

서울특별시 용산구공고 제2024-459호

한남재정비촉진지구 변경지정, 한남3재정비촉진계획 변경결정(안) 공람 공고

1. 서울특별시 고시 제2003-372호(2003. 11. 18.)로 뉴타운지구 지정, 제2006-357호(2006. 10. 19.)로 재정비촉진지구 지정, 제2009-387호(2009. 10. 01.)로 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 결정되어, 서울특별시고시 제2014-249호(2014. 7. 3.), 서울특별시고시 제2017-112호(2017. 3. 30.), 서울특별시고시 제2017-223호(2017. 6. 29.), 서울특별시고시 제2018-101호(2018. 4. 5.), 서울특별시고시 제2018-243호(2018. 8. 2.), 서울특별시고시 제2019-105호(2019. 3. 21.), 서울특별시고시 제2019-362호(2019. 11. 7.), 서울특별시고시 제2020-241호(2020. 6. 11.), 서울특별시고시 제2021-263호(2021. 6. 10.), 서울특별시고시 제2021-696호(2021. 12. 16.), 서울특별시고시 제2023-49호(2023.2.16.), 서울특별시고시 제2023-96호(2023.3.23.), 서울특별시고시 제2023-154호(2023.4.27.), 서울특별시고시 제2024-57호(2024.1.25.)로 재정비촉진계획 변경결정된 한남재정비촉진지구 재정비촉진계획에 대하여, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제1항에 의거 재정비촉진계획 변경결정(안)을 수립하여 동법 제9조제3항 및 동법시행령 제9조제1항에 의거 일반인 및 이해관계인에게 알리고 관련도서를 공람합니다.

2. 본 재정비촉진지구 및 계획변경(안) 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 공람장소에 서면으로 의견을 제출하실 수 있습니다.

2024년 3월 29일

서울특별시 용산구청장

가. 공람기간 : 2024. 3. 29. ~ 2024. 4. 12.

나. 공람장소

- 1) 용산구청 재정비사업과(서울시 용산구 녹사평대로 150, 용산구청 7층)
- 2) 한남동 주민센터(용산구 대사관로5길 1) 및 보광동 주민센터(용산구 장문로 95)

다. 의견제출 방법 : 용산구청 재정비사업과 방문·우편(서울시 용산구 녹사평대로 150, 7층 재정비사업과)

라. 공람내용 : 한남재정비촉진지구 및 한남3 재정비촉진계획 변경결정(안)

1) 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치면적 및 지정목적(변경)

명칭	유형	위치	면 적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
한남 재정비촉진 지구	주거 지형	용산구 보광, 한남, 이태원 동빙고동 일대	948,492.3	감) 31.0	948,461.3	• 노후 불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 보광동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

※ 변경사유 : 한남3재정비촉진구역 북측 도로 내 사유지 1필지 제외

2) 재정비촉진사업의 완료목표년도(변경)

- 기준년도 : 2007년
- 목표년도 : 2030년

3) 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)

- 사람과 장소 중심의 매력적인 지형 순응형 주거지로 계획하여 사람 사는 주거단지로 조성하고 남산자락의 구릉지 경관이 훼손되지 않도록 부족한 기반시설을 확보하고 열악한 주거환경의 개선을 통해 주민들에게 쾌적한 정주환경 제공
- 남산, 한강 등 주변지역을 고려한 종합적·광역적 계획수립으로 효율적 연계를 도모할 수 있는 체계를 확립하고, 체계적 사업을 진행할 수 있는 기틀 마련

4) 재정비촉진계획(변경)

가) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		948,492.3	감) 31.0	948,461.3	100.0	-
주택 용지	소계	660,560.3	증) 703.0	661,263.3	69.7	-
	주상복합	167,637.3	증) 7,378.4	175,015.7	18.5	-
	공동주택	492,923.0	감) 6,675.4	486,247.6	51.2	존치 아파트 포함
기타	소계	27,860.6	감) 63.3	27,797.3	3.0	-
	종교시설용지	10,631.1	감) 63.3	10,567.8	1.1	종교단체 협의완료
	우체국	450.0	-	450.0	0.1	-
	근린생활용지	3,764.5	-	3,764.5	0.4	-
	기타용지	3,119.0	-	3,119.0	0.3	변전소 이전부지
	학교용지	9,896.0	-	9,896.0	1.1	존치4(보광초)
공공 용지	소계	260,071.4	감) 670.7	259,400.7	27.3	-
	도로	126,289.3	감) 1,708.0	124,581.3	13.2	-
	공원	48,154.2	증) 839.6	48,993.8	5.1	-
	녹지	2,801.0	-	2,801.0	0.3	-
	공공청사	3,050.0	증) 202.5	3,252.5	0.4	-
	사회복지시설	3,040.0	감) 4.8	3,035.2	0.3	-
	교육시설	60,930.4	-	60,930.4	6.4	-
	공공문화시설	10,851.5	-	10,851.5	1.1	-
	체육시설	4,955.0	-	4,955.0	0.5	-

※ 변경사유 : 한남3재정비촉진구역 사업시행계획인가 조건사항 이행 및 변화하는 여건을 고려한 재정비촉진계획 변경

나) 인구·주택수용계획(변경) : 33,946인 / 13,134세대

구 분		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		12,944	증) 190	13,134	33,452	증) 496	33,946	-
재정비 촉진구역	소계	12,244	증) 190	12,434	31,836	증) 496	32,330	-
	40㎡ 이하	954	증) 56	1,010	2,481	증) 146	2,626	-
	40㎡~60㎡	4,760	감) 270	4,490	12,376	감) 702	11,674	-
	60㎡~85㎡	3,759	증) 283	4,042	9,774	증) 737	10,510	-
	85㎡ 초과	2,771	증) 121	2,892	7,205	증) 315	7,520	-
존치관리구역		700	-	700	1,616	-	1,616	기존세대 수용

※ 변경 인구수는 2030서울도시기본계획에 따라 세대당 2.6인을 적용함 (2040서울도시기본계획에서는 세대당 인구 미제시)

※ 변경사유 : 한남3재정비촉진구역 건축계획 변경

다) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

구 분	명칭	개소	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
합 계		12	82,826.9	증) 197.7	83,024.6	-
교육 시설	소 계	2	60,930.4	-	60,930.4	-
	초등학교	1	10,755.4	-	10,755.4	1개소(한남3구역)
	중·고등학교	1	50,175.0	-	50,175.0	오산중·고교
공공·체육 문화시설	소 계	10	21,896.5	증) 197.7	22,094.2	-
	공공청사	5	7,951.6	증) 202.5	8,154.1	주민센터, 파출소, 서울장학재단
	소방파출소	1	800.0	-	800	-
	사회복지시설	3	8,189.9	감) 4.8	8,185.1	사회복지시설 2개소 사회복지시설A 주차장 중복결정
	체육시설	1	4,955.0	-	4,955.0	-

라) 공원·녹지 및 환경보존계획(변경)

구 분	명칭	개소		면적(㎡)			비고
		기정	변경	기정	변경	변경후	
합 계		12	11	50,955.2	증) 839.6	51,794.8	-
공원 시설	소 계	11	10	48,154.2	증) 839.6	48,993.8	-
	근린공원	-	1	-	증) 9,016.1	9,016.1	-
	역사공원	-	1	-	증) 3,187.3	3,187.3	-
	문화공원	3	2	17,364.9	감) 6,016.1	11,348.8	-
	어린이공원	2	1	9,152.2	감) 6,295.0	2,857.2	-
	소공원	6	5	21,637.1	증) 947.3	22,584.4	-
녹지 시설	소 계	1	1	2,801.0	-	2,801.0	-
	연결녹지	1	1	2,801.0	-	2,801.0	-

마) 교통계획(변경)

- 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

바) 경관계획(변경)

○ 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

사) 도시·주거환경정비기본계획(변경)

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적(ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형
기정	촉진2	뉴타운	보광동	265	11.5	170%	-	60%	2	재개발사업	전면개발
기정	촉진3	뉴타운	한남동	686	38,639	190%	-	60%	1	재개발사업	전면개발
변경	촉진3	뉴타운	한남동	686	38,636	190%	-	60%	1	재개발사업	전면개발
기정	촉진4	뉴타운	보광동	360	16.0	190%	-	60%	2	재개발사업	전면개발
기정	촉진5	뉴타운	동빙고동	60	18.4	190%	-	60%	2	재개발사업	전면개발

※ 변경사유 : 한남3재정비촉진구역 사업시행계획인가 조건사항 이행 및 변화하는 여건을 고려한 재정비촉진계획 변경

아) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경)

구 분	구역명	위치	면 적(㎡)			사업의 종류	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			948,492.3	감) 31.0	948,461.3	-	-
재정비 촉진구역	소 계(4개 구역)		844,941.1	감) 31.0	844,910.1	-	-
	한남2 재정비촉진구역	보광동 272-3번지 일대	114,580.6	-	114,580.6	재개발사업	-
	한남3 재정비촉진구역	한남동 686번지 일대	386,395.5	감) 31.0	386,364.5	재개발사업	-
	한남4 재정비촉진구역	보광동 360번지 일대	160,258.0	-	160,258.0	재개발사업	-
	한남5 재정비촉진구역	동빙고동 60번지 일대	183,707.0	-	183,707.0	재개발사업	-
존치관리 구역	소 계(4개 구역)		103,551.2	-	103,551.2	-	-
	한남1 존치관리구역	보광동 151번지 일대	58,795.0	-	58,795.0	-	오산 중고등학교, 삼성리버빌
	한남2 존치관리구역	한남동 807번지 일대	28,996.0	-	28,996.0	-	-
	한남3 존치관리구역	한남동 550번지 일대	2,961.0	-	2,961.0	-	-
	한남4 존치관리구역	이태원동 15-13번지 일대	12,799.2	-	12,799.2	-	보광 초등학교

※ 변경사유 : 한남3재정비촉진구역 사업시행계획인가 조건사항 이행 및 변화하는 여건을 고려한 재정비촉진계획 변경

자) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경)

(1) 한남2재정비촉진구역(재개발사업)(변경없음)

(2) 한남3재정비촉진구역(재개발사업)(변경)

구 분			면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			386,395.5	감) 31.0	386,364.5	100.0	-
주거지역	일반 주거 지역	소 계	316,028.0	감) 1,007.8	315,020.2	81.5	-
		제1종일반주거지역	152,992.6	감) 26,885.6	126,107.0	32.6	-
		제2종일반주거지역(7층)	101,641.9	증) 7,869.2	109,511.1	28.3	-
		제3종일반주거지역	61,393.5	증) 18,008.6	79,402.1	20.6	-
	준주거지역		70,367.5	증) 976.8	71,344.3	18.5	-

※ 변경사유 : 쾌적한 정주조건 확보, 동일 블록 내 용도지역 혼재지역 조정, 토지이용계획 변경 등에 따른 용도지역 조정

(3) 한남4재정비촉진구역(재개발사업)(변경없음)

(4) 한남5재정비촉진구역(재개발사업)(변경없음)

차) 용도지구의 지정 및 변경계획(변경없음)

카) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경)

구분	구 역 명	주 된 용 도	건폐율 (%)	기준 용적률 (%)	완화할 수 있는 용적률 (%)	최대 용적률 (%)	높이계획		비고
							평균층수/ 최고층수	최고높이(m)	
촉진 구역	한남2 재정비촉진구역	주상복합, 주거	60이하	170	202	202	-/14	45	-
	한남3 재정비촉진구역	주상복합, 주거	60이하	190	232.5	232.5	-/22	73	기정
	한남3 재정비촉진구역	주상복합, 주거	60이하	190	238.5	238.5	-/22	73	변경
	한남4 재정비촉진구역	주상복합, 주거	60이하	190	228	228	-/23	73	-
	한남5 재정비촉진구역	주상복합, 주거	60이하	190	222.3	222.3	-/23	73	-

※ 한남3,4구역 건물의 최고높이는 건축법에 따른 대지 가중평균선에서의 높이가 아닌 공동주택부분 지반층에서의 층수 기준 최고높이임(단, 구역전체에서 건축물의 최고 높이는 해발90m 이하 적용)

○ 가로구역별 건축물 최고높이 지정(변경없음)

타) 기반시설의 비용분담계획(변경)

(1) 구역별 기반시설 순부담률 계획(변경)

구역명		구역 면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)				시설제공 면적(㎡) (건축물등) -②	국공유지(㎡)			순부담 면적 (㎡) (①+②-③- ④-⑤)	순부 담률 (%)	
			합계 -①	도로	공원 녹지	기타		계획 기반 시설내 -③	기존 기반 시설내 -④	유상 매입 시설 -⑤			
합계	기정	844,941.1	204,508.2	121,701.3	50,955.2	31,851.9	18,244.6	59,396.0	60,405.7	-	102,951.1	12.2	
	변경	844,910.1	203,837.5	119,993.6	51,794.5	32,049.6	18,862.9	52,658.0	59,877.0	-	110,165.4	13.0	
충진구역	한남2 재정비 충진구역		114,580.6	30,821.7	19,008.8	5,993.6	5,819.3	4,940.0	12,302.4	11,721.1	-	11,738.2	10.2
	한남3 재정비 충진 구역	기 정	386,395.5	92,576.5	51,849.3	27,263.6	13,463.6	5,512.0	21,945.2	25,576.3	-	50,567.0	13.1
		변 경	386,364.5	91,905.8	50,141.6	28,102.9	13,661.3	6,130.3	15,207.2	25,047.6	-	57,781.3	15.0
	한남4 재정비 충진 구역		160,258.0	43,981.0	29,763.0	8,128.0	6,090.0	3,796.0	17,426.6	10,718.0	-	19,632.4	12.3
	한남5 재정비 충진구역		183,707.0	37,129.0	21,080.2	9,570.0	6,479.0	3,996.6	7,721.8	12,390.3	-	21,013.5	11.4

※ 사업시행자가 구역 내 일부 국·공유지를 매입(신설 정비기반시설 내 제외). 다만 「도시 및 주거환경정비법」 제97조제2항의 규정에 따라 구역 내 기존 국·공유지 정비기반시설이 사업시행자에게 무상으로 양도되는 경우 그 양도되는 면적은 인센티브 부여 불가

※ “도시재정비위원회 심의기준”에 따른 ‘순부담’면적 산정시 무상양도 대상에 해당하는 국공유지(계획기반시설 내, 기존기반시설 내)는 기 정비기반시설인 국공유지만 해당됨[주거사업과-6457(2018.6.8.)]

※ 한남3재정비충진구역 주택재개발정비사업 사업시행계획 변경인가(경미한 변경) 고시(23.3.31.), 한남3재정비충진구역 주택재개발정비사업 관리처분계획인가 고시(2023.6.23.)의 무상양도 국공유지 면적(40,254.76㎡) 반영

(2) 부담주체별 비용분담계획(변경)

○ 기정

구 분	비용분담				비고
	시	구	교육청	민간	
도로	-	-	-	○	(소로3-8호선 및 소로3-9호선 현황도로 정비포함) (중로1-135호선 미조성도로 조성 및 도로장비 포함)
주차장	-	-	-	○	(한남2·3·4축진구역 지하주차장 설치비 민간부담)
공원녹지	-	-	-	○	-
공공공지	-	-	-	○	-
공공청사	-	-	-	○	(한남2축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담) (한남3축진구역 건축공사비 민간부담) (한남4축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담) (한남5축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)
사회복지시설	-	-	-	○	(한남2축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담) (한남3축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담) (한남4축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)
학교	-	-	-	○	(한남3축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)
체육시설	-	-	-	○	(한남5축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)
청소년수련시설	-	-	-	○	(한남5축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담) (청소년 문화의집, 진로직업체험센터)
문화시설(도서관)	-	-	-	○	(한남5축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)

○ 변경

구 분	비용분담				비고
	시	구	교육청	민간	
도로	-	-	-	○	(소로3-8호선 및 소로3-9호선 현황도로 정비포함) (중로1-135호선 미조성도로 조성 및 도로장비 포함)
주차장	-	-	-	○	(한남2·3·4축진구역 지하주차장 설치비 민간부담)
공원녹지	-	-	-	○	(한남3축진구역 공원 내 전망대 설치 포함)
공공공지	-	-	-	-	-
공공청사	-	-	-	○	(각 구역별 사업시행자가 부지 및 건축공사비 부담)
사회복지시설	-	-	-	○	(한남2축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담) (한남3축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담) (한남4축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)
학교	-	-	-	○	(한남3축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)
체육시설	-	-	-	○	(한남5축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)
청소년수련시설	-	-	-	○	(한남5축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담) (청소년 문화의집, 진로직업체험센터)
문화시설(도서관)	-	-	-	○	(한남5축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)

파) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구 분	구역명	계획 세대수	일반주택 (세대)	임대주택(세대)					비고
				소계	전용면적 40㎡이하	전용면적 40~50㎡	전용면적 50~60㎡	전용면적 60~85㎡	
합 계		12,244	10,396	1,848	709	809	300	30	기정
		12,434	10,561	1,873	758	777	308	30	변경
촉진구역	한남2재정비 촉진구역	1,537	1,299	238	97	141	-	-	-
	한남3재정비 촉진구역	5,816	4,940	876	356	356	164	-	기정
	한남3재정비 촉진구역	6,006	5,105	901	412	317	172	-	변경
	한남4재정비 촉진구역	2,331	1,981	350	117	172	51	10	-
	한남5재정비 촉진구역	2,560	2,176	384	132	147	85	20	-

※ 한남3·4·5재정비촉진구역 : 「소형주택 공급확대를 위한 촉진계획변경 가이드라인」(서울특별시, 2010..6.)에 의거하여 기준용적률 20% 상향

※ 변경사유 : 한남3재정비촉진구역 건축계획 변경

하) 단계적 사업추진에 관한 사항(변경)

구분	추진시기	이주시기	입주시기	대상	비고
1단계	2009년	2023년	2029년	한남3재정비촉진구역	재개발사업
2단계	2010년	2026년	2030년	한남2, 한남4, 한남5재정비촉진구역	재개발사업

- ※ 1. 단계별 사업추진계획은 촉진구역 주민의 사업추진인지 등에 따라서 조정될 수 있음
 2. 대규모 철거 및 이주로 인한 전세난이 우려될 경우 구청장은 전 단계 사업의 입주시기에 맞추어 다음단계 사업의 관리처분계획 인가시기를 조정할 수 있음
 3. 시장이 권역별 주택수급 등을 판단하여 관리처분인가 시기 조정을 요구할 경우 구청장은 시기를 조정하여야 함

거) 광고물 관리계획(변경없음)

- 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

너) 폐기물 처리에 관한 계획(변경없음)

- 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

더) 방재계획(변경없음)

- 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

러) 친환경 건축물계획(변경없음)

○ 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

머) 기타계획(변경)

○ 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

버) 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

(1) 한남2재정비촉진구역(변경없음)

(2) 한남3재정비촉진구역(변경)

(가) 재정비촉진구역 위치 및 면적(변경)

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	한남3 재정비촉진구역	서울특별시 용산구 한남동 686번지 일대	386,395.5	감) 31.0	386,364.5	-

※ 변경사유 : 한남3재정비촉진구역 북측 도로 내 사유지 1필지(한남동 644-26번지) 제외

(나) 토지이용계획(변경)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변경	변경후		
합 계		386,395.5	감) 31.0	386,364.5	100.00	구역 북측 도로 내 사유지 1필지 제외
획지	소 계	287,096.9	증) 703.0	287,799.9	74.4	-
	공동주택	164,852.3	감) 6,675.4	158,176.9	40.9	-
	주상복합	122,244.6	증) 7,378.4	129,623.0	33.5	-
기타	소 계	6,722.1	감) 63.3	6,658.8	1.7	
	종교시설	6,722.1	감) 63.3	6,658.8	1.7	
정비 기반 시설	소 계	92,576.5	감) 670.7	91,905.8	23.9	-
	도 로	51,849.3	감) 1,708.0	50,141.3	13.0	도로선형 및 폭원 조정
	공 원	27,263.6	증) 839.6	28,103.2	7.3	5개소 (문화공원3과 주차장 중복결정, 소공원1과 주차장 중복결정)
	교육시설	10,755.4	-	10,755.4	2.8	1개소(신설초)
	공공문화시설	2,708.2	증) 197.7	2,905.9	0.8	공공청사, 사회복지시설

※ 변경사유 : 한남3재정비촉진구역 사업시행계획인가 조건사항 이행 및 변화하는 여건을 고려한 재정비촉진계획 변경

(다) 도시계획시설 설치계획(변경)

① 도로 (변경)

■ 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	226	23~ 25	보조 도로	210 (48)	한남동 524-1도 일대	한남동 618-5대 일대	일반 도로	-	서고 제17호 (2002.01.15)	한남 지구단위 계획구역
기정	중로	2	14	15	집산 도로	500 (195)	한남동 543-8대 일대	보광동 80-2대 일대	일반 도로	-	서고 제590호 (78.11.8)	
기정	중로	2	15	15	집산 도로	532 (532)	한남동 642-17대 일대	한남동 568-237대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
변경	중로	2	15	15	집산 도로	400 (400)	한남동 649-17대 일대	한남동 568-237대 일대	일반 도로	-		
기정	중로	2	21	18	집산 도로	161 (161)	보광동 259-4도 일대	보광동 264-88구 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
변경	중로	2	21	15	집산 도로	160 (160)	보광동 259-4도 일대	보광동 264-52대 일대	일반 도로	-		
기정	중로	2	22	15	집산 도로	783 (311)	보광동 21-1대 일대	이태원동 20-3도 일대	일반 도로	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	
기정	중로	3	1	12	집산 도로	265 (149)	이태원동 20-7대 일대	한남동 732-152대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
기정	중로	3	2	12	집산 도로	536 (536)	보광동 3-86대 일대	보광동 265-234대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
변경	중로	3	2	12	집산 도로	484 (484)	보광동 3-86대 일대	보광동 265-204대 일대	일반 도로	-		

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	3	12	집산 도로	306 (306)	한남동 568-177대 일대	보광동 3대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
변경	중로	3	3	12	집산 도로	266 (266)	한남동 568-88대 일대	보광동 3대 일대	일반 도로	-		
기정	중로	3	4	12	집산 도로	742 (742)	한남동 647-39구 일대	한남동 732-191대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
변경	중로	3	4	12	집산 도로	816 (816)	한남동 618-2대 일대	한남동 732-191대 일대	일반 도로	-		
기정	소로	1	1	10	국지 도로	84 (84)	보광동 265-916대 일대	보광동 265-694대 일대	일반 도로	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	
변경	소로	1	1	10	국지 도로	115 (115)	보광동 265-916대 일대	보광동 265-204대 일대	일반 도로	-		
기정	소로	3	1	4~1 8	특수 도로	98	보광동 248-8대 일대	보광동 245-3대 일대	보행 자 전용 도로	-	서고 제2019-362호 (2019.11.7)	구역외
변경	소로	3	1	8	특수 도로	98 (86)	보광동 248-8대 일대	보광동 245-3대 일대	보행 자 전용 도로	-		
기정	소로	3	3	6	국지 도로	109 (109)	한남동 732-226대 일대	한남동 732-19대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
기정	소로	3	3	5~8	국지 도로	120 (92)	한남동 644-23일대	한남동 644-10일대	일반 도로	-	서고 제188호 (78.05.01)	한남 지구단위 계획구역

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	5	6	국지 도로	520 (520)	한남동 763-18도 일대	한남동 620-171종 일대	보행 자 우선 도로	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	
변경	소로	3	5	6	국지 도로	651 (651)	한남동 763-18도 일대	한남동 3-97대 일대	보행 자 우선 도로	-		
기정	소로	3	6	6	국지 도로	102 (102)	한남동 568-514도 일대	보광동 1-15구 일대	일반 도로	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	
기정	소로	3	7	6	국지 도로	18 (18)	한남동 732-23도 일대	한남동 732-23도 일대	보행 자 전용 도로	-	서고 제2018-243호 (2018.8.2)	
기정	소로	3	8	6	국지 도로	170 (108)	한남동 732-23도 일대	한남동 732-23도 일대	일반 도로	-	서고 제2018-243호 (2018.8.2)	
기정	소로	3	9	4	국지 도로	116 (30)	한남동 732-23도 일대	한남동 732-23도 일대	일반 도로	-	서고 제2018-243호 (2018.8.2)	
변경	소로	3	9	6	국지 도로	116 (30)	한남동 732-23도 일대	한남동 732-23도 일대	일반 도로	-		주1) 입체적 도시계획 시설
신설	소로	3	10	6	특수 도로	13 (13)	한남동 766-35대 일대	한남동 653-83대 일대	보행 자 전용 도로	-		

※ ()는 한남3재정비촉진구역 내 연장을 의미함

주1) 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시·군계획시설결정)에 따름

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-15	중로 2-15	• 연장변경 - 532m→400m	• 법적 최대 경사 초과 도로 및 부정형 도로 선형 조정에 따른 연장 감소
중로 2-21	중로 2-21	• 폭원·연장 변경 - 폭원:18m→15m - 연장:161m→160m	• 연계도로(중로 1-A, 중로 2-A) 폭원과의 정합성 확보 • 도로선형 조정으로 인한 도로연장 감소
중로 3-2	중로 3-2	• 연장변경 - 536m→484m	• 부정형한 도로선형 조정에 따른 연장 감소
중로 3-3	중로 3-3	• 연장변경 - 306m→266m	• 부정형한 도로선형 조정에 따른 연장 감소
중로 3-4	중로 3-4	• 폭원연장변경 - 폭원:12m→12~15m - 연장:742m→816m	• 대사관로34길 방면 교차로 형성 및 부정형도로 선형 조정에 따른 폭원 및 연장 증가
소로 1-1	소로 1-1	• 연장변경 - 84m→115m	• 부정형한 도로선형 조정에 따른 연장 증가
소로 3-1	소로 3-1	• 폭원변경 - 4~18m→8m	• 부정형한 보행자전용도로의 일정 폭원 확보에 따른 폭원 조정
소로 3-5	소로 3-5	• 연장변경 - 520m→651m	• 막다른 도로를 순환 가능한 도로로 개선함에 따른 연장 증가
소로 3-9	소로 3-9	• 폭원변경 - 4m→6m	• 진입도로 확폭
소로 3-10	소로 3-10	• 신설 - 폭원:6m, 연장:13m	• 대사관로 방면으로 접근 가능한 보행자전용도로 신설

② 주차장

■ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	2	노외주차장	한남동 732-126일대	4,044.1	증) 117.7	4,161.8	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	문화공원③ 지하에 중복결정
신설	3	노외주차장	한남동 647-21일대	-	증) 6,809.6	6,809.6	-	소공원① 지하에 중복결정

■ 주차장 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	노외주차장	• 면적변경 - 4,044.1㎡→4,161.8㎡	• 도로(중로 3-4) 선형조정에 따른 면적변경
3	노외주차장	• 신설 - 6,809.6㎡	• 소공원① 지하주차장 신설

③ 공원 (변경)

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					가정	변경	변경후		
폐지	4	공원	문화공원	한남동 620-171일대	6,133.8	감)6,133.8	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	-
신설	1	공원	근린공원	한남동 620-171일대	-	증)9,016.1	9,016.1	-	-
폐지	3	공원	소공원	한남동 568-105일대	2,576.4	감)2,576.4	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	-
신설	1	공원	역사공원	보광동 35-13일대	-	증)3,187.3	3,187.3	-	-
변경	3	공원	문화공원	한남동 732-126일대	4,044.1	증)117.7	4,161.8	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	주차장② 중복결정
폐지	1	공원	어린이 공원	보광동 265-122일대	1,615.9	감)1,615.9	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	-
변경	3	공원	어린이 공원	보광동 35-13일대	7,536.3 (5,973.3)	감)4,679.1	2,857.2 (1,294.2)	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	-
신설	1	공원	소공원	한남동 647-21일대	-	증) 6,809.6	6,809.6	-	주차장③ 중복결정
변경	2	공원	소공원	한남동 766-2일대	4,643.8	감)1,009.6	3,634.2	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	-
폐지	4	공원	소공원	한남동 561-1일대	2,276.3	감)2,276.3	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	-

■ 공원 변경사유서

도면 표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
4	문화공원	• 폐지	• 문화기능 축소에 따라 근린공원으로 변경
1	근린공원	• 신설 - 9,016.1㎡	
4	소공원	• 폐지	
3	소공원	• 폐지	• 시설의 종류(역사공원①) 변경
1	역사공원	• 신설 - 3,187.3㎡	• 지역 역사문화자원(제천정, 부군당)을 포함한 역사공원 신설
3	문화공원	• 면적변경 - 4,044.1㎡→4,161.8㎡	• 도로(중로 3-4)선형 조정에 따른 면적변경
1	어린이공원	• 폐지	• 역사공원①과 통합조성
3	어린이공원	• 면적변경 - 7,536.3㎡→2,857.2㎡	• 공원 기능 축소에 따른 면적 조정
2	소공원	• 면적변경 - 4,643.8㎡→3,634.2㎡	• 종교용지 신설에 따른 면적변경
1	소공원	• 신설 - 6,809.6㎡	• 북측 인접 주거지와의 연결성 확보 및 일조영향 최소화를 위한 공원 신설

④ 공공청사 (변경)

■ 공공청사 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	6	공공청사	주민센터	보광동 265-124일대	1,410.0	증) 202.5	1,612.5	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	주민센터, 자치회관, 치안센터 복합화

■ 공공청사 변경사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
6	공공청사	• 면적변경 - 1,410㎡→1,612.5㎡	• 도로(중로 2-15) 선형조정에 따른 면적 변경

⑤ 학교(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	2	학교	초등학교	한남동 665-9일대	10,755.4	-	10,755.4	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	신설초

⑥ 사회복지시설 (변경)

■ 사회복지시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	2	사회복지시설	보광동 265-999일대	1,298.2	감) 4.8	1,293.4	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	종합사회 복지관

■ 사회복지시설 변경사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
2	사회복지시설	• 면적변경 - 1,298.2㎡→1,293.4㎡	• 도로(소로 1-1)선형 조정에 따른 면적변경

⑦ 입체적 도시계획시설

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	구분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	소로 3-9	도로	한남동 732-23	길이	-	증) 30m	30m	-	촉진구역 내에 한함
				폭	-	증) 6m	6m		
				높이	-	증) 지하 2m~지상부	지하 2m~지상부		
				면적	-	증) 203.1㎡	203.1㎡		

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
소로 3-9	도로	• 도로 확폭 및 입체적 도시계획시설 신설 - 폭원 4m→6m	• 지하공간의 원활한 활용을 위해 확폭하고 구분지상권(지하:사업시행자, 지상:용산구청) 을 설정하여 인접대지 간 지하공간 통합활용

※ 입체적 결정 범위 높이의 기준은 지표면(계획지반고)으로 함

※ 입체적 결정 범위 높이는 측량을 통해 지하매설물(도로측구의 빗물받이 등)의 높이를 확정하고, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

(라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

○ 기정

■ 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
기정	한남3재정비 촉진구역	386,395.5	용산구 한남동 686번지 일대	2,444	-	-	2,444	-	

○ 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수		높이
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균 층수	최고 층수	
기정	한남3 재정비 촉진 구역	386,395.5	3-1-1	3,704.5	용산구 한남동 732-19번지일대	공동주택	60이하	150이하	-	5층	18m
			3-1-2	3,231.4	용산구 한남동 732-3번지일대	공동주택	60이하	150이하	-	5층	18m
			3-1-3	5,001.0	용산구 한남동 686-15번지일대	공동주택	60이하	150이하	-	5층	18m
			3-1-4	8,889.4	용산구 한남동 653-33번지일대	공동주택	60이하	150이하	-	5층	18m
			3-2-1	56,465.8	용산구 한남동 765-8번지일대	공동주택	60이하	178.5이하	-	12층	39m
			3-2-2	52,217.3	용산구 보광동 265-168번지일대	공동주택	60이하	154.8이하	-	5층	18m
			3-3	16,298.4	용산구 한남동 647-46번지일대	주상복합	50이하	221.8이하	-	15층	48m

			3-4-1	18,205.5	용산구 한남동 609-8번지일대	주상복합	50이하	250이하	-	15층	48m																																			
			3-4-2	17,373.2	용산구 한남동 557-39번지일대	주상복합	50이하	250이하	-	15층	48m																																			
			3-5	9,787.9	용산구 보광동 15-18번지일대	공동주택	50이하	250이하	-	15층	48m																																			
			3-6	24,288.5	용산구 보광동 3-285번지일대	공동주택	60이하	200이하	-	12층	39m																																			
			3-7-1	15,958.0	용산구 보광동 251-5번지일대	주상복합	60이하	391.7이하	-	20층	67m																																			
			3-7-2	54,409.5	용산구 보광동 11-1번지일대	주상복합	60이하	391.7이하	-	22층	73m																																			
			3-8	1,527.7	용산구 보광동 265-443대일대	종교시설	60이하	150이하	-	5층	18m																																			
			3-9	837.4	용산구 한남동 653-70대일대	종교시설	60이하	200이하	-	7층	25m																																			
			3-10	2,598.5	용산구 한남동 568-91대일대	종교시설	60이하	200이하	-	7층	25m																																			
			3-11	1,758.5	용산구 보광동 265-35대일대	종교시설	60이하	200이하	-	7층	25m																																			
		공공청사	1,410.0	용산구 보광동 265-124대일대	공공업무	60이하	200이하	-	7층	25m																																				
		사회복지시설	1,298.2	용산구 보광동 265-999대일대	복지시설	60이하	150이하	-	5층	18m																																				
		학교	10,755.4	용산구 한남동 665-9번지일대	교육시설	60이하	150이하	-	5층	18m																																				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 건설비율 - 세대당 전용면적 85㎡미만 : 60%이상 (80%이상 권장) - 85㎡초과 20%이상 계획시 : 초과세대수 만큼의 부분임대 설치 - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 20%이상 () : 부분임대																																											
			<table><tr><th>구분 (전용면적)</th><th>총세대수</th><th>분양세대</th><th>임대세대</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>40㎡미만</td><td>356</td><td>-</td><td>356</td><td>6.1</td></tr><tr><td>40~50㎡미만</td><td>356</td><td>-</td><td>356</td><td>6.1</td></tr><tr><td>50~60㎡미만</td><td>2,305</td><td>2,141</td><td>164</td><td>39.6</td></tr><tr><td>60~85㎡미만</td><td>1,851</td><td>1,851</td><td>-</td><td>31.9</td></tr><tr><td>85㎡이상</td><td>948</td><td>948</td><td>-</td><td>16.3</td></tr><tr><td>합 계</td><td>5,816(192)</td><td>4,940(192)</td><td>876</td><td>100.0</td></tr></table>									구분 (전용면적)	총세대수	분양세대	임대세대	비율(%)	40㎡미만	356	-	356	6.1	40~50㎡미만	356	-	356	6.1	50~60㎡미만	2,305	2,141	164	39.6	60~85㎡미만	1,851	1,851	-	31.9	85㎡이상	948	948	-	16.3	합 계	5,816(192)	4,940(192)	876	100.0
			구분 (전용면적)	총세대수	분양세대	임대세대	비율(%)																																							
			40㎡미만	356	-	356	6.1																																							
			40~50㎡미만	356	-	356	6.1																																							
			50~60㎡미만	2,305	2,141	164	39.6																																							
			60~85㎡미만	1,851	1,851	-	31.9																																							
			85㎡이상	948	948	-	16.3																																							
합 계	5,816(192)	4,940(192)	876	100.0																																										
건축물의 건축선에 관한 계획			건축배치, 높이 및 형태 지침도 참조																																											

※ 주택의 규모는 사업시행인가 시 관련 법규상의 세부건축계획에 따라 일부 변경될 수 있음

※ 공공시설 설치와 효율적인 토지이용 및 원활한 사업시행을 위하여 불합리한 구역계 조정을 포함하는 재정비촉진 계획을 변경할 수 있음

○ 변경

■ 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
기정	한남3재정비 촉진구역	386,395.5	용산구 한남동 686번지 일대	2,444	-	-	2,444	-	
변경	한남3재정비 촉진구역	386,364.5	용산구 한남동 686번지 일대	2,478	-	-	2,478	-	

※ 거주실태조사 결과 등 현황 반영

○ 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수		높이
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균 층수	최고 층수	
변경	한남3 재정비 촉진 구역	386,364.5	3-1-1	3,717.3	용산구 한남동 732-19번지일대	공동주택	60이하	150이하	-	5층	18m
			3-1-2	3,163.0	용산구 한남동 732-3번지일대	공동주택	60이하	150이하	-	5층	18m
			3-1-3	4,998.9	용산구 한남동 686-15번지일대	공동주택	60이하	150이하	-	5층	18m
			3-1-4	8,358.1	용산구 한남동 653-33번지일대	공동주택	60이하	150이하	-	5층	18m
			3-2-1	51,270.4	용산구 한남동 765-8번지일대	공동주택	60이하	180.60 이하	-	15층	48m
			3-2-2	42,676.1	용산구 보광동 265-168번지일대	공동주택	60이하	168.59 이하	-	10층	32m
			3-2-3	6,968.4	용산구 한남동 571-10번지일대	공동주택	60이하	200이하	-	10층	32m
			3-3	14,906.4	용산구 한남동 647-46번지일대	주상복합	50이하	250이하	-	15층	48m
			3-4-1	21,605.5	용산구 한남동 609-8번지일대	주상복합	50이하	250이하	-	18층	55m
			3-4-2	17,187.5	용산구 한남동 557-39번지일대	주상복합	50이하	250이하	-	15층	48m
			3-5	9,428.2	용산구 보광동 15-18번지일대	공동주택	50이하	250이하	-	18층	55m
			3-6	25,688.9	용산구 보광동 3-285번지일대	공동주택	60이하	200이하	-	15층	46m

			3-7-1	17,512.4	용산구 보광동 251-5번지일대	주상복합	60이하	400이하	-	20층	67m																																			
			3-7-2	54,145.0	용산구 보광동 11-1번지일대	주상복합	60이하	400이하	-	22층	73m																																			
			3-8	4,679.1	용산구 보광동 35-13번지일대	주상복합	50이하	250이하	-	12층	38m																																			
			3-9	1,761.7	용산구 보광동 265-35대일대	종교시설	60이하	200이하	-	7층	25m																																			
			3-10	837.4	용산구 한남동 653-70대일대	종교시설	60이하	200이하	-	7층	25m																																			
			3-11	1,980.2	용산구 보광동 3-98대일대	종교시설	60이하	150이하	-	5층	18m																																			
			3-12	1,650.2	용산구 보광동 265-443대일대	종교시설	60이하	150이하	-	5층	18m																																			
			3-13	429.3	용산구 한남동 653-105대일대	종교시설	60이하	150이하	-	5층	18m																																			
			공공 청사	1,612.5	용산구 보광동 265-122대일대	공공업무	60이하	200이하	-	7층	25m																																			
			사회 복지 시설	1,293.4	용산구 보광동 265-999대일대	복지시설	60이하	150이하	-	5층	18m																																			
			학교	10,755.4	용산구 한남동 665-9번지일대	교육시설	60이하	150이하	-	5층	18m																																			
주택의 규모 및 규모별 건설비용			○ 건설비용 - 세대당 전용면적 85㎡미만 : 60%이상 (80%이상 권장) - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 20%이상																																											
			<table><tr><th>구분 (전용면적)</th><th>총세대수</th><th>분양세대</th><th>임대세대</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>40㎡미만</td><td>412</td><td>-</td><td>412</td><td></td></tr><tr><td>40~50㎡미만</td><td>317</td><td>-</td><td>317</td><td></td></tr><tr><td>50~60㎡미만</td><td>2,074</td><td>1,902</td><td>172</td><td></td></tr><tr><td>60~85㎡미만</td><td>2,134</td><td>2,134</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>85㎡이상</td><td>1,069</td><td>1,069</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>합 계</td><td>6,006</td><td>5,105</td><td>901</td><td></td></tr></table>									구분 (전용면적)	총세대수	분양세대	임대세대	비율(%)	40㎡미만	412	-	412		40~50㎡미만	317	-	317		50~60㎡미만	2,074	1,902	172		60~85㎡미만	2,134	2,134	-		85㎡이상	1,069	1,069	-		합 계	6,006	5,105	901	
			구분 (전용면적)	총세대수	분양세대	임대세대	비율(%)																																							
			40㎡미만	412	-	412																																								
			40~50㎡미만	317	-	317																																								
			50~60㎡미만	2,074	1,902	172																																								
			60~85㎡미만	2,134	2,134	-																																								
			85㎡이상	1,069	1,069	-																																								
합 계	6,006	5,105	901																																											
건축물의 건축선에 관한 계획			건축배치, 높이 및 형태 지침도 참조																																											

※ 주택의 규모는 사업시행인가 시 관련 법규상의 세부건축계획에 따라 일부 변경될 수 있음

※ 공공시설 설치와 효율적인 토지이용 및 원활한 사업시행을 위하여 불합리한 구역계 조정을 포함하는 재정비촉진 계획을 변경할 수 있음

(마) 정비사업 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
재개발사업	1단계 (2009~2026년)	주택재개발조합	-	-	기정
	1단계 (2009~2029년)	주택재개발조합	-	-	변경

(바) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경)

건립위치	연면적(㎡)		세대수	세대규모 (전용)	비고
	기정	변경			
한남3 재정비 촉진구역	53,051.41	55,284.87	412세대(45.7%)	40㎡이하	
			317세대(35.2%)	40㎡~50㎡	
			172세대(19.1%)	50㎡~60㎡	
			-	60㎡~85㎡	
			전체 901세대(100.0%)	-	

※ 전체 세대수의 150%이상 임대주택 확보

(3) 한남4재정비촉진구역(변경없음)

(4) 한남5재정비촉진구역(변경없음)

마. 지구단위계획에 관한 사항

1) 한남3재정비촉진구역 지구단위계획구역

(1) 지구단위계획에 관한 결정

○ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	한남3재정비촉진구역 지구단위계획구역	서울특별시 용산구 한남동 686번지 알대	386,395.5	감) 31.0	386,364.5	

※ 변경사유 : 한남3재정비촉진구역 북측 도로 내 사유지 1필지 제외

(2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

○ 용도지역·지구 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분			면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			386,395.5	감) 31.0	386,364.5	100.0	-
주거 지역	일반 주거 지역	소 계	316,028.0	감) 1,007.8	315,020.2	81.5	-
		제1종일반주거지역	152,992.6	감) 26,885.6	126,107.0	32.6	-
		제2종일반주거지역(7층)	101,641.9	증) 7,869.2	109,511.1	28.3	-
		제3종일반주거지역	61,393.5	증) 18,008.6	79,402.1	20.6	-
	준주거지역		70,367.5	증) 976.8	71,344.3	18.5	-

■ 용도지역 변경사유서

도면 표시 번호	위 치	용 도 지 역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	한남동 765-3 일대	제2종일반주거지역(7층), 제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	15,403.3	- 토지이용계획 변경에 따른 용도지역 변경 - 쾌적한 정주여건 확보(건폐율 축소)를 위해 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역(7층)으로 변경 - 주상복합용지 내 용도지역 혼재 지역(제2·3종일반주거지역)을 주상복합용지의 용도지역에 부합하도록 제3종일반주거지역으로 조정
	보광동 3-282 일대	제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역	제2종일반주거지역(7층)	35,135.2	
	한남동 647-25 일대	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층)	제3종일반주거지역	23,129.3	
	보광동 264-56 일대	제2종일반주거지역(7층), 제3종일반주거지역	준주거지역	1,921.2	

■ 용도지구 결정조서(변경없음)

○ 기반시설 결정(변경) 조서

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	226	23~ 25	보조 도로	210 (48)	한남동 524-1도 일대	한남동 618-5대 일대	일반 도로	-	서고 제17호 (2002.01.15)	한남 지구단위 계획구역
기정	중로	2	14	15	집산 도로	500 (195)	한남동 543-8대 일대	보광동 80-2대 일대	일반 도로	-	서고 제590호 (78.11.8)	
기정	중로	2	15	15	집산 도로	532 (532)	한남동 642-17대 일대	한남동 568-237대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
변경	중로	2	15	15	집산 도로	400 (400)	한남동 649-17대 일대	한남동 568-237대 일대	일반 도로	-		
기정	중로	2	21	18	집산 도로	161 (161)	보광동 259-4도 일대	보광동 264-88구 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
변경	중로	2	21	15	집산 도로	160 (160)	보광동 259-4도 일대	보광동 264-52대 일대	일반 도로	-		
기정	중로	2	22	15	집산 도로	783 (311)	보광동 21-1대 일대	이태원동 20-3도 일대	일반 도로	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	
기정	중로	3	1	12	집산 도로	265 (149)	이태원동 20-7대 일대	한남동 732-152대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
기정	중로	3	2	12	집산 도로	536 (536)	보광동 3-86대 일대	보광동 265-234대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
변경	중로	3	2	12	집산 도로	484 (484)	보광동 3-86대 일대	보광동 265-204대 일대	일반 도로	-		
기정	중로	3	3	12	집산 도로	306 (306)	한남동 568-177대 일대	보광동 3대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
변경	중로	3	3	12	집산 도로	266 (266)	한남동 568-88대 일대	보광동 3대 일대	일반 도로	-		

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	4	12	집산 도로	742 (742)	한남동 647-39구 일대	한남동 732-191대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
변경	중로	3	4	12	집산 도로	816 (816)	한남동 618-2대 일대	한남동 732-191대 일대	일반 도로	-		
기정	소로	1	1	10	국지 도로	84 (84)	보광동 265-916대 일대	보광동 265-694대 일대	일반 도로	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	
변경	소로	1	1	10	국지 도로	115 (115)	보광동 265-916대 일대	보광동 265-204대 일대	일반 도로	-		
기정	소로	3	1	4~1 8	특수 도로	98	보광동 248-8대 일대	보광동 245-3대 일대	보행자 전용 도로	-	서고 제2019-362호 (2019.11.7)	구역외
변경	소로	3	1	8	특수 도로	98 (86)	보광동 248-8대 일대	보광동 245-3대 일대	보행자 전용 도로	-		
기정	소로	3	3	6	국지 도로	109 (109)	한남동 732-226대 일대	한남동 732-19대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
기정	소로	3	3	5~8	국지 도로	120 (92)	한남동 644-23일대	한남동 644-10일대	일반 도로	-	서고 제188호 (78.05.01)	한남 지구단위 계획구역
기정	소로	3	5	6	국지 도로	520 (520)	한남동 763-18도 일대	한남동 620-171종 일대	보행자 우선 도로	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	
변경	소로	3	5	6	국지 도로	651 (651)	한남동 763-18도 일대	한남동 3-97대 일대	보행자 우선 도로	-		
기정	소로	3	6	6	국지 도로	102 (102)	한남동 568-514도 일대	보광동 1-15구 일대	일반 도로	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	
기정	소로	3	7	6	국지 도로	18 (18)	한남동 732-23도 일대	한남동 732-23도 일대	보행자 전용 도로	-	서고 제2018-243호 (2018.8.2)	

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	8	6	국지 도로	170 (108)	한남동 732-23도 일대	한남동 732-23도 일대	일반 도로	-	서고 제2018-243호 (2018.8.2)	
기정	소로	3	9	4	국지 도로	116 (30)	한남동 732-23도 일대	한남동 732-23도 일대	일반 도로	-	서고 제2018-243호 (2018.8.2)	
변경	소로	3	9	6	국지 도로	116 (30)	한남동 732-23도 일대	한남동 732-23도 일대	일반 도로	-		주1) 입체적 도시계획 시설
신설	소로	3	10	6	특수 도로	13 (13)	한남동 766-35대 일대	한남동 653-83대 일대	보행자 전용 도로	-		

※ ()는 한남3재정비촉진구역 내 연장을 의미함

주1) 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시·군계획시설결정)에 따름

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-15	중로 2-15	•연장변경 - 532m→400m	•법적 최대 경사 초과 도로 및 부정형 도로 선형 조정에 따른 연장 감소
중로 2-21	중로 2-21	•폭원·연장 변경 - 폭원:18m→15m - 연장:161m→160m	•연계도로(중로 1-A, 중로 2-A) 폭원과의 정합성 확보 •도로선형 조정으로 인한 도로연장 감소
중로 3-2	중로 3-2	•연장변경 - 536m→484m	•부정형한 도로선형 조정에 따른 연장 감소
중로 3-3	중로 3-3	•연장변경 - 306m→266m	•부정형한 도로선형 조정에 따른 연장 감소
중로 3-4	중로 3-4	•폭원연장변경 - 폭원:12m→12~15m - 연장:742m→816m	•대사관로34길 방면 교차로 형성 및 부정형도로 선형 조정에 따른 폭원 및 연장 증가
소로 1-1	소로 1-1	•연장변경 - 84m→115m	•부정형한 도로선형 조정에 따른 연장 증가
소로 3-1	소로 3-1	•폭원변경 - 4~18m→8m	•부정형한 보행자전용도로의 일정 폭원 확보에 따른 폭원 조정
소로 3-5	소로 3-5	•연장변경 - 520m→651m	•막다른 도로를 순환 가능한 도로로 개선함에 따른 연장 증가
소로 3-9	소로 3-9	•폭원변경 - 4m→6m	•진입도로 확폭
소로 3-10	소로 3-10	•신설 - 폭원:6m, 연장:13m	•대사관로 방면으로 접근 가능한 보행자전용도로 신설

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
				가정	변경	변경후		
변경	2	노외주차장	한남동 732-126일대	4,044.1	증) 117.7	4,161.8	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	문화공원③ 지하에 중복결정
신설	3	노외주차장	한남동 647-21일대	-	증) 6,809.6	6,809.6	-	소공원① 지하에 중복결정

■ 주차장 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	노외주차장	• 면적변경 - 4,044.1㎡ → 4,161.8㎡	• 도로(중로 3-4) 선형조정에 따른 면적변경
3	노외주차장	• 신설 - 6,809.6㎡	• 소공원① 지하주차장 신설

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					가정	변경	변경후		
폐지	4	공원	문화공원	한남동 620-171일대	6,133.8	감) 6,133.8	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	
신설	1	공원	근린공원	한남동 620-171일대	-	증) 9,016.1	9,016.1		
폐지	3	공원	소공원	한남동 568-105일대	2,576.4	감) 2,576.4	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	
신설	1	공원	역사공원	보광동 35-13일대	-	증) 3,187.3	3,187.3		
변경	3	공원	문화공원	한남동 732-126일대	4,044.1	증) 117.7	4,161.8	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	주차장② 중복결정
폐지	1	공원	어린이	보광동	1,615.9	감) 1,615.9	-	서고	

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
			공원	265-122알대				제2009-387호 (2009.10.1)	
폐지	3	공원	어린이 공원	보광동 35-13알대	7,536.3	감) 7,536.3	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	
신설	1	공원	소공원	한남동 647-21알대	-	증) 6,809.6	6,809.6		주차장③ 중복결정
변경	2	공원	소공원	한남동 766-2알대	4,643.8	감) 1,009.6	3,634.2	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
폐지	4	공원	소공원	한남동 561-1알대	2,276.3	감) 2,276.3	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	

■ 공원 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
4	문화공원	• 폐지	• 문화기능 축소에 따라 근린공원으로 변경
1	근린공원	• 신설 - 9,016.1㎡	
4	소공원	• 폐지	
3	소공원	• 폐지	• 시설의 종류(역사공원①) 변경
1	역사공원	• 신설 - 3,187.3㎡	• 지역 역사문화자원(제천정, 부군당)을 포함한 역사공원 신설
3	문화공원	• 면적변경 - 4,044.1㎡→4,161.8㎡	• 도로(중로 3-4)선형 조정에 따른 면적변경
1	어린이공원	• 폐지	• 역사공원①과 통합조성
3	어린이공원	• 면적변경 - 7,536.3㎡→2,857.2㎡	• 공원 기능 축소에 따른 면적 조정
2	소공원	• 면적변경 - 4,643.8㎡→3,634.2㎡	• 종교용지 신설에 따른 면적변경
1	소공원	• 신설 - 6,809.6㎡	• 북측 인접 주거지와와의 연결성 확보 및 일조영향 최소화를 위 한 공원 신설

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	6	공공 청사	주민센터	보광동 265-124알대	1,410.0	증) 202.5	1,612.5	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	주민센터, 자치회관, 치안센터 복합화

■ 공공청사 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
6	공공청사	• 면적변경 - 1,410㎡→1,612.5㎡	• 도로(중로 2-15) 선형조정에 따른 면적 변경

■ 학교 결정조서(변경없음)

■ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	2	사회복지시설	보광동 265-999알대	1,298.2	감) 4.8	1,293.4	서고 제2017-223호 (2017.6.29.)	종합사회복지관

■ 사회복지시설 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	사회복지시설	• 면적변경 - 1,298.2㎡→1,293.4㎡	• 도로(소로 1-1)선형 조정에 따른 면적변경

■ 체육시설 결정조서(변경없음)

■ 청소년수련시설 결정조서(변경없음)

■ 문화시설 결정조서(변경없음)

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	구분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	소로 3-9	도로	한남동 732-23	길이	-	증) 30m	30m	-	촉진 구역 내에 한함
				폭	-	증) 6m	6m		
				높이	-	증) 지하 2m~지상부	지하 2m~지상부		
				면적	-	증) 203.1㎡	203.1㎡		

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
소로 3-9	도로	- 도로 확폭 및 입체적 도시계획 시설 신설 - 폭원 4m→6m	지하공간의 원활한 활용을 위해 확폭하고 구분 지상권(지하:사업시행자, 지상:용산구청)을 설정하여 인접대지 간 지하공간 통합활용

※ 입체적 결정 범위 높이의 기준은 지표면(계획지반고)으로 함

※ 입체적 결정 범위 높이는 측량을 통해 지하매설물(도로축구의 빗물받이 등)의 높이를 확정하고, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

(3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

○ 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분		획지번호	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	획지	3-1-1	3,704.5	증) 12.8	3,717.3	
변경	획지	3-1-2	3,231.4	감) 68.4	3,163.0	
변경	획지	3-1-3	5,001.0	감) 2.1	4,998.9	
변경	획지	3-1-4	8,889.4	감) 531.3	8,358.1	
변경	획지	3-2-1	56,465.8	감) 5,195.4	51,270.4	
변경	획지	3-2-2	52,217.3	감) 9,541.2	42,676.1	
변경	획지	3-2-3	-	증) 6,968.4	6,968.4	
변경	획지	3-3	16,298.4	감) 1,392.0	14,906.4	
변경	획지	3-4-1	18,205.5	증) 3,400.0	21,605.5	
변경	획지	3-4-2	17,373.2	감) 185.7	17,187.5	

구분		확지번호	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	확지	3-5	9,787.9	감) 359.7	9,428.2	
변경	확지	3-6	24,288.5	증) 1,400.4	25,688.9	
변경	확지	3-7-1	15,958.0	증) 1,554.4	17,512.4	
변경	확지	3-7-2	54,409.5	감) 264.5	54,145.0	
변경	확지	3-8	1,527.7	증) 3,151.4	4,679.1	기정 3-8확지는 3-12확지로 변경
변경	확지	3-9	837.4	증) 924.3	1,761.7	기정 3-9확지는 3-10확지로 변경
변경	확지	3-10	2,598.5	감) 1,761.1	837.4	기정 3-10확지는 3-11확지로 변경
변경	확지	3-11	1,758.5	증) 221.7	1,980.2	기정 3-11확지는 3-9확지로 변경
변경	확지	3-12	-	증) 1,650.2	1,650.2	
변경	확지	3-13	-	증) 429.3	429.3	
변경	확지	공공청사	1,410.0	증) 202.5	1,612.5	
변경	확지	사회복지시설	1,298.2	감) 4.8	1,293.4	
변경	확지	학교	10,755.4	-	10,755.4	

○ 건축물 용도·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

■ 건축물의 용도에 관한 결정 조서(변경)

확지		건축물 용도	비 고
준주거용지	3-7-1, 3-7-2	◦ 주상복합 - 저층부 : 상업, 업무시설, 저층부외 : 공동주택	변경없음
공동주택 용지	3-1-1, 3-1-2, 3-1-3, 3-1-4	◦ 공동주택(저층형, 경사지 준응형 공동주택)	
	3-2-1, 3-2-2, 3-2-3	◦ 공동주택(경사지 준응형 공동주택)	3-2-3확지 신설
	3-3	◦ 주상복합(중·고층형), 우측 대사관로변 저층부 상업시설	변경없음
	3-4-1	◦ 주상복합(고층형), 우측 대사관로변 저층부 상업시설	
	3-4-2	◦ 주상복합(중·고층형), 우측 대사관로변 저층부 상업시설	
	3-5	◦ 공동주택(중·고층형)	
	3-6, 3-8	◦ 공동주택(중층형)	3-8확지 신설

■ 건폐율 계획(변경없음)

■ 용적률 계획(변경)

구분		면적(㎡)			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
한남3재정비 촉진구역	기정	190% 이하	-	232.5% 이하	정비계획 용적률 232.47%
	변경	190% 이하	-	238.47% 이하	정비계획 용적률 238.44%

■ 높이 계획(변경)

구분	높이기준		비 고
	기정	변경	
3-1-1	최고 5층 / 18m 이하		
3-1-2	최고 5층 / 18m 이하		
3-1-3	최고 5층 / 18m 이하		
3-1-4	최고 5층 / 18m 이하		
3-2-1	최고 15층 / 39m 이하	최고 15층 / 48m 이하	
3-2-2	최고 5층 / 18m 이하	최고 10층 / 22m 이하	
3-2-3	-	최고 10층 / 32m 이하	
3-3	최고 15층 / 48m 이하		
3-4-1	최고 15층 / 48m 이하	최고 18층 / 55m 이하	
3-4-2	최고 15층 / 48m 이하		
3-5	최고 15층 / 48m 이하	최고 18층 / 55m 이하	
3-6	최고 12층 / 39m 이하	최고 15층 / 46m 이하	
3-7-1	최고 20층 / 67m 이하		
3-7-2	최고 22층 / 73m 이하		
3-8	최고 5층 / 18m 이하	최고 12층 / 38m 이하	
3-9	최고 7층 / 25m 이하		
3-10	최고 7층 / 25m 이하		
3-11	최고 7층 / 25m 이하	최고 5층 / 18m 이하	
3-12	-	최고 5층 / 18m 이하	
3-13	-	최고 5층 / 18m 이하	
공공청사	최고 7층 / 25m 이하		
사회복지시설	최고 5층 / 18m 이하		
학교	최고 5층 / 18m 이하		

■ 건축물의 건축선에 관한 결정 조서(변경없음)

바. 관련도서

- 기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음. 다만, 본 재정비촉진계획(안)은 구의회 의견청취, 관계행정기관 협의, 시 도시재정비위원회 자문 및 심의 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정되므로 변경될 수 있음.