◈ 서울특별시고시 제2026-297호

도시관리계획(용도지역) 결정(변경), 한강로1가 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획, 지구단위계획(변경) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 한강로1가 231-23번지 일원의 도시관리계획(용도지역) 결정(변경), 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정)에 따라 2025년 제17차 서울특별시 도시계획위원회 심의(수정가결)를 거쳐 서울시 용산구 공고 제2026-432호(2026.03.13.)로 재공람공고를 통해 정비구역 지정 및 정비계획(안)을 결정하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 고시하고, 「 토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 5월 28일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)

1. 용도지역 결정(변경)

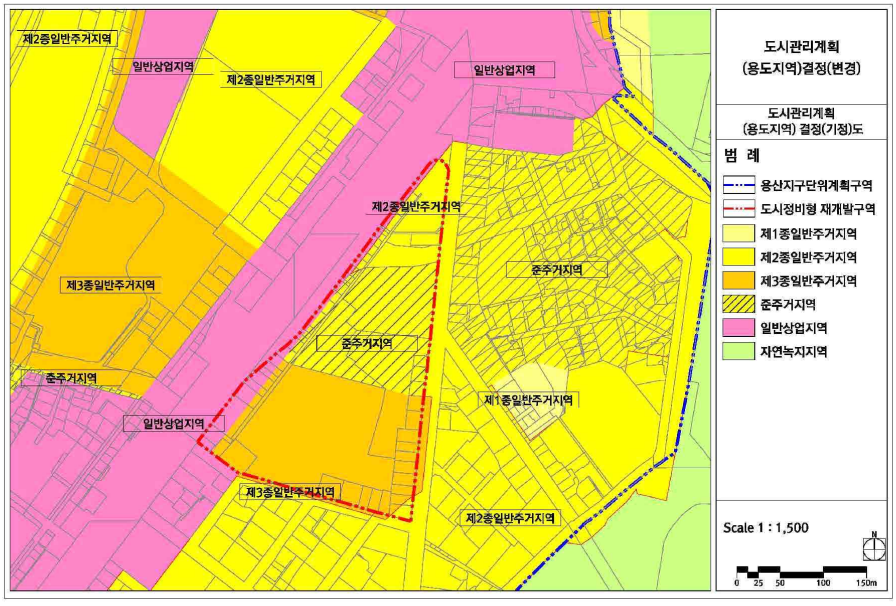
1) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		20,860.0	-	20,860.0	100.0	
주거지역	소계	19,330.9	증) 1,480.3	20,811.2	99.8	
	제2종일반주거지역	2,535.8	감) 2,472.3	63.5	0.3	
	제3종일반주거지역	10,302.1	감) 9,771.0	531.1	2.6	
	준주거지역	6,493.0	증) 13,723.6	20,216.6	96.9	
상업지역	소계	1,529.1	감) 1,480.3	48.8	0.2	
	일반상업지역	1,529.1	감) 1,480.3	48.8	0.2	

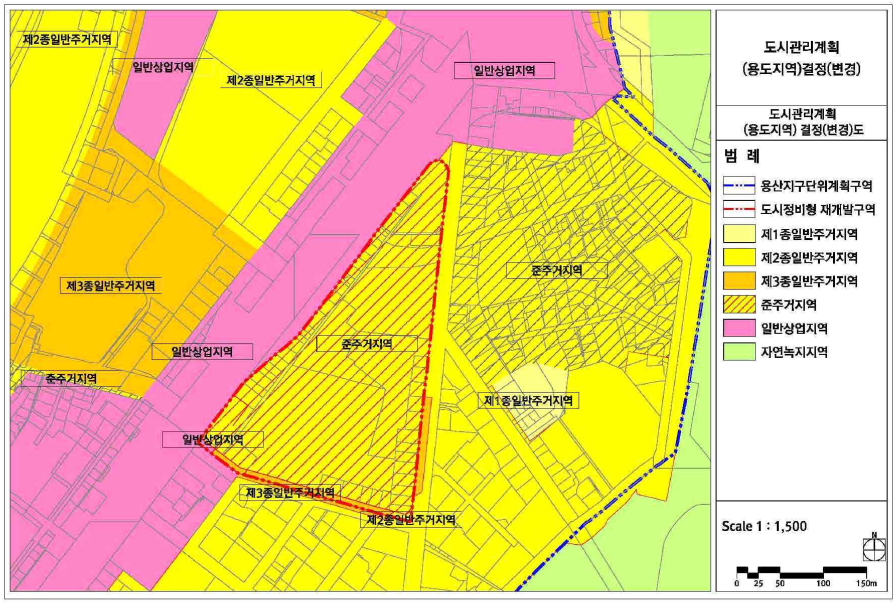
■ 변경사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	용산구 한강로1가 231-23 일원	제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역	준주거지역	13,723.6	• 노후 건축물 및 과소필지 밀집 지역을 정비하기 위하여 정비예정구역으로 지정된 한강로1가 일대에 대해 지역여건 변화 및 광역중심 기능의 활성화를 위해 용도지역을 변경함

< 용도지역 결정(기정)도 >



< 용도지역 결정(변경)도 >



II. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정

1) 정비사업의 명칭: 한강로1가 도시정비형 재개발사업

2) 정비구역 지정

가. 정비구역 결정조서

구분	정비사업 명칭	위치	면 적(㎡)	비 고
신 설	한강로1가 도시정비형 재개발사업	용산구 한강로1가 231-23 일원	20,860	-

□ 지정사유서

구 분	정비사업 명칭	위 치	지정사유
신 설	한강로1가 도시정비형 재개발사업	용산구 한강로1가 231-23 일원	• 「2025 도시·주거환경정비기본계획(2016. 08)에 의해 정비예정구역으로 지정된 한강로1가 일대에 대하여, 상위계획에서 정한 도심 기능 연계와 도심기능 보완 등을 반영한 정비계획(안)을 수립하여 결정하고자 하는 사항임

나. 정비지구 조서

구 분	구역명	지구명	위치	면적(㎡)	비고
신설	한강로1가 구역	한강로1가 1지구	용산구 한강로1가 231-23 일원	16,455.0	
		한강로1가 2지구	용산구 한강로1가 231-30 일원	4,405.0	

□ 지정사유서

구 분	구역명	지구명	위 치	지정사유
신 설	한강로1가 구역	1지구	용산구 한강로1가 231-23 일원	• 기존 지구단위계획 내용, 정비사업 실현성 등을 고려한 규모로 지구 분할
		2지구	용산구 한강로1가 231-30 일원	

3) 정비사업 시행 예정시기 등

시행방법	시행 예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	각 지구별 개발에 따름	「도시 및 주거환경정비법」제25조에 따른 사업시행자	-	-

4) 정비구역을 분할, 통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획

- 향후 지구별 정비계획 수립 시 분할 시행

· 일반정비지구 : 「도시 및 주거환경정비법」제16조 및 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에 따라 지구별 정비계획 수립 후 정비사업 시행

· 소단위관리지구 : 「도시 및 주거환경정비법」시행령 제15조(행위허가 대상 등)에 따라 「건축법」에 따른 건축허가로 개발사업 추진

· 존치지구 :「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에서 정하는 존치지구 관리방안에 따름

5) 가구 및 획지에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%) (기준/허용/상한/법 적상한)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
계	-	20,860.0	-	20,216.6	-	-	-	-	-	
신설	한강로1가 1지구	16,455.0	소계	16,000.7	한강로1가 231-23 일원	-	60% 이하	-	100m/ 120m 이하	-
			획지①	15,318.8		주거		256/352/403/500*		-
			획지②	681.9		근생		298/-/-		-
신설	한강로1가 2지구	4,405.0	획지	4,215.9	한강로1가 231-30 일원	업무	60% 이하	258/355/405	100m/ 120m 이하	-

※ 「도시 및 주거환경정비법」제54조에 따라 「공공주택 특별법」 상 공공주택이 포함된 주거복합건물을 건립하는 경우 준주거지역은 500% 이하로 함(공공주택 도입에 따라 증가하는 용적률의 1/2은 공공주택으로 공급, 토지는 기부채납, 건축물은 공공건설 임대주택 표준건축비 적용)

※ 우수디자인 건축심의 인정 시 최고 높이 120m 이하로 완화 적용

2. 정비계획 결정

1) 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		20,860.0	-	20,860.0	100.0	
주거 지역	소계	19,330.9	증) 1,480.3	20,811.2	99.8	
	제2종일반주거지역	2,535.8	감) 2,4732.3	63.5	0.3	
	제3종일반주거지역	10,302.1	감) 9,771.0	531.1	2.6	
	준주거지역	6,493.0	증) 13,723.6	20,216.6	96.9	
상업 지역	소계	1,529.1	감) 1,480.3	48.8	0.2	
	일반상업지역	1,529.1	감) 1,480.3	48.8	0.2	

□ 용도지역 변경사유서

구분	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	용산구 한강로1가 231-23 일원	제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역	준주거지역	13,723.6	• 노후 건축물 및 과소필지 밀집 지역을 정비하기 위하여 도시환경정비예정구역으로 지정된 한강로1가 일대에 대해 지역여건 변화 및 광역중심 기능의 활성화를 위해 용도지역을 변경함

나. 용도지구 결정 조서: 변경없음

- '24.10월 도시 정비 등 여건 변화에 따라 실효성을 상실한 방화지구 폐지(서울시 고시 제2024-504호)

2) 토지이용계획에 관한 계획

구분		면적(㎡)				비율(%)	비고
		정비구역	1지구		2지구		
			획지 ①	획지 ②			
합계		20,860	15,616.2	838.3	4,405.0	100.0	
정비기반 시설	소계	643.4	297.4	156.9	189.1	3.1	
	도로	643.4	297.4	156.9	189.1	3.1	
획지	소계	20,216.6	15,318.8	681.9	4,215.9	96.9	
	1지구	16,000.7	15,318.8	681.9	-	76.7	
	2지구	4,215.9	-	-	4,215.9	20.2	

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설 결정 조서

(1) 교통시설

① 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	슈별	번호	너비(m)							
기정	소로	2	16	8	국지도로	162	한강로2가 (광으로 3-9)	한강로1가 217	일반도로	서고 제438호 ('10.12.02.)	
변경	중로	3	ⓐ	12	국지도로	162	한강로2가 (광으로 3-9)	한강로1가 217	일반도로		

□ 도로 변경 사유서

변경하던 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경 사유
소로 2-16	중로 3-ⓐ	• 도로 폭 원 및 연장 변경 (B=8m→12m, L=162m)	• 도시정비형 재개발사업에 따른 주변 지역의 원활한 차량흐름을 위해 도로 폭원 변경

(2) 유통 및 공급시설

① 전기공급설비 결정 조서: 변경 없음

구분	도면 표시번호	시설명	위치	규모	최초 결정일	비고
기정	ⓐ	전기공급설비	용산구 한남동 685-2 ~한강로 1가231-22	변전시설 : 8,968.6㎡ 송전시설 : B=3.5~5. m L=2,330m	서고 제91호 ('96.04.15.)	154kV 한남변전소 지하 전력구

나. 정비기반시설 결정 조서

(1) 교통시설

① 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	슈별	번호	너비(m)							
기정	소로	2	16	8	국지도로	162	한강로2가 (광으로 3-9)	한강로1가 217	일반도로	서고 제438호 ('10.12.02.)	
변경	중로	3	ⓐ	12	국지도로	162	한강로2가 (광으로 3-9)	한강로1가 217	일반도로		

□ 도로 변경 사유서

변경하던 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경 사유
소로 2-16	중로 3-ⓐ	• 도로 폭 원 및 연장 변경 (B=8m→12m, L=162m)	• 도시정비형 재개발사업에 따른 주변 지역의 원활한 차량흐름을 위해 도로 폭원 변경

(2) 유통 및 공급시설

① 전기공급설비 결정 조서: 변경 없음

구분	도면 표시번호	시설명	위치	규모	최초 결정일	비고
기정	ⓐ	전기공급설비	용산구 한남동 685-2 ~한강로 1가231-22	·변전시설 : 8,968.6㎡ ·송전시설 : B=3.5~5. m L=2,330m	서고 제91호 ('96.04.15.)	154kV 한남변전소 지하 전력구

다. 공공기여계획

구분	시행 면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	정비기반시설 등 시설면적(㎡)	계획 기반 시설 내 기존 공공용지 (㎡)	대지 내 폐지되는 국공유지(㎡)	순 부담 면적(㎡)			순 부담률 (%)	비고
						소계	토지 순 부담	건축물 환산 대지		
1지구	16,455.0	16,000.7	454.3	-	299.3	2,012.7	749.4	1,263.3	12.23	사회복지시설 -지상1~2층 -연면적 4,360㎡
2지구	4,405.0	4,215.9	189.1	-	50.8	760.3	382.5	377.8	17.26	문화시설 -지상저층부 설치 권장 -연면적 1,200㎡

※ 사회복지시설, 문화시설은 용산구로 귀속되며, 용산구청장이 운영 및 관리함
※ 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음
※ 사업시행자는 결정고시 이후 사업시행계획인가 또는 건축허가 이전까지 세부건축계획을 공공기여시설 관리주체(부서)와 협의할 것
※ 공공지원시설 세부 계획의 경우 「기부채납 공공시설 통합관리 세부운영 매뉴얼」에 따라 추후 협의를 통해 확정함
※ 공공지원시설은 도입 시설별 관련 법 및 규정을 준수하여 적합하게 조성 예정

4) 현금납부에 관한 사항 : 해당사항 없음

5) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)	비고
시설	합계	-	2,210㎡	
	관리사무소	한강로1가 구역 1지구 획지①	43㎡	
	경로당		330㎡	
	어린이집		330㎡	
	작은 도서관		160㎡	
	다 함께 돌봄센터		67㎡	
	주민운동시설		570㎡	옥외
	어린이놀이터		710㎡	옥외

※「서울특별시 주택조례」 주민공동시설 확보 부합 여부
= 100세대 이상 1,000세대 미만 : 가구당 2.5제곱미터를 더한 면적 X 1.25 (697세대 X 2.5㎡) X 1.25 = 2,178.1㎡
< 계획 면적 2,210㎡로 적합
※ 공동이용시설 설치계획은 건축계획 시 필수적으로 들어가야 할 시설로 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가가 변경될 수 있음

6) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비·개량계획(동)					비고
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 후 이주	
한강로1가 구역	20,860	1지구	16,455.0	용산구 한강로1가 231-23 일원	43	-	-	43	-	-
		2지구	4,405.0	용산구 한강로1가 231-30 일원	2	-	-	2	-	-

-이하여백-

7) 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주 용도	대지건물 비율 (%)	용적률(%) (기준/허용/상한/법적 상한)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
1지구	한강로1가 1지구	16,455.0	획지①	15,318.8	한강로1가 231-23 일원	주거	60% 이하	256/352/403/500	100m/ 120m 이하	-
			획지②	681.9		근생		298/-/-		-
2지구	한강로1가 2지구	4,405.0	2지구	4,215.9	한강로1가 231-30 일원	업무	60% 이하	258/355/405	100m/ 120m 이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설 비율

• 주택공급계획
공동주택 697세대(총 697세대 분양주택 552세대, 임대주택 145세대)

구분 (전용면적)			계	분양주택	임대주택		비율
					재개발	공공주택	
계			697	552	83	62	100.0%
85㎡ 이하	60㎡ 미만	39㎡	146	96	50	-	20.9%
		59㎡	316	268	33	15	45.3%
	60~85㎡	84㎡	199	152	-	47	28.6%
85㎡ 이상		103㎡	36	36	-		5.2%

※ 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율: 80% 이상
공공주택 건설(재개발 의무): 상한 용적률의 총 세대수 15%로 산정
※ 상기 주택의 규모 및 규모별 건설 비율은 공공주택 도입에 따른 법적상한용적률 500.0% 이하인 494.27% 적용한 계획이며, 관련 규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행인가 시 조정될 수 있음

공공주택 및 주거 비율 완화에 대한 계획

• 공공주택 도입에 따라 상한 용적률 이상 증가한 용적률의 1/2을 공공주택으로 공급하여 최대 법적상한용적률(500.0% 이하) 적용

건축물의 건축선에 관한 계획

• 건축한계선: 한강로변 5m 이격/ 한강대로 62길 2m 이격 / 한강대로 54길 3m 이격

기타사항에 관한 계획

공개공지	• 1지구 내 북측지역에 설치
차량출입 불허구간	• 주거시설, 업무시설 출입구 외 구간을 차량출입 불허구간으로 지정 (비상차량 차량출입구 제외)
공공보행통로	• 주변 보행 연계성을 고려하여 대상지 북측지역에 설치

나. 용적률 계획

구분	산정내용										
토지이용계획	구분	① 구역 면적 (㎡)	② 획지 면적 (㎡)	③ 정비 기반 시설 면적 (㎡)	공공공지 등 건축물 환산부지 면적(㎡)			계획 기반 시설 내 공공 용지 (㎡)	⑥ 대지 내 폐지 되는 국공 유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순 부담률 (%)
					계	④ 환산부지 면적(㎡)	⑤ 토지 지분				
	1지구	16,455.0	16,000.7	454.3	1,857.7	1,263.3	594.4	-	299.3	2,012.7	12.23
	획지 ①	15,616.2	15,318.8	297.4	1,857.7	1,263.3	594.4	-	284.0	2,012.7	12.23
	획지 ②	838.8	681.9	156.9	-	-	-	-	15.3	-	-
	2지구	4,405.0	4,215.9	189.1	622.0	377.8	244.2	-	50.8	760.3	17.26
	※ 토지이용계획에 따라 한강로1가 1지구와 2지구는 각각 토지, 건축물 기부채납 계획 ※ 1지구는 획지 ①에서 획지 ② 정비기반시설을 포함한 1지구 전체 순부담율 부담 ※ 지역 내 필요시설 설치 예정으로 의무 공공기여 비율 이상 계획(순부담율 1지구는 10% 이상, 2지구는 5% 이상)										
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 신설 정비기반시설 대지면적-신설 정비기반시설 내 국·공유지-용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 +신설 정비기반시설 건축물 환산부지면적 (④+⑤) = 1지구 : 454.3 - 299.3 + 1,857.7 = 2,012.7㎡ (순부담률 12.23%) = 2지구 : 189.1 - 50.8 + 622.0 = 760.3㎡ (순부담률 17.26%)										
기준용적률 (가중평균 적용)	• 1지구 획지 ① : (200% X 2,472.3㎡ + 250% X 5,341.8㎡ + 260% X 6,493.0㎡ + 400% X 1,011.7㎡) / 15,318.8㎡ = 256.08% • 1지구 획지 ② : (250% X 462.4㎡ + 400% X 219.5㎡) / 681.9㎡ = 298.28% • 2지구 : (250% X 3,966.8㎡ + 400% X 249.1㎡) / 4,215.9㎡ = 258.86%										
허용용적률 (인센티브 항목)	• 1지구 : 96.0% 적용 ※지구단위계획상 가중평균 허용용적률 이하로 계획 (330% X 2,472.3㎡ + 350% X 5,341.8㎡ + 350% X 6,493.0㎡ + 440% X 1,011.7㎡) / 15,318.8㎡ = 352.72%										

목표	인센티브 대상	요건	인센티브량
친환경	전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무사항 1/2 이상 초과설치 시	20.0%
	장수명 주택인증	장수명 주택인증항목 적용 시	20.0%
보행가로 활성화	무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시	30.0%
	공공보행통로 등	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	13.84%
안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	20.0%
합계			103.84%

※공공보행통로는 지역권 설정 예정

허용용적률 (가중평균 적용)	• 2지구 : (350% X 3,966.8㎡ + 440% X 249.1㎡) / 4,215.9㎡ = 355.32%
상한용적률 (공공시설 등 기부채납)	• 1지구 : 352.72 X (1 + 1.3 X 1.0 X 0.0486 + 1.0 X 0.0820) = 403.95% = 403.95% 적용 • 2지구 : 355.32 X (1 + 1.3 X 1.0 X 0.0963 + 1.2 X 0.0951) = 440.36% = 가중평균 상한용적률 405.91% 적용
상한용적률(완화)	• 1지구 획지 ① 상한용적률 이상 증가되는 용적률의 1/2을 공공주택 공급 = 법적상한용적률 : 500.00% 이하 → 494.27% 적용
α [토지]	• 공공시설 등 부지(토지)제공면적(③+⑤-⑥) / 공공시설 부지로 제공 후 대지면적(②) • 1지구 : (454.3 + 594.4 - 299.3) / 15,406.3 = 0.0486, 2지구 : (189.1 + 244.2 - 50.8) / 3,971.7 = 0.0963
α [건축물]	• {(공공시설 등 설치비용 + 현금기부채납비용) / 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)} / 공공시설부지 제공 후 대지면적 • 1지구 : {(4,520,000원 X 4,360㎡) / 15,600,000원} / 15,406.3㎡ = 0.0820 • 2지구 : {(4,912,000원 X 1,200㎡) / 15,600,000원} / 3,971.7㎡ = 0.0951
가중치	• 1지구 : 352.72% / 352.72% = 1.0, • 2지구 : 355.32% / 355.32% = 1.0

※ 한강로1가 1지구 기부채납시설 (사회복지시설) : 4,360㎡
※ 한강로1가 2지구 기부채납시설 (문화시설) : 1,200㎡

8) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 토지등소유자별 권리가액

(1) 개별 분담금 추정(예시)

종전자산가격 (단위 : 천원) (A)	추정 권리가액 (단위 : 천원) (B=A X 99.08%)	추정분담금 (단위 : 천원) (추정 조합원분양가 - 추정 권리가액)			
		전용39㎡형	전용59㎡형	전용84㎡형	전용103㎡형
		875,900천원	1,453,800천원	1,791,200천원	2,028,500천원
100,000	99,080	776,820	1,354,720	1,692,120	1,929,420
300,000	297,240	578,660	1,156,560	1,493,960	1,731,260
500,000	495,400	380,500	958,400	1,295,800	1,533,100
700,000	693,560	182,340	760,240	1,097,640	1,334,940
800,000	792,640	83,260	661,160	998,560	1,235,860
900,000	891,720	-15,820	562,080	899,480	1,136,780
1,000,000	990,800	-114,900	463,000	800,400	1,037,700
1,200,000	1,188,960	-313,060	264,840	602,240	839,540
1,500,000	1,486,200	-610,300	-32,400	305,000	542,300
2,000,000	1,981,600	-1,105,700	-527,800	-190,400	46,900

※ 환급금(-), 분담금(+)

(2) 유형별 개별분담금 추정(예시)

용도 구분	소재지 (최빈값 사례)	종전자산 추정액 (천원)(A)	권리가액(천원) (B=A X 비례율 99.08%)	분양주택		조합원분양가 (천원)	분담금 (천원)
				공급면적(㎡)	전용면적(㎡)		
단독주택 (토지+건물)	한강로 1가 xxx-xx	2,000,000	1,981,600	58.38	39.98	875,900	-1,105,700
			1,981,600	88.18	59.98	1,453,800	-527,800
			1,981,600	119.38	84.98	1,791,200	-190,400
			1,981,600	140.88	103.98	2,028,500	46,900
공동주택 (토지+건물)	한강로 1가 xxx-xx xx호	1,000,000	990,800	58.38	39.98	875,900	-114,900
			990,800	88.18	59.98	1,453,800	463,000
			990,800	119.38	84.98	1,791,200	800,400
			990,800	140.88	103.98	2,028,500	1,037,700
공동주택 (건물)	한강로 1가 xxx-xx xx호	350,000	346,780	58.38	39.98	875,900	529,120
			346,780	88.18	59.98	1,453,800	1,107,020
			346,780	119.38	84.98	1,791,200	1,444,420
			346,780	140.88	103.98	2,028,500	1,681,720

※ 환급금(-), 분담금(+)

(3) 토지등소유자별 분담금 추산액 산출근거

<table>
<tr><td>추정 비례율</td><td>• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100%
• 추정비례율 : 99.08%
= (9,747억 - 4,613억) / 5,181억 x 100% = 99.08%
<table><tr><th>총 수입 추정</th><th>총 지출 추정</th><th>종전자산 총액 추정</th></tr><tr><td>약 9,747억</td><td>약 4,613억</td><td>약 5,181억</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>개발
종전자산
추정액</td><td>• 산출기준(약식감정 의한 추정)
• 추정의 근거, 기준 및 방법 : 개별공시지가에 일정한 보정률을 곱하는 방법에 의해 개략 추정함
• 기준시점 : 관리처분계획을 위한 종전자산 평가 시 도시 및 주거환경정비법에 의거 "사업시행계획인가고시가 있은 날"로 하여야 하나, 사업시행인가고시 전이므로 가격조사 시점인 23.12월을 기준으로 함
• 가격자료의 수집 및 분석 : 토지 및 건물에 대한 실거래 자료, 평가사례(담보, 경매 등)등을 검토함
• 현장조사 : 지적도, 항공사진, 현장조사를 병행하였으며, 개별물건에 대한 현장조사는 외부관찰에 의하였음

• 토지
- 2023년도 개별공시지가, 인근실거래자료, 평가사례 등을 종합 고려하여 추정하였음
- 국공유지 도로 등은 용도폐지를 전제로 추정함

• 건물
- 감정평가에 관한 규칙 제15에 따라 원가법을 적용하여 추정하였으며 관찰감가법을 병용하였음

• 집합건물
- 집합건물은 감정평가에 관한 규칙 제16조에 따라 당해 토지 및 건물의 지역요인, 외부요인, 내부요인, 호별요인, 기타 가격형성상의 제 요인 등을 종합 참작하여 대지권 또는 지분과 건물을 일체로 하여 거래사례에 따라 가격을 추정하는 방법을 적용함</td></tr>
<tr><td>추정
분담금
산출</td><td>• 추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 X 추정비례율)
<table><tr><th>구분</th><th>조합원 분양가 추정액 (천원) (a)</th><th>일반 분양가 추정액 (천원) (a')</th><th>권리가액(b)</th><th>추정분담금 a-b)</th></tr><tr><td>전용 39㎡</td><td>875,900</td><td>973,100</td><td rowspan="4">개별 종전자산 추정액 X 추정비례율(99.08%)</td><td rowspan="4">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용 59㎡</td><td>1,453,800</td><td>1,616,500</td></tr><tr><td>전용 84㎡</td><td>1,791,200</td><td>1,989,800</td></tr><tr><td>전용 103㎡</td><td>2,028,500</td><td>2,254,400</td></tr></table>
• 분양가액 : 사업시행인가고시 이후 설계 확정 및 관리처분 계획 수립을 위한 종전·종후 감정평가를 통해 확정</td></tr>
</table>

※ 관리처분계인가시 개별물건에 대한 종전자산감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

9) 정비구역 및 주변 지역의 주택 수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택멸실 현황

□ 건축물 동수

구역내(주거, 비주거)건축물 동수			구역내(허가유무)건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
45	6	39	45	45	-

※ 2023년 조사 당시 기준

□ 거주현황

유형별 주택호수		거주 가구수				구역내 거주 인구수				비고
		소계	가옥주	세입자	기타	소계	가옥주	세입자	기타	
계	6	168	29	125	14	231	47	183	1	-
단독주택	4	36	9	26	1	26	12	13	1	-
공동주택	2	132	20	99	13	205	35	170	-	-

□ 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택			
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대
합 계		199	4	4	-	-	195	195	-	-
60㎡ 이하	소계	178	3	3	-	-	175	175	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	25	1	1	-	-	24	24	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	97	2	2	-	-	95	95	-	-
60㎡초과~85㎡이하		56	-	-	-	-	56	56	-	-
85㎡ 초과	소계	21	1	1	-	-	20	20	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	21	1	1	-	-	20	20	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 옥탑, 지하층 등 제외, 실제 호수 세대 기준(대장이 아닌 현황기준)

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 세대수 현황

구 분		계	일반분양	임대주택		비 고
				재개발 의무	공공주택	
합 계		697	552	83	62	-
60㎡ 이하	소 계	462	364	83	15	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-
	30~50㎡ 이하	146	96	50	-	-
	50~60㎡ 이하	316	268	33	15	-
60~85㎡ 이하		199	152	-	47	-
85㎡ 초과	소 계	36	36	-	-	-
	85~135㎡ 이하	36	36	-	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-

※ 건립비율 : 총 세대수의 80% 이상 전용면적 85㎡ 이하 (국토교통부고시 제2021-952호)
※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행인가 시 조정될 수 있음
※ 의무임대 15%는 상한용적률의 총 세대수 15%로 산정

10) 인구 및 주택의 수용계획

구분	현황	계획	증·감	비고
세대수	168	697	증)529	
인구수	231	1,373	증)1,142	

11) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(서울특별시고시 제2022-493호, 2022.12.12.)」에 따른 재개발 의무 공공주택은 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 건설
- 「2030 도시주거환경정비기본계획」에 따라 공공주택이 포함된 공동주택 또는 주거복합건물을 건립하는 경우에는 최대 100% 이내 용적률 완화가 가능하며, 공동주택 도입에 따라 증가하는 용적률의 1/2은 공공주택으로 공급
- 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택 제외)의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 주거전용면적 40㎡ 이하의 규모의 임대주택(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택 제외)으로 건설

가. 재개발 임대주택 건설계획

계획기준	• 상한(정비계획)용적률에 해당하는 세대수 : 547세대 • 상한(정비계획)용적률에 해당하는 계획세대수의 15% 이상 : 547세대 × 15% ≒ 82.05세대 ∴83세대 계획		
건립규모	세대수	전체비율	임대주택 비율
합 계	83	11.9	100.0
39㎡	50	7.2	60.2
59㎡	33	4.7	39.8
84㎡	-	-	-

나. 용적률 완화에 따른 공공주택 계획

상한(기부채납)용적률		• 403% 적용
법적상한용적률		• 500.00% 이하 (계획 494.27%)
공공주택 도입에 따른 용적률 완화	완화용적률	• 494.27% - 403% = 90.32%
	완화된 용적률의 1/2 이상	• 90.32% X 1/2 = 45.16%
	공공주택 의무면적	• 획지 15,318.80㎡ X 완화된 용적률 90.32% X 1/2 = 6,917.97㎡ 이상

건립규모	세대수	전체비율(%)	공공주택 비율(%)
합 계	62	4,893.76	6,933.56
39㎡	-	39.98	58.38
59㎡	15	59.98	88.18
84㎡	47	84.98	119.38

※ 상기 계획은 공공주택 도입에 따른 상한용적률 494.27%(높이 119.4m)를 적용한 계획임

다. 세입자 주거대책

◦ 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함.

12) 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 방향사항	비고
1) 생태면적율	30% 이상	O	• 생태면적율 30% 이상 계획	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등을 적용	-
2) 생태 네트워크	녹지평가 지표 1	O	• 녹지면적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅰ, 내부연결성 Ⅰ, 외부연결성 Ⅲ	• 생태적연계를 위한 조경녹지 배치하여 환경성검토 녹지 평가지표 1을 달성	-
3) 지형변동	절성토 비율 20% 미만	O	• 본 대상지의 경사는 모두 5도 미만으로 전체적으로 평탄한 지형을 이루고 있음 • 부지조성시 지하굴착에 따른 토량발생	• 발생토량은 토성적보공유 시스템을 통해 재활용	-
	지형 변동 비율 30% 미만	O	• 지형변동 비율 미미함	• 지형에 순응한 계획 수립	-
	지형변동 최소화	O	• 지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	• 지하공간 최소화, 흙막이 공법 실시	-
4) 비오톱	5등급	O	• 서울시 도시생태현황도 상 비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	• 대지면적 내 조경녹지 등을 조성할 계획임에 따라 새로운 녹지공간을 형성	-
5) 일조	연속 2시간 확보	O	• 대상지 북측으로 삼각지역이 위치하고 있고, 남측 신용산역 및 용산역이 위치함	• 건물높이, 배치계획 등의 조절을 통해 일조영향 최소화	-
6) 바람 및 열	바람길 확보	O	• 바람길에 미치는 영향이 미미함	-	-
7) 대기질(에너지)	에너지 절약 계획 수립	O	• 에너지사용량 증가	• 청정연료 사용 • 에너지 절약형 설계기법 도입	-
	신재생에너지 사용	O	-	• 신재생에너지 설비 도입을 검토	-
8) 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	O	• 대상지 동측으로 용산가족공원이 입지하고 있고, 동측으로는 효창공원이 입지하고 있음	• 조경공간 내 자연·인공지반 등 녹지공간 최대확보 • 공개공지, 옥상녹화 등을 통한 휴식공간 제공	-
9) 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	O	• 대상지 서측 한강대로(50m), 남측 한강대로 54길(7~8m)와 인접하며, 지하철 1개노선(4호선)이 통과하고 있음	• 주변 교통체계와의 연계성확보 및 기존 도로의 확폭·정비·신설 등 교통여건 개선 • 기반시설(도로) 정비를 통한 도로체계 개선 및 접근성 향상	-
	자전거 전용도로 계획 수립	-	-	-	-
	자전거보관소 15대/100unit	-	-	-	-
10) 소음 및 진동	소음환경 기준이하	O	• 공사 중 인근 지역에 공사장비 가동에 따라 65dB(A)이상 발생 예상 • 도로에 의한 교통소음 영향	• 환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치후 공사시행 • 차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-
11) 폐기물	건설폐기물 재활용	O	• 공사시 건설폐재 및 폐유 등 발생	• 건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리토록 함	-
12) 토지이용	녹지연결성 확보	O	• 사업대상지는 제2·3종일반주거지역, 일반상업지역, 준주거지역이 분포하고 있음	• 조경계획을 반영하여 녹지확보	-

13) 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, 환경친화수종 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	-

14) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
대상지 북서측 서울용산초등학교, 국립서울맹학교 입지	• 「소음·진동관리법」 제21조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음·진동을 규제 • 교육시설의 보건권리와 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

15) 교통 및 동선처리 계획

항목	지점	개선방안
상위계획	-	• 『용산 지구단위계획 재정비 교통영향평가분석·개선대책(변경) 』 반영
주변가로 및 교차로	-	• 최적신호 운영방안 제시(1개소)
	Ⓐ	• 사업지 북측 한강로 접속지점 가각부 회전반경 확보(R=12.0m)
	Ⓑ-1 Ⓑ-2	• 사업지 남측 한강대로54번길 사업지측 차로운영 계획 재수립 - 사업지측 Set-back (B=4.0m, L=158.0m) - 도로폭 확보 및 차로운영계획 수립 (B=12.0m이상(양방향2차로), L=158.0m)
	Ⓒ	• 사업지 동측 한강대로62길 상위계획을 반영한 차로운영 계획 수립 - B=15.0m(양방향3차로), L=250.0m)
진출입 동선체계	Ⓓ	• 사업지 진출입구 운영방안 수립 - 한강대로62길 접속 및 진출입구 교차로 운영계획수립(1개소) - 한강대로54길 접속 및 진출입구 교차로 운영계획수립(1개소) - 원활한 차량회전을 위한 가각부회전반경 R=6.0~8.0m 확보
대중교통 및 보 행	Ⓔ	• 한강대로↔한강대로62길 공공보행통로 확보(B=7.0m, L=62.0m)
	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
	-	• 사업지 주변 보도폭원 2.0m 이상 및 전면공지 1.0m~5.0m 확보
	-	• 사업지내 자전거보관소 법정주차대수의 20% 이상 설치
주 차	-	• 적정규모의 주차시설 계획 - 법정주차 : 744대 - 주차수요 : 856대 - 총계획대수 : 898대(법정주차의 120.7%, 주차수요의 104.9%) - 확장형주차 : 계획주차의 30% 이상 - 전기자동차 충전시설 : 계획주차대수의 5.0% 이상 - 조업차량을 위한 조업주차 설치
교통안전 및 기 타	-	• 상위계획 반영 교통안전시설 설치
	-	• 한강로62길 속도제한 표지판 및 노면표시 설치
	-	• 한강로62길, 54길 주정차금지 표지판 설치
	-	• 한강로62길, 54길 진행방향 노면표시 및 유도선 설치
	-	• 진출입구 교차로 유색포장 설치

※ 지점은 교통처리계획도 참조

16) 안전 및 범죄 예방에 관한 계획

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	
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	
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	

17) 기존 수목의 현황 및 활용계획: 해당사항 없음

18) 구역 내 옛길, 옛 물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

Ⅲ. 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 사항

1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서: 변경없음

구 분	도면 표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비고
기정	③	삼각지역 일대 지구단위계획구역	용산구 백범로 일대 ~ 새창로 일대	725,899.93	서고시 제1995-53호 ('95.3.10)	-

2. 지구단위계획에 관한 사항

1) 용도지역·지구 결정 조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		725,899.93	-	725,899.93	100.0	-
주거지역	소 계	549,913.76	-	551,394.06	75.96	-
	제1종일반주거지역	19,379.08	-	19,379.08	2.67	-
	제2종일반주거지역	151,232.74 (2,535.8)	감) 2,472.3	148,760.44 (63.5)	20.49	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	159,870.39	-	159,870.39	22.03	-
	제3종일반주거지역	156,649.86 (10,302.1)	감) 9,771.0	146,878.86 (531.1)	20.23	-
	준주거지역	62,781.69 (6,493.0)	증) 13,723.6	76,505.29 (20,216.6)	10.54	-
상업지역	소계	170,481.71	-	169,001.41	23.28	-
	일반상업지역	170,481.71 (1,529.1)	감) 1,480.3	169,001.41 (48.8)	23.28	-
	중심상업지역	-	-	-	-	-
자연녹지지역		5,504.45	-	5,504.45	0.76	-

※ ( )는 삼각맨션부지 특별계획구역 내 사항임

□ 변경사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	비 고
		기 정	변 경		
-	용산구 한강로1가 231-23번지 일대	제2종, 제3종 일반주거지역, 일반상업지역	준주거지역	13,723.6	• 노후 건축물 및 과소필지 밀집지역을 정비하기 위하여 도시환경정비 예정구역으로 지정된 한강로 1가 일대에 대해 지역여건 변화 및 지역주민 요구 등을 수용하고 광역중심 기능의 활성화를 위해 용도지역을 변경

※ 정비기반시설 중 도로는 기존 용도지역 유지

나. 용도지구 결정(변경)조서: 변경없음

※ 서울시고시 제2024-504호에 따른 방화지구 폐지 반영

2) 도시기반시설 결정(변경)조서

가. 교통시설(변경)

(1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	2	16	8	국지도로	162	한강로2가 광로3-9	한강로1가 217	일반도로	서고제438호 (10.12.02)	-
변경	중로	3	ⓐ	12	국지도로	162	한강로2가 광로3-9	한강로1가 217	일반도로	-	-

□ 변경사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-16	중로3-ⓐ	• 도로폭원 및 연장 변경 (B=8m→12m, L=162m)	• 도시정비형 재개발사업에 따른 주변지역의 원활한 교통흐름을 위해 도로폭원 변경

나. 공간시설: 변경없음

다. 공공·문화체육시설 : 변경없음

라. 유통 및 공급시설 : 변경없음

3) 친환경 및 방재안전에 관한 결정조서(변경없음)

가. 친환경계획(변경없음)

나. 방재안전계획(변경없음)

4) 지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정조서(변경없음)

가. 지역(역사)자산 보전·활용계획(변경없음)

3. 건축계획에 관한 결정(변경)

1) 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

2) 건축물 용도 결정조서 : 변경없음

3) 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경없음

4) 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

구 분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	㉑	삼각맨션부지 특별계획구역	용산구 한강로1가 231-23일대	20,860.0	서고 제438호 (10.12.02)	

- 이 하 여 백 -

2) 특별계획구역 계획지침: 변경

□ 삼각맨션부지 특별계획구역 계획지침

구 분	계획지침 기 정	변 경	비고
용도지역·지구	• 현재 : 일반상업지역 및 제2,3종일반주거지역, 준주거지역 • 세부개발계획 수립 시 제2,3종일반주거지역은 준주거지역으로 변경 • 방화지구	• 준주거지역 상향 (획지 내 일반상업지역은 준주거지역으로 하향, 도로 용도지역 유지)	-
건폐율	• 60% 이하	• 60% 이하	-
용적률	획지 ① (16,920㎡) 일반상업지역: 기준 : 600% 이하, 허용 : 800% 이하, 상한 : 1,000% 이하 준주거지역: 기준 : 260% 이하, 허용 : 350% 이하, 상한 : 400% 이하 ※ 용적률은 용도지역에 따라 가중평균하였으며, 기반시설 변경시 용적률은 재산정하여야 함	한강로 1가 구역 1지구 (16,455.0㎡) 획지 ①: 기준 : 256% 이하, 허용 : 352% 이하, 상한 : 403% 이하, 완화 : 50% 이하 획지 ②: 기준 : 298%이하, 허용 : -, 상한 : -, ※기준까지만 적용 ※ 2030 도시주거환경정비기본계획에 따라 공공주택이 포함된 공동주택 또는 주거복합건물을 건립하는 경우에는 최대 100% 이내 용적률 완화가 가능하며 본 계획에서는 공공주택 도입으로 법적상한 용적률 최대 500.00% 이하까지 가능 (공공주택 도입에 따라 증가하는 용적률의 1/2은 공공주택으로 공급)	용적률은 용도지역에 따라 가중평균하였으며 기반시설 변경 시 용적률은 재산정해야 함
	획지 ② (한전부지 :3,940㎡) 일반상업지역: 기준 : 600% 이하, 허용 : 800% 이하, 상한 : 1,000% 이하 준주거지역: 기준 : 250% 이하, 허용 : 350% 이하, 상한 : 400% 이하	한강로 1가 구역 2지구 (4,405.0㎡) 기준 : 258% 이하, 허용 : 355% 이하, 상한 : 405% 이하	
높이	• 기준높이 120m+α (세부개발계획 수립 시 완화 검토 가능)	• 기준높이 120m+α (세부개발계획 수립 시 완화 검토 가능)	-
용도 불허	• 단독주택 및 공동주택(주거복합 제외) • 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원 • 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 • 장례식장, 창고시설, 교정시설, 공장	• 단독주택 및 공동주택(주거복합 제외) • 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원 • 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 • 장례식장, 창고시설, 교정시설, 공장	-
용도 권장	• 권장용도 : 건축법시행령 별표1 - 제 5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제 7호의 판매시설(지상부만 인정) - 제11호의 노유자시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) • 한강대로변(저층부) - 서점, 표구점, 전시장	• 권장용도 : 건축법시행령 별표1 - 제 5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제 7호의 판매시설(지상부만 인정) - 제11호의 노유자시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) • 한강대로변(저층부) - 서점, 표구점, 전시장	
건축선	• 한강로변 : 건축한계선 5m • 이면도로 및 그 외 대지경계 : 건축한계선 2, 3m	• 한강로변 : 건축한계선 5m • 이면도로 및 그 외 대지경계 : 건축한계선 2, 3m	지침도 참조
공개공지	• 대상지 북측 삼각지역 인근 침상형 공개공지 위치지정(지하철과 연계검토) • 대상지 남측 획지① 과 ② 사이 삼각지역 인근 침상형 공개공지 위치지정(지하철과 연계검토) • 간선가로변 및 공원변에 조성하되 보행동선을 최대한 감안하여 설치 • 한강대로와 이면부 주택가의 연계성 확보를 위한 공공보행통로 조성	• 대상지 북측 삼각지역 인근 침상형 공개공지 위치지정(지하철과 연계검토) • 간선가로변 및 공원변에 조성하되 보행동선을 최대한 감안하여 설치 • 세부개발계획시 보행통로(동·서측 최소폭 3m이상) 및 통경축 확보 • 서울시 건축조례 준용	-
공공보행통로	• 한강대로와 이면부 주택가의 연계성 확보를 위한 공공보행통로 조성	• 세부개발계획시 보행통로(동·서측 최소폭 7m 이상) ※ 공공보행통로는 지역권 설정 예정	-
공공시설 부지 제공율	• 순부담율 : 획지① - 10%이상, 획지② - 15%이상 • 현황 7~8m인 도로를 12m로 확폭하며 공원 또는 광장의 위치는 세부개발계획 수립시 확정하나 대상지 북측지역에 권장	순부담율 : 지구(A) 10% 이상, 지구(B) 15% 이상 • 현황 7~8m인 도로를 12m로 확폭	기반시설설치 및 조성은 사업시행자 부담
기타	• 세부개발계획 시 획지①과 획지②(한전부지)는 정형화를 검토하되, 획지1(남측부지)과 획지2(한전부지) 대토불가 시 별도대안 검토가능 • 주거비율은 서울특별시 지구단위계획 수립기준 또는 관련계획에 따른 기준 • 세부개발계획시 높이계획은 남산경관, 용산공원 등을 고려하여 최고높이 이내에서 조정 가능 • SHIFT등 주택사업 추진시에도 기반시설계획은 특별계획구역 지침에 따라 이행하며, 높이계획은 지구단위계획에서 결정된 높이계획을 따름	• 세부개발계획시 높이계획은 남산경관, 용산공원 등을 고려하여 최고높이 이내에서 조정 가능	-

※ 상기지침에 명시하지 않은 사항은 '서울특별시 지구단위계획 수립기준' 준용

Ⅳ. 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정 사항

1) 특별계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1) 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		20,860.0	-	20,860.0	100.0	
주거지역	소계	19,330.9	증) 1,480.3	20,811.2	99.8	
	제2종일반주거지역	2,535.8	감) 2,4732.3	63.5	0.3	
	제3종일반주거지역	10,302.1	감) 9,771.0	531.1	2.6	
	준주거지역	6,493.0	증) 13,723.6	20,216.6	96.9	
상업지역	소계	1,529.1	감) 1,480.3	48.8	0.2	
	일반상업지역	1,529.1	감) 1,480.3	48.8	0.2	

□ 용도지역 변경사유서

구분	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	용산구 한강로1가 231-23 일원	제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역	준주거지역	20,216.6	• 노후 건축물 및 과소필지 밀집 지역을 정비하기 위하여 도시환경정비예정구역으로 지정된 한강로1가 일대에 대해 지역여건 변화 및 광역중심 기능의 활성화를 위해 용도지역을 변경함

나. 용도지구 결정 조서: 변경없음

- '24.10월 도시 정비 등 여건 변화에 따라 실효성을 상실한 방화지구 폐지(서울시 고시 제2024-504호)

2) 토지이용계획에 관한 계획

구분		면적(㎡)				비율(%)	비고
		정비구역	1지구		2지구		
			획지 ①	획지 ②			
합계		20,860	15,616.2	838.3	4,405.0	100.0	
정비 기반 시설 등	소계	643.4	297.4	156.9	189.1	3.1	
	도로	643.4	297.4	156.9	189.1	3.1	
획지	소계	20,216.6	15,318.8	681.9	4,215.9	96.9	
	1지구	16,000.7	15,318.8	681.9	-	76.7	
	2지구	4,215.9	-	-	4,215.9	20.2	

3) 도시계획시설에 관한 계획

가. 도시계획시설 결정 조서

(1) 교통시설

① 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	슈별	번호	너비(m)							
기정	소로	2	16	8	국지도로	162	한강로2가 (광으로 3-9)	한강로1가 217	일반도로	서고 제438호 ('10.12.02.)	
변경	중로	3	ⓐ	12	국지도로	162	한강로2가 (광으로 3-9)	한강로1가 217	일반도로		

□ 도로 변경 사유서

변경하던 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경 사유
소로 2-16	중로 3-ⓐ	• 도로 폭 원 및 연장 변경 (B=8m→12m, L=162m)	• 도시 정비형 재개발사업에 따른 주변 지역의 원활한 차량흐름을 위해 도로 폭 원 변경

(2) 유통 및 공급시설

① 전기공급설비 결정 조서: 변경 없음

구분	도면 표시번호	시설명	위치	규모	최초 결정일	비고
기정	ⓐ	전기공급설비	용산구 한남동 685-2 ~한강로 1가231-22	-변전시설 : 8,968.6㎡ -송전시설 : B=3.5~5. m L=2,330m	서고 제91호 ('96.04.15.)	154kV 한남변전소 지하 전력구

3. 공공기여에 관한 결정사항

가. 공공기여 계획

구분	시행 면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	정비기반시설 등 시설면적(㎡)	계획 기반 시설 내 기존 공공용지 (㎡)	대지 내 폐지되는 국공유지(㎡)	순 부담 면적(㎡)			순 부담률 (%)	비고
						소계	토지 순 부담	건축물 환산 대지		
1지구	16,455.0	16,000.7	454.3	-	299.3	2,012.7	749.4	1,263.3	12.23	사회복지시설 -지상1~2층 -연면적 4,360㎡
2지구	4,405.0	4,215.9	189.1	-	50.8	760.3	382.5	377.8	17.26	문화시설 -지상지층부 설치 권장 -연면적 1,200㎡

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1) 가구 및 획지

구분		계획지침	세부개발계획	비고
1지구	획지①	• 15,318.8㎡	• 15,318.8㎡	–
	획지②	• 681.9㎡	• 681.9㎡	–
2지구		• 4,215.9㎡	• 4,215.9㎡	–

2) 건축물 등에 관한 결정사항

가. 건축물 용도 계획

구분	계획지침	세부개발계획	비고
불허용도	• 단독주택 및 공동주택(주거복합제외) / 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원 • 장례식장 / 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 / 창고시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) / 교정시설 / 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도	• 단독주택 및 공동주택(주거복합제외) / 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원 • 장례식장 / 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 / 창고시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) / 교정시설 / 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도	-
권장용도	• 권장용도 : 건축법시행령 별표1 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제11호의 노유자시설 - 제7호의 판매시설(지상부만 인정) - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	• 권장용도 : 건축법시행령 별표1 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제11호의 노유자시설 - 제7호의 판매시설(지상부만 인정) - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	

나. 건축물 개발밀도 계획

(1) 건폐율

구분		계획지침	세부개발계획	비고
1지구	획지①	• 60% 이하	• 60% 이하	–
	획지②	• 60% 이하	• 60% 이하	–
2지구		• 60% 이하	• 60% 이하	–

(2) 용적률

구분		계획지침	세부개발계획	비고
1지구	획지①	• 500% 이하	• 500% 이하	–
	획지②	• 298% 이하	• 298% 이하	–
2지구		• 405% 이하	• 405% 이하	–

다. 건축물 높이 계획

구분	계획지침	세부개발계획	비고
높이	• 최고높이 100m 이하 ※ 우수디지인으로 건축심의 인정시 120m이하로 완화 적용	• 최고높이 100m 이하 ※ 우수디지인으로 건축심의 인정시 120m이하로 완화 적용	-

4) 기타사항에 관한 결정사항

가. 대지 내 공지 및 통로 계획

구분	계획지침	세부개발계획	비고
건축선	• 한강로변 : 건축한계선 5m • 이면도로 및 그 외 경계 : 건축한계선 2, 3m	• 한강로변 : 건축한계선 5m • 이면도로 및 그 외 경계 : 건축한계선 2, 3m	-
공개공지	• 삼각지역 인근 공개공지 위치 지정 (지하철 연계 검토)	• 삼각지역 인근 공개공지 위치 지정 (지하철 연계 검토)	-
공공보행통로	• 세부개발계획시 보행통로(동·서측 최소폭 7m 이상) ※공공보행통로는 지역권 설정 예정	• 세부개발계획시 보행통로(동·서측 최소폭 7m 이상) ※공공보행통로는 지역권 설정 예정	-

나. 교통처리 계획

구분	계획지침	세부개발계획	비고
차량출입 불허구간	• 주거시설, 업무시설 출입구 외 구간을 차량출입 불허구간으로 지정(비상차량 차량출입구 제외)	• 주거시설, 업무시설 출입구 외 구간을 차량출입 불허구간으로 지정(비상차량 차량출입구 제외)	-

Ⅴ. 2025년 제17차 서울특별시 도시계획위원회(2025.11.19.) 심의결과 : 수정가결

<구청장 수정가결 요청사항 및 공공기여시설 위치는 주관부서 수정가결 요청사항에 다음 조건사항 반영하여 수정>

연번	심의의견	비고
1	• 향후, 교통영향평가위원회 심의 시, 대상지 진출입 교통체계 및 대상지 일대 교통개선대책 등 검토	-
2	• 공공보행통로 계획은 보행접근 동선, 이면도로 체계 등을 고려하여 검토	-
3	• 구체적 건축계획 수립시 대상지 입지여건(한강대로 국가상징가로) 및 부지 형상을 고려한 건축계획(주동 배치·형태·높이 등) 제고 방안 마련	-

Ⅵ. 관련도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

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

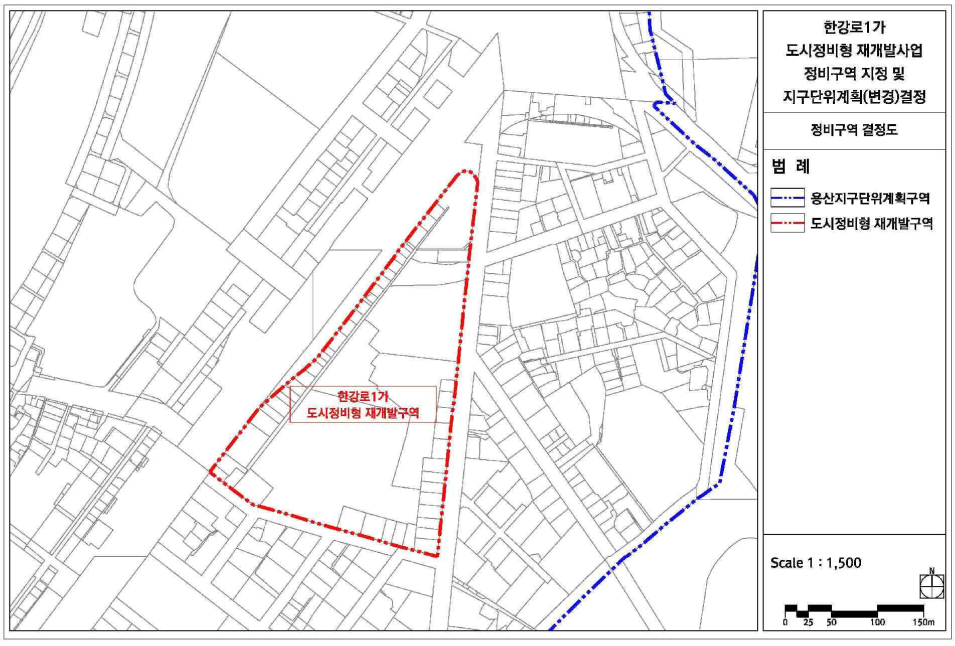
Ⅶ. 열람장소

○ 고시 관련 세부사항에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시공간본부 도시재창조과(☎02-2133-4925), 용산구 도시계획과(☎02-2199-7402)에 관련도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시공간포털(http://urban.seoul.go.kr) 및 토지이음(http://eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

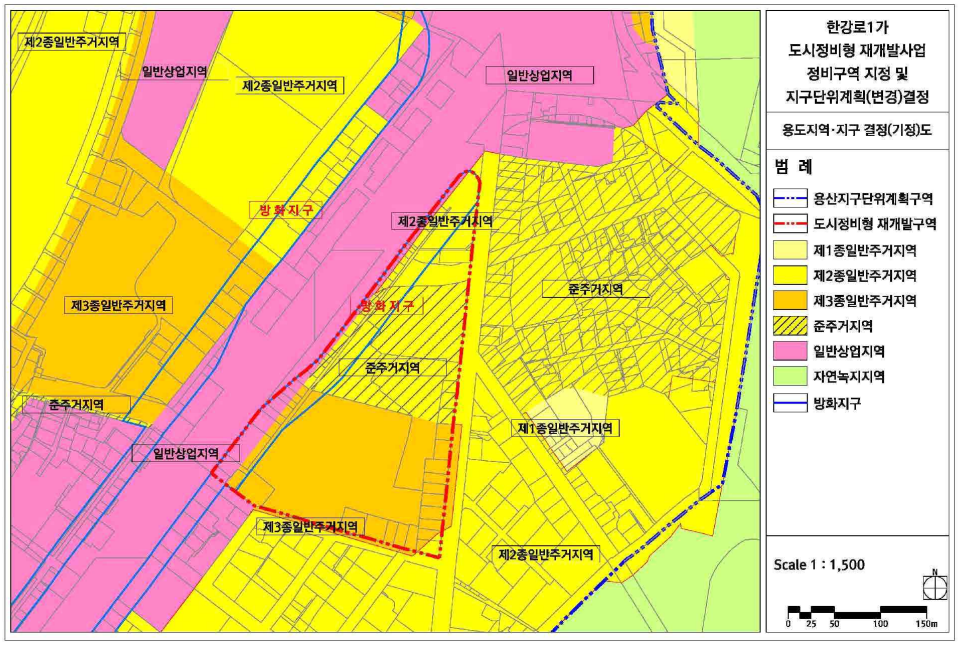
1. 정비구역 결정도

< 정비구역 결정도 >

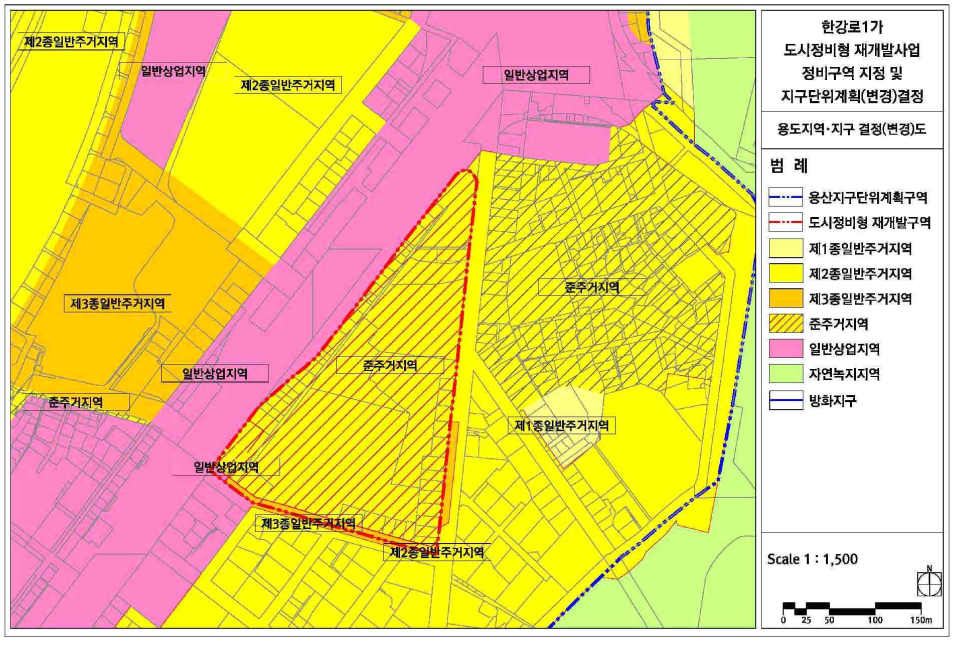


2. 용도지역 · 지구 결정도(기정, 변경)

< 용도지역 · 지구에 관한 결정도(기정) >

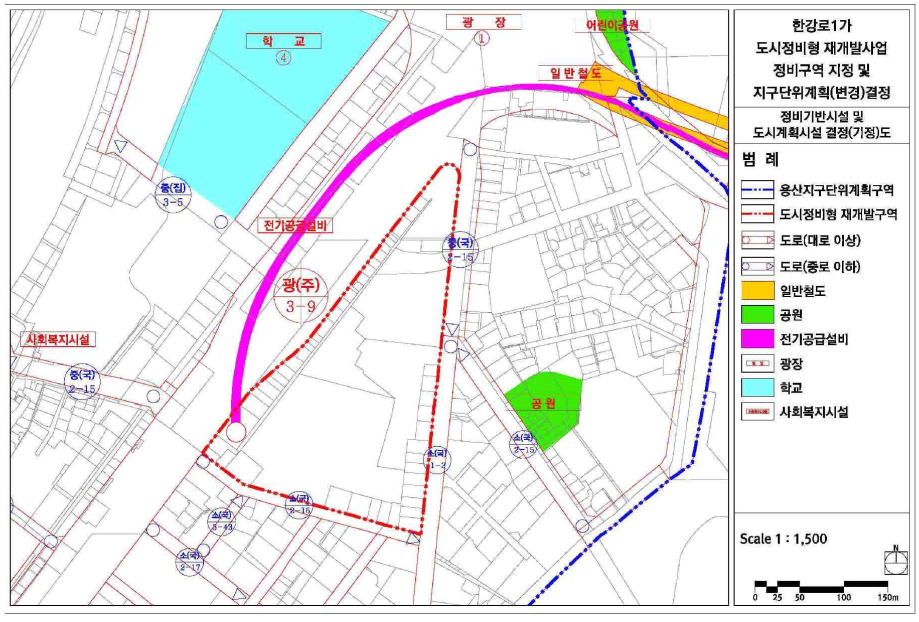


< 용도지역 · 지구에 관한 결정도(변경) >

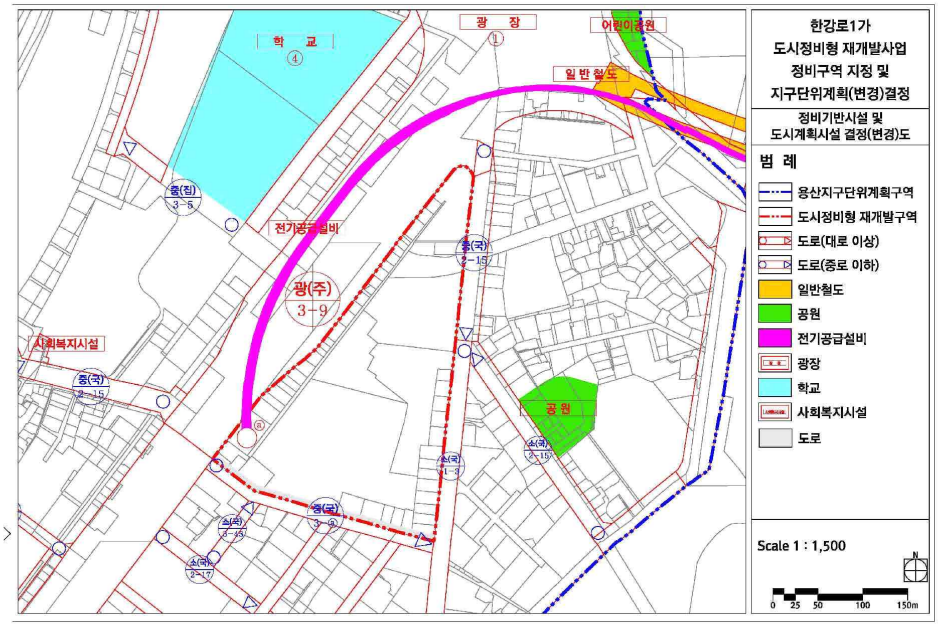


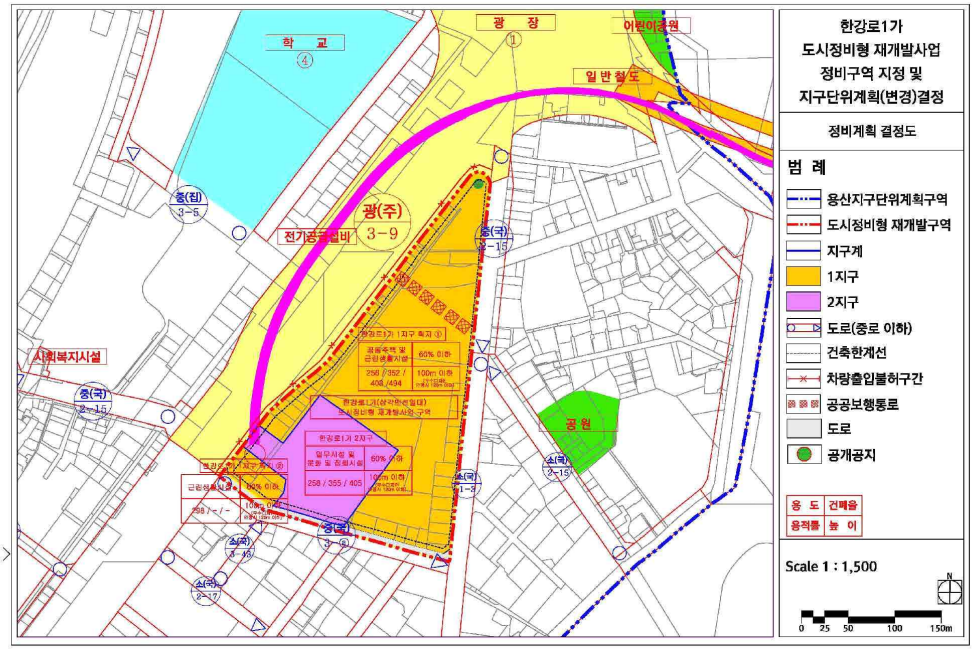
3. 도시계획시설 결정도(기정, 변경)

< 도시계획시설 결정도(기정) >



< 도시계획시설 결정도(변경)



4. 정비계획 결정도

< 정비계획 결정도