

■ 정비계획 결정도



◆ 서울특별시고시 제2018-101호

한남재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면고시

1. 서울특별시 고시 제2003-372호(2003.11.18)로 뉴타운지구 지정되고, 서울특별시 고시 제2006-357호(2006.10.19)로 재정비촉진지구 지정, 서울특별시 고시 제2009-387호(2009.10.1)로 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 결정, 서울특별시 고시 제2014-249호(2014.7.3)로 재정비촉진계획 변경결정, 서울특별시 고시 제2017-112호(2017.3.30)로 정비구역(한남1구역) 해제 결정, 서울특별시 고시 제2017-223호(2017.6.29)로 재정비촉진계획 변경 결정된 한남재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조, 제12조의 규정에 따라 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정하고, 「같은법 시행령」 제5조, 제15조의 규정에 따라 아래와 같이 고시하며,
2. 한남재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 4월 5일
서울특별시장

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			지 정 목 적
			기정	변경	변경후	
한남 재정비 촉진지구	주거지형	용산구 보광, 한남, 이태원, 동빙고동 일대	1,110,205	감) 124,641	985,564	노후 불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 보광동 일대의 주거 환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재정 비촉진지구로 지정

※ 한남1해제구역 및 한남4준치관리구역 지구제척으로 인한 면적 변경

나. 재정비촉진사업의 완료목표 년도 : 변경없음

○ 기준년도 : 2007년

○ 목표년도 : 2022년

다. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

라. 재정비촉진계획의 개요 : 변경

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
기 타	소계	136,931	감) 116,513	20,418	2.1	
주택용지	소계	671,604	감) 8,128	663,476	67.3	
	주상복합	192,972	—	192,972	19.6	
	공동주택	470,504	—	470,504	47.7	준치아파트 포함
	주거용지	8,128	감) 8,128	—	—	준치4구역 제척
	종교시설용지	14,912	—	14,912	1.5	
	기 타 용 지	5,506	—	5,506	0.6	변전소 이전부지
	해제지역	116,513	감) 116,513	—	—	한남1해제구역 제척
공공용지	소계	301,670	—	301,670	30.6	
	도로	145,042	—	145,042	14.7	
	주차장	1,649	—	1,649	0.2	
	공원	29,462	—	29,462	3.0	
	녹지	28,069	—	28,069	2.9	
	공공공지	16,079	—	16,079	1.6	미래 공공시설용지 포함
	교육시설	76,371	—	76,371	7.7	
	공공문화시설	4,998	—	4,998	0.5	

※ 한남1해제구역 및 한남4준치관리구역 지구제척으로 인한 면적 변경

2) 인구·주택수용계획 : 변경

구분	계획세대			인구수			비고
	기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합계	14,368	감) 1,592	12,776	37,277	감) 3,054	34,223	
재정비 촉진구역	소계	12,076	—	12,076	32,607	—	32,607
	40㎡ 이하	800	—	800	2,160	—	2,160
	40㎡~60㎡	4,679	—	4,679	12,634	—	12,634
	60㎡~85㎡	3,984	—	3,984	10,757	—	10,757
	85㎡ 초과	2,613	—	2,613	7,056	—	7,056
존치관리구역	—	734	감) 34	700	1,708	감) 92	1,616
해제지역	—	1,558	감) 1,558	—	2,962	감) 2,962	—

※ 한남1해제구역 및 한남4존치관리구역 지구제척으로 인한 변경

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

구분	명칭	개소		면적(㎡)			비고
		기정	변경	기정	변경	변경후	
합계	8	7	83,695	감) 2,326	81,369		
교육시설	소계	3	3	76,371	—	76,371	
	초등학교	2	2	22,806	—	22,806	보광초 이전, 1개소 신설
	중·고등학교	1	1	53,565	—	53,565	오산중고교
공공문화체 육시설	소계	5	4	7,324	감) 2,326	4,998	
	공공청사	3	2	4,973	감) 2,326	2,647	주민센터 2개소, 종합행정타운 제척
	소방파출소	1	1	800	—	800	
	사회복지시설	1	1	1,551	—	1,551	

※ 한남1해제구역 지구제척으로 인한 종합행정타운 제외

4) 공원·녹지 및 환경보존계획 : 변경없음

구분	명칭	개소	면적(㎡)	비고
합계		15	57,531	
공원 시설	소계	10	29,462	
	문화공원	3	10,188	제3호 문화공원 주차장 중복결정
	어린이공원	3	9,498	
	소공원	4	9,776	
녹지 시설	소계	5	28,069	
	연결녹지	2	17,234	
	완충녹지	1	5,796	
	경관녹지	2	5,039	

- 5) 교통계획 : 변경없음
 6) 경관계획 : 변경없음
 7) 도시·주거환경정비기본계획 : 변경없음

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형
기정	촉진2	뉴타운	보광동	265	16.2	170%	-	60%	2	주택재개발사업	전면개발
기정	촉진3	뉴타운	한남동	686	38.6	190%	-	60%	1	주택재개발사업	전면개발
기정	촉진4	뉴타운	보광동	360	16.2	170%	-	60%	2	주택재개발사업	전면개발
기정	촉진5	뉴타운	동빙고동	60	18.7	170%	-	60%	2	주택재개발사업	전면개발

8) 재정비촉진구역의 지정에 관한 사항 : 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)			사업의 종류	비고
			기정	변경	변경후		
합계			1,110,205	감) 124,641	985,564		
재정비 촉진 구역	소계(4개 구역)		1,013,332	감) 116,513	896,819		
	한남1재정비촉진구역 (해제)	이태원1동 77번지일대	116,513	감) 116,513	-		지구제척
	한남2재정비촉진구역	보광동 265번지일대	162,321	-	162,321	주택재개발사업	
	한남3재정비촉진구역	한남동 686번지일대	385,687	-	385,687	주택재개발사업	
	한남4재정비촉진구역	보광동 360번지일대	162,030	-	162,030	주택재개발사업	
	한남5재정비촉진구역	동빙고동 60번지일대	186,781	-	186,781	주택재개발사업	
준치 관리 구역	소계(3개구역)		96,873	감) 8,128	88,745		
	한남1준치관리구역	보광동 151번지일대	56,788	-	56,788		
	한남2준치관리구역	한남동 807번지일대	28,996	-	28,996		
	한남3준치관리구역	한남동 550번지일대	2,961	-	2,961		
	한남4준치관리구역	한남동 732-1번지일대	8,128	감) 8,128	-		지구제척

※ 한남1해제구역 및 한남4준치관리구역 지구제척으로 인한 면적 변경

- 9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경없음
 가) 한남2재정비촉진구역(주택재개발사업) : 변경없음
 나) 한남3재정비촉진구역(주택재개발사업) : 변경없음
 다) 한남4재정비촉진구역(주택재개발사업) : 변경없음

라) 한남5재정비촉진구역(주택재개발사업) : 변경없음

10) 용도지구의 지정 및 변경계획

○ 고도지구 : 변경없음

구분	도면표시번호	지구명	지구의세분	위 치	고도제한내용	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	1	고도지구	최고	이태원동 57-1, 124-13 한남동 737-60일대	28m이하	4,560 (4,560)	서고 제252호 (02.6.27)	지표면(건축법령 적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외)
기정	2	고도지구	최고	이태원동 57-1, 124-13 한남동 737-60일대	23m이하	28,320 (28,320)	서고 제252호 (02.6.27)	지표면(건축법령 적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외)

※ 1. ()는 재정비촉진지구내 면적을 의미함

2. 한남1해제구역 지구제척으로 인한 고도지구(5, 6) 제외

○ 미관지구 : 변경없음

구분	도면표시번호	지구명	지구의세분	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비고
기정	1	미관지구	조망가로	반포로변	41,520	1,730	양측12	서고 제164호 (82.4.22)	
기정	2	미관지구	중심지	이태원동34 ~한남동736	22,260	1,800	15	서고 제164호 (82.4.22)	
기정	3	미관지구	역사문화	강변북로변	13,440	1,120	양측12	서고 제194호 (84.4.17)	
기정	4	미관지구	역사문화	독서당길변	1,200	100	양측12		

11) 재정비촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경없음

구분	구 역 명	주 된 용 도	건폐율 (%)	기준용적률 (%)	완화할 수 있는 용적률 (%)	최대용적률 (%)	높이계획		비 고
							평균층수 /최고층수	최고높이 (m)	
촉진 구역	한남2재정비촉진구역	주상복합, 주거	60이하	178	214	214	8 / 15	48	
	한남3재정비촉진구역	주상복합, 주거	60이하	190	240	240	- / 22	73	
	한남4재정비촉진구역	주상복합, 주거	60이하	170	210	210	10 / 29	95	
	한남5재정비촉진구역	주상복합, 주거	60이하	170	223	223	10 / 50	170	

※ 한남3구역 건물의 최고높이는 건축법에 따른 대지 가중평균선에서의 높이가 아닌 공동주택부분 지반층에서의 층수 기준 최고높이임
(단, 구역 전체에서 건축물의 최고높이는 해발90m 이하 적용)

○ 가로구역별 건축물 최고높이 지정 : 변경없음

구 분	획 지 명		최 고 높 이	비 고
가로구역별 건축물 최고높이	기정	3-28	95m	
	변경	3-7-2	73m	
	4-31-1		95m	

12) 기반시설의 비용분담 계획 : 변경없음

○ 구역별 기반시설 순부담률 계획 : 변경없음

구역명		구역면적 (㎡)	계획기반시설 (㎡)				시설제공 면적 (㎡) (건축물 등) -②	국공유지 (㎡)			순부담 면적 (㎡) (①+②- ③ -④-⑤)	순부담률 (%)
			합계 -①	도 로	공원 및 녹지	기타		계획기반 시설내 -③	기존기반 시설내 -④	유상매입 시설 -⑤		
합계		896,819	251,817	143,357	57,531	50,929	5,512	58,962	53,321	17,440	127,606	14.2
촉진 구역	한남2재정비 촉진구역	162,321	55,215	38,727	2,292	14,196	-	15,457	11,364	12,043	16,351	10.1
	한남3재정비 촉진구역	385,687	93,161	52,433	27,261	13,467	5,512	20,363	18,233	-	60,077	15.6
	한남4재정비 촉진구역	162,030	49,032	34,565	6,027	8,440	-	14,496	11,832	2,221	20,483	12.6
	한남5재정비 촉진구역	186,781	54,409	17,632	21,951	14,826	-	8,646	11,892	3,176	30,695	16.4

※ 사업시행자가 구역 내 일부 국·공유지를 매입(신설 정비기반시설 내 제외). 다만 「도시 및 주거환경정비법」 제65조제2항의 규정에 따라 구역 내 기존 국·공유지 정비기반시설이 사업시행자에게 무상으로 양도되는 경우 그 양도되는 면적은 인센티브 부여 불가

○ 부담주체별 비용분담계획 : 변경없음

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경없음

구 분	구 역 명	계 획 세대수	일반 주택 (세대)	임대주택(세대)				비 고
				소 계	전용면적 40㎡이하	전용면적 40~50㎡	전용면적 50~60㎡	
합 계		12,076	10,133	1,943	800	798	345	
촉진 구역	한남2재정비촉진구역	1,926	1,598	328	136	135	57	
	한남3재정비촉진구역	5,826	4,949	877	356	357	164	
	한남4재정비촉진구역	1,965	1,630	335	138	138	59	
	한남5재정비촉진구역	2,359	1,956	403	170	168	65	

14) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음

15) 광고물 관리계획 : 변경없음

16) 폐기물 처리에 관한 계획 : 변경없음

17) 방재계획 : 변경없음

18) 정보화계획 : 변경없음

19) 에너지순환계획 : 변경없음

20) 재정비촉진구역별 정비계획

가) 한남2재정비촉진구역 : 변경없음

나) 한남3재정비촉진구역 : 변경없음

다) 한남4재정비촉진구역 : 변경없음

라) 한남5재정비촉진구역 : 변경없음

21) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경

가) 재정비촉진지구 지정조서 : 변경

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			지 정 목 적
			기정	변경	변경후	
한남 재정비촉진 지구	주거지형	용산구 보광, 한남, 이태원, 동빙고동 일대	1,110,205	감) 124,641	985,564	노후 불량주택이 밀집되고, 도로공원 등 기반시설이 열악한 보광동 일대의 주거 환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재정 비촉진지구로 지정

나) 용도지역 결정조서 : 변경

구 분		면적(㎡)			비율(%)
		기정	증감	변경	
합 계		1,110,205	감) 124,641	985,564	100.0
주거지역	소 계	1,109,760	감) 124,196	985,564	100.0
	일반주거지역	970,109	감) 117,957	852,152	86.5
	제1종일반주거지역	283,297	-	283,297	28.7
	제2종일반주거지역 (7층이하)	426,335	감) 65,427	360,908	36.6
	제2종일반주거지역	30,701	감) 30,701	-	-
	제3종일반주거지역	229,776	감) 21,829	207,947	21.1
	준주거지역	139,651	감) 6,239	133,412	13.5
상업지역	일반상업지역	445	감) 445	-	-

다) 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

마. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항

- 『한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서』에 명시

바. 관계 도면 : 불임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

- 재정비촉진계획결정 지형도면(첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.)

사. 열람 장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재생본부 주거사업과(☎ 02-2133-7220) 및 용산구 도시관리국 재정비사업과(☎ 02-2199-7465)에 관계서류를 비치하고 열람하고 있습니다.

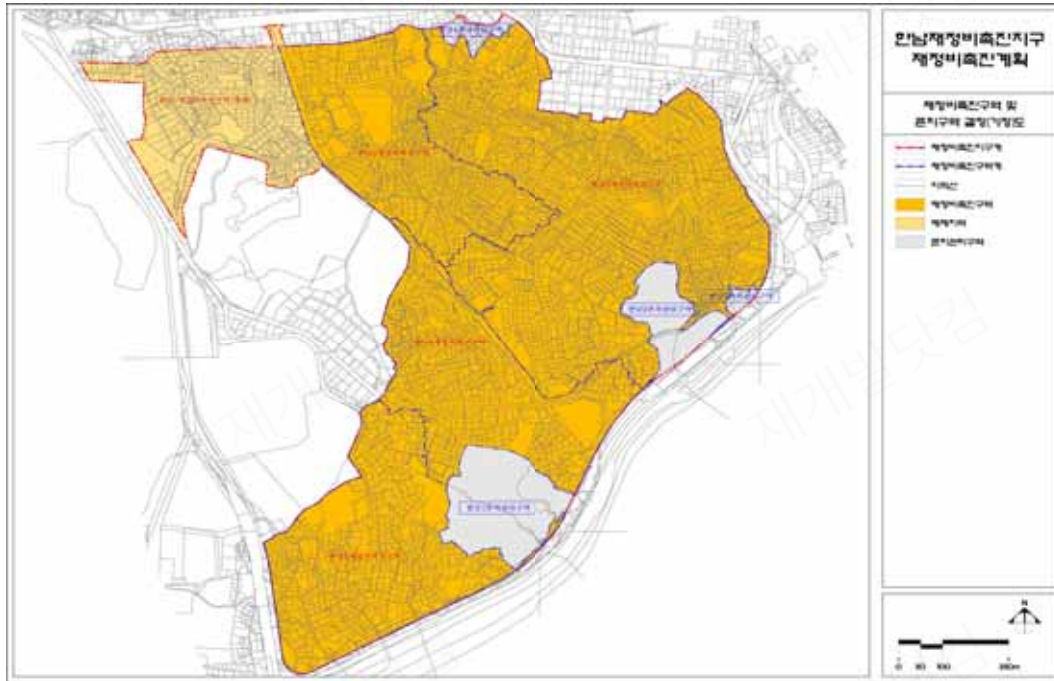
○ 한남재정비촉진지구 결정(기정)도



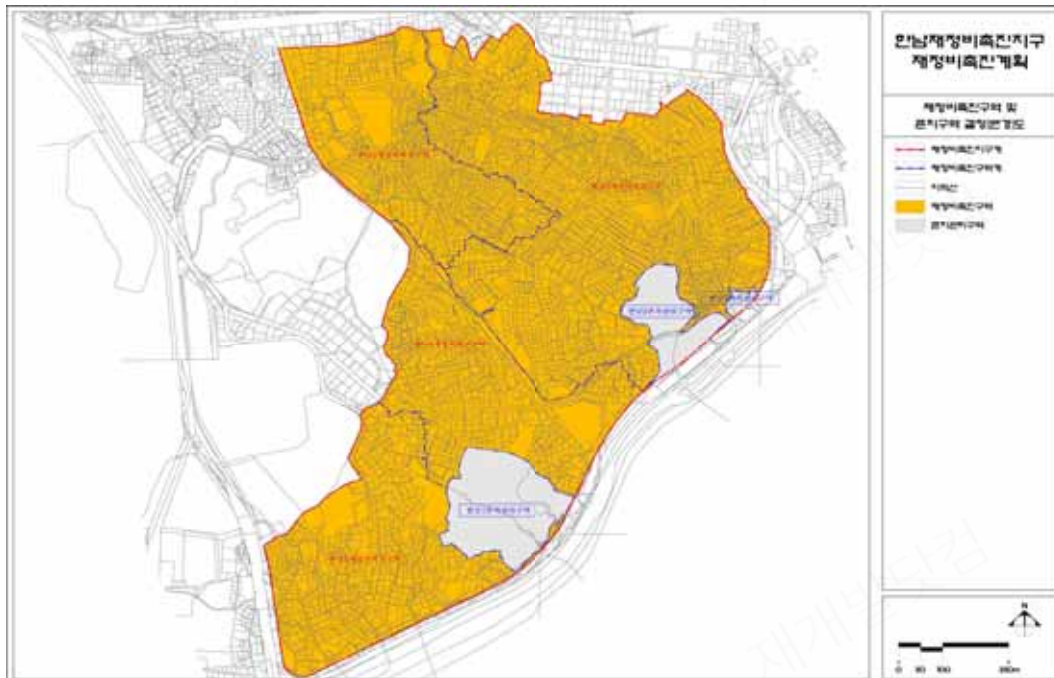
○ 한남재정비촉진지구 결정(변경)도



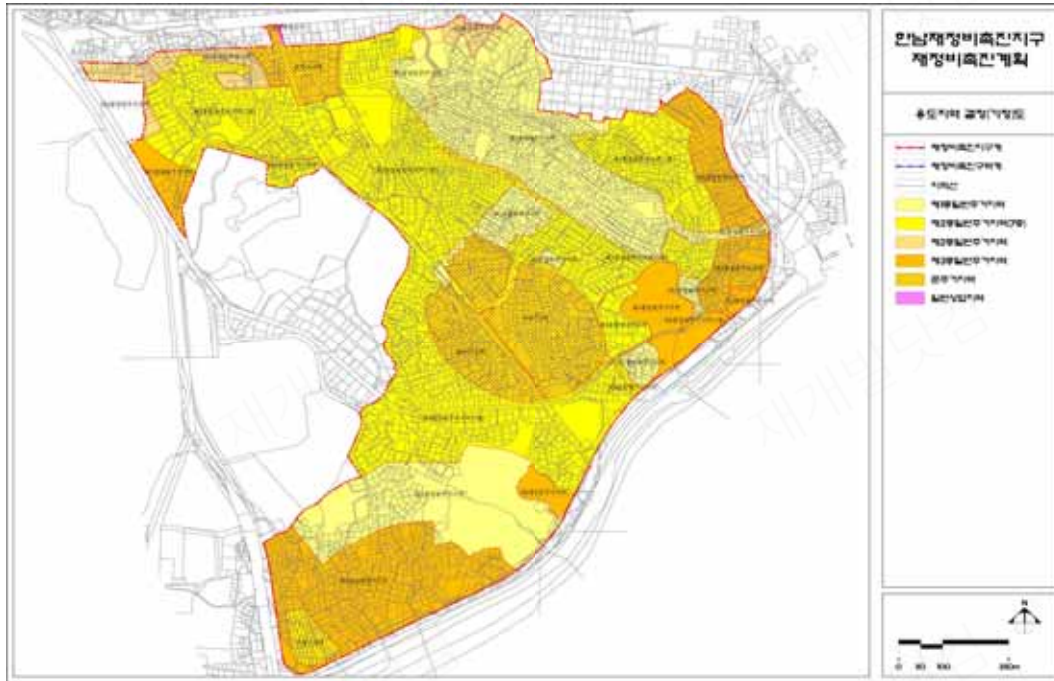
○ 한남재정비촉진구역 및 존치구역 결정(기정)도



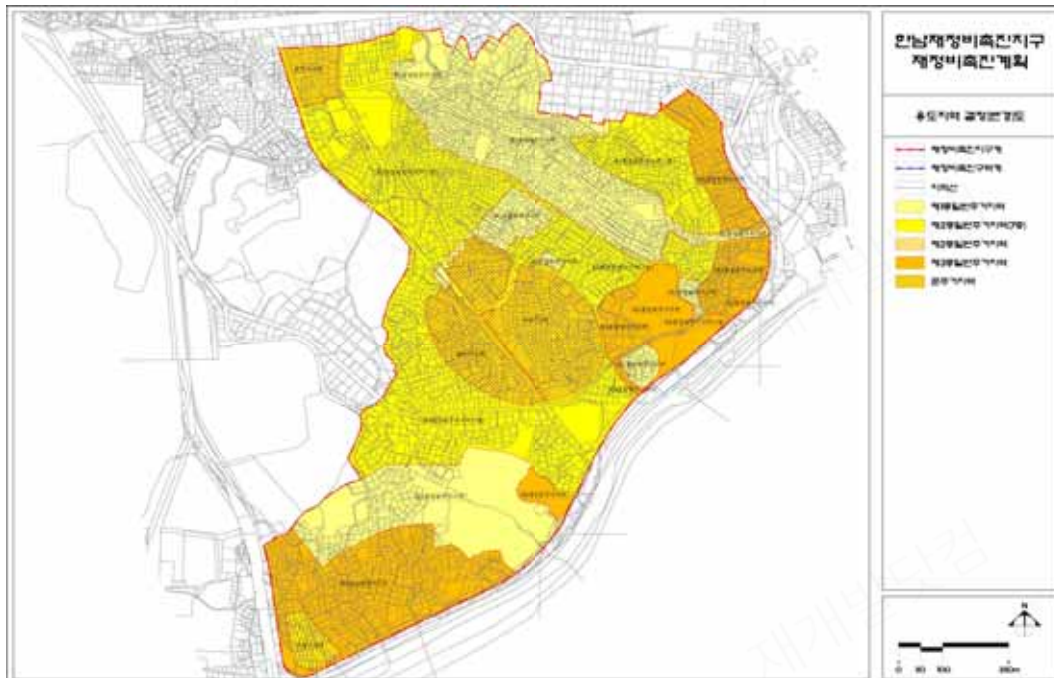
○ 한남재정비촉진구역 및 존치구역 결정(변경)도



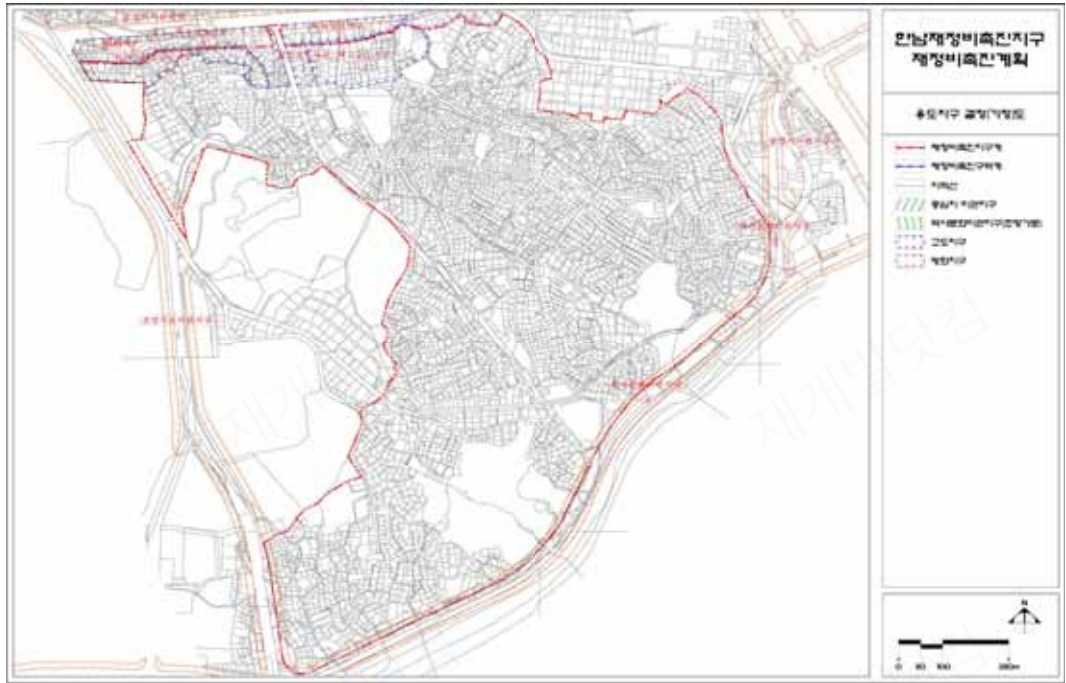
○ 한남재정비촉진지구 용도지역 결정(기정)도



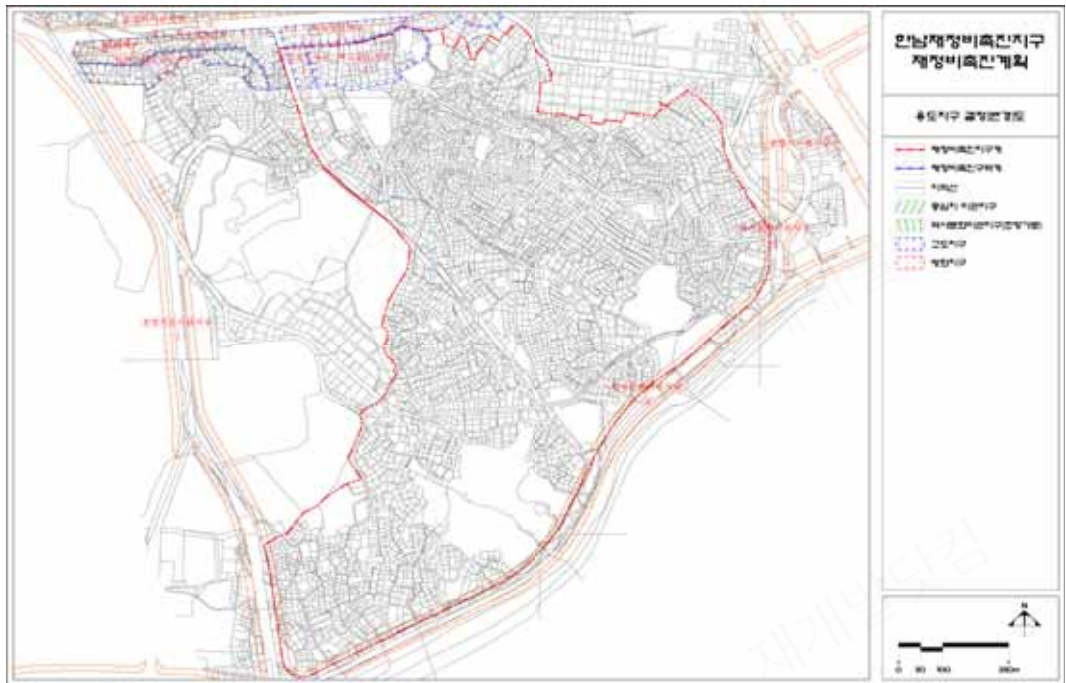
○ 한남재정비촉진지구 용도지역 결정(변경)도



○ 한남재정비촉진지구 용도지구 결정(기정)도



○ 한남재정비촉진지구 용도지구 결정(변경)도



○ 한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(기정)도



○ 한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)도



○ 한남재정비촉진지구 도시계획시설 결정(기정)도



○ 한남재정비촉진지구 도시계획시설 결정(변경)도

