

원효로1가 역세권 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획에 대한 공람공고

원효로1가 역세권 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 수립과 관련하여 관련 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 주민열람을 공고하오니, 정비구역 지정에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 우리구에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2022년 5월 6일

서울특별시 용산구청장



1. 공람기간 : 2022. 05. 06 ~ 2022. 06. 07(30일 이상)
2. 공람 및 의견서 제출 장소 : 용산구청 도시계획과(☎2199-7403)
3. 공람내용 : 원효로1가 역세권 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획
가. 정비구역의 명칭 : 원효로1가 역세권 도시정비형 재개발 정비구역
나. 도시정비형 재개발 정비구역 위치 및 면적

구 분	구역명	위치	면적(㎡)	비 고
신설	원효로1가 역세권 도시정비형 재개발 정비구역	용산구 원효로1가 82-1번지 일대	94,115.40	

■ 정비계획구역 결정 사유서

구 분	위 치	면 적	결정사유
신설	원효로1가 82-1 일대	94,115.4㎡	• 노후불량건축물이 밀집한 지역으로 주거환경개선이 요구됨에 따라 역세권공공임대주택 공급을 통하여 서민주거안정을 도모하고, 계획적인 개발을 하고자 함.

다. 정비계획

1) 토지이용계획

구 분	명 칭		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계			94,115.4	100.00	
정비기반 시설 등	소 계		21,224.1	22.55	
	도 로		10,655.8	11.32	
	공원 녹지	소 계	9,953.3	10.58	
		공원	9,724.6	10.33	어린이공원
		녹지	228.7	0.24	경관녹지
	문화시설		615	0.65	
획지	소 계		72,891.3	77.45	
	획지1-1		65,119.2	69.19	공동주택
	획지1-2		5,359.0	5.59	공동주택
	획지2		1,323.0	1.41	종교시설
	획지3		330.2	0.35	종교시설
	획지4		340.5	0.36	종교시설
	획지5		271.40	0.29	근린생활시설
	획지6		248.0	0.26	근린생활시설

2) 용도지역에 관한 결정

구 분		면 적 (m ²)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		94,115.40	-	94,115.40	100.00	
주거 지역	소계	94,110.80	-	94,110.80	99.99	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	79,730.10	감) 69,184.7	10,545.40	11.20	
	제2종일반주거지역	1,984.60	감) 1,984.6	-	-	
	제3종일반주거지역	12,396.10	감) 12,167.4	228.7	0.24	
	준주거지역	-	증) 83,336.7	83,336.70	88.55	
상업지 역	일반상업지역	4.6		4.6	0.01	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면 적 (m ²)	용적률 (%)	비 고
		기 정	변 경			
-	원효로1가 82-1 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	준주거지역	69,184.7m ²	479.73%	• 남영역 및 효창공원앞역으로 부터 1차 역세권에 포함되는 지역으로 역세권 활성화 및 역세권 공공임대주택 건립에 따른 용도지역 변경
	원효로1가 23-34 일대	제2종일반 주거지역	준주거지역	1,984.6m ²		
	원효로1가 29-2 일대	제3종일반 주거지역	준주거지역	12,167.4m ²		

라. 도시계획시설(정비기반시설) 설치에 관한 계획

1) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2		15	집산도로	88	원효로1가 12-34	원효로1가 46-1	일반도로			
변경	중로	2	(1)	15	집산도로	69	원효로1가 38-5	원효로1가 46-1	일반도로			연장 축소
기정	중로	3	451	12~15	집산도로	237	효창동 25	효창동 5-13	일반도로		서고 2007-418호 (2007.11.15.)	
변경	중로	3	451	12~15	집산도로	389	효창동 5-681	대로 2류	일반도로			일부구간 확폭 및 연장 확대
기정	소로	2		8	집산도로	323	청파동 111-38	효창동 5-13	일반도로		건고사제560호 (1963.9.19.)	
변경	소로	2		8	집산도로	171	청파동 111-38	효창동 5-677				연장 축소
신설	중로	3	(1)	12~15	집산도로	310	원효로1가 17-234	원효로1가 48-20	일반도로			
신설	소로	2	(1)	8	집산도로	76	원효로1가 48-20	원효로1가 37-7	일반도로			
신설	소로	3	(1)	6	국지도로	112	원효로1가 134-1	원효로1가 12-12	일반도로			
신설	소로	3	(2)	6	국지도로	215	원효로1가 47-16	원효로1가 51-10	일반도로			
신설	소로	3	(3)	8	국지도로	106	원효로1가 28-3	원효로1가 27-128	일반도로			
신설	소로	3	(4)	6	국지도로	135	원효로1가 26-45	원효로1가 27-4	일반도로			
폐지	소로	3	1	6~8	국지도로	288	원효로1가 23-9	원효로1가 31-22	일반도로			
폐지	소로	3	2	6	국지도로	121	원효로1가 27-41	원효로1가 28-1	일반도로			
폐지	소로	3		3	국지도로	14	원효로1가 6-8	원효로1가 22-2	일반도로			

2) 공원·녹지

구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
	시설명	세분류		기정	변경	변경후		
신설	공원	어린이공원	원효로1가 17-33 일대	-	증) 9,724.6	9,724.6	-	-
신설	녹지	경관녹지①	원효로1가 27-81 일대	-	증) 137.2	137.2	-	-
신설	녹지	경관녹지②	원효로1가 37-1	-	증) 91.5	91.5	-	-

3) 문화시설

구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	문화시설	청파동3가 135-9	-	증) 615.0	615.0	-	-

바. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (최고층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
신규	원효로1가 도시정비형 재개발 정비구역	94,115.4	획지1-1	65,119.2	원효로1가 82-1 일대	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	479.7%이 하	120m이하 35층이하
			획지1-2	5,259.0	원효로1가 17-2 일대				
			획지2	1,323.0	원효로1가 22-1 일대	종교시설	60% 이하	400% 이하	12층이하
			획지3	330.2	원효로1가 37-7 일대	종교시설	60% 이하	400% 이하	12층이하
			획지4	340.5	원효로1가 37-2 일대	종교시설	60% 이하	400% 이하	12층이하
			획지5	271.4	원효로1가 28-3 일대	근린생활시설	60% 이하	400% 이하	12층이하
			획지6	248.0	원효로1가 29-47일대	근린생활시설	60% 이하	400% 이하	12층이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율		•총 세대수 : 공동주택 3,316세대 (공공임대 912세대, 임대 498세대, 일반분양 1,906세대) •85㎡이하 규모의 주택연면적이 전체연면적에서 차지하는 비율 : 91.18%							
		구분(전용면적)		계		분양	공공임대주택	임대주택	
		계		3,316(100.0%)		1,906	912	498	
		85㎡이하	60㎡이하	2,131(64.26%)		801	832	498	
			60㎡초과 ~85㎡이하	1,000(30.16%)		920	80	-	
		85㎡초과		185(5.58%)		185	-	-	
건축물의 건축선 등에 관한 계획		•건축한계선 : 도로변 3m							
대지내 공지에 관한 계획		• 전면공지 : 원효로89길, 백범로77길, 백범로79다길,백범로 79길 건축한계선 후퇴부 보도형 전면공지(B=3m) 조성							
대지내 통로에 관한 계획		• 사업구역내 폭 6m 공공보행통로 설치 (시점 원효로1가 27-36에서 종점 17-11과 시점 원효로1가 26-33에서 13-20)							
교통처리등에 관한 계획		• 차량 진·출입 허용구간 외 구간을 차량 진·출입 불허구간 지정							
2차역세권 포함		•「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준」 2-1-3에 의거 2차역세권 (7,395㎡, 7.86%)을 사업부지에 포함							
기타사항에 관한 계획		• 공공기여율1) : 17.17 % 이상							

※ 1) 공공기여율 : 용도지역 상향에 따른 공공기여율 가중평균 적용(서울시 지구단위계획수립지침 준용)

2) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

(가) 공공임대주택 및 임대주택 건립 계획

구 분	세대규모(전용㎡)	세대수(세대)	비율(%)
총 건립세대수	-	3,316	100.0
소유주 및 일반분양	59.9㎡, 74.5㎡, 84.9㎡, 114.8㎡	1,906	57.48
소 계	-	1,410	42.52
공공임대주택	59.9, 84.9㎡	912	27.5
(기존세입자) 임대주택	36.1㎡, 40.6㎡	498	15.02

※ 재개발 임대 : 전체 임대주택 세대수의 15%이상

4. 기타 관계도서 게재생략

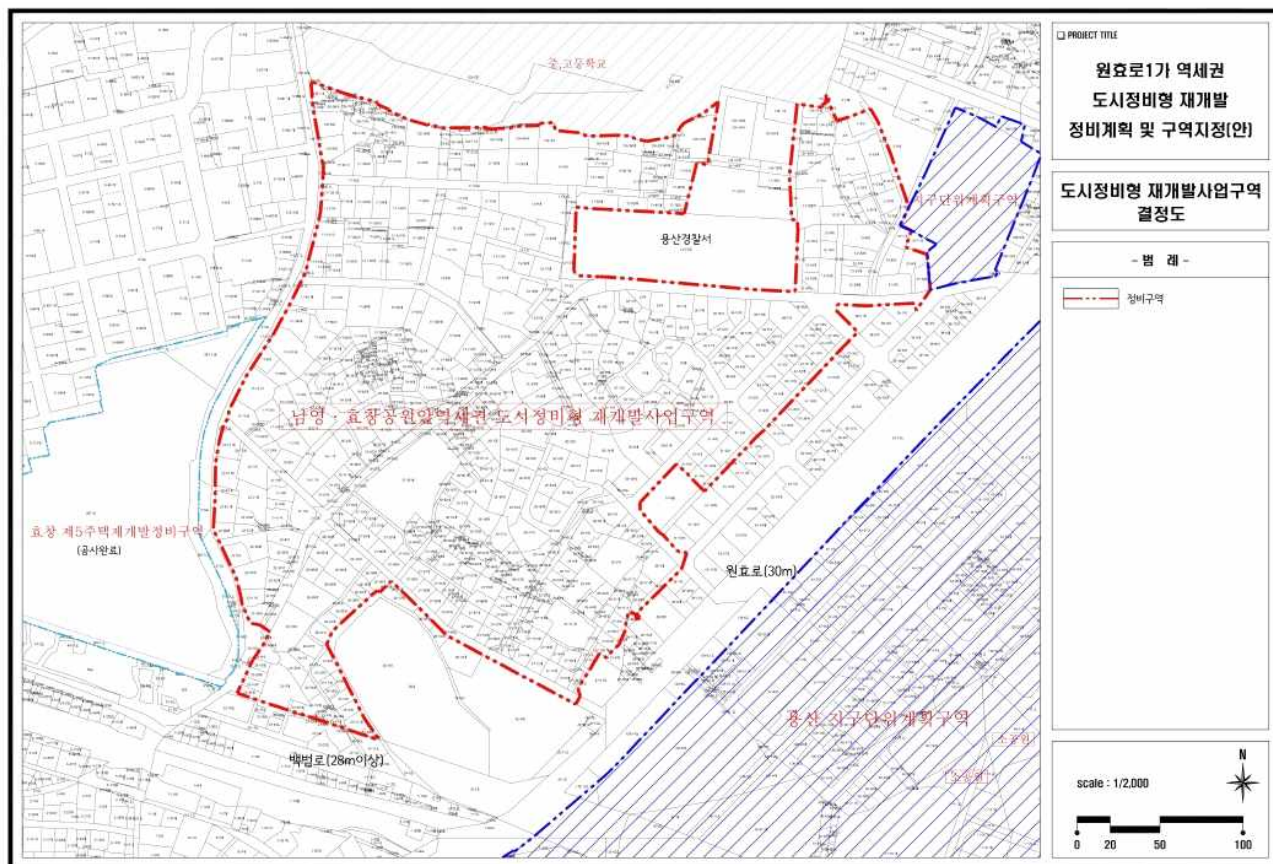
※ 본 계획은 심의 및 인·허가 등 절차를 이행하여 결정하는 것으로 변경 될 수 있음.

5. 열람장소

- 상세한 공고내용은 공고기간 중 이해관계인 등에게 열람코자 서울특별시 용산구청 도시계획과(☎02-2199-7403)에 관계서류를 비치 함. 끝.

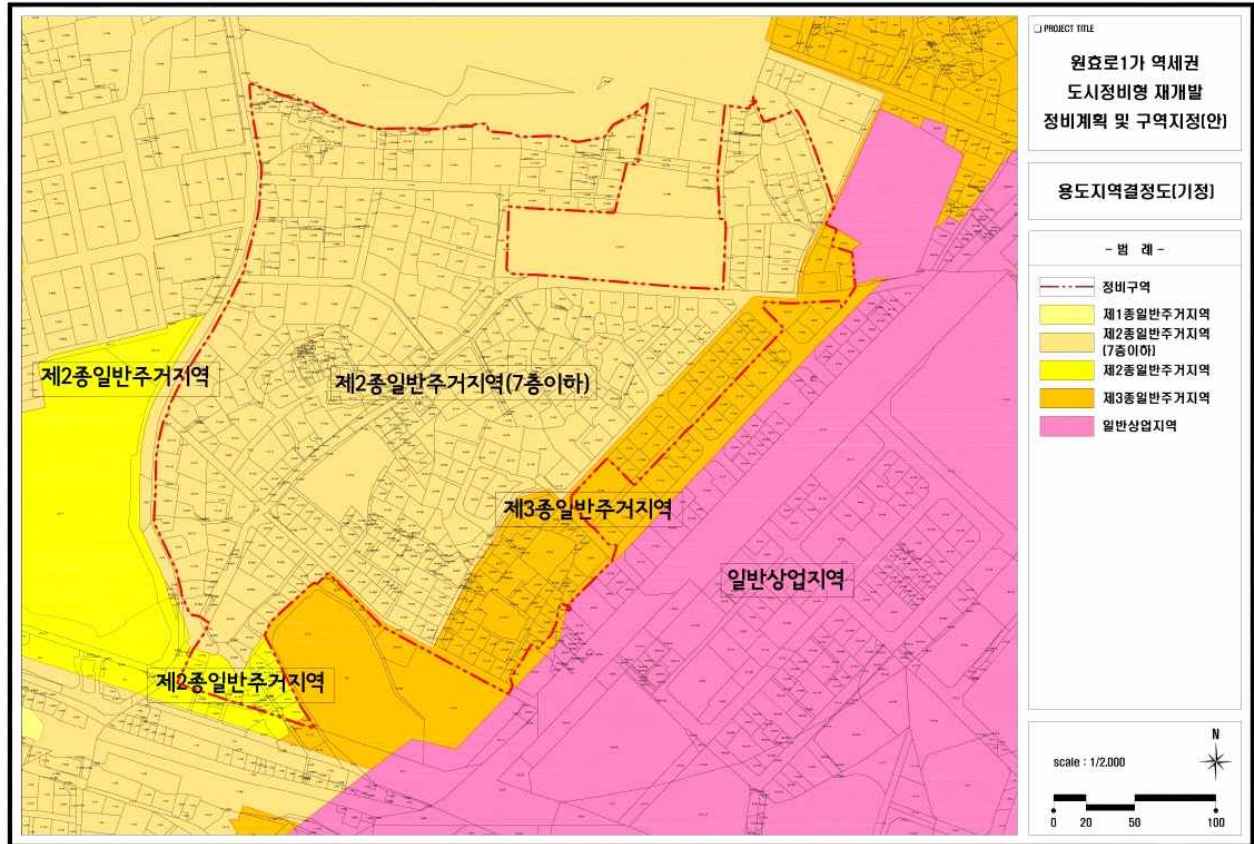
□ 정비계획 결정도(안)

[정비구역 결정도]

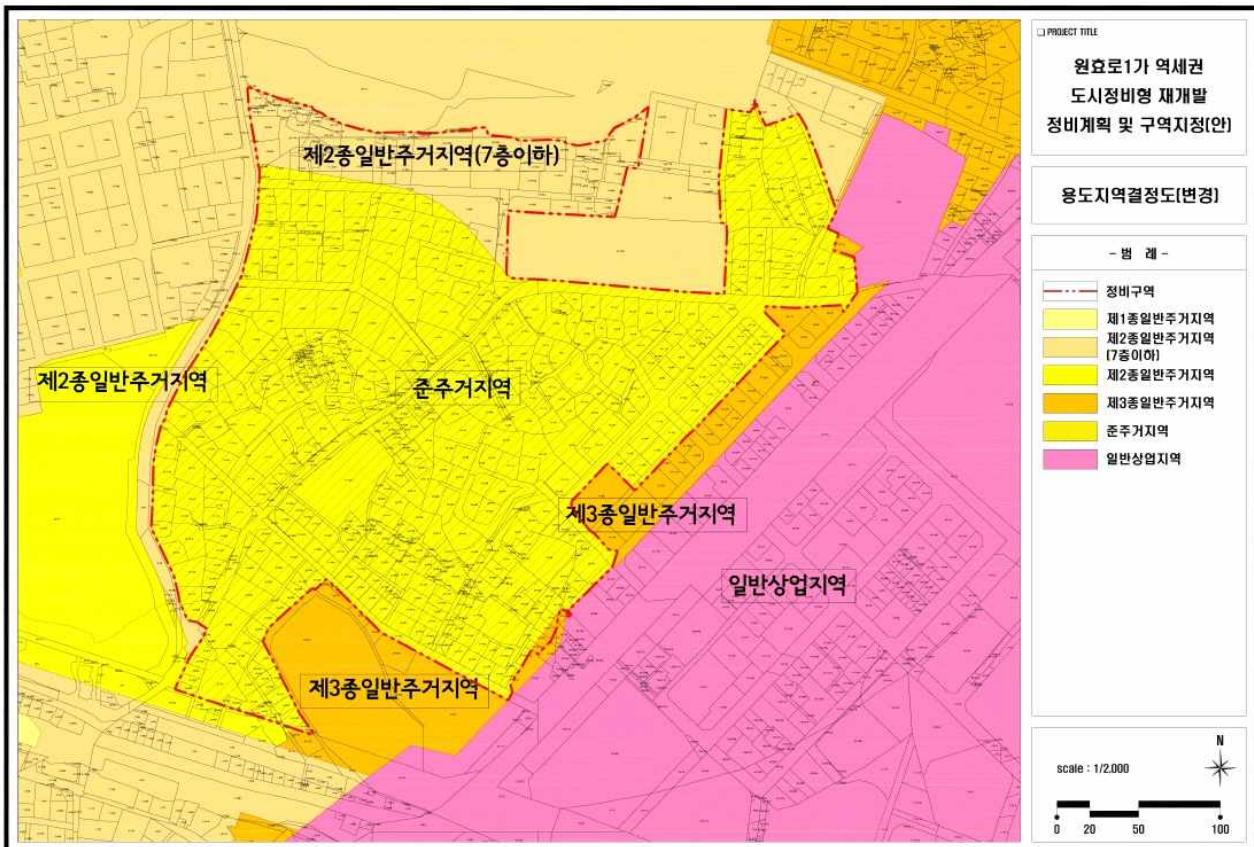


- 이하 여백 -

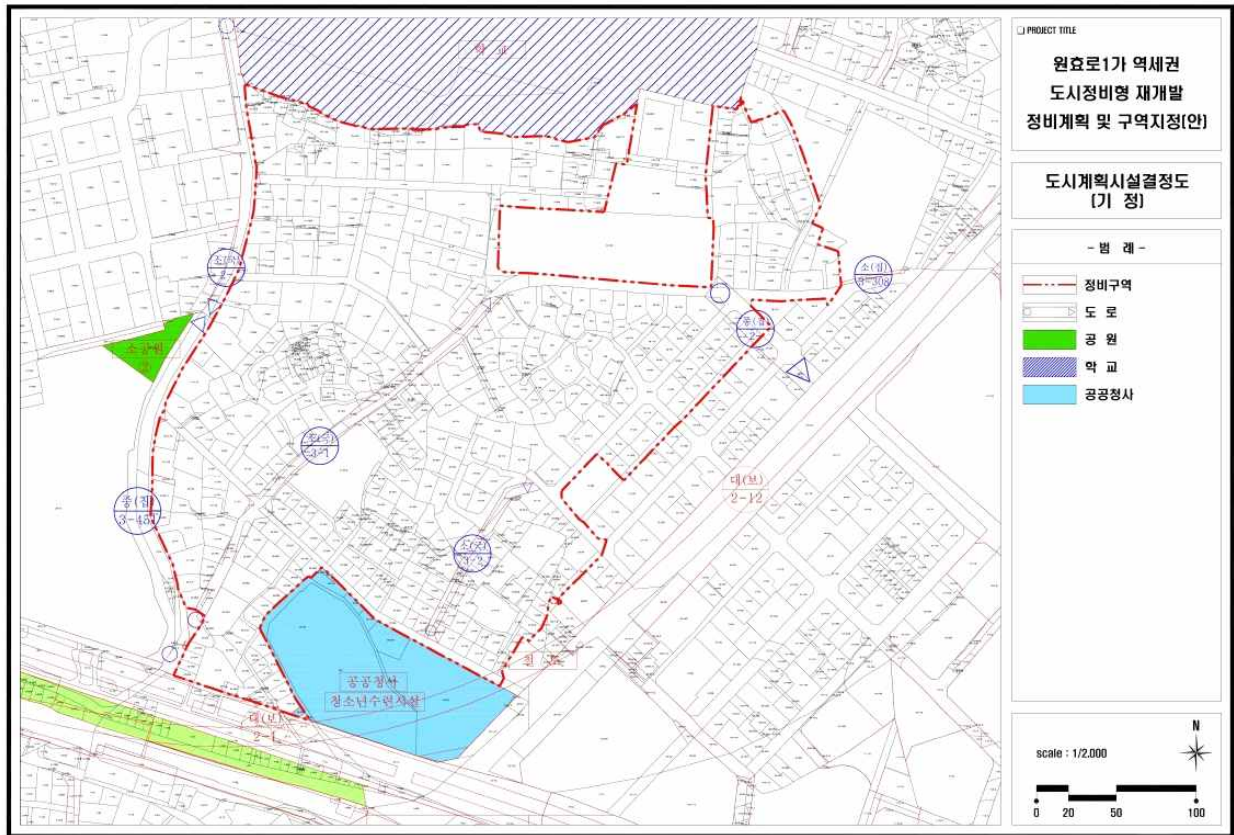
[용도지역·지구 결정도(기정)]



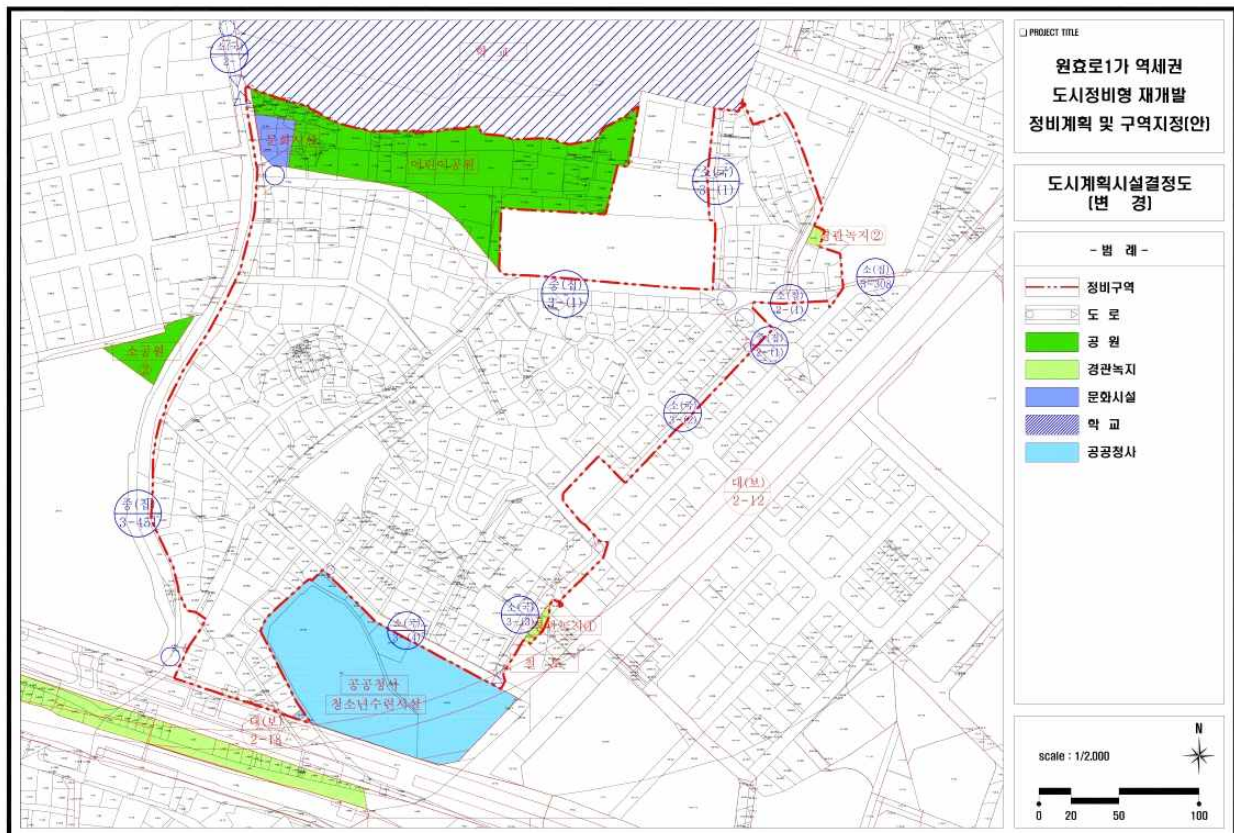
[용도지역·지구 결정도(변경)]



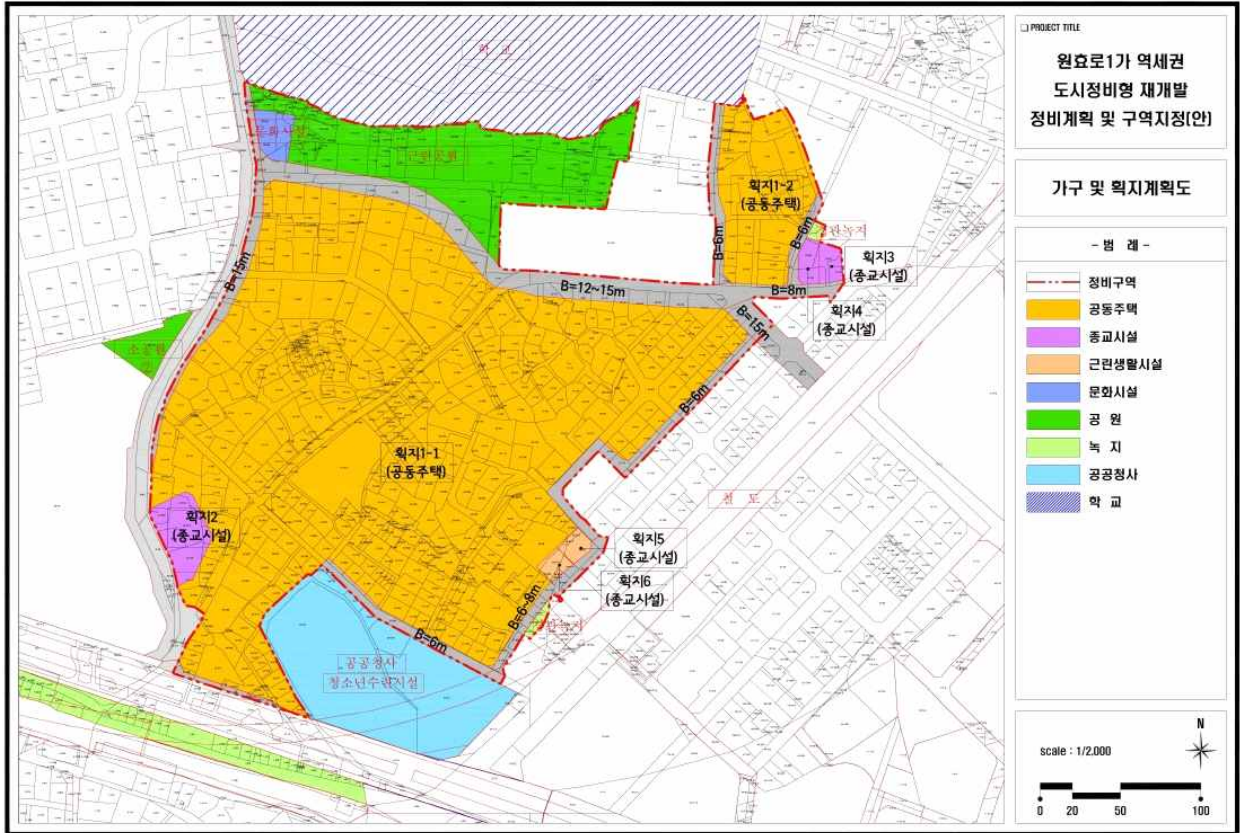
[정비기반시설 결정도(기정)]



[정비기반시설 결정도(변경)]



[획지 및 건축물 등에 관한 결정도]



[정비계획 결정도]

