

◆ 서울특별시고시 제2025-105호

동자동 제2구역 도시정비형 재개발사업 정비계획(변경) 및 지구단위계획(변경)결정 지형도면 고시

건설부고시 제380호(1978.11.30.)로 재개발구역 지정되고, 같은 고시 제347호(1979.9.24.)로 재개발사업계획 결정, 서울특별시 고시 제2005-437호(2006.01.05.) 및 서울특별시 용산구 고시 제2017-7호(2017.01.19.), 서울특별시 고시 제2022-336호(2022.8.11.)로 정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시된 동자동 제2구역 도시정비형 재개발사업과 관련하여, 『도시 및 주거환경정비법』 제16조에 따라 정비계획을 결정(변경)하고, 『도시 및 주거환경정비법』 제17조 및 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 『토지이용규제 기본법』 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 2월 27일

서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 정비사업의 명칭 : 동자동 제2구역 도시정비형 재개발사업

나. 도시정비형 재개발구역 지정조서 : 변경없음

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	동자동 제2구역 도시정비형 재개발구역	용산구 동자동 15-1번지 일대	10,533.0	-	10,533.0	-

다. 정비구역을 분할 통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련계획 : 해당없음

라. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경없음

구분	지구명	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
기정	동자동 제2구역	7,944.2	동자동 15-1번지 일대	7,944.2	-

2. 용도지역·용도지구 결정(변경) 조서 : 변경

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	면적(㎡)			비율(%)	비 고
	기정	증감	변경		
계	10,533.0	-	10,533.0	100.0	-
일반상업지역	10,533.0	-	10,533.0	100.0	-

나. 용도지구 결정(변경)조서 : 변경

구 분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	방화지구	서울역앞 ~ 한강대로북단	79,270(1,085)	건고 727호('63.12.13.)	-
폐지	①	방화지구	서울역앞 ~ 한강대로북단	79,270(1,085)	건고 727호('63.12.13.)	-

※ ()는 대상지내 면적

■ 변경사유 : 서울특별시고시 제2024-504호에 따라 방화지구가 폐지됨에 따라 조서를 변경하는 사항임

3. 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	증감	변경		
합 계		10,533.0	-	10,533.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	2,588.8	-	2,588.8	24.6	-
	도 로	1,653.0	-	1,653.0	15.7	-
	공 원	935.8	-	935.8	8.9	-
획 지	소 계	7,944.2	-	7,944.2	75.4	-
	대 지	7,944.2	-	7,944.2	75.4	-

4. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설 결정 조서

1) 도로 : 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	9	45	주간선	4,000	서울역앞 광장	한강제1 인도교북단	일반도로	-	총고757 (1939.9.18.)	-
변경	광로	3	9	45	주간선	4,000	서울역앞 광장	한강제1 인도교북단	일반도로	-	총고757 (1939.9.18.)	철도 중복결정 (면적:83.0㎡)
기정	중로	2	197	15	집산	362	동자동 2-1	동자동 5-82	일반도로	-	건고347 (1979.9.24.)	-
기정	중로	2	198	15	집산	106	동자동 17-4	동자동 14-85	일반도로	-	건고347 (1979.9.24.)	-
기정	소로	3	-	6	특수	69.7	동자동 50	동자동 14-220	지하도로 (지하충연결로)	-	서고254 (2011.9.1.)	철도 중복결정 (면적:78.0㎡)

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	소로	3	-	6	특수	69.7	동자동 50	동자동 14~220	지하도로 (지하층연결로)	-	서고254 (2011.9.1.)	철도 중복결정 (면적:78.0㎡) 광로3-9중복결 정 (면적:95.0㎡)

※ ()는 대상지내 면적, 면적은 추후 측량성과에 따르며, 금회 결정면적은 동자동2구역내 포함 면적임

■ 변경사유 : 기 결정내용(서울시고시 제51호(2017.4.27.)) 누락에 따른 상세 면적 기재

2) 철도 : 변경없음

구분	시설명	시설의 세분	위치	폭(m)	연장(m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	철도	도시철도 (4호선 서울역 정거장)	용산구 동자동 14~200	22~28	286	8,978	1981.07.30. (서고287호)	-

□ 입체적 도시계획시설(철도) 결정 조서

구분	시설명	위치	길이(m)	폭(m)	높이(m) (해수면기준)	최초 결정일	비고
기정	철도	용산구 동자동 17~19	23.00m ~30.61m	5.32m ~9.25m	15.51m ~32.23m	2017.04.27. (서고287호)	· 동자동 제2구역 도시정비형 재개발구역 - 12번 출입구 및 환기구, 엘리베이터 이설 부 분(360.7㎡)

3) 공원 : 변경없음

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	공원	어린이 공원	동자동 18~32일대	2,623.1 (935.8)	건고제347호 (1979.9.24.)	-

※ ()는 대상지내 면적, 면적은 추후 측량성과에 따름

나. 정비기반시설의 설치(부담) 계획 : 변경

1) 정비기반시설 부담면적 : 변경없음

구 분	명칭	면 적(㎡)	비율(%)
합계		2,588.8	24.6
정비기반시설	도로	1,653.0	15.7
	공원	935.8	8.9

2) 정비기반시설의 부담계획 : 변경

구 분	면 적(㎡)			비고
	기 정	변 경	변경후	
시행면적	10,533.0	-	10,533.0	-
획지(대지)	7,944.2	-	7,944.2	-
계획 정비기반시설 (무상 귀속)	2,588.8	-	2,588.8	-
기존 정비기반시설 (무상 양도)	282.8	감) 33.4	249.4	-
순부담률	22.49%	증) 0.21%	22.7%	-

■ 변경사유 : 2023.01.19. 2필지 국유지 매입으로 변경

5. 현금납부에 관한 사항 : 해당없음

6. 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

7. 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경없음

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(등)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	동자동 제2구역	10,533.0	획지	7,944.2	동자동 15-1번지 일대	2	-	-	-	2	-

8. 건축물에 관한 계획 : 변경

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
기정	동자동 제2구역	10,533.0	획지1	7,944.2	동자동 15-1번지 일대	업무	60 이하	1,100 이하	135 이하	-
변경	동자동 제2구역	10,533.0	획지1	7,944.2	동자동 15-1번지 일대	업무	50 이하	1,300 이하	170 이하	-
건축물 용적률 계획		기정	■ 용적률 : ①+②+③ = 1,100% ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 = 200% _2025기본계획 항목 적용 ·							
			구분	인센티브대상	요건				완화량	
			의무	친환경개발 녹색건축물	기준등급 준수시 허용용적률 총량의 1/2부여				100%	
			계획 유도	도시경제활성화	정률부여(0.25)				40%	
				가로활성화	1층 바닥면적 합계의 2/3이상 or 1층과 2층 바닥면적 합계의 1/2이상				30%	

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고																								
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)																														
			<table><tr><th>구분</th><th>인센티브대상</th><th>요건</th><th>완화량</th></tr><tr><td></td><td>지하보행통로</td><td>정률부여(2.0)</td><td>30%</td></tr></table> ③ 상한용적률 = 300% 적용 ※ 공공시설부지 제공 · 공공시설부지 제공시 인센티브 = $[1.3 \times (2,588.8 - 282.8) / 7,944.2] \times 800\% = 301.89\%$								구분	인센티브대상	요건	완화량		지하보행통로	정률부여(2.0)	30%																
구분	인센티브대상	요건	완화량																															
	지하보행통로	정률부여(2.0)	30%																															
건축물 용적률 계획	변경		■ 용적률 : ①+②+③ = 1,300% ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 = 200% _2030 기본계획 항목 적용 <table><tr><th>구분</th><th>인센티브대상</th><th>요건</th><th>완화량</th></tr><tr><td rowspan="5">계획 유도</td><td>녹지 생태공간</td><td>개방형녹지 의무확보기준 초과설치</td><td>지구별 개방형녹지 의무기준 30%초과 설치시 - 의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정</td><td>100%</td></tr><tr><td rowspan="2">친환경</td><td>녹색건축물 인증/ 에너지효율등급/ 신재생에너지 이용시설</td><td>3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시</td><td>30%</td></tr><tr><td>전기차충전소 설치</td><td>서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무사항 1/2 초과설치시</td><td>20%</td></tr><tr><td>보행가로 활성화</td><td>공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)</td><td>정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시</td><td>30%</td></tr><tr><td>안전·방재</td><td>방재 관련시설</td><td>정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시</td><td>20%</td></tr></table> ③ 상한용적률 = 500% 적용 ※ 공공시설부지 및 공개공지 초과 제공 = 500.54% · 공공시설부지 제공시 인센티브 = $[1.3 \times (2,588.8 - 249.4) / 7,944.2] \times 800\% = 306.26\%$ · 공개공지 추가 제공시 인센티브 = $[(2,723.67 - 794.42) / 7,944.2] \times 800\% = 194.28\%$								구분	인센티브대상	요건	완화량	계획 유도	녹지 생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30%초과 설치시 - 의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정	100%	친환경	녹색건축물 인증/ 에너지효율등급/ 신재생에너지 이용시설	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시	30%	전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무사항 1/2 초과설치시	20%	보행가로 활성화	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	30%	안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	20%
		구분	인센티브대상	요건	완화량																													
계획 유도	녹지 생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30%초과 설치시 - 의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정	100%																														
	친환경	녹색건축물 인증/ 에너지효율등급/ 신재생에너지 이용시설	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시	30%																														
		전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무사항 1/2 초과설치시	20%																														
	보행가로 활성화	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	30%																														
	안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	20%																														
건축물 높이계획	기정		■ 135m 이하																															
	변경		■ 최고높이 계획 : 170.0m 적용 ① 개방형녹지 의무기준(30%) 초과확보에 따른 높이는 $[50\% \times (90\text{m} + 20\text{m})] / (80\% - 45.43\%) = 159.09\text{m}$ ② 공개공지 초과조성에 따른 높이 완화= $90\text{m} \times [(2,723.67\text{㎡} - 794.42\text{㎡}) / 2] / 7,944.2\text{㎡} = 10.92\text{m}$ ∴ ①+② = 170.01m																															

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
건축선에 관한 계획		기정	· 건축한계선 - 대상지 남측 및 3-1, 3-2 지구경계 : 3m - 한강대로변 : 5m · 고층부벽면한계선 - 한강대로변 : 10m							
		변경	· 건축한계선 - 대상지 남측 및 3-1, 3-2 지구경계 : 3m - 한강대로변 : 5m							
기타 사항에 관한 계획	개방형 녹지	신설	· 구역 북측 및 서측 한강대로변 개방형녹지와 후암로57길변 개방형녹지 조성 (조성면적 :3,609.05㎡) ※형상은 결정도면 참조 · 지역메니지먼트 프로그램과 연계하여 활력있는 개방형녹지 운영 ※ 2023기본계획('23.2.)에 따라 전 구간 토심 3m이상 확보 ※ 개방형녹지는 '녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준' ('23.12.)준수 ※ 개방형 녹지와 연계된 지하1층 및 지상1층 가로활성화 용도 조성							
	공개 공지	신설	· 관련법규를 준수하여 공개공지 설치 (조성면적 :2,723.67㎡) ※형상은 결정도면 참조 · 대지면적의 10% 이상확보※결정도면 참조 · 보행동선의 연계성을 고려하여 서측 및 북측 휴게 및 커뮤니티 공간 조성							
	건축물	신설	· 중고층부에 스카이·워크라운지 조성하여 개방 운영 (지하부터 라운지까지 전용엘리베이터 설치) · 저층부 편의공간, 문화복합공간 조성 개방 운영							
	기타	신설	· 3-1,3-2지구 옹벽 경관개선 · 한강대로변과 후암로변레벨로 각각조성되는 개방형 녹지의 레벨차 극복을 위한 24시간 개방 에스컬레이터 및 엘리베이터 설치							

※ 개방형녹지 및 공개공지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로 추후 건축계획 시 주관부서와 협의하에 녹지의 형상 조정 가능

■ 변경사유 : 2030 서울특별시 도시 · 주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문]에 따른 밀도체계 적용

9. 정비사업 시행 예정시기 등

사업시행방법	사업시행 예정시기	사업시행자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역(변경)지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	DB생명보험(주)	-	-

10. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 토지등소유자별 권리가액

1) 토지등소유자별 권리가액

구분	종전토지등의 추산액		분양예정의 대지평가차액 (원)(B)	비용부담액 (원)(C)	분담금추산액 (권리가액) (원)(A+B+C)	분담률 (%)
	금액(원)A	비율(%)				
합계	229,288,739,897	100.00	50,715,300,253	864,395,959,850	1,144,400,000,000	100.00
등자등14-81	391,341,650	0.17	86,559,023	-	477,900,673	0.04
사업시행예정자	228,897,398,247	99.83	50,628,741,230	864,395,959,850	1,143,922,099,327	99.96

※ 상기 권리가액은 추산액으로서 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획 수립 시 종전자산(토지등소유자별) 및 종후자산(신축건축물)의 감정평가 등에 따라 확정(변경) 예정

2) 토지등소유자별 분담금 추산액

구분	권리가액(원)	분양예정가(원/m ²)		분담금
		근린생활시설	업무시설	
합계	1,144,400,000,000	7,865,028	7,865,028	토지등소유자별 권리가액 - (시설별 분양예정가 x 분양받은 면적)
등자등14-81	477,900,673			
사업시행예정자	1,143,922,099,327			

※ 분양예정가는 추후 사업시행계획인가 이후 종후자산 감정평가에 의해 확정(변경) 되며, 분담금은 토지등소유자별 권리가액 및 분양신청 물건에 따라 산정하여 관리처분계획 수립시 확정(변경) 예정

3) 토지등소유자별 분담금 추산액 산출근거

구분	금액(원)	비고
총금액	1,144,400,000,000	공사비 + 분양예정 대지평가액
공사비	840,958,725,346	공사비, 분담금, 부대경비 등
대지조성비	23,437,234,504	대지조성비
분양예정 대지평가액	303,441,274,654	준공 후 토지가치 추정액
종전토지등의 추산액 (A)	229,288,739,897	종전자산 추산액
분양예정 대지평가차액 (B)	50,715,300,253	분양예정 대지평가액 - 대지조성비 - 종전토지등의 추산액
비용부담액 (C)	864,395,959,850	공사비 + 대지조성비
분담금 추산액	1,144,400,000,000	A+B+C

※ 상기 비용은 추산액으로서 향후 사업시행계획인가에 따른 건축계획, 사업규약, 자금계획 및 관리처분계획 수립 시 종전·종후자산 감정평가에 따라 확정(변경)예정

11. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 변경없음

가. 정비구역의 주택밀실 현황

1) 건축물 동수

계	주거용 건축물		비주거용 건축물	
	유허가	무허가	유허가	무허가
2	0	0	2	0

2) 유형별 거주 현황 : 해당사항 없음

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황 : 해당사항 없음

12. 세입자 주거대책 : 해당없음

13. 인구 및 주택의 수용계획 : 해당없음

14. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획: 해당없음

15. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	- 주변개발현황 및 장래개발방향 등 주변여건에 부합하는 스카이라인 유도 - 주변 환경을 고려 차폐감 및 위압감이 완화될 수 있는 건축물 형태 유도	-
환경보전	- 공사 시 방진망 설치 등으로 대기오염 정화장치 마련 - 공사폐자재 분리수거, 재활용 및 위탁처리 - 저소음, 저진동 건설기계사용 및 가설방음판넬 설치	-
재난방지	- 건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 - 화재방지를 위해 가능한 내연성, 불연성 건축자재 사용	-

16. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

17. 교통 및 동선처리 계획 : 변경없음 ※ 정비계획 결정도서 참조

18. 안전 및 범죄 예방에 관한 계획

정비 구역 현황	확지			비고
	착공전	착공~공사완료	범죄예방설계 적용	
업무 시설	•펜스 설치 및 유지 : 관리 •1일 오전 · 오후 1회 우범 지역 순찰 •방법용 CCTV 설치 운영 시설	•건설산업기본법, 건설기술진흥법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 •안전관리비 및 산업안전보건 관리비, 공사비 계상	•자체적 유지관리를 실시하여 노후화를 방지하고 범죄 심리를 유발하는 요인 제거 •대상지 내 범죄 취약지역을 중심으로 감시의 효율성을 고려하여 CCTV설치	-

19. 기존수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

20. 구역 내 옛길, 옛 물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당 없음

II. 지구단위계획 결정사항

1. 동자동 특별계획구역(제2구역)에 관한 결정사항 : 변경없음

가. 특별계획구역(제2구역)결정조서: 변경없음

지구명	위 치	시행면적(㎡)	구분		비 고
			획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
동자동 제2구역	용산구 동자동 15-1번지 일대	10,533.0	7,944.2	2,588.8	-

2. 용도지역·지구 결정 조서 : 변경없음

가. 용도지역에 관한 결정조서

구 분	면적(㎡)			비율(%)	비 고
	기정	증감	변경		
계	10,533.0	-	10,533.0	100.0	-
일반상업지역	10,533.0	-	10,533.0	100.0	-

나. 용도지구 : 해당없음

3. 도시계획시설에 관한 결정

가. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 : 변경

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	9	45	주간선	4,000	서울역앞 광장	한강제1 인도교북단	일반도로	-	총고757 (1939.9.18.)	-
변경	광로	3	9	45	주간선	4,000	서울역앞 광장	한강제1 인도교북단	일반도로	-	총고757 (1939.9.18.)	철도 중복결정 (면적:83.0㎡)
기정	중로	2	197	15	집산	362	동자동 2-1	동자동 5-82	일반도로	-	건고347 (1979.9.24.)	-
기정	중로	2	198	15	집산	106	동자동 17-4	동자동 14-85	일반도로	-	건고347 (1979.9.24.)	-
기정	소로	3	-	6	특수	69.7	동자동 50	동자동 14-220	지하도로 (지하충연결로)	-	서고254 (2011.9.1.)	철도 중복결정 (면적:78.0㎡)
변경	소로	3	-	6	특수	69.7	동자동 50	동자동 14-220	지하도로 (지하충연결로)	-	서고254 (2011.9.1.)	철도 중복결정 (면적:78.0㎡) 광로3-9중복결 정 (면적:95.0㎡)

※ ()는 대상지내 면적, 면적은 추후 측량성과에 따르며, 금회 결정면적은 동자동2구역내 포함 면적임

■ 변경사유 : 기 결정내용(서울시고시 제51호(2017.4.27.)) 누락에 따른 상세 면적 기재

2) 철도 : 변경없음

구분	시설명	시설의 세분	위치	폭(m)	연장(m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	철도	도시철도 (4호선 서울역 정거장)	용산구 동자동 14-200	22~28	286	8,978	1981.07.30. (서고287호)	-

□ 입체적 도시계획시설(철도) 결정 조서

구분	시설명	위치	길이(m)	폭(m)	높이(m) (해수면기준)	최초 결정일	비고
기정	철도	용산구 동자동 17-19	23.00m ~30.61m	5.32m ~9.25m	15.51m ~32.23m	2017.04.27. (서고287호)	· 동자동 제2구역 도시정비형 재개발구역 - 12번 출입구 및 환기구, 엘리베이터 이설 부 분(360.7㎡)

3) 공원 : 변경없음

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	공원	어린이공원	동자동 18-32일대	2,623.1 (935.8)	건고제347호 (1979.9.24.)	-

※ ()는 대상지내 면적, 면적은 추후 측량성과에 따름

4. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가. 건축물 용도계획 : 변경없음

구분		특별계획구역지침	비고
주용도	허용용도	· 업무	-

※ 2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문)중 토지이용계획상 도심핵지역을 따르고 「국토의 이용 및 계획에 관한 법률 시행령」 및 「서울특별시 도시계획조례」에서 정한 해당 용도지역 안에 건축할 수 있는 건축용도에 한함.

※ 개방형 녹지와 연계된 지하1층 및 지상1층 가로활성화 용도 조성

나. 건축물의 건폐율에 관한 계획 : 변경

구분	특별계획구역지침		비고
	기정	변경	
건폐율	· 60%이하	50%이하	-

■ 변경사유 : 개방형녹지도입에 따른 조성계획 변경

다. 건축물의 용적률에 관한 계획 : 변경

구분	특별계획구역지침		비고
	기정	변경	
용적률	· 600%/800%/1,100%이하	· 600%/800%/1,300%이하	-

① 허용용적률 인센티브 사항 : 변경

- 기정

구분	인센티브대상	요건	완화량
의무	친환경개발 녹색건축물	기준등급 준수시 허용용적률 총량의 1/2부여	100%p
계획 유도	도시경제활성화	정률부여(0.25)	40%p
	가로활성화	1층 바닥면적 합계의 2/3이상 or 1층과 2층 바닥면적 합계의 1/2이상	30%p
	지하보행통로	정률부여(2.0)	30%p

- 변경

구 분	인센티브 대상	요건	완화량
계획 유도	개방형녹지의무 확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치시 (의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정)	100%p
	녹색건축물 인증/ 에너지효율등급/ 신재생에너지 이용시설	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과시	30%p

구 분	인센티브 대상	요건	완화량
	전기차 충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 $\frac{1}{2}$ 초과 설치시	20%p
	공공보행통로 등 (지하보행통로포함)	정비유도지침에 따라 □적합하게 조성 시	30%p
	방재관련시설	정비유도지침에 따라 □방재와 관련된 시설 설치 시	20%p

② 상한용적률 인센티브 사항 : 변경

- 기정

구분	인센티브 산식	적용 내용	비고
공공시설 부지제공	허용용적률 $\times 1+1.3 \times a$	$800\% \times [1.3 \times (2,588.8 - 282.8) / 7,944.2]$	301.89%

- 변경

구분	인센티브 산식	적용 내용	비고
공공시설 부지제공	허용용적률 $\times 1+1.3 \times a$	$800\% \times [1.3 \times (2,588.8 - 249.4) / 7,944.2]$	306.26%
공개공지 추가제공	허용용적률 $\times$ (의무면적 초과하는 공개공지/대지면적)	$800\% \times [1.3 \times ((2,723.67 - 794.42) / 7,944.2)]$	194.28%

■ 변경사유 : 「2030서울시 도시및주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발부문)」의 개방형 녹지 도입 등으로 건축계획 변경

라. 건축물의 높이에 관한 계획 : 변경

구분	특별계획구역지침		비고
	기정	변경	
최고높이	· 135m이하	· 170m이하	-

■ 변경사유 : 「2030서울시 도시및주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발부문)」의 개방형 녹지 도입 등으로 건축계획 변경

마. 건축물 건축선에 관한 결정 조서 : 변경

구분	특별계획구역지침		비고
	기정	변경	
건축선	· 건축한계선 - 대상지 남측 및 3-1, 3-2 지구경계 : 3m - 한강대로변 : 5m · 고층부벽면한계선 - 한강대로변 : 10m	· 건축한계선 - 대상지 남측 및 3-1, 3-2 지구경계 : 3m - 한강대로변 : 5m	-

- 변경사유 : 「2030서울시 도시및주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발부문)」의 개방형녹지 도입 등으로 건축계획 변경에 따른 고층부 벽면한계선 폐지

바. 기타사항에 관한 결정 조서 : 신설

■ 대지내 공지에 관한 결정 조서

구분		특별계획구역지침	비고
대지 내 공지	전면공지	· 건축한계선 후퇴부 전면공지 조성	-
	공개공지	· 조성면적 : 2,723.67㎡ · 대지면적의 10% 이상 확보 ※ 관련 법규를 준수하여 공개공지 설치 · 보행동선의 연계성을 고려하여 서측 및 북측 휴게 및 커뮤니티 공간 지정	-
	개방형녹지	· 조성면적 : 3,609.05㎡ · 구역 내 북측 및 서측 ; 한강대로변과 후암로57길변과 연계하여 녹지 조성 및 유지관리 ※ 개방형 녹지는 '녹지생태도심 개방형 녹지 조성 및 운영관리 기준'에 따르며 상세 계획은 '개방형녹지 디자인 가이드라인'에 적합하게 조성할 것	-

※ 개방형녹지 및 공개공지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로 추후 건축계획 시 주관부서와 협의하에 녹지의 형상 조정 가능

III. 서울특별시 도시계획위원회 심의결과

- 2024년 제16차 (2024.12.04) 도시계획위원회 심의결과 : ‘수정가결’

[조건사항]

1. 교통영향평가 심의시 대상지 일대 이면부 통행체계 등 교통처리계획 검토
2. 구체적 건축계획 수립시, 교회와 연결한 보행구간은 건축배치 조정 및 필로티 확보 등을 통한 추가 확보 방안 검토

IV. 관련도면 : 붙임참조

- ※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그밖의 용도로 사용할 수 없음

V. 열람장소

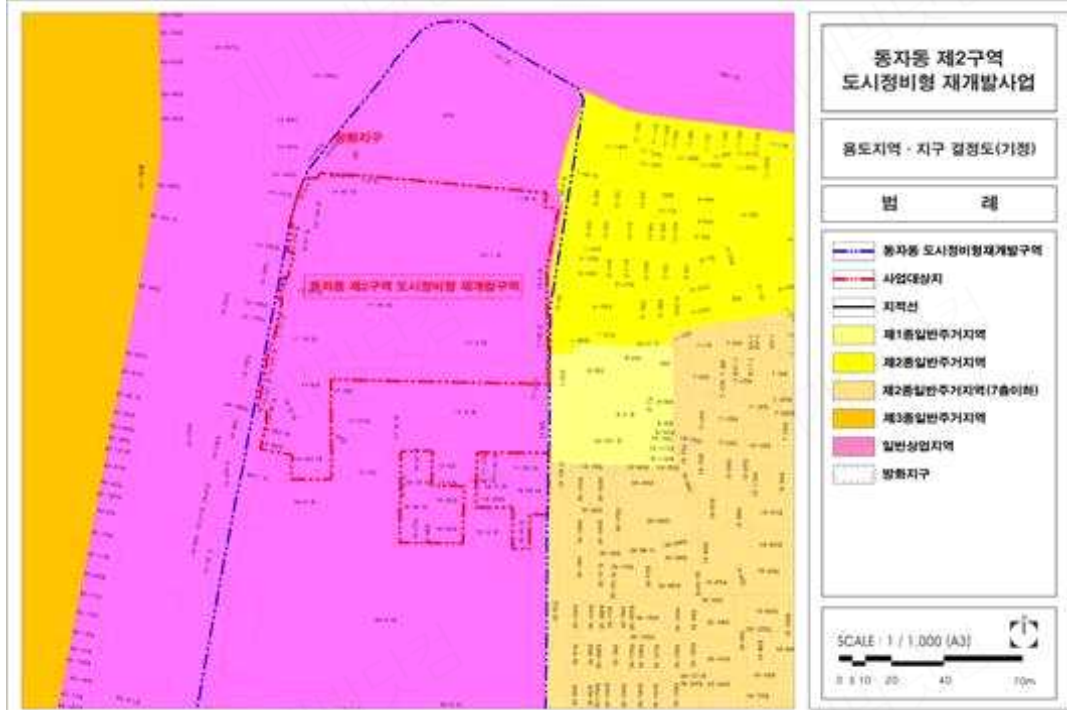
- 고시관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과 (☎ 02-2133-4638) 및 용산구 도시계획과 (☎02-2199-7407)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

- ※ 고시문 및 지형도면은 서울 도시계획 포털 (<http://urban/seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

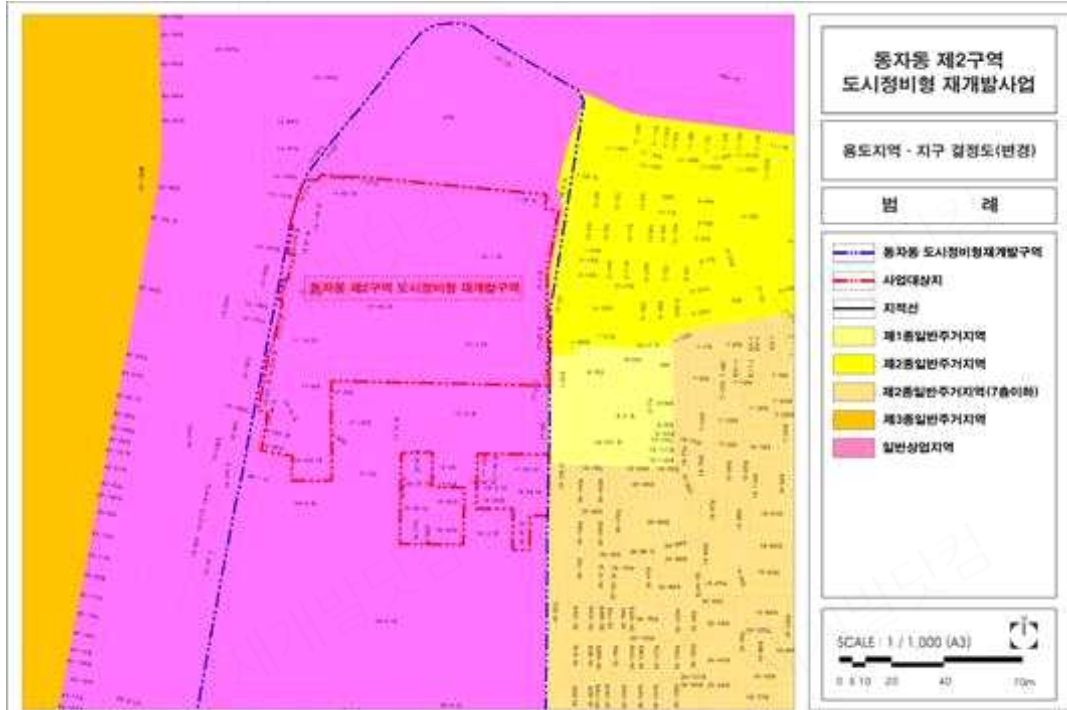
□ 정비구역 결정도



□ 용도지역·지구 결정(기정)도



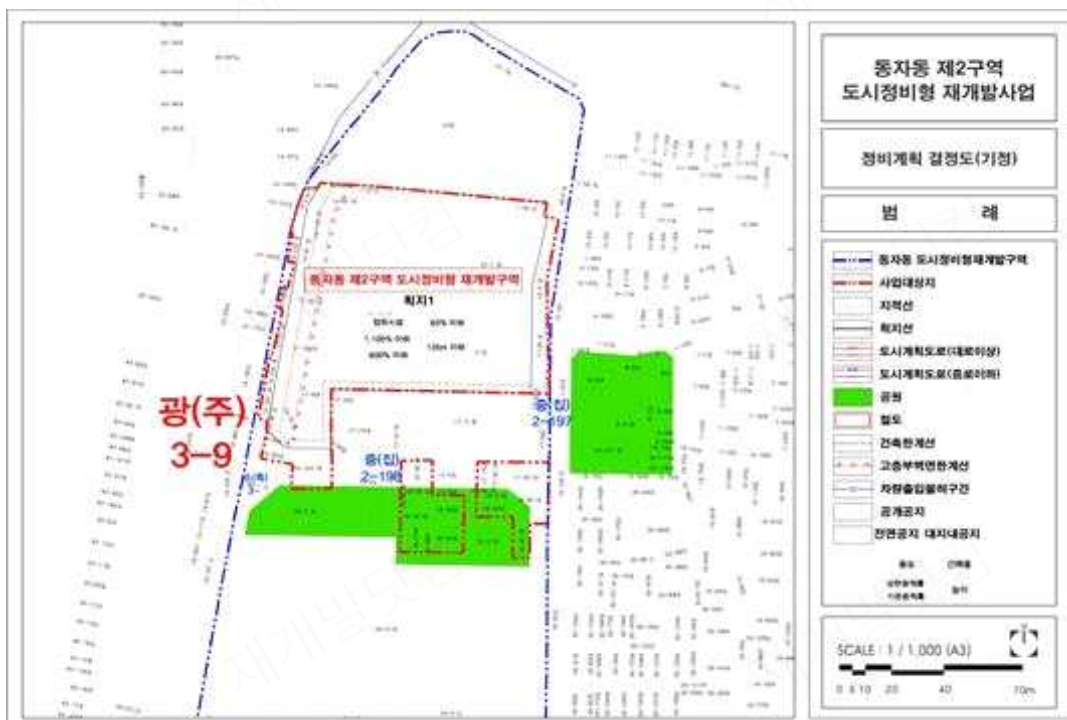
□ 용도지역·지구 결정(변경)도



□ 도시계획시설 결정도(변경없음)



□ 정비계획결정(기정)도



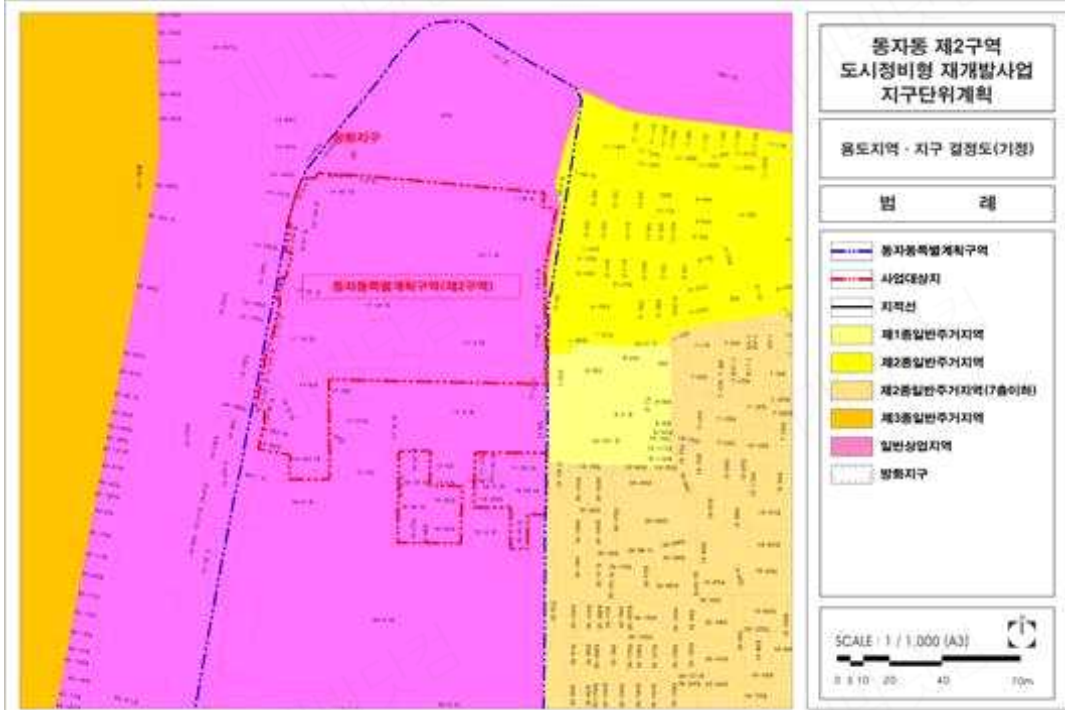
□ 정비계획 결정(변경)도



□ 특별계획구역 결정도 (변경없음)



□ 용도지역·지구 결정도(기정)



□ 용도지역·지구 결정도(변경)



□ 도시계획시설 결정도(변경없음)



□ 가구 및 획지에 관한 결정도(변경없음)



□ 건축물등에 관한 결정도(기정)



□ 건축물등에 관한 결정도(변경)



□ 종합계획 결정도(기정)



□ 종합계획 결정도(변경)

