◈ 서울특별시고시 제2026-215호

효창공원앞역세권(효창동 5-307일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 효창동 5-307번지 일원의 효창공원앞역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정에 대하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법')」 제16조 규정에 따라 2025년 제2차 서울특별시 도시계획위원회 수권분과(소)위원회(2025.09.03.) 심의(수정가결)를 거쳐 서울특별시 용산구 공고 제2026-3호(2026.01.02.)로 재공람공고를 통해 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 「도시정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 16일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 효창공원앞역세권(효창동 5-307일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업

2. 정비구역 지정 조서

지정 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	효창공원앞역세권(효창동 5-307일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	용산구 효창동 5-307 일원	-	증) 103,402.7	103,402.7	-

3. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 103,402.7	103,402.7	100.0	-
정비 기반시설 등	소 계	-	증) 25,676.0	25,676.0	24.9	-
	도 로	-	증) 15,584.3	15,584.3	15.1	-
	공 원	-	증) 9,082.9	9,082.9	8.8	-
	공공청사	-	증) 1,008.8	1,008.8	1.0	대토부지 (용산구 시설관리공단)
획 지	소 계	-	증) 77,726.7	77,726.7	75.1	-

구 분	명 칭		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
	1 (공동주택)	소 계	-	증) 70,901.4	70,901.4	68.6	-
		1-1	-	증) 46,720.8	46,720.8	45.2	공동주택 및 부대복리시설
		1-2	-	증) 24,180.6	24,180.6	23.4	
	2 (교육연구)		-	증) 1,074.8	1,074.8	1.0	대토부지 (서울자동차고등학교)
	3 (종교시설)		-	증) 351.2	351.2	0.3	대토부지 (중앙그리스도의교회)
	4 (존치)	소 계	-	증) 1,755.9	1,755.9	1.7	-
		4-1	-	증) 488.5	488.5	0.5	교육연구시설 (한국대학원대학교)
		4-2	-	증) 1,267.4	1,267.4	1.2	종교시설 (효창교회)
	5 (근린생활시설)		-	증) 3,643.4	3,643.4	3.5	-

4. 용도지역 · 지구 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		103,402.7	-	103,402.7	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	22,520.5	증) 619.6	23,140.1	22.4	
	제2종일반주거지역(7층이하)	52,196.3	감) 45,881.4	6,314.9	6.1	
	제2종일반주거지역	24,008.4	감) 20,962.1	3,046.3	2.9	
	제3종일반주거지역	4,677.5	감) 4,677.5	-	-	
	준주거지역	-	증) 70,901.4	70,901.4	68.6	

■ 변경사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
-	효창동 3-83일원	제1종 일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하)	제1종 일반주거지역	4,970.5	-	• 어린이공원 조성을 위한 용도지역 유지 및 일부 변경

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
	효창동 260 일원	제1종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	4,112.4	-	• 어린이공원 조성을 위한 용도지역 유지 및 일부 변경
		제2종일반주거지역 (7층이하)				
		제2종 일반주거지역				
	효창동 5-136일원	제1종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	5,557.9	150% 이하	• 존치시설 용도지역 유지 및 근린생활시설 용지, 대토부지 조성을 위한 용도지역 유지 및 일부 변경
		제2종일반주거지역 (7층이하)				
		제3종 일반주거지역				
	효창동 255-3 일원	제1종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	5,734.6	-	• 도시계획시설도로 용도지역 유지
	신공덕동 139-232 일원	제1종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	2,764.7	-	• 도시계획시설 도로 내 혼재된 용도지역의 통합 조정에 따른 용도지역 변경
		제2종일반주거지역 (7층이하)				
		제2종 일반주거지역				
	효창동 139-242	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역 (7층이하)	5,306.1	-	• 도시계획시설 도로 내 혼재된 용도지역의 통합 조정에 따른 용도지역 변경
		제2종 일반주거지역				
	효창동 127-15	제2종일반주거지역 (7층이하)				
		제2종 일반주거지역				
	효창동 5-133 일원	제1종 일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	1,008.8	200% 이하	• 공공청사 신설에 따른 용도지역 변경
		제2종일반주거지역 (7층이하)				
	효창동 255-17 일원	제2종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	1,796.1	-	• 도시계획시설도로 용도지역 유지
	효창동 5-266 일원			1,250.2	-	• 존치시설 용도지역 유지
	효창동 5-198 일원	제2종일반주거지역 (7층이하)	준주거지역	46,720.8	388% 이하	• 「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준(2022.06.20.)」에 따라 효창공원앞역세권의 노후·불량한 주거지 정비 및 서민 주거 안정을 위한 장기전세주택 공급을 위해 용도지역을 변경하고자 함
	효창동 5-260 일원	제2종 일반주거지역				
	효창동 272 일원	제3종 일반주거지역				
	효창동 5-160 일원	제2종일반주거지역 (7층이하)		24,180.6	444% 이하	
	효창동 5-495 일원	제2종 일반주거지역				

나. 용도지구 결정조서 : 해당 없음

5. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추산액 및 산출근거

추정 비례율

○ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100%
○ 추정비례율 : 97.26%
= (3,174,616,164천원 - 1,762,460,143천원) / 1,451,908,100천원 X 100 = 97.26%
- 총수입 추정 : 3,174,616,164천원
- 총지출 추정 : 1,762,460,143천원
- 종전자산총액 추정 : 1,451,908,100천원(현금청산대상자, 국공유지 제외)

구 분		금액(천원)	비 율(%)
분양주택	조합원분양	1,807,293,672	56.93%
	일반분양	924,588,958	29.12%
임대주택 등	재개발 임대주택	155,684,344	4.90%
	장기전세주택	113,773,070	3.58%
근린생활시설	조합원분양	52,098,000	1.64%
	일반분양	127,960,000	4.03%
매출부가세		-6,781,880	-0.21%
소 계		3,174,616,164	100.00%

개별 종전 자산 추정액

○ 종전자산 총 추정액

구 분	금액(천원)	비 고
토지 추정액	478,151,144	국공유지 제외
건물 추정액	21,665,171	
공동주택 추정액	1,028,508,000	-
국공유지 추정액	372,058,212	-
합 계	1,900,382,528	-

• 공동주택(연립 · 다세대주택) 종전자산 산출
※ 공동주택별 외부요인, 내부요인, 호별요인 및 기타 가치형성에 영향을 미치는 제요인을 종합적으로 고려하여 각 호별 가격을 추정하는 약식 감정을 적용하였음.
• 토지 종전자산 산출
※ 각 토지와 유사한 비교표준지를 선정하여, 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건 등 가치형성요인을 비교하여 토지가격을 추정하는 약식 감정을 적용하였음.
• 일반건물 종전자산 산출
※ 일반건물 추정 평가액 : 개략단가 X 연면적
- 개략단가 : 경과연수 30년 경과한 주택 평균 약 180만원/3.3㎡ 추정

추정 분담금 산출

○ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 X 추정비례율)

권리자(조합원) 분양가 추정액(a, 천원)			추정 권리가액(b)	추정분담(a-b)
공동 주택	전용 44㎡	1,128,336	개별 종전자산 추정액 X 추정비례율(97.26%)	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 59㎡	1,352,814		
	전용 84㎡	1,696,048		
	전용 114㎡	2,064,680		
근린 생활시설	지하2층 (전용 33㎡)	188,100		
	지하1층 (전용 33㎡)	250,800		

권리자(조합원) 분양가 추정액(a, 천원)			추정 권리가액(b)	추정분담(a-b)
	지상1층 (전용 33㎡)	627,000		

• 종후자산가액 추정
- 공동주택 : 분양가상한제 적용대상 지역이므로 관련 법령에 따라 택지비, 건축비 및 가산비 등을 추정하여 일반분양가를 산정하였으며, 조합원 분양가는 일반분양가의 95%로 결정하였음.
- 근린생활시설 : 근린생활시설 실거래가, 공동주택의 시세 대비 일반분양가 비율 등을 고려

※ 향후 추정분담금 타당성 검증 및 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

나. 공사비 및 분양가에 따른 비례율 변동표

비례율 변동표(%)		3.3㎡당 공사비(천원/3.3㎡)				
		7,470	7,885	8,300	8,715	9,130
일반분양가 (천원/3.3㎡)	57,640	124.48%	120.13%	115.76%	111.41%	107.04%
	55,020	115.23%	110.89%	106.51%	102.17%	97.79%
	52,400	105.98%	101.64%	97.26%	92.92%	88.54%
	49,780	96.73%	92.39%	88.01%	83.67%	79.30%
	47,160	87.49%	83.15%	78.77%	74.43%	70.05%

6. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	2	1	30	보조 간선도로	1,608 (72)	한강로1가 50-1	공덕동 423-2	일반도로	-	백범로
변경	대로	2	1	30	보조 간선도로	1,608 (-)	한강로1가 50-1	공덕동 423-2	일반도로	-	일부구간 선형변경
신설	중로	2	(1)	15	국지도로	454	효창동 3-305	효창동 255-18	일반도로	-	임정로
기정	소로	3	1	6~10	국지도로	280	효창동 5-246	효창동 5-32	일반도로	건고제560호 (63.09.19.)	
변경	중로	3	(2)	12	국지도로	334	효창동 5-246	효창동 255-16	일반도로	건고제560호 (63.09.19.)	
신설	중로	3	(3)	12	국지도로	180	효창동 3-194	신공덕동 139-241	일반도로	-	
신설	소로	2	(4)	8	국지도로	257	효창동 5-711	효창동 260-5	일반도로	-	
폐지	소로	3	4	4	국지도로	37	효창동 135-1	효창동 137-1	일반도로	서고제2011-75호 (11.03.17.)	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
폐지	소로	3	-	2	국지도로	4	효창동 5-762	효창동 5-762	일반도로	-	

※ ( )는 임시번호임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로2-1	대로2-1	• 일부구간 선형 변경	• 도시정비형 재개발사업에 따른 주변지역의 원활한 교통흐름을 위해 도로 선형 정비
-	중로2-(1)	• 도로 신설 (B=15m, L=454m)	• 도시정비형 재개발사업의 원활한 진입도로 확보를 위해 현황도로를 도시계획도로로 결정하고 일부 구간 도로 확폭
소로3-1	중로3-(2)	• 도로 폭원 및 연장, 일부구간 선형 변경 (B=12m, L=334m)	• 백범로 및 임정로에서 대상지로의 원활한 진출입을 위해 기존 도시계획도로를 확폭 및 연장하고 선형 변경
-	중로3-(3)	• 도로 신설 (B=12m, L=180m)	• 도시정비형 재개발사업에 따른 주변지역의 원활한 교통흐름을 위해 도로 확폭
-	소로2-(4)	• 도로 신설 (B=8m, L=257m)	• 기존 생활 이용도로 대체를 위해 이면도로 신설
소로3-4	-	• 도로 폐지	• 도시정비형 재개발사업에 따른 내부 도로 폐지
소로3	-	• 도로 폐지	• 도시정비형 재개발사업에 따른 내부 도로 폐지

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	-	공원	소공원	효창동 5-712 일원	525.2	감) 525.2	-	-	
신설	①	공원	어린이공원	효창동 3-40 일원	-	증) 4,970.5	4,970.5	-	
신설	②	공원	어린이공원	효창동 260 일원	-	증) 4,112.4	4,112.4	-	

■ 변경사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	공원	• 소공원 폐지 - 면적 : 525.2㎡	• 도시정비형 재개발사업에 따라 효용성이 낮아지는 소공원 폐지
①	공원	• 어린이공원 신설 - 면적 : 4,970.5㎡	• 효창근린공원과 연계되는 어린이공원 신설
②	공원	• 어린이공원 신설 - 면적 : 4,112.4㎡	• 효창근린공원과 연계되는 어린이공원 신설

2) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
폐지	-	공공공지	효창동 5-713	56.0	감) 56.0	-	용고제2006-66호 (06.12.28.)	

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	• 공공공지 폐지(면적 : 56.0㎡)	• 도시정비형 재개발사업에 따라 효용성이 낮아지는 공공공지 폐지

다. 공공·문화체육시설

1) 공공청사 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	-	공공청사	-	효창동 5-133 일원	-	증) 1,008.8	1,008.8	-	용산구 시설관리 공단

■ 건축물의 범위

도면 표시번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비 고
-	60% 이하	200% 이하	7층 이하	제2종일반주거지역(7층이하)

■ 결정사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	공공청사	• 공공청사 신설 - 면적 : 1,008.8㎡ - 연면적 : 1,750.0㎡ - 규모 : 지상 4층	• 대상지 내 위치한 기존 공공청사(용산구 시설관리공단)의 대체부지를 확보하고 도시계획시설로 결정

7. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
주민 공동시설	합 계	-	-	증) 18,720.0	18,720.0	
	경로당	획지 1	-	증) 1,400.0	1,400.0	
	어린이놀이터		-	증) 3,120.0	3,120.0	
	어린이집 (다함께돌봄센터 포함)		-	증) 1,450.0	1,450.0	
	주민운동시설		-	증) 710.0	710.0	
	작은도서관		-	증) 710.0	710.0	
	주민공동시설			증) 11,330.0	11,330.0	

※ 「서울시 주택조례 제8조의4」에 따라 1,000세대 이상의 경우 500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적×1.25 이상 확보
= {500㎡+(2,993세대×2.0㎡)}×1.25 = 8,107.5㎡ 이상 < 18,720.0㎡ 계획
※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

8. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	효창공원앞역세권(효창동 5-307일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	103,402.7	획지1	70,901.4	효창동 5-307 일원	310	2	-	308	-	
			획지2	1,074.8							
			획지3	351.2							
			획지4	1,755.9							
			획지5	3,643.4							

9. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)				높이(m)(최고층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				구분	기준	허용	상한	
신규	효창공원앞역 세권 (효창동 5-307일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	103,402.7	획지1	70,901.4	효창동 5-307 일원	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	가중평균	202.0	398.6	407.1	120m (40층)이하
			1-1	46,720.8	효창동 5-307 일원	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	준주거	204.0	388.0	388.0	*구간별 층수제한 (20~40층)
			1-2	24,180.6	효창동 5-495 일원				198.0	419.0	444.0	
			획지2	1,074.8	효창동 5-359 일원	교육연구시설	관계 법령에 따름					
			획지3	351.2	효창동 5-356 일원	종교시설						
			획지4-1	488.5	효창동 5-357 일원	교육연구시설 (존치)						
			획지4-2	1,267.4	효창동 5-266 일원	종교시설 (존치)						
			획지5	3,643.4	효창동 5-140일원	근린생활시설						

주택의 규모 및 규모별 건설비율

• 주택공급계획
- 공동주택 2,993세대(분양주택 1,800세대, 재개발 의무 공공주택 450세대, 장기전세주택 743세대)

구 분 (전용면적)	계	분양주택	공공주택		
			소 계	재개발의무	장기전세
합 계	2,993 (100.0%)	1,800 (60.1%)	1,193 (39.9%)	450 (15.1%)	743 (24.8%)
40㎡ 이하	250 (8.4%)	62 (2.1%)	188 (6.3%)	188 (6.3%)	-
40~60㎡ 이하	1,753 (58.6%)	990 (33.1%)	763 (25.5%)	262 (8.8%)	501 (16.7%)
60~85㎡ 이하	842 (28.1%)	600 (20.0%)	242 (8.1%)	-	242 (8.1%)
85㎡ 초과	148 (4.9%)	148 (4.9%)	-	-	-

※ 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상
공공주택 건설(재개발의무) : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상
전체 공공임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하
공공주택 건설(용적률 완화) : 완화되는 용적률(허용-기준)의 1/2 이상
※ 분양과 공공주택간 사회혼합(소셜믹스)을 고려하여 동별 혼합배치계획 수립

심의완화 사항

• 용도지역 변경 : 제1종, 제2종(7층이하), 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 → 준주거지역
• 사업대상지 요건 완화(「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준(2020.10.13.)」 2-1-3)
- 제1종일반주거지역(22,520.5㎡, 21.8%), 2차역세권(265㎡, 0.3%) 사업부지에 포함
• 역세권 장기전세주택 건립에 따른 상한 용적률 완화 : 상한용적률 407.1% 이하(전체부지 평균 용적률)

건축물의 건축선에 관한 계획

• 건축한계선 : 획지경계로부터 3m
- 단, 백범로변 5m, 금양초교변 5~10m

기타사항에 관한 계획 — 전면공지

• 건축한계선 후퇴부분 보도형 전면공지 조성 : 3m
- 그 외 부분 휴게공간 조성

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)				높이(m)(최고층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				구분	기준	허용	상한	
	공개공지		• 백범로변 1개소 지정 : 1,000㎡ 이상									
	공공보행통로		• 남북방향(12m) 1개소, 동서방향(8m) 1개소 설치 - 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정 (지역권자 : 용산구, 용산구-조합 간 합의서 체결 예정) - 일반인에게 상시 개방하여야 하며, 통행에 지장을 주는 일체의 지장물을 설치할 수 없음									
	차량출입불허구간		• 백범로, 효창원로변 차량출입불허구간 지정(존치지역 제외)									

※ 높이는 지반고를 제외한 건축물 높이를 의미함
※「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준(2020.10.13.)」 적용
* 층수규제구간 외 전체지역 문화재 앙각기준 적용(서울특별시 국가유산 보존 및 활용에 관한 조례 별표2 적용)
- 4대문 밖의 국가지정유산 : 보호구역 경계 지표에서 7.5m 높이를 기준하여 앙각 27˚선 이내
※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 등 사업추진과정에서 변경될 수 있음

나. 용적률 계획

1) 획지1-1

구분	산정내용							
토지 이용계획	계 (구역면적)	획지1-1 (공동주택 등)	새로 설치하는 정비기반시설 등	새로설치하는 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지 되는 기존기반시설 내 국·공유지	공공임대 (장기전세) 부속토지면적	건축물 기부채납	
							대지지분	환산면적
	103,402.7㎡	46,720.8㎡	9,433.0㎡	2,371.1㎡	-	4,558.8㎡	-	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• (새로 설치하는 정비기반시설 등 면적-새로 설치하는 정비기반시설 내 국공유지-획지 내 용도폐지 되는 기반시설 내 국공유지)+건축물 기부채납 = 9,433.0㎡ - 2,371.1㎡ = 7,061.9㎡ *새로 설치하는 정비기반시설 등 : 도로(4,462.5㎡)+공원(4,970.5㎡) = 9,433.0㎡							
(패키지) 허용용적률	• 기준용적률 : 204.0% (용도지역별 면적에 따른 가중평균) = (140.8㎡×150%+41,909.4㎡×200%+4,670.6㎡×250%)÷(140.8㎡+41,909.4㎡+4,670.6㎡) = 204.85% → 204.0% 이하 적용 • 허용용적률 : 388.0% (기준용적률+패키지 용적률) = (140.8㎡×150%+41,909.4㎡×430%+4,670.6㎡×450%)÷(140.8㎡+41,909.4㎡+4,670.6㎡) = 431.15% → 388.0% 이하 적용							

구 분			건축계획(안)	비 고
공공주택 공급			· 완화된 용적률의 1/2 이상 (92.0% 이상) - 계획 : 43,054.9㎡(92.2%) 〉 법정 : 42,983.1(92.0%)	-
서울형 주거환경 정책	지속가능형 공동주택	"리모델링이 쉬운 구조" 또는 "장수명 주택" 계획	· 리모델링이 쉬운 구조 계획(추후 적용)	건축위원회 결정사항
	커뮤니티 지원시설 설치	300세대 이상 : 지상층 공동주택 연면적의 3% (최소 450㎡) 이상	· 법정 : 5,158.3㎡(3.00%) · 계획 : 5,550.0㎡(3.23%) - 용도 : 문화센터(강의실, 배움센터, 공방), 피트니스센	어린이공원 및 공공청사변

<table>
<tr><th>구분</th><th>산정내용</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th>건축계획(안)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td>터(골프연습장, 키즈짐, 재활치료실) 도서실, 커뮤니티(마을카페, 북카페), 사무실, 기타공용공간</td><td>배치</td></tr>
<tr><td rowspan="5"></td><td rowspan="5">친환경 건축물 (2가지 이상 상향 적용)</td><td>환경성능부문</td><td>· 그린 1등급 이상</td><td rowspan="5">사업계획 승인시 이행</td></tr>
<tr><td>에너지성능부문</td><td>· 1+등급 이상</td></tr>
<tr><td>에너지관리부문</td><td>· 세대별 에너지원별 모니터링 기능+공용부분 에너지원별 +모니터링 기능+데이터 분석기능(상향적용)</td></tr>
<tr><td>신·재생에너지부문</td><td>· 연도별 설치 비율 적용</td></tr>
<tr><td>제로에너지 건축물 인증 등급 추가 적용</td><td>· 녹색건축물 인센티브의 제로에너지 건축물 인증 5등급 추가 적용(상향적용)</td></tr>
<tr><td></td><td>역사문화 보전</td><td>지정 및 등록문화재 또는 역사·생활 문화유산 포함 등</td><td>· 해당 없음</td><td>-</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td rowspan="3">상한용적률</td><td>• 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물)
= 388.0%×(1+1.3×0.4325×0.1512) = 421.0% → 388.0% 이하 적용</td></tr>
<tr><td>가중치 | • 공공시설부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률
= 167.8% ÷ 388.0% = 0.4325</td></tr>
<tr><td>α토지 | • 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적
= 7,061.9㎡ ÷ 46,720.8㎡ = 0.1512</td></tr>
</table>

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 등 사업추진과정에서 변경될 수 있음
※ 상한용적률 산정시 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울특별시, 2025.02.07.)' 적용

1) 획지1-2

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="8">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지 이용계획</td><td rowspan="2">계 (구역면적)</td><td rowspan="2">획지1-2 (공동주택 등)</td><td rowspan="2">새로 설치하는 정비기반시설 등</td><td rowspan="2">새로설치하는 정비기반시설 내 국·공유지</td><td rowspan="2">획지 내 용도폐지 되는 기존기반시설 내 국·공유지</td><td rowspan="2">공공임대 (장기전세) 부속토지면적</td><td colspan="2">건축물 기부채납</td></tr>
<tr><td>대지지분</td><td>환산면적</td></tr>
<tr><td></td><td>103,402.7㎡</td><td>24,180.6㎡</td><td>15,900.8㎡</td><td>8,845.7㎡</td><td>3,000.9㎡</td><td>7,238.7㎡</td><td>-</td><td>756.9㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지 제공면적 (순부담)</td><td colspan="8">• (새로 설치하는 정비기반시설 등 면적-새로 설치하는 정비기반시설 내 국공유지-획지 내 용도폐지 되는 기반시설 내 국공유지)+건축물 기부채납 = (15,900.8㎡ - 8,845.7㎡ - 3,000.9㎡) + 756.9㎡ = 4,811.1㎡
*새로 설치하는 정비기반시설 등 : 도로(11,121.8㎡)+공원(4,112.4㎡)+공공청사(666.6㎡) = 15,900.8㎡</td></tr>
<tr><td>(패키지) 허용용적률</td><td colspan="8">• 기준용적률 : 198.0% (용도지역별 면적에 따른 가중평균)
= (908.5㎡×150%+23,272.1㎡×200%)÷(908.5㎡+23,272.1㎡)
= 198.12% → 198.0% 이하 적용
• 허용용적률 : 419.0% (기준용적률+패키지 용적률)
= (908.5㎡×150%+23,272.1㎡×430%)÷(908.5㎡+23,272.1㎡)</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구분</th><th>산정내용</th></tr>
<tr><td></td><td>= 419.48% → 419.0% 이하 적용
<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th>건축계획(안)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="3">공공주택 공급</td><td>· 완화된 용적률의 1/2 이상 (110.5% 이상)
- 계획 : 26,800.1㎡(110.8%) 〉 법정 : 26,719.6(110.5%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="8">서울형 주거환경 정책</td><td>지속가능형 공동주택</td><td>“리모델링이 쉬운 구조” 또는 “장수명 주택” 계획</td><td>· 리모델링이 쉬운 구조 계획(추후 적용)</td><td>건축위원회 결정사항</td></tr>
<tr><td rowspan="2">커뮤니티 지원시설 설치</td><td>300세대 이상 : 지상층 공동주택 연면적의 3% (최소 450㎡) 이상</td><td>· 법정 : 3,045.9㎡(3.00%)
· 계획 : 3,400.0㎡(3.35%)
- 용도 : 문화센터(배움센터, 공방), 피트니스센터(골프연습장, 키즈짐, 재활치료실) 도서실, 커뮤니티(마을카페, 북카페), 사무실, 기타공용공간</td><td>임정로 및 효창원로변 배치</td></tr>
<tr><td rowspan="5">친환경 건축물 (2가지 이상 상향 적용)</td><td>환경성능부문</td><td>· 그린 1등급 이상</td><td rowspan="5">사업계획 승인시 이행</td></tr>
<tr><td>에너지성능부문</td><td>· 1+등급 이상</td></tr>
<tr><td>에너지관리부문</td><td>· 세대별 에너지원별 모니터링 기능+공용부분 에너지원별 +모니터링 기능+데이터 분석기능(상향적용)</td></tr>
<tr><td>신·재생에너지부문</td><td>· 연도별 설치 비율 적용</td></tr>
<tr><td>제로에너지 건축물 인증 등급 추가 적용</td><td>· 녹색건축물 인센티브의 제로에너지 건축물 인증 5등급 추가 적용(상향적용)</td></tr>
<tr><td>역사문화 보전</td><td>지정 및 등록문화재 또는 역사·생활 문화유산 포함 등</td><td>· 해당 없음</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td rowspan="4">상한용적률</td><td>• 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물)
= 419.0%×(1+1.3×0.3394×0.1677+0.7×0.0313) = 459.2% → 444.0% 이하 적용</td></tr>
<tr><td>가중치 | • 공공시설부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률
= 142.2% ÷ 419.0% = 0.3394</td></tr>
<tr><td>α토지 | • 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적
= 4,054.2㎡ ÷ 24,180.6㎡ = 0.1677</td></tr>
<tr><td>α건축물 | • 공공시설(건축물) 제공면적 ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적
= 756.9㎡ ÷ 24,180.6㎡ = 0.0313</td></tr>
</table>

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 등 사업추진과정에서 변경될 수 있음
※ 상한용적률 산정시 ‘공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울특별시, 2025.02.07.)’ 적용

■ 공공시설 부담률 기준 산정

① 획지1-1

구 분			면적(㎡)	부담기준	확보면적(㎡)	비 고
제1종일반	→	준주거	140.8	3단계 상향(25%)	140.8×25%=35.2㎡	
제2종(7층)	→	준주거	29,869.3	2단계 상향(20%)	29,869.3×20%=5,973.9㎡	획지 (공동주택 등)
제2종일반	→	준주거	12,040.1	2단계 상향(20%)	12,040.1×20%=2,408.0㎡	
제3종일반	→	준주거	4,670.6	1단계 상향(15%)	4,670.6×15%=700.6㎡	
합 계			46,720.8	-	9,117.7㎡(종상향 면적 대비 19.52%)	24.87% 계획

② 획지1-2

구 분			면적(㎡)	부담기준	확보면적(㎡)	비 고
제1종일반	→	준주거	908.5	3단계 상향(25%)	908.5×25%=227.1㎡	획지 (공동주택 등)
제2종(7층)	→	준주거	16,011.6	2단계 상향(20%)	16,011.6×20%=3,202.3㎡	
제2종일반	→	준주거	7,260.5	2단계 상향(20%)	7,260.5×20%=1,452.1㎡	
합 계			24,180.6	-	4,881.5㎡(종상향 면적 대비 20.19%)	29.99% 계획

■ 공공시설 부담률 산정

구 분				면적 (비율)				비 고
				획지1-1		획지1-2		
정비 기반 시설	① 토지	부지	도로	4,462.5㎡	(9.55%)	11,121.8㎡	(45.99%)	-
			공원	4,970.5㎡	(10.64%)	4,112.4㎡	(17.01%)	-
		건물대지지분	-	-	-	-	-	-
	②건축물(환산면적)		-	-	-	-	-	-
	③ 순부담산정시 제외면적 (국 · 공유지)		새로 설치되는 정비기반시설내	2,371.1㎡	(5.08%)	8,845.7㎡	(36.58%)	-
			용도 폐지되는 기존정비기반시설	-	-	3,000.9㎡	(12.41%)	-
	A 합 계(①+②-③)			7,061.9㎡	(15.11%)	3,387.6㎡	(14.01%)	-
기반 시설 등	④토지	부지	공공청사	-	-	666.6㎡	(2.76%)	기존 부지면적(대토) 제외 기부채납
	⑤건축물(환산면적)		공공청사	-	-	756.9㎡	(3.13%)	기부채납 계획 연면적 : 1,750.0㎡

구 분	면적 (비율)		비 고
	획지1-1	획지1-2	
B 합 계(④+⑤)	- -	1,423.5㎡ (5.89%)	-
C 현금	- -	- -	-
D 공공임대주택(장기전세주택) 부속토지면적	4,558.8㎡ (9.76%)	2,440.8㎡ (10.09%)	• 획지1-1 :의무면적(9,117.7㎡)의 1/2한도(4,558.8㎡)까지 갈음 • 획지1-2 :의무면적(4,881.5㎡)의 1/2한도(2,440.8㎡)까지 갈음
순부담(A+B+C+D)	11,620.7㎡ (24.87%)	7,251.9㎡ (29.99%)	• 획지1-1 : 24.87% 〉 19.52%(의무순부담) • 획지1-2 : 29.99% 〉 20.19%(의무순부담)

※ 순부담이란 사유토지(국·공유지를 매입한 토지를 포함하되 무상양여된 경우는 제외한다)를 공공시설부지로 기부채납하는 것을 의미함
※ 상기 면적은 향후 사업시행계획인가 전 국·공유지 무상양도 협의 및 측량성과 등에 따라 변경될 수 있음

■ 건축물 기부채납 사항

구 분	공공청사	비 고
① 연면적	1,750.0㎡	-
② 건축비	3,782,727원/㎡	• 2024 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 적용 - 공공업무사무소(1,500㎡~5,000㎡) : 3,782,727(부가세 제외)
③ 설치비용	6,619,772,250원	• ①연면적 × ②건축비
④ 부지가액	8,745,726원	• 기부채납 부지 내 평균공시지가 2배 적용
⑤ 환산부지면적	756.96㎡	• ③설치비용 ÷ ④부지가액
⑥ 토지면적	666.60㎡	• 공공청사 별도부지 조성(기존 부지면적(대토) 제외 기부채납)
총 제공면적	1,423.5㎡	• ⑤환산부지면적 + ⑥토지면적

다. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발의무 공공주택은 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 건설
- 「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준」의 용적률 완화에 따른 공공주택은 완화 용적률의 1/2 이상 건설
- 재개발의무 공공주택은 서울시에 매각(처분)
- 장기전세주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

■ 주택공급계획

구 분 (전용면적)	계	분양주택	공공주택		
			소 계	재개발의무	장기전세
합 계	2,993 (100.0%)	1,800 (60.1%)	1,193 (39.9%)	450 (15.1%)	743 (24.8%)
40㎡ 이하	250 (8.4%)	62 (2.1%)	188 (6.3%)	188 (6.3%)	-
40~60㎡ 이하	1,753 (58.6%)	990 (33.1%)	763 (25.5%)	262 (8.8%)	501 (16.7%)
60~85㎡ 이하	842 (28.1%)	600 (20.0%)	242 (8.1%)	-	242 (8.1%)
85㎡ 초과	148 (4.9%)	148 (4.9%)	-	-	-

※ 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상
공공주택 건설(재개발의무) : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상
전체 공공임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하
공공주택 건설(장기전세주택) : 완화되는 용적률(허용-기준)의 1/2 이상

■ 재개발 의무 임대주택 건설 계획

① 획지1-1

계획기준	• 전체 세대수의 15% 이상 : 1,905세대 × 15% ≒ 286세대 ∴ 286세대 계획 ≥ 286세대		
건립규모	세대수	전체비율	공공주택 비율
합 계	286	15.01%	100.0%
32㎡	129	6.77%	45.1%
44㎡	128	6.72%	44.8%
59㎡	29	1.52%	10.1%

② 획지1-2

계획기준	• 전체 세대수의 15% 이상 : 1,088세대 × 15% ≒ 164세대 ∴ 164세대 계획 ≥ 164세대		
건립규모	세대수	전체비율	공공주택 비율
합 계	164	15.07%	100.0%
32㎡	59	5.42%	36.0%
44㎡	89	8.18%	54.3%
59㎡	16	1.47%	9.8%

■ 용적률 완화에 따른 역세권 공공주택(장기전세주택) 계획

① 획지1-1

기준용적률		• 204.0% (용도지역별 면적에 따른 가중평균)				
패키지 허용용적률		• 388.0% (용도지역별 면적에 따른 가중평균)				
상한용적률		• 388.0% (용도지역별 면적에 따른 가중평균)				
역세권 장기전세주택 용적률	완화용적률	• 388.0%-204.0% = 184.0%				
	완화된 용적률의 1/2 이상	• 184.0%×1/2 = 92.0%				
	의무 연면적	• 46,720.8㎡(대지면적)×92.0% = 42,983.1㎡ 이상				
역세권 장기전세주택 확보계획 (부속토지 기부채납)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비 고
		59.90㎡	84.80㎡	317세대	26,881.6㎡	-
		84.90㎡	113.10㎡	143세대	16,173.3㎡	-
		합계		460세대	43,054.9㎡	〉42,983.1㎡

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 등 사업추진과정에서 변경될 수 있음

② 획지1-2

기준용적률		• 198.0% (용도지역별 면적에 따른 가중평균)				
패키지 허용용적률		• 419.0% (용도지역별 면적에 따른 가중평균)				
상한용적률		• 444.0% (용도지역별 면적에 따른 가중평균)				
역세권 장기전세주택 용적률	완화용적률	• 419.0%-198.0% = 221.0%				
	완화된 용적률의 1/2 이상	• 221.0%×1/2 = 110.5%				
	의무 연면적	• 24,180.6㎡(대지면적)×110.5% = 26,719.6㎡ 이상				
역세권 장기전세주택 확보계획 (부속토지 기부채납)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비 고
		59.90㎡	84.80㎡	184세대	15,603.2㎡	-
		84.90㎡	113.10㎡	99세대	11,196.9㎡	-
		합계		283세대	26,800.1㎡	〉26,719.6㎡

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 등 사업추진과정에서 변경될 수 있음

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
환경보전	• 자연환경 : 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조경면적 최대 반영 - 주변단지와 도로 Level에 맞게 계획 - 녹지면적증가, 지구 내 녹지공간조성 및 오픈스페이스 확보 • 생활환경 : 스카이라인 등을 고려한 계획 - 청정연료(LNG) 사용, 환경정화수종 식재 - 시행후 녹지공간을 확보하여 포장면적의 축소 • 사업시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안 - 장비 분산투입, 작업장 내 차속제한, 저소음, 저진동 공사장비 투입, 야간작업 지양	-
재난방지	• 지반붕괴를 유발하거나 유수기능을 저해하는 무질서한 절·성토의 규제 • 집중호우시를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획을 수립 • 공원의 녹음시설을 통한 수해예방효과를 기대(우수의 침투 및 보수효과) • 건축법 및 주택법의 방화, 소방, 피난 등의 설치 기준을 준수 • 재해 시 소방도로의 기능이 유지될 수 있는 단지 내 동선체계 구축 • 비상 시 보행자동선이 비상도로기능을 유지할 수 있도록 계획 • 단지 내 도로의 노상주차를 지양하고 지하로 유도	-

11. 정비사업 시행계획

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		
				현 황	증감	계 획
신규	도시정비형 재개발사업	정비구역 지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	효창동 역세권 도시정비형재개발 조합	1,625	1,368	2,993

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
대상지 동측 금양초등학교 입지	• 「소음진동규제법」 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음·진동을 규제 • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 • 공사 시 교육환경 장애요소(소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 보행자도로에는 안전휀스를 설치하여 안전성을 확보 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 하겠음 • 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획 • 추후 사업으로 발생하는 학교 신·증설에 대한 설치비용은 사업시행계획인가시 협의 (현재 사업으로 신증설이 있을 경우에 한함)	거리 200m 이내

13. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계획내용	비 고
접근통제	• 주출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 • 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지 내 출입을 통제	
영역성 강화	• 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분	
방범용 CCTV	• 방범용 CCTV 설치시 가로등과 가로수, 건축물에 부착된 돌출물 등의 관계를 고려해 가시범위를 축소시키지 않는 범위에서 설치해야하며, 간선도로보다는 주거지 내부 골목길의 진출입부와 막다른 골목 주변, 어린이놀이터 및 공원 등에 집중적으로 배치 • CCTV를 설치할 경우 반드시 하단에 안내표지판을 부착하되 안내표지판은 주변과 차별화되는 색상(노란색, 주황색 등)이나 야간인식을 고려하여 형광기능을 추가하거나 조명시설과 함께 설치	
조명	• 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소	

14. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구		면 적(㎡)	획 지		비 고
				위 치	면 적(㎡)	
신설	획지1	1-1	70,901.4	효창동 5-307 일원	46,720.8	공동주택 및 부대복리시설
		1-2		효창동 5-495 일원	24,180.6	
	획지2		1,074.8	효창동 5-359 일원	1,074.8	교육연구시설 (서울자동차고등학교)
	획지3		351.2	효창동 5-356 일원	351.2	종교시설
	획지4	4-1	1,755.9	효창동 5-357 일원	488.5	존치 (한반도국제대학원대학교)
		4-2		효창동 5-266 일원	1,267.4	존치(효창교회)
	획지5		3,643.4	효창동 5-732 일원	3,643.4	근린생활시설

15. 환경성 검토

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1.비오톱 및 동·식물상	비오톱등급4등급 동·식물상 보호	○	·비오톱유형평가 2등급(0.2%), 4등급(4.6%), 5등급(89.3%), 도로(5.9%), 개별비오톱 3등급(0.2%), 평가제외(93.9%), 도로(5.9%) ·주요 동식물상의 서식처 없음	·녹지공간의 최대 확보로 도시지역내 소규모 녹지공간 및 소생태계가 조성
	2.생태네트워크	녹지연결성 확보	○	·대상지는 기존 건축물이 위치함 ·녹지계획으로 연결성 최대 확보	·녹지계획에 반영
생활 환경	1.토지이용 및 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	·절성토 비율 최소화 -지형 변화 최소화	·주변 토지이용 및 지형에 순응한 계획 수립
		종합적인 토지이용계획	○	·토지이용현황 및 용도지역 등 조사	·상위계획에 부합되고 주변 지역과 조화하는 토지이용계획 수립
		지하수위보전	○	·지하공간계획으로 지하수 유출 예상	·지하공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공으로 지하수위유지
	2.토양	토양오염 최소화	○	·토양측정망을 참조한결과 토양오염우려기준 만족 -공사시 토양오염물질 발생예상	·폐유 보관소 설치 및 전문처리업자에게 위탁 처리
	3.물순환(생태면적률) 및 수질	생태면적률 30%	○	·대상지 내로 기존 건축물이 운영중 ·서울특별시 생태면적률 운영지침 반영 ·공사시 토사유출 경미 ·운영시 오수발생	·자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등 적용계획 ·가배수로 등 토사유출 저감 계획 ·기존 하수관로에 연계처리
	4.바람 및 열	바람길 확보	○	·도로, 저층 건축물 일대로 바람길 형성	·바람길 확보 및 주변 건축물과 연계한 건물 배치
	5.대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	·공사시 비산먼지발생 경미	·비산방진망, 살수, 세륜 · 세차시설 설치 등 저감방안 수립 ·녹지대 최대 및 에너지절약 계획
	6.온실가스	온실가스배출 최소화	○	·1990년대 이후 급격한 산업화로 인해 지속적으로 증가하였으며 2011년 이후 감소추세	·온실가스 배출량 저감계획 수립, 신재생에너지 설치 계획 수립
	7.친환경적 자원순환(폐기물)	-	-	·투입장비에 의한 폐유발생 ·투입인부에 의한 생활폐기물, 분뇨 발생 ·운영시 생활폐기물 발생	생활폐기물 등 관련기준에 따라 처리 운영시 서울특별시 조례에 따라 처리
	8.에너지	에너지절약 계획 수립	○	·과다한 에너지 사용 없음	·에너지절약형 설비기기 도입
		신재생에너지 사용	○	·신재생에너지 이용계획	·옥상부 태양광발전시설 등 신재생에너지이용계획 수립
	9.소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	○	·공사시 건설장비 등에 의한 소음, 진동발생 ·운영시 교통소음 발생	·공사시 가설방음판넬 설치 및 공사장 소음진동 관리지침서준수 ·운영시 녹지공간조성 등으로 소음감소
	10.휴식 및 여가공간	휴식 · 여가공간 최대 확보	○	·대상지내 휴식 · 여가공간은 부족	·경관녹지, 공원, 획지 등을 조성하고 인근 녹지를 활용하여 휴식공간 조성계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
	11.일조	일조 침해 최소화	○	·대상지 주변 여건을 고려시 건축물 신축으로 인한 영향이 예상됨	·주변 건축물과 조화로운 건축계획 수립
	12.보행친화 공간	보행자전용도로 계획수립	○	·보행자를 위한 보행동선 계획 및 가로공간조성	·휴식과 여가공간과의 연계성 확보 및 보행안전을 위한 안전시설물 설치계획
		자전거전용 도로계획수립	X	·대지면적이 협소하여, 자전거도로 확보에 한계가 있음	-
		자전거보관소 15대/100unit	X	·자전거보관소 설치 미고려	-

Ⅱ. 지구단위계획에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면 표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	-	효창공원앞역세권 (효창동 5-307일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	용산구 효창동 5-307 일원	-	증) 103,402.7	103,402.7	-	-

■ 결정사유서

구분	위 치	결정내용	결정사유
신설	용산구 효창동 5-307 일원	• 지구단위계획구역 신설	• 효창공원앞역세권 도시정비형 재개발정비구역 지정에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제17조에 의해 지구단위계획구역 및 지구단위계획을 결정함

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)조서

1) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		103,402.7	-	103,402.7	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	22,520.5	증) 619.6	23,140.1	22.4	

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
	제2종일반주거지역(7층이하)	52,196.3	감) 45,881.4	6,314.9	6.1	
	제2종일반주거지역	24,008.4	감) 20,962.1	3,046.3	2.9	
	제3종일반주거지역	4,677.5	감) 4,677.5	-	-	
	준주거지역	-	증) 70,901.4	70,901.4	68.6	

■ 변경사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
-	효창동 3-83일원	제1종 일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하)	제1종 일반주거지역	4,970.5	-	• 어린이공원 조성을 위한 용도지역 유지 및 일부 변경
	효창동 260 일원	제1종 일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하) 제2종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	4,112.4	-	• 어린이공원 조성을 위한 용도지역 유지 및 일부 변경
	효창동 5-136일원	제1종 일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하) 제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	5,557.9	150% 이하	• 존치시설 용도지역 유지 및 근린생활시설 용지, 대토부지 조성을 위한 용도지역 유지 및 일부 변경
	효창동 255-3 일원	제1종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	5,734.6	-	• 도시계획시설도로 용도지역 유지
	신공덕동 139-232 일원	제1종 일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하) 제2종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	2,764.7	-	• 도시계획시설 도로 내 혼재된 용도지역의 통합 조정에 따른 용도지역 변경
	효창동 139-242	제2종일반주거지역 (7층이하) 제2종 일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	5,306.1	-	• 도시계획시설 도로 내 혼재된 용도지역의 통합 조정에 따른 용도지역 변경

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
	효창동 127-15	제2종일반주거지역 (7층이하)				
		제2종 일반주거지역				
	효창동 5-133 일원	제1종 일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	1,008.8	200% 이하	• 공공청사 신설에 따른 용도지역 변경
		제2종일반주거지역 (7층이하)				
	효창동 255-17 일원	제2종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	1,796.1	-	• 도시계획시설도로 용도지역 유지
	효창동 5-266 일원			1,250.2	-	• 존치시설 용도지역 유지
	효창동 5-198 일원	제2종일반주거지역 (7층이하)	준주거지역	46,720.8	388% 이하	• 「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준(2022.06.20.)」에 따라 효창공원앞역세권의 노후·불량한 주거지 정비 및 서민 주거 안정을 위한 장기전세주택 공급을 위해 용도지역을 변경하고자 함
	효창동 5-260 일원	제2종 일반주거지역				
	효창동 272 일원	제3종 일반주거지역				
	효창동 5-160 일원	제2종일반주거지역 (7층이하)		24,180.6	444% 이하	
	효창동 5-495 일원	제2종 일반주거지역				

나. 용도지구 결정조서 : 해당 없음

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	2	1	30	보조 간선도로	1,608 (72)	한강로1가 50-1	공덕동 423-2	일반도로	-	백범로
변경	대로	2	1	30	보조 간선도로	1,608 (-)	한강로1가 50-1	공덕동 423-2	일반도로	-	일부구간 선형변경
신설	중로	2	(1)	15	국지도로	454	효창동 3-305	효창동 255-18	일반도로	-	임정로
기정	소로	3	1	6~10	국지도로	280	효창동 5-246	효창동 5-32	일반도로	건고제560호 (63.09.19.)	
변경	중로	3	(2)	12	국지도로	334	효창동 5-246	효창동 255-16	일반도로	건고제560호 (63.09.19.)	
신설	중로	3	(3)	12	국지도로	180	효창동 3-194	신공덕동 139-241	일반도로	-	
신설	소로	2	(4)	8	국지도로	257	효창동 5-711	효창동 260-5	일반도로	-	
폐지	소로	3	4	4	국지도로	37	효창동 135-1	효창동 137-1	일반도로	서고제2011-75호 (11.03.17.)	
폐지	소로	3	-	2	국지도로	4	효창동 5-762	효창동 5-762	일반도로	-	

※ ( )는 임시번호임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로2-1	대로2-1	• 일부구간 선형 변경	• 도시정비형 재개발사업에 따른 주변지역의 원활한 교통흐름을 위해 도로 선형 정비
-	중로2-(1)	• 도로 신설 (B=15m, L=454m)	• 도시정비형 재개발사업의 원활한 진입도로 확보를 위해 현황도로를 도시계획도로로 결정하고 일부 구간 도로 확폭
소로3-1	중로3-(2)	• 도로 폭원 및 연장, 일부구간 선형 변경 (B=12m, L=334m)	• 백범로 및 임정로에서 대상지로의 원활한 진출입을 위해 기존 도시계획도로를 확폭 및 연장하고 선형 변경
-	중로3-(3)	• 도로 신설 (B=12m, L=180m)	• 도시정비형 재개발사업에 따른 주변지역의 원활한 교통흐름을 위해 도로 확폭
-	소로2-(4)	• 도로 신설 (B=8m, L=257m)	• 기존 생활 이용도로 대체를 위해 이면도로 신설
소로3-4	-	• 도로 폐지	• 도시정비형 재개발사업에 따른 내부 도로 폐지
소로3	-	• 도로 폐지	• 도시정비형 재개발사업에 따른 내부 도로 폐지

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	-	공원	소공원	효창동 5-712 일원	525.2	감) 525.2	-	-	
신설	①	공원	어린이공원	효창동 3-40 일원	-	증) 4,970.5	4,970.5	-	
신설	②	공원	어린이공원	효창동 260 일원	-	증) 4,112.4	4,112.4	-	

■ 변경사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	공원	• 소공원 폐지 - 면적 : 525.2㎡	• 도시정비형 재개발사업에 따라 효용성이 낮아지는 소공원 폐지
①	공원	• 어린이공원 신설 - 면적 : 4,970.5㎡	• 효창근린공원과 연계되는 어린이공원 신설
②	공원	• 어린이공원 신설 - 면적 : 4,112.4㎡	• 효창근린공원과 연계되는 어린이공원 신설

나) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
폐지	-	공공공지	효창동 5-713	56.0	감) 56.0	-	용고제2006-66호 (06.12.28.)	

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	• 공공공지 폐지 - 면적 : 56.0㎡	• 도시정비형 재개발사업에 따라 효용성이 낮아지는 공공공지 폐지

3) 공공·문화체육시설

가) 공공청사 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	-	공공청사	-	효창동 5-133 일원	-	증) 1,008.8	1,008.8	-	용산구 시설관리 공단

■ 건축물의 범위

도면 표시번호	건폐율	용적률	높이	비 고
-	60% 이하	200% 이하	7층 이하	제2종일반주거지역(7층이하)

■ 결정사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	공공청사	• 공공청사 신설 - 면적 : 1,008.8㎡ - 연면적 : 1,750.0㎡ - 규모 : 지상 4층	• 대상지 내 위치한 기존 공공청사(용산구 시설관리공단)의 대체부지를 확보하고 도시계획시설로 결정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

1) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

구 분	가 구		면 적(㎡)	획 지		비 고
				위 치	면 적(㎡)	
신설	획지1	1-1	70,901.4	효창동 5-307 일원	46,720.8	공동주택 및 부대복리시설
		1-2		효창동 5-495 일원	24,180.6	
	획지2		1,074.8	효창동 5-359 일원	1,074.8	교육연구시설 (서울자동차고등학교)
	획지3		351.2	효창동 5-356 일원	351.2	종교시설
	획지4	4-1	1,755.9	효창동 5-357 일원	488.5	존치 (한반도국제대학원대학교)
		4-2		효창동 5-266 일원	1,267.4	존치(효창교회)
	획지5		3,643.4	효창동 5-732 일원	3,643.4	근린생활시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정조서

1) 건축물 용도에 관한 결정조서

구 분			계획내용	비 고
신설	허용용도 (A)	획지1	• 건축법 시행령 별표1 - 제2호의 공동주택(아파트) 및 부대복리시설 - 제3호의 제1종근린생활시설 - 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외) - 제5호의 문화 및 집회시설 - 제10호의 교육연구시설 - 제13호의 운동시설	
		획지2	• 건축법 시행령 별표1 - 제10호의 교육연구시설	
		획지3	• 건축법 시행령 별표1 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 종교시설 - 제6호의 종교시설	
		획지4	• 관계 법령에 따름	
		획지5	• 건축법 시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 - 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외) - 제5호의 문화 및 집회시설(전시장) - 제10호의 교육연구시설(학원 제외) - 제13호의 운동시설	
	불허용도 (a)	전구역	• 허용용도 외 불허	

2) 건축물의 개발밀도 계획

가) 건폐율 계획

구 분	용도지역	건폐율	비 고
신설	제1종일반주거지역	60% 이하	
	제2종일반주거지역(7층이하)	60% 이하	
	준주거지역	60% 이하	

나) 용적률 계획

구 분			용적률			비 고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
신설	획지1	1-1	204% 이하	388% 이하	388% 이하	준주거
		1-2	198% 이하	419% 이하	444% 이하	준주거

※ 획지2,3,4,5는 관계법령에 따름

■ 획지1-1

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="9">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지
이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지1-1
(공동주택 등)</td><td rowspan="2">새로 설치하는
정비기반시설
등</td><td rowspan="2">새로설치하는
정비기반시설 내
국·공유지</td><td rowspan="2">획지 내
용도폐지 되는
기존기반시설 내
국·공유지</td><td rowspan="2">공공임대
(장기전세)
부속토지면적</td><td colspan="2">건축물
기부채납</td></tr>
<tr><td>대지지분</td><td>환산면적</td></tr>
<tr><td>103,402.7㎡</td><td>46,720.8㎡</td><td>9,433.0㎡</td><td>2,371.1㎡</td><td>-</td><td>4,558.8㎡</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="9">• (새로 설치하는 정비기반시설 등 면적-새로 설치하는 정비기반시설 내 국공유지-획지 내 용도폐지 되는 기반시설 내 국공유지)+건축물 기부채납 = 9,433.0㎡ - 2,371.1㎡ = 7,061.9㎡
*새로 설치하는 정비기반시설 등 : 도로(4,462.5㎡)+공원(4,970.5㎡) = 9,433.0㎡</td></tr>
<tr><td>(패키지)
허용용적률</td><td colspan="9">• 기준용적률 : 204.0% (용도지역별 면적에 따른 가중평균)
= (140.8㎡×150%+41,909.4㎡×200%+4,670.6㎡×250%)÷(140.8㎡+41,909.4㎡+4,670.6㎡)
= 204.85% → 204.0% 이하 적용
• 허용용적률 : 388.0% (기준용적률+패키지 용적률)
= (140.8㎡×150%+41,909.4㎡×430%+4,670.6㎡×450%)÷(140.8㎡+41,909.4㎡+4,670.6㎡)
= 431.15% → 388.0% 이하 적용
<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th>건축계획(안)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="3">공공주택 공급</td><td>· 완화된 용적률의 1/2 이상 (92.0% 이상)
- 계획 : 43,054.9㎡(92.2%) 〉 법정 : 42,983.1(92.0%)</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="8">서울형
주거
환경
정책</td><td>지속가능형
공동주택</td><td>“리모델링이 쉬운 구조”
또는 “장수명 주택” 계획</td><td>· 리모델링이 쉬운 구조 계획(추후 적용)</td><td>건축위원회
결정사항</td></tr>
<tr><td>커뮤니티
지원시설
설치</td><td>300세대 이상 :
지상층 공동주택 연면적의
3% (최소 450㎡) 이상</td><td>· 법정 : 5,158.3㎡(3.00%)
· 계획 : 5,550.0㎡(3.23%)
- 용도 : 문화센터(강의실, 배움센터, 공방), 피트니스센터(골프연습장, 키즈짐, 재활치료실) 도서실, 커뮤니티(마을카페, 북카페), 사무실, 기타공용공간</td><td>어린이공원
및
공공청사변
배치</td></tr>
<tr><td rowspan="5">친환경
건축물
(2가지
이상
상향 적용)</td><td>환경성능부문</td><td>· 그린 1등급 이상</td><td rowspan="5">사업계획
승인시
이행</td></tr>
<tr><td>에너지성능부문</td><td>· 1+등급 이상</td></tr>
<tr><td>에너지관리부문</td><td>· 세대별 에너지원별 모니터링 기능+공용부분 에너지원별 +모니터링 기능+데이터 분석기능(상향적용)</td></tr>
<tr><td>신·재생에너지부문</td><td>· 연도별 설치 비율 적용</td></tr>
<tr><td>제로에너지 건축물 인증 등급 추가 적용</td><td>· 녹색건축물 인센티브의 제로에너지 건축물 인증 5등급 추가 적용(상향적용)</td></tr>
<tr><td>역사문화
보전</td><td>지정 및 등록문화재 또는
역사·생활 문화유산 포함 등</td><td>· 해당 없음</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td rowspan="2">상한용적률</td><td colspan="9">• 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물)
= 388.0%×(1+1.3×0.4325×0.1512) = 421.0% → 388.0% 이하 적용</td></tr>
<tr><td>가중치</td><td colspan="8">• 공공시설부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률</td></tr>
</table>

구분	산정내용	
		= 167.8% ÷ 388.0% = 0.4325
	α토지	• 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 7,061.9㎡ ÷ 46,720.8㎡ = 0.1512

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 등 사업추진과정에서 변경될 수 있음
※ 상한용적률 산정시 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울특별시, 2025.02.07.)' 적용

■ 획지1-2

구분	산정내용							
토지 이용계획	계 (구역면적)	획지1-2 (공동주택 등)	새로 설치하는 정비기반시설 등	새로설치하는 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지 되는 기존기반시설 내 국·공유지	공공임대 (장기전세) 부속토지면적	건축물 기부채납	
							대지지분	환산면적
	103,402.7㎡	24,180.6㎡	15,900.8㎡	8,845.7㎡	3,000.9㎡	7,238.7㎡	-	756.9㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• (새로 설치하는 정비기반시설 등 면적-새로 설치하는 정비기반시설 내 국공유지-획지 내 용도폐지 되는 기반시설 내 국공유지)+건축물 기부채납 = (15,900.8㎡ - 8,845.7㎡ - 3,000.9㎡) + 756.9㎡ = 4,811.1㎡ *새로 설치하는 정비기반시설 등 : 도로(11,121.8㎡)+공원(4,112.4㎡)+공공청사(666.6㎡) = 15,900.8㎡							
(패키지) 허용용적률	• 기준용적률 : 198.0% (용도지역별 면적에 따른 가중평균) = (908.5㎡×150%+23,272.1㎡×200%)÷(908.5㎡+23,272.1㎡) = 198.12% → 198.0% 이하 적용 • 허용용적률 : 419.0% (기준용적률+패키지 용적률) = (908.5㎡×150%+23,272.1㎡×430%)÷(908.5㎡+23,272.1㎡) = 419.48% → 419.0% 이하 적용							

구 분			건축계획(안)	비 고
공공주택 공급			· 완화된 용적률의 1/2 이상 (110.5% 이상) - 계획 : 26,800.1㎡(110.8%) 〉 법정 : 26,719.6(110.5%)	-
서울형 주거환경 정책	지속가능형 공동주택	"리모델링이 쉬운 구조" 또는 "장수명 주택" 계획	· 리모델링이 쉬운 구조 계획(추후 적용)	건축위원회 결정사항
	커뮤니티 지원시설 설치	300세대 이상 : 지상층 공동주택 연면적의 3% (최소 450㎡) 이상	· 법정 : 3,045.9㎡(3.00%) · 계획 : 3,400.0㎡(3.35%) - 용도 : 문화센터(배움센터, 공방), 피트니스센터(골프연습장, 키즈짐, 재활치료실) 도서실, 커뮤니티(마을카페, 북카페), 사무실, 기타공용공간	임정로 및 효창원로변 배치
	친환경 건축물 (2가지 이상 상향 적용)	환경성능부문	· 그린 1등급 이상	사업계획 승인시 이행
		에너지성능부문	· 1+등급 이상	
		에너지관리부문	· 세대별 에너지원별 모니터링 기능+공용부분 에너지원별 +모니터링 기능+데이터 분석기능(상향적용)	
		신·재생에너지부문	· 연도별 설치 비율 적용	

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">산정내용</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">
<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th>건축계획(안)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>제로에너지 건축물 인증 등급 추가 적용</td><td>· 녹색건축물 인센티브의 제로에너지 건축물 인증 5등급 추가 적용(상향적용)</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>역사문화 보전</td><td>지정 및 등록문화재 또는 역사·생활 문화유산 포함 등</td><td>· 해당 없음</td><td>-</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td rowspan="4">상한용적률</td><td colspan="2">• 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물)
= 419.0%×(1+1.3×0.3394×0.1677+0.7×0.0313) = 459.2% → 444.0% 이하 적용</td></tr>
<tr><td>가중치</td><td>• 공공시설부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률
= 142.2% ÷ 419.0% = 0.3394</td></tr>
<tr><td>α토지</td><td>• 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적
= 4,054.2㎡ ÷ 24,180.6㎡ = 0.1677</td></tr>
<tr><td>α건축물</td><td>• 공공시설(건축물) 제공면적 ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적
= 756.9㎡ ÷ 24,180.6㎡ = 0.0313</td></tr>
</table>

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 등 사업추진과정에서 변경될 수 있음
※ 상한용적률 산정시 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울특별시, 2025.02.07.)' 적용

■ 공공시설 부담률 기준 산정

① 획지1-1

구 분			면적(㎡)	부담기준	확보면적(㎡)	비 고
제1종일반	→	준주거	140.8	3단계 상향(25%)	140.8×25%=35.2㎡	
제2종(7층)	→	준주거	29,869.3	2단계 상향(20%)	29,869.3×20%=5,973.9㎡	획지 (공동주택 등)
제2종일반	→	준주거	12,040.1	2단계 상향(20%)	12,040.1×20%=2,408.0㎡	
제3종일반	→	준주거	4,670.6	1단계 상향(15%)	4,670.6×15%=700.6㎡	
합 계			46,720.8	-	9,117.7㎡(종상향 면적 대비 19.52%)	24.87% 계획

② 획지1-2

구 분			면적(㎡)	부담기준	확보면적(㎡)	비 고
제1종일반	→	준주거	908.5	3단계 상향(25%)	908.5×25%=227.1㎡	획지 (공동주택 등)
제2종(7층)	→	준주거	16,011.6	2단계 상향(20%)	16,011.6×20%=3,202.3㎡	
제2종일반	→	준주거	7,260.5	2단계 상향(20%)	7,260.5×20%=1,452.1㎡	
합 계			24,180.6	-	4,881.5㎡(종상향 면적 대비 20.19%)	29.99% 계획

■ 공공시설 부담률 산정

구 분				면적 (비율) 획지1-1		면적 (비율) 획지1-2		비 고
정비 기반 시설	① 토지	부지	도로	4,462.5㎡	(9.55%)	11,121.8㎡	(45.99%)	-
			공원	4,970.5㎡	(10.64%)	4,112.4㎡	(17.01%)	-
		건물대지지분	-	-	-	-	-	-
	②건축물(환산면적)		-	-	-	-	-	-
	③ 순부담산정시 제외면적 (국 · 공유지)		새로 설치되는 정비기반시설내	2,371.1㎡	(5.08%)	8,845.7㎡	(36.58%)	-
			용도 폐지되는 기존정비기반시설	-	-	3,000.9㎡	(12.41%)	-
	A 합 계(①+②-③)			7,061.9㎡	(15.11%)	3,387.6㎡	(14.01%)	-
기반 시설 등	④토지	부지	공공청사	-	-	666.6㎡	(2.76%)	기존 부지면적(대토) 제외 기부채납
	⑤건축물(환산면적)		공공청사	-	-	756.9㎡	(3.13%)	기부채납 계획 연면적 : 1,750.0㎡
	B 합 계(④+⑤)			-	-	1,423.5㎡	(5.89%)	-
C 현금				-	-	-	-	-
D 공공임대주택(장기전세주택) 부속토지면적				4,558.8㎡	(9.76%)	2,440.8㎡	(10.09%)	· 획지1-1 :의무면적(9,117.7㎡)의 1/2한도(4,558.8㎡)까지 갈음 · 획지1-2 :의무면적(4,881.5㎡)의 1/2한도(2,440.8㎡)까지 갈음
순부담(A+B+C+D)				11,620.7㎡	(24.87%)	7,251.9㎡	(29.99%)	· 획지1-1 : 24.87% 〉 19.52%(의무순부담) · 획지1-2 : 29.99% 〉 20.19%(의무순부담)

※ 순부담이란 사유토지(국·공유지를 매입한 토지를 포함하되 무상양여된 경우는 제외한다)를 공공시설부지로 기부채납하는 것을 의미함
※ 상기 면적은 향후 사업시행계획인가 전 국·공유지 무상양도 협의 및 측량성과 등에 따라 변경될 수 있음

■ 건축물 기부채납 사항

구 분	공공청사	비 고
① 연면적	1,750.0㎡	-
② 건축비	3,782,727원/㎡	· 2024 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 적용 - 공공업무사무소(1,500㎡~5,000㎡) : 3,782,727(부가세 제외)
③ 설치비용	6,619,772,250원	· ①연면적 X ②건축비
④ 부지가액	8,745,726원	· 기부채납 부지 내 평균공시지가 2배 적용
⑤ 환산부지면적	756.96㎡	· ③설치비용 ÷ ④부지가액
⑥ 토지면적	666.60㎡	· 공공청사 별도부지 조성(기존 부지면적(대토) 제외 기부채납)

구 분	공공청사	비 고
총 제공면적	1,423.5㎡	• ⑤환산부지면적 + ⑥토지면적

다) 건축물 높이계획

구 분		용도지역	높이기준	비 고
신설	획지1	준주거지역	120m 이하 (40층 이하) *구간별 층수제한(20~40층)	

※ 획지2,3,4,5는 관계법령에 따름
* 층수규제구간 외 전체지역 문화재 앙각기준 적용(서울특별시 국가유산 보존 및 활용에 관한 조례 별표2 적용)
- 4대문 밖의 국가지정유산 : 보호구역 경계 지표에서 7.5m 높이를 기준하여 앙각 27˚선 이내

3) 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
건축한계선	• 획지경계로부터 3m - 단, 백범로변 5m, 금양초교변 5~10m	결정도 참고

다. 기타사항에 관한 결정조서

1) 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정조서

구 분		계획내용	비 고
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부분 보도형 전면공지 조성 : 3m - 그 외 부분 휴게공간 조성	결정도 참조
		* 조성지침 - 전면공지는 연접한 보도 또는 차도와 동일한 포장재료로 단차없이 조성 - 전면공지 내에는 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물 설치불가 다만, 차량 진·출입 금지를 위해 볼라드·돌의자 등을 설치하는 때, 조경을 위한 식수등의 설치는 허용함	
	공개공지	• 백범로변 1개소 지정 : 1,000㎡ 이상	
		* 조성지침 - 공개공지의 바닥 포장은 투수성 포장재료나 조립식 포장방식 등을 사용하여 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투할 수 있는 투수성 포장 권장	
통로	공공 보행통로	• 남북방향(12m) 1개소, 동서방향(8m) 1개소 설치	
		* 조성지침 - 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성 및 지역권 설정 (지역권자 : 용산구, 용산구-조합 간 합의서 체결 예정) - 보행자의 통행에 불편이 없는 바닥 재료 및 포장 사용	

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
차량출입불허구간	• 백범로, 효창원로변 차량출입불허구간 지정(존치지역 제외)	결정도 참조

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역·지구 결정도(기정, 변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정, 변경)
4. 정비계획 결정도

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

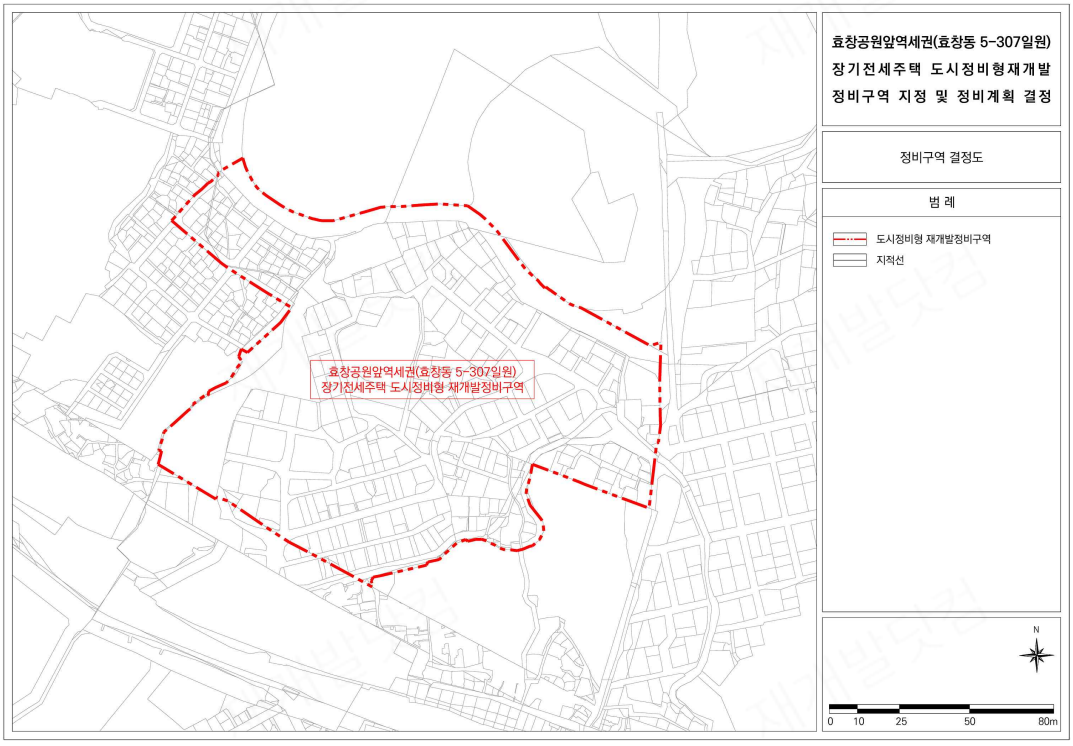
Ⅳ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

Ⅴ. 고시 관련 세부 내용은 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 공공주택과(☎02-2133-7060) 및 용산구 도시계획과(☎02-2199-7404)에 관계 도서를 비치합니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://luris.mltm.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

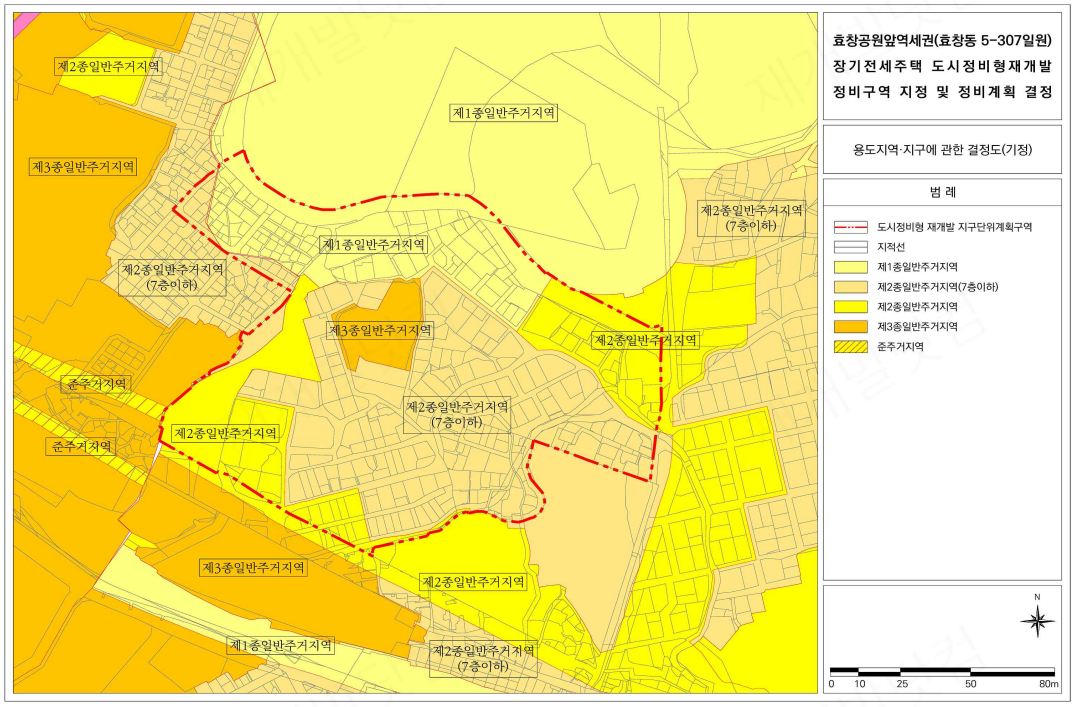
□ 관련도면

< 정비구역 결정도 >

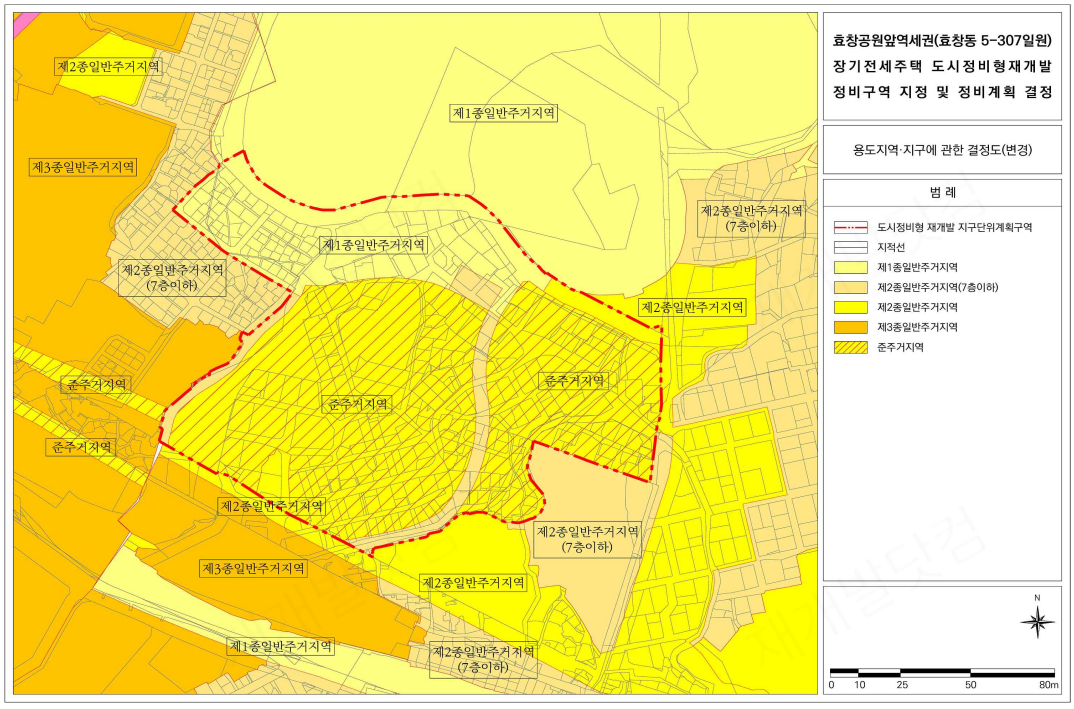


– 이 하 여 백 –

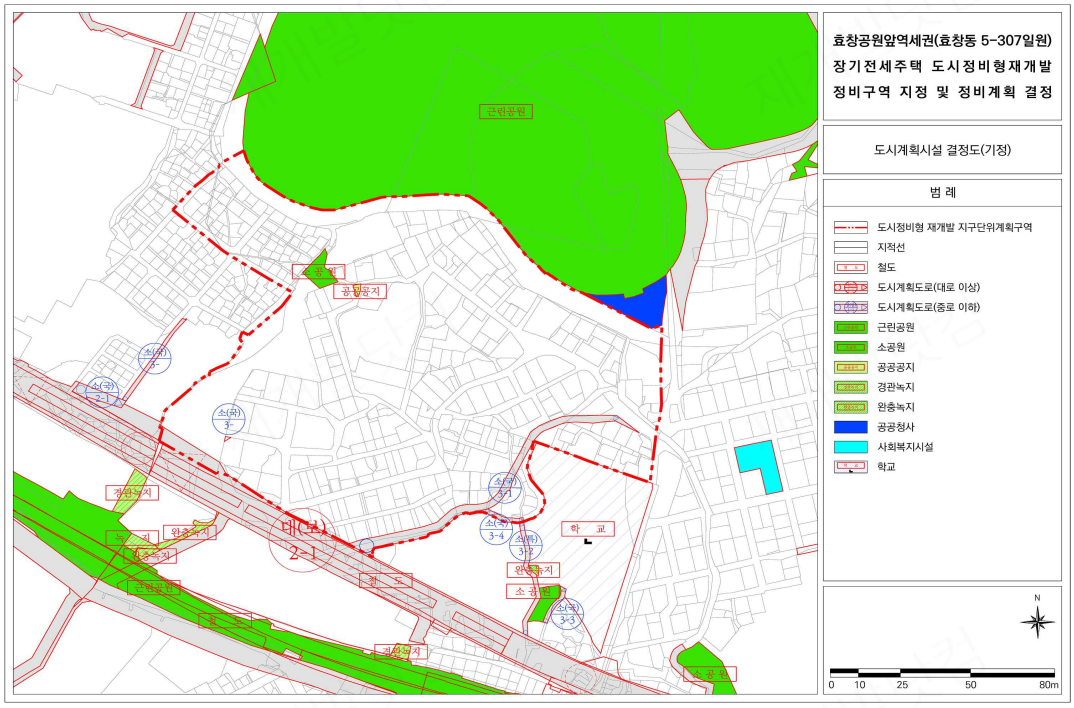
< 용도지역·지구에 관한 결정도(기정) >



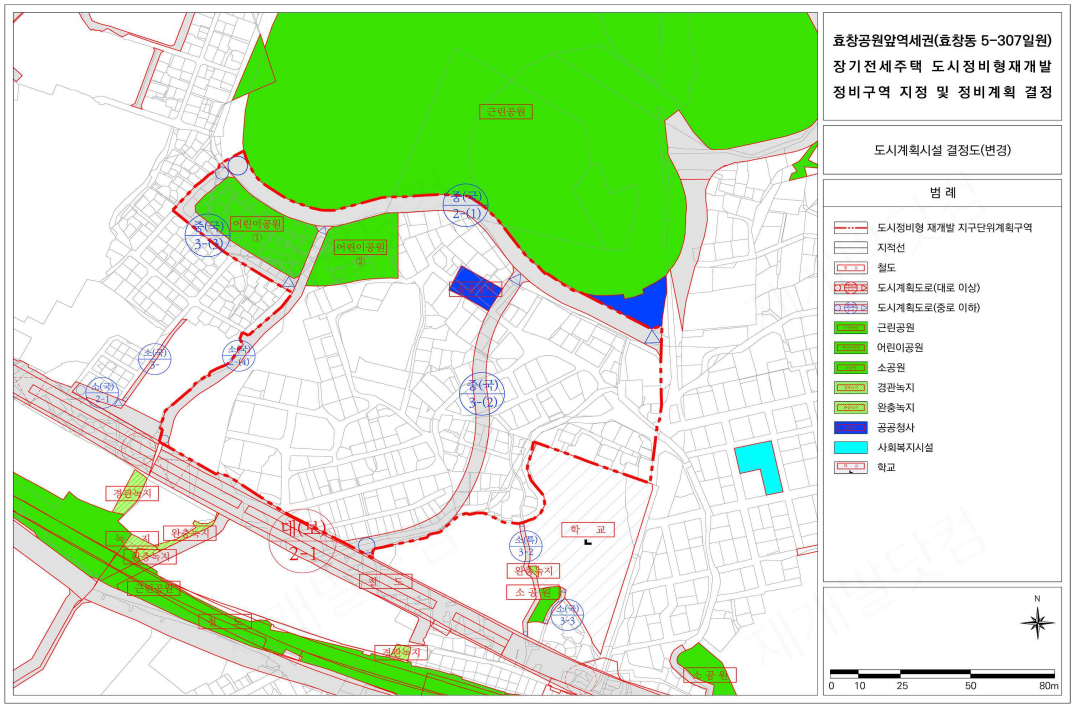
< 용도지역·지구에 관한 결정도(변경) >



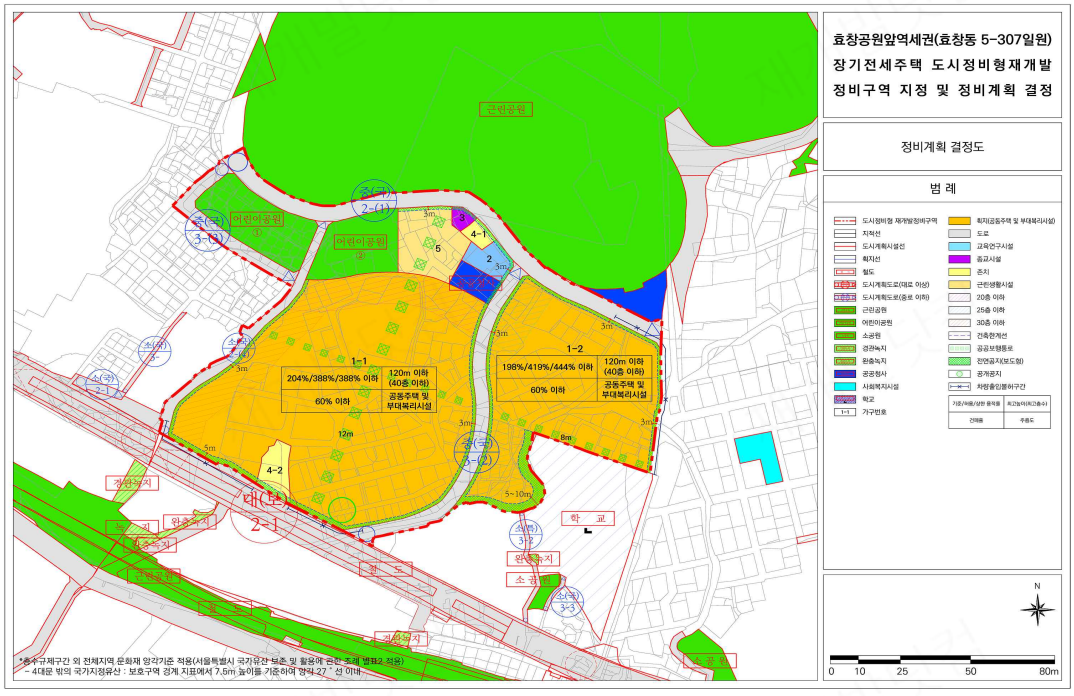
< 도시계획시설 결정도(기정) >



< 도시계획시설 결정도(변경) >



< 정비계획 결정도 >



– 이 하 여 백 –