

◆ 서울특별시고시 제2025-188호

서계동 33번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정,
지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 용산구 서계동 33번지 일대(이하 '서계동 33번지 일대') 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법')」 제16조에 따라 2024년 제12차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024.11.26.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '국토계획법')」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 4월 10일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	서계 통합구역 주택정비형 재개발사업	용산구 서계동 33번지 일대	-	증)112,953	112,953	

2. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
계		112,953	100.0	-
획지	소 계	85,009	75.0	-
	획지1	38,649	34.0	공동주택용지
	획지2	42,313	37.3	공동주택용지
	획지3	772	0.7	공동주택용지
	복합용지	3,275	2.9	업무시설용지 (오피스텔)
정비기반시설 등	소계	27,343	24.5	-
	도로	14,423	13.0	-
	공원1	5,255	4.7	문화공원
	공원2	3,509	3.1	소공원
	공공기숙사	2,873	2.5	-

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
	공공공지	272	0.2	-
	사회복지시설	798	0.7	노인복지시설
	사회복지시설	213	0.2	청소년일시쉼터
종교시설	소계	601	0.5	-
	종교용지1	386	0.3	-
	종교용지2	215	0.2	-

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		112,953	-	112,953	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	55,075	감) 40,383	14,692	13.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	48,177	감) 37,798	10,379	9.5	
	제2종일반주거지역	4,713	증) 37,581	42,294	37.4	
	제3종일반주거지역	1,713	증) 40,600	42,313	37.3	
	준주거지역	-	증) 3,275	3,275	2.9	
상업 지역	일반상업지역	3,275	감) 3,275	-	-	

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	서계동 33번지 일대	제1종일반	제1종일반	14,692	• 노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 용도지역 변경
			제2종일반	39,421	
			제3종일반	962	
			소계	55,075	
		제2종일반 (7층이하)	제2종일반(7층이하)	10,379	
			제3종일반	37,798	
			소계	48,177	
		제2종일반	제2종일반	2,873	
			제3종일반	1,840	
			소계	4,713	

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
		제3종일반	제3종일반	1,713	
			소계	1,713	
		일반상업	준주거	3,275	
			소계	3,275	
		계		112,953	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정 비례율 산출근거

구분	항목			금액(천원)
수입	소계			2,693,775,740
	분양주택	조합원	1,690	1,848,191,300
		일반	413	451,722,900
	임대주택	재개발임대	400	179,653,968
		국민주택규모임대	188	24,344,708
	오피스텔	일반분양	246	151,925,664
	기타시설	근린생활시설	일반	37,937,200

구분	항목	금액(천원)
지출	소계	1,381,913,254
	공사비	944,667,152
	제사업경비	437,246,103
종전자산 추정액		1,298,700,000
추정비례율	101.02% = [(총수입(2,693,775,740천원) - 총지출(1,381,913,254천원) ÷ 종전자산(1,298,700,000천원))	

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 증전자산 감정평가 및 일반분양 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표	변동률 평균단위단가 (천원/3.3㎡)		공사비				
			7,100	7,300	7,500	7,700	7,900
분양가	5%	46,200	113.88%	111.89%	109.90%	107.90%	105.91%
	2.5%	45,100	109.46%	107.46%	105.47%	103.48%	101.48%
	0%(기준)	44,000	105.03%	103.04%	101.02%	99.05%	97.06%
	-2.5%	42,900	100.60%	98.61%	96.61%	94.62%	92.63%
	-5%	41,800	96.17%	94.18%	92.19%	90.19%	88.20%

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점		
기정	대로	2	19	28	간선 도로	일반 도로	2,200	공덕동 255-31	만리동1가 50-2	서울특별시고시 제2010-149호 (2010.04.22.)	만리재로
변경	대로	2	19	28-31	간선 도로	일반 도로	2,200	공덕동 255-31	만리동1가 50-2		
기정	중로	2	166	15	집산 도로	일반 도로	216	서계동 229-14	서계동 236-11	서울시고시 제535호 (1978.10.13.)	청파로 89길
변경	중로	2	166	15~18	집산 도로	일반 도로	216	서계동 229-14	서계동 236-11		
기정	소로	3	6	6	국지 도로	일반 도로	316	서계동 33-248	서계동 196-4	-	만리재로 26길
변경	소로	3	6	8	국지 도로	일반 도로	153	서계동 33-248	청파동1가 1-16	-	
기정	소로	3	7	6	국지 도로	일반 도로	50	서계동 73-4	서계동 58-2	용산구고시 제46호 (1996.9.30.)	청파로 77가길
변경	소로	3	7	8	국지 도로	일반 도로	143	서계동 73-4	서계동 33-248	-	
기정	소로	3	8	6~8	국지 도로	일반 도로	250	서계동 225-2	서계동 32-1	-	청파로 85길
변경	중로	2	-	15	집산 도로	일반 도로	290	서계동 225-2	서계동 32-1	-	
신설	중로	2	-	15	집산 도로	일반 도로	186	서계동 45-8	서계동 50-1	-	

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
폐지	소로	3	10	6	국지 도로	일반 도로	204	서계동 237-8	서계동 238-1	-	
폐지	소로	3	11	6	국지 도로	일반 도로	107	서계동 241-5	서계동 240-27	-	
폐지	소로	3	12	2~4	특수 도로	보행자 전용 도로	29	서계동 239-29	서계동 246-1	-	
폐지	소로	3	13	4	국지 도로	일반 도로	40	서계동 245-22	서계동 245-27	용산구고시 제40호 (1998.6.25.)	
기정	소로	3	14	6	국지 도로	일반 도로	112	서계동 245-17	서계동 259-2	-	효창원로 104가길
변경	소로	3	14	8	국지 도로	일반 도로	183	서계동 264-17	서계동 259-2	-	
기정	소로	3	15	4~6	국지 도로	일반 도로	141	서계동 260-5	서계동 251-54	-	효창원로 104길
변경	소로	3	15	8	국지 도로	일반 도로	411	서계동 260-5	청파동1가 1-194	-	
폐지	소로	3	39	6	국지 도로	일반 도로	410	만리동2가 270-2	서계동 33-15	건설부고시 제560호 (1963.9.19.)	만리제로 24길

※ ()는 구역내 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-19	대로 2-19	- 일부구간 확폭 - 폭원 : 28m → 28~31m - 연장 : 260m	사업지내 완화차로 확보를 위한 도로 일부 확폭
중로 2-166	중로 2-166	- 도로 확폭 - 폭원 : 15m → 15~18m	사업지내 완화차로 확보 및 청파로 89길 보행친화가로 계획을 고려한 도로 확폭
소로 3-6	소로 3-6	- 종점 지번 변경 - 도로 확폭 및 연장 축소 - 폭원 : 6m → 8m - 연장 : 316m → 153m	대상지내 원활한 차량 소통을 위해 도로 확폭 및 선형 정비
소로 3-7	소로 3-7	- 도로 확폭 및 연장 - 폭원 : 6m → 8m - 연장 : 50m → 143m	청파로에서의 대상지 진입을 위해 도로 확폭 및 선형 정비
소로 3-8	중로 2-	- 도로 확폭 및 연장 - 폭원 : 6~8m → 15m - 연장 : 250m → 290m	청파로 85길과 대상지의 연계를 위해 도로 확폭 및 연장

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 2-	- 노선 신설 - 폭원 : 15m - 연장 : 186m	청파로 85길과 청파로의 연계를 위해 도로 신설
소로 3-10	-	도로 폐지	효율적인 토지이용을 위한 도로 폐지
소로 3-11	-	도로 폐지	효율적인 토지이용을 위한 도로 폐지
소로 3-12	-	도로 폐지	효율적인 토지이용을 위한 도로 폐지
소로 3-13	-	도로 폐지	효율적인 토지이용을 위한 도로 폐지
소로 3-14	소로 3-14	- 기점 지번 변경 - 도로 확폭 및 연장 - 폭원 : 6m → 8m - 연장 : 112m → 183m	대상지에서 만리재로의 원활한 차량 통행을 위한 선형 조정 및 확폭
소로 3-15	소로 3-15	- 도로 확폭 및 연장 - 폭원 : 4~6m → 8m - 연장 : 141m → 411m	대상지와 인근지역의 원활한 차량 소통을 위해 도로 확폭 및 선형 정비
소로 3-39	-	도로 폐지	효율적인 토지이용을 위한 도로 폐지

2) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	서계동 33-49일대	1,185	감) 1,185	-	서울특별시고시 제2017-170호 (2017.05.18.)	공공청사 중복결정
폐지	-	서계공영 주차장	서계동 257-15일대	877	감) 877	-	용산구고시 제2014-58호 (2014.05.23.)	-

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
-	주차장	주차장 폐지	서계통합구역 주택정비형 재개발사업의 추진으로 효용성이 떨어지는 주차장 폐지
-	서계공영주차장	주차장 폐지	서계통합구역 주택정비형 재개발사업의 추진으로 효용성이 떨어지는 주차장 폐지

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공원 1	문화 공원	서계동 262	-	증) 5,255	5,255	-	-
신설	-	공원 2	소공원	서계동 53	-	증) 3,509	3,509	-	공공도서관 중복결정
폐지	-	서계가로 어린이 공원	어린이공 원	서계동 276-7	183	감) 183	-	용산구고시 제2014-58호 (2014.05.23.)	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	결정내용	결정사유
-	공원 1	문화공원	• 문화공원 신설	• 토지이용 효율성 및 주거환경 개선을 위한 공원 신설
-	공원 2	소공원	• 소공원 신설	• 토지이용 효율성 및 주거환경 개선을 위한 공원 신설
-	서계가로 어린이공원	어린이공원	• 어린이공원 폐지	• 합리적인 토지이용을 위한 어린이공원 폐지

2) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	-	공공공지	청파동1가 1-191일대	-	증) 272	272	-	-
폐지	-	공공공지	서계동 258-10	51	감) 51	-	용산구고시 제2014-58호 (2014.05.23.)	-

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
-	공공공지	• 공공공지 신설	• 토지이용 효율성 및 도시재생거점시설 이전을 위한 공공공지 신설
-	기타 공공공지	• 공공공지 폐지	• 합리적인 토지이용을 위한 공공공지 폐지

다. 공공·문화체육시설

1) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	공공청사	서계동 33-49 일대	1,185	감) 1,185	-	서울특별시고시 제363호 (1979.08.10.)	주차장 중복결정

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
-	공공청사	공공청사 폐지 - 1,185㎡	효율적인 토지이용을 위한 공공청사 폐지

2) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	-	사회 복지시설	서계동 96-13 일대	-	증) 798	798	-	-

○ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
-	사회복지시설	사회복지시설 신설 - 798㎡	토지이용 효율성 및 기존 노인복지관 이전을 위한 사회복지시설 신 설

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류		면적(㎡)	비고
합계			14,666	
주민공동시설 (커뮤니티시설)	소계		14,448	8,409.37㎡ 이상
	서 계 동 33	경로당	906	
		어린이집	906	
		작은도서관	447	
		다함께돌봄센터	152	
		어린이놀이터	2,622	
		주민운동시설	2,138	
		주민커뮤니티	7,277	
부대복리시설	관리사무소	218		
	소계	218		

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인(국토교통부)

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 및 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설은 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치해야 함.

2,691세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 8,409.37㎡

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	서계 통합구역	112,953	획지1	38,649	서계동 33번지 일대	710	-	-	710	-	-
			획지2	42,313							
			획지3	772							
			복합용지	3,275							

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고 층수	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	법적 상한		
신설	서계 통합 구역	112,953	획지1	38,649	서계동 33번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	60 이하	229.55 이하	250 이하	39층 이하	
			제2종일반주거지역 부분								
			획지2	42,313			50 이하	252.98 이하	298.86 이하	39층 이하	
			제3종일반주거지역 부분								
			획지3	772			60 이하	229.55 이하	250 이하	39층 이하	
			제2종일반주거지역 부분								
			복합용 지	3,275	업무시설 (오피스텔)	60 이하	377.53 이하	400 이하	39층 이하		
						준주거지역 부분					
주택의 규모 및 규모별 건설 비율		• 주택규모별 건설 비율 - 세대수 : 2,691세대 (분양 2,103세대, 임대 588세대) ※ 법적상한용적률에 따른 세대수 : 376세대 (분양 188세대, 임대 188세대)									
		구분		계획							
				세대수		비율(%)					
		서계 통합 구역	합계		2,691		100.0				
			분양	소계		2,103		79.0			
				전용 39㎡		229		10.6			
				전용 45㎡		422		16.0			
				전용 59㎡		766		28.8			
				전용 84㎡		686		23.6			
			임대	소계		588		21.0			
				전용 39㎡		284		8.4			
				전용 45㎡		121		4.2			
				전용 59㎡		121		4.2			
				전용 84㎡		62		4.2			
		- 정비계획 용적률에 대한 임대주택 규모별 건설 비율(법적상한용적률 증가분 제외)									
		구분		임대주택 규모별 건설비율							
				규모	합계	40㎡이하	40~60㎡이하	60~85㎡이하			
		서계 통합 구역	세대수		400	207	168	25			
			비율(%)		100.0	51.8	42.0	6.3			

주택의 규모 및
규모별 건설
비율

- ※ 주택 확보 관련 규정
- 85㎡이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 80%이상
→ 계획 : 100%(2,315 세대)
 - 임대주택 건설 : 주택 전체세대수의 15%이상 또는 주택 전체연면적의 10%이상
→ 계획 : 주택 전체세대수의 17.19%(400세대)
- ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수(376세대) 제외
- 국민주택규모 임대주택(85㎡이하) 건설(제2종일반주거지역 부분 해당) : 초과용적률의 50%이상

구분	정비계획용적률	법정상한용적률	초과용적률 (법정상한-정비계획)	국민주택규모 주택공급계획 (초과용적률의 50%)
서계동 33번지 임대	229.55%	250.00%	20.45%	4,106.1㎡ (≥ 4,030.3㎡)

※ 건설하는 주택 전체 세대수에서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표 3 제2호 가목(1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 15퍼센트보다 높은 경우 또는 관할 구역의 특성상 주택수급 안정이 필요한 경우에는 10퍼센트 이하의 범위에서 임대주택 비율을 상향하여야 함

- 국민주택규모 임대주택(85㎡이하) 건설(제3종일반주거지역 부분 해당) : 초과용적률의 50%이상

구분	정비계획용적률	법정상한용적률	초과용적률 (법정상한-정비계획)	국민주택규모 주택공급계획 (초과용적률의 50%)
서계동 33번지 임대	252.98%	298.86%	45.89%	10,036.2㎡ (≥ 9,708.0㎡)

심의 완화사항

- 용도지역 사항 : 제1종 및 제2종일반주거지역 → 제2종 및 제3종일반주거지역
- 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 현황용적률 적용
- 법정상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50%이상 국민주택규모 주택 건설
(도시 및 주거환경정비법 제54조)

건축물의 건축선
등에 관한 계획

- 건축한계선 지정
 - 대지경계선 및 남북공공보행통로로부터 3m 이상
 - 동서공공보행통로로부터 5m 이상

기타사항에 관한
계획

- 공공보행통로
 - 동서방향 폭원 10m, 남북방향 폭원 6m

나. 용적률 계획(종합)

구 분	산 정 내 용					
토지이용계획	구역면적	대지면적	신설 정비기반시설 면적	건축물 기부채납 환산부지면적	신설 기반시설 내 국·공유지	용도폐지 되는 기존기반시설 내 국·공유지
	112,953	85,009㎡	27,343㎡	1,912㎡	6,330㎡	11,554㎡
공공시설 제공면적 (순부담)	●11,371㎡ = 신설기반시설 + 건축물 기부채납 환산부지 면적 - 신설기반시설 내 국공유지 - 용도폐지되는기존기반시설 내 국공유지 = 27,343㎡ + 1,912㎡ - 6,330㎡ - 11,554㎡ = 11,371㎡					
신설 정비기반시설	●토지기부채납 면적: 27,343㎡ - 도로 14,423㎡ - 공원1 5,255㎡ - 공원2 3,509㎡ - 공공공지 272㎡ - 노인복지시설 798㎡ - 청소년일시쉼터 213㎡ - 공공기숙사 2,873㎡					
건축물 기부채납 환산부지면적	●건축물 기부채납 환산부지 면적: 1,912㎡ - 공공기숙사 1,346㎡ - 공공도서관 158㎡ - 노인복지시설 385㎡ - 청소년일시쉼터 24㎡					
계획용적률	기준용적률 (현행용적률)	●39,421㎡ x 190% + 42,313㎡ x 206.28% + 3,275㎡ x 300% / 85,009㎡ = 202.34%				
	허용용적률 (준주거 미적용)	●39,421㎡ x 205% + 42,313㎡ x 221.28% + 3,275㎡ x 300% / 85,009㎡ = 202.34%+14.42% = 216.76%				
정비계획 (상한)용적률	제2종	205.00% +(165.00%*0.9681*1.3*0.11824) = 229.55%				
	제3종	206.28% +(204.90%*0.9539*1.3*0.09668) +(204.90%*0.7*0.00429) = 252.98%				
	준주거	300.00% +(300.00%*0.6283*1.3*0.21577) +(300.00%*0.7*0.11743) = 377.53%				
	가중평균	39,421㎡ x 229.55% + 42,313㎡ x 252.98% + 3,275㎡ x 377.53% / 85,009㎡ = 246.91%				
법정상한 용적률	280.10% ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설					향후 서울특별시 건축 심의에서 최종 확정

1) 용적률 계획 (제2종일반주거지역 부분)

구 분	산 정 내 용					
토지이용계획	구역면적	대지면적	신설 정비기반시설 면적	건축물 기부채납 환산부지면적	신설 기반시설 내 국·공유지	용도폐지 되는 기존기반시설 내 국·공유지
	112,953	39,421㎡ ※획지1 38649 ※획지3 772	10,532㎡	-	2,078㎡	3,793㎡
공공시설 제공면적 (순부담)	●4,661㎡ = 신설기반시설 + 건축물 기부채납 환산부지 면적 - 신설기반시설 내 국공유지 - 용도폐지되는 기존기반시설 내 국공유지 = 10,532㎡ + 0㎡ - 2,078㎡ - 3,793㎡ = 4,661㎡ ※ 의무순부담 면적 : 3,942.1㎡ - 39,421㎡ × 10% = 3,942.1㎡					
신설 정비기반시설	●토지기부채납 면적: 10,532㎡ - 도로 5,277㎡ - 공원1 5,255㎡					
건축물 기부채납 환산부지면적	●해당사항 없음					
기준용적률 (현황용적률)	●기준용적률(현황용적률 가중평균) = (190.0% × 39,421㎡) ÷ 39,421㎡ = 190.0% ●현황용적률=기준용적률 ' + (초과용적률 대지면적 / 용도지역 대지면적) = 150.0% + 40.00% = 190.00% ※ (초과용적률 대지면적 / 용도지역 대지면적) 산정(제1종) = 16,892.77㎡ / 41,679.13㎡ = 40.53% → (작성보단 등 적용) 40.00%					
허용용적률	●기준용적률+ 허용용적률인센티브(15%)= 190.00% + 15% = 205.00%					
정비계획 (상한)용적률	●현황 미적용 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물 + 1.0 × α임대주택) - 현황 미적용 허용용적률+ 현황 적 용 허용용적률 = 205.0% + 165.0% × [1.3 × 0.9681 × {(10,532-2,078-3,793)㎡ / 39,421㎡} + 0.7 × (0㎡ / 39,421㎡) + 1.0 × (0㎡ / 39,421㎡)] = 205.0% + 24.55% = 229.55% ※ 공공시설 등 부지의 해당 용적률 = (3,528㎡ × 150% + 1,134 × 190%) ÷ 4,662㎡ = 159.73% ※ 가중치 : 공공시설 등 부지의 해당 용적률 / 사업부지 용적률 = 159.73% / 165.0% = 0.9681					
법적상한 용적률	●250.00% ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설					향후 서울특별시 건축 심의에서 최종 확정

2) 용적률 계획(제3종일반주거지역 부분)

구 분	산 정 내 용					
토지이용계획	구역면적	대지면적	신설 정비기반시설 면적	건축물 기부채납 환산부지면적	신설 기반시설 내 국·공유지	용도폐지 되는 기존기반시설 내 국·공유지
	112,953	42,313㎡	15,519㎡	182㎡	4,045㎡	7,383㎡
공공시설 제공면적 (순부담)	●5,618㎡ = 신설기반시설 + 건축물 기부채납 환산부지 면적 - 신설기반시설 내 국공유지 - 용도폐지되는 기존기반시설 내 국공유지 = 15,519㎡ + 182㎡ - 4,045㎡ - 7,383㎡ = 5,618㎡ ※ 의무순부담 면적 : 4,156.2㎡ - 962㎡ × 20% + 39,638㎡ × 10% = 4,156.2㎡					
신설 정비기반시설	●토지기부채납 면적: 15,519㎡ - 도로 8,652㎡ - 공원2 3,509㎡ - 공공공지 272㎡					
건축물 기부채납 환산부지면적	●건축물 환산부지 면적 : 182㎡ - 공공도서관 158㎡ - 청소년일시센터 24㎡					
기준용적률 (현황용적률)	●기준용적률(현황용적률 가중평균) = (190.0% × 962㎡ + 207.39% × 39,638㎡ + 189.9% × 1,713㎡) ÷ 42,313㎡ = 206.28% ●현황용적률=기준용적률 '+(초과용적률 대지면적 / 용도지역 대지면적) = 190.0% + 17.39% = 207.39% ※ (초과용적률 대지면적 / 용도지역 대지면적) 산정(제2종) = 5,321.57㎡ / 36,729.86㎡ = 14.49% → (직선보간 등 적용) 17.39%					
허용용적률	●기준용적률+ 허용용적률인센티브(15%) = 206.28% + 15% = 221.28%					
정비계획 (상한)용적률	●현황 미적용 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물 + 1.0 × α임대주택) - 현황 미적용 허용용적률 + 현황 적용 허용용적률 = 221.28% + 189.9% × [1.3 × 0.9539 × {(15,519-4,045-7,383)㎡ / 42,313㎡} + 0.7 × (182㎡ / 42,313㎡) + 1.0 × (1,346㎡ / 42,313㎡)] = 221.28% + 31.70% = 252.98% ※ 공공시설 등 부지의 해당 용적률 = (162㎡ × 150% + 1,057 × 190% + 2,873 × 200%) ÷ 4,092㎡ = 195.44% ※ 가중치 : 공공시설 등 부지의 해당 용적률 / 사업부지 용적률 = 195.44% / 204.90% = 0.9539					
법정상한 용적률	●298.86% ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설					향후 서울특별시 건축 심의에서 최종 확정

3) 용적률 계획(준주거지역 부분)

구 분	산 정 내 용					
토지이용계획	구역면적	대지면적	신설 정비기반시설 면적	건축물 기부채납 환산부지면적	신설 기반시설 내 국·공유지	용도폐지 되는 기존기반시설 내 국·공유지
	112,953	3,275㎡	1,292㎡	385㎡	207㎡	378㎡
공공시설 제공면적 (순부담)	●1,091㎡ = 신설기반시설 + 건축물 기부채납 환산부지 면적 - 신설기반시설 내 국공유지 - 용도폐지되는 기존기반시설 내 국공유지 = 1,292㎡ + 385㎡ - 207㎡ - 378㎡ = 1,091㎡ ※ 의무순부담 면적 : 0㎡ - 3,275㎡ × 0% = 0㎡					
신설 정비기반시설	●토지기부채납 면적: 1,292㎡ - 도로 494㎡ - 노인복지시설 798㎡					
건축물 기부채납 환산부지면적	●건축물 환산부지 면적 : 385㎡ - 노인복지시설 385㎡					
기준용적률	●300%					
허용용적률	●기준용적률+ 허용용적률인센티브(0%)= 300.00% + 0% = 300.00%					
정비계획 (상한)용적률	●허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물) = 300.0% + [1 + 1.3 × 0.6283 × {(1,292-207-378)㎡ / 3,275㎡} + 0.7 × (0㎡ / 3,275㎡)] = 377.53% ※ 공공시설 등 부지의 해당 용적률 = (27㎡ × 150% + 680 × 190%) ÷ 707㎡ = 188.49% ※ 가중치 : 공공시설 등 부지의 해당 용적률 / 사업부지 용적률 = 188.49% / 300.0% = 0.6283					
법정상한 용적률	●400.00% ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설					향후 서울특별시 건축 심의에서 최종 확정

4) 계획용적률(허용 용적률 인센티브)에 관한 사항

① 기준용적률	항목		인센티브	적용여부	②허용용적률 (①+②)
202.34%	공공보행통로 (보차혼용통로)	- 주변 가로망 연계를 위한 공공 보행통로등 조성(지역권 설정)	10% 이내	10%	216.76%
	열린단지	- 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린단지도성	5%	5%	
	공개공지	- 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치	5%	-	
	돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대)	5%	-	
	방재안전	- 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선	5%	-	
	기반시설 등 정비	- 사업구역 주변 환경정비(도로, 공원, 통학로등 주택단지와 직접 관련된 시설)	5% 이내	-	
	지역특화 인센티브	- 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능	10% 이내	-	
인센티브 적용 계			15% (14.42% 적용)		-

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

1) 임대주택 건설 계획

계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10% - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외		
산출근거	- 전체세대수 : 2,691세대 - 재개발임대주택 건설계획 : 400세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대수(2,315세대)의 15%이상 : 2,315세대 × 15% = 347.3세대 ∴ 400세대 계획 > 347.3세대 - 전체 임대주택 세대수 30% 이상 40㎡이하 규모의 주택 건설 400세대 × 30% = 120세대 ∴ 207세대 계획 > 120세대		
건립규모	세대수	전체비율(%)	임대주택 비율(%)
합계	400	17.2%	100.0%
전용 39㎡	207	8.9%	51.8%
전용 45㎡	84	3.6%	21.0%
전용 59㎡	84	3.6%	21.0%
전용 84㎡	25	1.1%	6.3%

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택 건설에 관한 계획

○ 2종일반주거지역 부분

구분		내용				
계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 「도시정비법」에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도임				
법적상한용적률 (건축계획)		250%(건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률 (정비계획용적률)		229.55%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	250.0% - 229.55% = 20.45%				
	증가된 용적률의 50%	20.45% × 0.5 = 10.22% 39,421 × 10.22% = 4,030.3㎡				
	의무 연면적	4,030.3㎡				
국민주택규모주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고

구분	내용				
	39.98㎡	58.13㎡	22	1,278.88㎡	-
	45.98㎡	66.85㎡	12	802.26㎡	-
	59.98㎡	81.03㎡	11	891.36㎡	-
	84.98㎡	113.36㎡	10	1,133.63㎡	-
	합계		55	4,106.1㎡	≥ 4,030.3㎡

○ 3종일반주거지역 부분

구분	내용				
계획 기준	- 국민주택규모 주택 건설 : 「도시정비법」에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도임				
법적상한용적률 (건축계획)	298.86%(건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률 (정비계획용적률)	252.98%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	$298.86\% - 252.98\% = 45.89\%$			
	증가된 용적률의 50%	$45.89\% \times 0.5 = 22.94\%$ $42,313\text{㎡} \times 22.94\% = 9,708.0\text{㎡}$			
	의무 연면적	9,708.0㎡ 이상			
국민주택규모주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
	39.98㎡	58.13㎡	55	3,197.2㎡	-
	45.98㎡	66.85㎡	25	1,671.4㎡	-
	59.98㎡	81.03㎡	26	2,106.9㎡	-
	84.98㎡	113.36㎡	27	3,060.8㎡	-
	합계		133	10,036.3㎡	≥ 9,708.0㎡

○ 준주거지역 부분

구분		내용				
계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 「도시정비법」에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도임				
법적상한용적률 (건축계획)		500%(건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률 (정비계획용적률)		400%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	-				
	증가된 용적률의 50%	-				
	의무 연면적	-				
국민주택규모주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		-	-	-	-	-
		합계		-	-	-

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	- 자연환경: 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조경면적 반영 - 주변지역 및 도로 Level에 맞게 계획 - 녹지면적 증가, 구역내 공원 조성 및 오픈스페이스 확보 - 생활환경: 환경을 고려한 수종 식재 및 녹지공간 확보를 통한 포장면적 축소 - 공사 시 예상되는 환경영향 저감 방안 - 장비 분산투입, 작업장내 차속제한을 통한 안전성 확보 - 저소음, 저진동의 공사장비를 투입하여 주변지역에 영향 최소화	
재난방지	- 지반붕괴를 유발하거나 유수기능을 저해하는 과도한 절성토를 규제함 - 집중호우시를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획을 수립함 - 공원의 녹음시설을 통한 수해예방효과를 기대함(우수의 침투 및 보수효과) - 건축법 및 주택법의 방화, 소방, 피난 등의 설치 기준을 준수함 - 재해시 소방도로의 기능이 유지될 수 있는 단지내 동선체계를 구축함	

나. 환경성 검토 결과

검 토 항 목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	반영사항	비고
자 연 환 경	비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	• 비오톱유형평가 4,5등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	• 녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화	-
	생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 기존 시가지 상태로 주변 녹지가 미미한 상태 임	• 자연 및 인공지반녹지 등을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축 • 녹지평가지표 1등급으로 계획됨	-
	동·식물상	동·식물상 보호	○	• 현존식생은 시가지지역, 생태자연도 3등급으로 조사됨	• 다양한 수종을 식재하여 서식환경개선 • 녹지공간의 최대 확보로 생물서식공간 마련	-
	자연환경자산	자연환경 보전	○	• 대상지 주변 보호지역 없음	-	-
생 활 환 경	토지이용	종합적인 토지이용 계획	○	• 토지이용 및 용도지역 조사 • 노후주택지역으로 주변 정비사업 및 지구단위 계획구역 다수 위치	• 종합적인 토지이용계획 수립 - 환경친화적 주거단지 조성, 오픈스페이스 확 보 • 공동주택, 근생시설, 부대복리시설	-
	토양	토양오염 최소화	○	• 토양측정망 조사결과 기준 만족 • 토양오염유발시설물 없음 • 공사장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	• 투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 • 토양오염발생시 신고 및 적법처리계획 수립	-

검 토 항 목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	반영사항	비고
생 활 환 경	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 평균표고 46.9m • 평균경사 10.6° • 선감브리아시아대 호상흑운모편마암 분포 • 대부분 불투수포장 90% 이상	• 부지계획고는 기존 자연지형을 최대한 유지 하도록 절·성토고를 최소화하여 지형변화 를 최소화할 계획임	-
	물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	• 생태면적률 30% 이상 계획	• 자연지반녹지, 옥상녹화 등을 적용하여 생태 면적률 30%이상 계획 • 저영향개발(LID) 적용 검토	-
	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 수질현황(BOD기준 Ⅰa등급(매우좋음)~Ⅲ등급 (보통)	• 공사시 토사유출저감대책 수립 (침사지, 유출지하수저감대책)	-

검 토 항 목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	반영사항	비고
				- 공사시 토사유출 발생 - 운영시 계획인구에 의한 오수발생 - 수질오염총량관리계획지역 '한강' 유역에 해당	운영시 우오수, 상수공급대책 수립 (저영향개발계획 등)	
	바람	바람길 확보	○	대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위치함	바람길을 고려한 건축배치계획 수립	-
	열	열환경 환경 최소화	○	- 열환경 공간 유형 조사 - 대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 해당	열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용	-
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	- 모든 항목 대기환경기준 하회 - 공사시 및 운영시 대기질 영향 예상	- 공사시 저감방안 수립(살수, 가설방진망 등) - 운영시 비산먼지 저감방안 수립 (친환경 보일러, 녹지조성 등)	-
	악취	악취공해 해결	×	해당 사항 없음	-	
	온실가스	온실가스 저감	○	- 온실가스 전년대비 감소 - 공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	- 공사시 저감방안 수립(폐기물 재활용, 친환경 녹색제품 사용 등) - 에너지절약 친환경 건축물 수립계획	
	에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	- 대상지는 황함유량 0.1%이하의 경유 및 황함유량 0.3%이하의 중유 사용지역에 해당함 - 향후 에너지사용량 증가	- LNG사용, 온실가스배출 최소화 - 에너지절약형 설비기기 도입	-
	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	- 공사시 생활·건설폐기물·폐유 및 분뇨 발생 예상 - 운영시 생활폐기물, 분뇨 발생 예상	생활폐기물, 건설폐기물, 분뇨발생 저감대책 수립	-
	소음·진동	소음진동 최소화	○	- 현재 교통소음 영향 지역 - 공사시 소음영향이 예상 - 운영시 교통량에 따른 소음영향 예상	공사시 소음저감방안수립 (저소음장비, 가설 방음판넬 등)	-
	경관	Skyline 보전	○	도심지 경관이며 근거리에 시가지경관 위치함	- 건축물 색채 및 식재계획 수립 - 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	-

검 토 항 목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	반영사항	비고
	휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	- 용산구 관내에 공원, 문화시설, 공공체육시설 등이 위치 - 대상지와 인근 어린이공원, 체육공원 등이 위치함	대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지내 주민휴게공간, 어린이놀이터, 공동이용시설 등 마련	-
	일조	일조 침해 최소화	○	- 급경사 구릉지 및 지형적 단차가 큰 지역에 위치한 노후된 주거지역 - 사업대상지 북측 주거지에서 일조피해가 예상됨	- 건축물 적정이격거리를 설정한 위치선정 - 건축물 주변 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립 - 관련법을 준수한 건축계획 수립	-
	보행 친화공간	보행자 보호계획 수립	○	대상지 북측으로 만리재로(B=27m)와 청파로(B=6m), 남측으로 효창원로104길(B=6m)가 도로망을 형성	- 보행동선 단절구간 횡단보도 설치 - 교통안전시설물 설치	-
	전파장해	전파장해 저감	×	해당 사항 없음	-	
사 회 경 제 환 경	인구 (주거포함)	인구 고려한 계획	○	- 인구밀도 감소, 고령자수 증가 추세 - 공동주택 입지로 인해 용산구의 상주인구 증가 예상	공동주택 및 부대복리시설 등의 개발로 인해 생활권 접근성 향상	-
	산업	산업 고려한 계획	×	해당 사항 없음	-	-

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		
				현 황	증·감	계 획
신규	주택정비형 재개발사업	구역 지정 고시가 있는 날부터 10년 이내	-	2,892세대	증) 45세대	2,937세대

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	계획내용	비고
소의초교, 배문중고교 (정비구역 경계 200m 이내 지역)	「도시 및 주거환경정비법」 제52조제1항에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당하여 사업 시행인가시 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 예정 - 교육환경보호에 관한 법률에서 규정하고 있는 교육환경보호구역 내 금지행위 불허 - 공사 시 가설방음시설 설치, 소음진동 저감, 비산먼지 저감 등 공사 시 안전 대책마련	-

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	내용	비고
-	- 범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 건축디자인을 통한 범죄예방기법 CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design) 적용 「서울특별시 범죄예방을 위한 도시환경디자인 조례」의 기본방향에 따름 - 개방된 시야의 확보를 통해 자연적 감시가 가능하도록 건축물 및 도시 공간을 배치하고, 조명 또는 조명 등의 부족한 부분을 보완 - 건축물 및 도시공간의 출입구, 울타리, 조명 및 조명 등을 적절히 배치하여 접근통제가 가능하도록 함 - 도시공간의 영역성을 강화하여 시민이 자유롭게 사용하거나 점유할 수 있도록 함 - 쾌적한 환경을 조성하기 위해 시민의 교류 증대와 활동성 강화에 유용한 시설을 유치 또는 배치하고 지속적으로 유지·관리 「건축법」 제53조의2, 「건축법 시행령」 제61조의3에 따라 건축물, 건축설비 및 대지에 대한 범죄예방 기준을 고려하여 계획	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	서계동 지구단위계획구역	용산구 서계동 244번지 일원	199,174	증) 36,780.5	235,954.5	-
신설	서계동 33번지 일대 주택정비형 재개발 지구단위계획구역	용산구 서계동 33번지 일대	-	증) 112,953	112,953	-

○ 지구단위계획구역 변경 사유서

구역명	위치	변경내용	변경사유
서계동 지구단위계획구역	용산구 서계동 244번지 일원	- 지구단위계획구역 변경 - 면적: 199,174㎡→235,954.5㎡ (증 36,780.5㎡)	서계동 33번지 일대 주택정비형 재개발구역 지정에 따라 구역 내 서계동 지구단위계획 구역을 조정하고 서계동 33번지 일대 주택정비형 재개발 지구단위계획 구역을 신설하고자 함
서계동 33번지 일대 주택정비형 재개발 지구단위계획구역	용산구 서계동 33번지 일대	- 지구단위계획구역 신설 - 면적: 112,953㎡	서계동 33번지 일대 주택정비형 재개발구역 지정에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제17조에 의해 지구단위 계획구역 및 지구단위계획을 결정함

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		112,953	-	112,953	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	55,075	감) 40,383	14,692	13.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	48,177	감) 37,798	10,379	9.5	
	제2종일반주거지역	4,713	증) 37,581	42,294	37.3	
	제3종일반주거지역	1,713	증) 40,600	42,313	37.3	
	준주거지역	-	증) 3,275	3,275	2.9	
상업지역	일반상업지역	3,275	감) 3,275	-	-	

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	서계동 33번지 일대	제1종일반	제1종일반	14,692	• 노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 용도지역 변경
			제2종일반	39,421	
			제3종일반	962	
			소계	55,075	
		제2종일반 (7층이하)	제2종일반(7층이하)	10,379	
			제3종일반	37,798	
			소계	48,177	
		제2종일반	제2종일반	2,873	
			제3종일반	1,840	
			소계	4,713	
		제3종일반	제3종일반	1,713	
			소계	1,713	
		일반상업	준주거	3,275	
			소계	3,275	
		계		112,953	

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점		
기정	대로	2	19	28	간선 도로	일반 도로	2,200	공덕동 255-31	만리동1가 50-2	서울특별시고시 제2010-149호 (2010.04.22.)	만리재로
변경	대로	2	19	28~31	간선 도로	일반 도로	2,200	공덕동 255-31	만리동1가 50-2		
기정	중로	2	166	15	집산 도로	일반 도로	216	서계동 229-14	서계동 236-11	서울시고시 제535호 (1978.10.13.)	청파로 89길
변경	중로	2	166	15~18	집산 도로	일반 도로	216	서계동 229-14	서계동 236-11		
기정	소로	3	6	6	국지 도로	일반 도로	316	서계동 33-248	서계동 196-4	-	만리재로 26길
변경	소로	3	6	8	국지 도로	일반 도로	153	서계동 33-248	청파동1가 1-16	-	
기정	소로	3	7	6	국지 도로	일반 도로	50	서계동 73-4	서계동 58-2	용산구고시 제46호 (1996.9.30.)	청파로 77가길
변경	소로	3	7	8	국지 도로	일반 도로	143	서계동 73-4	서계동 33-248	-	

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	소로	3	8	6~8	국지 도로	일반 도로	250	서계동 225-2	서계동 32-1	-	청파로 85길
변경	중로	2	-	15	집산 도로	일반 도로	290	서계동 225-2	서계동 32-1	-	
신설	중로	2	-	15	집산 도로	일반 도로	186	서계동 45-8	서계동 50-1	-	
폐지	소로	3	10	6	국지 도로	일반 도로	204	서계동 237-8	서계동 238-1	-	
폐지	소로	3	11	6	국지 도로	일반 도로	107	서계동 241-5	서계동 240-27	-	
폐지	소로	3	12	2~4	특수 도로	보행자 전용 도로	29	서계동 239-29	서계동 246-1	-	
폐지	소로	3	13	4	국지 도로	일반 도로	40	서계동 245-22	서계동 245-27	용산구고시 제40호 (1998.6.25.)	
기정	소로	3	14	6	국지 도로	일반 도로	112	서계동 245-17	서계동 259-2	-	효창원로 104가길
변경	소로	3	14	8	국지 도로	일반 도로	183	서계동 264-17	서계동 259-2	-	
기정	소로	3	15	4~6	국지 도로	일반 도로	141	서계동 260-5	서계동 251-54	-	효창원로 104길
변경	소로	3	15	8	국지 도로	일반 도로	411	서계동 260-5	청파동1가 1-194	-	
폐지	소로	3	39	6	국지 도로	일반 도로	410	만리동2가 270-2	서계동 33-15	건설부고시 제560호 (1963.9.19.)	만리재로 24길

※()는 구역내 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-19	대로 2-19	- 일부구간 확폭 - 폭원 : 28m → 28~31m - 연장 : 260m	사업지내 완화차로 확보를 위한 도로 일부 확폭
중로 2-166	중로 2-166	- 도로 확폭 - 폭원 : 15m → 15~18m	사업지내 완화차로 확보 및 청파로 89길 보행친화가로 계획을 고려한 도로 확폭
소로 3-6	소로 3-6	- 종점 지번 변경 - 도로 확폭 및 연장 축소 - 폭원 : 6m → 8m - 연장 : 316m → 153m	대상지내 원활한 차량 소통을 위해 도로 확폭 및 선형 정비

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-7	소로 3-7	- 도로 확폭 및 연장 - 폭원 : 6m → 8m - 연장 : 50m → 143m	청파로에서의 대상지 진입을 위해 도로 확폭 및 선형 정비
소로 3-8	중로 2-	- 도로 확폭 및 연장 - 폭원 : 6~8m → 15m - 연장 : 250m → 290m	청파로 85길과 대상지의 연계를 위해 도로 확폭 및 연장
-	중로 2-	- 노선 신설 - 폭원 : 15m - 연장 : 186m	청파로 85길과 청파로의 연계를 위해 도로 신설
소로 3-10	-	도로 폐지	효율적인 토지이용을 위한 도로 폐지
소로 3-11	-	도로 폐지	효율적인 토지이용을 위한 도로 폐지
소로 3-12	-	도로 폐지	효율적인 토지이용을 위한 도로 폐지
소로 3-13	-	도로 폐지	효율적인 토지이용을 위한 도로 폐지
소로 3-14	소로 3-14	- 기점 지번 변경 - 도로 확폭 및 연장 - 폭원 : 6m → 8m - 연장 : 112m → 183m	대상지에서 만리재로의 원활한 차량 통행을 위한 선형 조정 및 확폭
소로 3-15	소로 3-15	- 도로 확폭 및 연장 - 폭원 : 4~6m → 8m - 연장 : 141m → 411m	대상지와 인근지역의 원활한 차량 소통을 위해 도로 확폭 및 선형 정비
소로 3-39	-	도로 폐지	효율적인 토지이용을 위한 도로 폐지

2) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	서계동 33-49일대	1,185	감) 1,185	-	서울특별시고시 제2017-170호 (2017.05.18.)	공공청사 증복결정
폐지	-	서계공영 주차장	서계동 257-15일대	877	감) 877	-	용산구고시 제2014-58호 (2014.05.23.)	-

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
-	주차장	• 주차장 폐지	• 서계통합구역 주택정비형 재개발사업의 추진으로 효용성이 떨어지는 주차장 폐지
-	서계공영주차장	• 주차장 폐지	• 서계통합구역 주택정비형 재개발사업의 추진으로 효용성이 떨어지는 주차장 폐지

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공원 1	문화 공원	서계동 262	-	증) 5,255	5,255	-	-
신설	-	공원 2	소공원	서계동 53	-	증) 3,509	3,509	-	공공도서관 중복결정
폐지	-	서계가로 어린이 공원	어린이공 원	서계동 276-7	183	감) 183	-	용산구고시 제2014-58호 (2014.05.23.)	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	결정내용	결정사유
-	공원 1	문화공원	• 문화공원 신설	• 토지이용 효율성 및 주거환경 개선을 위한 공원 신설
-	공원 2	소공원	• 소공원 신설	• 토지이용 효율성 및 주거환경 개선을 위한 공원 신설
-	서계가로 어린이공원	어린이공원	• 어린이공원 폐지	• 합리적인 토지이용을 위한 어린이공원 폐지

2) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	-	공공공지	청파동1가 1-191일대	-	증) 272	272	-	-
폐지	-	공공공지	서계동 258-10	51	감) 51	-	용산구고시 제2014-58호 (2014.05.23.)	-

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
-	공공공지	• 공공공지 신설	• 토지이용 효율성 및 도시재생거점시설 이전을 위한 공공공지 신설
-	기타 공공공지	• 공공공지 폐지	• 합리적인 토지이용을 위한 공공공지 폐지

다. 공공·문화체육시설

1) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	공공청사	서계동 33-49 일대	1,185	감) 1,185	-	서울특별시고시 제363호 (1979.08.10.)	주차장 중복결정

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
-	공공청사	• 공공청사 폐지 - 1,185㎡	• 효율적인 토지이용을 위한 공공청사 폐지

2) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	-	사회 복지시설	서계동 96-13 일대	-	증) 798	798	-	-

○ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
-	사회복지시설	- 사회복지시설 신설 - 798㎡	토지이용 효율성 및 기존 노인복지관 이전을 위한 사회복지시설 신 설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	면적	획지		비고
		획지번호	위치	
획지1	38,649	1	서계동 33번지 일대	공동주택 및 부대복리시설
획지2	42,313	2		
획지3	772	3		
복합용지	3,275	복합용지		업무시설 (오피스텔)

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		가구	용도	비고
신설	허용 용도	획지1	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대·복리시설 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 중 주차장	-
		획지2		
		획지3		
		복합용지	「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설 중 오피스텔 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근생활시설 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근생활시설	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
신설	획지1	60%이하	-
	획지2	50%이하	-
	획지3	60%이하	-
	복합용지	60%이하	-

나) 용적률 계획

구분	지역	용적률(%)				비고	
		기준	허용	상한용적률			
				상한	법적상한		
신설	획지1	190.0	205.0	229.55	250.0	정비 계획	기준용적률 202.34%
	획지2	206.28	221.28	252.98	298.86		허용용적률 216.76%
	획지3	190.0	205.0	229.55	250.0		상한용적률 246.91%
	복합용지	300.0	300.0	400.0	400.0		법적상한용적률 280.10%

○허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브			비고
	공공보행통로	열린단지	가중평균 (준주거 미적용)	
신설	10%	5%	14.42%	최대 20% 이내 (기준 14.42%)

○상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	국민주택규모주택건설	
신설	30.15%	33.19%	63.34%

다) 높이 계획

구분	지역	높이기준	비고
신설	획지1,3	2종일반주거지역	-
	획지2	3종일반주거지역	-
	복합용지	준주거지역	-

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

위치		구분	계획내용
신설	각 획지 (공동주택용지)	공공보행통로	• 동서방향 공공보행통로(폭원 10m 이상) 계획 - 만리재로와 청파로를 연결하는 주요 보행가로 형성 • 남북방향 공공보행통로(폭원 6m 이상) 계획 - 청파2구역 공공보행통로와 청파로89길을 연결하는 보행중심의 연결로 계획
		건축한계선 등	[건축한계선] • 대지경계선 및 남북공공보행통로로부터 3m 이상 • 동서공공보행통로로부터 5m 이상

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 외부 형태	각 획지 (공동주택용지)	• 주변의 경관을 고려한 창의적인 디자인을 통해 입면 다양화
재료 및 색채		• 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려
조명계획		• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치계획
스카이라인		• 서울역 일대 광역 스카이라인과 부합하는 스카이라인 계획

마. 기타 사항에 관한 결정

1) 환경관리계획

검 토 항 목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	반영사항	비고
자 연 환 경	비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	• 비오톱유형평가 4,5등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	• 녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화	-
	생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 기존 시가지 상태로 주변 녹지가 미미한 상태임	• 자연 및 인공지반녹지 등을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축 • 녹지평가지표 1등급으로 계획됨	-
	동·식물상	동·식물상 보호	○	• 현존식생은 시가지지역, 생태자연도 3등급으로 조사됨	• 다양한 수종을 식재하여 서식환경개선 • 녹지공간의 최대 확보로 생물서식공간 마련	-

검 토 항 목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	반영사항	비고
	자연환경자산	자연환경 보전	○	대상지 주변 보호지역 없음	-	-
생 활 환경	토지이용	종합적인 토지이용 계획	○	- 토지이용 및 용도지역 조사 - 노후주택지역으로 주변 정비사업 및 지구단위 계획구역 다수 위치	- 종합적인 토지이용계획 수립 - 환경친화적 주거단지 조성, 오픈스페이스 확보 - 공동주택, 근생시설, 부대복리시설	-
	토양	토양오염 최소화	○	- 토양측정망 조사결과 기준 만족 - 토양오염유발시설물 없음 - 공사장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	- 투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 - 토양오염발생시 신고 및 적법처리계획 수립	-
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	- 평균표고 46.9m - 평균경사 10.6° - 선감브리아시대 호상흑운모편마암 분포 - 대부분 불투수포장 90% 이상	부지계획고는 기존 자연지형을 최대한 유지하도록 절·성토고를 최소화하여 지형변화를 최소화할 계획임	-
	물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	생태면적률 30% 이상 계획	- 자연지반녹지, 옥상녹화 등을 적용하여 생태면적률 30%이상 계획 - 저영향개발(LID) 적용 검토	-
	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	- 수질현황(BOD기준 Ⅰa등급(매우좋음)~Ⅲ등급(보통)) - 공사시 토사유출 발생 - 운영시 계획인구에 의한 오수발생 - 수질오염총량관리계획지역 '한강' 유역에 해당	- 공사시 토사유출저감대책 수립 (침사지, 유출지하수저감대책) - 운영시 우수수, 상수공급대책 수립 (저영향개발계획 등)	
	바람	바람길 확보	○	대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위치함	바람길을 고려한 건축배치계획 수립	-
	열	열환경 환경 최소화	○	- 열환경 공간 유형 조사 - 대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 해당	열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용	-

검 토 항 목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	반영사항	비고
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	- 모든 항목 대기환경기준 하회 - 공사시 및 운영시 대기질 영향 예상	- 공사시 저감방안 수립(살수, 가설방진망 등) - 운영시 비산먼지 저감방안 수립 (친환경 보일러, 녹지조성 등)	-
	악취	악취공해 해결	×	해당 사항 없음	-	
	온실가스	온실가스 저감	○	- 온실가스 전년대비 감소 - 공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	- 공사시 저감방안 수립(폐기물 재활용, 친환경 녹색제품 사용 등) - 에너지절약 친환경 건축물 수립계획	
	에너지	에너지 자립률 상향계획 수립	○	- 대상지는 황함유량 0.1%이하의 경유 및 황함유량 0.3%이하의 중유 사용지역에 해당함 - 향후 에너지사용량 증가	- LNG사용, 온실가스배출 최소화 - 에너지절약형 설비기기 도입	-
	친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	- 공사시 생활·건설폐기물·폐유 및 분뇨 발생 예상 - 운영시 생활폐기물, 분뇨 발생 예상	생활폐기물, 건설폐기물, 분뇨발생 저감대책 수립	-
	소음·진동	소음·진동 최소화	○	- 현재 교통소음 영향 지역 - 공사시 소음영향이 예상 - 운영시 교통량에 따른 소음영향 예상	공사시 소음저감방안수립 (저소음장비, 가설 방음판넬 등)	-
	경관	Skyline 보전	○	도심지 경관이며 근거리에 시가지경관 위치함	- 건축물 색채 및 식재계획 수립 - 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	-
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	- 용산구 관내에 공원, 문화시설, 공공체육시설 등이 위치 - 대상지와 인근 어린이공원, 체육공원 등이 위치함	대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지내 주민휴게공간, 어린이놀이터, 공동이용시설 등 마련	-

검 토 항 목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	반영사항	비고
	일조	일조 침해 최소화	○	- 급경사 구릉지 및 지형적 단차가 큰 지역에 위치한 노후된 주거지역 - 사업대상지 북측 주거지에서 일조피해가 예상됨	- 건축물 적정이격거리를 설정한 위치선정 - 건축물 주변 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립 - 관련법을 준수한 건축계획 수립	-
	보행 친화공간	보행자 보호계획 수립	○	대상지 북측으로 만리재로(B=27m)와 청파로(B=6m), 남측으로 효창원로104길(B=6m)가 도로망을 형성	- 보행동선 단절구간 횡단보도 설치 - 교통안전시설물 설치	-
	전파장해	전파장해 저감	×	해당사항없음	-	
사회경 제환경	인구 (주거포함)	인구 고려한 계획	○	- 인구밀도 감소, 고령자수 증가 추세 - 공동주택 입지로 인해 용산구의 상주인구 증가 예상	공동주택 및 부대복리시설 등의 개발로 인해 생활권 접근성 향상	-
	산업	산업 고려한 계획	×	해당사항 없음	-	-

2) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분) 해야한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관,마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

○ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립 규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	재개발 의무 임대주택	국민주택 규모주택	전체 세대수 대비	전체 비율	공공임대 중 국민주택 규모 주택
합계	2,937	100.0	588	400	188	20.0	100.0	32.0
전용39	513	17.5	284	207	77	9.7	48.3	27.1
전용49	543	18.5	121	84	37	4.1	20.6	30.6
전용59	887	30.2	121	84	37	4.1	20.6	30.6
전용84	748	25.5	62	25	37	2.1	10.5	59.7
전용35	246	8.4	-	-	-	-	-	-

III. 2024년 제12차('24.11.26) 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회
심의 결과 : 수정가결

구분	심의 결과	심의의견	반영계획	비고
제12차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과 위원회	수정 가결	〈조건사항〉 · 청파85길 및 청파83길에 대한 3차로 계획 유지	· 청파85길 및 청파83길에 대한 3차로 계획 유지하여 정비계획 변경(안)에 반영토록 하겠음	-

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 정비계획 결정도
3. 용도지역 · 지구 결정도(기정, 변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정, 변경)
5. 지구단위계획 결정도

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로
측량 또는 그 밖에 용도로 사용할 수 없습니다.

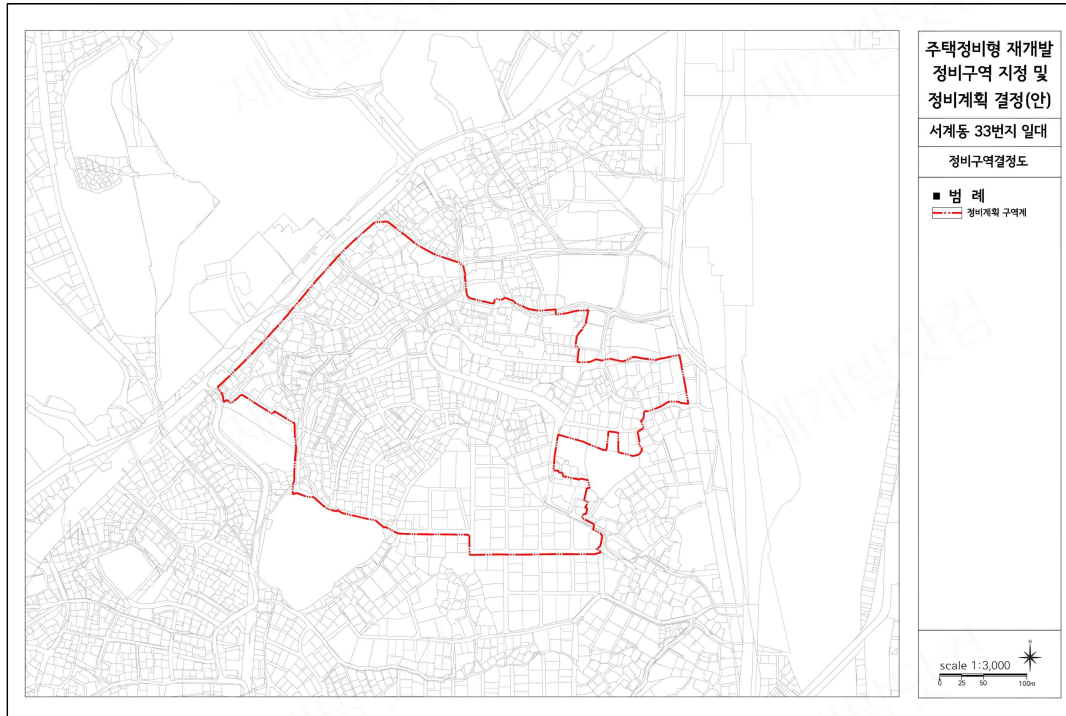
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

※ 정비계획 도서에 기부채납 시설 채납행정청(관리청) 지정에 대한 서울특별시 · 용산구 간 합
의서가 포함되어 있음

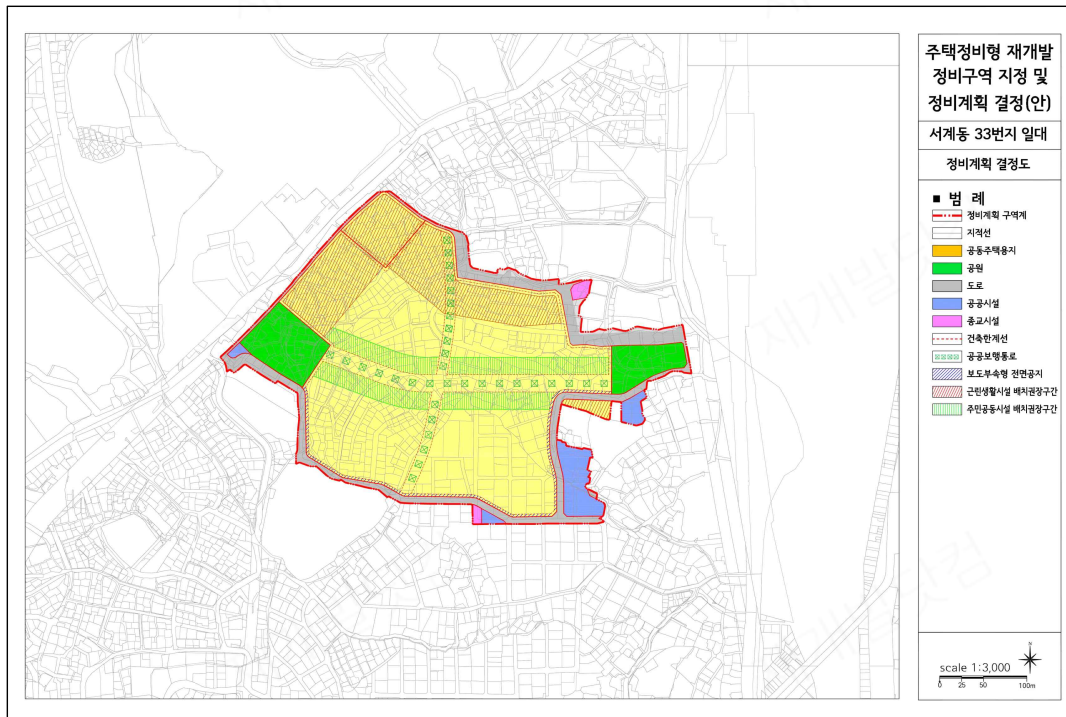
VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7187), 용산구
재정비사업과(☎02-2199-7462)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기
바랍니다.

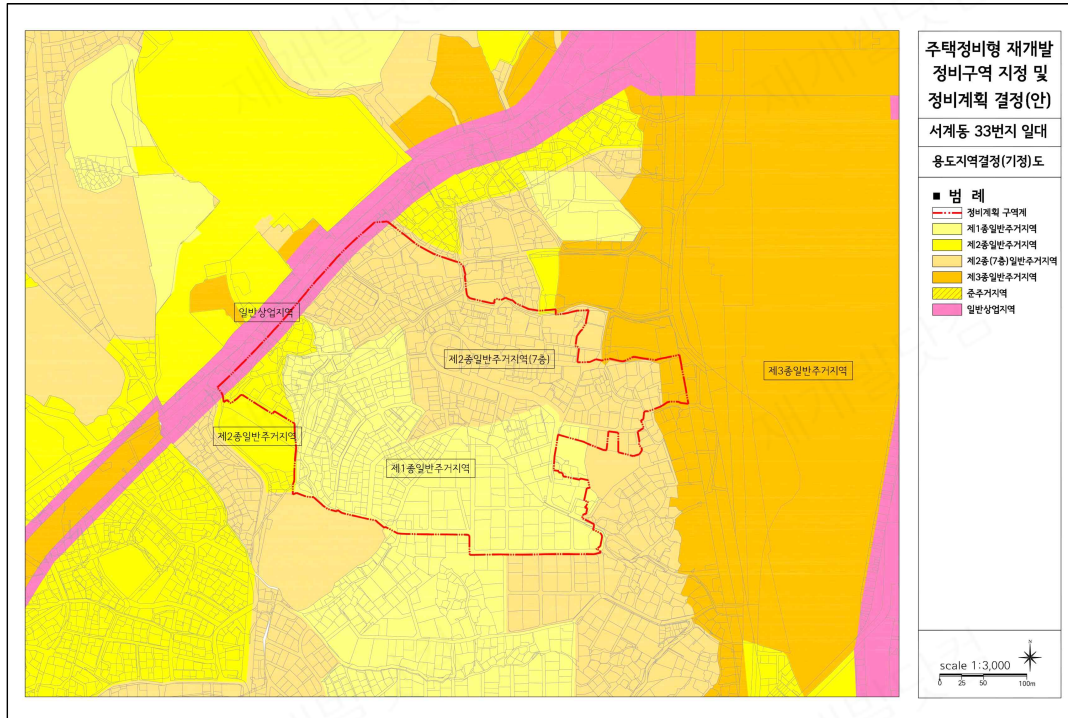
■ 정비구역 결정도



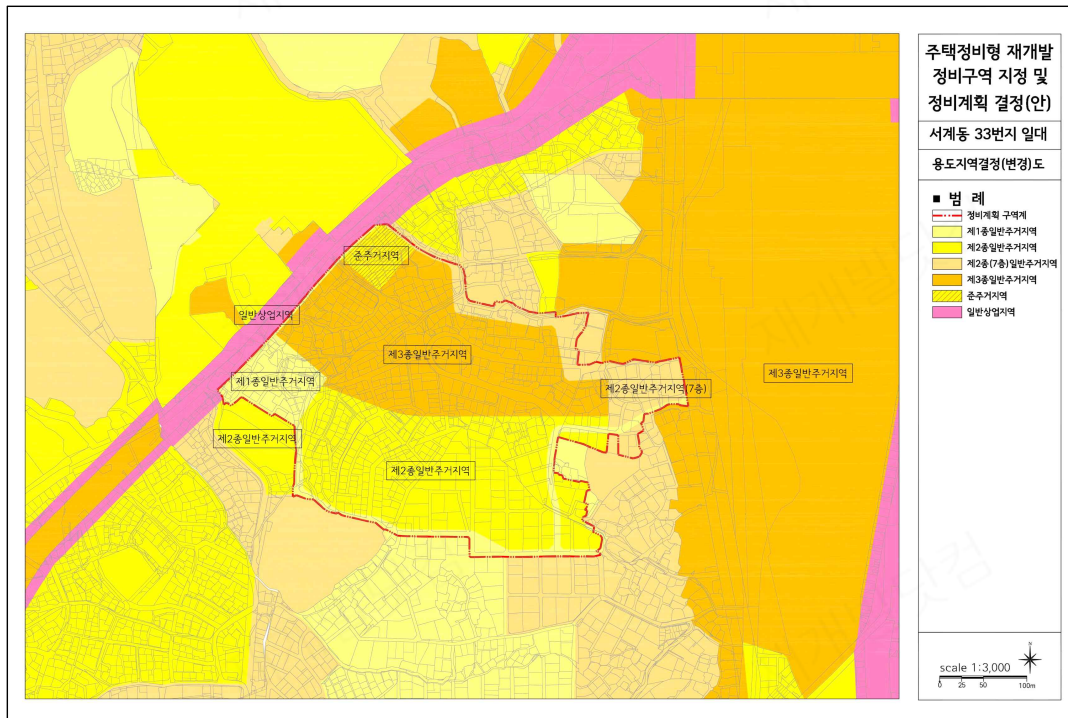
■ 정비계획 결정도



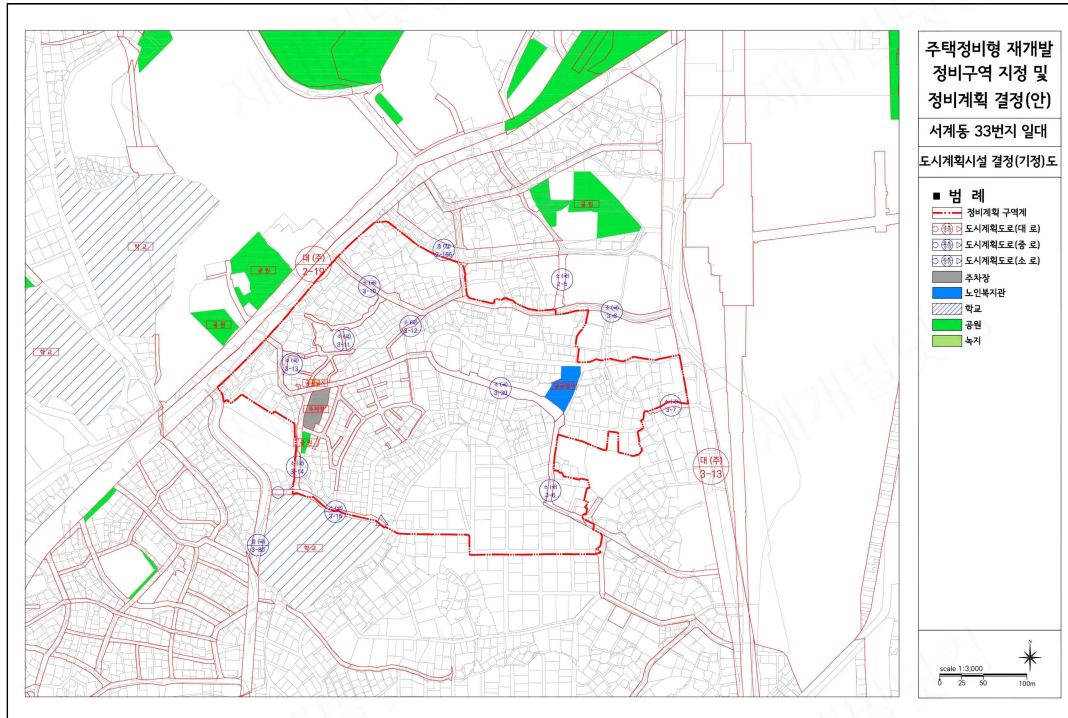
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



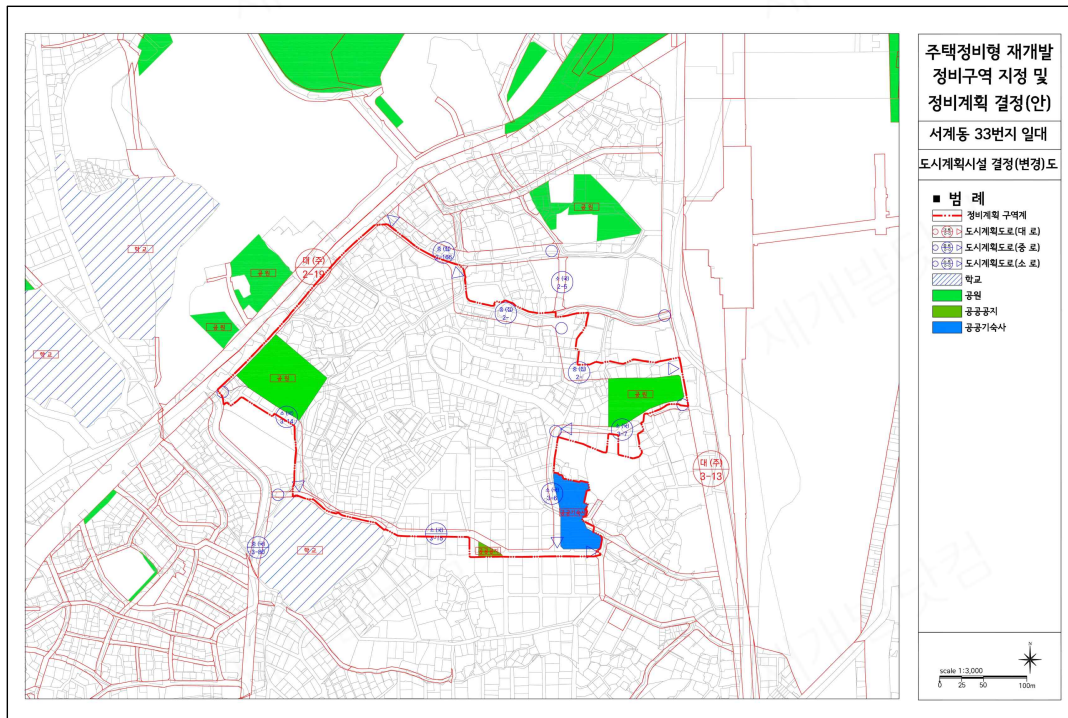
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 지구단위계획 결정도

