

◆ 서울특별시고시 제2021-263호

한남재정비촉진지구 변경지정, 한남2구역 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시 고시 제2006-357호(2006.10.19)로 재정비촉진지구 지정, 서울특별시 고시 제2009-387호(2009.10.1)로 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 결정되고, 서울특별시 고시 제2014-249호(2014.7.3)로 재정비촉진계획 변경결정, 서울특별시 고시 제2017-112호(2017.3.30.)로 정비구역(한남1구역) 해제 결정, 서울특별시 고시 제2017-223호(2017.6.29.)로 재정비촉진계획 변경결정, 서울특별시 고시 제2018-101호(2018.4.5.)로 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정, 서울특별시 고시 제2018-243호(2018.8.2.)로 재정비촉진계획 변경(경미한 변경) 결정, 서울특별시 고시 제2019-105호(2019.3.21.)로 재정비촉진계획 변경(경미한 변경) 결정, 서울특별시고시 제2019-362호(2019.11.7.)로 재정비촉진계획 변경결정, 서울특별시 고시 제2020-241호(2020.6.11.)로 재정비촉진계획 변경(경미한 변경) 결정된 한남재정비촉진지구에 대하여,
2. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조 및 제12조에 따라 재정비촉진계획을 변경결정하고, 같은법 제15조에 따라 아래와 같이 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 6월 10일
서울특별시장

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경)

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			지 정 목 적
			기정	변경	변경후	
한남 재정비촉진지구	주거지형	용산구 보광, 한남, 이태원, 동빙고동 일대	951,833.6	감) 502.3	951,331.3	노후 불량주택이 밀집되고, 도로공원 등 기반시설이 열악한 보광동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

※ 변경 사유 : 한남2구역 택지개발 예정측량 결과에 따른 면적 정정

※ 감소되는 구역계 면적 502.3㎡는 한남2구역 측량면적(424.4㎡) 및 한남4 존치관리구역 선형변경(77.9㎡)을 반영한 사항임

나. 재정비촉진사업의 완료목표년도(변경 없음)

- 기준년도 : 2007년
- 목표년도 : 2025년

다. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경 없음)

- 사람과 장소 중심의 매력적인 지형 순응형 주거지로 계획하여 사람 사는 주거단지로 조성하고 남산자락의 구릉지 경관이 훼손되지 않도록 부족한 기반시설을 확보하고 열악한 주거환경의 개선을 통해 주민들에게 쾌적한 정주환경 제공

- 남산, 한강 등 주변지역을 고려한 종합적·광역적 계획수립으로 효율적 연계를 도모할 수 있는 체계를 확립하고, 체계적 사업을 진행 할 수 있는 기틀 마련

라. 재정비촉진계획의 개요(변경)

1) 토지이용에 관한 계획

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		951,833.6	감) 502.3	951,331.3	100.0	-
주택용지	소계	642,473.2	증) 35.1	642,508.3	67.5	-
	주상복합	161,045.3	-	161,045.3	16.9	-
	공동주택	481,427.9	증) 35.1	481,463.0	50.6	존치 아파트 포함
기 타	소계	32,222.6	감) 2,995.0	29,227.6	3.1	-
	종교시설용지	10,060.5	증) 0.6	10,061.1	1.1	-
	근린생활용지	3,779.0	감) 14.5	3,764.5	0.4	-
	기타용지	5,506.0	-	5,506.0	0.6	변전소 이전부지
	학교용지	12,877.1	감) 2,981.1	9,896.0	1.0	존치4(보광초)
공공용지	소계	277,137.8	증) 2,457.6	279,595.4	29.4	-
	도로	125,151.3	증) 2,492.0	127,643.3	13.5	-
	공원	32,369.2	-	32,369.2	3.4	-
	녹지	28,902.0	감) 36.0	28,866.0	3.0	-
	공공공지	16,079.0	-	16,079.0	1.7	미래 공공시설용지 포함
	교육시설	64,320.4	-	64,320.4	6.8	-
	공공문화시설	10,315.9	증) 1.6	10,317.5	1.1	-

※ 변경 사유 : 한남2구역 택지개발 예정측량 결과에 따른 면적 조정

※ 감소되는 구역계 면적 502.3㎡는 한남2구역 측량면적(424.4㎡) 및 한남4 존치관리구역 선형변경(77.9㎡)을 반영한 사항임

2) 인구·주택수용계획 : 31,976인 / 12,377세대

구 분		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		12,377	-	12,377	31,976	-	31,976	-
재정비 촉진구역	소 계	11,677	-	11,677	30,360	-	30,360	
	40㎡ 이하	768	감) 2	766	1,997	감) 5	1,992	
	40㎡~60㎡	4,569	증) 9	4,578	11,879	증) 23	11,902	
	60㎡~85㎡	3,891	증) 26	3,917	10,117	증) 67	10,184	
	85㎡ 초과	2,449	감) 33	2,416	6,367	감) 85	6,282	
존치관리구역	-	700	-	700	1,616	-	1,616	기존세대 수용

※ 변경 인구수는 2030서울도시기본계획에 따라 세대당 2.6인을 적용함

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획

구 분	명 칭	개소	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
합 계		6	74,636.3	증) 1.6	74,637.9	-
교 육 시설	소 계	2	64,320.4	-	64,320.4	-
	초등학교	1	10,755.4	-	10,755.4	1개소 신설(한남3구역)
	중·고등학교	1	53,565.0	-	53,565.0	오산중고교
공공체육 문화시설	소 계	4	10,315.9	증) 1.6	10,317.5	-
	공공청사	2	4,348.3	증) 19.3	4,367.6	주민센터 2개소
	소방파출소	1	800.0	-	800.0	-
	사회복지시설	1	5,167.6	감) 17.7	5,149.9	-

※ 중복결정한 시설은 제외

※ 변경 사유 : 한남2구역 택지개발 예정측량 결과에 따른 면적 조정

4) 공원·녹지 및 환경보존계획

구 분	명 칭	개소	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
합 계		15	61,271.2	감) 36.0	61,235.2	-
공원 시설	소 계	9	32,369.2	-	32,369.2	-
	문화공원	2	10,177.9	-	10,177.9	제3호 문화공원 주차장 중복결정
	어린이공원	3	9,502.2	-	9,502.2	-
	소공원	4	12,689.1	-	12,689.1	
녹지 시설	소 계	6	28,902.0	감) 36.0	28,866.0	-
	연결녹지	3	18,067.0	감) 36.0	18,031.0	-
	완충녹지	1	5,796.0	-	5,796.0	-
	경관녹지	2	5,039.0	-	5,039.0	-

※ 변경 사유 : 한남2구역 택지개발 예정측량 결과에 따른 면적 조정

5) 교통계획

- 『한남 재정비촉진지구 및 한남2구역 재정비촉진계획 변경결정도서』에 명시

6) 경관계획

- 『한남 재정비촉진지구 및 한남2구역 재정비촉진계획 변경결정도서』에 명시

7) 도시·주거환경정비기본계획

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형
기정	촉진2	뉴타운	보광동	272-3	11.5	170%	-	60%	2	주택재개발사업	전면개발
기정	촉진3	뉴타운	한남동	686	38.6	190%	-	60%	1	주택재개발사업	전면개발
기정	촉진4	뉴타운	보광동	360	16.2	170%	-	60%	2	주택재개발사업	전면개발
기정	촉진5	뉴타운	동빙고동	60	18.7	170%	-	60%	2	주택재개발사업	전면개발

※ 추진단계 : 1단계(2009년~2024년), 2단계(2010년~2025년)

8) 재정비촉진구역의 지정에 관한 사항

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			사업의 종류	비고
			기정	변경	변경후		
합 계			951,833.6	감) 502.3	951,331.3	-	
재정비 촉진구역	소 계(4개 구역)		850,211.5	감) 424.4	849,787.1	-	
	한남2 재정비촉진구역	보광동 272-3번지 일대	115,005.0	감) 424.4	114,580.6	주택재개발사업	
	한남3 재정비촉진구역	한남동 686번지 일대	386,395.5	-	386,395.5	주택재개발사업	
	한남4 재정비촉진구역	보광동 360번지 일대	162,030.0	-	162,030.0	주택재개발사업	
	한남5 재정비촉진구역	동빙고동 60번지 일대	186,781.0	-	186,781.0	주택재개발사업	
존치관리 구역	소 계(4개 구역)		101,622.1	감) 77.9	101,544.2	-	
	한남1 존치관리구역	보광동 151번지 일대	56,788.0	-	56,788.0		
	한남2 존치관리구역	한남동 807번지 일대	28,996.0	-	28,996.0		
	한남3 존치관리구역	한남동 550번지 일대	2,961.0	-	2,961.0		
	한남4 존치관리구역	이태원동 15-13번지 일대	12,877.1	감) 77.9	12,799.2	-	보광 초등학교

※ 변경 사유 : 한남2구역 택지개발 예정측량 결과에 따른 면적 조정 및 한남4 존치구역에 변경에 따른 선형 조정

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획

가) 한남2재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합계		115,005.0	감) 424.4	114,580.6	100.0
소계		115,005.0	감) 424.4	114,580.6	100.0
일반 주거지역	소계	115,005.0	감) 424.4	114,580.6	100.0
	제2종일반주거지역(7층)	115,005.0	감) 424.4	114,580.6	100.0

※ 변경 사유 : 한남2구역 택지개발 예정측량 결과에 따른 면적 정정 및 일부편입된 사유지를 구역계에 포함하여 선형 조정

나) 한남3재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경 없음)

다) 한남4재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경 없음)

라) 한남5재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경 없음)

10) 용도지구의 지정 및 변경계획

○ 고도지구(변경 없음)

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내 용	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	1	고도 지구	-	이태원동 57-1, 124-13 한남동 737-60일대	28m이하	296 (296)	서고 제252호 (02.6.27)	지표면(건축법령 적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티 부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이3m이내의 계단실 및 엘리베이터탑은 제외)
기정	2	고도 지구	-	이태원동 57-1, 124-13 한남동 737-60일대	23m이하	1,241 (1,241)	서고 제252호 (02.6.27)	지표면(건축법령 적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티 부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이3m이내의 계단실 및 엘리베이터탑은 제외)

※ ()는 재정비촉진지구내 면적을 의미함

○ 미관지구(변경 없음)

구분	도면표 시번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	1	미관지구	조망가로	반포로변	41,520	1,730	양측12	서고 제164호 (82.4.22)	
기정	2	미관지구	중심지	이태원동34 ~한남동736	22,260	1,800	15	서고 제164호 (82.4.22)	
기정	3	미관지구	역사문화	강변북로변	13,440	1,120	양측12	서고 제194호 (84.4.17)	
기정	4	미관지구	역사문화	독서당길변	1,200	100	양측12		

11) 재정비촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경 없음)

구분	구 역 명	주 된 용 도	건폐율 (%)	기준용적률 (%)	완화할 수 있는 용적률 (%)	최대용적률 (%)	높이계획		비 고
							평균층수 /최고층수	최고높이 (m)	
촉진 구역	한남2재정비촉진구역	주상복합, 주거	60이하	170	202	202	- / 14	45	
	한남3재정비촉진구역	주상복합, 주거	60이하	190	232.5	232.5	- / 22	73	
	한남4재정비촉진구역	주상복합, 주거	60이하	170	210	210	10 / 29	95	
	한남5재정비촉진구역	주상복합, 주거	60이하	170	223	223	10 / 50	170	

※ 한남3구역 건물의 최고높이는 건축법에 따른 대지 가중평균선에서의 높이가 아닌 공동주택부분 지반층에서의 층수 기준 최고높이임
(단, 구역 전체에서 건축물의 최고높이는 해발90m 이하 적용)

○ 가로구역별 건축물 최고높이 지정(변경 없음)

구 분	획 지 명	최 고 높 이	비 고
가로구역별 건축물 최고높이	3-7-2	73m	
	4-31-1	95m	

12) 기반시설의 비용분담 계획

○ 구역별 기반시설 순부담률 계획

구역명		구역 면적 (㎡)	계획기반시설(㎡)				시설제공 면적(㎡) (건축물등) -②	국공유지(㎡)			순부담 면적 (㎡) (①+②-③-④-⑤)	순부담률 (%)	
			합계 -①	도로	공원 녹지	기타		계획기반시 설내 -③	기존기반시 설내 -④	유상매입 시설 -⑤			
합 계	기정	850,211.5	227,284.8	123,466.3	61,271.2	42,547.3	9,763.6	57,401.7	60,724.7	5,397.0	113,525.0	13.4	
	변경	849,787.1	226,839.2	123,055.1	61,235.2	42,548.9	10,452.0	57,389.6	61,021.4	5,397.0	113,483.2	13.4	
축진구역	한남2 재정비 축진 구역	기정	115,005.0	31,267.3	19,420.0	6,029.6	5,817.7	4,251.6	12,314.5	11,424.4	-	11,780.0	10.2
	변경	114,580.6	30,821.7	19,008.8	5,993.6	5,819.3	4,940.0	12,302.4	11,721.1	-	11,738.2	10.2	
	한남3 재정비 축진구역		386,395.5	92,576.5	51,849.3	27,263.6	13,463.6	5,512.0	21,945.2	25,576.3	-	50,567.0	13.1
	한남4 재정비 축진구역		162,030.0	49,032.0	34,565.0	6,027.0	8,440.0	-	14,496.0	11,832.0	2,221.0	20,483.0	12.6
	한남5 재정비 축진구역		186,781.0	54,409.0	17,632.0	21,951.0	14,826.0	-	8,646.0	11,892.0	3,176.0	30,695.0	16.4

※ 사업시행자가 구역 내 일부 국·공유지를 매입(신설 정비기반시설 내 제외). 다만 「도시 및 주거환경정비법」 제65조제2항의 규정에 따라 구역 내 기존 국·공유지 정비기반시설이 사업시행자에게 무상으로 양도되는 경우 그 양도되는 면적은 인센티브 부여 불가

※ 한남2구역은 기존기반시설내 시·구유지 중 현황도로 내 시·구유지(9,347.7㎡) 포함

※ “도시재정비위원회 심의기준”에 따른 ‘순부담’ 면적 산정시 무상양여 대상에 해당하는 국공유지(계획기반시설 내, 기존기반시설 내)는 기 정비기반시설인 국공유지만 해당됨(주거사업과-6457(2018.06.08.))

○ 부담주체별 비용분담계획

구 분	비 용 분 담				비 고
	시	구	교육청	민간	
도로	-	-	-	○	(소로3-8호선 및 소로3-9호선 현황도로 정비포함)
주차장	-	-	-	○	(한남2·3축진구역 지하주차장 설치비 민간부담)
공원·녹지	-	-	-	○	-
공공공지	-	-	-	○	-
공공청사	-	○	-	○	건축공사비 구비부담(한남5) (한남2축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담) (한남3축진구역 건축공사비 민간부담)
사회복지시설	-	-	-	○	(한남2축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담) (한남3축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)
학교	○	-	○	○	교육청, 서울시 부담(한남4,5) (한남3축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책

구 분	구 역 명	계획 세대수	일반 주택 (세대)	임대주택(세대)				비고
				소 계	전용면적 40㎡이하	전용면적 40~50㎡	전용면적 50~60㎡	
합 계		11,677	9,825	1,852	768	796	288	기정
		11,677	9,825	1,852	761	803	288	변경
촉진 구역	한남2재정비촉진구역	1,537	1,299	238	104	134	-	기정
		1,537	1,299	238	97	141	-	변경
	한남3재정비촉진구역	5,816	4,940	876	356	356	164	-
	한남4재정비촉진구역	1,965	1,630	335	138	138	59	-
	한남5재정비촉진구역	2,359	1,956	403	170	168	65	-

14) 단계적 사업추진에 관한 사항

○ 재정비촉진구역별 단계적 사업추진

구 분	추진시기	이주시기	입주시기	대 상	비 고
1단계	2009년	2021년	2024년	한남3재정비촉진구역	주택재개발사업
2단계	2010년	2022년	2025년	한남2, 한남4, 한남5재정비촉진구역	주택재개발사업

- ※ 1. 단계별 사업추진계획은 촉진구역 주민의 사업추진의지 등에 따라서 조정될 수 있음
 2. 대규모 철거 및 이주로 인한 전세난이 우려될 경우 구청장은 전 단계 사업의 입주시기에 맞추어 다음단계 사업의 관리처분계획 인가시기를 조정할 수 있음
 3. 시장이 권역별 주택수급 등을 판단하여 관리처분인가 시기 조정을 요구할 경우 구청장은 시기를 조정하여야 함

15) 광고물 관리계획

- 『한남 재정비촉진지구 및 한남2구역 재정비촉진계획 변경결정도서』에 명시

16) 폐기물 처리에 관한 계획

- 『한남 재정비촉진지구 및 한남2구역 재정비촉진계획 변경결정도서』에 명시

17) 방재계획

- 『한남 재정비촉진지구 및 한남2구역 재정비촉진계획 변경결정도서』에 명시

18) 정보화계획

- 『한남 재정비촉진지구 및 한남2구역 재정비촉진계획 변경결정도서』에 명시

19) 에너지순환계획

- 『한남 재정비촉진지구 및 한남2구역 재정비촉진계획 변경결정도서』에 명시

20) 재정비촉진구역별 정비계획

가) 한남2재정비촉진구역(변경)

(1) 정비구역 위치 및 면적

지정구분	구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	한남2 재정비촉진구역	용산구 보광동 272-3번지 일대	115,005.0	감) 424.4	114,580.6	-

※ 변경 사유 : 택지개발 예정측량 결과에 따른 면적 조정

※ 일부편입된 사유지를 구역계에 포함하여 선형 조정(공부상 면적 적용시 114,992.0㎡)

(2) 정비계획

(가) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		115,005.0	감) 424.4	114,580.6	100.0	-
정비 기반 시설	소 계	31,267.3	감) 445.6	30,821.7	26.9	-
	공공청사	1,948.3	증) 19.3	1,967.6	1.7	1개소(주민센터)
	사회복지시설	3,869.4	감) 17.7	3,851.7	3.4	공공청사, 주차장 중복결정
	공원	3,192.6	-	3,192.6	2.8	1개소(소공원)
	녹지	2,837.0	감) 36.0	2,801.0	2.4	-
	도로	19,420.0	감) 411.2	19,008.8	16.6	-
획지	소계	83,737.7	증) 21.2	83,758.9	73.1	
	주거용지	77,736.3	증) 35.1	77,771.4	67.9	-
	근린생활시설	3,779.0	감) 14.5	3,764.5	3.3	1개소
	종교용지 (천주교이태원교회)	2,222.4	증) 0.6	2,223.0	1.9	존치

※ 변경 사유 : 택지개발 예정측량 결과에 따른 면적 조정

※ 일부편입된 사유지를 구역계에 포함하여 선형 조정(공부상 면적 적용시 114,992.0㎡)

(나) 도시계획시설 설치계획

■ 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	1	15~30 (15~28)	보조 간선	1,204 (572)	보광동 129-1대 일대	이태원동 141-11대 일대	일반 도로	-	서고1977-128 (1977.4.28)	
기정	중로	2	22	15	집산 도로	783 (311)	보광동 21-1대 일대	이태원동 20-3도 일대	일반 도로	-	서고2017-223 (2017.6.29.)	
기정	중로	3	1	12	집산 도로	265 (106)	이태원동 20-7대 일대	한남동 732-152대 일대	일반 도로	-	서고2009-387 (2009.10.1)	
기정	중로	2	1	15	집산 도로	102 (102)	보광동 265-578도 일대	이태원동 20-107대 일대	일반 도로	-	서고2019-362 (2019.11.7.)	
기정	소로	1	2	10	국지 도로	171 (171)	한남동 732-150대 일대	이태원동 140-3대 일대	일반 도로	-	서고2009-387 (2009.10.1)	
기정	소로	3	1	4~18	특수 도로	98 (98)	보광동 248-8대 일대	보광동 245-3대 일대	보행자 전용도로	-	서고2019-362 (2019.11.7.)	보행자 전용도로
기정	중로	3	103	12	집산 도로	322 (173)	이태원동 15-14도 일대	이태원동 127-33 일대	일반 도로	-	서고제235호 (78.5.25)	-

※ () 부분의 연장은 한남2구역내 도로연장임

※ 중로 3-103호선은 도로의 변경사항은 없으나 구역계 조정으로 도로가 일부 포함되어 이를 반영함

■ 공원

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계	-	-	-	-	3,192.6	-	3,192.6	-	-
기정	5	공원	소공원	보광동 265-736 일대	3,192.6	-	3,192.6	서고2019-362 (2019.11.7.)	• 주차장④ 중복결정 -지상 : 소공원 -지하 : 주차장

■ 녹지

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계	-	-	-	-	2,837.0	감) 36.0	2,801.0	-	-
변경	1	녹지	연결녹지	이태원동 140-8 일대	2,837.0	감) 36.0	2,801.0	서고2019-362 (2019.11.7.)	-

※ () 는 한남2구역내 면적을 의미함

■ 공공청사

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계	-	-	-	-	5,817.7	증) 1.6	5,819.3	-	-
변경	1	공공 청사	-	이태원동 15-7 일대	3,869.4	감) 17.7	3,851.7	서고2019-362 (2019.11.7.)	• 사회복지시설③ 및 주차장① 중복결정 -지상 : 사회복지시설 및 공공청사 -지하 : 주차장
변경	3	공공 청사	-	이태원동 100-36 일대	1,948.3	증) 19.3	1,967.6	서고2009-387 (2009.10.1)	

※ 공공청사 공사비산정 : 「[2017년] 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인」 적용(인테리어비용 포함)

※ 2018년 공시지가 적용

■ 사회복지시설

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
계	-	-	-	3,869.4	감) 17.7	3,851.7	-	-
변경	3	사회복지 시설	이태원동 15-7 일대	3,869.4	감) 17.7	3,851.7	서고2019-362 (2019.11.7.)	• 공공청사① 및 주차장① 중복결정 -지상 : 사회복지시설 및 공공청사 -지하 : 주차장

※ 사회복지시설 공사비산정 : 「[2017년] 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인」 적용(인테리어비용 포함)

※ 2018년 공시지가 적용

■ 주차장

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
계	-	-	-	7,062.0	감) 17.7	7,044.3	-	-
변경	1	주차장	이태원동 15-7 일대	3,869.4	감) 17.7	3,851.7	서고2019-362 (2019.11.7.)	• 사회복지시설③ 및 공공청사① 중복결정 -지상 : 사회복지시설 및 공공청사 -지하 : 주차장
기정	4	주차장	보광동 265-736 일대	3,192.6	-	3,192.6	서고2019-362 (2019.11.7.)	• 소공원⑤ 중복결정 -지상 : 소공원 -지하 : 주차장

※ 주차장 공사비산정 : 「[2017년] 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인」 적용(인테리어비용 포함)

※ 2018년 공시지가 적용

(다) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	한남2 재정비촉진구역	115,005.0	용산구 보광동 272-3번지 일대	775	-	-	775	-	-

○ 건축시설계획(변경)

■ 기정

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수		높이
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균 층수	최고 층수	최고 높이
기정	한남2 재정비 촉진구역	115,005.0	2-1	19,434.3	용산구 이태원동 17-2번지일대	공동주택 및 부대복리시설	60이하	195이하	10층 이하	10층	해발 90m
			2-2	44,884.8 (1,306.6)	용산구 보광동 265-208번지일대	공동주택 및 부대복리시설	60이하	193이하	10층 이하	13층	해발 90m
			2-3	14,723.8	용산구 보광동 238-29번지일대	공동주택 및 부대복리시설	60이하	245이하	13층 이하	14층	해발 90m
			2-4	3,779.0	용산구 이태원동 15-94번지일대	근린생활시설	60이하	200이하	5층 이하	5층	해발 90m
			공공 청사	1,948.3	용산구 이태원동 100-36번지 일대	공공업무	60이하	200이하	-	5층	-
			사회 복지 시설	3,869.4	용산구 이태원동 15-7번지 일대	복지시설	60이하	200이하	-	5층	-
			종교 시설	2,222.4	용산구 이태원동 96-3번지 일대	종교시설	60이하	200이하	-	-	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			구분 (전용면적)	총세대수	분양세대	임대세대	비율(%)				
			40㎡미만	104	-	104	6.77				
			40~50㎡미만	178	44	134	11.58				
			50~60㎡미만	373	373	-	24.27				
			60~85㎡미만	596	596	-	38.78				
			85㎡이상	286	286	-	18.60				
			합계	1,537	1,299	238	100.00				
건축물의 건축선에 관한 계획			건축배치, 높이 및 형태 지침도 참조								

- ※ () : 구역의 면적으로 향후 구역계 조정을 통해 변경할 계획임
 ※ 건축계획의 인동간격은 1.0~0.6H를 적용(건축심의시 특별건축구역에 지정하여 적용)
 ※ 주택의 규모는 사업시행인가 시 관련법규상의 세부건축계획에 따라 일부 변경될 수 있음
 ※ 구역 전체에서 건축물의 최고높이는 해발90m이하 적용
 ※ 건축물의 높이·층수·배치에 관한 사항은 『한남 재정비촉진지구 및 한남2구역 재정비촉진계획 변경결정도서』에 별도 명시하고 있음
 (13) 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획)

■ 변경

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수		높이
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균 층수	최고 층수	
변경	한남2 재정비 촉진구역	114,580.6	2-1	19,441.4	용산구 이태원동 17-2번지일대	공동주택 및 부대복리시설	60이하	198이하	10층 이하	10층	해발 90m
			2-2	44,899.4 (1,306.6)	용산구 보광동 265-208번지일대	공동주택 및 부대복리시설	60이하	193이하	10층 이하	13층	해발 90m
			2-3	14,737.2	용산구 보광동 238-29번지일대	공동주택 및 부대복리시설	60이하	245이하	13층 이하	14층	해발 90m
			2-4	3,764.5	용산구 이태원동 15-94번지일대	근린생활시설	60이하	200이하	5층 이하	5층	해발 90m
			공공 청사	1,967.6	용산구 이태원동 100-36번지 일대	공공업무	60이하	200이하	-	5층	-
			사회 복지 시설	3,851.7	용산구 이태원동 15-7번지 일대	복지시설	60이하	200이하	-	5층	-
			종교 시설	2,223.0	용산구 이태원동 96-3번지 일대	종교시설	60이하	200이하	-	-	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			구분 (전용면적)	총세대수	분양세대	임대세대	비율(%)				
			40㎡미만	102	5	97	6.64				
			40~50㎡미만	184	43	141	11.97				
			50~60㎡미만	376	376	-	24.46				
			60~85㎡미만	622	622	-	40.47				
			85㎡이상	253	253	-	16.46				
			합계	1,537	1,299	238	100.00				
건축물의 건축선에 관한 계획			건축배치, 높이 및 형태 지침도 참조								

※ () : 구역의 면적으로 향후 구역계 조정을 통해 변경할 계획임

※ 건축계획의 인동간격은 1.0~0.6H를 적용(건축심의시 특별건축구역을 지정하여 적용)

※ 주택의 규모는 사업시행인가 시 관련법규상의 세부건축계획에 따라 일부 변경될 수 있음

※ 구역 전체에서 건축물의 최고높이는 해발90m이하 적용

※ 건축물의 높이·층수·배치에 관한 사항은 『한남 재정비촉진지구 및 한남2구역 재정비촉진계획 변경결정도서』에 별도 명시하고 있음

(13) 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획)

(라) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토결과	비고
주택 재개발사업	2단계 (2010~2025년)	한남2구역 주택재개발 정비사업조합	-	-	-

(마) 임대주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)		세대수		세대규모(전용)	비고
	기정	변경	기정	변경		
한남2 재정비촉진구역	115,005.0	114,580.6	104세대(6.8%)	97세대(6.3%)	40㎡이하	
			134세대(8.7%)	141세대(9.2%)	40㎡~50㎡	
			-	-	50㎡~60㎡	
			전체 238세대(15.5%)	전체 238세대(15.5%)	-	

나) 한남3재정비촉진구역 (변경 없음)

다) 한남4재정비촉진구역 (변경 없음)

라) 한남5재정비촉진구역 (변경 없음)

22) 도시관리계획 결정조서

- 『한남 재정비촉진지구 및 한남2구역 재정비촉진계획 변경결정조서』에 명시

마. 도시재정비위원회 심의(2019년 9월 16일) 결과

- 한남3구역 경계부분 도로에 접한 근린생활시설 및 주택(1~2층)은 생활가로에 정면성을 가진 입면으로 계획할 것
- 공공보행통로는 시민에게 24시간 개방하고 한남3구역과 연계되는 보행통로를 연결하는 방안을 검토할 것
- 공동주택-2, 3 연접 건축물 높이는 자연스러운 스카이라인이 형성될 수 있도록 계획하고 한남2구역 건축물 높이는 해발고도를 병기할 것
- 기부채납 공공시설(공공청사, 사회복지시설, 공원, 주차장)은 이용자 중심으로 편리성이 제공될 수 있도록 현상설계를 공모할 것
- 공공건축가의 설계안은 건축심의 등 향후 사업진행 과정에서 반영되도록 할 것
- 한남3구역 문화공원과 사회복지시설, 소공원을 연결하는 도로는 프리마켓 등 문화행사 공간을 제공할 수 있는 특화된 가로로 조성할 것
- 다음사항은 건축위원회에서 논의할 것
 - ▶ 공동주택-1 임대 건축물은 쾌적한 주거환경이 조성될 수 있도록 중복도를 지양할 것
 - ▶ 보광로변 공동주택-1 임대 건축물 및 공동주택-3 공동주택은 위압감이 들지 않도록 분절하는 방안을 검토할 것

바. 한남2촉진구역 건축배치 가이드라인
■ 공통

- 공공건축가의 설계안이 건축심의 등 향후 사업진행 과정에서 반영될 수 있도록 할 것
- 공동주택 배치의 방향은 기존 지형에 순응하며 기존 도로 체계의 흔적을 남기고자 하는 ‘한남재정비촉진 변경지침’에 따른 계획안으로 각 단지별 다른 공간이 창출되도록 다양한 배치를 도입하여 계획할 것
- 건축물 높이계획은 블록별로 2-1은 10층 이하, 2-2는 13층 이하, 2-3은 14층 이하로 계획하되, 기 결정된 3구역 및 2-2, 2-3 연접부가 자연스러운 스카이라인이 형성될 수 있도록 계획할 것
- 특별건축구역 지정을 통한(인동거리 완화) 저층배치를 통해 남산 소월길 등의 경관을 확보할 수 있도록 계획할 것
- 기부채납 공공시설(공공청사, 사회복지시설, 공원, 주차장)은 이용자 중심으로 편리성이 제고될 수 있도록 현상설계를 공모할 것
- 한남3구역 문화공원과 사회복지시설, 소공원을 연결하는 도로는 프리마켓 등 문화행사 공간을 제공할 수 있는 특화된 가로로 조성할 것
- 소공원은 지형 단차를 극복하고 접근성이 확보될 수 있도록 계획할 것
- 근린생활시설과 보광초등학교와의 연접부분은 연결녹지로 지정하여 보행공간을 확보하고, 초등학교 벽면을 따라 자연스러운 조성을 유지할 것

■ 2-1획지

- 저층부 연도변 상가를 조성하되, 기존 상권 보존을 위해 당초 엔틱상가 면적인 1,700㎡ 이상 확보하고 사업완료 후에도 활성화 될 수 있도록 조합 및 용산구에서 제출한 조치사항을 이행할 것

[조합] 조합원 대상으로 상가 위치를 지정, 엔틱상가 입점을 전제로 분양하고, 입점시 주변지역 임대료에 맞춰 임대료를 책정하고 분양공고 및 분양 계약 체결
 [용산구] 「이태원 엔틱가우협회」와 용산구간 정기적인 회의를 개최하여 엔틱가우거리 조성계획 등 내용을 공유하고, 상가 입점자에게 홍보 및 사업시행인가시 인가조건 등 부여

- 임대건축물은 소셜 믹스를 고려하여 분양과 임대가 층·호간 혼합이 가능하도록 분산 배치할 것
- 임대건축물은 쾌적한 주거환경이 조성될 수 있도록 중복도를 지양하고, 보광로변으로 위압감이 들지 않도록 계획할 것

■ 2-2획지

- 한남3구역 경계부분의 보행가로는 도로측으로 용벽을 최소화할 것
- 한남3구역 경계부분 도로에 접한 근린생활시설은 생활가로에 정면성을 가진 입면으로 계획할 것
- 공공보행통로(2개소)는 소공원 및 한남3구역과 연계될 수 있도록 하고, 시민에게 24시간 개방할 것
- 3개 이상의 통경축을 확보할 것

■ 2-3획지

- 소로3-1은 보행자전용도로를 설치하여, 포켓공원 및 휴식장소로 활용할 것

- 302동은 보광로변으로 위압감이 들지 않도록 계획할 것
- 2-4획지(근린생활시설용지)
 - 이슬람사원 주변 상권과 연계될 수 있는 상가 조성
 - 연결녹지내 보행공간과 연계될 수 있는 대지내 공지 조성
- 공공청사, 사회복지시설, 소공원
 - 이용자 중심으로 편리성이 제고될 수 있도록 현상설계 공모
 - 연결녹지내 보행공간과 연계될 수 있는 대지내 공지 조성

**한남재정비촉진지구
재정비촉진계획**
· 한남2재정비촉진구역 ·

일반건축기본지침도

- 재정의촉진지구
- 재정비촉진구역
- 녹지(환경녹지조성)
- 보행자친화도로
- 건축제한선
- 공공보행물류로
- 주요도로
- 철도
- 천하수
- 영간수

※ 1:1, 부속표시사항은 건축법제정 3m 적용

사. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항

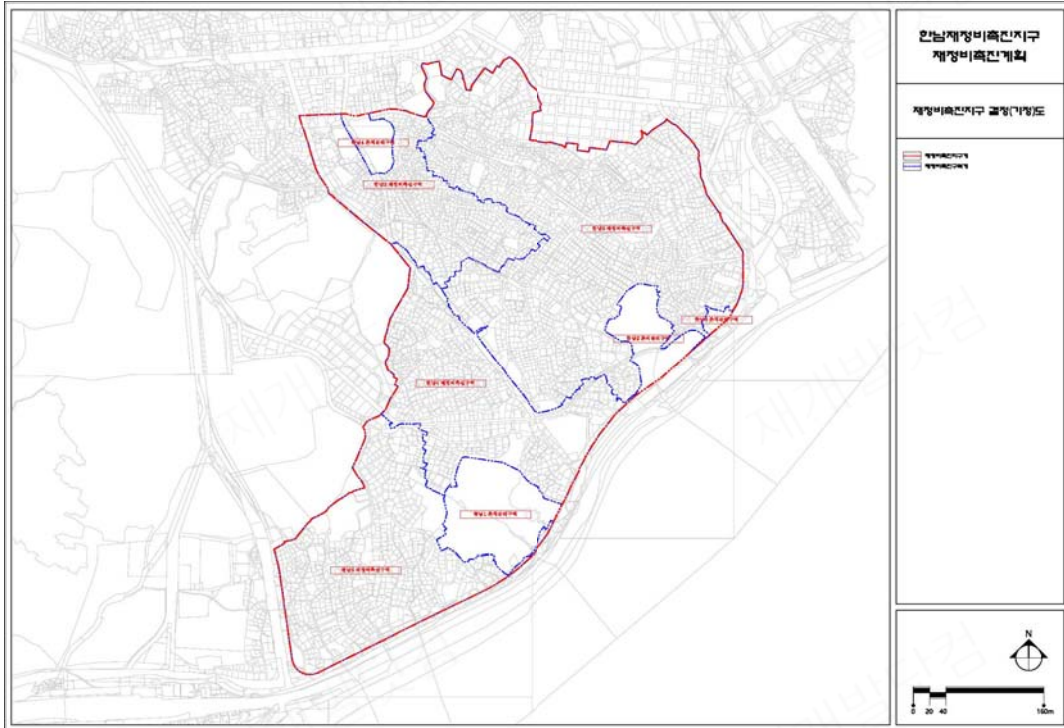
- 『한남 재정비촉진지구 및 한남2구역 재정비촉진계획 변경결정도서』에 명시

자. 관계 도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

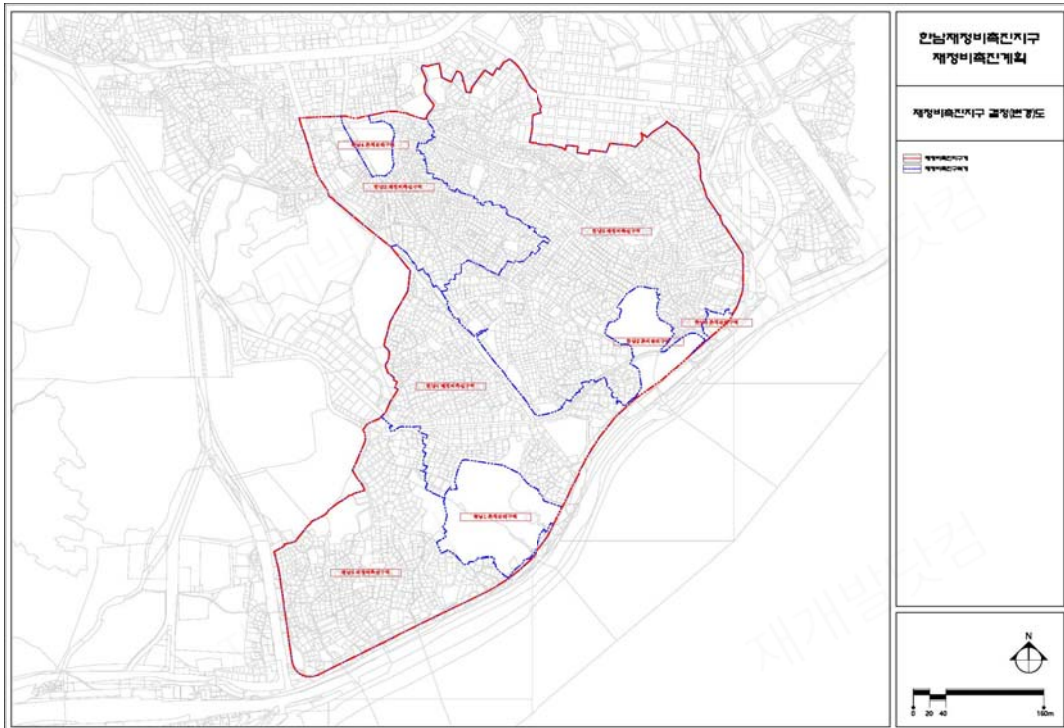
- 재정비촉진계획결정 지형도면(첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.)

차. 열람 장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎02)2133-7217) 및 용산구 도시관리국 재정비사업과(☎02)2199-7444)에 관계서류를 비치하고 열람하고 있습니다.

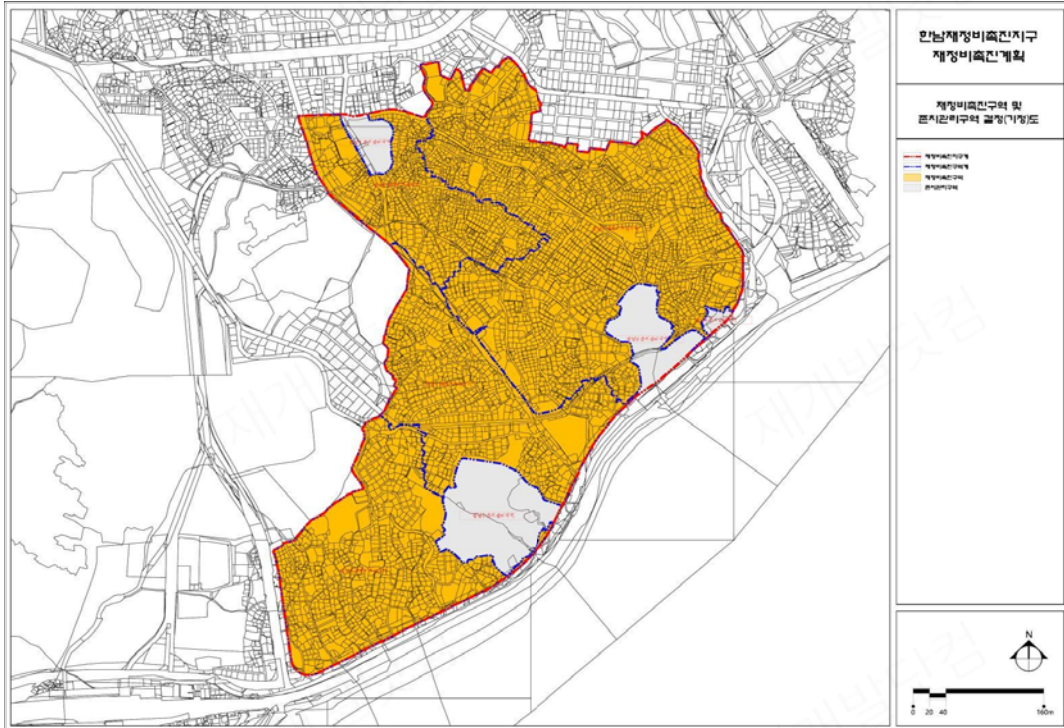
○ 한남재정비촉진지구 결정(기정)도



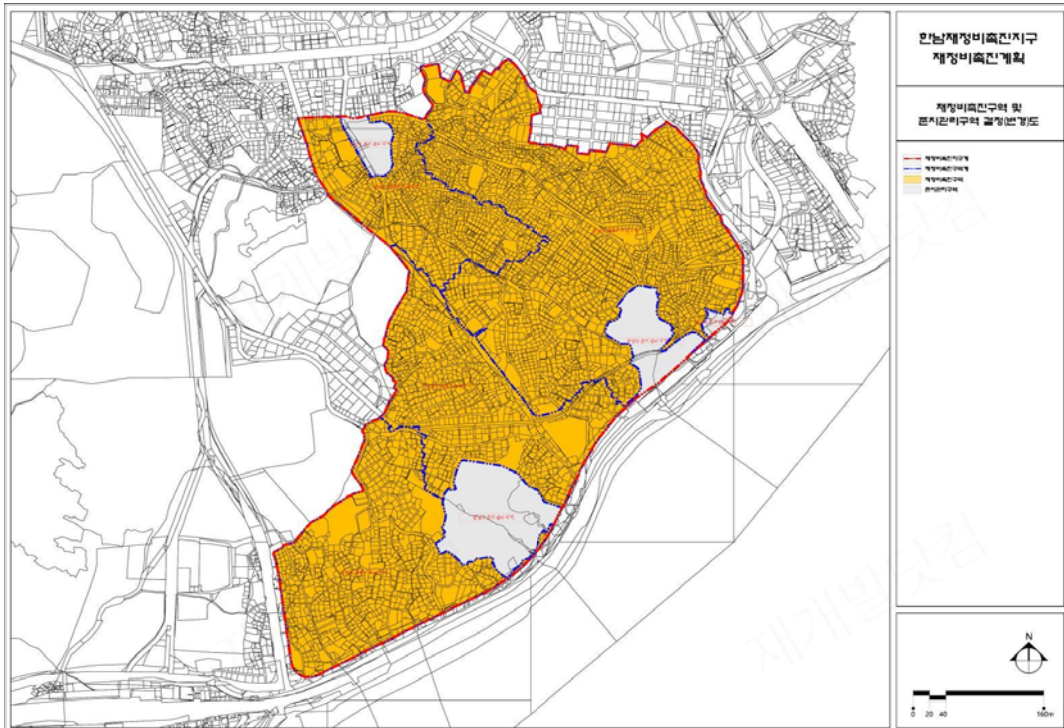
○ 한남재정비촉진지구 결정(변경)도

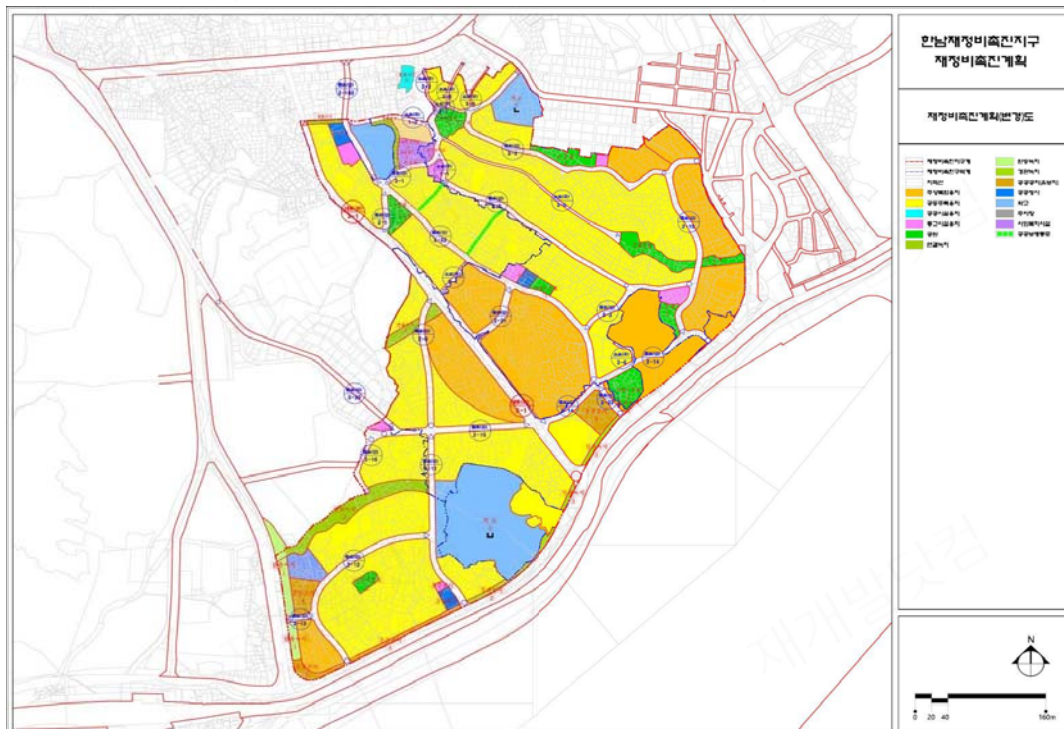
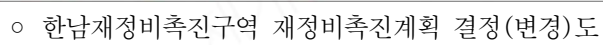


○ 한남재정비촉진구역 및 존치구역 결정(기정)도

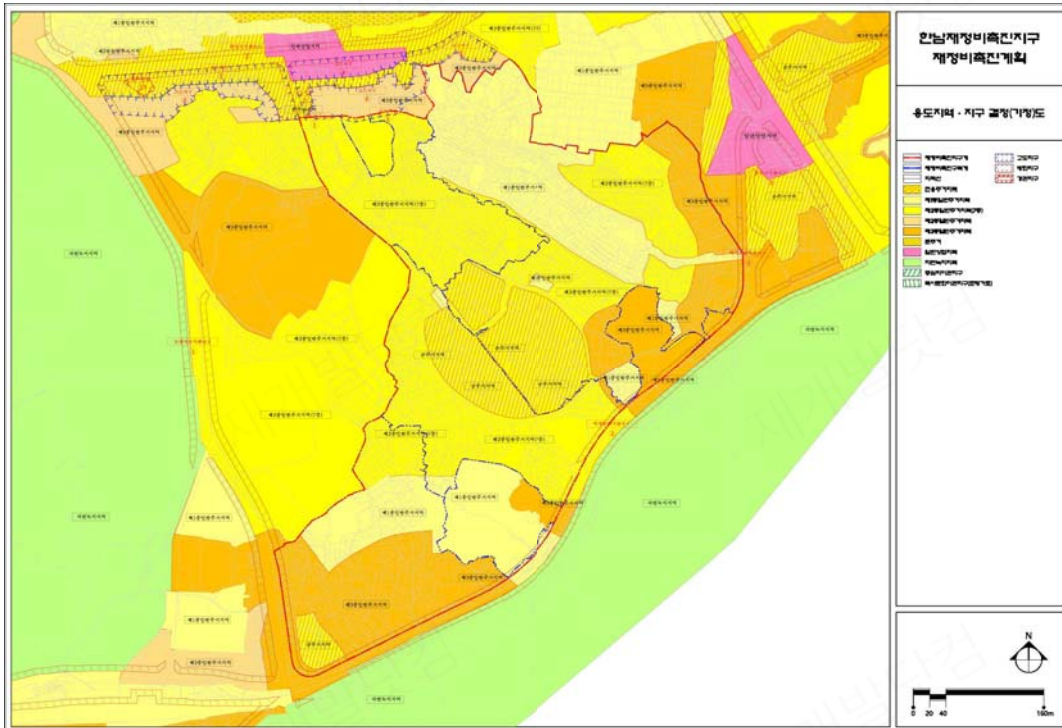


○ 한남재정비촉진구역 및 존치구역 결정(변경)도

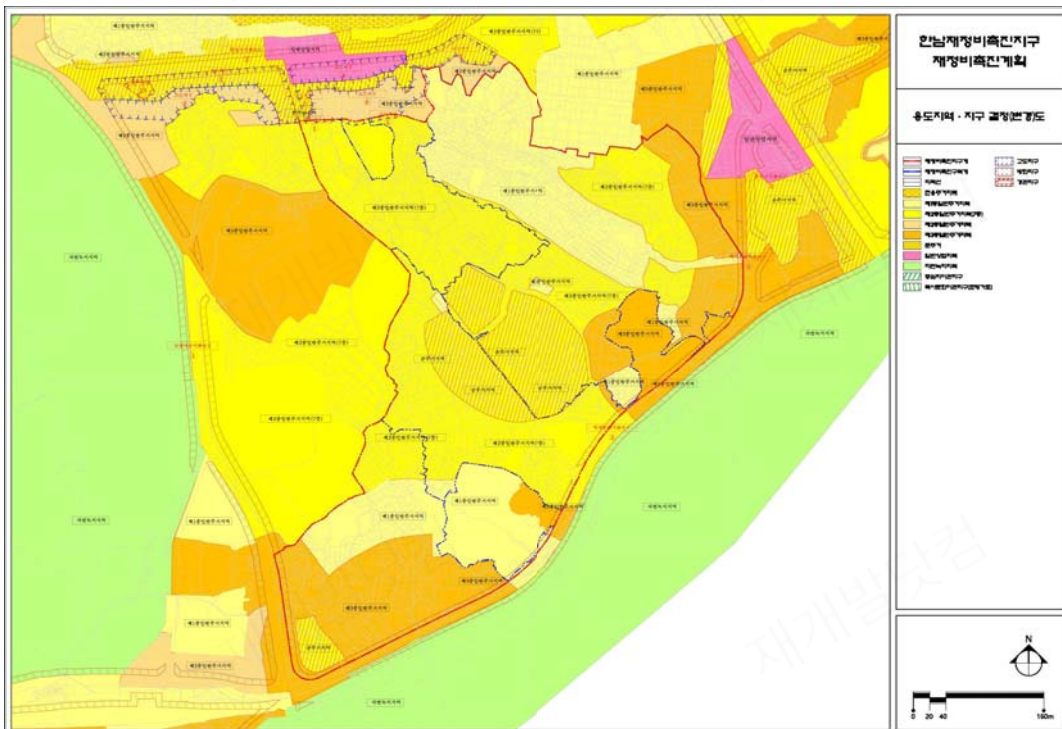




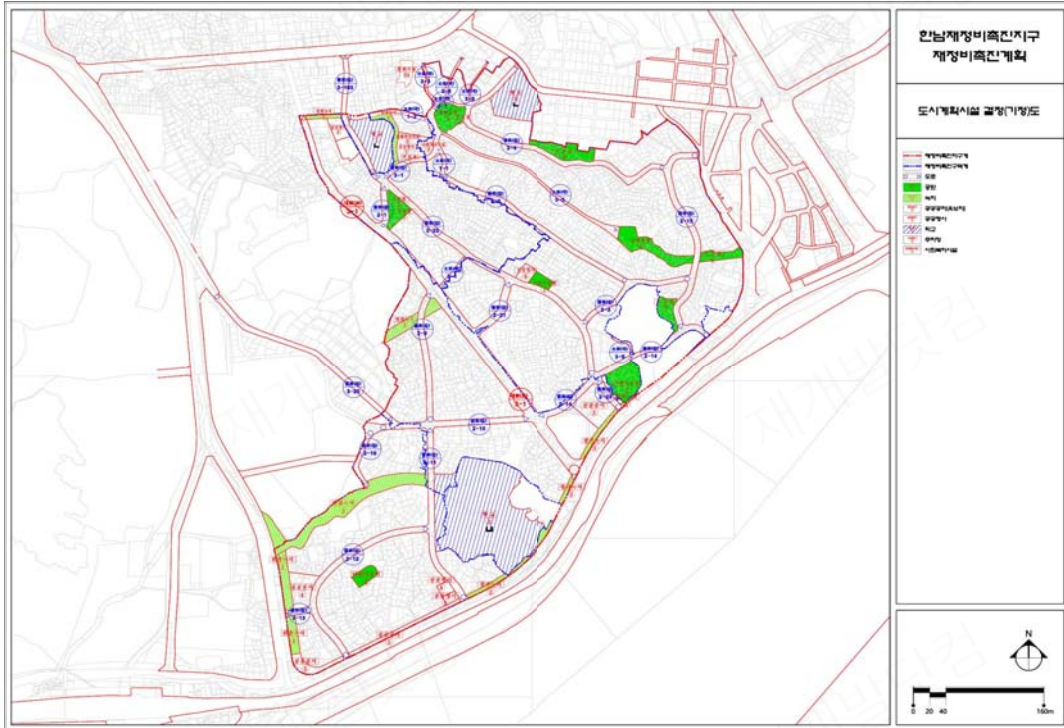
○ 한남재정비촉진구역 용도지역·지구 결정(기정)도



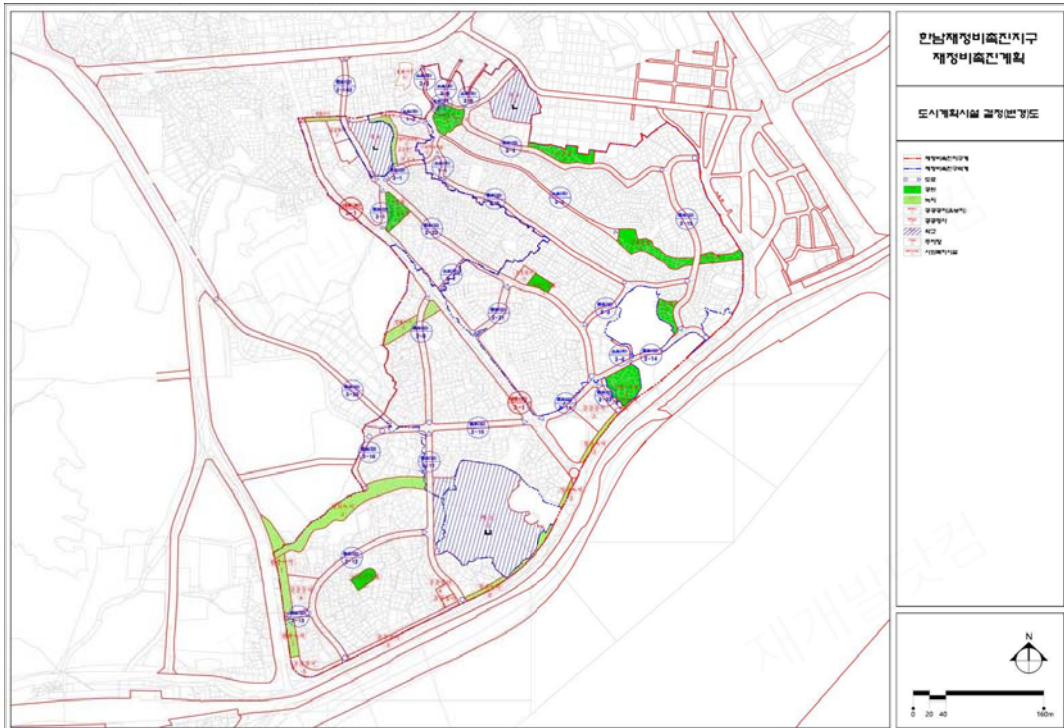
○ 한남재정비촉진구역 용도지역·지구 결정(변경)도



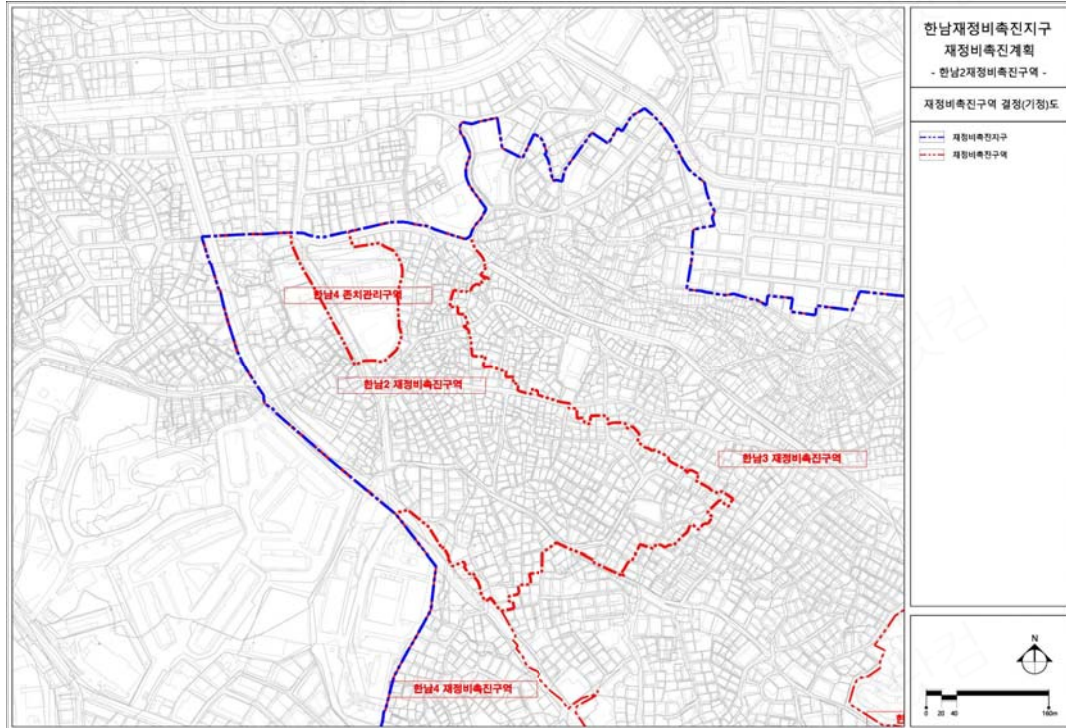
○ 한남재정비촉진계획 도시계획시설 결정(기정)도



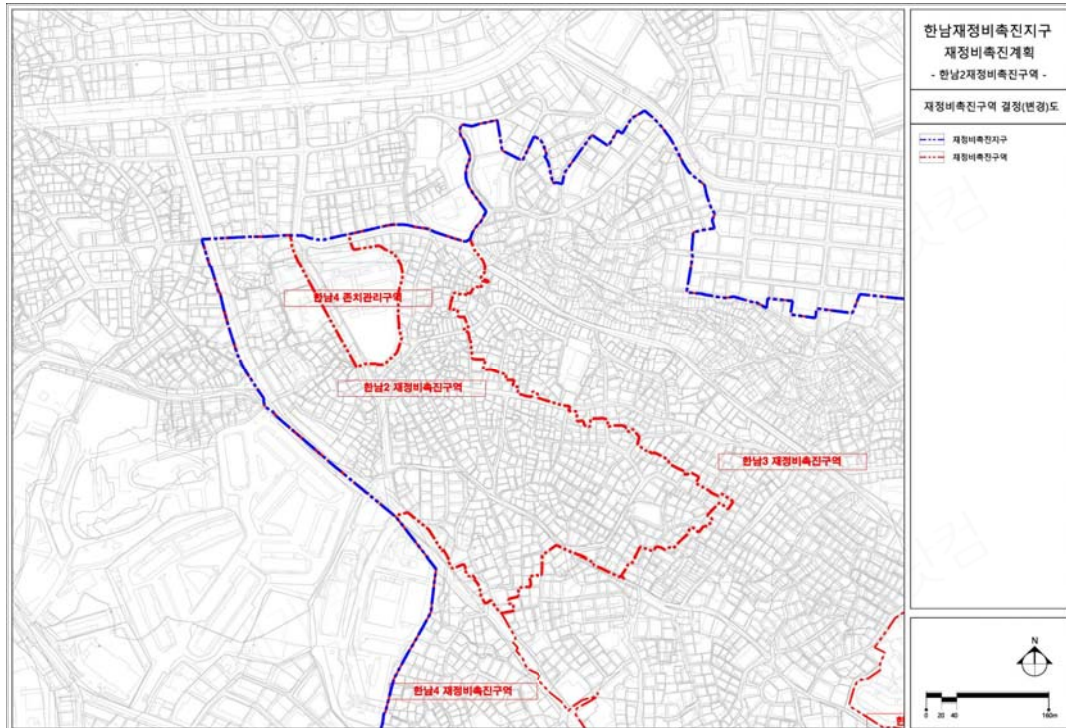
○ 한남재정비촉진구역 도시계획시설 결정(변경)도



○ 한남2구역 재정비촉진구역 결정(기정)도



○ 한남2구역 재정비촉진구역 결정(변경)도



한남재정비촉진지구
재정비촉진계획
- 한남2재정비촉진구역 -

용도지역 지구 결정(가정)도

- - - - - 재정비촉진지구
 - - - - - 제1종일반주거지역
 - - - - - 제2종일반주거지역(7층)
 - - - - - 제3종일반주거지역
 - - - - - 준주거지역
 - - - - - 일반상업지역
 - - - - - 고도지구

0 20 40 100
 N

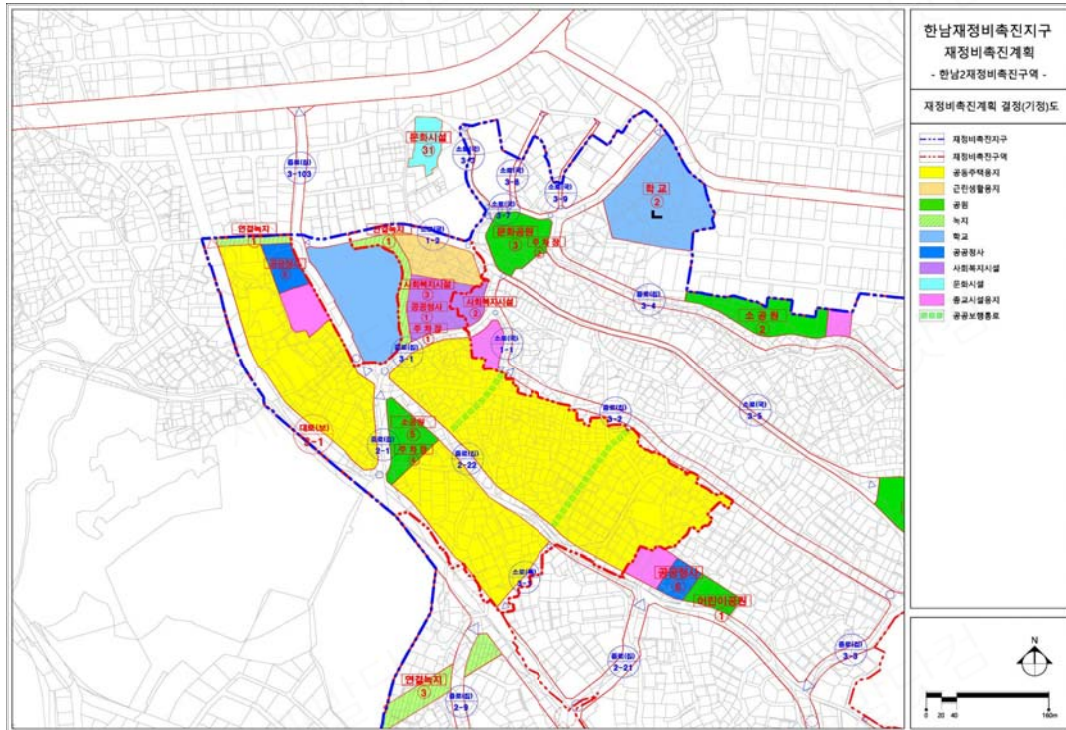
**한남재정비촉진지구
재정비촉진계획**

- 한남2재정비촉진구역 -

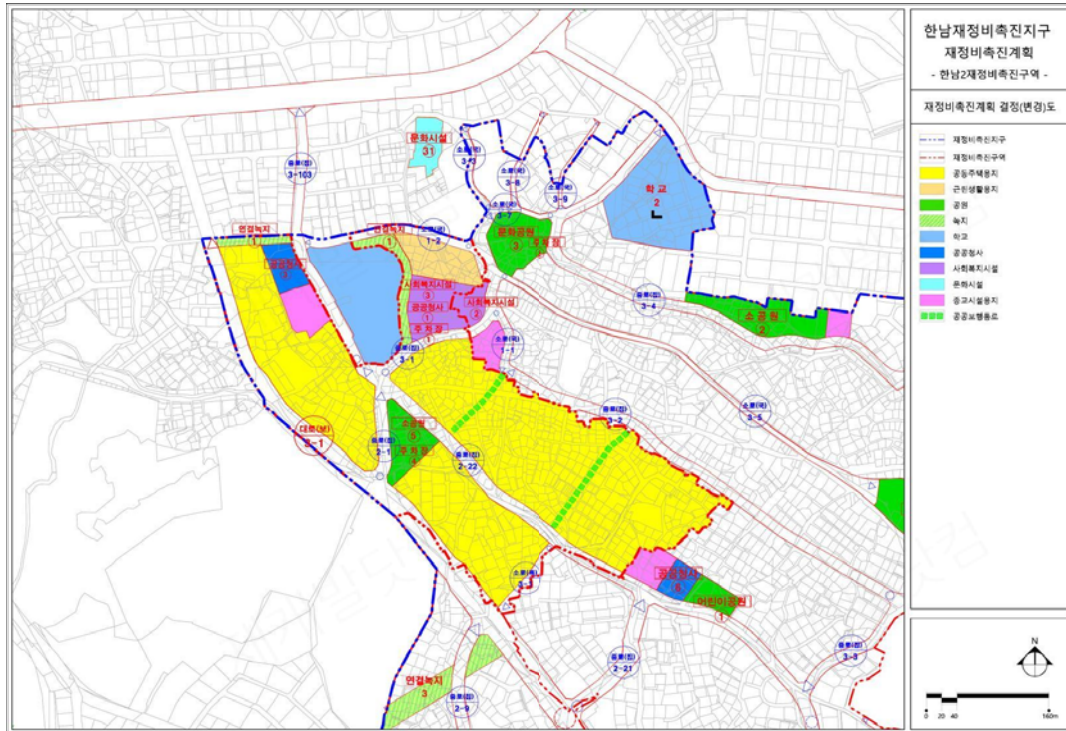
용도지역 지구 결정(변경)도

[Blue dashed line]	재정비촉진지구
[Pink area]	재정비촉진구역
[Light yellow area]	제1종일반주거지역
[Yellow-green area]	제2종일반주거지역(7층)
[Orange area]	제3종일반주거지역
[Green area]	중주거지역
[Dark green area]	일반상업지역
[Black dots]	고도지구

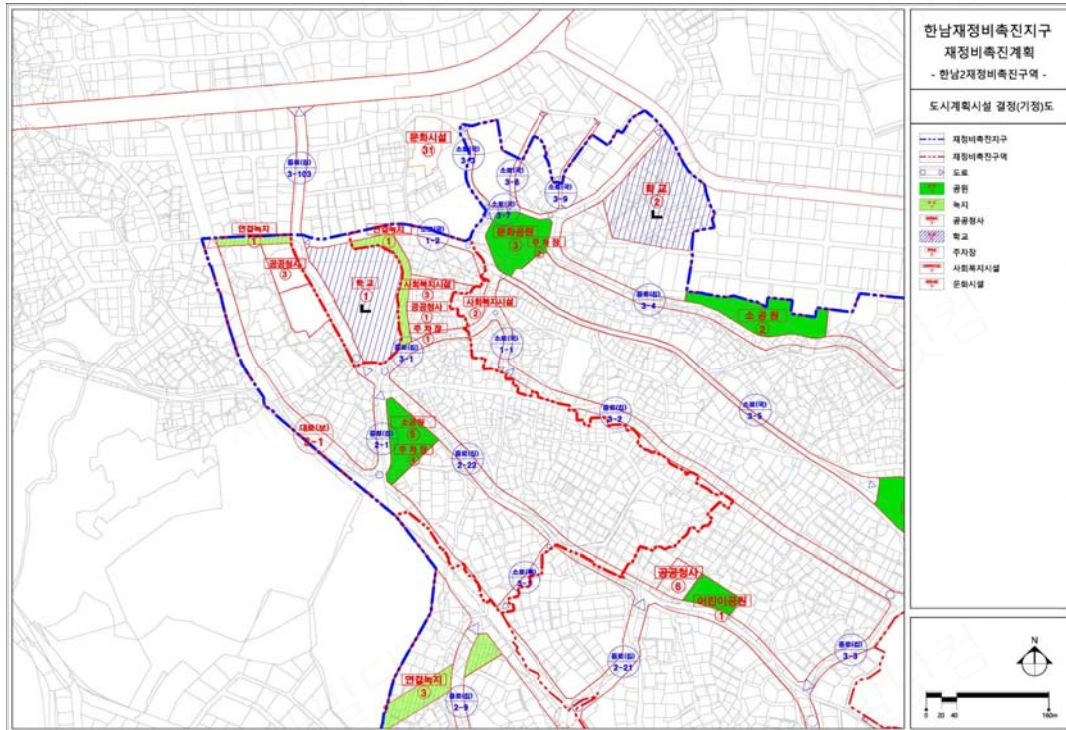
○ 한남2구역 재정비촉진계획 결정(기정)도



○ 한남2구역 재정비촉진계획 결정(변경)도



○ 한남2구역 도시계획시설 결정(기정)도



○ 한남2구역 도시계획시설 결정(변경)도

