

서울특별시 용산구공고 제2025-1338호

한남재정비촉진지구 변경지정, 한남2재정비촉진계획 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. 0. 1.)로 재정비촉진지구 변경지정 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.), 서울특별시 고시 제2024-627호(2024.12.19.), 서울특별시고시 제2025-294호(2025.5.29.)로 재정비촉진계획 변경결정된 한남재정비촉진지구 재정비촉진계획에 대하여, 「도시재정비 촉진에 관한 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.

2025년 10월 10일

서울특별시 용산구청장

가. 공람기간 : 2025. 10. 10. ~ 2025. 10. 24.

나. 공람장소

- 1) 용산구청 재정비사업과(서울시 용산구 녹사평대로 150, 용산구청 7층)
 2) 한남동 주민센터(용산구 대사관로5길 1), 보광동 주민센터(용산구 장문로 95), 이태원 1동 주민센터(용산구 이태원동 보광로 104-6)
 다. 의견제출 방법 : 용산구청 재정비사업과 및 공람장소 방문(서면의견서), 또는 우편(서울시 용산구 녹사평대로 150, 7층 재정비사업과)
 라. 공람내용 : 한남재정비촉진지구 및 한남2 재정비촉진계획 변경결정(안)
 1) 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경)

명칭	유형	위치	면 적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
한남 재정비촉진지구	주거 지형	용산구 보광, 한남, 이태원 동빙고동 일대	948,140.1	증) 3.7	948,143.8	• 노후 불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 보광동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

※ 변경사유 : 한남2구역 택지개발 예정측량반영(감2.3㎡), 국공유지 분할측량에 따른 1필지 편입(이태원동 92-39, 증6㎡)

2) 재정비촉진사업의 완료목표년도(변경없음)

- 기준년도 : 2007년
- 목표년도 : 2032년

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 (㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		948,140.1	증) 3.7	948,143.8	100.0	-
주택용지	소계	666,819.2	증) 203.2	667,022.4	70.4	-
	주상복합	198,330.7	-	198,330.7	20.9	-
	공동주택	468,488.5	증) 203.2	468,691.7	49.4	존치 아파트 포함
	공공청사	8,968.6	-	8,968.6	0.9	-
기반시설	소계	253,529.4	증) 273.5	253,802.9	26.9	-
	도로	123,098.7	증) 504.8	123,603.5	13.1	-
	공원	44,573.1	증) 614.0	45,187.1	4.9	-
	녹지	2,801.0	감) 853.9	1,947.1	0.2	-
	사회복지시설	8,202.6	증) 8.6	8,211.2	0.9	-
	교육시설	60,930.4	-	60,930.4	6.4	신설초, 오산중고교
	체육시설	4,955.0	-	4,955.0	0.5	-
	종교시설	10,562.1	-	10,562.1	1.1	종교단체 협의완료
기 타	소계	27,791.5	감) 473.0	27,318.5	2.8	-
	우체국	449.9	-	449.9	0.1	-
	근린생활용지	3,764.5	감) 473.0	3,291.5	0.3	-
	기타용지	3,119.0	-	3,119.0	0.3	변전소 이전부지
	학교용지	9,896.0	-	9,896.0	1.0	존치4(보광초)
	학교용지	9,896.0	-	9,896.0	1.0	존치4(보광초)

나) 인구·주택수용계획(변경) : 32,863인 / 12,904세대

구 분		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		13,130	감) 226	12,904	33,450	감) 588	32,863	-
재정비촉진구역	소 계	12,430	감) 226	12,204	31,834	감) 588	31,247	
	40㎡ 이하	1,069	감) 34	1,035	2,447	감) 88	2,359	
	40㎡~60㎡	4,578	감) 258	4,320	12,409	감) 671	11,738	
	60㎡~85㎡	3,570	감) 184	3,386	9,792	감) 478	9,314	
	85㎡ 초과	3,213	증) 250	3,463	7,186	증) 650	7,836	
존치관리구역		700	-	700	1,616	-	1,616	기존세대 수용

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

다) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

구 분	명 칭	개소		면적(㎡)			비 고
		기정	변경	기정	변경	변경후	
합	계	12	12	83,056.6	증) 8.6	83,065.2	-
교 육 시 설	소 계	2	2	60,930.4	-	60,930.4	-
	초등학교	1	1	10,755.4	-	10,755.4	1개소 신설(한남3구역)
	중·고등학교	1	1	50,175.0	-	50,175.0	오산중고교
	소 계	10	10	22,126.2	증) 8.6	22,134.8	-
공공체육 문화시설	공공청사	6	6	8,968.6	-	8,968.6	주민센터, 서울장학재단, 소방파출소
	사회복지시설	3	3	8,202.6	증) 8.6	8,211.2	사회복지시설 2개소 사회복지시설 A, 주차장 중복결정
	체육시설	1	1	4,955.0	-	4,955.0	

라) 공원·녹지 및 환경보존계획(변경)

구 분	명 칭	개소		면적(㎡)			비 고
		기정	변경	기정	변경	변경후	
합 계		12	12	47,374.1	감) 239.9	47,134.2	-
공원 시설	소 계	11	11	44,573.1	증) 614.0	45,187.1	-
	문화공원	3	3	14,298.0	-	14,298.0	-
	어린이공원	2	3	4,863.5	증) 3,806.6	8,670.1	-
	소공원	6	5	25,411.6	감) 3,192.6	22,219.0	-
	녹지	1	1	2,801.0	감) 853.9	1,947.1	-
시설	연결녹지	1	1	2,801.0	감) 853.9	1,947.1	-

마) 교통계획(변경)

- 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

바) 경관계획(변경)

- 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

사) 도시·주거환경정비기본계획(변경)

구분	구역 번호	생활권 유 형	동명	지번	면적 (ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형
기정	촉진2	뉴타운	보광동	265	11,500	170%	-	60%	2	주택재개발사업	전면개발
변경	촉진2	뉴타운	보광동	265	11,460	170%	-	60%	2	주택재개발사업	전면개발
기정	촉진3	뉴타운	한남동	686	38,636	190%	-	60%	1	주택재개발사업	전면개발
기정	촉진4	뉴타운	보광동	360	16,000	190%	-	60%	2	주택재개발사업	전면개발
변경	촉진4	뉴타운	보광동	360	15,992	190%	-	60%	2	주택재개발사업	전면개발
기정	촉진5	뉴타운	동빙고동	60	18,400	190%	-	60%	2	주택재개발사업	전면개발

※ 면적 변경 사유 : 한남2구역 택지개발 예정측량(감2.3㎡) 반영, 이태원동 92-39(증6㎡) 편입,

한남4구역과 구역경계조정(보광동 242-15, 증16㎡)

아) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경)

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			사업의 종류	비고
			기정	변경	변경후		
합 계			948,140.1	증) 3.70	948,143.8	-	-
소 계(4개 구역)			844,588.9	증) 3.70	844,592.6	-	-
재정비 촉진 구역	한남2 재정비촉진구역	보광동 272-3번지 일대	114,580.6	증) 19.70	114,600.3	주택 재개발사업	-
	한남3 재정비촉진구역	한남동 686번지 일대	386,364.5	-	386,364.5	주택 재개발사업	-
	한남4 재정비촉진구역	보광동 360번지 일대	159,936.8	감) 16.00	159,920.8	주택 재개발사업	-
	한남5 재정비촉진구역	동빙고동 60번지 일대	183,707.0	-	183,707.0	주택 재개발사업	-
	소 계(4개 구역)		103,551.2	-	103,551.2	-	-
존치 관리 구역	한남1 존치관리구역	보광동 151번지 일대	58,795.0	-	58,795.0	-	오산중 고등학교, 삼성리버 빌
	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
	소 계(4개 구역)		103,551.2	-	103,551.2	-	-

※ 변경 사유 : 한남2구역 택지개발 예정측량(감2.3㎡) 반영, 이태원동 92-39(증6㎡) 편입, 한남2, 4구역과 구역경계조정(보광동 242-15, 증16㎡)

자) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경)

(1) 한남2재정비촉진구역(재개발사업)(변경)

구분		면적(m ²)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합계		114,580.6	증) 19.7	114,600.3	100.0
일반주거 지역	소계	114,580.6	증) 19.7	114,600.3	100.0
	제2종일반주거지역(7층)	114,580.6	증) 13.7	114,594.3	99.9
	제3종일반주거지역	-	증) 6.0	6.0	0.1

※ 변경 사유 : 한남2구역 택지개발 예정측량(감2.3m²) 반영, 이태원동 92-39(증6m²) 편입,

한남4구역과 구역경계조정(보광동 242-15, 증16m²)

(2) 한남3재정비촉진구역(재개발사업)(변경없음)

(3) 한남4재정비촉진구역(재개발사업)(변경)

구분			면적(m ²)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
합계			159,936.8	감) 16.0	159,920.8	100.0	-
주거 지역	일반 주거 지역	소계	130,802.4	감) 16.0	130,786.4	81.8	-
		제1종일반주거지역	1,561.6	-	1,561.6	1.0	-
		제2종일반주거지역(7층)	129,127.6	감) 16.0	129,111.6	80.8	-
		제2종일반주거지역	56.2	-	56.2	0.0	-
		제3종일반주거지역	57.0	-	57.0	0.0	-
	준주거지역		29,134.4	-	29,134.4	18.2	-

※ 변경 사유 : 한남2구역과 구역경계조정(보광동 242-15, 감16m²)

(4) 한남5재정비촉진구역(재개발사업)(변경없음)

차) 용도지구의 지정 및 변경계획(변경없음)

카) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경)

구분	구역명	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이계획		비고
				기준	최대	평균층수 /최고층수	최고높이 (m)	
촉진 구역	한남2재정비촉진구역	주상복합, 주거	60이하	170	202	- / 14	45	기정
	한남2재정비촉진구역	주상복합, 주거	60이하	170	202	- / 15	45	변경
	한남3재정비촉진구역	주상복합, 주거	60이하	190	237.0	- / 22	73	-
	한남4재정비촉진구역	주상복합, 주거	60이하	190	228	- / 23	73	-
	한남5재정비촉진구역	주상복합, 주거	60이하	190	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 (㎡)	계획기반시설(㎡)				시설제공 면적(㎡) (건축물등) -②	국공유지(㎡)			순부담 면적(㎡) (①+②-③-④-⑤)	순 부담률 (%)	
			합계 -①	도로	공원 녹지	기타		계획기반 시설내 -③	기존기반 시설내 -④	유상매 입 시설 -⑤			
합 계	기정	844,588.9	202,002.6	118,510.5	47,374.1	36,118.0	19,512.6	52,448.6	60,099.4	-	108,967.2	12.9	
	변경	844,608.6	202,022.1	118,761.3	47,134.2	36,126.6	18,293.8	49,518.3	61,694.6	-	109,103.0	12.9	
촉진 구역	한 남 1	기정	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
	2	변경	114,600.3	30,841.2	19,259.6	5,753.7	5,827.9	3,721.2	9,372.1	13,316.3	-	11,874.0	10.4
	한남3		386,364.5	90,164.5	48,794.3	23,672.5	17,697.7	6,780.0	14,997.8	25,270.0	-	56,676.7	14.7
	한남4		159,936.8	43,887.4	29,627.4	8,138.0	6,122.0	3,796.0	17,426.6	10,718.0	-	19,538.8	12.3
	한남5		183,707.0	37,129.0	21,080.0	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 무상양여 대상에 해당하는 국공유지(계획기반시설 내, 기존기반시설내)는 기 정비기반시설인 국공유지만 해당됨[주거사업과-6457(2018.6.8.)]

(2) 부담주체별 비용분담계획(변경없음)

구 분	비 용 분 담				비 고
	시	구	교육청	민간	
도로	-	-	-	○	(소로3-8호선 및 소로3-9호선 현황도로 정비포함) (중로1-135호선 미조성도로 조성 및 도로정비 포함)
주차장	-	-	-	○	(한남2·3·4축진구역 지하주차장 설치비 민간부담)
공원녹지	-	-	-	○	(한남3축진구역 공원 내 전망대 설치 포함)
공공공지	-	-	-	○	-
공공청사	-	-	-	○	(한남2·3·4·5축진구역 부지 및 건축공사비 부담)
사회복지시설	-	-	-	○	(한남2·3·4축진구역 부지 및 건축공사비 부담)
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	구 역 명	계획 세대수	일반 주택 (세대)	임대주택(세대)					비고
				소 계	전용면적 40㎡이하	전용면적 40~50㎡	전용면적 50~60㎡	전용면적 60~85㎡	
합 계		12,430	10,432	1,998	771	792	405	30	기정
		12,204	10,247	1,957	742	776	409	30	변경
축진 구역	한남2재정비축진구역	1,537	1,299	238	97	141	-	-	기정
		1,311	1,114	197	75	118	4	-	변경
	한남3재정비축진구역	5,970	4,950	1,020	416	335	269	-	-
	한남4재정비축진구역	2,331	1,981	350	117	172	51	10	-
	한남5재정비축진구역	2,592	2,202	390	134	151	85	20	-

하) 단계적 사업추진에 관한 사항(변경)

구 분	추진시기	이주시기	입주시기	대 상	비 고
1단계	2009년	2023년	2029년	한남3재정비축진구역	주택재개발사업
2단계	2010년	2022년 →2026년	2025년 →2031년	한남2재정비축진구역	
		2027년	2032년	한남4, 한남5재정비축진구역	

- ※ 1. 단계별 사업추진계획은 축진구역 주민의 사업추진의지 등에 따라서 조정될 수 있음
 2. 대규모 철거 및 이주로 인한 전세난이 우려될 경우 구청장은 전 단계 사업의 입주 시기에 맞추어 다음단계 사업의
 관리처분계획 인가시기를 조정할 수 있음
 3. 시장이 권역별 주택수급 등을 판단하여 관리처분인가 시기 조정을 요구할 경우 구

청장은 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(변경)

(가) 재정비촉진구역 위치 및 면적(변경)

구분	구역 명칭	위 치	면 적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	한남2 재정비촉진구역	용산구 보광동 272-3번지 일대	114,580.6	증) 19.7	114,600.3	-

※ 구역면적 변경사유 : 한남2구역 택지개발 예정측량(감2.3m²) 반영, 이태원동 92-39(증6m²) 편입,

한남4구역과 구역경계조정(보광동 242-15, 증16m²)

(나) 토지등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(변경)

구분	내용			
추정비례율	• 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 X 100% • 추정비례율 : 100.09% ⇒ (33,980억 - 17,455억) / 16,509억 X 100% = 100.09% - 총수입 추정 : 33,980억 - 총지출 추정 : 17,455억 - 종전자산총액 추정 : 16,509억			
개별 종전자산 추정액	• 개별 공시가격 : 부동산 공시가격 알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 • 공동주택 소유자 : 2개 감정평가법인이 평가한 금액의 산술평균값 적용 • 단독주택, 상가 소유자 : 2개 감정평가법인이 평가한 금액의 산술평균값 적용 ※ 감정평가시 토지는 공시지가 기준법, 건물은 원가법, 구분건물은 거래사례비교법으로 평가함			
추정분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 X 추정비례율)			
	권리자 분양가 추정액(A)		추정 권리가액(B)	추정분담금(A-B)
	전용41㎡형	9.04억	개별 종전자산 추정액 X 추정비례율(100.09%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담/ - : 환급)
	전용51㎡형	11.24억		
	전용59㎡형	13.91억		
	전용84㎡형	18.81억		
	전용114㎡형	27.93억		
	전용137㎡형	32.50억		
전용149㎡형	35.58억			

※ 향후 사업추진 과정에서 분양신청 결과 및 관리처분계획 등에 따라 추정분담금이 변경 될 수 있으며, 관리처분계획 인가시 개별 물건에 대한 종전자산 가격 및 분양가격이 결정됨

(다) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		114,580.6	증) 19.7	114,600.3	100.0	-
정비기반 시설	소 계	30,821.7	증)289.5	31,111.2	27.1	-
	공공청사	1,967.6	-	1,967.6	1.7	주차장 중복결정 (1,967.6㎡)
	사회복지시설	3,851.7	증) 8.6	3,860.3	3.4	주차장 중복결정 (7,666.9㎡)
	공원	3,192.6	증) 614.0	3,806.6	3.3	
	녹지	2,801.0	감) 853.9	1,947.1	1.7	-
	도로	19,008.8	증) 520.8	19,529.6	17.5	-
	소계	83,758.9	감) 269.8	83,489.1	72.9	-
획지	주거용지	77,771.4	증) 203.2	77,974.6	68.0	-
	근린생활시설	3,764.5	감) 473.0	3,291.5	3.0	-
	종교용지 (천주교이태원교회)	2,223.0	-	2,223.0	1.9	존치

(라) 도시계획시설 설치계획(변경)

① 도로 (변경)

■ 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	A	15~30 (20~23, 25)	보조 간선	1,204 (572)	보광동 129-1대 일대	이태원동 141-11대 일대	일반 도로	-	총고제72호 (36.12.26)	보광로
변경	중로	1	A	15~30 (20~23, 25)	보조 간선	1,204 (572)	보광동 129-1대 일대	이태원동 131-51대 일대	일반 도로	-	-	
기정	중로	2	1	15	집산 도로	102 (102)	보광동 265-578도 일대	이태원동 20-107도 일대	일반 도로	-	서고 제2019-362호 (2019.11.7)	
변경	중로	2	1	15	집산 도로	91 (91)	보광동 238-36도 일대	보광동 272-12도 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)	-
변경	중로	2	22	15	집산 도로	685 (213)	보광동 21-1대 일대	보광동 265-573대 일대	일반 도로	-	-	입체적 도시계획시설
기정	중로	3	1	12	집산 도로	265 (106)	이태원동 20-7대 일대	한남동 732-152대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	-
변경	중로	3	1	12	집산 도로	280 (121)	보광동 265-306대 일대	한남동 732-152대 일대	일반 도로	-	-	
기정	중로	3	103	12	집산 도로	322 (173)	이태원동 15-14도 일대	이태원동 127-33 일대	일반 도로	-	서고235호 (78.05.25)	이태원로주변 지구단위계획 구역
변경	중로	3	103	12	집산 도로	420 (98)	보광동 272-3대 일대	이태원동 127-33 일대	일반 도로	-	-	
기정	소로	1	2	10	국지 도로	171 (171)	한남동 732-150대 일대	이태원동 140-3대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	-
변경	소로	1	2	10	국지 도로	205 (150)	한남동 732-150대 일대	이태원동 140-3대 일대	일반 도로	-	-	
신설	소로	1	A	10	국지 도로	86 (86)	이태원동 141-3도 일대	이태원동 141-11도 일대	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	1	8	특수 도로	98 (98)	보광동 248-8대 일대	보광동 245-3대 일대	보행자 전용 도로	-	서고 제2019-362호 (2019.11.7)	-

※ () 부분의 연장은 한남2구역내 도로연장임

■ 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 1-A	중로 1-A	•도로선형 변경	•보광로 보도 및 차로확보 등 원활한 교통흐름을 위한 도로선형 조정
중로 2-1	중로 2-1	•연장변경 - 102m → 91m	•폴리텍대학교 교차로 조성을 위한 도로선형 조정
중로 2-22	중로 2-22	•연장변경 - 783m(311m) → 685m(213m)	•토지이용계획 변경에 따른 연장 감소
중로 3-1	중로 3-1	•연장변경 - 연장 : 265m(106m) → 280m(121m)	•토지이용계획 변경에 따른 연장 증가
중로 3-103	중로 3-103	•연장변경 - 연장 : 322m(0m) → 420m(98m)	•토지이용계획 변경에 따른 연장 증가
소로 1-2	소로 1-2	•연장변경 - 연장 : 171m(171m) → 205m(150m)	•연장 오기정정
소로 1-A	소로 1-A	•신설 - 폭원 : 10m, 연장 : 86m	•구역외 주택 진입로 확보를 위한 도로 신설

② 주차장 (변경)

■ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	1	주차장	이태원동 15-7일대	3,851.7	증) 3,815.2	7,666.9	서고 제2019-362호 (2019.11.7)	사회복지시설③ 및 어린이공원⑤ 지하에 주차장①(7,666.9㎡)중복결정
폐지	4	주차장	보광동 265-736일대	3,192.6	감) 3,192.6	-	서고 제2019-362호 (2019.11.7)	소공원⑤ 중복결정 -지상:소공원 -지하:주차장
신설	A	주차장	보광동 100-36일대	-	증) 1,967.6	1,967.6		공공청사③ 지하에 주차장A(1,967.6㎡) 중복결정

■ 주차장 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	주차장	•면적변경 - 3,851.7㎡ → 5,774.2㎡	•사회복지시설③ 및 어린이공원⑤ 지하에 통합주차장 설치에 따른 면적변경
4	주차장	•폐지	•소공원⑤ 폐지에 따른 주차장 폐지
A	주차장	•신설 - 1,967.6㎡	•공공청사③ 지하주차장 신설

③ 녹지 (변경)

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	녹지	연결녹지	이태원동 15-29 일대	2,801.0	감) 853.9	1,947.1	서고2019-362 (2019.11.7.)	-

■ 녹지 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	녹지	•면적변경 - 2,801.0m ² → 1,947.1m ²	•소로1-A호선 신설에 따른 녹지면적 변경

④ 공원 (변경)

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류		위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
			기정	변경		기정	변경	변경후		
변경	5	공원	소공원	어린이공 원	보광동 265-463 일대	3,192.6	증) 614.0	3,806.6	서고2019-362 (2019.11.7.)	주차장① (7,666.9m ²) 중복결정

■ 공원 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
5	어린이공원	• 시설의종류 및 면적변경 - 종류 : 소공원 → 어린이공원 - 면적 : 3,192.6m ² → 3,806.6m ²	•보광초와 연계를 위해 어린이공원으로 변경하고 면적 확장

⑤ 공공청사 (변경)

■ 공공청사 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	공공 청사	-	이태원동 15-7 일대	3,851.7	감) 3,851.7	-	서고2019-362 (2019.11.7.)	
변경	3	공공 청사	-	이태원동 100-36 일대	1,967.6	-	1,967.6	서고2009-387 (2009.10.1)	주차장①(7,666.9m ²) 중복결정

■ 공공청사 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	공공청사	•폐지	•공공청사(여성인력개발센터) 수요신청 취소에 따른 시설폐지
3	공공청사	•중복결정 신설 - 면적 : 1,967.6㎡	•주차장A(1967.6㎡)와 중복결정

⑥ 사회복지시설 (변경)

■ 사회복지시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	3	사회 복지 시설	이태원동 15-7 일대	3,851.7	감) 8.6	3,860.3	서고2019-362 (2019.11.7.)	주차장①(7,666.9㎡) 중복결정

■ 사회복지시설 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
3	사회복지시설	•면적변경 - 3,851.7㎡ → 3,860.3㎡	•중로3-1호선 선형조정에 따른 면적변경

⑦ 입체적 도시계획시설

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	입체적 결정범위			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	중로 2-22	도로	보광동 247-1 일대	길이	-	증) 18m	18m	-	비도시계획시설 부분은 시공안전성 및 주민편의 도모를 위해 지하2개층으로 한정
				폭	-	증) 15m	15m		
				높이	-	지하 3m ~ 지상부	지하 3m ~ 지상부		
				면적	-	증) 270㎡	270㎡		

※ 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)

※ 중로2-22호선의 입체적 도시계획시설 결정구간(상부도로)은 사업시행자가 조성하고, 구분지상권 설정을 통해 도로관리청에 무상양도

※ 도시계획시설(입체적 결정구간) : 지하 3.0m ~ 지상부, 비도시계획시설 : 지하 3.0m 초과 지하부

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로2-22	도로	•입체적 도시계획시설 신설 - 폭원 : 15m - 연장 : 18m - 높이 : 지하 3m ~ 지상부	•소규모 3블록과 2블록의 지하주차장 연결통로 확보를 통한 지하공간 활용의 효율성 증대

(마) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

○ 기존건축물의 정비·개량계획 (변경)

결정 구분	구역 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정 변경	한남2 재정비촉진구역	114,580.6 114,600.3	용산구 보광동 272-3번지 일대	775	-	-	775	-	-

○ 건축시설계획

■ 지정

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수		높이																																			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균 층수	최고 층수		최고 높이																																		
기정	한남2 재정비 촉진구역	114,580.6	2-1	19,441.4	용산구 이태원동 17-2번지일대	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	198 이하	10층 이하	10층	해발 90m																																			
			2-2	44,899.4 (1,306.6)	용산구 보광동 265-208번지일대	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	193 이하	10층 이하	13층	해발 90m																																			
			2-3	14,737.2	용산구 보광동 238-29번지일대	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	245 이하	13층 이하	14층	해발 90m																																			
			2-4	3,764.5	용산구 이태원동 15-94번지일대	근린생활시설	60 이하	200 이하	5층 이하	5층	해발 90m																																			
			공공 청사	1,967.6	용산구 이태원동 100-36번지 일대	공공업무	60 이하	200 이하	-	5층	-																																			
			사회 복지 시설	3,851.7	용산구 이태원동 15-7번지 일대	복지시설	60 이하	200 이하	-	5층	-																																			
			종교 시설	2,223.0	용산구 이태원동 96-3번지 일대	종교시설	60 이하	200 이하	-	-	-																																			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<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>102</td><td>5</td><td>97</td><td>6.6</td></tr><tr><td>40~50㎡미만</td><td>184</td><td>43</td><td>141</td><td>12.0</td></tr><tr><td>50~60㎡미만</td><td>376</td><td>376</td><td>-</td><td>24.5</td></tr><tr><td>60~85㎡미만</td><td>622</td><td>622</td><td>-</td><td>40.4</td></tr><tr><td>85㎡이상</td><td>253</td><td>253</td><td>-</td><td>16.5</td></tr><tr><td>합계</td><td>1,537</td><td>1,299</td><td>238</td><td>100.0</td></tr></table>									구분(전용면적)	총세대수	분양세대	임대세대	비율(%)	40㎡미만	102	5	97	6.6	40~50㎡미만	184	43	141	12.0	50~60㎡미만	376	376	-	24.5	60~85㎡미만	622	622	-	40.4	85㎡이상	253	253	-	16.5	합계	1,537	1,299	238	100.0
			구분(전용면적)	총세대수	분양세대	임대세대	비율(%)																																							
			40㎡미만	102	5	97	6.6																																							
			40~50㎡미만	184	43	141	12.0																																							
			50~60㎡미만	376	376	-	24.5																																							
			60~85㎡미만	622	622	-	40.4																																							
			85㎡이상	253	253	-	16.5																																							
합계	1,537	1,299	238	100.0																																										
건축물의 건축선에 관한 계획			건축배치, 높이 및 형태 지침도 참조																																											

※ () : 구역외 면적으로 향후 구역계 조정을 통해 변경할 계획임

※ 주택의 규모는 사업시행인가 시 관련법규상의 세부건축계획에 따라 일부 변경될 수 있음

※ 구역 전체에서 건축물의 최고높이는 해발90m이하 적용

■ 변경

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수		높이																																			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균 층수	최고 층수		최고 높이																																		
변경	한남2 재정비 촉진구역	114,600.3	2-1	24,186.8	용산구 이태원동 17-2번지일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	191% 이하	10층 이하	10층	해발 90m																																			
			2-2	42,078.5 (1,946.6)	용산구 보광동 265-208번지일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	194% 이하	13층 이하	15층	해발 90m																																			
			2-3	13,718.7	용산구 보광동 238-29번지일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	248% 이하	14층 이하	15층	해발 90m																																			
			2-4	3,291.5	용산구 이태원동 15-94번지일대	근린생활시설	60% 이하	200% 이하	5층 이하	5층	해발 90m																																			
			공공 청사	1,967.6	용산구 이태원동 100-36번지 일대	공공업무	60% 이하	200% 이하	-	5층	해발 90m																																			
			사회 복지 시설	3,860.3	용산구 이태원동 15-7번지 일대	복지시설	60% 이하	200% 이하	-	5층	해발 90m																																			
			종교 시설	2,223.0	용산구 이태원동 96-3번지 일대	종교시설	60% 이하	200% 이하	-	-	해발 90m																																			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<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>75</td><td>-</td><td>75</td><td>5.7</td></tr><tr><td>40~50㎡미만</td><td>130</td><td>12</td><td>118</td><td>9.9</td></tr><tr><td>50~60㎡미만</td><td>165</td><td>161</td><td>4</td><td>12.6</td></tr><tr><td>60~85㎡미만</td><td>438</td><td>438</td><td>-</td><td>33.4</td></tr><tr><td>85㎡이상</td><td>503</td><td>503</td><td>-</td><td>38.4</td></tr><tr><td>합계</td><td>1,311</td><td>1,114</td><td>197</td><td>100.0</td></tr></table>									구분 (전용면적)	총세대수	분양세대	임대세대	비율(%)	40㎡미만	75	-	75	5.7	40~50㎡미만	130	12	118	9.9	50~60㎡미만	165	161	4	12.6	60~85㎡미만	438	438	-	33.4	85㎡이상	503	503	-	38.4	합계	1,311	1,114	197	100.0
			구분 (전용면적)	총세대수	분양세대	임대세대	비율(%)																																							
			40㎡미만	75	-	75	5.7																																							
			40~50㎡미만	130	12	118	9.9																																							
			50~60㎡미만	165	161	4	12.6																																							
			60~85㎡미만	438	438	-	33.4																																							
			85㎡이상	503	503	-	38.4																																							
합계	1,311	1,114	197	100.0																																										
건축물의 건축선에 관한 계획			건축배치, 높이 및 형태 지침도 참조																																											

※ () : 구역외 면적으로 향후 구역계 조정을 통해 변경할 계획임

※ 주택의 규모는 사업시행인가 시 관련법규상의 세부건축계획에 따라 일부 변경될 수 있음

※ 구역 전체에서 건축물의 최고높이는 해발90m이하 적용

(2) 한남3재정비촉진구역(변경없음)

(3) 한남4재정비촉진구역(변경)

(가) 재정비촉진구역 위치 및 면적(변경)

구분	구역 명칭	위 치	면 적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	한남4 재정비촉진구역	용산구 보광동 272-3번지 일대	159,936.8	감) 16.0	159,920.8	-

※ 변경사유 : 한남2구역과 구역경계조정(보광동 242-15, 감16m²)

(나) 토지등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(변경없음)

(다) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		159,936.8	감) 16.0	159,920.8	100.00	-
획지	소 계	115,119.2	-	115,119.2	71.98	-
	주상복합	21,641.4	-	21,641.4	15.53	-
	공동주택	93,477.8	-	93,477.8	58.45	-
정비기반 시설	소계	43,887.4	감) 16.0	43,871.4	27.44	-
	도로	29,627.4	감) 16.0	29,611.4	18.52	-
	공원	8,138.0	-	8,138.0	5.09	소공원, 어린이공원
	사회복지시설A	2,041.1	-	2,041.1	1.28	노인복지시설 등
	사회복지시설B	1,016.4	-	1,016.4	0.63	키움센터
	공공청사A	1,212.6	-	1,212.6	0.76	서울장학재단 등
	공공청사B	1,404.0	-	1,404.0	0.88	주민센터
	공공청사C	447.9	-	447.9	0.28	파출소
기반시설	소계	449.9	-	449.9	0.28	-
	우체국	449.9	-	449.9	0.28	-
기타	소계	480.3	-	480.3	0.30	-
	종교시설	480.3	-	480.3	0.30	보광사

※ 주차장은 사회복지시설A과 중복결정

(라) 도시계획시설 설치계획(변경없음)

(마) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)

(4) 한남5재정비촉진구역(변경없음)

마. 지구단위계획에 관한 사항

1) 한남2재정비촉진구역 지구단위계획구역

(1) 지구단위계획에 관한 결정

○ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	한남2 재정비촉진구역	용산구 보광동 272-3번지 일대	114,580.6	증) 19.7	114,600.3	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경)사유서

구역명	변경내용	변경사유
한남2 재정비촉진구역	• 면적 변경 - 면적 : 114,580.6㎡ → 114,600.3㎡	• 한남2구역 택지개발 예정측량 반영 • 국공유지 분할측량에 따른 1필지 편입 (이태원동 92-39) • 한남4구역과 구역경계조정(보광동242-15)

(2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

○ 용도지역·지구 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

구분			면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
합계			114,580.6	증) 19.7	114,600.3	100.0	-
주거 지역	일반 주거 지역	소계	114,580.6	증) 19.7	114,600.3	100.0	-
		제2종일반주거지역(7층)	114,580.6	증) 13.7	114,594.3	99.9	-
		제3종일반주거지역	-	증) 6.0	6.0	0.1	

■ 용도지역 변경사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	-	제2종일반주거지역(7층)	제2종일반주거지역(7층)	감) 2.3	• 한남2구역 택지개발 예정측량 반영
-	이태원동 92-39	제2종일반주거지역(7층)	제3종일반주거지역	증) 6.0	• 국공유지 분할측량에 따른 1필지 편입
-	보광동 242-15	제2종일반주거지역(7층)	제2종일반주거지역(7층)	증) 16.0	• 한남4구역과 구역경계조정

■ 용도지구 결정조서(변경없음)

○ 기반시설 결정(변경) 조서

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	A	15~30 (20~23, 25)	보조 간선	1,204 (572)	보광동 129-1대 앞대	이태원동 141-11대 앞대	일반 도로	-	총고제72호 (36.12.26)	보광로
변경	중로	1	A	15~30 (20~23, 25)	보조 간선	1,204 (572)	보광동 129-1대 앞대	이태원동 131-51대 앞대	일반 도로	-	-	
기정	중로	2	1	15	집산도 로	102 (102)	보광동 265-578도 앞대	이태원동 20-107도 앞대	일반 도로	-	서고 제2019-362호 (2019.11.7)	
변경	중로	2	1	15	집산도 로	91 (91)	보광동 238-36도 앞대	보광동 272-12도 앞대	일반 도로	-	-	
기정	중로	2	22	15	집산도 로	783 (311)	보광동 21-1대 앞대	이태원동 20-3도 앞대	일반 도로	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	-
변경	중로	2	22	15	집산도 로	685 (213)	보광동 21-1대 앞대	보광동 265-573대 앞대	일반 도로	-	-	입체적 도시계획시 설
기정	중로	3	1	12	집산도 로	265 (106)	이태원동 20-7대 앞대	한남동 732-152대 앞대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	-
변경	중로	3	1	12	집산도 로	280 (121)	보광동 265-306대 앞대	한남동 732-152대 앞대	일반 도로	-	-	
기정	중로	3	103	12	집산도 로	322 (173)	이태원동 15-14도 앞대	이태원동 127-33 앞대	일반 도로	-	서고235호 (78.05.25)	이태원로주 변 지구단위계 획구역
변경	중로	3	103	12	집산도 로	420 (98)	보광동 272-3대 앞대	이태원동 127-33 앞대	일반 도로	-	-	
기정	소로	1	2	10	국지도 로	171 (171)	한남동 732-150대 앞대	이태원동 140-3대 앞대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	-
변경	소로	1	2	10	국지도 로	205 (150)	한남동 732-150대 앞대	이태원동 140-3대 앞대	일반 도로	-	-	
신설	소로	1	A	10	국지도 로	86 (86)	이태원동 141-3도 앞대	이태원동 141-11도 앞대	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	1	8	특수 도로	98 (98)	보광동 248-8대 앞대	보광동 245-3대 앞대	보행자 전용 도로	-	서고 제2019-362호 (2019.11.7)	-

※ () 부분의 연장은 한남2구역내 도로연장임

■ 도로 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 1-A	중로 1-A	•도로선형 변경	•보광로 보도 및 차로확보 등 원활한 교통흐름을 위한 도로선형 조정
중로 2-1	중로 2-1	•연장변경 - 102m → 91m	•폴리텍대학교 교차로 조성을 위한 도로선형 조정
중로 2-22	중로 2-22	•연장변경 - 783m(311m) → 685m(213m)	•토지이용계획 변경에 따른 연장 감소
중로 3-1	중로 3-1	•연장변경 - 연장 : 265m(106m) → 280m(121m)	•토지이용계획 변경에 따른 연장 증가
중로 3-103	중로 3-103	•연장변경 - 연장 : 322m(0m) → 420m(98m)	•토지이용계획 변경에 따른 연장 증가
소로 1-2	소로 1-2	•연장변경 - 연장 : 171m(171m) → 205m(150m)	•연장 오기정정
소로 1-A	소로 1-A	•신설 - 폭원 : 10m, 연장 : 86m	•구역외 주택 진입로 확보를 위한 도로 신설

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	1	주차장	이태원동 15-7일대	3,851.7	증) 3,815.2	7,666.9	서고 제2019-362호 (2019.11.7)	사회복지시설③ 및 어린이공원⑤ 지하에 주차장①(7,666.9㎡)중복결정
폐지	4	주차장	보광동 265-736일대	3,192.6	감) 3,192.6	-	서고 제2019-362호 (2019.11.7)	소공원⑤ 중복결정 -지상:소공원 -지하:주차장
신설	A	주차장	보광동 100-36일대	-	증) 1,967.6	1,967.6		공공청사③ 지하에 주차장A(1,967.6㎡) 중복결정

■ 주차장 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	주차장	•면적변경 - 3,851.7㎡ → 5,774.2㎡	•사회복지시설③ 및 어린이공원⑤ 지하에 통합주차장 설치에 따른 면적변경
4	주차장	•폐지	•소공원⑤ 폐지에 따른 주차장 폐지
A	주차장	•신설 - 1,967.6㎡	•공공청사③ 지하주차장 신설

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	녹지	연결녹지	이태원동 15-29 일대	2,801.0	감) 853.9	1,947.1	서고2019-362 (2019.11.7.)	-

■ 녹지 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	녹지	•면적변경 - 2,801.0m ² → 1,947.1m ²	•소로1-A호선 신설에 따른 녹지면적 변경

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류		위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
			기정	변경		기정	변경	변경후		
변경	5	공원	소공원	어린이공 원	보광동 265-463 일대	3,192.6	증) 614.0	3,806.6	서고2019-362 (2019.11.7.)	주차장① (7,666.9m ²) 중복결정

■ 공원 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
5	어린이공원	• 시설의종류 및 면적변경 - 종류 : 소공원 → 어린이공원 - 면적 : 3,192.6m ² → 3,806.6m ²	•보광초와 연계를 위해 어린이공원으로 변경하고 면적 확장

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	공공 청사	-	이태원동 15-7 일대	3,851.7	감) 3,851.7	-	서고2019-362 (2019.11.7.)	
변경	3	공공 청사	-	이태원동 100-36 일대	1,967.6	-	1,967.6	서고2009-387 (2009.10.1)	주차장①(7,666.9m ²) 중복결정

■ 공공청사 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	공공청사	•폐지	•공공청사(여성인력개발센터) 수요신청 취소에 따른 시설폐지
3	공공청사	•중복결정 신설 - 면적 : 1,967.6㎡	•주차장A(1967.6㎡)와 중복결정

■ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	3	사회 복지 시설	이태원동 15-7 일대	3,851.7	감) 8.6	3,860.3	서고2019-362 (2019.11.7.)	주차장①(7,666.9㎡) 중복결정

■ 사회복지시설 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
3	사회복지시설	•면적변경 - 3,851.7㎡ → 3,860.3㎡	•중로3-1호선 선형조정에 따른 면적변경

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	입체적 결정범위			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	중로 2-22	도로	보광동 247-1 일대	길이	-	증) 18m	18m	-	비도시계획시설 부분은 시공안전성 및 주민편의 도모를 위해 지하2개층으로 한정
				폭	-	증) 15m	15m		
				높이	-	지하 3m ~ 지상부	지하 3m ~ 지상부		
				면적	-	증) 270㎡	270㎡		

※ 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)

※ 중로2-22호선의 입체적 도시계획시설 결정구간(상부도로)은 사업시행자가 조성하고, 구분지상권 설정을 통해 도로관리청에 무상양도

※ 도시계획시설(입체적 결정구간) : 지하 3.0m ~ 지상부, 비도시계획시설 : 지하 3.0m 초과 지하부

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로2-22	도로	•입체적 도시계획시설 신설 - 폭원 : 15m - 연장 : 18m - 높이 : 지하 3m ~ 지상부	•소규모 3블록과 2블록의 지하주차장 연결통로 확보를 통한 지하공간 활용의 효율성 증대

(3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

○ 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분		획지번호	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	획지	2-1	19,441.4	증) 4,745.4	24,186.8	공동주택용지
변경	획지	2-2	44,899.4 (1,306.6)	감) 2,820.9 (증) 640.0)	42,078.5 (1,946.6)	공동주택용지
변경	획지	2-3	14,737.2	감) 1,018.5	13,718.7	공동주택용지
변경	획지	2-4	3,764.5	감) 473.0	3,291.5	근린생활시설용지
변경	획지	공공청사	1,967.6	-	1,967.6	
변경	획지	사회복지 시설	3,851.7	증) 8.6	3,860.3	
변경	획지	종교시설	2,223.0	-	2,223.0	

○ 건축물 용도·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

■ 건축물의 용도에 관한 결정 조서(변경없음)

획지		건축물 용도	비 고
공동주택 용지	2-1	공동주택(중층형), 보광로변 저층부 상업시설(일부 엔터가구거리)	변경없음
	2-2	공동주택(중층형, 지형순응형)	
	2-3	공동주택(중층형), 보광로변 저층부 상업시설	

■ 건폐율 계획(변경없음)

- 건폐율 : 60%이하

■ 용적률 계획(변경)

구분		면적(㎡)			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
한남2재정비 촉진구역	기정	170% 이하	-	202.9% 이하	

구분		면적(㎡)			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
	변경	170% 이하	-	202.1% 이하	

■ 높이 계획(변경)

구분	높이기준		비 고
	기정	변경	
2-1	최고 10층 / 90m 이하	최고 10층 / 90m 이하	
2-2	최고 13층 / 90m 이하	최고 15층 / 90m 이하	
2-3	최고 14층 / 90m 이하	최고 15층 / 90m 이하	
2-4	최고 5층 / 90m 이하	최고 5층 / 90m 이하	
공공청사	최고 5층 / 90m 이하	최고 5층 / 90m 이하	
사회복지시설	최고 5층 / 90m 이하	최고 5층 / 90m 이하	
종교시설	-	-	

※ 구역 전체에서 건축물의 최고높이는 해발90m이하 적용

■ 건축물의 건축선에 관한 결정 조서(변경)

구분	적용위치	기정	변경	비고
건축한계선	생활중심가로변	3m	3m	보행공간, 휴식공간 조성
	보광로	5m	5m	지구통경축 기준에 따른 건축선 지정 (부대복리시설은 3m)
공공보행통로	2-2BL 단지 내부	2개소	1개소(6m)	보행자도로와 한남3구역을 연결하는 공공보행통로 조성

2) 한남4재정비촉진구역 지구단위계획구역

(1) 지구단위계획에 관한 결정

○ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	한남4 재정비촉진구역	용산구 보광동 272-3번지 일대	159,936.8	감) 16.0	159,920.8	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경)사유서

구역명	변경내용	변경사유
한남4 재정비촉진구역	- 면적 변경 - 면적 : 159,936.8㎡ → 159,920.8㎡	한남2구역과 구역경계조정(보광동242-15)

(2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

○ 용도지역·지구 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

구분			면적(m ²)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
합계			159,936.8	감) 16.0	159,920.8	100.0	-
주거 지역	일반 주거 지역	소계	130,802.4	감) 16.0	130,786.4	81.8	-
		제1종일반주거지역	1,561.6	-	1,561.6	1.0	-
		제2종일반주거지역(7층)	129,127.6	감) 16.0	129,111.6	80.8	-
		제2종일반주거지역	56.2	-	56.2	0.0	-
		제3종일반주거지역	57.0	-	57.0	0.0	-
	준주거지역		29,134.4	-	29,134.4	18.2	-

■ 용도지역 변경사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(m ²)	변경사유
		기정	변경		
-	보광동 242-15	제2종일반주거지역 (7층)	제2종일반주거지역 (7층)	감) 16.0	• 한남2구역과 구역경계조정

■ 용도지구 결정조서(변경없음)

○ 기반시설 결정(변경) 조서(변경없음)

(3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경없음)

바. 관련도서

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