◈ 서울특별시고시 제2025-758호

숙대입구역세권(갈월동 52-6일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정 및 지형도면 고시 - 용산 지구단위계획 결정(변경), 후암동 특별계획구역 결정(변경) 및 특별계획구역5 세부개발계획 결정 -

서울특별시 갈월동 52-6번지 일원의 숙대입구역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정에 대하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법')」 제16조 규정에 따라 2025년 제13차 서울특별시 도시계획위원회(2025.08.20.) 심의(수정가결)를 거쳐 서울특별시 용산구 공고 제2025-1468호(2025.11.07.)로 재공람공고를 통해 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 「도시정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획결정(변경)하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 26일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 숙대입구역세권(갈월동 52-6일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업

2. 정비구역 지정조서

지정 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	숙대입구역세권(갈월동 52-6일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	용산구 갈월동 52-6일원	-	증) 36,611.5	36,611.5	-

3. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 36,611.5	36,611.5	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 9,952.0	9,952.0	27.2	-
	도 로	-	증) 6,380.7	6,380.7	17.4	정비기반시설
	공공공지	-	증) 1,164.2	1,164.2	3.2	
	사회복지시설	-	증) 2,407.1	2,407.1	6.6	기반시설
획지	소 계	-	증) 26,659.5	26,659.5	72.8	-

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
	획지1	-	증) 26,659.5	26,659.5	72.8	공동주택 및 부대복리시설

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

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		36,611.5	-	36,611.5	100.0	
주거지역	소 계	36,302.0	-	36,302.0	99.1	
	제2종일반주거지역(7층이하)	31,743.4	감) 24,447.2	7,296.2	19.9	
	제2종일반주거지역	4,558.6	감) 2,212.3	2,346.3	6.4	
	준주거지역	-	증) 26,659.5	26,659.5	72.8	
상업지역	일반상업지역	309.5	-	309.5	0.9	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
-	용산구 갈월동 52-6 일원	제2종 일반주거지역 (7층이하)	준주거지역	24,447.2	418%	• 「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준(2022.06.20.)」에 따라 숙대입구역세권의 노후불량한 주택지 정비 및 서민 주거안정을 위한 장기전세주택 공급을 위해 용도지역을 변경하고자 함
		제2종 일반주거지역		2,212.3		

나. 용도지구 결정조서 : 해당 없음

5. 토지등소유자별 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추산액 및 산출근거

추정 비례율

○ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100%
○ 추정비례율 : 97.49%
= (1,150,542,998천원 - 702,981,369천원) / 459,092,732천원 X 100 = 97.49%

구 분				금액(천원)
총수입	계			1,150,542,998
	분양주택	일반분양	265세대	409,534,596
		조합원분양	305세대	560,573,862
	임대주택	재개발의무	62세대	28,166,416
		장기전세주택	253세대	45,233,524
	근린생활시설	일반분양		46,740,000
		조합원분양		63,099,000
	매출부가세			-2,804,400
총지출				702,981,369
종전자산 총액				459,092,732

개별 종전 자산 추정액

○ 종전자산 총 추정액

구 분	금액(천원)	비 고
토지 평가액	294,897,871	국공유지 제외
건물 평가액	8,443,311	
공동주택 평가액	155,751,550	
합 계	459,092,732	-

• 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 × 추정비례율)

권리자(조합원) 분양가 추정액(a)			추정 권리가액(b)	추정분담(a-b)
타입		추정액(단위 : 천원)	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(97.49%)	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
주택	전용 39㎡형	814,785		
	전용 59㎡형	1,218,944		
	전용 84㎡형	1,570,296		
	전용 119㎡형	2,084,188		
	전용 136㎡형	2,278,463		
근린생활 시설	지상1층 (전용 33㎡)	594,000		

• 종후자산가액 추정
- 공동주택 : 분양가상한제 적용대상 지역이므로 관련 법령에 따라 택지비, 건축비 및 가산비 등을 추정하여 일반분양가를 산정하였으며, 조합원 분양가는 일반분양가의 90%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㎡)	55,110	129.94%	124.30%	118.62%	112.98%	107.30%
	52,605	119.37%	113.73%	108.05%	102.41%	96.73%
	50,100	108.80%	103.16%	97.49%	91.85%	86.16%
	47,595	98.23%	92.59%	86.92%	81.28%	75.60%
	45,090	87.67%	82.03%	76.36%	70.72%	65.04%

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	소로	1	18	10	국지도로	84	갈월동 51-2	갈월동 52-19	일반도로	건고제560 (63.09.19.)	
변경	중로	2	A	15	국지도로	126	갈월동 164-11	갈월동 51-19	일반도로	건고제560 (63.09.19.)	
기정	소로	3	12	6	국지도로	233 (176)	갈월동 7-62	갈월동 59-2	일반도로	건고제560 (63.09.19.)	
변경	소로	3	12	6	국지도로	57 (-)	갈월동 7-62	갈월동 11-58	일반도로	건고제560 (63.09.19.)	
기정	소로	3	13	6	국지도로	75	갈월동 11-16	갈월동 11-24	일반도로	건고제560 (63.09.19.)	
변경	중로	3	B	12	국지도로	268	갈월동 11-49	후암동 164-10	일반도로	건고제560 (63.09.19.)	
신설	소로	2	C	8	국지도로	167	갈월동 11-42	갈월동 59-8	일반도로	-	

※ 1. 후암동 특별계획구역5 해당 부분만 기재
2. ( )는 후암동 특별계획구역5 내 연장임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로1-18	중로2-A	• 도로폭원 및 연장 변경 (B=10m→15m, L=84m→126m)	• 도시정비형 재개발사업에 따른 주변지역의 원활한 교통흐름을 위해 도로폭원 및 연장 변경
소로3-12	소로3-12	• 도로연장 변경 (L=233m→57m)	• 도시정비형 재개발사업 정비구역 내 내부도로 폐지에 따른 도로연장 변경
소로3-13	중로3-B	• 도로폭원 및 연장 변경 (B=6m→12m, L=75m→268m)	• 도시정비형 재개발사업에 따른 주변지역의 원활한 교통흐름을 위해 도로폭원 및 연장 변경
-	소로2-C	• 도로 신설 (B=8m, L=167m)	• 한강대로변 존치필지의 진출입을 위한 도로 신설

2) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	②	주차장	노외주차장	갈월동 51-6일대	1,003.1	감) 1,003.1	-	구고제60호 (03.11.25.)	

※ 후암동 특별계획구역5 해당 부분만 기재

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	주차장	• 주차장 폐지 - 면적 : 1,003.1㎡	• 도시정비형 재개발사업에 따른 구역 내 주차장 폐지

나. 공간시설

1) 공공공지 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	⑩	공공공지	갈월동 14-1일원	-	증) 202.8	202.8	-	
신설	⑪	공공공지	갈월동 7-771일원	-	증) 544.1	544.1	-	
신설	⑫	공공공지	후암동 164-13일원	-	증) 417.3	417.3	-	

※ 후암동 특별계획구역5 해당 부문만 기재

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑩	공공공지	• 공공공지 신설 - 면적 : 202.8㎡	• 주민의 일시적 휴식공간 확보를 위한 공공공지 신설
⑪	공공공지	• 공공공지 신설 - 면적 : 544.1㎡	• 주민의 일시적 휴식공간 확보를 위한 공공공지 신설
⑫	공공공지	• 공공공지 신설 - 면적 : 417.3㎡	• 주민의 일시적 휴식공간 확보를 위한 공공공지 신설

다. 공공·문화체육시설

1) 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
변경	①	사회복지시설	갈월동 51-19일원	1,652.5	증) 334.2	1,986.7	용고제9호 (98.03.05.)	갈월종합 사회복지관
신설	②	사회복지시설	갈월동 11-50일원	-	증) 420.4	420.4	-	시립 다시서기 종합지원센터

※ 후암동 특별계획구역5 해당 부문만 기재

■ 건축물의 범위(변경)

도면표시번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비 고
①	60% 이하	200% 이하	7층 이하	제2종일반주거지역(7층이하)
②	60% 이하	제2종일반 200% 이하 일반상업 800% 이하	70m 이하	제2종일반주거지역 일반상업지역

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	• 사회복지시설 변경 - 면적 : 1,652.5㎡→1,986.7㎡ [증) 334.2㎡] - 연면적 : 6,788.9㎡ - 규모 : 지하3~지상4층	• 기존 용산구 갈월종합사회복지관 노후화 및 합리적인 토지이용계획을 위한 사회복지시설부지 정형화 및 신축 설치
②	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - 면적 : 420.4㎡ - 연면적 : 1,520.0㎡ - 규모 : 지하2~지상4층	• 도시정비형 재개발사업에 따른 기존 시립 다시서기종합지원센터 신축 이전을 위한 사회복지시설부지 결정

※ 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조의 내용을 준용

7. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신설	합 계	-	-	증) 9,425.1	9,425.1	
	주민공동시설	획지1	-	증) 5,953.7	5,953.7	
	경로당		-	증) 446.0	446.0	
	어린이놀이터		-	증) 841.4	841.4	
	어린이집		-	증) 428.3	428.3	
	다함께 돌봄센터		-	증) 149.5	149.5	
	스카이라운지		-	증) 830.0	830.0	
	주민운동시설		-	증) 166.7	166.7	
	작은도서관		-	증) 609.5	609.5	

※ 「서울시 주택조례 제8조의4」에 따라 100세대 이상 1,000세대 미만의 경우 세대당 2.5㎡를 더한 면적×1.25 이상 확보
= (885세대×2.5㎡)×1.25 = 2,765.6㎡ 이상 〈 9,425.1㎡ 계획
주) 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있음

8. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비계량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거후 이주
신설	숙대입구역세권 (갈월동 52-6일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역	36,611.5	획지1	26,659.5	갈월동 52-6 일원	208	-	-	208	-

- 이 하 여 백 -

9. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)			높이(m) 최고층수
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)				기준	상한	법적 상한	
신규	숙대입구역세권 (갈월동 52-6일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역	36,611.5	획지1	26,659.5	갈월동 52-6 일원	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	190	221	418 이하	120m 이하 (40층 이하) ※두텁바위로변 30m : 40m 이하

주택의 규모 및 규모별 건설비율

• 주택공급계획 : 885세대(분양 570세대, 임대 315세대)

구 분 (전용면적)	계	분양주택	공공주택		
			소 계	재개발의무	장기전세
합 계	885(100.0%)	570 (64.4%)	315 (35.6%)	62 (7.0%)	253 (28.6%)
40㎡ 이하	78 (8.8%)	42 (4.7%)	36 (4.1%)	36 (4.1%)	-
40~60㎡ 이하	167 (18.9%)	45 (5.1%)	122 (13.8%)	26 (2.9%)	96 (10.9%)
60~85㎡ 이하	494 (55.8%)	337 (38.1%)	157 (17.7%)	-	157 (17.7%)
85㎡ 초과	146 (16.5%)	146 (16.5%)	-	-	-

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

심의완화 사항

• 용도지역 변경 : 제2종(7층이하), 제2종일반주거지역 → 준주거지역
• 공공주택(장기전세주택) 건설에 따른 상한(정비계획) 용적률 완화 : 법적상한용적률 418% 이하

건축물의 건축선에 관한 계획

• 건축한계선
- 두텁바위로변 : 5m
- 동측도로(15m)변 : 10m
- 그 외 : 3m

기타사항에 관한 계획

전면공지	• 건축한계선 후퇴부 보도부속형 전면공지 조성
차량출입 불허구간	• 한강대로변, 두텁바위로변

※「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준(2022.06.20.)」 적용
※ 높이는 지반고를 제외한 건축물 높이를 의미함
※ 도시계획위원회 심의결과 조건사항 이행에 따라 향후 정비사업통합심의(건축심의 등) 전 미대사관 등과 협의 결과를 반영한 계획안에 대해 본위원회 보고 할 것. 이에 보고 과정 및 결과에 따라 정비계획(안)은 변경될 수 있음

나. 용적률 계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="12">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="5">토지이용계획</td><td rowspan="4">구역면적
(㎡)</td><td rowspan="4">획지1
(㎡)</td><td colspan="8">신설 정비기반시설 등 (㎡)</td><td rowspan="4">(C)
신설
정비기반시설 내
국·공유지
(㎡)</td><td rowspan="4">(D)
용도폐지
정비기반시설 내
국·공유지
(㎡)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">합 계</td><td colspan="2">(A) 정비기반시설</td><td colspan="5">(B) 기반시설 등</td></tr>
<tr><td colspan="2">토지</td><td colspan="2">토지</td><td colspan="3">건축물(환산면적)</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>공공공지</td><td>사회복지시설</td><td>공공청사
(대지지분)</td><td>사회복지시설</td><td>공공청사</td></tr>
<tr><td>36,611.5</td><td>26,659.5</td><td>10,191.0</td><td>6,380.7</td><td>1,164.2</td><td>334.2</td><td>-</td><td>2,146.6</td><td>165.3</td><td>2,261.9</td><td>3,590.3</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="12">• 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국·공유지
+ 기반시설 등 면적
= (A)7,544.9㎡-(C)2,261.9㎡-(D)3,590.3㎡+(B)2,646.1㎡ = 4,338.8㎡ (획지1 면적 대비 16.3%)</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="12">• 기준용적률: 190%</td></tr>
<tr><td>상한(정비계획)
용적률</td><td colspan="12">• 서울형 주거환경 정책
<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th>건축계획(안)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="5">필수
항목
(3개)</td><td>지속가능형
공동주택</td><td>“리모델링이 쉬운 구조”
또는 “장수명 주택” 계획</td><td>• 리모델링이 쉬운 구조 계획</td><td>건축위원회
결정사항</td></tr>
<tr><td rowspan="4">친환경 건축물
(2가지 이상
상향 적용)</td><td>환경성능부문</td><td>• 그린 1등급 이상(상향 적용)</td><td rowspan="4">사업계획
승인시
이행</td></tr>
<tr><td>에너지성능부문</td><td>• 1+등급 이상</td></tr>
<tr><td>에너지관리부문</td><td>• 세대별 에너지원별 모니터링기능+공용부분 에너지원별
모니터링 기능+데이터 분석기능(상향 적용)</td></tr>
<tr><td>신·재생에너지부문</td><td>• 연도별 설치 비율 적용</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>
<tr><td>권장
항목
(1개)</td><td>커뮤니티
지원시설 설치</td><td>300세대 이상 :
지상층 공동주택 연면적의
2%(최소 450㎡) 이상</td><td>• 해당 없음</td><td>-</td></tr>
</table>
<table>
<tr><td rowspan="3">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률
= 기준용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물)
= 190%×(1+1.3×1.0814×0.0760+0.7×0.0867)
= 221.83% ≒ 221.0% 이하</td><td>가중치</td><td>• 공공시설부지 기준용적률÷ 사업부지 기준용적률
= 205.47% ÷ 190.00% = 1.0814</td></tr>
<tr><td>α
[토지]</td><td>• 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 2,026.9㎡ ÷ 26,659.5㎡ = 0.0760</td></tr>
<tr><td>α
[건축물]</td><td>• 공공시설 등 부지(건축물) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 2,311.9㎡ ÷ 26,659.5㎡ = 0.0867</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

구 분	산 정 내 용
법적상한용적률	• 장기전세주택 건립에 따른 법적상한용적률 완화 : 418% 이하

※ 도시계획위원회 심의결과 조건사항 이행에 따라 향후 정비사업통합심의(건축심의 등) 전 미대사관 등과 협의 결과를 반영한 계획안에 대해 본위원회 보고 할 것. 이에 보고 과정 및 결과에 따라 정비계획(안)은 변경될 수 있음
※ 상한용적률 산정시 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울특별시, 2025.02.07.)' 적용

■ 공공시설 부담률 산정

구 분				면 적(㎡)	비율	비 고
정비기반시설	①토지	부지	도로	6,380.7	23.9%	-
			공공공지	1,164.2	4.4%	-
		건축물 대지지분	-	-	-	-
	②건축물(환산면적)		-	-	-	-
	③순부담 산정시 제외면적 (국 · 공유지)		새로 설치되는 정비기반시설 내	2,261.9	8.5%	-
			용도 폐지되는 기존 정비기반시설	3,590.3	13.4%	-
	A 합 계 (①+②-③)			1,692.7	6.4%	-
기반시설 등	④토지	부지	사회복지시설①	334.2	1.3%	기존 부지면적(대토) 제외 기부채납
			사회복지시설②	-	-	대토
		건축물 대지지분	공공청사	-	-	대토
	⑤건축물(환산면적)		사회복지시설①	1,740.8	6.5%	갈월종합사회복지관(연면적 : 6,788.9㎡)
			사회복지시설②	405.8	1.5%	시립다시서기종합지원센터(연면적 : 1,520.0㎡)
			공공청사	165.3	0.6%	남영동자치회관(연면적 : 743.8㎡)
	B 합 계 (④+⑤)			2,646.1	9.9%	-
C 현 금				-	-	-
순부담(A+B+C)				4,338.8	16.3%	-

※ 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

– 사회복지시설① (갈월종합사회복지관)

구 분	내 용	비 고
① 연면적	6,788.9㎡	–
② 건축비	3,752,727원/㎡	• 2024 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 적용 – 종합사회복지관(5,000㎡ 초과) : 3,752,727(부가세 제외)
③ 설치비용	25,476,888,330원	• ①연면적 X ②건축비
④ 부지가액	14,635,452원	• 평균공시지가 2배 적용
⑤ 환산부지면적	1,740.8㎡	• ③설치비용 ÷ ④부지가액
⑥ 토지면적	334.2㎡	• 별도부지 조성(기존 부지면적(대토) 제외 기부채납)
총 제공면적	2,075.0㎡	• ⑤환산부지면적 + ⑥토지면적

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 등 사업추진과정에서 변경될 수 있음

– 사회복지시설② (시립다시서기 종합지원센터)

구 분	내 용	비 고
① 연면적	1,520.0㎡	–
② 건축비	3,907,273/㎡	• 2024 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 적용 – 종합사회복지관(1,000~3,000㎡) : 3,907,273(부가세 제외)
③ 설치비용	5,939,054,960원	• ①연면적 X ②건축비
④ 부지가액	14,635,452원	• 평균공시지가 2배 적용
⑤ 환산부지면적	405.8㎡	• ③설치비용 ÷ ④부지가액
⑥ 토지면적	–	• 별도부지 조성(기존 부지면적(대토))
총 제공면적	405.8㎡	• ⑤환산부지면적 + ⑥토지면적

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 등 사업추진과정에서 변경될 수 있음

– 공공청사(남영동 자치회관 별관 : 임의적 도시계획시설)

구 분	내 용	비 고
① 연면적	743.8㎡	• 두텁바위로변 근린생활시설 내 지상1층
② 건축비	지상층 : 4,128,182/㎡ 지하층 : 930,909/㎡	• 지상층(540.0㎡) : 2024 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 적용 – 공공업무사무소(1,500㎡ 미만) : 4,128,182(부가세 제외) • 지하층(203.8㎡) : 2025.03.01. 분양가상한제 기본형건축비 적용 – 지하층 건축비 : 930,909원/㎡(부가세 제외)
③ 설치비용	2,418,937,534원	• ①연면적 X ②건축비
④ 부지가액	14,635,452원	• 평균공시지가 2배 적용
⑤ 환산부지면적	165.3㎡	• ③설치비용 ÷ ④부지가액
⑥ 토지면적	–	• 별도부지 조성(기존 부지면적(대토))
총 제공면적	165.3㎡	• ⑤환산부지면적 + ⑥토지면적

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 등 사업추진과정에서 변경될 수 있음

다. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발의무 공공주택은 주택 전체 세대수(초과용적률 세대수 제외)의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 건설
- 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」의 용적률 완화에 따른 장기전세주택은 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	885(100.0%)	570 (64.4%)	315 (35.6%)	62 (7.0%)	253 (28.6%)
40㎡ 이하	78 (8.8%)	42 (4.7%)	36 (4.1%)	36 (4.1%)	-
40~60㎡ 이하	167 (18.9%)	45 (5.1%)	122 (13.8%)	26 (2.9%)	96 (10.9%)
60~85㎡ 이하	494 (55.8%)	337 (38.1%)	157 (17.7%)	-	157 (17.7%)
85㎡ 초과	146 (16.5%)	146 (16.5%)	-	-	-

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

■ 재개발 의무 임대주택 건설 계획

계획기준	• 전체 세대수 : 410세대[885세대-475세대(초과용적률 증가분 제외)] • 상한(정비계획)용적률에 해당하는 계획세대수(885-475)의 15% 이상 : 410세대 × 15% ≒ 61.5세대 ∴62세대 계획 ≥ 62세대		
건립규모	세대수	전체비율	임대주택 비율
합 계	62	15.1%	100.0%
39㎡	36	8.8%	58.1%
59㎡	26	6.3%	41.9%

■ 용적률 완화에 따른 장기전세주택 계획

<table>
<tr><td colspan="2">기준용적률</td><td>• 190%</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한(정비계획)용적률</td><td>• 221% (공공시설 기부채납)</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td>• 418%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">장기전세주택 용적률</td><td>완화용적률</td><td>• 418%−221% = 197%</td></tr>
<tr><td>완화된 용적률의 1/2 이상</td><td>• 197%×1/2 = 98.5%</td></tr>
<tr><td>부지면적 기준 환산(의무면적)</td><td>• 98.5%÷418% = 23.56% 이상
• 26,659.5㎡(대지면적)×23.56% = 6,280.98㎡ 이상(의무면적)</td></tr>
<tr><td colspan="2">장기전세주택 확보계획
(부속토지 기부채납)</td><td>• 장기전세주택 부속토지면적
= 대지면적×[(주거연면적÷전체연면적)
×(장기전세공급연면적÷주거공급연면적)]
= 26,659.5㎡×[(175,070.8㎡÷190,996.8㎡)
×(26,347.2㎡÷101,211.7㎡)]
= 6,361.3㎡ (23.86%)</td></tr>
</table>

구분	세대수	전용면적	공용면적	공급면적
59형	96	59.95	22.78	82.73
84형	157	84.95	32.28	117.23
합계	253	19,092.4	7,254.8	26,347.2

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 등 사업추진과정에서 변경될 수 있음

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	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 •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	후암특별계획구역6획지 도시정비형 재개발 조합	327	558	885

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
대상지 북동측 삼광초등학교 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 (도시정비형 재개발사업)	26,659.5	갈월동 52-6일원	26,659.5	공동주택 및 부대복리시설

15. 환경성 검토

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
1. 물순환,수리 · 수문	건축유형별 용도지역별 기준 적용	○	•생태면적률 30% 이상으로 계획	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등을 적용	-
2. 생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성확보	○	•대상지 내는 건축물은 208개동으로 구성되어 있으며, 기존 부지 내 조경수목이 일부 식재 되어있는 것 이외에는 녹지공간이 조성되지 않은 것으로 조사됨	•대상지 지상부에 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통하여 생태적 연결성 확보	-
3. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•대상지는 용도지역상 일반상업지역, 제2종일반주거지역 및 제2종일반주거지역(7층이하)에 해당함	•획지 및 정비기반시설 등(도로, 공공공지, 사회복지시설) 조성	-
4. 지형 · 지질	지형 · 지질 변동최소화	○	•본 대상지내는 건축물은 총 208개동이 존재하며, 경사지역과 평탄지역 혼재 •부지조성 시 지하굴착에 따른 토량발생 •지형변동 비율 미미함 •지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	•발생토량은 토석정보 공유 시스템을 통해 재활용 •지형에 순응한 계획 수립 •지하공간 최소화, 흙막이공법 실시	-
5. 비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	•서울시 도시생태현황도상 비오톱유형평가 4, 5등급으로 조사됨	•대지면적내 조경녹지 등을 조성할 계획임에 따라 새로운 녹지공간을 형성	-
6. 일조	일조침해 최소화	○	•대상지 주변지역 주거시설 입지로 인한 일조영향 일부 예상	•건물높이, 배치계획 등의 조절을 통해 일조 영향 최소화	-
7. 바람	바람길 확보	○	•바람길에 미치는 영향이 미미함	-	-
8. 열	열환경 영향 최소화	○	•열 지표면 열수지의 변화 등으로 대상지 주변지역이 열섬현상이 발생 할 수 있음	•조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보	-
9. 대기질 · 미세먼지, 온실가스	대기오염 최소화	○	•건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 단기적으로 오염 물질이 발생	•방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치	
	온실가스 저감	○	•유입인구의 증가로 온실가스 증가	•환경정화능력이 강한 수종을 식재	
10. 수질	수질등급 유지 및 오염최소화	○	•건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사 유출 발생	•공사중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방	-
11. 에너지	에너지자립률 상향계획수립	○	•에너지사용량 증가	•청정연료 사용 •에너지절약형 설계기법 도입 •신재생에너지 설비 도입을 검토	-
12. 경관	Skyline보전	○	•대상지는 건축물 208개동으로, 주거 및 비주거용으로 사용 중에 있음 •기존 부지 내 조경수목이 일부 식재 되어있는 것 이외에는 녹지공간이 조성되지 않은 것으로 조사됨	•건축물 신축에 따른 시각적 개방 확보 및 경관조화를 통한 시가지환경의 질 향상 •주변 지역과 조화되는 고층부 경관창출을 위한 스카이라인 조성	-
	조망권 확보	○	•주변지역의 조망권 보호 필요	•녹지 공간 확보를 비롯한 녹색경관창출을 도모함	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
13. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	•대상지 반경 1km 이내로 백범광장공원 및 효창공원, 반경 2km 이내로 남산공원 및 용산공원이 조성	•조경공간 내 자연·인공지반 등 녹지공간 최대확보 •옥상녹화 등을 통한 휴식공간 제공	-
14. 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	•대상지 남서측으로 숙대입구역이 위치해 있으며 남측으로 두텁바위로(20~30m), 서측으로 한강대로(40~45m)가 위치해 있어 접근성이 양호함	•차량 동선과 보행자 동선의 분리를 통해 보행안전 도모 •보행자의 통행과 대상지 및 주변지역 주민의 일시적인 휴식공간 확보를 위한 공공공지 설치	-
	자전거보관소 15대/100unit	○	-	•공동주택 단지내 자전거보관소 설치	-
15. 소음 및 진동	소음환경 기준이하	○	•공사중 인근지역에 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	-
16. 친환경자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사시 건설폐재 및 폐유등 발생	•건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도 시설에 보관 후 전량 위탁처리토록 하겠음	-

– 이 하 여 백 –

Ⅱ. 용산 지구단위계획 결정(변경)

1 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
기정	①	용산 지구단위계획구역	중구 봉래동 ~ 용산구 한강로 일대	3,265,684.3	-	3,265,684.3	서고 제1995-53호 (1995.03.10.)	-

2 도시관리계획에 관한 결정(변경)

1. 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		3,265,684.30	-	3,265,684.30	100.0	
주거지역	소 계	1,934,426.96	-	1,934,426.96	59.23	
	제1종일반주거지역	30,673.00	-	30,673.00	0.94	
	제2종일반주거지역(7층이하)	507,687.80 (31,743.40)	감) 24,447.20	483,240.60 (7,296.20)	14.80	
	제2종일반주거지역	493,474.05 (4,558.60)	감) 2,212.30	491,261.75 (2,346.30)	15.04	
	제3종일반주거지역	724,755.01	-	724,755.01	22.19	
	준주거지역	177,837.10	증) 26,659.50	204,496.60 (26,659.50)	6.26	
상업지역	소 계	1,330,843.14	-	1,330,843.14	40.76	
	일반상업지역	1,228,712.14 (309.50)	-	1,228,712.14 (309.50)	37.63	
	중심상업지역	102,131.00	-	102,131.00	3.13	
녹지지역	자연녹지지역	414.20	-	414.20	0.01	

※ ( )는 후암동 특별계획구역5 내 사항임

■ 변경사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
-	용산구 갈월동 52-6 일원	제2종 일반주거지역 (7층이하)	준주거지역	24,447.20	418%	• 「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준(2022.06.20.)」에 따라 숙대입구역세권의 노후불량한 주택지 정비 및 서민 주거안정을 위한 장기전세주택 공급을 위해 용도지역을 변경하고자 함
		제2종 일반주거지역		2,212.30		

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

(1) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	1	18	10	국지도로	84	갈월동 51-2	갈월동 52-19	일반도로	건고제560 (63.09.19.)	
변경	중로	2	A	15	국지도로	126	갈월동 164-11	갈월동 51-19	일반도로	건고제560 (63.09.19.)	
기정	소로	3	12	6	국지도로	233 (176)	갈월동 7-62	갈월동 59-2	일반도로	건고제560 (63.09.19.)	
변경	소로	3	12	6	국지도로	57 (-)	갈월동 7-62	갈월동 11-58	일반도로	건고제560 (63.09.19.)	
기정	소로	3	13	6	국지도로	75	갈월동 11-16	갈월동 11-24	일반도로	건고제560 (63.09.19.)	
변경	중로	3	B	12	국지도로	268	갈월동 11-49	후암동 164-10	일반도로	건고제560 (63.09.19.)	
신설	소로	2	C	8	국지도로	167	갈월동 11-42	갈월동 59-8	일반도로	-	

※ 1. 후암동 특별계획구역5 해당 부분만 기재
2. ( )는 후암동 특별계획구역5 내 연장임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로1-18	중로2-A	• 도로폭원 및 연장 변경 (B=10m→15m, L=84m→126m)	• 도시정비형 재개발사업에 따른 주변지역의 원활한 교통흐름을 위해 도로폭원 및 연장 변경
소로3-12	소로3-12	• 도로연장 변경 (L=233m→57m)	• 도시정비형 재개발사업 정비구역 내 내부도로 폐지에 따른 도로연장 변경
소로3-13	중로3-B	• 도로폭원 및 연장 변경 (B=6m→12m, L=75m→268m)	• 도시정비형 재개발사업에 따른 주변지역의 원활한 교통흐름을 위해 도로폭원 및 연장 변경
-	소로2-C	• 도로 신설 (B=8m, L=167m)	• 한강대로변 존치필지의 진출입을 위한 도로 신설

(2) 주차장 : 변경

■ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	②	주차장	노외주차장	갈월동 51-6일대	1,003.1	감) 1,003.1	-	구고제60호 (03.11.25.)	

※ 후암동 특별계획구역5 해당 부문만 기재

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	주차장	• 주차장 폐지 - 면적 : 1,003.1㎡	• 도시정비형 재개발사업에 따른 구역 내 주차장 폐지

(3) 자동차정류장 : 변경없음

나. 공간시설

(1) 광장 : 변경없음

(2) 녹지 : 변경없음

(3) 공원 : 변경없음

(4) 공공공지 : 변경

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	⑩	공공공지	갈월동 14-1일원	-	증) 202.8	202.8	-	

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	⑪	공공공지	갈월동 7-771일원	-	증) 544.1	544.1	-	
신설	⑫	공공공지	후암동 164-13일원	-	증) 417.3	417.3	-	

※ 후암동 특별계획구역5 해당 부문만 기재

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑩	공공공지	• 공공공지 신설 - 면적 : 202.8㎡	• 주민의 일시적 휴식공간 확보를 위한 공공공지 신설
⑪	공공공지	• 공공공지 신설 - 면적 : 544.1㎡	• 주민의 일시적 휴식공간 확보를 위한 공공공지 신설
⑫	공공공지	• 공공공지 신설 - 면적 : 417.3㎡	• 주민의 일시적 휴식공간 확보를 위한 공공공지 신설

다. 유통 및 공급시설 : 변경없음

라. 공공·문화체육시설

(1) 학교 : 변경없음

(2) 공공청사 : 변경없음

(3) 사회복지시설 : 변경

■ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
변경	①	사회복지시설	갈월동 51-19일원	1,652.5	증) 334.2	1,986.7	용고제9호 (98.03.05.)	갈월종합 사회복지관
신설	②	사회복지시설	갈월동 11-50일원	-	증) 420.4	420.4	-	시립 다시서기 종합지원센터

※ 후암동 특별계획구역5 해당 부문만 기재

■ 건축물의 범위 : 변경

도면표시번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비 고
①	60% 이하	200% 이하	7층 이하	제2종일반주거지역(7층이하)
②	60% 이하	제2종일반 200% 이하 일반상업 800% 이하	70m 이하	제2종일반주거지역 일반상업지역

※ 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조의 내용을 준용

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	• 사회복지시설 변경 - 면적 : 1,652.5㎡→1,986.7㎡ [증) 334.2㎡] - 연면적 : 6,788.9㎡ - 규모 : 지하3~지상4층	• 기존 용산구 갈월종합사회복지관 노후화 및 합리적인 토지이용계획을 위한 사회복지시설부지 정형화 및 신축 설치
②	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - 면적 : 420.4㎡ - 연면적 : 1,520.0㎡ - 규모 : 지하2~지상4층	• 도시정비형 재개발사업에 따른 기존 시립 다시서기종합지원센터 신축 이전을 위한 사회복지시설부지 결정

(4) 문화시설 : 변경없음

마. 방재시설 : 변경없음
바. 보건위생시설 : 변경없음

3. 친환경 및 방재안전에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 지역(역사)자산 보전 · 활용에 관한 결정조서 : 변경없음

3 건축계획에 관한 결정 : 변경없음
1. 가구 및 획지에 관한 결정 : 변경없음
2. 건축물 용도에 관한 결정조서 : 변경없음
3. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서 : 변경없음
4. 건축물 배치 · 형태 및 경관계획에 관한 결정조서 : 변경없음
5. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음
가. 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
후암동 특별계획구역	용산구 후암동 143-16 일대	273,011.7	특별계획구역1	47,217.5	서고 제2010-438호 ('10.12.02.)	-
			특별계획구역2	2,985.5		
			특별계획구역4-1	118,840.9		
			특별계획구역4-2	28,579.5		

구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			특별계획구역4-3	38,776.8		
			특별계획구역5	36,611.5		

나. 특별계획구역 계획지침

(1) 특별계획구역1 : 변경없음

(2) 특별계획구역2 : 변경없음

(3) 특별계획구역4(4-1, 4-2, 4-3) : 변경없음

(4) 특별계획구역5 : 변경없음

■ 계획지침

구분		계획지침
면적		• 36,611.5㎡
용도지역		• (획지1) 제2종(7층), 2종일반주거지역 → 준주거지역
건폐율		• 60%
용적률 (기준/상한/법적상한)		• 제2종(7층), 2종일반주거지역 → 준주거지역 : 190%/221%/418% 이하
용적률 인센티브		• 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 따름
높이		• 최고높이 120m 이하(40층 이하) • 두텁바위로변 폭 30m : 40m 이하
용도	허용	[건축법 시행령 별표1에 따른 용도] • 제2호 공동주택 • 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대시설, 복리시설 • 제3호 제1종근린생활시설 • 제4호 제2종근린생활시설
	불허	• 허용용도 이외의 용도
건축선		• 두텁바위로변 : 5m • 내부 신설도로(8m, 12m)변 : 3m • 내부 신설도로(15m)변 : 10m
차량출입 불허구간		• 두텁바위로 및 이면도로변 일부구간 차량출입불허구간 지정
기반시설	도로	• 북측 경계부 한강대로 연결도로 개설 (12m) • 동측 도로 확폭(10m → 15m) • 서측 연결도로 개설(8m)
	공공공지	• 도로개설 시 조성

구분		계획지침
	기타	• 사회복지시설 신설 (2개소)
순부담율		• 15.0% 이상 (세부개발계획 수립 시 변경가능)

※ ' 25.12.18. 도시관리계획[용산 지구단위계획구역 및 계획(후암동 특별계획구역 일대 재정비)] 결정(변경) 및 지형도면 고시 사항 표기 반영 사항임

6. 인센티브계획에 관한 결정 조서 : 변경없음

4 기타사항에 관한 결정 : 변경없음

5 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

Ⅲ. 후암동 특별계획구역5 세부개발계획 결정

1 특별계획구역에 관한 결정사항 : 변경없음

1. 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	-	후암동 특별계획구역5	용산구 갈월동 52-6 일원	36,611.5	-	36,611.5	도시정비형 재개발사업

2 도시관리계획에 관한 결정(변경)

1. 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		36,611.5	-	36,611.5	100.0	
주거지역	소 계	36,302.0	-	36,302.0	99.1	
	제2종일반주거지역(7층이하)	31,743.4	감) 24,447.2	7,296.2	19.9	
	제2종일반주거지역	4,558.6	감) 2,212.3	2,346.3	6.4	
	준주거지역	-	증) 26,659.5	26,659.5	72.8	
상업지역	일반상업지역	309.5	-	309.5	0.9	

■ 변경사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
-	용산구 갈월동 52-6 일원	제2종 일반주거지역 (7층이하)	준주거지역	24,447.20	418%	• 「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준(2022.06.20.)」에 따라 숙대입구역세권의 노후불량한 주택지 정비 및 서민 주거안정을 위한 장기전세주택 공급을 위해 용도지역을 변경하고자 함
		제2종 일반주거지역		2,212.30		

나. 용도지구에 관한 결정조서(변경없음)

2. 기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

(1) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	1	18	10	국지도로	84	갈월동 51-2	갈월동 52-19	일반도로	건고제560 (63.09.19.)	
변경	중로	2	A	15	국지도로	126	갈월동 164-11	갈월동 51-19	일반도로	건고제560 (63.09.19.)	
기정	소로	3	12	6	국지도로	233 (176)	갈월동 7-62	갈월동 59-2	일반도로	건고제560 (63.09.19.)	
변경	소로	3	12	6	국지도로	57 (-)	갈월동 7-62	갈월동 11-58	일반도로	건고제560 (63.09.19.)	
기정	소로	3	13	6	국지도로	75	갈월동 11-16	갈월동 11-24	일반도로	건고제560 (63.09.19.)	
변경	중로	3	B	12	국지도로	268	갈월동 11-49	후암동 164-10	일반도로	건고제560 (63.09.19.)	
신설	소로	2	C	8	국지도로	167	갈월동 11-42	갈월동 59-8	일반도로	-	

※ ( )는 후암동 특별계획구역5 내 연장임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로1-18	중로2-A	• 도로폭원 및 연장 변경 (B=10m→15m, L=84m→126m)	• 도시정비형 재개발사업에 따른 주변지역의 원활한 교통흐름을 위해 도로폭원 및 연장 변경
소로3-12	소로3-12	• 도로연장 변경 (L=233m→57m)	• 도시정비형 재개발사업 정비구역 내 내부도로 폐지에 따른 도로연장 변경
소로3-13	중로3-B	• 도로폭원 및 연장 변경 (B=6m→12m, L=75m→268m)	• 도시정비형 재개발사업에 따른 주변지역의 원활한 교통흐름을 위해 도로폭원 및 연장 변경
-	소로2-C	• 도로 신설 (B=8m, L=167m)	• 한강대로변 존치필지의 진출입을 위한 도로 신설

(2) 주차장 : 변경

■ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	②	주차장	노외주차장	갈월동 51-6일대	1,003.1	감) 1,003.1	-	구고제60호 (03.11.25.)	

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	주차장	• 주차장 폐지 - 면적 : 1,003.1㎡	• 도시정비형 재개발사업에 따른 구역 내 주차장 폐지

나. 공간시설

(1) 공공공지 : 신설

■ 공공공지 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	⑩	공공공지	갈월동 14-1일원	-	증) 202.8	202.8	-	
신설	⑪	공공공지	갈월동 7-771일원	-	증) 544.1	544.1	-	
신설	⑫	공공공지	후암동 164-13일원	-	증) 417.3	417.3	-	

■ 결정사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑩	공공공지	• 공공공지 신설 - 면적 : 202.8㎡	• 주민의 일시적 휴식공간 확보를 위한 공공공지 신설
⑪	공공공지	• 공공공지 신설 - 면적 : 544.1㎡	• 주민의 일시적 휴식공간 확보를 위한 공공공지 신설
⑫	공공공지	• 공공공지 신설 - 면적 : 417.3㎡	• 주민의 일시적 휴식공간 확보를 위한 공공공지 신설

다. 공공·문화체육시설

(1) 사회복지시설 : 변경

■ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
변경	①	사회복지시설	갈월동 51-19일원	1,652.5	증) 334.2	1,986.7	용고제9호 (98.03.05.)	갈월종합 사회복지관
신설	②	사회복지시설	갈월동 11-50일원	-	증) 420.4	420.4	-	시립 다시서기 종합지원센터

■ 건축물의 범위(변경)

도면표시번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비 고
①	60% 이하	200% 이하	7층 이하	제2종일반주거지역(7층이하)
②	60% 이하	제2종일반 200% 이하 일반상업 800% 이하	70m 이하	제2종일반주거지역 일반상업지역

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	• 사회복지시설 변경 - 면적 : 1,652.5㎡→1,986.7㎡ [증) 334.2㎡] - 연면적 : 6,788.9㎡ - 규모 : 지하3~지상4층	• 기존 용산구 갈월종합사회복지관 노후화 및 합리적인 토지이용계획을 위한 사회복지시설부지 정형화 및 신축 설치
②	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - 면적 : 420.4㎡ - 연면적 : 1,520.0㎡ - 규모 : 지하2~지상4층	• 도시정비형 재개발사업에 따른 기존 시립 다시서기종합지원센터 신축 이전을 위한 사회복지시설부지 결정

3 건축계획에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 신설

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 신설

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
신설	획지1 (도시정비형 재개발사업)	26,659.5	갈월동 52-6일원	26,659.5	공동주택 및 부대복리시설

■ 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	• 획지1(공동주택 및 부대복리) - 면적 : 26,659.5㎡	• 노후 및 불량 건축물이 밀집한 대상지에 장기전세주택을 포함한 공동주택 건립을 위한 획지로 결정

2. 건축물 용도에 관한 결정조서

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
획지1	허용용도(A)	• 건축법 시행령 별표1 - 제2호의 공동주택 - 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대시설, 복리시설 - 제3호의 제1종근린생활시설 - 제4호의 제2종근린생활시설	• 좌동	-

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
	불허용도(a)	• 허용용도 이외의 용도	• 좌동	-

3. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서

가. 건폐율 계획

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	획지1	• 60% 이하	• 좌동	-

나. 용적률 계획

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
용적률	획지1	• 기준용적률 : 190% 이하 • 상한(정비계획) 용적률 : 221% 이하 • 법적상한 용적률 : 418% 이하	• 좌동	-

■ 용적률 계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="12">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="4">토지이용계획</td><td rowspan="3">구역면적
(㎡)</td><td rowspan="3">획지1
(㎡)</td><td colspan="9">신설 정비기반시설 등 (㎡)</td><td rowspan="3">(C)
신설
정비기반시설 내
국·공유지
(㎡)</td><td rowspan="3">(D)
용도폐지
정비기반시설 내
국·공유지
(㎡)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">합 계</td><td colspan="2">(A) 정비기반시설</td><td colspan="4">(B) 기반시설 등</td></tr>
<tr><td colspan="2">토지</td><td colspan="2">토지</td><td colspan="2">건축물(환산면적)</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>공공공지</td><td>사회복지시설</td><td>공공청사
(대지지분)</td><td>사회복지시설</td><td>공공청사</td></tr>
<tr><td>36,611.5</td><td>26,659.5</td><td>10,191.0</td><td>6,380.7</td><td>1,164.2</td><td>334.2</td><td>-</td><td>2,146.6</td><td>165.3</td><td>2,261.9</td><td>3,590.3</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="12">• 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국·공유지
+ 기반시설 등 면적
= (A)7,544.9㎡-(C)2,261.9㎡-(D)3,590.3㎡+(B)2,646.1㎡ = 4,338.8㎡ (획지1 면적 대비 16.3%)</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="12">• 기준용적률: 190%</td></tr>
<tr><td>상한(정비계획)
용적률</td><td colspan="12">• 서울형 주거환경 정책
<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th>건축계획(안)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="4">필수
항목
(3개)</td><td>지속가능형
공동주택</td><td>“리모델링이 쉬운 구조”
또는 “장수명 주택” 계획</td><td>• 리모델링이 쉬운 구조 계획</td><td>건축위원회
결정사항</td></tr>
<tr><td rowspan="3">친환경 건축물
(2가지 이상
상향 적용)</td><td>환경성능부문</td><td>• 그린 1등급 이상(상향 적용)</td><td rowspan="3">사업계획
승인시
이행</td></tr>
<tr><td>에너지성능부문</td><td>• 1+등급 이상</td></tr>
<tr><td>에너지관리부문</td><td>• 세대별 에너지원별 모니터링기능+공용부분 에너지원별</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구 분</th><th>산 정 내 용</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 rowspan="3"></td><td rowspan="2"></td><td></td><td>모니터링 기능+데이터 분석기능(상향 적용)</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>신·재생에너지부문</td><td>• 연도별 설치 비율 적용</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>
<tr><td>권장 항목 (1개)</td><td>커뮤니티 지원시설 설치</td><td>300세대 이상 : 지상층 공동주택 연면적의 2%(최소 450㎡) 이상</td><td>• 해당 없음</td><td>-</td></tr>
</table>
<table>
<tr><td rowspan="3">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률
= 기준용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물)
= 190%×(1+1.3×1.0814×0.0760+0.7×0.0867)
= 221.83% ≒ 221.0% 이하</td><td>가중치</td><td>• 공공시설부지 기준용적률÷ 사업부지 기준용적률
= 205.47% ÷ 190.00% = 1.0814</td></tr>
<tr><td>α
[토지]</td><td>• 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 2,026.9㎡ ÷ 26,659.5㎡ = 0.0760</td></tr>
<tr><td>α
[건축물]</td><td>• 공공시설 등 부지(건축물) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 2,311.9㎡ ÷ 26,659.5㎡ = 0.0867</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>법적상한용적률</td><td>• 장기전세주택 건립에 따른 법적상한용적률 완화 : 418% 이하</td></tr>
</table>

※ 도시계획위원회 심의결과 조건사항 이행에 따라 향후 정비사업통합심의(건축심의 등) 전 미대사관 등과 협의 결과를 반영한 계획안에 대해 본위원회 보고 할 것. 이에 보고 과정 및 결과에 따라 정비계획(안)은 변경될 수 있음

※ 상한용적률 산정시 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울특별시, 2025.02.07.)' 적용

■ 공공시설 부담률 산정

구 분				면 적(㎡)	비율	비 고
정비기반 시설	①토지	부지	도로	6,380.7	23.9%	-
			공공공지	1,164.2	4.4%	-
		건축물 대지지분	-	-	-	-
	②건축물(환산면적)		-	-	-	-
	③순부담 산정시 제외면적 (국 · 공유지)		새로 설치되는 정비기반시설 내	2,261.9	8.5%	-
			용도 폐지되는 기존 정비기반시설	3,590.3	13.4%	-
	A 합 계 (①+②-③)			1,692.7	6.4%	-
기반시설 등	④토지	부지	사회복지시설①	334.2	1.3%	기존 부지면적(대토) 제외 기부채납
			사회복지시설②	-	-	대토
		건축물 대지지분	공공청사	-	-	대토
	⑤건축물(환산면적)		사회복지시설①	1,740.8	6.5%	갈월종합사회복지관(연면적 : 6,788.9㎡)
			사회복지시설②	405.8	1.5%	시립다시서기종합지원센터(연면적 : 1,520.0㎡)
			공공청사	165.3	0.6%	남영동자치회관(연면적 : 743.8㎡)
	B 합 계 (④+⑤)			2,646.1	9.9%	-
C 현 금				-	-	-
순부담(A+B+C)				4,338.8	16.3%	-

※ 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

– 사회복지시설① (갈월종합사회복지관)

구 분	내 용	비 고
① 연면적	6,788.9㎡	-
② 건축비	3,752,727원/㎡	·2024 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 적용 - 종합사회복지관(5,000㎡ 초과) : 3,752,727(부가세 제외)
③ 설치비용	25,476,888,330원	·①연면적 × ②건축비
④ 부지가액	14,635,452원	·평균공시지가 2배 적용
⑤ 환산부지면적	1,740.8㎡	·③설치비용 ÷ ④부지가액
⑥ 토지면적	334.2㎡	·별도부지 조성(기존 부지면적(대토) 제외 기부채납)
총 제공면적	2,075.0㎡	·⑤환산부지면적 + ⑥토지면적

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 등 사업추진과정에서 변경될 수 있음

– 사회복지시설② (시립다시서기 종합지원센터)

구 분	내 용	비 고
① 연면적	1,520.0㎡	–
② 건축비	3,907,273/㎡	• 2024 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 적용 – 종합사회복지관(1,000~3,000㎡) : 3,907,273(부가세 제외)
③ 설치비용	5,939,054,960원	• ①연면적 × ②건축비
④ 부지가액	14,635,452원	• 평균공시지가 2배 적용
⑤ 환산부지면적	405.8㎡	• ③설치비용 ÷ ④부지가액
⑥ 토지면적	–	• 별도부지 조성(기존 부지면적(대토))
총 제공면적	405.8㎡	• ⑤환산부지면적 + ⑥토지면적

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 등 사업추진과정에서 변경될 수 있음

– 공공청사(남영동 자치회관 별관 : 임의적 도시계획시설)

구 분	내 용	비 고
① 연면적	743.8㎡	• 두텁바위로변 근린생활시설 내 지상1층
② 건축비	지상층 : 4,128,182/㎡ 지하층 : 930,909/㎡	• 지상층(540.0㎡) : 2024 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 적용 – 공공업무사무소(1,500㎡ 미만) : 4,128,182(부가세 제외) • 지하층(203.8㎡) : 2025.03.01. 분양가상한제 기본형건축비 적용 – 지하층 건축비 : 930,909원/㎡(부가세 제외)
③ 설치비용	2,418,937,534원	• ①연면적 × ②건축비
④ 부지가액	14,635,452원	• 평균공시지가 2배 적용
⑤ 환산부지면적	165.3㎡	• ③설치비용 ÷ ④부지가액
⑥ 토지면적	–	• 별도부지 조성(기존 부지면적(대토))
총 제공면적	165.3㎡	• ⑤환산부지면적 + ⑥토지면적

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 등 사업추진과정에서 변경될 수 있음

■ 공공주택 건설에 관한 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발의무 공공임대주택은 주택 전체 세대수(초과용적률 세대수 제외)의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 건설
- 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」의 용적률 완화에 따른 장기전세주택은 용적률의 1/2 이상 건설
- 재개발의무 임대주택은 서울시에 매각(처분), 장기전세주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	일반 분양	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)
				소 계	재개발 의무	용적률 완화 (장기전세)	
합 계	885	100.0	570	315	62	253	100.0
40㎡ 이하	78	8.8	42	36	36	–	11.4
40㎡초과~60㎡이하	167	18.9	45	122	26	96	38.7

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	일반 분양	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)
				소 계	재개발 의무	용적률 완화 (장기전세)	
60㎡초과~85㎡이하	494	55.8	337	157	-	157	49.9
85㎡ 초과	146	16.5	146	-	-	-	-

① 재개발 의무 임대주택 계획

계획기준	• 전체 세대수 : 410세대[885세대-475세대(초과용적률 증가분 제외)] • 상한(정비계획)용적률에 해당하는 계획세대수(885-475)의 15% 이상 : 410세대 × 15% ≒ 61.5세대 ∴62세대 계획 ≥ 62세대		
건립규모	세대수	전체비율	임대주택 비율
합 계	62	15.1%	100.0%
39㎡	36	8.8%	58.1%
59㎡	26	6.3%	41.9%

② 용적률 완화에 따른 장기전세주택 계획

기준용적률		• 190%					
상한(정비계획)용적률		• 221% (공공시설 기부채납)					
법적상한용적률		• 418%					
장기전세주택 용적률	완화용적률	• 418%-221% = 197%					
	완화된 용적률의 1/2 이상	• 197%×1/2 = 98.5%					
	부지면적 기준 환산(의무면적)	• 98.5%÷418% = 23.56% 이상 • 26,659.5㎡(대지면적)×23.56% = 6,280.98㎡ 이상(의무면적)					
장기전세주택 확보계획 (부속토지 기부채납)		• 장기전세주택 부속토지면적 = 대지면적×[(주거연면적÷전체연면적) ×(장기전세공급연면적÷주거공급연면적)] = 26,659.5㎡×[(175,070.8㎡÷190,996.8㎡) ×(26,347.2㎡÷101,211.7㎡)] = 6,361.3㎡ (23.86%)	구분	세대수	전용면적	공용면적	공급면적
			59형	96	59.95	22.78	82.73
			84형	157	84.95	32.28	117.23
			합계	253	19,092.4	7,254.8	26,347.2

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 등 사업추진과정에서 변경될 수 있음

다. 높이계획

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
높이	획지1	• 최고높이 120m 이하(40층 이하) • 두텁바위로변 폭 30m : 40m 이하	• 좌동	-

라. 공공시설 부담에 관한 계획

(1) 공공시설 등 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
획지1	• 순부담률 15% 이상 (용도지역 변경 면적 대비)	• 공공시설부지 순부담률 : 16.3% (공공기여 면적 : 4,338.8㎡) - 대상지 동측 도로 확폭(B=10m→15m) - 대상지 북측 도로 확폭(B=6m→12m) - 대상지 서측 도로 신설(B=8m) - 사회복지시설 2개소 신설 - 공공청사 1개소 신설(임의적 도시계획시설) - 공공공지 3개소 신설	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 등 사업추진과정에서 변경될 수 있음

※ 공공청사는 임의적 도시계획시설에 해당하는 사항으로, 구역 내 기 운영되고 있는 비도시계획시설인 남영동 자치회관 별관을 이전하는 사항임(대상지 남측 두텁바위로변 근린생활시설 내 계획)

4. 건축물 배치·형태·색채 등에 관한 결정조서

가. 건축물 배치에 관한 결정조서

(1) 건축선

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
건축한계선	• 두텁바위로변 : 5m • 내부 신설도로(8m, 12m)변 : 3m • 내부 신설도로(15m)변 : 10m	• 좌동	결정도 참조

(2) 대지 안의 공지 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
전면공지	-	• 건축한계선 후퇴부 보도부속형 전면공지 조성	결정도 참조

나. 건축물 형태·외관 등에 관한 결정조서

구 분		계획내용	비 고
건축물 형태	저층부 형태	• 가로에 면한 건축물의 1층 전면 벽면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리 • 가로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형셔터 사용	
	1층 바닥높이	• 가로에 면한 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도/도로와 15㎝ 이내의 차이로 제한하여 일반인 및 장애인의 진출입불편이 없도록 설치(경사지의 경우 접한 보도/도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함) • 단, 부득이한 경우 용산구 도시계획위원회 심의를 통해 변경 가능	
	층고/기존 건물과의 조화	• 연접대지에 지구단위계획에 따른 건물이 있을 경우 신축 건물의 층고 특히 1층 개구부의 높이는 기존건물과 일치 시키도록 제한 단, 부득이한 경우 용산구 도시계획위원회 심의를 통해 변경 가능	
건축물 외관	재료/색채	• 외벽의 재료, 색채에 있어 주변건물 및 경관과 조화를 도모 • 용산공원 인접지역은 공원과 조화를 고려한 자연재료 사용 권장	
기타	옥외광고물	• ‘서울특별시 용산구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례’ 및 ‘서울특별시 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한(서울시고시 2017-490호)’ 준수	
	조명	• 가로에 면하는 대지에 10층 이상 신축 또는 증·개축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명 등의 설치 권장 • 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명의 설치 권장	

4 기타사항에 관한 결정

1. 교통처리에 관한 결정조서

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
차량출입 불허구간	• 두텁바위로 및 이면도로 일부구간 차량출입불허구간 지정	• 좌동	결정도 참조

Ⅳ. 관련도서 : 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
5. 지구단위계획구역 결정도(변경없음)
6. 특별계획구역 결정도(변경없음)
7. 특별계획구역5 계획지침도
8. 세부개발계획 결정도

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

Ⅴ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

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

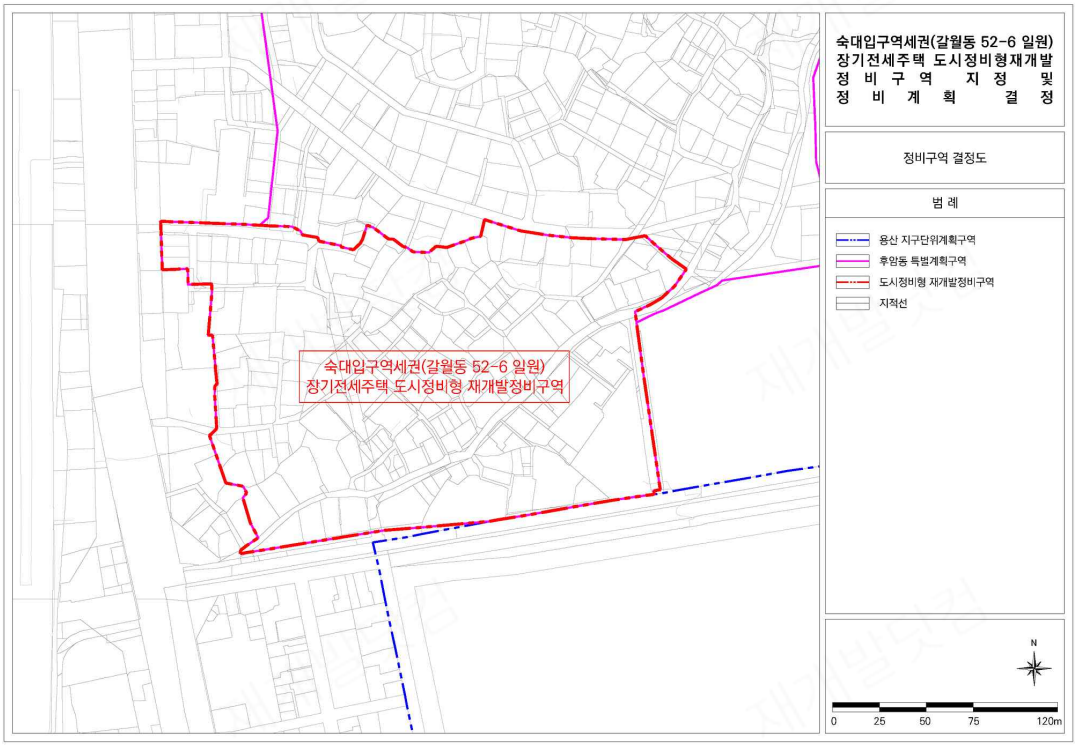
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://luris.mltm.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

Ⅶ. 기타사항

- 본 고시문은 2025년 제13차 서울시 도시계획위원회 심의결과 전체 조건사항을 반영하여 향후 정비사업통합심의(건축심의 등) 전 건축계획의 변경(안)에 대해 본위원회(서울시 도시계획위원회) 보고를 이행하여야 하며, 보고 과정에서 건축계획(안)(용적률, 높이(층수), 주동 형태·배치 등) 등이 변경될 수 있음

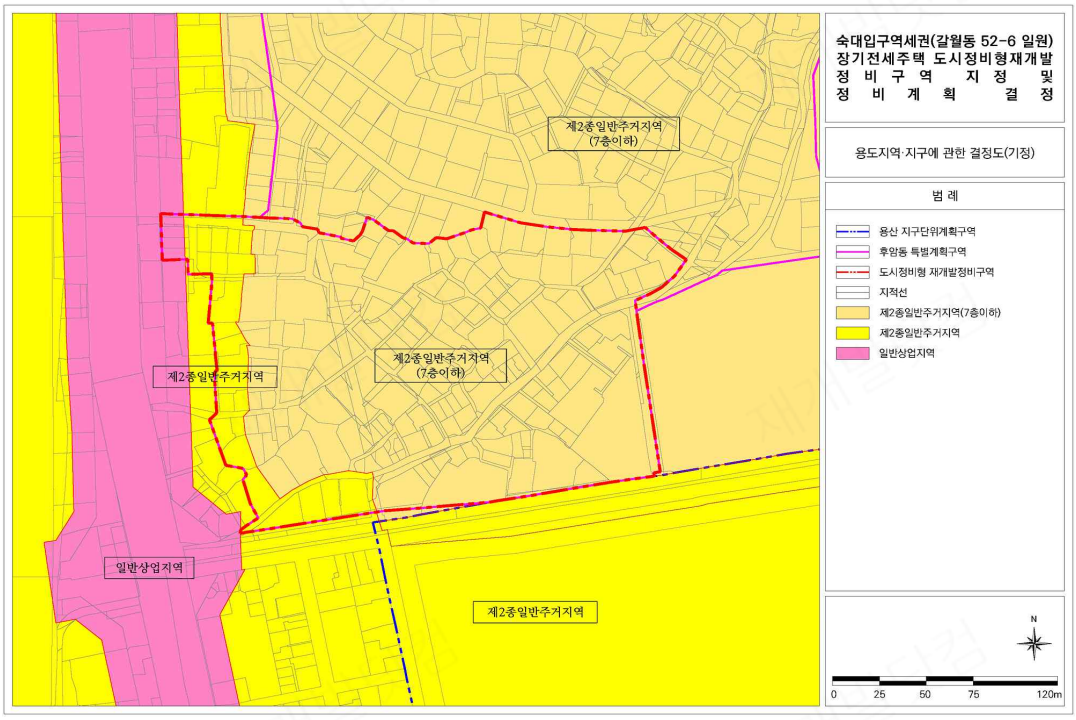
□ 정비계획 결정도

< 정비구역 결정도 >

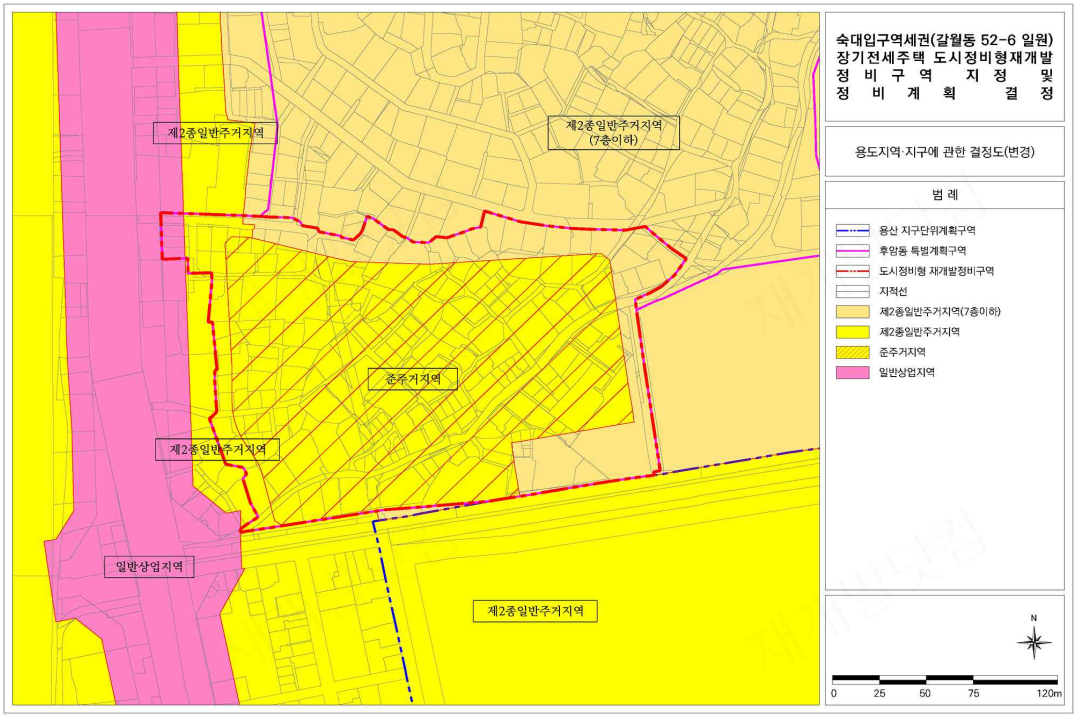


– 이 하 여 백 –

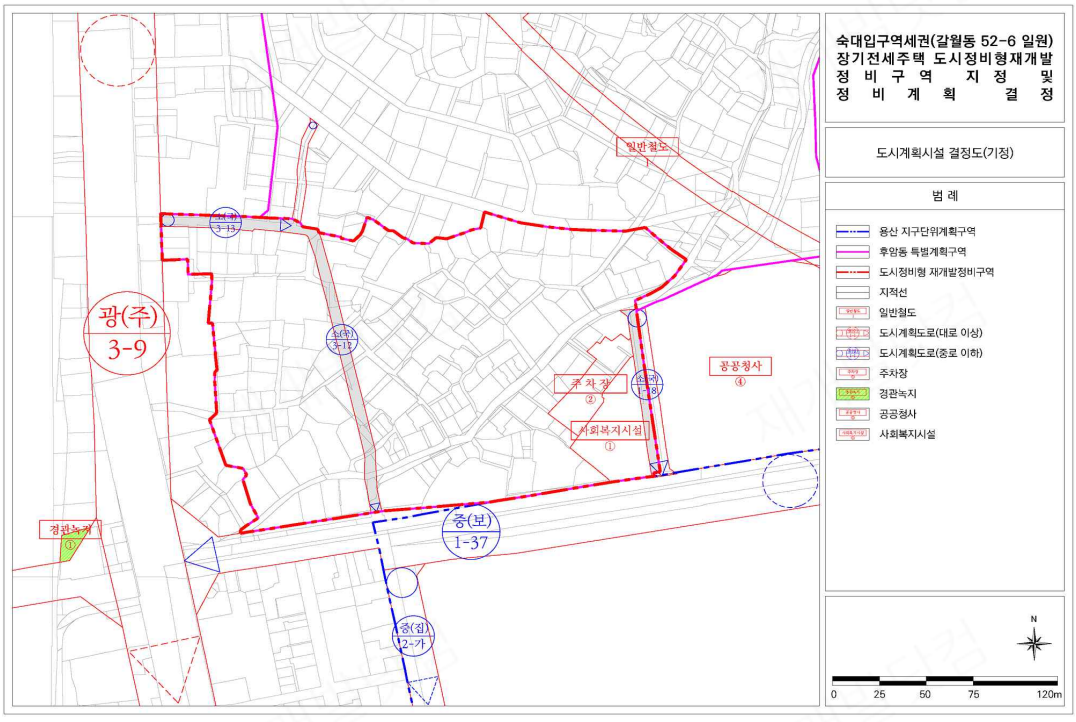
< 용도지역·지구에 관한 결정도(기정) >



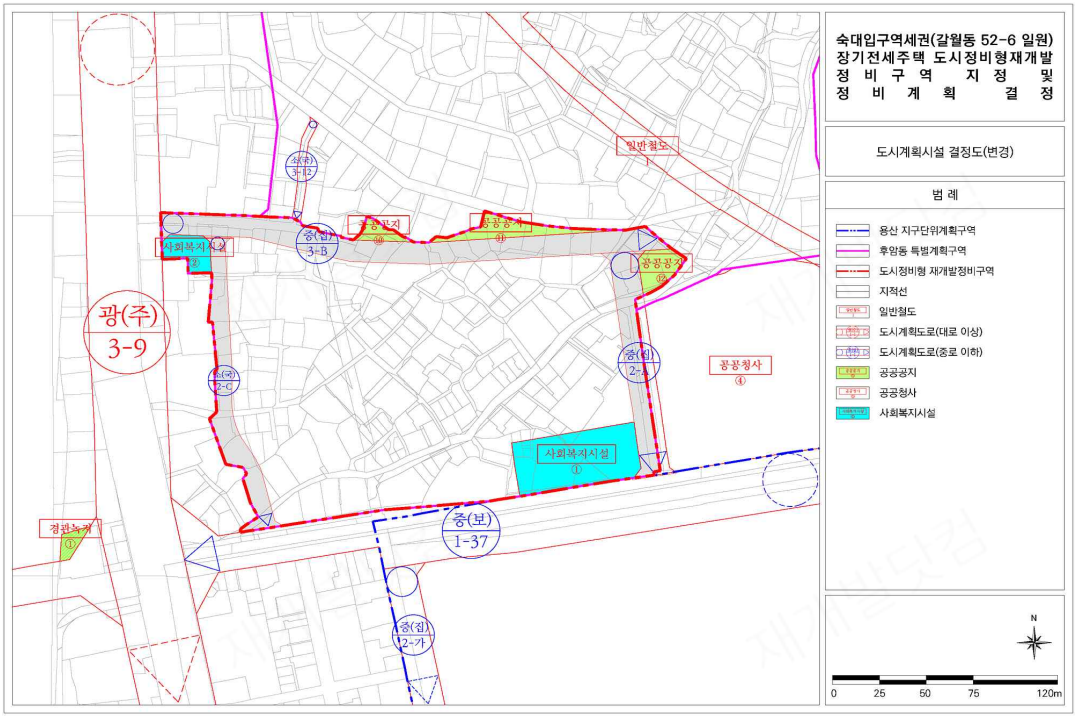
< 용도지역·지구에 관한 결정도(변경) >



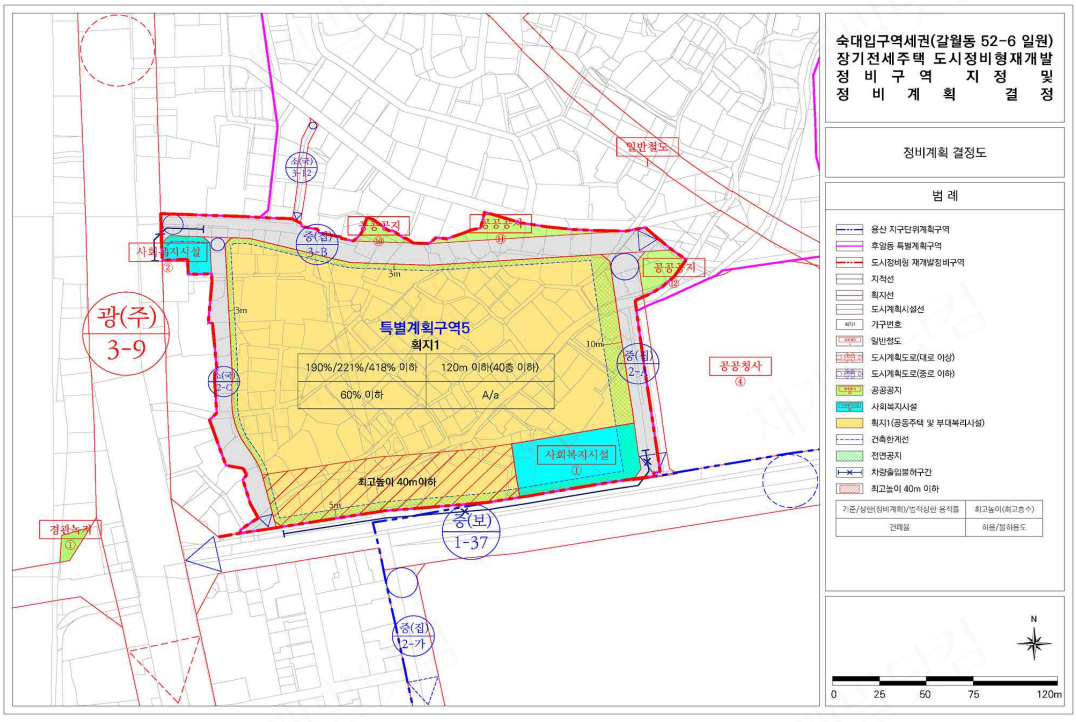
< 도시계획시설 결정도(기정) >



< 도시계획시설 결정도(변경) >



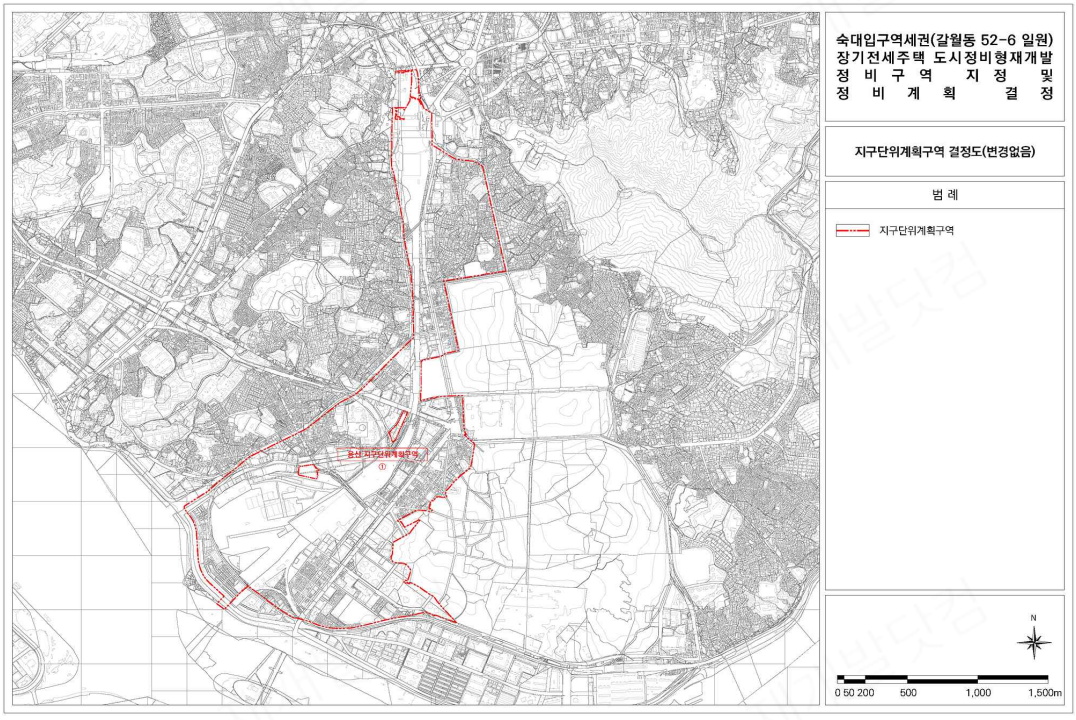
< 정비계획 결정도 >



– 이 하 여 백 –

□ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)

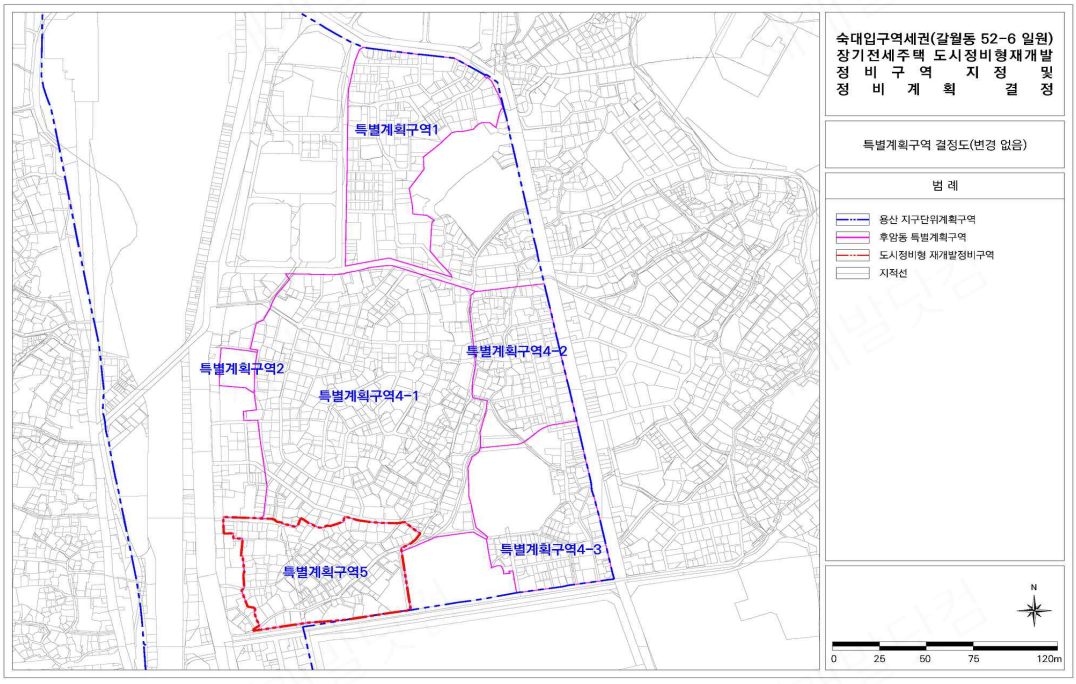
< 지구단위계획구역 결정도(변경없음) >



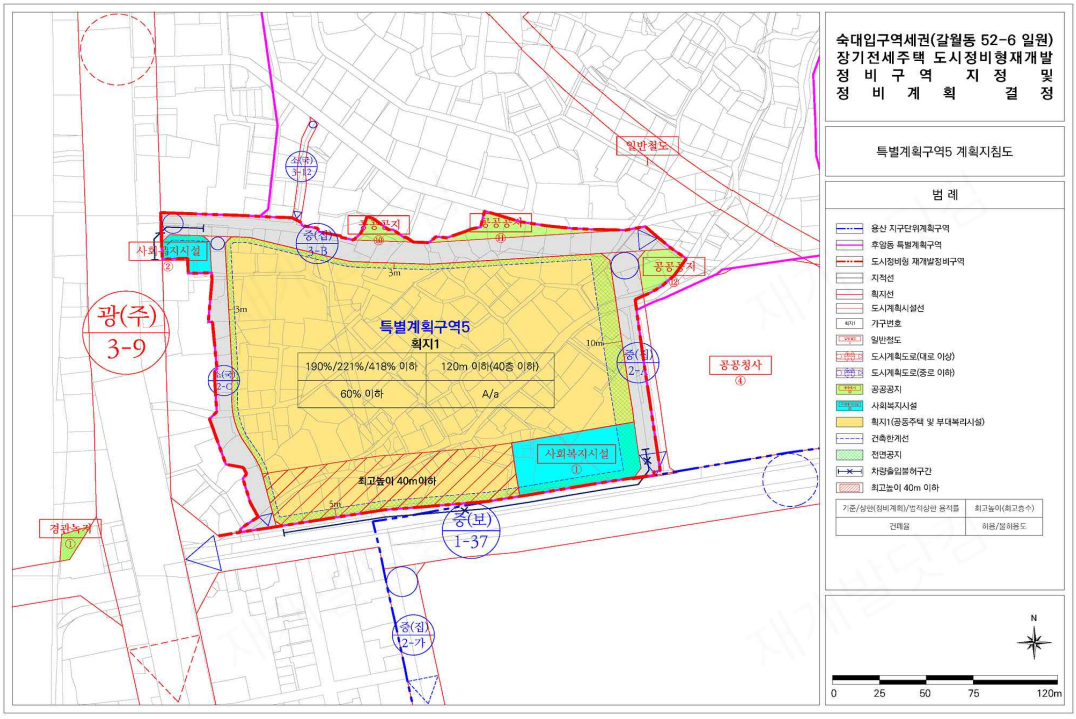
– 이 하 여 백 –

□ 특별계획구역 결정도

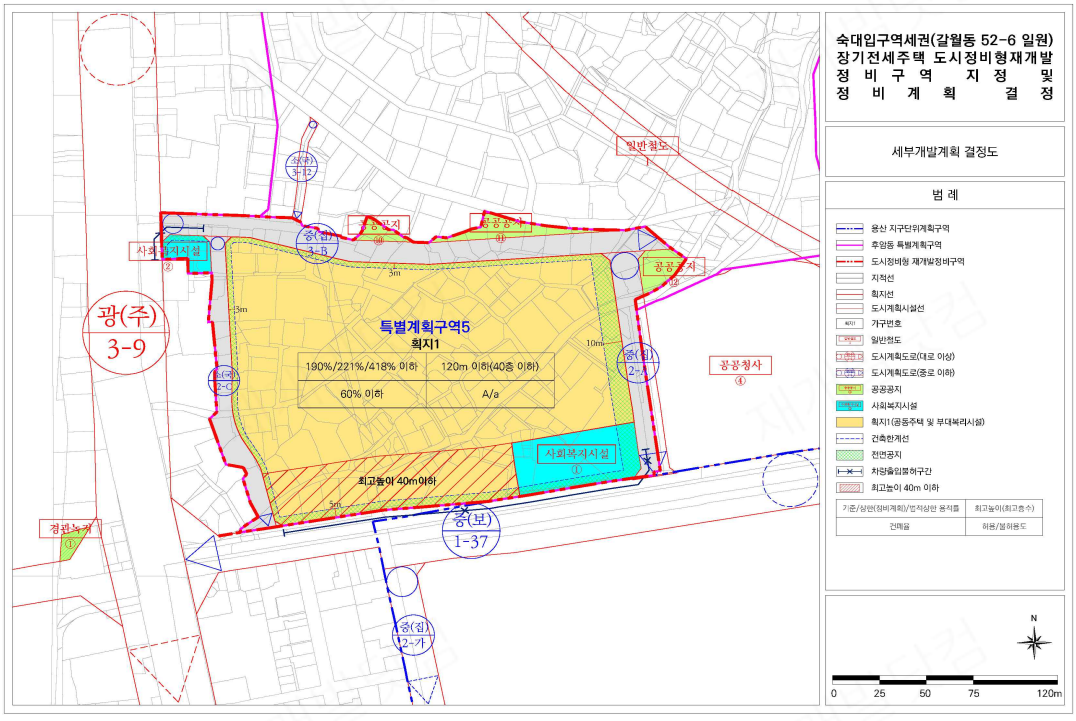
< 특별계획구역 결정도(변경없음) >



< 특별계획구역5 계획지침도 >



< 세부개발계획 결정도 >



– 이 하 여 백 –