

서울특별시 용산구 공고 제2026-602호

용산역전면 및 용산역전면 제1-2구역 도시정비형 재개발사업 정비구역(변경)(안) 공람공고

1. 서울특별시고시 제2006-25호(2006.01.19.)로 도시환경정비계획 수립 및 정비구역으로 최초 지정 고시되고, 용산구고시 제2007-45호(2007.09.13.), 용산구고시 제2013-2호(2013.01.10.), 용산구고시 제2013-85호(2013.08.22.), 용산구고시 제2014-107호(2014.10.02.), 서울특별시고시 제2015-91호(2015.04.02.) 및 서울특별시고시 제2015-339호(2015.10.29.), 용산구고시 제2017-144호(2017.11.16.), 용산구고시 제2017-163호(2017.12.14.), 용산구고시 제2023-60호(2023.04.21.)로 변경 지정된 용산역전면 도시정비형 재개발구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 동법 시행령 제13조에 의거 일반인 및 이해관계인에게 알리고 관련 도서를 공람합니다.
2. 본 도시정비형 재개발사업 정비구역(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 용산구청 또는 '서울특별시 도시공간포털 홈페이지(열람공고 주민의견 제출)'에 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2026년 4월 10일

서울특별시 용산구청장

- I. 공람기간 : 2026. 4. 10. ~ 2026. 5. 11. (30일 이상)
- II. 공람 및 의견서 제출장소 : 용산구청 7층 도시계획과(☎02-2199-7402)
- III. 공람내용 : 용산역전면 제1-2구역 도시정비형 재개발사업 정비구역(변경)(안)

① 용산 지구단위계획 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정사항

가. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	증 감	변 경	
가정	용산 지구단위계획구역	중구 봉래동 ~용산구 한강로 일대	3,467,822.2	-	3,467,822.2	최초결정일 서고제1995-53호 (1995.03.10.)

나. 특별계획구역의 지정 및 변경에 관한 결정조서 : 변경

1) 용산역전면 특별계획구역 결정조서 : 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	증 감	변 경	
변경	용산역전면 특별계획구역	용산구 한강로3가 40번지 및 한강로2가 402번지 일대	62,623.7	감) 273.1	62,350.6	최초결정일 서고제2006-25호 (2006.01.19.)

■ 변경사유

구분	위치	변경내용	변경사유
변경	한강로3가 40번지 및 한강로2가 402번지 일대	면적변경 : 62,623.7㎡ → 62,350.6㎡	용산역전면 1-1구역 및 3구역 지적분할 반영

2) 용산역전면 특별계획구역 계획지침 : 변경없음

② 용산역전면 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안)

1. 정비구역의 지정(변경) 조서 : 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	증 감	변 경	
변경	용산역전면 도시정비형 재개발구역	한강로3가 40번지 및 한강로2가 402번지 일대	62,623.7	감) 273.1	62,350.6	최초결정일 서고제2006-25호 (2006.01.19.)

■ 변경사유

구분	위치	변경내용	변경사유
변경	한강로3가 40번지 및 한강로2가 402번지 일대	면적변경 : 62,623.7㎡ → 62,350.6㎡	인접구역(1-1구역 및 3구역) 지적분할 반영

2. 도시정비형 재개발구역 지정(변경) 조서 : 변경

구분	구역명	위치	시행면적(㎡)			비고
			계	대지	정비기반시설	
기정	계	-	62,623.7	31,927.3	30,696.4	-
변경	계	-	62,350.6	31,817.4	30,533.2	-
기정	1-1구역	한강로3가 40-708일대	4,534.0	2,733.0	1,801.0	-
기정	1-2구역	한강로3가 40-712일대	14,577.9	8,527.4	6,050.5	-
변경	1-2구역	한강로3가 40-712일대	14,304.8	8,417.5	5,887.3	-
기정	2구역	한강로2가 391일대	18,870.4	8,705.5	10,164.9	-
기정	3구역	한강로2가 342일대	24,641.4	11,961.4	12,680.0	-

■ 변경사유

구분	위치	변경내용	변경사유
변경	한강로3가 40번지 및 한강로2가 402번지 일대	시행면적 변경 : 62,623.7㎡ → 62,350.6㎡ 대지면적 변경 : 31,927.3㎡ → 31,817.4㎡ 정비기반시설면적 변경 : 30,696.4㎡ → 30,533.2㎡ 1-2구역 시행면적 변경 : 14,577.9㎡ → 14,304.8㎡ 1-2구역 대지면적 변경 : 8,527.4㎡ → 8,417.5㎡ 1-2구역 정비기반시설면적 변경 : 6,050.5㎡ → 5,887.3㎡	인접구역(1-1구역 및 3구역) 지적분할 반영 및 1-2구역 도로 가각전제 반영

3. 토지이용 계획 : 변경

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		가정	변경	변경후		
합계		62,623.7	감) 273.1	62,350.6	100.0	-
대지	소계	31,927.3	감) 109.9	31,817.4	51.0	-
	1-1구역	2,733.0	-	2,733.0	4.4	-
	1-2구역	8,527.4	감) 109.9	8,417.5	13.5	-
	2구역	8,705.5	-	8,705.5	13.9	-
	3구역	11,961.4	-	11,961.4	19.2	-
정비 기반 시설	소계	30,696.4	감) 163.2	30,533.2	49.0	-
	도로	24,727.4	증) 83.4	24,810.8	39.8	-
	공원	5,969.0	감) 246.6	5,722.4	9.2	-

※ 변경사유 : 인접구역(1-1구역 및 3구역) 지적분할 반영 및 1-2구역 도로 가각전제 반영

4. 용도지역에 관한 계획 : 변경

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	62,623.7 (14,577.9)	감) 273.1 (감 273.1)	62,350.6 (14,304.8)	100.0	-
일반상업지역	62,061.8 (14,519.7)	감) 1,155.9 (감 853.0)	60,905.9 (13,666.7)	97.7	-
제2종일반주거지역	-	증) 579.9 (증 579.9)	579.9 (579.9)	0.9	기고시 누락 정정
제3종일반주거지역	561.9 (58.2)	증) 302.9	864.8 (58.2)	1.4	-

※ ()는 용산역전면 제1-2구역 내 면적임

■ 변경사유

구분	변경내용	변경사유
용도지역 누락정정	일반상업지역 : 62,061.8㎡ → 60,905.8㎡ 제2종일반주거지역 : (누락) → 579.9㎡ 제3종일반주거지역 : 561.9㎡ → 864.8㎡	기고시(용산구고시 제2023-60호)에서 누락된 제2종일반주거지역을 금회 추가 및 전체 용도지역별 면적 재산정
면적변경	62,623.7㎡ → 62,350.6㎡	인접구역(1-1구역 및 3구역) 지적분할 반영

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서 : 변경

가. 교통시설

1) 도로 결정조서 : 변경

구분	규모				기능	사용 형태	연장(m)	위치		최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	광로	3	9	40~45	주간선 도로	일반 도로	4,000	서울역광장	한강제1 인도교북단	총고 제757호 (1939.09.18.)	-
기정	광로	3	10	40~45	주간선 도로	일반 도로	219 (120)	한강로3가 (광로3-9)	한강로3가 40-112	서고 제2018-100호 (2018.04.05.)	-
기정	대로	2	3	30~33	집산 도로	일반 도로	418 (191)	한강로3가 (대로1-2)	한강로2가 405-1	서고 제2006-25호 (2006.01.19.)	선형 조정 (가각 전제)
변경	대로	2	3	30~33	집산 도로	일반 도로	418 (191)	한강로3가 (대로1-2)	한강로2가 405-1	서고 제2006-25호 (2006.01.19.)	
기정	대로	2	73	30~36	주간선 도로	일반 도로	605	한강로2가 (광로3-9)	용산시장 입구	건고 제561호 (1985.12.23.)	-
기정	중로	1	5	20	집산 도로	일반 도로	76	한강로2가 (광로3-9)	한강로2가 (대로2-3)	서고 제2006-25호 (2006.01.19.)	-
기정	중로	1	6	20	집산 도로	일반 도로	76	한강로2가 (광로3-9)	한강로3가 (대로2-3)	서고 제2006-25호 (2006.01.19.)	-

※ ()는 용산역전면 제1-2구역 내 연장임

■ 변경사유

도로명	변경내용	변경사유
대로 2-3	도로 선형 조정	1-2구역 도로 가각전제 반영

나. 공간시설

1) 공원 결정조서 : 변경

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후		
변경	공원	근린공원	용산역전면 한강로2가 363-1알대	5,969.0 (969.6)	감) 246.6 (감 246.6)	5,722.4 (723.0)	서고제2006-25호 (2006.01.19.)	-

※ ()는 용산역전면 제1-2구역 내 면적임

■ 변경사유

시설명	변경내용	변경사유
근린공원	면적변경 : 5,969.0㎡ → 5,722.4㎡	인접구역(1-1구역 및 3구역) 지적분할 반영

6. 공동이용시설 설치계획 : 해당사항 없음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	-	62,623.7	-	31,927.3	-	4	-	-	4	-	
변경	-	62,350.6	-	31,817.4	-	4	-	-	4	-	
기정	1-1구역	4,534.0	획지	2,733.0	한강로3가 40-708알대	1	-	-	1	-	
기정	1-2구역	14,577.9	획지	8,527.4	한강로3가 40-712알대	1	-	-	1	-	
변경	1-2구역	14,304.8	획지	8,417.5	한강로3가 40-712알대	1	-	-	1	-	
기정	2구역	18,870.4	획지	8,705.5	한강로2가 391알대	1	-	-	1	-	
기정	3구역	24,641.4	획지	11,961.4	한강로2가 342알대	1	-	-	1	-	

※ 변경사유 : 인접구역(1-1구역 및 3구역) 지적분할 반영 및 1-2구역 도로 가각전제 반영

8. 건축물에 관한 계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	-	62,623.7	-	31,927.3	-	-	-	-	-
변경	-	62,350.6	-	31,817.4	-	-	-	-	-
기정	1-1구역	4,534.0	획지	2,733.0	한강로3가 40-708일대	국방군사시설	54이하	929.0이하	150이하
기정	1-2구역	14,577.9	획지	8,527.4	한강로3가 40-712일대	업무 및 숙박시설	50이하	957.0이하	150이하
변경	1-2구역	14,304.8	획지	8,417.5	한강로3가 40-712일대	업무시설	60이하	1,221 이하	176이하
기정	2구역	18,870.4	획지	8,705.5	한강로2가 391일대	업무 및 판매시설	50이하	991.4이하	150이하
기정	3구역	24,641.4	획지	11,961.4	한강로2가 342일대	업무 및 판매시설	50이하	992.0이하	150이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율					해당사항 없음				
용적률 및 높이 계획					각 정비계획을 따름				
건축선에 관한 계획					건축한계선 : 간선가로변 5m, 이면도로변 5m 고층부 벽면한계선 : 간선도로변 10m				

※ 변경사유 : 인접구역(1-1구역 및 3구역) 지적분할 반영 및 1-2구역 도로 가각전제 반영

9. 교통 및 동선처리 계획 : 생략

- 용산역전면 제1-2구역 정비계획 결정(변경)(안) 참조

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용	비고
도시경관	향후 변화할 주변 경관의 마태상을 감안할 때, 건축물의 규모, 스카이라인, 배치 등에서 주변의 건물과 일정 수준을 유지하고 조화를 이루는 것으로 예측되며, 세련된 현대적 감각의 건축물의 도입은 국제업무지역을 지향하는 과업 대상지 주변의 도시 이미지를 고취하는데 기여할 계획임	-
환경보전	기존 건축물 철거에 따른 다량의 건설폐기물 발생이 예상되는 바, 「건설 폐기물법」에 의거하여 최대한 재활용할 계획이며, 재활용이 불가능한 폐기물에 대하여는 전문처리업체에 위탁처리 및 용산구 폐기물처리 계획에 의거 처리토록 할 계획임	-
재난방지	건축물 안전기준 강화 기본계획 및 설계확정 후 정확한 데이터를 반영하여 사업시행 예정	-

11. 환경성 검토결과 : 생략

- 용산역전면 제1-2구역 정비계획 결정(변경)(안) 참조

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 검토결과 : 생략

- 용산역전면 제1-2구역 정비계획 결정(변경)(안) 참조

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 해당사항 없음

14. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

15. 정비사업 시행계획 : 생략

- 용산역전면 제1-2구역 정비계획 결정(변경)(안) 참조

16. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 : 생략

- 용산역전면 제1-2구역 정비계획 결정(변경)(안) 참조

17. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음

18. 인구 및 주택의 수용계획 : 해당사항 없음

③ 용산역전면 제1-2구역 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안)

1. 정비구역의 지정(변경) 조서 : 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	증 감	변 경	
변경	용산역전면 제1-2구역 도시정비형 재개발구역	한강로3가 40-712알대	14,577.9	감) 273.1	14,304.8	최초결정일 서고시 제2006-25호 (2006.01.19.)

■ 변경사유

구분	위치	변경내용	변경사유
변경	한강로3가 40-712번지 일대	면적변경 : 14,577.9㎡ → 14,304.8㎡	인접구역(1-1구역 및 3구역) 지적분할 반영

2. 도시정비형 재개발구역 지정(변경) 조서 : 변경

구분	구역명	위치	시행면적(㎡)			비고
			계	대지	정비기반시설	
기정	1-2구역	한강로3가 40-712알대	14,577.9	8,527.4	6,050.5	-
변경	1-2구역	한강로3가 40-712알대	14,304.8	8,417.5	5,887.3	-

■ 변경사유

구분	위치	변경내용	변경사유
변경	한강로3가 40-712번지 일대	시행면적 변경 : 14,577.9㎡ → 14,304.8㎡ 대지면적 변경 : 8,527.4㎡ → 8,417.5㎡ 정비기반시설면적 변경 : 6,050.5㎡ → 5,887.3㎡	인접구역(1-1구역 및 3구역) 지적분할 반영 및 1-2구역 도로 가각전제 반영

3. 토지등 소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거 : 신설

가. 추정비례율 산출

구분	내용		
추정비례율	$\text{추정비례율 산정방식 : } (\text{총 수입} - \text{총 지출}) / \text{종전자산 총액} \times 100\%$		
	$\text{추정비례율 : } 122.5\%$		
	$= (\text{총 수입 } 12,419\text{억원} - \text{총 지출 } 5,789\text{억원}) / \text{종전자산 총액 } 5,409\text{억원} \times 100\%$		
	총 수입 추정 12,419억원	총 지출 추정 5,789억원	종전자산 총액 추정 5,409억원
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 관리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) (+ : 부담/ - : 환급) 분양가액 : 사업시행계획인가 고시 이후 설계확정 및 관리처분계획 수립을 위한 종전·종후 감정평가를 통해 확정		

나. 권리가액(종전자산 추산액 × 추정비례율)

구분	성명	토지면적 (㎡)	종전자산(원) (토지+건물)	추정비례율 (%)	권리가액(원)	비율(%)
1	유승빈	9,706.1	536,707,556,586	122.5	657,712,446,371	99.22%
2	유춘희리	37.7	2,147,392,000	122.5	2,631,538,215	0.40%
3	유혜나	18.6	1,141,668,000	122.5	1,399,065,923	0.21%
4	유미나	3.4	68,816,000	122.5	84,331,102	0.01%
5	유범상	1.4	85,932,000	122.5	105,306,037	0.02%
6	양지진흥개발 주식회사	건축물소유	794,869,601	122.5	974,079,129	0.15%
합계	-	9,767.2	540,946,234,186	-	662,906,766,777	100.0%

4. 토지이용 계획 : 변경

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		가정	변경	변경후		
합계		14,577.9	감) 273.1	14,304.8	100.0	-
대지		8,527.4	감) 109.9	8,417.5	58.8	-
정비 기반 시설	소계	6,050.5	감) 163.2	5,887.3	41.2	-
	도로	5,080.9	증) 83.4	5,164.3	36.1	-
	공원	969.6	감) 246.6	723.0	5.1	-

※ 변경사유 : 인접구역(1-1구역 및 3구역) 지적분할 반영 및 1-2구역 도로 가각전제 반영

5. 용도지역에 관한 계획 : 변경

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		가정	변경	변경후		
합계		14,577.9	감) 273.1	14,304.8	100.0	-
일반상업지역		14,519.7	감) 853.0	13,666.7	95.5	-
제2종일반주거지역		-	증) 579.9	579.9	4.1	기고시 누락 정정
제3종일반주거지역		58.2	-	58.2	0.4	-

■ 변경사유

구분	변경내용	변경사유
용도지역 누락정정	일반상업지역 : 14,519.7㎡ → 13,666.7㎡ 제2종일반주거지역 : (누락) → 579.9㎡	기고시(용산구고시 제2023-60호)에서 누락된 제2종일반주거지역을 금회 추가 및 전체 용도지역별 면적 재산정
면적변경	합계 : 14,577.9㎡ → 14,304.8㎡	인접구역(1-1구역 및 3구역) 지적분할 반영

6. 도시계획시설 결정 조서 : 변경

가. 교통시설

1) 도로 결정조서 : 변경

구분	규모				기능	사용 형태	연장(m)	위치		최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	광로	3	10	40-45	주간선 도로	일반 도로	219 (120)	한강로3가 (광로3-9)	한강로3가 40-112	서고 제2018-100호 (2018.04.05.)	-
기정	대로	2	3	30~33	집산 도로	일반 도로	418 (191)	한강로3가 (대로1-2)	한강로2가 405-1	서고 제2006-25호 (2006.01.19.)	선형 조정 (가각 전제)
변경	대로	2	3	30~33	집산 도로	일반 도로	418 (191)	한강로3가 (대로1-2)	한강로2가 405-1	서고 제2006-25호 (2006.01.19.)	

※ ()는 용산역전면 제1-2구역 내 연장임

■ 변경사유

도로명	변경내용	변경사유
대로 2-3	도로 선형 조정	1-2구역 도로 가각전제 반영

나. 공간시설

1) 공원 결정조서 : 변경

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후		
변경	공원	근린공원	용산역전면 한강로2가 363-1알대	5,969.0 (969.6)	감) 246.6 (감 246.6)	5,722.4 (723.0)	서고제2006-25호 (2006.01.19.)	-

※ ()는 용산역전면 제1-2구역 내 면적임

■ 변경사유

시설명	변경내용	변경사유
근린공원	면적변경 : 5,969.0㎡ → 5,722.4㎡	인접구역(1-1구역 및 3구역) 지적분할 반영

7. 정비기반시설 설치(부담) 계획 : 변경

가. 정비기반시설 부담면적 : 변경

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		6,050.5	감) 163.2	5,887.3	100.0	-
정비 기반 시설	도로	5,080.9	증) 83.4	5,164.3	87.7	-
	공원	969.6	감) 246.6	723.0	12.3	-

※ 변경사유 : 인접구역(1-1구역 및 3구역) 지적분할 반영 및 1-2구역 도로 가각전제 반영

나. 정비기반시설 부담계획 : 변경

구분	구역명	시행면적 (㎡)	구역면적 (㎡)	정비기반시설 면적(㎡)	신설 정비기반시설 내 기존 기반시설 국·공유지 (㎡)	획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 (㎡)	순부담면적1) (㎡)	순부담률2)
기정	1-2구역	14,577.9	8,527.4	6,050.5	4,363.3	399.7	1,287.5	13.1%
변경	1-2구역	14,304.8	8,417.5	5,887.3	4,098.93)	-	1,788.4	17.5%

- 1) 순부담면적 = 정비기반시설면적 - 신설 정비기반시설 내 기존 국공유지 면적 - 획지 내 용도폐지 국공유지 면적
- 2) 순부담률 = 순부담면적 ÷ (시행면적 - 신설 정비기반시설 내 기존 국공유지 면적 - 획지 내 용도폐지 국공유지 면적)
- 3) 재산관리청 국가철도공단 협의결과에 따라 철도사업이 예정된 필지 818.9㎡의 경우 소유권 국유지 유지예정

■ 변경사유

구분	변경내용	변경사유
면적 변경	정비기반시설 면적변경 : 6,050.5㎡ → 5,887.3㎡ 계획기반시설 내 기존 국·공유지 면적변경 : 4,363.3㎡ → 4,098.9㎡	인접구역(1-1구역 및 3구역) 지적분할 반영 및 1-2구역 도로 가각전제 반영
순부담률 변경	획지 내 용도폐지 국·공유지 면적변경 : 399.7㎡ → (없음) 순부담면적 변경 : 1,287.5㎡ → 1,788.4㎡ 순부담률 : 13.1% → 17.5%	철도용지에 해당하는 국유지 중 획지부분 유상매입 처리1)에 따른 순부담률 증가

- 1) 재산관리청인 국가철도공단 협의결과(획지 내 포함되는 철도공단 소유토지 유상매입) 준용하여 유상매입 계획

8. 공동이용시설 설치계획 : 해당사항 없음

9. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비·개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	1-2구역	14,577.9	획지	8,527.4	한강로3가 40-712알대	1	-	-	1	-	-
변경	1-2구역	14,304.8	획지	8,417.5	한강로3가 40-712알대	1	-	-	1	-	-

※ 변경사유 : 인접구역(1-1구역 및 3구역) 지적분할 반영 및 1-2구역 도로 가각전제 반영

10. 건축물에 관한 계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	1-2구역	14,577.9	획지	8,527.4	한강로3가 40-712일대	업무 및 숙박시설	50이하	957이하	150이하
변경	1-2구역	14,304.8	획지	8,417.5	한강로3가 40-712일대	업무시설	60이하	1,221이하	176이하
토지이용계획	계 (구역면적) (㎡)		획지 (㎡)		계획기반시설 (㎡)	신설 정비기반시설 내 기존 기반시설 국·공유지(㎡)	획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지(㎡)		
	14,304.8		8,417.5		5,887.3	4,098.9	-		
공공시설부지 제공면적 (순부담)	계획기반시설 - 신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 획지 내 용도폐지 국·공유지 = 5,887.3㎡ - 4,098.9㎡ = 1,788.4㎡ (17.52%) ※ 계획기반시설 면적 : 도로(5,164.3㎡), 공원(723.0㎡)								
용적률 계획	용적률 : ① + ② + ③ + ④ = 1,221.0% ① 기준용적률 : 600% (일반상업지역) ② 허용용적률 : 280% (허용용적률 인센티브)								
	구분		내용				적용량	적용량	
	도시경 제 활성화	지역별 도시 경제활성화 유도	벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시				3,510.0㎡	100.0%	
			업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시 (단, 오피스텔 제외)				50.2% (51,626㎡)	30.0%	
	문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상				2,460.0㎡	70.1%	
	보행가 로 활성화	공공보행통로 등 (자하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적절하게 조성 시				210.5㎡	30.0%	
	안전방 재	방재관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시				정량부여	20.0%	
	소계						280.0%		

용적률 계획	③ 상한용적률 : 221.0% (기반시설 제공)		
	구분	산식 및 기준	완화량 비고
	기반시설 기부채납	$\text{허용용적률} \times (1.3 \times \alpha \times \text{가중치})$ $= 800\% \times (1.3 \times 0.2125 \times 1.0)$	221.0% -
	※ α 값 산정 : 순부담면적 ÷ 획지면적 = $1,788.40\text{m}^2 \div 8,417.47\text{m}^2 = 0.2125$ ※ 가중치 산정 : 기반시설 용적률(일반상업지역) ÷ 획지 용적률(일반상업지역) = $880\% \div 880\% = 1.0$		
높이 계획	④ 용적률 인센티브 : 120%		
	(2) 친환경 인센티브 : 120%		
	구분	산식 및 기준	완화량 비고
	친환경 인센티브	$\text{허용용적률} \times \text{완화비율 최대 15\%}$ $= 800\% \times 15\%$	120.0% 녹색건축 인증 최우수(6%) ZEB 5등급(11%)
주택의 규모 및 건설비용	③ + ④ = 176.3m → 176m 이하 적용 ③ 기준높이 : 150m (도시 및 주거환경정비 기본계획 용산지역 높이 준용) ④ 완화높이 : 26.3m (공공용지 제공)		
	구분	산식 및 기준	완화높이 비고
	공공용지 제공	$\text{기준높이} \times (\text{공공시설 제공면적} \div \text{당초의 대지면적})$ $= 150 \times [1,788.40 \div (14,304.77 - 4,098.9)]$	26.3m -
	※ 당초의 대지면적 = 구역면적 - 신설 정비기반 기반시설 내 기존 기반시설 국공유지		
건축선에 관한 계획		건축한계선 : 간선가로변 5m, 이면도로변 5m 고층부 벽면한계선 : 간선도로변 10m	
기타 사항에 관한 계획	공개공 지	대상지 주변 보행 연계성 및 휴게공간의 연속성 고려 용산역 광장방면 배치 용산역 전면광장, 용산역전면 1-1구역 공개공지 등 연계조성	
	전면공지	건축한계선으로 확보되는 대지내 전면공지 보도부속형(3m) 및 가로변 띠녹지(2m) 활용하여 인근 보행축 및 녹지축 연계되도록 조성 가로변 띠녹지 경우 인접구역 보행로 및 조경계획과 연계하여 조성하며 조경면적 산입	
	저층부 가로활 성화	공개공지 및 가로변 연계 저층부(지상 1~2층) 가로활성화용도 배치	

※ 변경사유 : 인접구역(1-1구역 및 3구역) 지적분할 반영 및 1-2구역 도로 가각전제

11. 교통 및 동선처리계획 : 생략(공람장소 비치도서 참조)

12. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용	비고
도시경관	향후 변화할 주변 경관의 미래상을 감안할 때, 건축물의 규모, 스카이라인, 배치 등에서 주변의 건물과 일정 수준을 유지하고 조화를 이루는 것으로 예측되며, 세련된 현대적 감각의 건축물의 도입은 국제업무지역을 지향하는 과업 대상지 주변의 도시 이미지를 고취하는데 기여할 계획임	-
환경보전	기존 건축물 철거에 따른 다량의 건설폐기물 발생이 예상되는 바, 「건설폐기물법」에 의거하여 최대한 재활용할 계획이며, 재활용이 불가능한 폐기물에 대하여는 전문처리업체에 위탁처리 및 용산구 폐기물처리 계획에 의거 처리토록 할 계획임	-
재난방지	건축물 안전기준 강화 기본계획 및 설계확정 후 정확한 데이터를 반영하여 사업시행 예정	-

13. 환경성 검토결과 : 생략(공람장소 비치도서 참조)

14. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 신설

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 남측 한강초등학교	1-2구역 남측 일부가 한강초등학교 상대보호구역에 해당되나, 학교와 충분히 이격되어 있어 건축물 신축에 따른 일조 등의 영향은 없을 것으로 판단됨	상대보호구역(200m이내)에 대상지 일부 해당

15. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 해당사항 없음

16. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

17. 정비사업 시행계획 : 변경

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
용산역전면 제1-2구역 도시정비형 재개발구역	도시정비형 재개발사업	구역변경 지정일로부터 4년 이내	토지등 소유자	-	-

18. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 : 신설

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 사항		
	착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용
건축물 철거예정	펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범 지역순찰 방범용 CCTV 설치 운영	건설산업기본법, 건설기술 진흥법, 건축법, 산업안전 보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	방범용 CCTV는 사각지대 설치 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이 공간을 설치하여 공간의 인지성 강화 수목의 식재로 사각지대 생기지 않도록 수목의 간격을 유지하여 계획

19. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음

20. 인구 및 주택의 수용계획 : 해당사항 없음

Ⅳ. 관계도서 : 게재생략(공람장소에 비치)

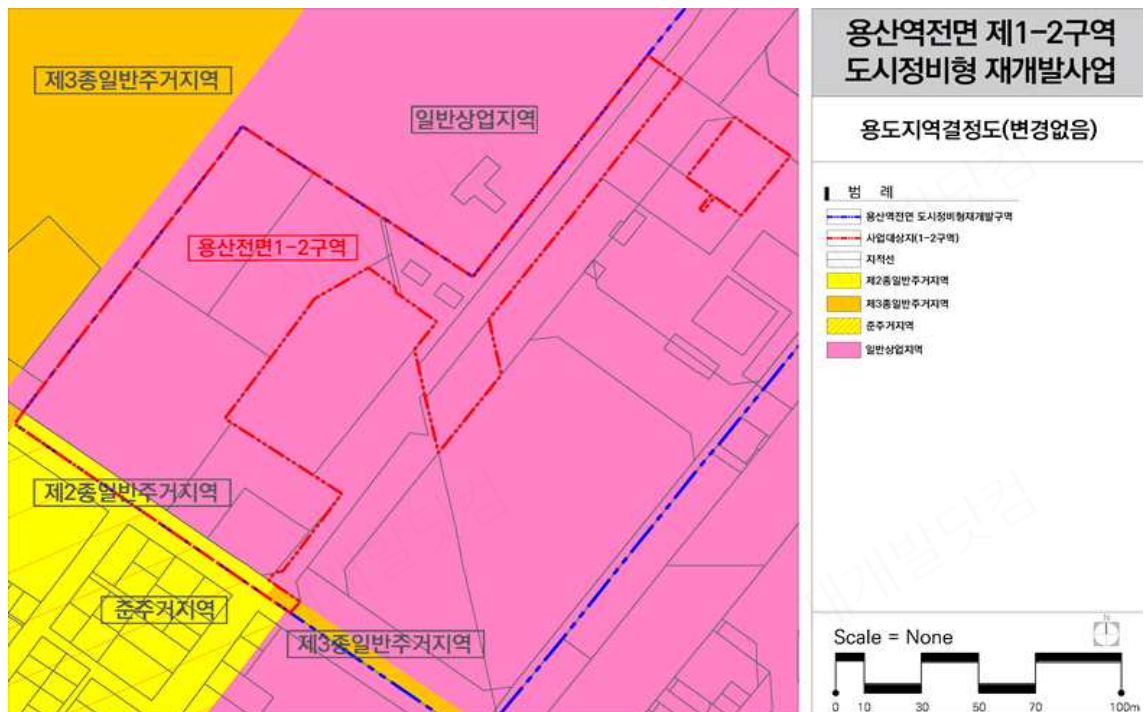
※ 기타 자세한 사항은 **용산구청 도시계획과(☎02-2199-7402)**로 문의하시기 바랍니다.

Ⅴ. 용산역전면 1-2구역 정비계획 결정도(안)

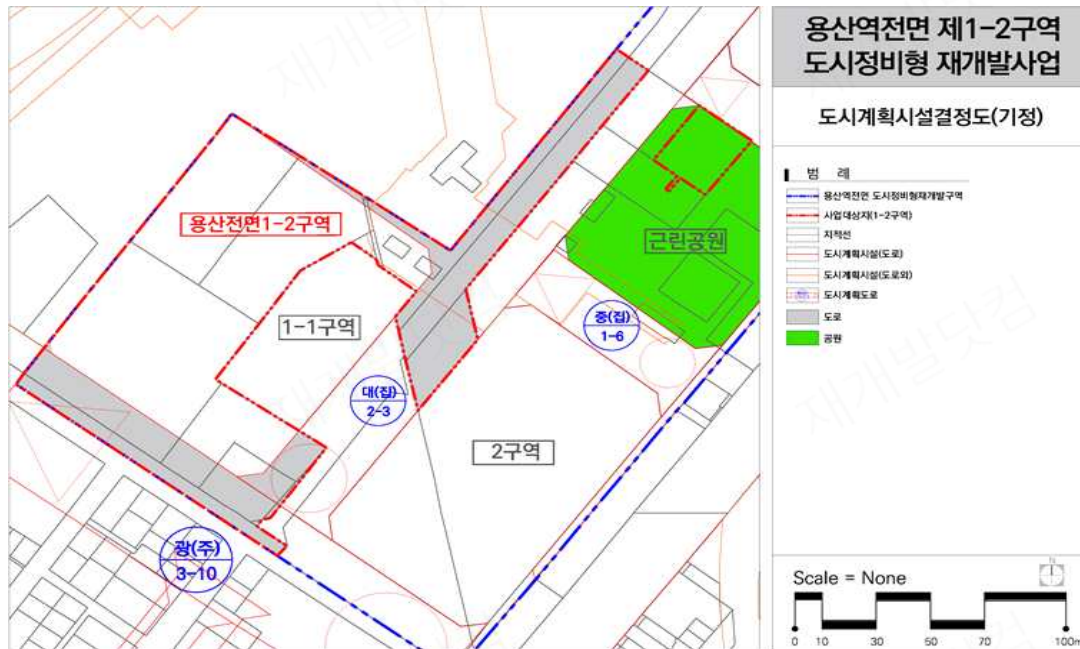
〈정비구역 결정도〉



〈용도지역 결정도(변경없음)〉



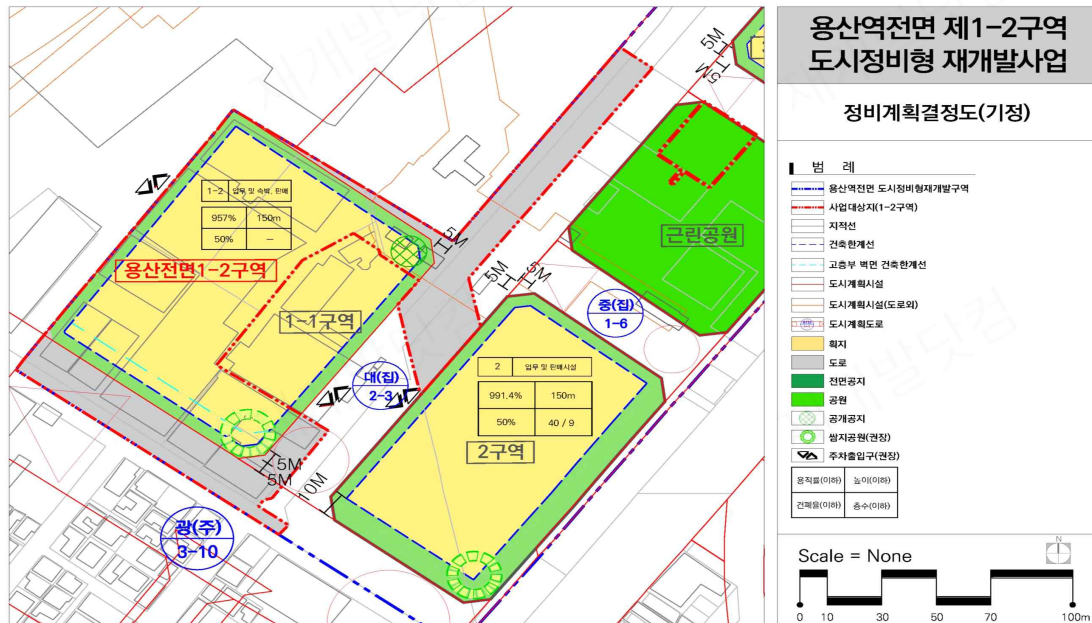
〈도시계획시설 결정도(기정)〉



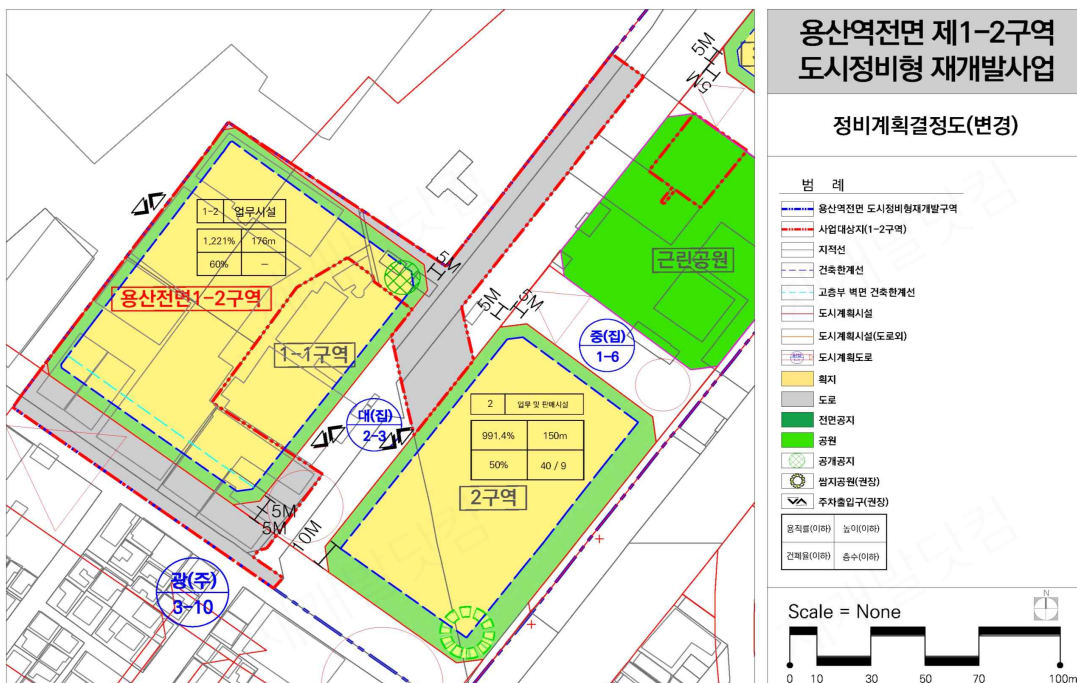
〈도시계획시설 결정도(변경)〉



〈정비계획 결정도(기정)〉



〈정비계획 결정도(변경)〉



※ 기타 도면은 공람장소에 비치된 도서로 같음