

◆ 서울특별시고시 제2026-286호

도시관리계획(용도지역) 결정(변경), 남영동 4-2구역 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정, 지구단위계획(변경) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 용산구 남영동 31-1번지 일원의 도시관리계획(용도지역) 결정(변경), 남영동 4-2구역 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정, 지구단위계획(변경) 결정에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조, 제16조에 따라 2025년 제19차 서울특별시 도시계획위원회(2025.12.17.) 심의(수정가결)를 거쳐 서울특별시 용산구 공고 제2026-393호(2026.03.06.)로 제공담공고를 통해 도시관리계획(용도지역) 결정(변경), 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획(변경) 결정하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 5월 21일

서울특별시 장

I. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)

1. 용도지역 결정(변경)

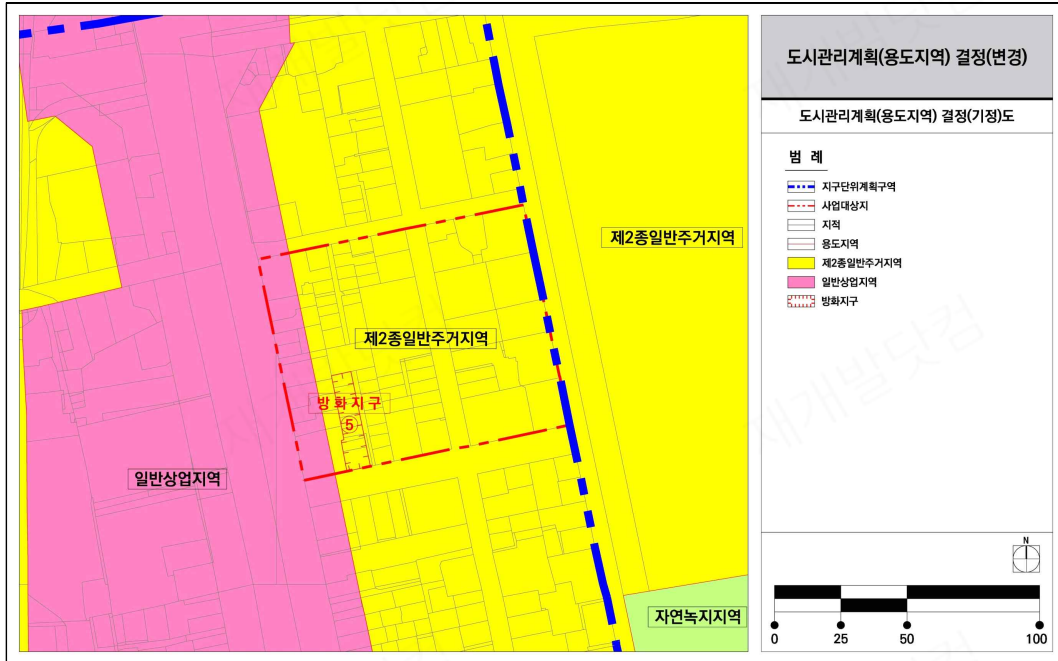
1) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		8,693	-	8,693	100.0	-
주거지역	소 계	7,682	감) 7,379	303	3.5	-
	제2종일반주거지역	7,682	감) 7,379	303	3.5	-
상업지역	소 계	1,011	증) 7,379	8,390	96.5	-
	일반상업지역	1,011	증) 7,379	8,390	96.5	-

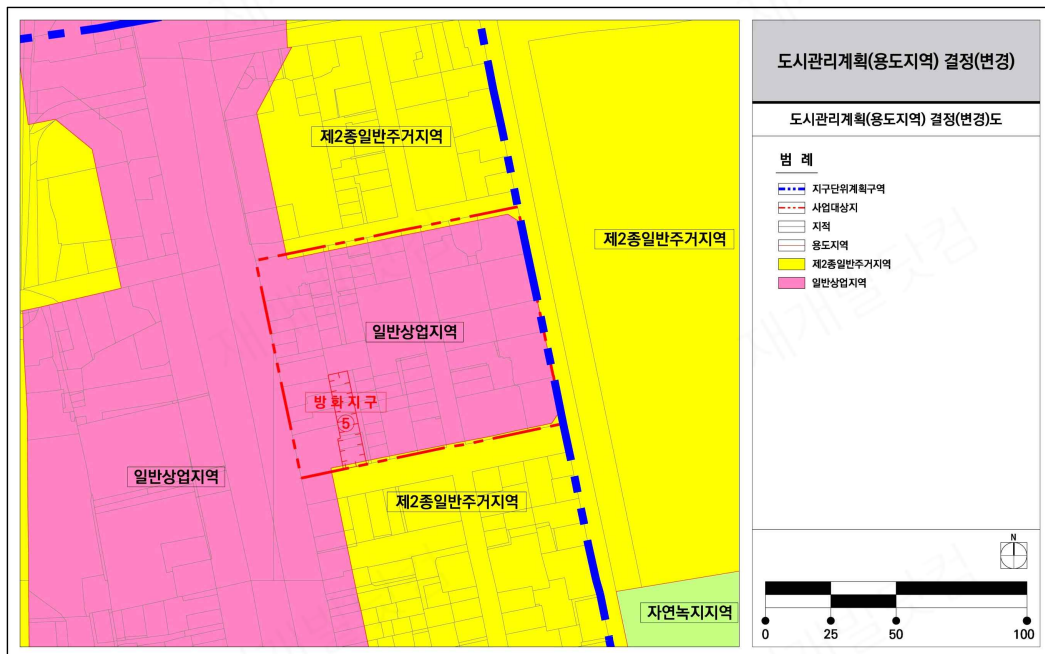
■ 변경사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	비고
		기정	변경		
-	용산구 남영동 31-1 일원	제2종일반 주거지역	일반 상업지역	7,379	• 남영동 일대는 중심지 체계상 광역중심으로 확대입구역 역세권의 상업·업무·주거기능 활성화 유도를 위하여 용도지역 변경

< 용도지역 결정(기정)도 >



< 용도지역 결정(변경)도 >



II. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정

1) 정비사업의 명칭 : 남영동 4-2구역 도시정비형 재개발사업

2) 정비구역 지정조서

가. 정비구역 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신설	남영동 4-2구역 도시정비형 재개발사업	용산구 남영동 31-1 일원	8,693	-

나. 정비지구 조서 : 해당없음

3) 정비사업 시행 예정시기 등

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	도시 및 주거환경정비법 제25조에 따른 사업시행자	현황 : 22세대 계획 : 284세대 증가 : 262세대	-

4) 정비구역을 분할, 통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

5) 가구 및 획지에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	남영동 4-2 도시정비형 재개발구역	8,693	획지	8,333	용산구 남영동 31-1 일원	주거	60% 이하	670% 이하	한강대로변 100m이하 (우수디자인 인정시 110m이하) 용산공원변 70m 이하	-

2. 정비계획 결정

1) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		8,693	-	8,693	100.0	-
주거 지역	소 계	7,682	감) 7,379	303	3.5	-
	제2종일반주거지역	7,682	감) 7,379	303	3.5	-
상업 지역	소 계	1,011	증) 7,379	8,390	96.5	-
	일반상업지역	1,011	증) 7,379	8,390	96.5	-

■ 변경사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	비고
		기정	변경		
-	용산구 남영동 31-1 일원	제2종일반 주거지역	일반 상업지역	7,379	• 남영동 일대는 중심지 체계상 광역중심으로 숙대입구역 역세권의 상업·업무·주거기능 활성화 유도를 위하여 용도지역 변경

나. 용도지구 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	⑤	방화지구	남영동 28-11의 8필지	816 (816)	건고제727 (63.12.13)	남영시장

※ ()는 대상지 내 사항임

2) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증) 8,693	8,693	100.0	-
획 지	소 계	-	증) 8,333	8,333	95.9	-
	획 지	-	증) 8,333	8,333	95.9	공동주택 및 부대복리시설, 업무시설, 판매시설, 공공지원시설
정비기반시설	소 계	-	증) 360	360	4.1	-
	도 로	-	증) 360	360	4.1	북측도로 2m 및 남측도로 1m 확보

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)

가. 도시계획시설 결정(변경)조서

(1) 교통시설(변경)

(가) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
신설	소로	2	가	8 (2)	국지 도로	102 (102)	남영동 24-1	남영동 41-1	일반 도로	-	-
신설	소로	3	나	12 (1)	국지 도로	102 (102)	남영동 26-2	남영동 45-1	일반 도로	-	일부구간 철도 중복결정

※ ()는 대상지 내 확보한 도로 폭원임

■ 신설사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로2-가	도로 신설 - B=8(2)m, L=102m	남영동 4~2구역 도시정비형 재개발사업 추진에 따라 효율적인 교통처리를 위하여 북측도로 2m 및 남측도로 1m 확보
-	소로3-나	도로 신설 - B=12(1)m, L=102m	

(나) 철도 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	폭(m)	연장(m)	면적(㎡)			최초결정일	비고
						기정	변경	변경후		
변경	철도	도시철도 (4호선 숙대입구역 정거장)	갈월동 69-44 일원	23	206	5,000	증 585.1	5,585.1	1981.07.30. (서고287호)	-

■ 변경사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
변경	도시철도 (4호선 숙대입구역 정거장)	지하철출입구 이설 및 지하연결통로 신설 - 면적 : 5,000㎡ → 5,585.1㎡ (증 585.1㎡)	남영동 4~2구역 도시정비형 재개발사업 추진에 따라 효율적인 보행 환경 조성을 고려하여 한강대로변에 위치한 지하철출입구 (5,6번) 및 지하철환기구를 대지 내로 이설하고 연결통로를 설치하고자 함

(다) 입체적 철도 결정조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	입체적 결정규모		최초 결정일	비고
				구분	규모		
신설	철도	도시철도 (4호선 숙대입구역)	남영동 25-2 일대	면적(㎡)	432.8	-	5,6번 출입구
				길이(m)	55.2		
				폭(m)	5.7 ~ 14.9		
				높이(m)	11.1 ~ 20.0		
세부 사항	• 입체적 결정 범위(해수면 기준) - 지상부 : A = 121.0㎡, H = 17.0m ~ 20.0m - 지하부 : A = 324.3㎡, H = 11.1m ~ 17.0m						
신설	철도	도시철도 (4호선 숙대입구역)	남영동 26-2 일대	면적(㎡)	200.9	-	지하철 환기구
				길이(m)	31.1		
				폭(m)	5.3 ~ 9.4		
				높이(m)	11.1 ~ 22.8		
세부 사항	• 입체적 결정 범위(해수면 기준) - 지상부 : A = 25.1㎡, H = 17.0m ~ 22.8m - 지하부 : A = 200.9㎡, H = 11.1m ~ 17.0m						

■ 신설사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
신설	철도	- 지하철출입구 이설 및 지하연결통로 신설 - 면적 : 432.8㎡ - 길이 : 55.2m - 폭 : 5.7~14.9m - 높이 : 11.1~20.0m	남영동 4~2구역 도시정비형 재개발사업 추진에 따라 효율적인 보행 환경 조성을 고려하여 한강대로변에 위치한 지하철출입구(5,6번) 및 지하철환기구를 대지 내로 이설하고 연결통로를 설치하고자 함
신설	철도	- 지하철환기구 이설 및 지하연결통로 신설 - 면적 : 200.9㎡ - 길이 : 31.1m - 폭 : 5.3~9.4m - 높이 : 11.1~22.8m	

나. 정비기반시설 결정조서

(1) 교통시설

(가) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
신설	소로	2	가	8 (2)	국지 도로	102 (102)	남영동 24-1	남영동 41-1	일반 도로	-	-
신설	소로	3	나	12 (1)	국지 도로	102 (102)	남영동 26-2	남영동 45-1	일반 도로	-	일부구간 철도 중복결정

※ ()는 대상지 내 확보한 도로 폭원임

■ 신설사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로2-가	- 도로 신설 - B=8(2)m, L=102m	남영동 4~2구역 도시정비형 재개발사업 추진에 따라 효율적인 교통처리를 위하여 북측도로 2m 및 남측도로 1m 확보
-	소로3-나	- 도로 신설 - B=12(1)m, L=102m	

다. 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획

(1) 공공기여 계획

(가) 공공기여 기준

구분	용도지역별 용적률		증가용적률 ③=②-①	증가용적률의60% ④=③×60%	변경후용적률 ②	공공기여율 ④÷②
	제2종일반주거지역 ①	일반상업지역 ②				
산정기준	200% (조례용적률)	800% (조례용적률)	600%	360%	800%	45% 내외
계획내용	245.79% (기준용적률)	670% (계획용적률)	424.21%	254.53%	670%	38.0%

※ 「서울시 지구단위계획수립기준」 및 「도시계획변경 사전협상 운영지침」에 따름

※ 공공기여율 산정시 (법정)최대용적률이 아닌 계획용적률을 적용하는 경우에는 계획용적률을 기준으로 증가된 용적률 및 공공기여율 산정 (민간이 계획용적률보다 낮은 용적률로 사업계획을 수립한 경우에도, 공공기여율 산정시에는 계획용적률을 적용)

(나) 공공기여 기준 산정

구분	공공기여 산정기준	구역면적 (㎡) ①	용도지역 상향 대지면적(㎡) ②	공공 기여율 ③	부담면적 ④=②×③	부담률 (가중평균) ④÷①
남영동 4-2구역 도시정비형 재개발구역	도시계획변경 사전협상 운영지침상 공공기여율	8,693	7,379	38.0%	2,805	32.2%

※ 「도시계획변경 사전협상 운영지침」에 따른 공공기여율(38.0%) 적용 후 용도지역 혼재에 따른 가중평균 부담률 산정(32.2%)

(다) 공공기여 계획

구분	시행(구역)면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	공공시설등 제공 면적(㎡)			무상양도 면적(㎡)	순부담면적 (㎡)	공공기여율
			계	토지 (지분포함)	건축물 환산부지			
신설	8,693.0	8,333.0	4,547.1	2,335.0	2,212.1	360.0	4,187.1	48.2%

※ 공공기여율 = (공공시설등 제공 면적 - 무상양도 면적) ÷ 시행(구역)면적 × 100

※ 공공기여율 = (4,547.1 - 360.0) ÷ 8,693.0 × 100 = 48.2%

(2) 공공기여시설 결정조서

구분	시설명	위치	층	면적	비고(관리청)
신설	공공지원시설	서울시 용산구 남영동 41-1번지 일대	14층	토지(지분) : 1,531.9㎡ 건축물(연면적) : 16,877.89㎡	복합설치 (서울특별시)

- ※ 공공지원시설은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함
- ※ 채납행정청(관리청) 지정 내용에 대한 합의서는 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서에 첨부
- ※ 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음
- ※ 사업시행자는 결정고시 이후 사업시행계획인가 또는 건축허가 이전까지 세부건축계획을 공공기여시설 관리주체(부서)와 협의할 것
- ※ 공공지원시설 세부 계획의 경우 「기부채납 공공시설 통합관리 세부운영 매뉴얼」에 따라 추후 협의를 통해 확정함
- ※ 공공지원시설은 도입 시설별 관련 법 및 규정을 준수하여 적합하게 조정 예정

4) 현금납부에 관한 사항 : 해당사항 없음

5) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)	비고
신설	관리사무소		획지	222.53㎡	10㎡ + (284세대-50)×0.05=21.7㎡ 이상
	주민공동 시 설	경로당		300.00㎡	서울특별시 주택 조례 제8조의4 [별표1] 150세대~300세대 미만 99.00㎡ 이상
		어린이집		-	해당없음
		주민운동 및 공동시설		836.09㎡	운동시설 및 입주자회의소 등
		어린이놀이터		100.00㎡	-
		소 계		1,236.09㎡	서울특별시 주택 조례 제8조의4 제1항제1호 284세대×2.5㎡×1.25=887.5㎡ 이상
	합 계			1,458.62㎡	-

- ※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2, 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4 및 별표1 준용

6) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	남영동 4-2 도시정비형 재개발구역	8,693	획지	8,333	용산구 남영동 31-1 일원	63	-	-	63	-	-

7) 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
신설	남영동 4-2 도시정비형 재개발구역	8,693	획지	8,333	용산구 남영동 31-1 일원	주거	60% 이하	670% 이하	한강대로변 100m이하 (우수디자인 인정시 110m이하) 용산공원변 70m 이하	-	
주택의 규모 및 규모별 건설비용	신설	• 주택공급계획 : 284세대									
		건립규모 (전용면적 기준)	세대수								
			계	분양주택	공공주택						
		의무			기부채납						
		계		284	237	15	32				
		40㎡ 이하		24	9	15	-				
		85㎡ 이하	40㎡ 초과 60㎡ 이하		92	60	-	32			
			60㎡ 초과 85㎡ 이하		118	118	-	-			
		85㎡ 초과		50	50	-	-				
		- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 - 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 5% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 전용면적 40㎡ 이하 건설									
건축물의 용적률 완화에 관한 사항	신설	• 용적률 : ① + ② + ③ + ④ = 245.79% + 130.6% + 282.95% + 11.29% = 670.63% → 670% 이하 ① 기준용적률 : 245.79% ② 허용용적률 인센티브 : 130.6% 적용									
		목표	인센티브 대상	요건							
		친환경	신재생에너지 의무확보기준 초과설치		신재생에너지 의무설치기준의 15% 이상 추가 설치 시 (신재생에너지 중 재생열 비율 10% 이상 도입 시)						
			장수명 주택인증		장수명 주택인증항목 적용 시						
		보행가로 활성화	무장애도시조성		장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시						
			가로지장물 이전/지중화		가로지장물 이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시						
		안전·방재		방재 관련시설		정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시					
		합계									
		③ 공공시설등 제공 상한용적률 인센티브 : 282.95%									
		토지 및 공공시설등		= 허용용적률 × (1.3 × 가중치 × α토지 + 1.0 × α건축물) = 376.39% × (1.3 × 1.09466 × 0.28379 + 1.0 × 0.34792) = 282.95%							

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
			④ 친환경 상한용적률 인센티브 : 11.29% 녹색건축 초과등급 = 허용용적률 × 계수 × 인증원화비율 = 376.39% × 1.0 × 3%(우수 등급) = 11.29%							
공공주택 및 주거비용 완화에 대한 계획		신설	• 해당없음							
건축물의 건축선에 관한 계획		신설	• 한강대로변 : 건축한계선 5m • 용산공원변 : 건축한계선 3m, 벽면지정선 4m(1층부) • 남측도로 : 건축한계선 5m • 북측도로 : 건축한계선 2m							
대지내 공지에 관한 계획	전면공지	신설	• 건축한계선 후퇴부분 전면공지 조성							
	공개공지	신설	• 한강대로변 공개공지 배치							
	공공보행통로	신설	• 옛 가로망 보존을 위한 남북간 공공보행통로 조성(B=6m, L=75m) (지역권 설정, 지역권자 : 용산구, 용산구-조합 간 합의서 체결 예정)							
기타 사항에 관한 계획	교통처리 계획	신설	• 한강대로변 차량출입불허구간 지정							
	공공기여	신설	• 공공기여율 : 32.2% 이상 - 건축물 설치 후 기부채납(공공지원시설 연면적 16,877.89㎡, 공공주택 연면적 4,882.63㎡)							

※ 향후 건축심의 시 허용용적률 인센티브 적용항목 확정에 따라 용적률 계획 등 조정될 수 있음

※ 공공기여율 : 용도지역 상향에 따른 가중평균 적용(서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼 준용)

※ 상기 내용에 명시하지 않은 사항은 「남영동 업무지구 특별계획구역 계획지침」 준용

나. 용적률계획

구분		산정내용																																																																												
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택등)	신설 정비기반시설 등				무상양도 국·공유지	유상매입 국·공유지																																																																						
			합계	도로	건축물 기부채납																																																																									
					토지지분	환산면적																																																																								
	8,693.0㎡	8,333.0㎡	4,547.1㎡	360.0㎡	1,975.0㎡	2,212.1㎡	360.0㎡	356.4㎡																																																																						
공공시설부지 제공면적 (순부담)		• 신설 정비기반시설 등 면적 - 무상양도 국·공유지 = 4,547.1㎡ - 360.0㎡ = 4,187.1㎡(48.2%) ※ 무상양도 대상 국공유지 530.6㎡ 중 정비기반시설(도로) 면적 360.0㎡만 무상양도 및 그 외 유상매입																																																																												
상한(정비계획) 용적률		• 총상향에 따른 가중평균값 및 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 기준용적률 : 245.79% (용도지역별 면적에 따른 가중평균) = ((7,379㎡ × 200%) + (954㎡ × 600%)) ÷ (7,379㎡ + 954㎡) = 245.79% 이하 • 허용용적률 : 376.39% (기준용적률 + 허용용적률 인센티브 항목) • 상한(정비계획)용적률 : 659.34% 이하 = 376.39% × (1 + 1.3 × 1.09466 × 0.28379 + 1.0 × 0.34792) = 659.34% 이하 ※ 공공주택 및 시책시설 도입에 따라 건축물 기부채납 계수 1.0 적용																																																																												
		가중치	• 공공시설부지 허용용적률 : 412.02% (용도지역별 순부담 면적에 따른 가중평균) = ((-227.6㎡ × 200%) + (57.0㎡ × 800%) + (1,975.0㎡ × 376.39%)) ÷ (-227.6㎡ + 57.0㎡ + 1,975.0㎡) = 412.02% • 공공시설부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 412.02% ÷ 376.39% = 1.09466																																																																											
			<table><tr><th colspan="3">구분</th><th colspan="3">용도지역별 면적</th></tr><tr><th></th><th>토지</th><th>도로</th><th>제2종일반</th><th>제2종→일반상업</th><th>일반상업</th></tr><tr><td rowspan="4">정비기반시설</td><td colspan="2"></td><td>303.0</td><td>-</td><td>57.0</td></tr><tr><td colspan="2">무상양도 국공유지</td><td>530.6</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">순부담면적</td><td>-227.6</td><td>-</td><td>57.0</td></tr><tr><td colspan="2">허용용적률</td><td>200.00%</td><td>-</td><td>800.00%</td></tr><tr><td rowspan="4">공공시설등</td><td rowspan="3">토지지분</td><td>공공지원시설</td><td>-</td><td>1,531.9</td><td>-</td></tr><tr><td>공공주택</td><td>-</td><td>443.1</td><td>-</td></tr><tr><td>소계</td><td>-</td><td>1,975.0</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">허용용적률</td><td>-</td><td>376.39%</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="3">공공시설 등 제공부지 허용용적률(가중평균)</td><td colspan="3">412.02%</td></tr><tr><td colspan="3">사업부지 허용용적률</td><td colspan="3">376.39%</td></tr><tr><td colspan="3">가중치</td><td colspan="3">1.09466</td></tr></table>						구분			용도지역별 면적				토지	도로	제2종일반	제2종→일반상업	일반상업	정비기반시설			303.0	-	57.0	무상양도 국공유지		530.6	-	-	순부담면적		-227.6	-	57.0	허용용적률		200.00%	-	800.00%	공공시설등	토지지분	공공지원시설	-	1,531.9	-	공공주택	-	443.1	-	소계	-	1,975.0	-	허용용적률		-	376.39%	-	공공시설 등 제공부지 허용용적률(가중평균)			412.02%			사업부지 허용용적률			376.39%			가중치			1.09466		
			구분			용도지역별 면적																																																																								
				토지	도로	제2종일반	제2종→일반상업	일반상업																																																																						
			정비기반시설			303.0	-	57.0																																																																						
				무상양도 국공유지		530.6	-	-																																																																						
				순부담면적		-227.6	-	57.0																																																																						
				허용용적률		200.00%	-	800.00%																																																																						
			공공시설등	토지지분	공공지원시설	-	1,531.9	-																																																																						
공공주택	-				443.1	-																																																																								
소계	-	1,975.0			-																																																																									
허용용적률		-		376.39%	-																																																																									
공공시설 등 제공부지 허용용적률(가중평균)			412.02%																																																																											
사업부지 허용용적률			376.39%																																																																											
가중치			1.09466																																																																											
※ 토지 가치가 작은 용도지역의 순부담 면적이 (-)일 경우, (-)면적 포함하여 가중평균																																																																														
α [토지]	• 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 : 1,804.4㎡ (도로, 공공주택, 공공지원시설 토지(지분) 순부담면적) = -227.6㎡ + 57.0㎡ + 1,531.9㎡ + 443.1㎡ = 1,804.4㎡ ※ 토지 가치가 작은 용도지역의 순부담 면적이 (-)일 경우, (-)면적 포함하여 순부담 면적 산정 • 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 : 6,358.0㎡ (구역면적에서 토지(지분)을 제외한 면적) = 8,693.0㎡ - 360.0㎡ - 1,975.0㎡ = 6,358.0㎡ • α토지 : 0.28379 = 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적																																																																													

구분	산정내용
	$= 1,804.4\text{㎡} \div 6,358.0\text{㎡} = 0.28379$
α [건축물]	• 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 : $2,212.1\text{㎡}$ (공공주택, 공공지원시설 환산부지 면적) $= 1,921.8\text{㎡} + 290.3\text{㎡} = 2,212.1\text{㎡}$ • 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 : $6,358.0\text{㎡}$ (구역면적에서 토지(지분)을 제외한 면적) $= 8,693.0\text{㎡} - 360.0\text{㎡} - 1,975.0\text{㎡} = 6,358.0\text{㎡}$ • α건축물 : 0.34792 $= \text{공공시설 등 부지(건축물) 제공면적} \div \text{공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적}$ $= 2,212.1\text{㎡} \div 6,358.0\text{㎡} = 0.34792$

구분

산정내용

상한(정비계획)용적률

건축물기부채납

공공지원시설(액티브 어르신 여가문화시설, 공공 산후조리원)

구분	공공지원시설	비고
연면적		16,877.89㎡
지상	공사비용	48,762,954,000원 2024 공공건축물 공사비 책정 가이드라인 노인복지센터 : 3,880,000원/㎡ (부가세제외) 산모건강 증진센터 : 4,418,000원/㎡ (부가세제외)
	설계비용(친환경포함)	1,690,220,000원 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준상 설계비
	감리비용	477,876,000원 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준상 감리비
지하	공사비용	4,981,318,000원 2025 분양가상한제 기본형건축비(25.9.15. 시행) 지하 : 1,040,000원/㎡ (부가세제외)
	설계비용(친환경포함)	187,864,000원 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준상 설계비
	감리비용	53,300,000원 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준상 감리비
총 설치비용		56,153,532,000원
부지가액		29,217,000원/㎡ 감정평가업체 산정 부지가액 적용
환산부지 면적		1,921.8㎡ 설치비용 ÷ 부지가액
토지지분 면적		1,531.9㎡ 획지면적 × (공공지원시설 연면적 ÷ 전체 연면적(91,808.92㎡))
총 제공면적		3,453.7㎡ 환산부지 면적 + 토지지분 면적

공공주택

구분	공공주택	비고
연면적		4,882.63㎡
지상	공사비용	6,454,986,000원 2025 분양가상한제 기본형건축비(25.9.15. 시행) 지상(31층, 59타입) : 2,202,000원/㎡ (부가세제외)
	공사비용	2,029,258,000원 2025 분양가상한제 기본형건축비(25.9.15. 시행) 지하 : 1,040,000원/㎡ (부가세제외)
총 설치비용		8,484,244,000원
부지가액		29,217,000원/㎡ 감정평가업체 산정 부지가액 적용
환산부지 면적		290.3㎡ 설치비용 ÷ 부지가액

구분		산정내용		
		구분	공공주택	비고
		토지지분 면적	443.1㎡	획지면적×(공공주택 연면적÷전체 연면적(91,808.92㎡))
		총 제공면적	733.4㎡	환산부지 면적+토지지분 면적
상한(친환경)용적률	녹색건축 초과등급	• 허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물 인증원화 비율 = 376.39% × 1.0 × 3.00%(우수) = 11.29%		
상한용적률		• 상한용적률 = 상한(정비계획)용적률 + 상한(친환경)용적률 = 659.34% + 11.29% = 670.63% → 670% 이하		

- ※ 무상양도 면적은 향후 측량결과에 따라 변경될 수 있음
- ※ 공공지원시설은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함
- ※ 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음
- ※ 사업시행자는 결정고시 이후 사업시행계획인가 또는 건축허가 이전까지 세부건축계획을 공공기여시설 관리주체(부서)와 협의할 것
- ※ 공공지원시설 세부 계획의 경우 「기부채납 공공시설 통합관리 세부운영 매뉴얼」에 따라 추후 협의를 통해 확정함
- ※ 공공지원시설은 도입 시설별 관련 법 및 규정을 준수하여 적합하게 조성 예정
- ※ 상한용적률 산정은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(‘25.03.18.)」 준용

8) 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정 비례율 산출근거

구분	항목			금액(천원)
수입	소 계			630,569,183
	분양주택	일반분양	107세대	253,141,000
		조합원분양	130세대	233,536,000
	공공임대	매각	15세대	5,339,680
	판매시설	일반분양		64,443,520
		조합원분양		26,248,770
	업무시설	일반분양		38,737,380
		조합원분양		15,779,760
	매출부가세			-6,656,927
지출	소 계			413,005,022
	공사비			306,672,000
	보상비			23,996,502
	관리비			1,285,215
	설계비			4,006,538
	감리비			5,067,190
	부대경비			54,346,437
	예비비			17,631,140
종전자산 추정액			211,989,744	
102.63% = {수입(630,569,183천원) - 지출(413,005,022천원)} / 종전자산 추정액(211,989,744천원)				

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율변화표		변동률	사업비				
			-5%	-2.5%	0%	2.5%	5%
변동률		평균단가 (천원/3.3㎡)	10,165	10,433	10,700	10,968	11,235
분양가 (일반분양기준)	5%	63,000	127.24%	122.37%	117.50%	112.63%	107.76%
	2.5%	61,500	119.81%	114.94%	110.07%	105.20%	100.32%
	0%(기준)	60,000	112.37%	107.50%	102.63%	97.76%	92.89%
	-2.5%	58,500	104.93%	100.06%	95.19%	90.32%	85.45%
	-5%	57,000	97.50%	92.63%	87.76%	82.89%	78.02%

다. 추정분담금 산출

추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (중전자산 추정액 × 추정 비례율)

구분	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
공동주택	전용 39㎡	9.62억	개별 중전자산 추정액 × 추정비례율(102.63%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 45㎡	11.13억		
	전용 59㎡	14.77억		
	전용 84㎡	19.7억		
	전용 120㎡	24.84억		
판매시설	지하 1층(전용 33㎡)	4.95억		
	지상 1층(전용 33㎡)	7.61억		
	지상 2층(전용 33㎡)	4.53억		
업무시설	지상 3층(전용 60㎡)	6.74억		
	지상 4층(전용 60㎡)	6.74억		

9) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택현실 현황

(1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수			
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가	기타
63	15	48	63	62	-	1

(2) 거주현황

유형별 주택동수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	22	22	5	17	44	10	34	-
단독주택	20	20	4	16	40	8	32	-
공동주택	2	2	1	1	4	2	2	-

(3) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합계		22	22	20	2	-	-	-	-	-	-
60㎡ 이하	소계	8	8	7	1	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 이하	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 초과 50㎡ 이하	2	2	1	1	-	-	-	-	-	-
	50㎡ 초과 60㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡ 초과 85㎡ 이하		5	5	5	-	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	14	14	13	1	-	-	-	-	-	-
	85㎡ 초과 135㎡ 이하	6	6	6	-	-	-	-	-	-	-
	135㎡ 초과	8	8	7	1	-	-	-	-	-	-

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	일반분양	공공주택		비고
				재개발임대	기부채납	
합계		284	237	15	32	-
60㎡ 이하	소계	116	69	15	32	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-
	30㎡ 초과 50㎡ 이하	58	43	15	-	-
	50㎡ 초과 60㎡ 이하	58	26	-	32	-
60㎡ 초과 85㎡ 이하		118	118	-	-	-
85㎡ 초과	소계	50	50	-	-	-
	85㎡ 초과 135㎡ 이하	50	50	-	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-

10) 인구 및 주택의 수용계획

구분	현황	계획	증·감	비고
세대수	22	284	증) 262	-
인구수	44	560	증) 516	-

※ 계획인구는 용산구 통계연보(2025) 세대당 인구 1.97인 적용

11) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용(서울특별시고시 제2022-493호, 22.12.12.)」에 따라 상업지역 내 재개발임대는 주택 전체 세대수의 5% 이상 건설
- 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택 제외)의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 주거전용면적 40㎡ 이하의 규모의 임대주택(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택 제외)으로 건설

구분	전체		재개발임대		기부채납임대		비고
	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	
합 계	284	100.0	15	5.3	32	11.3	전체 세대수 기준
40㎡ 이하	24	8.5	15	5.3	-	-	
40㎡ 초과 60㎡ 이하	92	32.4	-	-	32	11.3	
60㎡ 초과 85㎡ 이하	118	41.5	-	-	-	-	
85㎡ 초과	50	17.6	-	-	-	-	

가. 재개발 임대주택 건설 계획

계획기준	- 전체 세대수 : 284세대 - 재개발임대 건설계획 : 15세대(연면적 1,521.05㎡) - 전체세대수의 5% 이상 : 284세대 × 5% = 14.2세대 < 15세대 계획		
건립규모	세대수	전체비율	임대주택 비율
39㎡	15	5.3%	31.9%

나. 기부채납 임대주택 계획

계획기준	- 공공주택 기부채납에 따른 상한용적률 완화 용적률 : 66.34% - 토지지분 443.1㎡, 건축물 환산부지 290.3㎡ → 연면적 4,882.63㎡		
건립규모	세대수	전체비율	임대주택 비율
50㎡ 초과 60㎡ 이하	32	11.3%	68.1%

다. 세입자 주거대책

- 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함.

12) 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안(조치계획)	반영사항
자연생태환경	가. 비오톱 및 동·식물	•비오톱보전 등급 향상 •동·식물상 보호 •자연환경 보전	•서울시 도시생태현황도상 비오톱유형평가 4등급으로 조사됨 •생태경관보전지역 1개소(용산구) •습지보호지역 없음(용산구)	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
	나. 녹지 네트워크	•녹지·수생태 연결성확보	•대상지는 주거 및 상업시설 혼재지역으로, 별도의 녹지공간은 조성되지 않은 것으로 조사됨	•대상지 지상부에 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통하여 생태적 연결성 확보	-
생활환경		•토양오염 최소화	•대상지 내에는 토양 측정망이 없으며, 대상지가 속한 용산구에는 환경부에서 운영하는 2개소의 토양 측정망이 있는 것으로 조사됨 •공사장비 및 작업인부 투입에 따른 토양 오염 •지장을 철거에 의한 토양오염	•공사장비등의 오일류 교환은 전량 수거 후 위탁처리 •적정규모의 분리수거, 재활용보관소 등 무단투기 금지 •지장을 철거시 건설폐기물 등 적절한 규정에 따라 위탁처리	-

검토항목		목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안(조치계획)	반영사항
생활환경	라. 지형·지질	•지형·지질 영향 최소화	•사업대상지는 주거 및 상업시설이 입지하고 있는 평탄한 지형임 •부지조성시 지하굴착에 따른 토량발생 •지형변동 비율 미미함 •지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	•발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용 •지형에 순응한 계획 수립 •지하공간 최소화, 흙막이공법 실시	-
	마. 물순환	•자연물순환 유지	•생태면적률 27.7% 이상으로 계획 (32.16% 계획)	•자연지반녹지,인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등 적용	-
	바. 수질	•수질 오염 최소화	•대상지가 속한 서울시 전역은 수질오염총량관리 대상 지역임 •생태경관보전지역 1개소(용산구) •건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사유출 발생	•공사중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방	-
	사. 바람·열	•기후변화 대응	•바람길에 미치는 영향이 미미함 •열 지표면 열수지의 변화 등으로 대상지 주변지역이 열섬현상이 발생 할 수 있음	•적정한 건물 배치 계획 수립 •조경녹지 등을 최대한 확보	-
	아. 대기질, 악취	•대기오염 최소화	•서울시 전역 대기환경관리권역으로 지정됨 •악취관리지역 지정 없음(서울시) •건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 단기적으로 오염물질이 발생	•방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치	-
	자. 온실가스·에너지	•기후변화대응 •에너지절약/효율 극대화	•에너지사용량 및 온실가스 증가	•청정연료 사용 •에너지절약형 설계기법 도입	-

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안(조치계획)	반영사항
			•신재생에너지 설치계획 수립 •환경정화능력이 강한 수종 식재	
차. 자원순환	•폐기물 발생량 최소화	•공사시 건설폐재 및 폐유 발생	•건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용 도록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리토록 하겠음	-
카. 소음 및 진동	•소음 · 진동 최소화	•공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상 •도로에 의한 교통소음 영향	•환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치후 공사시행 •차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-
타. 경 관	•Skyline보전	•인공구조물로 인한 도시경관 조망	•기존건축물들 상호간에 조화로운 스카이라인이 형성되도록 높이계획 수립	-
	•조망권 확보	•주변지역의 조망권 보호 필요	•주변과 조화로운 열린 조망 및 주변과 하나되는 도심경관을 이루도록 계획	-
파. 휴식 및 여가공간	•휴식 · 여가공간 최대확보	•사업대상지 주변 용산공원, 효창공원, 남산공원 등 휴식 및 여가 공간이 산재	•공원 및 조경녹지 조성 •옥상녹화 등 휴게시설 배치	-
하. 일조	•일조침해 최소화	•대상지 주변은 일반상업지역 및 제2종일반주거지역으로 주거 및 상업시설이 혼재함	•건물높이, 배치계획 등의 조절을 통해 일조영향 최소화	-
거. 보행친화공간	•보행자전용도로 계획수립	•대상지 서측 한강대로(40~46m) 등 대상지 4면이 도로에 접하고 있음 •인근 지하철역(4호선 숙대입구역 5, 6번출구)이 인접하여 대중교통을 통한 접근성 좋음	•가로활성화 및 보행자의 편의를 위해 한강대로, 한강로84길, 한강로88길변 건축한계선 계획 •대상지 서측 대로변(한강대로) 차량출입불허구간 지정 및 등측 차량 진 · 출입구 계획	-
	•자전거보관소 15대/100unit	-	•단지내 자전거보관소 설치	-

13) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	• 절토량과 성토량의 적절한 배분으로 지형변동 및 토양 이동을 최소화 • 공사시 사업부지내에서 발생하는 생활폐기물은 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리수거 할 수 있도록 분리수거함 설치토록 유도 • 폐기물의 수거는 용산구의 폐기물 처리계획에 따라 처리토록 계획	-
재난방지	• 홍수 등 기상이변을 대비한 적정 우수관망 설치 • 구역 내 밀집한 목조건축물에 대한 화재 피해 최소화 방안 마련 • 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 정비사업 시행 시 관할 소방서 등과의 협의를 통해 필요시 소화전 설치 • 정비사업 시행 시 건축물 내 피난시설의 확보	-

14) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
신광초등학교 신광여자중학교 신광여자고등학교	- 대상지는 신광초등학교, 신광여자중학교, 신광여자고등학교 경계 200m에 해당하는 상대보호구역에 일부 해당하므로, 학교 주변의 교육환경을 저해하는 시설의 종류 및 금지행위 등을 준수토록 계획 - 향후 정비사업 시행 시 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따라 교육환경평가 대상으로 사업시행계획인가 시 심의를 진행할 예정임	-

15) 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안
주변 개발계획	-	「도시관리계획(주한 미대사관 지구단위계획 구역 지정 및 지구단위계획) 결정(안) 교통영향평가, 2020.11」 교통개선대책(장기안) 반영 「용산 지구단위계획 재정비 교통영향평가, 2025.06」 교통개선대책 반영
주변가로 및 교차로	-	- 장래 교통량 증가 및 개발계획에 따른 교차로 최적신호 운영방안 제시 - 사업지 주변가로 운영계획 수립 - 남측 및 동측 한강대로84길, 북측 한강대로88길 가로 운영방안 수립
진출입동선	-	- 사업지 동측 한강대로84길상 차량 진출입구 설치(1개소) - 교차로 운영(비신호교차로) - 진출입구 각각 부 회전반경 확보(R=6.0m)
보행 및 자전거	-	- 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(교원식 포함 3개소) - 사업지 내 공공보행통로 설치(B=6.0m) - 사업지 전면 건축한계선 설정을 통한 보행공간 확보(B=2~5m) - 자전거보관소 설치(1개소, 110대분, 법정주차대수의 20.5% 확보) - 자전거 편의시설(CCTV, 공기주입기, 자전거주차장 안내표지(320), 이용안내문) 병행 설치 - 숙대입구역 ⑤, ⑥번 출입구 사업지내로 이전 설치
주차	-	- 법정대수 : 537대(주거 320대, 비주거(최고한도) 217대) - 수요대수 : 561대(2029년 기준, 주거 341대, 비주거 220대) - 주차계획 : 547대(100% 자주식, 주거 380대(세대당 1.34대), 비주거 167대) - 법정대비 : 주거 118.8%, 비주거 77.0% - 수요대비 : 주거 111.4%, 비주거 75.9% - 장애인주차 : 20대(법정대수의 3.7%) - 확장형주차(가족배려 35대 및 전기확장 6대 포함) : 348대(계획대수의 63.6%) - 가족배려주차 : 65대(계획대수의 11.9%, 확장형 53.8%) - 경형주차 : 17대(계획대수의 3.1%) - 전기주차 : 28대(계획대수의 5.1%, 일반형 22대, 확장형 6대) ※ 급속충전기 6기, 완속충전기 22기 - 조업주차 : 10대(계획대수에서 제외) - 사업지와 접한 동측 한강대로84길상의 거주자우선 주차면 삭제(9면) - 주차정보안내시스템 설치(1개소)
교통안전 및 기타	-	- 램프 시·종점부 차량경고등 설치 - 진출입구 교차로 및 주차장 굴곡지점 반사경 설치 - 방향안내 노면표시 설치 - 차량진출입구 양측 볼라드 설치(2개소)

16) 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	계획내용	비고
접근통제	- 보행로는 자연적 감시가 확보되도록 계획 - 건축물 외벽에 범죄자의 침입을 용이하게 하는 시설 설치 불가 - 구역적 특성상 자연적 감시 기준을 적용하기 어려운 경우, 영상정보처리기기, 반사경 등 자연적 감시를 대체할 수 있는 시설 설치	-
자연감시	- 자연 감시가 가능하도록 투시형 담장 또는 조경 등을 설치 - 부대시설은 주민 활동을 고려하여 접근과 감시가 용이한 곳에 설치	-
영역성 확보	공간의 경계 부분은 바닥에 단을 두거나 바닥의 재료나 색채를 달리하거나 공간 구분을 명확하게 인지할 수 있도록 안내판, 보도, 담장 등 설치	-
활동의 활성화	지역 공동체가 증진되도록 지역 특성에 맞는 적절한 외부시설 배치	-
영상정보처리기기 안내판 설치	기준에 따라 영상정보처리기기를 설치하는 경우에는 「개인정보보호법」 제25조제4항에 따라 안내판 설치	-
유지관리	시설 설치 이후 지속적인 관리 및 유지관리 용이성을 고려한 시설계획 및 설비의 사용	-

17) 기존수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음

18) 구역 내 옛길, 옛 물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

현재 남아있는 역사·문화자원인 옛길을 고려하여 도시조직을 유지하는 정비계획 수립
 구역 내 옛길을 공공보행통로, 건축한계선, 공개공지 등을 활용하여 역사·문화자원 보존

Ⅲ. 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정(변경없음)

1) 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	2	남영역 일대 지구단위계획구역	용산구 두텁바위로 일대 ~ 백범로 일대	358,536.69	서고 제1995-53호 (1995.3.10.)	-

2. 도시관리계획에 관한 결정(변경)

1) 용도지역·지구 결정(변경)조서

가. 용도지역(변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		358,536.69	-	358,536.69	100.0	-
주거지역	소 계	66,127.50	감) 7,379.00	58,748.50	16.4	-
	제2종일반주거지역	66,127.50	감) 7,379.00	58,748.50	16.4	-
상업지역	소 계	257,139.42	증) 7,379.00	264,518.42	73.8	-
	일반상업지역	257,139.42	증) 7,379.00	264,518.42	73.8	-
녹지지역	자연녹지지역	35,269.76	-	35,269.76	9.8	-

■ 변경사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	비고
		기정	변경		
-	용산구 남영동 31-1 일원	제2종일반 주거지역	일반 상업지역	7,379	• 남영동 일대는 중심지 체계상 광역중심으로 확대입구역 역세권의 상업·업무·주거기능 활성화 유도를 위하여 용도지역 변경

나. 용도지구(변경없음)

(1) 방화지구(변경없음)

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	②	방화지구	남영동 28-11외 8필지	816 (816)	건고제727호 (1963.12.13)	남영시장

※ ()는 남영동 4-2구역 내 사항임

2) 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설(변경)

(1) 도로(변경)

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
신설	소로	2	가	8(2)	국지도로	102(102)	남영동 24-1	남영동 41-1	일반도로	-	-
신설	소로	3	나	12(1)	국지도로	102(102)	남영동 26-2	남영동 45-1	일반도로	-	일부구간 철도 중복결정

※ 남영동 업무지구 특별계획구역 ④-2 해당 사항만 기재

※ ()는 대상지 내 확보한 도로 폭원 및 연장임

■ 신설사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로2-가	- 도로 신설 - B=8(2)m, L=102m	남영동 4-2구역 도시정비형 재개발사업 추진에 따라 효율적인 교통처리를 위하여 복측도로 2m 및 남측도로 1m 확보
-	소로3-나	- 도로 신설 - B=12(1)m, L=102m	

(2) 철도(변경)

구분	시설명	시설의 세분	위치	폭(m)	연장(m)	면적(㎡)			최초결정일	비고
						기정	변경	변경후		
변경	철도	도시철도 (4호선 숙대입구역 정거장)	갈월동 69-44 일원	23	206	5,000	증 585.1	5,585.1	1981.07.30. (서고287호)	-

■ 변경사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
변경	도시철도 (4호선 숙대입구역 정거장)	- 지하철출입구 이설 및 지하연결통로 신설 - 면적 : 5,000㎡ → 5,585.1㎡ (증 585.1㎡)	남영동 4-2구역 도시정비형 재개발사업 추진에 따라 효율적인 보행 환경 조성을 고려하여 한강대로변에 위치한 지하철출입구(5,6번) 및 지하철환기구를 대지 내로 이설하고 연결통로를 설치하고자 함

(3) 철도 입체적 결정

구분	시설명	시설의 세분	위치	입체적 결정규모		최초결정일	비고
				구분	규모		
신설	철도	도시철도 (4호선 숙대입구역)	남영동 25-2일대	면적(㎡)	432.8	-	5,6번 출입구
				길이(m)	55.2		
				폭(m)	5.7 ~ 14.9		
				높이(m)	11.1 ~ 20.0		
세부 사항	▪ 입체적 결정 범위(해수면 기준) - 지상부 : A = 121.0㎡, H = 17.0m ~ 20.0m - 지하부 : A = 324.3㎡, H = 11.1m ~ 17.0m						
신설	철도	도시철도 (4호선 숙대입구역)	남영동 26-2일대	면적(㎡)	200.9	-	지하철 환기구
				길이(m)	31.1		
				폭(m)	5.3 ~ 9.4		

구분	시설명	시설의 세분	위치	입체적 결정규모		최초결정일	비고
				구분	규모		
				높이(m)	11.1 ~ 22.8		
세부 사항	• 입체적 결정 범위(해수면 기준) - 지상부 : A = 25.1㎡, H = 17.0m ~ 22.8m - 지하부 : A = 200.9㎡, H = 11.1m ~ 17.0m						

■ 신설사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
신설	철도	• 지하철출입구 이설 및 지하연결통로 신설 - 면적 : 432.8㎡ - 길이 : 55.2m - 폭 : 5.7~14.9m - 높이 : 11.1~20.0m	• 남영동 4~2구역 도시정비형 재개발사업 추진에 따라 효율적인 보행 환경 조성을 고려하여 한강대로변에 위치한 지하철출입구(5,6번) 및 지하철환기구를 대지 내로 이설하고 연결통로를 설치하고자 함
신설	철도	• 지하철환기구 이설 및 지하연결통로 신설 - 면적 : 200.9㎡ - 길이 : 31.1m - 폭 : 5.3~9.4m - 높이 : 11.1~22.8m	

나. 공간시설(변경없음)

다. 공공·문화체육시설(변경없음)

3) 친환경 및 방재안전에 관한 결정조서(변경없음)

가. 친환경계획(변경없음)

나. 방재안전계획(변경없음)

4) 지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정조서(변경없음)

가. 지역(역사)자산 보전·활용계획(변경없음)

3. 건축계획에 관한 결정(변경)

1) 획지에 관한 결정조서(변경없음)

가. 최대개발규모(변경없음)

나. 획지계획에 관한 결정조서(변경없음)

다. 공동개발에 관한 결정조서(변경없음)

라. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정조서(변경없음)

2) 건축물 용도 결정조서(변경없음)

가. 건축물 용도에 관한 결정조서(변경없음)

3) 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(변경없음)

가. 건축물 밀도에 관한 결정조서(변경없음)

나. 건축물 높이에 관한 결정조서(변경없음)

4) 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 배치에 관한 결정(변경)조서

(1) 건축선(변경)

구분		적용구역	계획내용	비고
기정	건축한계선	특별계획구역 및 간선교차로	1m ~ 10m	• 단지내 통로(공공보행통로, 보차혼용통로)변 건축한계선 폐지 • 그 외 건축한계선 미지정 필지들에 건축한계선 신설 및 대규모 필지 등 건축한계선 일부 확폭
		간선교차로	3m	
		이면부	1m ~ 3m	
	벽면한계선(고층부)	특별계획구역	6 ~ 10m 벽면한계선	-
	건축지정선	서울역선형필지지구(경부선 철도변)	경부선 철도변 건축지정선 1m	-
	벽면지정선(저층부)	남영동 ④ ~ ⑧ 특별계획구역	용산공원변 벽면지정선 3m	-
변경	건축한계선	특별계획구역 및 간선교차로	1m ~ 10m	• 단지내 통로(공공보행통로, 보차혼용통로)변 건축한계선 폐지 • 그 외 건축한계선 미지정 필지들에 건축한계선 신설 및 대규모 필지 등 건축한계선 일부 확폭
		간선교차로	3m	
		이면부	1m ~ 3m	
	벽면한계선(고층부)	특별계획구역	6 ~ 10m 벽면한계선	-
	건축지정선	서울역선형필지지구(경부선 철도변)	경부선 철도변 건축지정선 1m	-
	벽면지정선(저층부)	남영동 ④-1, ⑤ ~ ⑧ 특별계획구역	용산공원변 벽면지정선 3m	-
		남영동 ④-2 특별계획구역	용산공원변 벽면지정선 4m	

※ 남영동 업무지구 특별계획구역 ④-2 외 변경 없음

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 남영동 업무지구 특별계획구역 ④-2 벽면지정선 변경 - 계획내용 : 용산공원변 벽면지정선 4m	• 남영동 4-2구역 도시정비형 재개발사업 추진에 따라 대상지 동측도로변 연속적인 건축물 배치 및 보행가로 조성을 위하여 벽면지정선 지정

(2) 대지안의 공지 계획(변경)

구분		계 획 내 용		비고
		적용대상	조성지침	
기정	공개	선형 및 한강로변 및 주요교차로 주변지역, 동자동, 남영동	• 설치면적의 20% 이상은 녹지로 조성	조성위치는

구분			계 획 내 용		비고
			적용대상	조성지침	
	공지	쌈지형	업무지구 ⑦, 문배업무지구 ①~④ 특별계획구역	• 공개공지 위치가 지정된 대지는 해당 위치에 공개공지 조성시 인센티브 적용 • 위치가 정해지지 않은 경우 당해 대지와 접한 도로중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 주요 보행 결절점 주변에 배치 • 침상형으로 설치 가능	결정도에 따름
		침상형	남영동 업무지구 특별계획구역 ①,④, (구)상명여고 북측, 삼각맨션부지 특별계획구역	• 계단, 경사로 등에 의하여 공공지하공간 및 지상공간에서 일반대중으로 접근 가능하며 24시간 개방구조 • 필로티 구조시 유효높이 지상 6m 이상 확보	
	공공보행통로		후암동, 동자동 ④-1, ⑥, 남영동 업무지구 ②, ④~⑥ 특별계획구역	• 24시간 개방 구조로 단차없이 연속적으로 조성 • 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리 • 필로티 구조 설치시 유효높이 6m이상 확보 • 공공보행통로와 접하는 건축물에 캐노피 설치 권장	
	보차혼용통로		후암동, 남영동 업무지구 ② 특별계획구역	• 보행 및 차량을 위한 통로개설로 지구 교통개선 • 보행 및 차량의 원활한 흐름유도	
	전면공지		전지역 인도부속형 폭6m이상 도로변의 건축선 후퇴부분 기존보도 및 차도와 단차없이 조성 차량부속형 폭6m미만 도로변의 건축선 후퇴부분 기존차도와 단차없이 조성	• 담장, 계단, 화단, 간판 등 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 • 공공부분 보도 포장패턴을 우선 준용 • 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재료로 포장 • 건축물 신축 시 개발주체가 조성 • 공공부분 가로수와 동일하거나 유사한 수종 식재 권장	
변경	공개 공지	선형 및 쌈지형	한강로변 및 주요교차로 주변지역, 동자동, 남영동 업무지구 ④-2, ⑦, 문배업무지구 ①~④ 특별계획구역	• 설치면적의 20% 이상은 녹지로 조성 • 공개공지 위치가 지정된 대지는 해당 위치에 공개공지 조성시 인센티브 적용 • 위치가 정해지지 않은 경우 당해 대지와 접한 도로중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 주요 보행 결절점 주변에 배치 • 침상형으로 설치 가능	조성위치는 결정도에 따름
		침상형	남영동 업무지구 특별계획구역 ①,④, (구)상명여고 북측, 삼각맨션부지 특별계획구역	• 계단, 경사로 등에 의하여 공공지하공간 및 지상공간에서 일반대중으로 접근 가능하며 24시간 개방구조 • 필로티 구조시 유효높이 지상 6m 이상 확보	
	공공보행통로		후암동, 동자동 ④-1, ⑥, 남영동 업무지구 ②, ④~⑥ 특별계획구역	• 24시간 개방 구조로 단차없이 연속적으로 조성 • 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리 • 필로티 구조 설치시 유효높이 6m이상 확보 • 공공보행통로와 접하는 건축물에 캐노피 설치 권장	
	보차혼용통로		후암동, 남영동 업무지구 ② 특별계획구역	• 보행 및 차량을 위한 통로개설로 지구 교통개선 • 보행 및 차량의 원활한 흐름유도	
	전면공지		전지역 인도부속형 폭6m이상 도로변의 건축선 후퇴부분 기존보도 및 차도와 단차없이 조성	• 담장, 계단, 화단, 간판 등 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 • 공공부분 보도 포장패턴을 우선 준용	

구분	계 획 내 용		비고
	적용대상	조성지침	
	차량부속형 폭6m미만 도로변의 건축선 후퇴부분 기존차도와 단차없이 조성	• 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재료로 포장 • 건축물 신축 시 개발주체가 조성 • 공공부문 가로수와 동일하거나 유사한 수종 식재 권장	

※ 남영동 업무지구 특별계획구역 ④-2 공개공지 위치지정 외 변경 없음

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 남영동 업무지구 특별계획구역 ④-2 한강대로변 공개공지 위치 지정	• 건축한계선(5m) 내 보도 조성, 지하철출입구(5,6번) 획지 내 이설 등과 연계하여 휴게공간을 확보하기 위하여 한강대로변 공개공지 위치 지정

나. 건축물의 형태 및 색채에 관한 결정조서(변경없음)

다. 경관계획에 관한 결정조서(변경없음)

5) 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서
가. 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	구역명	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
변경	⑥	남영동 업무지구 특별계획구역 4-1	7,357	증) 323	7,680	계획수립중
변경	⑦	남영동 업무지구 특별계획구역 4-2	9,570	감) 877	8,693	계획결정
변경	⑧	남영동 업무지구 특별계획구역 6	11,984	증) 554	12,538	미시행

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 특별계획구역 면적 변경 4-1구역 : 7,357㎡ → 7,680㎡ (증 323㎡) 4-2구역 : 9,570㎡ → 8,693㎡ (감 877㎡) 6구역 : 11,984㎡ → 12,538㎡ (증 554㎡)	남영동 4-2 도시정비형 재개발구역 면적 반영을 위해 특별계획구역 면적 변경

나. 특별계획구역 계획지침(변경)

- (1) 남영동 업무지구 특별계획구역 1, 2(변경없음)
(2) 남영동 업무지구 특별계획구역 4, 5, 6(변경) (효력기간 내)

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
변경	⑥	남영동 업무지구 특별계획구역 4-1	용산구 남영동 17-1 일대	7,357	증) 323	7,680	서울시고시 제2010-438호 (2010.12.2.)	계획수립중
변경	⑦	남영동 업무지구 특별계획구역 4-2	용산구 남영동 31-1 일대	9,570	감) 877	8,693		계획결정
변경	⑧	남영동 업무지구 특별계획구역 6	용산구 남영동 79 일대	11,984	증) 554	12,538		미시행

※ 남영동 업무지구 특별계획구역 ④-2 외 변경 없음

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 특별계획구역 면적 변경 4-1구역 : 7,357㎡ → 7,680㎡ (증 323㎡) 4-2구역 : 9,570㎡ → 8,693㎡ (감 877㎡) 6구역 : 11,984㎡ → 12,538㎡ (증 554㎡)	남영동 4-2 도시정비형 재개발구역 면적 반영을 위해 특별계획구역 면적 변경

■ 계획지침(변경)

구분		계획지침		비고
		기정	변경	
용도지역 용도지구		• 현재 : 제2종일반주거 및 일반상업지역 (세부개발계획 수립시 용도지역 변경 추후협의) • 방화지구	• 현재 : 제2종일반주거 및 일반상업지역 (세부개발계획 수립시 용도지역 변경 추후협의) • 4-2구역 : 일반상업지역 상향 (도로 제2종일반주거지역 유지) • 방화지구	-
획지		-	• 4-2구역 : 8,333㎡	
건폐율		• 세부개발계획 수립시 결정	• 좌동 • 4-2구역 : 60% 이하	-
용적률		• 세부개발계획 수립시 결정	• 좌동 • 4-2구역 : 670% 이하	-
높이		• 기준높이 120m+α (세부개발계획 수립 시 완화 검토 가능) ※ 용산공원변은 세부개발계획 수립시 결정	• 좌동 • 4-2구역 : 한강대로변 100m 이하 (우수디자인 인정 시 110m 이하) 용산공원변 70m 이하	-
용도	주거용도	• 단독주택 및 공동주택(주거복합제외) • 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 • 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 공장, 장례식장, 창고시설, 교정시설 • 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도	• 단독주택 및 공동주택(주거복합제외) • 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 • 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 공장, 장례식장, 창고시설, 교정시설 • 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도	-
	장상용도	• 권장용도 : 건축법 시행령 별표1 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설(지상부만 인정) - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) • 저층부 지역특성 유지를 위한 용도 - 카페, 휴게음식점, 판매시설, 문화관련시설 등 보행활성화 용도 ※ 한강대로변에 연접해 있는 건축물 대상	• 권장용도 : 건축법 시행령 별표1 - 제2호의 공동주택(주거복합) - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설(지상부만 인정) - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) • 저층부 지역특성 유지를 위한 용도 - 카페, 휴게음식점, 판매시설, 문화관련시설 등 보행활성화 용도 ※ 한강대로변에 연접해 있는 건축물 대상	-
건축선		• 한강대로변 : 건축한계선 5m • 두텁바위로변 : 건축한계선 3m • 용산공원변 : 건축한계선 2m, 벽면지정선 3m(1층부) • 이면도로 및 그 외 대지경계 : 건축한계선 2m, 5m	• 좌동 • 4-2구역 - 한강대로변 : 건축한계선 5m - 용산공원변 : 건축한계선 3m, 벽면지정선 4m(1층부) - 남측도로 : 건축한계선 5m - 북측도로 : 건축한계선 2m	-
건축물 배치		-	• 4-2구역 : 가로 활성화 및 도시미관 향상을 위하여 한강대로에 대응하는 건축물 배치와 중등 형태로 계획	-

구분	계획지침		비고
	기정	변경	
공개공지	• 확대입구역 인근 침상형 공개공지 위치지정 (지하철과 연계 검토) • 한강로변에 조성하되 보행동선을 최대한 감안하여 설치 • 서울시 건축조례 준용 • 장래 용산공원 진입부에 열린 공간을 고려하여 ⑦구역에 공개공지 위치지정(B = 10m) ※ 세부개발계획 수립 시 건축배치 등 여건에 따라 위치조정 가능	• 좌동 • 4-2구역 : 한강대로변 지하철출입구 연계한 위치 지정	-
공공보행 통로	• 4-1, 4-2, 6, 7, 8구역 - 옛 가로망 보존을 위한 남북간 공공보행통로 조성 (B = 6m, L = 510m)	• 좌동 • 4-2구역 - 옛 가로망 보존을 위한 남북간 공공보행통로 조성(B=6m, L=75m) - 시종점 및 폭원은 유지하되, 차량 진출입구 평탄부 확보를 위하여 선형 일부 조정 가능	-
공공시설 부지 제공을	• 각 구역별 순부담율 : 18% 이상 - 4-1구역 : 두텁바위로 확폭(B = 20m → 30m) 계획에 따라 북측 내부도로 확폭(B = 10m) - 4-2, 6, 7, 8구역 : 세부개발계획 수립 시 별도 기부채납 산정	• 각 구역별 순부담율 : 18% 이상 - 4-1구역 : 두텁바위로 확폭(B = 20m → 30m) 계획에 따라 북측 내부도로 확폭(B = 10m) - 4-2구역 : 일반상업지역 상황에 따른 순부담율 32.2% 이상 (가중평균) 공공시설등 토지지분 및 건축물 환산면적 기부채납 - 6, 7, 8구역 : 세부개발계획 수립 시 별도 기부채납 산정	-
기타	• Shift 등 주택사업 추진시에도 지침도상의 기반시설 및 순부담율 이상으로 도로 또는 공원 등의 기반시설을 확보할 것 • 용산공원 및 국가상장가로 조성계획 수립 이후에 주변계획을 고려한 특별계획구역 지침을 작성하여 서울시 도시관리과와 협의한 후 도시·건축공동위원회 (정비사업 추진시 도시계획위원회) 심의(자문)를 거쳐 추진할 것 • 남영동 업무지구 특별계획구역 6,7,8의 경우, 주민동의 등 사업추진 여건에 따라 기존 구역경계(대안 예시도)에 따라 사업추진 가능. 단, 기존경계로 사업추진 시 기반시설 등 세부지침은 종전 계획지침을 고려하여 세부개발계획 수립 시 결정 • 옛 가로조직을 공공보행통로로 조성하고 세부개발계획 수립 시 현 상권기능이 유지될 수 있는 방안 마련 - 옛 가로조직 상권기능 유지를 위해 임대상인과 협의를 통해 사업지 내 우선임차권 부여 - 기존 가로조직의 보존, 상권 유지 등을 통한 가로활성화 등을 위해 가로변 저층부(지상1~2층)에 근린생활시설 등을 계획 - 옛 가로조직에 따라 연도형 상가배치 및 상가 입면길이를 고려한 상가 입면분절을 통해 현재 가로 특성 유지	• 좌동	-

※ 남영동 업무지구 특별계획구역 ④-2 외 변경 없음

※ 순부담율 : 용도지역 상황에 따른 공공기여율 가중평균 적용(서울시 지구단위계획수립지침 적용)

- (3) 문배업무지구 특별계획구역 1, 3, 4(변경없음)
- (4) 문배업무지구 특별계획구역 2(변경없음)
- (5) (구)상명여고 및 (구)상명여고 북측 특별계획구역(변경없음)
- (6) 캠프김부지 특별계획구역(변경없음)

- 6) 인센티브계획 결정조서(변경없음)
 - 가. 허용용적률 인센티브계획(변경없음)
 - 나. 상한용적률 인센티브계획(변경없음)

- 4. 기타사항에 관한 결정(변경없음)
 - 1) 교통처리에 관한 결정조서(변경없음)
 - 가. 차량동선(변경없음)
 - 나. 보행동선(변경없음)

 - 2) 특별계획구역 내 기존건축물 및 가설건축물에 관한 계획(변경없음)

 - 3) 경미한 사항에 관한 결정(변경없음)

IV. 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정사항

1) 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	구역명	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
변경	①	남영동 업무지구 특별계획구역 4-2	9,570	감) 877	8,693	계획결정

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	특별계획구역 면적 변경 - 9,570㎡ → 8,693㎡ (감 877㎡)	남영동 4-2 도시정비형 재개발구역 면적 반영을 위해 특별계획구역 면적 변경

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1) 용도지역·지구 결정(변경)조서

가. 용도지역(변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		358,536.69	-	358,536.69	100.0	-
주거지역	소 계	66,127.50	감) 7,379.00	58,748.50	16.4	-
	제2종일반주거지역	66,127.50	감) 7,379.00	58,748.50	16.4	-
상업지역	소 계	257,139.42	증) 7,379.00	264,518.42	73.8	-
	일반상업지역	257,139.42	증) 7,379.00	264,518.42	73.8	-
녹지지역	자연녹지지역	35,269.76	-	35,269.76	9.8	-

■ 변경사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	비고
		기정	변경		
-	용산구 남영동 31-1 일원	제2종일반 주거지역	일반 상업지역	7,379	남영동 일대는 중심지 체계상 광역중심으로 확대입구역 역세권의 주거·상업·업무기능 활성화 유도를 위하여 용도지역 변경

나. 용도지구(변경없음)

(1) 방화지구(변경없음)

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	②	방화지구	남영동 28-11외 8필지	816 (816)	건고제727호 (1963.12.13)	남영시장

※ ()는 남영동 4-2구역 내 사항임

2) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증) 8,693	8,693	100.0	-
획 지	소 계	-	증) 8,333	8,333	95.9	-
	획 지	-	증) 8,333	8,333	95.9	공동주택 및 부대복리시설, 업무시설, 판매시설, 공공지원시설
정비기반시설	소 계	-	증) 360	360	4.1	-
	도 로	-	증) 360	360	4.1	북측도로 2m 및 남측도로 1m 확보

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3) 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설(변경)

(1) 도로(신설)

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
신설	소로	2	가	8(2)	국지도로	102(102)	남영동 24-1	남영동 41-1	일반도로	-	-
신설	소로	3	나	12(1)	국지도로	102(102)	남영동 26-2	남영동 45-1	일반도로	-	일부구간 철도 중복결정

※ 남영동 업무지구 특별계획구역 ④-2 해당 사항만 기재

※ ()는 대상지 내 확보한 도로 폭원 및 연장임

■ 신설사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로2-가	- 도로 신설 - B=8(2)m, L=102m	남영동 4-2구역 도시정비형 재개발사업 추진에 따라 효율적인 교통처리를 위하여 북측도로 2m 및 남측도로 1m 확보
-	소로3-나	- 도로 신설 - B=12(1)m, L=102m	

(2) 철도(변경)

구분	시설명	시설의 세분	위치	폭(m)	연장(m)	면적(㎡)			최초결정일	비고
						기정	변경	변경후		
변경	철도	도시철도 (4호선 숙대입구역 정거장)	갈월동 69-44 일원	23	206	5,000	증) 585.1	5,585.1	1981.07.30. (서고287호)	-

■ 변경사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
변경	도시철도 (4호선 숙대입구역 정거장)	- 지하철출입구 이설 및 지하연결통로 신설 - 면적 : 5,000㎡ → 5,585.1㎡ (증 585.1㎡)	남영동 4-2구역 도시정비형 재개발사업 추진에 따라 효율적인 보행 환경 조성을 고려하여 한강대로변에 위치한 지하철출입구(5,6번) 및 지하철환기구를 대지 내로 이설하고 연결통로를 설치하고자 함

(3) 철도 입체적 결정(신설)

구분	시설명	시설의 세분	위치	입체적 결정규모		최초결정일	비고
				구분	규모		
신설	철도	도시철도 (4호선 숙대입구역)	남영동 25-2일대	면적(㎡)	432.8	-	5,6번 출입구
				길이(m)	55.2		
				폭(m)	5.7 ~ 14.9		
				높이(m)	11.1 ~ 20.0		
세부 사항	▪ 입체적 결정 범위(해수면 기준) - 지상부 : A = 121.0㎡, H = 17.0m ~ 20.0m - 지하부 : A = 324.3㎡, H = 11.1m ~ 17.0m						
신설	철도	도시철도 (4호선 숙대입구역)	남영동 26-2일대	면적(㎡)	200.9	-	지하철 환기구
				길이(m)	31.1		
				폭(m)	5.3 ~ 9.4		
				높이(m)	11.1 ~ 22.8		
세부 사항	▪ 입체적 결정 범위(해수면 기준) - 지상부 : A = 25.1㎡, H = 17.0m ~ 22.8m - 지하부 : A = 200.9㎡, H = 11.1m ~ 17.0m						

■ 신설사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
신설	철도	- 지하철출입구 이설 및 지하연결통로 신설 - 면적 : 432.8㎡ - 길이 : 55.2m - 폭 : 5.7~14.9m - 높이 : 11.1~20.0m	남영동 4-2구역 도시정비형 재개발사업 추진에 따라 효율적인 보행 환경 조성을 고려하여 한강대로변에 위치한 지하철출입구(5,6번) 및 지하철환기구를 대지 내로 이설하고 연결통로를 설치하고자 함
신설	철도	- 지하철환기구 이설 및 지하연결통로 신설 - 면적 : 200.9㎡ - 길이 : 31.1m - 폭 : 5.3~9.4m - 높이 : 11.1~22.8m	

3. 공공기여에 관한 결정사항

1) 공공기여에 관한 결정조서

구분	계획지침	세부개발계획	비고
공공시설 부지 제공율	- 일반상업지역 상향에 따른 순부담율 32.5% 이상(가중평균) - 공공시설등 토지지분 및 건축물 환산면적 기부채납	- 순부담율 : 48.2% (4,187.1㎡) - 도로, 공공지원시설, 공공주택 기부채납 (무상양도 면적 제외한 순부담면적)	-

2) 공공기여 계획

가. 공공기여 기준

(1) 공공기여 기준 설정

구분	용도지역별 용적률		증가용적률 ③=②-①	증가용적률의60% ④=③×60%	변경후용적률 ⑤	공공기여율 ⑥÷⑤
	제2종일반주거지역 ①	일반상업지역 ②				
산정기준	200% (조례용적률)	800% (조례용적률)	600%	360%	800%	45% 내외
계획내용	245.79% (기준용적률)	670% (계획용적률)	424.21%	254.53%	670%	38.0%

※ 「서울시 지구단위계획수립기준」 및 「도시계획변경 사전협상 운영지침」에 따름

※ 공공기여율 산정시 (법정)최대용적률이 아닌 계획용적률을 적용하는 경우에는 계획용적률을 기준으로 증가된 용적률 및 공공기여율 산정(민간이 계획용적률보다 낮은 용적률로 사업계획을 수립한 경우에도, 공공기여율 산정시에는 계획용적률을 적용)

(2) 공공기여 기준 산정

구분	공공기여 산정기준	구역면적 (㎡) ①	용도지역 상향 대지면적(㎡) ②	공공 기여율 ③	부담면적 ④=②×③	부담률 (가중평균) ④÷①
남영동 4-2구역 도시정비형 재개발구역	도시계획변경 사전협상 운영지침상 공공기여율	8,693	7,379	38.0%	2,805	32.2%

※ 「도시계획변경 사전협상 운영지침」에 따른 공공기여율(38.0%) 적용 후 용도지역 혼재에 따른 가중평균 부담률 산정(32.2%)

나. 공공기여 계획

구분	사업명	시행(구역) 면적(㎡)	획지면적 (㎡)	공공시설등 제공 면적(㎡)			무상양도 면적(㎡)	공공기여 면적(㎡)	공공기여율 (%)
				계	토지 (지분포함)	건축물 환산부지			
신설	남영동 4-2구역 도시정비형 재개발사업	8,693.0	8,333.0	4,547.1	2,335.0	2,212.1	360.0	4,187.1	48.2

※ 공공기여율 = (공공시설등 제공 면적 - 무상양도 면적) ÷ 시행(구역)면적 × 100

※ 공공기여율 = (4,547.1 - 360.0) ÷ 8,693.0 × 100 = 48.2%

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1) 가구 및 획지에 관한 결정사항

구분	계획지침	세부개발계획	비고
획지	• 8,333㎡	• 8,333㎡	-

2) 건축물 등에 관한 결정사항

가. 건축물 용도 계획

구분	계획지침	세부개발계획	비고
불허용도	• 단독주택 및 공동주택(주거복합제외) • 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 • 장례식장 • 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 창고시설 • 교정시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 공장 • 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도	• 단독주택 및 공동주택(주거복합제외) • 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 • 장례식장 • 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 창고시설 • 교정시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 공장 • 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도	-
권장용도	• 권장용도 : 건축법 시행령 별표1 - 제2호의 공동주택(주거복합) - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설(지상부만 인정) - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) - 저층부 지역특성 유지를 위한 용도 (카페, 휴게음식점, 판매시설, 문화관련시설 등 보행활성화 용도) ※ 한강대로변에 연접해 있는 건축물 대상	• 권장용도 : 건축법 시행령 별표1 - 제2호의 공동주택(주거복합) - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설(지상부만 인정) - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) - 저층부 지역특성 유지를 위한 용도 (카페, 휴게음식점, 판매시설, 문화관련시설 등 보행활성화 용도) ※ 한강대로변에 연접해 있는 건축물 대상	

나. 건축물 개발밀도 계획

(1) 건폐율

구분	계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	• 60% 이하	• 60% 이하	-

(2) 용적율

구분	계획지침	세부개발계획	비고
용적률	• 670% 이하	• 670% 이하	-

다. 건축물 높이 계획

구분	계획지침	세부개발계획	비고
높이	• 한강대로변 100m 이하 (우수디자인 인정 시 110m 이하) • 용산공원변 70m 이하	• 한강대로변 100m 이하 (우수디자인 인정 시 110m 이하) • 용산공원변 70m 이하	-

3) 건축물 배치 · 형태 · 색채 등에 관한 결정사항

가. 건축물 배치 계획

구분	계획지침	세부개발계획	비고
건축물 배치	• 가로 활성화 및 도시미관 향상을 위하여 한강대로에 대응하는 건축물 배치와 주동 형태로 계획	• 가로 활성화 및 도시미관 향상을 위하여 한강대로에 대응하는 건축물 배치와 주동 형태로 계획	-

4) 기타사항에 관한 결정사항

가. 대지 내 공지 및 도로 계획

구분	계획지침	세부개발계획	비고
건축선	• 한강대로변 : 건축한계선 5m • 용산공원변 : 건축한계선 3m, 벽면지정선 4m (1층부) • 남측도로 : 건축한계선 5m • 북측도로 : 건축한계선 2m	• 한강대로변 : 건축한계선 5m • 용산공원변 : 건축한계선 3m, 벽면지정선 4m (1층부) • 남측도로 : 건축한계선 5m • 북측도로 : 건축한계선 2m	-
공개공지	• 한강대로변 지하철 출입구 연계한 위치 지정	• 한강대로변 지하철 출입구 연계한 위치 지정	-
공공보행도로	• 옛 가로망 보존을 위한 남북간 공공보행도로 조성 (B=6m, L=75m) • 시종점 및 폭원은 유지하되, 차량 진출입구 평탄부 확보를 위하여 선형 일부 조정 가능	• 옛 가로망 보존을 위한 남북간 공공보행도로 조성 (B=6m, L=75m) (지역권 설정, 지역권자 : 용산구, 용산구-조합 간 합의서 체결 예정) • 시종점 및 폭원은 유지하되, 차량 진출입구 평탄부 확보를 위하여 선형 일부 조정 가능	-

나. 교통처리 계획

구분	계획지침	세부개발계획	비고
차량출입 불허구간	• 원활한 교통소통을 위하여 한강대로변에서 직접 진출입이 불가하도록 계획	• 원활한 교통소통을 위하여 한강대로변에서 직접 진출입이 불가하도록 계획	-

V. 2025년 제19차 서울특별시 도시계획위원회(2025.12.17.) 심의결과 : 수정가결

<금회 구청장 수정가결 요청사항에 다음 조건사항 반영하여 수정>

구분	주요의견	비고
수정 사항	• 도시계획시설 계획, 용적을 계획, 공공기여 계획, 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청사항 반영	-
조건 사항	• 대상지 북측도로는 1미터 추가 확보 방안 검토	-
	• 한강대로나 국가상징가로임을 고려하여 한강대로변에 추가적인 전면공지 확폭 등 건축물 이격 배치 방안 검토	-
	• 한강대로변 전면성 강화를 위해 제시한 가로대응형 건축배치 계획은 향후 통합심의 시에도 유지될 수 있도록 할 것	-
	• 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	-
	• 허용용적을 인센티브 항목에 포함된 '공공보행통로 조성' 과 상한용적을 인센티브 항목에 포함된 '지능형 건축물 인증' 등 용적을 계획은 정책 유도 효과 및 공공성 등을 고려하여 재검토할 것	-

VI. 관계도면 : 불임참조

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

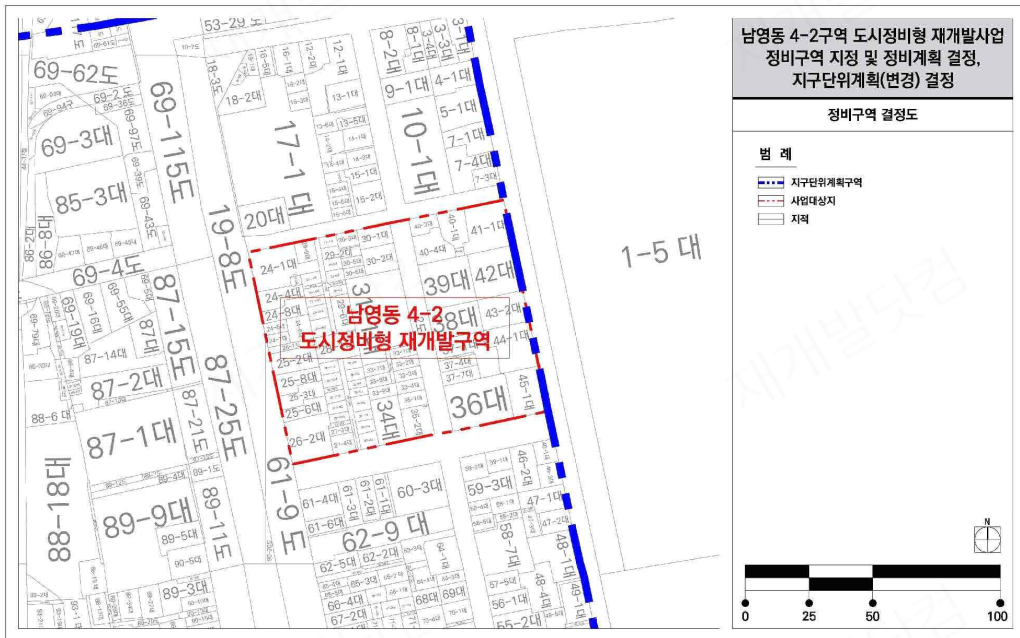
VII. 열람장소

○ 고시 관련 세부사항에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시공간본부 도시재창조과(☎02-2133-4928), 용산구 도시계획과(☎02-2199-7404)에 관련도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시공간포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

□ 정비계획 결정도

< 정비구역 결정도 >

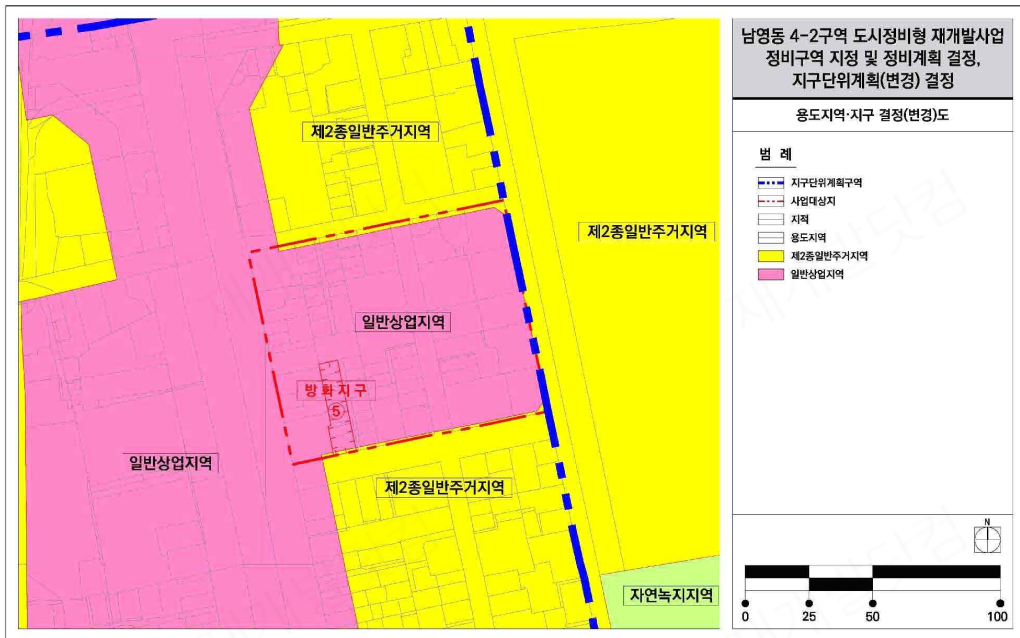


- 이 하 여 백 -

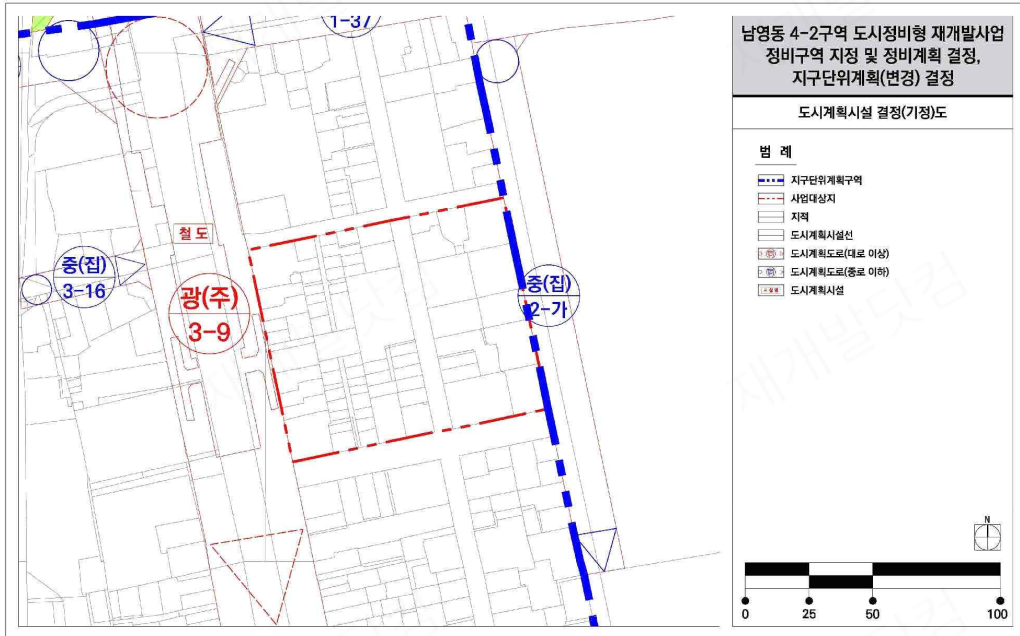
< 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도 >



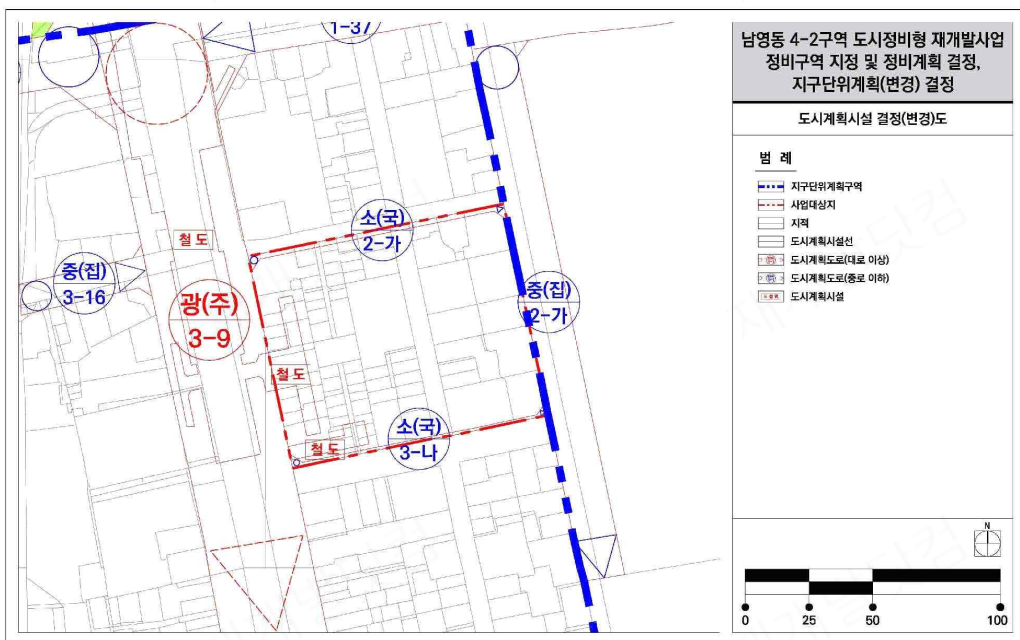
< 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도 >



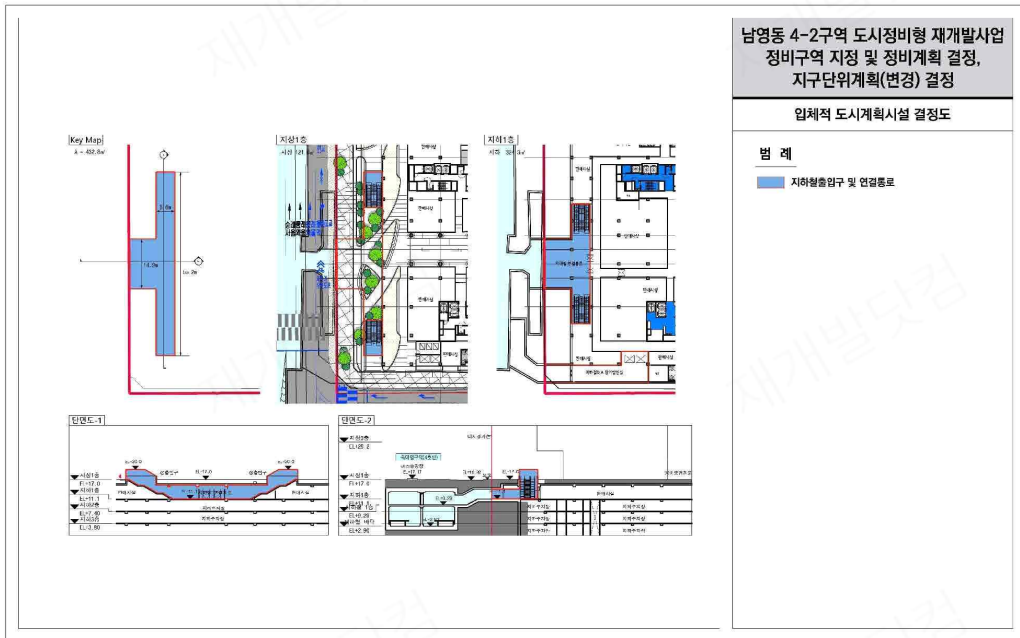
< 도시계획시설 결정(기정)도 >



< 도시계획시설 결정(변경)도 >



< 입체적 도시계획시설(지하철출입구 및 연결통로) 결정도 >



< 입체적 도시계획시설(지하철환기구 및 연결통로) 결정도 >

