

서울특별시 용산구 공고 제2024-677호

삼각맨션 일대 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 공람공고

삼각맨션 일대 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획(안)에 대하여 관련 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 공람공고하오니, 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 공람기간 내에 의견서를 용산구청 도시계획과에 ‘서면’ 또는 ‘서울특별시 도시계획포털 홈페이지(열람공고 주민의견 제출, <https://urban.seoul.go.kr>)’로 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 5월 17일

서울특별시 용산구청장

Ⅰ. 공람기간 : 2024. 5. 17. ~ 2024. 6. 17. (30일 이상)

Ⅱ. 공람 및 의견서 제출 장소 : 용산구청 7층 도시계획과(☎02-2199-7403), 서울특별시 도시계획포털 홈페이지(<https://urban.seoul.go.kr>)

Ⅲ. 공람내용 : 삼각맨션 일대 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

① 용산 지구단위계획 결정(변경) 조서

1. 삼각맨션부지 특별계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음.

구 분	명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	삼각맨션부지 특별계획구역	용산구 한강로1가 231-22 일원	20,860	-	20,860	최초결정일 서고시 제142호 (*10.12.02.)

2. 삼각맨션부지 특별계획구역 계획지침 : 변경

■ 기정

구분	계획지표			비고
용도지역 용도지구	·현재:일반상업지역 및 제2종,제3종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역 ·세부개발계획 수립 시 준주거지역, 일반상업지역으로 변경			
밀도	건폐율	60%이하		용도지역 용적제 적용
	획지① (16,920㎡)	일반상업지역	준주거지역	
		기준용적률: 600%이하 허용용적률: 800%이하 상한용적률: 1,000%이하	기준용적률: 260%이하 허용용적률: 350%이하 상한용적률: 400%이하	
		※ 용적률은 용도지역에 따라 가중평균하였으며, 기반시설 변경 시 용적률은 재산정하여야 함.		
		획지② (한전부지: 3,940㎡)	기준용적률:250%이하 허용용적률:350%이하 상한용적률:400%이하	
높이	최고높이 100m 이하 ※ 우수디자인으로 건축심의 인정 시 최고높이 120m 이하로 완화 적용			
용도	불허용도	·단독주택 및 공동주택(주거복합제외) ·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
	권장용도	·권장용도:건축법시행령 별표1 ▶ 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ▶ 제11호의 노유자시설 ▶ 제7호의 판매시설(지상부만 인정) ▶ 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)		
건축선	·한강로변 : 건축한계선 5m ·이면도로 및 그 외 대지경계 : 건축한계선 2, 3m			지침도 참조
공개공지	·삼각지역 인근 침상형 공개공지 위치지정(지하철과 연계 검토) ·대상지 남측 한강로변 개방형 공개공지 위치 지정(소공원형태로 조성) ·간선가로변 및 공원변에 조성하되 보행동선을 최대한 감안하여 설치 ·세부개발계획시 보행통로(동·서측으로 최소폭 3m 이상) 및 통경축 확보 ·서울시 건축조례 준용			
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			기반시설설치 및 조성은 사업 시행자 부담
기타	·세부개발계획시 획지①과 획지②(한전부지)는 정형화가 필요한 바 대토등을 통하여 정형화할 것. ·주거비율은 변경전 용도지역의 용적률 기준이하로 제한(상한용적률은 주거·비주거비율에 따라 분배하고 역세권 장기전세 및 다른 도시계획에 의한 경우는 해당 기준에 따름) ·세부개발계획 시 높이계획은 남산경관, 용산공원 등을 고려하여 최고높이 이내에서 조정 가능 ·SHIFT 등 주택사업추진사에도 기반시설계획은 특별계획구역 지침에 따라 이행하며, 높이 계획은 지구단위계획에서 결정된 높이계획을 따름			

■ 변경

구분	계획지표		비고
용도지역 용도지구	·현재:일반상업지역 및 제2종,제3종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역 ·세부개발계획 수립 시 준주거지역, 일반상업지역으로 변경		
밀도	건폐율	60%이하	용적률은 용도 지역에 따라 가중 평균하였으며, 기반시설 변경 시 용적률은 재산정 하여야 함.
	삼각맨션 지구 A (15,945.6㎡)	준주거지역	
		기준용적률: 272.35%이하 허용용적률: 354.17%이하 상한용적률: 400.00%이하	
		※ 2030 도시주거환경정비기본계획에 따라 공공주택이 포함된 공동 주택 또는 주거복합건물을 건립하는 경우에는 최대 100% 이내 용적 률 완화가 가능하며 본 계획에서는 공공주택 도입으로 법적상한 용적 률 최대 500.00%이하까지 가능 (공공주택 도입에 따라 증가하는 용적률의 1/2는 공공주택으로 공급)	
	한국전력공사 지구 B (4,914.4㎡)	준주거지역, 일반상업지역 혼재	
		기준용적률:273.86%이하 허용용적률:380.68%이하 상한용적률:440.91%이하	
높이	최고높이 100m 이하 ※ 우수디자인으로 건축심의 인정 시 최고높이 120m 이하로 완화 적용		
용도	불허용도	·단독주택 및 공동주택(주거복합제외) ·근린생활시설 중 인마시술소 및 인마원 ·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
	권장용도	·권장용도:건축법시행령 별표1 ▶ 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ▶ 제11호의 노유자시설 ▶ 제7호의 판매시설(지상부만 인정) ▶ 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	
건축선	·한강로변 : 건축한계선 5m ·이면도로 및 그 외 대지경계 : 건축한계선 2, 3m		지침도 참조
공개공지	·삼각지역 인근 침상형 공개공지 위치 권장(지하철과 연계 검토) ·간선가로변 및 공원변에 조성하되 보행동선을 최대한 감안하여 설치 ·세부개발계획시 보행통로(동·서측으로 최소폭 3m 이상) 및 통경축 확보 ·서울시 건축조례 준용		
공공시설 부지 제공율	·순부담율:지구(A) 10%이상, 지구(B) 15%이상(준주거지역 상향시 기준) ·현황 7~8m인 도로를 12m로 확폭하며 대상지 남측은 공공공지로 신설		기반시설설치 및 조성은 사업시행자 부담
기타	·주거 및 비주거시설비율 (2023. 03. 서울시 지구단위계획 수립기준) ▶ 준주거지역 : 주거시설 90% 이하 및 비주거시설 10% 이상 ▶ 상업지역 : 주거시설 80% 이하 및 비주거시설 20% 이상 ·세부개발계획 시 높이계획은 남산경관, 용산공원 등을 고려하여 최고높이 이내에서 조정 가능		

3. 삼각맨션부지 특별계획구역 인센티브계획 : 변경

■ 기정

유형	인센티브 항목			완 화 내 용	비 고
규 제 형	대지 내 공지	공개공지	위 치 준 수	기준용적률 $\times 0.05$	· 삼각지역 및 대상지 남측 한강로변
		건축한계선	전면공지	기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times 1.2$	
유 도 형	건축물 용 도		전 총 권 장	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 주차장을 제외한 총 건축연면적) $\times a$	· 기타권장용도 : $a=0.2$ · 판매 및 업무시설 : $a=0.3$
	대지 내 공지	공개공지	조성형태 및 규모준수시	기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) \div \text{대지면적}\} \times a$	· 피로티구조 : $a=0.5$ · 개방형구조 : $a=1.5$
		침상형공지		기준용적률 $\times\{(\text{설치면적}\div\text{대지면적})\}$	
	건축물형태 및 외관		건축심의시 우수디자인 인정시	기준용적률 $\times 0.05$	
			지하철 관련	기준용적률 $\times 0.25$	· 지하철출입구, 연결통로를 건물내부 또는 대지내 설치시

■ 변경

목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량	
					기준	조정
녹지 생태 공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 20% 설치 시	정량 부여	50%	최대 100 %	최대 80%
		지구별 개방형녹지 20% 초과 설치 시 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률 부여	1		
친환경 개발	녹색건축물 인증, 에너지 효율등급, 신재생에너지 이용시설	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시	정량 부여	30%	최대 30%	최대 24%
	전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무사항 1/2 이상 초과설치 시	정량 부여	20%	최대 20%	최대 16%
	재활용 건축자재	재활용 건축자재 사용시	정량 부여	20%	최대 20%	최대 16%
생활 SOC	도서관, 보육시설 등	도서관, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간	정률 부여	0.3	최대 50%	최대 40%
공익 시설	건축물 내 공익시설	소규모 기업의 다양한 활동공간(개방형라운지)을 제공하는 시설 등 도입시	정률 부여	0.2	최대 50%	최대 40%
	특정층(최상층)개 방	정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대, 로비 등) 조성 시				
	살내 공개공지	정비유도지침에 따라 기후변화 대응을 위한 살내 공개공지 도입 시				
	저층부 개방공간	지상부 개방형 녹지공간과 직접 연결되는 저층부 (최소 1층) 특정시간대 완전 개방 시		0.3	최대 30%	최대 24%
보행 가로 활성화	무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시	정량 부여	30%	최대 30%	최대 24%
	공공보행통로 등 (자하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	정률 부여	2.0	최대 30%	최대 24%
	가로지장물 이전 / 지중화	가로지장물이전/ 지중화 또는 지하철 출입구 이전시 (가로의 연속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역외 도로도 포함)	정률 부여	2.0	최대 50%	최대 40%
안전· 방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량 부여	20%	최대 20%	최대 16%

※ 지역특성을 고려해 도시계획위원회 심의를 통해 별도의 항목 추가적용 가능

※ 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 X (도입시설면적/대지면적) X 보상계수

② 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	삼각맨션 일대 도시정비형 재개발사업	용산구 한강로1가 231-30 일원	-	증) 20,860	20,860	정비구역 내 2개 지구로 분리

■ 지정사유

구 분	정비사업 명칭	위 치	지정내용	지정사유
신 설	삼각맨션 일대 도시정비형 재개발사업	용산구 한강로1가 231-30 일원	구역 신설	노후 건축물 및 과소필지 밀집지역을 정비하기 위하여 도시환경정비예정구역으로 지정된 삼각맨션 일대에 대해 지역여건 변화 및 지역주민 요구 등을 수용하고 용산부도심기능 활성화를 위해 도시정비형 재개발구역으로 지정

■ 정비구역 내 지구 지정 조서

구 분	지구 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
1지구	삼각맨션 지구 (A)	용산구 한강로1가 231-23 일원	15,945.6	-
2지구	한국전력공사 지구 (B)	용산구 한강로1가 231-30 일원	4,914.4	단독시행

2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100% - 추정비례율 : = (9,096억 - 4,922억) / 4,617억 x 100% = 90.41% <table><tr><th>총 수입 추정</th><th>총 지출 추정</th><th>종전자산 총액 추정</th></tr><tr><td>909,601,892,000원 (9,096억)</td><td>492,176,418,000원 (4,922억)</td><td>461,703,963,000원 (4,617억)</td></tr></table>			총 수입 추정	총 지출 추정	종전자산 총액 추정	909,601,892,000원 (9,096억)	492,176,418,000원 (4,922억)	461,703,963,000원 (4,617억)								
총 수입 추정	총 지출 추정	종전자산 총액 추정															
909,601,892,000원 (9,096억)	492,176,418,000원 (4,922억)	461,703,963,000원 (4,617억)															
개발 종전자산 추정액	- 산출기준(약식감정에 의한 추정) - 관리처분계획을 위한 종전자산 평가 시 도시 및 주거환경정비법에 의거 ‘사업시행인가고시가 있는 날’로 하여야 하나, 사업시행인가고시 전이므로 가격조사 시점인 23.12. 기준으로 함. - 가격자료의 수집 및 분석 : 토지 및 건물에 대한 실거래자료, 평가사례(담보, 경매 등) 검토 - 현장조사 : 지적도, 항공사진, 현장조사를 병행하였으며, 개별물건에 대한 현장조사는 외부관찰에 의함 - 토지 2023년도 개별공시지가, 인근실거래자료, 평가사례 등을 종합고려하여 추정하였음 - 국공유지 등은 용도폐지를 전제로 추정함. - 건물 - 감정평가에 관한 규칙 제15조에 따라 원가법을 적용하여 추정하였으며 관찰감가법을 병용 - 집합건물 - 집합건물은 감정평가에 관한 규칙 제16조에 따라 당해 토지 및 건물의 지역요인, 외부요인, 내부요인, 호별요인, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합 참작하여 대지권 또는 지분과 건물을 일체로 하여 거래사례에 따라 가격을 추정하는 방법을 적용함.																
추정 분담금 산출	- 추정분담금 산정방식 <table><tr><th colspan="2">입주희망 아파트 분양가 종후평가액(a)</th><th>관리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr><tr><td>전용 39㎡</td><td>9.36억</td><td rowspan="4">개별 종전자산 추정액 X 추정비례율(90.41%)</td><td rowspan="4">관리자 분양가 추정액 (종전자산 추정액 X 추정비례율) (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용 59㎡</td><td>13.50억</td></tr><tr><td>전용 84㎡</td><td>17.41억</td></tr><tr><td>전용 103㎡</td><td>19.48억</td></tr></table> - 분양가액 : 사업시행인가고시 이후 설계 확정 및 관리처분 계획 수립을 위한 종전·종후 감정평가를 통해 확정			입주희망 아파트 분양가 종후평가액(a)		관리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용 39㎡	9.36억	개별 종전자산 추정액 X 추정비례율(90.41%)	관리자 분양가 추정액 (종전자산 추정액 X 추정비례율) (+ : 부담 / - : 환급)	전용 59㎡	13.50억	전용 84㎡	17.41억	전용 103㎡	19.48억
입주희망 아파트 분양가 종후평가액(a)		관리가액(b)	추정분담금(a-b)														
전용 39㎡	9.36억	개별 종전자산 추정액 X 추정비례율(90.41%)	관리자 분양가 추정액 (종전자산 추정액 X 추정비례율) (+ : 부담 / - : 환급)														
전용 59㎡	13.50억																
전용 84㎡	17.41억																
전용 103㎡	19.48억																

※ 관리처분계인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

3. 토지이용계획

구 분		명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
합 계			-	증) 20,860.0	20,860.0	100.0	
1지구	계		-	증) 15,945.6	15,945.6	76.4	
	정비기반 시설 등	소 계	-	증) 923.7	923.7	4.4	
		도로	-	증) 435.8	435.8	2.1	
		공공공지	-	증) 487.9	487.9	2.3	
	획 지	소 계	-	증) 15,021.9	15,021.9	72.0	공동주택 및 부대복리시설 (삼각맨션)
		복합용지	-	증) 15,021.9	15,021.9	72.0	
2지구	계		-	증) 4,914.4	4,914.4	23.6	
	정비기반 시설 등	소 계	-	증) 208.1	208.1	1.0	
		도 로	-	증) 208.1	208.1	1.0	
	획 지	소 계	-	증) 4,706.3	4,706.3	22.6	업무시설 (한국전력공사)
		업무용지	-	증) 4,706.3	4,706.3	22.6	

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

4. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		20,860.0		20,860.0	100.0	
1지구	소 계		15,945.6	-	15,945.6	76.4
	제2종일반주거지역		2,535.8	감) 2,472.3	63.5	0.3
	제3종일반주거지역		5,708.6	감) 5,385.5	323.1	1.6
	준주거지역		6,493.0	증) 8,869.4	15,362.4	73.6
	일반상업지역		1,208.2	감) 1,011.6	196.6	0.9
2지구	소 계		4,914.4	-	4,914.4	23.6
	제3종일반주거지역		4,593.5	감) 4,385.4	208.1	1.0
	준주거지역		-	증) 4,385.4	4,385.4	21.1
	일반상업지역		320.9	-	320.9	1.5

■ 용도지역 변경사유서

구분	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
1지구	용산구 한강로1가 231-23 일원	제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역	제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역	15,945.6	• 노후 건축물 및 과소필지 밀집지역을 정비하기 위하여 도시환경정비예정구역으로 지정된 삼각맨션 일대에 대해 지역여건 변화 및 지역주민 요구 등을 수용하고 용산부도심기능 활성화를 위해 용도지역을 변경하고자 함
2지구	용산구 한강로1가 231-30 일원	제3종일반주거지역, 일반상업지역	제3종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역	4,914.4	

※ 정비기본시설 중 도로와 기부채납부지 및 한국전력공사지구(B) 내 일반상업지역은 기존 용도지역 유지

5. 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	광로	3	9	40~45	주간선 도로	4,000	서울역 광장	한강제1 인도교북단	일반도로	총고 제75호('39.09.18.)	
기정	중로	2	15	15	국지도로	132	한강로1가 (광로3-9)	한강로1가 199-5	일반도로	서고 제438호('10.12.02.)	
기정	소로	2	16	8	국지도로	162	한강로2가 (광로3-9)	한강로1가 217	일반도로	서고 제438호('10.12.02.)	
변경	중로	3	㉔	12	국지도로	162	한강로2가 (광로3-9)	한강로1가 217	일반도로		
기정	소로	1	3	11	국지도로	268	한강로1가 199-5	한강로1가 221-8	일반도로	서고 제438호('10.12.02.)	

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-16	중로3-㉔	• 도로폭원 및 연장 변경 (B=8m→12m, L=162m)	• 도시정비형 재개발사업에 따른 주변지역의 원활한 교통흐름을 위해 도로폭원 변경

2) 전기공급설비 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	규모	최초결정일	비고
기정	㉔	전기공급설비	용산구 한남동 685-2 ~한강로1가231-22	·변전시설 : 8,968.6㎡ ·송전시설 : B=3.5~5.m L=2,330m	서고 제91호 (’96.04.15.)	154KV 한남변전소 자하전력구

나. 공간시설

1) 공공공지 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	㉕	공공공지	용산구 한강로1가 245-5일원	-	증) 487.9	487.9	-	

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉕	공공공지	· 공공공지 신설 - 면적 : 487.9㎡	· 주민의 일시적 휴식공간 확보를 위한 공공공지 신설

6. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율	용적률 (기준/허용/상한)	높이 (m) (최고 층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
계	-	20,860.0	-	19,728.2	-	-	-	-	-	-
신설	삼각맨션 지구(A)	15,945.6	복합용지	15,021.9	용산구 한강로1가 231-23 일원	주거복합	60% 이하	272.35%/354.1 7%/400.00%	100m 이하	-
	한국전력 공사지구 (B)	4,914.4	업무용지	4,706.3	용산구 한강로1가 231-30 일원	업무시설	60% 이하	273.86%/380.6 8%/440.91%	100m 이하	-

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율	용적률 (기준/허용/상한)	높이 (m) (최고 층수)	비고			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)									
주택의 규모 및 규모별 건설비용					- 주택공급계획 - 공동주택 세대 {총 570세대 분양주택 462세대, 임대주택 108세대(재개발 76세대, 공공주택 32세대)}								
					구 분 (전용면적)		계		분양주택		임대주택		
											재개발	공공주택	비율
					계		570세대 (100.0%)		462세대 (100.0%)		76세대	32세대 (100.0%)	
					85㎡이하	60㎡ 미만	39㎡	96세대 (16.8%)	46세대 (10.0%)	44세대	6세대 (46.3%)		
							59㎡	212세대 (37.2%)	174세대 (37.7%)	24세대	14세대 (35.2%)		
							60~85㎡	84㎡	232세대 (40.7%)	212세대 (45.8%)	8세대	12세대 (18.5%)	
					85㎡ 이상		103㎡	30세대 (5.3%)	30세대 (6.5%)				-
※ 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 공공주택 건설(재개발의무) : 상한용적률의 총 세대수 15%로 산정 ※ 상기 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 공공주택 도입에 따른 법적상한용적률 500.000%이하 내 452.35% 적용한 계획이며, 관련 규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음.													
심의 완화사항				- 용도지역 변경 : 제2종-제3종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역 → 준주거지역, 일반 상업지역 - 주거 및 비주거시설 비율(준주거지역) ▶ 기장:주거비율은 변경전 용적률 기준으로 제한(2010.06. 서울특별시 지구단위계획수립 기준) ▶ 변경:주거시설 90%이하 및 비주거시설 10%이상(2023.03. 서울특별시 지구단위계획 수립기준) - 공공주택 도입에 따라 상한용적률 이상 증가하는 용적률의 1/2을 공공주택으로 공급 하여 최대 법적상한용적률(500%이하) 적용									
건축물의 건축선에 관한 계획				건축한계선 : 한강로변 5m 이격 / 한강대로 62길 : 2m 이격 / 한강대로 54길 : 3m 이격									
기타사항에 관한 계획	전면공지		건축한계선 후퇴부분 보도형 전면공지 조성										
	공개공지		삼각지역 인근 공개공지 위치지정(지하철 연계 검토)										
	차량출입 불허구간		주거시설, 업무시설출입구 외 구간을 차량출입불허구간으로 지정(비상차량 차량출입구 예외)										
	공공보행통로		한강로와 이면부 주택가의 연계성 확보를 위해 조성(동·서측 3m 이상)										

※ 공공주택 특별법 상 공공주택이 포함된 주거복합건물을 건립하는 경우 준주거지역은 500%이하로 함.(공공주택 도입에 따라 증가하는 용적률의 1/2는 공공주택으로 공급하며 토지는 기부채납, 건축물은 공공건설 임대주택 표준건축비를 적용함.)

※ 우수디자인으로 건축심의 인정 시 최고높이 120m 이하로 완화 적용.

나. 용적률 계획 _ 삼각맨션 지구 (A)

구분		산정내용						
토지이용 계획	지구면적 (㎡)	복합용지 (㎡)	신설 정비기반시설 (도로, 공원, 주차장, 사회복지시설)				신설 정비기반시설 내 국·공유지 (㎡)	용도폐지 정비기반시설 내 국·공유지 (㎡)
			합 계 (㎡)	대지면적 (㎡)	건축물 환산면적 (㎡)	토지지분 (㎡)		
	15,945.6	15,021.9	2,082.6	923.7	730.9	428.0	-	327.7
공공시설부지 제공면적 (순부담)		• 신설 정비기반시설 대지면적-신설 정비기반시설 내 국·공유지-용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 +신설 정비기반시설 건축물 환산면적 = 923.7㎡-327.7㎡+1,158.9㎡ = 1,754.9㎡						
상한(정비 계획) 용적률		• 허용용적률 인센티브 계획_서울도심 도심부 외 (다음 페이지)						
		• 종상향에 따른 가중평균값 및 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 기준용적률 : 272.35% • 허용용적률 : 354.17% • 상한용적률 : 400.00% <상한용적률 산정식> : 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+1.2×α건축물) 						

다. 용적률 계획 _ 한국전력공사 지구 (B)

구분	산정내용																					
토지이용 계획	지구면적 (㎡)	업무용지 (㎡)	신설 정비기반시설 (도로, 공원, 주차장, 사회복지시설)				신설 정비기반시설 내 국·공유지 (㎡)	용도폐지 정비기반시설 내 국·공유지 (㎡)														
			합 계 (㎡)	대지면적 (㎡)	건축물 환산면적 (㎡)	토지지분 (㎡)																
	4,914.4	4,706.3	812.3	208.1	331.6	272.6	-	65.0														
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 신설 정비기반시설 대지면적-신설 정비기반시설 내 국·공유지-용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 +신설 정비기반시설 건축물 환산면적 = 208.1㎡-65.0㎡+604.2㎡ = 747.3㎡																					
상한(정비 계획) 용적률	• 허용용적률 인센티브 계획_서울도심 도심부 외 (다음 페이지)																					
	• 종상향에 따른 가중평균값 및 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 기준용적률 : 273.86% • 허용용적률 : 380.68% • 상한용적률 : 440.91% <상한용적률 산정식> : 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+1.2×α건축물) = 380.68%×(1+1.3×0.9194×0.0883+1.2×0.0705) = 453.06% > 440.91% 이하																					
	가중치	• 공공시설부지 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 350.0% ÷ 380.68% = 0.9194																				
	α [토지]	• (공공시설 등 부지(토지) 제공면적 - 정비기반시설내 국·공유지) ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = (480.7㎡-65.0㎡) ÷ 4,706.3㎡ = 0.0883 ※ 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납부지' 및 '건축물(공공시설 등)기부채납 토지지분' 포함																				
	α [건축물]	• {(공공시설 등 부지 설치비용 × 연면적) ÷ 용적률을 완화받고자 하는 부지가액} ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적 = {(4,311,000원 × 1,200㎡) / 15,600,000원} ÷ 4,706.3㎡ = 0.0705																				
	건축물 기부채납	<table><tr><th>구 분</th><th>문화시설</th><th>비 고</th></tr><tr><td>연면적</td><td>1,200㎡</td><td>-</td></tr><tr><td>설치비용</td><td>5,173,200,000원</td><td>2022 공공건축물 공사비 책정 가이드라인 : 4,331,000원</td></tr><tr><td>부지가액</td><td>15,600,000원/㎡</td><td>개별공시지가 2배 적용</td></tr><tr><td>환산부지</td><td>331.6㎡</td><td>설치비용÷부지가액</td></tr></table>							구 분	문화시설	비 고	연면적	1,200㎡	-	설치비용	5,173,200,000원	2022 공공건축물 공사비 책정 가이드라인 : 4,331,000원	부지가액	15,600,000원/㎡	개별공시지가 2배 적용	환산부지	331.6㎡
구 분	문화시설	비 고																				
연면적	1,200㎡	-																				
설치비용	5,173,200,000원	2022 공공건축물 공사비 책정 가이드라인 : 4,331,000원																				
부지가액	15,600,000원/㎡	개별공시지가 2배 적용																				
환산부지	331.6㎡	설치비용÷부지가액																				

라. 허용용적률 인센티브 _ 서울도심 도심부 외

본 대상지에 적용가능한 허용용적률 인센티브 항목은 다음과 같으며, 정비계획 수립 초기부터 지역 및 이용자 특성을 고려하여 생활 SOC, 친환경 개발, 보행가로 활성화 등을 적극 도입하도록 계획

필요시, 적용할 수 있는 항목을 선택 도출하고, 준주거지역임을 감안하여 완화량(보상계수) 또는 적용량을 최대 80% 이내 조정

목표	인센티브 대상	요건	산정방식	완화량 또는 보상계수	적용량	
					기준	조정
녹지 생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 20% 설치 시	정량부여	50%	최대 100 %	최대 80%
		지구별 개방형녹지 20% 초과 설치 시 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률부여	1		
친환경 개발	녹색건축물 인증, 에너지 효율등급, 신재생에너지 이용시설	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시	정량부여	30%	최대 30%	최대 24%
	전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 ½ 이상 초과설치 시	정량부여	20%	최대 20%	최대 16%
	재활용 건축자재	재활용 건축자재 사용시	정량부여	20%	최대 20%	최대 16%
생활 SOC	도서관, 보육시설 등	도서관, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간	정률부여	0.3	최대 50%	최대 40%
공익시설	건축물 내 공익시설	소규모 기업의 다양한 활동공간(개방형라운지)을 제공하는 시설 등 도입시	정률부여	0.2	최대 50%	최대 40%
	특정층(최상층)개방	정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대, 로비 등) 조성 시				
	살내 공개공지	정비유도지침에 따라 기후변화 대응을 위한 살내 공개공지 도입 시				
	저층부 개방공간	지상부 개방형 녹지공간과 직접 연결되는 저층부 (최소 1층) 특정시간대 완전 개방 시		0.3	최대 30%	최대 24%
보행가로 활성화	무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시	정량부여	30%	최대 30%	최대 24%
	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	정률부여	2.0	최대 30%	최대 24%
	가로지장물 이전 / 지중화	가로지장물이전/ 지중화 또는 지하철 출입구 이전시 (가로의 연속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역외 도로도 포함)	정률부여	2.0	최대 50%	최대 40%
안전방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량부여	20%	최대 20%	최대 16%

※ 지역특성을 고려해 도시계획위원회 심의를 통해 별도의 항목 추가적용 가능

※ 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 X (도입시설면적/대지면적) X 보상계수

7. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발 의무 공공주택은 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 15% 이상, 상한(정비계획)용적률의 15%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

재개발의무 임대주택은 서울시에 매각(처분)

- 재개발 의무 임대주택 계획

계획기준	• 전체 세대수 : 506세대[570세대-64세대(초과용적률 증가분 제외)] • 상한(정비계획)용적률에 해당하는 계획세대수(570-64)의 15% 이상 : 506세대 × 15% ≒ 75.9세대 ∴ 76세대 계획 ≥ 76세대		
건립규모	세대수	전체비율	임대주택 비율
합 계	76	15.02%	100.00%
39㎡	44	8.70%	57.89%
59㎡	24	4.74%	31.58%
84㎡	8	1.58%	10.53%

- 용적률 완화에 따른 공공주택 계획

기준용적률		• 272.35%		
상한(정비계획)용적률		• 400.00% (공공시설 기부채납)		
법적상한용적률		• 500.00%		
공공주택 도입에 따른 용적률 완화	완화용적률	• 452.35%-400% = 52.35%		
	완화된 용적률의 1/2 이상	• 52.35%×1/2 = 26.18%		
	부지면적 기준 환산(의무면적)	• 26.18%÷452.35% = 5.79% 이상 • 15,021.9㎡(대지면적)×5.79% = 5,650.2㎡ 이상(의무면적)		
건립규모		세대수	전체비율	공공주택 비율
합 계		32	5.62%	100.00%
39㎡		6	1.05%	18.75%
59㎡		14	2.46%	43.75%
84㎡		12	2.11%	37.50%

※ 상기 계획은 공공주택 도입에 따른 상한용적률 452.35%를 적용한 계획이며, 관련 규정 범위 안에서 건축심의 및 사업시행계획인가까지 조정될 수 있음

8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분		가구 또는 확자구분		위치	정비·개량계획(동)					비고
명칭	면적 (㎡)	명칭	면적		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
삼각맨션 일대 도시정비구역	20,860	1지구	15,945.6	용산구 한강로1가 231-23 일원	43	-	-	43	-	
		2지구	4,914.4	용산구 한강로1가 231-30 일원	2	-	-	2	-	

9. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			법정
			기정	변경	변경 후	
신설	관리사무소	삼각맨션 지구(A)	-	증) 100	100	10㎡+(세대수-50)×0.05=35.75㎡
	경로당		-	증) 230	230	서울시 주택조례 제8조의 4(별표1)-500이상~1,000㎡만=225㎡이상
	어린이집		-	증) 340	340	서울시 주택조례 제8조의 4(별표1)-500이상~1,000㎡만=330㎡이상
	작은도서관		-	증) 160	160	서울시 주택조례 제8조의 4(별표1)-500이상~1,000㎡만=158㎡이상
	다함께 돌봄센터		-	증) 340	340	서울시 주택조례 제8조의 4(별표1)-500이상~1,000㎡만=120㎡이상
	주민커뮤니티시설		-	증) 500	500	-
	주민운동시설 (옥외)		-	증) 300	300	-
	어린이놀이터 (옥외)		-	증) 770	770	-
	소계		-	-	2,740	1,781.25㎡이상
합계			2,740㎡			

※ 공동이용시설 설치계획은 건축계획 시 필수적으로 들어가야 할 시설로 향후 건축심의 및 사업시행계획인가시 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 사양	-
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 노상주차장을 지양하고 지하로 유도	-

11. 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 발생하는 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 안전횡스를 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

12. 교통 및 동선처리계획

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 진출입구 운영방안 수립 - B=15.0m(양방향2~3차로), L=250.0m)
진출입 동선체계	㉣	• 사업지 진출입구 운영방안 수립 - 한강대로62길 접속 및 진출입구 교차로 운영계획수립(2개소) - 원활한 차량회전을 위한 가각부 회전반경 R=8.0m 확보
대중교통 및 보행	㉤	• 한강대로↔한강대로62길 공공보행통로 확보(B=6.0m, L=108.0m)
	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
	-	• 사업지 주변 보도폭원 2.0m 이상 및 전면공지 1.0m~5.0m 확보
	-	• 사업지내 자전거보관소 법정주차대수의 20% 이상 설치
주차	-	• 적정규모의 주차시설 계획 - 총주차대수 : 760대(법정주차의 120.3%, 주차수요의 105.4%) - 확장형주차 : 계획주차의 30% 이상 - 전기자동차 충전시설 : 계획주차대수의 5.0% 이상 - 조업차량을 위한 조업주차 설치
교통안전 및 기타	-	• 상위계획 반영 교통안전시설 설치
	-	• 한강로62길, 54길 진행방향 노면표시 및 유도선 설치
	-	• 진출입구 교차로 유색포장 설치

※ 지점은 교통처리계획도 참조

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 세대수 현황

구 분		계	일반분양	임대주택		비 고
				재개발 의무	공공주택	
합 계		570	462	76	32	
60㎡ 이하	소 계	308	220	68	20	
	30㎡ 이하	-	-	-	-	
	30~50㎡ 이하	96	46	44	6	
	50~60㎡ 이하	212	174	24	14	
60~85㎡ 이하		232	212	8	12	
85㎡ 초과	소 계	30	30	-	-	
	85~135㎡ 이하	30	30	-	-	
	135㎡ 초과	-	-	-	-	

14. 세입자 주거대책

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

15. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

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 설치해야 하며, 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	

16. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

17. 환경성 검토결과 : 생략(공람장소 비치도서 참조)

18. 기존수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음.

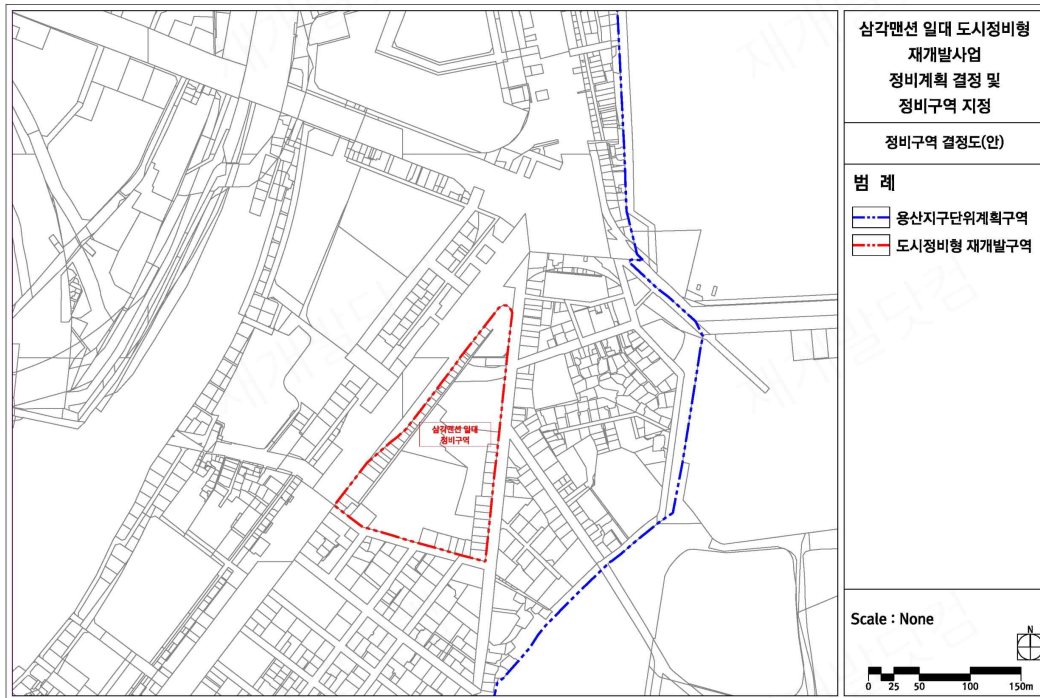
Ⅳ. 관계도서 : 게재생략(공람장소에 비치)

※ 본 삼각맨션 일대 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)은 향후 주민설명회, 구의회 의견청취, 관련부서 협의, 서울특별시 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 결정되므로 변경될 수 있습니다.

※ 기타 자세한 사항은 용산구청 도시계획과(☎02-2199-7403)로 문의하시기 바랍니다.

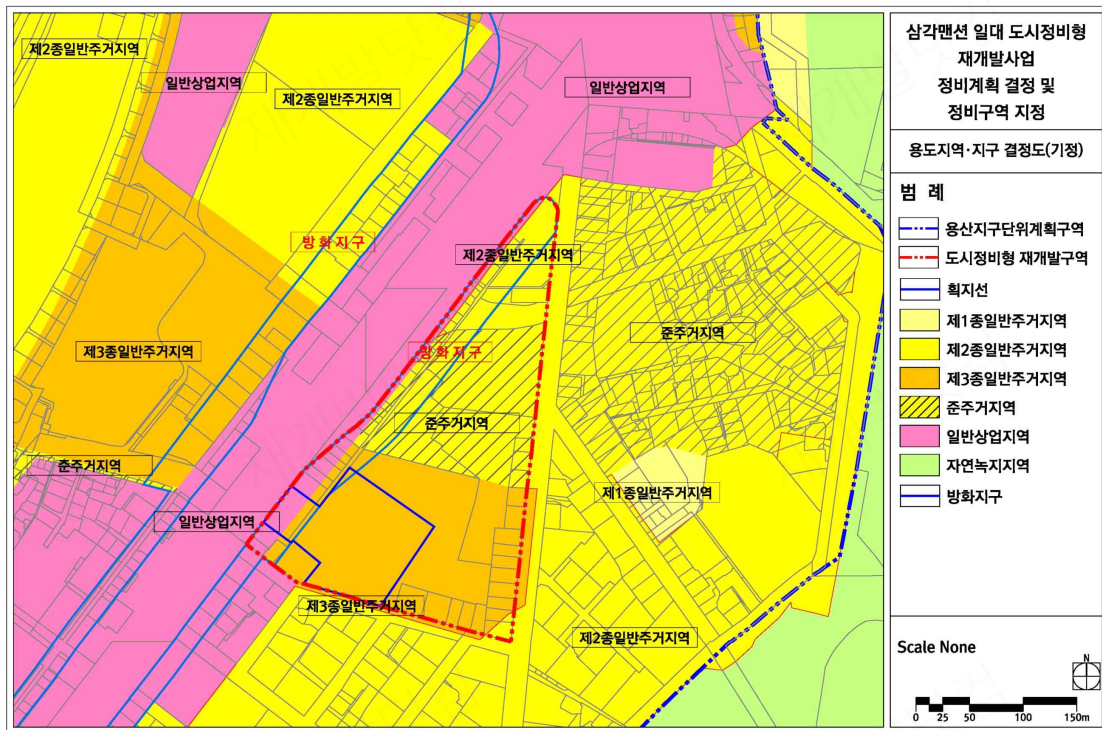
□ 정비계획 결정도(안)

< 정비구역 결정도(안) >

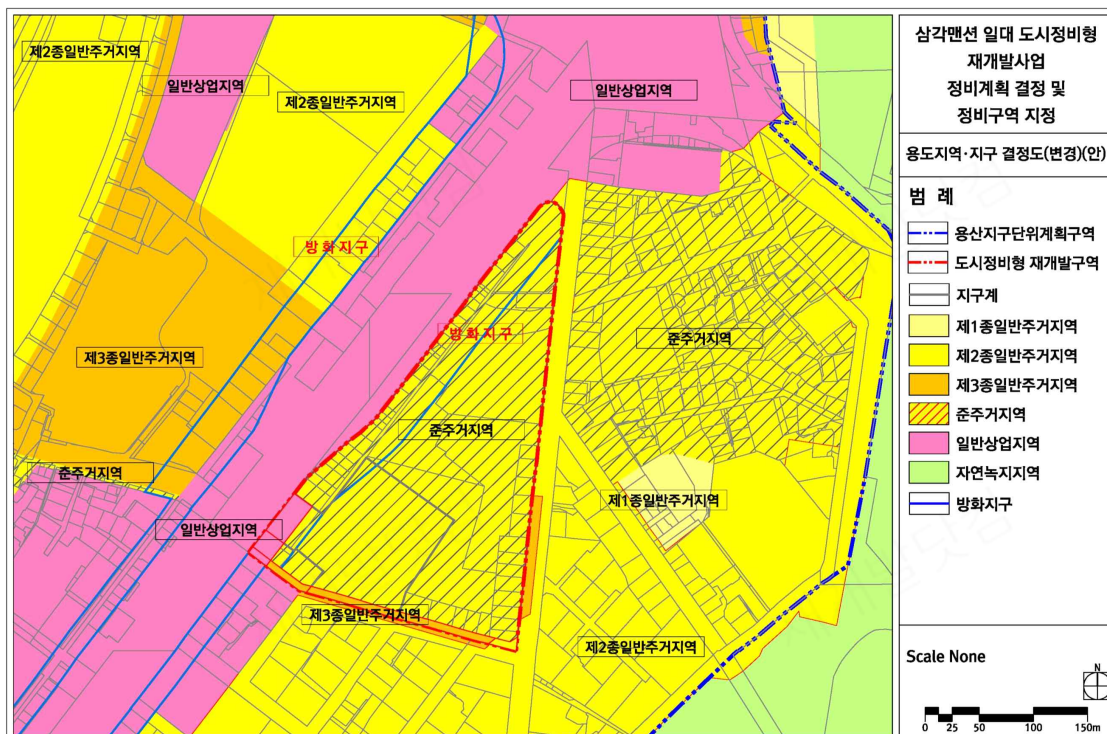


- 이 하 여 백 -

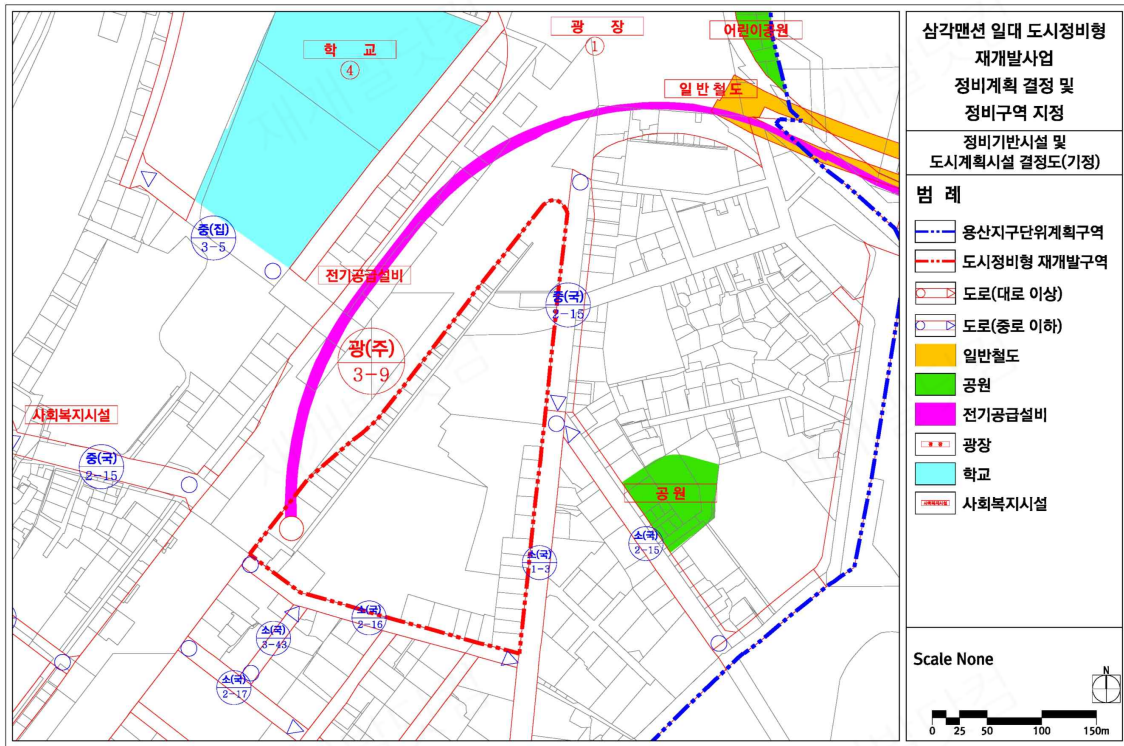
< 용도지역·지구에 관한 결정도(기정) >



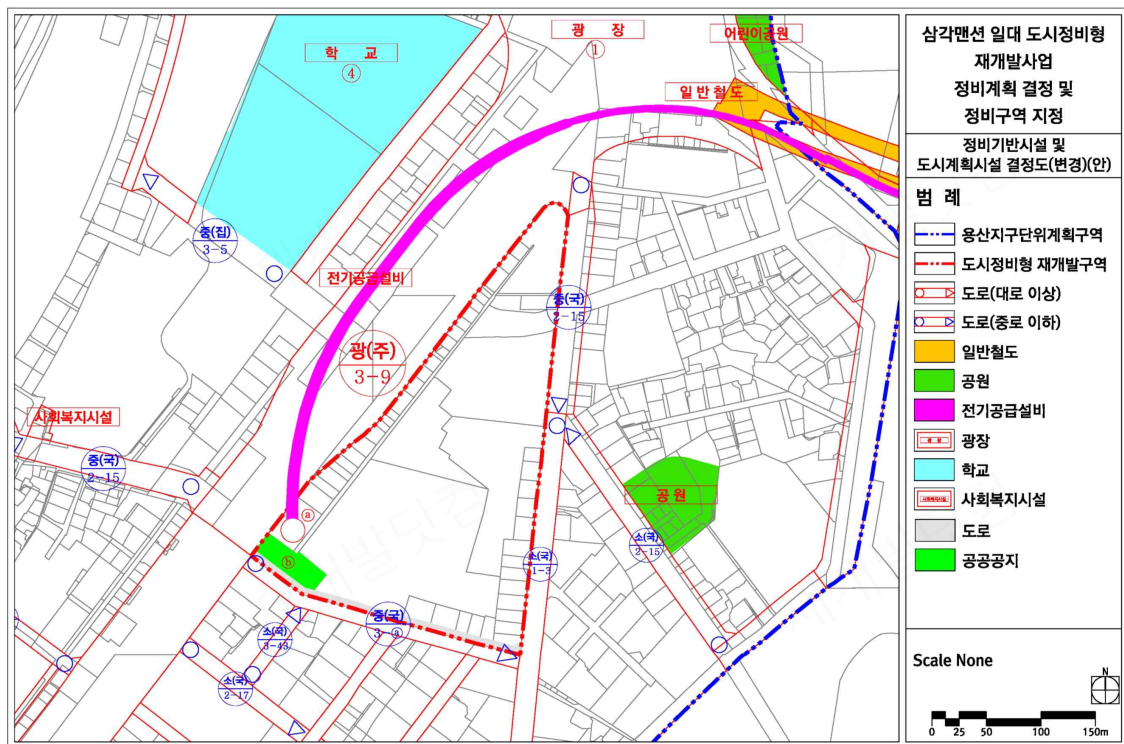
< 용도지역·지구에 관한 결정도(변경)(안) >



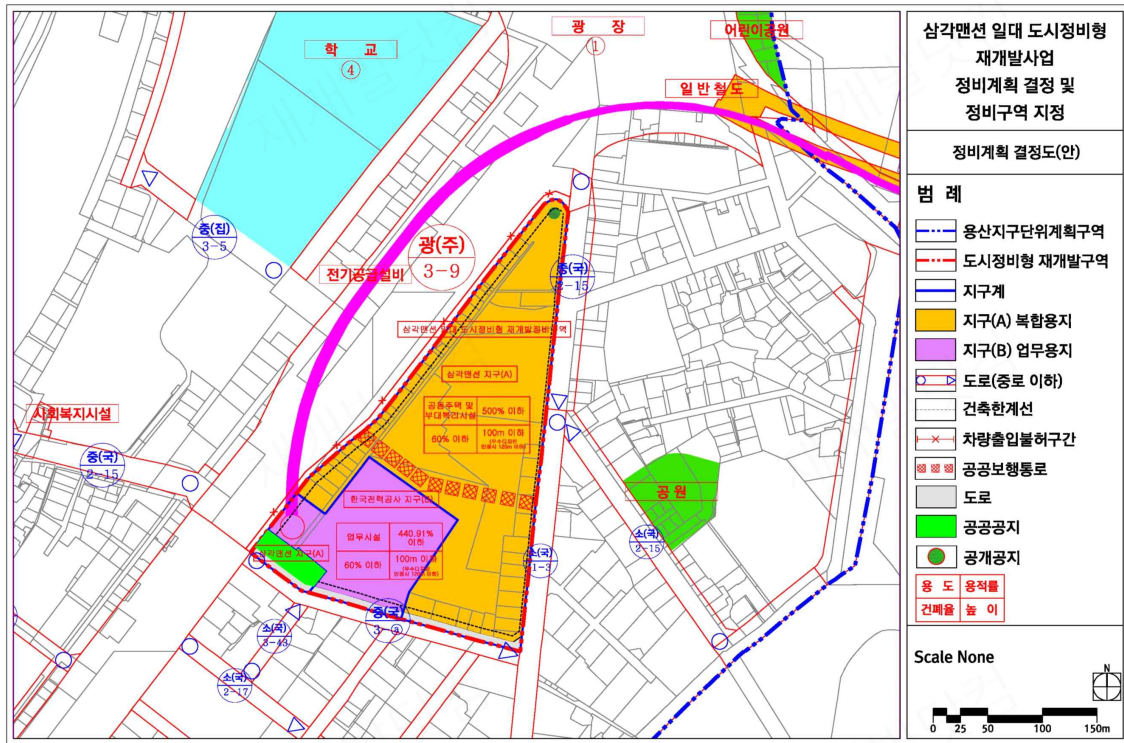
< 도시계획시설 결정도(기정) >



< 도시계획시설 결정도(변경)(안) >



< 정비계획 결정도(안) >



- 이 하 여 백 -