갈월동 92번지 일대	주거	60.0 이하	860.2 이하	최고높이 100m이하 (우수디자인 선정시120m이하)	-
변경	남영동 업무지구 제2구역	17,658.8	획지1	14,965.4	용산구 갈월동 92번지 일대	주거	60.0 이하	892.0 이하	최고높이 150m이하	-
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 주택공급계획: 565세대							
			건립규모(전용면적 기준)						세대수	비율
			합계						565	100.0%
			85㎡이하	60㎡이하					189	33.5%
				60㎡초과~85㎡이하					263	46.5%
	85㎡초과						113	20.0%		
			- 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							
			• 용적률 : 860.2% 이하 적용 (①294.3%+②303.4%+③262.5%)							
① 기준용적률 : 294.3% (용도지역 상향에 따른 종전 용도지역별 용적률 가중평균)										
심의완화 사항		② 허용용적률 : 597.7%이하								
		구분							인센티브 완화 요건	완화량
		친환경개발 (의무)	녹색건축물 인증 (그린 1등급)						100.0%	
			건축물에너지소비총량제 (240kWh/㎡·y이하)							
			신재생에너지 이용시설 (주거 7%이상, 비주거 11%이상)							
도시경제 활성화		벤처기업 집적시설 도입시(23,060㎡ 이상)						113.4%		
보행가로 활성화		지상1층 전체 가로활성화용도 도입						30.0%		
		무장애도시 조성(우수등급)								
		지하보행통로 조성 시								
안전·방재		재생관리지침에 따라 방재 관련 시설 설치 시						30.0%		
		③ 상한용적률 : 860.2%이하								
		공공 시설								
		산식 = 597.4%×[(1.3×가중치×α _{토지})+(1.3×β _{건축물})]								
		• 공공시설 등 부지 제도에 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								
		262.5%								

기정	건축물의 건축선에 관한 계획	• 한강대로변: 건축한계선 5m, 고층부(6층이상) 벽면한계선 8m • 한강대로87길변: 건축한계선 3m • 한강대로77길변: 건축한계선 3m • 서측 보차혼용도로 경계 : 저층부(2층이하) 벽면한계선 3m																				
	대지내 공지에 관한 계획	• 전면공지 : 남영역 인근 한강대로77길변 침상형 공개공지 위치지정 한강대로변 통경축 구간 내 공개공지 위치지정																				
	대지내 통로에 관한 계획	• 보차혼용도로 : 한강대로87길~한강대로77길을 잇는 보차혼용도로(폭원 8m이상) 지정 • 지하보행도로 : 4호선 숙대입구역~1호선 남영역을 잇는 지하보행도로(폭원 5m~6m) 지정 • 공공보행도로 : 한강대로~청파로를 잇는 공공보행도로(폭원 6m이상) 지정																				
	교통처리등에 관한 계획	• 차량 진·출입 허용구간 외 구간을 차량 진·출입 불허구간 지정 - 한강대로변 불허/ 한강대로77길, 한강대로87길 일부구간 불허																				
	통경축에 관한 계획	• 용산공원~경부선을 연결하는 통경축 확보(20m)																				
	기타사항에 관한 계획	• 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																				
변경	주택의 규모 및 규모별 건설비율	• 주택공급계획: 657세대 <table><tr><th colspan="2">건립규모(전용면적 기준)</th><th>세대수</th><th>비율</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>657</td><td>100.0%</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>150</td><td>22.8%</td></tr><tr><td>60㎡초과~85㎡이하</td><td>387</td><td>58.9%</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>120</td><td>18.3%</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	건립규모(전용면적 기준)		세대수	비율	합계		657	100.0%	85㎡이하	60㎡이하	150	22.8%	60㎡초과~85㎡이하	387	58.9%	85㎡초과		120	18.3%	
	건립규모(전용면적 기준)		세대수	비율																		
합계		657	100.0%																			
85㎡이하	60㎡이하	150	22.8%																			
	60㎡초과~85㎡이하	387	58.9%																			
85㎡초과		120	18.3%																			
[심의완화 사항] 건축물 용적률 완화에 관한 계획	• 용적률 : 892.0% 이하 적용 (①294.3%+②270%+③243.1%+④84.6%) ① 기준용적률 : 294.3% (용도지역 상향에 따른 종전 용도지역별 용적률 가중평균) ② 허용용적률 인센티브 : 270% (허용용적률 564.3%) <table><tr><th>구분</th><th>인센티브 완화 요건</th><th>완화량</th></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>보행가로 활성화</td><td>지하보행도로 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 colspan="2">계</td><td>270%</td></tr></table>	구분	인센티브 완화 요건	완화량	복합개발	구역(지구)간 통합을 통해 대지면적 1만㎡이상 개발시	100%	친환경개발	신재생에너지의무확보기준초과설치 (의무설치기준의 15% 이상 추가 설치 시)	20%	도시경제 활성화	벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시(12,713㎡ 이상)	100%	보행가로 활성화	지하보행도로 조성 시	30%	안전·방재	방재 관련 시설 설치 시	20%	계		270%
구분	인센티브 완화 요건	완화량																				
복합개발	구역(지구)간 통합을 통해 대지면적 1만㎡이상 개발시	100%																				
친환경개발	신재생에너지의무확보기준초과설치 (의무설치기준의 15% 이상 추가 설치 시)	20%																				
도시경제 활성화	벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시(12,713㎡ 이상)	100%																				
보행가로 활성화	지하보행도로 조성 시	30%																				
안전·방재	방재 관련 시설 설치 시	20%																				
계		270%																				

변경

[심의완화 사항]
건축물 용적률
완화에 관한 계획

③ 공공시설등 제공 상한용적률 인센티브 : 243.1% (상한용적률 807.4% 이하)

산식 = $564.3\% \times [(1.3 \times \alpha \text{중지} \times \alpha \text{토지}) + (0.7 \sim 1.0 \times \alpha \text{건축물})]$				비고
구분		산출결과	산출내역	
정비기반 시설	정비기반 시설 (도로) 제공면적 (순부담)	0㎡ (상한용적률 적용 제외)	• 도로 200.2㎡ - 용도폐지되는 정비기반시설 465.4㎡ = -265.2㎡ ⇒ -265.2㎡(유상매입)	-
공공 시설 등 토지 (지분)	공공시설등 제공면적	3,404.2㎡ (토지 2,493.2㎡, 지분 911.0㎡)	• (공공임대업무시설) 2,493.2㎡ + (남영동 복합청사 토지지분) 405.1㎡ + (공공임대주택 토지지분) 505.9㎡	243.8% (243.1% 적용)
	가중치	1.05856	• (공공시설등 제공부지의 (하용)용적률) 635.1% ¹⁾ (사업부지 (하용)용적률) 600.0% 1) $((2,493.2\text{㎡} \times 648\%) + (911.0\text{㎡} \times 600.0\%)) / 3,404.2\text{㎡}$	
	α토지	0.24221	• 공공시설등 부지면적 ÷ 공공시설등 부지제공 후 대지면적 = $3,404.2\text{㎡} \div (14,965.4 - 405.1 - 505.9)\text{㎡}$	
	상한용적률 산정량①	188.1%	• 하용용적률 $564.3\% \times [(1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지})]$	
공공 시설 등 건축물 환산부지	공공시설등 제공면적	1,858.7㎡	• (공공임대업무시설) 1,223.4㎡ + (남영동 복합청사) 345.10㎡ + (공공임대주택) 290.2㎡	
	α건축물(0.7)	0.11160	• 공공시설등 부지면적 ÷ 공공시설등 부지제공 후 대지면적 = $1,568.5\text{㎡} \div (14,965.4 - 405.1 - 505.9)\text{㎡}$	
	α건축물(1.0)	0.02065	• 공공시설등 부지면적 ÷ 공공시설등 부지제공 후 대지면적 = $290.2\text{㎡} \div (14,965.4 - 405.1 - 505.9)\text{㎡}$	
	상한용적률 산정량②	55.7%	• 하용용적률 $564.3\% \times [(0.7 \times \alpha \text{건축물}) + (1.0 \times \alpha \text{건축물})]$	
상한용적률 (하용용적률+①+②)		807.4%	• 상한용적률 = 하용용적률 564.3% + 산정량 243.8% (243.1% 적용)	

④ 친환경 인센티브 : 84.6% (상한용적률 892.0% 이하)

녹색건축인증(최우수등급)	33.8%	• 하용용적률 $564.3\% \times 1.0 \times \text{최우수등급 } 6\%$	
제로에너지건축물 5등급	62.0%	• 하용용적률 $564.3\% \times 1.0 \times \text{제로에너지5등급 } 11\%$	
상한용적률 인센티브	95.8% > 84.6% 적용	• 하용용적률의 최대 15% 적용	84.6%

건축물 높이에
관한 계획

• 최고높이계획 : 150m 이하

건축물의 건축선에 관한
계획

• 한강대로변: 건축한계선 5m, 고층부(6층이상) 벽면한계선 8m
• 한강대로87길변: 건축한계선 3m
• 한강대로77길변: 건축한계선 3m
• 서측 보차혼용도로 경계: 저층부(2층이하) 벽면한계선 3m ※금회 선형 변경

대지내 공지에 관한
계획

• 전면공지: 남영역 인근 한강대로77길변 침상형 공개공지 위치지정
한강대로변 통경축 구간 내 침상형 공개공지 위치지정
※ 한강대로변 공개공지 금회 위치 및 조성방법 변경

대지내 통로에 관한
계획

• 보차혼용도로: 한강대로87길~한강대로77길을 잇는 보차혼용도로(폭원 8m이상) 지정
• 지하보행도로: 4호선 숙대입구역~1호선 남영역을 잇는 지하보행도로(폭원 5m~6m) 지정
※ 금회 공공보행도로 폐지(공개공지내 보행공간 조성) 및 보차혼용도로, 지하보행도로 선형 변경

교통처리등에 관한 계획

• 차량 진·출입 허용구간 외 구간을 차량 진·출입 불허구간 지정
- 한강대로변 불허/ 한강대로77길, 한강대로87길 일부구간 불허
※ 한강대로87길 일부구간(가각구간) 불허구간 축소

통경축에 관한 계획

• 용산공원~경부선을 연결하는 통경축 확보(20m) ※ 금회 위치 변경

기타사항에 관한 계획

• 공공기여율¹⁾: 29.1% 이상 (변경없음)
- 토지(도로, 공공청사)
- 건축물(공공임대업무시설(연면적 15,000㎡), 남영동 복합청사(연면적 5,772.7㎡),
공공임대주택(연면적 7,181.4㎡) 설치 후 기부채납

※ 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 지하보행도로 및 보차혼용도로계획은 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)

- 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	600% 이하	15층 이하	-
건축물의 건축선에 관한 계획		• 한강대로77길변: 건축한계선 3m								
대지내 통로에 관한 계획		• 보차혼용통로 : 한강대로87길~한강대로77길을 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)

허용용적률 인센티브 항목에 관한 사항

1. 복합개발 ; 구역(지구)간 통합을 통해 대지면적 1만㎡이상 개발시

구분	인센티브 완화 요건	완화량
복합개발	구역(지구)간 통합을 통해 대지면적 1만㎡이상 개발시	100%

■ 특별계획구역 결정 조서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	⑤	남영동 업무지구 특별계획구역 ②	용산구 갈월동 87-1 일대	7,381.0	서고시 제2010-438호 ('10.12.2)	통합개발 가능
	⑥	남영동 업무지구 특별계획구역 ③	용산구 갈월동 92-32 일대	10,240.0		
변경	-	남영동 업무지구 특별계획구역 ②	용산구 갈월동 92번지 일대	17,658.8 (대지면적 14,965.4㎡)	-	통합개발

※ 22.8.18 기 결정 사항 반영 (서울시고시 제2022-344호)



허용용적률 인센티브 항목에 관한 사항

2. 친환경개발에 관한 사항

구분	인센티브 완화 요건	완화량
친환경개발	신재생에너지 의무확보 기준 초과 설치 (의무설치기준의 15% 이상 추가 설치 시)	20%

1) 신재생에너지 의무확보 기준 초과 설치

1. 적용대상 구분 (서울특별시 녹색건축물 설계기준, '25.1)

등급	주거	비주거	비고
[가]	1,000세대 이상	연면적의 합계 10만㎡ 이상	
[나]	300세대 이상 ~ 1,000세대 미만	연면적의 합계 1만㎡ 이상~10만㎡ 미만	해당
[다]	30세대 이상 ~ 300세대 미만	연면적의 합계 3천㎡ 이상~1만㎡ 미만	

2. 적용기준

등급	주거					비주거					비고
	'23	'24	'25	'26	'27	'23	'24	'25	'26	'27	
신재생에너지	9.5%	10%	10.5%	11%	11.5%	13%	13.5%	14%	14.5%	15%	[나]

3. 신재생 에너지 설치 및 설치비용

1) 적용 신재생 에너지별 생산량 = 원별 설치규모 × 단위에너지 생산량 × 원별 보정계수

구분	신재생에너지원	설치용량	단위에너지생산량	원별 보정계수	신재생에너지생산량
주거	태양광(PV)	163.20 kw	1,358.0kwh/㎡·y	0.95	210,544.32
	태양광(BIPV)	795.27 kw	923.0kwh/㎡·y	6.12	4,492,289.37
비주거	태양광(PV)	37.76 kw	1,358.0kwh/㎡·y	0.95	48,714.18
	태양광(BIPV)	680.30 kw	923.0kwh/㎡·y	6.12	3,842,851.43
	지열(수직밀폐형)	1,329.06 kw	864.0kwh/㎡·y	1.23	1,446,870.06

2) 신재생에너지 공급의무 비율 = (신재생에너지 총 생산량 / 예상 에너지 총 생산량) × 100

① 주거

신재생에너지 총 생산량	예상 에너지 사용량(건축 연면적 × 단위에너지 사용량 × 지역계수)		설치 비율
4,702,833.69	주거시설 연면적(주차장 제외)	139,487.72㎡	21,181,500.40 kwh/㎡·y
	건축 용도별 단위세대 사용량	230	
	지역계수	1.0	
			22.20% (의무설치기준 10.5% 이상)

② 비주거

신재생에너지 총 생산량	예상 에너지 사용량(건축 연면적 × 단위에너지 사용량 × 지역계수)		설치 비율
5,338,435.66	비주거시설 연면적(주차장 제외)	73,786.36㎡	18,819,847.40 kwh/㎡·y
	건축 용도별 단위세대 사용량	408.45	
	지역계수	1.0	
			28.37% (의무설치기준 14% 이상)

※ 설치 시스템 및 용량은 사업승인시 변경될 수 있음

허용용적률 인센티브 항목에 관한 사항

3. 도시경제 활성화에 관한 사항

구분	인센티브 대상	산정방식	완화 산식	완화량
도시경제 활성화	벤처기업 집적시설 도입시	정률방식 (보상계수 0.4)	- 기준용적률 × (도입면적 ÷ 대지면적) × 0.4 = 294.3% × (12,713㎡ ÷ 14,965.4㎡) × 0.4 = 100.00%	100%

1) 벤처시설 운영 및 관리계획

구분	내용	비고
목적	벤처기업 제품판매활성화(홍보 및 판로지원)	-
대상	벤처기업 또는 중소기업/청년창업/사회적기업 등	-
위치	업무동 1~8층(8개층)	12,713㎡
특례제공	주변 시세의 80%로 제공	-

2) 벤처기업 집적시설 예시도

구분	예시도	비고
단면도		벤처기업 집적시설 1F~8F, 연면적 12,713㎡

허용용적률 인센티브 항목에 관한 사항

4. 보행가로 활성화에 관한 사항

구분	인센티브 완화 요건	완화량
보행가로 활성화	지하보행통로 조성 시	30%

1) 지하보행통로 계획(안)

※ 적용기준

설치요건	적용여부
① 최소 3m 이상 폭으로 설치	○
② 지하공공보행통로 설치 시 주변여건을 고려한 설치 및 사업지구 외의 지하공간과 연결되는 등 공공의 성격을 띄어야 함	○

※ 적용 계획(안)

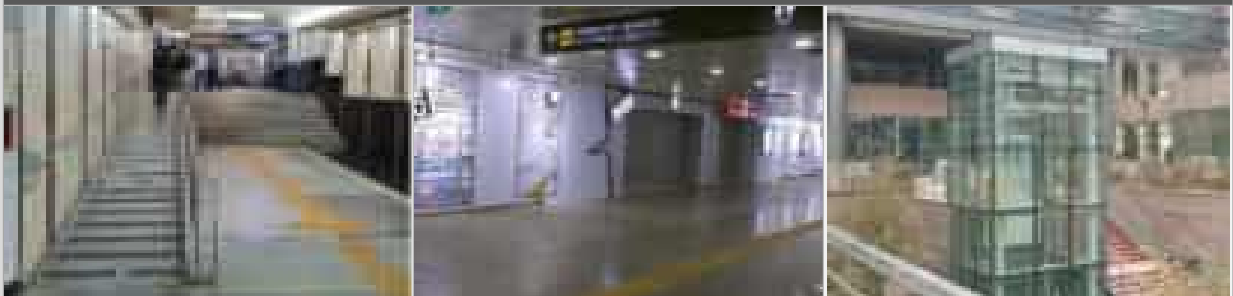
계획내용
① 숙대입구역~사업대상지 진입 레벨 단차로 인한 교통약자용 경사로, 계단 설치
② 사업대상지 내부 지하연결통로 조성(5~6m), 교통약자용 엘리베이터 설치(2개소)하여 남영역, 버스정류장과의 보행 연계성 강화

※ 지하보행통로 계획(안)

= 기준용적률 294.3% × (도입시설면적1,595.4㎡ ÷ 대지면적14,965.4㎡) × 2.0 = 62.7% > 최대 30% 적용



예시 사진



허용용적률 인센티브 항목에 관한 사항

5. 안전·방재에 관한 사항

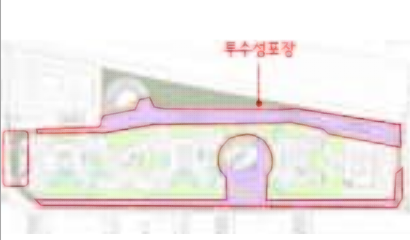
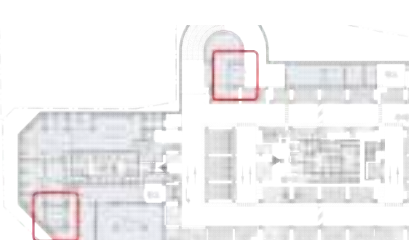
목표	인센티브 대상	산정방식	완화 산식	완화량
안전·방재	방재 관련시설 (재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시)	정량부여 (20%)	-	20%

※ 안전·방재시설 계획(2030 도시·주거환경정비기본계획 정비유도지침)

- 옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, 하수관거(접한도로), 상수관거(접한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치(※접한 도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량임)

저영향개발 설치 항목(안)

- ‘저영향개발 사전협의제도’에서 용량기준이 명시된 3가지 사항은 시설기준 120% 이상 충족을 조건으로 인센티브 부여

옥상녹화	투수성 포장	우수저류조
		

추가 설치 항목(안)

- 지역현황을 고려하여 하수관거 설치 계획(용산구 치수과 사전협의)
- ※ 추후 사업계획승인 인허가시 하수관거 설치 관련 협의 예정

하수관거



상한용적률 인센티브 항목에 관한 사항

1. 서울특별시 녹색건축물 설계기준에 따른 인센티브

구분	인센티브 대상	완화 산식	완화량
서울특별시 녹색건축물 설계기준	녹색건축 초과등급 인증에 따른 인센티브	허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물 인증완화 비율 (최우수등급 6%)	33.8%
	제로에너지 건축물 인증에 따른 인센티브	허용용적률 × 1.0 × 제로에너지건축물 인증완화 비율 (5등급 11%)	62.0%
계		허용용적률의 최대 15% 적용	95.8% 84.6% 적용

● 신진재활전문 재활노무사 2명

● **성능 목표 수준 (표준)**

구분	항목	차별 효과		구분
		차별 효과	일부 효과	
통계적 효과	독립변수 모형	2027.94%	2027.94%	차별 효과 없음
변수 효과	제어변수 모형 포함	없음	제어변수 모형 포함 효과 없음	차별 효과 없음
구분 효과	1) 연령별 효과	없음	20.00%	1) 연령별 효과 없음
	2) 성별 효과	없음	20.00%	2) 성별 효과 없음
	3) 직업별 효과	없음	20.00%	3) 직업별 효과 없음
	4) 교육수준별 효과	없음	20.00%	4) 교육수준별 효과 없음

● **입찰 적용 수준 (비우기)**

구분	내역	적용 비율		비고
		적용대상	적용비율	
일반회계	국채보상회계	국채보상금	국채보상금	국채보상회계(국채보상금)
특별회계	국채보상회계(국채보상금)	국채보상금	국채보상회계(국채보상금)	국채보상회계(국채보상금)
지방채	국채보상회계(국채보상금)	국채보상금	국채보상회계(국채보상금)	국채보상회계(국채보상금)
	국채보상회계(국채보상금)	국채보상금	국채보상회계(국채보상금)	국채보상회계(국채보상금)
	국채보상회계(국채보상금)	국채보상금	국채보상회계(국채보상금)	국채보상회계(국채보상금)
	국채보상회계(국채보상금)	국채보상금	국채보상회계(국채보상금)	국채보상회계(국채보상금)

● 세로쓰기(세로쓰기)

[illegible]

상한용적률 인센티브 항목에 관한 사항

1) 녹색건축 초과등급 인증에 따른 인센티브 - 녹색건축물 최우수등급

* 서울특별시 녹성건축물 설계기준(서울특별시 도시 계획 2012-7호)

구분		적용범위 (■ 표시)			
성동구교	교차	■ 앞 1,000미터 이상	■ 앞 300미터 이상 ~ 1,000미터 미만	■ 앞 30미터 이상 ~ 300미터 미만	■ 앞 30미터 미만
	비주차	○ 전 방향의 일체 30미터 이상	■ 전 방향의 일체 30미터 이상 ~ 10미터 미만	○ 전 방향의 일체 30미터 이상 ~ 10미터 미만	○ 전 방향의 일체 30미터 미만
일차	전방 진행	■ 직진전차선상			○ 전방의 횡단차선
	대피차 진행	■ 제로차이거단특별진행			○ 앞방의 횡단차선
	대피차 종차	■ 제로차이 30~300미터 앞 제로차의 종차			
	신호변경대기차	■ 직진전차선상			○ 앞방의 횡단차선

● 附录列表 - 续前

표기	명목내용	회계기준	금액단위
가. 현금자산	노역연금자산	후원(그린)금융 어음	원주+△(인)100금
나. 채권이 있는	계정(채권)현물증권	—	계정(채권)현물 증권
다. 채권이 없는	채권(채권)현물 증권	채권(채권)현물 증권(채권)현물 증권(채권)현물 증권(채권)현물	채권(채권)현물 증권(채권)현물 증권(채권)현물 증권(채권)현물
라. 장래채권(채권)	채권(채권)현물 증권	채권(채권)현물 증권(채권)현물 증권(채권)현물 증권(채권)현물	채권(채권)현물 증권(채권)현물 증권(채권)현물 증권(채권)현물
마. 장래채권(채권)	채권(채권)현물 증권	채권(채권)현물 증권(채권)현물 증권(채권)현물 증권(채권)현물	채권(채권)현물 증권(채권)현물 증권(채권)현물 증권(채권)현물

● **이탈리아 - 베루스coni**

표지	명칭내용	작성기간	연월일수
가. 행정자료	농림현황자료	무엇보다 행정자료 작성	종종 10~12월 11월
나. 예산과 일반	예산예산예산예산예산	—	예산예산예산예산예산
다. 예산과 일반	예산예산예산예산예산	예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산	예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산
라. 예산과 일반	예산예산예산예산예산	예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산	예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산
마. 예산과 일반	예산예산예산예산예산	예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산	예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산
바. 예산과 일반	예산예산예산예산예산	예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산	예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산 예산예산예산예산예산

▶ 한양대학교 4·20

● **특수교육과정**[illegible][illegible]

1. 北京城市圈人口空间均衡

정기 내 발행하는 **한글교과서**와 **한글교과서**
교과서 간행
교과서 **한글교과서**와 **한글교과서**
한글교과서 **한글교과서**와 **한글교과서**
한글교과서 **한글교과서**와 **한글교과서**



主審判官張國治

- 1948 제헌국회출석률 90%
- 제정 1년 후 실시된 1949년 총선거
- 1950 제헌국회출석률 90%
- 1951 제헌국회출석률 90%



13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 1045 104

- **정기검진**을 꼭, **정기검진기록**을 꼭 작성 하세요
- **만교세출증서**를 꼭 작성 하세요
- **신원조사**를 꼭 하세요(출생등록을 한 자는)
 (출생등록기록지 입자번호 확인)



● 2019.10.10

주요 정책목차: 토지회 및 자연농산물
유통을 위한 선출관리시스템 설치
농산물 가공업자 등록을 통한
공급망 관리

5. **Summary**

- ▶ 인공신경망의 학습방법: 역전파 알고리즘
- ▶ 심층 신경망의 학습률 조절
- ▶ 뉴런의 활성화 함수



4. 2000

[illegible]

— 1998 年 12 月 25 日

본문



· 4월 15일 4월 15일

[illegible]

[illegible]

상한용적률 인센티브 항목에 관한 사항

2) 제로에너지 건축물 인증에 따른 인센티브 - 제로에너지건축물 인증 5등급

에너지효율 높은

● 제로에너지건축물 인증 등급 계획

특징

- 제로에너지건축물 인증 기술
- 국립고용보조기 제2차 400억

특기사항

- 제로에너지 인증 받은 건물 1개 2차업무지구 2차정비행 제2구역 (2024년 4월 15일)
- 합계 100억 2000만원에 해당되는 금액에 한하여 인센티브 지급

제2차 제2구역 제2구역	
고효율 창호 적용	고효율 단열재 적용
- 고효율 창호 적용으로 에너지효율 향상	- 고효율 단열재 적용으로 단열능률 향상

제2차 제2구역 제2구역	
단열공법 적용 고효율 창호 적용	단열공법 적용 고효율 창호 적용
- 단열공법 적용으로 단열능률 향상	- 고효율 창호 적용으로 단열능률 향상

제2차 제2구역 제2구역	
제2차 제2구역 제2구역	제2차 제2구역 제2구역
- 제2차 제2구역 제2구역	- 제2차 제2구역 제2구역

신재생에너지 제한액 (추가)

신재생 에너지 공급률(%) = $\frac{\text{신재생에너지 공급량}}{\text{전체에너지공급량}} \times 100 = 10.50\%$

신재생에너지 공급률(%) = $\frac{1,000,000 \text{ kWh}}{9,523,809.5 \text{ kWh}} \times 100 = 10.50\%$

● 신재생 에너지 인증을 통한 인증 건물

구분	신재생 에너지	신재생 에너지	신재생 에너지	신재생 에너지	신재생 에너지
신재생 에너지	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
신재생 에너지	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
신재생 에너지	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
신재생 에너지	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000

● 신재생에너지 생산량 - 신재생에너지 생산량 = 합계 100% = 합계 100%

구분	신재생 에너지	신재생 에너지	신재생 에너지	신재생 에너지	신재생 에너지
신재생 에너지	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
신재생 에너지	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
신재생 에너지	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
신재생 에너지	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000

● 제2차 제2구역 제2구역 - 신재생에너지 생산량 = 신재생에너지 생산량 = 신재생에너지 생산량

구분	신재생 에너지	신재생 에너지	신재생 에너지	신재생 에너지	신재생 에너지
신재생 에너지	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
신재생 에너지	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
신재생 에너지	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
신재생 에너지	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000

● 제2차 제2구역 제2구역 - 신재생에너지 생산량 = 신재생에너지 생산량 = 신재생에너지 생산량

구분	신재생 에너지	신재생 에너지	신재생 에너지	신재생 에너지	신재생 에너지
신재생 에너지	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
신재생 에너지	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
신재생 에너지	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
신재생 에너지	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000

신재생에너지 제한액 (추가)

신재생 에너지 공급률(%) = $\frac{\text{신재생에너지 공급량}}{\text{전체에너지공급량}} \times 100 = 14.30\%$

신재생에너지 공급률(%) = $\frac{1,363,636 \text{ kWh}}{9,523,809.5 \text{ kWh}} \times 100 = 14.30\%$

● 신재생 에너지 인증을 통한 인증 건물

구분	신재생 에너지	신재생 에너지	신재생 에너지	신재생 에너지	신재생 에너지
신재생 에너지	1,363,636	1,363,636	1,363,636	1,363,636	1,363,636
신재생 에너지	1,363,636	1,363,636	1,363,636	1,363,636	1,363,636
신재생 에너지	1,363,636	1,363,636	1,363,636	1,363,636	1,363,636
신재생 에너지	1,363,636	1,363,636	1,363,636	1,363,636	1,363,636

● 신재생에너지 생산량 - 신재생에너지 생산량 = 합계 100% = 합계 100%

구분	신재생 에너지	신재생 에너지	신재생 에너지	신재생 에너지	신재생 에너지
신재생 에너지	1,363,636	1,363,636	1,363,636	1,363,636	1,363,636
신재생 에너지	1,363,636	1,363,636	1,363,636	1,363,636	1,363,636
신재생 에너지	1,363,636	1,363,636	1,363,636	1,363,636	1,363,636
신재생 에너지	1,363,636	1,363,636	1,363,636	1,363,636	1,363,636

● 제2차 제2구역 제2구역 - 신재생에너지 생산량 = 신재생에너지 생산량 = 신재생에너지 생산량

구분	신재생 에너지	신재생 에너지	신재생 에너지	신재생 에너지	신재생 에너지
신재생 에너지	1,363,636	1,363,636	1,363,636	1,363,636	1,363,636
신재생 에너지	1,363,636	1,363,636	1,363,636	1,363,636	1,363,636
신재생 에너지	1,363,636	1,363,636	1,363,636	1,363,636	1,363,636
신재생 에너지	1,363,636	1,363,636	1,363,636	1,363,636	1,363,636

9. 교통 및 동선처리계획 (변경)

구분	지점	내용	시행주체	비용부담	시행시기
주변 개발계획	-	『용산 지구단위계획 재정비 교통영향평가, 2025.6.』 교통개선대책 반영 『숙명여대주변 지구단위계획 재정비 교통영향분석·개선대책, 2025.12.』 개선안 검토 및 반영			
주변가로 및 교차로	-	장래 교통량 증가 및 지하구조 변경에 따른 교차로 최적신호 운영방안 제시(4개소)			
	①	- 사업지로의 내외부 연결을 위한 한강대로(간선도로상) 우회전 차로설치 (B=3.75m, L=210.0m) - 단기안 : 사업지측 우회전 차로 확보 - 장기안 : 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			
	②	- 사업지로의 원활한 진출입을 위해 한강대로87길 확장 및 일부 통행체계 변경 - 한강대로87길 : B=7.5m→11.5m - 일방통행 → 사업지측 양방통행			
	③	- 사업지 내부 원활한 접근 및 통행을 위한 보차혼용통로 설치 - 보차혼용통로 : B=8.0~10.0m(2~3차로)			
	④	- 장기안 원효가도교 확장 - B=21.1m(5차로)			
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	⑤	한강대로 우회전 차로 설치에 따른 4호선 숙대입구역 ⑦, ⑧ 출입구 사업지 내부 에스컬레이터, 계단 설치를 통한 이전	조합	조합	공사시
	-	지하1층 숙대입구역으로 접근 가능한 지하연결통로 설치			
	-	한강대로 우회전 차로 설치에 따른 버스정류소 위치 이전(103동측→101동 전면) 및 정차면 설치(1면)			
	-	- 한강대로77길 버스정류소 위치 이전 및 정차면 설치 - 중앙버스전용차로 및 정차면 1면 설치 - 보행자의 이용편의 도모를 위해 사업지측 보도 및 보도부속형 전면공지 설치 - 한강대로 : 보도 B=1.6~3.5m, 보도부속형 전면공지 B=5.0m - 한강대로87길 : 보도 B=2.0m, 보도부속형 전면공지 B=3.0m - 한강대로77길 : 보도 B=1.8m, 보도부속형 전면공지 B=3.0m - 보차혼용통로 : 보도부속형 전면공지 B=3.0m			
	-	- 보행동선 단절구간은 차량의 서행유도 및 보행동선의 연속성 확보를 위해 횡단보도 설치 - 신설 3개소(활주로형 횡단보도), 재설치 4개소 - 한강대로 우회전 차로 설치에 따른 자전거 우선도로 표지판 및 노면도색 재설치			
	-	- 사업지 내 자전거보관소 및 안전시설물 설치 - 총 310대(지상1층 60대, 지하1층 60대, 지하2층 200대 법정주차대수의 26.2%) - 공기주입기, 이용안내문, 방범용CCTV 설치			
주차	-	- 부설주차장 설치제한 지역(비주거시설 최고한도 100% 내 확보) - 법정주차대수 : 1,182대 - 공동주택 802대, 업무시설 293대, 판매시설 36대, 운동시설 28대, 공공업무시설 23대 - 주차수요(2035년, 평일) : 1,180대 - 공동주택 814대, 업무시설 267대, 판매시설 40대, 운동시설 28대, 공공업무시설 31대			

		• 계획주차대수 : 1,337대(자주식 100%) - 법정대비 : 113.1% (공동주택 133.4%, 업무시설 63.5%, 판매+운동시설 90.6%, 공공업무시설 100.0%) - 수요대비 : 113.1% (공동주택 131.4%, 업무시설 69.7%, 판매+운동시설 85.3%, 공공업무시설 74.2%) • 주거시설 : 지하3층~지하8층, 비주거시설 : 지하1층~지하5층 • 각 층별 용도별 주차구역 주변 주차 차단기 및 안내표지판 설치 • 장애인주차면 설치 : 총 40대(법정주차대수의 3.4%) - 코어(엘레베이터 홀) 주변 집중·배치 • 전기차주차면 및 충전공간 설치 : 총 165대(계획주차대수의 12.3%) - 확장형 23대, 완속충전시설 116대, 급속충전시설 26대 • 확장형주차면 설치 : 총 1,010대(계획주차대수의 75.5%) - 확장형주차면 738대, 가족배려주차면 149대, 광폭주차면 100대, 전기차 확장주차면 23대 • 가족배려주차면 설치 : 총 124대, 계획주차대수의 9.3% • 조업주차면 및 공간 설치 : 10대(계획주차대수에서 제외) - 지하1~3층 설치, 층고 2.7m • 지하 4~8층 특화주차면 설치 - 바이크 주차면 : 65대(계획주차대수에서 제외) - 1가구2주차면 : 26대(계획주차대수에서 제외) • 사업지 내부 보차혼용통로상 Drop-Zone 설치(3개소) - 102동 내 맘스스테이션 설치			
교통안전 및 기타	-	• 사업지로의 원활한 진출입을 위해 주변 도로상 방향 노면표시 설치			
	-	• 한강대로상 주정차단속카메라 설치(1개소) • 한강대로상 보행자 횡스 설치 (L = 199.0m) • 한강대로77길 중앙버스전용차로상 보행자횡스 설치			
	-	• ⑤남영삼거리 내 안전시설물 설치 변경 - 주정차금지대 흰색 → 황색 재도색 - 좌회전 경로 표지판 설치 - 신호과속단속 CCTV → 꼬리물기단속 CCTV 변경			
	-	• 103동 진출입구측 고원식 횡단보도 설치 • 한강대로 87길 반사경 설치 • 한강대로 87길 진입부 시선유도봉 설치(장기안) • 사업지 내부 보차혼용통로상 과속방지턱 설치(1개소) • 횡단보도 주변 점자블럭, 횡단보도 턱낮추기 시공, 차량 진입을 막기 위한 볼라드 및 탈착식 볼라드 설치 • 사업지 내부 보차혼용통로상 비상차량 동선 및 주차공간 계획 수립 • 지하1층 램프 주변 및 내부 주요지점에 정보제공을 위한 주차안내시스템(PIS) 설치 • 주차장내 주요지점에 횡단보도, 보행통로(B=1.2m)설치 • 주차장내 주요지점에 이미지험프 설치 • 주차장내 주요지점에 교차지점 노면표시 설치 • 주차장 램프부 정차금지대표시 설치			
	★	• 주차장 램프에서의 차량 진출입시 차량 인지를 위한 경고등 설치 - 지상층 : 3개소, 지하층 : 24개소			
	🌙	• 주차장 램프 및 내부 주요지점에 시거 확보를 위한 반사경 설치 - 지상층 : 1개소, 지하층 : 20개소			

※ 지점은 교통처리계획도 참조

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구분	계획내용	비고
환경보전	- 청정연료를 사용토록 계획하고 에너지 절약형 건축물 설계기법을 도입하여 장래 에너지 사용량을 절감토록 하며, 그에 따른 온실가스 및 오염물질 배출을 최소화 - 가로변에는 대기오염물질의 정화능력 및 적응력이 우수한 환경정화수종을 우선 식재토록 계획	-
재난방지	- 구역내 자연지반을 최대화하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 자연성포장 및 투수성포장재를 사용 - 시설물 및 공원·조경녹지 지하에 빗물저류시설을 설치하여 집중호우로 인한 피해를 대비하며 평상시 빗물을 사용할 수 있는 방안을 강구	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

구분	계획내용	비고
대상지 서측 신광초등학교	- 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 - 공사시 교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 - 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획	거리 200m이내

12. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 (변경)

1) 정비구역의 주택별실 현황 (변경없음)

가. 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
42	12	30	42	41	1

나. 거주현황

유형별 주택호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	6	32	7	25	45	15	30	-
단독주택	3	10	2	8	2	2	-	-
공동주택	3	22	5	17	43	13	30	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성
 ※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

다. 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		6	-	3	-	-	-	-	-	3	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	3	-	3	-	-	-	-	-	2	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황 (변경)

구 분		계(세대)	일반분양(세대)	공공임대주택(세대)	비 고
합 계		657	577	80	-
60㎡ 이하	소 계	150	80	70	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	100	50	50	재개발임대 35 기부채납임대 15
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	50	30	20	기부채납임대 20
60㎡ ~ 85㎡	소계	387	377	10	-
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	387	377	10	기부채납임대 10
85㎡ 초과	소 계	120	120	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	61	61	-	-
	135㎡초과	59	59	-	-

13. 세입자 주거대책 (변경없음)

- 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함

14. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 (변경없음)

구 분	계획내용	비 고
접근통제	- 보행로는 자연적 감시가 확보될 수 있도록 계획 - 출입구는 통제와 인지가 용이하도록 상징물, 조경, 안내판 등의 사용을 고려	-
자연감시	- 자연 감시가 가능하도록 투시형 담장 또는 조경 등을 설치 - 부대시설은 주민 활동을 고려하여 접근과 감시가 용이한 곳에 설치	-
영역성 강화	외부와의 경계부나 출입구는 포장이나 색채의 차별화, 바닥레벨의 변화, 상징물, 조명 등을 설치하여 공간의 전이를 명확하게 인지하고 영역의식을 발휘할 수 있도록 함	-
활동의 활성화	외부공간의 이용이 활성화 될 수 있도록 각종 시설(부대시설, 놀이터, 출입구 등)과 연계를 고려하여 설치	-
유지관리	시설 설치 이후 지속적인 관리 및 유지관리 용이성을 고려한 시설계획 및 설비의 사용	-

15. 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

16. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 (변경)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모	비고
기정	남영동 업무지구 제2구역	-	3	109세대	전용 39형, 49형, 59형, 84형	- 연면적 11,972.6㎡ - 정비사업 의무 임대 : 2,368.3㎡ - 기부채납 임대 : 9,604.2㎡
변경	남영동 업무지구 제2구역	-	3	80세대	전용 39형, 49형, 59형, 84형	- 연면적 10,773.23㎡ - 정비사업 의무 임대 : 3,591.88㎡ - 기부채납 임대 : 7,181.36㎡

※ 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	80	100.0	35	100.0	45	100.0	-
40㎡ 이하	35	43.7	35	100.0	-	-	39㎡
40㎡초과 ~ 50㎡이하	15	18.8	-	-	15	33.4	49㎡
50㎡초과 ~ 60㎡이하	20	25.0	-	-	20	44.4	59㎡
60㎡초과	10	12.5	-	-	10	22.2	84㎡

- 재개발 의무 임대주택 건설 계획

산출근거	•임대주택 건설 : 세대수의 5% 또는 연면적의 5% 이상 - 전체 세대수 657세대 X 5% = 32.9세대 이상 < 35세대 계획 •임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 - 임대주택세대수 80세대 X 30% = 24세대 이상 < 35세대 계획 ※서울특별시고시 제2022-493호(재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율)		
구분	세대수(세대)	비율(%)	비고
총 세대수	657	-	
의무 공공임대주택 세대수	35	5.3	• 세대수의 5% 이상 - 657X0.05 = 32.9세대 이상
40㎡이하	35	5.3	• 임대주택세대수의 43.7%

- 기부채납 임대주택 건설 계획

산출근거	•계획연면적 연면적 7,181.4㎡(지상 4,594.3㎡, 지하 2,587.1㎡), 세대수 45세대 - 토지지분 505.9㎡, 건축물 환산면적 290.2㎡ (상한용적률 39.6% 적용)		
구분	세대수(세대)	비율(%)	비고
총 세대수	657	-	
기부채납 공공임대주택 세대수	45	6.8	
40㎡초과~50㎡이하	15	2.3	• 49㎡
50㎡초과~60㎡이하	20	3.0	• 59㎡
60㎡초과	10	1.5	• 84㎡

17. 환경성 검토 결과 (변경없음)

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1) 생태면적율	30%	○	•생태면적율 30%이상 계획	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상 녹화, 투수포장 등을 적용	-
2) 생태 네트워크	녹지평가 지표1	○	•녹지면적 I, 녹지모양 III, 내부연결성 III, 외부연결성 III	•생태적연계를 위한 조경녹지 배치하여 환경성검토 녹지평가지표 1을 달성	-
3) 지형변동	절성토비율 20%미만	○	•본 대상지의 경사는 모두 5도 미만으로 전체적으로 평탄한 지형을 이루고 있음 •부지조성시 지하굴착에 따른 토량발생	•발생토량은 토석정보공유 시스템을 통해 재활용	-
	지형변동비율 30%미만	○	•지형변동 비율 미미함	•지형에 순응한 계획 수립	-
	지형변동 최소화	○	•지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	•지하공간 최소화, 흙막이 공법 실시	-
4) 비오톱	4등급	○	•서울시 도시생태현황도 상 비오톱유형평가 4등급으로 조사됨	•대지면적 내 조경녹지 등을 조성할 계획함에 따라 새로운 녹지공간을 형성	-
5) 일조	연속 2시간 확보	○	•대상지 북측으로 서울역이 위치하고 있고, 서측으로 신광여자고등학교가 위치하고 있음	•건물높이, 배치계획 등의 조절을 통해 일조영향 최소화	-
6) 바람 및 열	바람길 확보	○	•바람길에 미치는 영향이 미미함	-	-
7) 대기질(에너지)	에너지절약 계획 수립	○	•에너지사용량 증가	•청정연료 사용 •에너지절약형 설계기법 도입	-
	신재생에너지 사용	○	-	•신재생에너지 설비 도입을 검토	-

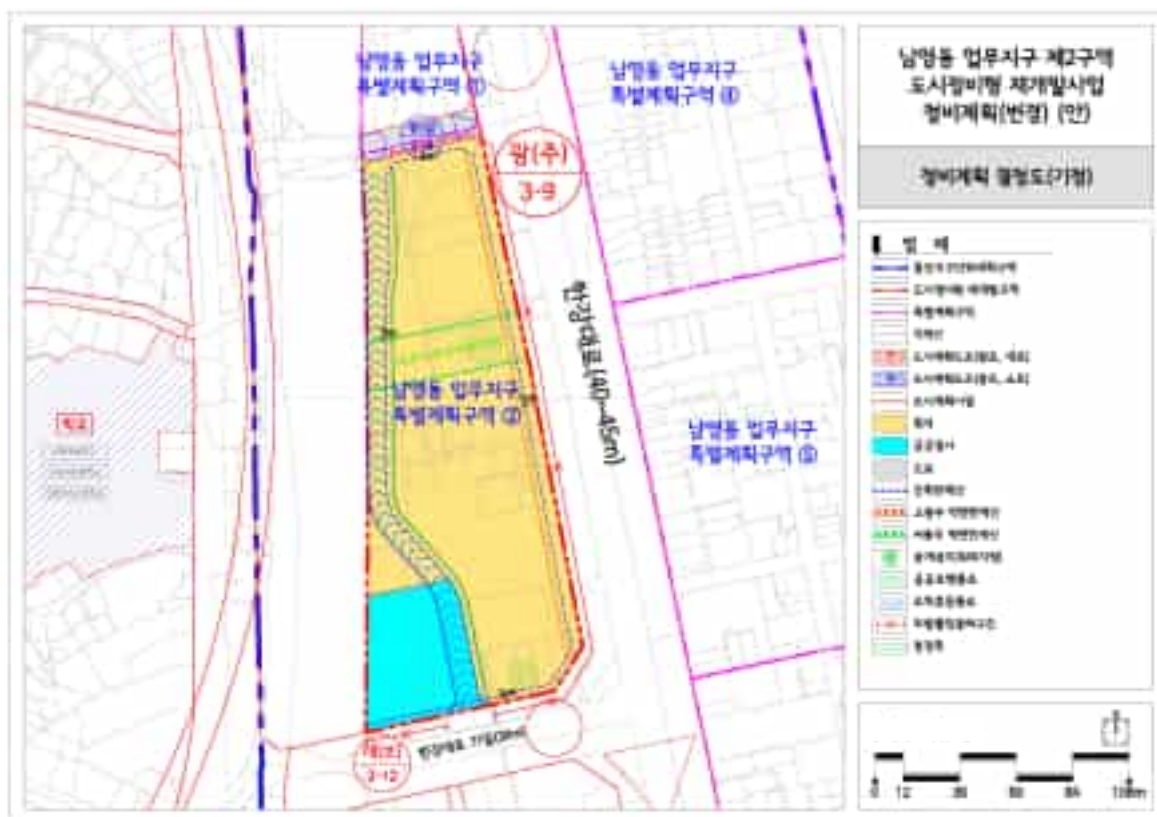
검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
8) 경관	Skyline보전	○	•대상지 주변으로 다수의 상업시설이 분포하고 있고, 시가화 경관을 이루고 있음	•인접지역 경관에 위압감 해소를 위해 기준 높이를 적용하여 주변 건물과의 스카이라인 연속성이 확보 될 수 있도록 함	-
	조망권 확보	○	•주변 지역의 조망권 보호 필요	•녹지 공간 확보를 비롯한 녹색경관창출을 도모함	-
9) 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	•대상지 동측으로 용산가족공원이 입지하고 있고, 동측으로 효창공원이 입지하고 있음	•조경공간 내 자연 인공지반 등 녹지공간 최대확보 •공개공지, 옥상녹화 등을 통한 휴식공간 제공	-
10) 보행친화 공간	보행자전용도로 계획수립	○	•대상지 동측 한강대로(40~45m), 남측 한강대로77길(30m)와 인접하며, 지하철 2개노선(1·4호선)이 통과하고 있음	•주변 교통체계와의 연계성 확보 및 기존 도로의 확폭·정비·신설 등 교통여건 개선 •기반시설(도로) 정비를 통한 도로체계 개선 및 접근성 향상	-
	자전거전용도로 계획수립	×	•대지면적이 작아, 자전거도로 확보에 한계가 있음	-	-
	자전거보관소 15대/100unit	○	-	•단지 내 자전거보관소 설치	-
11) 소음 및 진동	소음환경 기준이하	○	•공사중 인근 지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A) 이상 발생 예상 •도로에 의한 교통소음 영향	•환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치후 공사시행 •차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-
12) 폐기물	건설폐기물 재활용	○	•공사시 건설폐재 및 폐유 등 발생	•건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리토록 하겠음	-
13) 토지이용	녹지연결성 확보	○	•사업대상지는 일반방역지역임	•조경계획을 반영하여 녹지확보	-

18. 기존 수목의 현황 및 활용계획 (해당사항 없음)

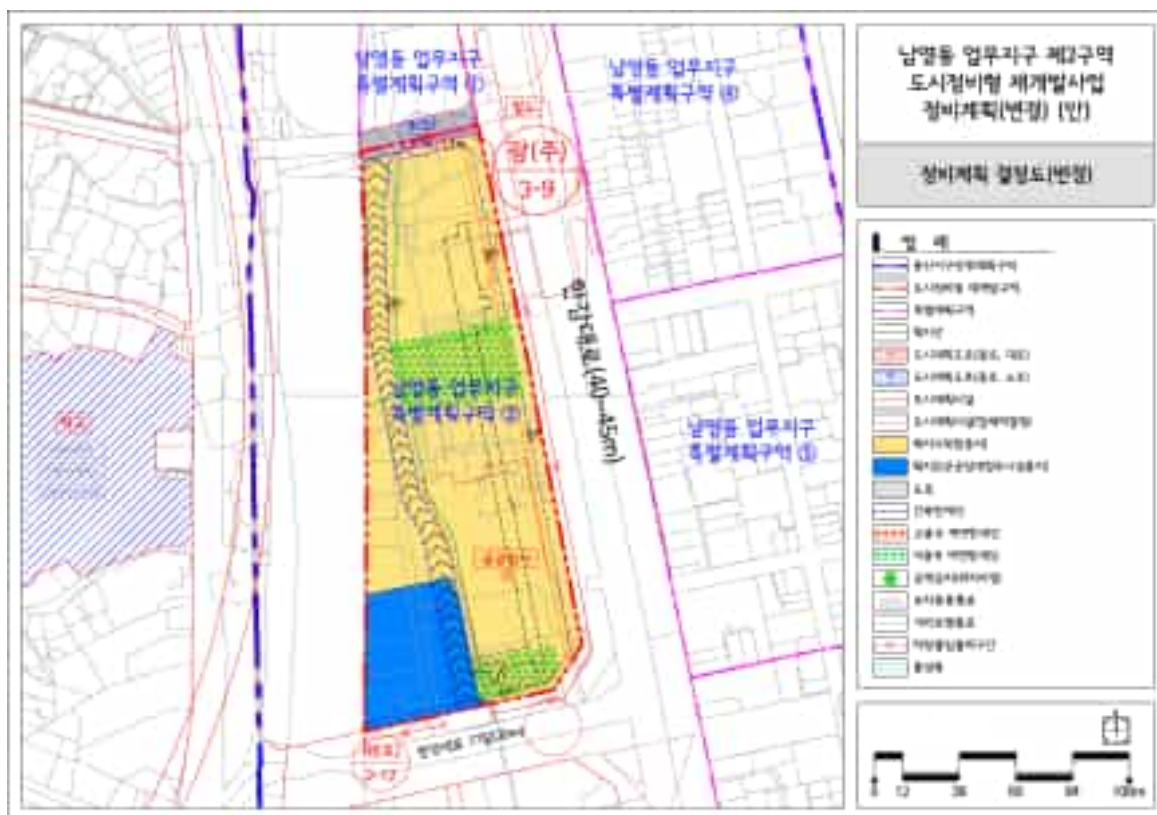
19. 인구 및 주택 수용계획 (변경없음)

- 관련 법령에 따름

[정비계획 결정도(기정)]



[정비계획 결정도(변경)]



3

지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도서

01 남영역 일대 지구단위계획에 관한 사항

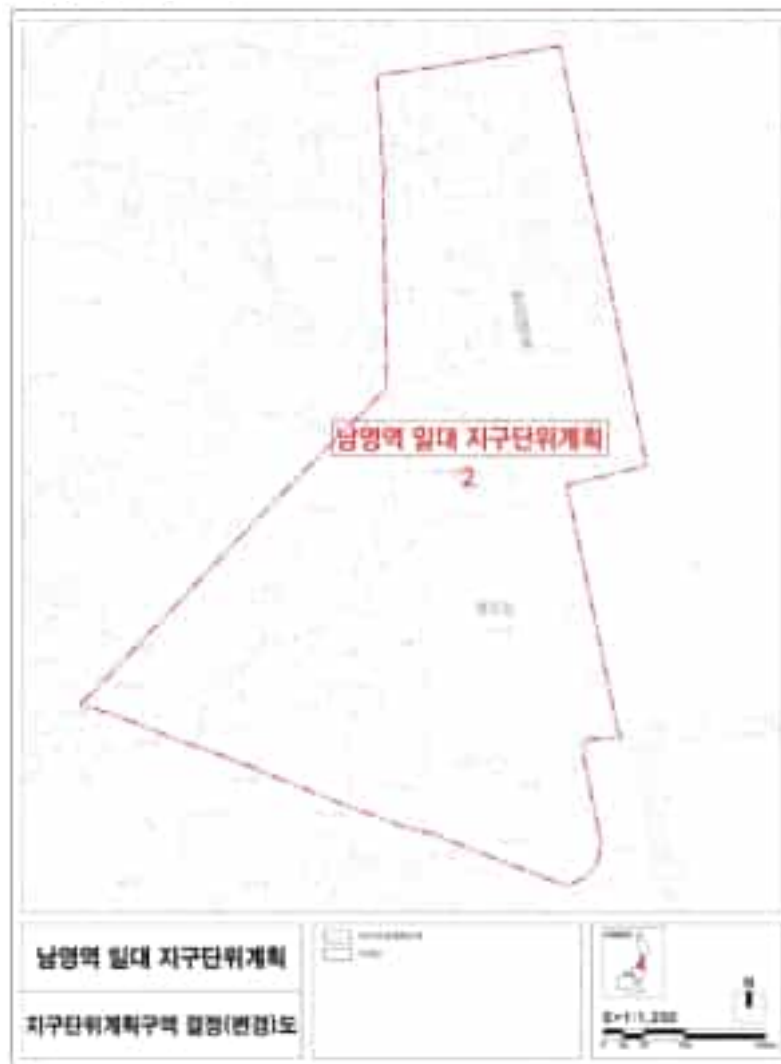
01 남영역 일대 지구단위계획에 관한 사항

1 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 남영역 일대 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

구 분	도면 표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비고
기정	②	남영역 일대 지구단위계획구역	용산구 두텁바위로 일대 ~ 백범로 일대	358,536.69	서고시 제1995-53호 (’95.3.10) 서고시 제2026-223호 (’26.4.23)	-

【 지구단위계획 결정도 】



2 도시관리계획에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

1) 용도지역에 관한 결정조서 (변경없음)

구 분		기 정	면 적(㎡)		구성비(%)	비 고
			변 경	변경후		
합 계		358,536.69	-	358,536.69	100.0	-
주거지역	소 계	66,127.50	-	66,127.50	18.44	-
	제2종일반주거지역	66,127.50	-	66,127.50	18.44	-
상업지역	소계	257,139.42		257,139.42	71.72	
	일반상업지역	257,139.42 (17,658.8)	-	257,139.42 (17,658.8)	71.72	-
녹지지역	자연녹지지역	35,269.76	-	35,269.76	9.84	-

※ ()는 남영동 업무지구 특별계획구역 ② 내 사항임

2) 용도지구 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
폐지	-	방화지구	서울역앞~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.)

2. 도시계획시설 결정조서 (변경)

(※남영동 업무지구 특별계획구역 ② 내 사항만 표기)

1) 교통시설

(1) 도로 (변경없음)

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	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) 철도 (변경)

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	철도	도시철도 (4호선 숙대입구역 정거장)	용산구 갈월동 69-44일대	6,207.13	증) 196.6	6,403.73	서울특별시 고시 제287호 (1981.07.30.)	입체적결정 (257.8㎡)

※ 대상지에 인접한 철도(정거장)만 기재

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

■ 철도 결정(변경) 사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
변경	도시철도	• 지하철출입구 이전 설치에 따른 철도시설 결정	•보행 편의성 제고를 위해 숙대입구역(4호선) 7,8번 지하철출입구를 이전 설치

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정조서 (신설)

구분	시설명	시설의 세분	위치	구분	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	철도	지하철 출입구 (4호선 숙대입구역)	갈월동 87-5일대	면적(㎡)	-	증) 257.8	257.8	-	-
				길이(m)	-	증) 31.2	31.2		
				폭(m)	-	증) 3.4~6.4	3.4~6.4		
				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 철도 결정(변경) 사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
신설	철도	• 지하철출입구 이전 설치에 따른 철도시설 입체적 결정 - 면적 : 257.8㎡ - 길이 : 31.2m - 폭 : 3.4m ~ 6.4m - 높이 : 9.5m ~ 16.6m	• 보행 편의성 제고를 위해 숙대입구역(4호선) 7,8번 지하철출입구를 대지내 이전 설치 (출입구 통합)에 따라 입체적 결정 변경함

2) 공간시설 (변경없음)

3) 공공·문화체육시설 (변경)

(1) 공공청사 (변경)

구분	도면표 시번호	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) 3,565.6	3,565.6 (수평투영면적)	서울특별시 고시 제2022-344호 (2022.8.18)	입체적 결정 (용산구청장)

※ 1) 공공청사1은 공공임대업무시설용지로 변경하고 서울특별시로 귀속되며 서울특별시장이 운영·관리함

2) 공공청사2는 용산구로 귀속되며 용산구청장이 운영 및 관리함

■ 결정(변경) 사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
폐지	공공청사1	•시설 폐지	• 세부 용도가 결정에 따라 공공임대업무시설용지로 변경
변경	공공청사2	•시설 면적 등 변경	• 수평투영면적으로 변경 및 입체적도시계획시설 결정

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정조서 (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 (㎡)	-	증) 3,565.6	3,565.6 (수평투영면적)		
			연면적 (㎡)	5,000.0	증) 777.67	5,772.67		

■ 도시계획시설 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑦	공공청사2	• 공공청사2 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지하1~6층, 지상1,2층 - 수평투영면적 : 3,565.6㎡ - 연면적 : 5,772.67㎡	•사업시행계획에 따라 공공청사2 입체적 도시계획시설 결정 (변경)

3. 친환경 및 방재 안전에 관한 결정 (변경없음)

4. 지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정 (변경없음)

3 건축계획에 관한 결정 (※남영동 업무지구 특별계획구역 ② 내 사항만 표기)

1. 획지에 관한 결정조서 (변경없음)
2. 건축물 용도에 관한 결정 결정 (변경없음)
 - 1) 권장용도 계획 (변경없음)
 - 2) 불허용도 계획 (변경없음)
3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정 (변경없음)
 - 1) 건축물 밀도에 관한 결정 (변경없음)
 - (1) 건폐율 계획 (변경없음)
 - (2) 용적률 계획 (변경없음)
 - (3) 높이 계획 (변경없음)
4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정 (변경)
 - 1) 건축물 배치에 관한 결정 (변경)
 - (1) 건축선 계획 (변경없음)
 - (2) 대지안의 공지 계획 (변경)

구분		적용대상	계획내용 조성지침	비고
기정	공공 보행	후안동, 동자동④-1,⑧, 남영동 업무지구②,④~⑧, 특별계획구역	• 24시간 개방 구조로 단차없이 연속적으로 조성 • 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리 • 필로티 구조 설치시 유호높이 6m 이상 확보 • 공공보행통로와 접하는 건축물에 캐노피 설치 권장	조성위치는 결정도에 따름
변경	도로	후안동, 동자동④-1,⑧, 남영동 업무지구④~⑧, 특별계획구역		

2) 건축물의 형태 및 색체에 관한 결정 (변경없음)

3) 경관계획에 관한 결정 (변경없음)

5. 특별계획구역에 관한 결정 (변경) (※남영동 업무지구 특별계획구역 ② 내 사항만 표기)

- 1) 특별계획구역에 관한 결정 (변경없음)
 - (1) 남영동 업무지구 특별계획구역 1,2 (변경없음)

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	④	남영동 업무지구 특별계획구역 1	용산구 갈월동 85-3 일대	3,235	서울시고시 제2010-438호 (2010.12.2.)	미시행
기정	⑤	남영동 업무지구 특별계획구역 2	용산구 갈월동 87-1 일대	17,658.8		계획결정

2) 계획지침 (변경)

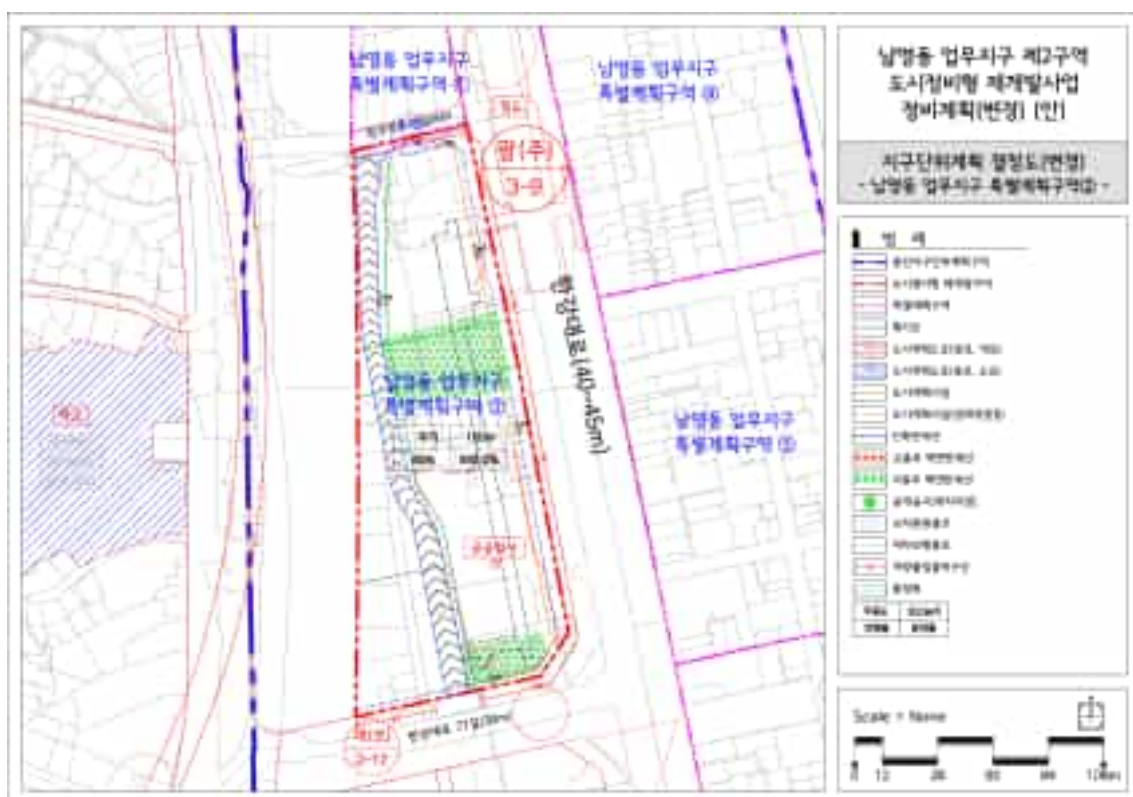
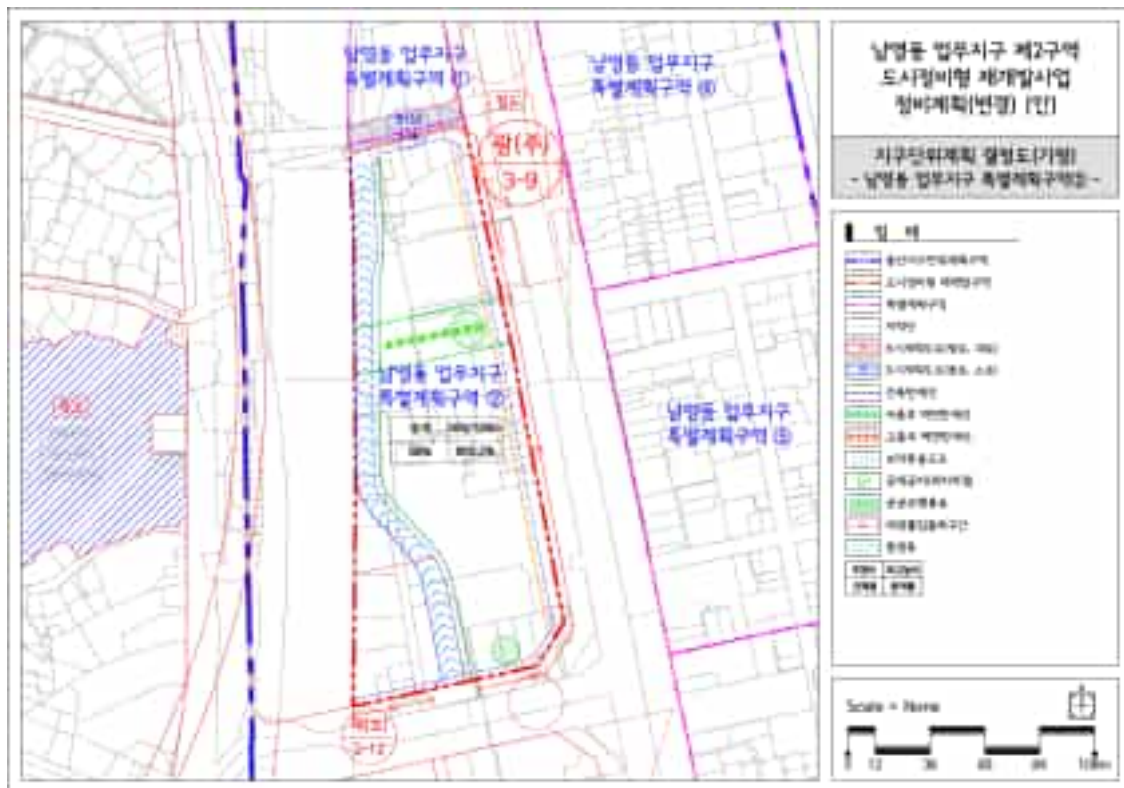
구 분		계획지침	변경	비고
용도지역 용도지구		1구역 : 제2종일반주거지역 및 일반상업지역 (세부개발계획 수립 시 용도지역 변경 추후협의) 2구역 : 일반상업지역	• 작동	-
건폐율		• 세부개발계획 수립시 결정	• 작동	-
용적률		1구역 : 변경없음 2구역 : 60% 이하	• 작동	-
높이		1구역 : 기준높이 120m + α (세부개발계획 수립 시 완화 검토 가능) 2구역 : 기준높이 120m + α (세부개발계획 수립 시 완화 검토 가능)	• 작동	-
용도	불허용도	• 단독주택 및 공동주택 (주거복합제외) • 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원 • 옥외에 철타이 있는 골프장 • 자동차관련시설 (주차장 제외) • 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) • 장례식장, 창고시설, 교정시설, 공장 • 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도	• 작동	-
	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)	• 작동	-
건축선		• 한강로변 : 건축한계선 5m • 한강대로87길 : 건축한계선 3m • 한강대로77길 : 건축한계선 3m • 한강로변 : 고층부(지상6층이상) 벽면한계선 8m • 서측 보차혼용도로 경계 : 저층부(지상2층이하) 벽면한계선 3m	• 작동	저층부 벽면한계선 선형변경
공개공지		• 1구역 : 변경없음 • 2구역 : 총2개소 (한강대로 간선부, 한강대로 77길 간선부)	• 작동	공개공지 위치변경
보차혼용도로		• 2구역 : 남~북 연결 8~10m 개설	• 작동	선형변경
공공보행도로		• 2구역 : 동경축 6m 개설	• 폐지	금회 폐지
지하보행도로		• 2구역 : 숙대입구역~공공청사 연결 5m~6m 개설	• 작동	선형변경
통경축		• 2구역 : 용산공원~경부선 연결 20m 확보	• 작동	위치변경
공공시설 부지 제공율		• 1구역 : 순부담률 13.0% 이상 - 내부도로 신설 (B : 12m) • 2구역 : 순부담률 29.1% 이상¹⁾ - 내부도로 신설 (B : 12m)	• 작동	-
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	• 작동	-

※ 1) 공공기여율 : 용도지역 상향에 따른 공공기여율 가중평균 적용(서울시 지구단위계획수립지침 준용)

※ (신설) 구역 내 지하보행도로 및 보차혼용도로계획은 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)

6. 인센티브계획에 관한 결정 (변경없음)

4 기타사항에 관한 결정 (변경없음)



4

건축계획

01 건축개요

02 건축도면

01 건축계획(안)

1 건축개요

구 분		내 용	비 고
대지위치		서울시 용산구 갈월동 92번지 일대	-
대지면적		14,965.40㎡	-
용도		공동주택, 업무시설, 판매시설, 운동시설, 공공업무시설	-
층수(높이)		지하8층~지상42층 (최고높이 149.9m)	150m 이하
건축면적		8,427.63㎡	-
건폐율		56.31%	-
용적률		869.44%	892.0% 이하
세대수		공동주택 : 657세대 (임대 : 80세대 / 분양 : 577세대)	
연면적	지상	132,384.67㎡	
	지하	80,889.41㎡	
	총계	213,274.08㎡	
	용적률산정	130,115.18㎡	
주차		1,337대 (주거 1,070대, 비주거 267대)	※ 주차장 설치 제한지역 (주거 841대 이상, 비주거 380대 이하)
조경		2,298.43㎡ (15.36%)	법정 : 2,244.81㎡ 이상 (15% 이상)
공개공지		1,498.38㎡ (10.01%)	법정 : 1,496.54㎡ 이상 (10% 이상)

■ 용도별 면적표

구분	전용면적	공용면적	공급면적 (분양면적)	기타공용면적				계약 면적	용도별 면적비율
				기타공용면적	기계전기실	주차장	소계		
공동주택 (아파트)	57,454.18	29,004.30	86,458.48	8,505.22	1,852.47	49,824.69	60,182.38	146,640.86	68.76%
업무시설	19,244.95	13,423.50	32,668.45	1,008.48	2,050.73	12,680.62	15,739.83	48,408.28	22.70%
판매시설	2,353.40	1,234.91	3,588.31	108.67	750.19	2,587.71	3,446.57	7,034.88	3.30%
운동시설	1,501.11	1,441.42	2,942.53	89.11	425.37	1,960.39	2,474.86	5,417.39	2.54%
공공업무시설	1,992.23	1,470.46	3,462.69	98.25	1,078.78	1,132.95	2,309.98	5,772.67	2.71%
합계	82,545.87	46,574.59	129,120.46	9,809.72	6,157.54	68,186.36	84,153.62	213,274.08	100.00%

■ 세대수 계획

구 분		계(세대)	일반분양(세대)	공공임대주택(세대)	비 고
합 계		657	577	80	-
60㎡ 이하	소 계	150	80	70	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	100	50	50	재개발임대 35 기부채납임대 15
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	50	30	20	기부채납임대 20
60㎡ ~ 85㎡	소계	387	377	10	-
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	387	377	10	기부채납임대 10
85㎡ 초과	소 계	120	120	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	61	61	-	-
	135㎡초과	59	59	-	-

2 건축도면

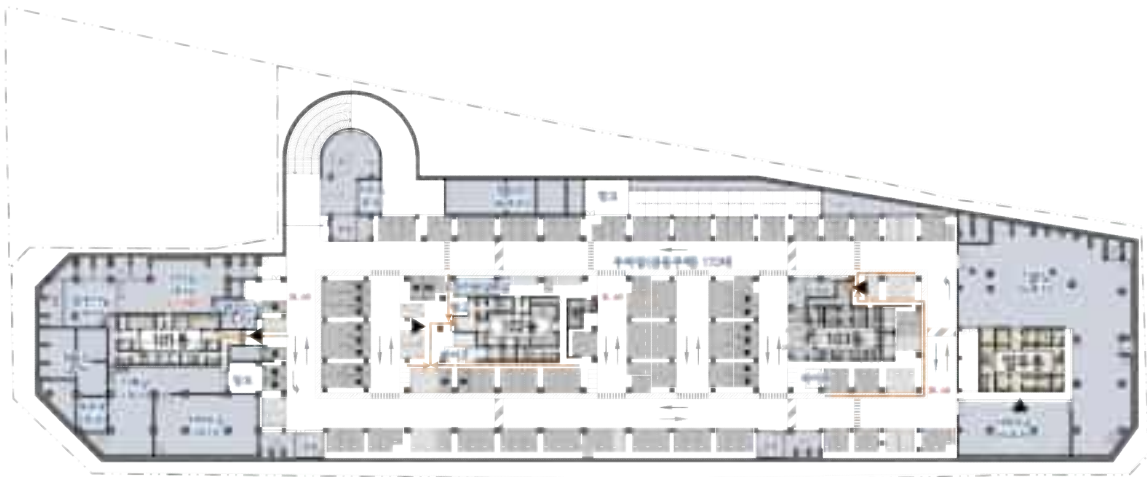
1. 배치도



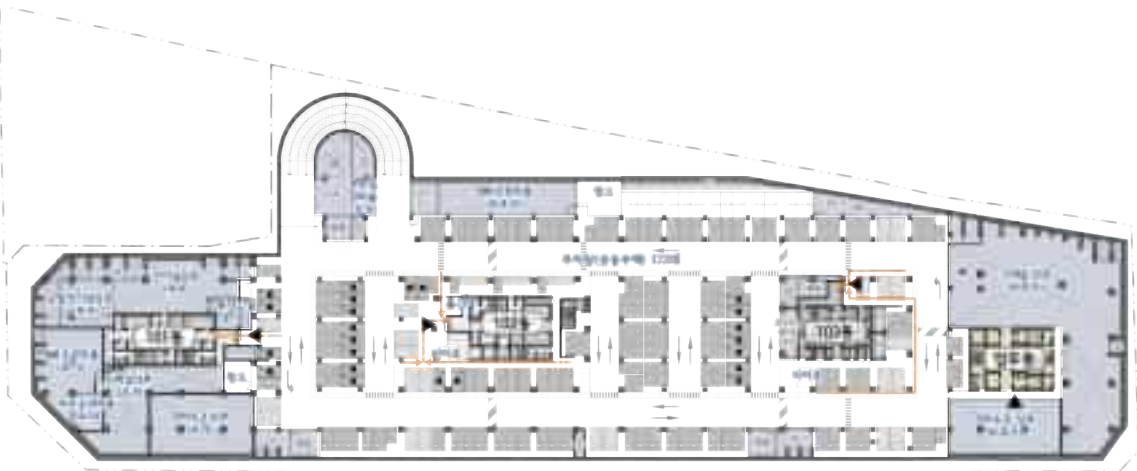
2. 조감예시도



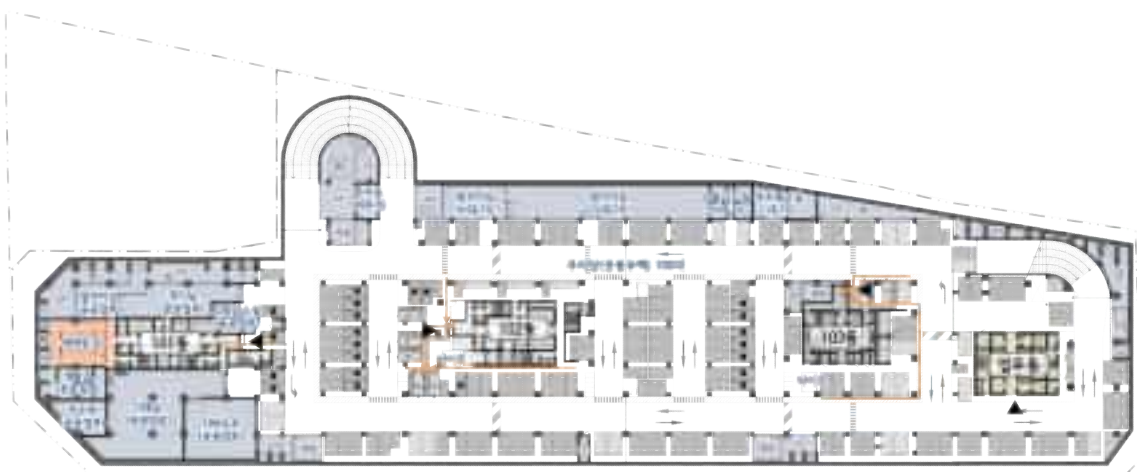
3. 층별평면도



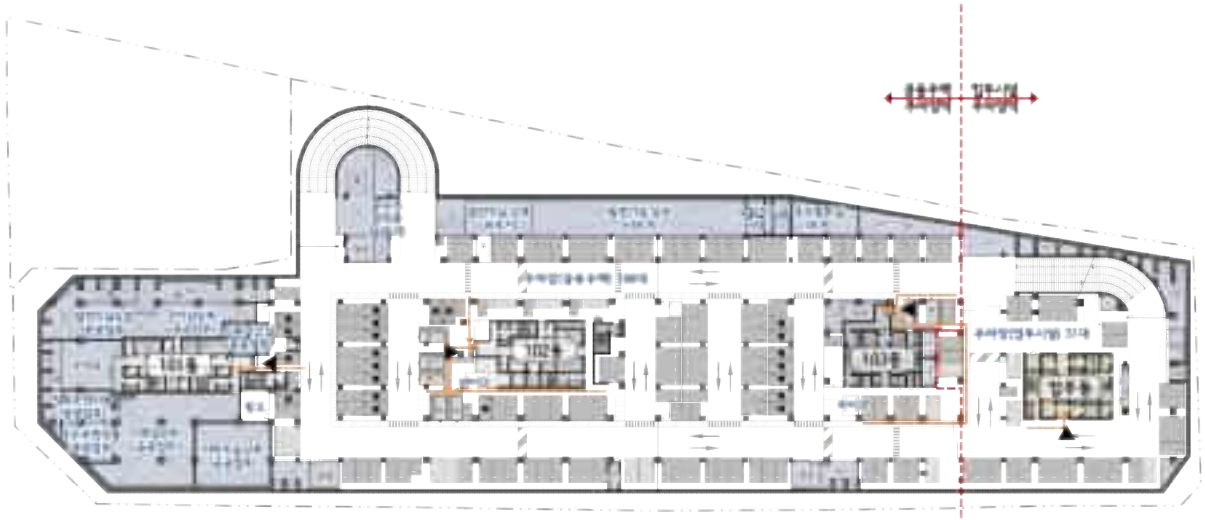
지하8층



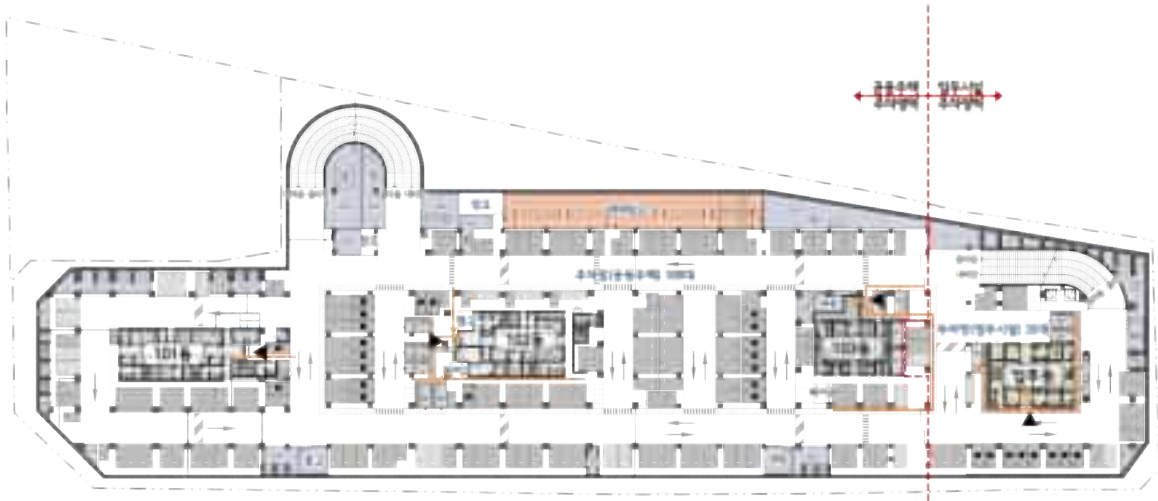
지하7층



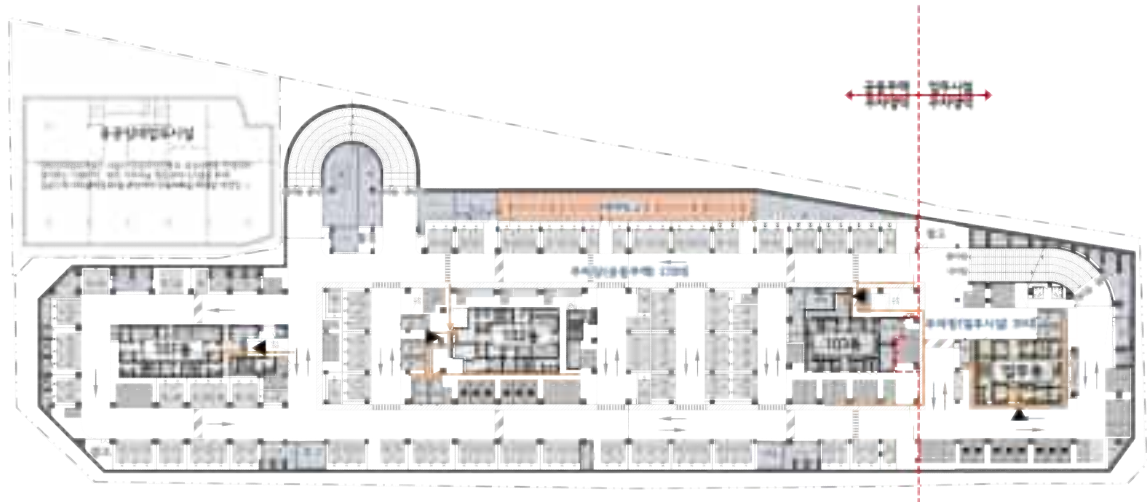
지하6층



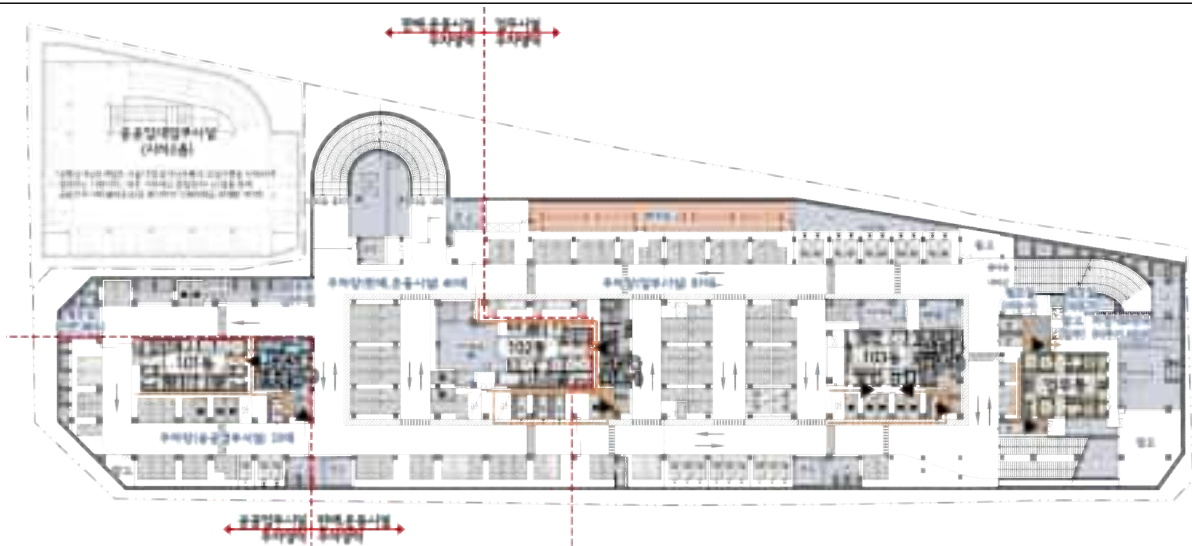
지하5층



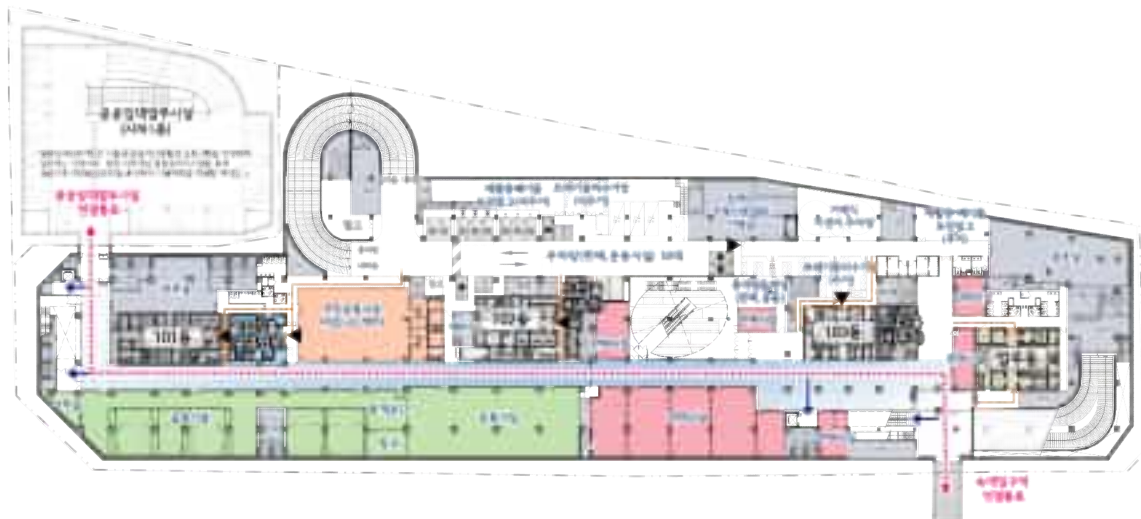
지하4층



지하3층



지하2층



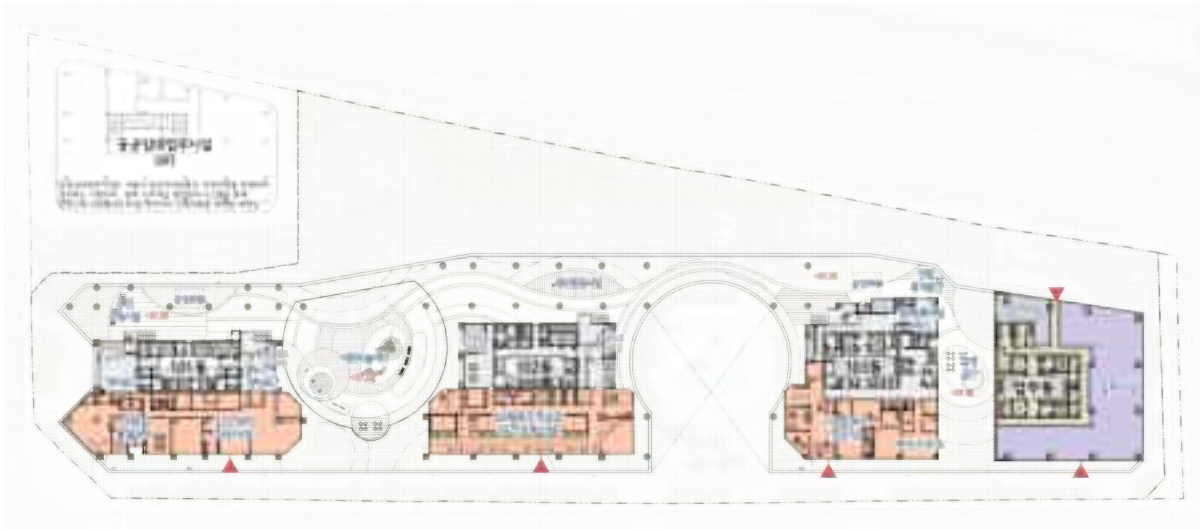
지하1층



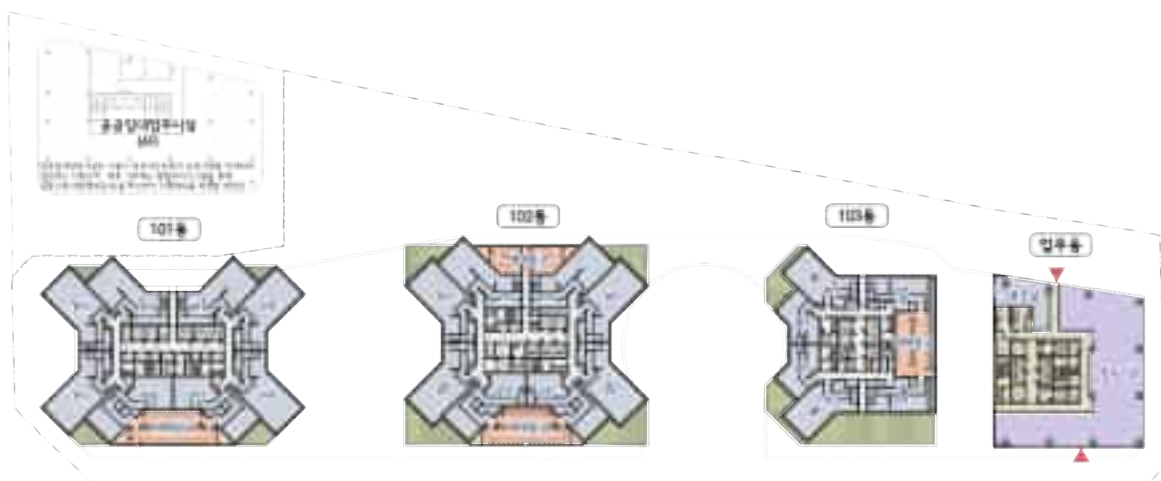
지상1층



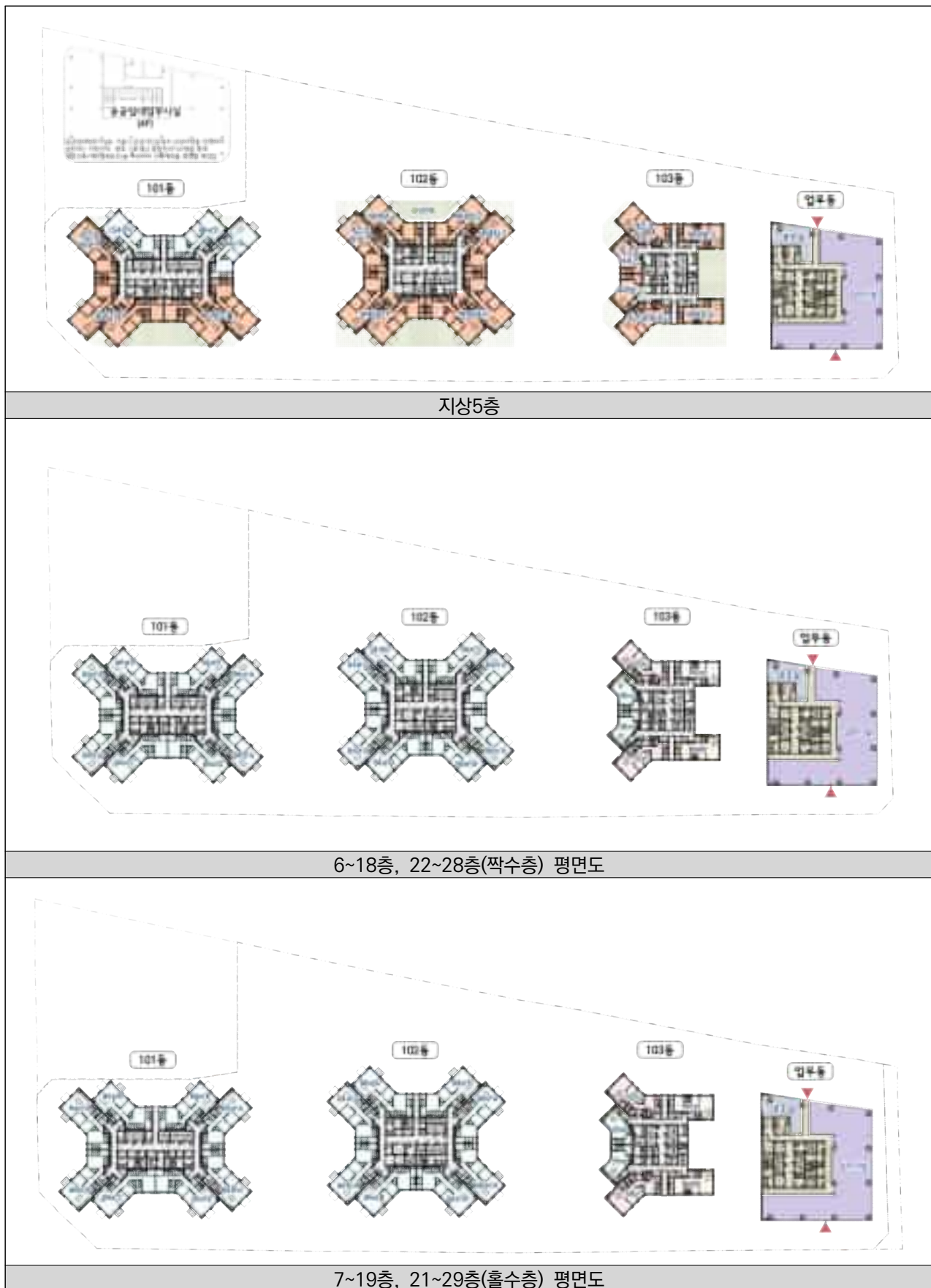
지상2층

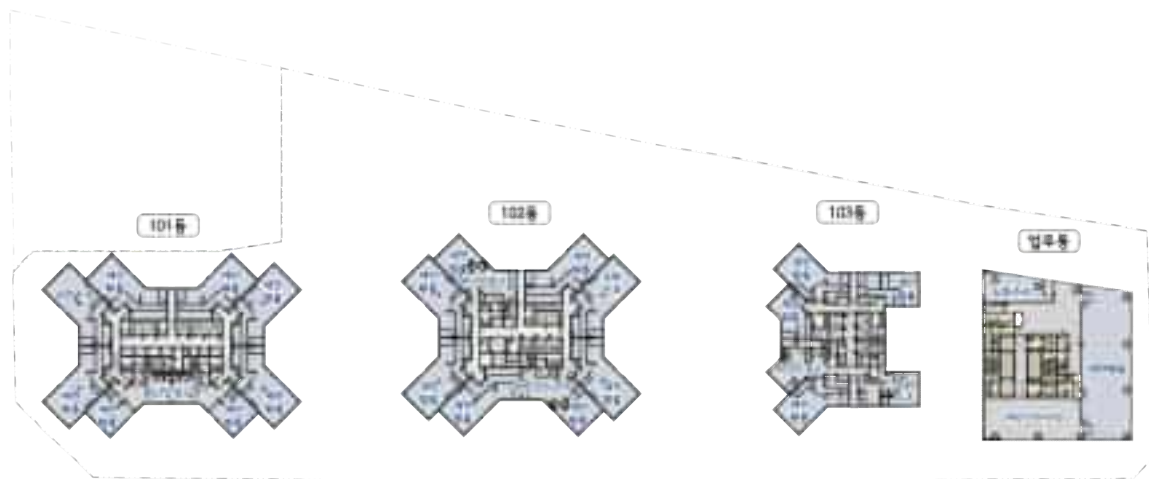


지상3층

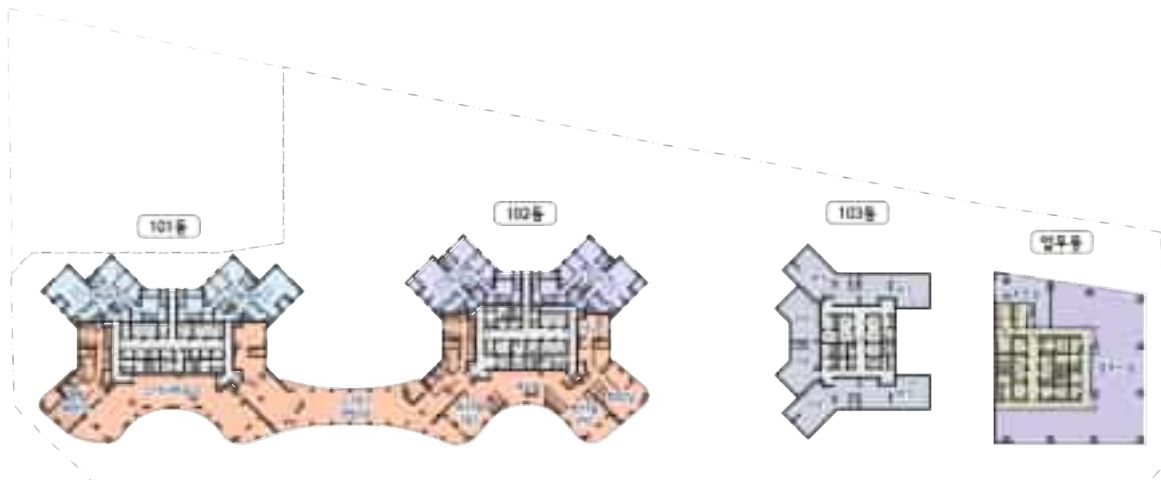


지상4층

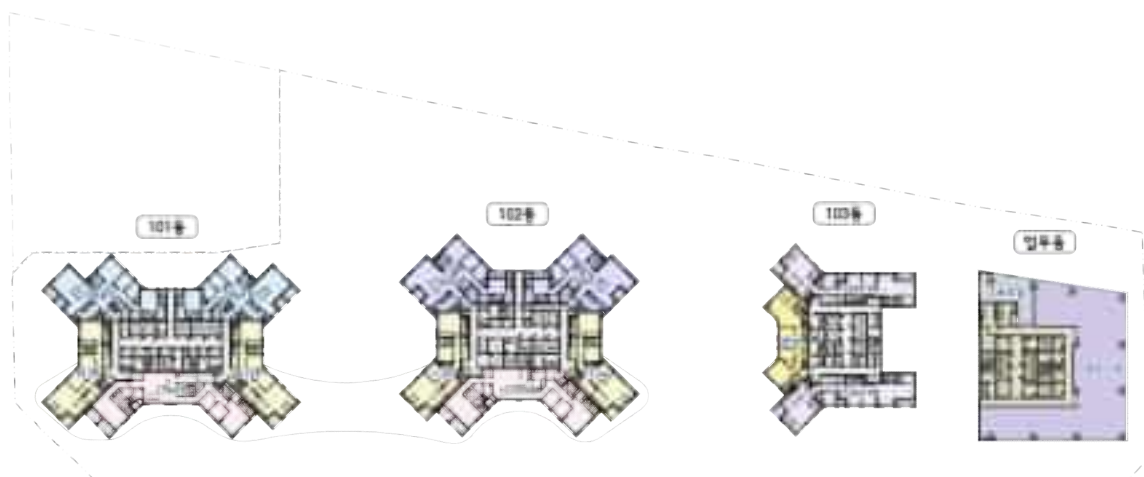




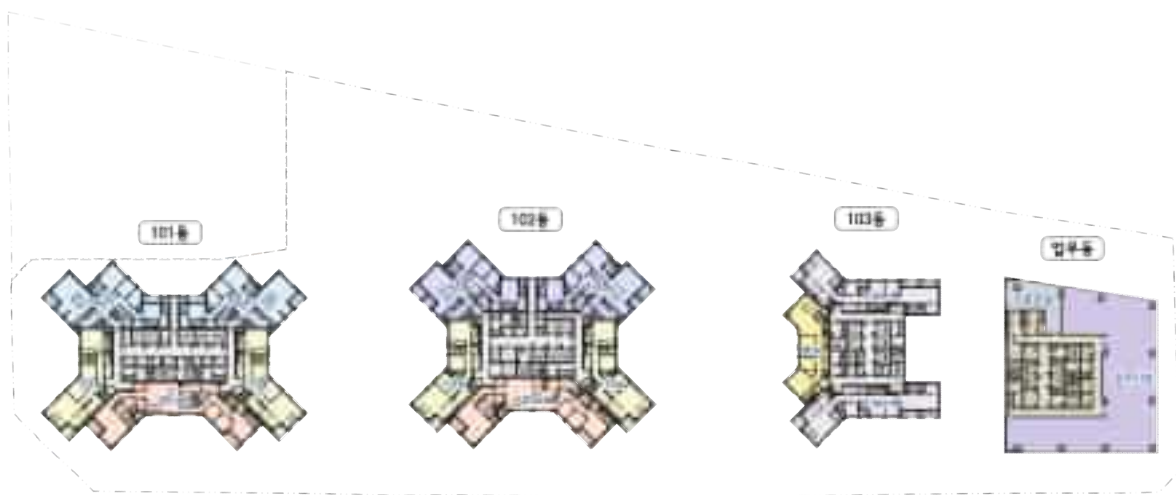
지상20층(피난안전층) 평면도



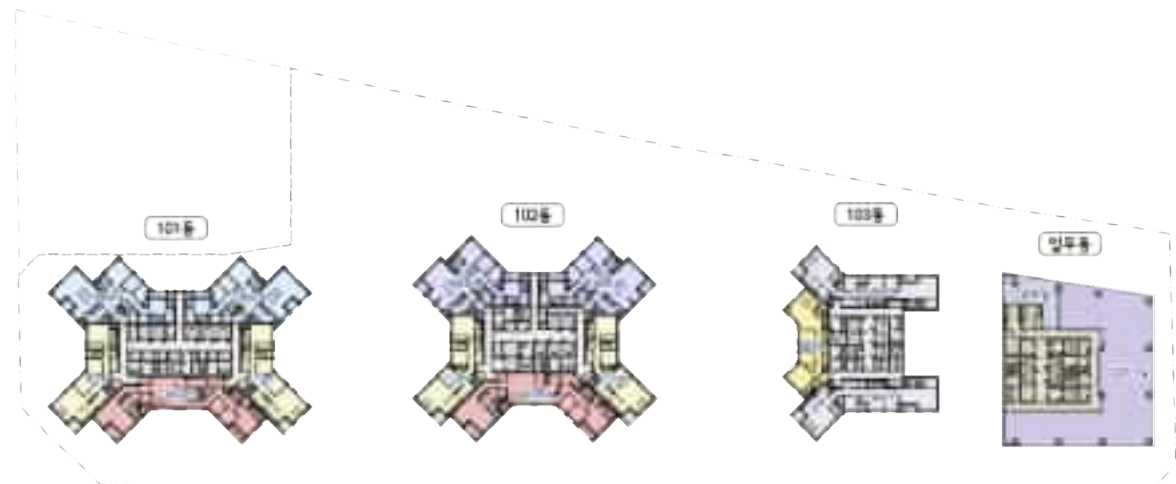
지상31층(스카이크뮤니티) 평면도



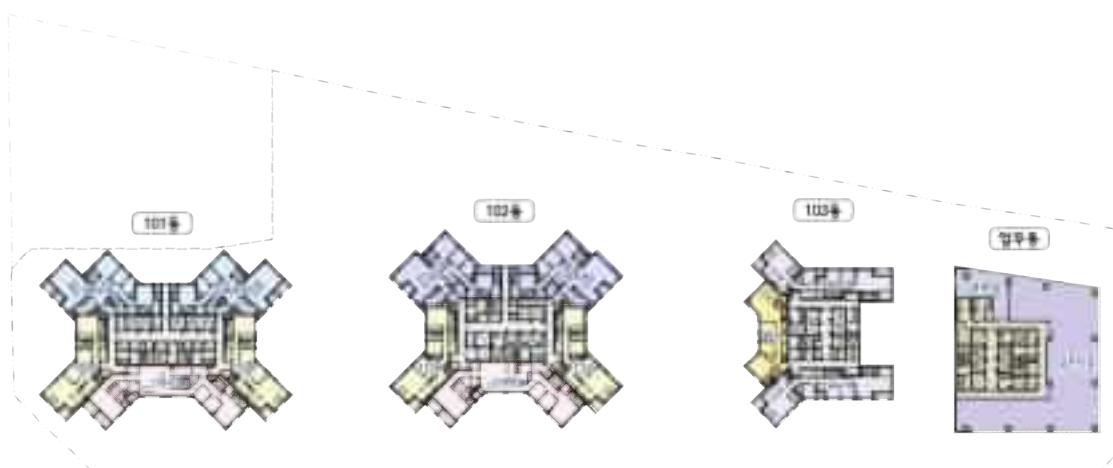
지상32층 평면도



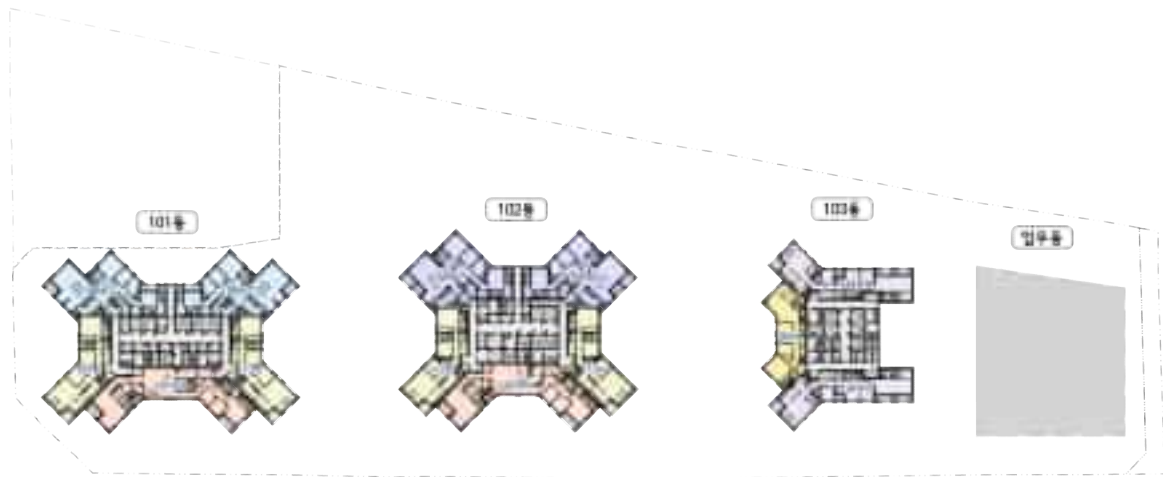
지상33층 평면도



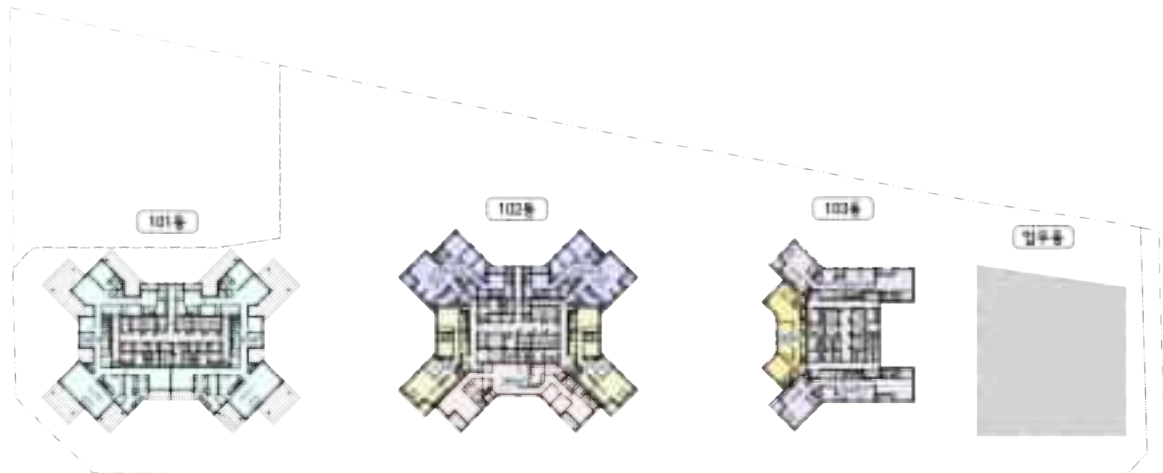
지상34층, 37층 평면도



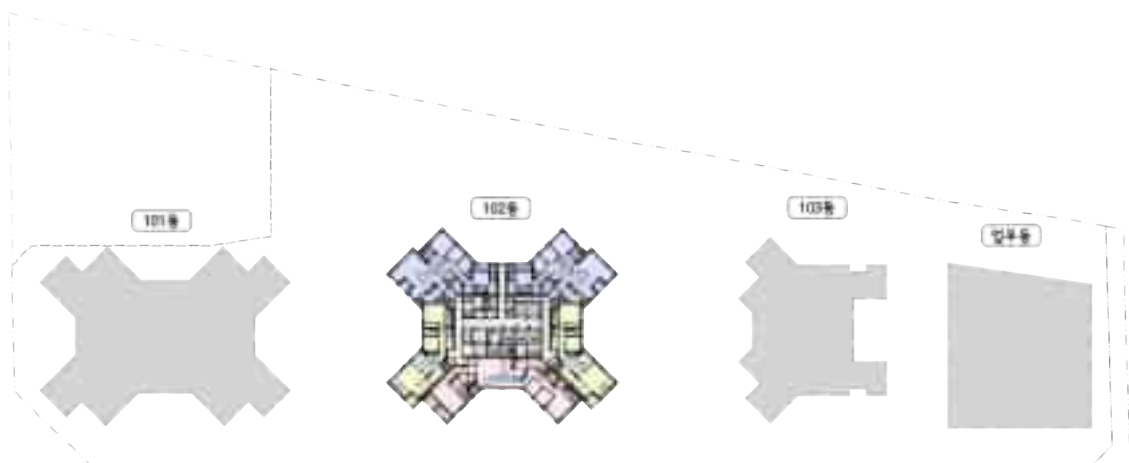
지상35층, 38층 평면도



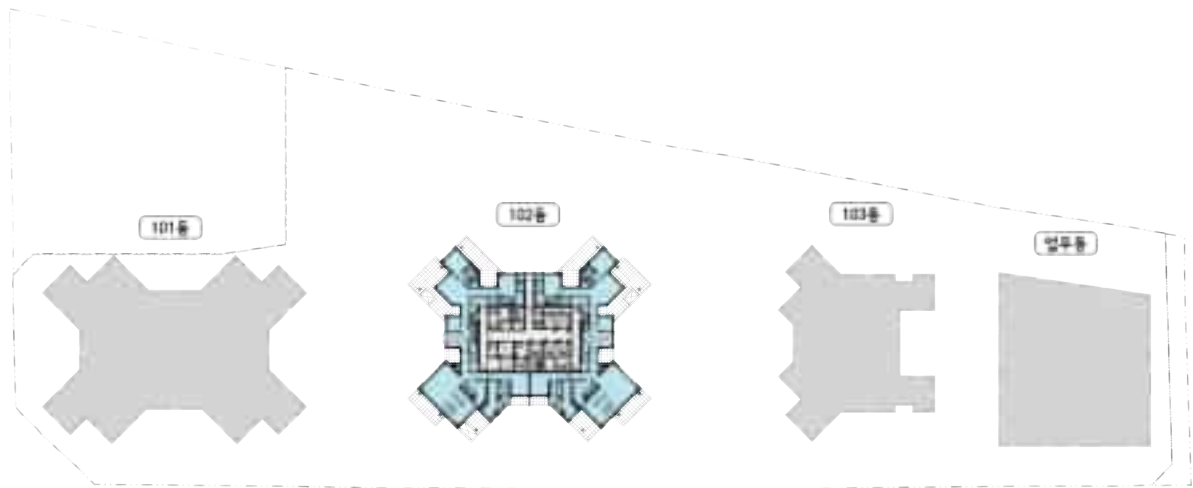
지상36층, 39층 평면도



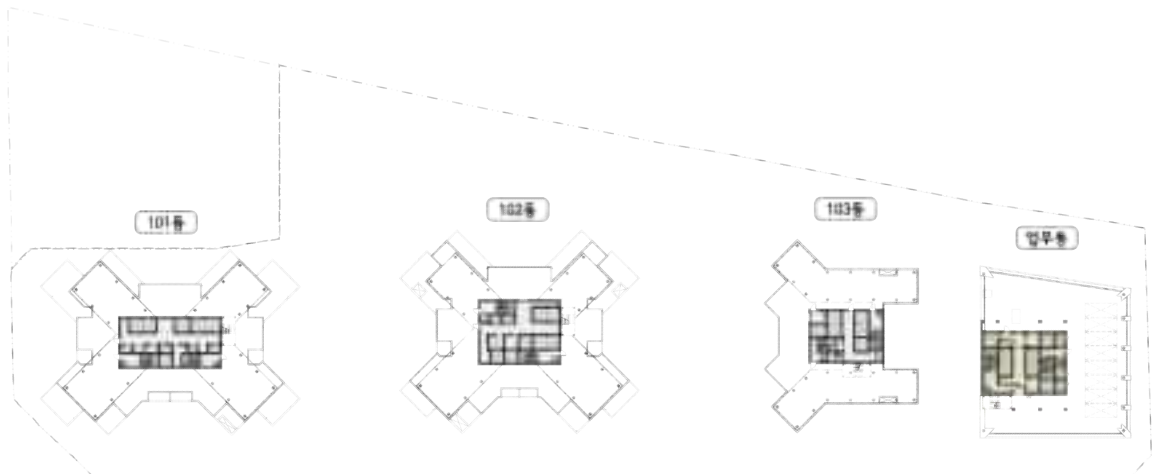
지상40층 평면도



지상41층 평면도



지상42층 평면도

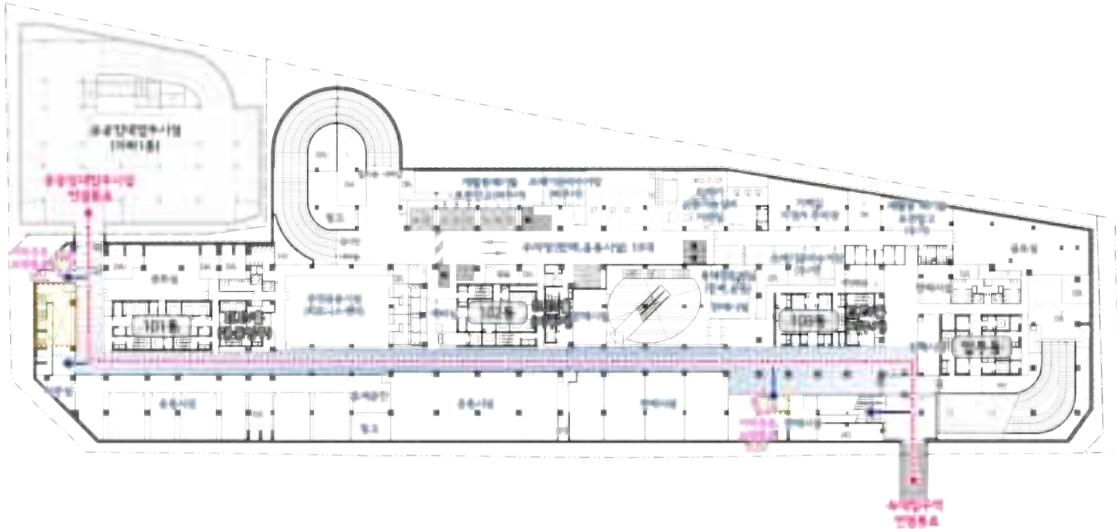


지붕 평면도

5. 입면계획



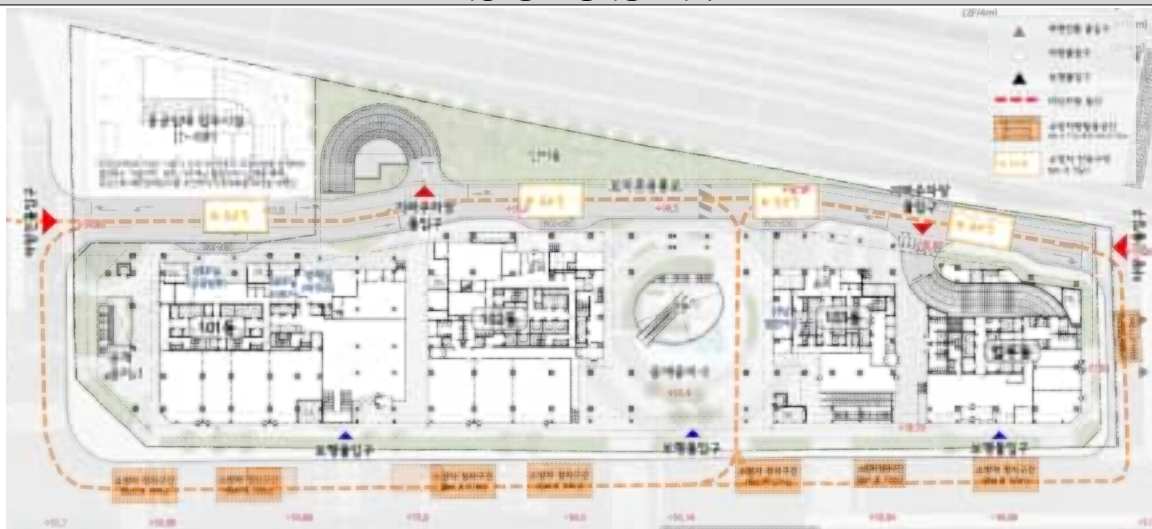
6. 동선계획도



지하1층 보행자동선계획



지상1층 보행자동선계획

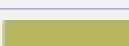
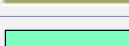
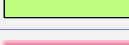
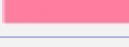


지상1층 비상차량동선계획

8. 생태면적을 산정



▣ 생태면적을 산출표

구분	가중치	면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고
 자연지반녹지	1.0	1,693.17	1,693.17	
 자연지반녹지(식생체류지)	1.2	287.70	345.24	
 인공지반녹지 토심≥90cm	0.7	451.67	316.17	
 인공지반녹지 45cm ≤토심≤90cm	0.6	2,114.66	1,480.26	
 옥상녹화 토심≥90cm	0.7	416.78	166.71	
 투수포장-미식재(자연)	0.2	444.96	88.99	
 투수포장-미식재(인공) 토심≥90cm	0.14	2,736.47	383.11	
 벽면녹화	0.3	190.00	57.00	최소토심 20cm
 저류침투시설연계	0.1	7,220.00	722.00	
소계			5,252.65	
생태면적률			35.10%	

※ 서울시 생태면적률 운영지침에 따른 가중치 적용

3 일조검토

1. 주변지역 일조 분석지점

1) 주거시설 일조 분석 3차원 좌표 선정

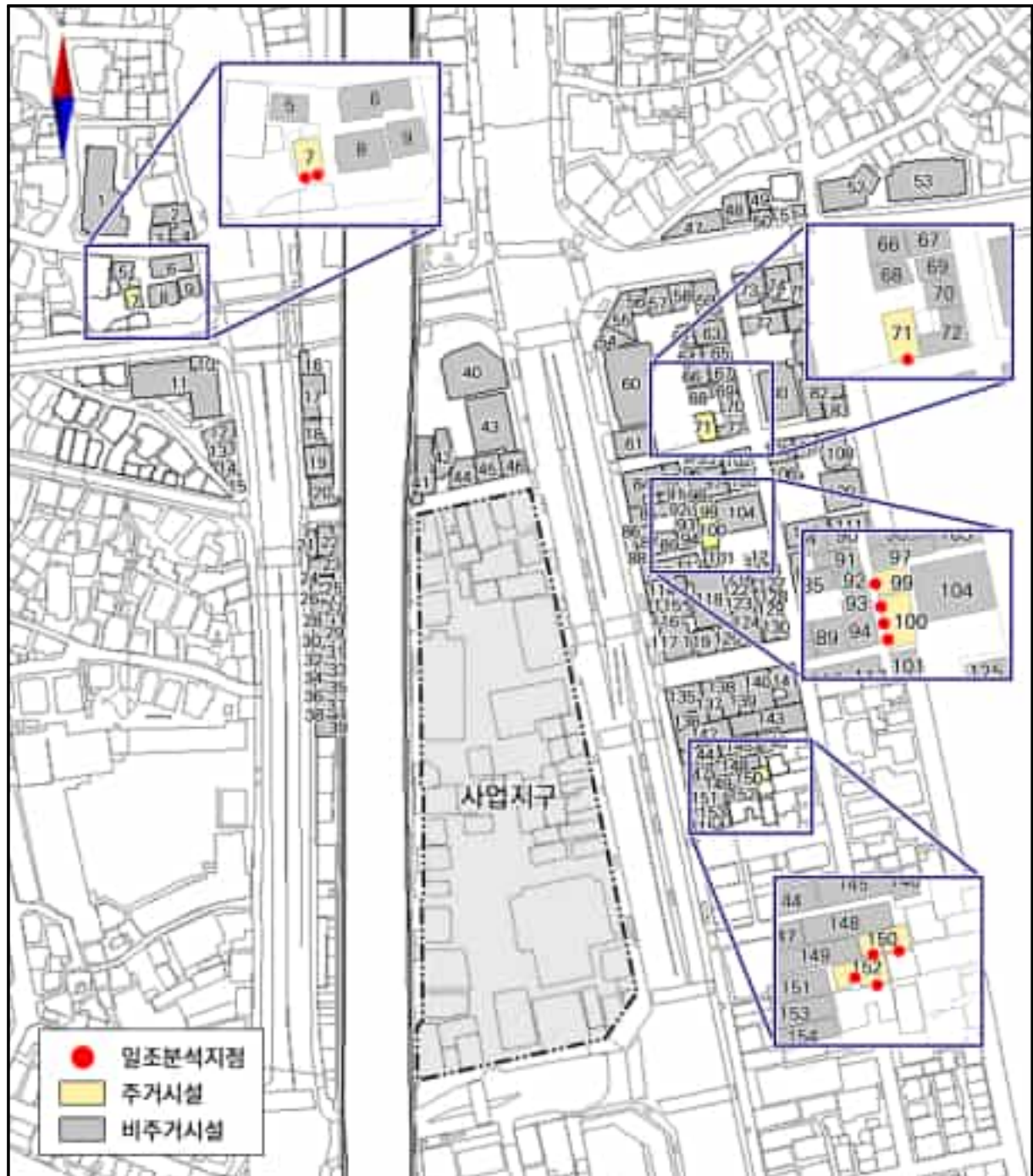
- 등시간 일영도 내에 위치한 6개의 주거시설에 대해 실제 대상건물의 거실 주창 위치를 고려하여 다음과 같이 일조 분석지점을 설정함
- 현장측량 시 설정된 도근점 중 하나의 점을 기준점(0,0,0)으로 설정하였고, 현장측량을 반영하여 기준점과 대상건물의 주 거실창(일조분석지점) 사이의 상대적 위치관계를 3차원 좌표로 제시 하였으며 이를 일조 분석 프로그램의 입력 자료로 적용함



<주거시설 일조 분석 3차원 좌표 선정>

2) 주변지역 일조 분석지점

- 주거시설의 거실주창을 기준으로 일조분석을 시행하였으며 사업지구의 신축건물에 영향이 없는 북향인 거실 주창의 경우 일조 분석에서 제외함
- 따라서, 일조 분석지점을 제외한 전체 주거시설 6개 건물 17 지점에 대하여 신축건물에 의한 일조영향을 분석함



<주거시설 일조 분석건물 및 분석지점>

건물번호 지점별 X, Y, Z

분석 지점	건물 번호	행	열	X	Y	Z	분석 지점	건물 번호	행	열	X	Y	Z
1	7	1	1	-152.406	257.308	3.988	13	150	1	1	117.435	50.077	1.483
2		1	2	-149.121	257.833	3.988	14		1	2	123.480	51.292	1.483
3		2	1	-152.406	257.308	6.658	15		2	1	123.480	51.292	4.483
4		2	2	-149.121	257.833	6.658	16	152	1	1	113.045	45.337	1.483
5	71	1	1	99.840	199.727	1.483	17		1	2	118.440	43.432	1.483
6		2	1	99.840	199.727	4.483	-						
7	99	1	1	93.400	170.607	1.483							
8		2	1	93.860	168.607	4.483							
9	100	1	1	96.858	154.597	1.483							
10		1	2	95.206	162.698	1.483							
11		2	1	96.858	154.597	4.483							
12		2	2	95.867	159.457	4.483							

2. 주변지역 일조영향 분석결과

- 일조 예측결과 6개 주거시설의 17개의 지점 중 사업시행으로 인한 수인한도 변화는 없는 것으로 분석됨

주변지역 분석결과

분석건물	분석지점	수 인 한 도				사업시행으로 인한 일조권 변화
		사업시행 전		사업시행 후		
		만 족	불만족	만 족	불만족	
07	4	2	2	2	2	-
71	2	2	0	2	0	-
99	2	0	2	0	2	-
100	4	0	4	0	4	-
150	3	0	3	0	3	-
152	2	1	1	1	1	-
총 합	17	5	12	5	12	-

3. 사업시행 전·후 일조영향 시뮬레이션



<사업시행 전·후 일조영향 시뮬레이션>



<사업시행 전·후 일조영향 시뮬레이션>



<사업시행 전·후 일조영향 시뮬레이션>



<사업시행 전·후 일조영향 시뮬레이션>



<사업시행 전·후 일조영향 시뮬레이션>



<사업시행 전·후 일조영향 시뮬레이션>



<사업시행 전·후 일조영향 시뮬레이션>



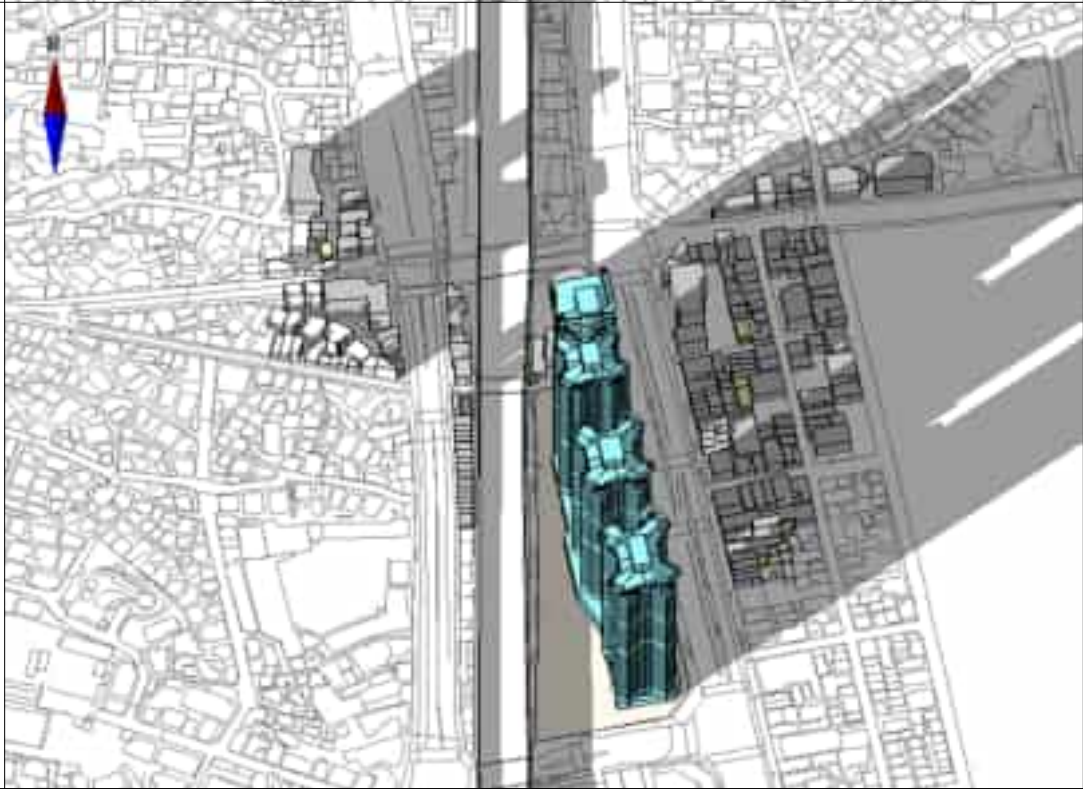
<사업시행 전·후 일조영향 시뮬레이션>

16시

사업시행 전



사업시행 후



<사업시행 전·후 일조영향 시뮬레이션>

5

첨부자료

- 01 경관성 검토서
- 02 교통성 검토서
- 03 기초 조사·확인내역서
- 04 토지·건축물 조서
- 05 관련부서 협의의견 및 조치계획

01 경관성 검토서

1 2016 서울시 경관계획

1. 경관계획의 미래상 및 목표

1) 경관계획의 미래상

- 시민과 함께 하는 계획수립을 위하여 시민과 전문가의 의견을 바탕으로 미래상 설정
- 경관인식조사, 시민과 전문가가 참여하여 수립한 서울 도시계획현장의 경관 관련 원칙, 시민참여를 기반으로 한 2030 도시기본계획의 경관 부문 목표 및 전략에서 제시하는 원칙 반영
- 후손에게 물려줄 자산을 위한 초석으로서 자연환경과 역사문화 보존, 주변과 조화를 이루는 경관 형성을 위한 방향성 제시

“ 자연과 역사가 어우러진 매력 있는 경관 도시 서울 ”



2) 경관계획의 미래상

- 서울 고유의 자연과 녹지를 향유 할 수 있는 친근한 자연녹지경관
- 도시적 매력과 자연성이 조화되는 새로운 수변 경관
- 옛 서울의 기억과 새로운 문화가 어우러지는 다채로운 역사문화경관
- 도시와 가로의 특성이 살아있는 활력있는 시가지경관

2. 경관유형별 추진전략

1) 자연녹지경관

- 산 주변 구릉지 경관특성 관리
 - 구릉지 지형특성 유지를 고려한 개발 및 정비방식 유도
 - 내·외사산 주변 구릉지는 자연경관 특성지로 관리
 - 자연경관특성 관리지역은 경관사업을 통한 환경개선 지원
- 조망점 및 조망명소를 활용한 주요산 조망기회 확대
 - 조망점 및 조망축을 활용한 내·외사산 조망경관 관리
 - 조망명소의 정비와 관리를 통한 우수한 조망경관 향유기회 확대
- 녹지 네트워크 형성을 통한 자연녹지 경관의 확산
 - 남북녹지축과 내·외사산축을 중심으로 광역·지역 녹지경관 네트워크 구축
 - 경의선 숲길 등 선형공원과 지천, 둘레길 등을 연계한 보행 네트워크 확대

2) 수변경관

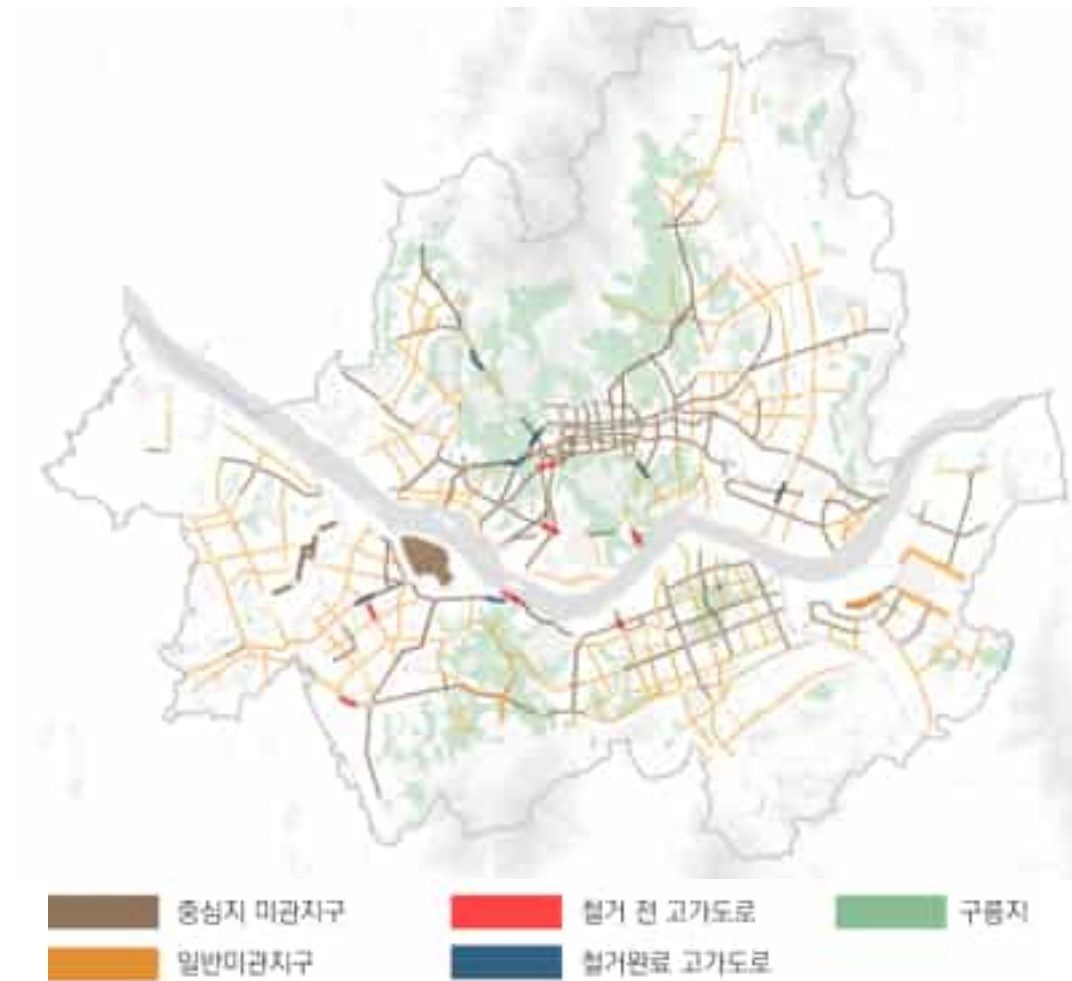
- 자연성과 조화되는 다양한 수변경관 형성
 - 북한산·남산·관악산 등 배후 산으로 열린 경관 형성
 - 한강 및 지천변 구릉지 자연특성 보호를 위한 개발관리
- 통경과 상징성을 고려한 열린 수변경관 조성
 - 광역통경축 설정을 통한 수변 개방감 확보
 - 지구보행·활동축 설정을 통한 수변 접근성 제고
 - 한강변 중심지의 수변 도심경관 형성을 위한 스카이라인 관리
- 수변과 녹지공간을 연계한 생활친수공간 거점화
 - 수변 구조물 경관개선을 통한 생활·여가 공간 조성
 - 수변 둔치 자연성 회복 및 주변 지역 공원 녹지 연계
 - 수변 주거지 정비 등 개발사업과 연계하여 수변 보행접근공간 확보

3) 역사문화경관

- 역사문화재 주변 역사경관 특성 관리
 - 역사문화자원 주변 지역 경관개선을 통한 역사문화거점 육성
 - 역사문화자원 경계부 및 접근로 정비를 통한 생활 속 역사문화 공간 조성
- 역사문화 경관자원의 다양화
 - 근현대 건축자산, 지역 고유 역사자원 등 역사문화자원 확대 발굴
 - 근현대자산의 활용을 통한 역사적 가치인식 확대
 - 다양한 경관 요소의 조화를 고려한 개발 및 건축물 관리

4) 시가지경관

- 건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리
 - 민관협력을 통한 건물 전면공간의 민간부지 공공성 개선
 - 가로 구간별 건물 전면공간 연계조성 및 통합관리
- 가로경관의 질 향상 및 특화
 - 자치구별 지역 가로 경관특성 유지 및 개선을 위한 경관가이드라인 마련
 - 고가차도 등 가로변 대규모 도시구조물 경관개선
 - 쾌적한 생활 가로 조성 및 유지관리를 위한 주민협력 경관사업 시행
- 시가지 내 구릉·저층 주거지의 경관특성 관리
 - 저층 주거지 경관특성 유지를 위한 건축물 및 개발계획 관리
 - 노후 저층 주거지 생활공간 경관개선



3. 사업대상지 주변 현황분석

1) 자연경관현황

- 미군기지 철거 후 조성예정인 용산민족공원이 대상지에 인접하여 있으며, 직선거리로 약 150m 떨어져 있음
- 남산~미군부대공원~한강을 연계하는 생태녹지 벨트가 사업대상지 서쪽에 위치하며, 남산은 직선거리로 약 1km 떨어져 있음

2) 인문경관현황

- 남북연결 동선축 중 하나인 한강대교~용산가족공원~서울역 동선축이 사업대상지로 진입하는 주동선축과 통경축을 형성
- 원효대교~원효로로 이어지는 동선축이 사업대상지 서측에 위치하여 주요 통경축을 형성하고 있음

3) 가로경관 현황

- 한강대로통경축 : 대상지 북측으로 저층건물군이 밀집하여 개방감을 형성하고 있으며, 대상지 남측으로 고층 건물군이 밀집하여 위치
- 청파로통경축 : 청파로 서측에는 단층의 건물군 위로 남영역에서 서울역으로 이어지는 철길이 위치하고 있음

2 개발전후 경관시뮬레이션

1. 관련용어의 개념

1) 시거리에 의한 분할

- 관찰자가 존재하고 있는 시점을 중심으로 펼쳐져 있는 공간의 크기를 가늠할 때 시거리 지표를 활용
- 관찰자 앞에 배열되어있는 대상의 시각적 크기에 의하여 그 공간의 규모를 파악할 수 있음

구분	개념
근 경	• 근경은 인접한 지역으로 대상물 크기의 60배 거리 이내(수목의 경우 약 300~500m)를 나타내며, 경관계획에서 약 1km이내 지역까지의 범위를 지칭 • 100~150m 거리에서는 일정지역의 건물군의 구체적인 윤곽과 도로 등을 인지 • 1km 거리대 에서는 특정 건물군의 세부형태보다는 구조상대상과 주변건물과의 관계성 인지
중 경	• 대상물의 1,100배 거리인 약 3~5km 이내(수목기준)의 범위로, 산을 배경으로 하는 건축물군을 포착할 수 있는 범위 • 지형 등 3차원적 경관인식이 형성되는 가장 중요한 영역으로 일반적으로 중경이 경관의 주경이 되며 경관관리에 있어서 중요한 시각범위
원 경	• 5~10km 이내의 거리로, 산의 경우 지형의 윤곽과 스카이라인이 두드러진 시각 대상이 되는 범위이며 경관에서 배경 역할을 하고, 랜드마크로 인식됨 • 원경을 인식하는 수평각은 10° 이내로 편안하게 산의 스카이라인을 감상할 수 있는 거리

2) 조망

- 조망은 일정한 거리에서 대상물, 특히 정지해 있는 대상물을 자발적인 의지에 의해 ‘본다’는 의미
- 조망지점이 가로에 한정되고 조망대상이 주로 산이 되므로 상향조망(양각)을 주로 고려
- 조망은 조망거리, 시가지 형태 및 조망대상의 높낮이, 크기, 형태 등에 따라 특징 지워짐

■ 조망의 유형

구분	개념
비스타 (Vista)	• 특징적인 조망대상이 도로나 가로 등의 시각회랑을 통하여 집중되어 보이는 경관으로, 좌우로 건물이나 가로수가 늘어서고 종점에 산 또는 랜드마크가 보이게 되는 경관을 말함 • 고정적인 장면(scene)이거나 연속적인 시퀀스(sequence) 형태로 보이기는 함
파노라마 (Panorama)	• 초점경관인 비스타와는 반대로 넓게 펼쳐진 일정 면적의 대상을 한 눈에 조망하는 형태로 약간 높은 곳에서 아래로 부감하는 경관
퍼스펙티브 조망 (Perspective View)	• 일정대상을 조망점에서 투시형태로 보는 경우로 비스타보다는 넓은 시야를 봄 • 비스타 경관에서의 측면경관이 약화되거나 종점에 위치한 주 대상물의 인지 정도가 약해서 경관군으로 인식되는 경우에 해당
시퀀스 조망 (Sequence View)	• 시각회랑을 따라 조망점이 변화하면서 연속적인 경관이 나타나는 조망으로 조망점의 이동에 따라 비스타, 파노라마, 퍼스펙티브형 조망이 다양하게 나타남

■ 조망자원과 조망대상

- 일정한 지점(조망지점)에서 볼 수 있는 물리적인 시각적 요소를 조망자원이라 함
- 조망자원 중 일정한 기준에 의해 조망될 가치가 있는 조망요소로 분류된 것을 조망대상이라 함

■ 조망점(View Point)

- 사람들이 모이는 주된 장소와 사람들이 움직이면서 보는 이동 동선상의 한 장소를 기준으로 하며 조망자는 지역주민과 관광객을 포함
- 장소로서의 조망점 : 일상생활에서 시선이 모이는 장소인 역전, 상점가, 공원, 광장중에서 조망이 양호한 지점
- 이동 동선상의 조망점 : 통행량이 많은 간선도로, 통근 및 통학로 등 이동상에 보이는 조망이 중시되는 곳

■ 시각회랑(Visual Corridor)

- 특별한 의미를 지닌 경관요소의 조망을 위해 주요 조망점으로부터 일정한 거리의 시각적 축을 이루는 범위를 지정하여 경관관리를 시행하는 경우에 있어서의 시각적 연속선

2. 적용계획 기준

■ 사진합성 작성기준

구분	기준사항
작성기준	• 주요 경관대상을 포함, 불가피한 경우를 제외하고는 눈높이 시점을 기준으로 작성 • 각 시뮬레이션과 배경사진은 동일한 조망점에서 동일한 렌즈규격을 사용하여 촬영 및 작성
작성대상	• 주요 조망대상별 권역 내에 계획구역이 위치한 경우 • 계획구역의 규모가 커서 중경에서의 경관 검토로는 주변지역과 경관상 문제점을 파악할 수 없는 경우

■ 조망점 선정기준

구분	조망점 선정기준
계획구역이 블록의 가각부에 위치하는 경우	• 계획구역과 연결된 도로상 2개소 이상의 지점
한강변 및 주요 하천변으로부터 500m 이내에 있는 경우	• 한강 및 주요하천 건너편 및 한강 및 주요하천을 조망할 수 있는 지점에서 각각 1개소 이상 지정
20m 이상의 도로변에 접하는 경우	• 계획구역의 진입방향으로 2개소 이상

3. 조망거리의 설정

■ 지침상의 조망거리 산정기준 (서울시 경관심의 운영지침_2014)

구분	기준	비고
근경	• 계획구역 경계로부터 250m 이내	
중경	• 계획구역 경계로부터 250~500m 이내	
원경	• 계획구역 경계로부터 500m 이상	

4. 조망점 선정기준

1) 조망대상 및 조망점의 선정기준

■ 조망대상의 선정

- 주요도로변(한강대로, 두텁바위로)와 공공성이 높은 장소를 중심으로 조망대상을 선정하였음

■ 조망점의 선정기준

- 경관가치가 높은 대상을 바라보는 지점, 조망빈도가 높은 지점, 공공적 활동이 이루어지는 지점, 개방된 시야 확보 지점 등을 기준으로 하여 통경축인 한강대로와 두텁바위를 중심으로 선정
- 시거리 기준은 반경 100m이내를 근경, 200m를 중경, 200m이상 1km 이내를 원경으로 정함

2) 조망점 선정

- 조망점 선정은 도심의 특성상 기존 건물로 인해 상호간의 조망이 잘 이루어지지 않는 점을 고려하여 비교적 기 건축물에 의한 시각차폐가 이루어지지 않는 지역을 위주로 설정하였음

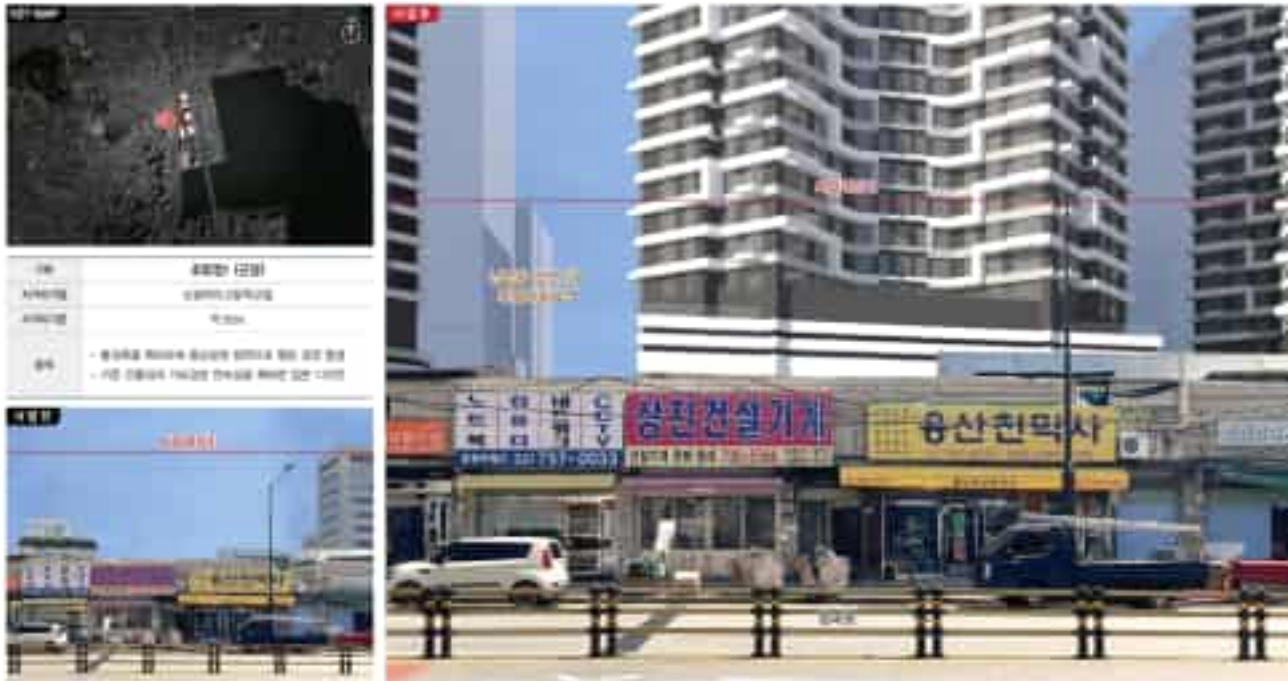
■ 조망점 위치 및 선정사유

구분			시거리	선정 사유
근경	1	신광여자고등학교 앞	약 65m	주요시설 앞
	2	청파로45길	약 70m	주요도로변
	3	숙대입구역 사거리	약 75m	주요도로변
	4	남영역사거리	약 95m	주요도로변
중경	5	숙명여대입구 사거리	약 115m	주요시설 앞
	6	한강대로84길	약 145m	주요도로변
	7	우리빌딩	약 185m	주요시설 앞
원경	8	남영동주민센터 입구	약 325m	주요시설 앞
	9	청파동삼거리	약 480m	주요도로변
	10	용산고교사거리	약 590m	주요도로변
	11	서울용산경찰서 교통정보센터	약 600m	주요시설 앞
	12	삼각지고가도로	약 620m	주요도로변

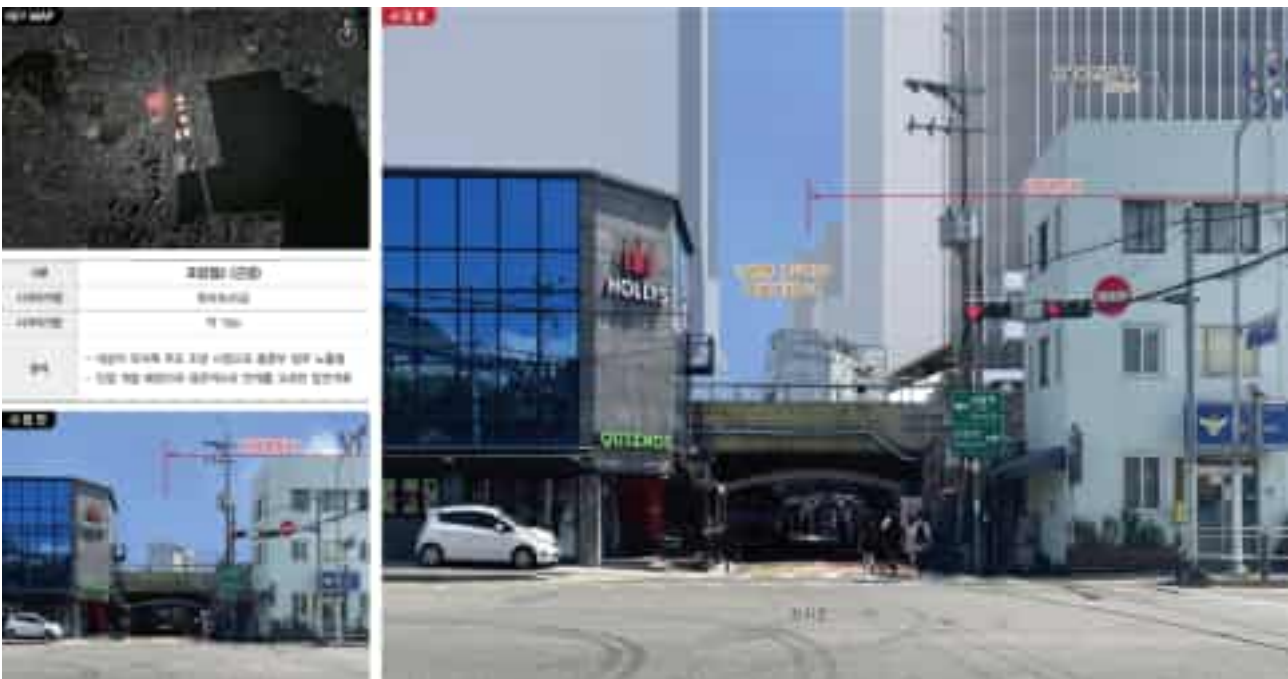
■ 키맵



■ 근경 1 - 신광여자고등학교앞



■ 근경 2 - 청파로45길



■ 근경 3 - 숙대입구역 사거리



■ 근경 4 - 남영역사거리



■ 중경 5 - 숙명여대입구 사거리



■ 중경 6 - 한강대로84길



■ 중경 7 - 우리빌딩



■ 원경 8 - 남영동주민센터 입구



■ 원경 9 - 청파동삼거리



■ 원경 10 - 용산교교사거리



■ 원경 11 - 서울용산경찰서 교통정보센터



■ 원경 12 - 삼각지고가도로



02

교통성 검토서

(※ 교통영향평가 대상으로 교통성 검토서를 교통영향분석 및 개선대책으로 대체)

1 종합개선안

항목	지점	당초(2025.12)	사전검토 보완후
주변 가로 및 교차로	-	『용산 지구단위계획 재정비 교통영향평가, 2025.6』 개선안 검토 및 반영 『숙명여대주변 지구단위계획 재정비 교통영향분석·개선대책, 2015.12』 개선안 검토 및 반영	좌 동
	-	- 장래 교통량 증가 및 기하구조 변경에 따른 분석대상 교차로 최적 신호운영방안 제시(4개소) ①숙명여대입구교차로, ②숙대입구역교차로, ④남영역교차로, ⑤남영삼거리	좌 동
	㉑	- 사업지로의 내외부 연결을 위한 한강대로(간선도로상) 우회전 차로 설치(B=3.75m, L=210.0m) - 지단 미완료시 : 사업지측 우회전 차로 확보 - 지단 완료시 : 상위계획의 차로운영계획 반영	좌 동
	-	- 한강대로 차로운영계획 변경에 따른 진출입 동선상 교차로 각각부 회전반경 확보(R=6.0~12.0m) - 한강대로 차로운영계획 변경에 따른 횡단보도 일부 및 노면 표시, 지시선 재설치	좌 동
	㉒	- 사업지로의 원활한 진출입을 위해 한강대로87길 확장 및 일부 통행체계 변경 - 한강대로 87길 : B=7.5m→11.5m - 일방통행 → 사업지측 양방통행	좌 동
	㉓	- 사업지 내부 원활한 접근 및 통행을 위한 보차혼용도로 설치 - 보차혼용도로 : B=8.0~10.0m(2~3차로)	좌 동
	㉔	- 용산지구단위계획 완료시 원호가도교 확장 - 지단 미완료시 : B=21.5m(4차로) - 지단 완료시 : B=21.5~B=30.0m(6차로)	- 용산지구단위계획 완료시 원호가도교 확장 - B=21.1m(5차로)
진출입 동선	-	『용산 지구단위계획 재정비 교통영향평가, 2025.6』에서 제시한 진출입 불허구간 및 허용구간 반영	좌 동
	-	- 사업지 내부 보차혼용도로상 진출입구 2개소 설치 - 남측 한강로77길, 북측 한강로87길로 접근	좌 동
대중 교통 보행 및 자전거	㉕	한강대로 우회전 차로 설치에 따른 4호선 숙대입구역 ㉕, ㉖ 출입구 보도 및 보도부속형 전면공지 내 이설	한강대로 우회전 차로 설치에 따른 4호선 숙대입구역 ㉕, ㉖ 출입구 사업지 내부 에스컬레이터, 계단 설치를 통한 이전
	-	지하1층 숙대입구역으로 접근 가능한 지하연결통로 설치	좌 동
	-	한강대로 우회전 차로 설치에 따른 버스정류소 위치 이전 및 정차면 설치(1면)	한강대로 우회전 차로 설치에 따른 버스정류소 위치 이전(103동측→101동 전면) 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)	- 한강대로77길 버스정류소 위치 이전 및 정차면 설치 - 중앙버스전용차로 및 정차면 1면 설치

〈표 계속〉

항목	지점	당초(2025.12)	사전검토 보완후
대중 교통 보행 및 자전거	-	○ 보행자의 이용편의 도모를 위해 사업지측 보도 및 보도 부속형 전면공지 설치 - 한강대로 : 보도 B=1.6~3.5m, 보도부속형 전면공지 B=5.0m - 한강대로87길 : 보도 B=2.0m, 보도부속형 전면공지 B=3.0m - 한강대로77길 : 보도 B=5.5m, 보도부속형 전면공지 B=3.0m - 보자운용통로 : 보도부속형 전면공지 B=3.0m	좌 동
	-	○ 보행동선 단절구간은 차량의 서행유도 및 보행동선의 연속성 확보를 위해 횡단보도 설치 - 신설 3개소, 재설치 4개소	○ 보행동선 단절구간은 차량의 서행유도 및 보행동선의 연속성 확보를 위해 횡단보도 설치 - 신설 3개소(횡주로형 횡단보도), 재설치 4개소
	-	○ 한강대로 우회전 차로 설치에 따른 자전거 우선도로 표지판 및 노면도색 재설치	좌 동
	-	○ 사업지 내 자전거보관소 및 안전시설물 설치 - 총 250대(지하1층 200대, 지하2층 50대 법정주차대수의 20.8%) - 공기주입기, 이용안내문, 방범용CCTV 설치	○ 사업지 내 자전거보관소 및 안전시설물 설치 - 총 310대(지상1층 60대, 지하1층 60대, 지하2층 200대 법정주차대수의 26.2%) - 공기주입기, 이용안내문, 방범용CCTV 설치
	-	-	○ 지상1층 103동측 PM주차공간 확보
주차 시설	-	○ 부설주차 설치제한지역(비주거시설 최고한도 100% 내 확보) ○ 법정주차대수 : 1,202대 - 공동주택 821대, 업무시설 287대, 판매시설 44대, 운동시설 27대, 공공업무시설 23대	○ 부설주차 설치제한지역(비주거시설 최고한도 100% 내 확보) ○ 법정주차대수 : 1,182대 - 공동주택 802대, 업무시설 293대, 판매시설 36대, 운동시설 28대, 공공업무시설 23대
	-	○ 주차수요(2035년, 평일) : 1,205대 - 공동주택 839대, 업무시설 261대, 판매시설 48대, 운동시설 26대, 공공업무시설 31대	○ 주차수요(2035년, 평일) : 1,180대 - 공동주택 814대, 업무시설 267대, 판매시설 40대, 운동시설 28대, 공공업무시설 31대
	-	○ 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%)	○ 계획주차대수 : 1,337대(자주식 100%) - 법정대비 : 113.1% (공동주택 133.4%, 업무시설 63.5%, 판매+운동시설 90.6%, 공공업무시설 100.0%) - 수요대비 : 113.3% (공동주택 131.4%, 업무시설 69.7%, 판매+운동시설 85.3%, 공공업무시설 74.2%)
	-	○ 주거시설 : 지하3층~지하8층 - 비주거시설 : 지하1층~지하4층 ○ 각 층별 용도별 주차구역 주변 주차 차단기 및 안내표지판 설치	○ 주거시설 : 지하3층~지하8층 - 비주거시설 : 지하1층~지하5층 ○ 각 층별 용도별 주차구역 주변 주차 차단기 및 안내표지판 설치
	-	○ 장애인주차면 설치 : 총 40대(법정주차대수의 3.3%) - 쿼어(엘리베이터홀) 주변 집중·배치	○ 장애인주차면 설치 : 총 40대(법정주차대수의 3.4%) - 쿼어(엘리베이터홀) 주변 집중·배치
	-	○ 전기차주차면 및 충전공간 설치 : 총 171대 (계획주차대수의 12.2%) - 확장형 28대, 완속충전시설 114대, 급속충전시설 29대	○ 전기차주차면 및 충전공간 설치 : 총 165대 (계획주차대수의 12.3%) - 확장형 23대, 완속충전시설 116대, 급속충전시설 26대
	-	○ 확장형주차면 설치 : 총 1,057대(계획주차대수의 75.7%) - 확장형주차면 759대, 가족배려주차면 153대, 광폭주차면 117대, 전기차 확장주차면 28대	○ 확장형주차면 설치 : 총 1,010대(계획주차대수의 75.5%) - 확장형주차면 738대, 가족배려주차면 149대, 광폭주차면 100대, 전기차 확장주차면 23대
	-	-	-

〈표 계속〉

항목	지점	당초(2025.12)	사전검토 보완후
주차 시설	-	○ 가족배려주차면 설치 : 총 153대(계획주차대수의 11.0%, 확장형 100%)	○ 가족배려주차면 설치 : 총 149대(계획주차대수의 11.1%, 확장형 100%)
	-	○ 경형주차면 설치 : 총 134대, 계획주차대수의 9.6%	○ 경형주차면 설치 : 총 124대, 계획주차대수의 9.3%
	-	○ 조업주면 및 공간 설치 : 10대(계획주차대수에서 제외) - 지하1~3층 설치, 층고 2.7m	좌 동
	-	○ 지하 4~8층 특화주차면 설치 - 바이크 주차면 : 52대(계획주차대수에서 제외) - 1가구2주차면 : 40대(계획주차대수에서 제외)	○ 지하 4~8층 특화주차면 설치 - 바이크 주차면 : 65대(계획주차대수에서 제외) - 1가구2주차면 : 26대(계획주차대수에서 제외)
	-	○ 사업지 내부 보차혼용통로상 Drop-zone 설치(3개소)	○ 사업지 내부 보차혼용통로상 Drop-zone 설치(3개소) - 102동 내 맘스스테이션 설치
교통 안전 및 기타	-	○ 사업지로의 원활한 진출입을 위해 주변 도로상 방향 노면 표시 설치	좌 동
	-	○ 한강대로상 주정차단속카메라 설치(1개소)	좌 동
	-	○ 한강대로상 보행자 웬스 설치(L199.0m)	○ 한강대로상 보행자웬스 설치(L199.0m) ○ 한강대로77길 중앙버스전용차로상 보행자웬스 설치
	-	-	○ ⑤남영삼거리 내 안전시설물 설치 변경 - 주정차금지대 흰색 → 황색 재도색 - 좌회전 경로 표지판 설치 - 신호과속단속 CCTV → 꼬리물기단속 CCTV 변경
	-	-	○ 103동 진출입구측 교원식 횡단보도 설치
	-	-	○ 한강대로87길 반사경 설치 ○ 한강대로87길 진입부 시선유도봉 설치(지단완료시)
	-	○ 사업지 내부 보차혼용통로상 과속방지턱 설치(1개소)	좌 동
	-	○ 횡단보도 주변 점자블럭, 횡단보도 턱낮추기 시공, 차량 진입을 막기 위한 블라드 및 탈착식 블라드 설치	좌 동
	-	○ 사업지 내부 보차혼용통로상 비상차량 동선 및 주차공간 계획 수립	좌 동
	-	○ 지상1층 램프 주변 및 내부 주요지점에 정보제공을 위한 주차안내시스템(PIS) 설치	좌 동
	-	○ 주차장내 주요지점에 횡단보도, 보행통로(B=1.2m) 설치 ○ 주차장내 주요지점에 이미지헵프 설치 ○ 주차장내 주요지점에 교차지점 노면표시 설치	○ 주차장내 주요지점에 횡단보도, 보행통로(B=1.2m) 설치 ○ 주차장내 주요지점에 이미지헵프 설치 ○ 주차장내 주요지점에 교차지점 노면표시 설치 ○ 주차장 램프부 정차금지대표시 설치
	★	○ 주차장 램프에서의 차량 진출입시 차량 인지를 위한 경고 등 설치 - 지상층 : 2개소, 지하층 24개소	○ 주차장 램프에서의 차량 진출입시 차량 인지를 위한 경고 등 설치 - 지상층 : 3개소, 지하층 24개소
	●	○ 주차장 램프 및 내부 주요지점에 시거 확보를 위한 반사경 설치 - 지하층 21개소	○ 주차장 램프 및 내부 주요지점에 시거 확보를 위한 반사경 설치 - 지상층 : 1개소, 지하층 20개소

주 : 음영부분은 금번 사전검토보완시 변경 및 추가사항임.

03 기초 조사·확인 내역서 (변경없음)

1 기초조사서

1. 주민 또는 산업의 현황

주 민	전 체 인 구		가 옥 주		세 입 자		인구 밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)	
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수			
	32	45	7	15	25	30			-
산 업	구 분	제 조 업		판 매 업		서 비 스 업		기 타	
	계	1		20		58		-	
	업 체 수	1		20		58		-	

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구 분	전 체 토 지						비 고
		합 계	주거용 건축물	비주거용 건 축 물	나대지	정비기반 시설부지	기 타	
	필지수	109개	7개	40개	62개	-	-	-
	면적(㎡)	17,658.8㎡	1,266.0㎡	13,230.7㎡	3,162.1㎡	-	-	-
건 축 물	구 분		동 수			건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	철근콘크리트 및 강구조	22	18	82%	6,561.86㎡	41,973.84㎡	
		기타구조(연와, 석조, 목조 등)	20	20	100%	1,830.96㎡	2,811.55㎡	
	용도별	주거용	6	5	83%	750.59㎡	2,040.46㎡	
		근린생활	36	30	83%	5,512.79㎡	36,650.78㎡	
		업무용	1	1	100%	807.1㎡	3,124.2㎡	
		기타	3	3	100%	1,322.33㎡	2,969.95㎡	
	경과년수별	20년 미만	3	0	0%	144.03㎡	1,721.0㎡	
		20~30년	6	2	50%	2,474.61㎡	24,955.07㎡	
		30년 이상	33	33	100%	5,486.13㎡	18,109.32㎡	

1) 토지의 이용 현황

가. 토지 지목별 현황

구분	구	대	도	합계
필지수(개)	2	97	10	109
비율(%)	1.8	89.0	9.2	100.0
면적(㎡)	39.9	16,883.6	735.3	17,658.8
비율(%)	0.2	95.6	4.2	100.0

[토지 지목별 현황도]



나. 토지 소유자별 현황

구분	국유지	사유지	합계
필지수(개)	14	95	109
비율(%)	12.8	87.2	100.0
면적(㎡)	592.7	17,066.1	17,658.8
비율(%)	3.4	96.6	100.0

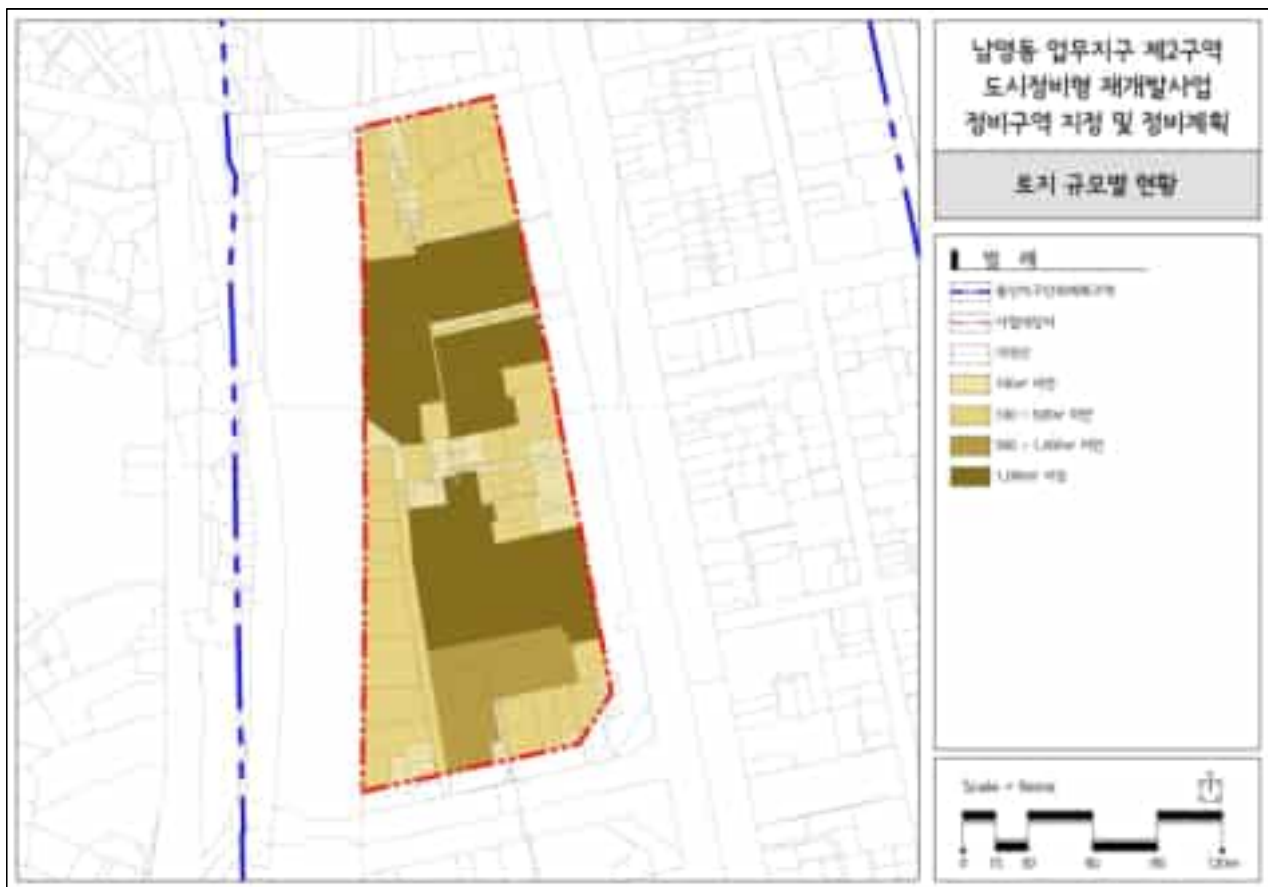
[토지 소유자별 현황도]



다. 토지 규모별 현황

구분	100㎡미만	100~500㎡미만	500~1,000㎡미만	1,000㎡이상	합계
필지수(개)	69	34	2	4	109
비율(%)	63.3	31.2	1.8	3.7	100.0
면적(㎡)	2,117.5	7,059.9	1,630.3	6,851.1	17,658.8
비율(%)	12.0	40.0	9.2	38.8	100.0

[토지 규모별 현황도]

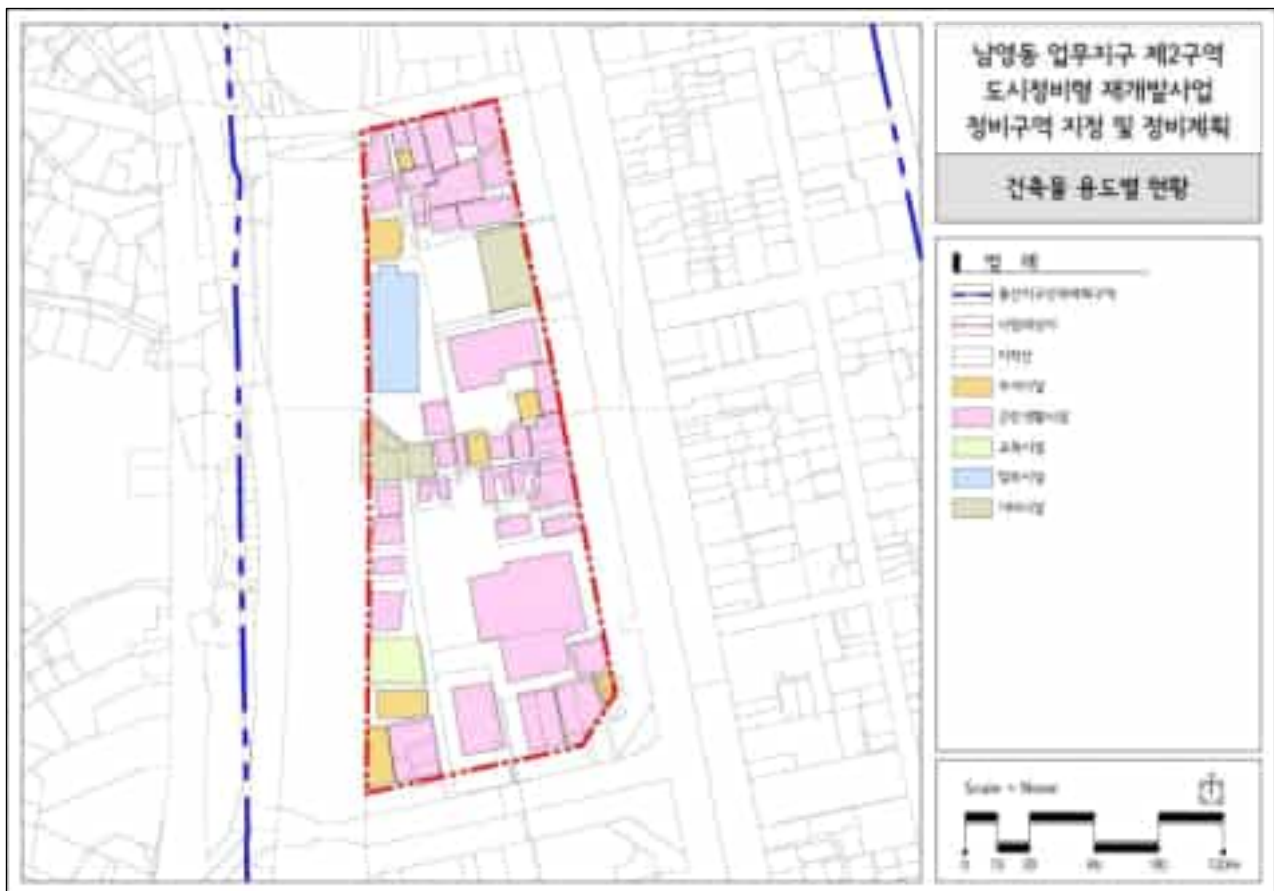


2) 건축물 이용현황

가. 건축물 용도별 현황

구분	주거	근린생활시설	교육시설	업무시설	기타	합계
동(개수)	6	32	1	1	2	42
비율(%)	14.3	76.2	2.4	2.4	4.8	100.0

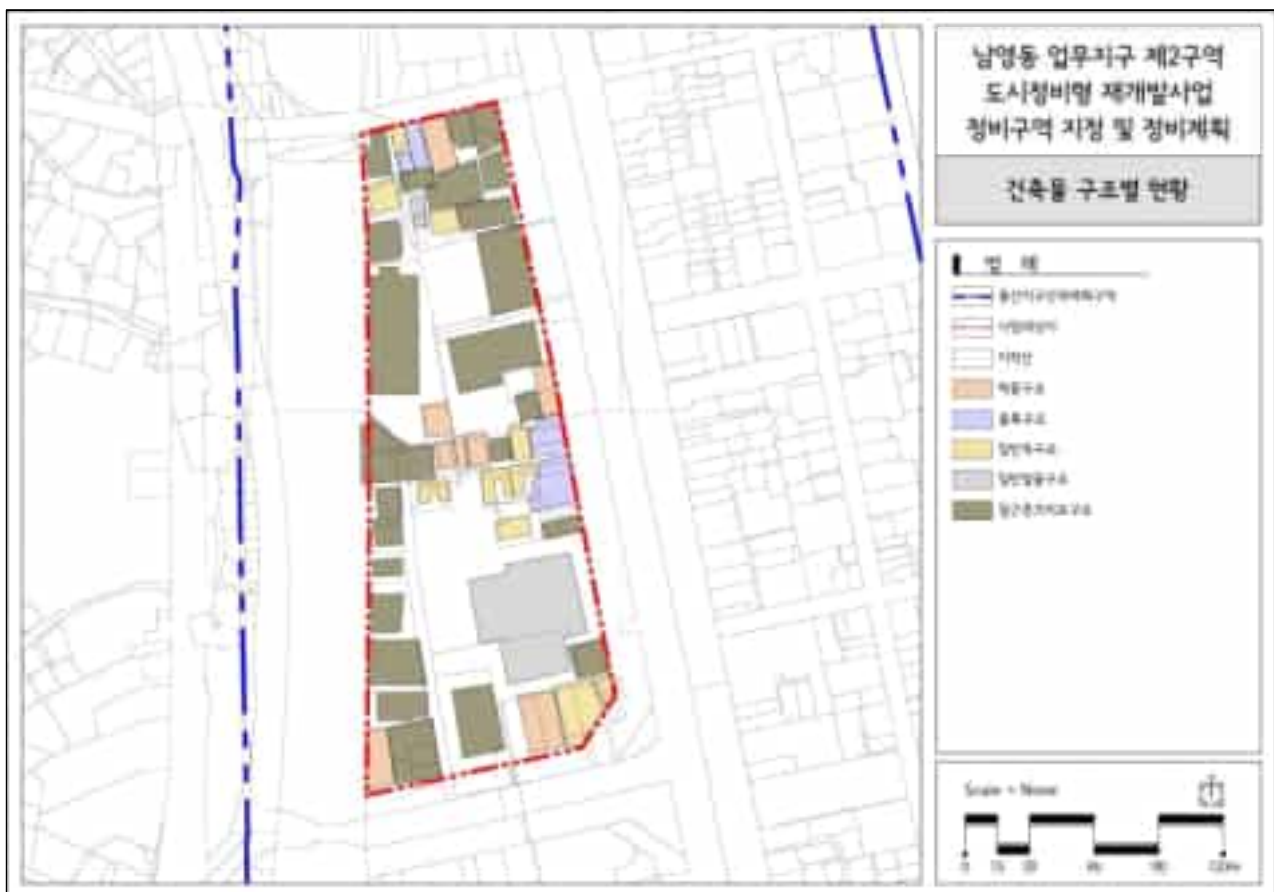
[건축물 용도별 현황]



나. 건축물 구조별 현황

구분	벽돌구조	블록구조	일반목구조	일반철골구조	철근콘크리트 구조	합계
동(개수)	8	2	9	1	22	42
비율(%)	19.0	4.8	21.4	2.4	52.4	100.0

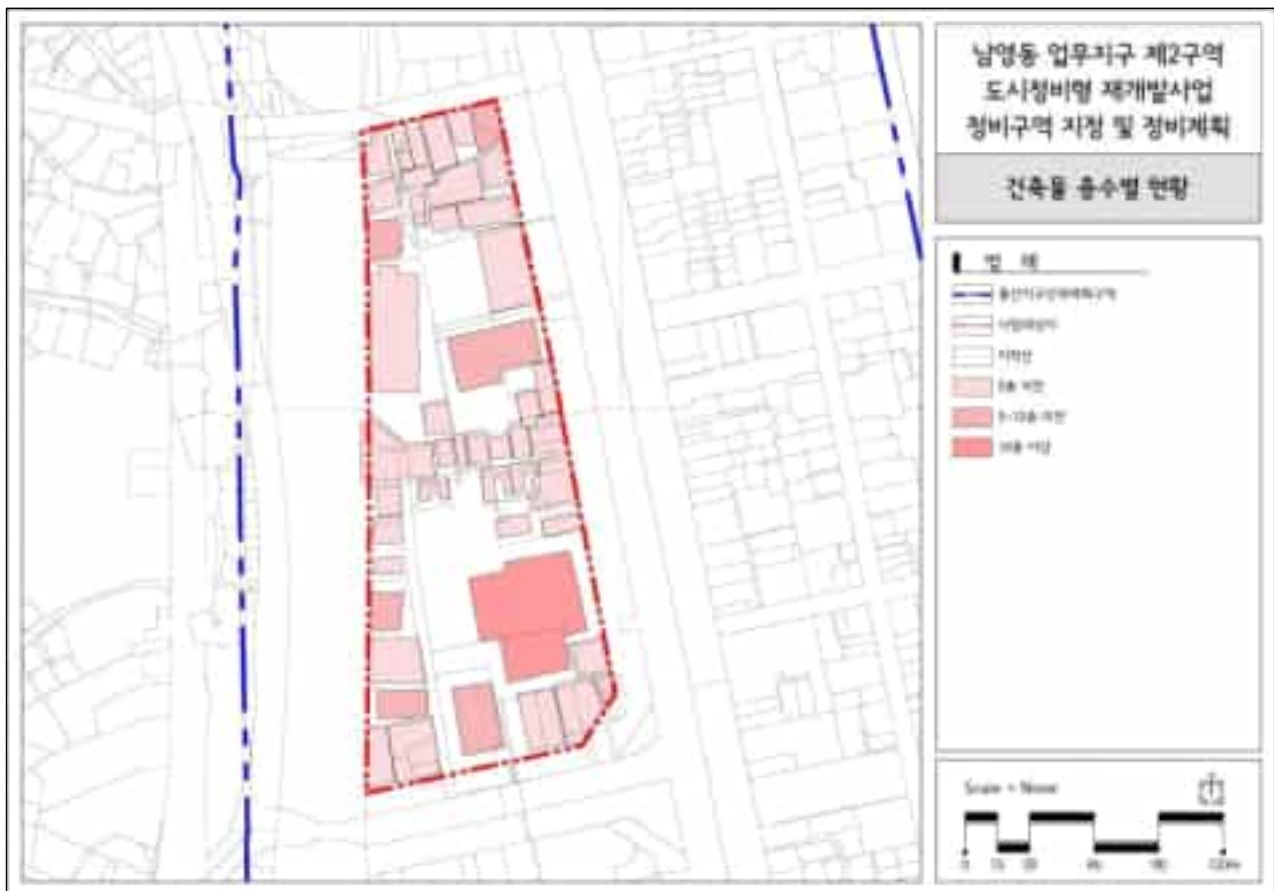
[건축물 구조별 현황]



다. 건축물 층수별 현황

구분	5층 미만	5~10층 미만	10층 이상	합계
동(개수)	35	6	1	42
비율(%)	83.3	14.3	2.4	100.0

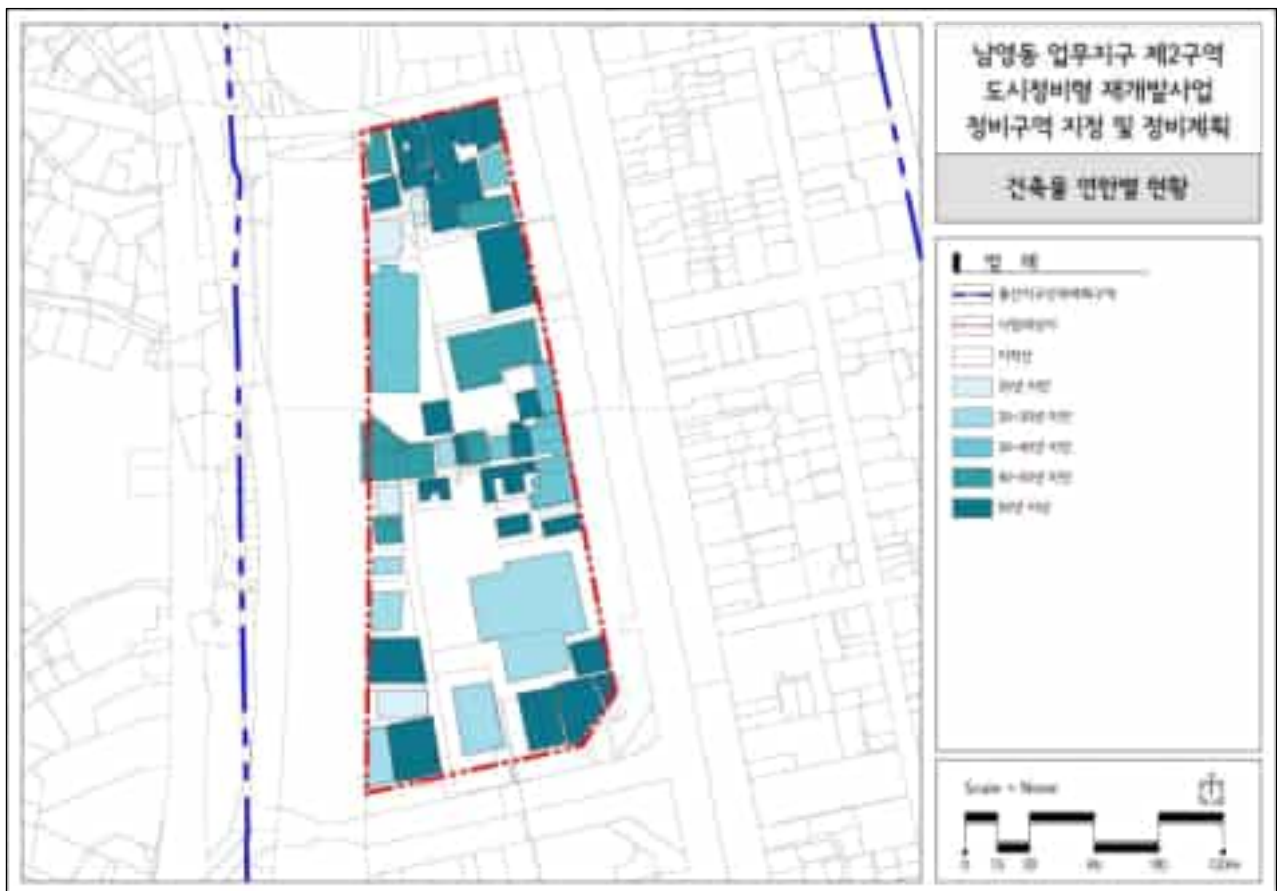
[건축물 층수별 현황]



라. 건축물 연한별 현황

구분	20년 미만	20~30년 미만	30~40년 미만	40~50년 미만	50년 이상	합계
동(개수)	3	6	5	5	23	42
비율(%)	7.1	14.3	11.9	11.9	54.8	100.0

[건축물 연한별 현황]



3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치 현황 (해당사항 없음)

4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 (교통성 검토서 참조)

5. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의 현황

1) 토지등소유자 동의면적 현황

동의율(%)		동의대상 총면적(㎡)			동 의 면 적(㎡)		
		계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지	계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지
계	67.30%	17,658.80	17,658.80	-	11,883.99	11,883.99	-
사유지	66.16%	17,066.10	17,066.10	-	11,291.29	11,291.29	-
국공유지	100.00%	592.70	592.70	-	592.70	592.70	-

※ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제10조제1항에 의거하여 토지소유자의 60%이상, 토지면적의 2분의 1이상의 동의 필요

2) 토지등소유자 동의현황

권리유형	합계	토지 및 건축물 소유자	토지소유자		
			계	사유지	국 · 공유지
총 소유자수(명)	78	71	7	3	4
동의자수(명)	62	56	6	2	4
동의율	79.49%	78.87%	85.71%	66.66%	100.00%

04 토지·건축물 조서 (변경없음)

1 토지조서

연번	위치		지목	면적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획 시설	소유자	용도
				지적	편입					
계	-	109필지	-	18,357.4	17,658.8	-	-	-	-	-
1	용산구 갈월동	69-111	대	4.0	2.9	일반상업지역	-	-	국공유지	-
2		69-68	대	22.1	10.8	일반상업지역	-	-	국공유지	-
3		69-113	대	4.6	4.6	일반상업지역	-	-	국공유지	-
4		69-69	대	8.6	8.6	일반상업지역	-	-	사유지	-
5		69-79	대	171.9	171.9	일반상업지역	-	-	사유지	-
6		69-78	도	64.8	64.8	일반상업지역	-	-	사유지	-
7		69-20	대	57.5	57.5	일반상업지역	-	-	사유지	-
8		69-76	대	11.2	11.2	일반상업지역	-	-	사유지	-
9		69-21	대	37.4	37.4	일반상업지역	-	-	사유지	-
10		69-77	대	10.9	10.9	일반상업지역	-	-	사유지	-
11		69-19	대	181.2	181.2	일반상업지역	-	-	사유지	-
12		69-16	대	218.8	218.8	일반상업지역	-	-	사유지	-
13		69-55	대	233.4	233.4	일반상업지역	-	-	사유지	-
14		69-5	대	106.4	106.4	일반상업지역	-	-	사유지	-
15		88-33	대	150.0	150.0	일반상업지역	-	-	사유지	-
16		88-36	도	21.8	21.8	일반상업지역	-	-	사유지	-
17		88-4	대	53.9	53.9	일반상업지역	-	-	사유지	-
18		87-14	대	368.3	368.3	일반상업지역	-	-	사유지	-
19		87	대	172.2	172.2	일반상업지역	-	-	사유지	-
20		88-6	대	276.6	276.6	일반상업지역	-	-	사유지	-
21		88-25	대	5.3	5.3	일반상업지역	-	-	사유지	-
22		88-24	대	20.2	20.2	일반상업지역	-	-	사유지	-
23		88-11	대	3.6	3.6	일반상업지역	-	-	사유지	-
24		88-23	대	15.2	15.2	일반상업지역	-	-	사유지	-
25		88-3	대	9.9	9.9	일반상업지역	-	-	사유지	-
26		88-40	대	6.6	6.6	일반상업지역	-	-	사유지	-
27		88-26	대	0.7	0.7	일반상업지역	-	-	사유지	-
28		88-22	대	12.6	12.6	일반상업지역	-	-	사유지	-
29		87-2	대	382.8	382.8	일반상업지역	-	-	사유지	-
30		87-13	대	49.6	49.6	일반상업지역	-	-	국공유지	-
31		87-5	대	1.3	1.3	일반상업지역	-	-	국공유지	-
32		88-18	대	1,565.5	1,565.5	일반상업지역	-	-	사유지	-
33		87-1	대	1,163.5	1,163.5	일반상업지역	-	-	사유지	-
34		88-42	구	35.4	35.4	일반상업지역	-	-	국공유지	-
35		89-12	도	62.8	62.8	일반상업지역	-	-	사유지	-
36		89-7	도	46.3	46.3	일반상업지역	-	-	사유지	-
37		89-4	대	109.1	109.1	일반상업지역	-	-	사유지	-
38		89-9	대	1,160.6	1,160.6	일반상업지역	-	-	사유지	-
39		89-5	대	163.3	163.3	일반상업지역	-	-	사유지	-
40		90-5	대	166.9	166.9	일반상업지역	-	-	사유지	-

연번	위치		지목	면적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획 시설	소유자	용도
				지적	편입					
41	용산구 갈월동	89-26	대	11.2	11.2	일반상업지역	-	-	국공유지	-
42		88-15	대	125.3	125.3	일반상업지역	-	-	사유지	-
43		93-2	대	63.8	63.8	일반상업지역	-	-	사유지	-
44		89-16	대	6.0	6.0	일반상업지역	-	-	사유지	-
45		87-26	대	1.1	1.1	일반상업지역	-	-	사유지	-
46		93-20	대	23.1	23.1	일반상업지역	-	-	사유지	-
47		93-21	대	125.6	125.6	일반상업지역	-	-	사유지	-
48		93-19	대	49.6	49.6	일반상업지역	-	-	사유지	-
49		93-1	대	134.1	134.1	일반상업지역	-	-	사유지	-
50		88-38	대	40.7	40.7	일반상업지역	-	-	사유지	-
51		88-13	대	77.0	77.0	일반상업지역	-	-	사유지	-
52		89-37	대	1.7	1.7	일반상업지역	-	-	국공유지	-
53		89-32	대	14.3	14.3	일반상업지역	-	-	사유지	-
54		89-28	대	36.9	36.9	일반상업지역	-	-	사유지	-
55		89-35	도	4.5	4.5	일반상업지역	-	-	사유지	-
56		89-34	대	91.2	91.2	일반상업지역	-	-	사유지	-
57		89-36	도	10.5	10.5	일반상업지역	-	-	사유지	-
58		89-27	대	102.5	102.5	일반상업지역	-	-	사유지	-
59		89-3	대	174.5	174.5	일반상업지역	-	-	사유지	-
60		90-6	대	28.8	28.8	일반상업지역	-	-	사유지	-
61		90-10	대	74.0	74.0	일반상업지역	-	-	사유지	-
62		93-42	대	165.3	165.3	일반상업지역	-	-	사유지	-
63		93-46	대	31.7	31.7	일반상업지역	-	-	사유지	-
64		88-20	대	3.0	3.0	일반상업지역	-	-	사유지	-
65		93-50	대	90.9	90.9	일반상업지역	-	-	사유지	-
66		88-29	대	14.5	14.5	일반상업지역	-	-	사유지	-
67		89-38	대	2.6	2.6	일반상업지역	-	-	국공유지	-
68		89-33	구	4.5	4.5	일반상업지역	-	-	국공유지	-
69		89-20	도	56.8	56.8	일반상업지역	-	-	사유지	-
70		89-22	대	114.7	114.7	일반상업지역	-	-	사유지	-
71		89-21	대	109.8	109.8	일반상업지역	-	-	사유지	-
72		89-23	대	4.0	4.0	일반상업지역	-	-	사유지	-
73		89-24	대	27.8	27.8	일반상업지역	-	-	사유지	-
74		89-14	대	241.3	241.3	일반상업지역	-	-	사유지	-
75		90-13	대	33.0	33.0	일반상업지역	-	-	사유지	-
76		90-15	대	52.6	52.6	일반상업지역	-	-	사유지	-
77		90-16	대	70.1	70.1	일반상업지역	-	-	사유지	-
78		90-17	대	66.8	66.8	일반상업지역	-	-	사유지	-
79		90-18	대	42.6	42.6	일반상업지역	-	-	사유지	-
80		90-7	대	43.6	43.6	일반상업지역	-	-	사유지	-

연번	위치	지목	면적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획 시설	소유자	용도	
			지적	편입						
81	용산구 갈월동	90-8	대	96.2	96.2	일반상업지역	-	-	사유지	-
82		93-43	대	132.2	132.2	일반상업지역	-	-	사유지	-
83		93-45	대	154.4	154.4	일반상업지역	-	-	사유지	-
84		93-25	대	356.0	356.0	일반상업지역	-	-	사유지	-
85		92	대	2,961.5	2,961.5	일반상업지역	-	-	사유지	-
86		93-49	도	463.8	463.8	일반상업지역	-	-	국공유지	-
87		93-53	대	376.8	376.8	일반상업지역	-	-	사유지	-
88		92-32	대	914.7	914.7	일반상업지역	-	-	사유지	-
89		93-38	대	304.5	304.5	일반상업지역	-	-	사유지	-
90		93-36	대	374.2	374.2	일반상업지역	-	-	사유지	-
91		93-60	대	77.4	77.4	일반상업지역	-	-	사유지	-
92		93-30	대	715.6	715.6	일반상업지역	-	-	사유지	-
93		93-29	대	38.1	38.1	일반상업지역	-	-	사유지	-
94		93-10	대	18.8	18.8	일반상업지역	-	-	사유지	-
95		92-64	대	20.8	20.8	일반상업지역	-	-	사유지	-
96		92-4	대	291.2	291.2	일반상업지역	-	-	사유지	-
97		92-3	대	165.6	165.6	일반상업지역	-	-	사유지	-
98		93-37	대	66.1	66.1	일반상업지역	-	-	사유지	-
99		94-2	대	66.1	66.1	일반상업지역	-	-	사유지	-
100		93-48	도	222.4	1.6	일반상업지역	-	-	국공유지	-
101		92-13	대	132.9	132.9	일반상업지역	-	-	사유지	-
102		92-31	대	37.7	37.7	일반상업지역	-	-	사유지	-
103		92-12	대	155.7	155.7	일반상업지역	-	-	사유지	-
104		92-11	대	22.5	22.5	일반상업지역	-	-	사유지	-
105		92-14	대	158.6	158.6	일반상업지역	-	-	사유지	-
106		92-20	대	15.2	15.2	일반상업지역	-	-	사유지	-
107		92-19	대	21.5	21.5	일반상업지역	-	-	사유지	-
108		89-11	도	461.5	2.4	일반상업지역	-	-	국공유지	-
109		92-35	대	0.3	0.3	일반상업지역	-	-	국공유지	-

2 건축물조사

연번	위치	용도	구조	동수	세대수	준공년도	규모			노후 불량 여부	비고
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)		
1	용산구 갈월동	93-38대 공동주택	철근콘크리트 구조	1	6	2009-09-18	182.49	703.36	1/5	X	-
2		제1종근린 생활시설	벽돌구조	1	-	1960-11-18	273.91	440.10	0/2	O	-
3		93-30대 제1종근린 생활시설	철근콘크리트 구조	1	-	1990-04-03	334.89	2,832.57	2/6	O	-
4		92-31대 제1종근린 생활시설	일반목구조	1	-	1954-12-08	59.50	59.50	0/2	O	-
5		92-19대 단독주택	일반목구조	1	1	1954-07-30	23.14	42.97	0/2	O	-
6		93-60대 근린생활 시설	철근콘크리트 구조	1	-	1961-03-31	139.37	477.19	0/4	O	-
7		93-53대 교육연구 시설	철근콘크리트 구조	1	-	1967-08-22	331.31	890.72	0/3	O	-
8		93-45대 제2종근린 생활시설	철근콘크리트 구조	1	-	1991-11-20	68.04	357.91	1/4	O	-
9		88-15대 제2종근린 생활시설	벽돌구조	1	-	1960-09-30	99.44	99.44	0/1	O	-
10		90-5대 단독주택	일반목구조	1	1	1937-10-15	62.81	62.81	0/1	O	-
11		89-14대 제1종근린 생활시설	일반목구조	1	-	1959-02-25	151.60	266.71	0/2	O	-
12		89-22대 제1종근린 생활시설	일반목구조	1	-	1958-12-19	95.86	95.86	0/1	O	-
13		89-21대 제1종근린 생활시설	일반목구조	1	-	1961-08-20	58.94	58.94	0/1	O	-
14		88-13대 제1종근린 생활시설	벽돌구조	1	-	1992-06-27	53.10	119.16	1/2	O	-
15		89-27대 제2종근린 생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	1988-12-30	48.24	184.32	1/3	O	-
16		89-28대 제1종근린 생활시설	벽돌구조	1	-	1958-07-10	21.70	56.01	0/2	O	-
17		89-34대 단독주택	벽돌구조	1	1	1977-05-17	0.00	124.56	1/2	O	-
18		93-1대 공장	철근콘크리트 구조	1	1	1973-05-23	97.55	133.88	0/1	O	-
19		90-16대 제1종근린 생활시설	블럭구조	1	-	1983-03-28	65.72	125.08	0/2	O	-
20		93-25대 제2종근린 생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	1990-12-06	166.20	953.05	1/5	O	-

연번	위치		용도	구조	동수	세대수	준공년도	규모			노후 불량 여부	비고
								건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)		
21	용산구 갈월동	89-5대	제1종근린 생활시설	벽돌구조	1	-	1989-10-30	157.50	208.80	0/2	O	-
22		89-9대	근린생활 시설	철근콘크리트 구조	1	-	1979-09-13	568.17	4,457.29	1/7	O	-
23		88-18대	업무시설	철근콘크리트 구조	1	-	1981-06-20	807.11	3,124.20	1/4	O	-
24		87-1대	창고시설	철근콘크리트 구조	1	-	1963-01-29	893.47	1,945.35	1/4	O	-
25		88-6대	공동주택	철근콘크리트 구조	1	3	2001-08-10	152.39	658.54	0/5	X	-
26		87-2대	제2종근린 생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	1970-09-04	285.36	993.98	1/3	O	-
27		87-14대	제2종근린 생활시설	철근콘크리트 구조	1	-	1961-03-01	245.98	737.94	0/3	O	-
28		87대	제1종근린 생활시설	철근콘크리트 구조	1	-	1982-09-30	118.68	492.24	1/3	O	-
29		69-69대	제1종근린 생활시설	철근콘크리트 구조	1	-	1973-02-01	99.54	378.55	1/3	O	-
30		69-20대	제1종근린 생활시설	일반목구조	1	-	1949-12-05	39.67	76.03	0/2	O	-
31		69-19대	제1종근린 생활시설	블럭구조	1	-	1961-12-10	82.84	82.84	0/1	O	-
32		69-16대	제2종근린 생활시설	벽돌구조	1	-	1959-07-10	157.42	313.41	0/2	O	-
33		69-5대	제2종근린 생활시설	철근콘크리트 구조	1	-	1969-07-28	103.80	767.46	1/6	O	-
34		87-2대	제1종근린 생활시설	일반목구조	1	-	1931-09-30	49.59	82.65	0/2	O	-
35		69-19대	제1종근린 생활시설	철근콘크리트 구조	1	-	1961-07-20	68.30	132.76	0/2	O	-
36		93-50대	제2종근린 생활시설	일반목구조	1	1	1956-05-20	48.46	48.46	0/1	O	-
37		93-42대	제2종근린 생활시설	철근콘크리트 구조	1	-	2008-06-30	97.20	359.10	0/4	X	-
38		69-55대	제1종근린 생활시설	철근콘크리트 구조	1	-	1961-08-31	165.07	494.07	1/3	O	-
39		92-14대	제1종근린 생활시설	철근콘크리트 구조	1	-	1968-10-20	138.98	610.20	1/4	O	-
40		93-36대	제2종근린 생활시설	벽돌구조	1	-	1995-03-07	329.76	448.22	0/2	O	-
41		92대	제2종근린 생활시설	일반철골구조	1	-	1991-07-30	1,365.12	20,035.36	3/11	O	용산 빌딩
42		90-8대	제1종근린 생활시설	철근콘크리트 구조	1	-	1956-11-20	84.60	253.80	0/3	O	-

05 관련부서 협의의견 및 조치계획

1 관계기관(부서) 사전협의('25.10.24. ~ '25.11.24.)

- 서울시

연번	관련부서	검토의견	조치계획	비 고
1	서울시 도시 재창조과	하용용적률 인센티브 적용항목 등에 대해 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 (도시정비형 재개발사업 부문) 변경 고시 (서울시고시 제 2025-608호, 2025.11.6.)」와의 정합성 검토	「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문) 변경 고시, 2025.11.6.」 상 하용·상하용적률 계획 및 높이계획 등을 반영하여 상위계획과의 정합성을 확보하겠음	반영
		구역 남측에 위치한 '공공청사1'은 2023.5월 세부 용도가 확정되었으므로 세부 용도에 맞게 도시계획 시설 변경(또는 폐지) 등에 대한 검토 필요	'공공청사1' 부지에 서울연구원 입지 확정으로 금회 도시계획시설(공공청사1)은 폐지하고 공공임대업무시설 용지로 변경(확지) 하겠음	반영
2	서울시 상임기획과	- 용적률 및 높이계획은 재정비 된 「2030 정비기본계획 변경(‘25.11)」, 「용산 지구단위계획(‘25.11 공동위 심의(수정가결))」과의 정합성 검토 필요 - 상하용적률 가중치 산정시 '사업부지 및 사업부지 내 건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분의 허용용적률'은 관련기준에 정합토록 조정 필요 - 하용용적률 인센티브 중 신재생에너지계획 (재생열은 「2030 정비기본계획 변경(‘25.11)」에 정합토록 계획내용 제시 필요 - 하용용적률 인센티브 중 지하보행도로 계획은 향후 담보방안 구체적으로 제시 필요	- 용적률 및 높이계획은 재정비 된 「2030 정비기본계획 변경(‘25.11)」, 「용산 지구단위계획(‘25.11 공동위심의(수정가결))」을 반영하여 상위계획과의 정합성을 확보하겠음 - 가중치 산정은 '공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(안)(25.3.)'에 따라 산정함 - 정비계획 도서 상 하용용적률 계획에 신재생에너지 계획에 대한 계획내용을 제시하였음 - 지하보행도로는 향후 준공인가시 용산구와 협의를 통해 이행 약속서 제출 등 담보방안을 강구하겠음	반영
		정비기본시설 및 기반시설계획은 「도시정비법」 제2조에 정합토록 명확하게 구분하고, 유상매입면적 등 제시 필요	정비기본시설(도로) 및 그 외 시설은 공공시설 등 (공공청사, 공공임대업무시설, 공공임대주택)으로 구분 하였으며, 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 중 유상매입 토지는 없음 ※「도시정비법 제97조제2항및제3항」에 따라 새로설치한 정비기반시설(도로)의 설치비용에 상당하는 범위에서 무상으로 양도함	반영
		공공청사2(남영동 복합청사)의 위치 변경은 지하철출입구 위치, 보행동선 등을 고려하여 적정성 검토 필요	공공청사2(남영동 복합청사)의 위치변경은 단일층에서 행정서비스가 가능하도록 행정업무 위한 효율성 측면 에서 계획한 사항이며, 보행접근은 지하철1호선(남영역) 및 남영역 버스정류장에서 접근성이 강화되었음	반영
		공공청사1 계획은 우리시 공공자산운용팀과의 협의를 통해 보차혼용도로 계획과 연계하여 규모, 세부용도 등 검토 필요	공공청사1은 서울시 공공자산운용팀에서 서울연구원 입지를 확정하였으며, 해당 사용용도에 맞는 부지 (공공임대업무시설 용지)로 계획 변경하겠음	반영
		공공청사1,2 계획은 향후 운영관리 담보측면 에서 세부용도, 운영계획 등 제시 필요	공공청사1,2 계획은 세부용도 등은 기결정되었음	반영
		건축배치 및 주동형태 계획은 한강대로변 경관 등을 고려하여 적정성을 검토하고, 「서울시 건축물 심의기준」과의 정합성을 고려하여 배치도 상 평형별 배치계획 등 구체적으로 계획내용 제시 필요	건축배치 및 주동형태 계획은 한강대로변 경관 등을 고려하여 적정성을 검토하였으며, 「서울시 건축물 심의기준」과의 정합성을 고려하여 배치도 상 평형별 배치계획 등 구체적으로 계획내용을 제시하겠음	반영
		공개공지 계획은 지하철 출입구, 지하보행도로 등과 연계하여 구체적으로 계획 내용 제시 하고, 「서울시 건축 조례, 「서울시 건축물 심의기준」에 정합토록 면적, 높이 등 제시 필요	공개공지 계획은 지하철 출입구, 지하보행도로 등과 연계하여 구체적으로 계획 내용을 제시하겠으며, 「서울시 건축 조례, 「서울시 건축물 심의기준」에 정합토록 면적, 높이 등을 제시하겠음	반영
		숙대입구역 지하철출입구 이설 계획, 한강대로변 횡단구성계획 등은 「용산 지구단위계획(‘25.11 공동위 심의(수정가결))」상 교통처리계획과의 정합성을 검토하고, 보행환경 개선방안 검토 필요	- 숙대입구역 지하철출입구 이설 계획, 한강대로변 횡단구성 계획 등은 「용산 지구단위계획(‘25.11 공동위 심의(수정가결))」상 교통처리 계획과의 정합성을 확보하여 계획하였으며, - 한강대로변 건축한계선 5m, 그 외 도로변 건축한계선 3m로 확보되는 전면공지는 보도연접형 전면공지로 조성하여 보행환경을 개선할 수 있도록 계획하였음	반영

연번	관련부서	검토의견	조치계획	비고
3	서울시 임대주택과	정비사업의 임대주택(「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따른 임대주택)은, 각 평형별로 공급되는 전체 세대수의 60퍼센트 이하로 계획하여 분양주택과 임대주택이 혼합배치 될 수 있도록 계획하여 주시기 바람.(단, 전용 40㎡형 이하 임대주택 관련 규정 준수)	정비사업 의무임대주택(39형) 및 기부채납 공공주택(49형, 59형)은 분양주택에도 같은 평형을 계획하여 혼합배치될 수 있도록 계획함	반영
		「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따른 기부채납 공공주택과 관련하여, 전용49㎡형과 전용59㎡형 일부를 활용하여 전용 84㎡형 공공주택을 확보하는 방안에 대해 검토하여 주시기 바람.	- 기부채납 공공주택과 관련하여는 서울시 1-2인 가구 증가 수요(최근 5년간 약 6% 증가(60.8% → 66.1%))를 고려 전용 60㎡이하 소형평형의 공공주택을 계획하여 보다 많은 공공주택이 확보 되도록 하였으며, - 전용84㎡형 공공주택 필요 세대수 등을 임대주택과와 협의하여 입안전 결정하겠음	추후 검토 반영
		공공주택은 소셜믹스 원칙이 유지되도록 배치 계획을 수립하기 바람.	공공주택(49형, 59형)은 분양주택에도 같은 평형을 계획하여 혼합배치될 수 있도록 계획함	반영
		- 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정 하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행 계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 우리 시(임대주택과)와 관리처분계획(변경)수립 전 사전 협의를 하여야 함. - 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 포함) - 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께	해당 내용에 대해 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영토록 하겠으며, 사전 협의 진행하겠음	추후 반영
		- 공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경 (채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 세시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함. ※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임.	공공주택은 소셜믹스하여 계획하여 분양주택과 차별이 없도록 계획하였으며, 시공시 해당 내용을 반영하여 공급토록 하겠음	추후 반영
		항후 자치구에서는 공공주택의 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하여 주시기 바람.	-	-
		「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따른 기부채납 공공주택 70세대는 장기전세주택으로 공급 예정	-	-
4	서울시 도로관리과	- 구역 내 보도에 대한 검토 분야 관련기준(조례·지침 등) 준수 할 것 - 도로(보도) 횡·종단경사 기준 준수 [보도설치 및 관리지침(국토교통부)] - 가로시설물 정비계획 수립[서울시 가로 설계·관리 매뉴얼(서울특별시)] - 교통약자 이동편의시설 설치관리 매뉴얼 준수 [교통약자 이동편의 증진법(국토교통부)] - 보도공사 실시설계 및 착공 전 '보도공사 설계지도 점검'	보도 관련 기준을 준수하여 시공토록 하겠음	추후 반영
		- 보도와 차량진출입로 설치시 「서울시 보도횡단 차량진출입로 허가지침」 준수 (포장재, 횡단경사 등) ※市 홈페이지 - 분야별정보(안전) - 도시안전 - 보도관리 - 보도블록 자료실	보도 위 차량진출입로 설치시 관련 기준을 준수하여 시공토록 하겠음	추후 반영

연번	관련부서	검토의견	조치계획	비고
5	서울시 보행 자전거과	「교통약자법」 규정에 의거 휠체어 및 유모차 이용자 등 교통약자의 안전하고 편안한 보행을 위해 유효보도폭은 2.0m(부득이한 경우 1.5m) 이상 확보하되, 가로수 등 보도위 시설물로 인해 유효보도폭이 협소하지 않도록 조성 필요 ※'유효보도폭'의 정의(도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙 제2조) - 보도폭에서 노상시설이 차지하는 폭을 제외한 보행자의 통행에만 이용되는 폭	- 사업지의 주변도로 계획은 「용산 지구단위 계획 재정비 교통영향평가, 2025.6」 내용을 반영하여 주변 도로 내 보도계획을 수립하였음 「교통약자법」 규정에 의거 휠체어 및 유모차 이용자 등 교통약자의 안전하고 편안한 보행을 위해 유효보도폭은 2.0m (부득이한 경우 1.5m) 이상 확보하여 계획하였음	반영
		- 차량 진출입부는 보행 연속성 및 안정성 확보를 위해 보도높이를 유지하고 보도와 차도 교행구간의 바닥마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치 ※참조 : 교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙 [별표 1]	차량 진출입부 설치시 해당 사항을 반영하여 시공토록 하겠음	추후 반영
		- 교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치시 「교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙」, 「보도공사 설계 시공매뉴얼」 등 관련규정에서 정하고 있는 설치기준을 준용하여 설계 및 시공 - 볼라드 설치시 재질, 높이, 간격 등을 설치기준에 맞게 설치 - 볼라드, 횡단보도 주변 등 점자블록 설치 등 - 횡단보도 턱낮춤은 횡단보도 전체 폭만큼 낮추고 보도와 차도 간 단차는 없이 조성(단차높이 : 0cm) 등	교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치시 관련 규정을 준수하여 시공토록 하겠음	추후 반영
		우리부서 의견 반영결과를 회신하여 주기 바람	추후 사업시행인가시 해당사항을 반영한 설계로 반영결과를 회신토록 하겠음	추후 반영
		자전거 이용 활성화에 관한 법률 제8조, 자전거이용활성화에 관한 법률 시행령 제6조의2에 따라 자전거도로의 조성 등 자전거 관련 계획 수립하고 반영해야 함	자전거도로 조성시 해당 사항은 반영하여 시공토록 하겠음	추후 반영
		- 자전거 이용시설 기본구상, 기본설계 및 실시설계 단계, 공사 착공시~준공시까지 우리부서로 점검의뢰 요청하여 주시기 바람 - 오류시공 및 재시공이 발생 되지 않도록 공사 전 실시설계 검토 필요, 우리 부서 설계자문 활용 가능함	자전거 이용시설 설계 및 준공시까지 해당 내용에 대해 협의 및 점검의뢰 하겠음	반영
		- 한강대로 내 자전거우선도로를 폐지하고 사업지 내 보도폭 및 차도폭 조정하여 자전거·보행자겸용도로(분리형) 계획을 검토하여 주시기 바람 - 사업지 주변 자전거도로 네트워크 연계성을 위해 안전한 자전거·보행자겸용도로(분리형) 계획 검토 요망	「용산 지구단위계획 재정비 교통영향평가, 2025.6」 내용에 따라 한강대로의 경우 보도를 축소하여 1개 차로를 추가 확보하였으며, 기존 보도 내에 위치하고 있는 지하철 4호선 출입구(⑦, ⑧번 출입구) 및 환기구 등 지장물을 사업지 내 건축한계선을 이용하여 이동 설치 계획함에 따라 한강대로 보도(2m) 내 “자전거·보행자겸용도로(분리형)” 계획을 반영은 어려움	미반영
		자전거 주차시설은 '자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령' 별표1(노상·노외·부설주차장 등 시설물의 자전거 주차장 설치 기준, '23.7.)에 따라 건물용도에 맞는 자전거 주차대수를 산정하여 설치하여 주시기 바람	자전거 주차시설은 '자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령' 별표1에 따라 기준 이상 설치하도록 하겠음	반영
		자전거 주차시설은 이용자의 편의를 위해 지상 1층에 분산 계획하여 주시기 바람	자전거 주차시설(250대)은 이용자의 편의를 위해 지상 1층 및 지하1층(기계실)에 분산 계획토록 하겠음	반영
		- 자전거 주차시설은 건물의 주출입구 통로변에 설치 하는 등 접근성 및 자전거 이용자의 편의를 고려하되, 차량과 상충이 발생하지 않도록 설치함 - 유지관리와 이용의 편리성, 효율성을 감안하여 설치	해당 내용을 반영하여 자전거 주차시설을 계획함	반영
		자전거주차시설 계획시 ①사업지 개소별 자전거 주차시설 산정대수 ② CCTV 및 공기주입기 위치 ③ 자전거주차장 안내 표지(도로교통법 시행규칙 별표6, 일련번호 320) 및 자전거주차시설 이용안내문 등을 표시하여 주시기 바람	자전거주차시설 계획시 해당사항을 표시하겠음	반영

연번	관련부서	검토의견	조치계획	비고
6	서울시 친환경 건물과	본 사업은 「서울특별시 환경영향평가 조례」별표1 제1호 자목에 따른 환경영향평가 대상사업으로 건축허가 전 협의를 득하여야 함	건축허가 전 환경영향평가 협의 진행 예정임	추후 반영
7	서울시 치수 안전과	- 정비대상지는 서울시에서 2024년 고시한 「자연재해저감종합계획」상 내수재해위험지구에 해당하는 지역임 - 이상기후 변화에 따른 재해안전성 확보 측면을 고려 배수계통·재해 취약성 분석(시뮬레이션)등을 통해, 도시개발에 따른 개발 중·후, 자연재해 발생이 최대한 저감 될 수 있도록 재해저감대책(우수유출저감시설 설치 등)을 마련해주시기 바라며, 지하공간 침수방지를 위한 수방기준(행안부고시 제 2024-88호)제30조를 반영해주시기 바람.	환경영향평가기 자연재해 저감대책을 마련하여 협의토록 하겠음	추후 반영
8	서울시 녹색 에너지과	- 건물 신축 시 「서울시 녹색건축물 설계기준」을 반영한 신재생에너지 적용 - 설비용량 및 설계기준 등을 준수하고, 설치 관련 기준에서 정하지 않은 사항은 「신재생에너지 설비의 지원 등에 관한 지침」(한국에너지공단)을 따름 - 연면적 30,000㎡이상 비거주 건물은 지하개발면적의 50% 이상을 지열로 설치 또는 신재생에너지 의무설치 비율의 50% 이상을 지열·수열로 설치 - 재생열 의무화 적용대상이 아니더라도, 연중 상시 냉·난방이 필요한 부대복리 시설 등에는 에너지 절감 및 온실가스 저감을 위해 열에너지시스템(지열 등 재생열) 적극 발굴·활용 권장	해당 기준을 반영하여 신재생에너지계획을 수립하였음	반영
		연료전지 설치 시 생산된 전기 및 열(온수)은 건물의 1차 에너지원으로 사용되도록 설계·시공 및 운영	연료전지 설치계획 없음	-
		- 신축 건축물의 효율적인 신재생에너지 관리를 위해 건물에너지관리시스템(BEMS)의 신재생에너지 설비 가동데이터(에너지생량 등)를 '서울시 에너지 정보 통합시스템'에 연계(데이터 전송비 자부담) ※서울시 에너지 정보 시스템 내 신재생에너지 모니터링 시스템은 현재 구축 중으로 구축 완료 이후 연계 예정	향후 관련 기준에 따라 처리하겠음	추후 반영
		- 건물 신축 시 「서울시 녹색건축물 설계기준」을 반영한 신재생에너지 적용 - 설비용량 및 설계기준 등을 준수하고, 설치 관련 기준에서 정하지 않은 사항은 「신재생에너지 설비의 지원 등에 관한 지침」(한국에너지공단)을 따름 - 연면적 30,000㎡이상 비거주 건물은 지하개발면적의 50% 이상을 지열로 설치 또는 신재생에너지 의무설치 비율의 50% 이상을 지열·수열로 설치 - 재생열 의무화 적용대상이 아니더라도, 연중 상시 냉·난방이 필요한 부대복리 시설 등에는 에너지 절감 및 온실가스 저감을 위해 열에너지시스템(지열 등 재생열) 적극 발굴·활용 권장	해당 기준을 반영하여 신재생에너지계획을 수립하였음	반영
		연료전지 설치 시 생산된 전기 및 열(온수)은 건물의 1차 에너지원으로 사용되도록 설계·시공 및 운영	연료전지 설치계획 없음	-
		- 신축 건축물의 효율적인 신재생에너지 관리를 위해 건물에너지관리시스템(BEMS)의 신재생에너지 설비 가동데이터(에너지생량 등)를 '서울시 에너지 정보 통합시스템'에 연계(데이터 전송비 자부담) ※서울시 에너지 정보 시스템 내 신재생에너지 모니터링 시스템은 현재 구축 중으로 구축 완료 이후 연계 예정	향후 관련 기준에 따라 처리하겠음	추후 반영
9	서울시 물재생 시설과	현재 정비계획 변경 단계이므로 「오염총량관리 기본방침」 제 29조에 의거하여 사업시행 계획인가 단계전에 수질오염 총량 검토서를 첨부하여 재협의하여 주시기 바랍니다.	환경영향평가기 수질오염 총량 검토서를 첨부하여 재협의하겠음	추후 반영

연번	관련부서	검토의견	조치계획	비고
10	서울시 물재생 계획과	• 사업지 주변 하수도 설계·시공 및 배수설비와 관련된 사항은 「하수도 설계기준(2025, 환경부)」, 「2040 하수도정비 기본계획(2024, 서울시)」, 「하수도분야 업무편람(2025, 서울시)」 등 관련 규정을 준수하고, 「서울특별시 방재성능목표 공표(서울시공고 제 2022-3495호, '22.12.29.)」를 참고하여 공공하수도 관리청과 협의 후 처리할 것 • 「하수도법」 제27조에 따라 배수설비 설치 및 변경 시 공공하수도 관리청신고 및 준공검사 절차를 이행할 것 • 「하수도법」 제11조 및 제16조 규정에 따라 사업지 주변 공공하수도 신설·폐지 시 인허가 절차를 이행하고, 공사 완료 후 공공하수도에 대해 「하수도법」 제15조 규정에 따라 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 할 것 • 사업준공 전 개량 또는 신설되는 공공하수도의 경우 측량을 실시하고 성과심사를 받아 서울특별시 하수도전산관리시스템 서버에 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제할 것	• 해당사항을 반영하고 공공하수도 관리청과 협의하여 진행하겠음	추후 반영
		• 하수도 원인자부담금 부과 대상으로 사업준공 전 오수발생량을 산정하여 최종 확정금액을 납부할 것	• 사업준공 전 납부하겠음	추후 반영
		• 「하수도법」 제34조 규정에 따라 개인하수처리시설을 설치할 때는 「하수도 악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼(환경부)」을 준수하여 공기공급장치 등을 설치하고, 방류조 규격을 설계도서에 기재할 것 • 200인조 이상 강제배출 정화조를 설치할 때는 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치할 것(동의서 제출 및 권고사항) • 1,000인조 이상 자연유하 정화조를 설치할 때는 「개인하수처리 시설 업무편람(환경부, 2023.6., 48~49P)」에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치할 것 (권고사항) • 중대재해처벌법 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실은 아래사항을 적극 반영할 것 (권고사항) - 정화조 관리실 진출입 계단 설치(사다리 지양) - 정화조 관리실 출입문 및 내부공간 높이 2m 이상 확보 - 정화조 관리실이 지하2층보다 깊은 경우 청소용 고정 배관 설치 (3인치 스테인리스)	• 해당 시설 설치시 관련 기준 및 규정에 따라 설계하겠음	추후 반영
		• 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법 및 시행령」, 「서울특별시 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본 조례」 등 온실가스 감축 관련 법령을 준수할 것	• 온실가스 감축 관련 법령을 준수하여 설계하였음	반영
		• 「서울특별시 탄소중립 녹색성장 기본계획」에 따른 서울시 온실가스 감축목표를 달성하기 위하여 사업 계획 수립 시 온실가스 배출 최소화 방안을 검토할 것 ※서울시 온실가스 감축목표 : 2030년까지 2005년 배출량 대비 40% 감축, 2033년까지 50% 감축, 2050년 탄소중립 도시 달성 - 사업계획 수립 시 사업의 시행으로 인한 온실가스 배출량은 최소화하고 흡수량은 최대화할 수 있도록 할 것 - 사업지 내 에너지 사용(전력, 도시가스, 휘발유/경유 등) 으로 인한 온실가스 배출량을 분석하고 감축 방안을 마련할 것	• 녹색건축인증 최우수 등급, 제로에너지 건축물 인증 5등급, 신재생에너지 의무확보 기준 초과 설치 등 친환경 계획을 통해 온실가스 배출 최소화 방안을 수립하였음	반영
		• 건물 신축 시 「녹색건축물 조성 지원법」, 「서울시 녹색건축물 설계기준」 등 관련기준을 준수하고 제로에너지건축물 인증이 가능한지 검토할 것	• 「녹색건축물 조성 지원법」, 「서울시 녹색건축물 설계기준」 등 관련기준을 준수하였으며, 제로에너지 건축물 5등급 적용예정임	반영
11	서울시 기후환경 정책과	• 친환경자동차(전기차·수소차 등) 충전시설 및 전용주차구역을 설치하기 위한 방안을 검토할 것 • 다양한 신재생에너지(지열, 수열, 연료전지, 태양광 등) 및 미활용·분산에너지를 보급하기 위한 방안을 검토할 것 • 바람길, 물길 등을 고려하여 사업지 내 녹지공간, 수변공간, 보행공간 조성을 검토할 것 • 폭염, 폭우, 혹한 등으로 인한 기후재난을 예방할 수 있는 방안을 검토할 것 ※옥상녹화, 투수성포장, 빗물저류시설, 빗물이용시설, 물퍽이판 설치로 폭염 및 폭우 대응력 강화	• 전기차 충전시설은 총 주차대수의 10% 이상 계획하여 법적 기준 이상 확보하였음 • 다양한 신재생에너지(태양광, 지열 등)를 비교 검토하여 적용하였음 • 주요 주망점에서의 통경축을 고려하여 사업지 내 녹지공간, 보행공간을 계획하였음 • 폭염, 폭우, 혹한 등으로 인한 기후재난을 예방할 수 있도록 옥상녹화, 투수성포장, 빗물저류시설 등을 계획하였음	반영
				반영
				반영
				반영
				반영
				반영

연번	관련부서	검토의견	조치계획	비고												
12	서울시 수변감성 도시과	- 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발 기법(LID)과 유류물자원 활용체계를 계획에 반영 - 물순환 및 물재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상) 단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함 - 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물자원은 사업대상지 내·외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도로 배출이 최소화 되도록 계획 “서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례” 제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물, 20세대 이상 공동주택 등은 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업인·허가전 해당 자치구 물순환 주관부서와 사전협의하여야 함 ※서울시 홈페이지 - 환경 - 자료실 - 물관리 에서 ‘저영향개발 사전협의제도’ 참조 ※자치구 물순환 주관부서는 저영향개발 사전협의(인·허가) 및 설치결과(사용승인)를 물순환 통합관리시스템에 입력하여야함. -개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장, 식생형 시설 등 빗물관리시설 설치 ※각 빗물관리시설은 적정 집수면적을 확보하여 빗물이 적절히 유입되도록 설계되어야 함 -빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 물순환 주관부서로 제출 <table><tr><th>구분</th><th>공공교육</th><th>공원녹지</th><th>교통기관</th><th>민간(대규모)</th><th>민간(소규모)</th></tr><tr><td>빗물분담량 (mm/hr)</td><td>6.0</td><td>7.5</td><td>5.0</td><td>5.5</td><td>3.5</td></tr></table> ※대지면적 10,000㎡이상 대규모 개발사업의 경우 “서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례” 제9조에 따라 사전협의 전 3명 이상의 관계 전문가에게 저영향개발 계획의 적정성에 대해서 자문을 받아야 함 (서울시 수변감성도시과에서 자문 및 최종 협의까지 진행)	구분	공공교육	공원녹지	교통기관	민간(대규모)	민간(소규모)	빗물분담량 (mm/hr)	6.0	7.5	5.0	5.5	3.5	물순환 빗물관리 및 저류, 침투시설 등을 계획에 반영하였으며, 사업시행인가전 주무부서와 사전협의, 자문진행토록 하겠음	추후 반영
구분	공공교육	공원녹지	교통기관	민간(대규모)	민간(소규모)											
빗물분담량 (mm/hr)	6.0	7.5	5.0	5.5	3.5											

- 용산구

연번	관련부서	검토의견	조치계획	비고
1	용산구 교통 행정과	- 버스정류소 배치 재검토 - 사업지 주변의 정류소 배치는 2개 지하철역 및 중앙버스정류소 환승 이용자의 통행동선을 고려하여 적절한 배치가 필요해 보임 - 공공청사부지 인근 차량진출입로 재배치 검토 - 공공청사부지의 차량 및 보행자 동선을 고려하여 G구간 부설주차장의 진입부 위치 조정이 필요해 보임	- 교통영향평가에 상세 위치 및 조성계획 등을 반영하여 협의하겠음 - 교통영향평가에 상세 주차계획 및 동선계획을 수립하여 협의하겠음	추후 반영
2	용산구 자치행정과	- 동주민센터 1층이 대로 주변 매대(상가)로 둘러싸여 있어 민원인이 동주민센터 위치를 찾기 어려울 수 있으므로 접근성이 용이한 대로변 쪽으로 주민센터 1층 공간의 위치 이동 필요 - 행정 및 민원 업무에 차질이 없도록 주변 공동주택, 상가와 구분하여 별도의 출입로, 승강기 설치 요청 - 공공청사를 이용하는 모든 사람이 성별이나 나이, 장애, 언어 등으로 제약을 받지 않도록 유니버설 디자인 반영 요청	- 한강대로는 유동인구가 많은 대로변으로 「도시·주거환경정비계획」에 따라 주출입구 등을 제외하고 해당 구간에 면한 벽면 길이만큼 저층부 가로활성화용도를 의무적으로 도입해야 함에 따라 1층 한강대로변 주민센터 배치는 어려운 사항임 - 다만, 민원인의 접근성 및 시인성 확보를 위해 주민센터로 연결되는 1층 통로구간 확보 및 인·지성 높은 안내판 및 간판 등을 설치하여 안내성을 강화토록 하겠음 - 행정 및 민원 업무에 차질이 없도록 주변 공동주택, 상가와 구분하여 별도의 출입로, 승강기 설치를 계획하였음 - 공공청사를 이용하는 모든 사람이 성별이나 나이, 장애, 언어 등으로 제약을 받지 않도록 유니버설 디자인을 반영하여 계획하였음	부분 반영
3	용산구 부동산 정보과	지형도면 등재 필요 시, 고시문 또는 공고문과 지형도면 파일을 첨부하여 등재 요청 공문을 송부해야하며, 사업시행자는 사업의 착수·변경·완료 사실을 그 사유가 발생한 날부터 15일 이내 용산구청 부동산정보과에 도시개발사업 신고를 하여야함	- 지형도면 등재시, 고시문 또는 공고문과 지형도면 파일을 첨부하여 등재 요청 공문을 송부하겠으며, - 사업시행자는 사업의 착수·변경·완료 사실을 그 사유가 발생한 날부터 15일 이내 용산구청 부동산정보과에 도시개발사업 신고토록 하겠음	추후 반영
4	용산구 건설관리과	- 국·공유지 무상양도 등 관련 소관사항 - 개발계획 구역 내 국·공유지는 일정 요건 충족 시 무상양도가 가능하나, 양도 여부는 개별 사업의 인허가 절차 진행 시 우리 부서와 별도 협의 바람	개발계획 구역 내 국·공유지 무상양도 관련 협의는 향후 사업시행인가 시 용산구 건설관리과와 별도 협의토록 하겠음	추후 반영

- 그 외 관련기관 협의의견

연번	관련부서	검토의견	조치계획	비고
1	한국자산 관리공사	- 편입재산 : 용산구 갈월동 87-5번지 등 2필지 - 검토결과 : 동의 - 협의대상 2필지는 유상대부 중이며, 정비구역 및 지구단위계획구역에 변경이 없는점, 계획의 내용, 성격 등 고려시 계획 변경이 불가피하다고 판단되는 점 등을 종합적으로 고려하여 본 협의에 동의함 - 본 협의 의견은 국유재산법 제73조의2 (도시관리계획 협의 등) 제1항에 따른 의견이며, 국유재산의 귀속 및 매각(처분), 사용 등에 관해서는 별도로 협의가 필요하며, 무단으로 사용(착공)되지 않도록 주의바랍니다. - 해당 건에 대한 도시군관리계획 고시 즉시 고시 결과 및 편입토지조서를 우리공사로 통보하여 주시기 바랍니다.	- 향후 국유재산의 귀속 및 매각(처분), 사용 등에 관해서는 별도로 재협의 하겠으며, 무단으로 사용(착공)되지 않도록 하겠음 - 도시관리계획 고시 즉시 고시 결과 및 편입토지조서를 한국자산관리공사로 통보토록 하겠음	추후 반영
2	서울시 중부교육 지원청	- 위 사업지는 (초)서울삼광초등학교, (중)중부5학교군 내 통학구역으로 2033년 입주 가정 시 학생 수용이 가능할 것으로 판단됨 - 다만, 학생 배치 여건은 본 개발사업 세대수, 입주예정 시기 변경과 인근 개발사업들의 추진 상황에 따라 변경될 수 있으므로 우리 교육지원청과 지속적인 협의 및 검토가 필요함 - 고등학교 학생배치는 서울특별시 교육청 학교지원과 소관임	본 개발사업 세대수, 입주 예정 시기 등 중부교육지원청과 지속적인 협의를 진행토록 하겠음	추후 반영

연번	관련부서	검토의견	조치계획	비고
		남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업은 신광초등학교, 신광여자중학교, 신광여자고등학교 상대보호구역 내에서 이루어지는 정비사업으로 교육환경평가 대상이므로 교육환경평가서를 제출 하여야 함	사업시행인가 전 교육환경평가서를 제출토록 하겠음	추후 반영
		학생의 통학로와 공사 차량 진·출입로가 겹칠 수 있으므로 해당 공사로 인해 학생들의 통학에 지장을 주거나 위험이 발생하지 않도록 안전시설물 설치(철제 지붕형 보행도로, 안전 헬스, 과속방지턱 등) 및 공사차량 속도 제한 등 통학로 안전 대책 마련이 필요함	공사로 인해 학생들의 통학에 지장을 주거나 위험이 발생하지 않도록 안전시설물 설치 및 공사 차량 속도 제한 등 통학로 안전 대책을 마련토록 하겠음	추후 반영
		본 개발사업의 주민 이주로 발생하는 빈집이 우범지역이 되어 학생 통학에 지장을 주는 것을 방지하기 위해, 사업시행자는 철저한 빈집관리와 관할 경찰서와 긴밀한 협조체계 구축이 필요함	철저한 빈집관리와 관할 경찰서와 긴밀한 협조체계 구축을 통해 우범지역이 되어 학생 통학에 지장 주는 것을 방지토록 하겠음	추후 반영
		위와 같은 내용들은 교육환경평가서 및 사업계획서에 반영할 것을 안내 요망	위 내용들을 교육환경평가서 및 사업계획서에 반영토록 하겠음	추후 반영
		아울러, 향후 사업추진에 따른 사업내용 변경 시 재협의를 필요하며, 주요 사업진행상황(착공, 준공, 입주 등)을 우리 교육지원청에 알려 주시기 바랍니다.	사업내용 변경 시 재협의토록 하겠으며, 주요 사업 진행상황 (착공, 준공, 입주 등)을 중부 교육지원청에 알리도록 하겠음	추후 반영
3	서울 교통공사	- 지하철 출입구는 이용객의 인지도 확보 등을 위하여 가능한 짧게 직선화하고 개방 공간으로 처리하여 방향성을 향상시켜 원활한 유동흐름을 위한 동선체계가 확보되어야 합니다. - 남영동 업무지구 제4-1구역 도시정비형 재개발사업 시행에 따른 지하철 출입구 이설은 주변 개발사업 (남영동 특별계획구역)이 반영된 장래 지하철 이용에 대한 영향분석을 위해, 해당역 출입구별 현재 및 장래 교통수요 예측이 반영된 서비스수준(혼잡도) 분석을 실시(지상 ↔ 승강장 구간)하고 이용시민의 편의성·안전성이 확보될 수 있도록 정거장 내 이동통로, 지하철 출입구 통로의 규모·적정위치·동선계획 등이 계획되어야 합니다. (※ 서비스수준 분석 보고서 제출 요망) - 역사 혼잡도 가중이 예상될 경우, 지하철 이용시민의 안전 및 쾌적한 보행환경 확보를 위해서 출입구 통로 폭 확장, 승하차 게이트 증설 및 지하철 기능실(역사내 화장실 포함) 증설·재배치 등을 통한 혼잡도 개선대책이 강구되어야 합니다.	- 관련 규정 등을 준수하여 지하철 출입구를 설계하고 해당 내용을 반영하여 재협의하겠으며, - 협의완료된 지하철출입구 이설 계획은 추후 사업시행인가 전까지 별도 시설변경 인허가를 진행토록 하겠음	추후 반영
		- 지하철 출입구 설치규격은 「도시철도 정거장 및 환승·편의시설 설계지침」, 「지하공공보도시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」을 반드시 준수하여 계획되어야 합니다. - 이설되는 지하철 출입구는 「교통약자의 이동편의증진법」에 의거 에스컬레이터 1200형 상·하행 2대 + 보조계단으로 설치 요망 - 「교통약자의 이동편의증진법」에 의거 휠체어 및 유모차 등을 이용하는 교통약자의 이동권 확보를 위해 대합실 ↔ 외부(지상) 간 외부 엘리베이터를 설치하고, 교통약자의 이동 동선은 단순화 되도록 하고 무단차로 계획 요망 - 철도시설 및 각종 매설물과의 간섭 여부 확인 등을 위하여 지하철 구조물과의 상관관계 현황측량을 시행(필요시 우리 공사 관련분야 협가입회 협조)한 후 시설 계획되어야 합니다.		
		- 이설(출입구)되는 도시철도 시설계획은 「서울시 지하연결통로 설치 및 유지관리 가이드라인」, 「국도의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시·군 계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 등 관련규정에 의거 “도시계획시설(도시철도) 변경 결정”등 관련절차를 거쳐 시행되어야 합니다. (※ 도시계획시설 결정 전 우리 공사와 세부협의 완료 요망) - ‘도시철도’ 입체적 결정범위는 지하철 시설물 보호를 위하여 시설물 폭에 양측·상하단 보호층 0.5m를 포함하여 결정요망	정비계획 결정이후 지하철 출입구에 대한 상세 설계 및 공사시 대책등을 강구하여 서울교통공사와 협의하고, 도시철도 변경 결정을 진행할 예정임	추후 반영

연번	관련부서	검토의견	조치계획	비고						
		- 지하철 출입구 이설을 위해 공용 중인 지하철 출입구의 폐쇄 및 철거가 불가피함에 따라 공사기간 동안 임시 출입구 운영 및 휠체어를 이용하는 교통약자의 이동동선 확보 등 대책 방안이 강구되어야 합니다. - 지하철 침수 예방을 위해 침상형 공지(통합 선근)는 배제되어야 하며, 「지하공간 침수방지를 위한 수방기준」 및 「도시철도 정거장 및 환승·편의시설 설계지침」 3.5.4 침수방지시설 등 관련규정에 의거 동 사업 시행에 따른 '지하철 침수 방지대책'을 수립하고, 그 결과에 따라 지하철 침수피해 경감을 위한 적정 차수시설(비상차수문, 차수판 설치 및 계단식 인상 등)의 수방대책이 수립되어야 합니다. (※ 침수 해석보고서 제출 요망) ※ '22. 08. 국지성 집중호우시 선큰으로 유입된 노면수가 7호선 이수역 대합실 및 승강장으로 유입되어 열차 무정차 통과 사례 참조	지하철 침수 방지대책을 수립하여 설계에 반영하고 해당 사항에 대하여 추후 협의토록 하겠음	추후 반영						
		지하철 역사 운영은 한정된 공간에서 안정적인 서비스가 제공되어야 하나, 출입구 이설 시 우리 공사 유지관리 구역(시설물 포함)은 대폭 확장됨에 따라, 남영동 업무지구 제4-1구역 내에 지하철 기능실 신설 또는 재배치를 위한 공간이 확보되어야 합니다.	-	-						
		사유지 내 지하철 출입구 등 도시철도 시설물 이설 또는 신설 시에는 점유토지의 소유권을 우리 공사로 무상 이전하거나, 우리 공사를 지상권자로 하여 도시철도 존속시까지 선순위 근저당 등이 없는 무상의 구분지상권을 설정하여야 합니다.	사유지 내 지하철 출입구에 해당되는 부분은 구분지상권을 설정하겠음	추후 반영						
		지하철 출입구 이설은 사업시행자 주관하에 원인자(사업시행자) 비용부담으로 시행되어야 하며, 공사관련 제반사항(공사조건, 비용부담, 자산 귀속 및 유지관리 등)에 대하여 우리 공사와 사전 충분한 협의 및 협약 체결 후 공사가 시행되어야 합니다.	출입구 이설은 사업시행자 비용부담으로 진행할 예정이며, 공사관련 제반사항은 추후 공사전 협의 진행하겠음	추후 반영						
		용산구 갈월동 92번지 일대는 지하철 4호선 숙대입구역 정거장 구조물과 인접한 여건으로, 「철도안전법 제45조」 및 「철도보호지구 안에서의 행위제한에 관한 업무지침」 등에 의거 철도보호지구(철도경계로부터 수평 30m 이내)에 인접하여 시행되는 각종 신축공사, 굴착행위 등 제반사항은 우리 공사와 사전협의(행위신고 등) 후 시행되어야 합니다.	공사 전 사전협의 후 시행하겠음	추후 반영						
		공공시설 도시철도의 안정적인 운영을 위해 구역 내 도시철도 시설에 전반에 대해, '도로 등지의 중복결정', 그리고 '대지(사유지)에의 입체적 결정과 그에 따른 도시철도 구분지상권 설정'(철도시설을 충분히 담보 가능한 범위, 지료 무상, 존속기간 - 도시철도 존속 시까지) 조건 부여 바람 - 2구역 및 그 외 사업지의 재개발로 인하여 (예측)통행량 증가시 그에 따른 역사시설 확장·개량 등 대책 추가 수립 필요 사료됨	구분지상권 설정에 관한 사항을 명기토록 하겠음	반영						
		- 공사로 인한 숙대입구역 직원 상주 환경 악화 1) 역사 환경 - 숙대입구역은 양측 대합실 연결 통로가 있는 크지 않은 역사 면적을 가진 1방향1동선 역사로 다출구(1~10출구) 역사 - 직원 상주공간(업무공간 및 휴게공간)은 통로 측에 집중 위치 2) 양공사 예정에 따른 불편 - 제2구역 공사 시, 제4-1구역 공사도 진행 예정 제4-1구역 공사가 가대합실 인근 3, 4번 출구 예정 - 양측 대규모 재개발 공사로 인한 역 상주직원 불편 예상 * 7번출구에서 고객안전실이 가장 가까우며, 소음·공기질·민원 등 광범위한 공사에 따른 불편 예상 * 현재 주야전담역으로 운영되나, 24시간 상주 운영 • 현 직원 상주 공간 현황	해당내용을 검토하여 추후 재협의하겠음	-						
		<table><tr><td>고객안전실</td><td>민원실(현 역장실)</td><td>메트로환경팀장실</td></tr><tr><td>105㎡</td><td>20㎡</td><td>9㎡</td></tr></table> (고객안전실은 장비 등 제외 시, 실질 업무공간은 더욱 작음) - 직원들 휴게공간 현황	고객안전실	민원실(현 역장실)	메트로환경팀장실	105㎡	20㎡	9㎡		
고객안전실	민원실(현 역장실)	메트로환경팀장실								
105㎡	20㎡	9㎡								

연번	관련부서	검토의견	조치계획	비고										
		<table border="1"> <tr> <td>직원침실(남)</td><td>직원 침실(여)</td><td>직원탈의실(남)</td><td>간부침실</td><td>메트로환경 대기실</td></tr> <tr> <td>22㎡</td><td>12㎡</td><td>20㎡</td><td>11㎡</td><td>15㎡</td></tr> </table> - 주야전담 운영되는 현재도 주간근무자 휴게공간 부족 2) 개선 필요 - 공사 기간 및 공사 이후 불편에 따른 직원 상주공간 개선 필요 • 소음, 진동, 분진, 출입구 폐쇄 등에 따른 역사 내 상가 임차인 민원 해결 및 피해보상 - 역구내 입점 상가에 대한 직·간접적 피해에 대한 대책 필요 - 공사로 인한 소음, 진동 등 법적 기준치에 미달하더라도 실제 임차인 영업피해 발생 시 피해 보상 • (본 공사로 인한 대체상가 이전 시) 임차인에 대한 민원 해결 및 피해보상 - 상가 이전비용(이사비용, 철거 전의 상가 시설물에 상응하는 전기, 통신, 건축 공사, 인테리어비용 등) 부담 - 원활한 이전을 위한 영업 손실 및 피해 일체에 대한 보상방안, 민원해결방안 포함 • 이외, '남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업'에 기인하여 추후 발생하는 공사 및 임차인의 유·무형 손실 일체에 대한 보상	직원침실(남)	직원 침실(여)	직원탈의실(남)	간부침실	메트로환경 대기실	22㎡	12㎡	20㎡	11㎡	15㎡		
직원침실(남)	직원 침실(여)	직원탈의실(남)	간부침실	메트로환경 대기실										
22㎡	12㎡	20㎡	11㎡	15㎡										
4	수도방위사령부	• 협의건물 위치는 대공방어협조구역이며, 행정기관 위탁고도 23.35m를 초과함. • 건축통제거리 내 ○개 방공진지가 협의 건물보다 해발고도가 낮아 탐지 및 식별, 타격 등 작전에 제한이 있음. • 따라서 원활한 방공작전 여건보장과 국민의 재산권 행사를 보호하여야 하는 관련법 입법 취지를 고려 ①고도제한(148m) 또는 ②고도제한수용불가시험의 건물에 작전보완시설(상주진지) 구축의 '조건부 동의'로 의결함 - 협의건물을 해발고도 148m 이하로 신축. - 위 조건 수용 불가 시 신축건물 최고층 옥상에 작전보완시설(상주진지) 구축. 가. 병영생활관 : 생활관, 간부숙소(남·여) 식당 등 생활에 필요한 시설 나. 작전시설물 : 포상, 관측소, 위장망 설치대, 부수기재실 등 다. 대드론감시체계 등 작전보완시설 설치, 옥상부의 면적 1㎡당 2t 하중 이상 확보 라. 상주진지 선정은 신축건물 4개동 중 최외곽 건물 또는 중심부 건물 등 방공작전에 최적화 된 위치 선정 ※ 세부내용은 1방공여단과 관계기관 간 추후 협의 후 결정	• 대상지 내 업무시설 최고층 옥상에 작전보완시설(상주진지)을 구축 하고 세부내용에 대해 추후 협의하여 결정하겠음	추후 반영										

2 시·구 합동보고회의('25.12.15)

- 주요의견 15건 (반영 10건, 추후 반영 4건, 기타 1건)

연번	의견	조치계획	비고
1	대지 내 통로 계획		
1-1	- 보차혼용통로계획이 너무 과다하므로 최초 정비계획 결정 시 보차혼용통로 지정 사유 확인 후 보차혼용통로의 필요성 재검토	- 대상지 일대 가로망 체계 개선을 위해 남북간 차량동선 계획 필요(최초 정비계획 결정 시 보차혼용통로 지정 사유) · 1호선(경부선)으로 인한 가로망 단절로 주변 교차로의 장기간 신호 대기 등 교통 정체 발생 및 한강대로 방면 우회 동선 발생 · 금회 대규모 정비사업을 통해 남북간 차량동선을 계획하여 가로망체계 개선 필요 - 보차혼용통로 설치를 통한 한강대로 방면 차량동선 계획 · 보차혼용통로 삭제 시 획지2(공공임대업무시설)은 남측 한강대로77길 방면 진출입만 가능하며 한강대로 방면 진입 시 장거리 우회 동선 발생 · 관련 법령에 따라 획지1(공동주택용지)은 진출입구 2개소 설치가 필요한 바, 보차혼용통로 계획 유지 필요 ※ 보차혼용통로는 24시간 개방이 담보될 수 있도록 서울시 및 용산구와 협약 등 체결 예정	반영 (첨부1)
1-2	- 보차혼용통로 계획 시 「공유재산 및 물품 관리법」 상 보차혼용통로로 점용 관계 및 기부채납 가능 여부 등에 대한 면밀한 검토 필요	- 「공유재산 및 물품 관리법」 제7조(기부채납) 제2항 규정상 기부 하려는 재산이 관리가 곤란하거나 필요하지 않은 경우 또는 기부에 조건이 붙은 경우 기부를 받을 수 없다고 규정되어 있으며, 보차혼용통로는 대지내 공지로써 정비계획 및 지구단위계획으로 결정된 바, 기부에 조건이 붙은 경우라 볼 수 없음 - 서울시 공공자산운용팀과는 기 협의되어 결정고시됨	반영 (첨부1)
2	용적률 및 높이 계획		
2-1	- 허용용적률 인센티브 항목 조정 등 용적률 계획 재검토	- '2030 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획' 변경 고시(1/15)에 따라 허용용적률 인센티브 항목을 조정하겠음	반영
2-2	- 인접한 저층주거지, 학교 등 주변 지역 현황과 상위계획을 고려하여 높이 계획에 대한 적정성 검토	- 현재 계획된 높이에 따라 주변지역의 일조영향 검토시 기준에 충족하는 것으로 분석되었으며, '2030도시및주거환경기본계획'상 용산광역중심 기준높이 150m를 반영하여 계획하였음	반영
2-3	- 획일적인 높이 계획이 되지 않도록 구역 내 건축물 간 높이 계획 검토	- 통합심의 사전자문회의 등 관련부서 협의 의견을 수렴하여 건축물 매스, 높이, 입면계획등 종합적으로 건축계획을 보완 하여 통합심의 전 제시하겠음.	추후 반영
3	건축계획 관련		
3-1	- 획지1(복합용지)과 획지2(공공임대업무시설 용지)의 공동주차출입구 설치 가능 여부 검토	- 남측에 공동주차출입구 계획시 북측으로 연결되는 획지1내 보차혼용통로는 사유화 됨으로써 획지2의 사용이 불가능해짐에 따라 획지2에서 한강대로 방향의 차량동선이 열악해짐 - 따라서 상시 개방된 통로로 다수의 시민이 이용 가능한 보차혼용통로로 유지하고자 함	- (첨부1)
3-2	- 건축물 매스 계획이 경관상 과도해 보이므로 관련 규정에 맞게 조정 검토 - 업무동과 공동주택동이 너무 근접 배치되어 주거동의 사생활 침해가 우려되므로 인동간격 조정 검토 - 국가상징거리의 위계를 고려한 건축물 입면 디자인 도입	- 통합심의 사전자문회의 등 관련부서 협의 의견을 수렴하여 건축물 매스, 높이, 입면계획등 종합적으로 건축계획을 보완 하여 통합심의 전 제시하겠음.	추후 반영
3-3	- '공공청사2'는 이용자의 이동 편의를 고려 하여 관련 부서 협의 후 내부동선 계획 재검토	- 통합심의 사전자문회의 등 관련부서 협의 의견을 수렴하여 건축계획을 보완하고통합심의 전까지 공공청사2에 대한내부동선계획을 용산구청 관련부서와 협의하여 제시하겠음	추후 반영

연번	의견	조치계획	비고
4	교통처리계획 관련		
4-1	- 지하철 4호선 숙대입구역 출입구 이전 설치 시 가로활성화 구간의 보행에 장애가 되지 않도록 여유 공간을 충분히 확보	- 지하철 4호선 숙대입구역 출입구 이전 설치 후 건축한계선(5m)에 보도부속형 전면공지를 확보하여 보행을 위한 유효폭 3m 이상 확보하여 보행에 장애가 없도록 하였음.	기반영 (첨부2)
4-2	- (C-C' 단면) 대상지 북측 도로는 남영동 1구역 사업과 연계하여 보차가 분리된 완벽한 보행 공간이 확보될 수 있도록 검토	- 사업지 북측 도로(C-C' 단면)의 경우 향후 「용산 지구단위계획 재정비 교통영향평가, 2025.6.」에 의해 양측보도 2.0m(사업지측 보도부속형 전면공지 3.0m 추가확보)를 확보하여 보차가 완전 분리된 도로(B=12.0m)로 계획되어 있으며, 남영동 1구역이 완료시 양측 보도가 확보될 것으로 판단됨.	
4-3	- (G-G' 단면) 공공임대업무시설이 위치한 쪽으로 건축한계선을 이용한 보도부속형 전면공지를 지정하여 보행 공간으로 활용될 수 있도록 검토	- 획지2내 건축한계선 3m 계획하여 보도부속형 전면공지로 활용 될 수 있도록 하겠음	반영
5	기타 사항		
5-1	- 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안에 대해 관련 부서 협의 후 공공기여 계획에 반영	- 주민공람 및 관련부서 협의시 해당 사항에 대해 상하수도 부서 협의를 통해 기반시설(상,하수도관등) 노후 및 수요 등을 확인하고, 필요시 관로개량계획을 수립하여 반영하겠음	추후 반영
5-2	- 「도시 및 주거환경정비법」 제97조에 따른 정비기반시설 무상양도 대상 확인 철저	- 기존 무상양도 계획 대상 중 공공시설로 확인 불가능한 2필지 (88-42, 89-33, 용산구 소유) 39.9㎡ 제외하였음.	반영 (첨부3)
5-3	- 공공청사는 정비기반시설이나 공공시설이 아닌 '기반시설'(혹은 국토계획법 용어인 '공공시설등') 이므로 관련된 표 등에서 내용 수정 필요	- 획지2는 '공공시설등'으로 내용 수정하겠음	반영
5-4	- 스카이라인은 물결모양 표시를 삭제하고 주변 건물 높이의 기준선으로 표시	- 해당 내용으로 표시하겠음	반영

[첨부1] 보차혼용도로 재검토

■ 획지2(공공임대업무시설) 내 보차혼용도로 조성 필요 사유

- 대상지 내 남북간 차량통행 계획을 통한 한강대로77길(대상지 남측)의 교통량 분산 및 가로망 체계 개선
- 현재 문제점 : 대상지 남측 남영삼거리-남영역사거리 구간(한강로 77길(6차선, 약 150m) → 철파로(6차선), 한강대로(9차선) 교차로의 정시간 신호 대기로 교통 정체 발생 및 한강대로 정거시 우회통행 발생
- 개선 방안 : 남북간 보차혼용도로 개설로 대상지 북측으로의 교통량 분산 및 한강대로 접근성 강화

■ 숙대입구역 밀대 교차로 서비스 현황



■ 보차혼용도로 설치 후 교차로 서비스 예상



※ 보차혼용도로 대안 검토

- 대안1. 도시계획시설 도로 변경 (공공임대업무시설 내 보차혼용도로 → 도시계획시설 도로)
- 공공임대업무시설 용지 축소(감 561.2㎡) 및 남측 도로를 통해 진출입되어 차량 우회 통행 발생(한강대로 방향 진출 불가)
- 대안2. 남측 도로변 공동주차출입구 설정 (공공임대업무시설 내 보차혼용도로 폐지, 대차내 차량통행 계획)
- 획지 1,2 간 공동주차출입구에 대한 협약 필요 및 공공임대업무시설 획지내에서 차량 통행 확보 가능, 공동주택용지 내 차량통행 사용화로 이용불가
- 공공임대업무시설의 업무가능 확보 및 효율적 토지이용을 위하여 보차혼용도로 계획 유지
- ※ 보차혼용도로는 24시간 개방이 필요로 하므로, 환산구와 휴가관리 협약 등 제정 예정(2022년 도시계획위원회 심의 결과 반영)

■ 대안1. 도로 변경



■ 대안2. 공동주차출입구 설정



■ 보차혼용도로 관리·운영계획



■ 관련 법령 검토

- 공유재산 및 물품 관리법 제7조(기부채납)

- ① 지방자치단체의 장은 제4조제1항 각 호의 재산을 지방자치단체에 기부하려는 자가 있으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 받을 수 있다.
- ② 제1항에 따라 기부하려는 재산이 **지방자치단체가 관리하기 곤란**하거나 필요하지 아니한 경우 또는 **기부에 조건이 붙은 경우**에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 받아서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기부에 조건이 붙은 것으로 보지 아니한다.
 1. 행정재산으로 기부하는 재산을 기부자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인에게 **무상으로 사용허가**하여 줄 것을 조건으로 하는 경우
 2. 행정재산의 용도를 폐지하는 경우 그 용도에 사용될 대체시설을 제공한 자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인이 그 부담한 비용의 범위에서 제40조제1항제3호에 따라 용도폐지된 재산을 양여할 것을 조건으로 그 대체시설을 기부하는 경우

시행령 제5조(기부채납)

- ④ 법 제7조제2항 본문에서 “기부하려는 재산이 지방자치단체가 **관리하기 곤란**하거나 필요하지 아니하는 것인 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
 1. 무상 사용허가기간이 지난 후에도 해당 지방자치단체가 직접 사용하기 곤란한 경우
 2. 재산 가액(價額) 대비 유지·보수비용이 지나치게 많은 경우
 4. 그 밖에 지방재정에 이익이 없는 것으로 인정되는 경우
- ⑤ 기부를 조건으로 건물이나 그 밖의 영구시설물을 축조하는 경우에는 지방자치단체의 장은 사용허가를 하기 전에 기부 등에 관한 계약을 체결하거나 이행각서를 받아야 한다.

[첨부2] 도로단면 계획(안)

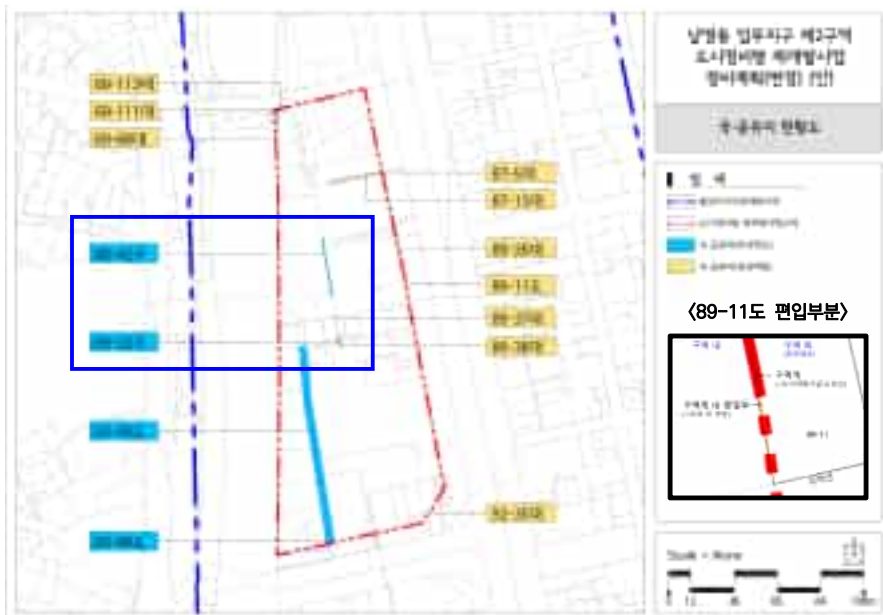
KEYMAP		도로단면 계획(안)	
	A-A'		
	현황		

[첨부3] 무상양도 필지 변경(안)

1) 무상양도 받는 국·공유지 대상

구분	연번	주소	지번	지목	면적(㎡)		소유자		비고
					공부상	편입			
당초안	합계			-	726.1	505.3	-	-	-
	1	용산구 갈월동	88-42	구	35.4	35.4	공유지	용산구	무상양도
	2		89-33	구	4.5	4.5	공유지	용산구	무상양도
	3		93-48	도	222.4	1.6	국유지	국토부	무상양도
	4		93-49	도	463.8	463.8	국유지	국토부	무상양도
변경안	합계			-	686.2	465.4	-	-	-
	1	용산구 갈월동	93-48	도	222.4	1.6	국유지	국토부	무상양도
	2		93-49	도	463.8	463.8	국유지	국토부	무상양도

[국·공유지 현황도]



[갈월동 88-42 구]



[갈월동 88-42 구]



2) 기반시설 설치계획

구분	사업 지구	시행 지구면적(㎡)	대지 면적(㎡)	정비기반시설등 면적(㎡)		기존공공 용지면적(㎡)	순부담 면적(㎡)	순부담률 (%)	비고
				토지 (지분포함)	건축물				
당초안	남영동 업무지구 제2구역	17,658.8	14,965.4	3,771.0	1,962.7	505.3	5,228.4	30.5	-
변경안	남영동 업무지구 제2구역	17,658.8	14,965.4	3,771.0	1,962.7	465.4 ¹⁾	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

3 주민공람공고 및 관계기관(부서) 협의('26.1.30. ~ '26.3.3.)

- 주민의견 : 1건

연번	공람의견	검토의견	비고
1	1. 귀 기관의 무궁한 발전을 기원합니다. 2. 남영동 업무지구 제2구역은 토지의 49.49% 소유자가 조합설립에 동의하지 않았고 국공유지 3.1%를 제외하면 오히려 동의자가 47.41%에 불과한 특수성이 있습니다. 3. 현재 국공유지의 묵시적 동의, 명의신탁에 의한 지분조개기, 대표조합원 선임없는 동의서, 지상권자의 대표조합원 선임 동의 없는 조합설립동의서등 제출된 서류에 대한 최소한의 심사의무조차 이행하지 아니한 채 조합설립을 인가한 용산구청을 상대로 서울행정법원 2025구합53536 조합설립인가무효확인소송을 진행중에 있습니다. 4. 위와같은 사유로 조합설립인가 무효확인 소송의 재판 결과를 확인하고 진행하는 의견을 제출합니다.	• 금회 정비계획 변경(안)은 「도시 및 주거환경정비법」 제14조, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제12조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제10조에 따라 토지 등 소유자 또는 조합원의 3분의2 이상 동의를 받아 관련 법령에 정한 요건을 충족하여 적법하게 진행하는 사항임 - 토지 등 소유자 총 112명 중 80명 동의(71.43%)	(주)용산 등 6명

- 관계기관(부서) 협의의견 및 조치계획

1) 서울시 (32개 부서, 의견회신 19개, 미회신(의견없음) 13개 부서)

연번	관련부서	검토의견	조치계획	비 고
1	도시 재창조과	• 의견없음 ※ 서울시 정비사업 통상심의 사전자문 결과로 대체	-	-
2	도시계획 상임기획단	• 대상지는 국가상징가로(한강대로)에 면한 점을 고려하여 건축배치 및 주동형태 계획은 전면성 강화 측면에서 가로대응형 건축배치계획 검토 필요	• 국가상징가로 감안하여 저층부(포디움 1~2층)를 디자인하였고 고층부의 공동주택 주동은 획일적인 디자인을 벗어나 도시미관 변화를 연출함	반영
		• '가중치(1.10353)' 산정시 사업부지 허용용적률(564.3%)은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」에 정합도록 재산정 필요	• '공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정 (안)'(25.3.)에 따라 사업부지는 기본계획에서 정하는 해당 용도지역 변경시의 용적률 체계에 따른 허용용적률 600%를 적용함	반영
		• 신재생에너지 생산량 중 재생열 부문은 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」제2조에 따른 의무기준('지하개발면적의 50%이상 지열 설치' 또는 '신재생에너지 의무설치비율의 50%이상 지열·수열 설치')과의 정합성 검토 필요	• 비주거시설에 1,329.06kW 지열설비를 계획 (공급비율7.56%)하였으며, 서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울시고시 제2025-7호) 제2조1항 비고4호에 따른 25년기준(나급-14%이상)의 50%이상으로 계획함	반영
		• 순부담 산정시 유상매입분(-265.2㎡)은 제외하여 재산정 필요 • 건축물 상부 옥상구조물 차폐를 위한 난간벽의 높이는 가로변에서의 경관상 부영향 등 고려하여 과도하지 않도록 조정 필요	• 순부담 산정시 유상매입분을 제외하여 산정함 • 옥상 난간벽 높이는 도시경관 및 건축규정을 고려하여 계획함	반영
3	시설계획과	• 도시계획시설(철도: 숙대입구역)의 경우 기 결정사항을 정확하게 확인하여 기정/변경 도면을 작성 할 것	• 도시계획시설(철도) 결정사항 확인하여 기정/변경 도면을 작성함	반영
		• 입체적 도시계획시설(공공청사)는 「도시계획시설 입체·복합화 검토 업무매뉴얼」에 따라 조서 및 결정도를 작성할 것	• 「도시계획시설 입체·복합화 검토 업무 매뉴얼」에 따라 수평투영면적, 높이, 연면적 등 작성함	반영
		• 「서울특별시 생태면적률 운영지침(2025)」을 참고하여 생태면적률 확보계획(30%이상)을 확인할 수 있는 생태면적률산정표 및 생태구적도 등의 도면 제시 필요	• 생태면적률산정표 및 생태구적도 도면을 제시함	반영
4	임대주택과	• 정비사업의 임대주택(「도시 및 주거환경정비법」제10조에 따른 임대주택)은, 각 평형별로 공급되는 전체 세대수의 60퍼센트 이하로 계획하여 분양주택과 임대주택이 혼합배치될 수 있도록 계획하여 주시기 바람.(단, 전용 40㎡형 이하 임대주택 관련 규정은 준수)	• 임대주택은 전용 39㎡, 49㎡, 59㎡, 84㎡ 평형으로 분양주택과 혼합 배치하였음.	반영
		• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조의2에 따른 기부채납 공공주택과 관련하여, 전용49㎡형과 전용59㎡형 공공주택 일부를 활용하여 전용 84㎡형 공공주택을 확보하는 방안에 대해 검토하여 주시기 바람	• 임대주택 전용면적 84㎡평형을 추가 계획하였음.	반영
		• 공공주택은 소셜믹스 원칙이 유지되도록 배치 계획을 수립하시기 바람.	• 임대주택은 분양주택과 혼합 배치하여 다양한 생활패턴에 맞게 소셜믹스를 계획하였음.	반영
		• 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동 호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 우리 시(임대주택과)와 관리처분계획(변경)수립 전 사전 협의를 하여야 함. - 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 포함) - 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께	• 공공주택은 공개추첨 방식으로 선정하고 시기는 조합원 동 호수 선정 이전 또는 동시 추첨토록하고 공개 추첨 계획서는 관리처분계획(변경)수립 전 사전 협의 하겠음.	추후 반영
		• 공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함. ※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임.	• 임대주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 컨디션으로 시공 하겠음.(발코니 확장 원칙 준수)	추후 반영
		• 향후 자치구에서는 공공주택의 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하여 주시기 바람.	• 추후 관련절차에 따라 진행하겠음	추후 반영
		• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조의2에 따른 기부채납 공공주택 70세대는 장기전세주택으로 공급 예정	-	-

연번	관련부서	검토의견	조치계획	비 고
5	도로관리과	• 보도와 차량진출입로 설치시 「서울시 보도횡단 차량진출입로 허가지침」 준수(포장재, 횡단경사 등) ※ 市 홈페이지 - 분야별정보(안전) - 도시안전 - 보도관리 - 보도블록 자료실	• 차량 진출입구부는 보행 연속성 및 안전성 확보를 위해 보도 높이를 유지하고 보도와 차도 교행구간의 바닥 마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치하겠음 • 또한, 「서울시 보도횡단 차량 진출입로 허가지침」을 준수하여 설치하겠음	반영
		• 전면공지를 제외한 보도 유효 폭은 최소 2m이상 확보 필요 • 보도부속형 전면공지와 보도의 경계부에 가로시설물(녹지 등) 설치로 인해 보행공간의 분리 발생 지양 • 특별시도 확장 및 정비구간에 대한 도로포장 정비계획(포장재료, 단면두께 등)을 수립하여 도로관리과 및 서부도로사업소와 협의 바람 • 도로(보도)분야 관련 지침(기준) 준수할 것. 검 토 사 항 ○ 도로(보도) 횡·종단경사 기준 준수 [보도설치 및 관리지침(국토교통부)] - 보도의 폭원은 충분한 폭의 유효보도 폭이 확보되도록 설치 - 횡단경사 기준 : 1/50(2%) 이하 ※ 단, 상황에 따라 최대 4% - 종단경사 기준 : 1/18(5%) 이하 ※ 단, 상황에 따라 최대 8% - 공사구간의 보도와 인접한 구간의 보도 단차 0cm - 보도 내 횡단경사 연속성 확보(부분경사 지양) - 도로(보도)와 접한 전면공지 등 건축후퇴공간(한계구간) 계획시 「보도설치 및 관리지침」보도 폭 및 종횡단경사 등 기준 준수 ○ 가로시설물 정비계획 수립 [서울시 가설계·관리 매뉴얼(서울특별시)] - 유효보도 폭원은 최소 2m 이상 확보 준수 - 가로시설물(유효보도 폭 미확보) 지중화 및 이설 등 정비 검토 - 정비구간 내 한전·통신주가 있을 경우, 보행안전 확보를 위해 지중화 추진 - 지주형 가로시설물 신설·정비 시 통합정비 ※ 보행환경 위해 가로시설물 : 가공배전선로, 환기구, 한전 지상기기 등 ※ 지주형 가로시설물 : 신호등, 교통표지판, 가로등, CCTV 등 - 보도에 가로수 설치시 유효보도 폭 2m 확보 등 식재기준 준수 · 가로수 설치 후 유효보도 폭 확보 준수해야 하며, 미확보 시 가로수 보호틀 정비(규격,형상)를 통하여 유효보도 폭 확보 - 횡단보도 앞 반경 5m 이내 식재 금지 등 ○ 교통약자 이동편의시설 설치관리 매뉴얼 준수 - 점자블록, 넓은 보행로, 경사로 등 시설물 - 공공시설물 대상(공원 등) BF(Barrier Free) 인증 계획 수립 ○ 보도공사 실시설계 및 착공 전 '보도공사 설계지도' 점검'도로관리과 사전 협의 및 의뢰 ※ 특별시도 보도공사에 한함 - 서울시 보도공사 설계 시공 매뉴얼 Ver2.0. 및 서울시 보도공사 상세설계 표준도 준수할 것 · 보도 포장재의 재질·규격 및 시공방법 등	• 본 사업지는 「용산 지구단위계획 재정비」 구역 내 위치하고 있어 「용산 지구단위계획 재정비 교통영향평가, 2020.5.6」 계획을 반영하였음 • 동측 한강대로는 우회전 차로 설치로 숙대입구역 ⑦, ⑧출입구는 금번 보완시 사업지 내부 계단과 에스컬레이터를 이용하는 것으로 계획을 수립하여 보도와 보도부속형전면공지 경계부에는 시설물 설치가 없어 보행통행의 연속성을 확보하였음 • 동측 한강대로 보도는 B=1.95~2.0m, 보도부속형 전면공지는 B=5.0m를 계획하였으며, 북측 한강대로87길은 보도 B=2.0m, 보도부속형 전면공지 B=3.0m를 계획하였음 • 남측 한강대로77길은 금번 사전검토 의견에 따라, 중앙버스전용차로를 계획하여 사업지측 보도 B=1.8m, 보도부속형전면공지 B=3.0m로 계획하였음 • 본 사업지 내부 보차혼용도로는 보도부속형 전면공지가 계획되어 있으며, 공공기여시설(공공청사)측은 보도부속형전면공지 B=4.3m로 계획하였음 • 보도 단절구간에는 횡단보도 설치를 통해 보행 연속성을 확보하여 안전하고, 편리한 보행이 가능하도록 계획을 수립하였음 • 특별시도 확장 및 정비구간에 대해 도로 포장 정비계획을 수립하여 도로관리과 및 서부도로사업소와 협의를 진행하도록 하겠음	반영

연번	관련부서	검토의견	조치계획	비 고								
6	교통정책과	• 통합심의 진행 사유 작성할 것	• 「도시 및 주거환경정비법, 2026, 국토교통부」 제50조의2에 따라, 통합심의 대상에 해당함	-								
		• 용산지구단위계획 시기와 맞는 계획을 제시할 것(미완료 사유 불충분)	• 본 사업지는 「용산 지구단위계획 재정비」 구역 위치하며, 완공연도는 2034년임 • 「용산 지구단위계획 재정비 교통영향평가, 2025.6」에서 완공연도는 2026년으로 설정되어 있으나, 사업지 주변 개발계획은 대부분 미수립이거나 수립중에 있음 • 이에 따라, 본 사업지에 대한 교통처리계획도를 용산 지구단위계획 미수립시(단기안)와 용산 지구단위계획 수립시(장기안)으로 구분하여 제시하였음	반영								
		• 엇갈림구간을 최소화한 사업지 남측 버스정류장 이설을 검토할 것	• 남측 한강대로77길 사업지측으로 버스정류장(1개소)에는총 6개 노선(간선 2개, 지선2개, 마을 2개)이 운행되고 있으며, 마을버스 1대는 한강대로에서 좌회전하여 접근하고, 나머지 5대는 한강대로에서 우회전하여 접근함 • 사업시행시 사업지 내부 남북측으로 보차혼용통로가 신설되면서 버스정류장의 위치가 이전하게 됨 • 버스정류장의 위치가 보차혼용도로, 횡단보도와 근접하게 되고, 이로 인해 버스 동시 정차 발생시 교차로 내 꼬리물기, 횡단보도 점유로 인한 보행 동행 불편 등이 우려됨 • 금번 보완시 사업지측 보도폭 축소(5.5m→1.8m) 및 차로 운영 재조정을 통해 버스정류장을 중앙에 설치하는 계획을 수립하였으며, 해당 버스정류장에는 마을버스 2개 노선만 정차하도록 계획하였음 • 지선 및 간선버스 4개 노선은 한강대로에서 우회전하므로 기존 동측 한강대로상의 마을버스 정류장의 위치 이전 및 정차면 1면을 설치하여 정차할 수 있도록 계획을 제시하였음 • 남영삼거리에서 좌회전하는 버스와 일반차량에게 명확한 경로 안내를 위한 표지판 설치 및 유도선 계획을 수립하였음 • 버스정류장 위치 이전 및 버스 노선별 정류장 위치 이전 관련하여 건축 인허가시 구체화하여 서울시 및 용산구 관련 실과, 경찰서와의 협의 등 행정절차를 진행하도록 하겠음 • 용산지구단위계획 완료시에 제시된 버스정류장 위치는 금번 보완시 수립한 버스정류장 계획을 반영하였음	반영								
		• 공공기여시설물 출입구 관련 효율적 운영방안 제시할 것	• 금번 보완시 남측 공공기여시설물 계획(안)을 반영하였으며, 공공기여시설물축(G-G')은 보도부속형 전면공지B=4.3m를 확보하였음 • 본 사업지 차량 진출입구와 공공기여시설물 차량 진출입구 위치가 약 16.0m로 가까워 금번 보완시 본 사업지 진출입구 램프 위치 변경을 통해 진출입구간 간격 약 36.0m 이격됨	반영								
		• 지하3층 이중교차로 선형개선을 검토할 것	• 금번 보완시 지하2층~4층 주차장 내 이중교차로 형성되는 부분은 101동측 동행체계를 일방통행으로 변경하여 상충지점수를 줄였음	반영								
		• 지하 램프 회전부 중간 위치한 주차면을 조정할 것	• 금번 보완시 지하2층~지하8층 주차장 램프 회전부 중간에 위치한 주차면은 삭제하여 사각지대가 발생하지 않게 하였음	반영								
7	물류정책과	• 본 사업지는 재개발사업으로, 조업주차는 물류수요를 고려하여 추가 확보하고, 배송준(2~3면)으로 설치 필요 <table><tr><th>시설물 용도</th><th>설치기준</th></tr><tr><td>공동주택</td><td>시설면적 1,300㎡ 당 1대</td></tr><tr><td>업무, 판매시설</td><td>시설면적 2,000㎡ 당 1대</td></tr><tr><td>기타</td><td>시설면적 4,000㎡ 당 1대</td></tr></table> ※요구 주차면수 10면 초과시 10면으로 고정 • 배송준과 연계하여 사업지 내 택배 등 생활물류의 공동하역 및 분류할 수 있는 추가 공간 확보	시설물 용도	설치기준	공동주택	시설면적 1,300㎡ 당 1대	업무, 판매시설	시설면적 2,000㎡ 당 1대	기타	시설면적 4,000㎡ 당 1대	• 서울시 물류정책과에서 제시한 용도별 설치기준에 따르면, 요구 주차면수 10면 초과시 10면으로 고정하도록 제시되어 있음 • 조업주차 계획은 당초 비주거시설 전용은 지하1층에 3면, 지하2층에 4면, 주거시설 전용은 지하3층에 동별로 1면씩 3면으로 총 10면을 계획하였으며, 조업주차면 주변 하역활동이 가능하도록 공간을 확보하여 금번 보완시 동일하게 지하1층~지하3층 내 조업주차면 확보 및 하역활동이 가능한 공간을 확보하였음	반영
시설물 용도	설치기준											
공동주택	시설면적 1,300㎡ 당 1대											
업무, 판매시설	시설면적 2,000㎡ 당 1대											
기타	시설면적 4,000㎡ 당 1대											
8	미래첨단 교통과	• 시민들의 대중교통 이용편의 제공을 위해 버스정류소에 버스정보안내단말기(BIT)를 설치하여 대중교통 정보를 신속히 제공하여야 함. -기존 버스정류소에 BIT가 미 설치되었거나 신설되는 버스정류소에는 BIT를 설치하여 버스 정보 제공 필요. 미래첨단교통과 사전협의 필요 * 기존 설치되어 있는 BIT 이설, 철거 시에도 서울시 미래첨단교통과와 사전협의 필요 • 마을버스 정류소 신설 또는 기정류소 이설(철거·설치)시에도 BIT 설치 필요. * 세부사항은 관할구청 교통부서와 사전협의 필요.	• 동측 한강대로상과 한강대로77길상 버스정류소 2개소가 위치하고 있으며, 사업시행에 따라 BIT 이설과 재설치 또는 신설 설치가 필요한 사항으로 이설, 철거시 서울시 미래첨단교통과 및 용산구 관련 실과와의 사전협의를 진행하도록 하겠음	반영								

연번	관련부서	검토의견	조치계획	비 고
9	보행 자전거과	「교통약자법」 규정에 의거 휠체어 및 유모차 이용자 등 교통약자의 안전하고 편안한 보행을 위해 유효보도폭은 2.0m(부득이한 경우 1.5m) 이상 확보하되, 가로수 등 보도위 시설물로 인해 유효보도폭이 협소하지 않도록 조성 필요 ※ '유효보도폭'의 정의 (도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙 제2조) - 보도폭에서 노상시설이 차지하는 폭을 제외한 보행자의 통행에만 이용되는 폭	- 본 사업지는 「용산 지구단위계획 재정비」 구역 내 위치하고 있어 「용산 지구단위계획 재정비 교통영향평가, 20205.6」 계획을 반영하였음 - 동측 한강대로는 우회전 차로 설치로 속대입구역 ⑦, ⑧출입구는 금번 보완시 사업지 내부 계단과 에스컬레이터를 이용하는 것으로 계획을 수립하여 보도와 보도부속형전면공지 경계부에는 시설물 설치가 없어 보행통행의 연속성을 확보하였음 - 동측 한강대로 보도는 B=1.95~2.0m, 보도부속형 전면공지는 B=5.0m를 계획하였으며, 북측 한강대로87길은 보도 B=2.0m, 보도부속형 전면공지 B=3.0m를 계획하였음 - 남측 한강대로77길은 금번 사전검토 의견에 따라, 중앙버스전용차로 계획하여 사업지측 보도 B=1.8m, 보도부속형전면공지 B=3.0m로 계획하였음 - 내부 보차혼용통로는 보도부속형 전면공지가 계획되어 있으며, 공공업무시설측은 보도부속형전면공지 B=4.3m로 계획하였음 - 보도 단절구간에는 횡단보도 설치를 통해 보행 연속성을 확보하여 안전하고, 편리한 보행이 가능하도록 계획을 수립하였음 - 특별시도 확장 및 정비구간에 대해 도로 포장 정비계획을 수립하여 도로관리과 및 서부도로사업소와 협의를 진행하도록 하겠음	반영
		- 차량 진출입부는 보행 연속성 및 안정성 확보를 위해 보도높이를 유지하고 보도와 차도 교행구간의 바닥마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치 ※ 참조 : 교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙 [별표 1]	차량 진출입구부는 보행 연속성 및 안전성 확보를 위해 보도 높이를 유지하고 보도와 차도 교행구간의 바닥 마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치하겠음. 또한, 「서울시 보도횡단 차량 진출입로 허가지침」을 준수하여 설치하겠음	반영
		- 교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치시 「교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙」, 「보도공사 설계 시공매뉴얼」 등 관련규정에서 정하고 있는 설치기준을 준용하여 설계 및 시공 - 볼라드 설치시 재질, 높이, 간격 등을 설치기준에 맞게 설치 - 볼라드, 횡단보도 주변 등 점자블록 설치 등 - 횡단보도 턱낮춤은 횡단보도 전체 폭만큼 낮추고 보도와 차도간 단차는 없이 조성(단차높이 : 0cm) 등	볼라드, 과속방지턱, 횡단보도 턱낮춤, 점자블록 등 도로상에 설치되는 모든 시설물은 관련 규정을 준수하여 설치하겠음	반영
		우리부서 의견 반영결과를 회신하여 주기 바람	반영결과를 회신하도록 하겠음	반영
		- 자전거 이용 활성화에 관한 법률 제8조, 자전거 이용 활성화에 관한 법률시행령 제6조의2에 따라 자전거도로의 조성 등 자전거 관련 계획 수립하고 반영해야 함 - 자전거 이용시설 기본구상, 기본설계 및 실시설계 단계, 공사 착공사-준공시까지 우리부서로 점검의뢰 요청하여 주시기 바람 - 오류시공 및 재시공이 발생 되지 않도록 공사 전 실시설계 검토 필요, 우리 부서 설계자문 활용 가능함 - 자전거주차시설 계획시 ①사업지 개소별 자전거 주차시설 산정대수 ② CCTV 및 공기주입기 위치 ③ 자전거주차장안내 표지(도로교통법 시행규칙 별표6, 일련번호 320) 및 자전거주차시설 이용안내문 등을 표시하여 주시기 바람	- 동측 한강대로 속대입구역사거리~한강대교북단교차로 구간은 자전거 우선도로로 지정·운영되고 있음 - 한강대로 사업지측 우회전 차로 설치로 자전거 우선도로와 관련 노면표시 및 표지판, 횡단보도상 자전거횡단도는 재설치할 계획임 - 사업지 주변 자전거 이용시설 계획에 대해 오류시공 또는 재시공이 발생되지 않도록 공사전 실시설계 단계시 서울시 보행자전거과에 점검의뢰를 요청하고, 설계 자문을 활용할 수 있도록 하겠음	반영
		- 사업지 내 자전거우선도로를 폐지하고 보도형 전면공지 등을 통한 보행공간 확보를 고려해 자전거전용도로 혹은 자전거·보행자겸용도로(분리형) 계획을 검토하여 주시기 바람 - 사업지 주변 자전거도로 네트워크 연계성을 위해 안전한 자전거도로 계획 검토 요망	- 한강대로 속대입구역사거리~한강대교북단교차로 구간은 자전거 우선도로로 지정·운영중임 - 본 사업지는 「용산 지구단위계획 재정비」 구역 내 위치하고 있어 「용산 지구단위계획 재정비 교통영향평가, 20205.6」 계획을 반영한 사항으로, 사업지측에 한하여 자전거 우선도로를 폐지하고, 자전거 전용도로 또는 자전거·보행자 겸용도로(분리형) 계획으로 변경할 수는 없는 사항임	미반영
		자전거 주차시설은 건물의 주출입구 통로변에 설치하는 등 접근성 및 자전거 이용자의 편의를 고려하되, 차량과 상충이 발생하지 않도록 설치함	- 고가자전거 보유 및 도난방지 등의 이유로 사업지 내 자전거보관소는 지하1층 200대, 지하2층 50대, 총 250대(법정주차의 20.8%)를 계획하였음 - 금번 보완시 지상1층에 60대를 추가하여 총 310대 (법정주차의26.2%)를 계획하였음 - 또한, 사업지 103동측 PM 전용주차공간을 확보하였음	반영

연번	관련부서	검토의견	조치계획	비 고
10	건축기획과	공개공지는 관련규정에 맞춰 폭원 및 높이등을 계획하고 일반시민의 이용편의성을 위해 각각부에 배치하며 지하철 연결통로 등이 부재할 경우 일반시민의 사용이 불편한 침상형 공지는 지양하고 휴게와 녹지가 어울어진 소공원 형태로 계획할 것	- 공개공지는 관련규정에 맞게 폭원 및 높이 등을 계획하고, 4호선 숙대입구역과 인접한 공개공지1은 일반시민의 이용편의성을 위해 각각부에 배치 하였으며, 공개공지2는 대상지 중앙 지하1층의 침상형 공지(지하철 연결통로 및 공공보행통로 확보-엘리베이터, 에스컬레이터, 계단 등 동선 연결)와 연계하여 휴게공간과 녹지가 어우러진 소공원 형태로 계획하였음. - 초고층 및 지하연계 복합건축물 재난관리에 관한 특별법 시행령 제14조 제1항 3호 규정에 따라 공개공지2의 선근을 계획함.	반영
		업무지구의 특별건축구역은 당위성에 대해 재검토할 것	재검토하여 특별건축구역 신청을 제외함.	반영
		공공주택에 대해서는 소셜믹스가 되게 배치하고 관련내용을 도서에 명기하며 일조 및 조망등을 고려하여 배치할 것	단지 전체에 임대주택과 분양주택을 혼합 배치하여 다양한 생활패턴에 맞게 소셜믹스를 계획함.	반영
		입면디자인을 용도와 무관하게 획일화 하는것보다는 각자의 개성이 표현될 수 있게 하고 공동주택에 커튼월록등은 전면 삭제할 것	각 용도별 성격에 맞도록 차별화 하여 입면디자인 계획을 수립하였으며, 커튼월록은 BIPV설치를 고려하여 최소화함.	반영
		단위세대 내외부의 불필요한 pit는 전면 삭제할 것	세대 내 이형의 pit 공간을 활용하여 침실내 펜트리, 분전반 등을 계획함.	반영
		8호 조합으로 구성된 주동은 당위성을 설명하고 위원회 완화사항으로 명기할 것	8호 조합시 6호 조합 대비 동일 세대수를 더 적은 동수에 수용 가능하며, 단지 개방감 및 프라이버시 확보함. - 중앙고어 집중형 계획으로 피난 동선이 명확하며 법정 피난거리 및 계단 폭을 충분히 확보함. - 따라서 피난 안전, 프라이버시, 조망 및 단지 개방감을 종합적으로 고려한 결과로서 주동 세대 조합 5호이내 권장기준을 건축심의위원회 완화 신청함.	반영
		개방형 발코니는 배수 및 동파방지를 위해 입상관을 설치할 것	개방형 발코니 및 돌출개방형 발코니에 바닥드레인과 선출통을 설치하여 배수계획을 수립함.	반영
		발코니는 관련 규정에 맞춰 계획하고 초과부분은 면적산입할 것	서울특별시 심의기준 [2024.11.14.기준] 제23조 (발코니 및 벽면울)에 의거 발코니 길이 완화 및 면적의 완화를 계획하고, 발코니 초과부분은 전용면적에 산입함.	반영
		차량 진출입구에 설치된 차단기는 5~6M이상의 평탄화 구간을 확보하고 보행 연속성 확보를 위해 고원식 횡단보도를 마련할 것	차량진출입구 전면에 5m이상 평단구간 확보 및 보행공간에 고원식 횡단보도를 계획함.	반영
		3층에 위치한 놀이터는 휴게공간 및 CCTV, 낙상방지등을 위한 계획을 마련할 것	- 어린이놀이터 주변으로 야외테이블, 앉음벽, 등 의자 등 휴게시설을 배치한 휴게공간 조성하였고, 놀이시설물이 설치된 공간의 포장은 탄성소재(고무칩포장)로 적용하여 낙상방지 계획 하였음. 3층 어린이 놀이터 및 휴게공간 주변에 범죄예방(CCTV 등) 계획함.	반영
		3층 서측부 슬라브는 범죄예방 및 공개공지의 개방성을 위해 삭제방안을 검토할 것	3층 101동 돌봄센터 전면의 범죄우려 공간은 부대시설 면적을 추가 확보하여 범죄우려를 최소화함.	반영
		3층 시설 이용을 위한 입주민의 동선분리를 검토하고 보행약자 이용을 위해 무단차 계획을 검토할 것	3층 각 동별 출입로비와 주민공동시설 사이 맞이공간을 계획하여 동선을 분리 계획하였으며, 우수계획 수립을 위해 단차는 최소로 계획하되, 보행약자를 위해 램프등을 설치하여 무장애 동선을 계획함.	반영
		옥상조경 중 관리동선이 불가능한 곳은 조경을 삭제하고 관수설비등을 마련하여 생육이 가능한 환경을 조성할 것	4~5층 옥상조경 중 관리가 힘든 공간의 조경(녹지)을 지양하였으며, 수목의 생육관리에 필요한 QC밸브 및 수전등 관수설비를 계획하였음.	반영
		스카이라이프 공간은 비정주 공간으로 계획하고 전용동선 및 비상동선에 대해 명기할 것	스카이라이프 공간은 비정주 하도록 스카이라이프대 계획하였으며, 전용 엘리베이터와 비상동선(피난계단)을 명기함.	반영
		스카이라이프 투시도에 표현된 트러스는 실제 구조를 반영하여 현실화 할 것	스카이라이프대의 트러스는 구조계획에 따라 실제 트러스를 반영함.	반영

연번	관련부서	검토의견	조치계획	비 고
10	건축기획과	2층 개방형 업무시설의 정의에대해 명기하고 상세도면을 도서에 명기할 것	2층 개방형 업무시설은 업무시설로 명기하였으며, 개방형 업무시설은 벤처기업 집적시설(1~8층)을 의미함. - 벤처기업 집적시설이란, 벤처기업 제품판매활성화(홍보 및 판로지원)를 위해 벤처기업 또는 중소기업/청년창업/사회적기업 등을 대상으로 주변시설 대비 특례 제공하여 운영 관리 예정임.	반영
		곡선부 램프는 차량재원증가 추세에 맞춰 폭원을 증가시키고 지하로비 접근 보행동선을 명기할 것	램프 곡선구간의 폭원 확보가능구간에 한해 8.0m(기존 7m)이상으로 최대한 확폭 하였으며, 지하로비 접근동선을 명기함.	반영
		최하층에 배치된 전기실은 상층부로 이동하고 차수설비를 마련할 것	최하층에 위치한 주거용 전기실, 발전기실은 주차장 최하층 바닥레벨로부터 1m이상 높게 설치하고, 추가로 출입구에 차수판과 트랜치를 설치하였으며, 지하8층에 배수펌프를 추가 설치하여 침수방지대책을 수립함.	반영
		주차장은 용도별로 조닝을 계획하고 차단기 등으로 구획할 것	지하주차장 내 용도별 이용자 구분을 위한 조닝계획을 수립하고, 이에 맞춰 주차차단기를 배치하여 이용자 동선 분리 및 효율적인 주차장 운영이 가능하도록 계획하였음.	반영
		전기차 구획은 서울시 건축물 심의기준에 따라 진입층에 최대한 설치하고, 창고나 코어 등에서 이격하여 배치하며, 3면 방화구획, 차수판 및 제연경계벽, CCTV, 스프링클러계획, 소화설비, 폐수처리 계획을 마련할 것	전기차 주차구획은 판매운동시설(지하1층), 업무시설(지하2층), 공공업무시설(지하2층), 주거시설(지하3층)으로 계획하여 코어주위 설치를 배제하고 계획하였으며, 3면 방화구획 등 화재발생 대책을 반영함.	반영
		조업주차공간은 실사용 코어에 인접하게 배치하고 쓰레기처리동선을 감안하여 주변에 배치할 것	조업주차공간(택배차량)은 용도별로 코어에 인접배치하고, 지하1층 조업주차공간은 쓰레기 자동이송설비 기계실 및 분리수거장 등 동선과 연계하여 계획함.	반영
		주차장내 주동 접근동선은 사각지대가 발생하지 않게 계획하고 보행안전을 위해 주차통로와는 일정거리를 이격할 것	지하주차장 내 주동 접근동선은 사각지대가 발생하지 않도록 코어부로 이동 계획하였으며, 접근 동선은 주차통로와 일정거리 이격함.	반영
		관리사무소 및 운영원후계실은 자연채광과 환기가 되는 곳에 건축물의 용도별로 설치할 것	운영원후계실은 용도별로 세부 분리하여가급적 지상에 설치하였으며, 판매/운동시설 운영원 후계실은 이용동선을 고려하여 지하층에 설치하였으나 자연채광과 환기가 가능하도록 선근에 면한 곳에 배치하였음.	반영
		주민공동이용시설은 전체동에서의 접근이 가능한 곳에 배치하거나 지상층에서의 별도 수직동선을 마련할 것	주요 주민공동시설은 전체동에서 접근 가능하도록 지하1층, 지상1층, 3층에 배치하고, 일부 지상3층 상부에 설치되는 주민공동시설은 지상층에서 접근 가능하도록 계획함.	반영
		태양광 설비의 일조만족 확인을 위한 자료를 도서에 명기할 것	태양광설비(PV, BIPV)의 일조시간 5시간 이상 충족하는 태양광 일조보고서 추가함	반영
		공공임대업무시설의 활용방안 및 추진계획 등을 도서에 명기할 것	- 공공임대업무시설은 서울시 내부 수요조사를 통해 도출된 필요 시설로 서울연구원의 통합연구원으로 활용 계획 예정.(서울시 공공자산운용과 통보 사항) - 향후 서울시 기부채납 통합관리시스템을 통해 공공건축기획(설계공모)을 추진하여 건축계획을 확정할 예정임	반영
		공동주택은 일반분양과 동시 동호수 추첨등 입주까지의 절차 및 조합의 확약서 등을 명기할 것	공동주택은 일반분양과 동시 동호수 추첨등 입주까지의 절차 및 조합의 확약서 등을 명기함.	반영
		장애인주차면은 관련규정에 따라 충분한 보행공간을 마련하고 가급적 상부층 코어 인근에 집중 배치할 것	용도별 주차계획과 함께 코어에 근접하여 배치함. (업무시설:지하2~지하4층, 판매운동시설:지하2층, 공공업무시설:지하2층, 공동주택:지하3~지하6층)	반영
		주차장내 램프 주변은 사각지대가 발생하지 않게 벽면을 줄일 것	주차장 내 램프 주변은 사각지대가 발생하지 않도록 평면 레이아웃을 조정함.	반영
		주차장은 순환동선이 되게 하고 부득이할 경우 차량 이동동선을 고려하여 화차공간을 마련할 것	주차동선은 순환형으로 계획하였으며, 업무동 부근 지하3~지하6층의 경우 장애인주차면과 보행공간 마련에 따라 발생한 막다른 지점에는 화차공간을 확보하였음.	반영
		드롭오프존은 학원 등 어린이보호차량 재원을 고려하여 회전반경 및 정차구역크기, 진입동선계획을 마련할 것	드롭오프존은 정차구역 크기(어린이 보호차량 제원 2.5m x 7.8m 고려) 및 회전반경 등을 확보하여 1층 보차혼용통로에 면하여 정차식으로 계획함.	반영

연번	관련부서	검토의견	조치계획	비 고
10	건축기획과	• 맘스스테이션은 단지내 무단차 접근동선 및 차량진출입 확인 가능여부 등을 고려하여 배치하고 화장실 등을 마련할 것	• 맘스스테이션은 접근 동선 등을 고려하여 1층 보차혼용통로에 면하여 드롭오프존과 함께 계획하였으며, 내부 화장실을 설치함.	반영
		• 지반층 평면에는 보행동선 확인을 위한 주변 대중교통과 주동 출입구 등을 명기할 것	• 지반층 평면에는 보행동선과 함께 대중교통 위치 등을 명기함.	반영
		• 주거와 비주거는 쓰레기 처리 시설등을 분리하여 배치하고 이에 적합한 조업차량 공간을 마련할 것	• 쓰레기처리시설은 주거와 비주거를 분리하여 설치하고, 조업주차공간은 하역장과 함께 계획함.	반영
		• 경관분석을 위해 주변 유사 시설의 입면 색채 및 매스형태 등을 비교하여 설명할 것	• 주변 유사 시설의 입면 색채 및 매스형태 등을 비교하여 설명하였음.	반영
		• 단지 내외부의 범죄예방을 위한 CCTV계획을 마련하고 사각지대는 계획적으로 최소화 할 것	• 범죄예방을 위해 사각지대를 최소화 하고, CCTV 계획을 마련함.	반영
		• 최근 지속되는 폭우를 대비하여 표면배수 및 우수관로 계획을 상세하게 작성할 것	• 우수관로 계획을 구체화 하고 빗물 유출 저감 및 수재해 예방을 위해 저영향개발 관련 규정에 따라 적합하게 계획함.	반영
		• 옥상층에 설치되는 PV설비는 외부에서 보이지 않게 하고 관리동선 계획을 마련할 것	• PV설비는 외부에서 보이지 않도록 설치하고, 관리동선 계획을 수립함.	반영
		• 16층 이상의 주동은 화재시 주민의 피난 및 안전을 위해 전실계획을 검토할 것(불가피할 경우 안전을 위한 추가설비 계획을 제시할 것)	• 공동주택 101~103동의 비상용승강기 승강장과 특별피난계단 부속실 사이에 전실을 설치하였음. 단, 피난용승강기 승강장은 비상용승강기 승강장을 통해 진입하도록 계획함.	반영
		• 에너지 세이빙을 위한 패시브하우스 계획을 권장함	• '제로에너지건축물(ZEB) 5등급' 및 '에너지절약형 친환경주택 건설기준'을 준수하는건물의 외피 성능(단열·창호·기밀)과 신재생에너지 적용 및 태양광 기반의 신재생에너지를 적극 운용함으로써 1차 에너지 소요량을 패시브하우스 수준으로 최적화하여 계획하였음	반영
		• 서울시 조례에 따라 유니버설디자인 체크리스트를 작성할 것	• 공개공지는 1/24 경사도로 계획하였고, 공개공지와 연결된 사업대지는 1/18경사로를 설치하여 단차 극복하도록 계획하였음.	반영
11	도시경관 담당관	• 옥외 조명기구 설치시 「조명계획」 수립 - 근거 : 「서울특별시 빛공해 방지 및 좋은빛 형성 관리 조례」 제22조 - 대상 : 같은 조례 제3조제1호 및 제3호의 조명기구를 신설·개량·증설하는 경우 - 기준 : 서울시 야간경관계획 가이드라인(2020), KS기준 등 관련지침 반영, 조명환경관리구역 빛방사 허용기준 준수 등	• 옥외 조명기구 설치시 관련 규정을 준수 하겠음.	반영
		• 「서울특별시 좋은빛위원회」 심의 준수 - 대상 : 같은 조례 제22조제2항 관련 별표(붙임 참조) - 시기 : 공동주택 옥외 경관조명 및 기부채납 도로조명 실시설계 완료 전 - 절차 : 조명계획 접수(구) → 검토(구) → 심의신청(구→시) → 안전상정(시) → 좋은빛위원회 심의(시) → 의결사항 통보(시→구) ※ 심의도서 작성방법 서울시홈페이지(www.seoul.go.kr) → 분야별정보 → 문화(도시경관) → 위원회 및 법규·가이드라인 참고	• 서울특별시 좋은빛 심의기준 및 관련 규정을 준수 하겠음.	반영

연번	관련부서	검토의견	조치계획	비 고
12	물재생 계획과	- 다음 사항에 대하여 공공하수도 정비계획을 수립하여 사업 추진단계별(정비계획 수립 → 사업시행 인가 → 준공 등)로 공공하수도 관리청인 자치구 하수도 관리부서와 협의 후 시행 할 것 (1) 정비구역 내 공공하수도 이설 및 철거(폐공) (2) 사업대상지에 영향을 미치는 인근 지역의 노후관로(경과년도 20년 이상) 및 불량관로(파손, 균열, 열화 등)에 대한 개량 정비 ※ 사업대상지 주변 하수관로 GIS 상 매설년도 1900년도 표기 관로는 매설년도 미상인 관로로써 자치구 치수와 협의 시 관로 조사 CCTV 영상 및 보고서 제출하여 정비대상 선정 협의 (3) 사업 시행으로 인한 우·오수 발생량 변화로 공공하수관로 통수능에 영향을 미치는 경우 수리검토에 따른 공공하수도 신설 및 개량	사업지구 내 공공하수도 정비계획을 수립하여 관련부서와 협의 후 시행하겠음	추후 반영
		사업지 주변 하수도 설계·시공 및 배수설비와 관련된 사항은 「하수도 설계기준(2025, 환경부)」, 「2040 하수도정비 기본계획(2024, 서울시)」, 「하수도분야 업무편람(2025, 서울시)」 등 관련 규정을 준수하고, 「서울특별시 방재성능목표 공표(서울시 공고 제2022-3495호, '22. 12. 29.)」를 참고하여 공공하수도 관리청과 협의 후 처리할 것	주변 하수도 설계 및 시공, 배수설비 등과 관련 사항은 관련 규정 및 공고 등을 참고하여 관련부서와 협의 후 처리하겠음	추후 반영
		「하수도법」 제27조에 따라 배수설비 설치 및 변경 시 공공하수도 관리청 신고 및 준공검사 절차를 이행할 것	관련 법령에 따라 신고 및 준공검사를 이행하겠음	추후 반영
		「하수도법」 제11조 및 제16조 규정에 따라 사업지 주변 공공하수도 신설·폐지 시 인허가 절차를 이행하고, 공사 완료 후 공공하수도에 대해 「하수도법」 제15조 규정에 따라 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 할 것	관련 법령에 따라 인허가 절차 등을 이행하겠음	추후 반영
		사업준공 전 개량 또는 신설되는 공공하수도의 경우 측량을 실시하고 성과심사를 받아 서울특별시 하수도전산관리시스템 서버에 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제할 것	개량 또는 신설 공공하수도는 측량 실시 후 성과심사를 받겠음	추후 반영
		하수도 원인자부담금 부과 대상으로 사업준공 전 오수발생량을 산정하여 최종 확정금액을 납부할 것	사업시행 전 오수발생량을 산정하여 최종 확정금액을 납부하겠음	추후 반영
		「하수도법」 제34조 규정에 따라 개인하수처리시설을 설치할 때는 「하수도 악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼(환경부)」을 준수하여 공기공급장치 등을 설치하고, 방류조 규격을 설계도서에 기재할 것	관련 법령에 따라 개인하수시설 설치 시 공기공급장치 등을 설치하고 규격을 기재하겠음	추후 반영
		200인조 이상 강제배출 정화조를 설치할 때는 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치할 것(동약서 제출 및 권고사항)	200인조 이상 정화조 설치 시 관련 내용을 이행하겠음	추후 반영
		1,000인조 이상 자연유하 정화조를 설치할 때는 「개인하수처리시설 업무편람(환경부, 2023. 6., 48~49p)에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치할 것(권고사항)	1,000인조 이상 정화조 설치 시 관련 내용을 이행하겠음	추후 반영
		1중대재해처벌법 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실은 「개인하수처리시설 업무편람(환경부, 2023. 6., 44~45p) 아래사항을 적극 반영할 것(권고사항) (1) 정화조 관리실 진출입 계단 설치(사다리 지양) (2) 정화조 관리실 출입문 및 내부공간 높이 2m이상 확보 (3) 정화조 관리실이 지하2층보다 깊은 경우 청소용 고정 배관 설치(3인치 스테인리스)	정화조 설치 시 관련 내용을 이행하겠음	추후 반영
		아울러 자치구 하수도 관리부서에서는 정비구역 주변 하수관로에 대한 협의 조건 이행 여부를 확인하여 체계적인 하수도 관리가 될 수 있도록 협조하여 주시기 바랍니다	-	-
13	물재생 시설과	현재 통합심의 신청 단계이므로 「오염총량관리 기본방침」 제29조에 의거하여 사업시행 계획인가 단계전에 수질오염 총량 검토서를 첨부하여 재협의하여 주시기 바랍니다.	사업시행인가시 수질오염 총량 검토서를 첨부하여 재 협의하겠음	추후 반영

연번	관련부서	검토의견	조치계획	비 고
14	기후환경 정책과	- 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법 및 시행령, 「서울시 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본 조례」 등 관련 법령을 준수할 것 「서울특별시 탄소중립 녹색성장 기본계획」에 따른 서울시 온실가스 감축목표 달성을 위해 사업계획 수립 시 온실가스 배출 최소화 방안을 검토할 것 - 사업계획 수립 시 사업의 시행으로 인한 온실가스 배출량은 최소화하고 흡수량은 최대화할 수 있도록 할 것 - 사업지 내 에너지 사용(전력, 도시가스, 휘발유/경유 등)으로 인한 온실가스 배출량을 분석하고 감축 방안을 마련할 것 ※ 市 목표 : '30년까지 '05년 배출량 대비 40%, '33년까지 50% 감축, '50년 탄소중립 도시 달성	- 관련 법령을 준수하고 사업시행에 따른 저장, 흡수량을 최대화 할 수 있는 녹지 및 식재계획을 수립하겠음 - 온실가스 배출을 최소화 할 수 있도록 신재생에너지, 벽면율확보, 대기전력차단장치 도입, 친환경자동차 인프라 구축 등 저감대책을 수립하겠음 - 사업지구 내 에너지사용 등 온실가스 배출량 및 신재생에너지 설치 등에 따른 저감량을 제시하겠음	반영
		건물 신축 시 「녹색건축물 조성 지원법」, 「서울시 녹색건축물 설계기준」 등 관련 기준을 준수하고 제로에너지건축물 인증이 가능한지 검토할 것	사업지구 내 관련 기준을 준수하고 제로에너지 5등급을 계획하였음	반영
		친환경자동차(전기차·수소차 등) 충전시설·전용주차구역을 설치방안을 검토할 것	친환경자동차 충전시설 및 전용주차구획 등 인프라를 설치하겠음	반영
		신재생에너지(지열, 수열, 연료전지, 태양광 등) 및 미활용·분산에너지 보급방안을 검토할 것	- 사업지구 내 계획된 태양광(PV 및 BIPV)의 생산전력은 공용부에 공급토록계획한 바, 미활용에너지는 없을 것으로 판단됨 - 사업지구 내 지열, 수열, 연료전지 등은 계획되지 않은 바, 분산에너지 보급방안 제외 - 태양광 전력의 경우 분산 보급 시 전 세대 공급은 불가한 바, 공용부로 계획	반영
		바람길, 물길 등을 고려하여 사업지 내 녹지, 수변, 보행 공간 조성을 검토할 것	바람길등을 고려하여 사업지구 내 공간계획을 검토하겠음.	반영
		폭염, 폭우, 혹한 등 기후재난을 예방할 수 있는 방안을 검토할 것 ※ 옥상녹화, 투수성 포장, 빗물저류시설, 빗물이용시설, 물막이 판 설치로 폭염 및 폭우 대응력 강화 등	사업지구 내 기후재난을 예방할 수 있도록 옥상녹화, 투수포장, 빗물이용시설, 물막이판설치하겠음	반영
15	문화유산 보존과	- 매장유산 관련 - 서울시 문화유적 보존방안(매장유산 조사 필요 여부 및 실시 방법의 규정) 및 「매장유산 보호 및 조사에 관한 법률」 제9조·제11조에 따라 사업시행 전 원지형을 유지한 상태에서 매장유산 조사(시굴·표본·참관조사)실시 필요(세부 필지별 조사방법 확인) 「국가유산공간정보서비스」에서 확인 가능) - 향후 조사결과에 따라서는 사업계획의 변경이 수반될 수 있으며, 해당 매장유산조사 완료 후에는 같은 법 제14조에 따른 보존조치를 받기 전에는 착공이 불가함	서울시 매장유산 관련 규정을 준수 하겠음.	추후 반영
16	친환경 건물과	「남영동 업무지구 제2구역 도시정비행 재개발사업」 환경영향평가서에 대한 검토의견을 통보하오니 반영될 수 있도록 조치하여 주시기 바랍니다	해당 의견을 반영하여 환경영향평가서를 보완하였음	반영
17	치수안전과	- 해당 구역은 서울시 자연재해저감종합계획(서울시고시 제4023호) 상 내수재해 위험지구에 해당하며, 침수예상도* 검토결과, 시간당 100mm 강우 시 구역내에서 침수(0.5m 이하)가 발생할 것으로 예상됨 * 서울안전누리(안전정보지도)태풍·호우 침수예상도 참고 - 이상기후 변화에 따른 재해안전성 확보 측면을 고려 배수계통·재해 취약성 분석(시뮬레이션)등을 통해, 정비구역 개발 중·후 자연재해 발생이 최대한 저감될 수 있도록 재해저감대책(우수유출저감시설 설치 등)을 검토하고, 지하공간 침수방지를 위한 수방기준(행안부고시 제2024-88호) 등을 반영 바람	재해영향평가를 통해 관련사항을 제시하겠음	반영

연번	관련부서	검토의견	조치계획	비 고
18	재산관리과	- 부서별 요청사항 - 용산구 : 사업에 편입된 사유재산에 대해 재산관리관(재산관리부서) 확인 드리오니, 관련 사유지는 해당 재산관리관과 협의(입안 동의, 유·무상 협의 등)하여 주시기 바라며, 재산 매각 시 「공유재산 및 물품관리법」등 관련법에 따라 처리 - 각 재산관리관 : 토지관리과의 협의하여 필요한 경우 지적측량 대상지 선정하고, 측량 결과 등을 검토하여 '개발사업지 내 사유지 처분계획[붙임1]'양식에 맞춰 제출 - 토지관리과 : 재산관리관과 협의하여 지적측량이 필요한 경우 대상지 선정하여 측량 시행 후 그 결과를 각 재산관리관에게 제공 ※재산관리관 및 토지관리과 지적측량 협의 관련, 개발사업 단계가 결정고시(지구지정) 이후의 경우 재산관리관이 우선 협의 하되 필요시 상호 협의 가능	-	-
19	서울시 용산구 소방서 예방과	해당 대상은 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」제8조에 따라 성능위주설계 대상으로 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행규칙」 제8조에 따라 2026. 01. 29(목) 성능위주설계 예비검토 회의를 실시하였고, 성능위주설계 평가단 심의회 검토·평가 결과 평가단의 “분야별 공통의견”을 알려드리니, “분야별 공통의견”을 반영하여 주시기 바랍니다	분야별 의견을 반영하여 계획하겠습니다.	반영
20	서울시 중부수도 사업소	- 남영동 업무지구 2구역 내 우리 사업소 소관 상수도 시설물이 저촉되므로 사업 시행자 지정 시, 본 사업소와 사전 협의 철저 - 남영동 업무지구 2구역 내 인입급수관 구경은 사업시행인가 신청 시 협의 후 결정 - 향후 정비계획 확정 및 시공사 선정 등 사업추진 시(사업시행인가 등) 수반되는 상수도 관련(이설 및 폐전 등) 협의를 본 사업소와 실시하여 주시기 바랍니다	사업시행인가 시 사전협의 하겠음.	추후 반영
21	도시계획과	의견없음	-	
22	도시관리과	의견없음	-	
23	주거정비과	의견없음	-	
24	공공주택과	의견없음	-	
25	친환경차량과	의견없음	-	
26	도시철도과	의견없음	-	
27	도로계획과	의견없음	-	
28	버스정책과	의견없음	-	
29	주차계획과	의견없음	-	
30	교통운영과	의견없음	-	
31	광화문광장 사업과	의견없음	-	
32	용산입체 도시담당관	의견없음	-	

- 용산구 (20개 부서, 의견회신 11개, 미회신(의견없음) 9개 부서)

연번	관련부서	검토의견	조치계획	비 고										
1	용산구 재무과	- 정비기반시설 무상귀속 여부는 각 재산관리관 및 위임관리관과 협의 - 재무과 소관 필지(갈월동 89-37, 갈월동 89-38) 중 무상귀속 대상지는 없음	-	-										
2	용산구 부동산정보과	- 지형도면등의 고시(공고)가 있을 시, 관계서류(고시문 또는 공고문, 등재파일)와 고시에정일을 미리 통보하여 주시기 바라며, - 해당 사업지는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조에 따른 도시개발사업 등의 시행지역이며, 사업시행자는 사업의 착수·변경·완료 사실을 그 사유가 발생한 날부터 15일 이내에 용산구청 부동산정보과에 도시개발사업 신고를 하여야함	관련 규정에 따라 신고 하겠음.	추후 반영										
3	용산구 어르신복지과	- 남영동 업무지구 제2구역 정비계획 변경(안) 주민공람 및 통합심의 신청에 따른 관계기관 협의 요청에 대하여 관계법령 및 소관사항(경로당 설치계획 적정 여부)검토결과를 아래와 같이 제출합니다. - 근거규정 : 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설) - 검토결과 <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th><th>기준</th><th>계획면적</th><th>검토 결과</th><th>부서의견</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>노인 복지 시설 (경로당)</td><td>「주택건설기준 등에 관한 규정」 → 117.6㎡이상 (기본 50㎡ + 세대당 0.1㎡ 이상) 「서울특별시 주택 조례」 → 330㎡이상 (동 조례 [별표1] 세대규모별 세부 면적기준 중 500~1,000세대 기준)</td><td>전용면적 289.9㎡ (103동 지상3층 일부)</td><td>부적정</td><td>설계도면상 경로당(시니어 센터)의 계획면적이 대통령령 기준은 충족하나 서울시 조례 기준에는 미치지 못하므로 최소 330㎡ 이상의 경로당 면적을 확보하여 서울시 조례 기준 충족하여야 할 것임</td></tr> </tbody> </table>	구분	기준	계획면적	검토 결과	부서의견	노인 복지 시설 (경로당)	「주택건설기준 등에 관한 규정」 → 117.6㎡이상 (기본 50㎡ + 세대당 0.1㎡ 이상) 「서울특별시 주택 조례」 → 330㎡이상 (동 조례 [별표1] 세대규모별 세부 면적기준 중 500~1,000세대 기준)	전용면적 289.9㎡ (103동 지상3층 일부)	부적정	설계도면상 경로당(시니어 센터)의 계획면적이 대통령령 기준은 충족하나 서울시 조례 기준에는 미치지 못하므로 최소 330㎡ 이상의 경로당 면적을 확보하여 서울시 조례 기준 충족하여야 할 것임	주민공동시설 중 경로당 면적을 서울특별시 주택 조례에서 정한 면적 기준(330㎡ 이상)을 충족하도록 조정 하였음.	반영
구분	기준	계획면적	검토 결과	부서의견										
노인 복지 시설 (경로당)	「주택건설기준 등에 관한 규정」 → 117.6㎡이상 (기본 50㎡ + 세대당 0.1㎡ 이상) 「서울특별시 주택 조례」 → 330㎡이상 (동 조례 [별표1] 세대규모별 세부 면적기준 중 500~1,000세대 기준)	전용면적 289.9㎡ (103동 지상3층 일부)	부적정	설계도면상 경로당(시니어 센터)의 계획면적이 대통령령 기준은 충족하나 서울시 조례 기준에는 미치지 못하므로 최소 330㎡ 이상의 경로당 면적을 확보하여 서울시 조례 기준 충족하여야 할 것임										
4	용산구 사회복지과	- 서울특별시 용산구 갈월동92번지 공동주택(아파트)의 4 건축심의 신청에 따른 검토사항임 - 건축심의 신청 단계는 장애인편의시설 설치에 대한 확인 단계가 아닙니다. 추후 건축허가 신청이나 사업계획승인 신청 단계에서는 장애인편의시설 적정여부를 판단하여야 하므로 장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률에 적합하도록 설계하여 주시기 바랍니다.	사업시행인가 시 장애인편의시설 등 관련규정을 준수 하겠음.	반영										
5	용산구 자치행정과	- 동주민센터 1층이 대로 주변 매대(상가)로 둘러싸여 있어 민원인이 동주민센터 위치를 찾기 어려울 수 있으므로 주민들의 접근성이 용이한 대로변 쪽으로 주민센터 1층 공간의 위치 이동필요 - 행정 및 민원 업무에 차질이 없도록 주변 공동주택, 상가와 구분하여 별도의 출입로, 승강기 설치 요청 - 공공청사를 이용하는 모든 사람이 성별이나 나이, 장애, 언어 등으로 제약받지 않도록 유니버설 디자인 반영 요청	- 공공업무시설은 이용자의 접근성을 고려하여 대로변에 면하도록 레이아웃 조정하였음. - 별도의 출입구를 계획하고 전용코어(승강기 및 계단)에 더해 추가로 2층으로 연결되는 로비계단을 계획하였음. - 보행약자를 위해 유니버설디자인을 반영 하겠음. (BF인증 대상에 해당)	반영 반영 반영										
6	용산구 차수과	- 사업계획 시 인근에서 추진 중인 상위계획 및 주변 개발계획으로 인하여 변경되는 배수체계를 반영하여 계획할 것 - 정비구간 내 기존 하수관로가 매설되어 있는 바, 공공하수도(하수관거, 맨홀, 빗물받이 등)에 대한 하수관로 개량계획(이설 등 포함)과 우·오수 처리계획을 수립하여 추후 심의 및 사업계획승인 등 신청 시 우리부서와 별도 협의 바람 「서울특별시 물순환 회복 및 저양향개발 기본조례」 제8조에 의한 저양향개발 사전협의 대상사업(대지면적 10,000㎡이상 개발사업)으로서 물순환 관리 주관부서(서울시 수변감성도시과)와 사전협의 진행하시기 바람	- 상위계획 및 주변개발계획으로 인해 변경되는 배수체계를 반영하겠음 - 우오수처리계획을 수립하여 관련 기관과 별도 협의하겠음 - 저양향개발사전협의 대상사업으로 사전협의를 진행하겠음	추후 반영 추후 반영 추후 반영										
7	용산구 맑은환경과	도시계획과-1432(2026. 01. 30.)호와 관련하여 우리 과 환경평가검토의견서를 붙임과 같이 회신합니다	대기환경, 수환경, 토지환경, 생활환경 분야에 대한 환경평가검토의견을 반영하였음	반영										

연번	관련부서	검토의견	조치계획	비고
8	용산구 도로과	사업지 주변 보도 및 보행공간 설치 시 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」 제16조 제3항에 따라 보도 폭 2m 이상 확보할 것	- 본 사업지는 「용산 지구단위계획 재정비」 구역 내 위치하고 있어 「용산 지구단위계획 재정비 교통영향평가, 2020.5.6」 계획을 반영하였음 - 동측 한강대로는 우회전 차로 설치로 숙대입구역 ⑦, ⑧출입구는 금번 보완시 사업지 내부 계단과 에스컬레이터를 이용하는 것으로 계획을 수립하여 보도와 보도부속형전면공지 경계부에는 시설물 설치가 없어 보행통행의 연속성을 확보하였음 - 동측 한강대로 보도는 B=1.95~2.0m, 보도부속형 전면공지는 B=5.0m를 계획하였으며, 북측 한강대로87길은 보도 B=2.0m, 보도부속형 전면공지 B=3.0m를 계획하였음 - 남측 한강대로77길은 금번 사전검토 의견에 따라, 중앙버스전용차로를 계획하여 사업지측 보도 B=1.8m, 보도부속형전면공지 B=3.0m로 계획하였음	부분 반영
		사업지 주변 도로의 보행자 안전 확보를 위해 차도와 보도를 구분하여 설계에 반영할 것	- 차량 진출입구부는 보행 연속성 및 안전성 확보를 위해 보도 높이를 유지하고 보도와 차도 교행구간의 바닥 마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치하겠음 - 또한, 「서울시 보도횡단 차량 진출입로 허가지침」을 준수하여 설치하겠음	반영
		- 볼라드, 과속방지턱 등을 포함하여 도로상에 설치될 모든 시설물을 「도로안전시설설치 및 관리지침」, 「보행안전 및 편의증진에 관한 법률 시행규칙」 별표1 '보행안전 및 편의증진시설의 구조 및 기준'등 관련 규정을 준수하여야함. - 숙대입구역 7, 8번 출입구 이전 설치 시 교통약자의 보행편의를 위한 이동편의시설 설치 검토 필요	볼라드, 과속방지턱, 횡단보도 턱낮춤, 점자블록 등 도로상에 설치되는 모든 시설물은 관련 규정을 준수하여 설치하겠음	반영
		- 사업구역 내 포함되는 도로 주변, 공중선(한전, 통신관로 등)에 대한 지중화 검토 필요 - 향후 사업시행계획수립 전 세부계획을 작성하여 별도 협의할 것	- 금번 보완시 한강대로상의 숙대입구역 ⑦, ⑧ 출입구는 사업지 내부 에스컬레이터 및 계단으로 설치하여 교통약자의 이동이 편리해지고, 보도 및 보도부속형 전면공지 확보로 보행연속성 및 안전을 확보할 수 있게 되었음 - 도로 주변, 공중선(한전, 통신관로 등) 등 관련기관 협의하여 진행하겠음 - 향후 사업시행계획수립 전 별도 협의하겠음	반영
		향후 사업시행계획수립 전 세부계획을 작성하여 별도 협의할 것	향후 사업시행계획수립 전 별도 협의하겠음	추후 반영
9	용산구 교통행정과	[가로구간] (원효가도교 하부구간) 현재 진행 중인 원효가도교 개량 공사에 따라 가도교 하부의 차로를 현 4차로에서 5차로로 변경 중으로 해당 5차로 계획의 반영이 필요함. (보차혼용도로, G-G') 공공기여시설과 사업지를 연결하는 구간(단면 G-G')의 보행자 통행안전 확보를 위해 공공기여시설과 접하여 보행로(보도부속형 전면공지 등) 확보할 것 (한강대로87길) 사업지 북측과 접한 구간은 한강대로87길은 보행자우선도로이나 사업지와 접하여 계획된 보도설치에 따라 우선도로의 해제가 필요함. (한강대로77길 → 한강대교 방향 우회전경로) 한강대로77길에서 한강대교 방향 우회전 운전자를 위한 중형신호기 설치를 검토	사업지 남측 한강대로77길은 원효가도교 개량공사가 진행중에 있으며, 향후 5차로로 계획됨에 따라, 금번 보완시 공사 도면을 반영하였음	반영
		[진출입동선] (공공기여시설 주차장 출입구) 공공 기여시설의 주차장 출입구 설치 위치를 고려하여 북측 사업지 진출입 주차장의 램프 위치를 최대한 간격을 확보해야 함. (주차장 램프 전면 평탄부 최대한 확보) 주차장 진출부와 보차혼용도로와 연결되는 부분에 차량이 평면으로 대기할 수 있는 공간을 확보할 것	- 금번 보완시 남측 공공기여시설물 계획(안)을 반영하였으며, 공공기여시설물측(G-G')은 보도부속형 전면공지B=4.3m를 확보하였음 - 사업지 북측 한강대로87길은 사업시행시 일부구간 양방통행으로 변경됨에 따라, 보행자우선도로 해제가 필요하며, 절차에 따라, 협의 및 진행하도록 하겠음 - 한강대로→한강대로77길 방향과 한강대로77길→한강대로 방향 우회전 운전자를 위한 신호등을 설치하겠음	
		[주차] (전기차 충전소, 전용 주차구역의 위치) 부설주차장 내 전기차 충전소 및 전용주차구역의 위치는 최대한 지상층과 가까운 층에 배치하는 것이 필요함. (주차장 내부 회전 램프) 주차장 내부 회전 램프가 직각이 되도록 선형 조정 할 것 (정차금지대 신설) 회전 램프가 접속하는 구간은 정차금지대를 설치할 것 (주차 내부 사각지대 최소화) 주차장 내부 차량의 교차 지점이 많아 사각지대를 최소화하기 위하여 시설물(반사경 및 바닥 색 변경 등) 설치를 검토할 것	- 본 사업지 진출입구부는 평탄부 4.2m~8.7m 확보하였고, 보행 연속성을 확보하기 위해 103동측 주차장 출입구측 일반횡단보도는 고원식 횡단보도를 설치하였음 - 전기차 주차면은 판매 및 운동시설은 지하1층, 공공업무시설과 업무시설은 지하2층, 공동주택은 지하3층에 각각의 용도별 최상층에 설치하였음 - 주차 내부 회전 램프는 직각이 되도록 선형을 조정하였으며, 램프가 접속하는 구간은 정차금지대 표시를 설치하였음 - 지하주차장 내 안전시설물(이미지함프, 횡단보도) 계획을 재수립하였음	부분 반영
				반영
				반영

연번	관련부서	검토의견	조치계획	비 고																																			
9	용산구 교통행정과	[대중교통] • 한강대로77길 상 버스정류소(03110) 배치 재검토 - (단기 개선안) 사업지 남측(한강대로77길)의 버스정류소는 사업지(보차혼용도로)로 진입하는 통행경로에 위치하여 정류소 운영으로 사업지 진입차량의 통행불편 우려가 있고 버스 정차공간 부족으로 6개 노선이 정차하는 정류소 운영은 부적합함. - 한강대로77길에 계획된 정류소는 2개 노선(마을버스 02·03번)이 정차하고, 사업지 동측 한강대로(바깥차로)에 나머지 4개 노선(162, 503, 1711, 7016)이 정차하는 정류소 배치를 요청(편의시설 설치) - (장기 개선안) 한강대로77길 원효가도교 하부 구간에 계획된 버스정류소(03110) 배치계획은 타당성이 부족함.	• 금번 보완시 사업지측 보도폭 축소(5.5m→1.8m) 및 차로 운영 재조정을 통해 버스정류장을 중앙에 설치하는 계획을 수립하였으며, 해당 버스정류장에는 마을버스 2개 노선만 정차하도록 계획하였음 • 지선 및 간선버스 4개 노선은 한강대로에서 우회전하므로 기존 동측 한강대로상의 마을버스 정류장의 위치 이전 및 정차면 1면을 설치하여 정차할 수 있도록 계획을 제시하였음 • 남영삼거리에서 좌회전하는 버스와 일반차량에게 명확한 경로 안내를 위한 표지판 설치 및 유도선 계획을 수립하였음 • 버스정류장 위치 이전 및 버스 노선별 정류장 위치 이전 관련하여 건축 인허가시 구체화하여 서울시 및 용산구 관련 실과, 경찰서와의 협의 등 행정절차를 진행하도록 하겠음	반영																																			
		[보행 및 자전거도로] • (횡단보도 신설) 남영역~사업지~숙대입구역 등을 연결하는 보행동선을 고려할 때, ① 공공기여시설과 사업지(102동 앞) 횡단보도 신설, ② 사업지(103동)와 한강대로87길 상 횡단보도 신설을 검토 • (자전거 및 PM 주차장 확보) 사업지 내부에 자전거 및 PM전용주차장 등을 충분히 확보하여 인근 지역 주민들이 공유자전거 또는 공유PM 등을 이용할 수 있도록 검토 바람	• 남영역~사업지~숙대입구역을 연결하는 보행동선을 제시하였으며, 횡단보도 추가 설치 검토를 수행한 바 기 계획안을 유지하여도 문제가 없을 것으로 사료됨 • 금번 보완시 자전거보관소는 지상1층에 60대를 추가하여 총 310대(법정주차의26.2%)를 계획하였음. 또한, 사업지 103동측 PM 전용주차공간을 확보하였음	반영																																			
		[안전] • (활주로형 횡단보도) 사업지 주변 비신호 횡단보도의 보행자 안전을 위하여 활주로형 횡단보도 설치를 검토 바람 • (일방통행 관련 교통안전시설 보강) 한강대로87길 일방통행 구간의 교통안전시설(표지 및 노면 등) 보강할 것	• 금번 보완시사업지 주변 비신호 횡단보도는 보행자 안전을 위하여 활주로형 횡단보도로 설치하겠으며, 횡단보도 주변 볼라드를 설치하겠음 • 사업지 북측 한강대로87길상에는 반사경 설치를 하여 차량의 안전한 통행이 가능하도록 하였음 • 용산지구단위계획 완료시 한강대로87길상 안전지대 내 시선유도봉을 설치하겠음	반영																																			
10	용산구 주차관리과	• 주차대수 상정 - 계획 주차대수 : 1,396대(부설주차장 설치제한지역) - 법정 주차대수 : 1,202대 <table border="1"> <thead> <tr> <th>시설종류</th><th>시설면적(㎡)</th><th>설치기준</th><th>법정</th><th>계획</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>공동주택</td><td>58,990.13</td><td>전용면적별 1/75, 1/65</td><td>821대</td><td>1,086대</td></tr> <tr> <td>업무시설</td><td>36,017.01</td><td>시설면적 122㎡당 1대</td><td>287대</td><td>217대</td></tr> <tr> <td>판매시설</td><td>5,401.54</td><td>시설면적 122㎡당 1대</td><td>44대</td><td>67대</td></tr> <tr> <td>운동시설</td><td>3,279.98</td><td>시설면적 122㎡당 1대</td><td>27대</td><td>27대</td></tr> <tr> <td>공공업무시설</td><td>4,662.43</td><td>시설면적 1200㎡당 1대</td><td>23대</td><td>23대</td></tr> <tr> <td colspan="3">합계</td><td>1,202대</td><td>1,396대</td></tr> </tbody> </table> - 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」 제20조제1항 [별표2] 규정에 적합. • 「주차장법 시행규칙」 제11조 주차장 구조·설비 기준에 적합.	시설종류	시설면적(㎡)	설치기준	법정	계획	공동주택	58,990.13	전용면적별 1/75, 1/65	821대	1,086대	업무시설	36,017.01	시설면적 122㎡당 1대	287대	217대	판매시설	5,401.54	시설면적 122㎡당 1대	44대	67대	운동시설	3,279.98	시설면적 122㎡당 1대	27대	27대	공공업무시설	4,662.43	시설면적 1200㎡당 1대	23대	23대	합계			1,202대	1,396대	• 본 사업지는 부설주차장 상한제 지역으로 비주거시설은 법정주차대수 한도내로 주차대수를 확보하여야 함 • 금번 보완시 계획주차대수는 총 1,337대로 법정주차대수 1,182대의 113.1%를 확보하였으며, 주차수요(2035년, 평일) 1,180대의 113.3%를 확보하였음 • 공동주택 세대당 1.6대를 확보하였음	반영
시설종류	시설면적(㎡)	설치기준	법정	계획																																			
공동주택	58,990.13	전용면적별 1/75, 1/65	821대	1,086대																																			
업무시설	36,017.01	시설면적 122㎡당 1대	287대	217대																																			
판매시설	5,401.54	시설면적 122㎡당 1대	44대	67대																																			
운동시설	3,279.98	시설면적 122㎡당 1대	27대	27대																																			
공공업무시설	4,662.43	시설면적 1200㎡당 1대	23대	23대																																			
합계			1,202대	1,396대																																			
11	용산구 청소행정과	• 우리 구 갈월동 92번지 일대에서 추진 중인 “남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업”의 환경영향평가(초안)에 대한 우리과 검토 의견을 붙임과 같이 제출합니다	• 해당 의견을 반영하여 환경영향평가서를 보완하였음	반영																																			
12	도시경관과	• 의견없음	-																																				
13	공원녹지과	• 의견없음	-																																				
14	건축과	• 의견없음	-																																				
15	복지정책과	• 의견없음	-																																				
16	이동청소년과	• 의견없음	-																																				
17	자치행정과	• 의견없음	-																																				
18	용산구보건소	• 의견없음	-																																				
19	남영동사무소	• 의견없음	-																																				
20	용산구의회	• 의견없음	-																																				

- 관계기관 (9개 기관, 의견회신 4개, 미회신(의견없음) 5개 기관)

연번	관련부서	검토의견	조치계획	비고
1	서울특별시 경찰청	• 용산지구단위계획 미완료시 - D-D' 단면상 버스정류장이 횡단보도와 근접하여 있어 버스 동시 정차 발생시 교차로내 꼬리물림 및 횡단보도 점유로 인한 보행 불편이 우려되므로 개선이 필요 - 남영삼거리 서→동 방향 좌회전 3개차로이나 계획안은 2개차로로 좌회전 차로 정체 우려, 현황과 같이 좌회전 3개차로 유지 및 좌회전 유도선 추가 설치 검토 • 용산지구단위계획 완료시 - 현재 남영삼거리 서→동 방향 좌회전 3개차로이나 계획안은 2개차로로 좌회전차로 정체 우려, 현황과 같이 좌회전 3개차로 유지 및 좌회전 유도선 추가 설치 검토	• 금번 보완시 사업지측 보도폭 축소(5.5m→1.8m) 및 차로 운영 재조정을 통해 버스정류장을 중앙에 설치하는 계획을 수립하였으며, 해당 버스정류장에는 마을버스 2개 노선만 정차하도록 계획하였음 • 지선 및 간선버스 4개 노선은 한강대로에서 우회전하므로 기존 동측 한강대로상의 마을버스 정류장의 위치 이전 및 정차면 1면을 설치하여 정차할 수 있도록 계획을 제시하였음 • 남영삼거리에서 좌회전하는 버스와 일반차량에게 명확한 경로 안내를 위한 표지판 설치 및 유도선 계획을 수립하였음 • 버스정류장 위치 이전 및 버스 노선별 정류장 위치 이전 관련하여 건축 인허가시 구체화하여 서울시 및 용산구 관련 실과, 경찰서와의 협의 등 행정절차를 진행하도록 하겠음 • 용산지구단위계획 완료시에 제시된 버스정류장 위치는 금번 보완시 수립한 버스정류장 계획을 반영하였음	반영
2	서울 용산 경찰서	• 해당 사업 관련하여 관련 자료(교통영향평가 등) 검토한 결과, 해당 사업지는 동측에 숙대입구역(한강대로), 서측에 청파로, 남측에 남영역(한강대로77길)을 접하고 있는 것으로 확인됩니다. 교통영향분석 자료(신호교차로 서비스수준 분석결과) 검토한 바, 해당 정비사업 시행으로 인하여 해당지점 주변일대 교차로 등 교통정체에 영향을 주는 요소는 없는 것으로 확인됩니다. ※'25년 서비스수준 현황, 사업시행시/미시행시 '35년 예측 서비스수준 비교검토 • 그 외 사항(교통안전시설물 등) 검토한 바, 한강대로 도로중설 등 도로환경 개선사항들은 이견이 없습니다. 다만, 해당 정비사업 시행시 아래와 같은 시설물(교통안전시설물, 도로안전시설물 등) 보완을 해주시길 바랍니다 1) 한강대로77길 버스중앙차로 설치(기존 버스정류소 버스중앙차로로 이전설치) 2) 남영삼거리(삼각지역 → 숙대입구역 방면) '꼬리물기단속' 무인단속장비로 개선설치(현재 일반 무인단속장비 설치되어 있음) 3) 남영삼거리 정차금지대 노면표시 황색으로 재도색 ('23년 도로교통법 개편으로 정차금지대 '기존' 백색 → 황색으로 재도색 필요) 4) 한강대로 87길 신설 안전지대 내 시선유도봉 설치 5) 신설 횡단보도 앞에 불라드 설치 6) 동측부(한강대로) 보도에 방호울타리 설치	• 금번 보완시 사업지측 보도폭 축소(5.5m→1.8m) 및 차로 운영 재조정을 통해 버스정류장을 중앙에 설치하는 계획을 수립하였으며, 해당 버스정류장에는 마을버스 2개 노선만 정차하도록 계획하였음 • 지선 및 간선버스 4개 노선은 한강대로에서 우회전하므로 기존 동측 한강대로상의 마을버스 정류장의 위치 이전 및 정차면 1면을 설치하여 정차할 수 있도록 계획을 제시하였음 • 남영삼거리상 CCTV는 무인단속용으로 꼬리물기 단속 CCTV 장비로 변경 설치하겠음 • 남영삼거리 정차금지대는 황색으로 도색하도록 하겠음 • 사업지 북측 한강대로87길상에는 반사경 설치를 하여 차량의 안전한 통행이 가능하도록 하였음 • 용산지구단위계획 완료시 한강대로87길상 안전지대 내 시선유도봉을 설치하겠음 • 동측 한강대로 보도는 방호울타리 설치를 기 계획하였으며, 남측 한강대로77길 중앙버스전용차로 설치에 따라, 방호울타리를 신설 설치하였음	반영

연번	관련부서	검토의견	조치계획	비 고
3	중부교육 지원청	「남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업」과 관련하여, 사업시행자가 우리교육지원청으로 제출한 교육환경평가서에 대한 검토 의견을 붙임과 같이 회신하오니, 학생들이 건강하고 쾌적한 환경에서 교육받을 수 있도록 해당 의견을 적극 반영하여 주시기 바랍니다. - 아울러, 교육환경평가 사후관리 등이 원활히 진행될 수 있도록 통합심의위원회 승인결과를 우리 지원청에 공유하여 주시기 바라며, 추후 사업 추진 과정에서 변경사항(세대수 변경 등)이 발생할 경우 재협의를 필요함을 알려드립니다.	- 교육환경평가 승인 시까지 학교와 협의하여 교육환경 보호를 위한 계획을 수립하고, 교육환경평가 승인본에 제시한 통학안전 계획 및 환경 저감방안을 철저히 이행하여 사업시행으로 인한 통학환경 영향이 최소화되도록 하겠음 - 통합심의위원회 승인결과를 교육지원청에 공유하고, 추후 사업 추진과정에서 변경사항 발생 시 교육지원청에 알리고 협의를 진행하겠음	반영
4	수도방위 사령부	- 대공방어협조구역 확인을 위해서는 건축물 높이 해발고도(해수면기준 높이)이외 설치 지역의 지반 해발고도가 필요하오니 관련 내용을 공문으로 발송해 주시기 바랍니다 - 대공방어협조구역과 관련한 협의고도는 해발고도이므로 문서와 단면도에 해발고도(지반고와 건축고(옥탑부, 피뢰침 포함한 최고높이))를 m단위로 기재하여야 검토가 가능합니다 - 본 협의는 지난 25년도 12월에 협의고도 해발 171.35m에 대하여 군보심의를 거쳐 조건부 동의(고도제한 또는 상주진지 구축)으로 통보한 사안으로 협의고도 변동이 없을 시 조건부 동의 이행에 대하여 별도 협의가 필요합니다	대상지 내 업무시설 최고층 옥상에 작전보완시설(상주진지)를 구축 하고 세부내용에 대해 추후 협의하여 결정하겠음	추후 반영
5	한국자산 관리공사	의견없음	-	
6	소방 재난본부	의견없음	-	
7	서울 용산 소방서	의견없음	-	
8	서울 교통공사	의견없음	-	
9	교통영향 평가협회	의견없음	-	

4 구의회 의견청취('26.3.11)

- 결과 : 원안동의

5 통합심의 사전자문('26.3.18)

- 주요의견 12건 (반영 11건, 미반영 1건)

구분	번호	사전자문 검토의견	조치계획	비고
건축물 볼륨 및 스카이라인	1	• 리듬감 있는 스카이라인계획이 될 수 있도록 주동의 높이 계획 재검토	• 공동주택 102동 42층, 101동 39층, 103동 40층으로 동간 9m이상으로 계획하여 스카이라인에 리듬감 부여함.	반영
	2	• 주거동(101, 102동) 평면이 비대하여 위압적임으로, 주동별 세대 배치 조정 등을 통한 볼륨 조절 필요	• 관련부서 협의 의견을 수렴하여 건축물 매스, 높이, 입면계획 등 종합적으로 건축계획을 보완하여 제시함.	미반영
	3	• 대로변 개방감을 위해 통경축을 추가 확보하고, 동간 프라이버시 침해가 발생하지 않도록 배치 등 조정	• 통경축의 개방감을 고려하여 동간 이격거리를 최대한 확보하였고 공동주택 103동과 업무시설 간 프라이버시 침해 방지를 위해 업무시설 방향을 측벽으로 계획하였음.	반영
입면 계획	4	• 단지 특성을 고려하여 전체적으로 균형감을 이룰 수 있도록 입면 재검토	• 입면디자인을 전반적으로 재검토 하였음.	반영
	5	• 돌출 발코니는 입면 디자인과 어우러지도록 보완 필요	• 돌출 발코니와 어우러지도록 입면 디자인을 조정함.	반영
	6	• 스카이라인계획은 실질적 기능과 미관 측면에서의 타당성 재검토	• 스카이라인계획은 시민이 이용가능하도록 별도 수직동선을 계획하여 용산공원 조망과 지반층 뿐만 아니라 고층부에서도 휴게공간 제공 위함. • 공동주택의 확실적인 디자인을 벗어나 도시 미관에 변화를 연출 하였음.	반영
	7	• 3층 외부공간에서의 경관을 고려하여 포디움 상단 ~ 타워동 하단부에 대한 입면 디자인 재검토	• 전반적으로 입면디자인을 재검토 하였음.	반영
저층부 계획	8	• 저층부는 전반적으로 공간적 여백이 부족한 바, 일정부분은 이용자를 위한 휴식 공간이 될 수 있도록 배치 계획을 조정하여 개방감 확보	• 저층부 중앙 공개공지 부분에 고간적 여백과 101동~102동 사이 이용자를 위한 개방된 외부동선을 추가 확보하여 휴식공간과 이용 편의성을 고려하였음.	반영
	9	• 단순한 통로형 로비가 아니라 주민과 이용자가 함께 사용할 수 있는 개방형 공간으로 조성할 수 있는 방안 검토	• 공공업무시설 출입구는 대로변에 면함과 동시에 로비를 확장하여 개방형 공간으로 계획하였음.	반영
	10	• 외부에서 2층 공공업무시설로 직접 연계가 가능토록 보행 동선 검토	• 공공업무시설은 대로변에서 직접 접근 가능하도록 재검토 하였으며 로비에서 2층으로 연계 가능 토록 로비계단을 추가 계획함.	반영
기타	11	• 보행환경 개선을 위하여 지하철 출입구를 대지 내로 이설하는 방안 검토	• 지하철 출입구를 대지내로 이동 계획하였음. (계단 및 에스컬레이터 계획)	반영
	12	• 위치, 규모, 환경적인 요소를 고려하여 어린이놀이터 계획의 적정성 검토	• 어린이 놀이터는 기존 2개로 분할된 공간을 101동과 102동 사이에 통합하여 조정하였음.	반영

6 남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 통합심의 ('26.06.04)

- 심의일자 : 2026년 06월 04일
- 주요의견 : 45건 (반영 40건, 부분반영 2건, 추후검토 3건,)
- 심의결과 : 수정가결 · 조건부 의결

구분	심의의견	조치계획	비고
정비 계획	· 금회 주관부서 수정가결 요청사항에 다음 사항을 반영하여 수정 할 것 - 도시계획시설, 기반시설 등 설치계획, 건축물에 관한 계획 등	· 수정가결 요청사항을 반영하여 수정하겠음	반영
정비 계획	· 정비계획(지구단위계획, 도시·주거환경정비기본계획 포함) 변경 관련하여 필요시 이후 절차 등을 검토 및 이행하기 바람	· 정비계획 변경관련 절차를 검토하여 이행하겠음	반영
건축 경관	· 국가상징가로인 한강대로변 경관을 고려하여 컴팩트 하고 통일성 있는 입면 디자인(주동 돌출, 업무동, 스카이라운지, 옥탑 등)과 전면성 고려한 가로 대응형 주동형태 등을 검토 바람	· 사전자문을 통해 한강대로변의 개방감을 위해 통경 축을 최대한으로 확보하는 주동 배치 계획을 적용 하여 컴팩트하고 일체감 있는 매스 디자인과 통일 성 있는 입면을 계획 하였음	추후 검토
건축 경관	· 주동 입면 백색 띠는 과도한 폭을 줄이는 방향으로 검토 바람	· 주동 입면의 과도한 백색 띠 부분은 재 검토 하겠음	반영
건축 경관	· 숙대입구역 연결통로 부분 층고 상향 검토 바람, 보행 안전이 확보할 수 있도록 기둥 부분 삭제 등 검토 바람	· 기둥은 주상복합 건물에서 구조적 안전성을 확보하 기 위한 필수 구조체에 해당하는 전이기둥이고 지 하 공공보행통로 기준 5m를 상회하는 약5~6m의 유효 폭원을 확보하였으며 기둥 주변 공간은 보행 자의 시야 확보 및 개방감 극대화를 위해 추가 확 폭한 구간임. 천장고는 상향 검토 하겠음	부분 반영
건축 경관	· 지하1층 지하연결보행통로변 중간에 포켓파크 등 휴 게공간 계획과 운동시설보다는 보행활성화가 가능한 시설 계획 검토 바람	· 지하 공공보행통로 중간에 보행 활성화를 위해 휴게 공간 계획을 검토 하겠음	반영
건축 경관	· 지하1층에 배치된 주민공동시설은 주민이용 편의를 위해 판매 및 운동시설의 동선과 이격할 것	· 지하1층 주민공동시설과 판매 및 운동시설의 이용 동선을 분리 하겠음	반영
건축 경관	· 도로변 띠녹지, 공개공지-1 등 보행 안전을 위해 대 지경계선 조경을 최소화하고 광장 또는 휴게공간 위 주 계획과 필로티 하부는 보행 공간이 충분히 확보되 어 통행이 방해되지 않도록 검토바람	· 공개공지-1은 필로티 하부 보행공간을 충분히 확보 하고 광장 또는 휴게공간 위주로 계획 검토 하겠음	반영
건축 경관	· 공개공지-2는 충분한 녹지와 휴게가 조화되는 소공원 형태로 계획 바람	· 공개공지-2는 충분한 녹지와 휴게공간이 되도록 검 토 하겠음	반영
건축 경관	· 저층부 포디움 상단부는 충분한 녹지계획이 가능하도 록 검토바람	· 포디움 상부는 충분한 녹지계획을 검토 하겠음	반영
건축 경관	· 101동과 102동 프라이버시 보호를 위해 개방형 발 코니 계획은 삭제 검토 바람	· 101동과 102동 인접구간 프라이버시 보호를 위해 개방형 발코니의 위치 등을 재 검토 하겠음	반영

구분	심의의견	조치계획	비고
건축 경관	· 101동과 현상설계 예정인 공공임대업무시설간 프라이버시 보호를 위해 건축한계선 등 향후 정비계획 검토 바람	· 101동과 공공임대업무시설 간 프라이버시 보호 및 시선 간섭 최소화를 위해, 101동 주동의 메인 채광 방향이 45° 측면을 향하도록 사선 배치 계획을 수립하였음	추후 검토
건축 경관	· 지하2층~지상1층 자전거 이동 수직동선 엘리베이터 도면은 일치시키기 바람, 자전거보관소 위치도 자전거 이동동선 고려하여 위치 조정 검토 바람	· 지하 자전거 보관소는 접근성 및 수직동선(엘리베이터) 편의성을 고려하여 위치 조정 검토 하겠음	반영
건축 경관	· 불필요한 PIT공간(84타입 현관 앞 삼각형 형태)은 삭제 검토 바람	· 불필요한 PIT공간은 삭제 검토 하겠음	반영
건축 경관	· 주동 코어의 채광과 환기를 위해 남북방향에 배치된 단위세대 사이공간 이격시키는 것을 검토 바람	· 주동 코어는 대지 여건과 컴팩트한 주동형태를 종합적으로 고려하여 채광, 환기 및 비상시 소방관 진입을 위해 일방향 구조로 단위세대 사이공간을 이격하여 계획 하였음	추후 검토
건축 경관	· 옥상 난간벽(파라펫) 높이는 가로변 경관 등 고려하여 높이 조정 검토 바람	· 옥상 파라펫 높이는 가로변 경관을 고려하여 높이 조정 검토 하겠음	반영
교육	· 시공사·지원청·학교간 협의체 구성하여 민원발생 및 요청사항 등 즉각 대응하기 바람	· 철거 전 시공사·지원청·학교간 공사 진행, 학사 일정, 민원 등 원활한 정보 공유를 위한 협의체를 구성하여 민원발생 등 신속한 대응으로 준공 시까지 안전한 통학환경을 유지하겠음	반영
교통	· 숙대입구역(한강대로)에서 사업지 남측(한강대로 77길)으로의 우회전은 1개차로만 받을 수 있도록 축소하기 바람	· 한강대로에서 사업지 남측(한강대로 77길)로 우회전하는 차로를 기존 버스전용차로와 일반차로 2개차로로 계획하였으나, 버스정류장을 가변차로로 유지하여 우회전을 받아주는 차로를 1개차로만 받을 수 있도록 수정하였음	반영
교통	· 사업지 남측에서 대상지 방향 우회전 차로 폭원 정리 하기 바람	· 사업지 남측 한강대로 77길에서 사업지 방향 우회전 차로 폭원을 측구 0.5m를 제외한 3.25m를 확보하였음	반영
교통	· 지하주차장 램프 끝단부 선형 일치시키고, 전면부는 4지 교차부가 형성되지 않도록 검토하기 바람(연속 교차부 삭제 및 일방통행 삭제 등)	· 심의시 의견을 반영하여 지하주차장에 기존 연속 교차부의 불합리한 접속부를 폐쇄하고 일방통행을 삭제하여 주차장 통로의 상충지점이 최소화하도록 하였으며, 이에 따라 발생하는 막힌통로부에 회차공간을 추가로 확보하였음	반영
교통	· 한강대로87길과 한강대로 접하는 부분에 대한 차로계획 확충계획은 재검토 하기 바람	· 한강대로87길과 한강대로 접하는 부분의 경우 한강대로의 가감속을 위한 1개차로 추가확보에 따라 차선을 명확히 표기하였으며, 장기안시 용산 지구단위계획 재정비 교통영향평가 내용을 반영하여 교통섬을 설치하여 우회전 진입 및 우회전 진출을 위한 차로로 계획하였음	반영
교통	· 대상지 남측버스 정류장은 버스가변차로 유지 및 정류장 위치를 대상지 서측으로 이전하는 방안(대안1-2)으로 검토하고 단면 제시(D-D')하기 바람	· 통합심의시 제시한 대안1-2의 안을 적용하여 버스정류장을 가로변으로 계획하고 차로 운영계획을 수립하여 단면을 수정하여 제시하겠음	반영
교통	· 한강대로 77길 차로는 기존 차로를 유지하도록 재검토바람(3차로→2차로→3차로 번속발생 방지)	· 심의시 제시한 대안1-2안을 적용하여 한강대로 77길 중앙의 횡단보도를 삭제하였으며, 이에 따른 차로운영계획을 재수립하여 사업지측 차로를 3개차로로 재검토하였음	반영
교통	· 대상지 남측 사업지 진출입부는 보행자 안전을 고려하여 안전지대를 삭제하고 보도로 변경하여 횡단보도길을 단축하는 것으로 검토 바람	· 사업지 남측 진출입구의 차로를 기존 3차로에서 2차로로 축소하여 보도를 추가로 확보하여 보행횡단거리를 축소하여 보행안전성을 확보하였음.	반영

구분	심의의견	조치계획	비고
교통	· 공동주택 지하주차장 원형램프는 안전운행을 고려하여 직선화 등 평면계획 재검토 바람	· 사업지 북측 지하주차장 원형램프 전면 통로의 선형을 재검토하여 차량의 통행에 방해가 되지 않도록 하였으며, 지하2층 램프와 인접한 통로를 삭제하여 램프 전면부 상충지점을 축소하였음	반영
환경	· 103동과 방음벽 이격거리를 검토하여 준공 후 위압감과 민원 발생 소지를 고려하여 건축설계 단계에서 재검토 바람(103동 배치 방향 조정 포함하여 건축물 설계, 위치계획, 운영방안 등)	· 건축설계 단계에서 위치, 운영방안 등을 재검토하겠음	반영
소방	· 하향식 피난구 위치 재검토 바람. - 하향식 피난구는 발코니 바닥에 설치하여 연기, 유독가스 유비시 자연배출 될 수 있는 구조여야 함. - 하향식 피난구는 동별 유닛 고려하여 동일하게 적용하기 바람 - 공동주택 주동 저층부와 고층부는 피난안전구역으로 구분되어 있으므로, 동일선상 배치에 대한 재검토 바람 - 하향식 피난구 위치는 세대 출입문으로의 피난이 불가능할 경우 고려하여 출입문과의 일정 거리 이격 검토 바람	· 하향식 피난구 위치는 다음과 같이 재검토하여 성능위주설계 신고 시 도서 제출하겠음. - 하향식 피난구는 연기, 유독가스가 자연배출 될 수 있도록 외기에 직접 면하는 구조 적용 - 주동 저층부와 고층부는 지상31층 스카이라이프지 기준으로 구분되며, 하향식 피난구 위치는 저층부 단위세대 위치 고려하여 고층부 단위세대에 적용되도록 검토 - 하향식 피난구 위치는 세대 출입문과 일정 거리 이격되도록 검토	반영
소방	· 지하1층 주민공동이용시설(피트니스센터)와 지하 공공보행통로를 통한 공동주택 출입통제 시스템(비상시 수동 또는 자동개방 방식) 적용이 방법적 기능 외 방화적 기능이 확보될 수 있도록 관련 법적 기준 검토하여 개선 바람.(완전 분리된 구조 등)	· 공동주택 거주자는 지하1층 코어를 통해 주민공동시설(피트니스센터)을 이용하고 주거코어와 주민공동시설은 공공보행통로와 방법 및 방화구획 적용하여 성능위주설계 신고 시 도서 제출하겠음.	반영
소방	· 공동주택 각 층 비상용승강기 승강장은 제연설비 설치시 차압이 원활히 확보될 수 있도록 승강장 정형화 형태 개선 등 검토 바람.	· 비상용승강기 승강장 차압은 성능위주설계 신고 시 부속설 제연설비 시뮬레이션을 수행하여 도서 제출하겠음. 승강장 정형화 형태는 구조상 어려워 현재계획 유지하였음.	부분 반영
소방	· 엘리베이터 로비부분 자동 방화유리 슬라이딩 도어는 화재시 스윙도어로 변경 후, 방화문으로서 요구되는 기본 성능(완전 폐쇄)이 확보될 수 있는지 면밀하게 검토하기 바람.	· 자동 방화유리 슬라이딩&스윙도어는 화재 및 정전으로 전원이 차단되거나 피난자가 문을 밀면 슬라이딩 도어와 고정창 전체가 피난 방향으로 전면 개방되고 내장형 폐쇄 장치에 의해 다시 자동으로 닫혀(자동폐쇄) 연기와 화염의 확산을 방지하는 구조로 계획하여 성능위주설계 신고 시 도서 제출하겠음.	반영
소방	· 최하위층 하수구 역류 방지를 위해 주변지역 최대 강수량, 건물 경사도, 침수이력 내용 검토하여 외부 역류 유입 가능성에 대한 근거 자료 제출 바람.	· 주변 최대 강수량, 건물 경사도, 침수이력 내용 검토하여 성능위주설계 신고 시 근거 자료 제출하겠음.	반영
소방	· 배수 집수정 용량과 펌프 용량 산출 근거에 대한 근거 자료 제출 바람.	· 집수정 용량 및 배수펌프 용량 산출 계산서는 성능위주설계 신고 시 도서 제출하겠음.	반영

구분	심의의견	조치계획	비고
소방	· 전기주차장 화재대책 고려하여 기계식 자전거 주차장 200대와 건물 내 자전거보관소에 대한 상세도, 소방 설비 설치 평 · 단면도, 살수밀도 계획 자료 제출 바람.	· 지하1층 자전거 보관소(건축계획상 기계식 자전거 주차장이 자전거 보관소로 변경)의 화재대책은 다음과 같이 계획하였으며, 성능위주설계 신고 시 도서 제출하겠음. - 방화구획 적용 - K115 스프링클러 헤드 적용하여 면적당 12.2lpm 이상의 살수밀도 만족	반영
소방	· 현재 계획된 지하주차장의 기류흐름은 연기 교란 발생 우려가 있으므로, 향후 시뮬레이션시 유인펜 가동 여부를 구분하여 제출 바람.	· 지하주차장의 연기배출설비 시뮬레이션 수행하여 유인펜 가동여부 판단하겠음. 보고서는 성능위주설계 신고 시 제출하겠음.	반영
소방	· DA 위치는 재검토하기 바람.(필요시 Transfer 고려)	· DA 위치는 재검토하여 지하주차장의 기류흐름이 원활하도록 하겠음. DA 계획도는 성능위주설계 신고 시 도서 제출하겠음.	반영
소방	· 재활용 폐기물 보관장소는 살수밀도 12.2lpm/m ² 이상 적용 바람.	· 지하1층 재활용 폐기물 보관장소는 K115 스프링클러 헤드를 적용하여 면적당 12.2lpm 이상의 살수밀도 만족하도록 하였음. 도서는 성능위주설계 신고 시 제출하겠음.	반영
소방	· 숙대입구역과 공공임대산업시설 지하 연결통로는 소방시설 및 건축 피난 계획에 대하여 최소치인 법적기준보다 강화하게 계획하여 효율적인 피난안전계획을 수립하기 바람.	· 지하1층 숙대입구역과 공공임대시설의 지하 연결통로는 다음과 같이 계획하여 성능위주설계 신고 시 도서 제출하겠음. - 방화구획 적용 - 복도 유효너비 5m이상 적용 - 드렌처 헤드 추가 설치 - 음성점멸 유도등 추가 설치	반영
소방	· 101-103동 승강장 방화구획용 도어는 화재 시 수동으로 개방되도록 검토 바람.	· 자동 방화유리 슬라이딩&스윙도어는 화재 및 정전으로 전원이 차단되거나 피난자가 문을 밀면 슬라이딩 도어와 고정창 전체가 피난 방향으로 전면 개방되고 내장형 폐쇄 장치에 의해 다시 자동으로 닫혀(자동폐쇄) 연기와 화염의 확산을 방지하는 구조로 계획하여 성능위주설계 신고 시 도서 제출하겠음.	반영
소방	· 인허가 도서에 각층별 방화구획도 포함하여 작성 바람.	· 인허가 도서에 각 층별 방화구획도 포함하여 작성하고 성능위주설계 신고 시 도서 제출하겠음.	반영
소방	· 지하주차장 소방관 거점공간에서 주차장으로 직접 나갈 수 있는 출입문 추가 설치하기 바람.	· 지하8층, 지하5층, 지하2층 주차장의 소방관 거점공간에서 주차장으로 직접 나갈 수 있는 출입문 추가 설치하여 성능위주설계 신고 시 도서 제출하겠음.	반영

구분	심의의견	조치계획	비고
재해	· 대상지는 삼각지펌프장 일대 내수재해위험지구 내 입지하고 있어 집중호우시 침수피해가 발생하지 않도록 빗물유입차단시설 설치 등 침수방지대책 마련 바람	· 사업대상지의 일부구간이 내수재해위험지구내 포함되고 침수이력은 없으나 서울안전누리 침수 예상도상의 침수예상범위(~0.5m) 내에 일부 포함되는 것으로 조사되었음 · 이에 따라 개발후 계획우수시설의 통수능력 확보 및 침투형 저감시설 설치에 따른 유출총량 저감을 계획하였으며, 계획된 신설우수관로 하류부에 위치한 기존 우수관로를 대상으로 통수 능력검토를 실시한 결과, 금회 50년 빈도의 홍수유출량을 만족하는 것으로 것으로 검토되었음	반영
재해	· 지하굴착시 역레이커공법시 벽체구조 관통이 필요하므로 향후 지하수 등 영향으로 누수발생되지 않도록 검토바람	· 굴착공사에 대한 흙막이 안정성 검토를 실시 하였으며, 서울교통공사 지하철 협의시 철도안정 성검토보고서 및 지하안전영향평가를 수행하여 인접한 지하매설물과 인접구조물에 대한 안정 성검토(수치해석)를 실시하고 검토 결과를 바탕으로 안전대책에 대한 보고서를 제출하겠음.	반영
재해	· 대상지가 지하철1호선과 4호선 중간 위치 지점 고려하여 지하굴착시 철도시설공단 등 관련기관과 시공 안정성 확보 등 사전 협의 후 진행 하기 바람	· 굴착공사에 대한 흙막이 안정성 검토를 실시 하였으며, 서울교통공사 지하철 협의시 철도안정 성검토보고서 및 지하안전영향평가를 수행하여 인접한 지하매설물과 인접구조물에 대한 안정 성검토(수치해석)를 실시하고 검토 결과를 바탕으로 안전대책에 대한 보고서를 제출하겠음.	반영