

◆ 서울특별시고시 제2019-116호

도시계획시설(공원)명칭 제 · 개정

서울특별시 서초구 관내 공원에 대하여 자치구 지명위원회 심의 · 의결 등 관련 절차를 거쳐 그 명칭을 제정하고 『공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률』 제91조 제2항의 규정에 의하여 이를 고시합니다.

2019년 4월 4일
서울특별시장

1. 공원(어린이공원·소공원)명칭 제정 내역

연 번	구 분	위 치	규모(㎡)	제정 공원명칭	비고(기존명칭)
1	어린이공원	서초동 1301-25번지 외 1필지	2,233.1	누리숲	삼호1차
2	소공원	잠원동 64-8	3,912	서릿개	신반포5차
3	소공원	잠원동 66번지 일원	1,720	누에	신반포자이

2. 공원(어린이공원)명칭 개정 내역

연 번	구 분	위 치	규모(㎡)	제정 공원명칭	비고(기존명칭)
1	어린이공원	우면동 211외 5	2,167	성형촌	잣말

3. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공원녹지정책과(☎ 02-2133-2038) 및 서초구 공원 녹지과(☎ 02-2155-6864)에 관계서류를 비치하고 있습니다.

◆ 서울특별시고시 제2019-117호

신용산역 북측 및 신용산역 북측 제2구역 도시정비형 재개발정비구역 변경 지정
및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2015-201호(2015.07.09.)로 도시정비형 재개발정비구역(구 도시환경정비구역)이 최초 지정 고시되고, 용산구고시 제2018-86호(2018.07.26.)로 변경 지정 고시된 신용산역 북측 및 신용산역 북측 제2구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비구역을 변경 지정하고 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 4월 4일
서울특별시장

1. 용산 지구단위계획 결정(변경)

가. 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
			기 정	변 경	변경 후		
기정	신용산역 북측 1 특별계획구역	용산구 한강로2가 2-5호 일원	14,057.0	-	14,057.0	서고 제2015-201호 (2015.07.09)	
변경	신용산역 북측 2 특별계획구역	용산구 한강로2가 2-194호 일원	22,277.2	감)157.4	22,119.8	서고 제2015-201호 (2015.07.09)	

■ 변경사유서

구역명	변경내용	변경사유
신용산역 북측 2 특별계획구역	•면적 감소 - 감 157.4㎡	•구역내 편입토지의 구적오차 및 한강로변으로 도로선형과 불일치하는 일부 구간을 도로선형과 일치되도록 구역계를 조정함에 따른 정비구역 면적 변경 사항을 반영

나. 특별계획구역 계획지침(변경없음) : 정비계획 내용을 따름

2. 정비구역 변경지정

가. 정비구역명 : 신용산역 북측 도시정비형 재개발정비구역

나. 정비구역 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	신용산역 북측 도시정비형 재개발정비구역	-	37,659.2	감) 157.4	37,501.8	
	1구역	용산구 한강로2가 2-116호 일대	14,057.0	-	14,057.0	
	2구역	용산구 한강로2가 2-194호 일대	22,277.2	감) 157.4	22,119.8	구적오차 및 구역계 조정
	3구역	용산구 한강로2가 254-1호 일대	1,325.0	-	1,325.0	

다. 신용산역 북측 제2구역 정비계획

1) 토지이용계획

명 칭			면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
2구역	계		22,277.2	감) 157.4	22,119.8	100.0	구적오차 및 구역계 조정
	정비기반 시설	소 계	8,424.0	감) 67.6	8,356.4	37.8	
		도 로	8,424.0	감) 67.6	8,356.4	37.8	
	획지	소 계	13,853.2	감) 89.8	13,763.4	62.2	
		2-1	8,380.2	감) 9.7	8,370.5	37.8	
		2-2	5,473.0	감) 80.1	5,392.9	24.4	

2) 용도지역·지구 결정조서

가) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
2구역	계	22,277.2	감) 157.4	22,119.8	100.0	구적오차 및 구역계 조정
	일반상업지역	10,303.2	증) 43.3	10,346.5	46.8	
	준주거지역	8,359.0	감) 84.4	8,274.6	37.4	
	제3종일반주거지역	1,172.0	감) 13.5	1,158.5	5.2	
	제2종일반주거지역(7층이하)	2,443.0	감) 102.8	2,340.2	10.6	

나) 용도지구 결정조서(변경없음)

■미관지구

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세 분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
기정	-	미관 지구	중심지 미관지구	서울역 광장~ 구영등포구청	217,734 (1,786)	8,725 (158)	양측 12,20	건고제2,153호 (66.01.18)	한강로

주) ()는 신용산역 북측 제2구역내

■방화지구

구분	도면표시 번호	지구명	위 치	면적 (㎡)	최 초 결정일	비고
기정	-	방화지구	서울역앞~한강대교 북단	79,270 (1,786)	건고제727호 (63.12.13)	한강로

주) ()는 신용산역 북측 제2구역내

3) 정비기반시설(도시계획시설) 결정(변경)조서

가) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	4	20	집산도로	765	한강로1가 (백범로)	한강로2가 (대2-73)	일반 도로		서고제229호 (01.07.10)	
기정	소로	1	7	10	국지도로	81	한강로2가 (광3-9)	한강로2가 (중1-4)	일반 도로		서고제229호 (01.07.10)	
기정	소로	1	8	10	국지도로	128	한강로2가 (대2-73)	한강로2가 (중1-4)	일반 도로		서고제438호 (10.12.02)	
기정	소로	3	42	6	국지도로	45	한강로2가 (광3-9)	한강로2가 (소1-7)	일반 도로		서고제438호 (10.12.02)	기점오기 정정
변경	소로	3	42	6	국지도로	45	한강로2가 2-11	한강로2가 (소1-7)	일반 도로		서고제438호 (10.12.02)	

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면적 (㎡)	명 칭	면적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	신용산역 북측 2구역	22,277.2	획지 2-1	8,380.2	한강로2가 2-39호 일대	65	-	-	65	-	
			획지 2-2	5,473.0	한강로2가 2-194호 일대	16	-	-	16	-	
변경	신용산역 북측 2구역	22,119.8	획지 2-1	8,370.5	한강로2가 2-39호 일대	75	-	-	75	-	
			획지 2-2	5,392.9	한강로2가 2-194호 일대						

나) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%) 기준/허용/상한	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	신용산역 북측 2구역	22,277.2	획지 2-1	8,380.2	한강로2가 2-39 일대	업무 시설	60이하	560/750/1,000이하	100이하 (우수※)	
			획지 2-2	5,473.0	한강로2가 2-194 일대	공동 주택		231/342/400이하	80이하	
변경	신용산역 북측 2구역	22,119.8	획지 2-1	8,370.5	한강로2가 2-39 일대	업무 시설	60이하	600/800/946이하	100이하 (우수※)	
			획지 2-2	5,392.9	한강로2가 2-194 일대	공동 주택		231/342/400이하	80이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			기정	「서울시 도시 및 주거환경정비조례 제8조제3항」 － 전용면적 85㎡이하 규모를 전체세대수의 60%이상 건설하되 주택전체연면적의 50% 이상 건설 － 임대주택계획 : [주택전체세대수의 17%, 또는 주거연면적의 10% × (해당구역의 주거용 건축비율)]이상						
			변경	－ 전용면적 85㎡이하 규모를 전체세대수의 80%이상 건설(2-2획지) ※ 2-1획지는 건설비율 없음 － 임대주택계획 : 최초 정비계획(2015. 7. 9)에서 결정된 26세대 유지						
건축물의 건축선에 관한 계획			－ 한강로변 (B=40m) : 건축한계선 3m － 대상지 중앙 도로변(B=20m) : 건축한계선 3m － 기타도로(B=6m, 10m) : 건축한계선 1m, 3m							

주1) (우수※) : 건축심의시 우수디자인이 인정될 경우 120m로 높이완화 가능

주2) 허용용적률 인센티브 계획은 2025 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업)을 반영(관계도서 참조)

5) 임대주택 건설에 관한 계획

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	연면적 (㎡)	세대수	세대규모 (전용)	비고
기정	신용산역 북측 2구역	-	1	2,605.72 (전용면적 1,170.0)	26세대	45.00㎡	
변경	신용산역 북측 2구역	-	1	2,942.34 (전용면적 1,193.4)	26세대	45.90㎡	

주) 연면적은 향후 건축심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있음

6) 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신용산역 북측 2구역	도시정비형 재개발사업	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	신용산역 북측 제2구역 도시환경정비사업조합	계획 : 340세대	

3. 기타사항(심의조건)

- 교통처리계획 관련 대상지가 우리시 광역교통 중심지인 점을 고려하여 향후 교통영향평가 및 심의시 다음 사항을 면밀 검토할 것.
 - 대상지와 인접한 용산역, 신용산역, 삼각지역 및 주요 지점(용산전자상가 등)과의 보행 연계성 및 차량동선의 적정성 면밀 검토.
 - '2-1지구' 차량진출입구는 2개소(주거용 및 비주거용 구분)로 계획하였으나, 교차로 등 교통처리상의 문제점이 없도록 1개소로 통합 조정 검토.
 - 대상지에 연결한 기 개발지구 내 도로 및 출입구 현황 등을 연계하여 교차로의 위치 및 개수 적정성 검토.
 - 신설 계획한 도로(중로1-4 : 폭 20m)의 적정 차량통행 측면에서 횡단보도가 과도하게 설치되지 않도록 조정 검토.
- 허용용적률 인센티브계획 관련
 - '저층부 가로활성화' 항목 적용(30%) 관련 실제 한강로(폭 40m)변의 가로활성화 기능이 확실하게 담보될 수 있도록 한강로변으로 상가 등이 집중배치 되도록 조정할 것.
 - '공공보행통로' 항목 적용(30%) 관련 기정 계획('15.07)의 변경(2개소→1개소)은 대상지 동측 '한강로' 및 신설 계획한 '도로(중로 1-4)'와의 연계, 현황 지하철역 및 버스정류장과의 연계 측면에서 최대한 많이 확보되는 것이 필요한 바, 기정 남측 공공보행통로(대우디오빌 연결부)는 유지하여 2개소로 계획할 것.
 - '안전방재' 항목 적용(30%) 관련 향후 건축위원회 심의시 세부적인 사항의 적정성을 검토할 것
- 공개공지 위치는 「서울특별시 건축 조례」, 「2025 도시환경정비기본계획」 상의 설치 기준(간선도로변 설치 원칙) 및 대상지의 여건을 종합적으로 고려하여 향후 건축심의회 '한강로(40m)' 및 '신설 도로(20m)'변 중 적정 위치에 계획될 수 있도록 검토할 것.
- 기정 정비계획을 고려하여 임대주택(26세대)은 유지할 것.
- 벽산메가트리움 연결 도로(소로 1-7, 한강대로43길)의 일부가 사유지인 바, 도시계획시설의 합리적인 유지·관리 측면에서 한강로2가 2-376번지는 향후 구역계 포함을 통해 조정 검토 필요

4. 변경사유

- 본 대상지는 2015년 7월 9일 최초로 정비구역이 지정된 지역으로
- 지정 당시, 허용용적률 인센티브 계획 및 경관계획 등은 향후 주민제안으로 정비계획 변경 절차를 거쳐 수립하도록 조건이 부여되어 있음
- 또한, 2017년 2월에 도시 및 주거환경정비법이 전면개정(주택규모 및 임대주택 계획 관련)되었고, 2017년 7월 서울특별시 도시계획조례가 개정(상업지역내 주거복합건물 용적률 관련)되었음
- 이에, 당초 구역 지정시 심의조건과 개정된 관련 법령의 내용을 반영하여 정비계획을 변경하는 사항임

5. 관련도면

○지형도면 및 정비계획 결정도

※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

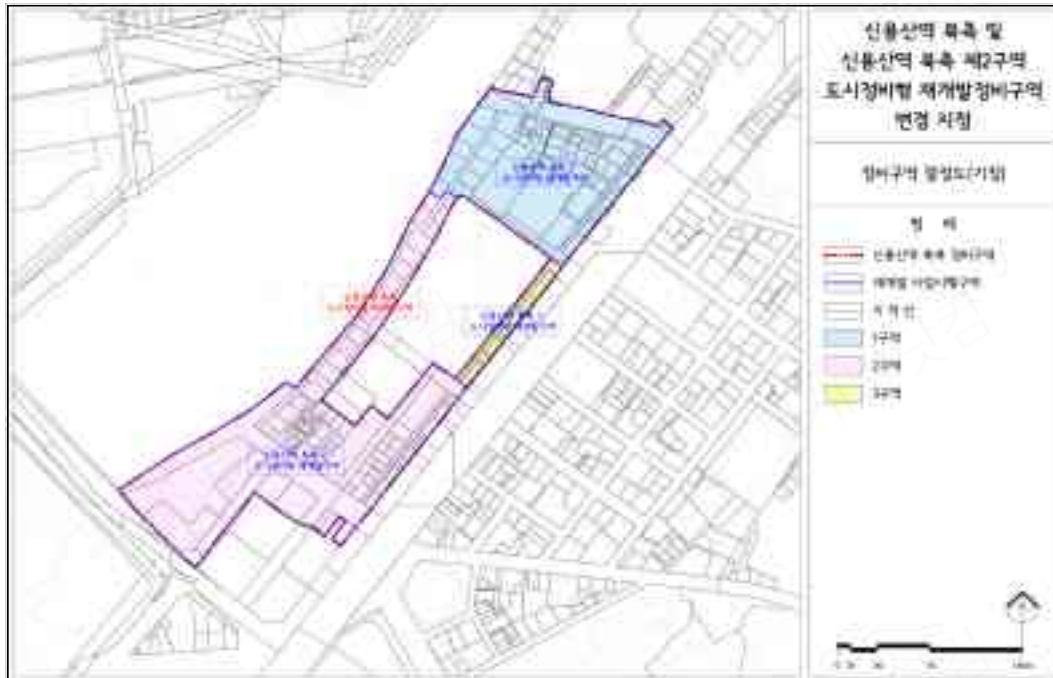
○기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 도시정비형 재개발정비구역(변경) 지정 도서 참조

6. 열람장소

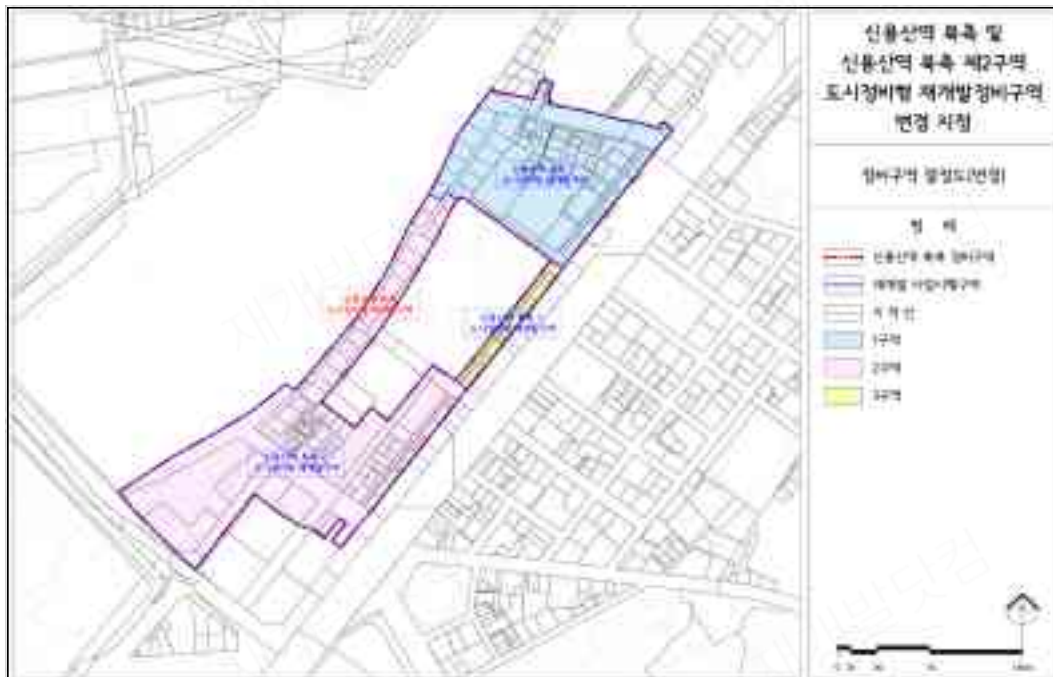
○고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과
(☎2133-4637) 및 용산구청 도시계획과(☎2199-7413)에 관계서류 비치 및 열람

※고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이오니
참고하시기 바랍니다.

■ 정비구역 결정도(기정)



■ 정비구역 결정도(변경)



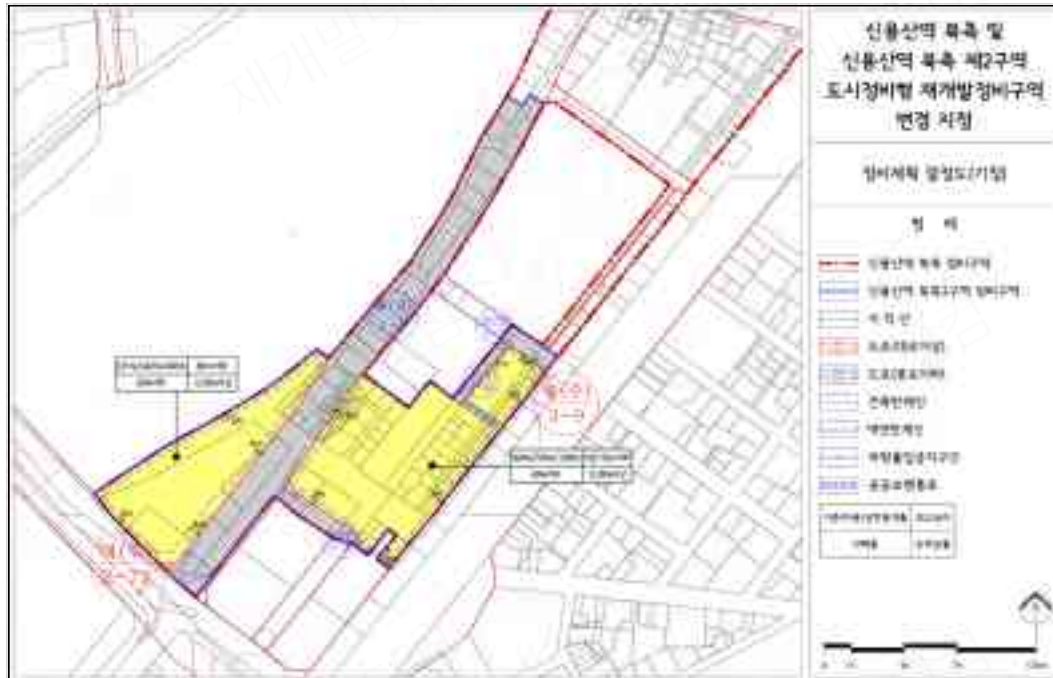
■ 용도지역·지구 결정도



■ 정비기반시설 결정도



■정비계획 결정도(기정)



■정비계획 결정도(변경)

