

서울특별시 용산구공고 제2025-592호

한남재정비촉진지구 변경지정, 한남3재정비촉진계획 변경결정(안) 재공람 공고

1. 서울특별시 용산구공고 제2025-135호(2025.01.31.)로 공람공고한 한남재정비촉진지구 한남3재정비촉진계획 변경결정(안)에 대하여 2025년 제4차 도시재정비위원회(2025.04.15.) 심의결과(수정가결) 당초 주민 공람한 재정비촉진계획 변경(안)의 변경사항이 발생하였기에 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제3항 및 같은 법 시행령 제9조제1항 규정에 의거 다음과 같이 재공람 공고하오니, 아래 공람장소에서 열람하시기 바라며,
2. 본 재정비촉진지구 및 촉진계획변경(안) 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 공람장소에 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2025년 4월 25일

서울특별시 용산구청장

가. 공람기간 : 2025. 4. 25. ~ 2025. 5. 9.

나. 공람장소

- 1) 용산구청 재정비사업과(서울시 용산구 녹사평대로 150, 용산구청 7층)
- 2) 한남동 주민센터(용산구 대사관로5길 1) 및 보광동 주민센터(용산구 장문로 95)

다. 의견제출 방법 : 용산구청 재정비사업과 방문·우편(서울시 용산구 녹사평대로 150, 7층 재정비사업과)

라. 공람내용 : 한남재정비촉진지구 및 한남3 재정비촉진계획 변경결정(안)

- 1) 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경)

명칭	유형	위치	면 적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
한남재정비 촉진지구	주거 지형	용산구 보광, 한남, 이태원 동빙고동 일대	948,171.1	감) 31.0	948,140.1	• 노후 불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 보광동 일대의 주거환경 개선 및 기반시설 확충등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

※ 변경사유 : 한남3재정비촉진구역 북측 도로 내 사유지 1필지 제외

2) 재정비촉진사업의 완료목표년도(변경없음)

- 기준년도 : 2007년
- 목표년도 : 2032년

3) 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)

- 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 진행할 수 있는 기틀 마련

4) 재정비촉진계획(변경)

가) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		948,171.1	감) 31.0	948,140.1	100.0	-
주택 용지	소계	660,338.5	증) 6,480.7	666,819.2	70.3	-
	주상복합	168,196.7	증) 30,134.0	198,330.7	20.9	-
	공동주택	492,141.8	감) 23,653.3	468,488.5	49.4	존치 아파트 포함
기반시설	소계	259,977.8	감) 6,448.4	253,529.4	26.8	-
	도로	126,153.7	감) 3,055.0	123,098.7	13.0	-
	공원	48,164.2	감) 3,591.1	44,573.1	5.0	-
	녹지	2,801.0	-	2,801.0	0.3	-
	공공청사	3,064.5	증) 202.5	3,267.0	0.3	-
	사회복지시설	3,057.5	감) 4.8	3,052.7	0.3	-
	교육시설	60,930.4	-	60,930.4	5.3	-
	공공문화시설	10,851.5	-	10,851.5	1.1	-
	체육시설	4,955.0	-	4,955.0	0.5	-
기타	소계	27,854.8	감) 63.3	27,791.5	2.9	-
	종교시설용지	10,625.4	감) 63.3	10,562.1	1.1	종교단체 협의완료
	우체국	449.9	-	449.9	0.1	-
	근린생활용지	3,764.5	-	3,764.5	0.4	-
	기타용지	3,119.0	-	3,119.0	0.3	변전소 이전부지
	학교용지	9,896.0	-	9,896.0	1.0	존치4(보광초)

※ 변경사유 : 한남3재정비촉진구역 계획 변경에 따른 면적 변경

나) 인구·주택수용계획(변경) : 33,934인 / 13,130세대

구 분		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		12,976	증) 154	13,130	33,535	증) 399	33,934	-
재정비 촉진구역	소 계	12,276	증) 154	12,430	31,919	증) 399	32,318	-
	40㎡ 이하	960	증) 115	1,075	2,496	증) 299	2,795	-
	40㎡~60㎡	4,809	감) 237	4,572	12,504	감) 617	11,887	-
	60㎡~85㎡	3,761	감) 191	3,570	9,779	감) 497	9,282	-
	85㎡ 초과	2,746	증) 467	3,213	7,140	증) 1,214	8,354	-
존치관리구역		700	-	700	1,616	-	1,616	기존세대 수용

※ 변경 인구수는 2030서울도시기본계획에 따라 세대당 2.6인을 적용함 (2040서울도시 기본계획에서는 세대당 인구 미제시)

※ 변경사유 : 한남3재정비촉진구역 건축계획 변경

다) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

구 분	명칭	개소	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
합 계		12	82,858.9	증) 197.7	80,801.2	-
교육 시설	소 계	2	60,930.4	-	60,930.4	-
	초등학교	1	10,755.4	-	10,755.4	
	중·고등학교	1	50,175.0	-	50,175.0	오산중·고교
공공·체육 문화시설	소 계	10	21,928.5	증) 197.7	22,126.2	-
	공공청사	5	7,966.1	증) 202.5	8,168.6	주민센터, 서울장학재단
	소방파출소	1	800.0	-	800.0	-
	사회복지시설	3	8,207.4	감) 4.8	8,202.6	사회복지시설 2개소 사회복지시설A 주차장 중복결정
	체육시설	1	4,955.0	-	4,955.0	-

라) 공원·녹지 및 환경보존계획(변경)

구 분	명칭	개소		면적(㎡)			비고
		기정	변경	기정	변경	변경후	
합 계		12	12	50,965.2	감) 3,591.1	47,374.1	-
공원 시설	소 계	11	11	48,164.2	감) 3,591.1	44,573.1	-
	문화공원	3	3	17,364.9	감) 3,066.9	14,298.0	-
	어린이공원	2	2	9,150.8	감) 4,287.3	4,863.5	-
	소공원	6	6	21,648.5	증) 3,763.1	25,411.6	-
녹지 시설	소 계	1	1	2,801.0	-	2,801.0	-
	연결녹지	1	1	2,801.0	-	2,801.0	-

마) 교통계획(변경)

- 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

바) 경관계획(변경)

- 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

사) 도시·주거환경정비기본계획(변경)

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적(ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형
기정	촉진2	뉴타운	보광동	265	11.5	170%	-	60%	2	재개발사업	전면개발
기정	촉진3	뉴타운	한남동	686	38.639	190%	-	60%	1	재개발사업	전면개발
변경	촉진3	뉴타운	한남동	686	38.636	190%	-	60%	1	재개발사업	전면개발
기정	촉진4	뉴타운	보광동	360	16.0	190%	-	60%	2	재개발사업	전면개발
기정	촉진5	뉴타운	동빙고동	60	18.4	190%	-	60%	2	재개발사업	전면개발

※ 변경사유 : 한남3재정비촉진구역 북측 도로 내 사유지 1필지 제외에 따른 면적 변경

아) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경)

구 분	구역명	위치	면 적(㎡)			사업의 종류	비 고
			가정	변경	변경후		
합 계			948,171.1	감) 31.0	948,140.1	-	-
재정비 촉진구역	소 계(4개 구역)		844,619.9	감) 31.0	844,588.9	-	-
	한남2 재정비촉진구역	보광동 272-3번지 일대	114,580.6	-	114,580.6	재개발사업	-
	한남3 재정비촉진구역	한남동 686번지 일대	386,395.5	감) 31.0	386,364.5	재개발사업	-
	한남4 재정비촉진구역	보광동 360번지 일대	159,936.8	-	159,936.8	재개발사업	-
	한남5 재정비촉진구역	동빙고동 60번지 일대	183,707.0	-	183,707.0	재개발사업	-
	소 계(4개 구역)		103,551.2	-	103,551.2	-	-
존치관리 구역	한남1 존치관리구역	보광동 151번지 일대	58,795.0	-	58,795.0	-	오산 중고등학교, 삼성리버빌
	한남2 존치관리구역	한남동 807번지 일대	28,996.0	-	28,996.0	-	-
	한남3 존치관리구역	한남동 550번지 일대	2,961.0	-	2,961.0	-	-
	한남4 존치관리구역	야태원동 15-13번지 일대	12,799.2	-	12,799.2	-	보광 초등학교
	소 계(4개 구역)		103,551.2	-	103,551.2	-	-

※ 변경사유 : 한남3재정비촉진구역 북측 도로 내 사유지 1필지 제외에 따른 면적 변경

자) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경)

- (1) 한남2재정비촉진구역(재개발사업)(변경없음)
- (2) 한남3재정비촉진구역(재개발사업)(변경)

구 분			면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
			가정	변경	변경후		
합 계			386,395.5	감) 31.0	386,364.5	100.0	-
주거 지역	일반 주거 지역	소 계	316,028.0	감) 415.4	315,612.6	81.7	-
		제1종일반주거지역	152,992.6	감) 32,052.9	120,939.7	31.3	-
		제2종일반주거지역(7층)	101,641.9	감) 9,623.9	92,018.0	23.8	-
		제3종일반주거지역	61,393.5	증) 41,261.4	102,654.9	26.6	-
	준주거지역		70,367.5	증) 384.4	70,751.9	18.3	-

※ 변경사유 : 쾌적한 정주여건 확보, 동일 블록 내 용도지역 혼재지역 조정, 토지이용계획 변경 등에 따른 용도지역 조정

(3) 한남4재정비촉진구역(재개발사업)(변경없음)

(4) 한남5재정비촉진구역(재개발사업)(변경없음)

차) 용도지구의 지정 및 변경계획(변경없음)

카) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경)

구분	구역명	주된용도	건폐율 (%)	기준 용적률 (%)	완화할 수 있는 용적률 (%)	최대 용적률 (%)	높이계획		비고
							평균층수/ 최고층수	최고높이(m)	
촉진 구역	한남2 재정비촉진구역	주상복합, 주거	60이하	170	202	202	-/14	45	-
	한남3 재정비촉진구역	주상복합, 주거	60이하	190	232.5	232.5	-/22	73	기정
	한남3 재정비촉진구역	주상복합, 주거	60이하	190	237.0	237.0	-/22	73	변경
	한남4 재정비촉진구역	주상복합, 주거	60이하	190	228	228	-/23	73	-
	한남5 재정비촉진구역	주상복합, 주거	60이하	190	222.3	222.3	-/23	73	-

※ 한남3,4구역 건물의 최고높이는 건축법에 따른 대지 가중평균선에서의 높이가 아닌 공동주택부분 지반층에서의 층수 기준 최고높이임(단, 구역전체에서 건축물의 최고 높이는 해발90m 이하 적용)

○ 가로구역별 건축물 최고높이 지정(변경없음)

타) 기반시설의 비용분담계획(변경)

(1) 구역별 기반시설 순부담률 계획(변경)

구역명		구역 면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)				시설제공 면적(㎡) (건축물등) -②	국공유지(㎡)			순부담 면적 (㎡) (①+②-③- ④-⑤)	순부 담률 (%)	
			합계 -①	도로	공원 녹지	기타		계획 기반 시설내 -③	기존 기반 시설내 -④	유상 매입 시설 -⑤			
합계	기정	844,619.9	204,414.6	121,565.7	50,965.2	31,883.9	18,244.6	59,396.0	60,405.7	-	102,857.5	12.2	
	변경	844,588.9	202,002.6	118,510.7	47,374.1	36,118.0	19,512.6	52,448.6	60,086.4	-	108,980.2	12.9	
촉진구역	한남2 재정비 촉진구역		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 촉진 구역	기정	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
		변경	386,364.5	90,164.5	48,794.3	23,672.5	17,697.7	6,780.0	14,997.8	25,257.0	-	56,689.7	14.7
	한남4 재정비 촉진 구역		159,936.8	43,887.4	29,627.4	8,138.0	6,122.0	3,796.0	17,426.6	10,718.0	-	19,538.8	12.2
	한남5 재정비 촉진구역		183,707.0	37,129.0	21,080.2	9,570.0	6,479.0	3,996.6	7,721.8	12,390.3	-	21,013.5	11.4

※ 사업시행자가 구역 내 일부 국·공유지를 매입(신설 정비기반시설 내 제외). 다만 「도시 및 주거환경정비법」 제97조제2항의 규정에 따라 구역 내 기존 국·공유지 정비기반시설이 사업시행자에게 무상으로 양도되는 경우 그 양도되는 면적은 인센티브 부여 불가

※ “도시재정비위원회 심의기준”에 따른 ‘순부담’면적 산정시 무상양여 대상에 해당하는 국공유지(계획기반시설 내, 기존기반시설내)는 기 정비기반시설인 국공유지만 해당됨[주거사업과-6457(2018.6.8.)]

※ 한남3재정비촉진구역 주택재개발정비사업 사업시행계획 변경인가(경미한 변경) 고시(23.3.31.), 한남3재정비촉진구역 주택재개발정비사업 관리처분계획인가 고시(2023.6.23.)의 무상양도 국공유지 면적(40,254.76㎡) 반영

(2) 부담주체별 비용분담계획(변경)

○ 기정

구 분	비용분담				비고
	시	구	교육청	민간	
도로	-	-	-	○	(소로3-8호선 및 소로3-9호선 현황도로 정비포함) (중로1-135호선 미조성도로 조성 및 도로정비 포함)
주차장	-	-	-	○	(한남2·3·4축진구역 지하주차장 설치비 민간부담)
공원·녹지	-	-	-	○	-
공공공지	-	-	-	○	-
공공청사	-	-	-	○	(한남2축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담) (한남3축진구역 건축공사비 민간부담) (한남4축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담) (한남5축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)
사회복지시설	-	-	-	○	(한남2축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담) (한남3축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담) (한남4축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)
학교	-	-	-	○	(한남3축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)
체육시설	-	-	-	○	(한남5축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)
청소년수련시설	-	-	-	○	(한남5축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담) (청소년 문화의집, 진로직업체험센터)
문화시설(도서관)	-	-	-	○	(한남5축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)

○ 변경

구 분	비용분담				비고
	시	구	교육청	민간	
도로	-	-	-	○	(소로3-8호선 및 소로3-9호선 현황도로 정비포함) (중로1-135호선 미조성도로 조성 및 도로정비 포함)
주차장	-	-	-	○	(한남2·3·4축진구역 지하주차장 설치비 민간부담)
공원·녹지	-	-	-	○	(한남3축진구역 공원 내 전망대 설치 포함)
공공공지	-	-	-	○	-
공공청사	-	-	-	○	(각 구역별 사업시행자가 부지 및 건축공사비 부담)
사회복지시설	-	-	-	○	(한남2축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담) (한남3축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담) (한남4축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)
학교	-	-	-	○	(한남3축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)
체육시설	-	-	-	○	(한남5축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)
청소년수련시설	-	-	-	○	(한남5축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담) (청소년 문화의집, 진로직업체험센터)
문화시설(도서관)	-	-	-	○	(한남5축진구역 부지 및 건축공사비 민간부담)

※ '25.4.15. 2025년 제4차 도시재정비위원회 심의결과 : (교육청) 서울시 내 폐교 문제가 발생하고 있으므로 인근지역 학교별 통학 권역, 취학을 예측 등 학교 신설 타당성 (필요성) 근거 제시 필요

파) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구 분	구역명	계획 세대수	일반주택 (세대)	임대주택(세대)					비고
				소계	전용면적 40㎡이하	전용면적 40~50㎡	전용면적 50~60㎡	전용면적 60~85㎡	
합 계		12,276	10,422	1,854	711	813	300	30	기정
		12,430	10,432	1,998	771	792	405	30	변경
촉진 구역	한남2재정비 촉진구역	1,537	1,299	238	104	134	-	-	-
	한남3재정비 촉진구역	5,816	4,940	876	356	356	164	-	기정
	한남3재정비 촉진구역	5,970	4,950	1,020	416	335	269	-	변경
	한남4재정비 촉진구역	2,331	1,981	350	117	172	51	10	-
	한남5재정비 촉진구역	2,592	2,202	390	134	151	85	20	-

※ 한남3·4·5재정비촉진구역 : 「소형주택 공급확대를 위한 촉진계획변경 가이드라인」 (서울특별시, 2010..6.)에 의거하여 기준용적률 20% 상향

※ 변경사유 : 한남3재정비촉진구역 건축계획 변경

하) 단계적 사업추진에 관한 사항(변경없음)

구분	추진시기	이주시기	입주시기	대상	비고
1단계	2009년	2023년	2029년	한남3재정비촉진구역	재개발사업
2단계	2010년	2026년	2030년	한남2재정비촉진구역	재개발사업
		2027년	2032년	한남4, 한남5재정비촉진구역	재개발사업

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

거) 광고물 관리계획(변경없음)

○ 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

너) 폐기물 처리에 관한 계획(변경없음)

○ 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

더) 친환경 건축물계획(변경없음)

○ 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

러) 기타계획(변경)

○ 「한남재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

머) 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

(1) 한남2재정비촉진구역(변경없음)

(2) 한남3재정비촉진구역(변경)

(가) 재정비촉진구역 위치 및 면적(변경)

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	한남3 재정비촉진구역	서울특별시 용산구 한남동 686번지 일대	386,395.5	감) 31.0	386,364.5	-

※ 변경사유 : 한남3재정비촉진구역 북측 도로 내 사유지 1필지(한남동 644-26번지) 제외

(3) 한남4재정비촉진구역(변경없음)

(4) 한남5재정비촉진구역(변경없음)

(나) 토지이용계획(변경)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변경	변경후		
합 계		386,395.5	감) 31.0	386,364.5	100.00	구역 북측 도로 내 사유지 1필지 제외
획지	소 계	287,096.9	증) 6,480.7	293,577.6	76.0	-
	공동주택	164,852.3	감) 23,653.3	141,199.0	36.5	-
	주상복합	122,244.6	증) 30,134.0	152,378.6	39.5	-
기타	소 계	6,722.1	감) 63.3	6,658.8	1.7	-
	종교시설	6,722.1	감) 63.3	6,658.8	1.7	-
정비 기반 시설	소 계	92,576.5	감) 6,448.4	86,128.1	22.3	-
	도 로	51,849.3	감) 3,055.0	48,794.3	12.6	도로선형 및 폭원 조정
	공 원	27,263.6	감) 3,591.1	23,672.5	6.1	7개소 (문화공원3과 주차장 중복결정, 소공원1과 주차장 중복결정)
	교육시설	10,755.4	-	10,755.4	2.8	-
	공공문화시설	2,708.2	증) 197.7	2,905.9	0.8	공공청사, 사회복지시설

(다) 도시계획시설 설치계획(변경)

① 도로 (변경)

■ 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	226	23~25	보조 도로	210 (48)	한남동 524-1도 일대	한남동 618-5대 일대	일반 도로	-	서고 제17호 (2002.01.15)	한남 지구단위 계획구역
기정	중로	2	14	15	집산 도로	500 (195)	한남동 543-8대 일대	보광동 80-2대 일대	일반 도로	-	서고 제590호 (78.11.8)	
기정	중로	2	15	15	집산 도로	532 (532)	한남동 642-17대 일대	한남동 568-237대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
변경	중로	2	15	15	집산 도로	400 (400)	한남동 649-17대 일대	한남동 568-237대 일대	일반 도로	-		
기정	중로	2	21	18	집산 도로	161 (161)	보광동 259-4도 일대	보광동 264-88구 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
변경	중로	2	21	18	집산 도로	160 (160)	보광동 259-4도 일대	보광동 264-52대 일대	일반 도로	-		
기정	중로	2	22	15	집산 도로	783 (311)	보광동 21-1대 일대	야태원동 20-3도 일대	일반 도로	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	
기정	중로	3	1	12	집산 도로	265 (149)	야태원동 20-7대 일대	한남동 732-152대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
기정	중로	3	2	12	집산 도로	536 (536)	보광동 3-86대 일대	보광동 265-234대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
변경	중로	3	2	12	집산 도로	484 (484)	보광동 3-86대 일대	보광동 265-204대 일대	일반 도로	-		
기정	중로	3	3	12	집산 도로	306 (306)	한남동 568-177대 일대	보광동 3대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
변경	중로	3	3	12	집산 도로	266 (266)	한남동 568-88대 일대	보광동 3대 일대	일반 도로	-		

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	4	12	집산 도로	742 (742)	한남동 647-39구 알대	한남동 732-191대 알대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
변경	중로	3	4	12~15	집산 도로	816 (816)	한남동 618-2대 알대	한남동 732-191대 알대	일반 도로	-		
기정	소로	1	1	10	국지 도로	84 (84)	보광동 265-916대 알대	보광동 265-694대 알대	일반 도로	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	
변경	소로	1	1	10	국지 도로	115 (115)	보광동 265-916대 알대	보광동 265-204대 알대	일반 도로	-		
기정	소로	3	1	4~18	특수 도로	98	보광동 248-8대 알대	보광동 245-3대 알대	보행자 전용 도로	-	서고 제2019-362호 (2019.11.7)	구역외
변경	소로	3	1	8	특수 도로	98 (86)	보광동 248-8대 알대	보광동 245-3대 알대	보행자 전용 도로	-		
기정	소로	3	3	6	국지 도로	109 (109)	한남동 732-226대 알대	한남동 732-19대 알대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
기정	소로	3	3	5~8	국지 도로	120 (92)	한남동 644-23알대	한남동 644-10알대	일반 도로	-	서고 제188호 (78.05.01)	한남 지구단위 계획구역
기정	소로	3	5	6	국지 도로	520 (520)	한남동 763-18도 알대	한남동 620-171종 알대	보행자 우선 도로	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	
변경	소로	3	5	6	국지 도로	651 (651)	한남동 763-18도 알대	한남동 3-97대 알대	보행자 우선 도로	-		
기정	소로	3	6	6	국지 도로	102 (102)	한남동 568-514도 알대	보광동 1-15구 알대	일반 도로	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	
기정	소로	3	7	6	국지 도로	18 (18)	한남동 732-23도 알대	한남동 732-23도 알대	보행자 전용 도로	-	서고 제2018-243호 (2018.8.2)	
기정	소로	3	8	6	국지 도로	170 (108)	한남동 732-23도 알대	한남동 732-23도 알대	일반 도로	-	서고 제2018-243호 (2018.8.2)	

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	9	4	국지 도로	116 (30)	한남동 732-23도 알대	한남동 732-23도 알대	일반 도로	-	서고 제2018-243호 (2018.8.2)	
변경	소로	3	9	6	국지 도로	116 (30)	한남동 732-23도 알대	한남동 732-23도 알대	일반 도로	-		주1) 입체적 도시계획 시설
신설	소로	3	10	6	특수 도로	13 (13)	한남동 766-35대 알대	한남동 653-83대 알대	보행자 전용 도로	-		

※ ()는 한남3재정비촉진구역 내 연장을 의미함

주1) 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시·군계획 시설결정)에 따름

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-15	중로 2-15	• 연장변경 - 532m→400m	• 법적 최대 도로 경사 12%초과로 경사 조정 • 급경사지 현황도로를 활용한 진입로 계획 폐지
중로 2-21	중로 2-21	• 연장변경 - 연장:161m→160m	• 부정형한 도로선형 조정에 따른 연장 감소
중로 3-2	중로 3-2	• 연장변경 - 536m→484m	• 부정형한 도로선형 조정에 따른 연장 감소
중로 3-3	중로 3-3	• 연장변경 - 306m→266m	• 부정형한 도로선형 조정에 따른 연장 감소
중로 3-4	중로 3-4	• 폭원연장변경 - 폭원:12m→12~15m - 연장:742m→816m	• 불필요하게 부정형한 도로선형 조정 • 한남지구 지구단위계획 변경(기정 특별계획구역 지침 내 도로계획 변경 23.3.30.)으로 연계를 위한 교차로 위치 조정
소로 1-1	소로 1-1	• 연장변경 - 84m→115m	• 부정형한 도로선형 조정에 따른 연장 증가
소로 3-1	소로 3-1	• 폭원변경 - 4~18m→8m	• 2구역 경계부 부정형 보행자전용도로 정형화
소로 3-5	소로 3-5	• 연장변경 - 520m→651m	• 막다른 도로를 순환 가능한 도로로 조정
소로 3-9	소로 3-9	• 폭원변경 - 4m→6m	• 진입도로 확폭
소로 3-10	소로 3-10	• 신설 - 폭원:6m, 연장:13m	• 대사관로 방면으로 접근 가능한 보행자전용도로 신설

② 주차장

■ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	2	노외주차장	한남동 732-126일대	4,044.1	증) 117.7	4,161.8	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	문화공원③ 지하에 중복결정
신설	3	노외주차장	한남동 647-21일대	-	증) 6,910.6	6,910.6	-	소공원① 지하에 중복결정

■ 주차장 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	노외주차장	•면적변경 - 4,044.1㎡ → 4,161.8㎡	•도로(중로 3-4) 선형조정에 따른 면적변경
3	노외주차장	•신설 - 6,910.6㎡	•소공원① 지하주차장 신설

③ 공원 (변경)

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공원	문화공원	한남동 620-171일대	6,133.8	감) 3,184.6	2,949.2	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	-
변경	3	공원	소공원	한남동 568-105일대	2,576.4	증) 465.3	3,041.7	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	-
변경	3	공원	문화공원	한남동 732-126일대	4,044.1	증) 117.7	4,161.8	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	주차장② 중복결정
변경	1	공원	어린이 공원	보광동 265-122일대	1,615.9	증) 391.8	2,007.7	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	-
변경	3	공원	어린이 공원	보광동 35-13일대	7,534.9 (5,973.3)	감) 4,679.1	2,855.8 (1,294.2)	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	-
신설	1	공원	소공원	한남동 647-21일대	-	증) 6,583.7	6,583.7	-	주차장③ 중복결정
변경	2	공원	소공원	한남동 766-2일대	4,643.8	감) 1,009.6	3,634.2	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	-
폐지	4	공원	소공원	한남동 561-1일대	2,276.3	감) 2,276.3	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	-

■ 공원 변경사유서

도면 표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
1	문화공원	• 면적변경 - 6,133㎡→2,949.2㎡	• 부정형 선형 공원을 고점형 공원으로 변경 (제천정, 부군당, 한강 전망대 조성)
3	소공원	• 면적변경 - 2,576.4㎡→3,041.7㎡	• 한남역~한강 방면 연계, 문화공원1~공공보행통로와 연계 • 우사단로~한남역, 한강나들목으로 이어지는 공원축 조성
3	문화공원	• 면적변경 - 4,044.1㎡→4,161.8㎡	• 도로(중로 3-4)선형 조정에 따른 면적변경 • 우사단로 상업가로와 다국적 문화 특성을 고려한 거점 공원 조성
1	어린이공원	• 면적변경 - 1,615.9㎡→2,007.7㎡	• 구역 중심부 어린이를 위한 놀이 휴식공간 조성
3	어린이공원	• 면적변경 - 7,536.3㎡→2,857.2㎡	• 4구역 경계부 공원 기능 축소에 따른 면적변경 • 구역경계부 어린이를 위한 놀이시설 및 단지 내~서빙고로로 이어지는 연결동선 확보
1	소공원	• 신설 - 6,583.7㎡	• 북측 저층주거지와 연결성 확보 및 일조영향 최소화, 지형적 단차극복을 위한 공원 신설
2	소공원	• 면적변경 - 4,643.8㎡→3,634.2㎡	• 주변 저층주거지와 함께 공유하는 휴식공간 확보 및 종교용지 신설에 따른 면적 변경
4	소공원	• 폐지	• 소공원3과 통합조성

④ 공공청사 (변경)

■ 공공청사 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	6	공공청사	주민센터	보광동 265-122일대	1,410.0	증) 202.5	1,612.5	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	보광동 주민센터

■ 공공청사 변경사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
6	공공청사	• 면적변경 - 1,410㎡→1,612.5㎡	• 도로(중로 2-15) 선형조정에 따른 면적 변경

⑤ 학교 (변경)

■ 학교 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	2	학교	초등학교	한남동 665-9알대	10,755.4	-	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	-

⑥ 사회복지시설 (변경)

■ 사회복지시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	2	사회복지시설	보광동 265-999알대	1,298.2	감) 4.8	1,293.4	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	종합사회 복지관

■ 사회복지시설 변경사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
2	사회복지시설	• 면적변경 - 1,298.2㎡→1,293.4㎡	• 도로(소로 1-1)선형 조정에 따른 면적변경

⑦ 입체적 도시계획시설

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	구분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	소로 3-9	도로	한남동 732-23	길이	-	증) 30m	30m	-	촉진구역 내에 한함
				폭	-	증) 6m	6m		
				높이	-	증) 지하 2m~지하 8m외	지하 2m~지하 8m외		
				면적	-	증) 203.1㎡	203.1㎡		

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
소로 3-9	도로	• 도로 확폭 및 입체적 도시계획시설 신설 - 폭원 4m→6m	• 부정형하고 협소한 1-2BL, 1-3BL의 법정 주차대수 확보를 위해 기존 도로기능은 유지하면서 지하공간을 주차장으로 활용 (지하2m~지하8m미만 : 사업시행자, 지하8m미만~지하2m초과 : 용산구청)

※ 입체적 결정 범위 높이의 기준은 지표면(계획지반고)으로 함

※ 입체적 결정 범위 높이는 측량 및 세부시설 설계를 통해 높이를 확정하고, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

(라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

○ 기정

■ 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
기정	한남3재정비 촉진구역	386,395.5	용산구 한남동 686번지 일대	2,444	-	-	2,444	-	

○ 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수		높이
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균 층수	최고 층수	
기정	한남3 재정비 촉진 구역	386,395.5	3-1-1	3,704.5	용산구 한남동 732-19번지일대	공동주택	60이하	150이하	-	5층	18m
			3-1-2	3,231.4	용산구 한남동 732-3번지일대	공동주택	60이하	150이하	-	5층	18m
			3-1-3	5,001.0	용산구 한남동 686-15번지일대	공동주택	60이하	150이하	-	5층	18m
			3-1-4	8,889.4	용산구 한남동 653-33번지일대	공동주택	60이하	150이하	-	5층	18m
			3-2-1	56,465.8	용산구 한남동 765-8번지일대	공동주택	60이하	178.59이하	-	12층	39m
			3-2-2	52,217.3	용산구 보광동 265-168번지일대	공동주택	60이하	154.89이하	-	5층	18m
			3-3	16,298.4	용산구 한남동	주상복합	50이하	221.89이하	-	15층	48m

				647-46번지일대						
			3-4-1	18,205.5	용산구 한남동 609-8번지일대	주상복합	50이하	250이하	-	15층 48m
			3-4-2	17,373.2	용산구 한남동 557-39번지일대	주상복합	50이하	250이하	-	15층 48m
			3-5	9,787.9	용산구 보광동 15-18번지일대	공동주택	50이하	250이하	-	15층 48m
			3-6	24,288.5	용산구 보광동 3-285번지일대	공동주택	60이하	200이하	-	12층 39m
			3-7-1	15,958.0	용산구 보광동 251-5번지일대	주상복합	60이하	391.7이하	-	20층 67m
			3-7-2	54,409.5	용산구 보광동 11-1번지일대	주상복합	60이하	391.7이하	-	22층 73m
			3-8	1,527.7	용산구 보광동 265-443대일대	종교시설	60이하	150이하	-	5층 18m
			3-9	837.4	용산구 한남동 653-70대일대	종교시설	60이하	200이하	-	7층 25m
			3-10	2,598.5	용산구 한남동 568-91대일대	종교시설	60이하	200이하	-	7층 25m
			3-11	1,758.5	용산구 보광동 265-35대일대	종교시설	60이하	200이하	-	7층 25m
			공공청사	1,410.0	용산구 보광동 265-124대일대	공공업무	60이하	200이하	-	7층 25m
			사회복지시설	1,298.2	용산구 보광동 265-999대일대	복지시설	60이하	150이하	-	5층 18m
			학교	10,755.4	용산구 한남동 665-9번지일대	교육시설	60이하	150이하	-	5층 18m
주택의 규모 및 규모별 건설비용			○ 건설비용 - 세대당 전용면적 85㎡미만 : 60%이상 (80%이상 권장) - 85㎡초과 20%이상 계획시 : 초과세대수 만큼의 부분임대 설치 - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 20%이상 () : 부분임대							
			구분 (전용면적)	총세대수	분양세대	임대세대	비율(%)			
			40㎡미만	356	-	356	6.1			
			40~50㎡미만	356	-	356	6.1			
			50~60㎡미만	2,305	2,141	164	39.6			
			60~85㎡미만	1,851	1,851	-	31.9			
			85㎡이상	948	948	-	16.3			
			합 계	5,816(192)	4,940(192)	876	100.0			
건축물의 건축선에 관한 계획			건축배치, 높이 및 형태 지침도 참조							

- ※ 주택의 규모는 사업시행인가 시 관련 법규상의 세부건축계획에 따라 일부 변경될 수 있음
- ※ 공공시설 설치와 효율적인 토지이용 및 원활한 사업시행을 위하여 불합리한 구역계 조정을 포함하는 재정비촉진계획을 변경할 수 있음

○ 변경

■ 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
변경	한남3재정비 촉진구역	386,364.5	용산구 한남동 686번지 일대	2,478	-	-	2,478	-	

※ 거주실태조사 결과 등 현황 반영

○ 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수		높이
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					평균 층수	최고 층수	최고 높이
변경	한남3 재정비 촉진 구역	386,364.5	3-1-1	3,717.3	용산구 한남동 732-19번지일대	공동주택	60이하	150이하	-	5층	18m
			3-1-2	3,163.5	용산구 한남동 732-3번지일대	공동주택	60이하	150이하	-	5층	18m
			3-1-3	4,998.9	용산구 한남동 686-15번지일대	공동주택	60이하	150이하	-	5층	18m
			3-1-4	8,358.1	용산구 한남동 653-33번지일대	공동주택	60이하	150이하	-	5층	18m
			3-2-1	42,788.1	용산구 한남동 765-8번지일대	공동주택	60이하	177.24 이하	-	12층	39m
			3-2-2	40,952.8	용산구 보광동 265-168번지일대	공동주택	60이하	167.65 이하	-	11층	36m
			3-3	15,134.2	용산구 한남동 647-46번지일대	주상복합	50이하	250이하	-	14층	46m
			3-4	62,463.4	용산구 한남동 609-8번지일대	주상복합	50이하	250이하	-	18층	58m
			3-5	9,428.1	용산구 보광동 15-18번지일대	공동주택	50이하	250이하	-	15층	48m
			3-6	25,241.2	용산구 보광동 3-285번지일대	공동주택	60이하	200이하	-	15층	48m
			3-7-1	17,512.4	용산구 보광동 251-5번지일대	주상복합	60이하	400이하	-	20층	67m
			3-7-2	53,650.2	용산구 보광동	주상복합	60이하	400이하	-	22층	73m

					11-1번지일대						
			3-8	4,679.1	용산구 보광동 35-13번지일대	주상복합	50이하	250이하	-	12층	39m
			3-9	1,761.7	용산구 보광동 265-35대일대	종교시설	60이하	200이하	-	7층	25m
			3-10	837.4	용산구 한남동 653-70대일대	종교시설	60이하	200이하	-	7층	25m
			3-11	1,980.2	용산구 보광동 3-98대일대	종교시설	60이하	200이하	-	7층	25m
			3-12	1,650.2	용산구 보광동 265-443대일대	종교시설	60이하	150이하	-	5층	18m
			3-13	429.3	용산구 한남동 653-105대일대	종교시설	60이하	150이하	-	5층	18m
			공공청사	1,612.5	용산구 보광동 265-122대일대	공공업무	60이하	200이하	-	7층	25m
			사회복지시설	1,293.4	용산구 보광동 265-999대일대	복지시설	60이하	200이하	-	7층	25m
			학교	10,755.4	용산구 한남동 665-9번지일대	교육시설	60이하	150이하	-	5층	18m
주택의 규모 및 규모별 건설비용	○ 건설비용 - 세대당 전용면적 85㎡미만 : 60%이상 (80%이상 권장) - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 20%이상 () : 부분임대										
	구분 (전용면적)	총세대수		분양세대		임대세대		비율(%)			
	40㎡미만	471		55		416		7.9			
	40~50㎡미만	402		67		335		6.7			
	50~60㎡미만	2,022		1,753		269		33.9			
	60~85㎡미만	1,660		1,660		-		27.8			
	85㎡이상	1,415		1,415		-		23.7			
	합 계	5,970		4,950		1,020		100.0			
건축물의 건축선에 관한 계획	건축배치, 높이 및 형태 지침도 참조										

- ※ 주택의 규모는 사업시행인가 시 관련 법규상의 세부건축계획에 따라 일부 변경될 수 있음
- ※ 공공시설 설치와 효율적인 토지이용 및 원활한 사업시행을 위하여 불합리한 구역계 조정을 포함하는 재정비촉진계획을 변경할 수 있음

마. 지구단위계획에 관한 사항

1) 한남3재정비촉진구역 지구단위계획구역

(1) 지구단위계획에 관한 결정

○ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	한남3재정비촉진구역 지구단위계획구역	서울특별시 용산구 한남동 686번지 일대	386,395.5	감) 31.0	386,364.5	

※ 변경사유 : 한남3재정비촉진구역 북측 도로 내 사유지 1필지 제외

(2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

○ 용도지역·지구 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분			면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			386,395.5	감) 31.0	386,364.5	100.0	-
주거지역	일반 주거 지역	소 계	316,028.0	감) 415.4	315,612.6	81.7	-
		제1종일반주거지역	152,992.6	감) 32,052.9	120,939.7	31.3	-
		제2종일반주거지역(7층)	101,641.9	감) 9,623.9	92,018.0	23.8	-
		제3종일반주거지역	61,393.5	증) 41,261.4	102,654.9	26.6	-
	준주거지역		70,367.5	증) 384.4	70,751.9	18.3	-

■ 용도지역 변경사유서

도면 표시 번호	위 치	용 도 지 역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	한남동 765-3 일대	제2종일반주거지역(7층), 제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	7,746.8	• 건축물 층수 완화를 위한 용도지역 변경(밀도는 1종 유지)
	보광동 3-282 일대	제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역	제2종일반주거지역(7층)	30,802.7	• 2구역과 통합 조성하는 사회복지시설 용도지역 간 정합성 확보
	한남동 647-25 일대	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층)	제3종일반주거지역	41,261.4	• 공원 위치 및 형태 조정에 따른 용도지역 조정
	보광동 264-56 일대	제2종일반주거지역(7층), 제3종일반주거지역	준주거지역	384.4	• 동일 블록(주상복합용지) 내 용도지역 혼재지역 조정 • 도로선형 조정 및 블록 형태 변경에 따른 용도지역 변경 • 준주거 블록간 부정형 도로 정형화

■ 용도지구 결정조서(변경없음)

○ 기반시설 결정(변경) 조서

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	226	23~25	보조 도로	210 (48)	한남동 524-1도 일대	한남동 618-5대 일대	일반 도로	-	서고 제17호 (2002.01.15)	한남 지구단위 계획구역
기정	중로	2	14	15	집산 도로	500 (195)	한남동 543-8대 일대	보광동 80-2대 일대	일반 도로	-	서고 제590호 (78.11.8)	
기정	중로	2	15	15	집산 도로	532 (532)	한남동 642-17대 일대	한남동 568-237대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
변경	중로	2	15	15	집산 도로	400 (400)	한남동 649-17대 일대	한남동 568-237대 일대	일반 도로	-		
기정	중로	2	21	18	집산 도로	161 (161)	보광동 259-4도 일대	보광동 264-88구 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
변경	중로	2	21	18	집산 도로	160 (160)	보광동 259-4도 일대	보광동 264-52대 일대	일반 도로	-		
기정	중로	2	22	15	집산 도로	783 (311)	보광동 21-1대 일대	이태원동 20-3도 일대	일반 도로	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	
기정	중로	3	1	12	집산 도로	265 (149)	이태원동 20-7대 일대	한남동 732-152대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
기정	중로	3	2	12	집산 도로	536 (536)	보광동 3-86대 일대	보광동 265-234대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
변경	중로	3	2	12	집산 도로	484 (484)	보광동 3-86대 일대	보광동 265-204대 일대	일반 도로	-		
기정	중로	3	3	12	집산 도로	306 (306)	한남동 568-177대 일대	보광동 3대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	중로	3	3	12	집산 도로	266 (266)	한남동 568-88대 일대	보광동 3대 일대	일반 도로	-		
기정	중로	3	4	12	집산 도로	742 (742)	한남동 647-39구 일대	한남동 732-191대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
변경	중로	3	4	12~15	집산 도로	816 (816)	한남동 618-2대 일대	한남동 732-191대 일대	일반 도로	-		
기정	소로	1	1	10	국지 도로	84 (84)	보광동 265-916대 일대	보광동 265-694대 일대	일반 도로	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	
변경	소로	1	1	10	국지 도로	115 (115)	보광동 265-916대 일대	보광동 265-204대 일대	일반 도로	-		
기정	소로	3	1	4~18	특수 도로	98	보광동 248-8대 일대	보광동 245-3대 일대	보행자 전용 도로	-	서고 제2019-362호 (2019.11.7)	구역외
변경	소로	3	1	8	특수 도로	98 (86)	보광동 248-8대 일대	보광동 245-3대 일대	보행자 전용 도로	-		
기정	소로	3	3	6	국지 도로	109 (109)	한남동 732-226대 일대	한남동 732-19대 일대	일반 도로	-	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	
기정	소로	3	3	5~8	국지 도로	120 (92)	한남동 644-23일대	한남동 644-10일대	일반 도로	-	서고 제188호 (78.05.01)	한남 지구단위 계획구역
기정	소로	3	5	6	국지 도로	520 (520)	한남동 763-18도 일대	한남동 620-171종 일대	보행자 우선 도로	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	
변경	소로	3	5	6	국지 도로	651 (651)	한남동 763-18도 일대	한남동 3-97대 일대	보행자 우선 도로	-		
기정	소로	3	6	6	국지 도로	102 (102)	한남동 568-514도 일대	보광동 1-15구 일대	일반 도로	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	
기정	소로	3	7	6	국지 도로	18 (18)	한남동 732-23도 일대	한남동 732-23도 일대	보행자 전용 도로	-	서고 제2018-243호 (2018.8.2)	

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	8	6	국지 도로	170 (108)	한남동 732-23도 일대	한남동 732-23도 일대	일반 도로	-	서고 제2018-243호 (2018.8.2)	
기정	소로	3	9	4	국지 도로	116 (30)	한남동 732-23도 일대	한남동 732-23도 일대	일반 도로	-	서고 제2018-243호 (2018.8.2)	
변경	소로	3	9	6	국지 도로	116 (30)	한남동 732-23도 일대	한남동 732-23도 일대	일반 도로	-		주1) 입체적 도시계획 시설
신설	소로	3	10	6	특수 도로	13 (13)	한남동 766-35대 일대	한남동 653-83대 일대	보행자 전용 도로	-		

※ ()는 한남3재정비촉진구역 내 연장을 의미함

주1) 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시·군계획시설결정)에 따름

■ 도로 변경사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-15	중로 2-15	• 연장변경 - 532m→400m	• 법적 최대 도로 경사 12%초과로 경사 조정 • 급경사지 현황도로를 활용한 진입로 계획 폐지
중로 2-21	중로 2-21	• 연장변경 - 연장:161m→160m	• 부정형한 도로선형 조정에 따른 연장 감소
중로 3-2	중로 3-2	• 연장변경 - 536m→484m	• 부정형한 도로선형 조정에 따른 연장 감소
중로 3-3	중로 3-3	• 연장변경 - 306m→266m	• 부정형한 도로선형 조정에 따른 연장 감소
중로 3-4	중로 3-4	• 폭원연장변경 - 폭원:12m→12~15m - 연장:742m→816m	• 불필요하게 부정형한 도로선형 조정 • 한남지구 지구단위계획 변경(기정 특별계획구역 지침 내 도로계획 변경 23.3.30.)으로 연계를 위한 교차로 위치 조정
소로 1-1	소로 1-1	• 연장변경 - 84m→115m	• 부정형한 도로선형 조정에 따른 연장 증가
소로 3-1	소로 3-1	• 폭원변경 - 4~18m→8m	• 2구역 경계부 부정형 보행자전용도로 정형화
소로 3-5	소로 3-5	• 연장변경 - 520m→651m	• 막다른 도로를 순환 가능한 도로로 조정
소로 3-9	소로 3-9	• 폭원변경 - 4m→6m	• 진입도로 확폭
소로 3-10	소로 3-10	• 신설 - 폭원:6m, 연장:13m	• 대사관로 방면으로 접근 가능한 보행자전용도로 신설

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	사설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
				가정	변경	변경후		
변경	2	노외주차장	한남동 732-126일대	4,044.1	증) 117.7	4,161.8	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	문화공원③ 지하에 중복결정
신설	3	노외주차장	한남동 647-21일대	-	증) 6,910.6	6,910.6	-	소공원① 지하에 중복결정

■ 주차장 변경사유서

도면 표시번호	사설명	변경내용	변경사유
2	노외주차장	• 면적변경 - 4,044.1㎡ → 4,161.8㎡	• 도로(중로 3-4) 선형조정에 따른 면적변경
3	노외주차장	• 신설 - 6,910.6㎡	• 소공원① 지하주차장 신설

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					가정	변경	변경후		
변경	1	공원	문화공원	한남동 620-171일대	6,133.8	증) 3,184.6	2,949.2	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	-
변경	3	공원	문화공원	한남동 732-126일대	4,044.1	증) 117.7	4,161.8	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	주차장② 중복결정
변경	1	공원	어린이 공원	보광동 265-122일대	1,615.9	감) 391.8	2,007.7	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	-
변경	3	공원	어린이 공원	보광동 35-13일대	7,536.3 (5,973.3)	감) 4,679.1	2,857.2 (1,294.2)	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	-
신설	1	공원	소공원	한남동 647-21일대	-	증) 6,583.7	6,583.7	-	주차장③ 중복결정
변경	2	공원	소공원	한남동 766-2일대	4,643.8	감) 1,009.6	3,634.2	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	-
변경	3	공원	소공원	한남동 568-105일대	2,576.4	증) 465.3	3,041.7	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	-
폐지	4	공원	소공원	한남동 561-1일대	2,276.3	감) 2,276.3	-	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	-

■ 공원 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	문화공원	•면적변경 - 6,133.8㎡→2,949.2㎡	•부정형 선형 공원을 거점형 공원으로 변경
3	문화공원	•면적변경 - 4,044.1㎡→4,161.8㎡	•도로(중로 3-4)선형 조정에 따른 면적변경
1	어린이공원	•면적변경 - 1,615.9㎡→2,007.7㎡	•구역 중심부 어린이를 위한 놀이 휴식공간 조성
3	어린이공원	•면적변경 - 7,536.3㎡→2,857.2㎡	•4구역 경계부 공원 기능 축소에 따른 면적 변경
1	소공원	•신설 - 6,583.7㎡	•북측 저층주거지와 연결성 확보 및 일조영향 최소화, 지형적 단차극복을 위한 공원 신설
2	소공원	•면적변경 - 4,643.8㎡→3,634.2㎡	•주변 저층주거지와 함께 공유하는 휴식공간 확보 및 종교용지 신설에 따른 면적 변경
3	소공원	•면적변경 - 2,576.4㎡→3,041.7㎡	•우사단로~한남역, 한강나들목으로 이어지는 공원축 조성
4	소공원	•폐지	•소공원③과 통합조성

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					가정	변경	변경후		
변경	6	공공 청사	주민센터	보광동 265-124일대	1,410.0	증) 202.5	1,612.5	서고 제2017-223호 (2017.6.29)	보광동 주민센터

■ 공공청사 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
6	공공청사	• 면적변경 - 1,410㎡→1,612.5㎡	• 도로(중로 2-15) 선형조정에 따른 면적 변경

■ 학교 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	2	학교	초등학교	한남동 665-9알대	10,755.4	-	10,755.4	서고 제2009-387호 (2009.10.1)	-

■ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	2	사회복지시설	보광동 265-999알대	1,298.2	감) 4.8	1,293.4	서고 제2017-223호 (2017.6.29.)	살버케어센터

■ 사회복지시설 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	사회복지시설	• 면적변경 - 1,298.2㎡→1,293.4㎡	• 도로(소로 1-1)선형 조정에 따른 면적변경

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	구분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	소로 3-9	도로	한남동 732-23	같이	-	증) 30m	30m	-	촉진 구역 내에 한함
				폭	-	증) 6m	6m		
				높이	-	증) 지하 2m~지하8m외	지하 2m~지하8m외		
				면적	-	증) 203.1㎡	203.1㎡		

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
소로 3-9	도로	- 도로 확폭 및 입체적 도시계획시설 신설 - 폭원 4m→6m	부정형하고 협소한 1-2BL, 1-3BL의 법정 주차대수 확보를 위해 기존 도로기능은 유지하면서 지하공간을 주차장으로 활용 (지하2m~지하8m미만 : 사업시행자, 지하8m미만~지하2m초과 : 용산구청)

※ 입체적 결정 범위 높이의 기준은 지표면(계획지반고)으로 함

※ 입체적 결정 범위 높이는 측량을 통해 지하매설물(도로측구의 빗물받이 등)의 높이를 확정하고, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

(3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

○ 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분		획지번호	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	획지	3-1-1	3,704.5	증) 12.8	3,717.3	
변경	획지	3-1-2	3,231.4	감) 67.9	3,163.5	
변경	획지	3-1-3	5,001.0	감) 2.1	4,998.9	
변경	획지	3-1-4	8,889.4	감) 531.3	8,358.1	
변경	획지	3-2-1	56,465.8	감) 13,677.7	42,788.1	
변경	획지	3-2-2	52,217.3	감) 11,264.5	40,952.8	
변경	획지	3-3	16,298.4	감) 1,164.2	15,134.2	
변경	획지	3-4-1	18,205.5	증) 44,257.9	62,463.4	
변경	획지	3-4-2	17,373.2	감) 17,373.2	-	
변경	획지	3-5	9,787.9	감) 359.8	9,428.1	
변경	획지	3-6	24,288.5	증) 952.7	25,241.2	
변경	획지	3-7-1	15,958.0	증) 1,554.4	17,512.4	
변경	획지	3-7-2	54,409.5	감) 759.3	53,650.2	
변경	획지	3-8	1,527.7	증) 3,151.4	4,679.1	기정 3-8획지는 3-12획지로 변경

구분		확지번호	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	확지	3-9	837.4	증) 924.3	1,761.7	기정 3-9확지는 3-10확지로 변경
변경	확지	3-10	2,598.5	감) 1,761.1	837.4	기정 3-10확지는 3-11확지로 변경
변경	확지	3-11	1,758.5	증) 221.7	1,980.2	기정 3-11확지는 3-9확지로 변경
변경	확지	3-12	-	증) 1,650.2	1,650.2	
변경	확지	3-13	-	증) 429.3	429.3	
변경	확지	공공청사	1,410.0	증) 202.5	1,612.5	
변경	확지	사회복지시설	1,298.2	감) 4.8	1,293.4	
변경	확지	학교	10,755.4	-	10,755.4	

○ 건축물 용도·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

■ 건축물의 용도에 관한 결정 조서(변경)

확지		건축물 용도	비 고
준주거용지	3-7-1, 3-7-2	◦ 주상복합 - 저층부 : 상업, 업무시설, 저층부의 : 공동주택	변경없음
공동주택 용지	3-1-1, 3-1-2, 3-1-3, 3-1-4	◦ 공동주택(저층형, 경사지 순응형 공동주택)	
	3-2-1, 3-2-2	◦ 공동주택(중·저층형, 경사지 순응형 공동주택)	변경없음
	3-3	◦ 주상복합(중·고층형), 우측 대사관로변 저층부 상업시설	변경없음
	3-4	◦ 주상복합(중·고층형), 우측 대사관로변 저층부 상업시설	
	3-5	◦ 공동주택(중·고층형)	
	3-6, 3-8	◦ 공동주택(중층형)	3-8확지 신설

■ 건폐율 계획(변경없음)

■ 용적률 계획(변경)

구분		면적(㎡)			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
한남3재정비 촉진구역	기정	190% 이하	-	232.5% 이하	정비계획 용적률 232.47%
	변경	190% 이하	-	237.07% 이하	정비계획 용적률 236.51%

■ 높이 계획(변경)

구분	높이기준		비 고
	기정	변경	
3-1-1	최고 5층 / 18m 이하		
3-1-2	최고 5층 / 18m 이하		
3-1-3	최고 5층 / 18m 이하		
3-1-4	최고 5층 / 18m 이하		
3-2-1	최고 12층 / 39m 이하		
3-2-2	최고 5층 / 18m 이하	최고 11층 / 36m 이하	
3-3	최고 15층 / 48m 이하	최고 14층 / 46m 이하	
3-4-1	최고 15층 / 48m 이하	최고 18층 / 58m 이하	
3-5	최고 15층 / 48m 이하	최고 15층 / 48m 이하	
3-6	최고 12층 / 39m 이하	최고 15층 / 48m 이하	
3-7-1	최고 20층 / 67m 이하		
3-7-2	최고 22층 / 73m 이하		
3-8	최고 5층 / 18m 이하	최고 12층 / 39m 이하	
3-9	최고 7층 / 25m 이하		
3-10	최고 7층 / 25m 이하		
3-11	최고 7층 / 25m 이하		
3-12	-	최고 5층 / 18m 이하	
3-13	-	최고 5층 / 18m 이하	
공공청사	최고 7층 / 25m 이하		
사회복지시설	최고 5층 / 18m 이하		
학교	최고 5층 / 18m 이하		

■ 건축물의 건축선에 관한 결정 조서(변경)

구분	적용위치	기정	변경	비고
건축한계선	제1종일반주거지역	1m	2m	법정 2m 후퇴 적용
	제2종일반주거지역	1~2m	3m	법정 3m 후퇴적용(공공청사, 종교시설 포함)
	제3종일반주거, 준주거지역	3m	변경없음	-
벽면한계선	지구통경축(보광로) 고층부 이격	6m	변경없음	광역/지구통경축변 경관형성기준에 따른 건축선 고층부 3m 추가 후퇴
공공보행통로	2~6BL 단지 내부	3개소	1개소(6m)	기존 분리 되어있던 보행동선을 하나의 동선으로 이어 이동 편리성 증가
	4BL 단지 내부	-	1개소(15m)	우사단로와 한강을 잇고, 통경축을 형성하는 공공보행통로 조성
	7BL 단지 내부	1개소	변경없음	보광로변 공개공지에서 진입하여 단지를 가로지르는 공공보행통로 조성

바. 관련도서

- 기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음.