

◆ 서울특별시고시 제2025-759호

서울역세권(청파동1가 46일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업

정비구역 지정 및 정비계획 결정 및 지형도면 고시

- 서계동 일대 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경), 특별계획구역⑦ 지정 및
세부개발계획 결정 -

서울특별시 청파동1가 46번지 일원의 서울역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정에 대하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조 규정에 따라 2025년 제7차 서울특별시 도시계획위원회(2025.05.07.) 심의(수정가결)를 거쳐 서울특별시 용산구 공고 제2025-1300호(2025.09.30.)로 재공람공고를 통해 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 「도시정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 26일

서울특별시장

1. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 서울역세권(청파동1가 46일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업
2. 정비구역 지정조서

지정 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	서울역세권(청파동1가 46일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	용산구 청파동1가 46번지 일원	-	증)19,771.5	19,771.5	-

3. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 19,771.5	19,771.5	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 4,430.6	4,430.6	22.4	
	도 로	-	증) 4,430.6	4,430.6	22.4	
획 지	소 계	-	증) 15,340.9	15,340.9	77.6	

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
	획 지1	-	증) 15,340.9	15,340.9	77.6	공동주택

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

4. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		19,771.5	-	19,771.5	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	589.0	-	589.0	3.0	-
	제2종일반주거지역	16,014.6	감) 12,800.3	3,214.3	16.2	-
	제3종일반주거지역	3,167.9	감) 2,540.6	627.3	3.2	-
	준주거지역	-	증) 15,340.9	15,340.9	77.6	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	청파동1가 32-5 일원	제2종 일반주거지역 (7층이하)	준주거 지역	12,800.3	458% 이하	「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준 (2020.10.13.)」에 따라 서울역세권의 노후불량한 주택지 정비 및 서민 주거안정을 위하여 역세권 주택 및 공공주택 건립에 따른 용도지역 변경
	청파동1가 45-1 일원	제3종 일반주거지역		2,540.6		

나. 용도지구 결정조서 : 해당 없음

5. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추산액 및 산출근거

○ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
○ 추정비례율 : 98.87%
= (581,506백만원 - 350,930백만원) / 233,220백만원 × 100 = 98.87%

구 분				금액(천원)		
총수입	계			581,506,278		
	분양주택	일반분양	98세대	93,157,912		
		조합원분양	297세대	358,365,024		
	임대주택	재개발의무	110세대	37,633,940		
		장기전세주택	189세대	28,634,760		
		기부채납	35세대	-		
	근린생활시설	조합원분양		32,187,450		
	업무시설	일반분양		33,539,566		
	매출부가세			-2,012,374		
총지출				350,929,882		
종전자산 총액				233,220,200		

○ 종전자산 총 추정액

구 분	금액(천원)	비 고
토지 평가액	79,777,700	국공유지 제외
건물 평가액	3,580,900	
공동주택 평가액	149,861,600	-
합 계	233,220,200	-

- 공동주택(연립·다세대주택) 종전자산 산출
 - ※ 공동주택별 외부요인, 내부요인, 호별요인 및 기타 가치형성에 영향을 미치는 제요인을 종합적으로 고려하여 각 호별 가격을 추정하는 약식 감정을 적용하였음.
- 토지 종전자산 산출
 - ※ 각 토지와 유사한 비교표준지를 선정하여, 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건 등 가치형성요인을 비교하여 토지가격을 추정하는 약식 감정을 적용하였음.
- 일반건물 종전자산 산출
 - ※ 일반건물 추정 평가액 : 개략단가 × 연면적
 - 개략단가 : 경과연수 30년 경과한 주택 평균 약 180만원/3.3㎡ 추정

추정
분담금
산출

○ 추정분담금 산정방식 = 관리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

관리자(조합원) 분양가 추정액 (a)			추정 관리가액 (b)	추정분담(a-b)
타입		추정액(단위 : 천원)	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(98.87%)	관리자분양가 추정액 - 추정 관리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
주택	전용 32㎡형	629,809		
	전용 44㎡형	806,708		
	전용 59㎡형	1,118,554		
	전용 84㎡형	1,354,180		
근린 생활시설	지상1층 (전용33㎡)	459,000		

• 종후자산가액 추정

- 공동주택 : 분양가상한제 적용대상 지역이므로 관련 법령에 따라 택지비, 건축비 및 가산비 등을 추정하여 일반분양가를 산정하였으며, 조합원 분양가는 일반분양가의 90%로 결정하였음.
- 근린생활시설 : 근린생활시설 실거래가, 공동주택의 시세 대비 일반분양가 비율 등을 고려

※ 향후 추정분담금 타당성 검증 및 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

나. 공사비 및 분양가에 따른 비례율 변동표

비례율 변동표(%)		3.3㎡당 공사비(천원/3.3㎡)				
		7,200	7,600	8,000	8,400	8,800
일반분양가 (천원/3.3㎡)	49,720	130.21%	124.22%	118.22%	112.23%	106.24%
	47,460	120.53%	114.53%	108.54%	102.55%	96.56%
	45,200	110.85%	104.86%	98.87%	92.88%	86.88%
	42,940	101.17%	95.18%	89.18%	83.19%	77.20%
	40,680	91.48%	85.49%	79.50%	73.51%	67.52%

6. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	(1)	12	집산 도로	609 (95)	청파동1가 148-2	마포구 공덕동 7-247	일반 도로	-	서울시고시제519호 (2024.10.31.)	-
변경	중로	3	(1)	12	집산 도로	609 (95)	청파동1가 148-2	마포구 공덕동 7-247	일반 도로	-	-	선형 일부변경
신설	소로	2	(2)	8	국지 도로	93	청파동1가 91-24	청파동1가 -42	일반 도로	-	-	청파로 71길
신설	소로	2	(3)	8	국지 도로	149	청파동1가 1-2	서계동 196-4	일반 도로	-	-	청파로 73길
기정	소로	3	4	6	국지 도로	65	청파동1가 58-63	청파동1가 59-2	일반 도로	-	용산구고시제46호 (1996.9.30)	청파로 71길
변경	소로	2	(4)	8	국지 도로	188	청파동1가58 -63	청파동1가91 -24	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	5	6	국지 도로	70	서계동 114	청파동1가 59-2	일반 도로	-	-	청파로 71가길
기정	소로	3	-	6	국지 도로	158 (140)	서계동 115-2	서계동 196-4	일반 도로	-	-	청파로 73길
변경	소로	3	-	6	국지 도로	18	서계동 115-2	서계동 112-3	일반 도로	-	-	

※ 번호의()는 임시번호, 연장의 ()는 구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-(1)	중로3-(1)	· 도로 선형 일부변경	· 도시정비형 재개발정비구역의 도로 선형 변경
-	소로2-(2)	· 도로 신설 (B=8m, L=93m)	· 도시정비형 재개발정비구역 주변의 원활한 차량통행을 위하여 남북간 연결도로 신설
-	소로2-(3)	· 도로 신설 (B=8m, L=149m)	· 도시정비형 재개발정비구역의 원활한 진입도로 확보를 위하여 기존 도로 폭을 확폭하고 신규 노선으로 분리
소로3-4	소로2-(4)	· 도로 폭원 및 연장 변경 (B=6m→8m, L=65m→188m)	· 도시정비형 재개발정비구역의 원활한 통행을 위하여 기존 도로 폭을 확폭하고 노선 연장
소로3-5	-	· 도로 폐지	· 도시정비형 재개발사업에 따른 내부 도로 폐지

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-	소로3-	· 도로 연장 변경 (L=158m→18m)	· 도시정비형 재개발사업으로 인한 도로 신설에 따른 연장 축소

7. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
주민 공동시설	합 계	-	-	증) 2,600.0	2,600.0	
	경로당	획지 1	-	증) 350.0	350.0	
	어린이놀이터		-	증) 650.0	650.0	
	어린이집 (다함께돌봄센터포함)		-	증) 400.0	400.0	
	주민운동시설		-	증) 1,000.0	1,000.0	
	작은도서관		-	증) 200.0	200.0	

※ 「서울시 주택조례 제8조의4」에 따라 1,000세대 미만의 경우 세대당 2.5㎡를 더한 면적×1.25 이상 확보
 = (729세대×2.5㎡)×1.25 = 2,278.1㎡ 이상 < 2,600.0㎡ 계획
 주) 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있음

8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결 정 구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 계 량 계 획 (동)				
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신축	철거후 이주
신설	서울역세권 (청파동1가 46일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역	19,771.5	획지1	19,771.5	청파동1가 46일원	78	-	-	78	-

- 이 하 여 백 -

9. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구 분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이(m) 최고층수
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	
신규	서울역세권 (청파동1가 46일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역	19,771.5	획지1	15,340.9	청파동 1가 46번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	208	433	458 이하	95m 이하 (29층 이하)
주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 주택공급계획 : 729세대(분양 395세대, 임대 334세대)									
		구 분 (전용면적)	계	분양주택	공공주택						
					소 계	재개발의무	장기전세	기부채납			
		합 계	729(100.0%)	395 (54.2%)	334 (45.8%)	110 (15.1%)	189 (25.9%)	35 (4.8%)			
		40㎡ 이하	84 (11.5%)	33 (4.5%)	51 (7.0%)	51 (7.0%)	-	-			
		40~60㎡ 이하	479 (65.7%)	239 (32.8%)	240 (32.9%)	59 (8.1%)	146 (20.0%)	35 (4.8%)			
		60~85㎡ 이하	166 (22.8%)	123 (16.9%)	43 (5.9%)	-	43 (5.9%)	-			
85㎡ 초과	-	-	-	-	-	-					
※ 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 공공주택 건설(재개발의무) : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 전체 공공임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 공공주택 건설(용적률 완화) : 완화된 용적률(허용-기준)의 1/2 이상 ※ 분양과 공공주택간 사회혼합(소셜믹스)을 고려하여 동별 혼합배치계획 수립											
심의원화 사항		• 용도지역 변경 : 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 → 준주거지역 • 사업대상지 요건 완화(「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준」 2-1-3) - 제1종일반주거지역(589.0㎡, 3.0%), 2차역세권(4,106.7㎡, 20.8%) 사업부지에 포함 • 역세권 공공주택(장기전세주택) 건립에 따른 상한 용적률 완화 : 상한용적률 458% 이하									
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 - 청파로변 8m 이격 계획 - 그 외 도로경계선에서 3m 이격 계획									
기타사항에 관한 계획	전면공지	• 보도형 전면공지 조성(폭 3m) • 그 외 부분은 휴게공간 조성(폭 5m)									
	쌈지형 공지	• 청파로변 1개소 위치지정 - 최소폭원 4m 이상, 최소면적 25㎡ 이상 ※ 중로3-(1) : 청파2구역 사업미시행시 청파로변에서의 원활한 차량진출을 위해 쌈지형공지 일부를 차도형 전면공지로 활용(교									

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이(m) 최고층수
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)				기 준	허 용	상 한	
		통치리계획 단기(안) 참조)									
	차량출입 불허구간	• 청파로변 차량출입불허구간 지정									

※ 「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준(2020.10.13.)」 적용

나. 용적률계획

구분	산정내용							
토지 이용계획	계 (구역면적)	획지1 (공동주택 등)	새로 설치하는 정비 기반시설	새로설치하는 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지 되는 기존기반시설 내 국·공유지	공공임대 (장기전세) 부속토지면적	건축물 기부채납	
							대지지분	환산면적
	19,771.5㎡	15,340.9㎡	4,430.6㎡	3,423.5㎡	1,016.2㎡	1,470.6㎡	629.4㎡	862.0㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• (새로 설치하는 정비기반시설 면적-새로 설치하는 정비기반시설 내 국공유지-획지 내 용도폐지 되는 기반시설 내 국공유지)+건축물 기부채 납 = (4,430.6㎡-3,423.5㎡-1,016.2㎡=-9.1㎡ 유상매입)+(629.4㎡+862.0㎡)=1,491.4㎡							
(패키지) 허용용적률	• 기준용적률 : 208.0% (용도지역별 면적에 따른 가중평균) = (12,800.3㎡ × 200% + 2,540.6㎡ × 250%) ÷ (12,800.3㎡ + 2,540.6㎡) = 208.3% → 208.0% 이하 적용 • 허용용적률 : 433.0% (기준용적률+패키지 용적률) = (12,800.3㎡ × 430% + 2,540.6㎡ × 450%) ÷ (12,800.3㎡ + 2,540.6㎡) = 433.3% → 433.0% 이하 적용							
	구 분				건축계획(안)			비 고
	공공주택 공급				완화된 용적률의 1/2 이상 (112.5% 이상) - 계획 : 17,296.5㎡ (112.7%) > 법정 : 17,258.5(112.5%)			-
	서울 형 주거 환경 정책	지속가능형 공동주택	“리모델링이 쉬운 구조” 또는 “장수명 주택” 계획		리모델링이 쉬운 구조 계획(추후 적용)			건축위 원회 결정사 향
		커뮤니티 자원시설 설치	300세대 이상 : 지상층 공동주택 연면적의 3% (최소 450㎡) 이상		법정 : 1,883.8㎡ (3.00%) 계획 : 2,316.0㎡ (3.69%) - 용도 : 문화센터, 휘트니스센터, 도서관, 커뮤니티(키즈 카페, 북카페), 사무실, 기타공용공간			청파로 변 진출입 구 및 청파로 변 지상2층 시설배

구분	산정내용			
	구 분		건축계획(안)	비 고
				치
	친환경 건축물 (2가지 이상 상향 적용)	환경성능부문	·그린 3등급 이상 → 그린 1등급 이상(상향적용)	사업계 획 승인시 이행
		에너지성능부문	·1+등급 이상	
		에너지관리부문	·세대별 에너지원별 모니터링 기능+공용부분 에너지원별 모니터링 기능 → 세대별 에너지원별 모니터링 기능+공용부분 에너지원 별+모니터링 기능+데이터 분석기능(상향적용)	
		신·재생에너지부문	·연도별 설치 비율 적용	
		제로에너지 건축물 인증 등급 추가 적용	·해당 없음	
	역사문화 보전	지정 및 등록문화재 또는 역사·생활 문화유산 포함 등	·해당 없음	-
상한용적률	· 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치× α 토지+1.0× α 건축물) = 433.0%×(1+1.3×1×0.0428+1.0×0.0586) = 482.5% → 458.0% 이하 적용			
	가중치	· 공공시설부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 433.0% ÷ 433.0% = 1		
	α 토지	· 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 629.4㎡ ÷ (15,340.9㎡ - 629.4㎡) = 0.0428		
	α 건축물	· 공공시설(건축물) 제공면적 ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 862.0㎡ ÷ (15,340.9㎡ - 629.4㎡) = 0.0586		

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 등 사업추진과정에서 변경될 수 있음

※ 상한용적률 산정시 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울특별시, 2025.02.07.)' 적용

■ 공공시설 부담률 기준 산정

구 분	면적(㎡)	부담기준	확보면적(㎡)	비 고
제2종(7층) → 준주거	12,800.3	2단계 상향(20%)	12,800.3×20%=2,560.1㎡	획지1 (공동주택 등)
제3종일반 → 준주거	2,540.6	1단계 상향(15%)	2,540.6×15%=381.1㎡	
합 계	15,340.9	19.17%	2,941.2㎡	종상향 면적대비

■ 공공시설 부담률 산정

구 분				면 적(㎡)	비율	비 고
정비기 반시설	①토지	부지	도로	4,430.6	28.9%	-
		건축물 대지지분	-	-	-	-
	②건축물(환산면적)		-	-	-	-
	③순부담 산정시 제외면적 (국·공유지)		새로 설치되는 정비기반시설 내	3,423.5	22.3%	-
			용도 폐지되는 기존 정비기반시설	1,016.2	6.6%	-
	A 합 계 (①+②-③)			-9.1	-	※ 유상매입으로 순부담면적 산정 제외
기반시 설등	④토지	건축물 대지지분	공공주택	629.4	4.1%	35세대(전용 59㎡) 별도 기부채납
	⑤건축물(환산면적)		공공주택	862.0	5.6%	기부채납 계획 연면적 : 4,853.8㎡
	B 합 계 (④+⑤)			1,491.4	9.7%	-
C 현 금				-	-	-
D 공공임대주택(장기전세주택) 부속토지면적				1,470.6	9.6%	의무부담면적(2,941.2㎡)의 1/2한도(1,470.6㎡)까지 같음
순부담(B+C+D)				2,962.0	19.3%	의무부담 19.17%(2,941.2㎡) 이상

※ 순부담이란 사유토지(국·공유지를 매입한 토지를 포함하되 무상양여된 경우는 제외한다)를 공공시설부지로 기부채납하는 것을 의미함

※ 상기 면적은 향후 사업시행계획인가 전 국·공유지 무상양도 협의 및 측량성과 등에 따라 변경될 수 있음

■ 건축물 기부채납 사항

구 분	공공주택	비 고
① 연면적	4,853.8㎡	• 전용 59㎡ 35세대
② 건축비	2,067,273원/㎡	• 2025.03.01. 기본형 건축비(부가세제외) 26층~30층 이하
③ 설치비용	10,034,129,687원	• ①연면적 × ②건축비
④ 부지가액	11,640,000원	• 공시지가 2배 적용
⑤ 환산부지면적	862.0㎡	• ③설치비용 ÷ ④부지가액
⑥ 대지지분	629.4㎡	• 전용면적 기준
총 제공면적	1,491.4㎡	• ⑤환산부지면적 + ⑥대지지분

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 등 사업추진과정에서 변경될 수 있음

다. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발의무 공공주택은 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 건설
- 「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준」의 용적률 완화에 따른 공공주택은 완화 용적률의 1/2 이상 건설
- 재개발의무 공공주택은 서울시에 매각(처분)
- 역세권 공공주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

■ 주택공급계획

구 분 (전용면적)	계	분양주택	공공주택			
			소 계	재개발의무	장기전세	기부채납
합 계	729(100.0%)	395 (54.2%)	334 (45.8%)	110 (15.1%)	189 (25.9%)	35 (4.8%)
40㎡ 이하	84 (11.5%)	33 (4.5%)	51 (7.0%)	51 (7.0%)	-	-
40~60㎡ 이하	479 (65.7%)	239 (32.8%)	240 (32.9%)	59 (8.1%)	146 (20.0%)	35 (4.8%)
60~85㎡ 이하	166 (22.8%)	123 (16.9%)	43 (5.9%)	-	43 (5.9%)	-
85㎡ 초과	-	-	-	-	-	-

※ 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상
 공공주택 건설(재개발의무) : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상
 전체 공공임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하
 공공주택 건설(용적률 완화) : 완화되는 용적률(허용-기준)의 1/2 이상

■ 재개발 의무 임대주택 건설 계획

계획기준	• 전체 세대수의 15% 이상 : 729세대 × 15% ≒ 109.35세대 ∴ 110세대 계획 ≥ 110세대		
건립규모	세대수	전체비율	공공주택 비율
합 계	110	15.09%	100.00%
32㎡	51	7.00%	46.36%
44㎡	44	6.04%	40.00%
59㎡	15	2.06%	13.64%

다. 용적률 완화에 따른 역세권 공공주택(장기전세주택) 계획

기준용적률		• 208.0% (용도지역별 면적에 따른 가중평균)			
패키지 허용용적률		• 433.0% (용도지역별 면적에 따른 가중평균)			
상한용적률		• 458.0% (용도지역별 면적에 따른 가중평균)			
역세권 공공주택 용적률	완화용적률	• $433.0\% - 208.0\% = 225.0\%$			
	완화된 용적률의 1/2 이상	• $225.0\% \times 1/2 = 112.5\%$			
	의무 연면적	• $15,340.9\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 112.5\% = 17,258.5\text{m}^2$ 이상			
역세권 공공주택 확보계획 (부속토지 기부채납)		전용면적	공급면적	세대수	연면적
		59.90m ²	85.10m ²	146세대	12,424.6m ²
		84.90m ²	113.30m ²	43세대	4,871.9m ²
		합계		189세대	17,296.5m ²
					> 17,258.5m ²

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 등 사업추진과정에서 변경될 수 있음

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	• 자연환경 : 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조정면적 최대 반영 - 주변단지와 도로 Level에 맞게 계획 - 녹지면적증가, 지구 내 녹지공간조성 및 오픈스페이스 확보 • 생활환경 : 스카이라인 등을 고려한 계획 - 청정연료(LNG) 사용, 환경정화수중 식재 - 시행후 녹지공간을 확보하여 포장면적의 축소 • 사업시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안 - 장비 분산투입, 작업장 내 차속제한, 저소음, 저진동 공사장비 투입, 야간작업 지양	-
재난방지	• 지반붕괴를 유발하거나 유수기능을 저해하는 무질서한 절·성토의 규제 • 집중호우시를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획을 수립 • 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 노상주차를 지양하고 지하로 유도	-

11. 정비사업 시행계획

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		
				현 황	증감	계 획
신규	도시정비형 재개발사업	정비구역 지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	청파동 역세권 도시정비형재개발 조합	308	421	729

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
대상지 서측 청파초등학교, 배문중·고등학교 입지	「소음진동규제법」 제23조에 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 안전휀스를 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

13. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계획내용	비 고
접근통제	- 주출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 - 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지 내 출입을 통제	
영역성 강화	각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분	
방범용 CCTV	- 방범용 CCTV 설치시 가로등과 가로수, 건축물에 부착된 돌출물 등의 관계를 고려해 가시범위를 축소시키지 않는 범위에서 설치해야하며, 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	

14. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
신설	획지1	15,340.9	청파동1가 46번지 일원	15,340.9	공동주택 및 부대복리시설

15. 환경성 검토

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1.비오톱 및 동식물상	비오톱등급4등급 동식물상 보호	○	• 비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱 평가제외 등급 • 주요 동식물상의 서식처 없음	• 녹지공간의 최대 확보로 도시지역 내 소규모 녹지공간 및 소생태계가 조성
	2.생태네트워크	녹지연결성 확보	○	• 대상지는 기존 건축물이 위치함 • 녹지계획으로 연결성 최대 확보	• 녹지계획에 반영
생활 환경	1.토지이용 및 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 절성토 비율 최소화 -주요 지형 변화없음	• 주변 토지이용 및 지형에 순응한 계획 수립
		종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용현황 및 용도지역 등 조사	• 상위계획에 부합되고 주변 지역과 조화하는 토지이용계획 수립
		지하수위보전	○	• 지하공간계획으로 지하수 유출 예상	• 지하공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공으로 지하수위유지
	2.토양	토양오염 최소화	○	• 토양측정망을 참조한결과 토양오염우려기준 만족 -공사시 토양오염물질 발생예상	• 폐유 보관소 설치 및 전문처리업체에게 위탁 처리
	3.물순환(생태 면적률) 및 수질	생태면적률 30%	○	• 대상지 내로 기존 건축물이 운영중 • 서울특별시 생태면적률 운영지침 반영 • 공사시 토사유출 경미 • 운영시 오수발생	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등 적용 계획 • 가배수로 등 토사유출 저감 계획 • 기존 하수관로에 연계처리
	4.바람 및 열	바람길 확보	○	• 도로, 저층 건축물 일대로 바람길 형성	• 바람길 확보 및 주변 건축물과 연계한 건물 배치
	5.대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	• 공사시 비산먼지발생 경미	• 비산방진망, 살수, 세륜·세차시설 설치 등 저감방안 수립 • 녹지대 최대 및 에너지절약 계획
	6.온실가스	온실가스배출 최소화	○	• 1990년대 이후 급격한 산업화로 인해 지속적 으로 증가하였으며 2011년 이후 감소추세	• 온실가스 배출량 저감계획 수립, 신재생에너지 설치 계획 수립
	7.친환경적 자원순환 (폐기물)	-	-	• 투입장비에 의한 폐유발생 • 투입인부에 의한 생활폐기물, 분뇨 발생 • 운영시 생활폐기물 발생	• 생활폐기물 등 관련기준에 따라 처리 운영시 서울특별시 조례에 따라 처리
	8.에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 과도한 에너지 사용 없음	• 에너지절약형 설비기기 도입
		신재생에너지 사용	○	• 신재생에너지 이용계획	• 옥상부 태양광발전시설 등 신재생에너지이용 계획 수립
	9.소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사시 건설장비 등에 의한 소음, 진동발생 • 운영시 교통소음 발생	• 가설방음판넬 설치 등 • 공사장 소음진동 관리지침서준수 등
	10.휴식 및 여가공간	휴식 · 여가공간 최대 확보	○	• 대상지내 휴식 · 여가공간은 없음	• 부대시설, 녹지대 등을 조성하여 휴식·여가 공간 조성
	11.일조	일조 침해 최소화	○	• 대상지 인근 상가 및 주거시설 밀집 분포 -사업 시행전 6개 지점(2BL 4개, 3BL 1개, 4BL 1개) 수인한도 불만족 -사업 시행후 43개 지점(2BL 10개, 3BL 25개, 4BL 8개) 수인한도 불만족	• 주변 건축물과 조화로운 건축계획 수립

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
12.보행친화 공간	보행자전용도로 계획수립		○	• 대상지의 특성을 고려하여 보행통로 검토(현재 보행자도로 미분포)	• 녹지대 및 오픈스페이스를 조성하여 보행통로 확보
	자전거전용 도로계획수립		×	• 대상지의 특성을 고려하여 자전거도로 미설치	-
	자전거보관소 15대/100unit		×	• 자전거 보관소 설치 검토	-

— 이 하 여 백 —

II. 서계동 지구단위계획에 관한 결정(변경)

① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

1. 지구단위계획구역 결정(변경)

(1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
변경	-	서계동 지구단위계획구역	용산구 서계동 244번지 일원	235,954.5	증) 9,089.0	245,043.5	서울특별시고시 제2017-170호 (2017.5.18.)	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	위 치	변경내용	변경사유
변경	서계동 지구단위 계획구역	용산구 서계동 244번지 일원	•지구단위계획구역 변경 - 면적 235,954.5㎡ →245,043.5㎡ (증 9,089.0㎡)	•서울역세권(청파동1가 46일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역 신설 에 따라 「도시 및 주거환경 정비법」 제17조에 의해 재개발정비구역을 포함하 여 지구단위계획구역을 변경하고자 함

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

(1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		235,954.5	증) 9,089.0	245,043.5	100.0	
주거 지역	소 계	227,206.5	증) 9,089.0	236,295.5	95.8	
	제1종일반주거지역	64,962.0	증) 509.1	65,471.1	13.9	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	97,561.5	감) 4,220.4	93,341.1	44.7	
	제2종일반주거지역	26,010.9	-	26,010.9	12.5	
	제3종일반주거지역	36,309.8	감) 2,540.6	33,769.2	16.2	
	준주거지역	2,362.3	증) 15,340.9	17,703.2	8.5	
상업 지역	소 계	8,748.0	-	8,748.0	4.2	
	일반상업지역	8,748.0	-	8,748.0	4.2	

■ 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	청파동1가 32-5 일원	제2종 일반주거지역 (7층이하)	준주거지역	12,800.3	458% 이하	· 「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준 (2020.10.13.)」에 따라 서울역세권의 노후불량한 주택지 정비 및 서민 주거안정을 위하여 역세권 주택 및 공공주택 건립에 따른 용도지역 변경
	청파동1가 45-1 일원	제3종 일반주거지역		2,540.6		

나. 용도지구 결정(변경)조서 : 변경없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)

가. 교통시설(변경)

1) 도로

(1) 도로 총괄표

구분	류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
		노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
변경	합계	24	6,748	-	-	-	-	11	1,733	-	13	5,015	-
	광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	대로	1	2,300	-	-	-	-	-	-	-	1	2,300	-
	중로	5	1,901	-	-	-	-	3	692	-	2	1,209	-
	소로	18	2,547	-	-	-	-	8	1,041	-	10	1,506	-

※ 상기 내용은 지구단위계획 구역내 사항임

(2) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용형태	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	3	13	25~28	간선 도로	2,300	만리동 광장	문배동	일반도로	총독부고시제722호 (1936.12.26)	청파로
기정	중로	2	166	15~18	집산 도로	216	서계동 229-14	서계동 236-11	일반도로	서울시고시 제535호 (1978.10.13.)	청파로 89길
기정	중로	2	-	15	집산 도로	290	서계동 225-2	서계동 32-1	일반도로	-	청파로 85길
기정	중로	2	-	15	집산 도로	186	서계동 45-8	서계동 50-1	일반도로	-	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용형태	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	3	80	12~14.5	국지 도로	600	서계동 264-17	청파동 1-18	일반도로	건설부고시 제78호 (1972.3.6)	효창원로
기정	중로	3	(1)	12	집산 도로	609 (95)	청파동1가 148-2	마포구 공덕동 7-247	일반도로	서울시고시 제519호 (2024.10.31.)	-
변경	중로	3	(1)	12	집산 도로	609 (95)	청파동1가 148-2	마포구 공덕동 7-247	일반도로	-	선형 일부변경
기정	소로	2	1	8	국지 도로	45	서계동 235-9	서계동 235-1	일반도로	-	청파로 93길
기정	소로	2	2	8	국지 도로	303	서계동 220-5	서계동 236-17	일반도로	건설부고시제560호 (1963.9.19)	청파로 93길
기정	소로	2	3	8	국지 도로	48	서계동 231-2	서계동 230-2	일반도로	-	-
기정	소로	2	5	8	국지 도로	62	서계동 7-6	서계동 5	일반도로	-	-
기정	소로	2	(1)	8	국지 도로	153	청파동1가62 -11	청파동1가 87-1	일반도로	건설부고시제560호 (1963.9.19)	청파로 47나길
신설	소로	2	(2)	8	국지 도로	93 (93)	청파동1가91 -24	청파동1가 1-42	일반도로	-	청파로 71길
신설	소로	2	(3)	8	국지 도로	149 (149)	청파동1가 1-2	서계동 196-4	일반도로	-	청파로 73길
기정	소로	3	3	6	국지 도로	145	청파동1가 164-1	청파동1가 121-17	일반도로	건설부고시제560호 (1963.9.19)	청파로 63길
기정	소로	3	4	6	국지 도로	65	청파동1가 58-63	청파동1가 59-2	일반도로	용산구고시 제46호 (1996.9.30)	청파로 71길
변경	소로	2	(4)	8	국지 도로	188 (188)	청파동1가 58-63	청파동1가 91-24	일반도로	-	
폐지	소로	3	5	6	국지 도로	70	서계동 114	청파동1가 59-2	일반도로	-	청파로 71가길
기정	소로	3	6	8	국지 도로	153	서계동 33-248	청파동1가 1-16	일반도로	-	만리재로 26길
기정	소로	3	7	8	국지 도로	143	서계동 73-4	서계동 33-248	일반도로	용산구고시 제46호 (1996.9.30)	청파로 77가길
기정	소로	3	9	2~6	국지 도로	71	서계동 230-5	서계동 229-8	일반도로	-	만리재로 36길
기정	소로	3	14	8	국지 도로	183	서계동 264-17	서계동 259-2	일반도로	-	효창원로 104가길
기정	소로	3	15	8	국지 도로	411	서계동 260-5	청파동1가 1-194	일반도로	-	효창원로 104길

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용형태	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	3	40	6~8	국지 도로	277	서계동 33-44	서계동 33-36	일반도로	-	청파로 85가길
기정	소로	3	41	6	국지 도로	75	만리동2가 294-14	서계동 251-70	일반도로	건설부고시제560호 (1963.9.19)	-
기정	소로	3	(1)	6	국지 도로	30	서계동 106-1	서계동 100-1	일반도로	-	-
기정	소로	3	-	6	국지 도로	158 (140)	서계동 115-2	서계동 196-4	일반도로	-	청파로 73길
변경	소로	3	-	6	국지 도로	18	서계동 115-2	서계동 112-3	일반도로	-	

■ 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-(1)	중로3-(1)	•도로 선형 일부변경	• 서울역세권 도시정비형 재개발정비구역의 도로 선형 변경
-	소로2-(2)	•도로 신설 (B=8m, L=93m)	• 서울역세권 도시정비형 재개발정비구역 주변의 원활한 차량 통행을 위하여 남북간 연결도로 신설
-	소로2-(3)	•도로 신설 (B=8m, L=149m)	• 서울역세권 도시정비형 재개발정비구역의 원활한 진입도로 확보를 위하여 기존 도로 폭을 확폭하고 신규 노선으로 분리
소로3-4	소로2-(4)	•도로 폭원 및 연장 변경 (B=6m→8m, L=65m→188m)	• 서울역세권 도시정비형 재개발정비구역의 원활한 통행을 위하여 기존 도로 폭을 확폭하고 노선 연장
소로3-5	-	•도로 폐지	• 서울역세권 도시정비형 재개발사업에 따른 내부 도로 폐지
소로3-	소로3-	•도로 연장 변경 (L=158m→18m)	• 도시정비형 재개발사업으로 인한 도로 신설에 따른 연장 축소

2) 주차장 : 변경없음

나. 공간시설 : 변경없음

다. 공공·문화체육시설 : 변경없음

③ 가구 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 공동개발에 관한 결정(변경)

가. 최대개발규모 계획 : 변경없음

나. 공동개발에 관한 계획

1) 공동개발 결정(변경)조서

구 분	계획내용		비고
	적용대상	계획내용	
공동개발 (지정)	지구단위계획지침도에 공동개발이 지정된 필지	보행중심의 관광문화특화거리 조성 및 인접 특별계획가능구역, 특별계획구역과 연계한 적정규모 개발유도를 위하여 특화가로(중로2-166호선)변 연결필지간 공동개발지정	
공동개발 (권장)	지구단위계획지침도에 공동개발이 권장된 필지	- 맹지필지 및 건축하기 어려운 부정형필지 - 기 건축된 필지 중 토지소유자가 동일한 필지 - 토지소유자가 서로 다른 필지이나 기 건축이 완료된 지역 - 적정규모의 개발유도가 필요한 구릉지 지역 - 기반시설(도로) 설치에 따라 필지가 부정형 및 소규모 필지로 분할되어 개별건축이 어려운 필지	
자율적 공동개발	지구단위계획구역 전체	- 특별계획구역 및 공동개발지정으로 결정된 필지 외 최대개발규모 이내의 범위에서 2필지이상의 공동개발을 허용 - 개별건축이 어려운 필지에 대해 별도 공동개발 지정시 토지소유자간 동의 등의 민원발생이 높으므로 최대한 공동개발지정을 최소화하고 건축가능 연접한 필지와 자율적공동개발을 권장 - 맹지해소 등을 위해 최대개발규모이상의 공동개발이 필요한 경우 용산구 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정(단, 3,000㎡이하에 한하며 주변과 연결되는 현황도로(계단포함)는 유지함을 원칙으로 함)	민간부문 시행지침 제8조 참조

(1) 공동개발(지정) : 변경없음

(2) 공동개발(권장) : 변경

구 분	가구번호	획지면적(㎡)	위 치	대지면적(㎡)	비 고
폐지	BL73	136.3	청파동1가 31-2	62.8	• 특별계획구역 지정에 따라 가구계획 및 공동개발 계획 삭제
			청파동1가 31-3	73.5	
폐지	BL73	148.7	청파동1가 31-1	146.4	• 특별계획구역 지정에 따라 가구계획 및 공동개발 계획 삭제
			청파동1가 31-4	2.3	
폐지	BL74	300.1	서계동 33-3	241.3	• 특별계획구역 지정에 따라 가구계획 및 공동개발 계획 삭제
			청파동1가 36-2	56.2	
			청파동1가 36-4	2.6	
폐지	BL74	162.0	서계동 32-4	3.3	• 특별계획구역 지정에 따라 가구계획 및 공동개발 계획 삭제
			청파동1가 40-1	158.7	

구 분	가구번호	획지면적(㎡)	위 치	대지면적(㎡)	비 고
폐지	BL74	292.0	청파동1가 43	289.0	• 특별계획구역 지정에 따라 가구계획 및 공동개발 계획 삭제
			청파동1가 44-2	3.0	
폐지	BL74	319.8	서계동 32-8	3.6	• 특별계획구역 지정에 따라 가구계획 및 공동개발 계획 삭제
			청파동1가 32-16	116.7	
			서계동 47-2	199.5	
폐지	BL74	150.2	서계동 47-1	8.3	• 특별계획구역 지정에 따라 가구계획 및 공동개발 계획 삭제
			서계동 47-5	6.6	
			청파동1가 48	135.3	
폐지	BL75	152.4	서계동 189-2	27.4	• 특별계획구역 지정에 따라 가구계획 및 공동개발 계획 삭제
			서계동 194-5	125	
기정	BL78	327.5	청파동1가 58	56.8	-
			청파동1가 58-20	3.5	
			청파동1가 58-43	16.5	
			청파동1가 58-44	17.8	
			청파동1가 58-45	24.5	
			청파동1가 58-47	43.1	
			청파동1가 58-50	21.2	
			청파동1가 58-51	14.2	
			청파동1가 58-52	30.6	
			청파동1가 58-53	26.8	
			청파동1가 58-54	35.7	
			청파동1가 58-56	24.5	
			청파동1가 58-57	1.0	
			청파동1가 58-58	11.3	
변경	BL78	312.7	청파동1가 58	56.8	• 특별계획구역 지정에 따라 일부 공동개발 계획 삭제
			청파동1가 58-43	16.5	
			청파동1가 58-44	17.8	
			청파동1가 58-45	24.5	
			청파동1가 58-47	43.1	
			청파동1가 58-50	21.2	
			청파동1가 58-51	14.2	
			청파동1가 58-52	30.6	
			청파동1가 58-53	26.8	
			청파동1가 58-54	35.7	

구 분	가구번호	획지면적(㎡)	위 치	대지면적(㎡)	비 고
			청파동1가 58-56	24.5	
			청파동1가 58-57	1.0	

※ 상지면적 CAD구적 면적이며, 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

※ 상기 외 변경사항 없음(기재생략)

(3) 자율적(선택적) 공동개발 : 변경없음

(4) 특별계획구역 : 변경

구 분	가구번호	획지면적(㎡)	위 치	비 고
신설	특별계획구역 ①	19,771.5	청파동1가 1-1	• 특별계획구역①
			청파동1가 1-3	
			청파동1가 1-4	
			청파동1가 1-6	
			청파동1가 1-7	
			청파동1가 1-10	
			청파동1가 1-11	
			청파동1가 1-12	
			청파동1가 1-13	
			청파동1가 1-17	
			청파동1가 1-18	
			청파동1가 1-19	
			청파동1가 1-24	
			청파동1가 1-25	
			청파동1가 1-26	
			청파동1가 1-27	
			청파동1가 1-33	
			청파동1가 1-34	
			청파동1가 1-35	
			청파동1가 1-36	
			청파동1가 1-75	
			청파동1가 1-119	
			청파동1가 1-154	
			청파동1가 1-156	
			청파동1가 1-190	
			청파동1가 1-194	

구 분	가구번호	획지면적(㎡)	위 치	비 고
			청파동1가 1-197	
			청파동1가 1-200	
			청파동1가 1-207	
			청파동1가 1-214	
			청파동1가 18-1	
			청파동1가 26	
			청파동1가 26-1	
			청파동1가 26-2	
			청파동1가 27	
			청파동1가 29	
			청파동1가 30	
			청파동1가 30-1	
			청파동1가 30-2	
			청파동1가 31-1	
			청파동1가 31-2	

구 분	가구번호	획지면적(㎡)	위 치	비 고
신설	특별계획구역 ①	19,771.5	청파동1가 31-3	• 특별계획구역①
			청파동1가 31-4	
			청파동1가 31-5	
			청파동1가 31-6	
			청파동1가 32-4	
			청파동1가 32-5	
			청파동1가 32-6	
			청파동1가 32-7	
			청파동1가 32-8	
			청파동1가 32-10	
			청파동1가 32-12	
			청파동1가 32-13	
			청파동1가 32-14	
			청파동1가 32-15	
			청파동1가 32-16	
			청파동1가 32-17	
			청파동1가 32-18	
			청파동1가 32-19	
			청파동1가 33-1	

구 분	가구번호	획지면적(㎡)	위 치	비 고
			청파동1가 33-3	
			청파동1가 34	
			청파동1가 34-1	
			청파동1가 35	
			청파동1가 35-1	
			청파동1가 36-1	
			청파동1가 36-2	
			청파동1가 36-4	
			청파동1가 37-1	
			청파동1가 37-2	
			청파동1가 37-6	
			청파동1가 37-7	
			청파동1가 37-9	
			청파동1가 38	
			청파동1가 38-1	
			청파동1가 39-1	
			청파동1가 39-3	
			청파동1가 39-4	
			청파동1가 39-7	
			청파동1가 39-9	
			청파동1가 39-12	
			청파동1가 39-13	
			청파동1가 40-1	
			청파동1가 41	

구 분	가구번호	획지면적(㎡)	위 치	비 고
신설	특별계획구역 ⑦	19,771.5	청파동1가 41-1	*특별계획구역⑦
			청파동1가 42-1	
			청파동1가 42-2	
			청파동1가 43	
			청파동1가 44-1	
			청파동1가 44-2	
			청파동1가 45-1	
			청파동1가 46	
			청파동1가 46-1	
			청파동1가 46-2	

구 분	가구번호	획지면적(㎡)	위 치	비 고
			청파동1가 47-2	
			청파동1가 47-4	
			청파동1가 48	
			청파동1가 48-2	
			청파동1가 49	
			청파동1가 49-2	
			청파동1가 50	
			청파동1가 50-1	
			청파동1가 51-2	
			청파동1가 52-1	
			청파동1가 52-2	
			청파동1가 52-3	
			청파동1가 52-5	
			청파동1가 58-2	
			청파동1가 58-15	
			청파동1가 58-70	
			청파동1가 58-71	
			청파동1가 58-72	
			청파동1가 58-73	
			청파동1가 58-74	
			청파동1가 58-75	
			청파동1가 58-76	
			청파동1가 58-77	
			청파동1가 58-78	
			청파동1가 58-79	
			청파동1가 58-80	
			청파동1가 58-81	
			청파동1가 59-1	
			청파동1가 59-3	
			청파동1가 59-4	
			청파동1가 60-2	
			청파동1가 91-68	
			서계동 114	

구 분	가구번호	획지면적(㎡)	위 치	비 고
신설	특별계획구역 ⑦	19,771.5	서계동 114-1	•특별계획구역⑦
			서계동 115	
			서계동 115-1	
			서계동 115-2	
			서계동 115-3	
			서계동 115-4	
			서계동 115-6	
			서계동 115-8	
			서계동 115-10	
			서계동 115-12	
			서계동 115-13	
			서계동 115-14	
			서계동 116-1	
			청파동1가 132-1	
			청파동1가 132-59	
			청파동1가 132-60	
			청파동1가 132-61	
			청파동1가 132-62	
			청파동1가 134-1	
			청파동1가 134-3	
			청파동1가 135	
			청파동1가 136-1	
			청파동1가 136-2	
			청파동1가 136-3	
			청파동1가 136-4	
			청파동1가 137	
			청파동1가 137-1	
			청파동1가 137-2	
			청파동1가 137-3	
			청파동1가 138	
			청파동1가 138-1	
			청파동1가 139-1	
			청파동1가 140-2	
			청파동1가 140-3	
			청파동1가 141-2	

구 분	가구번호	획지면적(㎡)	위 치	비 고
			청파동1가 141-8	
			청파동1가 141-10	
			청파동1가 141-11	
			청파동1가 146-2	
			청파동1가 146-4	
			청파동1가 147-1	
			서계동 178-3	
			서계동 189-2	
구 분	가구번호	획지면적(㎡)	위 치	비 고
신설	특별계획구역 ①	19,771.5	서계동 193-2	•특별계획구역①
			서계동 193-4	
			서계동 194-4	
			서계동 194-5	
			서계동 194-6	
			서계동 194-7	
			서계동 212-10	
			서계동 212-11	
			서계동 212-12	
			서계동 212-13	
			서계동 214-1	
			서계동 215-2	

※ 상지면적은 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

※ 상기 외 변경사항 없음(기재생략)

2. 건축물 등에 관한 결정 : 변경없음

3. 기타사항에 관한 결정 : 변경없음

4. 특별계획구역에 관한 결정 : 변경

가. 특별계획구역 결정 조서

(1) 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역①	서울시 용산구 서계동 224-10 일원	3,337	-	3,337	
기정	특별계획구역②	서울시 용산구 서계동 220-3 일원	5,142	-	5,142	
기정	특별계획구역③	서울시 용산구 서계동 220-5 일원	2,724	-	2,724	
기정	특별계획구역④ (소화병원)	서울시 용산구 서계동 224-32 일원	2,902	-	2,902	
기정	특별계획구역⑤ (국립극단주변)	서울시 용산구 서계동 1 일원	11,228	-	11,228	
기정	특별계획구역⑥ (대한통운주변)	서울시 용산구 서계동 47-3 일원	3,666	-	3,666	
신설	특별계획구역⑦ (서울역세권)	서울시 용산구 청파동1가 46 일원	-	증) 19,771.5	19,771.5	

■ 특별계획구역 결정 사유서

구분	구역명	면적(㎡)	결정사유
신설	특별계획구역 ⑦ (서울역세권)	19,771.5	• 서울역세권(청파동1가 46일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업을 위해 특별계획 구역으로 지정

나. 특별계획구역 계획지침

- (1) 특별계획구역 ① 계획지침 : 변경없음
- (2) 특별계획구역 ② 계획지침 : 변경없음
- (3) 특별계획구역 ③ 계획지침 : 변경없음
- (4) 특별계획구역 ④(소화병원 일대) 계획지침 : 변경없음
- (5) 특별계획구역 ⑤(국립극단) 계획지침 : 변경없음
- (6) 특별계획구역 ⑥(대한통운일대) 계획지침 : 변경없음
- (7) 특별계획구역 ⑦(서울역세권) 계획지침 : 신설

구 분		내 용	비 고
용도지역 용도지구		• 현재 : 제1종, 제2종(7층이하), 제3종일반주거지역 • 세부개발계획 수립시 준주거지역으로 변경	
건폐율		• 60%이하	
용적률		• 기준용적률 : 208% 이하 • 허용용적률 : 433% 이하 • 상한용적률 : 458% 이하 ※ 용적률은 용도지역에 따라 가중평균하였으며, 용도지역 계획 또는 기반시설 변경시 용적률은 재산정하여야 함	
높이		• 도시정비형 재개발사업 - 최고높이 95m 이하(29층 이하) - 청파로변 폭 30m : 70m 이하(20층 이하)	
용도	허용(A)	• 공동주택(아파트) 및 부대복리시설 • 제1종근린생활시설 • 제2종근린생활시설(단란주점, 안마사술소 제외) • 문화 및 집회시설 • 교육연구시설 • 운동시설 • 업무시설(오피스텔 제외)	
	불허(a)	• 허용용도 외 불허	
건축선		• 건축한계선 : 청파로변 8m, 그 외 3m	지침도 참조
대지 내 공지	전면 공지	• 보도형전면공지 조성(폭 3m) • 그 외 부분은 휴게공간 조성(폭 5m)	지침도 참조
	쌈지형공지	• 청파로변 1개소 위치지정 - 최소폭원 4m 이상, 최소면적 25㎡ 이상 ※ 중로3-(1) : 청파2구역 사업미시행시 청파로변에서의 원활한 차량진출입을 위해 쌈지형공지 일부를 차도형 전면공지로 활용(교통처리계획 단계(안) 참조)	지침도 참조
차량출입 불허구간		• 청파로변 차량출입불허구간 지정	
공공시설 제공비율 (순부담율)		• 순부담률 19.17% 이상(용도지역 변경 면적 대비)	기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담 지침도 참조

다. 특별계획구역 용적률 인센티브 항목 및 계획기준 : 변경없음

라. 도시환경정비사업 용적률 인센티브 항목 및 계획기준 : 변경없음

5. 특별계획가능구역에 관한 결정 : 변경없음

④ 경미한 사항에 관한 결정 : 변경없음

Ⅲ. 특별계획구역 ⑦(서울역세권) 세부개발계획 결정

① 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역 결정조서

구분	도면 표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	-	특별계획구역 ⑦ (서울역세권)	서울시 용산구 청파동1가 46 일원	-	증) 19,771.5	19,771.5	-	-

■ 특별계획구역 결정 사유서

구분	구역명	면적(㎡)	결정사유
신설	특별계획구역 ⑦ (서울역세권)	19,771.5	• 서울역세권(청파동1가 46일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업을 위해 특별계획구역으로 지정

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		19,771.5	-	19,771.5	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	589.0	-	589.0	3.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	16,014.6	감) 12,800.3	3,214.3	16.2	
	제3종일반주거지역	3,167.9	감) 2,540.6	627.3	3.2	
	준주거지역	-	증) 15,340.9	15,340.9	77.6	

■ 결정(변경)사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
-	청파동1가 32-5 일원	제2종 일반주거지역 (7층이하)	준주거지역	12,800.3	458% 이하	• 「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준(2020.10.13.)」에 따라 서울역세권의 노후불량한 주택지 정비 및 서민 주거안정을 위하여 역세권 주택 및 공공주택 건립에 따른 용도지역 변경
	청파동1가 45-1 일원	제3종 일반주거지역		2,540.6		

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 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	중로	3	(1)	12	집산도로	609 (95)	청파동1가 148-2	마포구 공덕동 7-247	일반도로	서울시고시제519호 (2024.10.31.)	-
변경	중로	3	(1)	12	집산도로	609 (95)	청파동1가 148-2	마포구 공덕동 7-247	일반도로	-	선형 일부변경
신설	소로	2	(2)	8	국지도로	93	청파동1가 91-24	청파동1가 1-42	일반도로	-	청파로71길
신설	소로	2	(3)	8	국지도로	149	청파동1가 1-2	서계동 196-4	일반도로	-	청파로73길
기정	소로	3	4	6	국지도로	65	청파동1가 58-63	청파동1가 59-2	일반도로	용산구고시제46호 (1996.9.30)	청파로 71길
변경	소로	2	(4)	8	국지도로	188	청파동1가 58-63	청파동1가 91-24	일반도로	-	
폐지	소로	3	5	6	국지도로	70	서계동 114	청파동1가 59-2	일반도로	-	청파로 71가길
기정	소로	3	-	6	국지도로	158 (140)	서계동 115-2	서계동 196-4	일반도로	-	청파로73길
변경	소로	3	-	6	국지도로	18	서계동 115-2	서계동 112-3	일반도로	-	

※ 번호의 ()는 임시번호, 연장의 ()는 구역 내 사항임

■ 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-(1)	중로3-(1)	• 도로 선형 일부변경	• 도시정비형 재개발정비구역의 도로 선형 변경
-	소로2-(2)	• 도로 신설 (B=8m, L=93m)	• 도시정비형 재개발정비구역 주변의 원활한 차량통행을 위하여 남북 간 연결도로 신설
-	소로2-(3)	• 도로 신설 (B=8m, L=149m)	• 도시정비형 재개발정비구역의 원활한 진입도로 확보를 위하여 기존 도로 폭을 확폭하고 신규 노선으로 분리
소로3-4	소로2-4	• 도로 폭원 및 연장 변경 (B=6m→8m, L=65m→188m)	• 도시정비형 재개발정비구역의 원활한 통행을 위하여 기존 도로 폭을 확폭하고 노선 연장
소로3-5	-	• 도로 폐지	• 도시정비형 재개발사업에 따른 내부 도로 폐지
소로3-	소로3-	• 도로 연장 변경 (L=158m→18m)	• 도시정비형 재개발사업으로 인한 도로 신설에 따른 연장 축소

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
신설	획지1	15,340.9	청파동1가 46번지 일원	15,340.9	공동주택 및 부대복리시설

2. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정조서

가. 건축물 용도에 관한 결정조서

구 분		계획내용	비 고
신설	허용용도(A)	- 건축법 시행령 별표1 - 제2호의 공동주택(아파트) 및 부대복리시설 - 제3호의 제1종근린생활시설 - 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마사술소 제외) - 제5호의 문화 및 집회시설 - 제10호의 교육연구시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설	
	불허용도(a)	• 허용용도 외 불허	

나. 건축물의 개발밀도 계획

1) 건폐율 계획

구 분	용도지역	건폐율	비 고
신설	준주거지역	60% 이하	

2) 용적률 계획

구 분	용적률			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
신설	208% 이하	433% 이하	458% 이하	준주거

■ 허용용적률 인센티브(패키지 허용용적률)

구 분			건축계획	비 고
공동주택 공급			- 완화된 용적률의 1/2 이상 (112.5% 이상) - 계획 : 17,296.5㎡(112.7%) > 법정 : 17,258.5㎡(112.5%)	기준 : 208% 허용 : 433%
서울형	지속가능형	"리모델링이 쉬운 구조"	• 리모델링이 쉬운 구조 계획(추후 적용)	건축위원회

구 분			건축계획	비 고
주거환경 정책	공동주택	또는 “장수명 주택” 계획		결정사항
	커뮤니티 지원시설 설치	300세대 이상 : 지상층 공동주택 연면적의 3%(최소 450㎡) 이상	• 법정 : 1,883.8㎡(3.00%) • 계획 : 2,316.0㎡(3.69%) - 용도 : 문화센터, 휘트니스센터, 도서관, 커뮤니티(키즈카페, 북카페), 사무실, 기타공용공간	청파로변 진출입구 및 청파로변 지상2층 시설배치
	친환경 건축물 (2가지 이상 상향 적용)	환경성능부문	• 그린 3등급 이상 → 1등급 이상(상향적용)	사업계획 승인시 이행
		에너지성능부문	• 1+등급 이상	
		에너지관리부문	• 세대별 에너지원별 모니터링기능+공용부분 에너지원별 모니터링 기능 → 세대별 에너지원별 모니터링기능+공용부분 에너지원별 모니터링 기능+데이터 분석기능(상향적용)	
		신·재생에너지부문	• 연도별 설치 비율 적용	
		제로에너지 건축물 인증 등급 추가 적용	• 해당사항 없음	
	역사문화 보전	지정 및 등록문화재 또는 역사·생활 문화유산 포함 등	• 해당사항 없음	-
(패키지)허용용적률			433%	용도지역별 면적에 따른 가중평균

■ 상한용적률 산정

① 공공시설 부담률 기준 산정

구 분			면적(㎡)	부담기준	확보면적(㎡)	비 고
제2종(7층)	→	준주거	12,800.3	2단계 상향(20%)	12,800.3×20%=2,560.1㎡	획지1 (공동주택 등)
제3종일반	→	준주거	2,540.6	1단계 상향(15%)	2,540.6×15%=381.1㎡	
합 계			15,340.9	19.17%	2,941.2㎡	종상향면적대비

※ 용도지역 상향에 따른 공공기여는 허용용적률 적용시 공공임대주택 부족토지 면적으로 설치·제공한 비율의 1/2한도까지 같음

② 공공시설 부담률 산정

구 분				면 적(㎡)	비율	비 고
정비기 반시설	①토지	부지	도로	4,430.6	28.9%	-
		건축물 대지지분	-	-	-	-
	②건축물(환산면적)		-	-	-	-
	③순부담 산정시 제외면적		새로 설치되는	3,423.5	22.3%	-

구 분			면 적(㎡)	비율	비 고	
	(국·공유지)		정비기반시설 내			
			용도 폐지되는 기존 정비기반시설	1,016.2	6.6%	-
	A 합 계 (①+②-③)		-9.1	-	※ 유상매입으로 순부담면적 산정 제외	
	기반시 설등	④토지	건축물 대지지분	공공주택	629.4	4.1%
⑤건축물(환산면적)		공공주택	862.0	5.6%	기부채납 계획 연면적 : 4,853.8㎡	
B 합 계 (④+⑤)		1,491.4	9.7%	-		
C 현 금			-	-	-	
D 공공임대주택(장기전세주택) 부속토지면적			1,470.6	9.6%	의무부담면적(2,941.2㎡)의 1/2한도(1,470.6㎡)까지 같음	
순부담(B+C+D)			2,962.0	19.3%	의무부담 19.17%(2,941.2㎡) 이상	

※ 순부담이란 사유토지(국·공유지)를 매입한 토지를 포함하되 무상양여된 경우는 제외한다를 공공시설부지로 기부채납하는 것을 의미함

※ 상기 면적은 향후 사업시행계획인가 전 국·공유지 무상양도 협의 및 측량성과 등에 따라 변경될 수 있음

③ 상한용적률 산정

구 분	산정내용	
상한용적률	• 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α 토지 + 1.0 × α 건축물) = 433.0% × (1 + 1.3 × 1 × 0.0428 + 1.0 × 0.0586) = 482.5% → 458.0% 이하 적용	
	가중치	• 공공시설부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 433.0% ÷ 433.0% = 1
	α 토지	• 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 629.4㎡ ÷ (15,340.9㎡ - 629.4㎡) = 0.0428
	α 건축물	• 공공시설(건축물) 제공면적 ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 862.0㎡ ÷ (15,340.9㎡ - 629.4㎡) = 0.0586

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 등 사업추진과정에서 변경될 수 있음

※ 상한용적률 산정시 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울특별시, 2025.02.07.)' 적용

④ 건축물 기부채납 사항

구 분	공공주택	비 고
① 연면적	4,853.8㎡	• 전용 59㎡ 35세대
② 건축비	2,067,273원/㎡	• 2025.03.01. 기본형 건축비(부가세제외) 26층~30층 이하
③ 설치비용	10,034,129,687원	• ①연면적 × ②건축비
④ 부지가액	11,640,000원	• 공시지가 2배 적용
⑤ 환산부지면적	862.0㎡	• ③설치비용 ÷ ④부지가액
⑥ 대지지분	629.4㎡	• 전용면적 기준
총 제공면적	1,491.4㎡	• ⑤환산부지면적 + ⑥대지지분

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 등 사업추진과정에서 변경될 수 있음

3) 건축물 높이계획

구 분	용도지역	높이기준	비 고
신설	준주거지역	• 최고높이 95m 이하(29층 이하) • 청파로변 폭 30m : 70m 이하(20층 이하)	도시정비형 재개발사업

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
건축한계선	• 청파로변 8m 이격 계획 • 그 외 도로경계선에서 3m 이격 계획	결정도 참고

3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
대지내 공지	• 건축한계선 후퇴부분 보도형 전면공지 조성(3m) • 그 외 부분은 휴게공간 조성(폭 5m)	결정도 참조
	* 조성지침 - 전면공지는 연접한 보도 또는 차도와 동일한 포장재료로 단차없이 조성 - 전면공지 내에는 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물 설치불가 다만, 차량 전·출입 금지를 위해 볼라드·돌의자 등을 설치하는 때, 조경을 위한 식수등의 설치는 허용함	
샘지형공지	• 청파로변 1개소 위치지정 - 최소폭원 4m 이상, 최소면적 25㎡ 이상	결정도 및 교통처리계획

구 분	계획내용	비 고
	※ 중로3-(1) : 청파2구역 사업미시행시 청파로변에서의 원활한 차량진출입을 위해 쌍지형공지 일부를 차도형 전면공지로 활용	단기(안) 참조

나. 교통처리에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
차량출입불허구간	• 청파로(25m)변 차량출입불허구간 지정	결정도 참조

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 토지이용계획 결정도
3. 용도지역·지구 결정도(기정, 변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정, 변경)
5. 정비계획 결정도
6. 지구단위계획구역 결정도(기정, 변경)
7. 획지 및 건축물에 관한 결정도(기정, 변경)
8. 특별계획구역 결정도
9. 세부개발계획 결정도

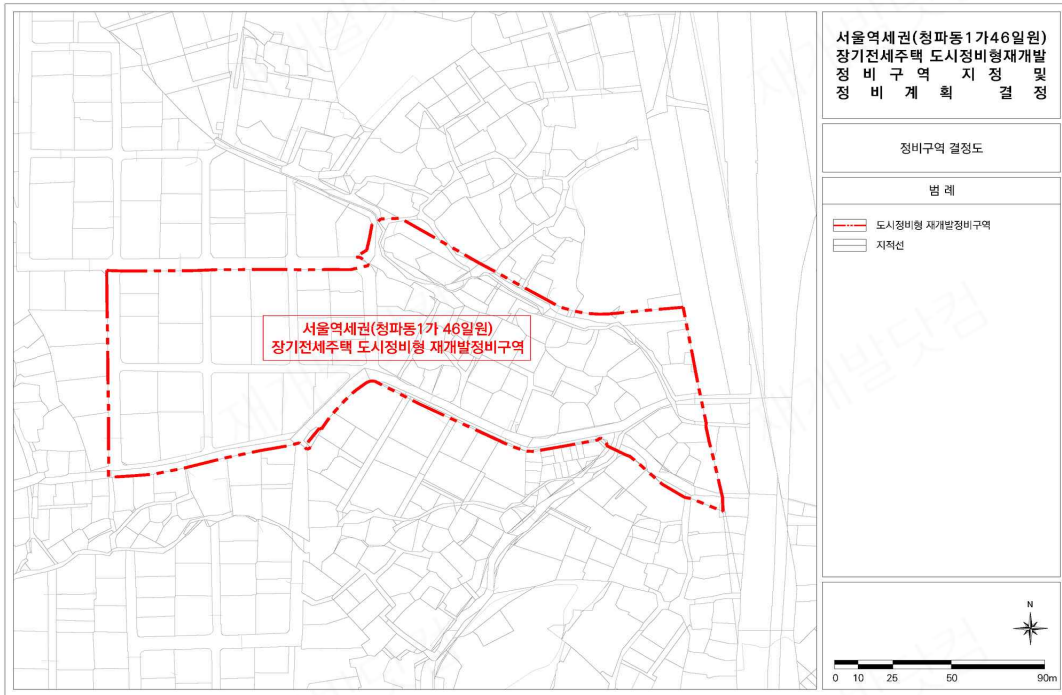
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

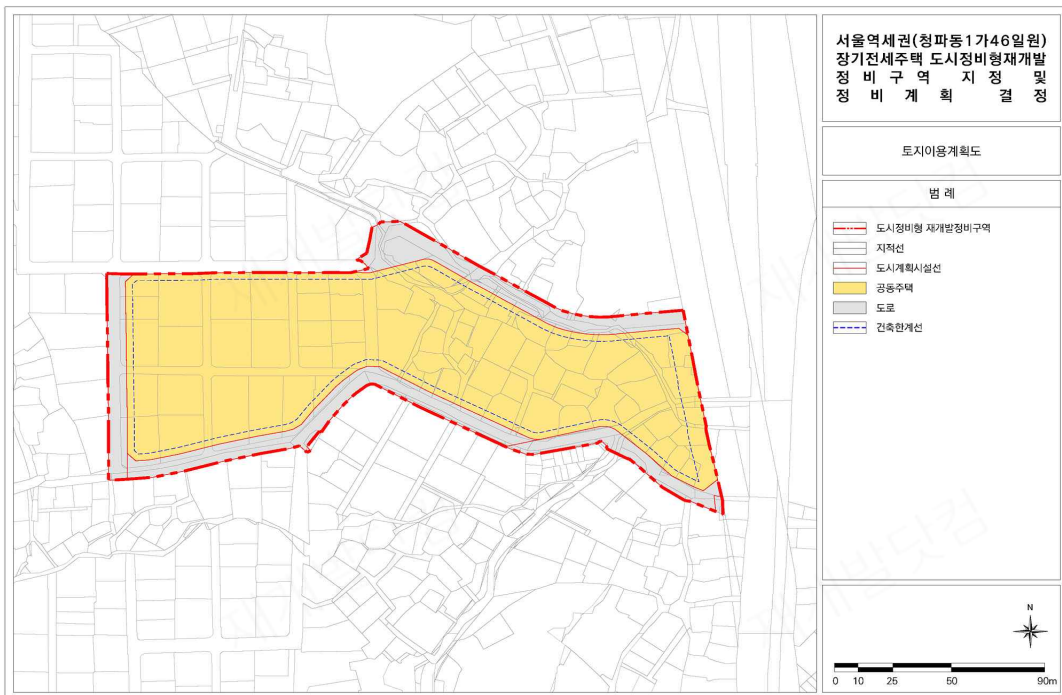
VI. 고시 관련 세부 내용은 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 공공주택과(☎02-2133-7060) 및 용산구 도시계획과(☎02-2199-7404)에 관계 도서를 비치합니다.

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

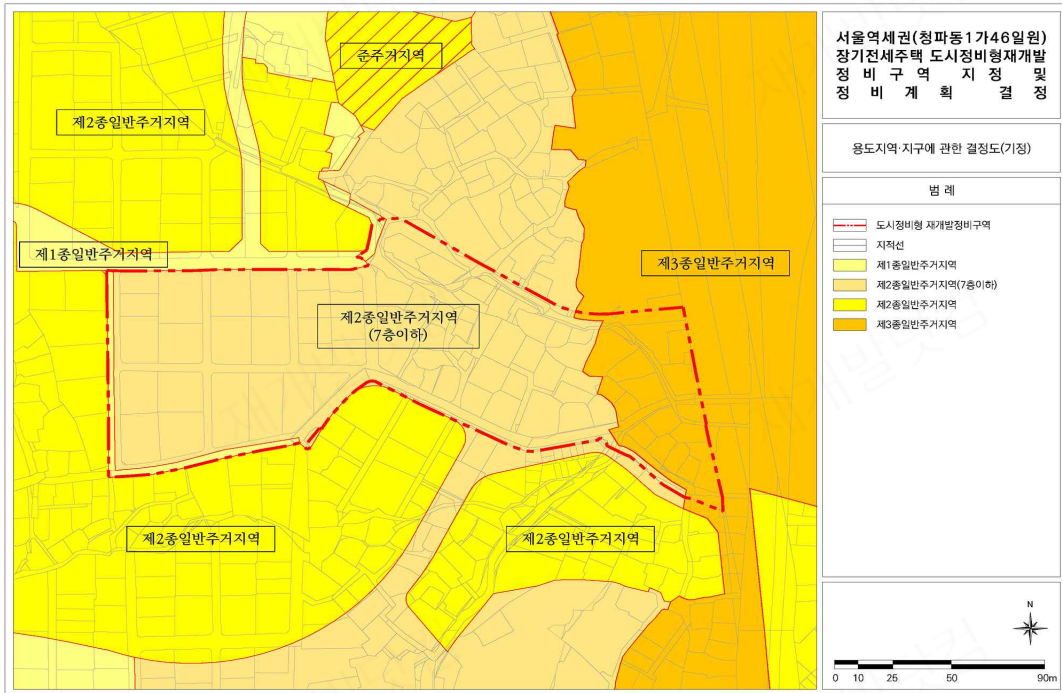
< 정비구역 결정도 >



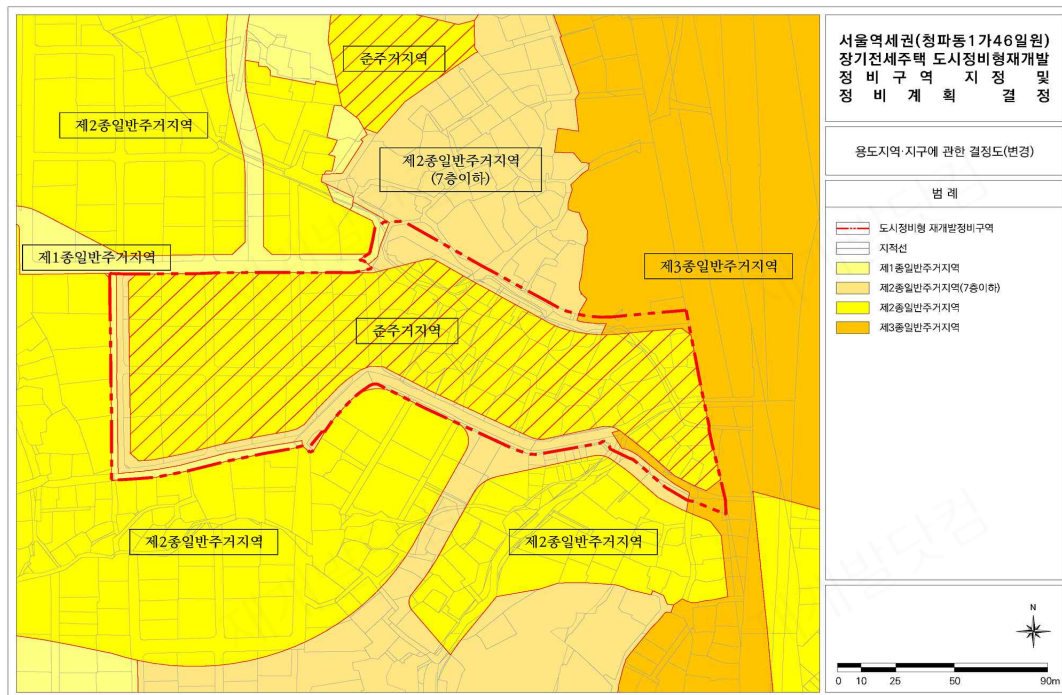
< 토지이용계획 결정도 >



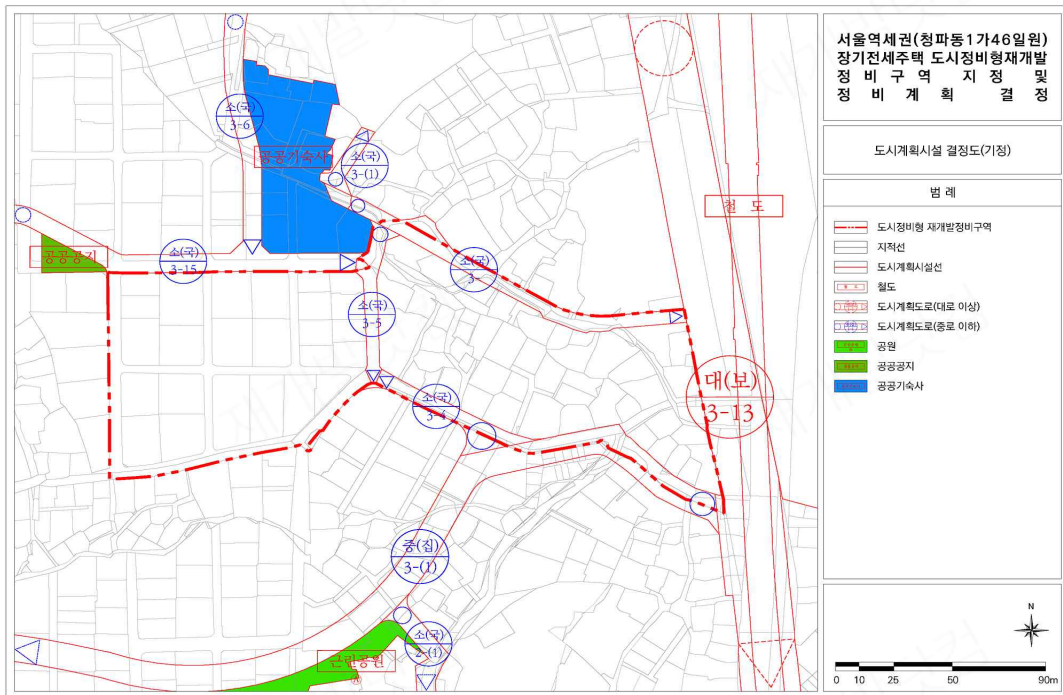
< 용도지역·지구에 관한 결정도(기정) >



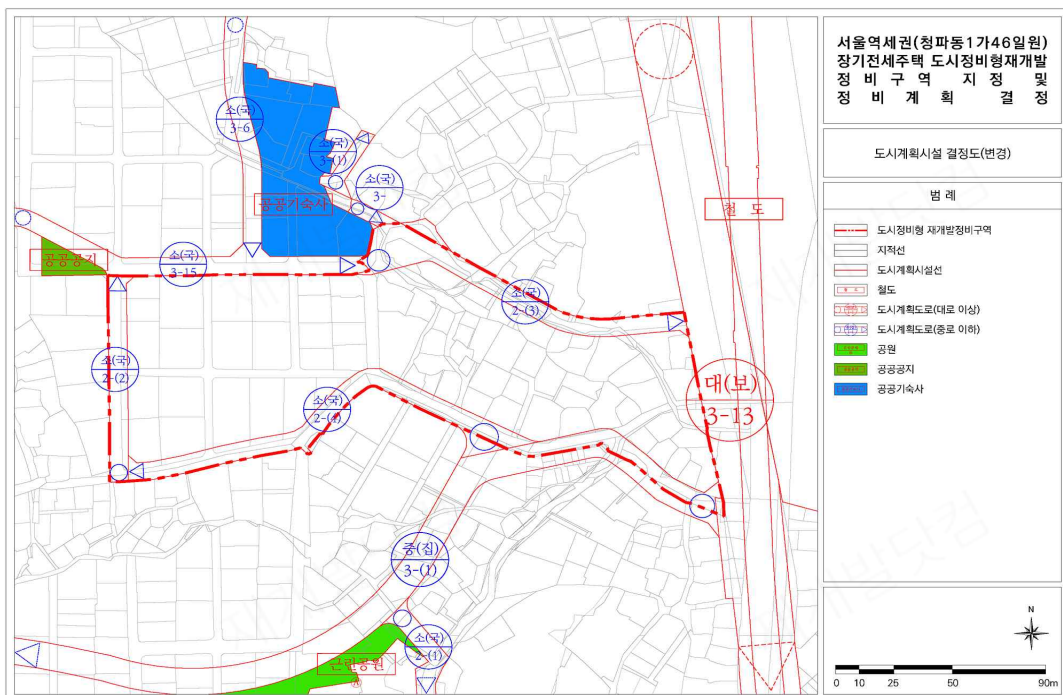
< 용도지역·지구에 관한 결정도(변경) >



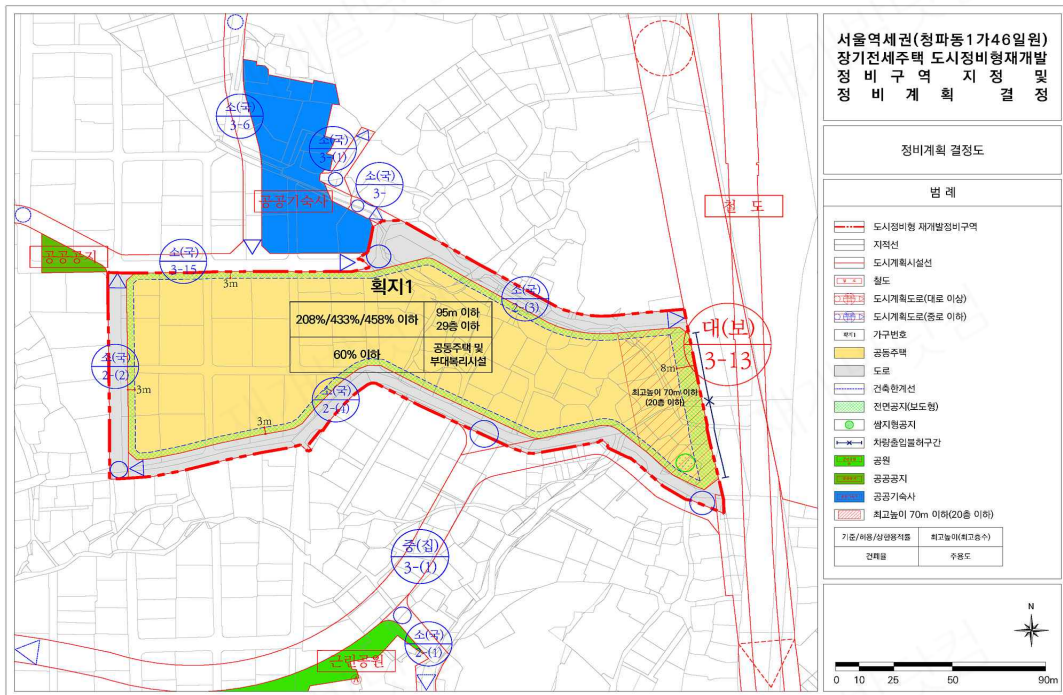
〈 도시계획시설 결정도(기정) 〉



〈 도시계획시설 결정도(변경) 〉

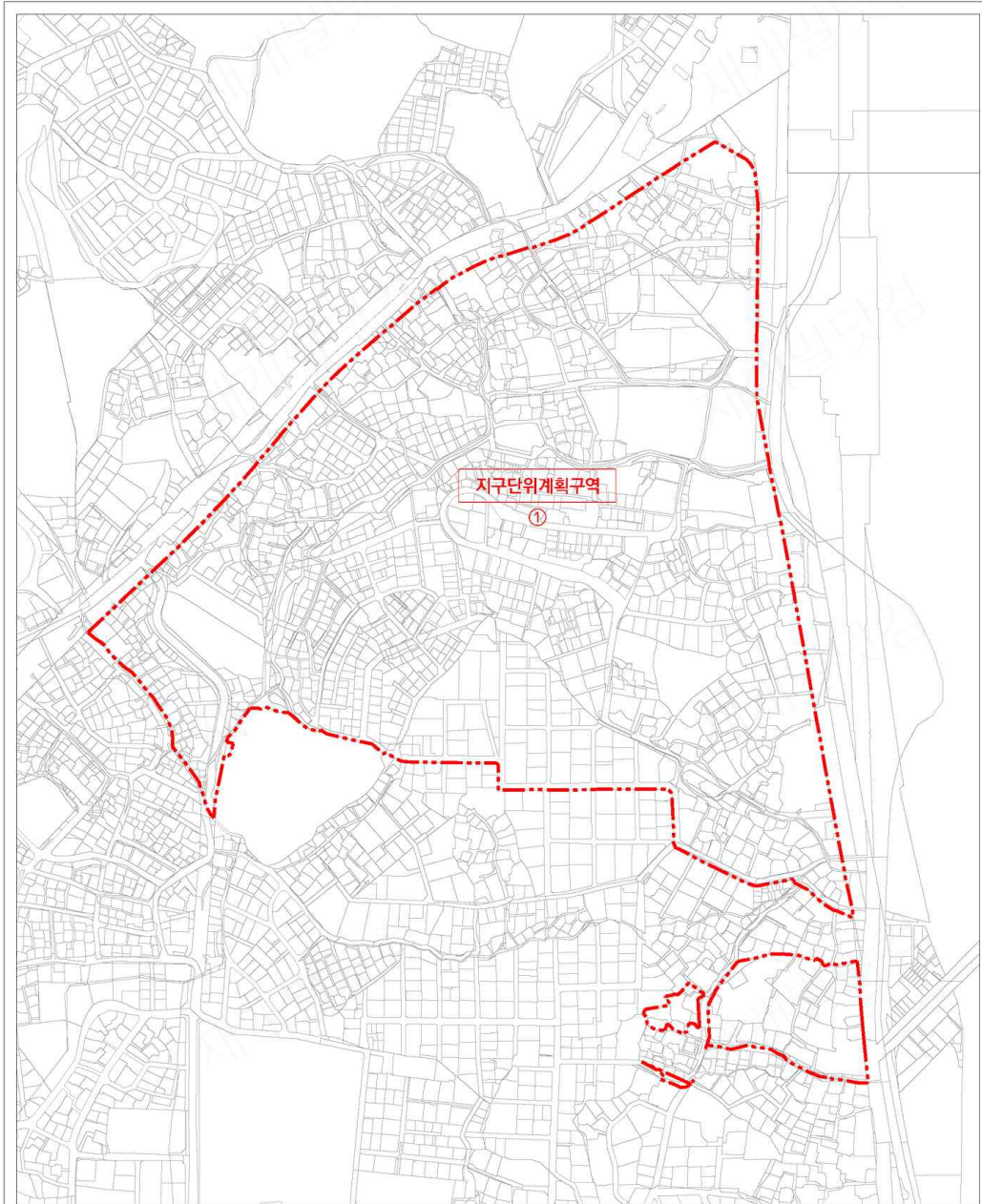


< 정비계획 결정도 >



- 이 하 여 백 -

< 지구단위계획구역 결정도(기정) >



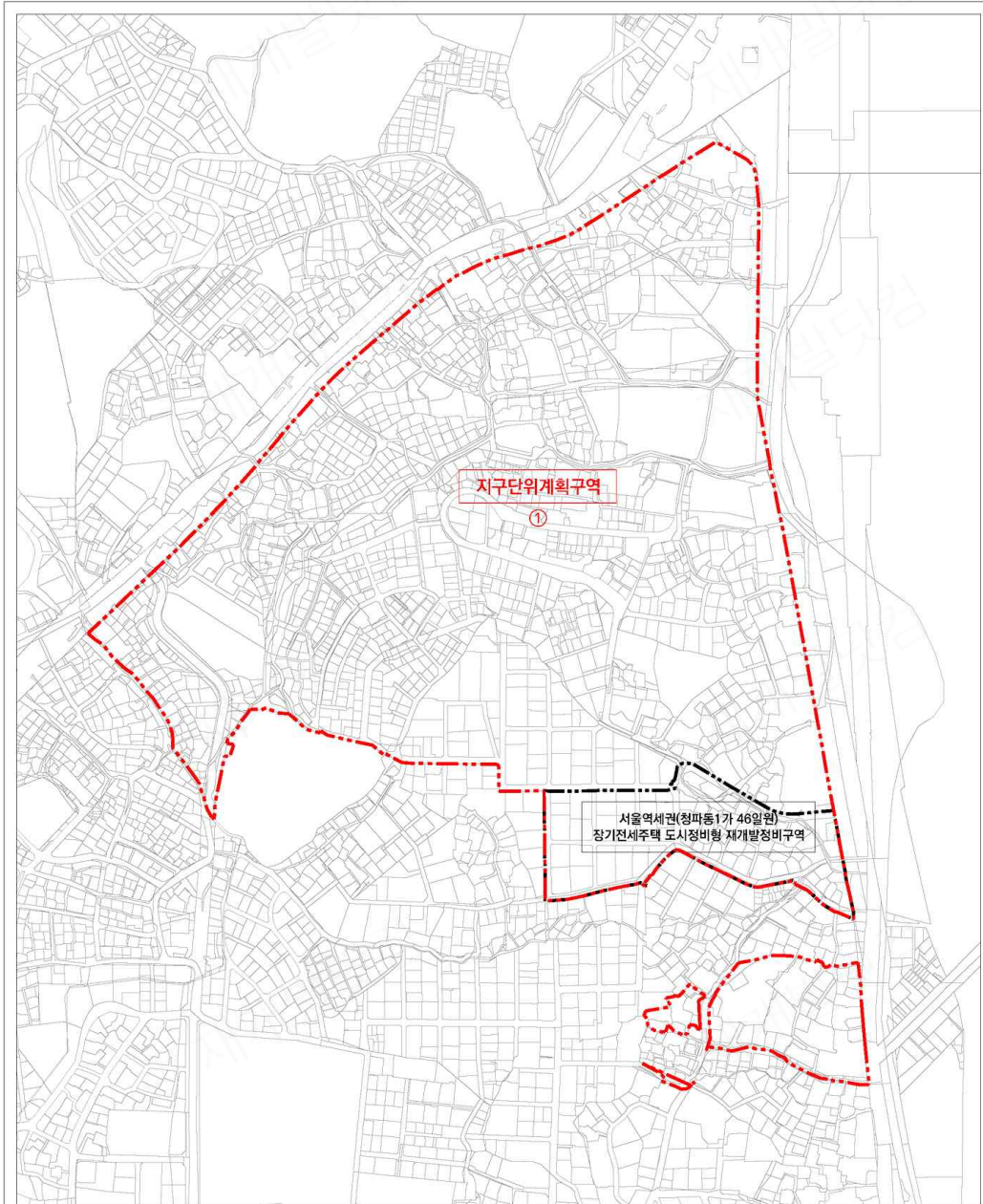
서계동일대 지구단위계획

지구단위계획구역 결정도(기정)



지구단위계획구역

< 지구단위계획구역 결정도(변경) >



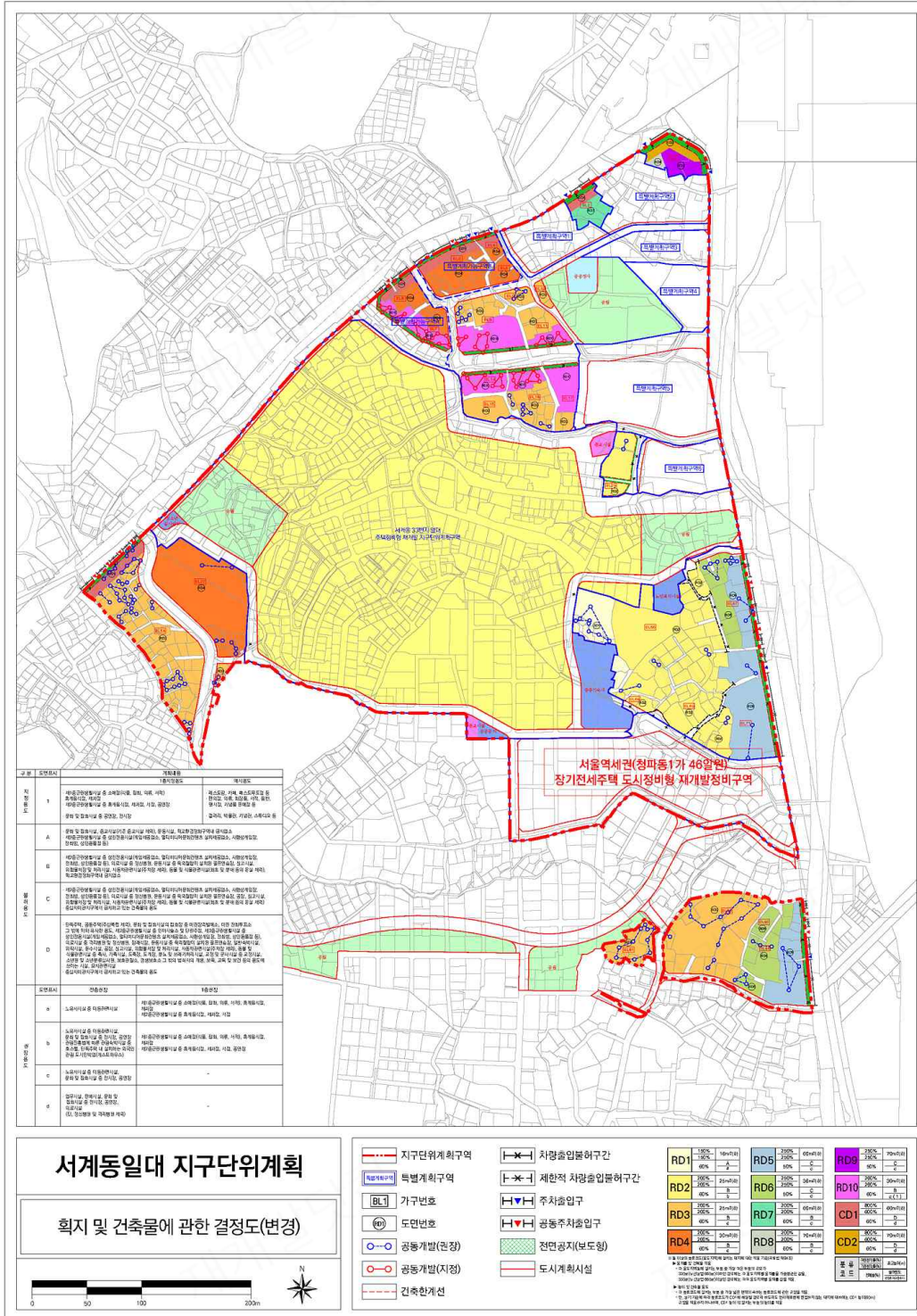
서계동일대 지구단위계획

지구단위계획구역 결정도(변경)

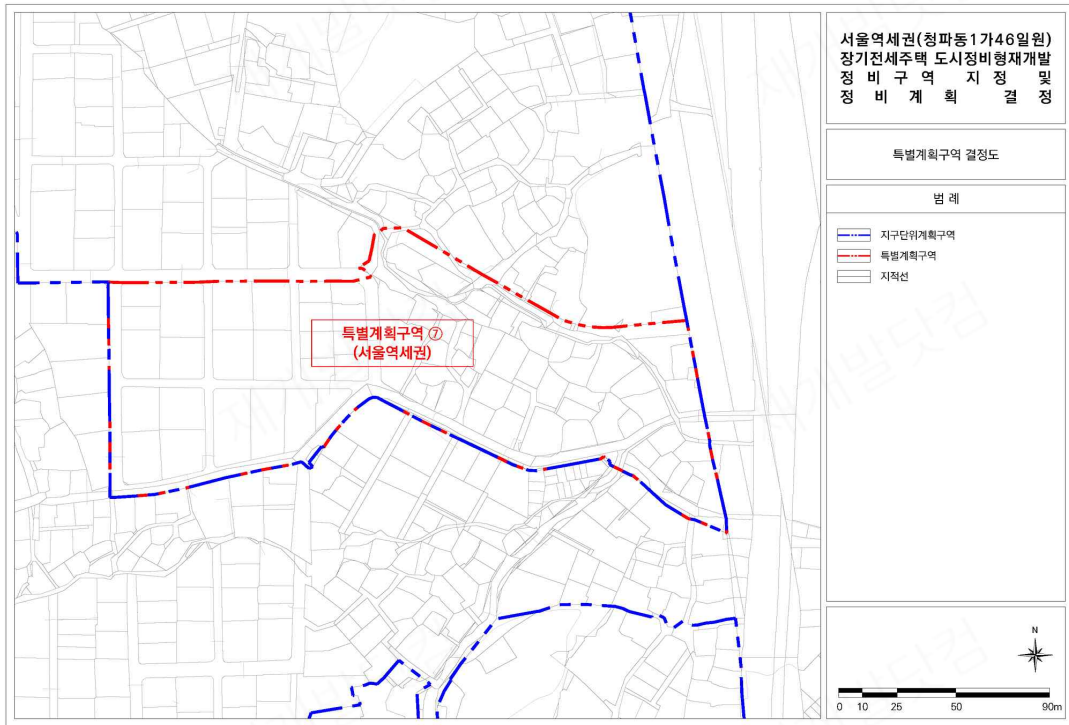


- - - 지구단위계획구역
- - - 서울역세권 도시정비형 재개발정비구역

〈 획지 및 건축물에 관한 결정도(변경) 〉



〈 특별계획구역 결정도 〉



＜ 세부개발계획 결정도 ＞

