

서울특별시 용산구 공고 제2026-733호

원효로1가 역세권 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 재공람·공고

서울특별시 용산구 공고 제2022-607호(2022.05.06.)로 공람공고한 우리 구 원효로1가 역세권 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 2025년 제18차 서울특별시 도시계획위원회 심의(2025.12.10.) 및 2026년 제1차 서울특별시 도시계획위원회 수권분과(소)위원회 심의(2026.03.19.)를 반영하여 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 서울특별시 주거정비과-9814(2010.06.18.)호 “정비구역(재개발·재건축) 지정을 위한 도시계획위원회 심의 결과 처리방안”에 따라 재공람 공고하오니, 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 공람기간 내에 의견서를 용산구청 도시계획과에 ‘서면’ 또는 ‘서울도시공간포털 홈페이지(열람공고 주민의견제출, <https://urban.seoul.go.kr>)’로 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 5월 8일

서울특별시 용산구청장

- I. 공람기간 : 2026. 5. 8. ~ 2026. 6. 8. (30일 이상)
- II. 공람 및 의견서 제출 장소 : 용산구청 도시계획과(☎02-2199-7403)
- III. 공람내용 : 원효로1가 역세권 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

① 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

1. 정비구역 지정 조서

자정 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	원효로1가 역세권 도시정비형 재개발구역	용산구 원효로1가 82-1번지 일대	-	증 97,166.9	97,166.9	-

2. 토지이용에 관한 계획

구 분		면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		97,166.9	100.00	-
정비기반시설 등	소 계	26,557.7	27.33	-
	도 로	17,914.2	18.44	-
	공 원 1	7,796.0	8.02	-
	공 원 2	766.9	0.79	-
	공공공지	80.6	0.08	-
획 지 (주택용지)	소 계	64,851.7	66.74	
	획 지 1	52,856.4	54.40	공동주택용지 (준주거지역)
	획 지 2	11,995.3	12.35	공동주택용지 (제2종일반주거)
획 지 (주택용지 외)	소 계	2,133.6	2.20	
	획 지 3	1,331.0	1.37	종교시설 (제2종일반주거(7층))
	획 지 4	802.6	0.83	종교시설 (제3종일반주거)
획 지 (공공주택용지)	획 지 5	3,623.9	3.73	공공주택용지 (준주거지역)

3. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		97,166.9	-	97,166.9	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	83,390.1	감)61,189.4	22,200.7	22.85	
	제2종일반주거지역	1,984.6	증)11,995.3	13,979.9	14.39	
	제3종일반주거지역	11,787.6	감)7,286.2	4,501.4	4.63	
	준주거지역	0.0	증)56,480.3	56,480.3	58.13	
상업지 역	일반상업지역	4.6	-	4.6	0.01	

■ 변경사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	서울 용산구 원효로1가 17-36 일대	제2종 일반주거지역 (7층이하)	제2종 일반주거지역	11,995. 3㎡	남영역 및 효창공원앞역으로부터 1차 역세권에 포함되는 지역으로 역세권 활성화 및 역세권 공공임대주택 건립에 따른 용도지역 변경
	원효로1가 82-1 일대	제2종 일반주거지역 (7층이하)	준주거지역	49,194. 1㎡	
	원효로1가 17-11 일대	제3종 일반주거지역	준주거지역	7,286.2 ㎡	

나. 용도지구 결정조서 : 해당 없음

4. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 101.35% (= 3,324,448,404 천원 - 1,852,792,548 천원) ÷ 1,451,961,918 천원 - 총수입 추정 : 3,324,448,404 천원 - 총지출 추정 : 1,852,792,548 천원 - 종전자산 총액 추정 : 1,451,961,918 천원				
개별 종전 자산 추정액	- 해당 금액은 약식 감정평가 금액임 - 종전자산 = 표준지공시지가 또는 기타 사례를 기준으로 개별적으로 가치형성요인을 비교하여 산정하는 약식감정평가방식으로 추정하였음.				
	토지 추정액(천원)	건물 추정액(천원)	국공유지 추정액(천원)	현금청산자 추정액(천원)	최종 종전자산 추정액(천원)
	1,145,516,400	825,541,817	442,677,251	76,419,048	1,451,961,918
	※ 최종 종전자산 추정액은 토지 추정액 및 건물 추정액 합산액에서 국공유지 추정액, 현금청산액을 제외한 가액임.				
	※ 종전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 2개 이상 감정평가업체의 감정평가에 의해 산출될 예정임.				
추정 분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)				
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)		추정분담금(a-b)
	전용 36㎡ 형	778,000 천원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(101.35%)		권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 44㎡ 형	990,000 천원			
	전용 51㎡ 형	1,094,000 천원			
	전용 59㎡ 형	1,217,000 천원			
	전용 84㎡ 형	1,627,000 천원			
전용 114㎡ 형	2,114,000 천원				

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

나. 공사비 및 분양가에 따른 비례율 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비(천원)				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단가 (천원/3.3㎡)	7,200	7,600	8,000	8,400	8,800
분양가 (일반분양기 준) (천원)	10%	53,615	128.88%	124.86%	120.83%	116.81%	112.78%
	5%	51,178	119.14%	115.12%	111.09%	107.07%	103.04%
	0%	48,741	109.40%	105.38%	101.35%	97.33%	93.30%
	-5%	46,304	99.66%	95.64%	91.61%	87.58%	83.56%
	-10%	43,867	89.92%	85.90%	81.87%	77.84%	73.82%

- 이 하 여 백 -

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

결정 구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	2	-	6~8	국지도로	323	청파동3가 111-38	효창동 6-13	일반도 로	건고시제560호 (1963.09.19.)	-
변경	소로	2	-	6~8	국지도로	175	청파동3가 111-38	효창동 5-677	일반도 로	-	구역 외 및 연장 축소
변경	중로	3	1	12	국지도로	78	효창동 5-677	효창동 5-313	일반도 로	-	연장 축소 및 확폭
기정	중로	3	451	12~15	집산도로	237	효창동 25	효창동 6-13	일반도 로	서고2007-418호 (2007.11.15.)	-
변경	중로	1	451	20	집산도로	66	효창동 25	원효로1가 22-10	일반도 로	-	연장 축소 및 확폭
변경	중로	2	451	15~18	집산도로	241	원효로1가 22-10	효창동 5-313	일반도 로	-	연장 확대 및 확폭
기정	중로	2	-	15	집산도로	88	원효로1가 12-12	원효로1가 53-13	일반도 로	-	-
변경	중로	2	2	14	집산도로	313	원효로1가 17-128	원효로1가 47-33	일반도 로	-	노선 연장 및 확폭
변경	중로	2	-	15	집산도로	74	원효로1가 47-33	원효로1가 53-13	일반도 로	-	-
신설	소로	3	1	6~8	국지도로	115	원효로1가 12-12	청파동3가 134-66	일반도 로	-	-
신설	소로	2	3	8	국지도로	133	원효로1가 51-8	원효로1가 47-33	일반도 로	-	-
신설	소로	2	5	8	국지도로	147	원효로1가 27-9	원효로1가 51-8	일반도 로	-	-
신설	소로	2	4	10	국지도로	258	원효로1가 17-11	원효로1가 27-9	일반도 로	-	보행자 우선도로
폐지	소로	3	-	3	국지도로	14	원효로1가 22-14	원효로1가 22-2	일반도 로	-	구역내 기존 노선 폐지
폐지	소로	2	(1)	8	집산도로	288	원효로1가 31-12	원효로1가 23-9	일반도 로	-	구역내 기존 노선 폐지
폐지	소로	3	(2)	6	국지도로	121	원효로1가 27-41	원효로1가 28-1	일반도 로	-	구역내 기존 노선 폐지
폐지	소로	3	(4)	6	집산도로	53	원효로1가 48-10	원효로1가 46-18	일반도 로	-	구역내 기존 노선 폐지
폐지	소로	3	(5)	6	국지도로	118	원효로1가 51-8	원효로1가 47-36	일반도 로	-	구역내 기존 노선 폐지
폐지	소로	3	(6)	6	국지도로	62	원효로1가 28-1	원효로1가 28-13	일반도 로	-	구역내 기존 노선 폐지
폐지	소로	3	(7)	6	국지도로	153	원효로1가 51-8	원효로1가 47-32	일반도 로	-	구역내 기존 노선 폐지
폐지	소로	3	(9)	4	국지도로	75	원효로1가 48-10	원효로1가 48-1	일반도 로	-	구역내 기존 노선 폐지

※ ()는 임시번호임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-	소로 2-	•연장 축소 - L : 323m→175m •도로 확폭 - B : 6~8m→6~8m	•정비사업의 원활한 진입도를 확보를 위해 대상지 내 연결구간 도로 확폭
	중로 3-1	•연장 축소 - L : 323m→78m •도로 확폭 - B : 6~8m→12m	
중로 3-451	중로1-451	•연장 축소 - L : 237m→66m •도로 확폭 - B : 12~15m→20m	•정비사업의 원활한 진입도로 확보를 위해 대상지 내 연결구간 도로 연장 및 확폭
	중로2-451	•연장 확대 - L : 237m→241m •도로 확폭 - B : 12~15m→15~18m	
중로2-	중로2-2	•연장 확대 - L : 88m→313m	•정비사업의 원활한 진입도로 확보를 위해 대상지 내 연결구간 도로 연장 및 확폭
	중로2-	•연장 축소 - L : 88m→74m	
-	소로3-1	•도로 신설 - B= 6~8m, L : 115m	•정비사업의 원활한 진입도로 확보를 위해 도로 신설
-	소로2-3	•도로 신설 - B= 8m, L : 133m	•정비사업의 원활한 진입도로 확보를 위해 도로 신설
-	소로2-5	•도로 신설 - B= 8m, L : 147m	•정비사업의 원활한 진입도로 확보를 위해 도로 신설
-	소로2-4	•도로 신설 - B= 10m, L : 258m	•공원 및 용산꿈나무타운 이용시민의 보행환경 개선 및 정비사업의 동선 확보를 위해 도로 신설(보행자우선도로)
소로 3-3	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로2-(1)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-(2)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-(4)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-(5)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-(6)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-(7)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실
소로3-(9)	-	•도로 폐지	•정비사업으로 인한 도로 기능 상실

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경)조서

구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
	시설명	세분류		기정	변경	변경후		
신설	공원1	소공원①	원효로1가 26-33 일대	-	증) 7,796.0	7,796.0	-	-
신설	공원2	소공원②	원효로1가 12-19 일대	-	증) 766.9	766.9	-	-

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설명	위치	면적(㎡)	비고
부대 시설	관리사무소	획지 내	250.0	법정 : 144.65㎡
공동 이용 시설	어린이 놀이터	획지 내	1,800.0	실외
	주민 운동시설	획지 내	1,300.0	실외
	경로당	획지 내	1,108.9	법정 : 873.6㎡
	어린이집	획지 내	1,000.0	법정 : 873.6㎡
	작은 도서관	획지 내	500.0	법정 : 372.3㎡
	커뮤니티시설	획지 내	5,734.0	다함께 돌봄센터, 세대창고, 휘트니스센터, 주민카페, 실내놀이터 등
	소계	획지 내	11,442.9	법정 : 7,482.5㎡
커뮤니티지원시설		획지 1	900.0	획지1 : 900.0㎡

※ 「서울시 주택조례 제8조의 4」에 따라 1,000세대 이상의 경우 500㎡에 세대당 2㎡를 더한면적×1.25 이상 확보

$$= 500\text{㎡} + (2,743 \times 2.0) \times 1.25 = 7,482.5\text{㎡ 이상} < 11,442.9\text{㎡ 계획}$$

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경 될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비·개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	원효로1가 역세권 도시정비형 재개발구역	97,166.9	-	-	용산구 원효로1가 82-1 일대	422	-	-	422	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고높이(층) (해발고도)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				
신규	원효로1가 역세권 도시정비형 재개발 정비구역	97,166.9	획지1	52,856.4	공동주택 및 부대복리시 설	60%이하	478.49%	40층(해발160m)
			획지2	11,995.3	공동주택 및 부대복리시 설	60%이하	200.50%	15층(해발100m)
			획지3	1,331.0	종교시설	60%이하	200%*	30m
			획지4	802.6	종교시설	50%이하	250%*	30m
			획지5	3,623.9	공동주택용 지	60%이하	500%*	25층(해발110m)
			* 서울특별시 도시계획 조례 제48조, 제49조, 제50조, 제51조에 따른 용적률					

주택의 규모 및
규모별 건설비율

• 총 건립 세대수 : 공동주택 2,743세대
(일반분양 1,974세대, 재개발임대 255세대, 장기전세 514세대)

구분(전용면적)		계	조합/분양	재개발임대	장기전세주택
합 계		2,743	1,974	255	514
공동 주택	40㎡이하	120	17	103	-
	40㎡~50㎡이하	140	17	123	-
	50㎡~60㎡이하	1,556	1,053	29	474
	60㎡~85㎡이하	767	727	-	40
	85㎡초과	160	160	-	-

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

• 획지 1 건립 세대수 : 공동주택 2,495세대
(일반분양 1,764세대, 재개발임대 217세대, 장기전세 514세대)

구분(전용면적)		계	조합/분양	재개발임대	장기전세주택
합 계		2,495	1,764	217	514
공동 주택	40㎡이하	100	12	88	-
	40㎡~50㎡이하	120	12	108	-
	50㎡~60㎡이하	1,450	955	21	474
	60㎡~85㎡이하	665	625	-	40
	85㎡초과	160	160	-	-

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

• 획지 2 건립 세대수 : 공동주택 248세대
(일반분양 210세대, 재개발임대 38세대)

구분(전용면적)		계	조합/분양	재개발임대	장기전세주택
합 계		248	210	38	-
공동 주택	40㎡이하	20	5	15	-
	40㎡~50㎡이하	20	5	15	-
	50㎡~60㎡이하	106	98	8	-
	60㎡~85㎡이하	102	102	-	-
	85㎡초과	-	-	-	-

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

나. 용적률 계획

구 분		산 정 내 용						
토지이용 계획 (㎡)	계 (구역면적)	획지(주택용지)					획지(주택용지 외)	
	97,166.9	소계		획지1		획지2	획지3 (종교시설)	획지4 (종교시설)
		64,851.7		52,856.4		11,995.3	1,331.0	802.6
	새로 설치하는 정비기반시설(A)					공공시설등(B)	새로 설치하는 기반시설내 국공유지 정비기반시설 (C)	대지내 용도폐지되는 국공유지 정비기반시설 (D)
	소계	도로	공원1	공원2	공공공 지	획지5 공공주택용지		
	26,557.7	17,914.2	7,796.0	766.9	80.6	3,623.9	8,556.7	4,759.7
공공시설등 건축물 환산 면적 (E)	건축비							
	구분	① 주택 공급면적			② 면적당 건축비		건축비 (① × ②)	
	공공 기숙사	「공공주택특 별법」제2조의 2에 따른 공공주택 중 기숙사		14,374.0㎡		₩2,390,000		₩33,636,860,000
		지하층		13,856.0㎡		₩1,156,000		₩16,017,536,000
		소계						₩49,654,396,000
	공공시 설 건축비 용	서울형 키즈카페		2,000.0㎡		₩4,577,000		₩9,154,000,000
	합계		30,230.0㎡				₩58,808,396,000	
	건축설계비							
	공공 기숙사	건축비				₩ 49,654,396,000		
		건축설계 대가 요율				3.98%		
		건축설계비				₩ 1,976,244,961		
	서울형 키즈카페	건축비				₩ 9,154,000,000		
		건축설계 대가 요율				4.22%		
		건축설계비				₩ 386,298,800		
	공사감리비							
	공공 기숙사	건축비				₩ 49,654,396,000		
		공사감리 대가 요율				0.98%		
		공사감리비				₩ 486,613,081		
	서울형 키즈카페	서울형 키즈카페				₩ 9,154,000,000		
		공사감리 대가 요율				1.04%		
공사감리비				₩ 95,201,600				
건축비+설계비+감리비						₩ 61,752,754,442		
공시지가 2배						₩9,854,314 (공시지가:₩4,927,157)		
토지환산면적						₩61,752,754,442 / ₩9,854,314 = 6.266.6㎡		
비고	공공 기숙사 건축비 단가 : 「수도권정비계획법」제14조에 따른 '표준건축비'							
	공공 기숙사 지하주차장 건축비 단가 : 분양기상한제 기본형건축비 '지하층 건축비'							
	서울형 키즈카페 건축비 단가 : 공공건축물건립 공사비책정 가이드라인 '육아,보육,키즈센터-신축'							
	건축설계 대가 요율 : 공공건축물건립 공사비책정 가이드라인 '설계, 감리용역비 산정기준' 공사감리 대가 요율 : 공공건축물건립 공사비책정 가이드라인 '설계, 감리용역비 산정기준'							

공공시설 부지 제공면적 (순부담)	공공시설부지 제공면적(순부담) : 23,051.2㎡ (공공공지 80.6㎡ 제외) = 새로 설치하는 정비기반시설(A) + 공공시설등(B) - 새로 설치하는 기반시설내 국공유지 정비기반시설(C) - 대지내 용도폐지되는 국공유지 정비기반시설(D) + 공공시설등 건축물 환산면적(E) = (26,557.7㎡ - 80.6㎡) + 3,623.9㎡ - 8,556.7㎡ - 4,759.7㎡ + 6,266.6㎡ = 16,784.6㎡ (17.27%) + 6,266.6㎡ [공공시설등 건축물 환산면적 (E)] = 23,051.2㎡ (23.72%)					
공공시설 제공부지 기준 용적률 (가중평균)	공공시설 제공부지 기준용적률 (가중평균) = 9,457.3㎡×190%(제2종) + 3,698.8㎡×210%(제3종) + 3,623.9×300%(준주거) + 4.6㎡×600%(일반상업) 9,457.3 + 3,698.8 + 3,623.9 + 4.6 (= 16,784.6) = 278.31%					
사업부지 기준용적률	획지 1	45,423.9㎡×190%(제2종) + 7,432.5㎡×210%(제3종) 45,423.9㎡ + 7,432.5㎡ = 192.81% (제2종, 제3종일반주거지역 → 준주거지역)				
	획지 2	= 190.0% (제2종일반주거지역 → 준주거지역)				
상한 용적률	서울 형 주거 환경 정책	구 분		건축계획(안)	비 고	
		장기전세주택공급		· 완화된 용적률의 1/2 이상 : 각 획지별 적용	-	
		지속가능 형 공동주택	“리모델링이 쉬운 구조” 또는 “장수명 주택” 계획	· 리모델링이 쉬운 구조 계획(추후 적용)	건축위원 회 결정사 항	
				환경성능부문	· 그린 3등급 이상 → 그린 1등급 이상(상향적용) · 1+등급 이상	사업계획 승인시 이행
				에너지성능부문		
				에너지관리부문		
		신·재생에너지부문	· 해당 없음			
		역사문화 보전	지정 및 등록문화재 또는 역사·생활 문화유산 포함 등	· 해당 없음	-	
		커뮤니티 지원시설 설치(권장)	300세대 이상 : 지상층 공동주택 연면적의 2% (최소 450㎡) 이상 권장	· 공급면적 기준 : 900㎡ 설치 (획지1)		

상한 용적률	획지 1	상한용적률 = 기준용적률 $\times$ (1 + 1.3 $\times$ 가중치 $\times$ α토지 + 1.0 $\times$ α건축물) $= 192.81\% \times (1 + 1.3 \times 1.4434 \times 0.2588 + 1.0 \times 0.0966)$ $= 305.08\%$ 이하
		가중치 = 공공시설 등 제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률 $= (278.31\% / 192.81\%) = 1.4434$
		α토지 = 공공시설 등 부지면적 / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적 $\frac{26,557.7\text{m}^2 + 3,623.9 - 8,556.7\text{m}^2 - 4,759.7\text{m}^2 - 80.6\text{m}^2}{52,856.4\text{m}^2 + 11,995.3\text{m}^2} = \frac{16,784.6\text{m}^2}{64,851.7\text{m}^2}$ $= 16,784.6\text{m}^2 / 64,851.7\text{m}^2 = 0.2588$
		α건축물 = 건축물 설치비용 환산부지 면적 / 공공시설 등 부지제공 후 대지 면적 $\frac{\text{₩}61,752,754,442 / \text{₩}9,854,314}{52,856.4\text{m}^2 + 11,995.3\text{m}^2} = \frac{6,266.6\text{m}^2}{64,851.7\text{m}^2}$ $= 6,266.6\text{m}^2 / 64,851.7\text{m}^2 = 0.0966$
	획지 2	상한용적률 = 기준용적률 $\times$ (1 + 1.3 $\times$ 가중치 $\times$ α토지 + 1.0 $\times$ α건축물) $= 190.00\% \times (1 + 1.3 \times 1.4648 \times 0.2588 + 1.0 \times 0.0966)$ $= 302.00\%$ 이하
		가중치 = 공공시설 등 제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률 $= (278.31\% / 190.00\%) = 1.4648$
		α토지 = 공공시설 등 부지면적 / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적 $\frac{26,557.7\text{m}^2 + 3,623.9 - 8,556.7\text{m}^2 - 4,759.7\text{m}^2 - 80.6\text{m}^2}{52,856.4\text{m}^2 + 11,995.3\text{m}^2} = \frac{16,784.6\text{m}^2}{64,851.7\text{m}^2}$ $= 16,784.6\text{m}^2 / 64,851.7\text{m}^2 = 0.2588$
		α건축물 = 건축물 설치비용 환산부지 면적 / 공공시설 등 부지제공 후 대지 면적 $\frac{\text{₩}61,752,754,442 / \text{₩}9,854,314}{52,856.4\text{m}^2 + 11,995.3\text{m}^2} = \frac{6,266.6\text{m}^2}{64,851.7\text{m}^2}$ $= 6,266.6\text{m}^2 / 64,851.7\text{m}^2 = 0.0966$
법적 상한 용적률	획지 1	법적상한용적률 478.49% (건축계획 용적률)
		장기전세주택 건립에 따라 완화된 용적률의 1/2이상 = 86.71% $(478.49\% - 305.08\%) \times 1/2 = 86.71\%$ 이상
	획지 2	건축계획 용적률 : 200.50%
		(완화사항 없음)

■ 공공시설 부담률 산정

구분				공공기여 계획	비 율 (%)	비 고	
A. 정비 기반 시설	① 토 지	부지	도로	17,914.2㎡	18.44%	-	
			공원	8,562.9㎡	8.81%	공원1 : 7,796.0㎡ 공원2 : 766.9㎡	
			공공공지	80.6㎡	0.08%	-	
			합계	26,557.7㎡	27.33%	-	
	건축물 대지지 분	-	-	-	-		
		② 건축물 (환산면적)	-	-	-	-	
	③ 순부담산정 시 제외면적 (국공유지)	새로 설치되는 정비기반시설 내	8,556.7㎡	8.81%	-		
		대지내 용도폐지되는 기존 정비기반시설	4,759.7㎡	4.90%	-		
A. 합 계 (① + ② - ③)			13,160.7㎡	13.54%	공공공지 80.6㎡ 미산정		
B. 공공 시설 등	④ 토 지	부지	공공주택용지	3,623.9㎡	3.73%	획지5 (공공주택 용지)	
		건축물 대지지분		-	-	-	
	⑤ 건축물(환산면적)		6,266.6㎡	6.45%	획지5		
					(지상) 공유형 기숙사	14,374.0㎡	
					(지상) 서울형 키즈카페	2,000.0㎡	
					(지하) 주차장 및 부대시설	13,856.0㎡	
					전체 연면적	30,230.0㎡	
					건축 설계비	기숙사	₩ 1,976,244,961
						키즈카페	₩ 386,298,800
					공사 감리비	기숙사	₩ 486,613,081
키즈카페	₩ 95,201,600						
B. 합 계 (④ + ⑤)			9,890.5㎡	10.18%	-		
C. 현 금			-	-	-		
합 계 (A + B + C)			23,051.2㎡	23.72%	순부담면적 / 구역면적 = 23,051.2 / 97,166.9 = 23.72%		

※

※

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

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

9. 교통 및 동선처리계획 : 생략(공람장소 비치도서 참조)

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경보 전	토지이용	- 주변 공동주택단지와의 연계성을 고려한 배치계획 수립 - 녹지공간 최대 확보	-
	대 기 질	- 공해에 강한 대기오염 정화수 식재 - 수관용적인 높은 수종으로 평면적인 식재가 아닌 관목과 교목이 어우러진 입체적인 재계획을 통해 녹지를 최대한 확보	-
	수 질	공사시 가배수로 및 침사지 설치	-
	폐 기 물	- 공사시 이동식 화장실을 설치하고 발생폐유는 수거후 위탁처리 - 지구내에 쓰레기 분리수거함 설치 - 서울시 폐기물 처리계획에 의거한 최종처리	-
	소음,진동	- 진출입로 차량운행시 경적사용 금지 - 진출입로 등에 교통안전시설 설치 - 부지내에 녹지 최대확보	-
재난방 지	- 피난 및 응급차량 접근을 위한 동선 확보 - 내구성 있는 건축물이 되도록 하고 내화구조 또는 불연재료 사용 - 녹지대를 충분히 확보하고 투수성 포장재 사용률을 높여 전체적으로 투수면적 확대함으로써 침수피해에 대응 - 교통사고 피해 감소를 위해 보행자 중심의 도로체계 확립 - 대상지는 호우 침수 피해지역에 해당되지 않으므로 홍수 등 재해에 대한 취약 요인에 해당되지 않음		-

11. 정비사업 시행계획

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		
				현 황	증감	계 획
신규	도시정비형 재개발사업	정비구역 지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	원효로1가 역세권 도시정비형 재개발 조합	1,570세대	1,173세대	2,743세대

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황		교육환경 보호에 관한 계획	비 고
북 측	선린중고교 (대상지 북측 연접하여 입지)	「도시 및 주거환경정비법」 제52조 제1항에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당하여 사업시행인가시 해당 지방자치단체의 교육 또는 교육장과 협의 예정 - 공사 시 발생하는 교육환경 저해요소에 대해서는 인근 교육시설에 대한 지장이 최대한 없도록 계획	-

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분(전용면적)		계	조합/분양	재개발임대	장기전세주택
합 계		2,743 (100.0%)	1,974 (71.97%)	255 (9.30%)	514 (18.74%)
공 동 주 택	40㎡이하	120 (4.37%)	17 (0.62%)	103 (3.76%)	-
	40㎡~50㎡이하	140 (5.10%)	17 (0.62%)	123 (4.48%)	-
	50㎡~60㎡이하	1,556 (56.73%)	1,053 (38.39%)	29 (1.06%)	474 (17.28%)
	60㎡~85㎡이하	767 (27.96%)	727 (26.50%)	-	40 (1.46%)
	85㎡초과	160 (5.83%)	160 (5.83%)	-	-

14. 세입자 주거대책

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

가. 구역내 세입자 현황

구 분	세대수(세대)	구성비(%)	비 고
계	1,570	100.0%	세입자 고려하여 공공임대주택 및 임대주택 계획
소유자	457	29.11%	
세입자	1,113	70.89%	

나. 공공임대주택 및 임대주택 확보 계획

구 분	세대규모(전용㎡)	세대수(세대)	비율(%)
총 건립세대수	-	2,743	100.0
소유주 및 일반분양	36.9㎡, 44.9㎡, 51.9㎡, 59.9㎡, 84.9㎡, 114.9㎡	1,974	71.97
소 계	-	769	28.04
재개발의무임대	36.9㎡, 44.9㎡, 51.9㎡	255	9.30
장기전세주택	51.9㎡, 59.9㎡, 84.9㎡	514	18.74

15. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

공원 및 단지내 가로 주변으로 야간조명 및 가로등 설치 등 방법시설 및 안전시설을 곳곳에 배치하고, CPTED 기법을 도입하여 범죄발생수준 및 두려움을 감소시키고 삶의 질을 향상시킬 수 있는 방안을 설계시 반영 검토

16. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발의무 공공주택은 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 건설

「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준」의 용적률 완화에 따른 공공주택은 완화 용적률의 1/2 이상 건설

재개발의무 공공주택은 서울시에 매각(처분)

공공주택의 매입가격은 「주택법」제20조제3항 및 「도시 및 주거환경정비법」제55조제2항에 따름

가. 주택공급계획

구분(전용면적)		계	조합/분양	재개발임대	장기전세주택
합 계		2,743 (100.0%)	1,974 (71.97%)	255 (9.30%)	514 (18.74%)
공 동 주 택	40㎡이하	120 (4.37%)	17 (0.62%)	103 (3.76%)	-
	40㎡~50㎡이하	140 (5.10%)	17 (0.62%)	123 (4.48%)	-
	50㎡~60㎡이하	1,556 (56.73%)	1,053 (38.39%)	29 (1.06%)	474 (17.28%)
	60㎡~85㎡이하	767 (27.96%)	727 (26.50%)	-	40 (1.46%)
	85㎡초과	160 (5.83%)	160 (5.83%)	-	-

※ 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상

공공주택 건설(재개발의무) : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상

전체 공공임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하

공공주택 건설(용적률 완화) : 완화되는 용적률(법적상한-상한용적률)의 1/2 이상

나. 재개발 의무 임대주택 건설 계획

계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수(법정상한 증가분 제외)의 15% 또는 연면적의 10% - 전체 임대주택 세대수(법정상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 : 전용면적 40㎡이하	
산출근거	획지1	- 전체 세대수 : 2,495세대 - 514세대 - 535세대 = 1,446세대 - 재개발 임대주택 건설계획 - 세대수의 15%이상 : 1,446세대 × 15% = 216.9세대 이상 36.9㎡형 88세대, 44.9㎡형 108세대, 51.9㎡형 21세대 총 217세대 계획 (15.01%) - 전용면적 40㎡이하 임대주택 세대수 : 전체 임대주택(법정상한 증가분 제외)의 30% 이상 - 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 217세대 × 30% = 65.1세대 이상, 1,446세대 × 5% = 72.3세대 이상 - 재개발임대주택 88세대 전용면적 40㎡이하로 계획
	획지2	- 전체 세대수 : 248세대 - 재개발 임대주택 건설계획 - 세대수의 15%이상 : 248세대 × 15% = 37.2세대 이상 36.9㎡형 15세대, 44.9㎡형 15세대, 51.9㎡형 8세대 총 38세대 계획 (15.32%) - 전용면적 40㎡이하 임대주택 세대수 : 전체 임대주택(법정상한 증가분 제외)의 30% 이상 - 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 38세대 × 30% = 11.4세대, 248세대 × 5% = 12.4세대 - 재개발임대주택 15세대 전용면적 40㎡이하로 계획

건립규모	세대수	전체비율	임대주택비율
전용 36.90㎡	103세대	3.76%	40.4%
전용 44.90㎡	123세대	4.48%	48.2%
전용 51.90㎡	29세대	1.06%	11.4%
합 계	255세대	9.30%	100.0%

다. 용적률 완화에 따른 역세권 공공주택(장기전세주택) 계획

계획 기준	획지1	- 역세권 장기전세주택 건립 운영기준 3-1-1 완화된 용적률의 1/2 이상을 장기전세주택으로 공급하여야 한다. → (478.49% - 305.08%) × 1/2 = 86.71% 이상			
	획지2	법정상한용적률 이하로 계획 (계획용적률 200.50%)			
산출 근거	획지1	86.71% (완화 용적률의 1/2) × 52,856.4㎡ (대지면적) = 45,831.8㎡ (기준)			
획지1	세대규모(㎡)		세대수	연면적(㎡)	비고
	전용면적	공급면적			
합 계	-	-	514세대	45,912.20	> 45,831.8㎡
40㎡이하	36.90	53.70	-	-	기준이상
40㎡초과~50㎡이하	44.90	65.30	-	-	
50㎡초과~60㎡이하	51.90	75.50	27세대	2,038.50	
	59.90	87.10	447세대	38,933.70	
60㎡초과~85㎡이하	84.90	123.50	40세대	4,940.00	

※ 역세권 공공주택(장기전세주택) 확보면적 등은 건축계획에 따라 변경될 수 있음

17. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

18. 환경성 검토결과 : 생략(공람장소 비치도서 참조)

19. 기존수목의 현황 및 활용계획

대상지내 분포하는 수목의 대부분이 보존가치가 떨어지는 수목 또는 주택지 내 조경수로 되어 있어 사업시행에 따른 영향은 크지 않을 것으로 예상되며, 활용가치가 있는 수목은 재활용할 계획임

- 이 하 여 백 -

② 지구단위계획에 관한 결정(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(안)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정조서

구 분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변 경 후		
신규	-	원효로1가 역세권 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역	원효로1가 82-1 일대	-	증) 97,166.9	97,166.9	-	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)(안)

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

1) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구 성 비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		97,166.9	-	97,166.9	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거(7층)	83,390.1	감)61,189.4	22,200.7	22.85	-
	제2종일반주거	1,984.6	증)11,995.3	13,979.9	14.39	-
	제3종일반주거	11,787.6	감)7,286.2	4,501.4	4.63	-
	준주거지역	0.0	증)56,480.3	56,480.3	58.13	-
상업지 역	일반상업지역	4.6	-	4.6	0.01	-

2) 용도지구 결정조서 : 해당 없음

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)조서

결정 구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류 별	번 호	폭원(m)							
기정	소로	2	-	6~8	국지도로	323	청파동3가 111-38	효창동 6-13	일반도로	건고시제560호 (1963.09.19.)	-
변경	소로	2	-	6~8	국지도로	175	청파동3가 111-38	효창동 5-677	일반도로	-	구역 외 및 연장 축소
변경	중로	3	1	12	국지도로	78	효창동 5-677	효창동 5-313	일반도로	-	연장 축소 및 확폭
기정	중로	3	451	12~1 5	집산도로	237	효창동 25	효창동 6-13	일반도로	서고2007-418호 (2007.11.15.)	-
변경	중로	1	451	20	집산도로	66	효창동 25	원효로1가 22-10	일반도로	-	연장 축소 및 확폭
변경	중로	2	451	15~1 8	집산도로	241	원효로1가 22-10	효창동 5-313	일반도로	-	연장 확대 및 확폭
기정	중로	2	-	15	집산도로	88	원효로1가 12-12	원효로1가 53-13	일반도로	-	-
변경	중로	2	2	14	집산도로	313	원효로1가 17-128	원효로1가 47-33	일반도로	-	노선 연장 및 확폭
변경	중로	2	-	15	집산도로	74	원효로1가 47-33	원효로1가 53-13	일반도로	-	-
신설	소로	3	1	6~8	국지도로	115	원효로1가 12-12	청파동3가 134-66	일반도로	-	-
신설	소로	2	3	8	국지도로	133	원효로1가 51-8	원효로1가 47-33	일반도로	-	-
신설	소로	2	5	8	국지도로	147	원효로1가 27-9	원효로1가 51-8	일반도로	-	-
신설	소로	2	4	10	국지도로	258	원효로1가 17-11	원효로1가 27-9	일반도로	-	보행자 우선도로
폐지	소로	3	-	3	국지도로	14	원효로1가 22-14	원효로1가 22-2	일반도로	-	구역내 기존 노선 폐지
폐지	소로	2	(1)	8	집산도로	288	원효로1가 31-12	원효로1가 23-9	일반도로	-	구역내 기존 노선 폐지
폐지	소로	3	(2)	6	국지도로	121	원효로1가 27-41	원효로1가 28-1	일반도로	-	구역내 기존 노선 폐지
폐지	소로	3	(4)	6	집산도로	53	원효로1가 48-10	원효로1가 46-18	일반도로	-	구역내 기존 노선 폐지
폐지	소로	3	(5)	6	국지도로	118	원효로1가 51-8	원효로1가 47-36	일반도로	-	구역내 기존 노선 폐지
폐지	소로	3	(6)	6	국지도로	62	원효로1가 28-1	원효로1가 28-13	일반도로	-	구역내 기존 노선 폐지
폐지	소로	3	(7)	6	국지도로	153	원효로1가 51-8	원효로1가 47-32	일반도로	-	구역내 기존 노선 폐지
폐지	소로	3	(9)	4	국지도로	75	원효로1가 48-10	원효로1가 48-1	일반도로	-	구역내 기존 노선 폐지

※ ()는 임시번호임

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경)조서

구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
	시설명	세분류		기정	변경	변경후		
신설	공원1	소공원①	원효로1가 26-33 일대	-	증) 7,796.0	7,796.0	-	-
신설	공원2	소공원②	원효로1가 12-19 일대	-	증) 766.9	766.9	-	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(안)

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

1) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정조서

구분	가구	면 적 (㎡)	획지			비 고
			명칭	위치	면 적 (㎡)	
신설	1	53,659.0	획지1	원효로1가 82-1 일대	52,856.4	주택용지
			획지4	원효로1가 51-8 일대	802.6	종교시설
	2	11,995.3	획지2	원효로1가 17-5 일대	11,995.3	주택용지
	3	9,127.0	획지3	원효로1가 22-13 일대	1,331.0	종교시설
			공원1	원효로1가 21-3 일대	7,796.0	소공원
	4	3,623.9	획지5	원효로1가 5-1 일대	3,623.9	공공주택용지
	5	766.9	공원2	원효로1가 12-19 일대	766.9	소공원

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정조서

1) 건축물 용도에 관한 결정조서

구 분		가 구	용 도	비 고
신설	허용용도	획지1,2	• 「건축법」 시행령 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 • 「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 • 「건축법」 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 • 「주택법」 제2조 제9호, 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조 단지안의 부대시설·복리시설	
		획지3,4	• 「건축법」 시행령 별표1 제6호 종교시설 • 「건축법」 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 종교시설 • 「건축법」 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 • 「건축법」 시행령 별표1 제1호 단독주택 • 「건축법」 시행령 별표1 제2호 공동주택 • 「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 • 「건축법」 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설	
		획지5	• 「건축법」 시행령 별표1 제2호 공동주택 중 기숙사 • 「공공주택 특별법」 제2조의2에 따른 공공주택 중 기숙사 • 「건축법」 시행령 별표1 제11호 노유자시설 • 「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 • 「건축법」 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 • 「건축법」 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 • 「건축법」 시행령 별표1 제14호 업무시설	
	불허용도	전구역	• 허용용도 외 불허	

2) 건축물의 개발밀도 계획

가) 건폐율 계획

구 분	획지	용도지역	건폐율	비 고
신설	획지 1	준주거지역	60% 이하	-
	획지 2	제2종일반주거지역	60% 이하	-
	획지 3	제2종일반주거지역(7층이하)	60% 이하	종교시설
	획지 4	제3종일반주거지역	50% 이하	종교시설
	획지 5	준주거지역	60% 이하	공공주택부지

나) 용적률 계획

구 분	획지	용적률			비 고
		기 준	상 한	법적상한	
신설	획지 1	192.81%	305.08%	478.49% 이하	-
	획지 2	190.00%	302.00%	302.00% 이하	계획: 200.5%
	획지 3*	200.00%	-	-	종교시설
	획지 4*	250.00%	-	-	종교시설
	획지 5*	400.00%	-	500.00% 이하	공공주택부지

*서울특별시 도시계획 조례 제48조, 제49조, 제50조, 제51조에 따른 용적률

■ 상한용적률 인센티브

구 분			건축계획(안)	비 고
공공시설 등 설치 제공			· 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 1.0 × α건축물)	-
서울형 주거 환경 정책	지속 가능형 공동주택	“리모델링이 쉬운 구조” 또는 “장수명 주택” 계획	· 리모델링이 쉬운 구조 계획(추후 적용)	건축위원회 결정사항
	친환경 건축물 (2가지 이상 상향 적용)	환경성능부문	· 그린 3등급 이상 → 그린 1등급 이상(상향적용)	사업계획 승인시 이행
		에너지성능부문	· 1+등급 이상	
		에너지관리부문	· 세대별 에너지원별 모니터링 기능 + 공용부분 에너지원별 모니터링 기능 → 세대별 에너지원별 모니터링 기능 + 공용부분 에너지원별 + 모니터링 기능 + 데이터 분석기능(상향적용)	
	역사문화 보전	신·재생에너지부문	· 해당 없음	-
		지정 및 등록문화재 또는 역사·생활 문화유산 포함 등	· 해당 없음	
커뮤니티 지원시설 설치(권장)	300세대 이상 : 지상층 공동주택 연면적의 2% (최소 450㎡) 이상 권장		· 공급면적 기준 : 900㎡ 설치 (획지1)	-

■ 법적 상한용적률 인센티브 (장기전세주택 공급)

구 분	건축계획(안)	비 고
법적상한 용적률 인센티브	· 완화된 용적률 [법적상한 용적률 - 상한용적률] × 1/2 이상	장기전세주택 공급

구 분		용적률완화		비 고
		공공시설 등 기부채납 (상한용적률)	국민주택규모 주택 건설 (법 제54조)(법적상한용적률)	
신설	획지 1	305.08%	478.49% 이하	-
	획지 2	302.00%	302.00% 이하	

다) 건축물 높이계획

구 분	가 구	용도지역	높 이	비 고
신설	획지 1	준주거지역	40층 이하 (해발 160m이하)	공동주택 및 부대복리시설
	획지 2	제2종일반주거지역	15층 이하 (해발 100m이하)	공동주택 및 부대복리시설
	획지 3	제2종일반주거지역 (7층이하)	30m 이하	종교시설
	획지 4	제3종일반주거지역	30m 이하	종교시설
	획지 5	준주거지역	25층 이하 (해발 110m이하)	공공주택부지

3) 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용	비고
신설	건축한계선	대지 인접도로 경계	건축한계선 : 3m
			-

4) 경관계획(배치·형태 포함)

■ 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	획지 1,2,5	• 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 권장
건물 진출입구	획지 1,2,5	• 백범로변에 위치한 공동주택 외의 건축물의 출입구는 가로에서 진출이 가능하도록 설치
옹벽 및 담장	획지 1,2,5	• 지형 차이에 의해 발생하는 단차 구간에 정원, 커뮤니티시설, 근린생활시설 등을 조성하여 옹벽 최소화 권장
경사면 처리	획지 1,2,5	• 옹벽 발생구간에 대해서는 화계정원(계단식 조경)으로 경사면 처리 권장

■ 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용
건축물 외부형태	획지1,2,5	• 부분배색 방식, 기단부 배색 방식 등의 입면 분절을 통해 주변 건축물의 위압감 감소 • 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 • 주변 건물과 조화를 유지 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 • 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지
저층부 외관	획지1,2,5	• 주가로에 면한 비주거용 건축물은 1층 벽면적의 70% 이상을 투시형 구조로 처리 • 1층 개구부 높이 통일
재료 및 색채	획지1,2,5	• 반사성 재료 사용금지 • 지나친 발광, 원색, 고채도 및 명도 지양 • 서울시 권역별 경관기본설계지침을 준용한 색채 계획 • 주변 자연경관 및 건축물과 조화를 이룰 수 있는 색채를 기본으로 주조색, 보조색, 강조색을 추출하고, 강조색 변화로 입면 컬러의 다양성을 도모
진입구 처리	획지1,2,5	• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 • 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

다. 기타사항에 관한 결정조서

1) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	계 획 내 용
차량진출입	• 대상지 주변 원효로, 백범로와 연계하여 구역내 도로를 개설하여 차량진출입 계획수립, • 단지 규모를 고려하여 6개소 진출입구를 계획하고, 구역과 접한 백범로에 완화차로 설치.

2) 환경성검토 총괄표

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
비오름	비오름보전 등급 향상	○	◦비오름유형평가 5등급, 개별비오름평가 평가제외 등급으로 조사됨	◦경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	
녹지네트 워크	녹지·수생 태 연결성 확보	○	◦녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ	◦조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	
토양	토양오염 최소화	-	◦토양오염유발시설물 없음	◦공사시 토양오염 최소화계획 수립	
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	-	◦지형변화 최소화	◦지형에 준응한 계획 수립	
물순환	생태면적률 30%	○	◦적용 생태면적률 획지별 각 33.86%, 39.14%, 57.88%	◦자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적률을 높이도록 설계	
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	◦토사유출량 변화예상 ◦생활 오수 발생	◦기존 시 하수관로에 연계처리	
바람·열	바람길 확보	○	◦건축물 배치시 (지하5층~지상 40층) 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	◦찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정	
대기질	대기오염 최소화	○	◦공사시 비산먼지 발생 ◦운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스, 온실가스 발생	◦공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 ◦운영시 청정연료 사용	
자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	◦운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	◦분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	
소음·진동	소음·진동 최소화	○	◦공사시 투입장비에 의한 소음발생 ◦운영시 교통소음발생	◦공사시 가설방음판넬설치 운영 ◦운영시 녹지공간조성으로 소음감소	

Ⅳ. 관련도면 : 붙임 참조

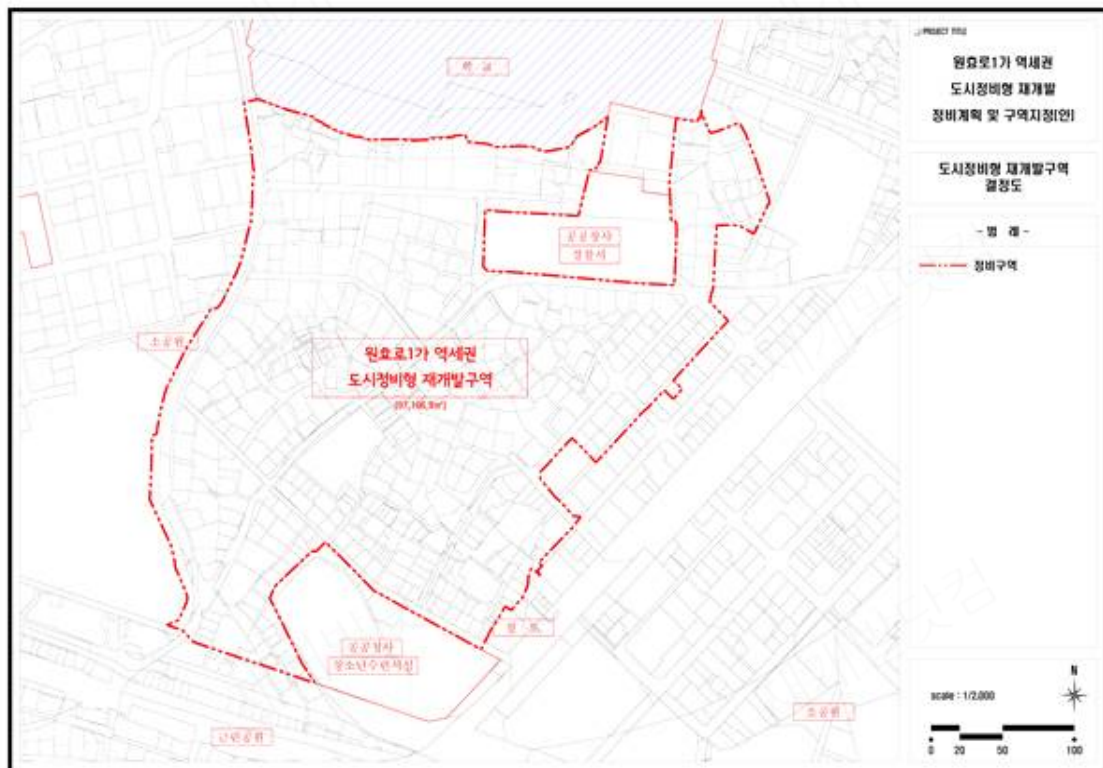
1. 정비구역 결정(안)도
2. 용도지역·지구 결정(안)도(기정, 변경)
3. 도시계획시설 결정(안)도(기정, 변경)
4. 정비계획 결정(안)도

Ⅴ. 관계도서 : 게재생략(공람장소에 비치)

※ 기타 자세한 사항은 용산구청 도시계획과(☎02-2199-7403)로 문의하시기 바랍니다.

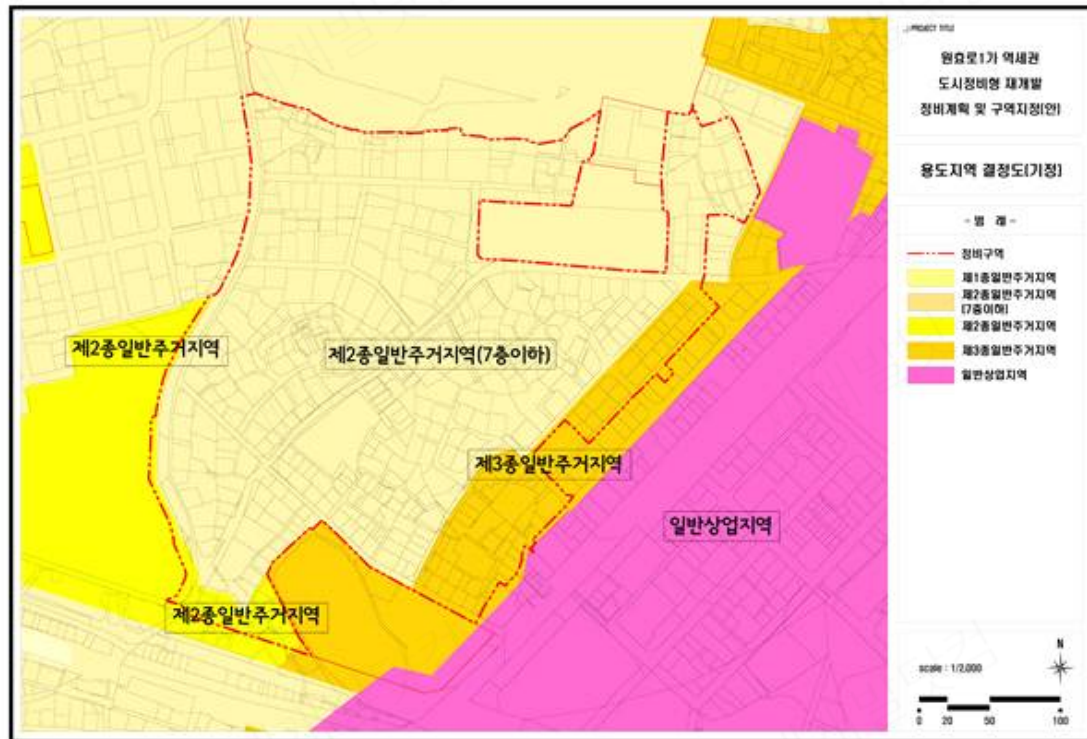
□ 정비계획 결정(안)도

< 정비구역 결정(안)도 >

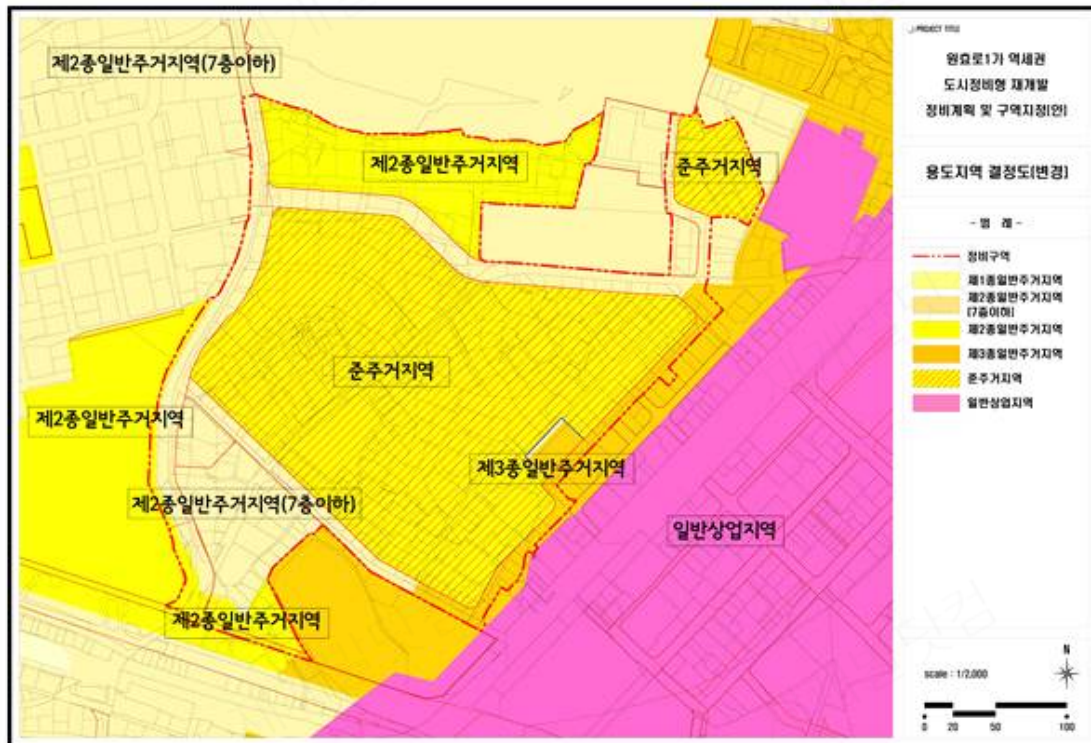


- 이 하 여 백 -

< 용도지역·지구에 관한 결정도(기정) >



< 용도지역·지구에 관한 결정(변경)(안)도 >



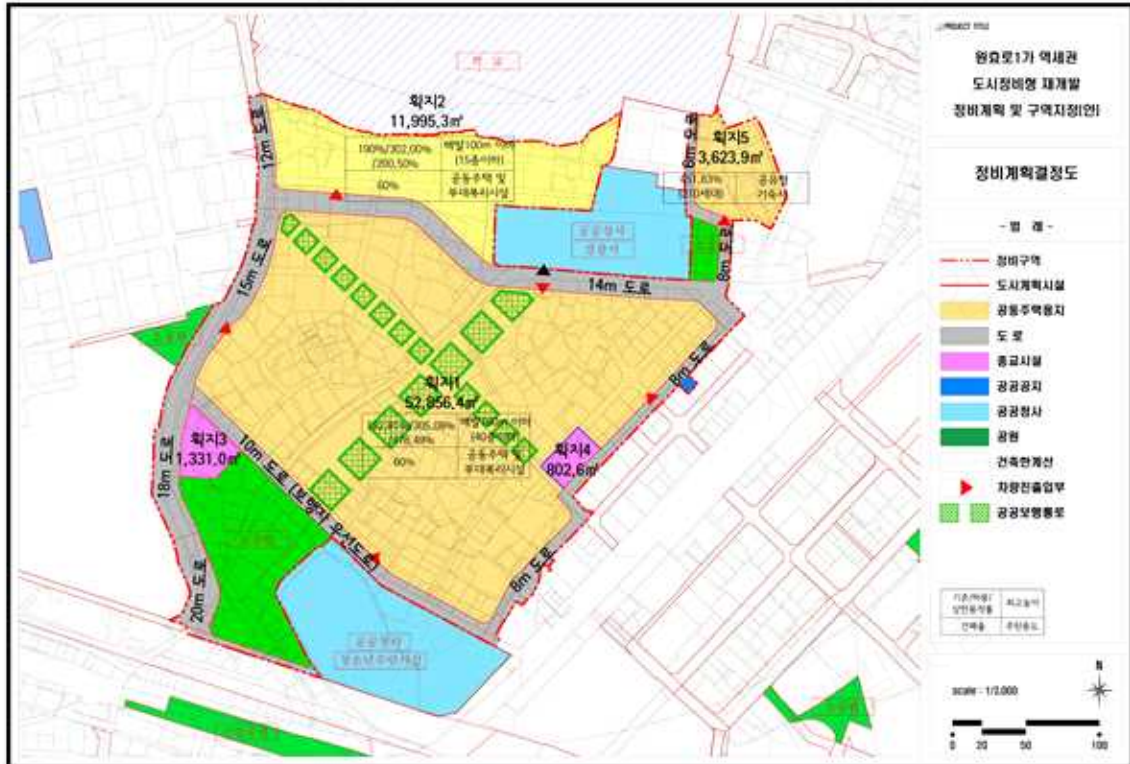
< 도시계획시설 결정(기정)도 >



< 도시계획시설 결정(변경)(안)도 >



< 정비계획 결정(안)도 >



- 이 하 여 백 -