

도시관리계획[원효로2가 41-1번지 일대 공동주택 건립에 따른 주택법 의제 지구단위계획 결정(안)] 열람공고

용산구 원효로2가 41-1번지 일대 공동주택 건립에 따른 사업계획승인시 「주택법」 제19조에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 도시·군관리계획 결정 사항(지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 의제 처리하고자, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제6조 규정에 의하여 주민의견을 청취하고자 하오니, 의견이 있으신 분은 열람기간 내에 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 7월 23일
용 산 구 청 장

- 1. 열람사유 : 공동주택건립에 따른 지구단위계획구역 및 계획 결정
- 2. 열람기간 : 2026년 7월 24일(금)~ 2026년 8월 6일(목)
- 3. 열람장소 : 용산구 도시계획과(☎02-2199-7415)
- 4. 열람내용 : 주택법 제19조 규정에 의하여 의제되는 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정(안)

1 지구단위계획구역에 관한 결정

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	획지㉠	용산구원효로2가 73-1번지 일대 지구단위계획구역	원효로2가 73-1번지 일대	-	증)2,436.2	증)2,436.2	

○ 변경사유서

도면 표시번호	구역명	변경내용	변경사유
획지㉠	용산구원효로2가 73-1번지 일대 지구단위계획구역	지구단위계획구역 신설 · 면적 : 2,436.2㎡	LH매입임대주택아파트신축사업에 따른 지구단위계획구역 신규 지정

② 도시관리계획에 관한 결정

1. 용도지역 · 지구에 관한 계획

가. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		2,436.2	-	2,436.2	100	-
주거지역	제3종일반주거지역	2,049.1	-	2,049.1	84.1	
상업지역	일반상업지역	387.1	-	387.1	15.9	

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 해당없음

2. 도시계획시설 결정조서 : 해당없음

③ 건축계획에 관한 결정

1. 획지에 관한 결정조서

구분	획지번호	획지계획		비고
		위치	면적(㎡)	
획지	획지㉠	원효로2가 73-1 일대	2,359.06	LH매입임대주택아파트 신축사업을 위한 획지 계획

2. 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서

가. 건축물 밀도에 관한 결정

획지	위치	구분		계획내용	비고
㉠	원효로2가 73-1 일대	용도	허용용도	· 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 · 주택법 제2조 제13호, 14호 및 주택건설기준 등에 관한 규정 제6호의 부대복리시설	
			불허용도	허용용도 이외의 용도	
		건폐율	제3종일반주거지역	50% 이하	
			일반상업지역	60% 이하	
		용적률 (기준/상한)	제3종일반주거지역	210 이하 / 250 이하	
			일반상업지역	800 이하/ 법적용적률의 2배 이하	
		높이		기준높이 : 80m 이하 최고높이 : 100m 이하	

나. 상한용적률 인센티브 완화항목

구분	세부계획기준																															
임대주택 건립 시	· 관련법률 및 조례, 「공동주택건립형 지구단위계획 수립기준」, 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」, 「준주거지역 용적률계획 일괄재정비(서울특별시 고시 제2019-13호) 등 관련 기준을 적용																															
친환경항목 적용 시	· 적용대상 : 지구단위계획구역 내에서 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물																															
	· 적용산식 : 허용용적률 + 법적용적률 × ∑친환경 건축물 인증 완화비율(β)																															
	* 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름																															
	<table><tr><th colspan="6">① 에너지효율등급 및 ZEB 인증</th><th colspan="2">② 녹색건축 인증</th></tr><tr><td rowspan="3">구분</td><td>ZEB1 에너지효율 1+</td><td>ZEB2</td><td>ZEB3</td><td>ZEB4</td><td>ZEB5</td><td>완화조건</td><td>최대완화비율</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>6%</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td><td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr></table>	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증						② 녹색건축 인증		구분	ZEB1 에너지효율 1+	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화조건	최대완화비율						녹색건축 최우수 등급	6%	완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	녹색건축 우수 등급	3%
	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증						② 녹색건축 인증																									
	구분	ZEB1 에너지효율 1+	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화조건	최대완화비율																								
							녹색건축 최우수 등급	6%																								
		완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	녹색건축 우수 등급	3%																							
	<table><tr><th colspan="4">③ 재활용 건축자재 사용</th><th colspan="3">④ 장수명주택인증</th></tr><tr><td>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>15% 이상</td><td>20% 이상</td><td>25% 이상</td><td>장수명주택 인증등급</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table>	③ 재활용 건축자재 사용				④ 장수명주택인증			재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상	장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율	5%	10%	15%	완화비율	15%	10%										
	③ 재활용 건축자재 사용				④ 장수명주택인증																											
재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상	장수명주택 인증등급	최우수	우수																										
완화비율	5%	10%	15%	완화비율	15%	10%																										
- ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 ((∑①~③) ≥ 15% → 15% 적용)																																
- ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정 후 시행																																

3. 건축물의 배치 결정조서

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	대상지 남측 원효로변	3m	도면 참조

4 기타사항에 관한 결정

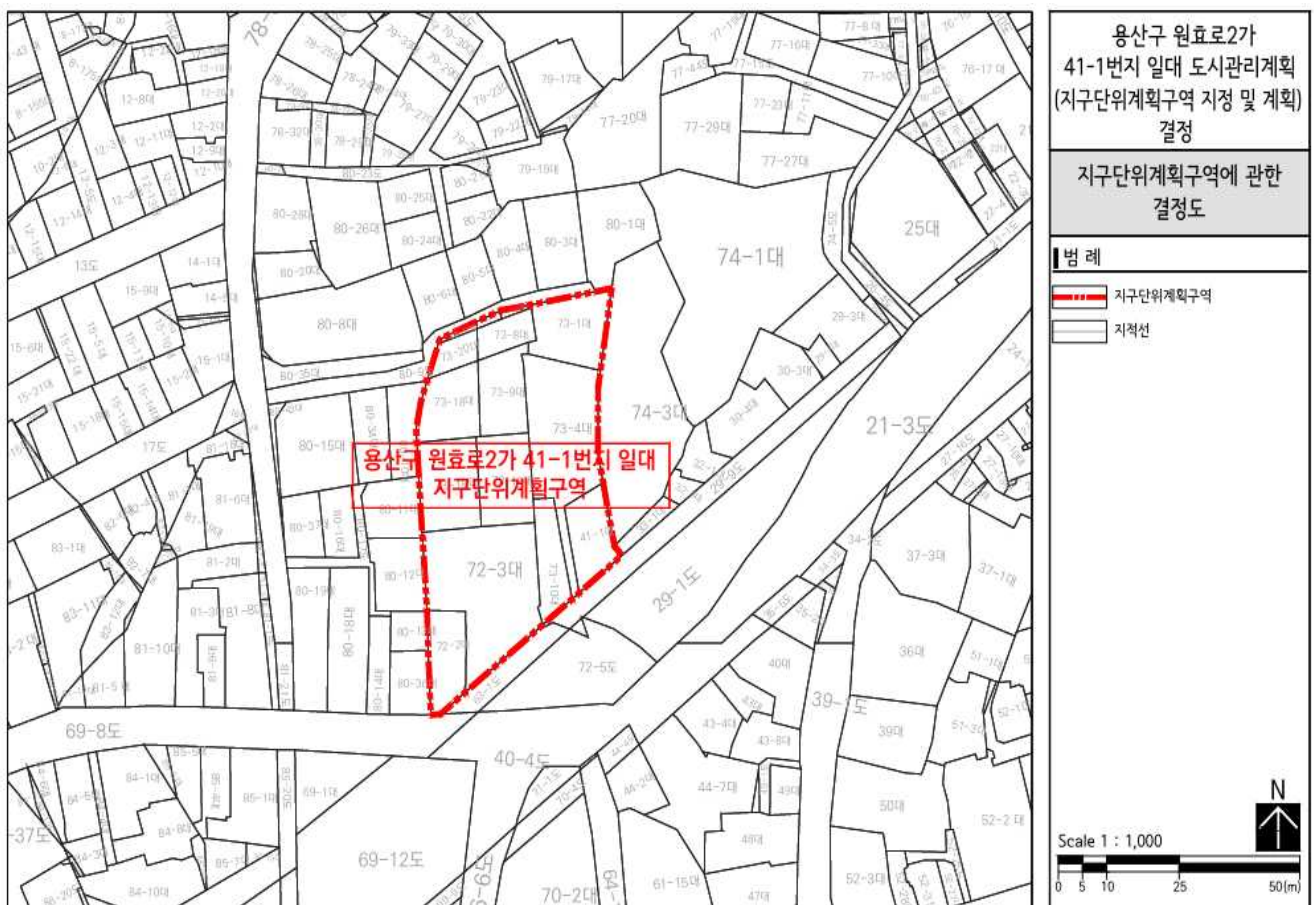
1. 대지내 공지계획 결정조서

구분	적용위치	계획내용	비고
전면공지	건축한계선 후퇴부	보도와 접하는 건축선 후퇴 부분에 보도형 전면공지(B=3m)를 기존 보도와 단차 없이조성	

2. 차량출입 및 주차에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용	비고
차량출입 불허구간	간선도로변 (원효로)	지구단위계획에서 정한 구간 내 대지로 차량진입불허	
주차출입구	간선도로변 (원효로)	주차출입구간 내에서 대지로 차량진입 가능	

지구단위계획구역에 관한 결정도(안)



4. 관련 도서 : 생략(열람장소에 비치)

붙임 : 주민의견서 1부. 끝.