

## ◆ 서울특별시고시 제2018-100호

### 정비창전면 도시환경정비구역 지정 및 도시관리계획(용도지역) 변경결정 지형도면 고시

서울특별시고시 제2010-438호(2010.12.02)로 용산 제1종지구단위계획 (변경)결정에 따라 정비창전면 특별계획구역으로 결정된 용산구 한강로3가 40-641일대의 정비창전면 도시환경정비 예정구역에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획(용도지역) 변경지정 및 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제16조에 따라 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 이를 고시합니다.

2018년 4월 5일  
서울특별시장

1. 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획[도시환경정비사업부문] 변경  
가. 도시·환경정비예정구역 변경(경미한변경)

| 구분 | 정비사업유형   | 구역명         | 면적<br>(ha) | 비고      |
|----|----------|-------------|------------|---------|
| 기정 | 도시환경정비사업 | 용산지역 정비예정구역 | 55.7       |         |
| 변경 | 도시환경정비사업 | 용산지역 정비예정구역 | 55.7       | 증) 106㎡ |

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제3조 제3항 단서 및 같은 법 시행령 제9조 제3항에 따라 정비예정구역 면적의 20%미만의 변경(경미한 변경) 사항임

## 나. 변경사유서

| 도면표시<br>번호 | 위치                    | 면적(㎡)  | 결정(변경)사유                      |
|------------|-----------------------|--------|-------------------------------|
| ①          | 용산구 한강로3가<br>40-228일원 | 증) 106 | ●사업대상지 북서측 도로의 확보를 위한 일부지역 편입 |

2. 용산 지구단위계획 결정(변경)

## 가. 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

## 1) 정비창 전면지구

| 가구<br>번호 | 동     | 지번                 | 면적(㎡)  | 계획내용                |                      | 비고 |
|----------|-------|--------------------|--------|---------------------|----------------------|----|
|          |       |                    |        | 기정                  | 변경                   |    |
| -        | 한강로3가 | 40-641대<br>외 352필지 | 71,901 | 특별계획구역<br>(68,543㎡) | 특별계획구역<br>(71,901㎡)  |    |
|          |       | 40-13대<br>외 19필지   | 4,375  | 특별계획구역<br>(6,458㎡)  | 도시환경정비구역<br>(4,375㎡) |    |
|          |       | 40-19대<br>외 43필지   | 5,805  | 특별계획구역<br>(6,974㎡)  | 특별계획구역<br>(5,805㎡)   |    |

## 나. 특별계획구역 결정(변경)

## 1) 특별계획구역 결정(변경)조서

| 구 분 | 구역명                | 위치                       | 면 적(㎡) |         |        | 비 고                           |
|-----|--------------------|--------------------------|--------|---------|--------|-------------------------------|
|     |                    |                          | 기 정    | 변 경     | 변경 후   |                               |
| 변경  | 정비창 전면<br>특별계획구역 ① | 용산구 한강로3가<br>40-641번지 일대 | 68,543 | 증)3,358 | 71,901 | 서고 제2010-438호<br>(2010.12.02) |
| 폐지  | 정비창 전면<br>특별계획구역 ② | 용산구 한강로3가<br>40-13번지 일대  | 6,458  | -       | -      | 서고 제2010-438호<br>(2010.12.02) |
| 변경  | 정비창 전면<br>특별계획구역 ③ | 용산구 한강로3가<br>40-19번지 일대  | 6,974  | 감)1,169 | 5,805  | 서고 제2010-438호<br>(2010.12.02) |

## 2) 특별계획구역에 관한 결정(변경) 사유서

| 구역명                | 변경 내용                                                | 결정(변경)사유                 |
|--------------------|------------------------------------------------------|--------------------------|
| 정비창 전면<br>특별계획구역 ① | 위치 : 용산구 한강로3가 40-614번지 일대<br>면적 : 71,901㎡(증 3,358㎡) | • 현황도로 반영을 위한 구역계 조정     |
| 정비창 전면<br>특별계획구역 ② | 위치 : 용산구 한강로3가 40-13번지 일대<br>폐지 : 감 6,458㎡           | • 소단위 정비(관리)방식 적용을 위한 폐지 |
| 정비창 전면<br>특별계획구역 ③ | 위치 : 용산구 한강로3가 40-19번지 일대<br>면적 : 5,805㎡(감 1,169㎡)   | • 현황도로 반영을 위한 구역계 조정     |

## 3) 특별계획구역 계획지침

| 구 분          | 계 획 지 침                                                                                      |      |       |       |       |             |                                                                                            |             |       | 비 고         |                                     |       |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|-------|-------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|-------------|-------------------------------------|-------|
|              | 기 정                                                                                          |      |       |       | 변 경   |             |                                                                                            |             |       |             |                                     |       |
| 용도지역<br>용도지구 | ●현재:일반상업지역 및 제23종일반주거지역<br>●세부개발계획 수립시 전면부 일반상업지역,<br>이면부 준주거지역으로 변경<br>●중심지미관지구, 방화지구       |      |       |       | ●변경없음 |             |                                                                                            |             |       |             |                                     |       |
| 건폐율          | ●60% 이하                                                                                      |      |       |       | ●변경없음 |             |                                                                                            |             |       |             |                                     |       |
| 용적률          | 구분                                                                                           |      | 기준(%) | 허용(%) | 상한(%) | 구분          |                                                                                            | 기준(%)       | 허용(%) | 상한(%)       | 구역계 및<br>기반시설<br>변경으로<br>용적률<br>재산정 |       |
|              | ①<br>구역                                                                                      | 일반상업 | 350이하 | 660이하 | 860이하 | ①<br>구역     | 1-1                                                                                        | 준주거         | 200이하 | 330이하       |                                     | 400이하 |
|              |                                                                                              |      |       |       |       |             | 1-2                                                                                        |             |       |             |                                     |       |
|              |                                                                                              | 준주거  | 200이하 | 330이하 | 400이하 |             | 1-3                                                                                        | 준주거<br>일반상업 | 370이하 | 600이하       |                                     | 810이하 |
|              |                                                                                              |      |       |       |       |             | 1-4                                                                                        | 준주거         | 200이하 | 330이하       |                                     | 400이하 |
|              |                                                                                              |      |       |       |       |             | 1-5                                                                                        |             |       |             |                                     |       |
|              | ②구역                                                                                          |      | 520이하 | 760이하 | 950이하 | ②-1 ~ ②-4구역 |                                                                                            | 600이하       | 800이하 | 법적용적률<br>이하 |                                     |       |
|              | ③구역                                                                                          |      | 460이하 | 730이하 | 930이하 | ③구역         |                                                                                            | 540이하       | 740이하 | 960이하       |                                     |       |
|              | ※주거복합 건축시 서울시 도시계획조례 55조제3항별<br>표에 따름<br>※용적률은 용도지역에 따라 가중평균하였으며, 기반시<br>설 변경시 용적률은 재산정하여야 함 |      |       |       |       |             | ※주거복합 건축시 서울시 도시계획조례 55조제3항별표에<br>따름<br>※용적률은 용도지역에 따라 가중평균하였으며, 기반시설<br>변경시 용적률은 재산정하여야 함 |             |       |             |                                     |       |

| 구 분               |          | 계 획 지 침                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                      | 비 고                                                                                                                                                                |                                |  |
|-------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--|
|                   |          | 기 정                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 변 경                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                    |                                |  |
| 높이                |          | ●①구역 최고높이 100m이하<br>●②구역 최고높이 100m이하<br>●③구역 최고높이 100m이하<br>※ 우수디자인 건축심의 인정시 최고높이 120m이하로<br>완화적용(3구역 모두 적용)                                                                                                                                                                                                                                                | ●①구역 최고높이 100m이하<br>●②-1 ~ ②-3구역 최고높이 100m이하<br>②-4구역 최고높이 70m이하<br>●③구역 최고높이 100m이하<br>※ 우수디자인 건축심의 인정시 최고높이 120m이하로<br>완화적용(①,③구역 적용)              |                                                                                                                                                                    |                                |  |
| 용도                | 불허<br>용도 | ●단독주택 및 공동주택 (주거복합제외)<br>●장례식장<br>●근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원<br>●옥외에 철탑이 있는 골프연습장<br>●공장, 창고시설, 교정시설<br>●위험물저장 및 처리시설 (주유소 제외)<br>●자동차관련시설 (주차장 제외)                                                                                                                                                                                                              | ●변경없음                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                    |                                |  |
|                   | 권장<br>용도 | ● 권장용도 : 건축법시행령 별표1<br>- 제 5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장<br>- 제 7호의 판매시설 (지상부만 인정)<br>- 제11호의 노유자시설<br>- 제13호의 운동시설<br>- 제14호의 업무시설 (오피스텔 제외)                                                                                                                                                                                                                    | ● 권장용도 : 건축법시행령 별표1<br>- 제 5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장<br>- 제7호의 판매·근생시설 (지상부만 인정)<br>- 제11호의 노유자시설<br>- 제13호의 운동시설<br>- 제14호의 업무시설 (오피스텔 제외)<br>- 주거복합 |                                                                                                                                                                    |                                |  |
| 건축선               |          | ●한강로변 : 건축한계선 10m<br>●공 원 변 : 건축한계선 15, 35m<br>●이면도로 및 그 외 대지경계<br>: 건축한계선 3~5m                                                                                                                                                                                                                                                                             | ●한강로변 : 건축한계선 3m(소단위정비),10m<br>●중앙선 철도변 : 10m<br>●공원변, 이면도로 및 그 외 대지경계<br>: 건축한계선 3~5m                                                               |                                                                                                                                                                    |                                |  |
| 공개공지              |          | ●서울시 건축조례 준용<br>●공원변 건축한계선내(15, 35m구간)에 조성하되 공<br>원과 연계 및 보행동선을 최대한 감안하여 설치                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ●서울시 건축조례 준용<br>●정비계획에 따라 공원과 연계 및 보행동선을<br>최대한 감안하여 설치                                                                                              |                                                                                                                                                                    |                                |  |
| 공공시설<br>부지<br>제공율 | 구분       | 순부담율                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 구역                                                                                                                                                   | 순부담율                                                                                                                                                               | 2구역은<br>소단위<br>정비(관리)<br>방식 적용 |  |
|                   | ①구역      | 25.0% 이상                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ①구역                                                                                                                                                  | 25.0% 이상                                                                                                                                                           |                                |  |
|                   | ②구역      | 10.0% 이상                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -                                                                                                                                                    | -                                                                                                                                                                  |                                |  |
|                   | ③구역      | 10.0% 이상                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ③구역                                                                                                                                                  | 10.0% 이상                                                                                                                                                           |                                |  |
|                   |          | ※기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                      | ※기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담<br>※ 특별계획구역 계획지침상 공공시설부지 제공율은 용산지<br>구단위계획 수립시 산정방식에 따른다.<br>다만, 정비사업의 경우 개별사업에 따른 순부담율 산정<br>방식을 적용하되, 용산 지구단위계획의 공공시설부지 제<br>공율 이상으로 한다. |                                |  |
| 기타<br>계획지침        |          | ●일반상업지역으로 상향지역은 지상층 연면적을 기준<br>으로 주거와 오피스텔 용도를 합한 용적률을 60%이하<br>로 제한<br>●상업지역내 주거복합 건축시 지상층 연면적을 기준<br>으로 주거용도 용적률은 40%이하<br>●준주거지역으로 상향되는 지역에서의 주거용도 용적<br>률은 변경전 용도지역의 용적률 기준이하(단 상한용<br>적률은 주거 · 비주거 비율에 따라 분배)<br>●특별계획구역 ①, ②, ③ 통합개발시 지하공간 연계<br>개발 할 것<br>●세부개발계획 수립시 철도테크, 공원 및 주변건축물,<br>한강로, 철도, 이촌동길 등을 고려하여 계획할 것<br>●용산국제업무지구 조성계획과 연계되는 계획 수립 |                                                                                                                                                      | ●변경없음                                                                                                                                                              |                                |  |

※ 상기지침에 명시하지 않은 사항은 ‘서울특별시 지구단위계획 수립기준(2010. 6)’ 준용

※ 향후 정비계획 변경시 ‘2025 도시 환경정비기본계획’ 및 ‘용산지구단위계획 재정비’ 상 변경된 기준에 따름

3. 정비구역 지정

가. 정비사업의 명칭 : 정비창전면 도시환경정비사업

나. 정비구역 지정조서

| 구분 | 정비구역 명칭            | 위 치                   | 면 적(㎡) | 비 고 |
|----|--------------------|-----------------------|--------|-----|
| 신규 | 정비창 전면<br>도시환경정비구역 | -                     | 82,081 |     |
|    | 1구역                | 용산구 한강로3가 40-641번지 일대 | 71,901 |     |
|    | 2구역                | -                     | 4,375  |     |
|    | 2-1구역              | 용산구 한강로3가 40-669번지 일대 | 1,503  |     |
|    | 2-2구역              | 용산구 한강로3가 40-13번지 일대  | 1,416  |     |
|    | 2-3구역              | 용산구 한강로3가 40-17번지 일대  | 802    |     |
|    | 2-4구역              | 용산구 한강로3가 40-323번지 일대 | 654    |     |
|    | 3구역                | 용산구 한강로3가 40-19번지 일대  | 5,805  |     |

다. 정비계획

1) 토지이용계획

| 구 분 |              |            | 명 칭      | 면 적<br>(㎡) | 비 율<br>(%) | 비 고               |
|-----|--------------|------------|----------|------------|------------|-------------------|
| 합 계 |              |            |          | 82,081     | 100.0      |                   |
| 1구역 | 계            |            |          | 71,901     | 100.0      |                   |
|     | 정비기반<br>시설 등 | 소 계        |          | 30,027     | 41.8       |                   |
|     |              | 도 로        |          | 20,238     | 28.1       |                   |
|     |              | 공 원        |          | 3,991      | 5.6        |                   |
|     |              | 공공공지       |          | 4,597      | 6.4        |                   |
|     |              | 공공청사       |          | 1,200      | 1.7        |                   |
|     | 획 지          | 소 계        |          | 41,874     | 58.2       |                   |
|     |              | 복합(획지 1-1) |          | 11,974     | 16.7       |                   |
|     |              | 복합(획지 1-2) |          | 15,615     | 21.7       |                   |
|     |              | 복합(획지 1-3) |          | 10,272     | 14.3       |                   |
|     |              | 복합(획지 1-4) |          | 1,404      | 2.0        |                   |
|     | 복합(획지 1-5)   |            | 2,609    | 3.6        |            |                   |
| 2구역 |              | 계          |          | 4,375      | 100.0      | 소단위<br>정비<br>(관리) |
|     | 2-1구역        | 획 지        | 획지 2-1   | 1,503      | 34.3       |                   |
|     | 2-2구역        | 획 지        | 획지 2-2   | 1,416      | 32.4       |                   |
|     | 2-3구역        | 획 지        | 획지 2-3   | 802        | 18.3       |                   |
|     | 2-4구역        | 획 지        | 획지 2-4   | 654        | 15.0       |                   |
| 3구역 | 합 계          |            |          | 5,805      | 100.0      |                   |
|     | 정비기반<br>시설 등 | 소 계        |          | 1,468      | 25.3       |                   |
|     |              | 도 로        |          | 468        | 8.1        |                   |
|     |              | 공공공지       |          | 1,000      | 17.2       |                   |
|     |              | 획 지        | 복합(획지 3) |            | 4,337      | 74.7              |

2) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가) 용도지역 결정(변경)조서

| 구 분 |           | 면 적(㎡) |    |        | 비 율<br>(%) | 비 고 |
|-----|-----------|--------|----|--------|------------|-----|
|     |           | 기 정    |    | 변 경 후  |            |     |
| 합 계 |           | 82,081 |    | 82,081 |            |     |
| 1구역 | 계         | 71,901 |    | 71,901 | 100.0      |     |
|     | 제2종일반주거지역 | 47,509 | 감) | 47,509 | -          |     |
|     | 제3종일반주거지역 | 18,444 | 감) | 18,444 | -          |     |
|     | 준주거지역     | -      | 증) | 56,411 | 78.5       |     |
|     | 일반상업지역    | 5,948  | 증) | 9,542  | 21.5       |     |
| 2구역 | 계         | 4,375  |    | 4,375  | 100.0      |     |
|     | 일반상업지역    | 4,375  |    | -      | 100.0      |     |
| 3구역 | 계         | 5,805  |    | 5,805  | 100.0      |     |
|     | 제2종일반주거지역 | 964    | 감) | 964    | -          |     |
|     | 일반상업지역    | 4,841  | 증) | 964    | 100.0      |     |

나) 용도지구 결정조서 (변경 없음)

■ 미관지구

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 지구명      | 지구의<br>세 분  | 위 치               | 면적<br>(㎡)          | 연장<br>(m)      | 폭원<br>(m)   | 최 초<br>결정일             | 비고  |
|----|-------------|----------|-------------|-------------------|--------------------|----------------|-------------|------------------------|-----|
| 기정 | ①           | 미관<br>지구 | 중심지<br>미관지구 | 서울역 광장~<br>구영등포구청 | 217,734<br>(5,039) | 8,725<br>(414) | 양측<br>12~20 | 건고제2153호<br>(66.01.18) | 한강로 |

※ ( )는 정비구역내

■ 방화지구

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 지구명  | 위 치          | 면적 (㎡)            | 최 초<br>결정일            | 비고  |
|----|-------------|------|--------------|-------------------|-----------------------|-----|
| 기정 | ①           | 방화지구 | 서울역앞~한강대교 북단 | 79,270<br>(5,039) | 건고제727호<br>(63.12.13) | 한강로 |

※ ( )는 정비구역내

3) 정비기반시설(도시계획시설) 결정(변경)조서

가) 도로

| 구분 | 규 모 |    |    |                  | 기능         | 연장<br>(m)      | 기 점             | 종 점              | 사용<br>형태 | 주 요<br>경과지 | 최 초<br>결정일             | 비고             |
|----|-----|----|----|------------------|------------|----------------|-----------------|------------------|----------|------------|------------------------|----------------|
|    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m)        |            |                |                 |                  |          |            |                        |                |
| 기정 | 광로  | 3  | 9  | 40~45            | 주간선도로      | 4,000          | 서울역광장           | 한강제1<br>인도교북단    | 일반도로     |            | 총고제 757호<br>(39.09.18) |                |
| 변경 | 광로  | 3  | 9  | 40~45<br>(3)     | 주간선도로      | 4,000<br>(378) | 서울역광장           | 한강제1<br>인도교북단    | 일반도로     | 한강로3가      |                        | 구역내 3m<br>확폭   |
| 기정 | 대로  | 1  | 2  | 38<br>(20)       | 주간선도로      | 219<br>(219)   | 한강로3가<br>(광3-9) | 한강로3가<br>40-112  | 일반도로     | 한강로3가      | 서고제 229호<br>(01.07.10) | 구역내 20m        |
| 변경 | 광로  | 3  | 10 | 45~50<br>(30~32) | 주간선도로      | 219<br>(219)   | 한강로3가<br>(광3-9) | 한강로3가<br>40-112  | 일반도로     | 한강로3가      |                        | 구역내<br>30m~32m |
| 기정 | 중로  | 1  | 7  | 20~30            | 보조간선<br>도로 | 296<br>(296)   | 한강로3가<br>(대1-2) | 한강로3가<br>(중1-8)  | 일반도로     | 한강로3가      | 서고제 229호<br>(01.07.10) |                |
| 변경 | 중로  | 2  | 15 | 17<br>(17)       | 집산도로       | 179<br>(179)   | 한강로3가<br>40-133 | 한강로3가<br>40-642  | 일반도로     | 한강로3가      |                        |                |
| 기정 | 중로  | 1  | 8  | 20               | 집산도로       | 192<br>(192)   | 한강로3가<br>(광3-9) | 한강로3가<br>40-228  | 일반도로     | 한강로3가      | 서고제 229호<br>(01.07.10) |                |
| 변경 | 소로  | 2  | 28 | 8<br>(8)         | 국지도로       | 33<br>(33)     | 한강로3가<br>40-517 | 한강로3가<br>40-323  | 일반도로     | 한강로3가      |                        | 보행자<br>우선도로    |
| 신설 | 중로  | 2  | 16 | 17<br>(17)       | 집산도로       | 206<br>(206)   | 한강로3가<br>40-9   | 한강로3가<br>40-1007 | 일반도로     | 한강로3가      |                        |                |
| 신설 | 중로  | 2  | 17 | 15<br>(15)       | 집산도로       | 189<br>(189)   | 한강로3가<br>40-149 | 한강로3가<br>40-500  | 일반도로     | 한강로3가      |                        |                |
| 신설 | 중로  | 2  | 18 | 15<br>(5)        | 집산도로       | 308<br>(308)   | 한강로3가<br>40-113 | 한강로3가<br>40-1007 | 일반도로     | 한강로3가      |                        | 구역내 5m<br>확폭   |
| 신설 | 중로  | 3  | 65 | 12<br>(12)       | 집산도로       | 27<br>(27)     | 한강로3가<br>40-339 | 한강로3가<br>40-21   | 일반도로     | 한강로3가      |                        |                |
| 신설 | 소로  | 2  | 29 | 8<br>(8)         | 국지도로       | 250<br>(250)   | 한강로3가<br>40-9   | 한강로3가<br>40-1007 | 일반도로     | 한강로3가      |                        | 보행자<br>우선도로    |
| 신설 | 소로  | 2  | 30 | 8<br>(8)         | 특수도로       | 10<br>(10)     | 한강로3가<br>40-9   | 한강로3가<br>40-9    | 일반도로     | 한강로3가      |                        | 보행자<br>전용도로    |

※ ( )는 정비구역내

■ 변경사유서

| 변경전<br>도로명 | 변경후<br>도로명 | 변 경 내 용                    | 변 경 사 유                                                  |
|------------|------------|----------------------------|----------------------------------------------------------|
| 광로3-9      | 광로3-9      | •일부구간 확폭<br>(L=378m, B=3m) | •한강로의 원활한 교통흐름과 구역내 진출<br>입차량의 안전성 확보                    |
| 대로1-2      | 광로3-10     | •폭원 확장<br>(B=20m→30~32m)   | •국제업무지구 광역교통개선대책 반영사항<br>으로 주변지역과의 원활한 교통연계를 위한<br>폭원 확장 |

| 변경전<br>도로명 | 변경후<br>도로명 | 변 경 내 용                                      | 변 경 사 유                                      |
|------------|------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 중로1-7      | 중로2-15     | •선형변경 및 폭원 축소<br>(L=296m→179m, B=20~30m→17m) | •기존 가로망 유지를 위한 선형변경 및 폭원 축소                  |
| 중로1-8      | 소로2-28     | •노선·폭원 축소,기·종점 변경<br>(L=192m→33m, B=20m→8m)  | •도로기능 및 효율성을 감안하여 현행도로를 반영하여 폭원 축소 및 기·종점 변경 |
| -          | 중로2-16     | •신설                                          | •기존 가로망 유지 및 원활한 교통소통을 위하여 신설                |
| -          | 중로2-17     | •신설                                          | •시설에 대한 진입체계 확보                              |
|            | 중로2-18     | •신설                                          | •구역내 접근성 향상 및 구역외곽 교통체계 확보                   |
|            | 중로3-65     | •신설                                          | •기존 가로망 유지 및 원활한 교통소통을 위하여 신설                |
| -          | 소로2-29     | •신설                                          | •기존 가로망 유지 및 원활한 교통소통을 위하여 신설                |
|            | 소로2-30     | •신설                                          | •한강로의 원활한 교통흐름 유도 및 구역내 보행접근성 향상             |

나) 공원

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>세분 | 위 치              | 면 적 (㎡) |          |       | 최 초<br>결정일 | 비고  |
|----|------------|-----|-----------|------------------|---------|----------|-------|------------|-----|
|    |            |     |           |                  | 기정      | 변경       | 변경후   |            |     |
| 신설 | ㉔          | 공원  | 문화공원      | 한강로3가 40-134번지일대 | -       | 증) 3,991 | 3,991 |            | 1구역 |

■ 변경사유서

| 도면표시<br>번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용                 | 변 경 사 유                                 |
|------------|-------|-------------------------|-----------------------------------------|
| ㉔          | 공원    | •신설<br>- 문화공원, A=3,991㎡ | •국제업무지구와 공공core축과 연계되는 휴식·문화공간 및 개방감 확보 |

다) 녹지

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>세분 | 위 치          | 면 적 (㎡)          |          |              | 최 초<br>결정일            | 비고 |
|----|------------|-----|-----------|--------------|------------------|----------|--------------|-----------------------|----|
|    |            |     |           |              | 기정               | 변경       | 변경후          |                       |    |
| 변경 | ④          | 녹지  | 완충녹지      | 한강로3가 40번지일대 | 7,582<br>(1,349) | 감) 1,349 | 6,233<br>(-) | 서고제229호<br>(01.07.10) |    |

※ ( )는 정비구역내

■ 변경사유서

| 도면표시<br>번 호 | 시 설 명 | 변 경 내 용                            | 변 경 사 유                                                      |
|-------------|-------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| ④           | 녹지    | •변경(구역내 녹지 폐지)<br>- 완충녹지, 감)1,349㎡ | •구역내 포함된 완충녹지를 복합용지 내에서 완충기능<br>확보 될 수 있는 녹지대 조성으로 구역내 녹지 폐지 |

라) 공공공지

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 시설명  | 위 치              | 면 적 (㎡) |          |       | 최 초<br>결정일 | 비고  |
|----|-------------|------|------------------|---------|----------|-------|------------|-----|
|    |             |      |                  | 기정      | 변경       | 변경후   |            |     |
| 신설 | ⑧           | 공공공지 | 한강로3가 40-115번지일대 | -       | 증) 4,597 | 4,597 |            | 1구역 |
| 신설 | ⑨           | 공공공지 | 한강로3가 40-262번지일대 | -       | 증) 1,000 | 1,000 |            | 3구역 |

■ 변경사유서

| 도면표시<br>번 호 | 시 설 명 | 변 경 내 용       | 변 경 사 유                       |
|-------------|-------|---------------|-------------------------------|
| ⑧           | 공공공지  | •신설(A=4,597㎡) | •국제업무지구와 공공core축 형성을 위한 용지 확보 |
| ⑨           | 공공공지  | •신설(A=1,000㎡) | •장래 공익적 활용을 위한 용지 확보          |

마) 공공청사

| 구분 | 도면표시<br>번 호 | 시 설 명 | 위 치              | 면 적 (㎡) |          |       | 최 초<br>결정일 | 비고  |
|----|-------------|-------|------------------|---------|----------|-------|------------|-----|
|    |             |       |                  | 기정      | 변경       | 변경후   |            |     |
| 신설 | ⑤           | 공공청사  | 한강로3가 40-651번지일대 | -       | 증) 1,200 | 1,200 | -          | 1구역 |

■ 변경사유서

| 도면표시<br>번 호 | 시설명  | 변경내용          | 변 경 사 유            |
|-------------|------|---------------|--------------------|
| ⑤           | 공공청사 | •신설(A=1,200㎡) | •공공기능 확충을 위한 용지 확보 |

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

| 구 분 | 구 역 구 분 |           | 가구 또는<br>획지 구분 |           | 위 치                  | 정 비 개 량 계 획(동) |     |     |            |            | 비 고       |
|-----|---------|-----------|----------------|-----------|----------------------|----------------|-----|-----|------------|------------|-----------|
|     | 명 칭     | 면적<br>(㎡) | 명 칭            | 면적<br>(㎡) |                      | 계              | 존 치 | 개 수 | 철거후<br>신 축 | 철 거<br>이 주 |           |
| 계   | -       | 82,081    | -              | 51,786    | -                    | 233            | -   | -   | 233        | -          |           |
| 신설  | 1구역     | 71,901    | 획지<br>1-1      | 11,974    | 한강로3가<br>40-171번지 일대 | 87             | -   | -   | 87         | -          |           |
|     |         |           | 획지<br>1-2      | 15,615    | 한강로3가<br>40-221번지 일대 | 95             | -   | -   | 95         | -          |           |
|     |         |           | 획지<br>1-3      | 10,272    | 한강로3가<br>40-152번지 일대 | 29             | -   | -   | 29         | -          |           |
|     |         |           | 획지<br>1-4      | 1,404     | 한강로3가<br>40-11번지 일대  | 4              | -   | -   | 4          | -          |           |
|     |         |           | 획지<br>1-5      | 2,609     | 한강로3가<br>40-21번지 일대  | 14             | -   | -   | 14         | -          |           |
|     |         |           | 공공<br>청사       | 1,200     | 한강로3가<br>40-651번지일대  | 4              | -   | -   | 4          | -          |           |
|     | 2-1구역   | 1,503     | 획지<br>2-1      | 1,503     | 한강로3가<br>40-669번지 일대 | 1              | -   | -   | 1          | -          | 소단위<br>정비 |
|     | 2-2구역   | 1,416     | 획지<br>2-2      | 1,416     | 한강로3가<br>40-13번지 일대  | 1              | -   | -   | 1          | -          |           |
|     | 2-3구역   | 802       | 획지<br>2-3      | 802       | 한강로3가<br>40-17번지 일대  | 1              | -   | -   | 1          | -          |           |
|     | 2-4구역   | 654       | 획지<br>2-4      | 654       | 한강로3가<br>40-323번지 일대 | 7              | -   | -   | 7          | -          |           |
|     | 3구역     | 5,805     | 획지3            | 4,337     | 한강로3가<br>40-19번지 일대  | 14             | -   | -   | 14         | -          |           |

※ 기존 건축물은 최초공람공고시 조사된 기준이며, 향후 사업시행인가시 재조사로 변경될 수 있음  
 ※ 가구 또는 획지구분 제외면적 30,295㎡는 도로, 공원, 녹지, 공공공지임 (1구역:28,827㎡, 3구역:1,468㎡)

나) 건축시설계획

| 구분                   | 구역구분  |           | 가구 또는<br>획지 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  | 위 치               | 주 용 도             | 건폐율<br>(%) | 용적률(%)<br>기준/허용/상한  | 높이(m)          | 비 고            |  |    |                  |                  |                   |                   |    |     |     |     |            |     |     |     |  |       |       |      |      |      |      |  |     |     |     |   |     |   |    |  |       |       |   |      |
|----------------------|-------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------|---------------------|----------------|----------------|--|----|------------------|------------------|-------------------|-------------------|----|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|--|-------|-------|------|------|------|------|--|-----|-----|-----|---|-----|---|----|--|-------|-------|---|------|
|                      | 명칭    | 면적<br>(㎡) | 명칭                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 면적<br>(㎡)        |                   |                   |            |                     |                |                |  |    |                  |                  |                   |                   |    |     |     |     |            |     |     |     |  |       |       |      |      |      |      |  |     |     |     |   |     |   |    |  |       |       |   |      |
| 계                    | -     | 82,081    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |                   | -                 | -          |                     | -              |                |  |    |                  |                  |                   |                   |    |     |     |     |            |     |     |     |  |       |       |      |      |      |      |  |     |     |     |   |     |   |    |  |       |       |   |      |
| 신설                   | 1구역   | 71,901    | 획지 1-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 11,974           | 한강로3가 40-171번지 일대 | 업무,판매<br>주거       | 60이하       | 200/330/400이하       | 100이하<br>(우수※) | 주거비<br>58.8%이하 |  |    |                  |                  |                   |                   |    |     |     |     |            |     |     |     |  |       |       |      |      |      |      |  |     |     |     |   |     |   |    |  |       |       |   |      |
|                      |       |           | 획지 1-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 15,615           | 한강로3가 40-221번지 일대 | 업무,판매<br>주거       |            | 200/330/400이하       |                | 주거비<br>58.8%이하 |  |    |                  |                  |                   |                   |    |     |     |     |            |     |     |     |  |       |       |      |      |      |      |  |     |     |     |   |     |   |    |  |       |       |   |      |
|                      |       |           | 획지 1-3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 10,272           | 한강로3가 40-152번지 일대 | 업무,판매<br>주거       |            | 370/600/810이하       |                | 주거비<br>44.4%이하 |  |    |                  |                  |                   |                   |    |     |     |     |            |     |     |     |  |       |       |      |      |      |      |  |     |     |     |   |     |   |    |  |       |       |   |      |
|                      |       |           | 획지 1-4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,404            | 한강로3가 40-11번지 일대  | 업무,판매             |            | 200/330/400이하       | 40이하           | 비주거용도          |  |    |                  |                  |                   |                   |    |     |     |     |            |     |     |     |  |       |       |      |      |      |      |  |     |     |     |   |     |   |    |  |       |       |   |      |
|                      |       |           | 획지 1-5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2,609            | 한강로3가 40-21번지 일대  | 업무,판매             |            | 200/330/400이하       |                | 비주거용도          |  |    |                  |                  |                   |                   |    |     |     |     |            |     |     |     |  |       |       |      |      |      |      |  |     |     |     |   |     |   |    |  |       |       |   |      |
|                      |       |           | 공공<br>청사                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1,200            | 한강로3가 40-651번지일대  | 공공업무              |            | 200/330/400이하       |                |                |  |    |                  |                  |                   |                   |    |     |     |     |            |     |     |     |  |       |       |      |      |      |      |  |     |     |     |   |     |   |    |  |       |       |   |      |
|                      | 2-1구역 | 1,503     | 획지 2-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,503            | 한강로3가 40-669번지 일대 | 불허용도<br>외 용도      | 60이하       | 600/800<br>/법적용적률이하 | 100이하          | 소단위<br>정비      |  |    |                  |                  |                   |                   |    |     |     |     |            |     |     |     |  |       |       |      |      |      |      |  |     |     |     |   |     |   |    |  |       |       |   |      |
|                      | 2-2구역 | 1,416     | 획지 2-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,416            | 한강로3가 40-13번지 일대  |                   |            |                     |                |                |  |    |                  |                  |                   |                   |    |     |     |     |            |     |     |     |  |       |       |      |      |      |      |  |     |     |     |   |     |   |    |  |       |       |   |      |
|                      | 2-3구역 | 802       | 획지 2-3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 802              | 한강로3가 40-17번지 일대  |                   |            |                     |                |                |  |    |                  |                  |                   |                   |    |     |     |     |            |     |     |     |  |       |       |      |      |      |      |  |     |     |     |   |     |   |    |  |       |       |   |      |
|                      | 2-4구역 | 654       | 획지 2-4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 654              | 한강로3가 40-323번지 일대 |                   |            |                     | 70이하           |                |  |    |                  |                  |                   |                   |    |     |     |     |            |     |     |     |  |       |       |      |      |      |      |  |     |     |     |   |     |   |    |  |       |       |   |      |
|                      | 3구역   | 5,805     | 획지3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4,337            | 한강로3가 40-19번지 일대  | 업무,판매<br>주거       |            | 540/740/960이하       | 100이하<br>(우수※) | 주거비<br>40%이하   |  |    |                  |                  |                   |                   |    |     |     |     |            |     |     |     |  |       |       |      |      |      |      |  |     |     |     |   |     |   |    |  |       |       |   |      |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비율 |       |           | · 「서울시 도시 및 주거환경정비조례 제8조제3항」<br>- 전용면적 85㎡이하 규모를 전세세대수의 60%이상 건설하되 주택전체연면적의 50%이상 건설(1구역만 해당)<br>- 임대주택계획 : 주택전체세대수 17%, 또는 주거연면적의 10% × (해당구역의 주거용 건축비율)이상                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |                   |                   |            |                     |                |                |  |    |                  |                  |                   |                   |    |     |     |     |            |     |     |     |  |       |       |      |      |      |      |  |     |     |     |   |     |   |    |  |       |       |   |      |
|                      |       |           | <table><tr><th colspan="2">구분</th><th>소계</th><th>59.95㎡<br/>(24평형)</th><th>84.95㎡<br/>(35평형)</th><th>111.95㎡<br/>(46평형)</th><th>132.95㎡<br/>(54평형)</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="2">1구역</td><td>세대수</td><td>777</td><td>142(임대 99)</td><td>404</td><td>118</td><td>113</td><td></td></tr><tr><td>비율(%)</td><td>100.0</td><td>18.3</td><td>52.0</td><td>15.2</td><td>14.5</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">3구역</td><td>세대수</td><td>128</td><td>-</td><td>108</td><td>-</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td>비율(%)</td><td>100.0</td><td>-</td><td>84.4</td><td>-</td><td>15.6</td><td></td></tr></table> |                  |                   |                   |            |                     |                | 구분             |  | 소계 | 59.95㎡<br>(24평형) | 84.95㎡<br>(35평형) | 111.95㎡<br>(46평형) | 132.95㎡<br>(54평형) | 비고 | 1구역 | 세대수 | 777 | 142(임대 99) | 404 | 118 | 113 |  | 비율(%) | 100.0 | 18.3 | 52.0 | 15.2 | 14.5 |  | 3구역 | 세대수 | 128 | - | 108 | - | 20 |  | 비율(%) | 100.0 | - | 84.4 |
| 구분                   |       | 소계        | 59.95㎡<br>(24평형)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 84.95㎡<br>(35평형) | 111.95㎡<br>(46평형) | 132.95㎡<br>(54평형) | 비고         |                     |                |                |  |    |                  |                  |                   |                   |    |     |     |     |            |     |     |     |  |       |       |      |      |      |      |  |     |     |     |   |     |   |    |  |       |       |   |      |
| 1구역                  | 세대수   | 777       | 142(임대 99)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 404              | 118               | 113               |            |                     |                |                |  |    |                  |                  |                   |                   |    |     |     |     |            |     |     |     |  |       |       |      |      |      |      |  |     |     |     |   |     |   |    |  |       |       |   |      |
|                      | 비율(%) | 100.0     | 18.3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 52.0             | 15.2              | 14.5              |            |                     |                |                |  |    |                  |                  |                   |                   |    |     |     |     |            |     |     |     |  |       |       |      |      |      |      |  |     |     |     |   |     |   |    |  |       |       |   |      |
| 3구역                  | 세대수   | 128       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 108              | -                 | 20                |            |                     |                |                |  |    |                  |                  |                   |                   |    |     |     |     |            |     |     |     |  |       |       |      |      |      |      |  |     |     |     |   |     |   |    |  |       |       |   |      |
|                      | 비율(%) | 100.0     | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 84.4             | -                 | 15.6              |            |                     |                |                |  |    |                  |                  |                   |                   |    |     |     |     |            |     |     |     |  |       |       |      |      |      |      |  |     |     |     |   |     |   |    |  |       |       |   |      |
|                      |       |           | ※ 정비구역지정시 예시된 평형 및 세대수이며, 향후 건축계획시 변경될 수 있음                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |                   |                   |            |                     |                |                |  |    |                  |                  |                   |                   |    |     |     |     |            |     |     |     |  |       |       |      |      |      |      |  |     |     |     |   |     |   |    |  |       |       |   |      |
| 건축물의 건축선에<br>관한 계획   |       |           | · 한강로변 : 1구역 건축한계선 10m 23구역 건축한계선 3m<br>· 중앙선 철도변 : 건축한계선 10m, 5m<br>· 공원변, 이면도로 및 그 외 대지경계 : 건축한계선 3m, 5m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |                   |                   |            |                     |                |                |  |    |                  |                  |                   |                   |    |     |     |     |            |     |     |     |  |       |       |      |      |      |      |  |     |     |     |   |     |   |    |  |       |       |   |      |

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

※허용용적률 인센티브 항목은 도시·주거환경정비기본계획[도시환경정비사업부문] 및 지구단위계획 수립기준 반영

## 5) 정비사업 시행시기

| 구분  | 시행방법             | 시행예정시기                   | 사업시행예정자      | 정비사업 시행으로<br>증가예상 세대수    | 비고 |
|-----|------------------|--------------------------|--------------|--------------------------|----|
| 1구역 | 도시환경<br>정비사업     | 구역지정 고시가 있는<br>날부터 5년 이내 | 토지등소유자 또는 조합 | 기존 : 492세대<br>계획 : 777세대 |    |
| 2구역 | 도정법 제5조의<br>행위허가 | 개별 구역별<br>개발에 따름         | 토지등소유자       | -                        |    |
| 3구역 | 도시환경<br>정비사업     | 구역지정 고시가 있는<br>날부터 5년 이내 | 토지등소유자 또는 조합 | 기존 : 34세대<br>계획 : 128세대  |    |

※ 기존 세대수는 최초공람공고시 토지등소유자 기준이며, 향후 사업시행인가시 재조사로 변경될 수 있음

※ 사업시행자가 정비사업 시행을 위하여 정비구역 변경 지정을 하는 경우, 변경고시가 있는 날로부터 5년으로 한다.

## 4. 기타사항

- 자치구에서는 도시계획위원회( '17년 제23차) 심의 결과 ' 조건사항 ' 이행할 것

## 5. 지정사유

- 본 대상지는 서울특별시 7대 광역중심 중 하나인 용산의 중심에 입지하며 한강로 및 중앙선과 연결한 지역으로 대상지 주변지역이 대부분 개발·정비사업이 진행 중에 있음
- 하지만, 대상지 대부분이 노후화 된 주택과 근생시설이 밀집·혼재되어 있어 도심기능을 다 하지 못하고 있는 실정이며, 한강로변으로만 대규모 업무빌딩 등 양호건축물이 입지하고 있어 광역중심 기능의 일정부분을 담당하고 있음.
- 대상지는 2020년 목표 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시환경정비사업부문:2010.03]상 도시환경정비예정구역으로 지정되었으며, 국제업무지구 등 주변지역과 연계 개발하기 위하여 용산 제1종 지구단위계획(정비창 전면 특별계획구역)[서울특별시고시 제 2010-438호(2010.12.2)]에서 특별계획구역으로 결정됨에 따라,
- 지역여건 변화 및 지역주민 요구 등을 수용하고 용산 광역중심 기능 활성화를 위해 도시환경정비구역을 지정하고자 함

## 6. 관련도면

- 지형도면 및 정비계획결정도
  - ※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음
- 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 도시환경정비구역 지정 도서 참조

## 7. 열람장소

- 고시관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎2133-4635) 및 용산구 도시계획과(☎2199-7412)에 관계서류 비치 및 열람
  - ※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고 하시기 바랍니다.

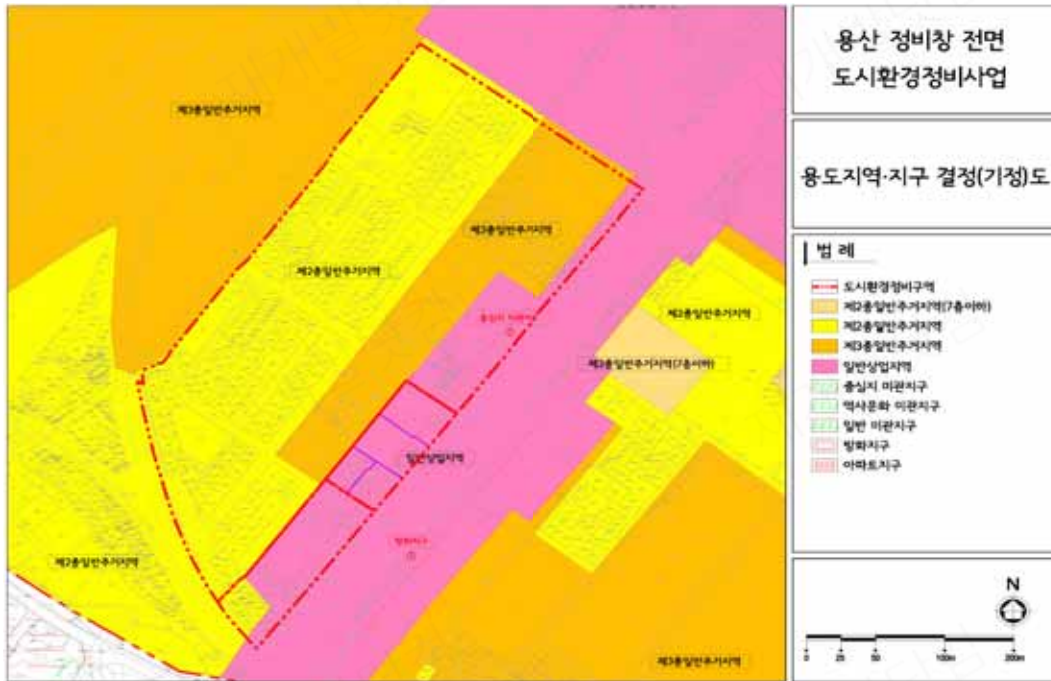
정비예정구역 결정(변경)도



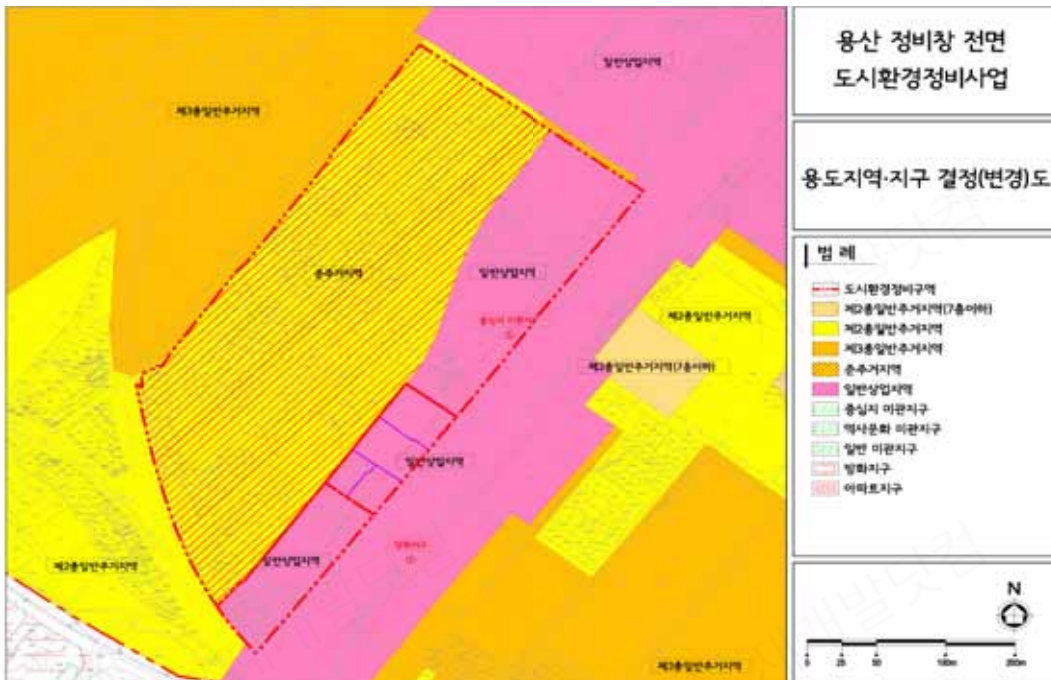
정비구역 결정도



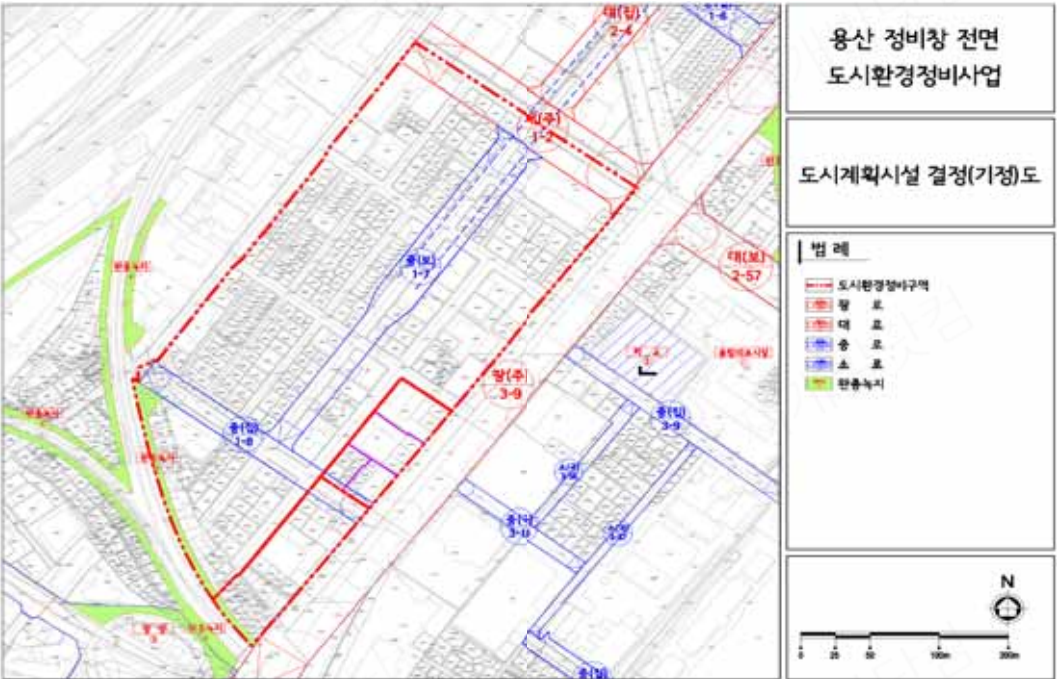
■용도지역·지구 결정(기정)도



■용도지역·지구 결정(변경)도



정비기반시설(도시계획시설) 결정(기정)도



정비기반시설(도시계획시설) 결정(변경)도

