고 시

◈ 서울특별시고시 제2022-344호

남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정(정비계획 결정 포함), 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2010-438호(2010.12.02.) '용산 제1종지구단위계획 재정비 결정(변경)'에 따라 남영동 업무지구 특별계획구역 ②, ③으로 결정된 용산구 갈월동 92번지 일대 남영동 업무지구 정비예정구역에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 도시관리계획(용도지역) 변경 결정, 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제16조에 따라 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 8월 18일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 결정조서(신설)

구분	정비사업 명칭	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업	갈월동 92번지 일대	-	증) 17,658.8	17,658.8	-

2. 토지이용에 관한 계획(신설)

가. 토지이용계획

구분			면적(㎡)			비율(%)	비고
			기정	변경	변경후		
합계			-	증) 17,658.8	17,658.8	100.0	-
남영동 업무지구 제2구역	정비기반 시설 등	공공청사	-	증) 2,493.2	2,493.2	14.1	-
		도로	-	증) 200.2	200.2	1.1	
	획지		-	증) 14,965.4	14,965.4	84.7	-

3. 용도지역 · 지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역에 관한 결정 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		17,658.8	-	17,658.8	100.0	-
남영동 업무지구 제2구역	제2종일반주거지역	13,466.3	감) 13,466.3	-	-	정비구역
	일반상업지역	4,192.5	증) 13,466.3	17,658.8	100.0	

□ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	비 고
		기 정	변 경		
-	갈월동 92번지 일대	제2종일반 주거지역	일반 상업지역	13,466.3	• 남영동 일대는 중심지 체계상 광역중심으로 남영역 · 숙대입구역 역세권의 상업 · 업무기능 활성화 유도를 위하여 용도지역 변경

나. 용도지구 결정 조서: 변경없음

구분	도면 표시번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	⑤	방화지구	서울역앞~한강대교 북단	79,270 (3,844)	건고 제727호 (63.12.13)	한강로

※ ( )는 대상지 내 사항임

4. 도시계획시설 결정 조서(신설)

가. 도로: 신설

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
신설	중로	3	16	12	집산도로	50	청파동2가 120-65	갈월동 69-62	일반 도로	-	

□ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로3-16	• 도로 신설 (B=12m, L=50m)	• 남영동 업무지구 특별계획구역①~② 협소한 현황도로를 확폭하여(8m→12m) 도시계획시설(도로)로 결정

나. 공공청사: 신설

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고 (관리청)
				기정	변경	변경후		
신설	공공청사1	-	갈월동 92번지 일대	-	증)2,493.2	2,493.2	-	별도부지 (서울특별시장)
신설	공공청사2	-	갈월동 92번지 일대	-	증)418.0 (토지지분)	418.0 (토지지분)	-	복합설치 (용산구청장)

※ 1) 공공청사1은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 · 관리함
2) 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적 · 층고 · 형태는 조정될 수 있음.
3) 공공청사1의 세부용도에 대하여는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의하여 추후 확정됨

□ 공공청사1 공공기여 계획

구분		내용	비고
공공청사 연면적	지상	11,823.9㎡	• 계획 연면적으로 추후 조정될 수 있음. • 지하층은 주차장 연결을 위한 공용 및 주차장 · 기계 · 전기실 등 면적 포함
	지하	3,176.1㎡	
	소계	15,000.0㎡	
건축비		2,472,727원/㎡	• 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2020) 적용 ※ 부가세 별도 적용
설치비용		37,090,909,091	• 건축비 X 건축연면적 - 2,472,727원/㎡ X 21,775.0㎡
부지가액		33,598,818원/㎡	• 평균 공시지가의 2배 적용
환산부지면적		1,104.2㎡	• 설치비용 ÷ 부지가액 - 37,090,909,091/㎡ ÷ 33,598,818원/㎡
토지		2,493.2㎡	• 공공청사 토지 면적
총 제공면적		3,597.4㎡	

※ 상기 내역은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2021, 서울시)」에 의거하여 산정

□ 입체적 도시·군계획시설 결정 조서

구분	시설명	위치	구분		최초결정일	비고 (관리청)
신설	공공청사2	갈월동 92번지 일대	연면적	5,000㎡	-	복합설치 (용산구청장)
			층수	지상1층~3층		

※ 1) 공공청사2는 용산구로 귀속되며 용산구청장이 운영 및 관리함.
2) 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음.

□ 공공청사2 공공기여 계획

구분		내용	비고
공공청사 연면적	지상	3,811.0㎡	• 계획 연면적으로 추후 조정될 수 있음. • 지하층은 주차장 연결을 위한 공용 및 주차장·기계·전기실 등 면적 포함
	지하	1,189.0㎡	
	소계	5,000.0㎡	
건축비		2,540,000원/㎡	• 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2020) 적용 ※ 부가세 별도 적용
설치비용		12,700,000,000	• 건축비 X 건축연면적 - 2,540,000원/㎡ X 5,000.0㎡
부지가액		33,589,818원/㎡	• 평균 공시지가의 2배 적용
환산부지면적		378.1㎡	• 설치비용 ÷ 부지가액 - 12,700,000,000/㎡ ÷ 33,589,818원/㎡
토지지분		418.0㎡	• 대지면적 X 공공청사 연면적 비율 - 14,965.4㎡ X 2.8%
총 제공면적		796.1㎡	

※ 상기 내역은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2021, 서울시)」에 의거하여 산정

5. 기반시설 설치계획(신설)

구분	사업 지구	시행 지구면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반시설 등(㎡)		기존공공 용지면적 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%)	비고
				토지 (지분포함)	건축물				
신설	남영동 업무지구 제2구역	17,658.8	14,965.4	3,914.0	1,744.8	507.7	5,151.1	30.0	-

※ 순부담율 = (정비기반시설등 면적 - 기존공공용지 면적) ÷ (시행지구 면적 - 기존공공용지면적)
※ 순부담률: 29.1%이상 - 용도지역 상향에 따른 가중평균 적용(서울시 지구단위계획수립지침 준용)
※ 정비기반시설 등: 도로, 공공청사, 공공임대주택 포함

6. 공동이용시설 설치계획(신설)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)	법정
관리사무소		획지	215.0	10㎡+(세대수-50)×0.05=35.75㎡
주민공동시설	경로당		250.0	서울시 주택조례 제8조의 4(별표1)- 500이상~1,000미만=225㎡이상
	어린이집		350.0	서울시 주택조례 제8조의 4(별표1)- 500이상~1,000미만=330㎡이상
	작은도서관		179.0	서울시 주택조례 제8조의 4(별표1)- 500이상~1,000미만=158㎡이상
	다함께 돌봄센터		135.0	서울시 주택조례 제8조의 4(별표1)- 500이상~1,000미만=120㎡이상
	주민공동시설		350.0	-
	어린이놀이터		750.0	-
	소계		2,014	1,765.5㎡이상
합 계			2,229.0	

※ 「서울특별시 주택조례」 주민공동시설 확보 부합 여부
= 100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 X 1.25
= (565세대 × 2.5㎡) × 1.25 = 1,765.62㎡ 〈 계획면적 2,014.0㎡으로 적합

7. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획(신설)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	남영동 업무지구 제2구역	17,658.8	획지	14,965.4	갈월동 92번지 일대	42	-	-	-	42	-

8. 건축시설계획(신설)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	남영동 업무지구 제2구역	17,658.8	획지	14,965.4	갈월동 92번지 일대	주거	60.0 이하	860.2 이하	최고높이 100m이하 (우수디자인 인정시 120m이하)	-

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th rowspan="2">용적률
(%)</th><th rowspan="2">높이
(m)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td>주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="10">• 주택공급계획: 565세대
<table>
<tr><th colspan="2">건립규모(전용면적 기준)</th><th>세대수</th><th>비율</th></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>565</td><td>100.0%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>189</td><td>33.5%</td></tr>
<tr><td>60㎡초과~85㎡이하</td><td>263</td><td>46.5%</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>113</td><td>20.0%</td></tr>
</table>
- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율: 80%이상
- 임대주택 건설: 주택 전체 세대수의 5% 이상
- 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상: 전용면적 40㎡이하</td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td colspan="10">• 용적률: 860.2% 이하 적용 (①294.3%+②303.4%+③262.5%)
① 기준용적률: 294.3% (용도지역 상향에 따른 종전 용도지역별 용적률 가중평균)
② 허용용적률: 597.7%이하
<table>
<tr><th>구분</th><th>인센티브 요건</th><th>완화량</th></tr>
<tr><td rowspan="3">친환경개발
(의무)</td><td>녹색건축물 인증 (그린 1등급)</td><td rowspan="3">100.0%</td></tr>
<tr><td>건축물에너지소비총량제 (240kWh/㎡ · y이하)</td></tr>
<tr><td>신재생에너지 이용시설 (주거 7%이상, 비주거 11%이상)</td></tr>
<tr><td>도시경제 활성화</td><td>벤처기업 집적시설 도입시(23,060㎡ 이상)</td><td>113.4%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">보행가로
활성화</td><td>지상1층 전체 가로활성화용도 도입</td><td rowspan="2">30.0%</td></tr>
<tr><td>무장애도시 조성(우수등급)</td></tr>
<tr><td>지하보행통로 조성 시</td><td>30.0%</td></tr>
<tr><td>안전 · 방재</td><td>재생관리지침에 따라 방재 관련 시설 설치 시</td><td>30.0%</td></tr>
</table>
③ 상한용적률 : 860.2%이하
산식 = 597.4%×[(1.3×가중치×α토지)+(1.3×β건축물)]
• 공공시설 등 부지 제공에 따른 용적률 인센티브(도로 202.2㎡, 공공청사 2,493.2㎡)
=허용용적률× (1.3 × α × 가중치) = 597.4% × (1.3 × 0.1590 × 1.08881)= 134.44%
•(서울시 공공청사)건축물 기부채납에 따른 용적률 인센티브
- 서울시 공공청사 환산면적 1,104.2㎡(연면적 15,000㎡)
=허용용적률× (0.7 × β)= 597.4% × (0.7 × 0.0803) = 33.58%
•(남영동복합청사)건축물 기부채납(토지지분+환산면적)에 따른 용적률 인센티브
- 남영동복합청사 토지지분 418.0㎡, 환산면적 378.1㎡(연면적 5,000㎡)
토지지분 =허용용적률× (1.3 × γ)= 597.4% × (1.3 × 0.0304) = 25.70 %
환산면적 = 허용용적률× (0.7 × δ)= 597.4% × (0.7 × 0.0275) = 11.50 %
•(공공임대주택)건축물 기부채납(토지지분+환산면적)에 따른 용적률 인센티브
- 공공임대주택 토지지분 802.6㎡, 환산면적 262.6㎡(연면적 9,600㎡)
토지지분 =허용용적률× (1.3 × ε)= 597.4% × (1.3 × 0.0583) = 49.30 %
환산면적 = 허용용적률× (0.7 × ζ)= 597.4% × (0.7 × 0.0191) = 7.99 %
※ 1) α값 산정 : (계획기반시설-대지내 용도폐지되는 국공유지) ÷ 대지
= (2,693.4 - 507.7) ÷ (14,965.4-418.0-802.6) = 0.1590
2) β값 산정: 건축물 환산면적÷ 대지면적 = (1,104.2) ÷ (14,965.4-418.0-802.6) = 0.0803
3) γ값 산정: 토지지분÷ 대지면적 = (418.0) ÷ (14,965.4-418.0-802.6) = 0.0304
4) δ값 산정: 건축물 환산면적 ÷ 대지면적= 378.1 ÷ (14,965.4-418.0-802.6) = 0.0275
5) ε값 산정: 토지지분 ÷ 대지면적= 802.6 ÷ (14,965.4-418.0-802.6) = 0.0583
6) ζ값 산정: 건축물 환산면적 ÷ 대지면적 = 262.5 ÷ (14,965.4-418.0-802.6) = 0.0191
※ 가중치 산정: 기반시설 제공 부지의 (허용)용적률 ÷ 사업부지 (허용)용적률 = 650.4% ÷ 597.4%
= 1.08881
262.5%</td></tr>
</table>

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
건축물의 건축선에 관한 계획	• 한강대로변: 건축한계선 5m, 고층부(6층이상) 벽면한계선 8m • 한강대로87길변: 건축한계선 3m • 한강대로77길변: 건축한계선 3m • 서측 보차혼용통로 경계 : 저층부(2층이하) 벽면한계선 3m									
대지내 공지에 관한 계획	• 전면공지 : 남영역 인근 한강대로 77길변 침삼형 공개공지 위치지정 한강대로변 통경축 구간 내 공개공지 위치지정									
대지내 통로에 관한 계획	• 보차혼용통로: 한강대로 87길~한강대로 77길을 잇는 보차혼용통로 (폭원 8m이상) 지정 • 지하보행통로: 4호선 숙대입구역~1호선 남영역을 잇는 지하보행통로(폭원 5m~6m) 지정 • 공공보행통로: 한강대로~청파로를 잇는 공공보행통로(폭원 6m이상) 지정									
교통처리등에 관한 계획	• 차량 진 · 출입 허용구간 외 구간을 차량 진 · 출입 불허구간 지정 - 한강대로변 불허/ 한강대로77길, 한강대로 87길 일부구간 불허									
통경축에 관한 계획	• 용산공원~경부선을 연결하는 통경축 확보(20m)									
기타사항에 관한 계획	• 공공기여율1) : 29.1% 이상 - 토지(도로, 공공청사) - 건축물(서울시 공공청사(연면적 15,000㎡), 남영동 복합청사 (연면적 5,000.0㎡), 공공임대주택(연면적 9,600㎡) 설치 후 기부채납									

※ 1) 공공기여율 : 용도지역 상향에 따른 가중평균 적용(서울시 지구단위계획수립지침 준용)
※ 2) 상기지침에 명시하지 않은 사항은 '남영동 업무지구 특별계획구역 세부개발계획 지침(2010)' 준용

9. 교통 및 동선처리계획(신설)

구분	지점	내용	시행 주체	비용 부담	시행 시기
주변 개발계획	-	• 『용산 지구단위계획(서부이촌동일대) 재정비 교통영향평가(변경심의), 2015.12.』 교통개선대책 반영	조합	조합	공사시
주변가로 및 교차로	- -	• 장래 교통량 증가 및 개발계획에 따른 교차로 최적신호 운영방안 제시(2개소) • 사업지 내부 차로운영계획 수립(2~3차로)			
	Ⓐ	• 사업지 북측(한강대로87길) Set-back을 통한 도로확폭 및 차로운영계획 재수립 - 사업지측 Set-back : B=4.0m, L=50.0m			
	Ⓑ	• 사업지 남측(한강대로77길) 차로운영계획 재수립			

구분	지점	내용	시행 주체	비용 부담	시행 시기
	Ⓒ	• 지구단위계획 진출입 불허구간 일부 조정 - 동남측(한강대로77길) 가각부 불허구간 조정(L=82.0m→L=22.0m)			
진출입 동선체계	-	• 사업지 진출입구 운영방안 재수립 - 한강대로87길, 한강대로77길 사업지 진출입구 재수립 - 사업지 내부 차량 진출입구 3개소 설치	조합	조합	공사시
	-	• 진출입구 가각부 회전반경 확보 - 회전반경 : R=6.0m~16.0m			
대중교통 및 보행	Ⓓ	• 한강대로 및 한강대로77길 버스정류소 운영계획 재수립 - 한강대로 : 1개노선(마을버스) → 5개노선(일반 및 마을버스 통합운영) - 한강대로77길 : 6개노선(일반 및 마을버스) → 2개노선(마을버스)			
	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(9개소)			
	-	• 사업지내 자전거보관소 설치(법정의 20%이상 확보)			
주차	-	• 부설주차장 설치제한 지역에 따른 계획주차대수 확보 - 주거시설 : 842대(법정대비 112.4%, 수요대비 107.3%) - 비주거시설 : 465대(법정주차 최고한도 471대 이하 설치) - 장애인주차 : 법정주차대수의 3.0%(37대)이상 확보 - 확장형주차 : 계획주차대수의 30%(393대)이상 확보 - 여성우선주차 : 계획주차대수의 10%(131대)이상 확보 - 전기자동차 충전시설 및 주차 : 계획주차대수 5.0%(66대)이상 설치 - 조업차량을 위한 조업주차면 설치			
교통안전 및 기타	Ⓔ	• 한강대로87길 고원식교차로 설치(1개소)			
	-	• 교통안전 확보를 위한 교통안전시설 설치 - 교통신호기 및 보행신호기 설치 - 사업지 내·외부 도로상 노면에 방향안내표시 설치			

※ 지점은 교통처리계획도 참조

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(신설)

구분	계획내용	비고
환경보전	• 청정연료를 사용토록 계획하고 에너지 절약형 건축물 설계기법을 도입하여 장래 에너지 사용량을 절감토록 하며, 그에 따른 온실가스 및 오염물질 배출을 최소화 • 가로변에는 대기오염물질의 정화능력 및 적응력이 우수한 환경정화수종을 우선 식재토록 계획	-
재난방지	• 구역내 자연지반을 최대화하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 자연성포장 및 투수성포장재를 사용 • 시설물 및 공원·조경녹지 지하에 빗물저류시설을 설치하여 집중호우로 인한 피해를 대비하며 평상시 빗물을 사용할 수 있는 방안을 강구	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(신설)

구분	계획내용	비고
대상지 서측 신광초등학교	• 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음·진동을 규제 • 공사시 교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 • 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획	거리 200m이내

12. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 (신설)

가. 정비구역의 주택멸실 현황

□ 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
42	12	30	42	41	1

나. 거주현황

유형별 주택호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	6	32	7	25	45	15	30	-
단독주택	3	10	2	8	2	2	-	-
공동주택	3	22	5	17	43	13	30	-

※ 주택호수: 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성
※ 구역내 거주 가구수 및 인구수: 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

다. 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		6	-	3	-	-	-	-	-	3	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡초과~85㎡이하		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	3	-	3	-	-	-	-	-	2	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성
※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

라. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계(세대)	일반분양(세대)	공공임대주택(세대)	비 고
합 계		565	456	109	-
60㎡ 이하	소 계	189	89	100	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	60	7	53	재개발임대 29 기부채납임대 24
	50㎡초과~60㎡이하	129	82	47	기부채납임대 56
60㎡~ 85㎡	소계	263	254	9	-
	60㎡초과~85㎡이하	263	254	9	-
85㎡ 초과	소 계	113	113	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	95	95	-	-
	135㎡초과	18	18	-	-

13. 세입자 주거대책(신설)

• 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함.

14. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 (신설)

구 분	계획내용	비 고
접근통제	• 보행로는 자연적 감시가 확보될 수 있도록 계획 • 출입구는 통제와 인지가 용이하도록 상징물, 조경, 안내판 등의 사용을 고려	-
자연감시	• 자연 감시가 가능하도록 투시형 담장 또는 조경 등을 설치 • 부대시설은 주민 활동을 고려하여 접근과 감시가 용이한 곳에 설치	-
영역성 강화	• 외부와의 경계부나 출입구는 포장이나 색채의 차별화, 바닥레벨의 변화, 상징물, 조명 등을 설치하여 공간의 전이를 명확하게 인지하고 영역의식을 발휘할 수 있도록 함	-
활동의 활성화	• 외부공간의 이용이 활성화 될 수 있도록 각종 시설(부대시설, 놀이터, 출입구 등)과 연계를 고려하여 설치	-
유지관리	• 시설 설치 이후 지속적인 관리 및 유지관리 용이성을 고려한 시설계획 및 설비의 사용	-

15. 가구 및 획지에 관한 계획(신설)

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
신설	남영동 업무지구 제2구역	17,658.8	갈월동 92번지 일대	17,649.8	-

16. 임대주택의 건설에 관한 계획(신설)

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 의무 공공임대주택은 주택 전체 세대수의 5% 이상 건설
- 재개발사업 의무 공공임대주택은 서울시에 매각(처분)

건립규모	전체		재개발사업 의무 임대		기부채납 임대	
	세대수	비율(%)	세대수	비율	세대수	비율
합 계	109	100.0	29	100.0	80	100.0
40㎡이하	29	26.6	29	100.0	-	-
40㎡초과~50㎡이하	24	22.0	-	-	24	30.0
50㎡초과~60㎡이하	47	43.1	-	-	47	58.8
60㎡초과	9	8.3	-	-	9	11.3

가. 공공임대주택 건설 계획(재개발 의무)

구 분	계획내용		
산출근거	•전체세대수 : 565세대 •재개발 공공임대주택 건설계획 : 29세대(연면적 2,368.3㎡) 전체 세대수의 5%이상 : 565세대 × 5% = 28.3세대 ∴29세대 계획≥28.3세대		
건립규모	세대수	전체비율	임대주택 비율
40㎡이하	29	5.1%	26.6%

나. 공공임대주택 건설 계획(기부채납)

구 분	계획내용		
산출근거	•임대주택 기부채납에 따른 상한용적률 완화 용적률 : 57.29% - 토지지분 802.6㎡, 건축물 환산면적 262.5㎡→ 연면적 9,604㎡≒ 80세대		
건립규모	세대수	전체비율	임대주택 비율
40㎡초과~50㎡이하	24	4.2%	22.0%
50㎡초과~60㎡이하	47	8.3%	43.1%
60㎡초과	9	1.6%	8.3%

17. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1) 생태면적율	30%	○	• 생태면적율 30%이상 계획	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등을 적용	-
2) 생태 네트워크	녹지평가 지표1	○	• 녹지면적 Ⅰ, 녹지모양 Ⅲ, 내부연결성 Ⅲ, 외부연결성 Ⅲ	• 생태적연계를 위한 조경녹지 배치하여 환경성검토 녹지 평가지표 1을 달성	-
3) 지형변동	절성토비율 20%미만	○	• 본 대상지의 경사는 모두 5도 미만으로 전체적으로 평탄한 지형을 이루고 있음 • 부지 조성시 지하굴착에 따른 토량발생	• 발생토량은 토석정보공유 시스템을 통해 재활용	-
	지형변동비율 30%미만	○	• 지형변동 비율 미미함	• 지형에 순응한 계획 수립	
	지형변동 최소화	○	• 지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	• 지하공간 최소화, 흙막이 공법 실시	-
4) 비오톱	4등급	○	• 서울시 도시생태현황도 상 비오톱유형평가 4등급으로 조사됨	• 대지면적 내 조경녹지 등을 조성할 계획임에 따라 새로운 녹지공간을 형성	-
5) 일조	연속 2시간 확보	○	• 대상지 북측으로 서울역이 위치하고 있고, 서측으로 신광여자고등학교가 위치하고 있음	• 건물높이, 배치계획 등의 조절을 통해 일조영향 최소화	-
6) 바람 및 열	바람길 확보	○	• 바람길에 미치는 영향이 미미함	-	-
7) 대기질(에너지)	에너지절약 계획 수립	○	• 에너지사용량 증가	• 청정연료 사용 • 에너지절약형 설계기법 도입	-
	신재생에너지 사용	○	-	• 신재생에너지 설비 도입을 검토	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
8) 경관	Skyline보전	○	• 대상지 주변으로 다수의 상업시설이 분포하고 있고, 시가화 경관을 이루고 있음	• 인접지역 경관에 위압감 해소를 위해 기준 높이를 적용하여 주변 건물과의 스카이라인 연속성이 확보 될 수 있도록 함	-
	조망권 확보	○	• 주변 지역의 조망권 보호 필요	• 녹지 공간 확보를 비롯한 녹색경관창출을 도모함	-
9) 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	• 대상지 동측으로 용산가족공원이 입지하고 있고, 동측으로 효창공원이 입지하고 있음	• 조경공간 내 자연·인공지반 등 녹지공간 최대 확보 • 공개공지, 옥상녹화 등을 통한 휴식공간 제공	-
10) 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	• 대상지 동측 한강대로(40~45m), 남측 한강대로77길(30m)와 인접하며, 지하철 2개 노선(1·4호선)이 통과하고 있음	• 주변 교통체계와의 연계성 확보 및 기존 도로의 확폭·정비·신설 등 교통여건 개선 • 기반시설(도로) 정비를 통한 도로체계 개선 및 접근성 향상	-
	자전거전용도로 계획수립	X	• 대지면적이 작아, 자전거도로 확보에 한계가 있음	-	-
	자전거보관소 15대/100unit	○	-	• 단지 내 자전거보관소 설치	-
11) 소음 및 진동	소음환경 기준이하	○	• 공사중 인근 지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A) 이상 발생 예상 • 도로에 의한 교통소음 영향	• 환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치후 공사시행 • 차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-
12) 폐기물	건설폐기물 재활용	○	• 공사시 건설폐재 및 폐유 등 발생	• 건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용 하도록 하며, 폐유는 별도 시설에 보관후 전량 위탁 처리토록 하겠음	-
13) 토지이용	녹지연결성 확보	○	• 사업대상지는 제2종일반주거지역, 일반상업지역 방화지구가 분포하고 있음	• 조경계획을 반영하여 녹지확보	-

Ⅱ. 용산 지구단위계획 결정(변경)

1. 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

가. 용도지역 · 지구에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

□ 용도지역에 관한 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		3,490,594.51	-	3,490,594.51	100.0	-
주거지역	소 계	2,378,024.51	감) 13,466.3	2,364,558.21	67.7	-
	제1종일반주거지역	84,972.40	-	84,972.40	2.4	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	509,722.60	-	509,722.60	14.6	-
	제2종일반주거지역	502,600.00 (13,466.3)	감) 13,466.3	489,133.70 (0)	14.0	-
	제3종일반주거지역	1,120,517.21	-	1,120,517.21	32.1	-
	준주거지역	160,212.30	-	160,212.30	4.6	-
상업지역	일반상업지역	980,265.00 (4,192.5)	증) 13,466.3	993,731.30 (17,658.8)	28.5	-
녹지지역	자연녹지지역	132,305.00	-	132,305.00	3.8	-

※ ( )는 남영동 업무지구 특별계획구역 ② · ③ 내 사항임

□ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	비 고
		기 정	변 경		
-	갈월동 92번지 일대	제2종 일반주거지역	일반상업지역	13,466.3	• 용산구 남영동 일대는 중심지 체계상 광역중심으로 영역 · 숙대입구역 역세권의 상업 · 업무기능 활성화 유도를 위하여 용도지역 변경

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 교통시설

□ 도로 : 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
신설	중로	3	16	12	집산 도로	50	청파동2가 120-65	갈월동 69-62	일반도로	-	남영동 업무지구 특별계획구역②

□ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로3-16	• 도로 신설 (B=12m, L=50m)	• 남영동 업무지구 특별계획구역①~② 협소한 현황도로를 확폭하여(8m→12m) 도시계획시설(도로)으로 결정

2) 공공·문화체육시설 : 변경

□ 공공청사 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고 (관리청)
					기정	변경	변경후		
신설	⑥	공공청사	-	갈월동 92번지 일대	-	증)2,493.2	2,493.2	-	별도부지 (서울특별시장)
신설	⑦	공공청사	-	갈월동 92번지 일대	-	증)418.0 (토지 지분)	418.0 (토지 지분)	-	복합설치 (용산구청장)

※ 공공청사⑥의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

□ 공공청사 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
공공청사 ⑥ (서울시 공공청사)	•공공청사 신설 (부지면적 2,493.2㎡)	• 서울시 공공목적 수행 공공시설 확보
공공청사 ⑦ (남영동 복합청사)	•공공청사 신설 (토지지분 418.0㎡)	• 용산구 남영동 주민센터, 자치회관, 열린육아방 및 키움센터 등 복합청사 설치

□ 건축물의 범위

구분	도면표시 번호	시설명	위치	건폐율(%)	용적률(%)	비고
신설	⑥	서울시 공공청사	갈월동 92번지 일대	60%이하	800%이하	일반상업지역

□ 입체적 도시·군계획시설 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분		최초결정일	비고 (관리청)
신설	⑦	공공청사	갈월동 92번지 일대	연면적	5,000㎡	-	복합설치 (용산구청장)
				층수	지상1층~3층		

※ 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음.

2. 특별계획구역의 지정 및 변경에 관한 결정사항

가. 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 가구 및 획지 규모 결정(변경)조서

가) 남영동 상업·업무지구 : 변경

□ 남영동 업무지구 특별계획구역 : 변경

가구 번호	동	지 번	면 적(㎡)	계획내용		비 고
				기 정	변 경	
-	갈월동	용산구 갈월동 87-1일대	17,658.8	남영동 업무지구 특별계획구역② (7,381.0㎡)	남영동 업무지구 특별계획구역 ② (17,658.8㎡)	남영동 업무지구 특별계획구역 ②·③ 통합 및 면적 변경
-	갈월동	용산구 갈월동 92-32일대		남영동 업무지구 특별계획구역③ (10,240.0㎡)		

※ 남영동 업무지구 특별계획구역 ②·③ 내 일부 필지 면적 정정에 따른 면적 변경
※ 상기 특별계획구역 외 변경 없음(기재 생략)

□ 남영동 업무지구 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
변경	• 특별계획구역 통합 - 남영동 업무지구 특별계획구역②, 특별계획구역③ → 남영동 업무지구 특별계획구역 ②	• 용산광역중심의 기능 강화 및 상업·업무 기능 활성화 유도를 위해 특별계획구역 ②·③ 통합
	• 특별계획구역 면적 변경 - 면적(37.8㎡) 증가	• 특별계획구역 내 지번별 구적 오차 정정

나. 특별계획구역의 지정 및 변경에 관한 결정(변경) 조서

1) 남영동 업무지구 특별계획구역: 변경

□ 특별계획구역 결정 조서: 변경

구 분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	⑤	남영동 업무지구 특별계획구역 ②	용산구 갈월동 87-1 일대	7,381.0	서고시 제2010-438호 (' 10.12.2)	통합개발 가능
	⑥	남영동 업무지구 특별계획구역 ③	용산구 갈월동 92-32 일대	10,240.0		
변경	-	남영동 업무지구 특별계획구역 ②	용산구 갈월동 92번지 일대	17,658.8	-	통합개발

※ 남영동 업무지구 특별계획구역 ②·③ 내 일부 필지 면적 정정에 따른 면적 변경
※ 상기 특별계획구역 외 변경 없음 (기재 생략)

□ 남영동 업무지구 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
남영동 업무지구 특별계획구역 ②·③	• 특별계획구역 통합 - 남영동 업무지구 특별계획구역②, 특별계획구역③ → 남영동 업무지구 특별계획구역 ②	• 용산광역중심의 기능 강화 및 상업·업무 기능활성화 유도를 위해 특별계획구역 ②·③ 통합
	• 특별계획구역 면적 변경 - 면적(37.8㎡) 증가	• 특별계획구역 내 지번별 구적 오차 정정

2) 특별계획구역 계획지침: 변경

□ 남영동 업무지구 ① ~ ③: 변경

구 분	계획지침		비고
	기정	변경	
용도지역 용도지구	• 현재: 제2종일반주거 및 일반상업지역(세부개발계획 수립시 용도지역 변경 추후협의)	• 특계 ① : 변경없음 • 특계 ② : 일반상업지역	-
용적률	• 세부개발계획 수립시 결정	• 특계 ① : 변경없음 • 특계 ② : 60% 이하	-
높이	• 세부개발계획 수립시 결정	• 특계 ① : 변경없음 • 특계 ② : 최고높이 100m이하 (우수디자인 인정 시 120m 이하)	-

구 분		계획지침		비고
		기정	변경	
용도	불허용도	• 단독주택 및 공동주택 (주거복합제외) • 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원 • 옥외에 철탑이 있는 골프장 • 자동차관련시설 (주차장 제외) • 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) • 장례식장, 창고시설, 교정시설, 공장 • 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도	• 좌동	-
	권장용도	• 권장용도 : 건축법 시행령 [별표 1] - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설 (지상부만 인정) - 제11호의 노유자시설, 제13호 운동시설 - 제14호의 업무시설 (오피스텔 제외)	• 좌동	-
건축선		• 한강로변 : 건축한계선 3m, 5m • 이면도로 및 그 외 대지경계 : 건축한계선 1~2m	• 한강로변: 건축한계선 5m, 고층부(지상6층이상) 벽면한계선 8m • 한강대로87길변: 건축한계선 3m • 한강대로77길변: 건축한계선 3m • 서측 보차혼용통로 경계: 저층부(지상2층이하) 벽면한계선 3m	-
공개공지		• 숙대입구역 인근 침상형 공개공지 위치지정 (지하철과 연계 검토) • 한강로변에 조성하되 보행동선을 최대한 감안하여 설치 • 서울시 건축조례 준용	• 특계 ①: 변경없음 • 특계 ②: 총 2개소(한강대로 간선부, 한강대로77길 간선부)	-
보차혼용통로		• 특계 ②의 남 ~ 북측 도로가 연계될 수 있도록 6m 이상의 보차혼용통로 개설	• 특계 ②: 남~북 연결 8~10m 개설	24시간 개방
공공보행통로		-	• 특계 ②: 통경축 6m 개설	
지하보행통로		-	• 특계 ②: 숙대입구역~공공청사 연결 5m~6m 개설	
통경축		-	• 특계 ②: 용산공원~경부선 연결 20m 확보	
공공시설 부지 제공율		• 특계 ① : 순부담률 13.0% 이상 - 내부도로 신설 (B : 12m) • 특계 ② : 순부담률 15.0% 이상 • 특계 ③ : 순부담률 16.0% 이상 - 내부도로 신설 (B : 12m)	• 특계 ① : 변경없음 • 특계 ② : 순부담률 29.1% 이상1) - 내부도로 신설 (B : 12m)	-
기타		• Shift 등 주택사업 추진시에도 지침도상의 기반시설 및 순부담율 이상으로 도로 또는 공원 등의 기반시설을 확보할 것 • 용산공원 및 국가상징가로 조성계획 수립 이후에 주변 계획을 고려한 특별계획구역 지침을 작성하여 서울시 도시관리과와 협의한 후 도시·건축공동위원회 심의(자문)을 거쳐 추진할 것	• 좌동	-

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

Ⅲ. 기타사항

• 2022년 제6차 도시계획위원회 심의(’ 22.05.18.) 결과: 수정가결

▸ 조건사항
• ‘가로활성화 · 무장애’ 항목 인센티브량 하향(50% → 30%) 관련 20%는 적정한 타 항목으로 조정할 것.
• 공공청사(시)계획은 우리 시와 협의를 통해 착공 전까지 세부운영계획 등을 명확히 할 것.
• 구역 내 보차혼용통로계획은 향후 상시 개방이 담보될 수 있도록 용산구청에서 적정 조치를 할 것.

Ⅳ. 관련도면: 붙임 참조

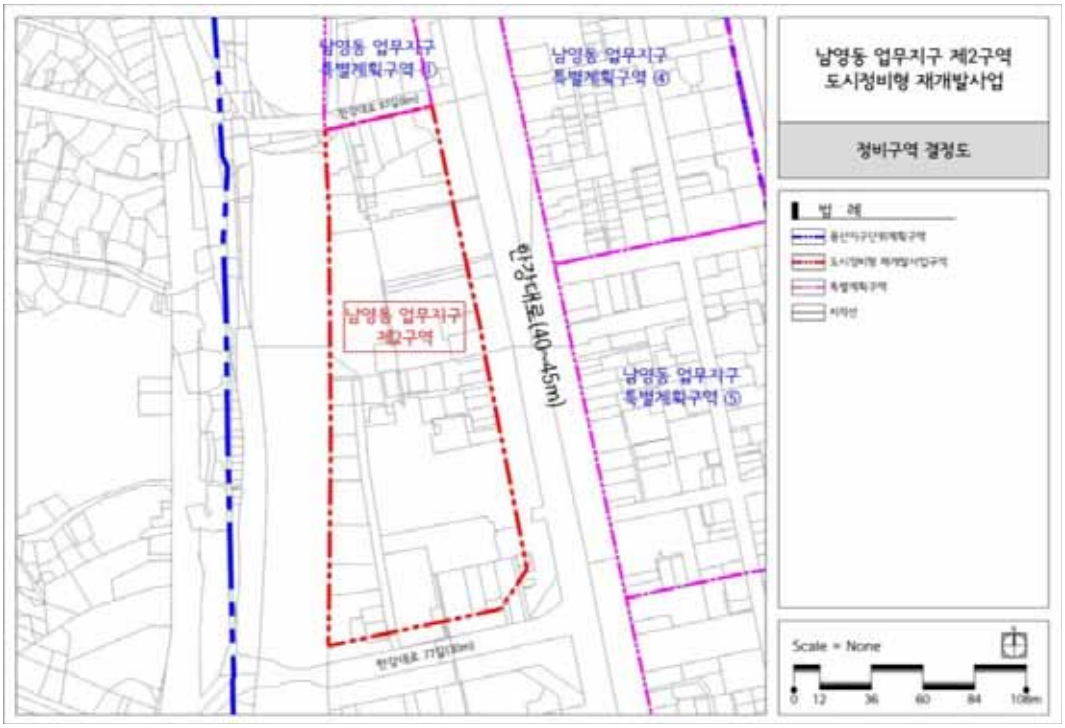
※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량 및 그 밖의 용도로 사용할 수 없음.

Ⅴ. 열람장소

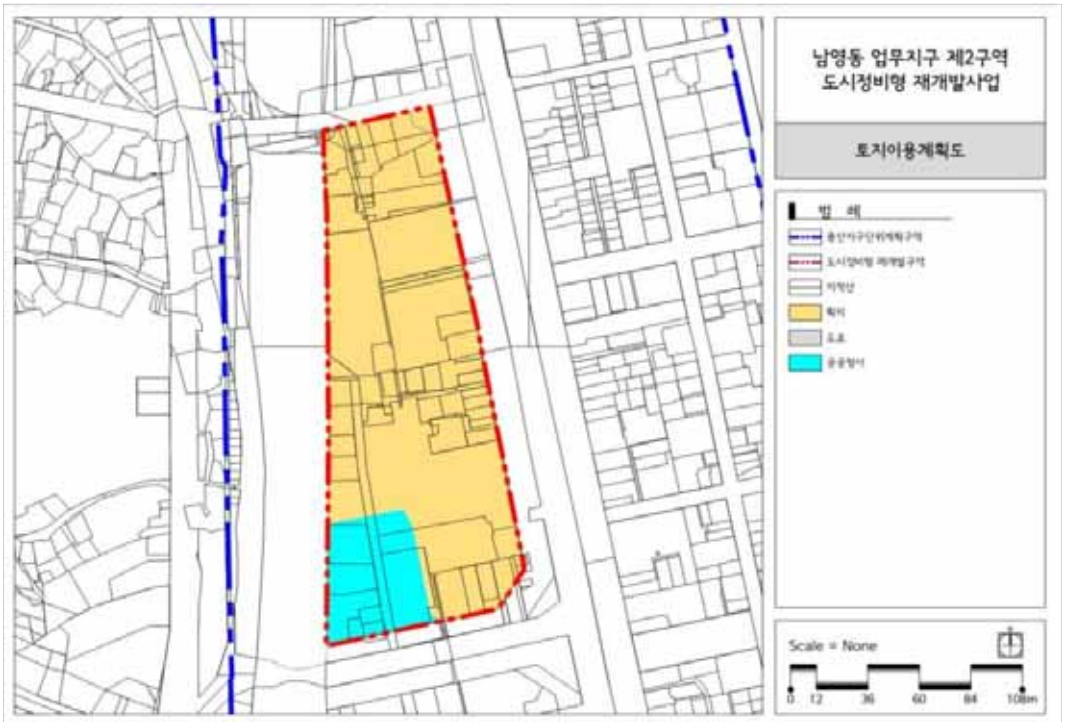
• 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎02 - 2133 - 4637), 용산구 도시계획과(☎02 - 2199 - 7402)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://luris.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

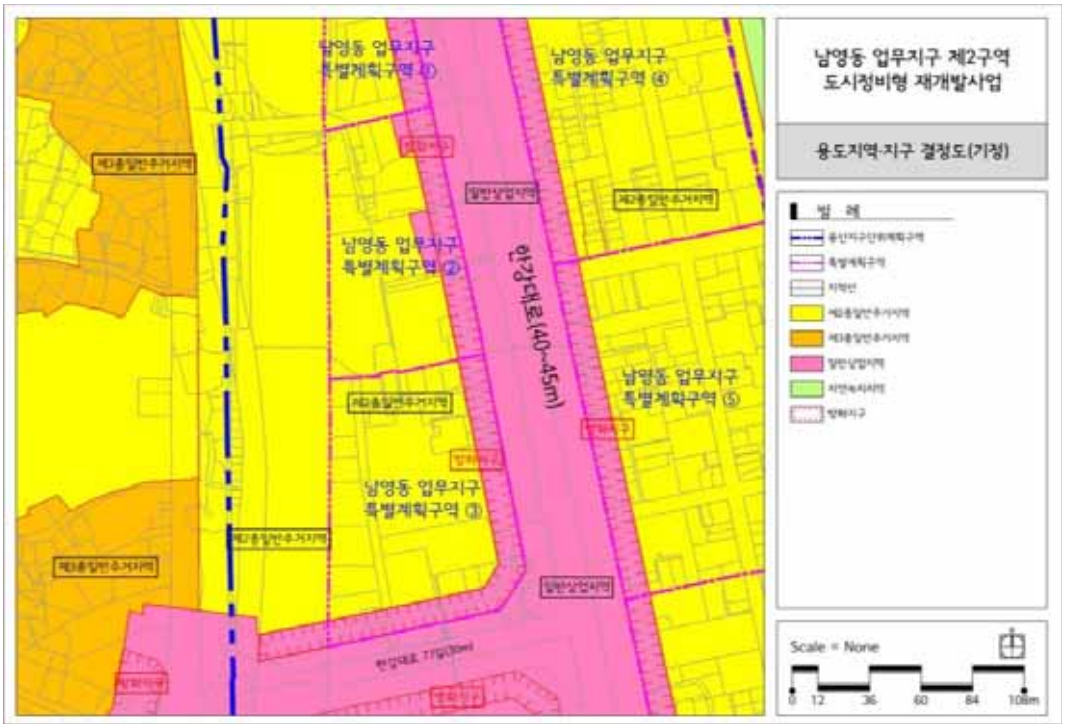
□ 정비구역 결정도(신설)



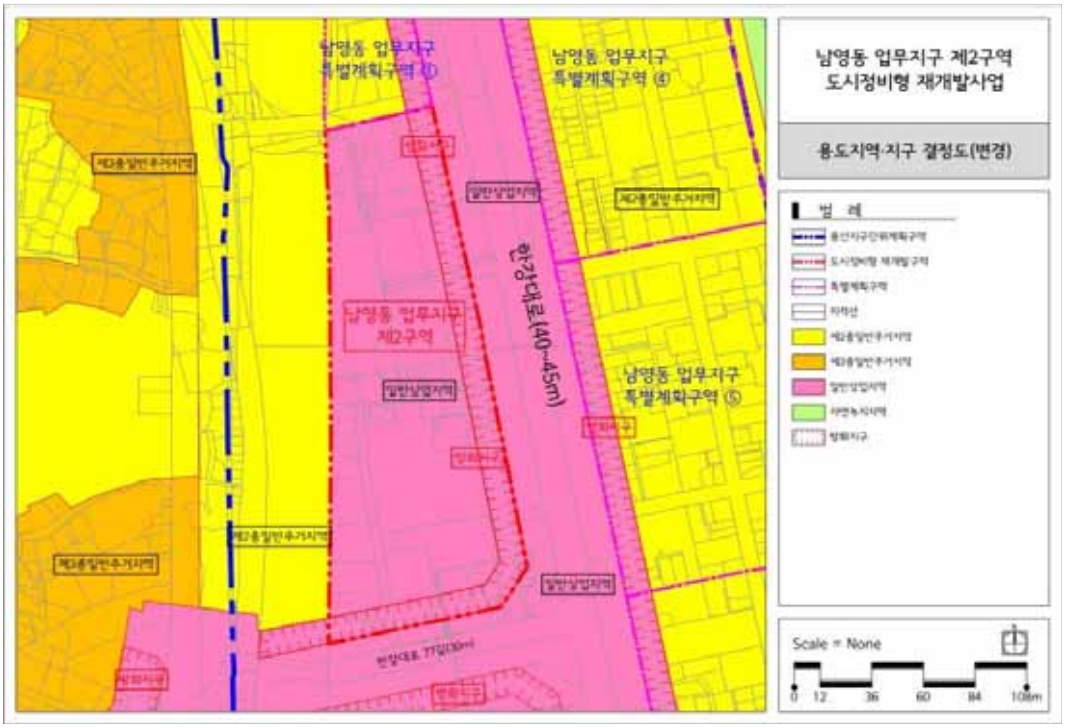
□ 토지이용계획도(신설)



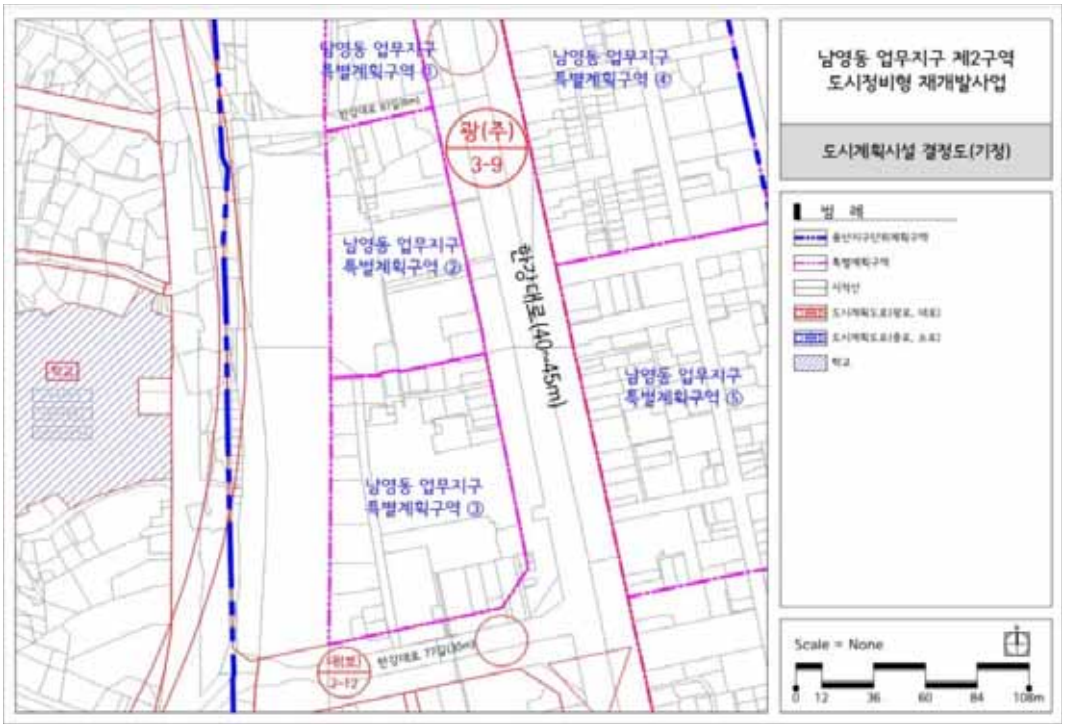
□ 용도지역 · 지구 결정도(기정)



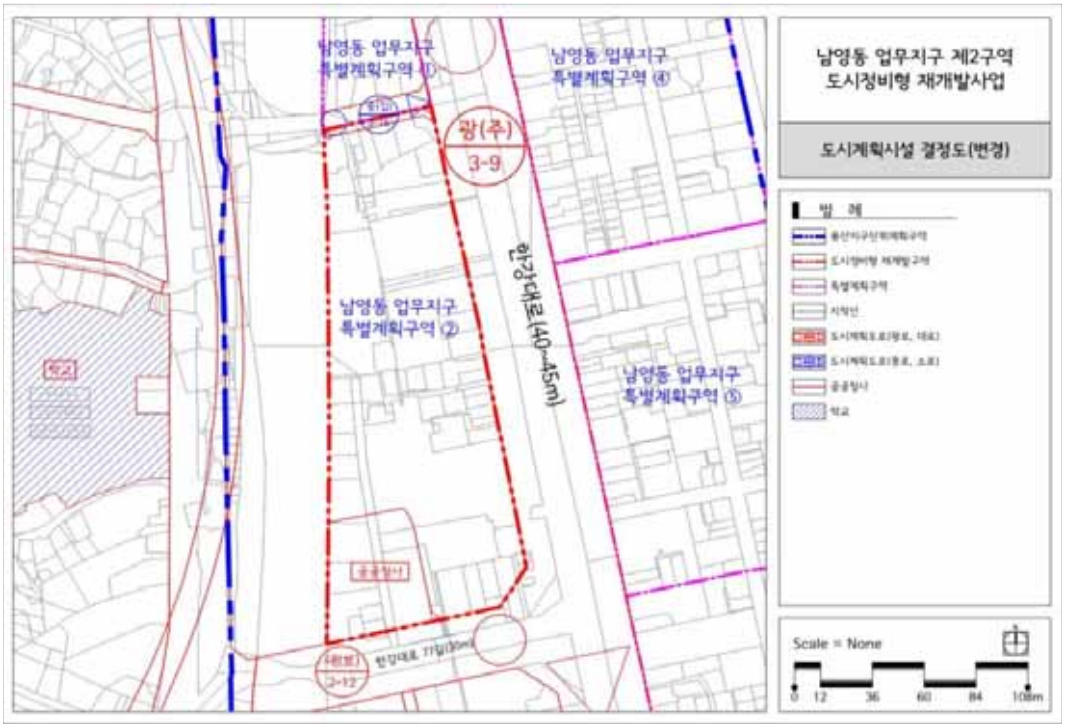
□ 용도지역 · 지구 결정도(변경)



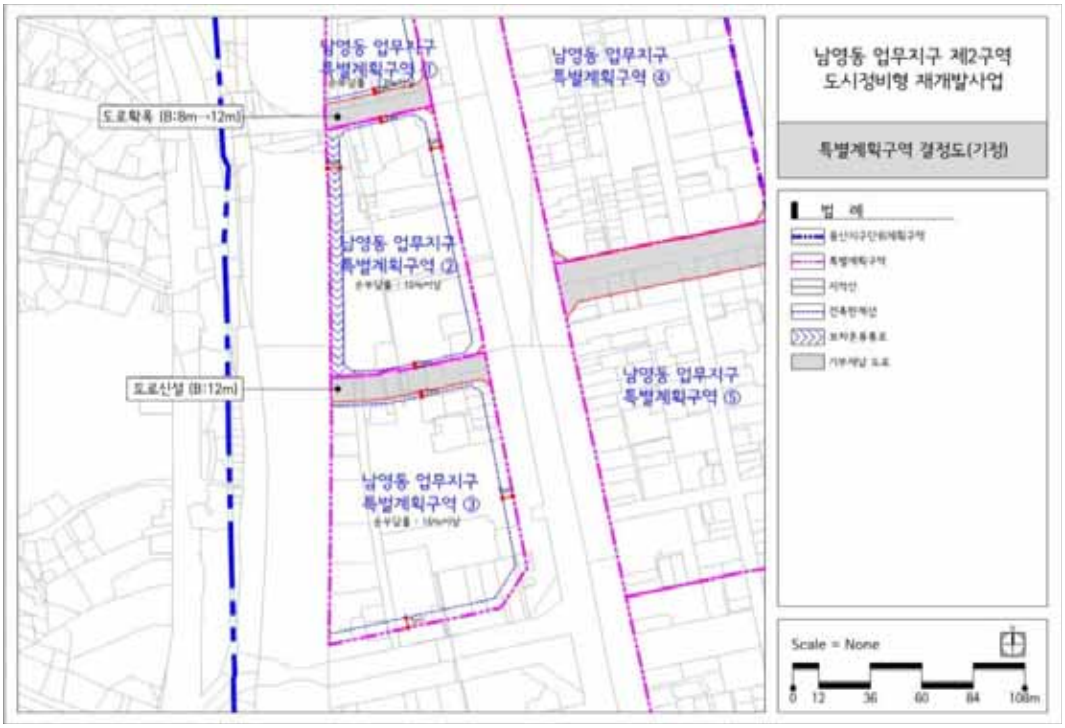
□ 도시계획시설 결정도(기정)



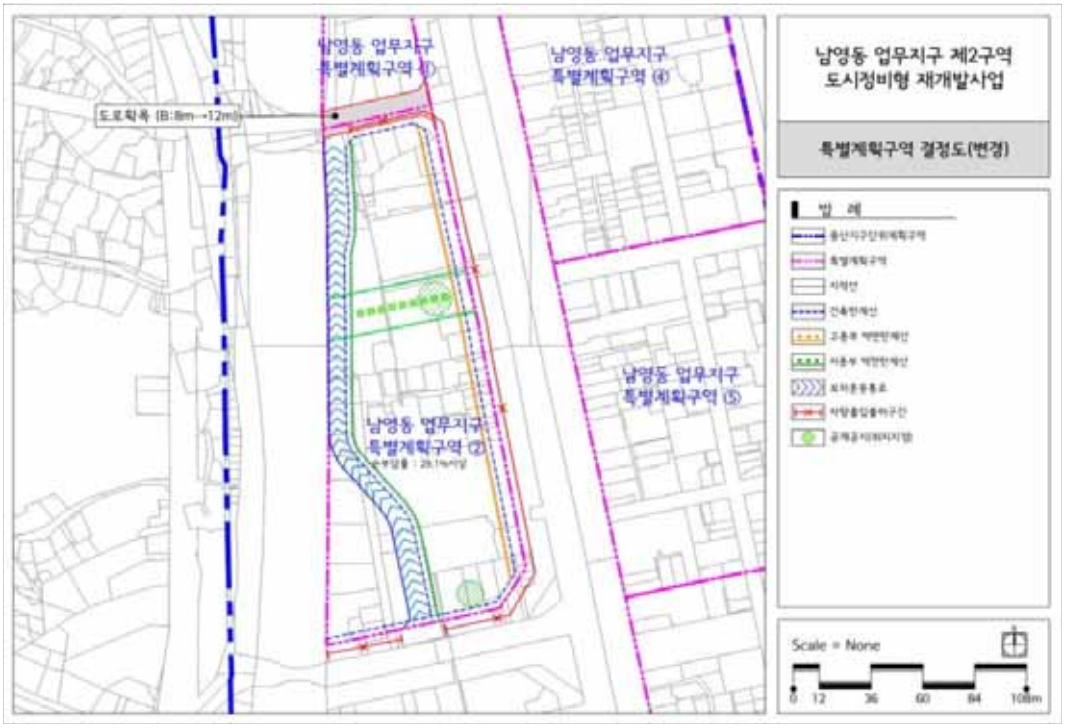
□ 도시계획시설 결정도(변경)



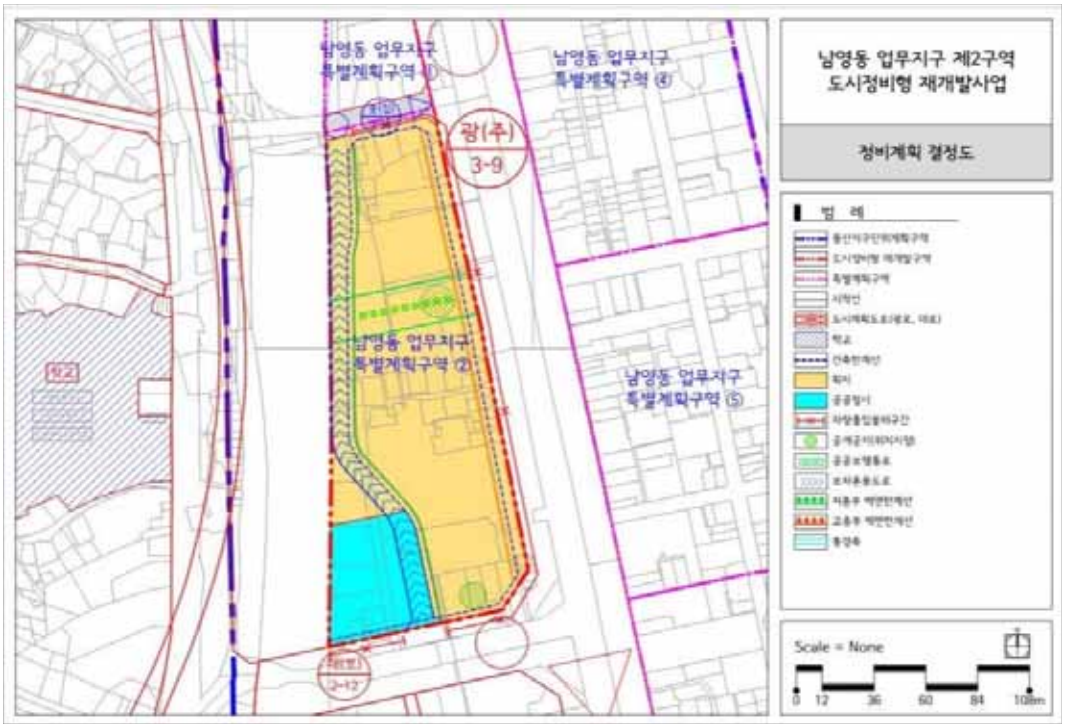
■ 특별계획구역 결정도(기정)



■ 특별계획구역 결정도(변경)



■ 정비계획 결정도(신설)


남영동 업무지구
특별계획구역 ①
남영동 업무지구
특별계획구역 ④
광(주)
3-9
남영동 업무지구
특별계획구역 ②
남영동 업무지구
특별계획구역 ⑤
학교
3-12
남영동 업무지구 제2구역
도시정비형 재개발사업
정비계획 결정도
범 례
Scale = None
0 12 36 60 84 108m