동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(변경) 및 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(경미한 변경)

2026. 04.

보건복지부

국립중앙의료원
national medical center

목 차

Ⅰ. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)

1 지구단위계획구역에 관한 결정사항 ····· 2
2 도시관리계획에 관한 결정(변경)사항 ····· 3
3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)사항 ····· 6
4 기타사항에 관한 결정(변경)사항 ····· 12
5 특별계획구역에 관한 결정(변경)사항 ····· 13

Ⅱ. 미공병단부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)

1 특별계획구역에 관한 결정(변경)사항 ····· 27
2 도시관리계획에 관한 결정(변경)사항 ····· 29
3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)사항 ····· 33
4 기타사항에 관한 결정(변경)사항 ····· 43
5 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경) ····· 44

Ⅲ. 동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 시행지침(변경없음 : 생략)

1 민간부분 지구단위계획 시행지침 ····· 61
2 공공부분 지구단위계획 시행지침 ····· 61

Ⅳ. 계획 설명서

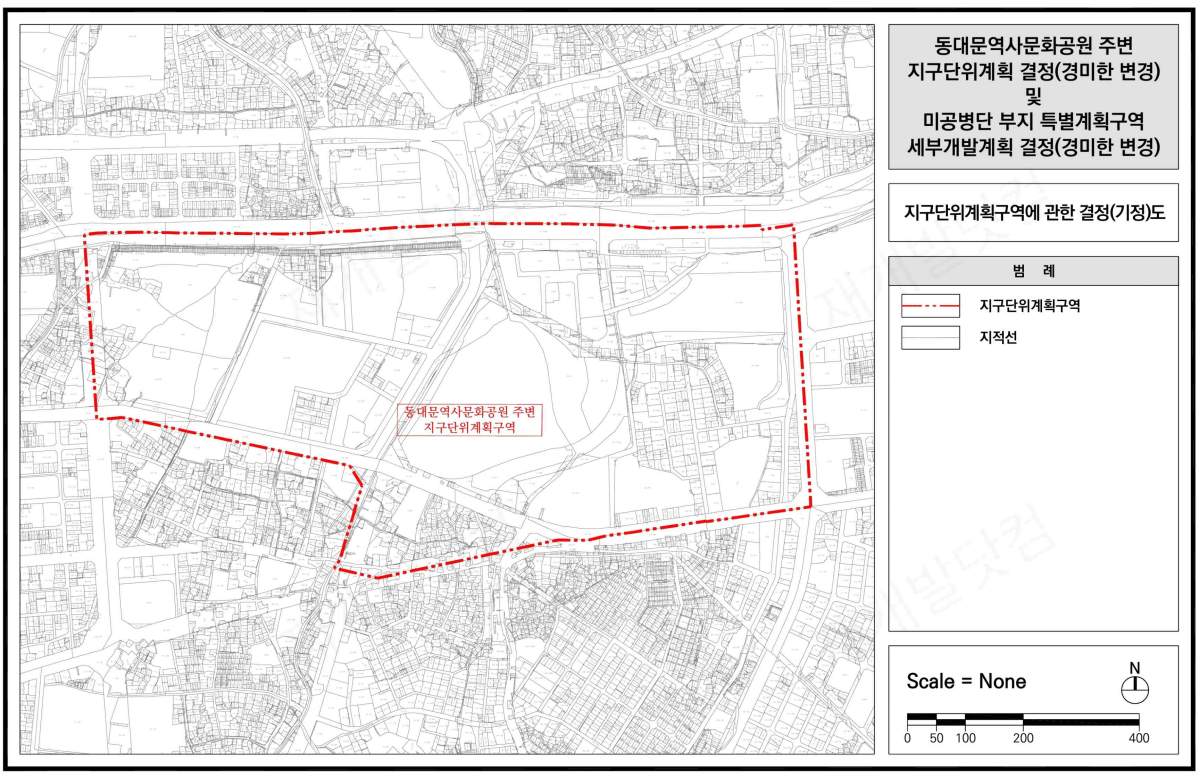
1 계획의 개요 ····· 63
2 상위계획 및 관련계획 검토 ····· 67
3 현황 및 여건분석 ····· 74
4 기본구상(안) ····· 92
5 부문별 계획(안) ····· 95
6 건축계획(안) ····· 112
7 사업시행 및 재원조달 방안 ····· 127

1 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	동대문역사문화공원 주변 지구단위계획구역	서울특별시 중구 18-79 일대	584,516	-	584,516	서울시 고시 제2015-116호 (2015.04.30.)	-

▌ 지구단위계획구역 결정도



2 도시관리계획에 관한 결정(변경)

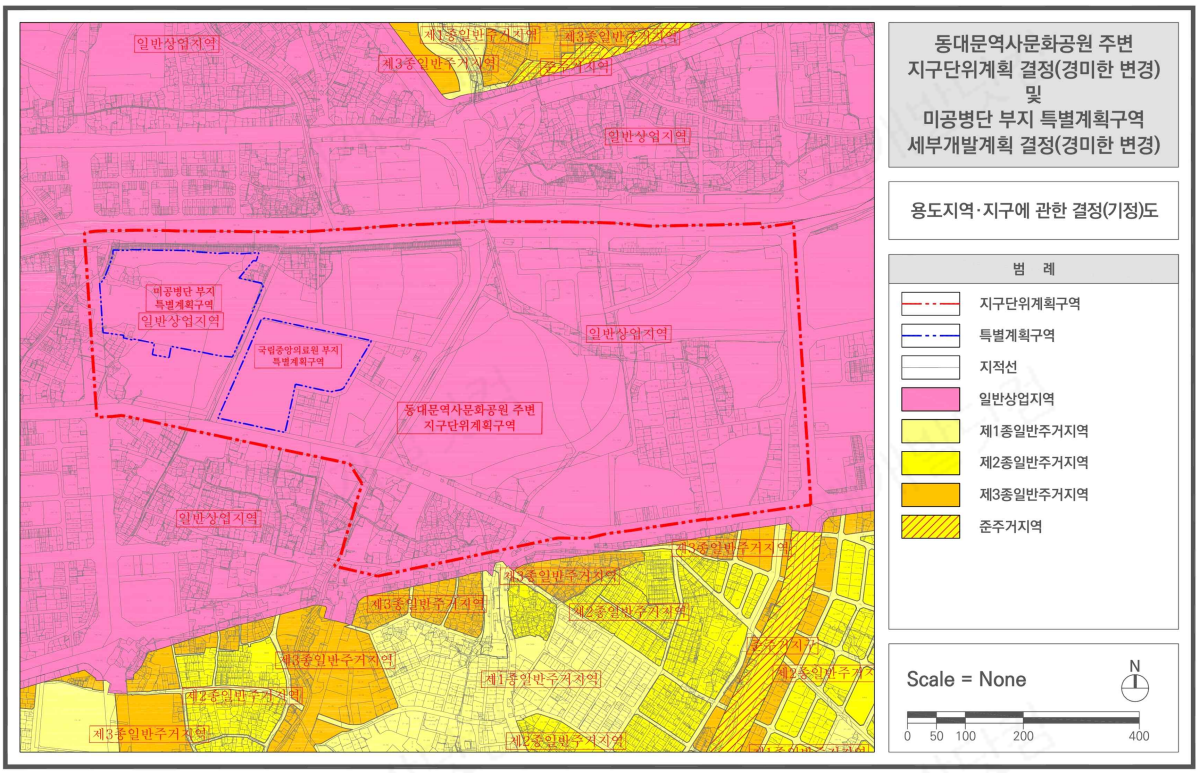
1. 용도지역 · 지구에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		584,516	-	584,516	100.0	
상업지역	일반상업지역	584,516	-	584,516	100.0	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당없음

▌ 용도지역 · 지구 결정도



2. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서 : 변경

가. 교통시설 : 변경없음

나. 공간시설 결정조서 : 변경없음

다. 유통 및 공급시설 결정조서 : 변경없음

라. 공공·문화체육시설 결정조서 : 변경없음

마. 방재시설 결정조서 : 변경없음

바. 보건위생시설 결정(변경)조서 : 변경

1) 종합의료시설 : 변경

▌ 종합의료시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	종합 의료시설	방산동 70 일대	41,896.5	감) 492.1	41,404.4	서울특별시고시 제2025-275호 (2025.05.22.)	

▌ 변경사유서

구분	도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
변경	①	종합 의료시설	• 종합의료시설 면적 변경 (감 492.1㎡) - 41,896.5㎡ ⇒ 41,404.4㎡	• 『국립중앙의료원 신축이전 및 중앙감염병병원, 중앙외상센터 건립』 사업 추진과 관련하여 미공병단 부지 특별계획구역에 대한 측량성과 결과를 반영한 면적 조정

2) 종합의료시설 건축물의 범위 : 변경없음

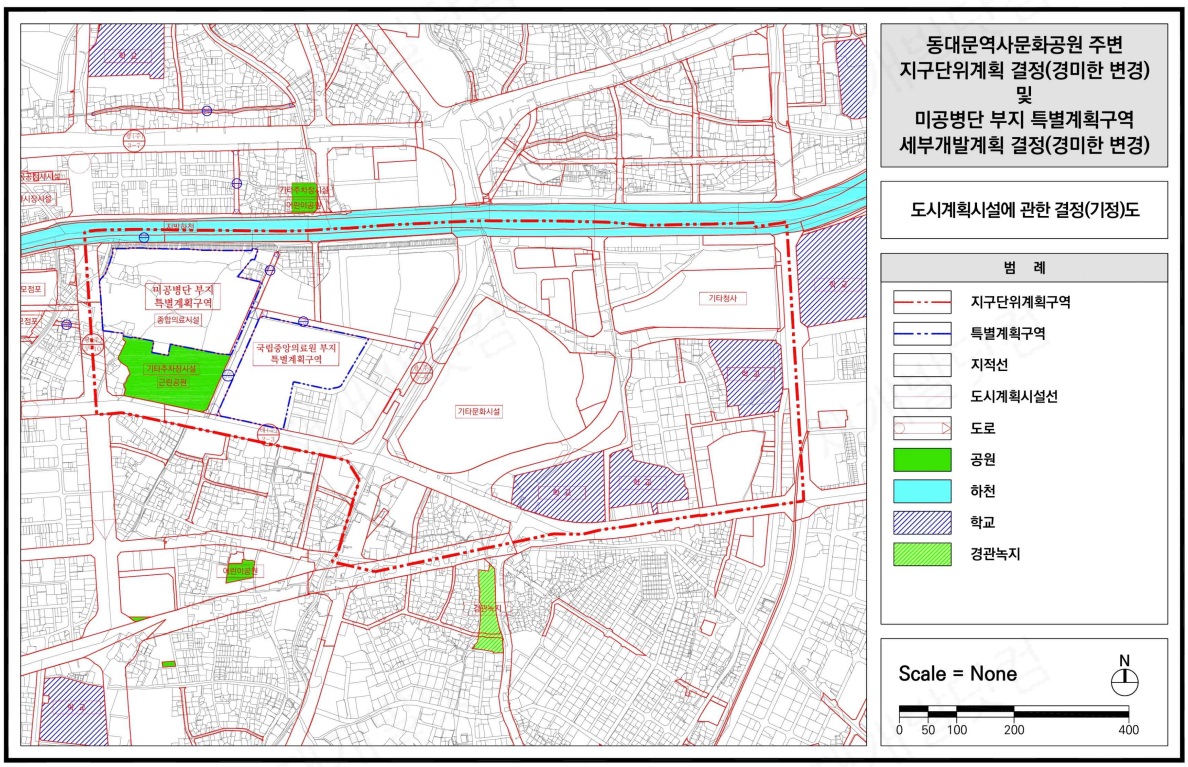
▌ 종합의료시설 건축물의 범위 결정조서

구분	건폐율	용적률	높이	비고
기정	60% 이하	300% 이하	90m 이하	-

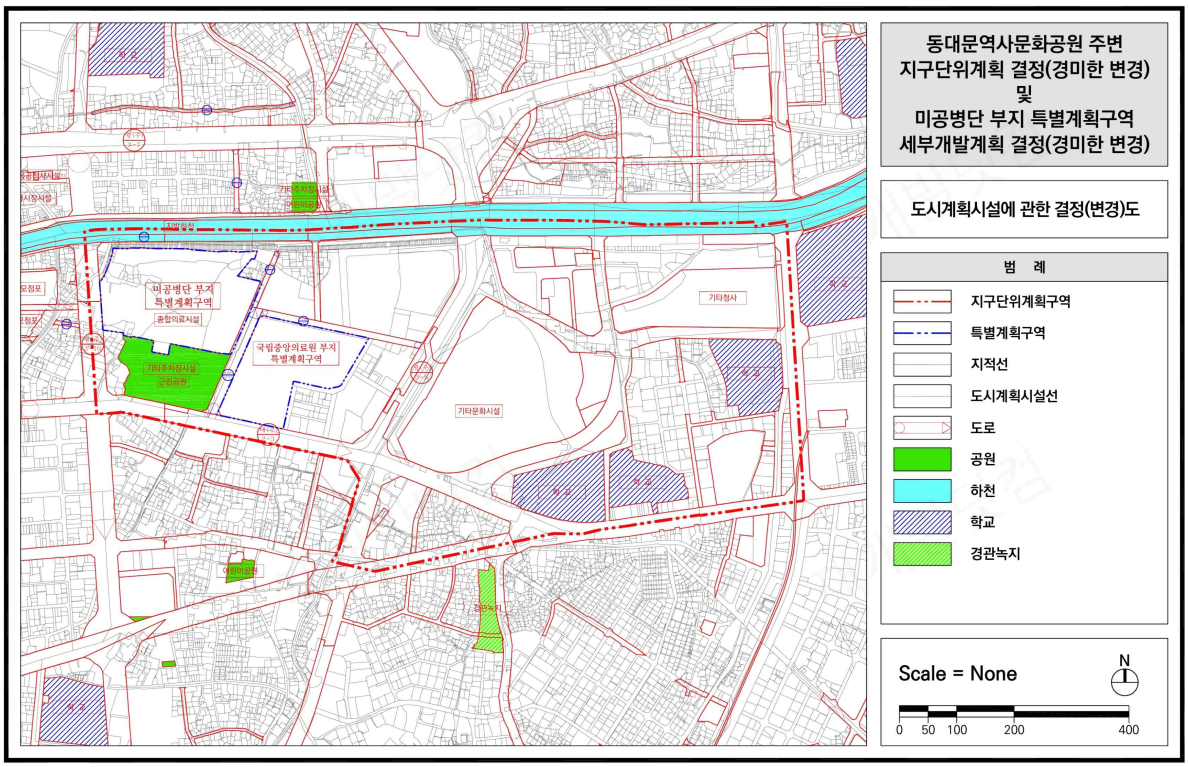
주) 향후 병원증축 계획 시 구체적인 증축계획과 기반시설 연계 등을 고려하여 기준용적률을 결정(변경)할 수 있음(2024년 제18차 도시건축공동위원회 결과)

- 이 하 여 백 -

▌ 도시계획시설에 관한 결정(기정)도



▌ 도시계획시설에 관한 결정(변경)도



3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 최대개발규모 결정조서 : 변경없음

▌ 최대개발규모 결정조서

적용지역	최대개발규모	최대개발규모 적용예외	비고
간선가로변	3,000㎡ 이하	• 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 • 특별계획구역	최대개발규모를 초과한 기존 필지 및 기개발지 제외
이면가로변	1,500㎡ 이하		

주) 최대개발규모를 초과하여 개발하고자 하는 경우에는 공공성 확보를 전제로 도시·건축공동위원회 심의에서 인정하는 경우 개발할 수 있음

나. 공동개발 결정(변경)조서

▌ 공동개발 결정조서

구분	적용대상	계획내용	비고
공동개발(지정)	전지역	• 맹지, 부정형, 과소필지 중 토지소유자가 동일한 경우	
공동개발(권장)		• 맹지, 부정형, 과소필지 중 토지소유자가 다른 경우	
자율적 공동개발		• 최대개발규모 이내의 범위에서 공동개발 허용	

주) 최대개발규모를 초과하여 개발하고자 하는 경우에는 공공성 확보를 전제로 도시·건축공동위원회 심의에서 인정하는 경우 개발할 수 있음

▌ 가구 및 공동개발 결정조서(기정)

구분	가구번호	위치	필지수(개)	면적(㎡)	비고
기정	1-14	방산동 70 일원	29	42,197.8	특별계획구역1 면적 합산 누락 정정(101.6㎡ 포함) 및 1-34필지 3개로 분할(2015년)되어 2필지(1-44,1-45) 포함
		을지로5가 40 일원	2		
		을지로6가 1-34 일원	7		
		방산동 84-1 일원	3	25.8	
		을지로6가 1-17 일원	8	84.2	
	소계		49	42,307.8	

▌ 가구 및 공동개발 결정 조서(변경)

구분	가구번호	위치	면적(㎡)	비고
변경	1-14	서울특별시 중구 방산동 7-1 대	570.6	특별계획구역1 측량성과 결과를 반영한 면적정정
		서울특별시 중구 방산동 7-2 대	24.1	
		서울특별시 중구 방산동 7-3 대	55.9	
		서울특별시 중구 방산동 7-7 대	54.1	
		서울특별시 중구 방산동 8 대	105.8	
		서울특별시 중구 방산동 9-1 대	195.0	
		서울특별시 중구 방산동 9-2 대	26.4	
		서울특별시 중구 방산동 10 대	76.0	
		서울특별시 중구 방산동 11 대	46.3	
		서울특별시 중구 방산동 12-1 대	89.3	
		서울특별시 중구 방산동 12-2 대	66.1	
		서울특별시 중구 방산동 13 대	49.6	
		서울특별시 중구 방산동 14 대	128.9	
		서울특별시 중구 방산동 15 대	406.6	
		서울특별시 중구 방산동 16 대	198.3	
		서울특별시 중구 방산동 17 대	132.2	
		서울특별시 중구 방산동 18 대	92.6	
		서울특별시 중구 방산동 19 대	7,785.2	
		서울특별시 중구 방산동 19-1 대	4,837.7	
		서울특별시 중구 방산동 20 대	294.2	
		서울특별시 중구 방산동 70 대	10,236.0	
		서울특별시 중구 방산동 70-3 대	646.2	
		서울특별시 중구 방산동 74-1 대	227.1	
		서울특별시 중구 방산동 74-3 대	289.6	
		서울특별시 중구 방산동 75-1 대	234.7	
		서울특별시 중구 방산동 76-1 대	58.8	
		서울특별시 중구 방산동 76-2 대	13.2	
		서울특별시 중구 을지로5가 40 대	4,489.3	
		서울특별시 중구 을지로5가 40-4 대	575.2	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-1 대	9,599.1	
		서울특별시 중구 방산동 84-1 대	4.0	
		서울특별시 중구 방산동 84-3 대	7.6	

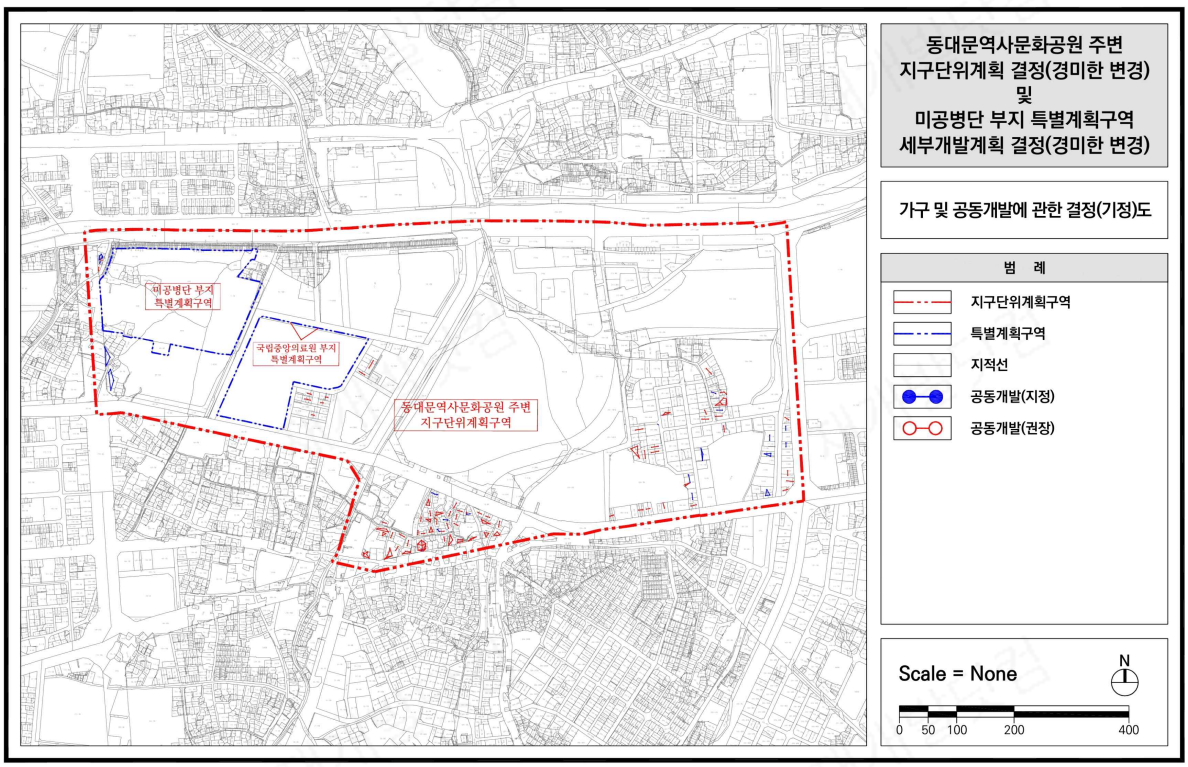
구분	가구번호	위치	면적(㎡)	비고
변경	1-14	서울특별시 중구 방산동 84-4 대	14.2	특별계획구역1 측량성과 결과를 반영한 면적정정
		서울특별시 중구 을지로6가 1-17 대	30.4	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-18 대	6.9	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-19 대	6.9	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-20 대	10.9	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-21 대	5.6	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-22 대	4.6	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-23 대	12.9	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-24 대	6.0	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-34 대	16.2	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-44 대	4.1	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-45 대	8.5	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-29 대	33.1	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-30 대	29.8	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-38 대	9.9	
	합 계		41,815.7	

▌ 변경사유서

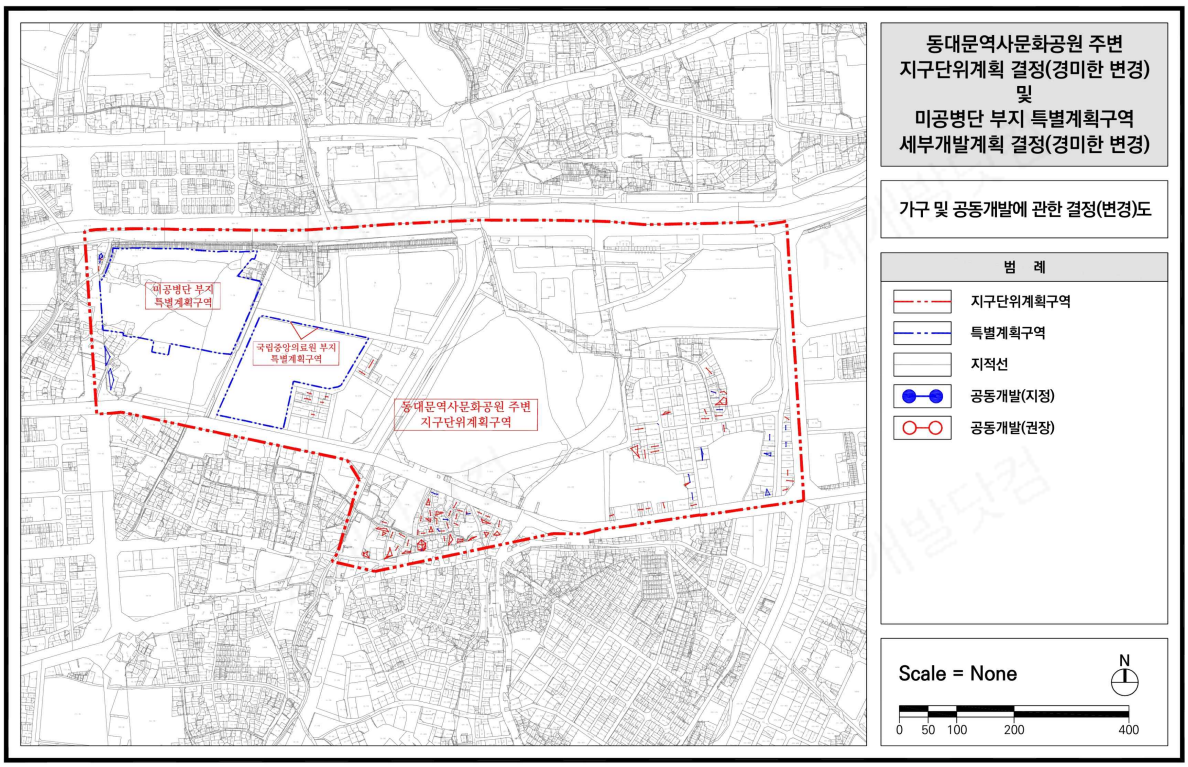
구분	변경내용	변경사유
1-14	• 가구(1-14) 중 특별계획구역1의 측량 결과값을 반영한 면적정정 및 현행화	• 『국립중앙의료원 신축이전 및 중앙감염병병원, 중앙외상센터 건립』 사업 추진과 관련하여 미공병단 부지 특별계획구역에 대한 측량성과 결과를 반영한 면적 조정 - 토지조서상 2개 필지(방산동 7, 19-302)는 특별계획구역에서 제외되고, 5개 필지(방산동 7-7, 19-1, 70, 70-3, 을지로6가 1-1)은 부분편입되어 특별계획구역 면적을 변경함

- 이 하 여 백 -

▌ 가구 및 공동개발에 관한 결정(기정)도



▌ 가구 및 공동개발에 관한 결정(변경)도



2. 건축물 등에 관한 결정 : 변경없음

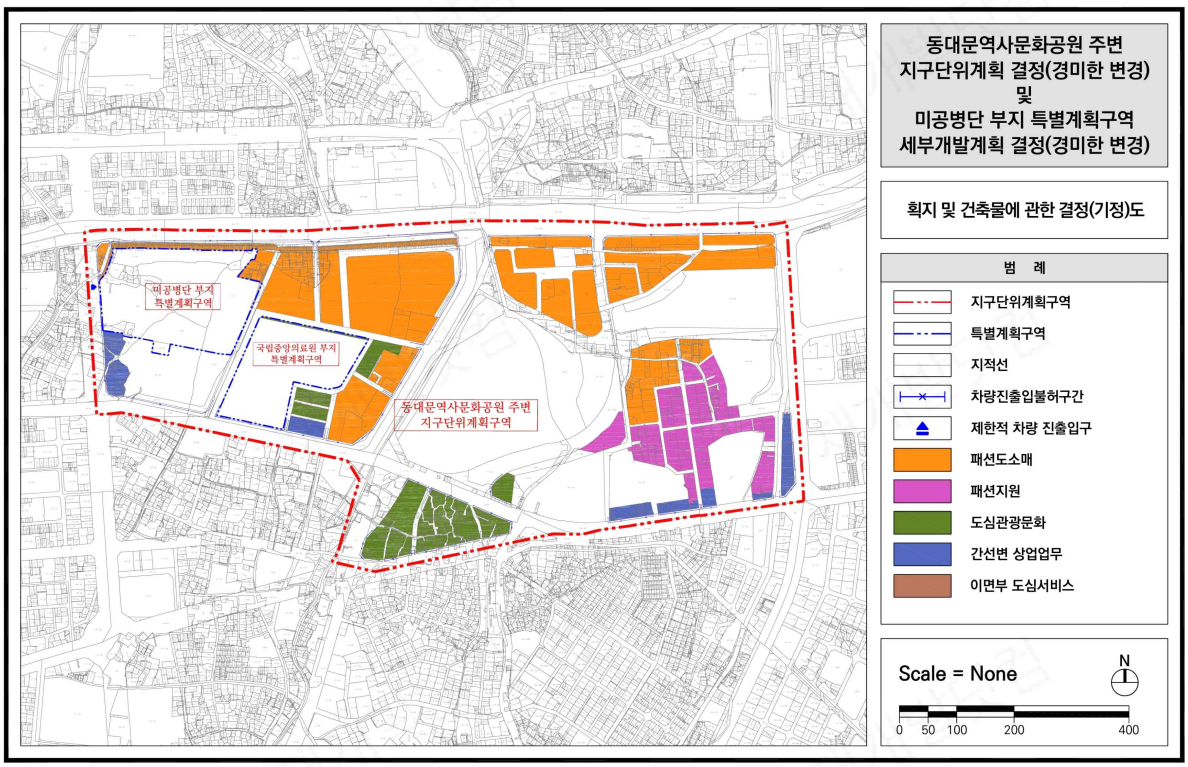
가. 건축물의 용도계획 : 변경없음

나. 건축물의 밀도 및 높이 등에 관한 계획 : 변경없음

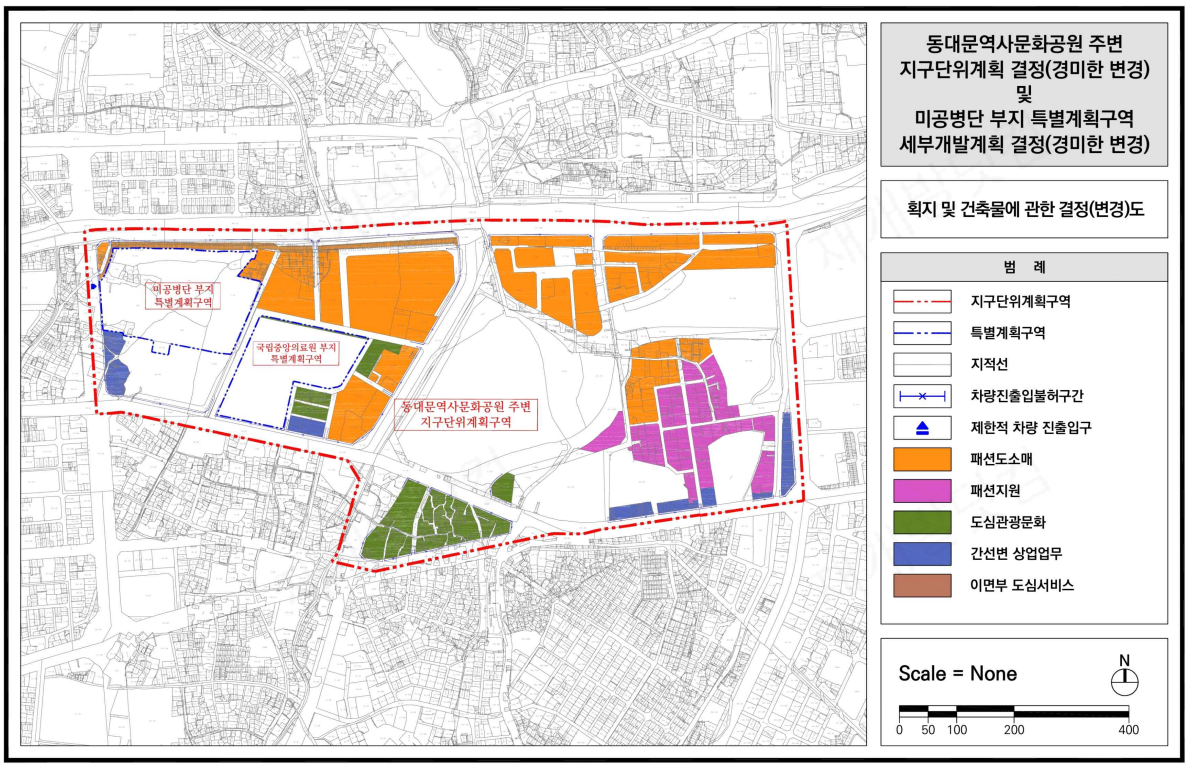
다. 건축물의 배치 및 형태 등에 관한 계획 : 변경없음

- 이 하 여 백 -

▌ 획지 및 건축물에 관한 결정(기정)도



▌ 획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도



4 기타사항에 관한 결정(변경)

1. 교통처리에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 역사문화자원의 보전·활용에 관한 결정조서 : 변경없음

3. 도시환경정비구역 지정 및 정비계획 수립에 관한 결정(변경)조서 : 삭제

구분	대상지역	계획내용	비고
기정	미공병단 부지	지구단위계획 내 도시환경정비예정구역 지침내용 삭제	-
변경	-	-	-

▌변경사유서

구분	구역명	변경내용	변경사유
변경	미공병단 부지	• 항목 삭제	• 『국립중앙의료원 신축이전 및 중앙감염병병원, 중앙외상센터 건립』 사업 추진과 관련하여 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 수립에 따라 정비계획 수립 대상 삭제

4. 공공기여에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 미공병단 부지 특별계획구역 : 변경없음

구분	기준 용적률	계획내용		비고
		기반시설 면적(㎡)	순부담 면적(㎡) (무상양여)	
도로	300% 이하	411.3	411.3	미공병단 부지 특별계획구역에 한함

- 이 하 여 백 -

5 특별계획구역에 관한 결정(변경)

1. 국립중앙의료원 부지 특별계획구역 : 변경없음

2. 미공병단 부지 특별계획구역 : 변경

가. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

▌특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

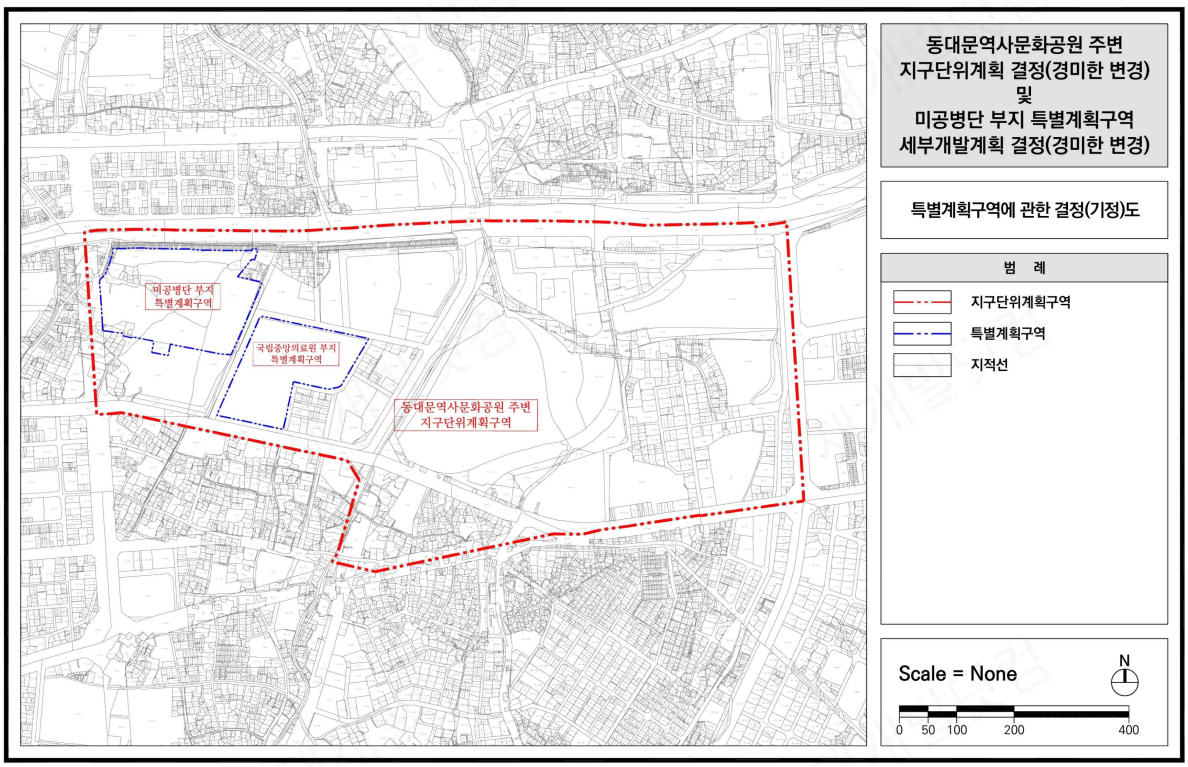
구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	미공병단 부지 특별계획구역	서울특별시 중구 방산동 70번지 일원	42,307.8	감) 492.1	41,815.7	서울시 고시 제2015-116호 (2015.04.30.)	-

▌변경사유서

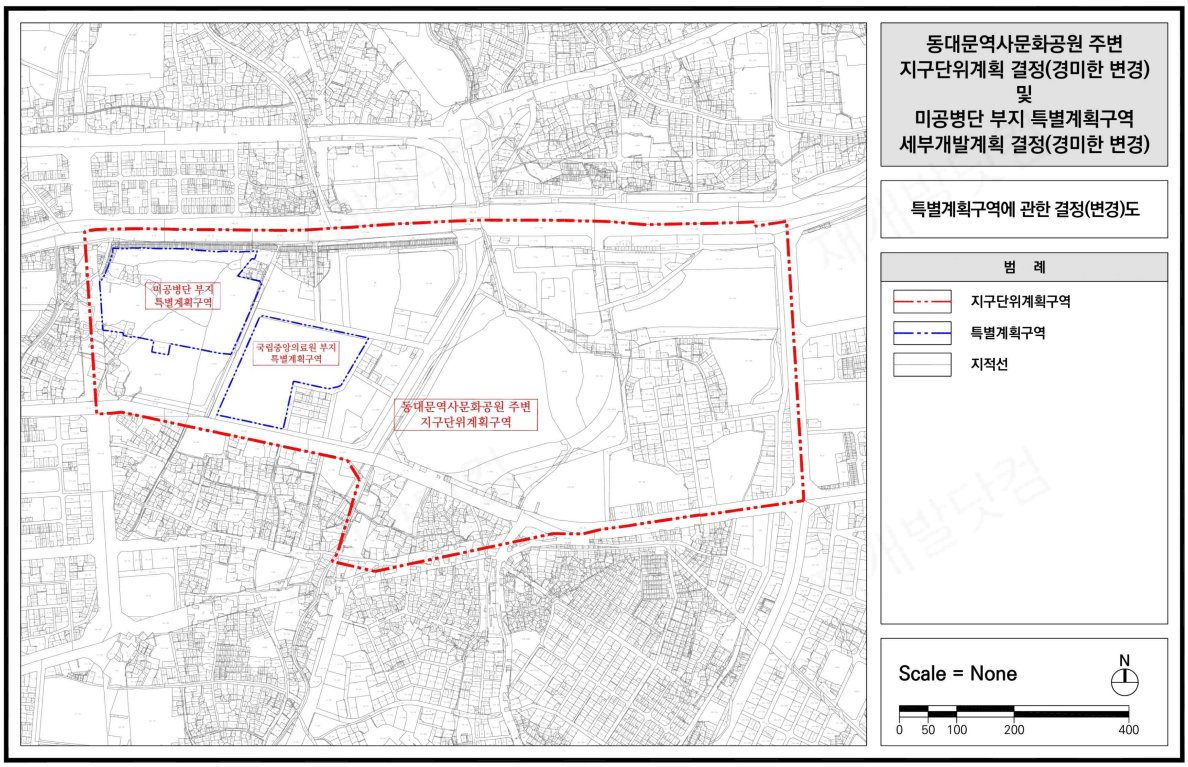
구분	구역명	변경내용	변경사유
변경	미공병단 부지 특별계획구역	• 특별계획구역 면적 변경 (감 492.1㎡) - 42,307.8㎡ ⇒ 41,815.7㎡	• 『국립중앙의료원 신축이전 및 중앙감염병병원, 중앙외상센터 건립』 사업 추진과 관련하여 미공병단 부지 특별계획구역에 대한 측량성과 결과를 반영한 면적 조정

- 이 하 여 백 -

▌미공병단 부지 특별계획구역 결정(기정)도



▌미공병단 부지 특별계획구역 결정(변경)도



나. 미공병단 부지 특별계획구역 계획지침(변경)

1) 미공병단 부지 특별계획구역 계획지침(변경)

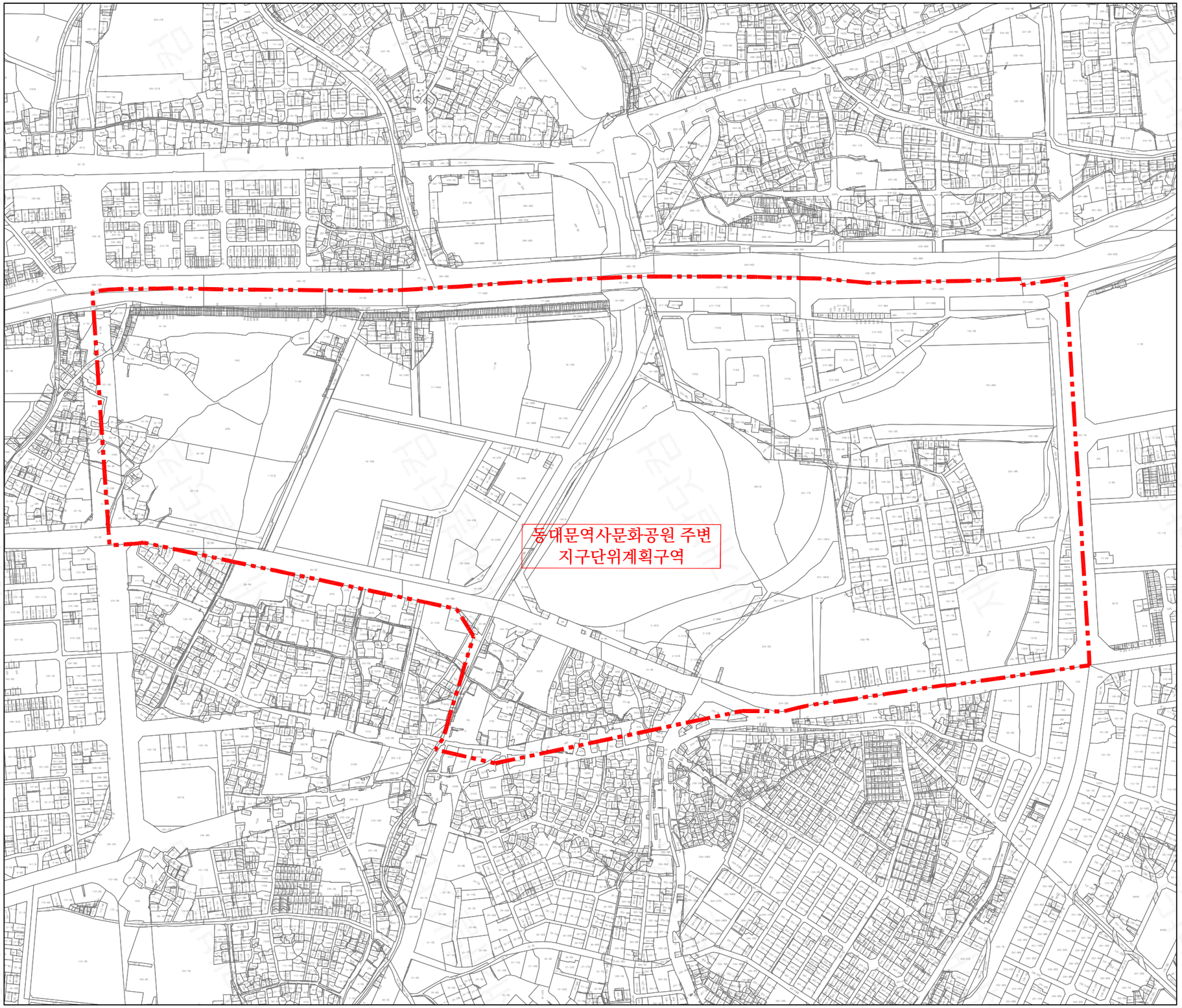
구분		특별계획구역 계획지침		비고
		기정	변경	
위치		• 서울특별시 중구 방산동 70번지 일원		
토지이용		• 지속 가능한 공공의료수행 및 감염병 대응을 위한 공공의료기관(국립중앙의료원) 설치		
용도지역 · 지구계획		• 일반상업지역		
가구 및 획지		• 42,307.8㎡(특별계획구역1)	• 41,815.7㎡(특별계획구역1)	
건축물 밀도	건폐율	• 60% 이하(건폐율 완화 시 도시건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능)		
	용적률	• 기준용적률 : 300% 이하		
최고높이		• 90m 이하		
건축물 용도	지정용도	• 의료시설		
	불허용도	• 위락시설(관광진흥법에 따른 유흥시설업 제외) / 숙박시설(일반숙박시설, 고시원) / 위험물 저장 및 처리시설 / 자동차 관련시설(주차장 제외)		
건축물의 배치 및 형태	건축한계선	• 간선가로변 : 대지경계선으로부터 3m 후퇴 • 이면가로변 : 대지경계선으로부터 1m 후퇴		
	건축물 형태	• 사선절제형, 계단형 건축형태 금지		
대지안의 공지	공개공지	• 공개공지의 위치는 경성소학교 주변에 설치(권장)		
	공공 보행통로	• 동호로와 장충단로13길을 동-서로 연계하는 공공보행통로 설치 • 이외 지구단위계획에서 정한 사항		
기타 사항	역사문화 자원의 보전·활용	• 옛 훈련원터라는 역사성을 고려하고, 향후 역사문화유산이 추가로 확인된 경우 이에 대하여 전반적으로 검토하고 보존 방안 수립 • 경성소학교는 현 위치 보존을 원칙으로 하며, 보존방법 및 범위 등은 「서울도심기본계획(2023.02.09.)」에 따름 - 가로활성화 용도(근린생활시설-소매점, 제과점, 일반음식점, 휴게음식점, 서점), 판매시설(상점), 문화 및 집회시설(전시장), 공공업무시설 그 외 위원회에서 인정하는 용도로 활용하여야 함 - 주변 건축물의 배치 및 형태 등은 경성소학교와 조화를 이루어야 함		
	차량출입 불허구간	• 간선도로에서 대지로의 차량출입 금지 - 동호로 일부구간(방산동 70) 응급차량 및 영구차량에 대한 제한적 차량 진·출입구 설정		
공공기여 사항	무상양여 계획	• 도로 무상양여(제공면적 411.3㎡) • 도로(제공면적 : 411.3㎡) : 중로 1-465(B=20~23m), 소로 2- (B=8~11m)		
기타		• 공개공지 : 1개소(4,220.6㎡) (대지면적의 10.07%) - 경성소학교 앞(4,220.6㎡) ※ 법적 확보 면적 : 4,189.65㎡ • 병원과 훈련원공원의 보행연계를 위한 공공보행통로(지정) : 1개소 - 구역 내 남측 동서 방향(6m)	• 공개공지 : 1개소(대지면적의 10% 이상) • 병원과 훈련원공원의 보행연계를 위한 공공보행통로(지정) : 1개소 - 구역 내 남측 동서 방향(6m)	

▌ 변경사유서

구분	구역명	변경내용	변경사유
변경	미공병단 부지 특별계획구역	• 특별계획구역 면적 변경 (감 492.1㎡) - 42,307.8㎡ ⇒ 41,815.7㎡	• 『국립중앙의료원 신축이전 및 중앙감염병병원, 중앙외상센터 건립』 사업 추진과 관련하여 미공병단 부지 특별계획구역에 대한 측량성과 결과를 반영한 면적 조정

동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(경미한 변경)

지구단위계획구역에 관한 결정(기정)도



범 례

- 지구단위계획구역
- 지적선

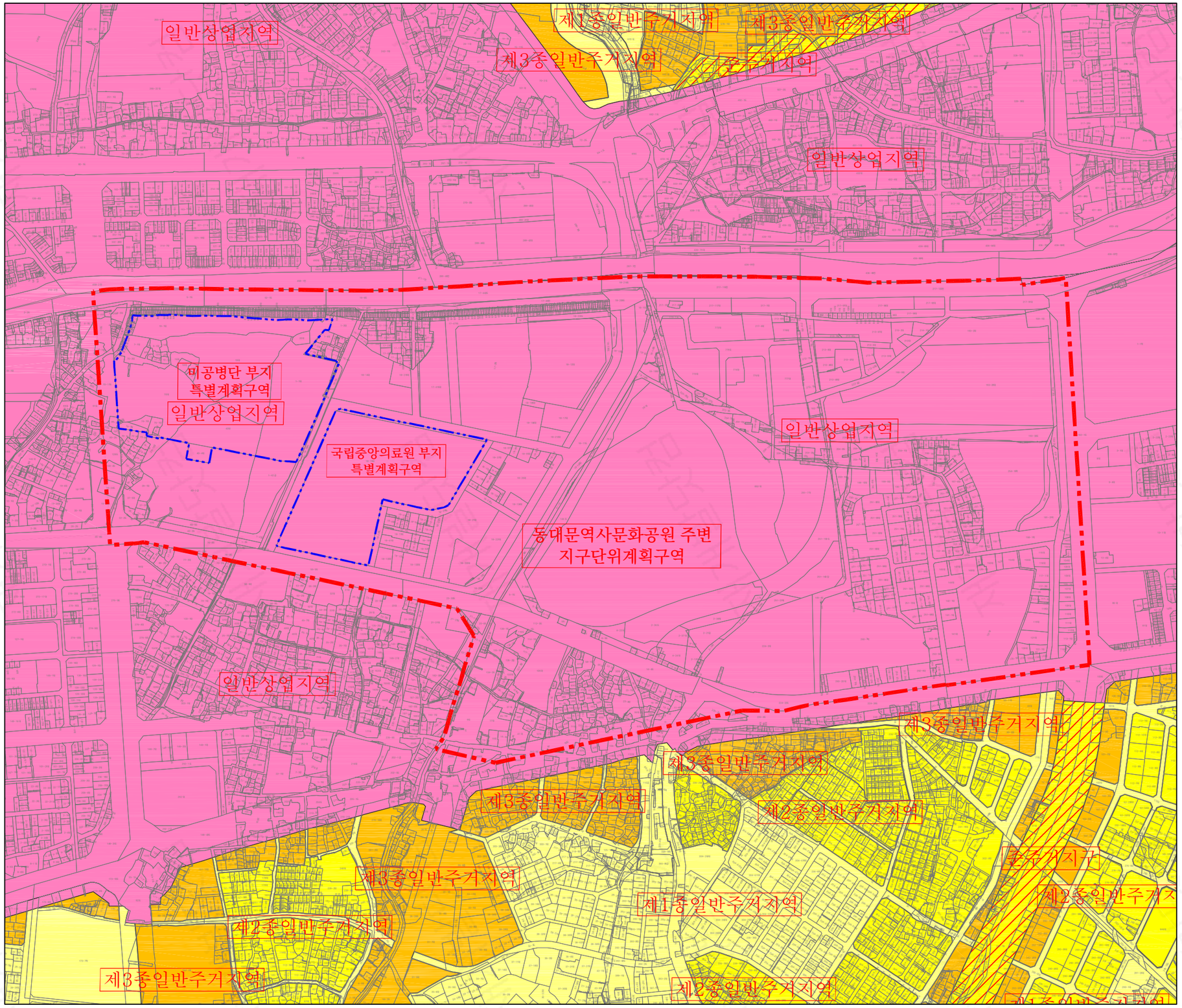
Scale = 5,000(A3)

N

0 50 100 200 400

동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(경미한 변경)

용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 일반상업지역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

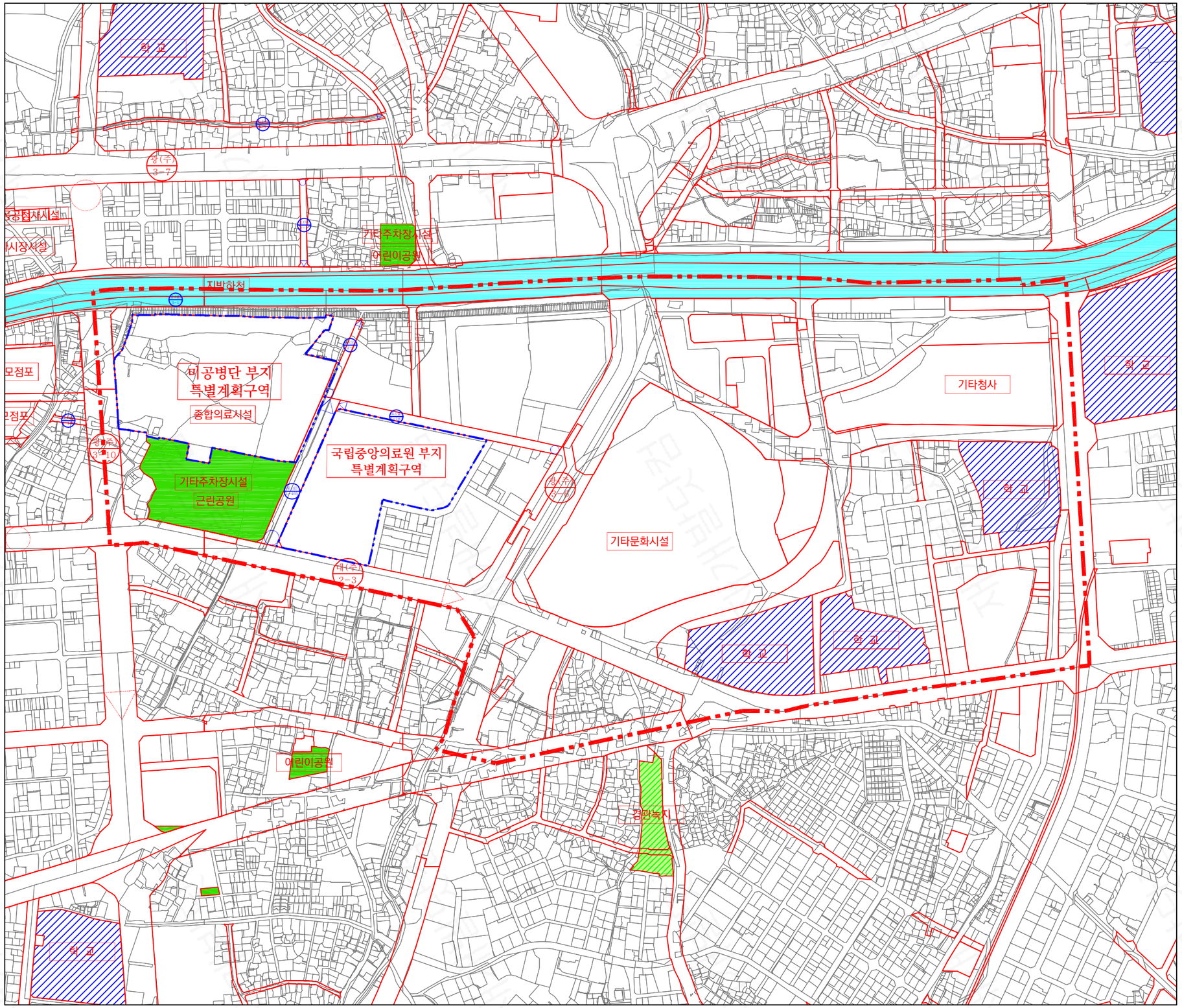
Scale = 5,000(A3)

N

0 50 100 200 400

동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(경미한 변경)

도시계획시설에 관한 결정(기정)도



범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 도시계획시설선
- 도로
- 공원
- 하천
- 학교
- 경관녹지

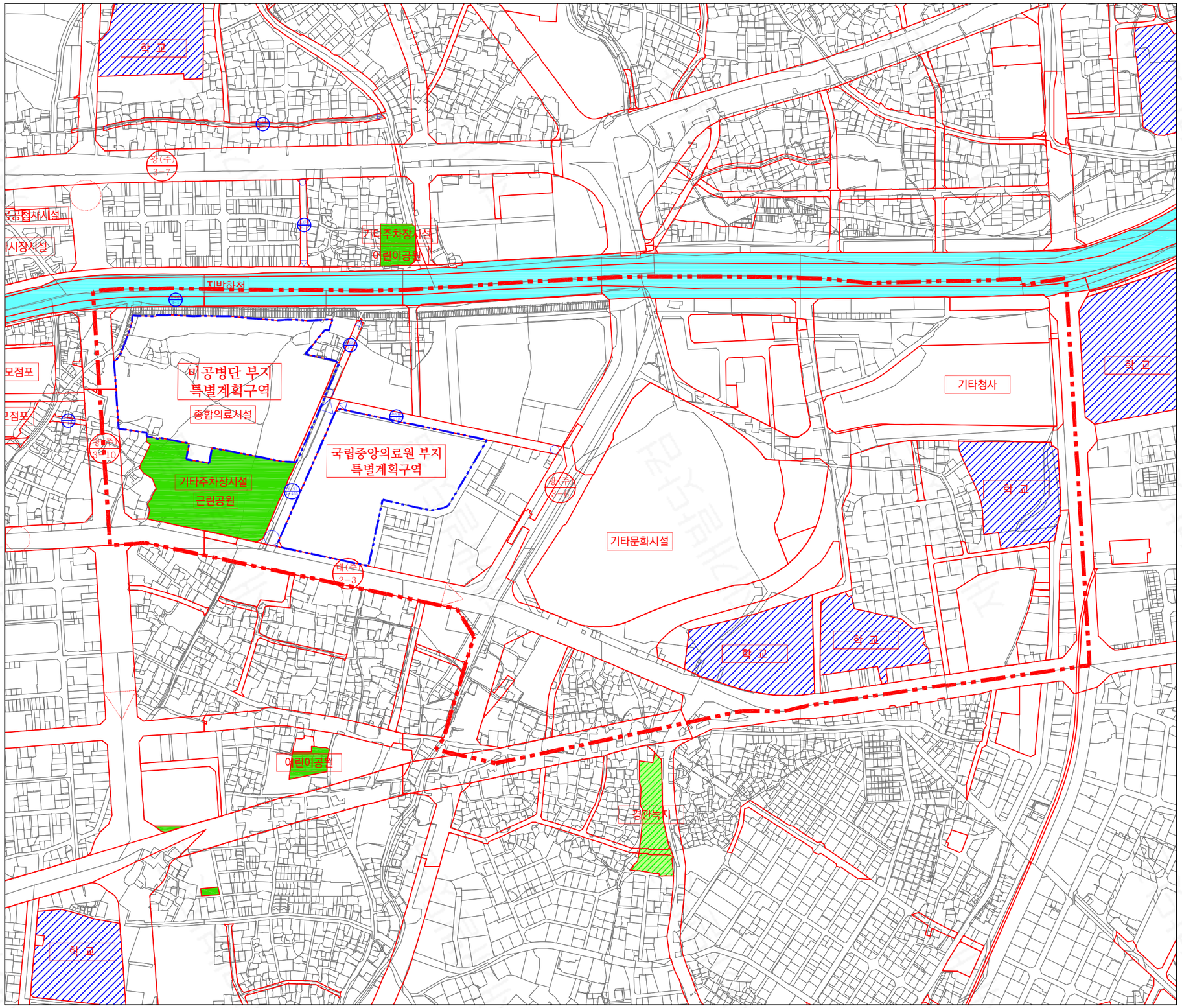
Scale = 5,000(A3)

N

0 50 100 200 400

동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(경미한 변경)

도시계획시설에 관한 결정(변경)도



범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 도시계획시설선
- 도로
- 공원
- 하천
- 학교
- 경관녹지

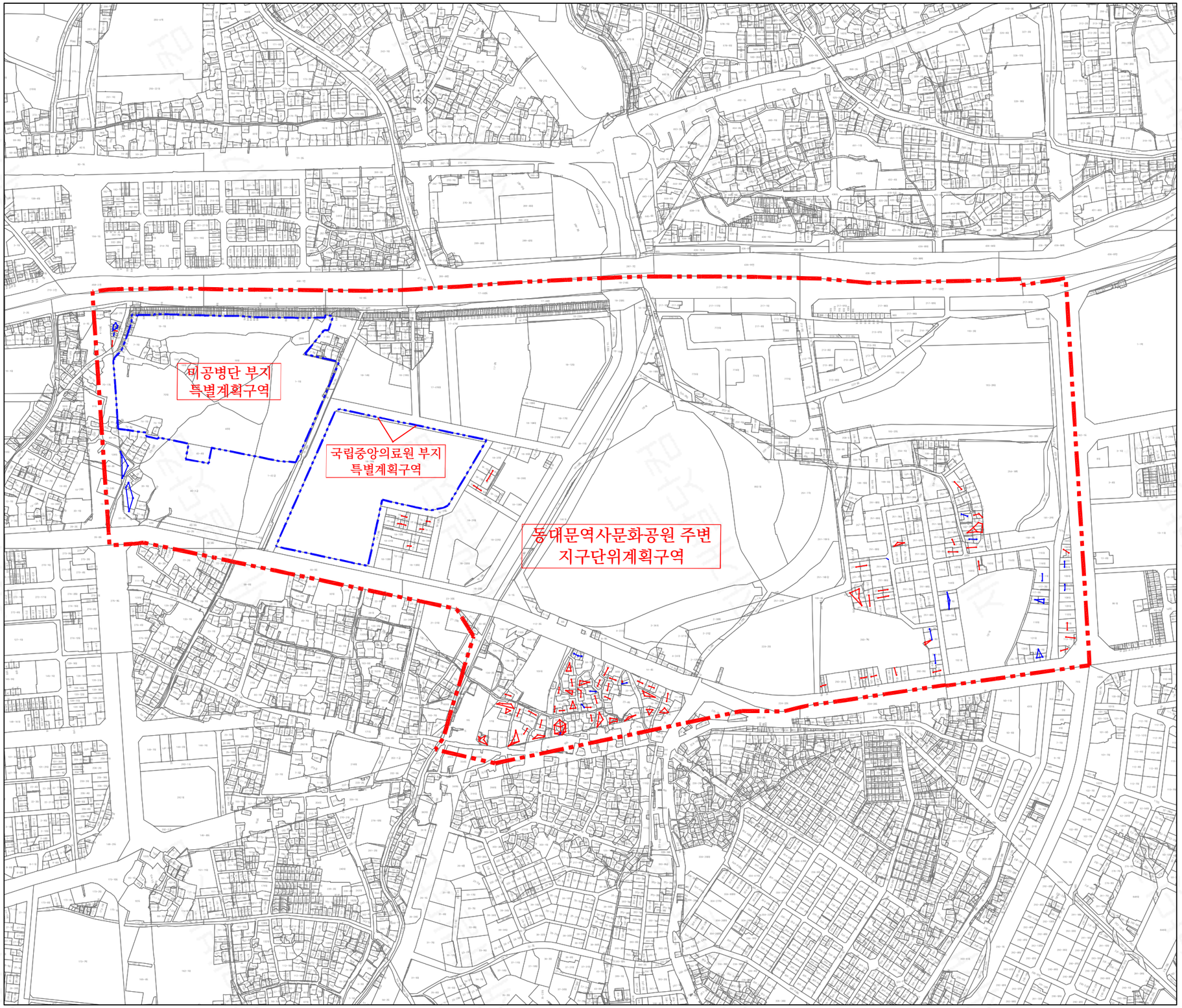
Scale = 5,000(A3)

N

0 50 100 200 400

동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(경미한 변경)

가구 및 공동개발에 관한 결정(기정)도



범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 공동개발(지정)
- 공동개발(권장)

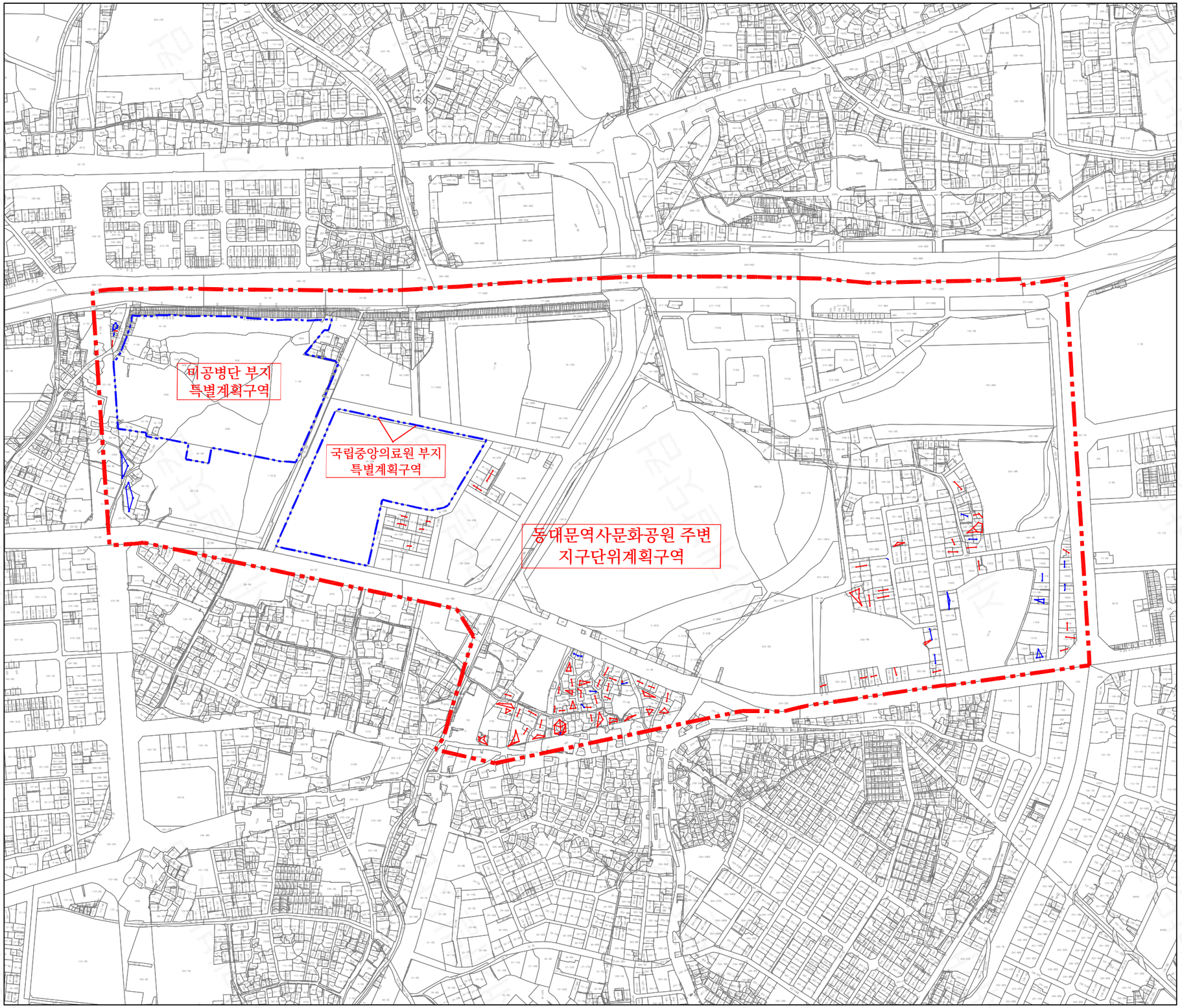
Scale = 5,000(A3)

N

0 50 100 200 400

동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(경미한 변경)

가구 및 공동개발에 관한 결정(변경)도



범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 공동개발(지정)
- 공동개발(권장)

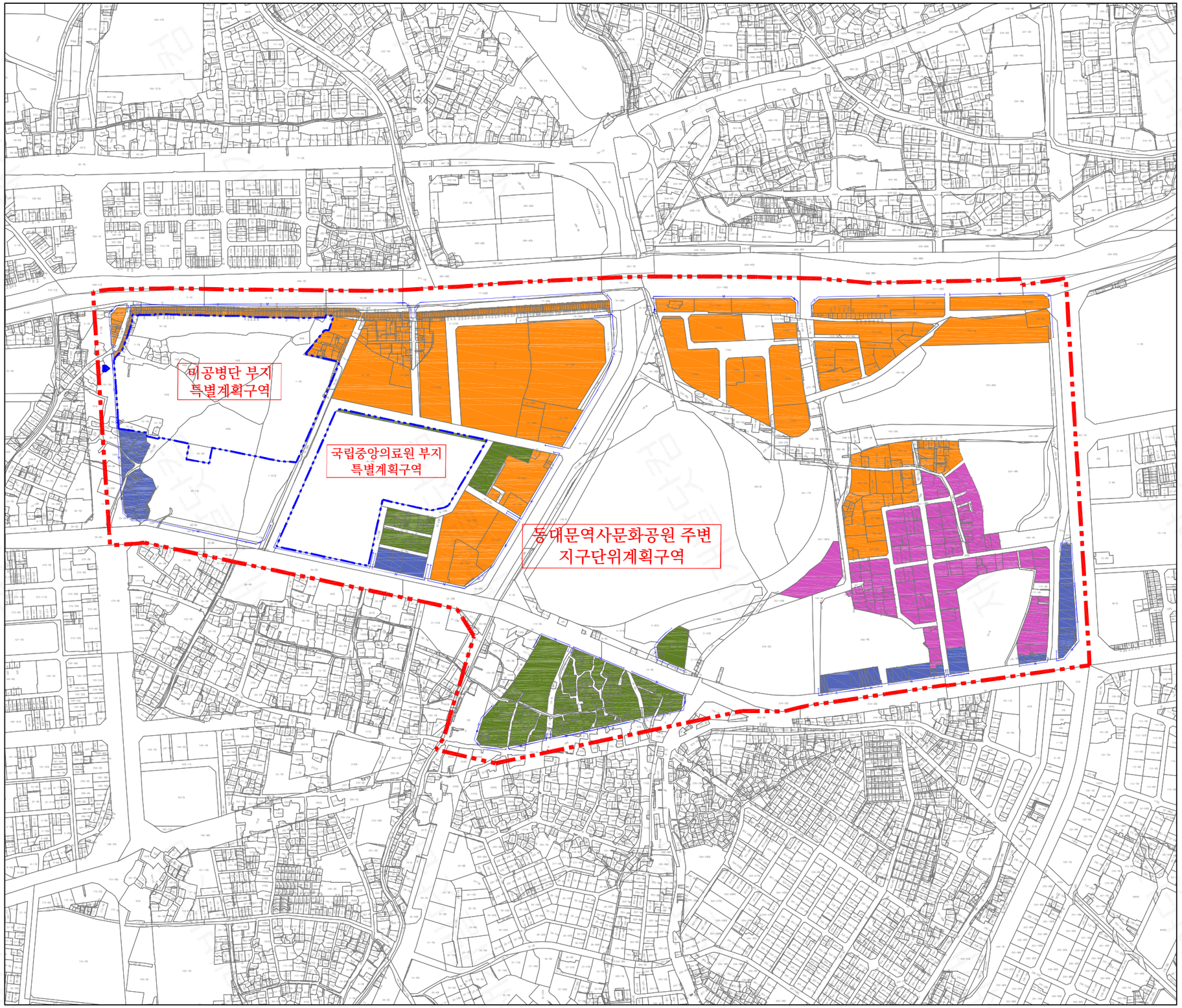
Scale = 5,000(A3)

N

0 50 100 200 400

동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(경미한 변경)

획지 및 건축물에 관한 결정(기정)도



범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 차량진출입불허구간
- 제한적 차량 진출입구
- 패션도소매
- 패션지원
- 도심관광문화
- 간선변 상업업무
- 이면부 도심서비스

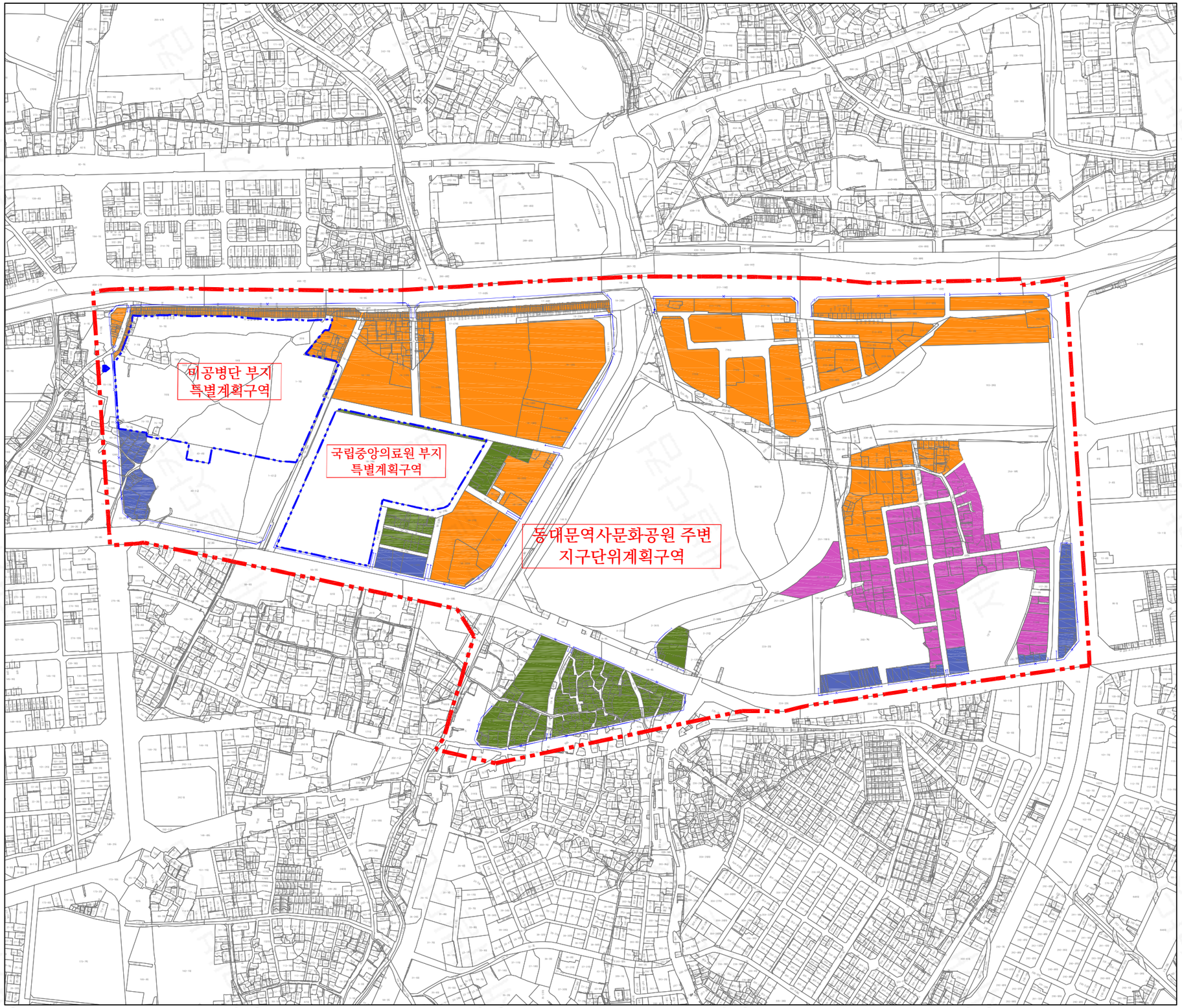
Scale = 5,000(A3)

N

0 50 100 200 400

동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(경미한 변경)

획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도



범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 차량진출입불허구간
- 제한적 차량 진출입구
- 패션도소매
- 패션지원
- 도심관광문화
- 간선변 상업업무
- 이면부 도심서비스

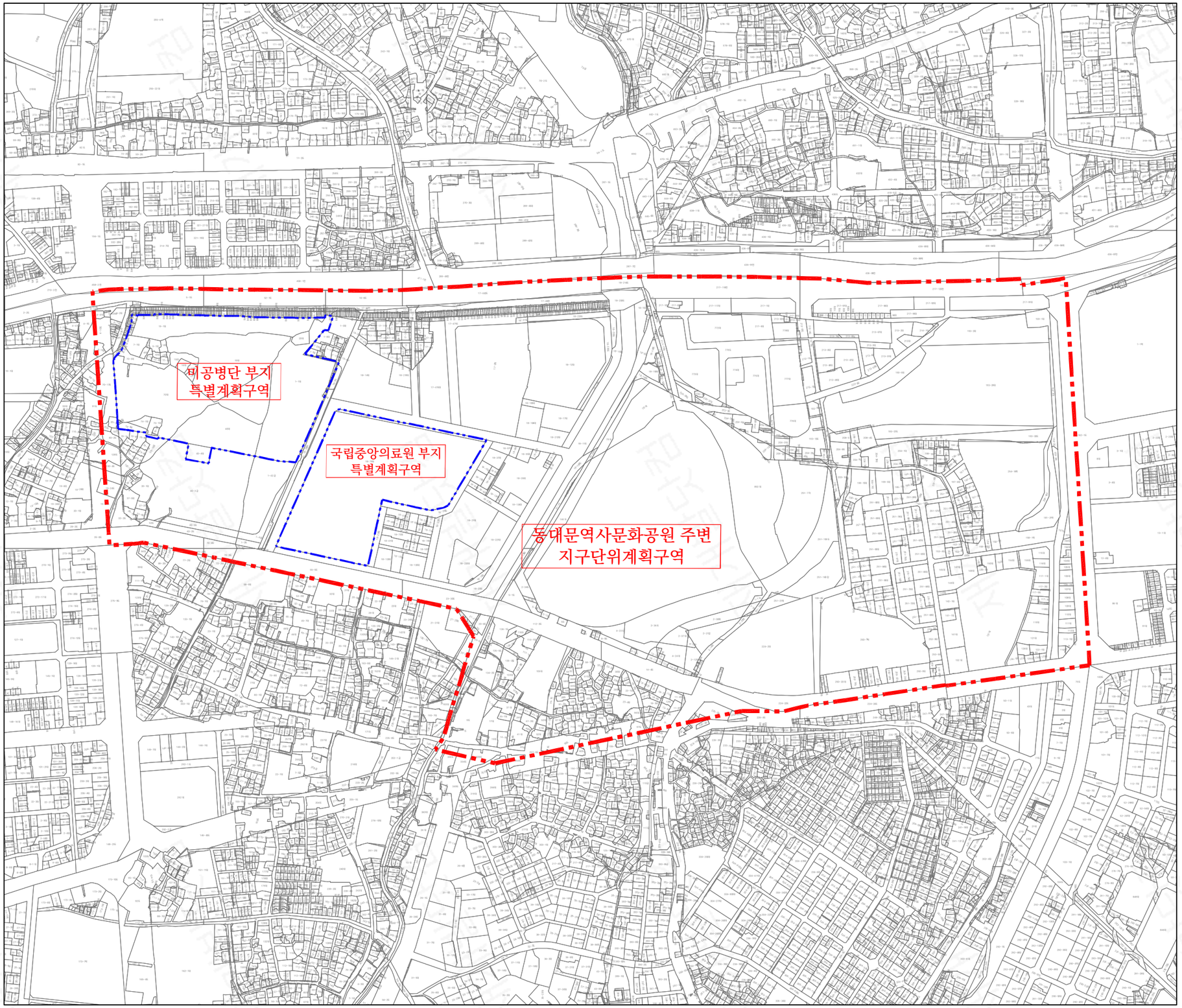
Scale = 5,000(A3)

N

0 50 100 200 400

동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(경미한 변경)

특별계획구역에 관한 결정(기정)도



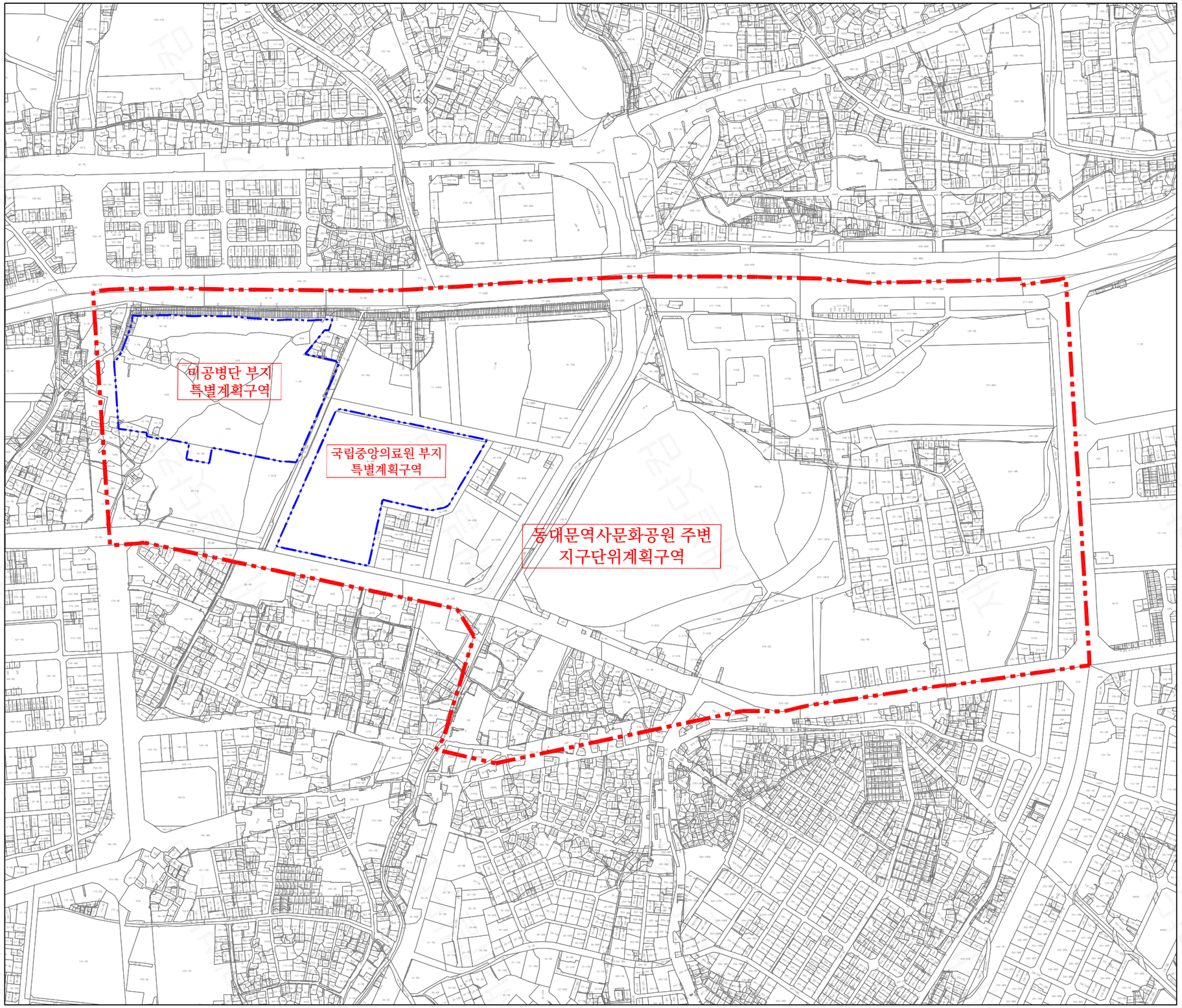
범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선

Scale = 5,000(A3)

N

0 50 100 200 400



동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(경미한 변경)

특별계획구역에 관한 결정(변경)도

범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선

Scale = 5,000(A3)

N

0 50 100 200 400

Ⅱ

미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정

1 특별계획구역에 관한 결정(변경)

2 도시관리계획에 관한 결정(변경)

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

4 기타 사항에 관한 결정(변경)

5 특별계획구역에 관한 결정(변경)

1 특별계획구역에 관한 결정(변경)

1. 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서

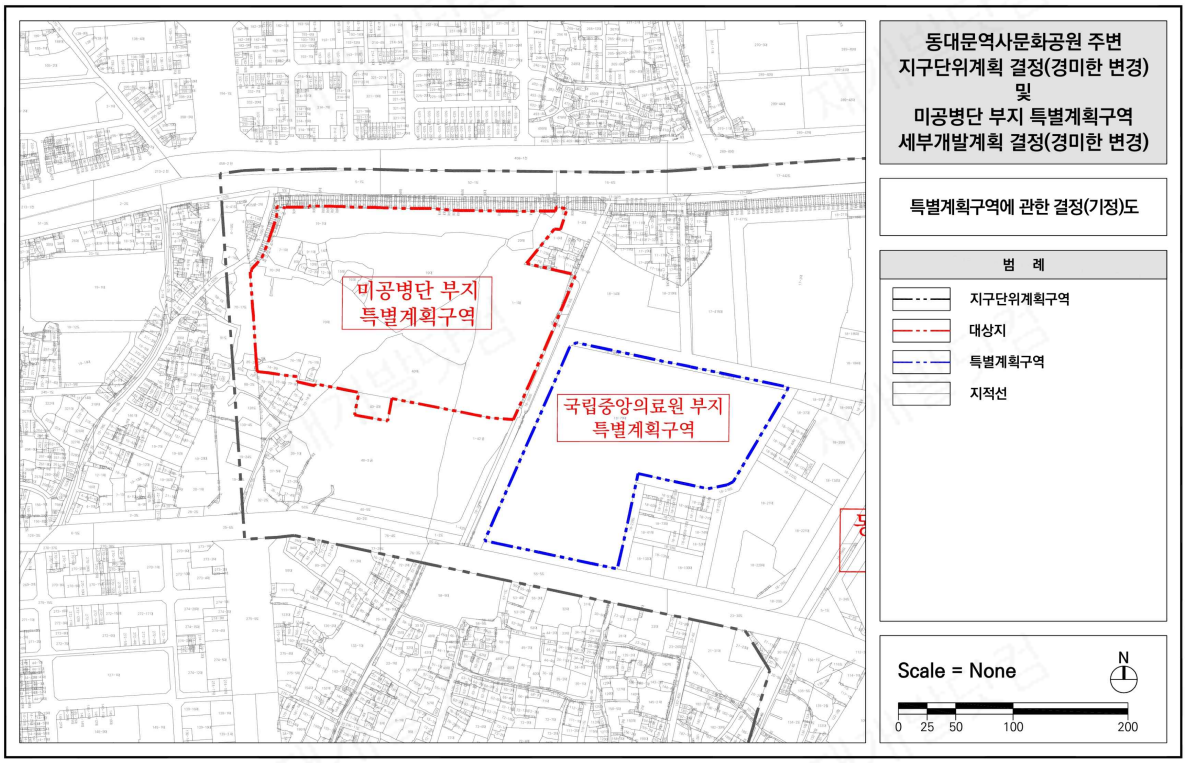
구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	미공병단 부지 특별계획구역	서울특별시 중구 방산동 70번지 일대	42,307.8	감) 492.1	41,815.7	서울시 고시 제2015-116호 (2015.4.30.)	-

▌ 변경사유서

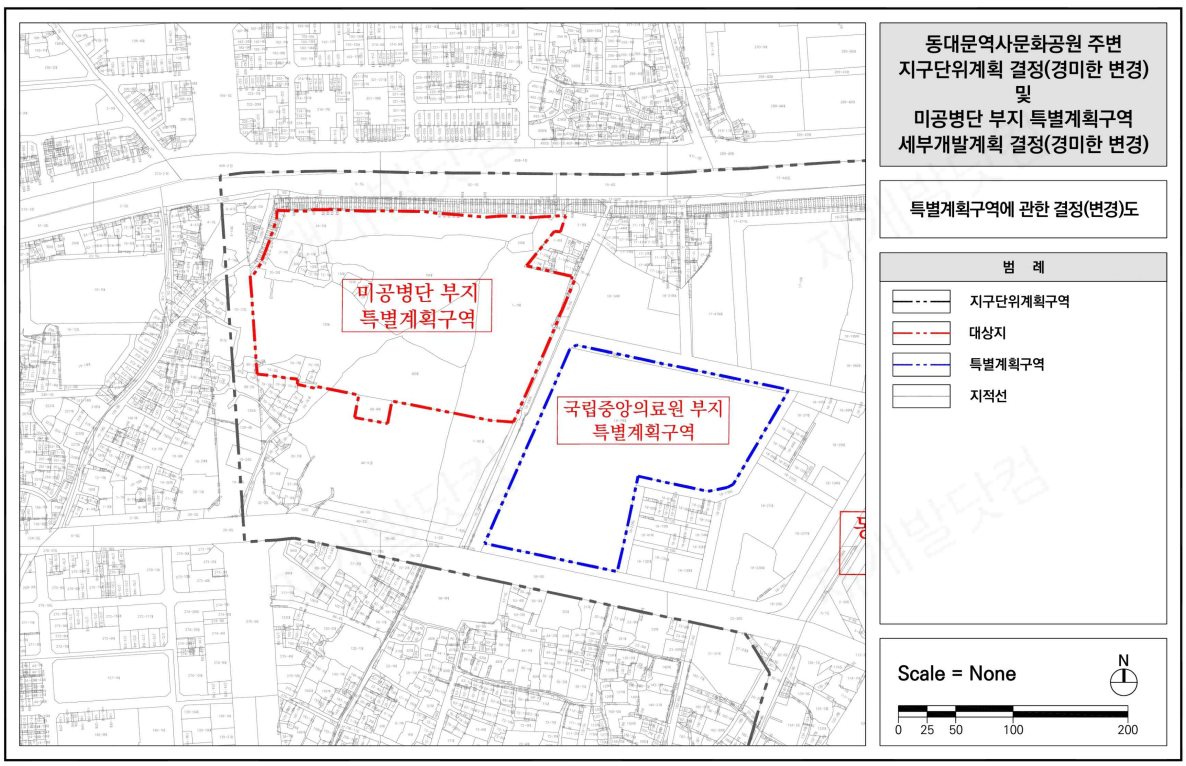
구분	구역명	변경내용	변경사유
변경	미공병단 부지 특별계획구역	• 특별계획구역 면적 변경 (감 492.1㎡) - 42,307.8㎡ ⇒ 41,815.7㎡	• 『국립중앙의료원 신축이전 및 중앙감염병병원, 중앙외상센터 건립』 사업 추진과 관련하여 미공병단 부지 특별계획구역에 대한 측량성과 결과를 반영한 면적 조정

- 이 하 여 백 -

▌특별계획구역 결정(기정)도



▌특별계획구역 결정(변경)도



2 도시관리계획에 관한 결정(변경)

1. 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)조서 : 변경

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		42,307.8	감) 492.1	41,815.7	100.0	
상업지역	일반상업지역	42,307.8	감) 492.1	41,815.7	100.0	

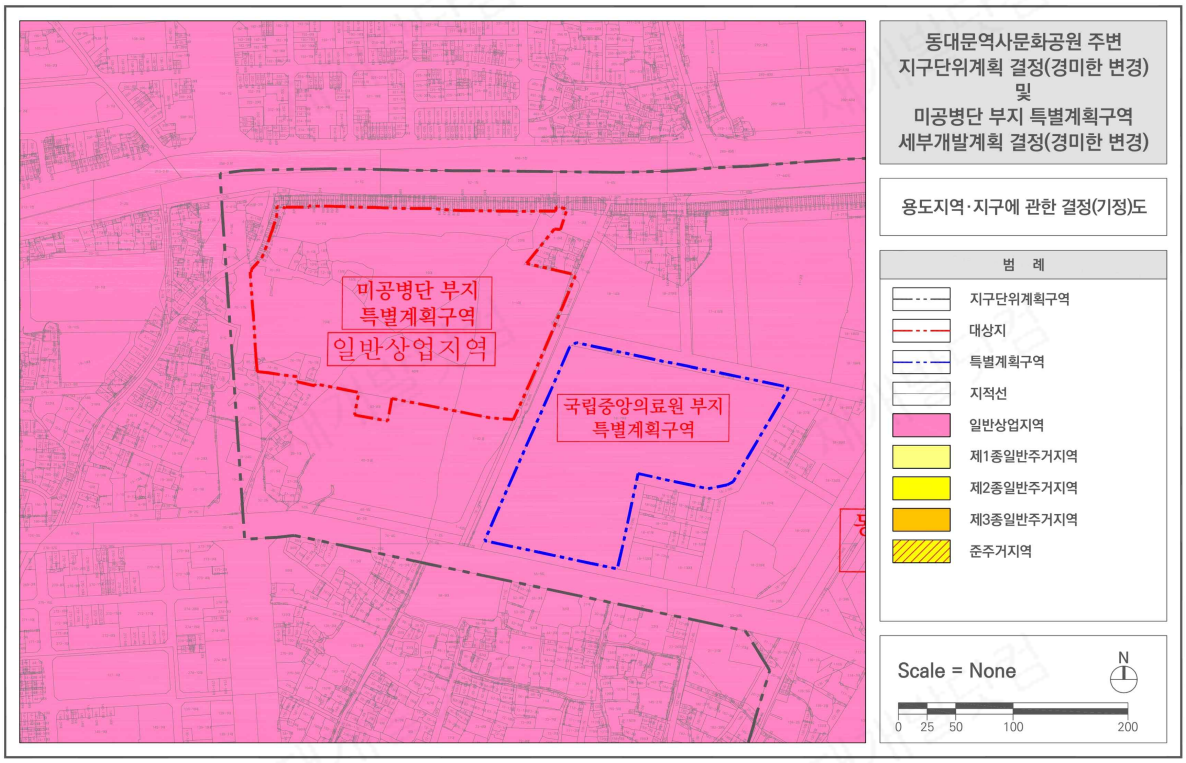
▌ 변경사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	미공병단 부지 특별계획구역	일반상업지역	일반상업지역	41,815.7	• 『국립중앙의료원 신축이전 및 중앙감염병병원, 중앙외상센터 건립』 사업 추진과 관련하여 미공병단 부지 특별계획구역에 대한 측량성과 결과를 반영한 면적 조정

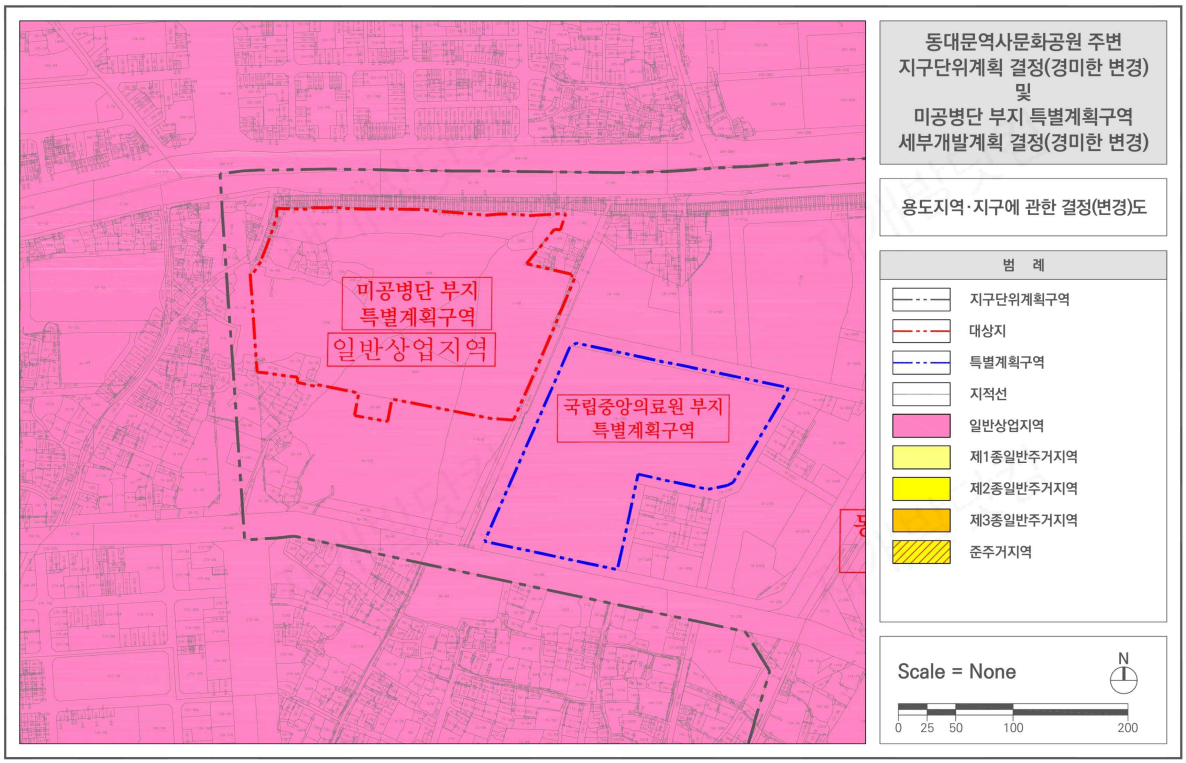
나. 용도지구 결정 조서 : 해당없음

- 이 하 여 백 -

▌용도지역 · 지구 결정(기정)도



▌용도지역 · 지구 결정(변경)도



2. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설 결정조서 : 변경없음

1) 도로

▌ 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	465	20 ~23	집산도로	284	을지로6가 18-79	을지로6가 18-14	일반 도로	서고 제2015-116호 (2015.4.30.)	-
기정	소로	2	-	8 ~11	집산도로	107	을지로6가 18-14	을지로6가 1-3	일반 도로	-	-

2) 주차장 : 변경없음

▌ 주차장 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	②	주차장	중구 을지로 5가 40-3 일대	16,732	서고 제139호 (1994.04.28.)	일부 중복 결정 (훈련원공원, 중로2-ⓑ호선)

나. 공간시설 결정조서 : 변경없음

1)) 공원 : 변경없음

▌ 공원 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	훈련원 공원	근린공원	을지로5가 40-3	16,711.0	-	16,711.0	건고 제104호 (1989.03.20.)	일부중복결정 (주차장②)

다. 보건위생시설 결정(변경)조서

1) 종합의료시설

▌ 종합의료시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	종합 의료시설	방산동 70 일대	41,896.5	감) 492.1	41,404.4	서울특별시고시 제2025-275호 (2025.05.22.)	

▌ 변경사유서

구분	도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
변경	①	종합 의료시설	• 종합의료시설 면적 변경 (감 492.1㎡) - 41,896.5㎡ ⇒ 41,404.4㎡	• 『국립중앙의료원 신축이전 및 중앙감염병병원, 중앙외상센터 건립』 사업 추진과 관련하여 미공병단 부지 특별계획구역에 대한 측량성과 결과를 반영한 면적 조정

2) 종합의료시설 건축물의 범위 : 변경없음

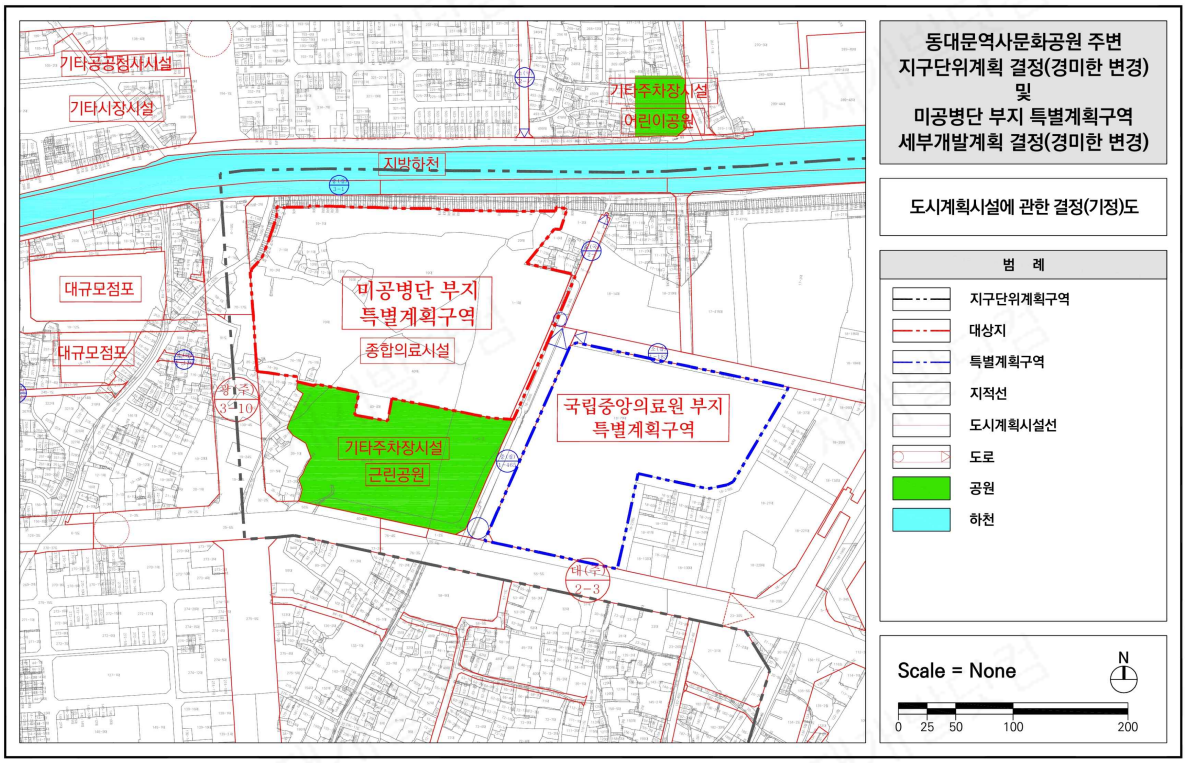
▌ 종합의료시설 건축물의 범위 결정조서

구분	건폐율	용적률	높이	비고
기정	60% 이하	300% 이하	90m 이하	-

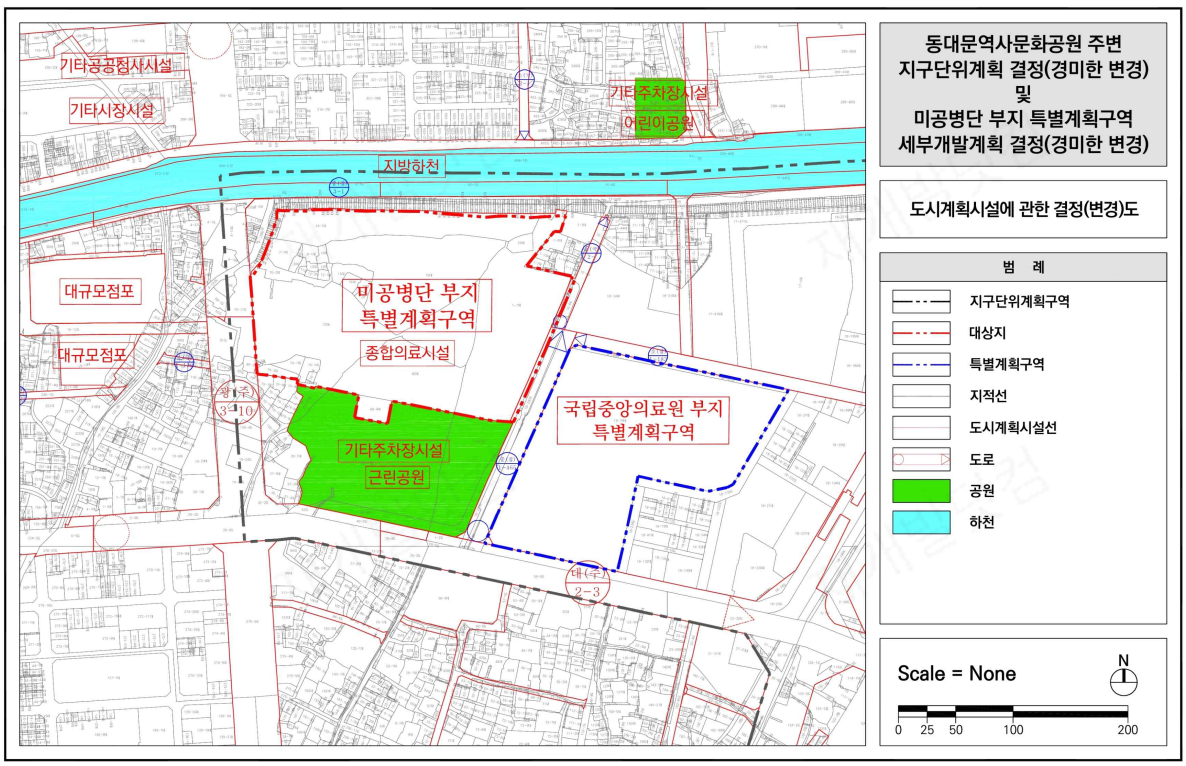
주) 향후 병원증축 계획 시 구체적인 증축계획과 기반시설 연계 등을 고려하여 기준용적률을 결정(변경)할 수 있음(2024년 제18차 도시건축공동위원회 결과)

- 이 하 여 백 -

▌도시계획시설에 관한 결정(기정)도



▌도시계획시설에 관한 결정(변경)도



3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 공동개발에 관한 결정(변경)조서

▌ 가구 및 공동개발 결정조서(기정)

구분	가구번호	위치	필지수(개)	면적(㎡)	비고
기정	1-14	방산동 70 일원	29	42,197.8	특별계획구역1 면적 합산 누락 정정(101.6㎡ 포함) 및 1-34필지 3개로 분할(2015년)되어 2필지(1-44,1-45) 포함
		을지로5가 40 일원	2		
		을지로6가 1-34 일원	7		
		방산동 84-1 일원	3	25.8	
		을지로6가 1-17 일원	8	84.2	
	소계		49	42,307.8	

▌ 가구 및 공동개발 결정 조서(변경)

구분	가구번호	위치	면적(㎡)	비고
변경	1-14	서울특별시 중구 방산동 7-1 대	570.6	특별계획구역1 측량성과 결과를 반영한 면적정정
		서울특별시 중구 방산동 7-2 대	24.1	
		서울특별시 중구 방산동 7-3 대	55.9	
		서울특별시 중구 방산동 7-7 대	54.1	
		서울특별시 중구 방산동 8 대	105.8	
		서울특별시 중구 방산동 9-1 대	195.0	
		서울특별시 중구 방산동 9-2 대	26.4	
		서울특별시 중구 방산동 10 대	76.0	
		서울특별시 중구 방산동 11 대	46.3	
		서울특별시 중구 방산동 12-1 대	89.3	
		서울특별시 중구 방산동 12-2 대	66.1	
		서울특별시 중구 방산동 13 대	49.6	
		서울특별시 중구 방산동 14 대	128.9	
		서울특별시 중구 방산동 15 대	406.6	
		서울특별시 중구 방산동 16 대	198.3	
		서울특별시 중구 방산동 17 대	132.2	
		서울특별시 중구 방산동 18 대	92.6	
		서울특별시 중구 방산동 19 대	7,785.2	
		서울특별시 중구 방산동 19-1 대	4,837.7	

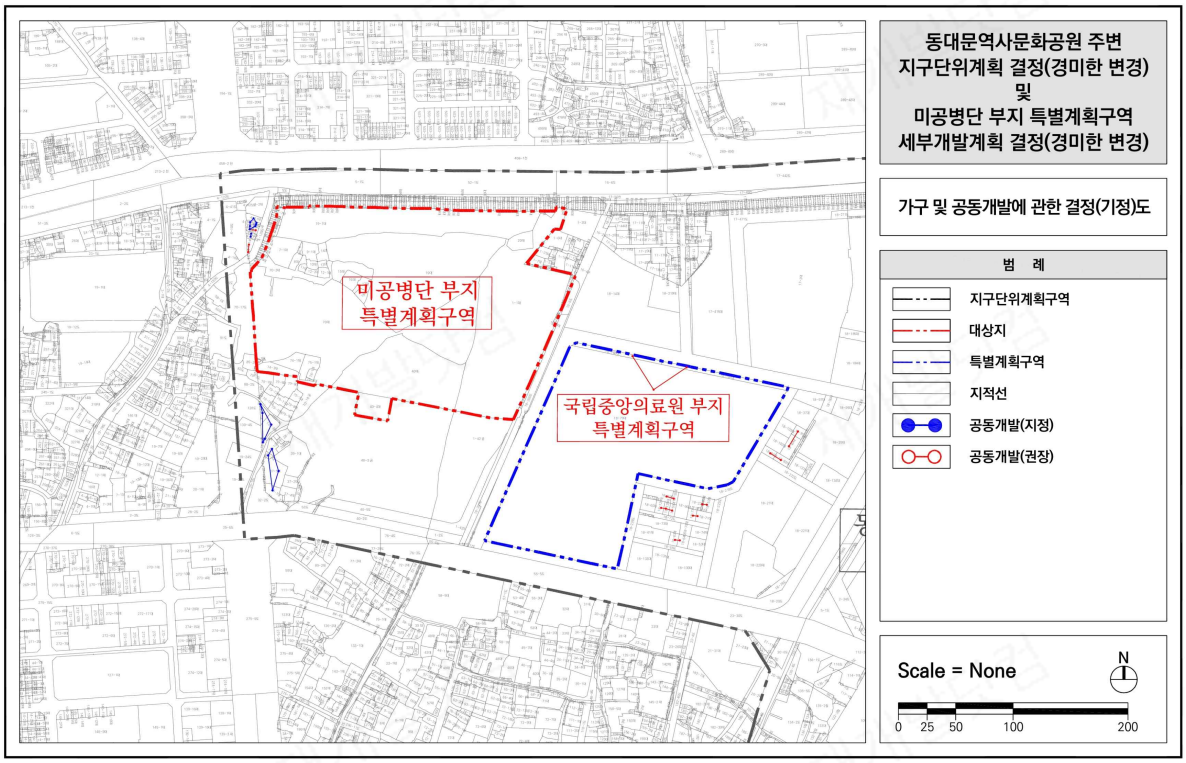
구분	가구번호	위치	면적(㎡)	비고
변경	1-14	서울특별시 중구 방산동 20 대	294.2	특별계획구역1 측량성과 결과를 반영한 면적정정
		서울특별시 중구 방산동 70 대	10,236.0	
		서울특별시 중구 방산동 70-3 대	646.2	
		서울특별시 중구 방산동 74-1 대	227.1	
		서울특별시 중구 방산동 74-3 대	289.6	
		서울특별시 중구 방산동 75-1 대	234.7	
		서울특별시 중구 방산동 76-1 대	58.8	
		서울특별시 중구 방산동 76-2 대	13.2	
		서울특별시 중구 을지로5가 40 대	4,489.3	
		서울특별시 중구 을지로5가 40-4 대	575.2	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-1 대	9,599.1	
		서울특별시 중구 방산동 84-1 대	4.0	
		서울특별시 중구 방산동 84-3 대	7.6	
		서울특별시 중구 방산동 84-4 대	14.2	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-17 대	30.4	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-18 대	6.9	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-19 대	6.9	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-20 대	10.9	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-21 대	5.6	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-22 대	4.6	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-23 대	12.9	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-24 대	6.0	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-34 대	16.2	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-44 대	4.1	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-45 대	8.5	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-29 대	33.1	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-30 대	29.8	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-38 대	9.9	
	합 계		41,815.7	

▌ 변경사유서

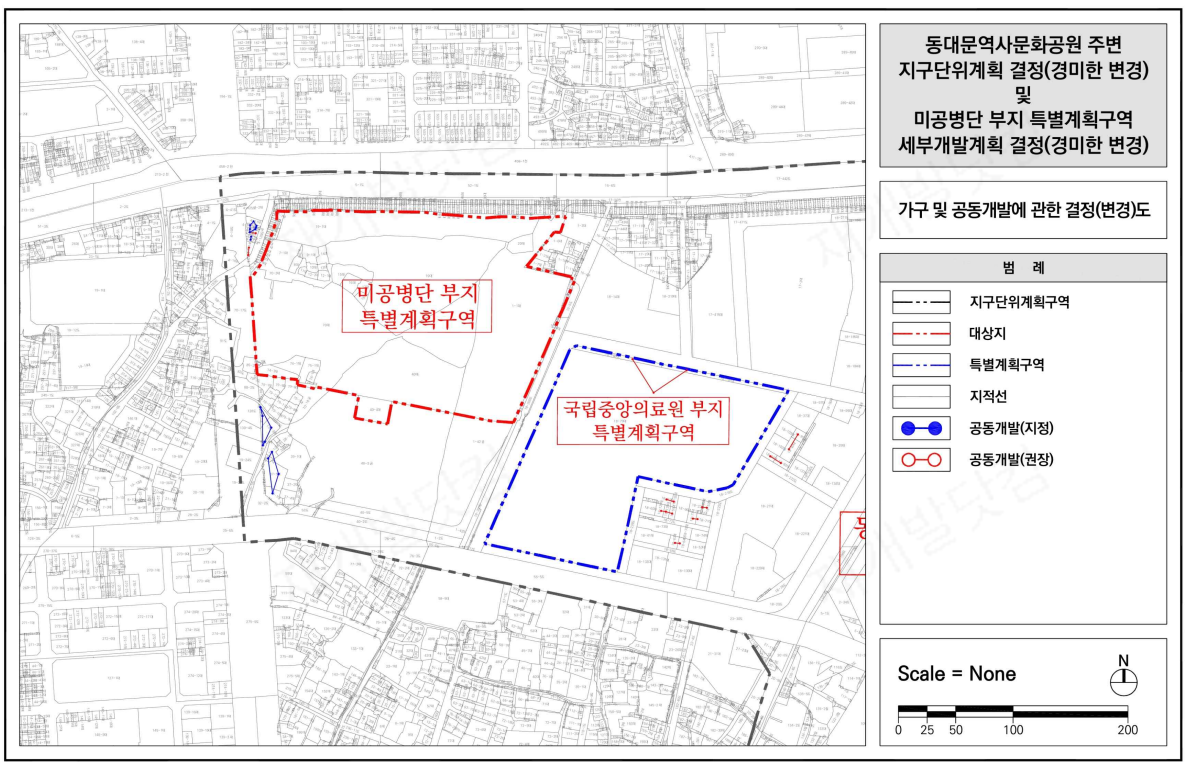
구분	변경내용	변경사유
1-14	• 가구(1-14) 중 특별계획구역1의 측량 결과값을 반영한 면적정정 및 현행화	• 『국립중앙의료원 신축이전 및 중앙감염병병원, 중앙외상센터 건립』 사업 추진과 관련하여 미공병단 부지 특별계획구역에 대한 측량성과 결과를 반영한 면적 조정 - 토지조서상 2개 필지(방산동 7, 19-302)는 특별계획구역에서 제외되고, 5개 필지(방산동 7-7, 19-1, 70, 70-3, 을지로6가 1-1)은 부분편입되어 특별계획구역 면적을 변경함

- 이 하 여 백 -

▌ 가구 및 공동개발에 관한 결정(기정)도



▌ 가구 및 공동개발에 관한 결정(변경)도



2. 건축물 등에 관한 결정 : 변경없음

가. 건축물의 용도에 관한 계획 : 변경없음

1) 건축물의 불허용도 결정조서 : 변경없음

▌ 건축물의 불허용도 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기정	• 위락시설(관광진흥법에 따른 유흥시설업 제외), 숙박시설(일반숙박시설, 고시원), 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외)	• 위락시설(관광진흥법에 따른 유흥시설업 제외), 숙박시설(일반숙박시설, 고시원), 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외)	

2) 건축물의 지정용도 결정조서 : 변경없음

▌ 건축물의 지정용도 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기정	• 의료시설	• 의료시설	

나. 건축물의 밀도 및 높이 등에 관한 계획 : 변경없음

1) 건축물의 건폐율 결정조서 : 변경없음

▌ 건축물의 건폐율 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	60% 이하	60% 이하	

2) 건축물의 용적률 결정조서 : 변경없음

▌ 건축물의 용적률 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
용적률	300% 이하	300% 이하	

주) 향후 병원증축 계획 시 구체적인 증축계획과 기반시설 연계 등을 고려하여 기준용적률을 결정(변경)할 수 있음(2024년 제18차 도시건축공동위원회 결과)

3) 건축물의 높이 결정조서 : 변경없음

▌ 최고높이 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
높이	90m 이하	90m 이하	

주1) 「서울도시기본계획(2023.2.9.)」에 따라 최고높이를 기준높이로 변경

다. 건축물의 배치 및 형태 등에 관한 계획 : 변경

1) 건축물의 배치 결정조서 : 변경없음

▌건축물의 배치 결정조서

구분	적용지역		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축 한계선	간선가로변	기타 간선가로변	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴	• 동호로(폭 40m)변 : 3m 후퇴	
	이면가로변	6m 이상 도로	• 대지경계선으로부터 1m 후퇴	• 을지로39길(폭 20m)변 : 1m 후퇴	

2) 건축물의 형태 및 외관 결정조서 : 변경

▌건축물의 형태(규제사항) 결정조서

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축물 외부 형태	기정	• 사선절제형, 계단형 건축형태 금지	• 저층부일수록 면적이 넓은 계단 형태의 기단부와 2개 타워 형태의 상층부 계획 • 포디움(6층) : 170m X 120m • 일반병동(7층~15층) : 95m X 45m로 계획 • 감염병동(7층~13층) : 65m X 40m로 계획	
	변경	• 사선절제형, 계단형 건축형태 금지	• 저층부일수록 면적이 넓은 계단 형태의 기단부와 2개 타워 형태의 상층부 계획 • 포디움(6층) • 일반병동(7층~17층) 및 감염병동(7층~13층)	
투시벽 및 투시형 셔터		• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면 50% 이상을 투시형으로 설치 • 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터 사용	• 1층 전면의 50% 이상을 유리창으로 계획하여 인근 훈련원공원 녹지와 연계되는 자연친화적인 아트리움 계획 • 셔터 설치 시 투시형 셔터 설치	
1층 바닥높이		• 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 출입에 불편함이 없도록 설치	• 1층 바닥높이는 일반인 및 장애인의 편리하고 안전한 출입을 위하여 무장애 설계(Barrier Free) 적용	
개구부		• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출 금지	• 도로변 경관을 고려하여 주 벽면에 개구부 및 출입구 설치	
건축설비의 노출		• 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치 금지 • 에어컨 실외기 등의 설치 시에는 '건축물의 설비기준 등에 관한 규칙' 준수	• 도로변과 훈련원공원 인접부에 건축 설비를 노출하지 않도록 계획	
미관지구 건축물 전면부		• 미관지구가 지정되어 있는 대지의 건축물 전면부에는 차면시설·세탁물 건조대·장독대·철조망·굴뚝·환기시설·건축물 외부에 노출된 계단 등 도시미관을 저해하는 시설 설치 금지	• 해당 없음	

▌ 변경사유서

구분		변경내용	변경사유
변경	건축물의 외부형태	• 건축물 층수 변경 – (기정) 일반병동(7층~15층) (변경) 일반병동(7층~17층)	• 건축계획(안) 변경에 의한 건축물 층수 변경

3) 건축물의 형태(권장사항) 결정조서 : 변경없음

▌ 건축물의 형태(권장사항) 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축물 외부형태	• 건물 파사드가 단조롭고 폐쇄적인 벽면이 되지 않도록 입면을 분절 • 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치	• 1층 전면의 50% 이상을 유리창으로 계획하여 인근 훈련원공원 녹지와 연계되는 자연친화적인 아트리움 계획 • 저층부는 계단형태로 계획하여 입체적이고 다양한 입면계획 유도 • 외부에는 다양한 성격의 테라스 및 녹지 공간을 구성하였으며 건물 내부에는 중정 및 실내 정원과 연계한 복층형 데이룸(공용공간) 계획	
저층부 수평 분할요소	• 저층부의 재료와 색채 및 선과 면 구성의 차이를 통해 상층부와 구별되도록 분할되어야 함	• 저층부는 개방감 있는 투명한 아트리움 계획 및 테라코타와 같은 따뜻한 물성의 재료를 사용 • 상층부는 수직·수평으로 분할된 커튼월을 사용하여 저층부와 분리된 입면 계획	
외벽면의 통일성	• 지구단위계획구역 내 건축물은 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화되어야 함 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화되어야 함	• 대지 내에 위치한 근대문화유산 경성소학교의 붉은 벽돌과 유사한 색채와 재료인 벽돌을 사용하여 경성소학교를 품는 아트리움 계획 • 주변의 오래된 조적 건물들과의 조화를 고려하여 유사한 색채의 테라코타 및 세라믹 패널을 저층부 입면에 적용	
야간 경관조명	• 지구단위계획구역 내 건축물은 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 설치 • 10층 이상 신축 또는 증·개축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 설치 • 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 설치	• 1층은 진료시설이 배치되어 있어 쇼윈도와 야간조명(1층 전면 투사) 설치 시 환자들의 불편과 의료 효율 저하가 예상되어 계획에서 제외 • 10층 이상 고층부는 병동으로 계획되어 있어 외벽을 밝히는 상향식 야간조명 설치 시 병실 환경이 저하되는 등 환자들의 불편함이 예상되고 의료 서비스 제공 관련 문제 발생이 우려되어 계획에서 제외	

4) 대지안의 공지 결정조서 : 변경없음

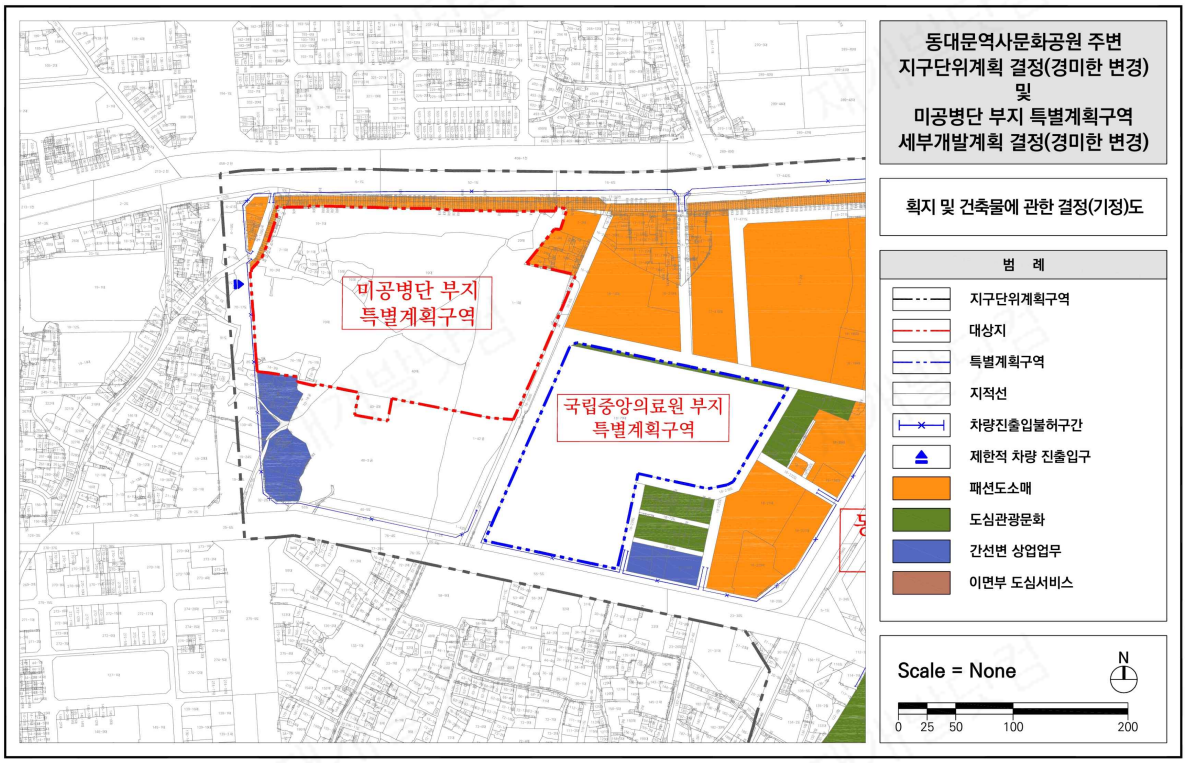
▌ 대지안의 공지 결정조서

구분	적용지역	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
전면 공지	간선변 건축한계선	• 보도형 전면공지로 조성	• 보도형 전면공지로 조성	
	이면부 건축한계선	• 보 · 차혼용 전면공지로 조성	• 보 · 차혼용 전면공지로 조성	

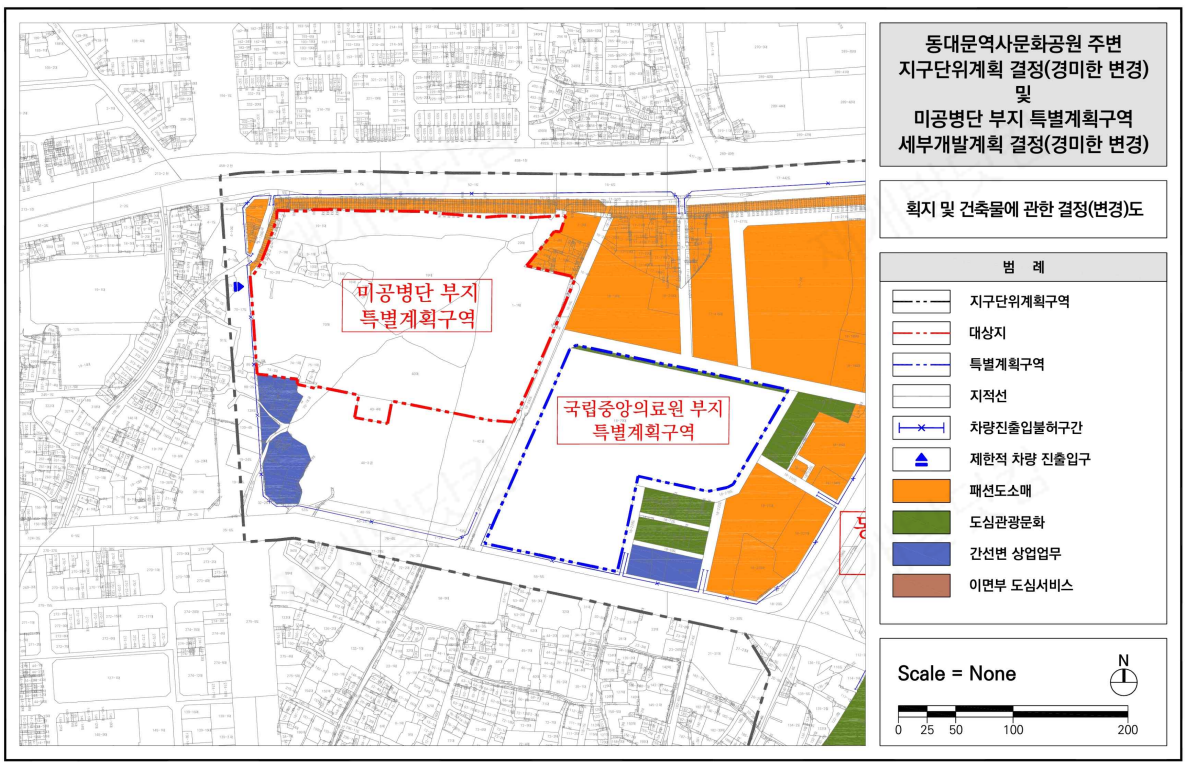
구분	적용지역	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공개공지		• 공개공지의 위치는 경성소학교 주변에 설치(권장)	• 훈련원공원과 적극적 연계를 위하여 경성소학교 앞에 위치를 지정하고 대지면적의 10% 이상의 공개공지를 확보하도록 계획함 • 보행이 원활하도록 조성하여 인접 계획된 공공보행통로와 일체화 설계 (※ 동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 민간지침에 24시간 개방 명시)	
공공보행통로		• 동호로와 을지로39길을 동-서로 연계하는 공공보행통로 설치 • 이외 지구단위계획에서 정한 사항	• 동호로와 을지로39길을 동-서로 연계하는 공공보행통로 설치 • 이외 지구단위계획에서 정한 사항	• 공공보행통로 (폭 6m)

- 이 하 여 백 -

▌ 획지 및 건축물에 관한 결정(기정)도



▌ 획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도



4 기타사항에 관한 결정 : 변경없음

1. 교통처리에 관한 결정조서 : 변경없음

▌교통처리에 관한 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
차량출입 불허구간	• 간선도로에서 대지로의 차량출입 금지 - 동호로 일부구간(방산동 70) 응급차량 및 영구차량에 대한 제한적 차량 진·출입구 설정	• 간선도로에서 대지로의 차량출입 금지 - 동호로 일부구간(방산동 70) 응급차량 및 영구차량에 대한 제한적 차량 진·출입구 설정	

2. 역사문화자원의 보전·활용에 관한 결정조서 : 변경없음

▌역사문화자원의 보전·활용 결정조서

구분	적용대상	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
우수 근현대건축물 옛길, 옛물길	「서울도심 기본계획」에서 정한 역사문화자원	• 옛 훈련원터라는 역사성을 고려하고, 향후 역사 문화유산이 추가로 확인된 경우 이에 대하여 전반적으로 검토하고 보존방안 수립 • 경성소학교는 현 위치 보존을 원칙으로 하며, 보존 방법 및 범위 등은 「서울도심 기본계획(2023.2.9.)」에 따름 • 가로활성화 용도(근린생활시설-소매점, 제과점, 일반음식점, 휴게음식점, 서점), 판매시설(상점), 문화 및 집회시설(전시장), 공공업무시설 그 외 위원회에서 인정하는 용도로 활용하여야 한다. • 주변 건축물의 배치 및 형태 등은 경성소학교와 조화를 이루어야 함	• 옛 훈련원터라는 역사성을 고려하고, 향후 역사 문화유산이 추가로 확인된 경우 이에 대하여 전반적으로 검토하고 보존방안 수립 • 예비우수 근현대 건축물인 경성소학교는 「서울도심기본계획(2023.2.9.)」에 따라 현 위치를 보존함 • 경성소학교의 외관은 원형보존하고, 내부공간은 리모델링을 통해 시대적 가치를 반영할 수 있는 공간계획을 마련함 • 경성소학교는 국립중앙의료원과 연계하여 스칸디나비아 전시관 및 근린 생활시설, 공공업무시설로 활용 계획함 • 경성소학교 외관의 벽돌조와 조화를 고려하여 신축건물에 테라코타 및 세라믹 패널 적용

3. 공공기여에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 미공병단 부지 특별계획구역

구분	기준 용적률	계획내용		비고
		기반시설 면적(㎡)	순부담 면적(㎡) (무상양여)	
도로	300% 이하	411.3	411.3	미공병단 부지 특별계획구역에 한함

5 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)

1. 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)조서

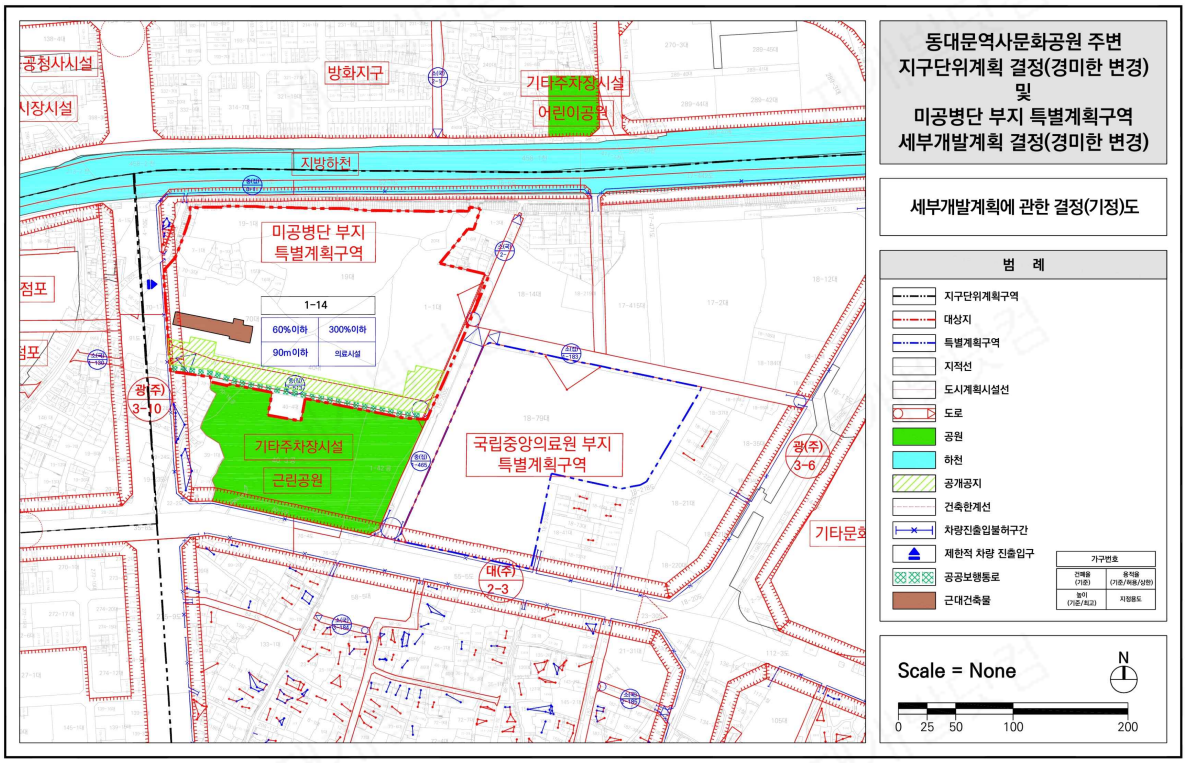
구분			특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
위치			• 서울특별시 중구 방산동 70번지 일원		
토지이용			• 지속 가능한 공공의료수행 및 감염병 대응을 위한 공공의료기관(국립중앙의료원) 설치		
용도지역			• 일반상업지역	• 일반상업지역	
가구 및 획지	기정		• 42,307.8㎡	• 42,307.8㎡	
	변경		• 41,815.7㎡	• 41,815.7㎡	
건축물 밀도	건폐율		• 60% 이하	• 60% 이하	
	용적률		• 기준용적률 : 300% 이하	• 기준용적률 : 300% 이하	
최고높이			• 90m 이하	• 90m 이하	
건축물 용도	지정용도		• 의료시설	• 의료시설	
	불허용도		• 위락시설(관광진흥법에 따른 유흥시설업 제외) • 숙박시설(일반숙박시설, 고시원) • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(주차장 제외)	• 위락시설(관광진흥법에 따른 유흥시설업 제외) • 숙박시설(일반숙박시설, 고시원) • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(주차장 제외)	
건축물의 배치	건축한계선		• 간선가로변 : 대지경계선으로부터 3m 후퇴 • 이면가로변 : 대지경계선으로부터 1m 후퇴	• 동호로변 : 대지경계선으로부터 3m 후퇴 • 을지로39길변 : 대지경계선으로부터 1m 후퇴	
	건축물 형태		• 사선절제형, 계단형 건축형태 금지	• 사선절제형, 계단형 건축형태 금지	
건축물 형태 (규제 사항)	건축물 외부 형태	기정	• 사선절제형 계단형 건축형태 금지	• 저층부일수록 면적이 넓은 계단 형태의 기단부와 2개 타워 형태의 상층부 계획 - 포디움(6층) : 170m X 120m - 일반병동(7층~15층) : 95m X 45m로 계획 - 감염병동(7층~13층) : 65m X 40m로 계획	
		변경	• 사선절제형 계단형 건축형태 금지	• 저층부일수록 면적이 넓은 계단 형태의 기단부와 2개 타워 형태의 상층부 계획 - 포디움(6층) - 일반병동(7층~17층) 및 감염병동(7층~13층	
	투시벽 및 투시형 셔터		• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치 • 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터 사용	• 1층 전면의 50% 이상을 유리창으로 계획하여 인근 훈련원공원 녹지와 연계되는 자연친화적인 아트리움 계획 • 셔터 설치 시 투시형 셔터 설치	
	1층 바닥높이		• 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 출입에 불편함이 없도록 설치	• 1층 바닥높이는 일반인 및 장애인의 편리하고 안전한 출입을 위하여 무장애 설계(Barrier Free) 적용	
	개구부		• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출 금지	• 도로변 경관을 고려하여 주 벽면에 개구부 및 출입구 설치	
	건축설비의 노출		• 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치 금지 • 에어컨 실외기 등의 설치 시에는 '건축물의 설비기준 등에 관한 규칙' 준수	• 도로변과 훈련원공원 인접부에 건축설비를 노출하지 않도록 계획	

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축물 형태 (권장 사항)	건축물 외부형태	• 건물 파사드가 단조롭고 폐쇄적인 벽면이 되지 않도록 입면을 분절 • 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치	• 1층 전면의 50% 이상을 유리창으로 계획하여 인근 훈련원공원 녹지와 연계되는 자연친화적인 아트리움 계획 • 저층부는 계단형태로 계획하여 입체적이고 다양한 입면계획 유도 • 외부에는 다양한 성격의 테라스 및 녹지 공간을 구성하였으며 건물 내부에는 중정 및 실내 정원과 연계한 복층형 데이룸(공용공간) 계획	
	저층부 수평분할 요소	• 저층부의 재료와 색채 및 선과 면 구성의 차이를 통해 상층부와 구별되도록 분할되어야 함	• 저층부는 개방감 있는 투명한 아트리움 계획 및 테라코타와 같은 따뜻한 물성의 재료를 사용 • 상층부는 수직·수평으로 분할된 커튼월을 사용하여 저층부와 분리된 입면 계획	
	외벽면의 통일설	• 지구단위계획구역 내 건축물은 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화 되어야 함 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화되어야 함	• 대지 내에 위치한 근대문화유산 경성소학교의 붉은 벽돌과 유사한 색채와 재료인 벽돌을 사용하여 경성소학교를 품는 아트리움 계획 • 주변의 오래된 조적 건물들과의 조화를 고려하여 유사한 색채의 테라코타 및 세라믹 패널을 저층부 입면에 적용	
	야간 경관조명	• 지구단위계획구역 내 건축물은 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 설치 • 10층 이상 신축 또는 증·개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 설치 • 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 설치	• 1층은 진료시설이 배치되어 있어 쇼윈도와 야간조명(1층 전면 투사) 설치 시 환자들의 불편과 의료 효율 저하가 예상되어 계획에서 제외 • 10층 이상 고층부는 병동으로 계획되어 있어 외벽을 밝히는 상향식 야간조명 설치 시 병실 환경이 저하되는 등 환자들의 불편함이 예상되고 의료서비스 제공 관련 문제 발생이 우려되어 계획에서 제외	
대지 안의 공지	간선변 건축한계선	• 보도형 전면공지로 조성	• 보도형 전면공지로 조성	
	이면부 건축한계선	• 보·차혼용 전면공지로 조성	• 보·차혼용 전면공지로 조성	
	공개공지	• 공개공지 위치는 경성소학교 주변에 설치(권장)	• 훈련원공원과 적극적 연계를 위하여 경성소학교 앞에 위치를 지정하고 대지면적의 10% 이상의 공개공지를 확보하도록 계획함	
	공공 보행통로	• 동호로와 장충단로13길을 동-서로 연계하는 공공보행통로 설치 • 이외 지구단위계획에서 정한 사항	• 동호로와 장충단로13길을 동-서로 연계하는 공공보행통로 설치 • 이외 지구단위계획에서 정한 사항	• 공공보행통로 (폭 6m)

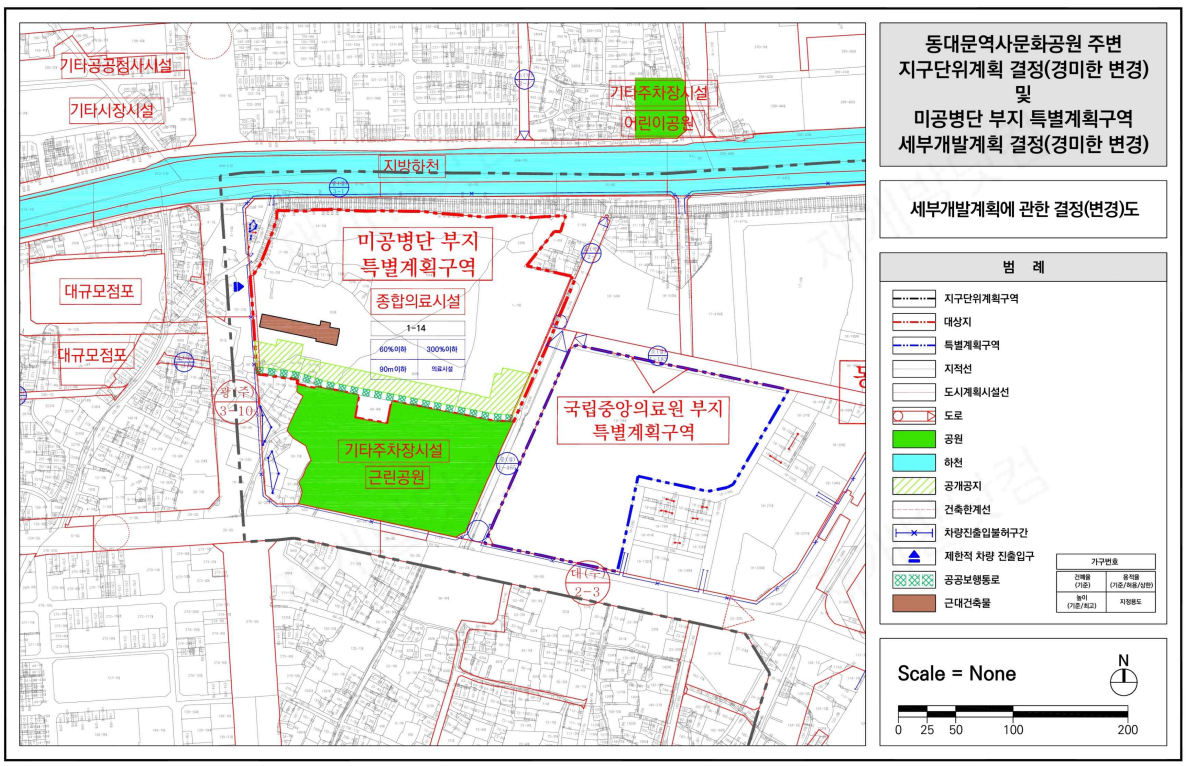
구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기타 사항	차량출입 불허구간	• 간선도로에서 대지로의 차량출입 금지 - 동호로 일부구간(방산동 70) 응급차량 및 영구차량에 대한 제한적 차량 진·출입구 설정	• 간선도로에서 대지로의 차량출입 금지 - 동호로 일부구간(방산동 70) 응급차량 및 영구차량에 대한 제한적 차량 진·출입구 설정	• 제한적 차량 진·출입구 위치 지정
	역사문화 자원의 보전·활용에 관한 사항	• 옛 훈련원터라는 역사성을 고려하고, 향후 역사문화유산이 추가로 확인된 경우 이에 대하여 전반적으로 검토하고 보존방안 수립 • 경성소학교는 현 위치 보존을 원칙으로 하며, 보존 방법 및 범위 등은 「서울도심기본계획(2023.2.9.)」에 따름 • 가로활성화 용도(근린생활시설-소매점, 제과점, 일반음식점, 휴게음식점, 서점), 판매시설(상점), 문화 및 집회시설(전시장), 공공업무시설 그 외 위원회에서 인정하는 용도로 활용하여야 한다. • 주변 건축물의 배치 및 형태 등은 경성소학교와 조화를 이루어야 함	• 예비우수 근현대 건축물인 경성소학교는 「서울도심기본계획(2023.2.9.)」에 따라 현 위치를 보존함 • 경성소학교의 외관은 원형보존 하고, 내부공간은 리모델링을 통해 시대적 가치를 반영할 수 있는 공간계획을 마련함 • 경성소학교는 국립중앙의료원과 연계하여 스칸디나비아 전시관 및 근린생활시설, 공공업무시설로 활용 계획함 • 경성소학교 외관의 벽돌조와 조화를 고려하여 신축건물에 테라코타 및 세라믹 패널 적용	
무상양여 사항		• 구역 내 진·출입구 및 보행공간 확보에 따른 도로는 사업계획에 포함하여 설치 및 조성 후 무상양여 (제공면적 : 411.3㎡) • 무상양여 면적 : 411.3㎡	• 구역 내 진·출입구 및 보행공간 확보에 따른 도로는 사업계획에 포함하여 설치 및 조성 후 무상양여 (제공면적 : 411.3㎡) • 무상양여 면적 : 411.3㎡	• 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자가 부담

- 이 하 여 백 -

▌미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(기정)도

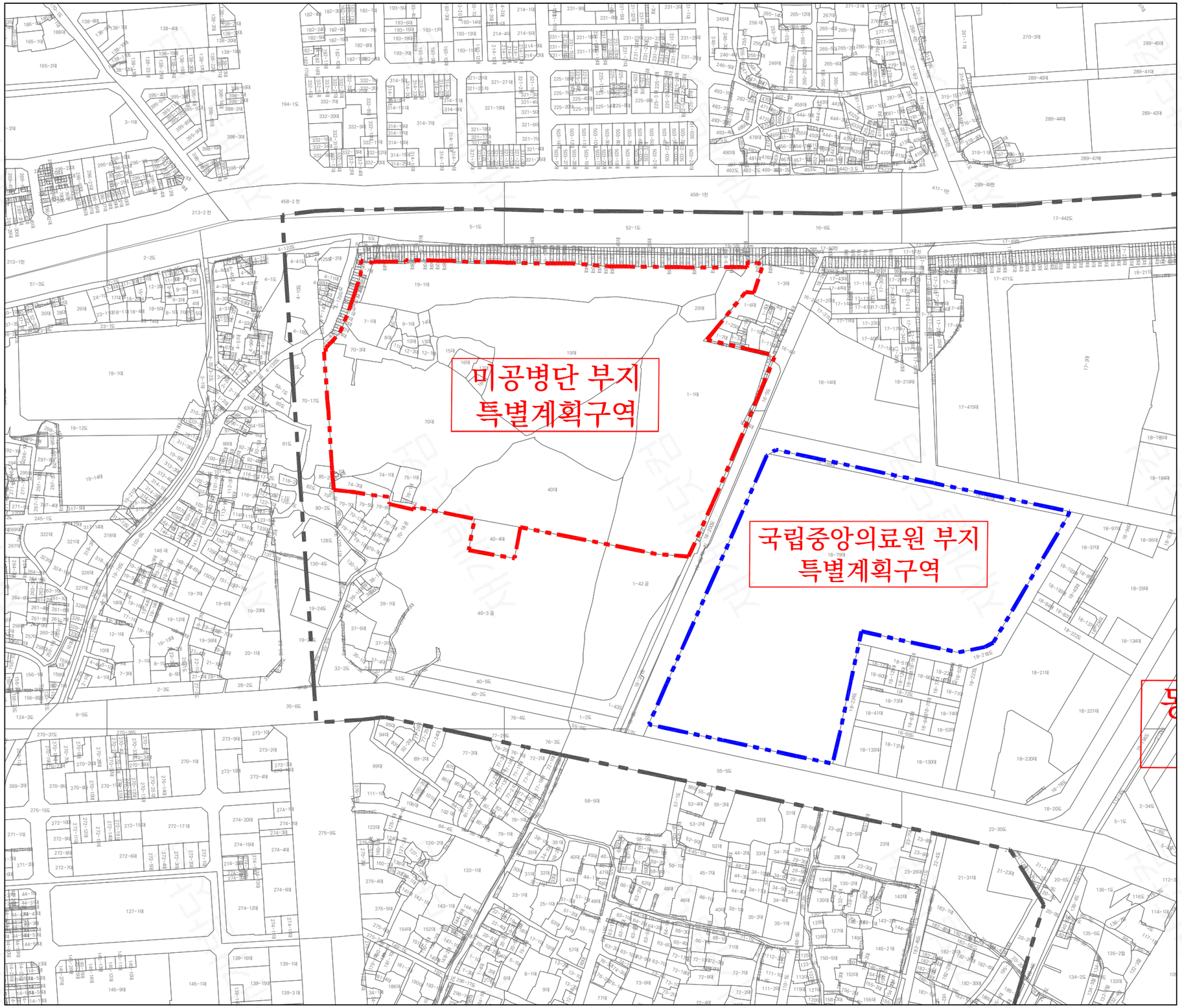


▌미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)도



동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(경미한 변경)

특별계획구역에 관한 결정(기정)도



범 례

- 지구단위계획구역
- 대상지
- 특별계획구역
- 지적선

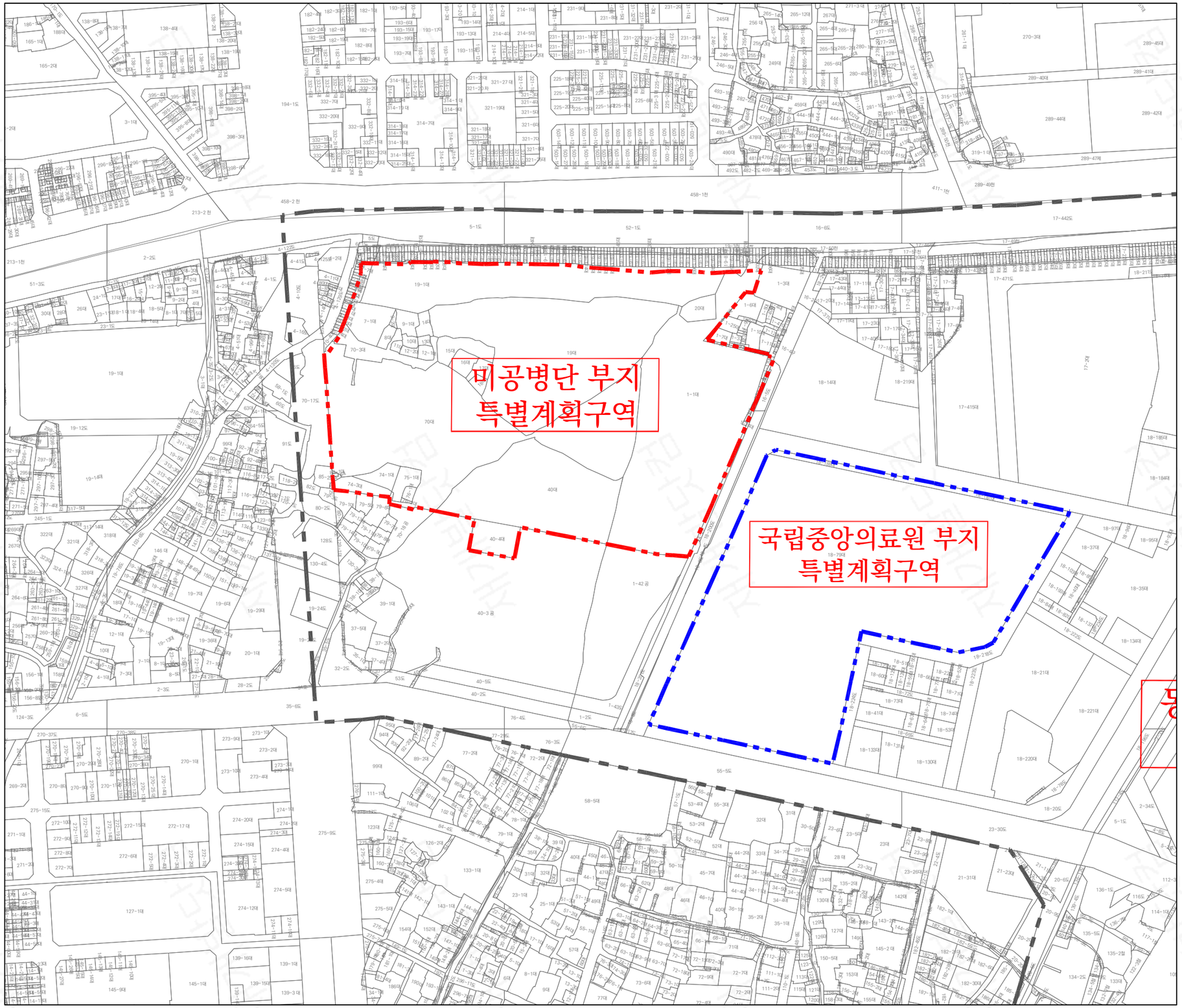
Scale = 2,500(A3)

N

0 25 50 100 200

동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(경미한 변경)

특별계획구역에 관한 결정(변경)도



범 례

- 지구단위계획구역
- 대상지
- 특별계획구역
- 지적선

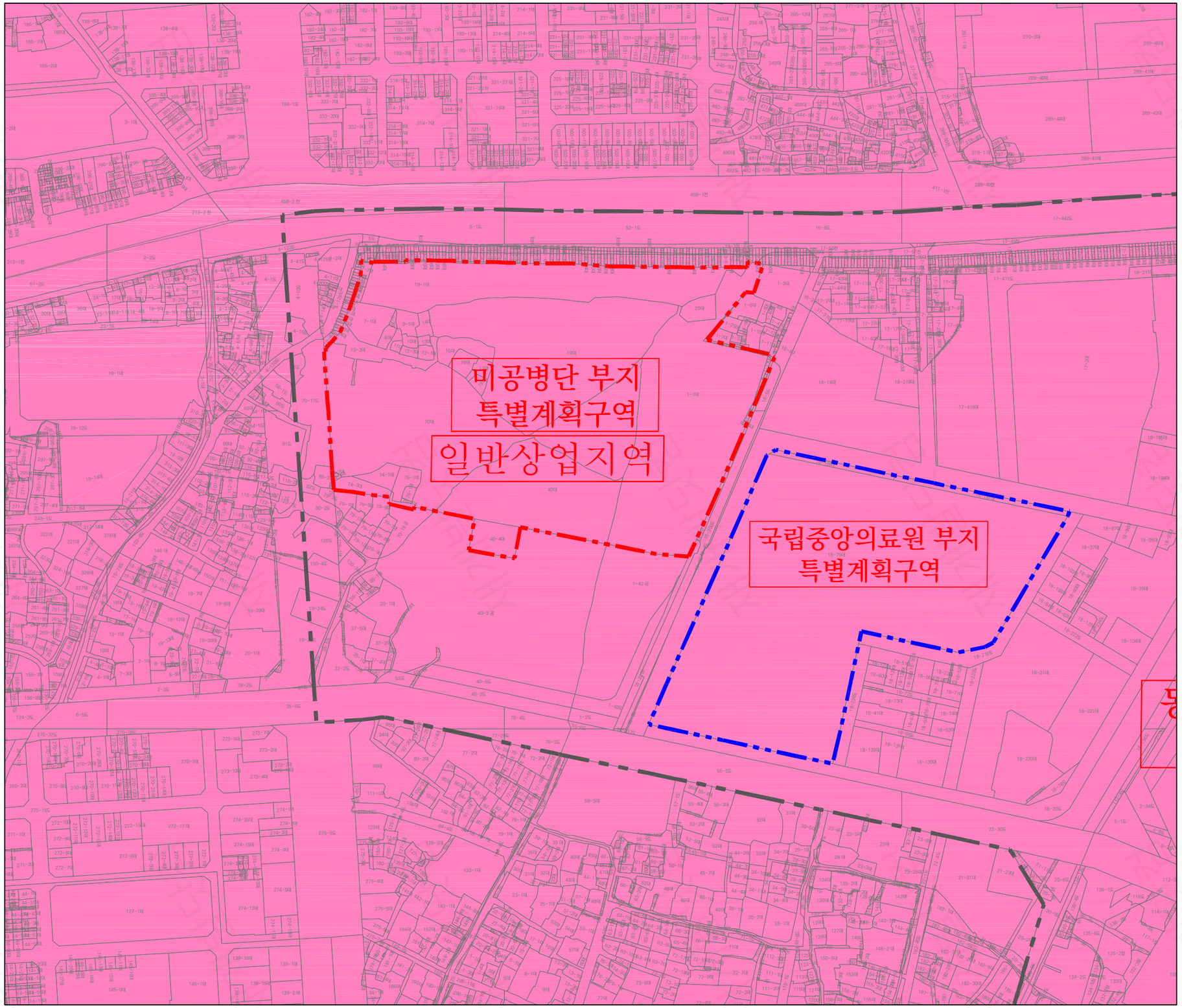
Scale = 2,500(A3)

N

0 25 50 100 200

동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(경미한 변경)

용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



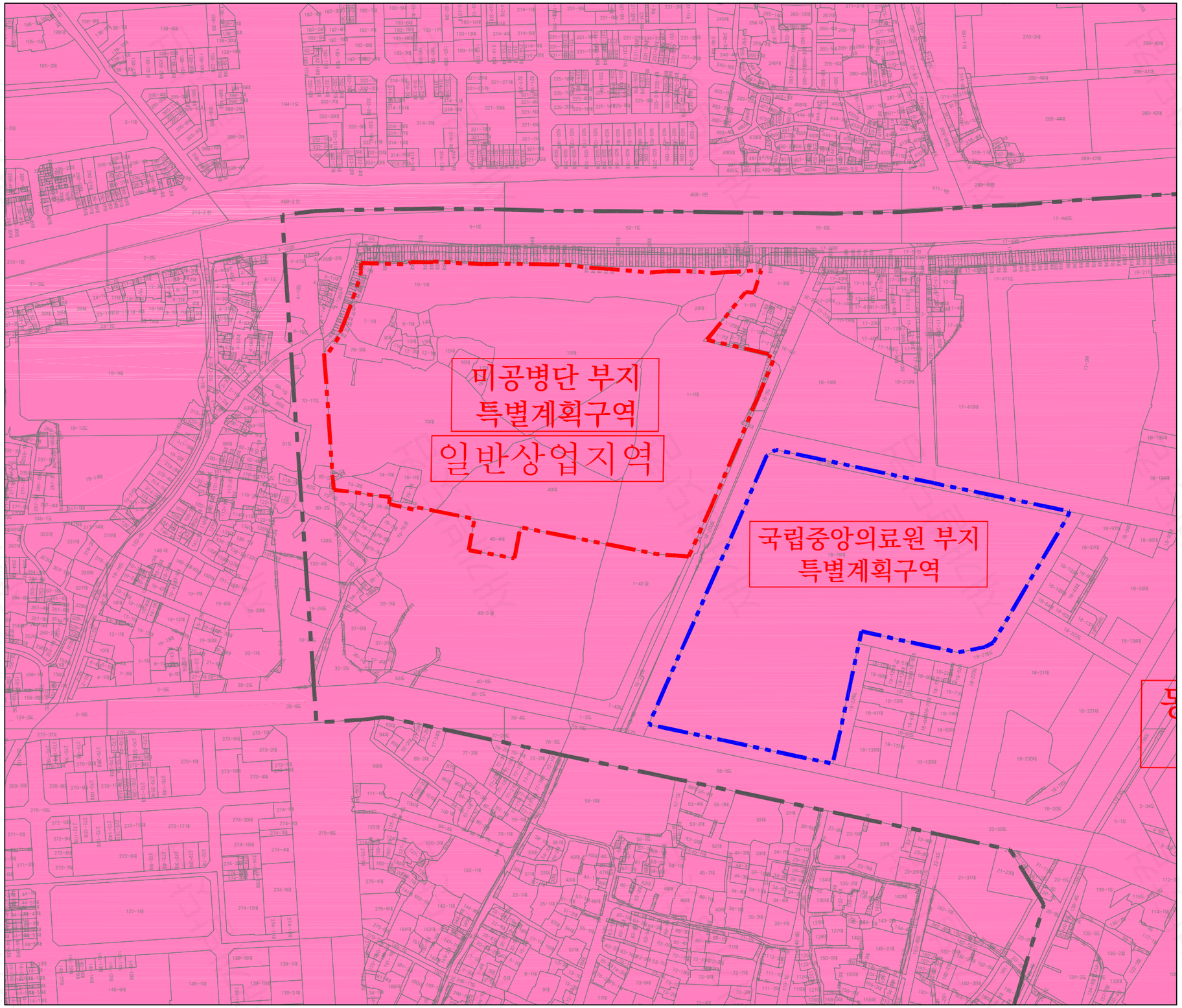
범 례

- 지구단위계획구역
- 대상지
- 특별계획구역
- 지적선
- 일반상업지역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

Scale = 2,500(A3)

N

0 25 50 100 200



동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(경미한 변경)

용도지역·지구에 관한 결정(변경)도

범 례

- 지구단위계획구역
- 대상지
- 특별계획구역
- 지적선
- 일반상업지역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

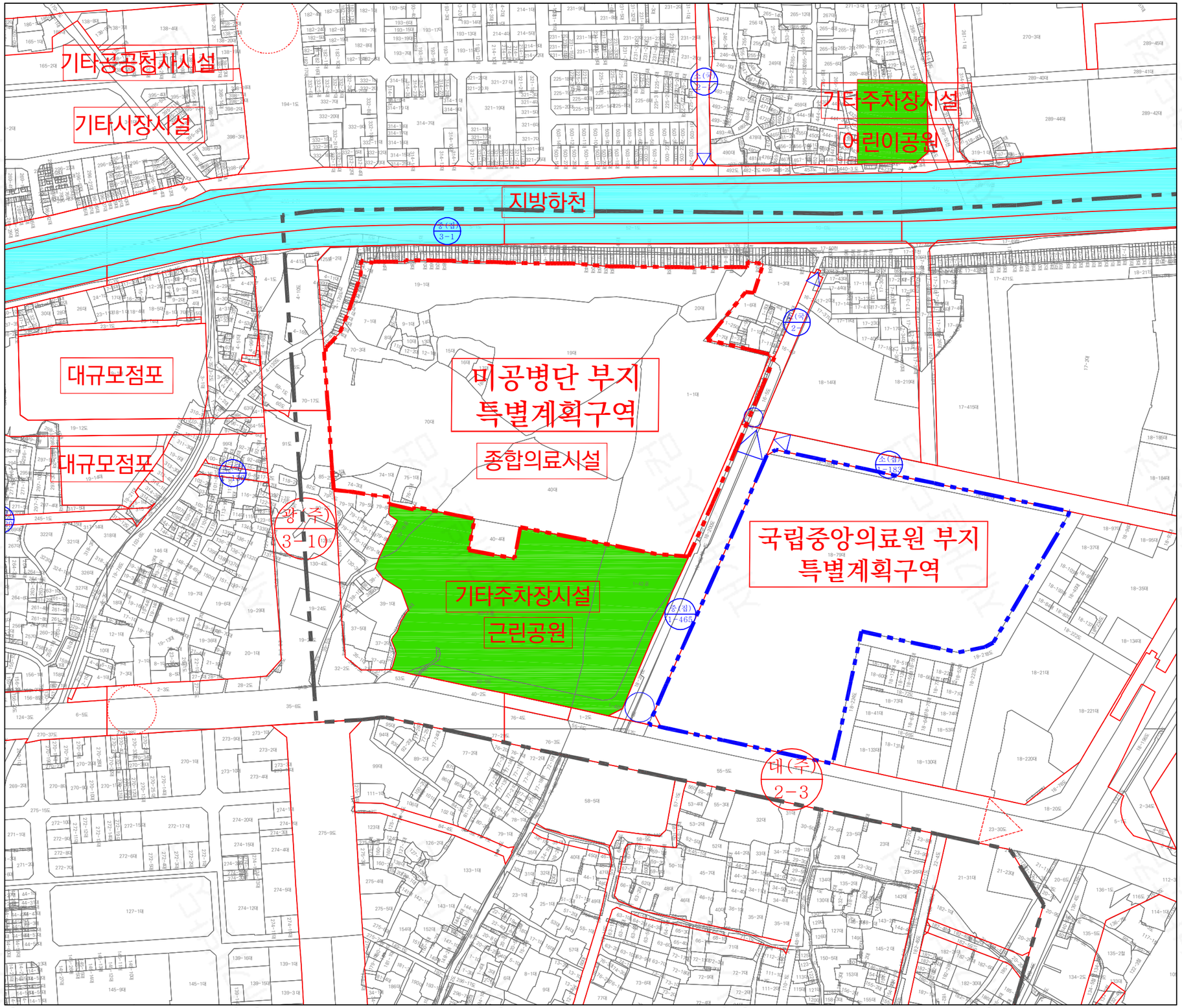
Scale = 2,500(A3)

N

0 25 50 100 200

동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(경미한 변경)

도시계획시설에 관한 결정(기정)도



범 례

- 지구단위계획구역
- 대상지
- 특별계획구역
- 지적선
- 도시계획시설선
- 도로
- 공원
- 하천

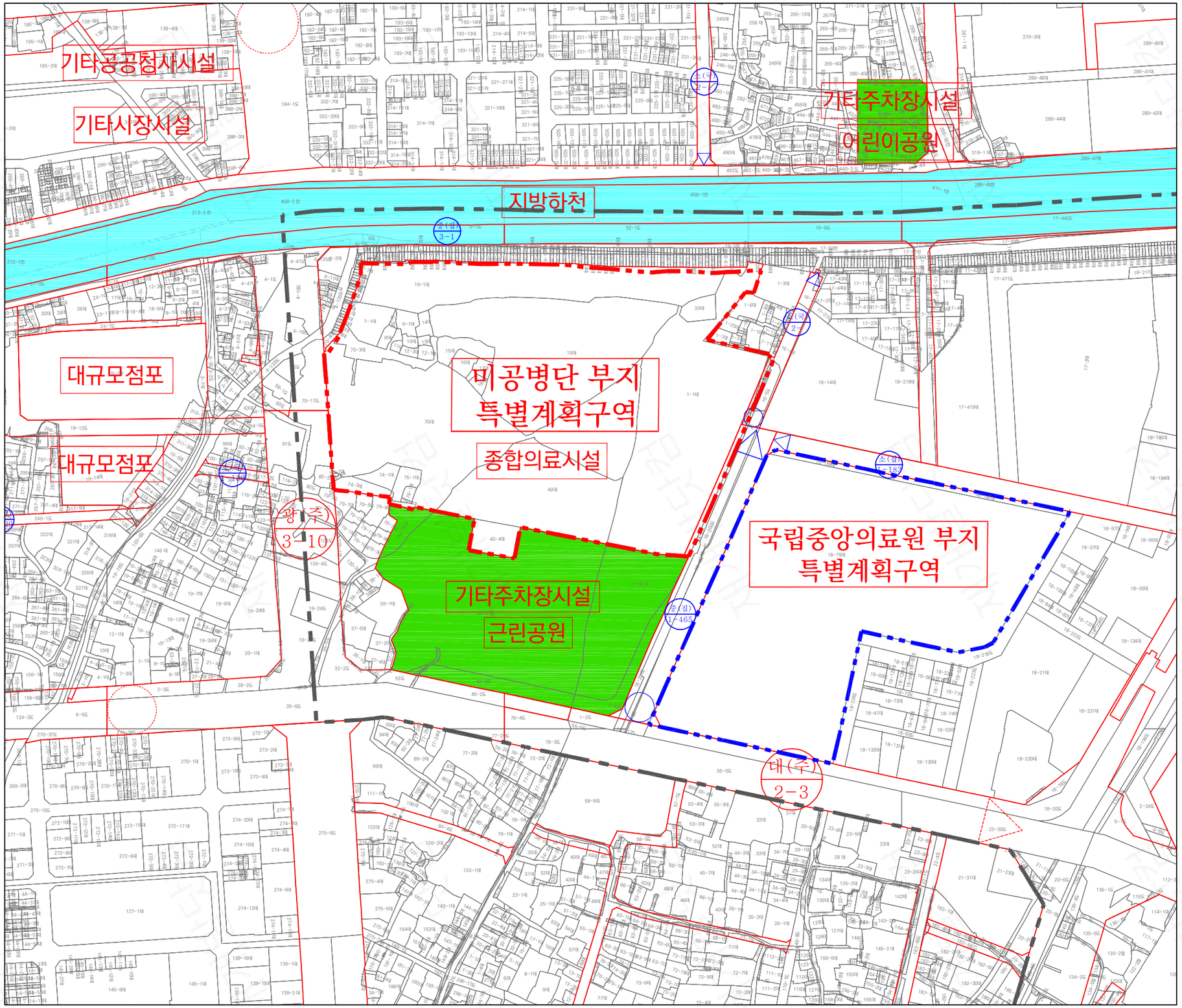
Scale = 2,500(A3)

N

0 25 50 100 200

동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(경미한 변경)

도시계획시설에 관한 결정(변경)도



범 례

- 지구단위계획구역
- 대상지
- 특별계획구역
- 지적선
- 도시계획시설선
- 도로
- 공원
- 하천

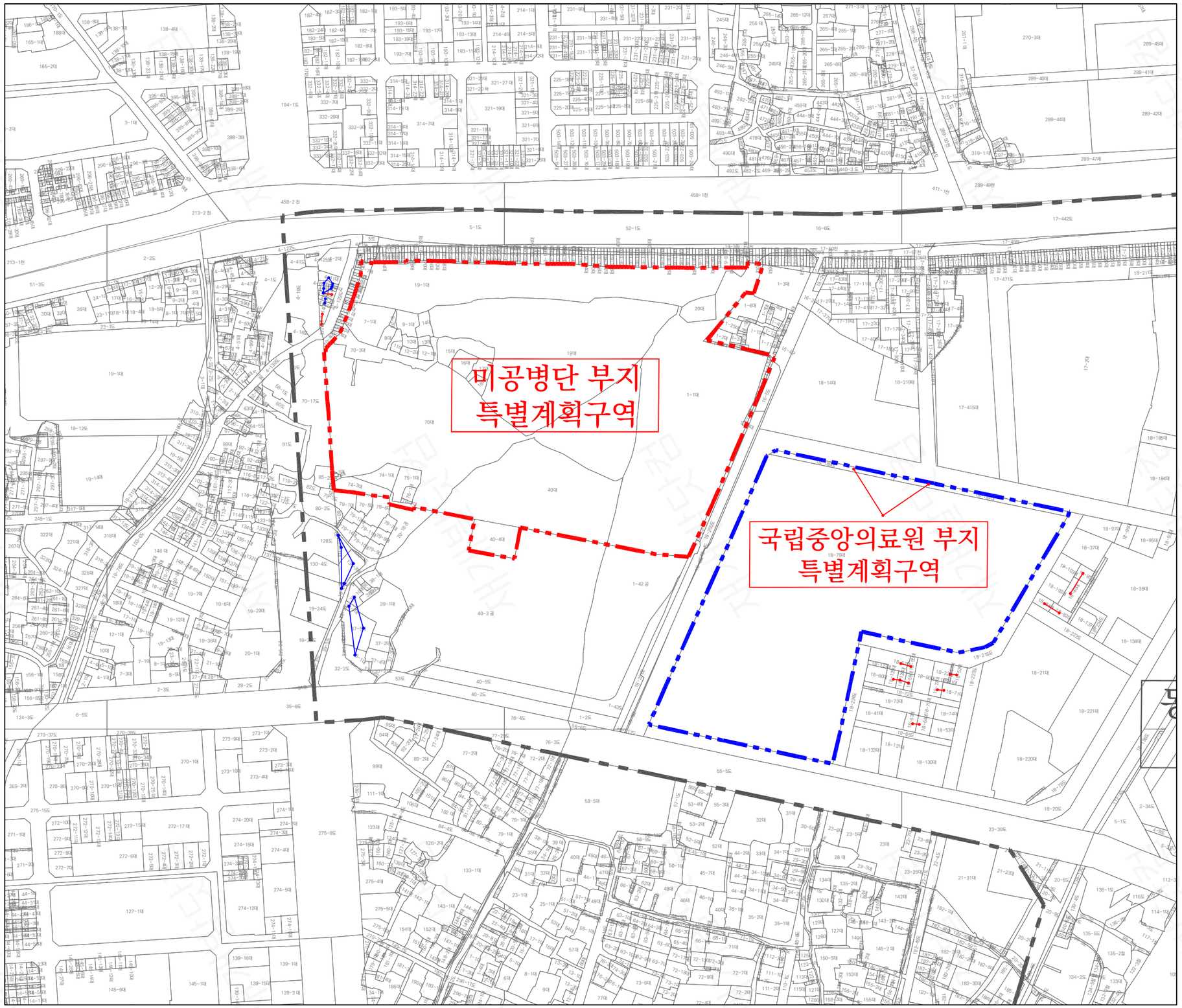
Scale = 2,500(A3)

N

0 25 50 100 200

동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(경미한 변경)

가구 및 공동개발에 관한 결정(기정)도



범 례

- 지구단위계획구역
- 대상지
- 특별계획구역
- 지적선
- 공동개발(지정)
- 공동개발(권장)

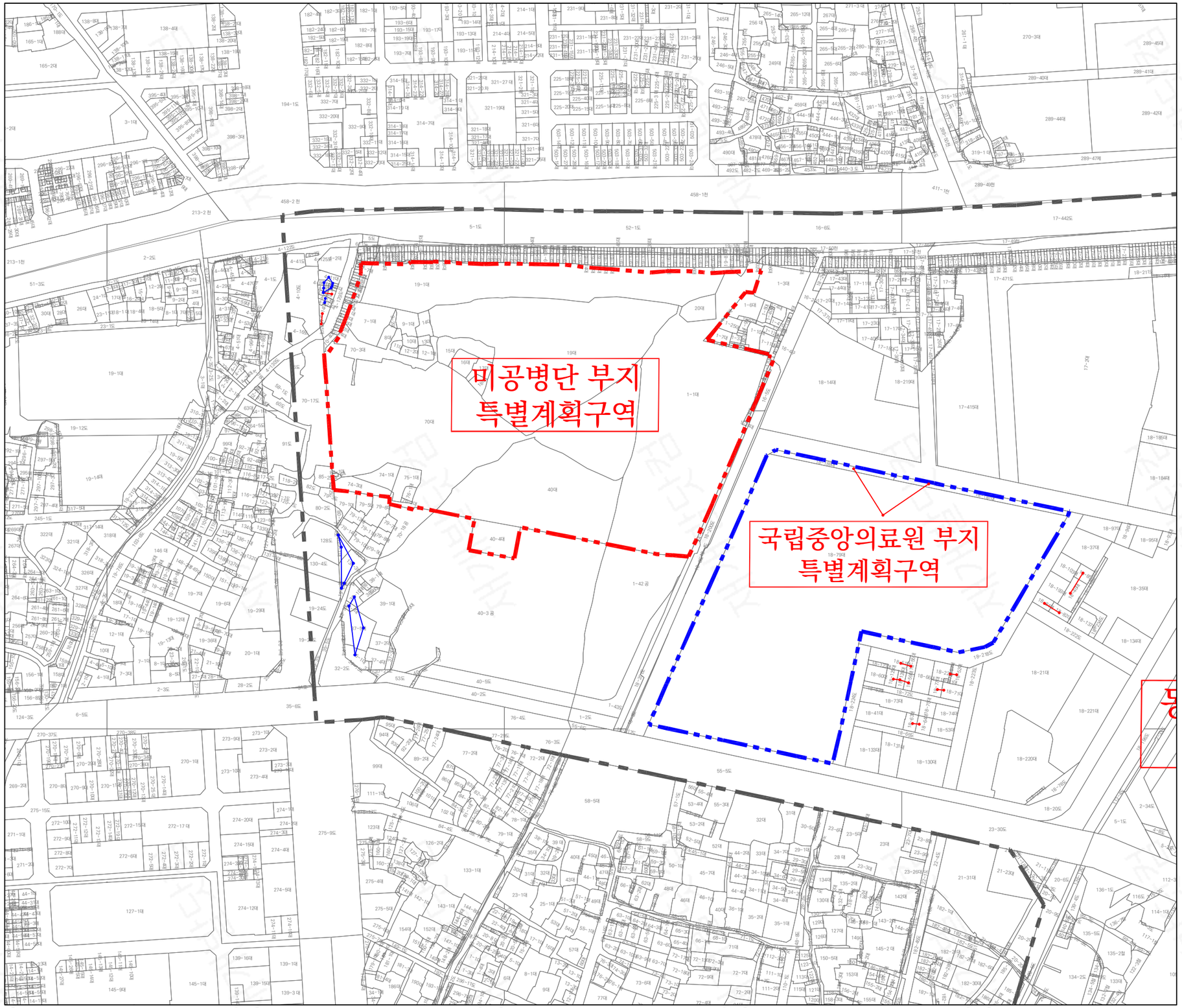
Scale = 2,500(A3)

N

0 25 50 100 200

동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(경미한 변경)

가구 및 공동개발에 관한 결정(변경)도



범 례

- 지구단위계획구역
- 대상지
- 특별계획구역
- 지적선
- 공동개발(지정)
- 공동개발(권장)

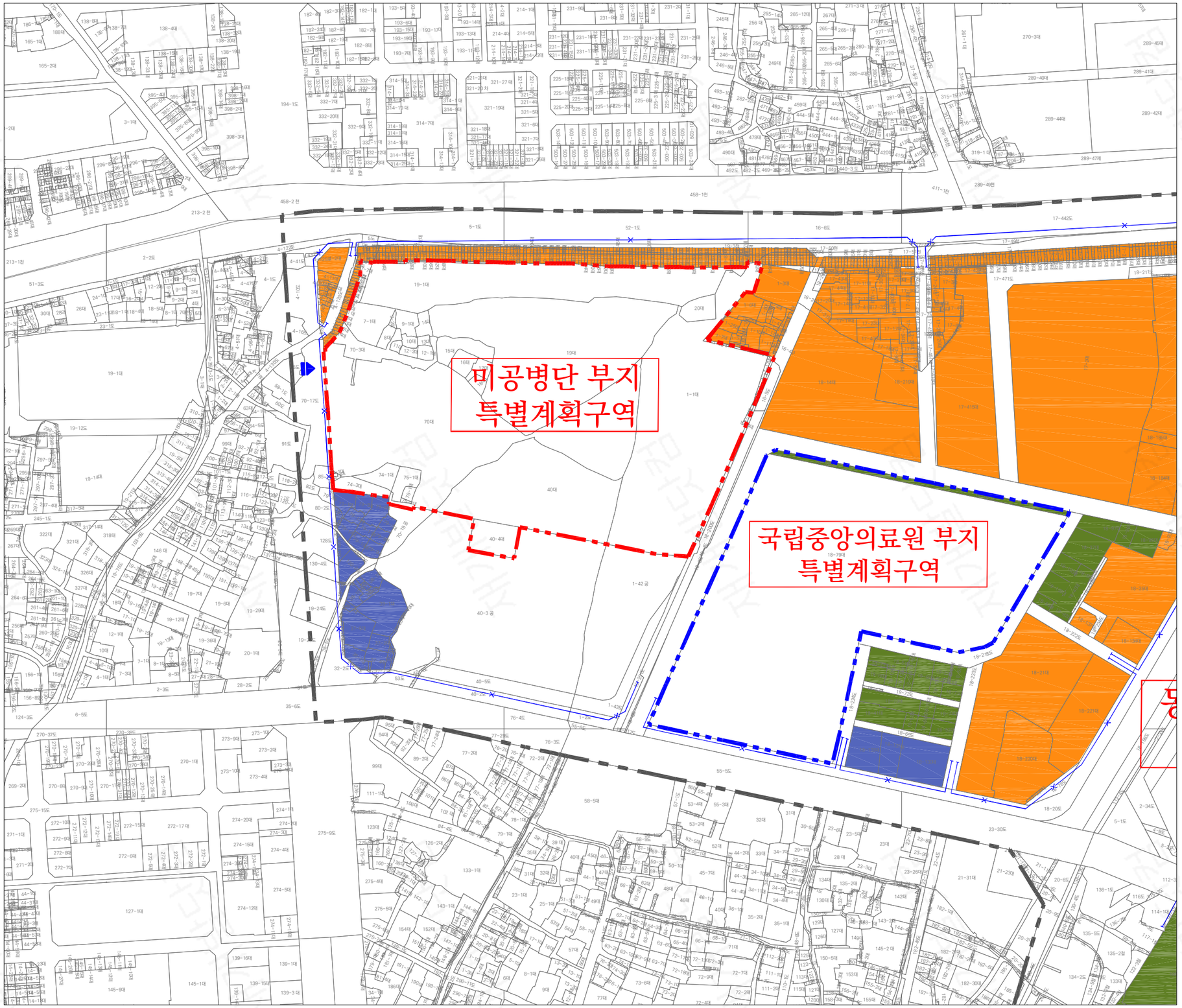
Scale = 2,500(A3)

N

0 25 50 100 200

동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(경미한 변경)

획지 및 건축물에 관한 결정(기정)도



범 례

- 지구단위계획구역
- 대상지
- 특별계획구역
- 지적선
- 차량진출입불허구간
- 제한적 차량 진출입구
- 패션도소매
- 도심관광문화
- 간선변 상업업무
- 이면부 도심서비스

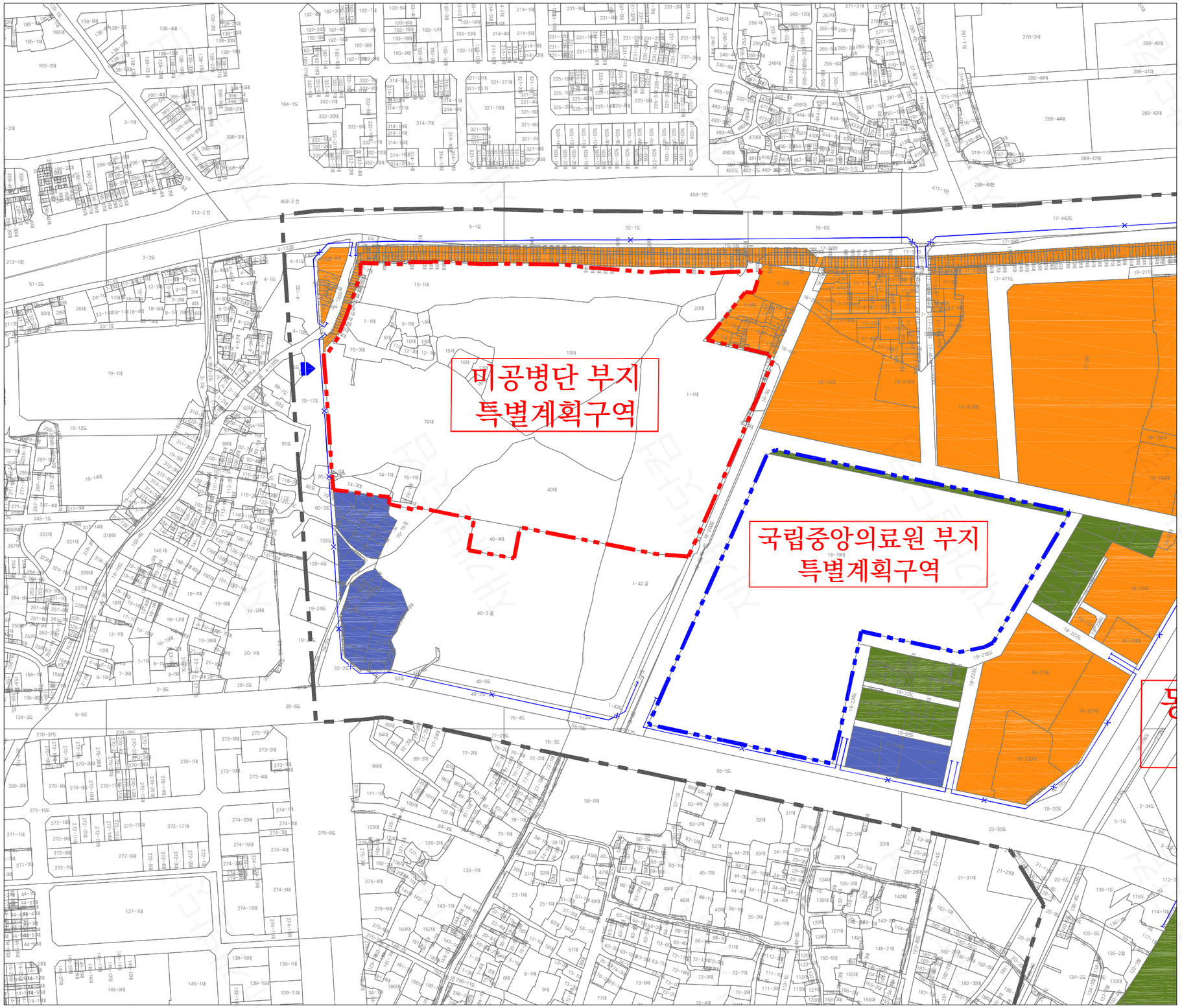
Scale = 2,500(A3)

N

0 25 50 100 200

동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(경미한 변경)

획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도



범 례

- 지구단위계획구역
- 대상지
- 특별계획구역
- 지적선
- 차량진출입불허구간
- 제한적 차량 진출입구
- 패션도소매
- 도심관광문화
- 간선변 상업업무
- 이면부 도심서비스

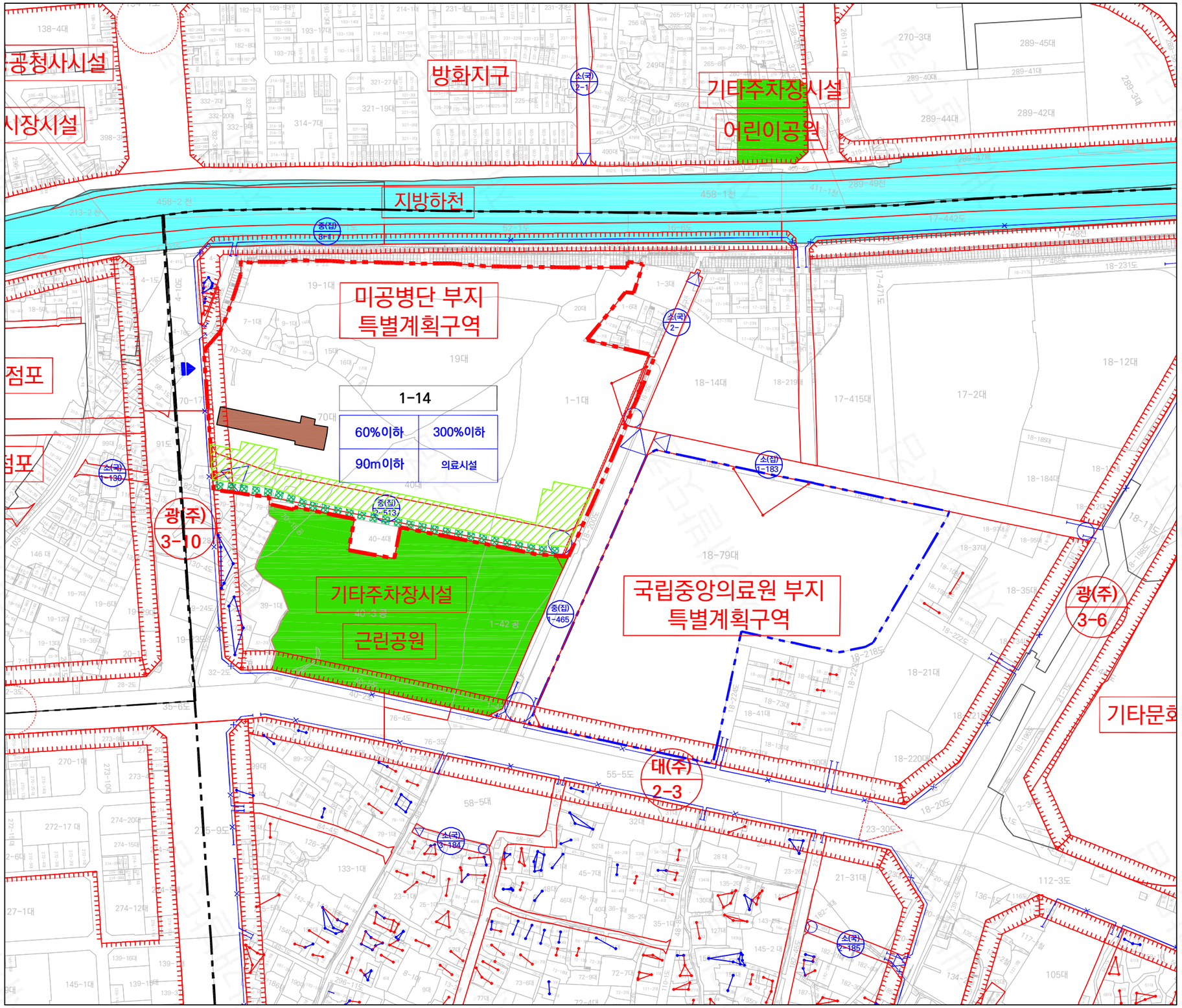
Scale = 2,500(A3)

N

0 25 50 100 200

동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(경미한 변경)

세부개발계획에 관한 결정(기정)도



범 례

- 지구단위계획구역
- 대상지
- 특별계획구역
- 지적선
- 도시계획시설선
- 도로
- 공원
- 하천
- 공개공지
- 건축한계선
- 차량진출입불허구간
- 제한적 차량 진출입구
- 공공보행통로
- 근대건축물

가구번호	
건폐율 (기준)	용적율 (기준/허용/상한)
높이 (기준/최고)	지정용도

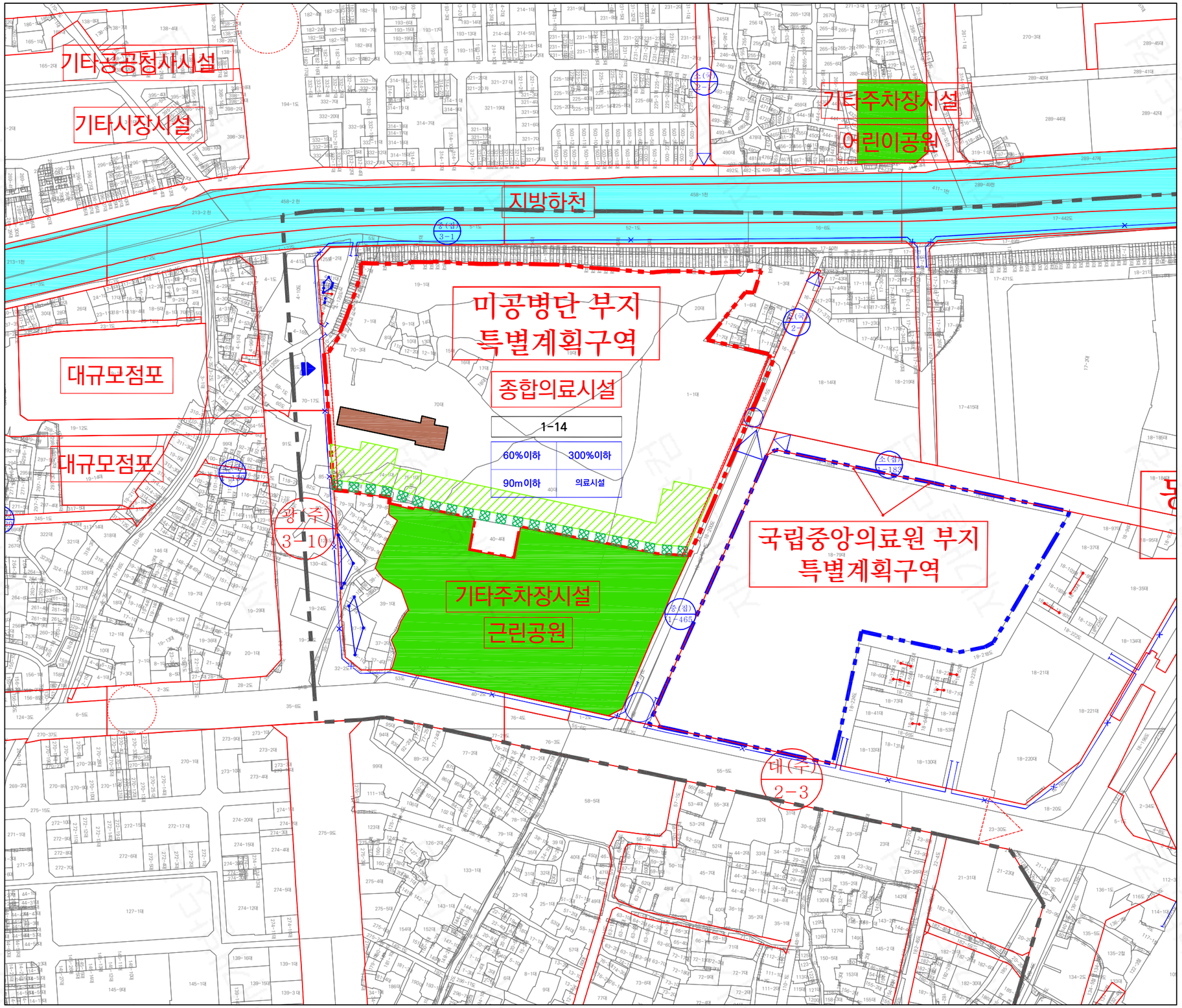
Scale = 2,500(A3)

N

0 25 50 100 200

동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(경미한 변경)

세부개발계획에 관한 결정(변경)도



범 례

- 지구단위계획구역
- 대상지
- 특별계획구역
- 지적선
- 도시계획시설선
- 도로
- 공원
- 하천
- 공개공지
- 건축한계선
- 차량진출입불허구간
- 제한적 차량 진출입구
- 공공보행통로
- 근대건축물

가구번호	
건폐율 (기준)	용적율 (기준/허용/상한)
높이 (기준/최고)	지정용도

Scale = 2,500(A3)

N

0 25 50 100 200

Ⅲ

동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 시행지침

1 민간부문 지구단위계획 시행지침

2 공공부문 지구단위계획 시행지침

1 민간부문 지구단위계획 시행지침 : 변경없음(생략)

2 공공부문 지구단위계획 시행지침 : 변경없음(생략)

Ⅳ

계획 설명서

1 계획의 개요

2 상위계획 및 관련계획 검토

3 현황 및 여건분석

4 기본구상(안)

5 부문별 계획(안)

6 건축계획(안)

7 사업시행 및 재원조달 방안

1 계획의 개요

1. 계획의 배경

○ 국가적 차원의 공공보건의료 역량 강화로 국립중앙의료원의 공적 역할이 확대됨에 따라, 서울시 도심의 대규모 유휴지인 미공병단 부지로 국립중앙의료원을 확장 이전하여 양질의 필수 의료 제공 체계를 확충하고자 함

○ 미공병단 부지 특별계획구역은 동대문역사문화공원 주변 지구단위계획구역으로 서울특별시 고시 제2015-116호(2015.4.30.)에 결정되었으며, 대규모 가용지로서 효율적인 개발이 필요함

○ 국립중앙의료원 신축 이전으로 상급종합병원 수준의 시설·장비 현대화 등을 구축하여 중구 및 서울시 내 공공의료서비스를 강화하고 의료 안전망을 구축하고자 함

2. 계획의 목적

○ 지구단위계획으로 지정된 구역으로, 국립중앙의료원 신축·이전에 따른 도시관리계획의 정합성을 확보하는 동시에 공공의료시설에 적합한 효율적 개발계획을 수립하기 위해 미공병단 부지 특별계획구역의 세부개발계획을 변경하고, 도시계획시설(종합의료시설)로 결정하고자 함

○ 변경된 상위계획 내용을 반영하고, 의료시설의 사업주체 및 사업방식을 고려하여 지구단위계획 내 도시환경정비예정구역에 관한 사항을 삭제하고자 함

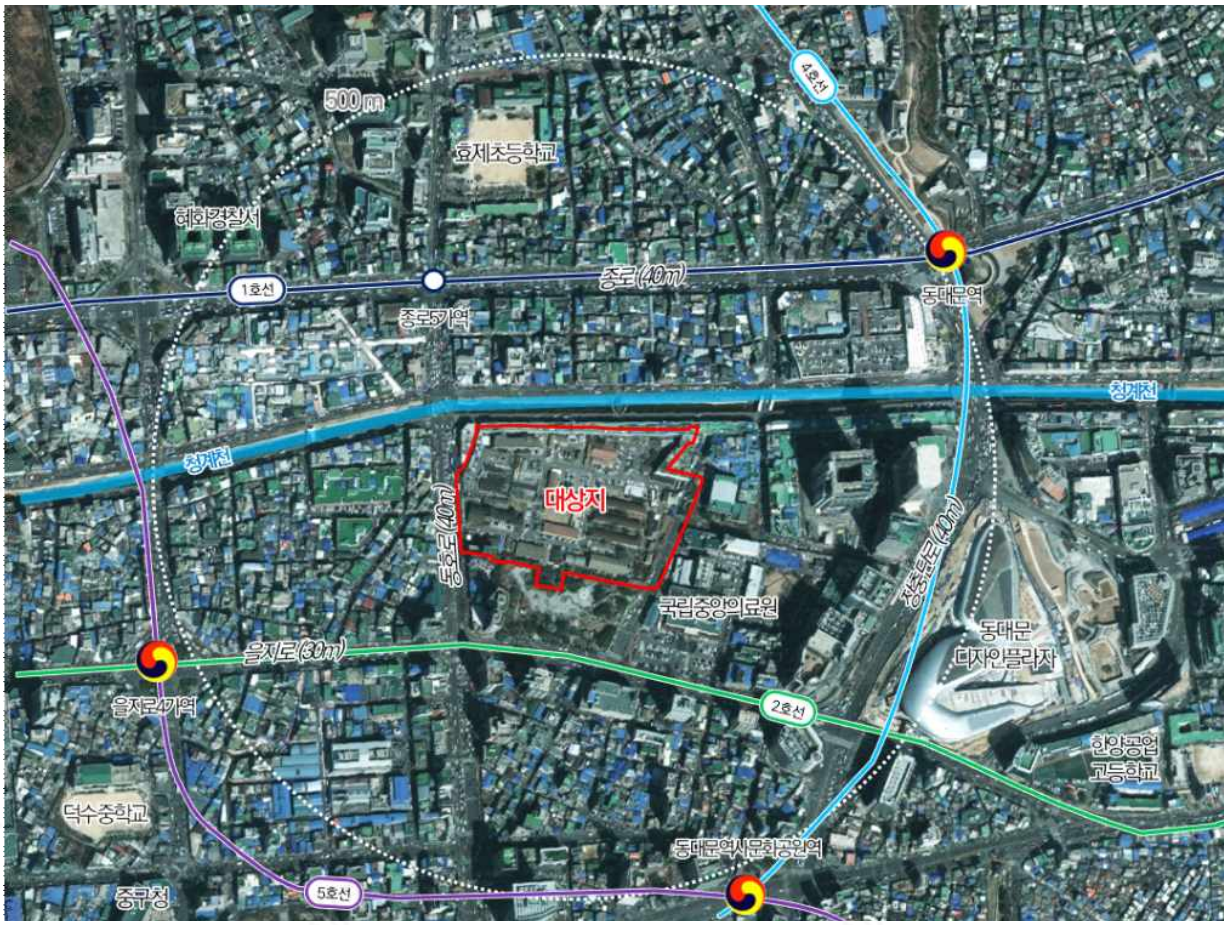
○ 국립중앙의료원과 훈련원공원의 연계를 위해 미집행 도시계획시설 도로를 폐지하고, 해당 위치에 공개공지와 공공보행통로를 계획하는 등 부지 활용성을 극대화하기 위한 특별계획구역 세부개발계획을 결정하고자 함

3. 계획의 범위

가. 공간적 범위

구분		내용
위치		서울특별시 중구 방산동 70번지 일원
면적		41,815.7㎡
도시관리 계획사항	지구단위계획구역	동대문역사문화공원 주변 지구단위계획구역
	용도지역	일반상업지역
	기타사항	가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27), 중점경관관리구역(2016-11-24), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 역사도심(4대문안), 과밀억제권역

〈위치도〉



나. 시간적 범위

- 기준년도 : 2023년
- 목표연도 : 2031년

4. 과업수행 절차

가. 도시관리계획 결정(변경) 절차

단계구분	절 차	주요내용
	도시관리계획 변경(결정)(안) 주민제안 신청서 작성 (사업시행자)	• 도시관리계획 변경(안) 작성 - 지구단위계획 변경(안)조서 및 도면 - 도시계획시설결정(변경)(안)조서 및 도면 - 기초조사 결과 및 계획설명서 - 건축계획안 - 교통성검토 - 환경성검토 - 경관성검토 - 재해영향성검토
입안 (중구)	도시관리계획 변경(결정)(안) 주민제안 신청서 제출 (국토계획법 제26조) (사업시행자 → 중구)	• 도시관리계획 변경(안) 주민제안 신청서 제출 - 지구단위계획 변경 및 도시계획시설 결정(안)
	사전협의	• 중구청 및 관련부서
	사전절차 이행	• 투자심사를 통한 재원조달방안 등 ※ 국립중앙의료원 현대화사업 예비타당성조사 대상 면제사업 선정('13.05.28.)
	주민 의견청취/관련부서(기관) 협의 (국토계획법 제28조) (중구)	• 열람 공고 14일 이상 - 일간신문, 구 홈페이지 등 게재 • 중구 및 서울시 관련부서 협의
	구 도시건축공동위원회 자문 (국토계획법 시행령 제23조) (중구)	• 중구 도시건축공동위원회 자문
	도시관리계획 변경(결정) 신청 (국토계획법 제23조) (중구 → 서울시)	
결정 (서울시)	시 도시건축공동위원회 심의 (국토계획법 제30조) (서울시)	
	재열람 공고 (국토계획법 제28조) (중구)	• 수정가결 등에 따른 재열람 공고(필요시)
	지형도면고시 및 일반열람 (국토계획법 제32조) (서울시 → 중구)	• 시보 게재

5. 추진경위

가. 미공병단 부지 특별계획구역 추진경위

구분	주요내용
2015.04.	• 동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 최초 결정(서고 제2015-116호) - 미공병단 부지 특별구역계획 세부개발계획 최초 결정
2018.06.	• 동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(변경) 재정비(서고 제2018-180호)
2023.12.	• 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획(안) 주민제안 제출(국립중앙의료원 → 중구청)
2024.10.	• 시 · 구합동보고회 개최
2024.10. ~ 11.	• 주민열람공고 및 관련부서(기관) 협의 - 총 8개 부서(서울시 6개 부서, 중구 1개 부서, 보건복지부 1개 부서)
2024.11.	• 중구 도시 · 건축공동위원회 자문(중구청)
2024.12.	• 서울시 도시 · 건축공동위원회 심의 결과 : 수정가결
2025.05.	• 도시관리계획 (동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(변경) 및 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)) 및 지형도면 고시(서울특별시고시 제2025-275호)
2026.04.	• 도시관리계획(동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 미공병단부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(경미한 변경)(안)) 주민제안 제출(국립중앙의료원 → 중구청) - 사업시행 면적 변경 : 42,307.8㎡ ⇒ 41,815.7㎡(감 492.1㎡)

나. 국립중앙의료원 신축 · 이전사업 추진경위

구분	날짜	주요내용
국립중앙의료원 원지동 부지 이전 추진	2003	• 국립의료원의 '국가중앙병원'으로 확대 개편 계획 수립 (서울시에서 서초구 원지동 부지 제시)
	2019.07.	• 주민 반대 및 전략환경영향평가 소음환경기준 부적합 판정으로 무산
국립중앙의료원 미공병단 부지 이전 계획구상	2020.07.	• 서울시-보건복지부, 국립중앙의료원 미공병단 부지 신축이전 업무협약(MOU) 체결
	2021.04.	• 故이건희 유족 측, 감염병 극복지원 사업수행을 위한 7,000억 기부금 기탁
국립중앙의료원 신축이전을 위한 세부개발계획수립	2022.08.	• 국립중앙의료원 및 중앙감염병병원 현대화사업계획 사업적정성 재검토 완료
	2023.07.	• 국립중앙의료원 신축이전 및 중앙감염병병원 건립 설계공모 및 당선작 확정
	2023.11.	• 미공병단 부지 대금 완납(7,599억, 2025년 5월 재산관리권 이관 예정)
	2025.10.	• 도시계획시설(종합의료시설)사업 사업시행자 지정 고시 (서울특별시 중구 고시 제2025-89호) - 사업시행 면적 : 42,307.8㎡(종합의료시설 41,896.5㎡, 도로 411.3㎡)
	2026.01.	• 사업시행 면적 확정(사업대상지 확정 측량 결과 반영) - 사업시행 면적 변경 : 42,307.8㎡ ⇒ 41,815.7㎡(감 492.1㎡)
	2026.04.	• 도시관리계획(동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 미공병단부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(경미한 변경)(안)) 주민제안 제출(국립중앙의료원 → 중구청) - 사업시행 면적 변경 : 42,307.8㎡ ⇒ 41,815.7㎡(감 492.1㎡)

다. 국립중앙의료원 신축 · 이전사업 추진경위

• 2026년 상반기 : 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정 및 실시계획 인가 추진 예정

2 상위계획 및 관련계획 검토

1. 상위계획 및 관련계획

가. 2040 서울도시기본계획(2023.02.)

1) 미래상 및 계획목표

2) 2040 서울도시기본계획 7대 목표

핵심이슈	7대 목표		주요 내용
어디서나 누릴 수 있는 "삶의 질"	1	걸어서 누리는 다양한 일상, '보행일상권 조성'	주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30분 내에서 향유
	2	수변 공간의 잠재력 발굴, '수변 중심 공간 재편'	물길의 잠재력을 이끌어내 지역과 시민생활 중심으로 재편
	3	새로운 도시공간의 창출, '기반시설 입체화'	도심 속 새로운 공간 창출을 위한 사람 중심의 기반시설 입체화 추진
서울의 성장 견인 "도시경쟁력"	4	미래성장거점 육성·연계 '중심지 기능 혁신'	서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업 기반 마련
	5	기술발전에 선제적 대응, '미래교통 인프라 구축'	신 교통수단의 효율적인 정착을 위한 미래교통 기반시설 마련
대전환시대 미래 서울의 "가치와 방향"	6	미래위기를 준비하는, '탄소중립 안전도시 구축'	탄소중립 도시를 위한 공간계획의 주요 원칙, 기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 지속가능한 서울로의 전환
	7	도시의 다양한 모습 구현, '도시계획 대전환'	미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

3) 2040 서울도시기본계획 '6대 공간계획'

중심지 고도화, 서울 도심 '4+1'축 조성

○ 4+1축을 중심으로 도심 내 활력 증진 및 신산업 기반 마련

- ▸ 글로벌 상업축(광화문~동대문) : 청계천을 중심으로 4축을 동서로 연결

○ 도시계획체계 유연화 및 원활한 정비로 서울도심 활력 부여

- ▸ 가용지 창출 및 도심 활성화를 위해 유연한 도시관리체계 도입
- ▸ 정비사업 시 인센티브를 적용 복합용도 도입, 지역 특성에 맞는 규제 완화 및 지원

〈 서울도심 : '4+1'축 조성, 첨단과 전통이 공존하는 미래도심 재탄생 〉

4) 도시공간구조

○ 3도심 7광역중심 12지역중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화

○ 서울도심(국제문화 교류중심) 특성 및 육성방향

▸ 4+1축을 중심으로 도심 내 활력 증진 및 신산업 기반 마련

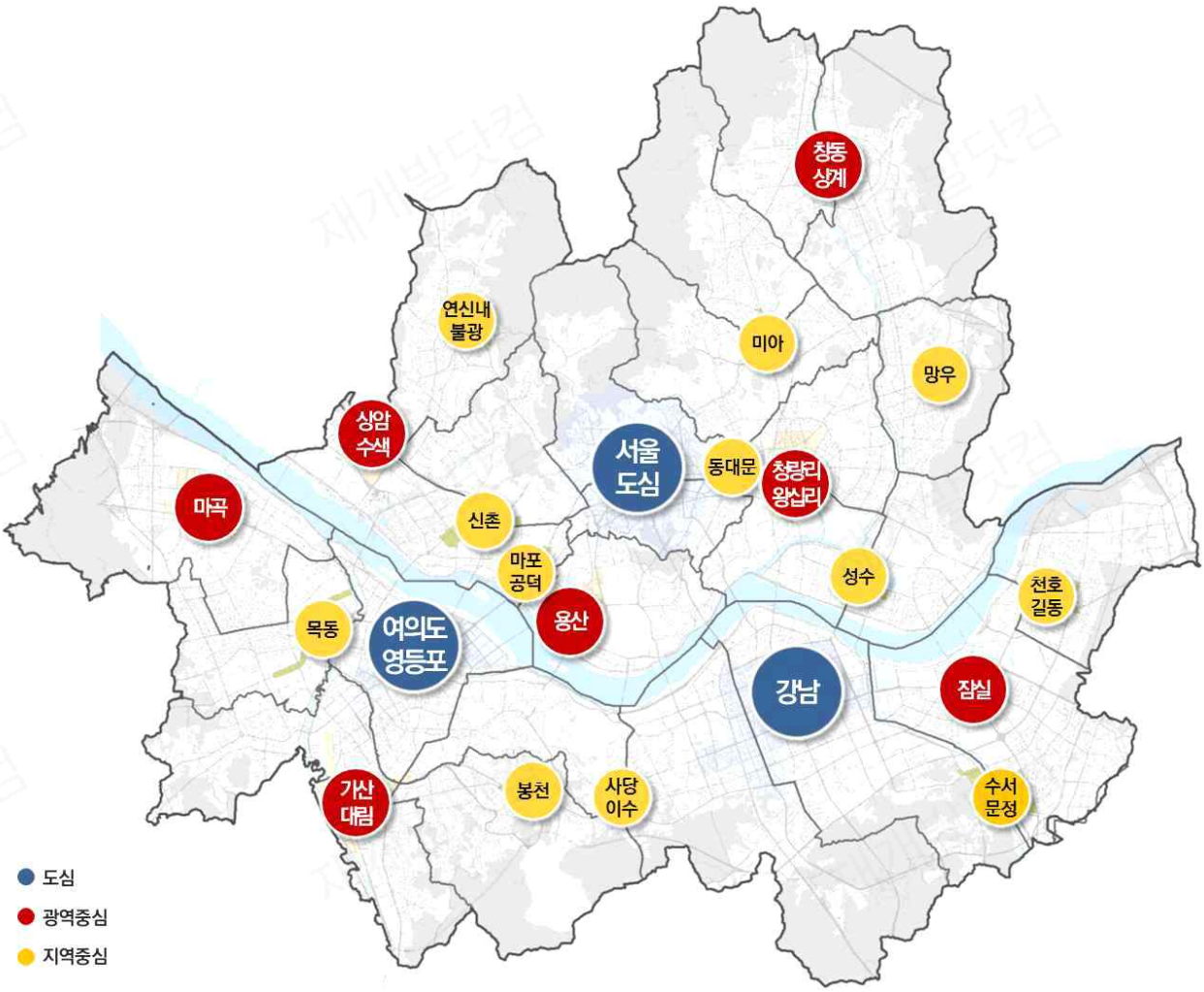
- 글로벌 상업축(광화문~동대문) : 청계천을 중심으로 4축을 동서로 연결, 상업지역 통합 연계

▸ 광화문 일대 종합관리기본계획을 수립하여 국가중심공간으로 체계적 조성·관리

▸ 도시계획체계 유연화 및 원활한 정비로 서울도심 활력 부여

- 가용지 창출 및 도심 활성화를 위해 유연한 도시관리체계 도입
- 정비사업 추진 시 다양한 인센티브를 적용하여 복합용도 도입, 지역 특성에 맞는 규제 완화 및 지원

〈 서울시 중심지 체계 〉



나. 서울도심기본계획(2023.02.)

1) 비전

2) 동대문 패션 · 뷰티산업 허브

○ 공공의료산업 허브 조성 검토

▸ 국립중앙의료원은 감염병전문병원 건립이 검토되고 있는 미공병단 부지와 연계하여 공공의료산업 허브로 조성해 동대문지역의 새로운 거점으로 조성

3) 높이계획 체계 개선

○ 도심활력 유도를 위해 새로운 높이체계로 전환

- ▸ 도심 전체에 대한 계획관리 수단이 마련되어 개별계획에서 높이 관리가 가능한 상황으로 환경정비 및 도심 활력 유도를 위한 유연한 기준으로 전환, 인센티브로 활용
- ▸ 옛길 변 건축물(2015) 및 청계천 연변 건축물 관리지침 상 높이기준 폐지
  - 옛길 변 높이기준 삭제
  - 청계천 연변 건축물 관리지침 별지 삭제

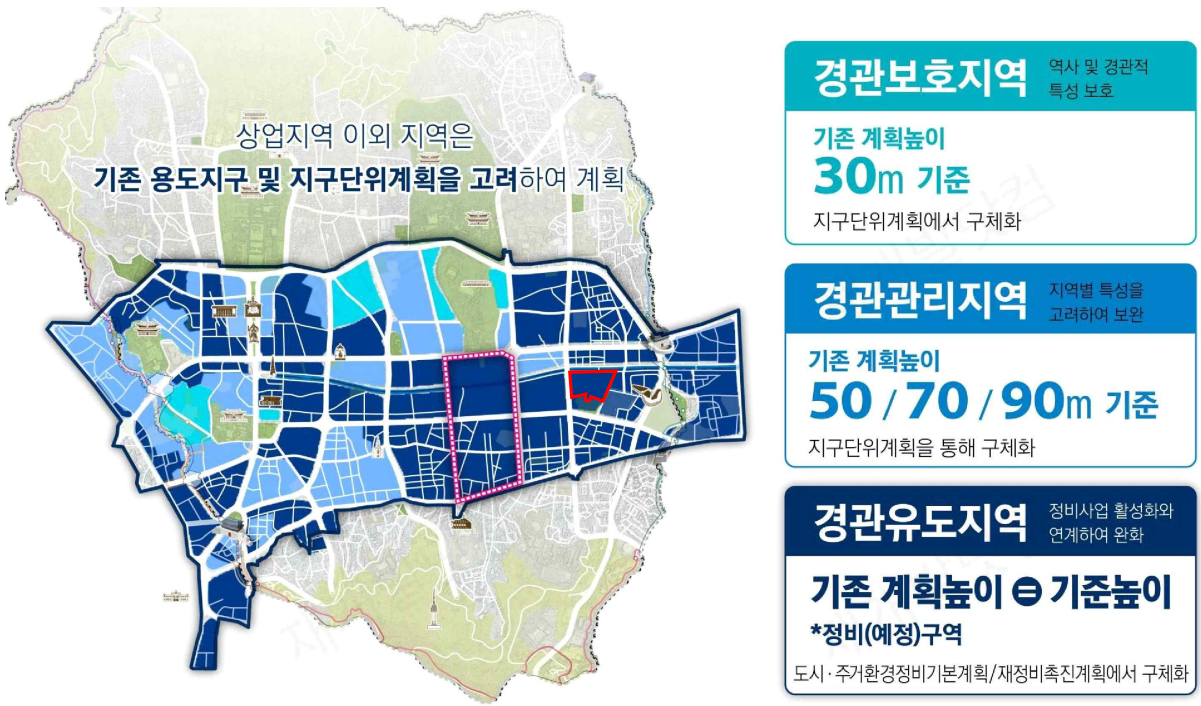
○ 최고높이를 기준높이로 변경, 인센티브로 활용

- ▸ 상업지역 도심부 범역 내 기 설정되어 있는 기존 구역별 최고높이를 기준높이로 변경 운영
- ▸ 구역별 특성을 고려한 인센티브 운용계획 별도 마련, 완화조건 충족 시 기본계획에서 정하는 범위 내 높이 완화가 가능하도록 높이계획 체계 변경

○ 경관유도지역

- ▸ 구역별 특성에 따라 계획적 정비를 유도하여 정비 목표에 달성할 수 있도록 기존 계획높이를 기준높이로 설정

〈인센티브 활용을 위한 높이규제 방식 개선〉



다. 제2차 서울도심기본계획(2023.02.)

1) 비전

(비전) 모든 국민 필수보건의료 보장으로 포용적 건강사회 실현

정책 목표	주요 성과 지표 (현재 → '25년~)
1 누구나 어디서든 이용할 수 있는 공공보건의료	치료가능사망률 및 지역 격차 감소
	지역 공공병원 20개소 이상 신·증축
2 양질의 적정한 공공보건의료 제공	지역책임의료기관 의료인력 확충
	인턴 · 레지던트 수련 지방의료원 확대
3 공공보건의료의 효과적 협력 및 운영	중앙 및 시 · 도 공공보건의료 위원회 운영
	시 · 도 공공보건의료지원단 전국 설치

3대 분야	11개 추진 과제
〈규모·양〉 필수의료 제공 체계 확충	1. 공공보건의료 수행기관 확충 및 역할 정립 2. 지역 완결적 필수중증의료 보장 3. 건강 취약 계층 및 수요 증가 분야 지원 4. 공중보건위기 대응 체계 구축 및 역량 강화
〈역량·질〉 공공보건의료 역량 강화	1. 공공보건의료 인력 양성 및 지원 2. 공공의료기관 운영 개선 및 역량 강화 **3. 국립중앙의료원 및 국립대학병원의 공공적 역할 확대** 4. 첨단 정보통신기술 활용 강화
〈협력·지원〉 공공보건의료제도 기반 강화	1. 협력 및 지원 기반 확대 2. 재원 및 유인 체계 강화 3. 평가 체계 정비

2) 추진과제

❑ 공중보건위기 대응 체계 구축 및 역량강화

○ 감염병 대응 의료 체계 고도화

▸ 중앙 · 권역 감염병전문병원, 국가 관리 음압병상(국가 지정 입원치료병상, 중증 환자 긴급치료병상) 운영 의료기관, 감염병 관리 기관(지방의료원 등) 등 중심으로 환자 관리 및 병상 배정

○ 국립중앙의료원 이전 · 신축 일정에 맞춰 감염병 진료(150개 음압격리병상), 교육 · 훈련 · 연구, 병상 조정 · 관리 기능과 역량을 갖춘 중앙감염병전문병원 건립

▸ 임상훈련 시뮬레이션 센터 및 실습용 병상을 구축해 지방의료원 등 공공의료 인력에게 중환자 진료 및 감염병위기 대응 교육·훈련

▸ 해외 유입 신종 감염병 임상 연구, 백신 및 치료제 효능 검사 등을 위한 감염병 임상연구 기반 시설 마련 (생물안전3등급 실험실 등 설치)

2. 관련법규 검토

가. 도시관리계획(지구단위계획 및 특별계획구역 변경) 변경(결정) 입안

○ 도시관리계획 변경 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 바에 따라 행정절차를 이행하여야 하며, 해당 지자체 조례에서 정하는 바를 준수하여야 함

〈국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2022.12.27.)〉

구분	내용
제24조 (도시 · 군관리계획의 입안권자)	① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 관할 구역에 대하여 도시 · 군관리계획을 입안하여야 한다.
제25조 (도시 · 군관리계획의 입안)	① 도시 · 군관리계획은 광역도시계획과 도시 · 군기본계획에 부합되어야 한다. ② 시 · 도지사, 시장 또는 군수는 도시 · 군관리계획을 입안할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시 · 군관리계획도서(계획도와 계획조서)와 이를 보조하는 계획설명서를 작성하여야 한다.
제30조 (도시 · 군관리계획의 결정)	① 시 · 도지사는 도시 · 군관리계획을 결정하려면 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하며, 협의 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

- 이 하 여 백 -

3 현황 및 여건분석

1. 서울시 중구 도시여건 분석

가. 입지여건

• 중구는 서울시 도심부에 위치하고 동측은 성동구와 연접하며, 북측은 종로구, 남측은 용산구와 연접함

나. 용도지역 현황

• 중구 전체 997.4ha 중 상업지역은 39.4%인 393.6ha를 차지하고 있으며 서울시 전체 4.3%에 비해 상업지역의 분포 비율이 매우 높은 편임

구분	중구		서울시	
	면적(ha)	구성비(%)	면적(ha)	구성비(%)
합계	997.4	100.0	60,559.8	100.0
주거지역	601.3	60.3	32,637.7	53.9
상업지역	393.6	39.4	2,576.9	4.3
공업지역	-	-	1,997.4	3.2
녹지지역	2.5	0.3	23,347.6	38.6

※ 자료 : 2025 중구 통계연보(중구, 2025)

다. 인문사회 현황

1) 인구 및 세대수

- 2024년 중구의 주민등록 인구는 131,214명으로 2020년 이후 감소하고 있음
- 인구밀도는 13,174명/㎢로 인구수와 같이 2020년 이후 감소하고 있음
- 세대수는 64,995세대로 전년도보다 소폭 증가하였으며, 세대당 인구수는 1.90명임

구분	세대수	인구	세대당 인구	인구밀도(명/㎢)
2020	63,686	134,635	1.97	13,517
2021	63,519	131,787	1.93	13,231
2022	63,139	130,785	1.91	13,131
2023	64,714	131,793	1.87	13,232
2024	64,995	131,214	1.90	13,174
소공동	1,234	3,495	1.74	3,679
회현동	2,480	4,979	1.73	5,927
명동	1,331	3,381	1.90	3,415
필동	2,780	5,328	1.56	4,674
장충동	2,864	5,499	1.59	4,043
광희동	3,949	7,088	1.45	9,578
을지로동	2,113	3,449	1.46	5,748
신당5동	5,412	10,443	1.86	26,777
황학동	7,859	13,991	1.67	42,397
중림동	5,946	12,405	2.03	25,844
신당동	4,706	8,862	1.57	16,113
다산동	6,724	13,510	1.94	26,490
약수동	7,711	16,167	2.07	33,681
청구동	5,896	12,626	2.10	37,135
동화동	3,981	9,991	2.47	38,427

※ 자료 : 2025 중구 통계연보(중구, 2025)

2) 인구 구조

- 연령별 인구 구조는 60세 이상 인구가 가장 높게 나타나고 있으며, 0-9세와 10~19세의 인구 구조가 가장 낮음
- 중구의 인구 구조는 연령별 순으로 높은 분포를 보이고 있어 노령화 문제가 심각함

구분	2020	2021	2022	2023	2024
0~9세	7,367	6,814	6,465	6,143	5,481
10~19세	7,294	6,970	6,951	9,855	6,605
20~29세	21,677	21,443	21,412	21,413	19,680
30~39세	21,940	21,738	21,836	22,853	23,211
40~49세	19,311	18,657	18,114	18,130	17,638
50~59세	22,120	21,367	20,701	20,327	19,314
60세 이상	34,926	34,798	35,296	36,072	37,013
합계	134,635	131,787	130,785	131,793	128,942

※ 자료 : 2025 중구 통계연보(중구, 2025)

라. 주택 및 건설

- 주택 유형으로는 아파트가 28,409호로 가장 많은 비중을 차지하고 있으며, 다세대주택 7,777호, 단독주택 5,688호 순으로 나타남

구분	합계	단독주택				아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물 내 주택
		소계	단독주택	다가구 주택	영업겸용 주택				
2020	42,234	5,967	2,266	2,436	1,265	26,102	1,944	7,352	869
2021	42,319	5,865	2,218	2,388	1,259	26,327	1,896	7,370	861
2022	42,401	5,751	2,166	2,346	1,239	26,366	1,879	7,572	833
2023	44,191	5,735	2,164	2,340	1,231	28,126	1,873	7,625	832
2024	44,572	5,688	2,149	2,327	1,212	28,409	1,871	7,777	827

※ 자료 : 2025 중구 통계연보(중구, 2025)

마. 사업체 및 종사자수

- 2023년을 기준으로 중구 전체 사업체수는 67,202개소, 종사자수는 419,211명인 것으로 조사됨
- 사업체는 신당동이 17.3%, 종사자는 명동이 약 28.6%로 가장 높은 비율을 보임

구분	사업체		종사자	
	사업체수	비율(%)	종사자수	비율(%)
중구	67,202	100.0	419,211	100.0
소공동	4,977	7.4	68,833	16.4
회현동	8,646	12.9	49,271	11.8
명동	8,591	12.8	140,227	33.5
필동	3,518	5.2	26,405	6.3
장충동	966	1.4	7,603	1.8
광희동	8,681	12.9	33,144	7.9
을지로동	8,719	13.0	31,150	7.4
신당5동	1,620	2.4	4,225	1.0
황학동	2,463	3.7	5,525	1.3
중림동	1,293	1.9	7,725	1.8
신당동	11,666	17.4	22,802	5.4
다산동	2,155	3.2	8,945	2.1
약수동	1,291	1.9	4,355	1.0
청구동	1,306	1.9	4,757	1.1
동화동	1,310	1.9	4,244	1.0

※ 자료 : 2025 중구 통계연보(중구, 2025)

바. 주변지역 높이 현황

• 주변지역 건축물의 최고높이는 약 156m로 확인됨

구분	건축물 명칭	준공 연도	건축물 높이
1	두산타워	’99.10.	약 156m
2	현대아울렛 동대문점	‘96.08.	약 99m
3	밀리오레	’98.07.	약 90m
4	굿모닝시티 쇼핑몰	’08.08.	약 76m
5	던던(dundun) 동대문점	’07.04.	약 67m
6	헬로우에이피엠	’02.09.	약 63m
7	노보텔 앰배서더 서울 동대문	’06.03.	약 61m
8	정건벨라지오 오피스텔	‘03.11.	약 52m
9	동대문 쇼핑타운	’86.01.	약 32m
10	중구 구민회관	’90.06.	약 16m

2. 병원 현황

가. 병원 연혁

년도	연혁
1951	06 병원 설립을 위한 스칸디나비아 의료진 대표 및 UNKRA 공동사업회의 (*United Nations Korean Reconstruction Agency)
1956	03 UNKRA 스웨덴, 덴마크, 노르웨이 및 한국정부 간의 “국립중앙의료원의 설립 및 운영에 관한 협정” 체결
1958	10.2 국립중앙의료원 개원식 11.28 진료 시작(320병상)
1959	06 간호학교 신설(1979.1.1. 간호전문대학으로 개편)
1968	10 한국정부에서 운영권 인수
2000	02 국립장기이식관리센터 개소 07 중앙응급의료센터 지정
2007	09 감염병센터, 격리병동 개소
2009	04「국립중앙의료원 설립 및 운영에 관한 법률」제정·공포 신종플루 대응
2010	03 공공보건의료지원단 설치(공공보건의료지원센터) 04 특수법인 국립중앙의료원 출범
2012	09 응급의료현황통계 국가승인통계 지정
2014	04 외상센터 개소, 외상사업관리단 출범 10 에볼라바이러스 대응
2015	04 국립중앙의료원 스칸디나비아 기념관 개관 05.20 ~ ' 07.28 메르스 대응 06「중증 메르스 환자 위기대응센터」업무수탁(6.27)「메르스 전담 중앙거점 의료기관」지정(6.4) 07 공공보건의료교육훈련센터 운영 위탁
2016	03 공공보건의료연구소 개소 11 '공공의료기관 현황' 국가승인 통계 지정
2017	02 중앙감염병병원으로 지정
2018	05 공공보건의료지원센터 확대 개편 10 공공보건의료 발전 종합대책 발표
2019	07 외상병동 확대개소
2020	01 코로나19 대응 중앙감염병병원 역할 수행 02 신종감염병 중앙임상위원회 설치 04 미공병단부지 신축 이전 계획 발표 07.01 국립중앙의료원 방산동 미공병단 부지 이전 업무협약(복건복지부-서울시)
2021	01.06 국립중앙의료원 방산동 미공병단 부지 이전 업무협약(보건복지부-국방부)
2022	12 중앙응급의료센터 운영위탁 변경(前 지정위탁)
2023	02.21 국립중앙의료원 65주년 기념 스칸디나비아 3국 초청행사 개최 07.21 서울권역외상센터 개소

나. 現 국립중앙의료원 건축물 현황

• 1958년에 건립하여 60여 년 동안 증축과 리모델링으로 사용 면적을 변경하며 운영함

구분	내용
대지면적	27,573.1m²
건폐율	36.82%
용적률	137.04%
건축면적	10,151.56m²
연면적	49,090.42m²
규모	병원동 2개 동, 부속동 15개 동 - 제1병동 : 지하 1층, 지상 7층 - 제2병동 : 지상 4층
주차대수	349대

※ 건축물 대장 기준 마지막 변동 날짜 : 2015.12.28.

다. 외래환자 및 입원환자 현황

• 2020년 이후 코로나19 감염병 확산 방지책으로 총 환자수 및 외래환자 감소

구분	총 환자수	외래환자	입원환자
2014	461,561	340,827	120,734
2015	375,687	282,983	92,704
2016	450,013	327,336	122,677
2017	454,684	329,354	125,330
2018	435,270	313,669	121,601
2019	435,249	319,513	115,736
2020	321,118	272,321	48,797
2021	409,303	325,278	84,025
2022	352,738	281,813	70,925
2023	372,438	282,104	90,334
2024	329,543	258,729	70,814

※ 출처 : 국립중앙의료원 내부자료

라. 자원 현황

• `24년 기준 총 병상 및 병실수는 `2022년 4월 코로나19 격리치료병동 운영이 종료되며 그에 따라 현재의 규모로 축소됨

• `14년에 745명을 시작으로 인력은 매년 증가했고 '24년 9월 기준 인원은 총 1,470명으로 확인됨

구분	세분	현황	총계
병실수(개)	격리병실 외	104	120
	격리병실	16	
병상수(개)	격리병상 외	462	499
	격리병상	37	
인력(명)	임원	1	1,470
	관리직	4	
	의사직	113	
	의학물리학직	1	
	간호직	569	
	약무직	16	
	연구직	52	
	보건의료직	174	
	보건위생직	9	
	기술직	27	
	사무행정직	147	
	무기계약직	357	
	전공의	33	33
	계약직 및 상주 용역인원	446	446

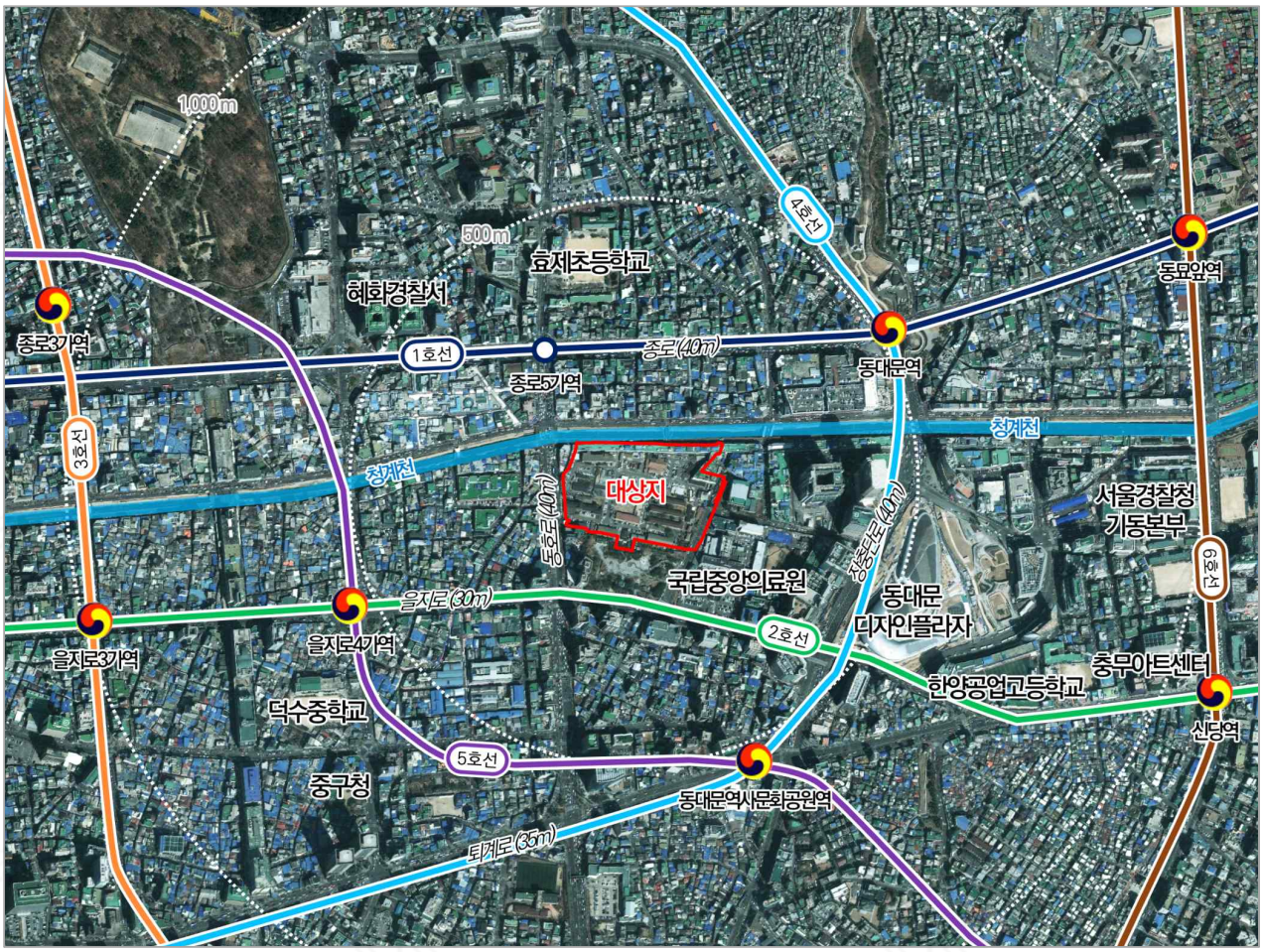
※ 출처 : 국립중앙의료원 내부자료

3. 대상지 여건 분석

가. 대상지 입지 현황

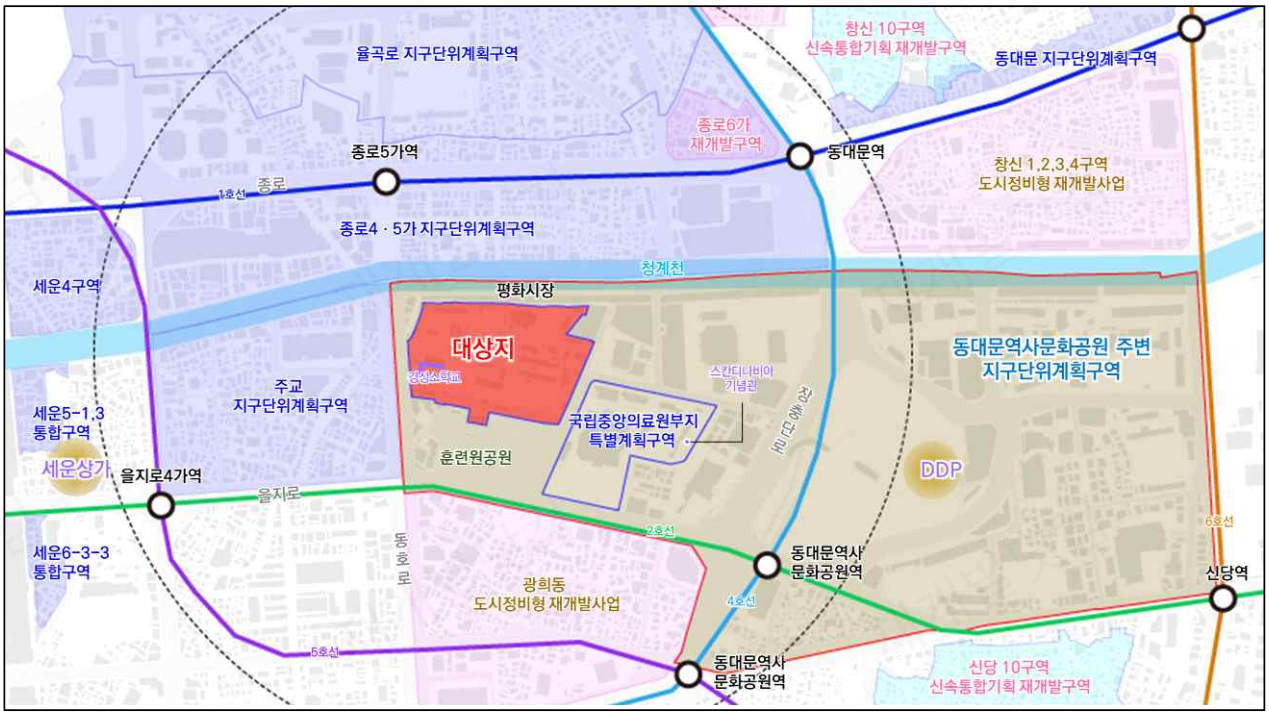
- 대상지는「동대문역사문화공원 주변 지구단위계획구역」내 위치해 있고, 훈련원공원, 청계천, 평화시장 등이 인접해 있음
- 대상지 반경 500m 내 효제초등학교가 위치해 있고, 1km 반경 내 중구청, 덕수중학교, 동대문디자인플라자, 한양공업고등학교가 위치함
- 대상지는 동호로(40m)에 인접하고 있으며 북측으로 1호선, 동측으로 4호선, 남측으로 2호선 등 대중교통으로 접근성이 매우 우수함

〈 대상지 입지 현황 〉



나. 주변 개발계획 현황

- 대상지 주변에는 지구단위계획구역, 재정비촉진지구, 정비구역 등이 진행되고 있음
- 대상지 남측에 인접한 훈련원공원은 재조성 기본계획용역 진행 중으로 본 계획에 따른 훈련원공원의 연계 계획이 필요함



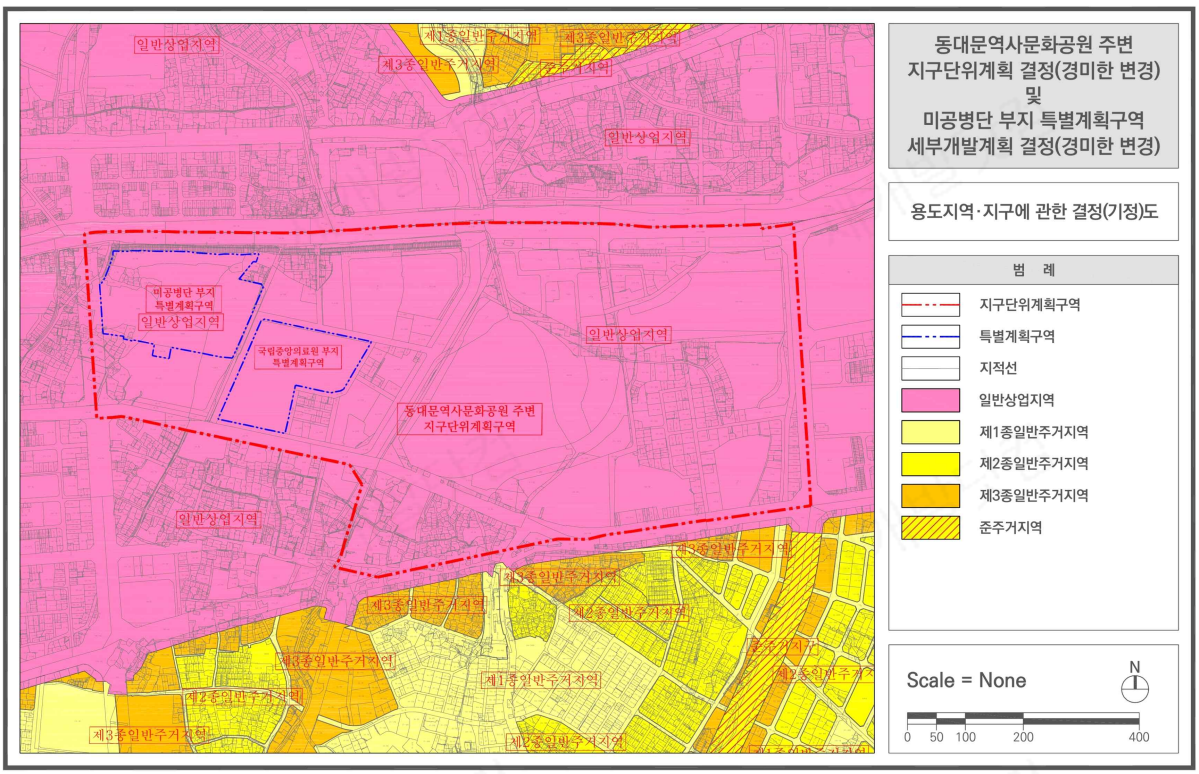
	사업명	구역명	층수	추진단계	비고
1	세운상가 4구역 재정비 촉진지구	4구역	지상18/지하4	공사중	
2	세운상가 5-1·3구역 재정비 촉진지구	5구역	지상37/지하8	공사중	
3	세운상가 6-3구역 재정비 촉진지구	6-3-3구역	-	공사중	
4	종로6가 도시환경정비사업	-	-	구역지정('12.05.24)	
5	창신10구역 도시환경정비사업	-	지상29층	신속통합사업기획 완료	
6	신당10구역 주택정비형 재개발	-	-	조합설립인가('23.12.27)	
7	창신 1,2,3,4 도시정비형 재개발	-	-	이전고시('26.03.12)	
8	광희동 도시정비형 재개발	-	-	구역지정('24.04.18)	

다. 도시관리계획 현황

1) 용도지역 · 지구 현황

• 대상지는 도시관리계획 상 용도지역은 일반상업지역으로 결정되어 있음

▌ 용도지역 · 지구 결정(변경)도

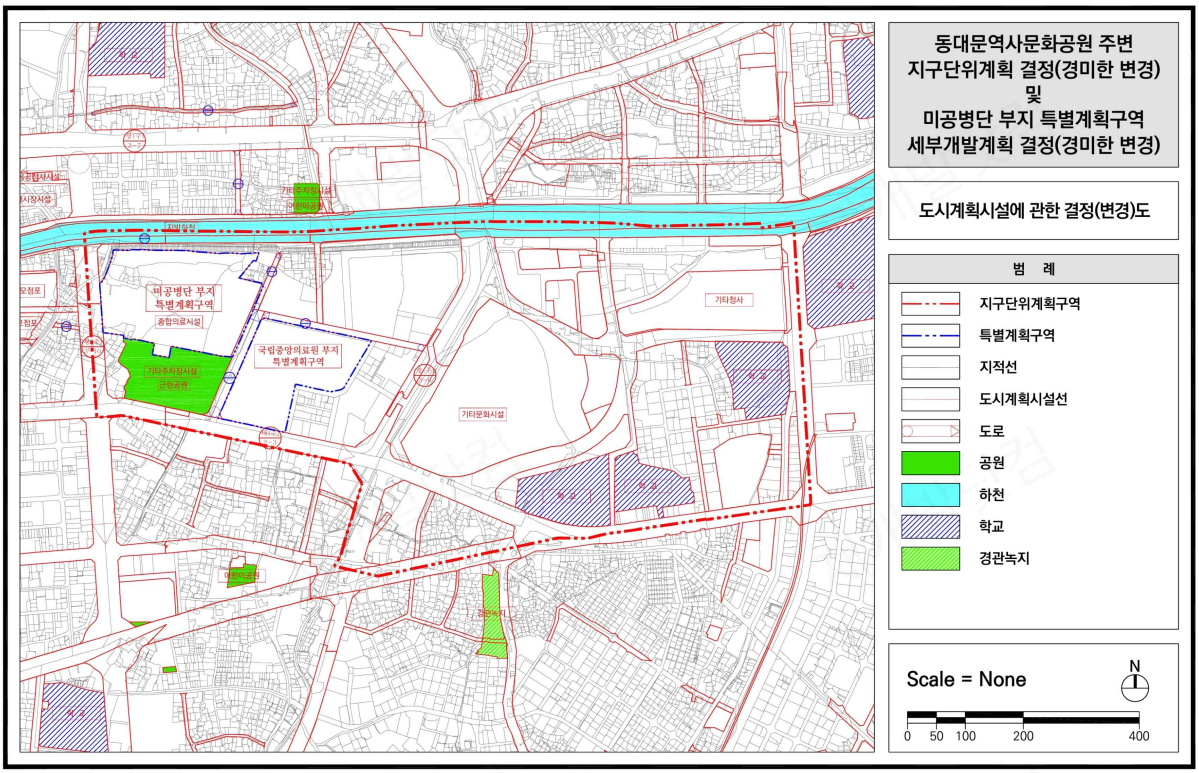


- 이 하 여 백 -

2) 도시계획시설 현황

• 대상지 내 미집행 도시계획시설 도로(중로2-513)가 결정되어 있으며, 해당 도로는 주차장②과 일부 중복 결정되어 있음

▌ 도시계획시설 결정(변경)도



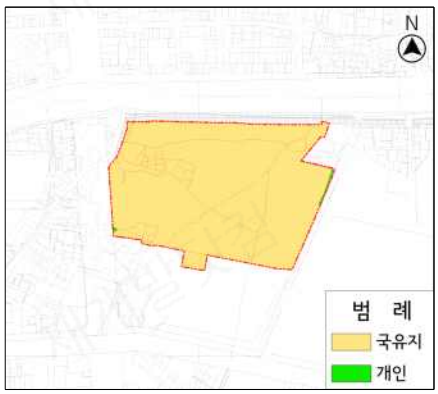
- 이 하 여 백 -

라. 토지이용 현황

1) 소유자별 토지이용 현황

• 대상지 내 47필지 중 35개 필지는 국가 소유이며, 12필지는 개인의 소유로 확인됨

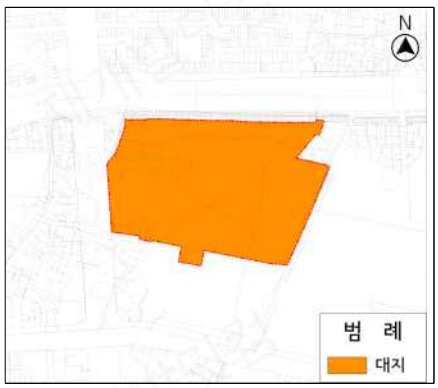
구분	합계	국유지		개인
		국방부	기획재정부	
필지수	47	30	5	12
면적 (㎡)	41,815.7	10,604.1	97.5	114.1
구성비 (%)	100.0	99.5	0.2	0.3



2) 지목별 토지이용 현황

• 대상지 내 47개 전 필지는 지목상 대지임

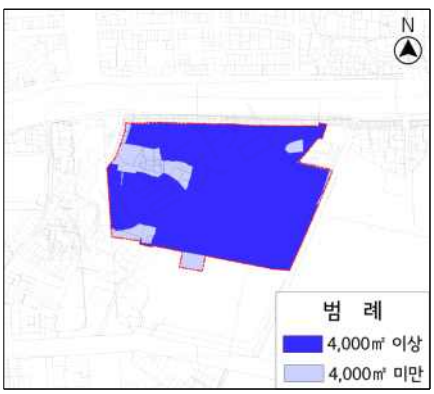
구분	합계	대지
필지수	47	47
면적 (㎡)	41,815.7	41,815.7
구성비 (%)	100.0	100.0



3) 필지 규모별 토지이용 현황

• 대상지 내 49개 필지 중 4,000㎡ 이상 필지는 5필지이지만 면적은 88.3%를 차지함

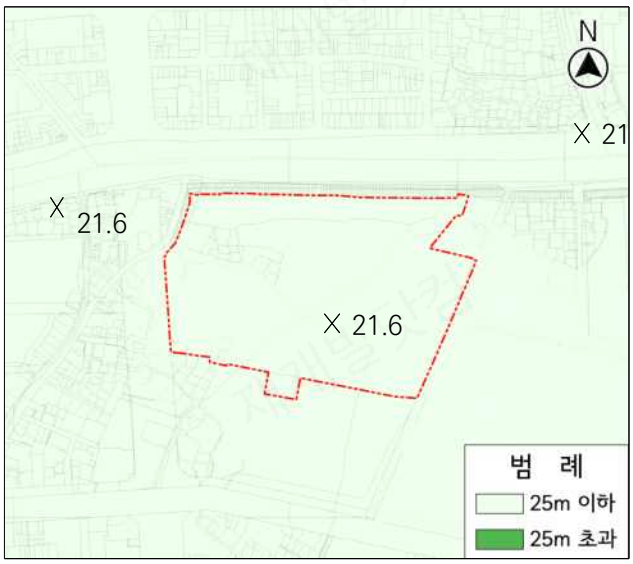
구분	합계	4,000㎡ 미만	4,000㎡ 이상
필지수	47	42	5
면적 (㎡)	41,815.7	4,868.4	36,947.3
구성비 (%)	100.0	11.6	88.4



4) 표고 분석

• 대상지의 평균 표고는 21.0m로 확인됨

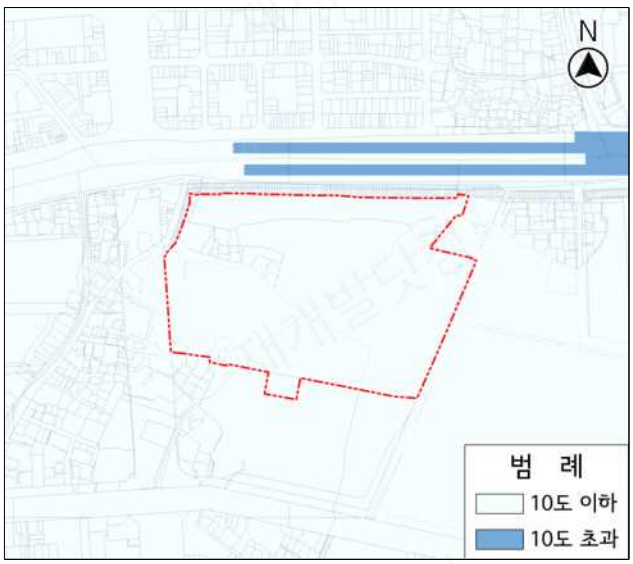
구분	합계	25m 이하	25m 초과
필지수	47	47	0
면적 (㎡)	41,815.7	41,815.7	0.0
구성비 (%)	100.0	100.0	0.0



5) 경사도 분석

• 대상지의 평균 경사도는 0.98°로 확인됨

구분	합계	10도 이하	10도 초과
필지수	47	47	0
면적 (㎡)	41,815.7	41,815.7	0.0
구성비 (%)	100.0	100.0	0.0



마. 건축물 현황

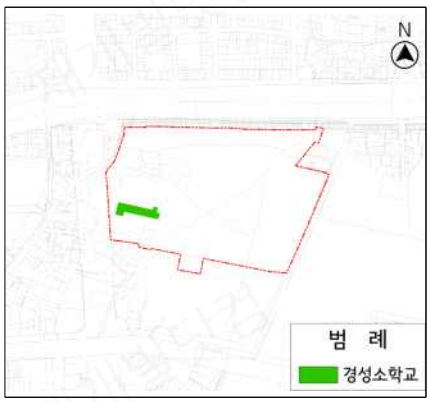
• 대상지 내 경성소학교(경성사범 부속학교)가 위치해 있으며, 1923년에 건립된 102년 경과된 근대 건축물임

1) 용도별 건축물 현황

구분	합계	용도없음	비고
동수	1	1	우수근현대건축물로 「서울도심기본계획 (2023.2.9.)」에 따라 보존 필요
구성비 (%)	100	100	
연면적 (㎡)	2,464.5	2,464.5	
구성비 (%)	100	100	

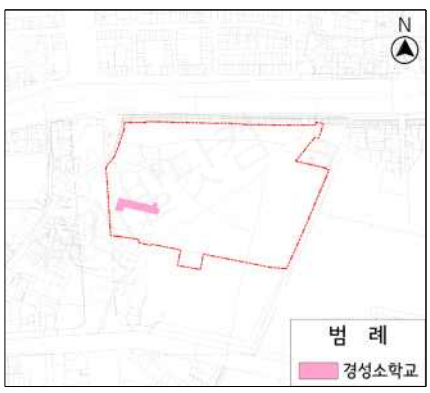
2) 층수별 건축물 현황

구분	합계	2층	비고
동 수	1	1	2층
구성비 (%)	100	100	
연면적 (㎡)	2,464.5	2,464.5	
구성비 (%)	100	100	



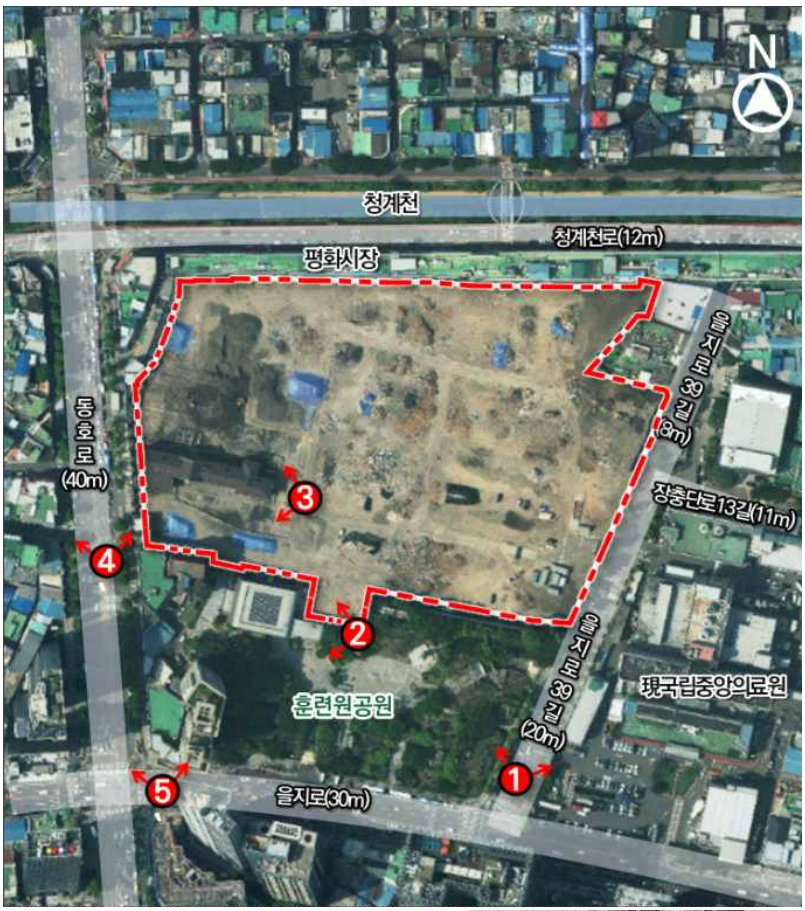
3) 경과 연도별 건축물 현황

구분	합계	100년 이상	비고
동수	1	1	103년
구성비 (%)	100	100	
연면적 (㎡)	2,464.5	2,464.5	
구성비 (%)	100	100	



바. 대상지 현황 사진

• 대상 토지는 북측에 평화시장, 남측에 훈련원공원이 위치해 있으며, 동호로(40m)와 을지로39길(20m)에 접하여 있음



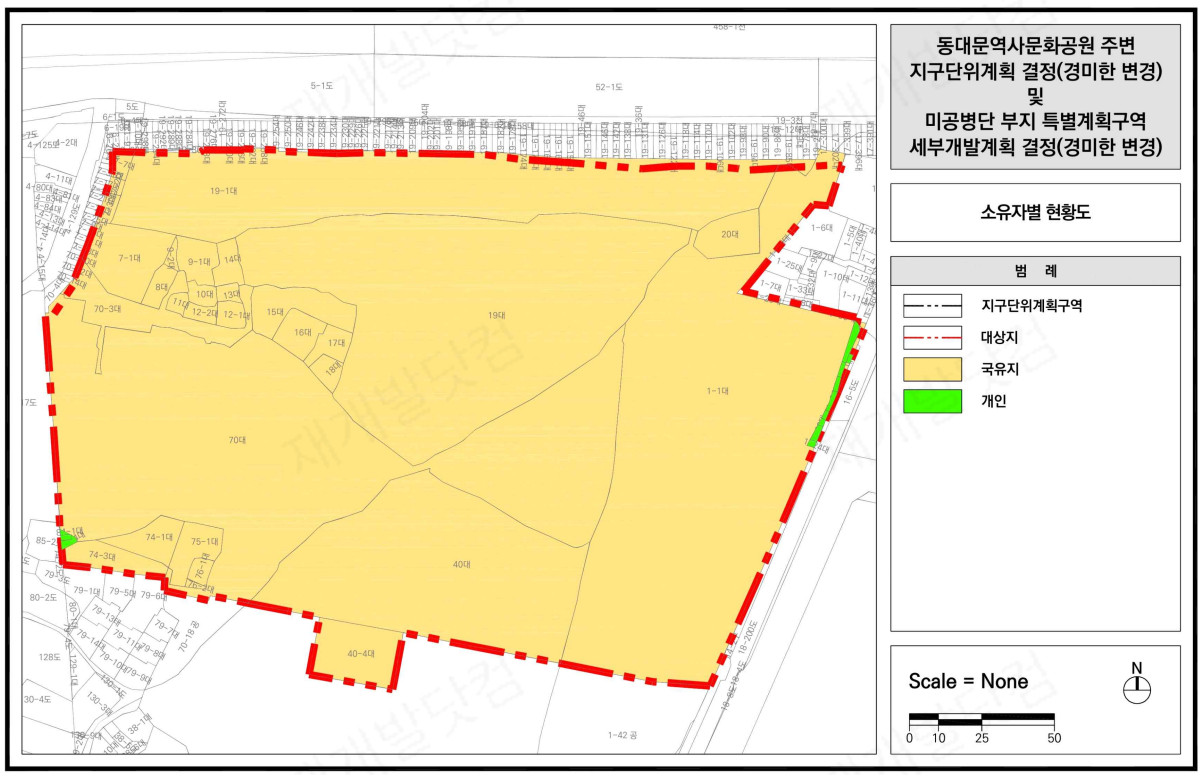
사. 대상지 토지조서

구분	법정동	지번	지목	면적(㎡)		소유자	비고
				지적	편입		
1	서울특별시 중구 방산동	7-1	대	570.6	570.6	보건복지부	
2	서울특별시 중구 방산동	7-2	대	24.1	24.1	보건복지부	
3	서울특별시 중구 방산동	7-3	대	55.9	55.9	보건복지부	
4	서울특별시 중구 방산동	7-7	대	57.5	54.1	보건복지부	
5	서울특별시 중구 방산동	8	대	105.8	105.8	보건복지부	
6	서울특별시 중구 방산동	9-1	대	195.0	195.0	보건복지부	
7	서울특별시 중구 방산동	9-2	대	26.4	26.4	보건복지부	
8	서울특별시 중구 방산동	10	대	76.0	76.0	보건복지부	
9	서울특별시 중구 방산동	11	대	46.3	46.3	보건복지부	
10	서울특별시 중구 방산동	12-1	대	89.3	89.3	보건복지부	
11	서울특별시 중구 방산동	12-2	대	66.1	66.1	보건복지부	
12	서울특별시 중구 방산동	13	대	49.6	49.6	보건복지부	
13	서울특별시 중구 방산동	14	대	128.9	128.9	보건복지부	
14	서울특별시 중구 방산동	15	대	406.6	406.6	보건복지부	
15	서울특별시 중구 방산동	16	대	198.3	198.3	보건복지부	
16	서울특별시 중구 방산동	17	대	132.2	132.2	보건복지부	
17	서울특별시 중구 방산동	18	대	92.6	92.6	보건복지부	
18	서울특별시 중구 방산동	19	대	7,785.2	7,785.2	보건복지부	
19	서울특별시 중구 방산동	19-1	대	5,163.7	4,837.7	보건복지부	
20	서울특별시 중구 방산동	20	대	294.2	294.2	보건복지부	
21	서울특별시 중구 방산동	70	대	10,257.6	10,236.0	보건복지부	
22	서울특별시 중구 방산동	70-3	대	654.5	646.2	보건복지부	
23	서울특별시 중구 방산동	74-1	대	227.1	227.1	보건복지부	
24	서울특별시 중구 방산동	74-3	대	289.6	289.6	보건복지부	
25	서울특별시 중구 방산동	75-1	대	234.7	234.7	보건복지부	
26	서울특별시 중구 방산동	76-1	대	58.8	58.8	보건복지부	
27	서울특별시 중구 방산동	76-2	대	13.2	13.2	보건복지부	
28	서울특별시 중구 을지로5가	40	대	4,489.3	4,489.3	보건복지부	
29	서울특별시 중구 을지로5가	40-4	대	575.2	575.2	보건복지부	
30	서울특별시 중구 을지로6가	1-1	대	9,652.6	9,599.1	보건복지부	
31	서울특별시 중구 방산동	84-1	대	4.0	4.0	개인	
32	서울특별시 중구 방산동	84-3	대	7.6	7.6	개인	
33	서울특별시 중구 방산동	84-4	대	14.2	14.2	개인	
34	서울특별시 중구 을지로6가	1-17	대	30.4	30.4	개인	
35	서울특별시 중구 을지로6가	1-18	대	6.9	6.9	개인	
36	서울특별시 중구 을지로6가	1-19	대	6.9	6.9	개인	
37	서울특별시 중구 을지로6가	1-20	대	10.9	10.9	개인	

구분	법정동	지번	지목	면적(㎡)		소유자	비고
				지적	편입		
38	서울특별시 중구 을지로6가	1-21	대	5.6	5.6	개인	
39	서울특별시 중구 을지로6가	1-22	대	4.6	4.6	개인	
40	서울특별시 중구 을지로6가	1-23	대	12.9	12.9	개인	
41	서울특별시 중구 을지로6가	1-24	대	6.0	6.0	개인	
42	서울특별시 중구 을지로6가	1-34	대	16.2	16.2	기획재정부	
43	서울특별시 중구 을지로6가	1-44	대	4.1	4.1	개인	
44	서울특별시 중구 을지로6가	1-45	대	8.5	8.5	기획재정부	
45	서울특별시 중구 을지로6가	1-29	대	33.1	33.1	보건복지부	
46	서울특별시 중구 을지로6가	1-30	대	29.8	29.8	보건복지부	
47	서울특별시 중구 을지로6가	1-38	대	9.9	9.9	보건복지부	
합계				42,228.5	41,815.7	-	-

※ 지적 면적은 토지대장 면적을 기준함

▌소유자별 현황도



4 기본구상(안)

1. 사업계획(안)

가. 계획방향

1) 기본구상

❑ 도시관리계획 변경을 통한 국립중앙의료원 신축·이전 및 대규모 이전적지 전략적 활용계획 수립

- ○ 공공의료 공간수요가 증가함에 따라 국립중앙의료원의 공간 부족 문제 지속, 중앙감염병병원 등의 필수 의료시설을 확보하여 서울 도심 및 중구의 의료공백에 대비하고 강화된 의료시설 기준을 충족하기 위해 도시관리계획을 변경하고자 함
- ○ 국립중앙의료원의 합리적이고 효율적인 의료시설 건립이 가능하도록 「동대문역사문화공원 주변 지구단위계획」에서 '미공병단 부지 특별계획구역'의 세부개발계획을 결정하도록 함
- ○ 공공자본을 활용한 대규모 유휴부지 개발로 공공성 강화 및 주변지역 연계성 확보를 통해 구도심의 도시계획시설을 보완토록 함

〈 계획방향 및 목표 〉

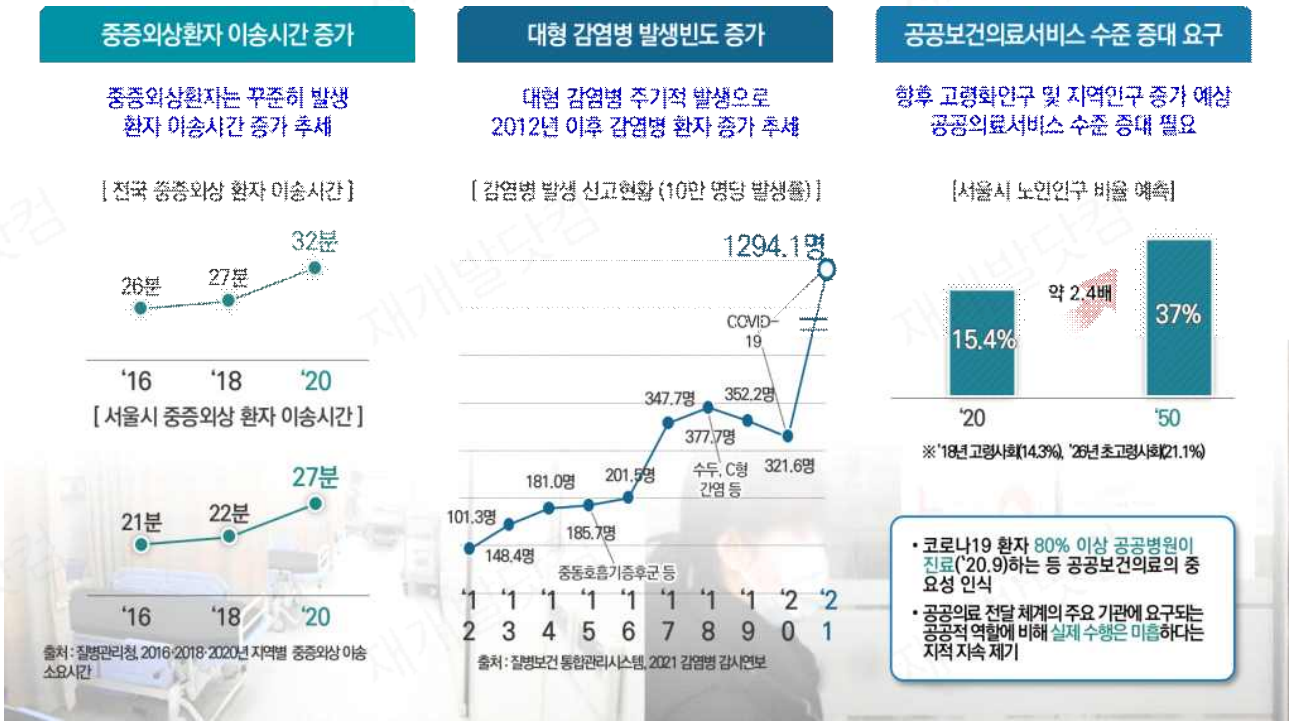
2) 공공보건의료 체계 강화

❑ 병원 의료공간 확충 및 시설 현대화 필요성

- ○ 60년 이상의 노후된 의료시설로 진료환경 열악
  - ▸ 국립중앙의료원은 1958년에 준공된 노후 건축물로 의료시설 현대화 시급
- ○ 필수의료 취약계층의 의료 안전망 역할 수행 및 수준 높은 의료서비스 제공 필요
  - ▸ 우리나라의 인구 고령화로 공공의료서비스의 수요가 증가할 것이며, 이에 따라 더 많은 인력과 의료공간 필요
  - ▸ 미충족 필수의료와 취약계층의 의료 안전망 강화, 중증환자에 대한 자체 대응 역량 확보
- ○ 신종감염병 대응을 위한 지속 가능한 공공의료 인프라 확보 필요
  - ▸ 코로나19 환자 80% 이상이 공공병원에서 진료하는 등 공공보건의료 중요성이 증가함
  - ▸ 최근 코로나19와 같이 복잡해지고 전문화되는 질병 치료를 위해 다양한 전문가들의 역량이 필요한 상황이며, 따라서 다양한 분야의 전문 의료인력을 확보하는 것이 중요함

❑ 중앙감염병 및 중증외상 환자를 수용할 수 있는 병원의 필요

- ○ 중구의 유일한 대학병원이자 감염병 전담병원인 백병원 폐원으로 필수·공공의료 공백 우려
- ○ 중증 외상환자에 대한 서비스와 감염병 대처 등 공공의료 수요는 꾸준히 증가하는 추세로, 신종 감염병 대응을 위한 지속 가능한 공공의료 인프라 확보 필요



❑ 국가적 필수 공공의료 제공 및 감염병 대응체계 강화를 위한 국립중앙의료원의 공공적 기능 및 역할 수행

○ 공공필수의료 역량 및 공공보건의료 체계 강화

▸ 공공병원 운영을 개선하고 역량을 강화

공공병원 설립·확충, 운영 및 인력 관리, 정책·사업 지원까지 모든 주기에 걸쳐 전문적으로 지원하기 위한 개편 추진

▸ 국립중앙의료원 공공적 역할 확대

인프라(상급종합병원 수준), 중앙센터(감염, 응급, 외상, 심뇌, 모자, 치매 등), 정책 지원(공공보건의료지원센터) 및 연구·개발, 교육·훈련(공공보건의료교육훈련센터) 등 확대

▸ 필수중증의료 제공 체계 확충

응급, 심뇌혈관질환 등 중증응급 지역 기반 대응 체계 마련

▸ 취약계층 및 수요 증가 분야 지원

산모와 신생아에게 필요한 치료, 이송 등 포괄적으로 제공하는 모자의료센터를 국립중앙의료원에 설치

○ 총괄 컨트롤타워 역할 수행

▸ 공중보건위기 대응체계 구축 및 감염병 대응 의료체계 고도화

공중보건 위기 및 국가 재난 발생 시 환자 분류, 이송 등 공공의료 총괄 컨트롤타워로서 역할 수행

▸ 권역 질병대응센터 중심 협업체계 운영

감염병에 효과적 대응을 위하여 국립중앙의료원 권역 질병대응센터를 중심으로 협업 체계 운영

※ 출처 : 보건복지부「제2차 공공보건의료 기본계획(2021~2025)(시행 : 2021.6.2.)」

5 부문별 계획(안)

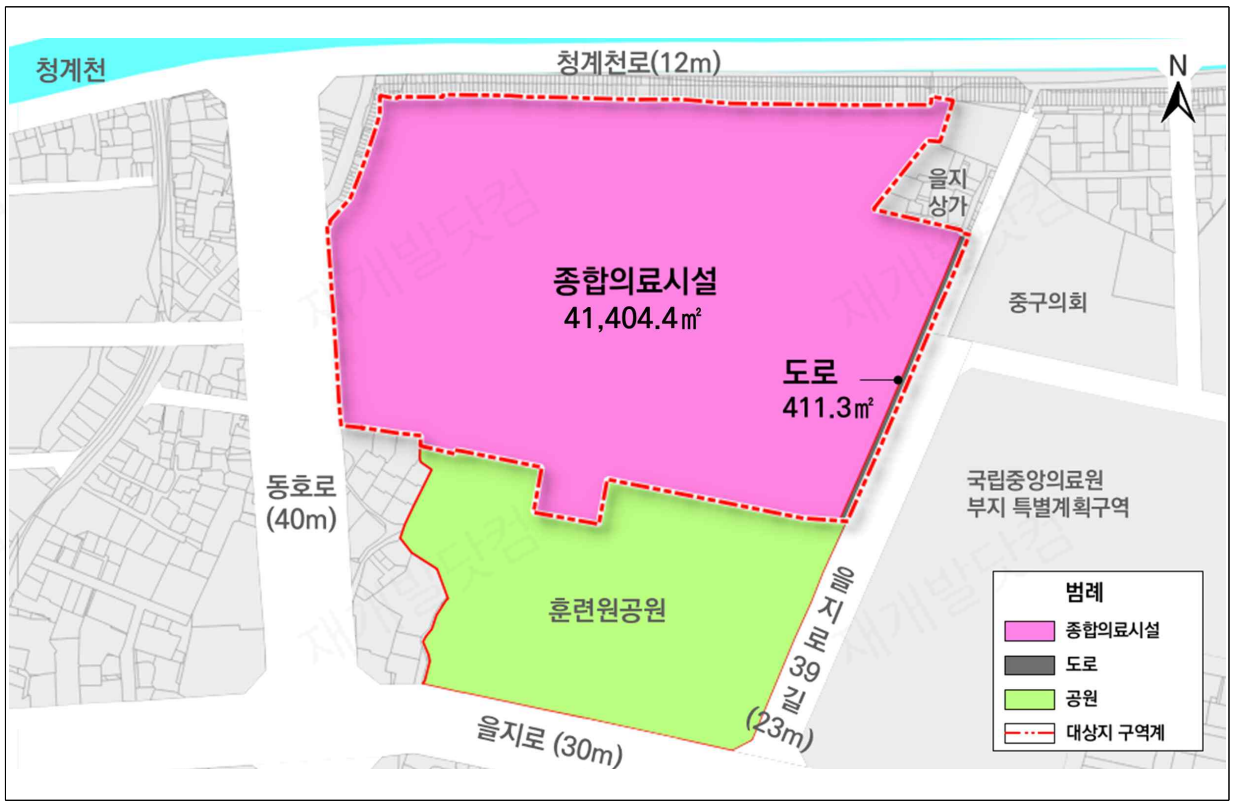
1. 토지이용계획

가. 기본방향

- 규모 : 건폐율 47.13%, 용적률 290.27%, 높이 88.40m로 계획
- 용도 : 국립중앙의료원의 신축·이전을 통한 의료공간 확충 및 시설개선, 주출입구와 보행자도로 설치 계획에 따라 을지로39길 도로 확폭 계획

나. 토지이용계획

▌토지지용계획도



구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
건축계획용지	41,404.4	99.02	
종합의료시설	41,404.4	99.02	
도로	411.3	0.98	
합계	41,815.7	100.0	

다. 특별계획구역 결정(변경)에 관한 계획

1) 특별계획구역 결정(변경)조서 : 변경

○ 기 고시문상 특별계획구역의 토지조서(지번 및 면적 합계)와 사업시행을 위한 확정 측량 결과의 정보가 상이하여, 이를 반영하기 위해 정정 변경

❑ 특별계획구역 결정(변경)조서

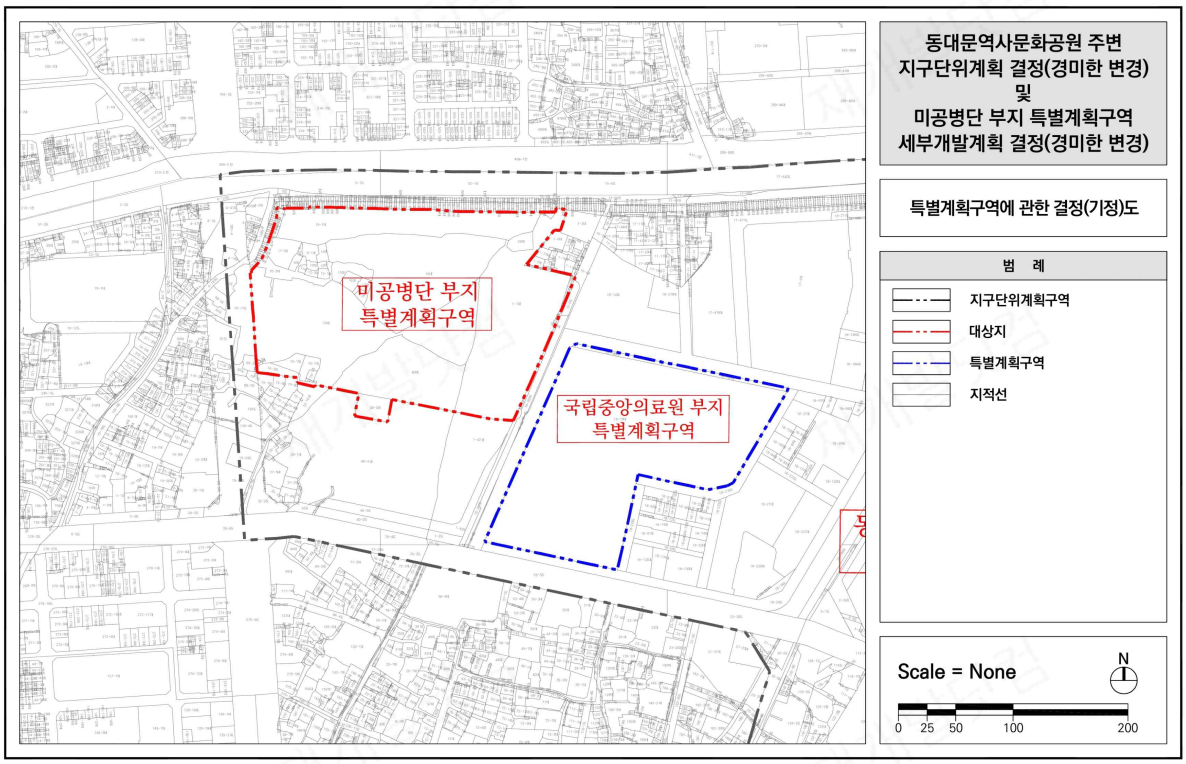
구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	증감	변경후		
변경	미공병단 부지 특별계획구역	서울특별시 중구 방산동 70번지 일원	42,307.8	감) 492.1	41,815.7	서울시 고시 제2015-116호 (2015.4.30.)	

❑ 특별계획구역 면적 변경 사유

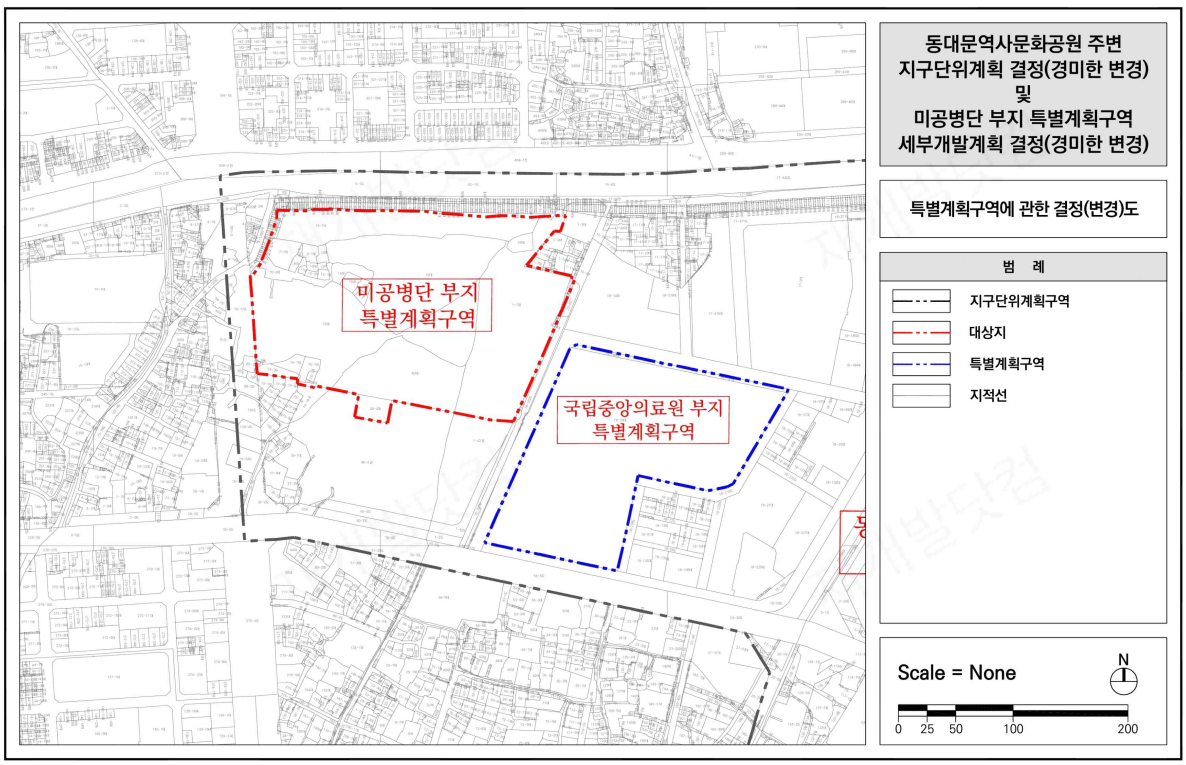
구분	구역명	변경내용	변경사유
변경	미공병단 부지 특별계획구역	• 특별계획구역 면적 변경 (감 492.1㎡) - 42,307.8㎡ ⇒ 41,815.7㎡	• 『국립중앙의료원 신축이전 및 중앙감염병병원, 중앙외상센터 건립』 사업 추진과 관련하여 미공병단 부지 특별계획구역에 대한 측량성과 결과를 반영한 면적 조정

- 이 하 여 백 -

▌미공병단 부지 특별계획구역 결정(기정)도



▌미공병단 부지 특별계획구역 결정(변경)도



2. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역·지구 결정(변경)에 관한 계획

- 미공병단 부지 특별계획구역의 도시관리계획상 용도지역은 현재의 일반상업지역을 유지하고, 미공병단 부지 특별계획구역 면적 감소(492.1㎡)에 따라 미공병단 특별계획구역의 용도지역 면적이 변경됨(감 492.1㎡)

1) 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

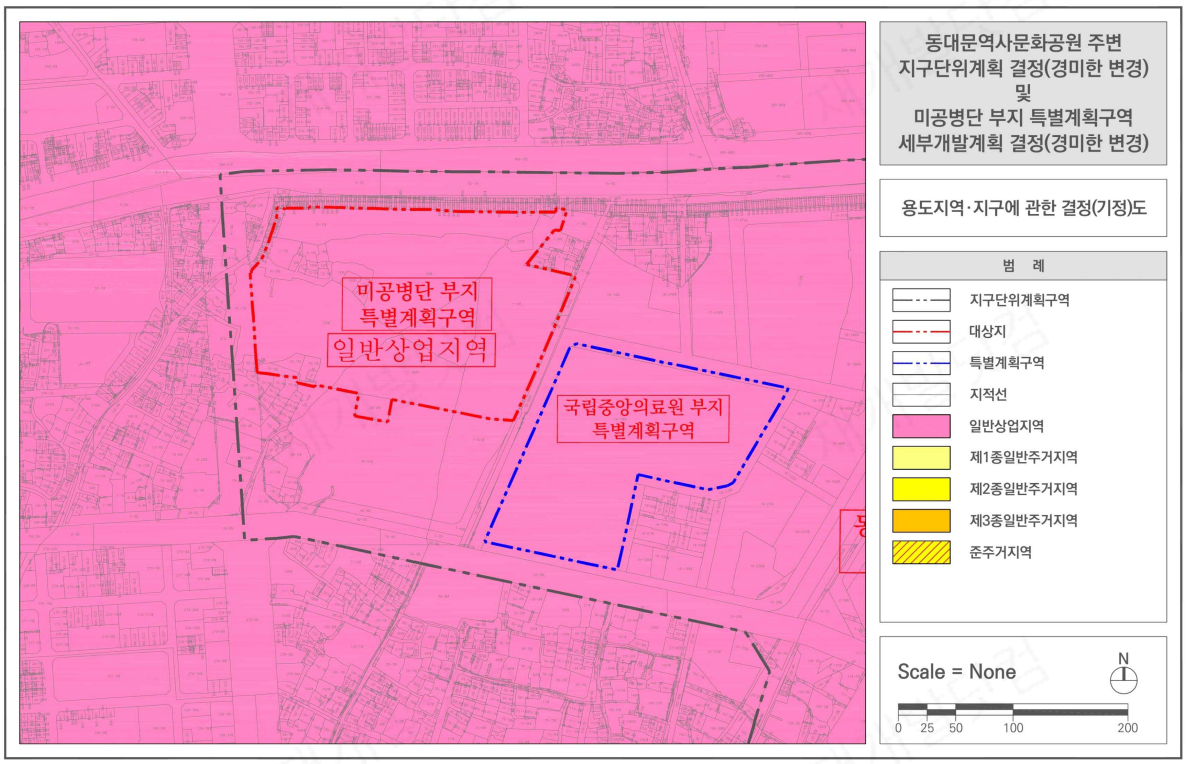
❑ 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	증감	변경후		
합계	42,307.8	감) 492.1	41,404.4	100.0	-
일반상업지역	42,307.8	감) 492.1	41,404.4	100.0	-

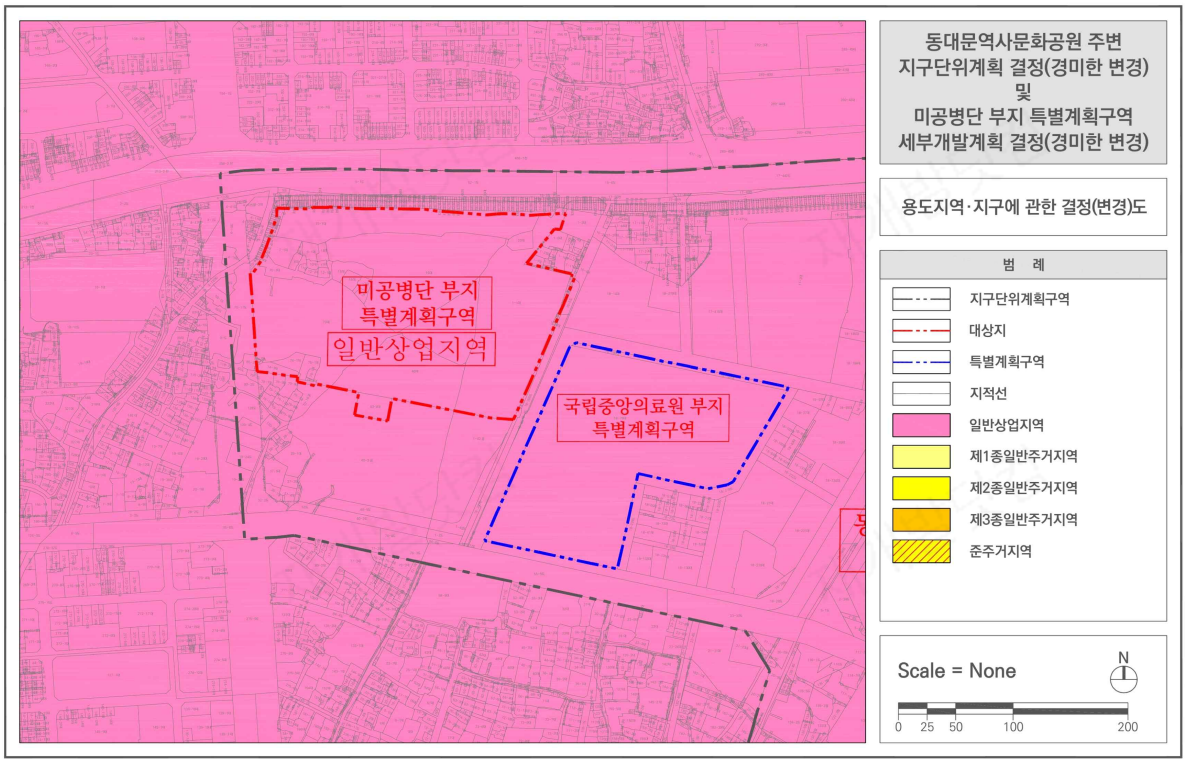
2) 용도지구 결정(변경)조서 : 변경없음

- 이 하 여 백 -

▌용도지역 · 지구에 관한 결정(기정)도



▌용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)도



3. 도시계획시설에 관한 계획

가. 도로 결정에 관한 계획 : 변경없음

1) 도로 결정조서

❑ 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	465	20~23	집산도로	284	을지로6가 18-79	을지로6가 18-14	일반도로	서고 제2015-116호 (2015.4.30.)	-
기정	소로	2	-	8~11	집산도로	107	을지로6가 18-14	을지로6가 1-3	일반도로	-	-

나. 종합의료시설 결정(변경)에 관한 계획

1) 종합의료시설 결정(변경)조서

❑ 종합의료시설 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	종합 의료시설	방산동 70 일대	41,896.5	감) 492.1	41,404.4	서울특별시고시 제2025-275호 (2025.05.22.)	

❑ 변경사유서

구분	도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
변경	①	종합 의료시설	• 종합의료시설 면적 변경 (감 492.1㎡) - 41,896.5㎡ ⇒ 41,404.4㎡	• 『국립중앙의료원 신축이전 및 중앙감염병병원, 중앙외상센터 건립』 사업 추진과 관련하여 미공병단 부지 특별계획구역에 대한 측량성과 결과를 반영한 면적 조정

2) 종합의료시설 건축물의 범위 : 변경없음

❑ 종합의료시설 건축물의 범위 결정조서

구분	건폐율	용적률	높이	비고
기정	60% 이하	300% 이하	90m 이하	-

주) 향후 병원증축 계획 시 구체적인 증축계획과 기반시설 연계 등을 고려하여 기준용적률을 결정(변경)할 수 있음(2024년 제18차 도시건축공동위원회 결과)

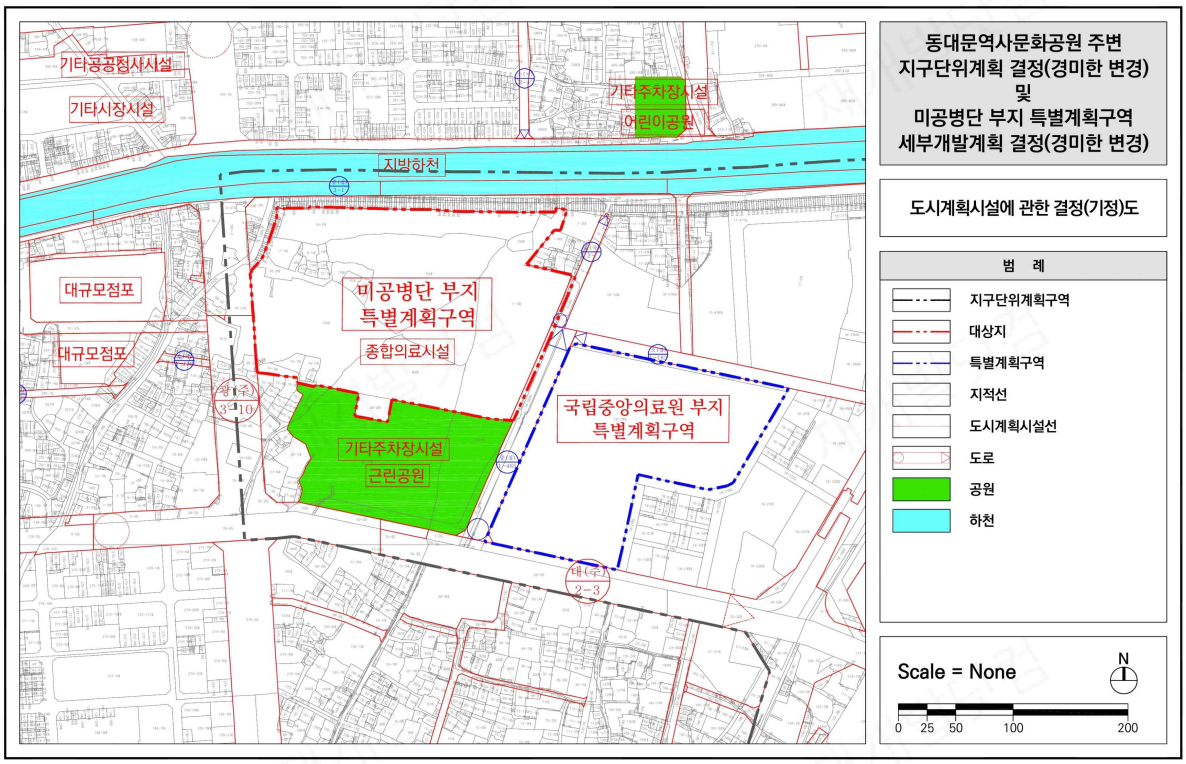
다. 공원 결정에 관한 계획 : 변경없음

1) 공원 결정조서

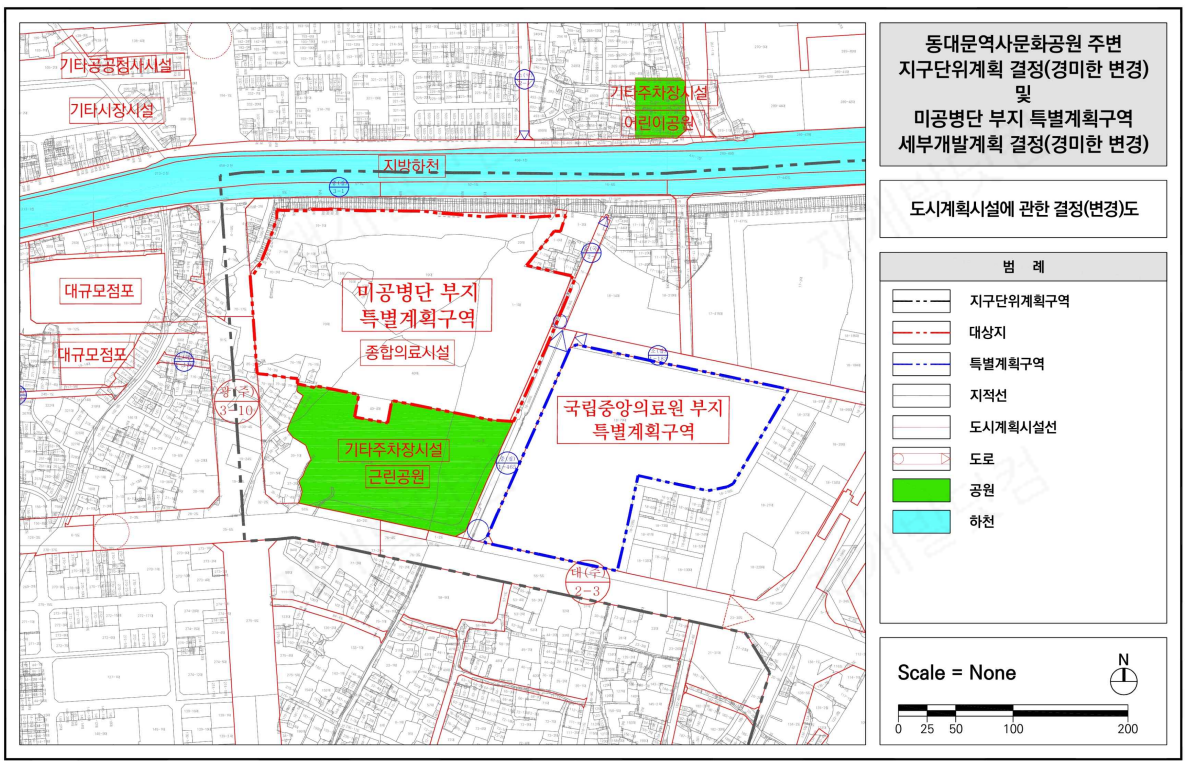
❑ 공원 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	훈련원 공원	근린공원	을지로5가 40-3	16,711.0	-	16,711.0	건고 제104호 (1989.03.20.)	일부중복결정 (주차장②)

▌도시계획시설에 관한 결정(기정)도



▌도시계획시설에 관한 결정(변경)도



3. 획지 및 건축물 등에 관한 계획

가. 가구 및 획지에 관한 계획

1) 가구 및 공동개발에 관한 결정(변경)조서

❑ 가구 및 공동개발 결정조서(기정)

구분	가구번호	위치	필지수(개)	면적(㎡)	비고
기정	1-14	방산동 70 일원	29	42,197.8	특별계획구역1 면적 합산 누락 정정(101.6㎡ 포함) 및 1-34필지 3개로 분할(2015년)되어 2필지(1-44,1-45) 포함
		을지로5가 40 일원	2		
		을지로6가 1-34 일원	7		
		방산동 84-1 일원	3	25.8	
		을지로6가 1-17 일원	8	84.2	
	소계		49	42,307.8	

❑ 가구 및 공동개발 결정조서(변경)

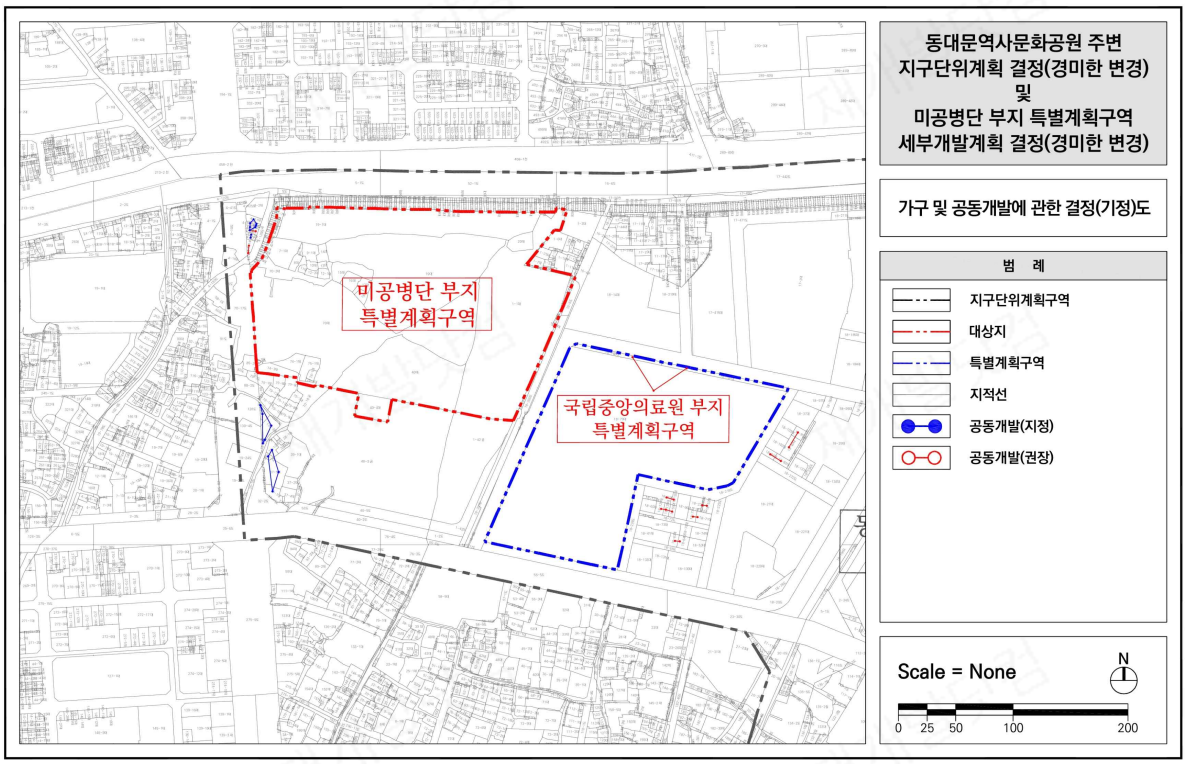
구분	가구번호	위치	면적(㎡)	비고
기정	1-14	서울특별시 중구 방산동 7-1 대	570.6	특별계획구역1 측량성과 결과를 반영한 면적정정
		서울특별시 중구 방산동 7-2 대	24.1	
		서울특별시 중구 방산동 7-3 대	55.9	
		서울특별시 중구 방산동 7-7 대	54.1	
		서울특별시 중구 방산동 8 대	105.8	
		서울특별시 중구 방산동 9-1 대	195.0	
		서울특별시 중구 방산동 9-2 대	26.4	
		서울특별시 중구 방산동 10 대	76.0	
		서울특별시 중구 방산동 11 대	46.3	
		서울특별시 중구 방산동 12-1 대	89.3	
		서울특별시 중구 방산동 12-2 대	66.1	
		서울특별시 중구 방산동 13 대	49.6	
		서울특별시 중구 방산동 14 대	128.9	
		서울특별시 중구 방산동 15 대	406.6	
		서울특별시 중구 방산동 16 대	198.3	
		서울특별시 중구 방산동 17 대	132.2	
		서울특별시 중구 방산동 18 대	92.6	
		서울특별시 중구 방산동 19 대	7,785.2	
		서울특별시 중구 방산동 19-1 대	4,837.7	
		서울특별시 중구 방산동 20 대	294.2	
		서울특별시 중구 방산동 70 대	10,236.0	
		서울특별시 중구 방산동 70-3 대	646.2	
		서울특별시 중구 방산동 74-1 대	227.1	
		서울특별시 중구 방산동 74-3 대	289.6	
		서울특별시 중구 방산동 75-1 대	234.7	

구분	가구번호	위치	면적(㎡)	비고
기정	1-14	서울특별시 중구 방산동 76-1 대	58.8	특별계획구역1 측량성과 결과를 반영한 면적정정
		서울특별시 중구 방산동 76-2 대	13.2	
		서울특별시 중구 을지로5가 40 대	4,489.3	
		서울특별시 중구 을지로5가 40-4 대	575.2	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-1 대	9,599.1	
		서울특별시 중구 방산동 84-1 대	4.0	
		서울특별시 중구 방산동 84-3 대	7.6	
		서울특별시 중구 방산동 84-4 대	14.2	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-17 대	30.4	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-18 대	6.9	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-19 대	6.9	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-20 대	10.9	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-21 대	5.6	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-22 대	4.6	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-23 대	12.9	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-24 대	6.0	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-34 대	16.2	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-44 대	4.1	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-45 대	8.5	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-29 대	33.1	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-30 대	29.8	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-38 대	9.9	
	합계		41,815.7	

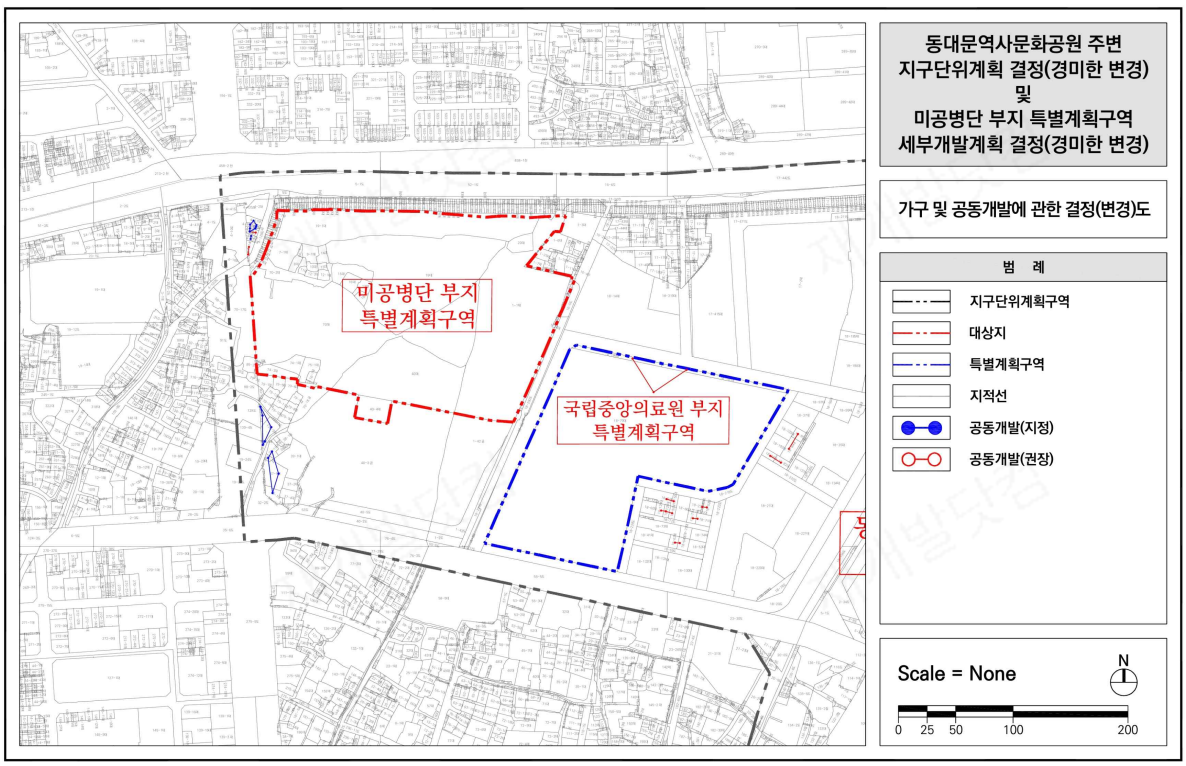
❑ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
1-14	• 가구(1-14) 중 특별계획구역1의 측량 결과값을 반영한 면적정정 및 현행화	• 『국립중앙의료원 신축이전 및 중앙감염병병원, 중앙외상센터 건립』 사업 추진과 관련하여 미공병단 부지 특별계획구역에 대한 측량성과 결과를 반영한 면적 조정 - 토지조서상 2개 필지(방산동 7, 19-302)는 특별계획구역에서 제외되고, 5개 필지(방산동 7-7, 19-1, 70, 70-3, 을지로6가 1-1)은 부분편입되어 특별계획구역 면적을 변경함

▌ 가구 및 공동개발에 관한 결정(기정)도



▌ 가구 및 공동개발에 관한 결정(변경)도



나. 건축물의 용도에 관한 계획 : 변경없음

1) 불허용도 결정조서 : 변경없음

❑ 불허용도 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기정	• 위락시설(관광진흥법에 따른 유흥시설업 제외) • 숙박시설(일반숙박시설, 고시원) • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(주차장 제외)	• 위락시설(관광진흥법에 따른 유흥시설업 제외) • 숙박시설(일반숙박시설, 고시원) • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(주차장 제외)	-

2) 전층 지정용도 결정조서 : 변경없음

❑ 전층 지정용도 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기정	• 의료시설	• 의료시설	-

다. 건축물의 규모에 관한 계획 : 변경없음

1) 건폐율에 관한 계획 : 변경없음

○ 건폐율은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준 · 관리 운영 기준 (2024.8.)」을 반영

❑ 건폐율 결정(변경)조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	60% 이하	60% 이하	-

2) 용적률에 관한 계획 : 변경없음

○ 도시계획시설(종합의료시설)로 관리하기 위해 금회 건축계획을 고려하여 기준 용적률 결정하되, 향후 병원증축 계획 시 구체적인 증축계획과 기반시설 연계 등을 고려하여 기준 용적률을 상향할 수 있도록 함

❑ 용적률 결정(변경)조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
용적률	300% 이하	300% 이하	-

주) 향후 병원증축 계획 시 구체적인 증축계획과 기반시설 연계 등을 고려하여 기준용적률을 결정(변경)할 수 있음(2024년 제18차 도시건축공동위원회 결과)

3) 높이에 관한 계획

○ 지구단위계획에서 정한 최고높이 90m 이하 기준 반영

❑ 최고높이 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
높이	90m 이하	90m 이하	-

주1) 「서울도시기본계획(2023.2.9.)」에 따라 최고높이를 기준높이로 변경

라. 건축물의 배치 및 형태에 관한 계획

1) 건축물의 배치에 관한 계획

○ 건축한계선 지정을 통해 도로에서의 개방감 확보

❑ 건축한계선에 관한 계획

구분	적용지역		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축 한계선	간선가로변	기타 간선가로변	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴	• 동호로(폭 40m)변 : 3m 후퇴	
	이면가로변	6m 이상 도로	• 대지경계선으로부터 1m 후퇴	• 을지로39길(폭 20m)변 : 1m 후퇴	

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

❑ 건축물 규제사항에 관한 계획

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축물 외부 형태	기정	• 사선절제형, 계단형 건축형태 금지	• 저층부일수록 면적이 넓은 계단 형태의 기단부와 2개 타워 형태의 상층부 계획 - 포디움(6층) : 170m X 120m - 일반병동(7층~15층) : 95m X 45m로 계획 - 감염병동(7층~13층) : 65m X 40m로 계획	
	변경	• 사선절제형, 계단형 건축형태 금지	• 저층부일수록 면적이 넓은 계단 형태의 기단부와 2개 타워 형태의 상층부 계획 • 포디움(6층) • 일반병동(7층~17층) 및 감염병동(7층~13층)	
투시벽 및 투시형 셔터		• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면 50% 이상을 투시형으로 설치 • 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터 사용	• 1층 전면의 50% 이상을 유리창으로 계획하여 인근 훈련원공원 녹지와 연계되는 자연친화적인 아트리움 계획 • 셔터 설치 시 투시형 셔터 설치	
1층 바닥높이		• 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 출입에 불편함이 없도록 설치	• 1층 바닥높이는 일반인 및 장애인의 편리하고 안전한 출입을 위하여 무장애 설계(Barrier Free) 적용	
개구부		• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출 금지	• 도로변 경관을 고려하여 주 벽면에 개구부 및 출입구 설치	

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축 설비의 노출	• 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치 금지 • 에어컨 실외기 등의 설치 시에는 '건축물의 설비기준 등에 관한 규칙' 준수	• 도로변과 훈련원공원 인접부에 건축 설비를 노출하지 않도록 계획	
미관지구 건축물 전면부	• 미관지구가 지정되어 있는 대지의 건축물 전면부에는 차면시설 · 세탁물 건조대 · 장독대 · 철조망 · 굴뚝 · 환기시설 · 건축물 외부에 노출된 계단 등 도시미관을 저해하는 시설 설치 금지	• 해당 없음	

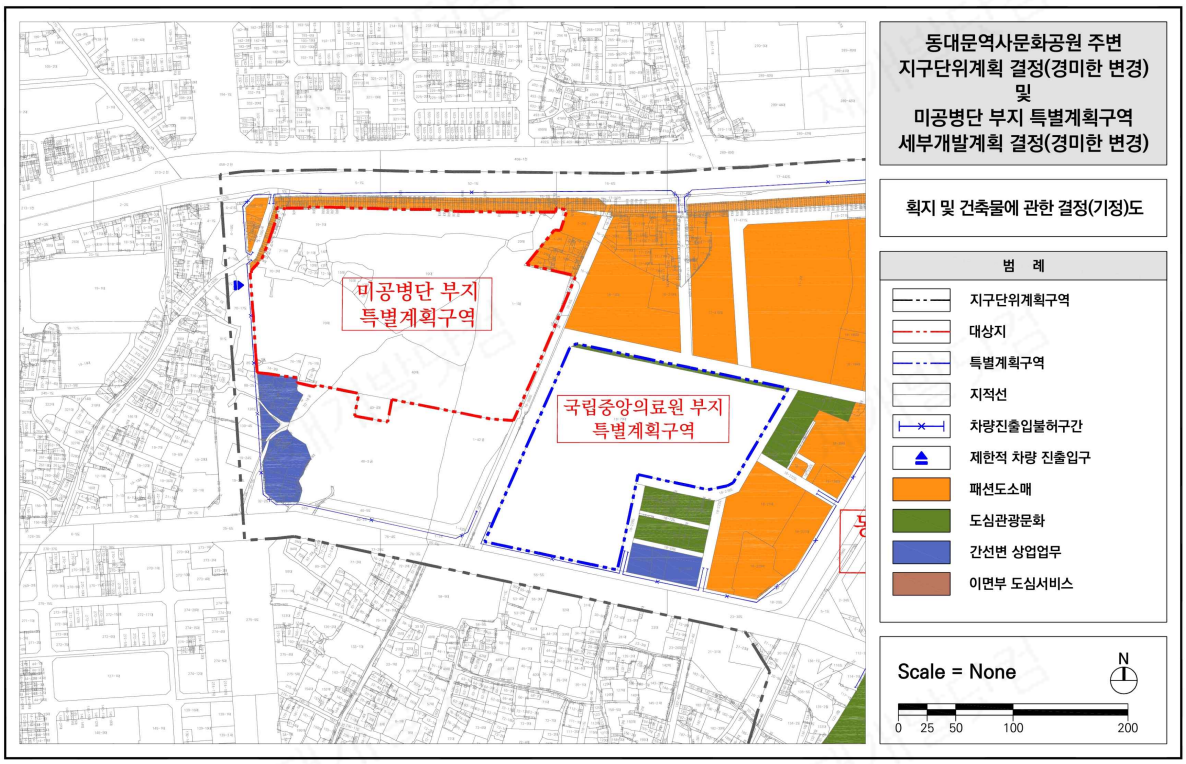
❑ 변경사유서

구분		변경내용	변경사유
변경	건축물의 외부형태	• 건축물 층수 변경 - (기정) 일반병동(7층~15층) (변경) 일반병동(7층~17층)	• 건축계획(안) 변경에 의한 건축물 층수 변경

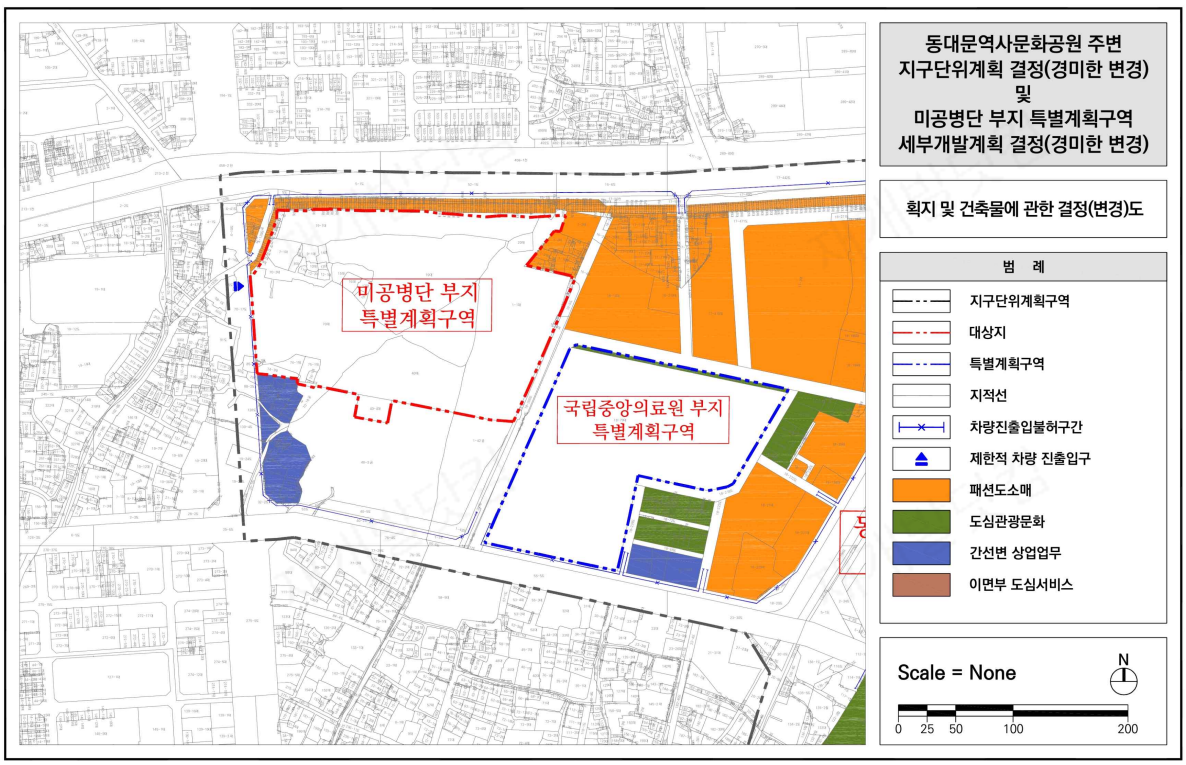
❑ 건축물 권장사항에 관한 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축물 외부형태	• 건물 파사드가 단조롭고 폐쇄적인 벽면이 되지 않도록 입면을 분절 • 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치	• 1층 전면의 50% 이상을 유리창으로 계획하여 인근 훈련원공원 녹지와 연계되는 자연친화적인 아트리움 계획 • 저층부는 계단형태로 계획하여 입체적이고 다양한 입면계획 유도 • 외부에는 다양한 성격의 테라스 및 녹지 공간을 구성하였으며 건물 내부에는 중정 및 실내 정원과 연계한 복층형 데이룸(공용공간) 계획	
저층부 수평 분할요소	• 저층부의 재료와 색채 및 선과 면 구성의 차이를 통해 상층부와 구별되도록 분할되어야 함	• 저층부는 개방감 있는 투명한 아트리움 계획 및 테라코타와 같은 따뜻한 물성의 재료를 사용 • 상층부는 수직 · 수평으로 분할된 커튼월을 사용하여 저층부와 분리된 입면 계획	
외벽면의 통일성	• 지구단위계획구역 내 건축물은 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화되어야 함 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화되어야 함	• 대지 내에 위치한 근대문화유산 경성소학교의 붉은 벽돌과 유사한 색채와 재료인 벽돌을 사용하여 경성소학교를 품는 아트리움 계획 • 주변의 오래된 조적 건물들과의 조화를 고려하여 유사한 색채의 테라코타 및 세라믹 패널을 저층부 입면에 적용	
야간 경관조명	• 지구단위계획구역 내 건축물은 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 설치 • 10층 이상 신축 또는 증 · 개축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 설치 • 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 설치	• 1층은 진료시설이 배치되어 있어 쇼윈도와 야간조명(1층 전면 투사) 설치 시 환자들의 불편과 의료 효율 저하가 예상되어 계획에서 제외 • 10층 이상 고층부는 병동으로 계획되어 있어 외벽을 밝히는 상향식 야간조명 설치 시 병실 환경이 저하되는 등 환자들의 불편함이 예상되고 의료 서비스 제공 관련 문제 발생이 우려되어 계획에서 제외	

▌ 획지 및 건축물에 관한 결정(기정)도



▌ 획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도



4. 기타사항에 관한 계획

가. 대지안의 공지에 관한 계획

1) 공개공지에 관한 계획

○ 훈련원공원과의 연계를 위해 공개공지를 설치

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
대지안의 공지	공개 공지	• 공개공지의 위치는 경성소학교 주변에 설치(권장)	• 훈련원공원과 적극적 연계를 위하여 경성소학교 앞에 위치를 지정하고 대지면적의 10% 이상의 공개공지를 확보하도록 계획함 • 보행이 원활하도록 조성하여 인접 계획된 공공보행통로와 일체화 설계 (※ 동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 민간지침에 24시간 개방 명시)	도면 표기

❑ 공공보행통로에 관한 계획

○ 상위계획을 바탕으로 동-서 보행축 조성을 위한 공공보행통로 조성으로 지역 보행연결 체계 강화

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
대지안의 공지	공공 보행 통로	• 동호로와 을지로39길을 동-서로 연계하는 공공보행통로 설치 • 이외 지구단위계획에서 정한 사항	• 동호로와 을지로39길을 동-서로 연계하는 공공보행통로 설치 • 이외 지구단위계획에서 정한 사항	도면 표기

나. 교통처리에 관한 계획

1) 차량출입 불허구간에 관한 계획

○ 간선도로인 동호로(40m)에서 차량의 대지로의 직접적인 진·출입은 불허사항이나, 응급환자 및 영구차량의 신속한 이동을 위하여 일부구간인 방산동 70번지에서 응급차량과 영구차량에 대하여 제한적 차량 진·출입이 가능한 위치 지정

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
차량출입 불허구간	• 간선도로에서 대지로의 차량출입 금지 - 동호로 일부구간(방산동 70) 응급차량 및 영구차량에 대한 제한적 차량 진·출입구 설정	• 간선도로에서 대지로의 차량출입 금지 - 동호로 일부구간(방산동 70) 응급차량 및 영구차량에 대한 제한적 차량 진·출입구 설정	

다. 역사문화자원의 보전·활용에 관한 계획

구분	적용대상	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
우수 근현대건축물 옛길, 옛물길	「서울도심 기본계획」에서 정한 역사문화자원	• 옛 훈련원터라는 역사성을 고려하고, 향후 역사 문화유산이 추가로 확인된 경우 이에 대하여 전반적으로 검토하고 보존방안 수립 • 경성소학교는 현 위치 보존을 원칙으로 하며, 보존 방법 및 범위 등은 「서울도심 기본계획(2023.2.9.)」에 따름 • 가로활성화 용도(근린생활시설-소매점, 제과점, 일반음식점, 휴게음식점, 서점), 판매시설(상점), 문화 및 집회시설(전시장), 공공업무시설 그 외 위원회에서 인정하는 용도로 활용하여야 한다. • 주변 건축물의 배치 및 형태 등은 경성소학교와 조화를 이루어야 함	• 옛 훈련원터라는 역사성을 고려하고, 향후 역사 문화유산이 추가로 확인된 경우 이에 대하여 전반적으로 검토하고 보존방안 수립 • 예비우수 근현대 건축물인 경성소학교는 「서울도심기본계획(2023.2.9.)」에 따라 현 위치를 보존함 • 경성소학교의 외관은 원형보존하고, 내부 공간은 리모델링을 통해 시대적 가치를 반영할 수 있는 공간계획을 마련함 • 경성소학교는 국립중앙의료원과 연계하여 스칸디나비아 전시관 및 근린 생활시설, 공공업무시설로 활용 계획함 • 경성소학교 외관의 벽돌조와 조화를 고려하여 신축건물에 테라코타 및 세라믹 패널 적용

주1) 「역사도심기본계획」은 「서울도심기본계획(2023.2.9.)」 수립으로 대체함

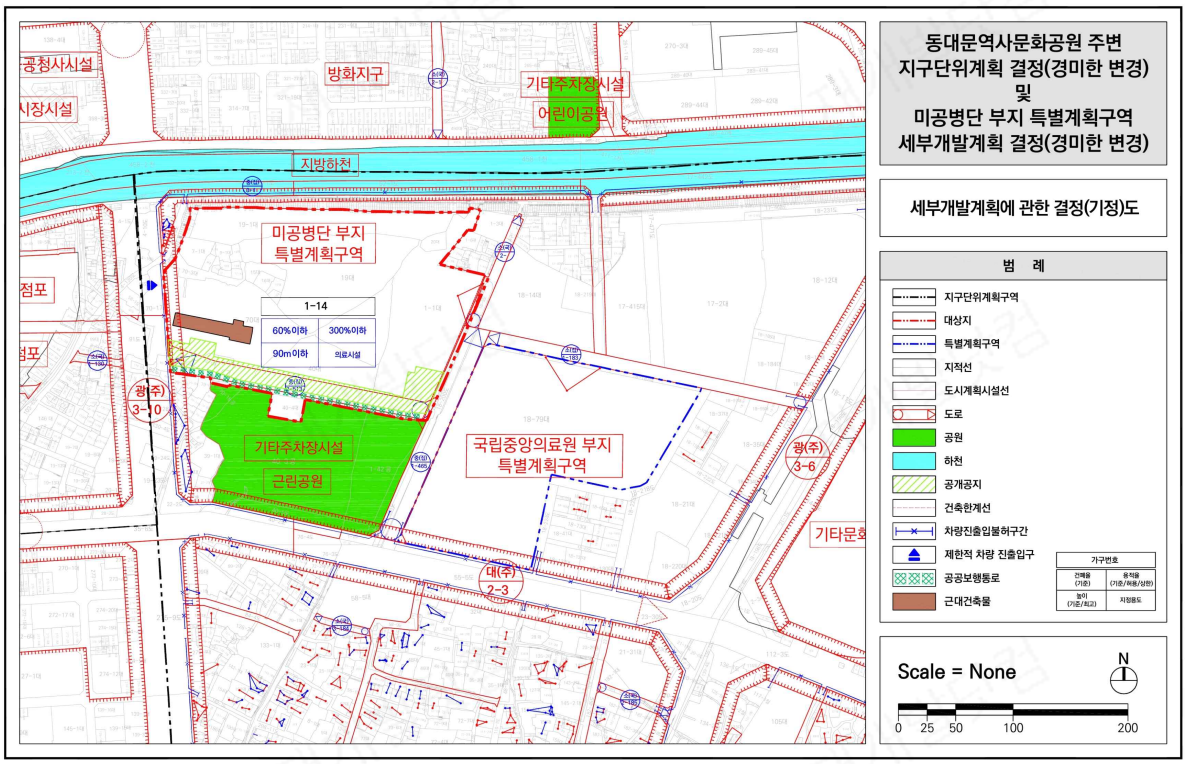
라. 무상양여 계획

○ 구역 내 진출입구 및 보행공간 확보에 따른 도로는 사업계획에 포함하여 설치 및 조성 후 관리청으로 무상양여

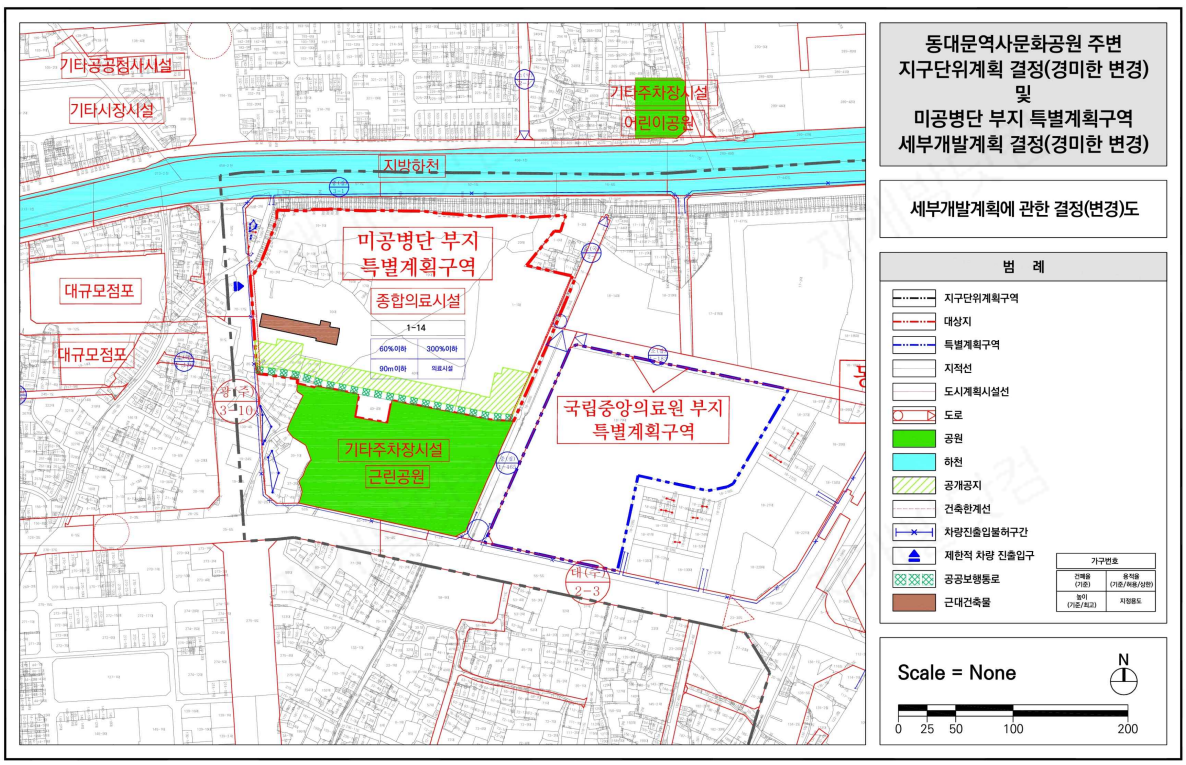
❑ 무상양여 내용

구분		위치	제공 면적(㎡) 및 공사비		비고
구역 내 진출입구	병원 진출입구 및 보행공간 확보	을지로6가 1-34번지 일원	**411.3**	조성면적 x ㎡당 공사비 : 411㎡ x 15만원/㎡ = 약 0.7억원	사업면적의 0.97%

▌미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(기정)도



▌미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)도



6 건축계획(안)

1. 건축개요

구분		계획내용	비고
대지위치		서울특별시 중구 방산동 70번지 일대	
대지면적		41,404.40㎡	
지역지구		일반상업지역, 지구단위계획구역 (동대문역사문화공원 주변), 근린공원 등	• 용도지역 : 일반상업지역
건물 개요	연면적	200,732.70㎡	• 병원 연면적 : 199,348.86㎡ • 경성소학교 연면적 : 1,383.84㎡
		120,183.27㎡(용적률 산정용)	• 병원연면적 : 118,799.43㎡ • 경성소학교 연면적 : 1,383.84㎡
	건축면적	19,515.16㎡	• 병원건축면적 : 18,782.07㎡ • 경성소학교 건축면적 : 733.09㎡
	구조	철근콘크리트 라멘조(장스팬 : 철골트러스 구조)	
	층수	지하 4층, 지상 17층	
	최고높이	88.40m	• 기준 높이 : 90m 이하
	건폐율	47.13%	• 기준 건폐율 : 60% 이하
	용적률	290.27%	• 기준 용적률 : 300% 이하
주요 부분마감		알루미늄복합패널, 세라믹패널, 로이복층유리	
주차 개요	계획	1,196대 / 장애인주차 39대	
	법정	1,282대(의료시설 면적 122㎡당 1대)	• 주차상한제 지역
조경 면적		12,019.31㎡(29.03%)	• 법정 : 대지면적의 15% 이상 확보

※ 자전거 주차대수 : 260대(법정 주차대수의 20% 이상)

2. 시설별 면적

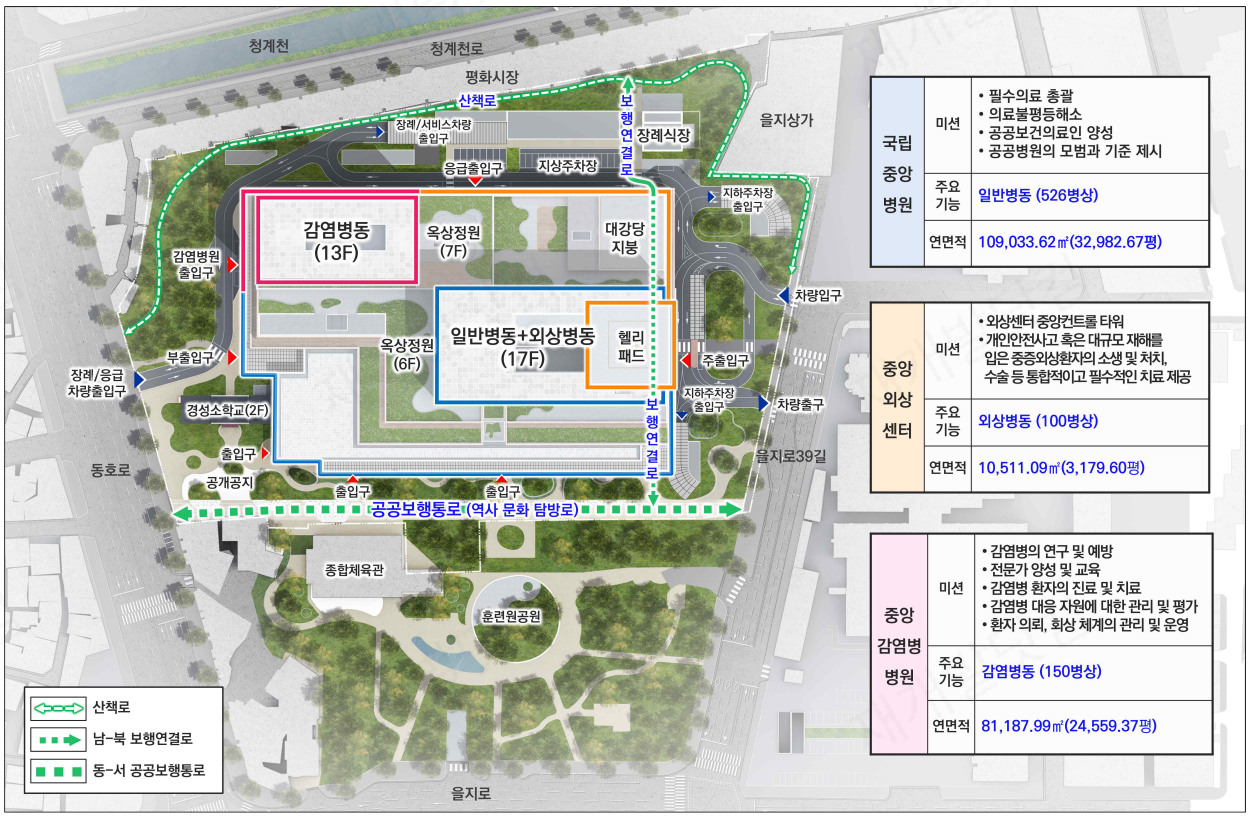
(단위 : ㎡)

구분	국립중앙의료원 본원	중앙외상센터	중앙감염병병원	합계	비고
병동부	13,323.00	3,194.68	9,544.39	26,062.06	
외래진료부	7,070.70	735.55	1,518.57	9,324.82	
중앙진료부	7,226.39	129.58	4,548.52	11,904.49	
서비스부	12,046.07	966.82	12,142.36	25,155.25	
관리행정부	4,116.39	-	1,327.60	5,443.99	
임상시험연구부	-	-	5,712.95	5,712.95	
교육연구부	1,216.56	61.26	4,234.21	5,512.03	
기타시설	7,778.54	-	270.40	8,048.94	국립중앙의료원 본원의 기타시설에 경성소학교(1,383.84㎡), 정책지원센터(6,394.70㎡) 면적 포함
순면적 합계	52,777.65	5,087.89	39,299.00	97,164.53	경성소학교, 정책지원센터 면적 포함
공용면적	32,794.84	3,161.50	24,419.51	60,375.84	
의료시설 총 연면적	85,572.49	8,249.38	63,718.50	157,540.37	경성소학교, 정책지원센터 면적 포함
주차면적	23,461.13	2,261.71	17,469.49	43,192.33	
총면적	109,033.62	10,511.09	81,187.99	200,732.70	

〈 조감도 〉

3. 배치계획

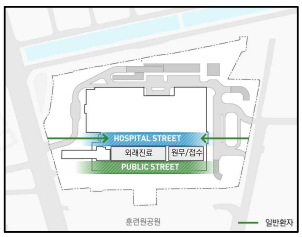
❑ 배치도



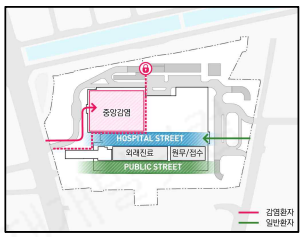
국립중앙병원	미션	• 필수의료 총괄 • 의료불평등해소 • 공공보건의료인 양성 • 공공병원의 모범과 기준 제시
	주요기능	일반병동 (526병상)
	연면적	109,033.62㎡(32,982.67평)

중앙외상센터	미션	• 외상센터 중앙컨트롤 타워 • 개인안전사고 혹은 대규모 재해를 입은 중증외상환자의 소생 및 처치, 수술 등 통합적이고 필수적인 치료 제공
	주요기능	외상병동 (100병상)
	연면적	10,511.09㎡(3,179.60평)

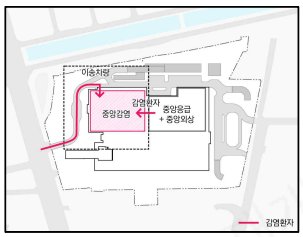
중앙감염병병원	미션	• 감염병의 연구 및 예방 • 전문가 양성 및 교육 • 감염병 환자의 진료 및 치료 • 감염병 대응 자원에 대한 관리 및 평가 • 환자 의뢰, 회상 체계의 관리 및 운영
	주요기능	감염병동 (150병상)
	연면적	81,187.99㎡(24,559.37평)



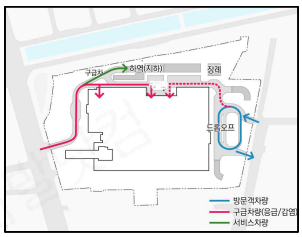
〈평시 보행자 동선계획〉



〈위기시 보행자 동선계획〉



〈감염 동선계획〉

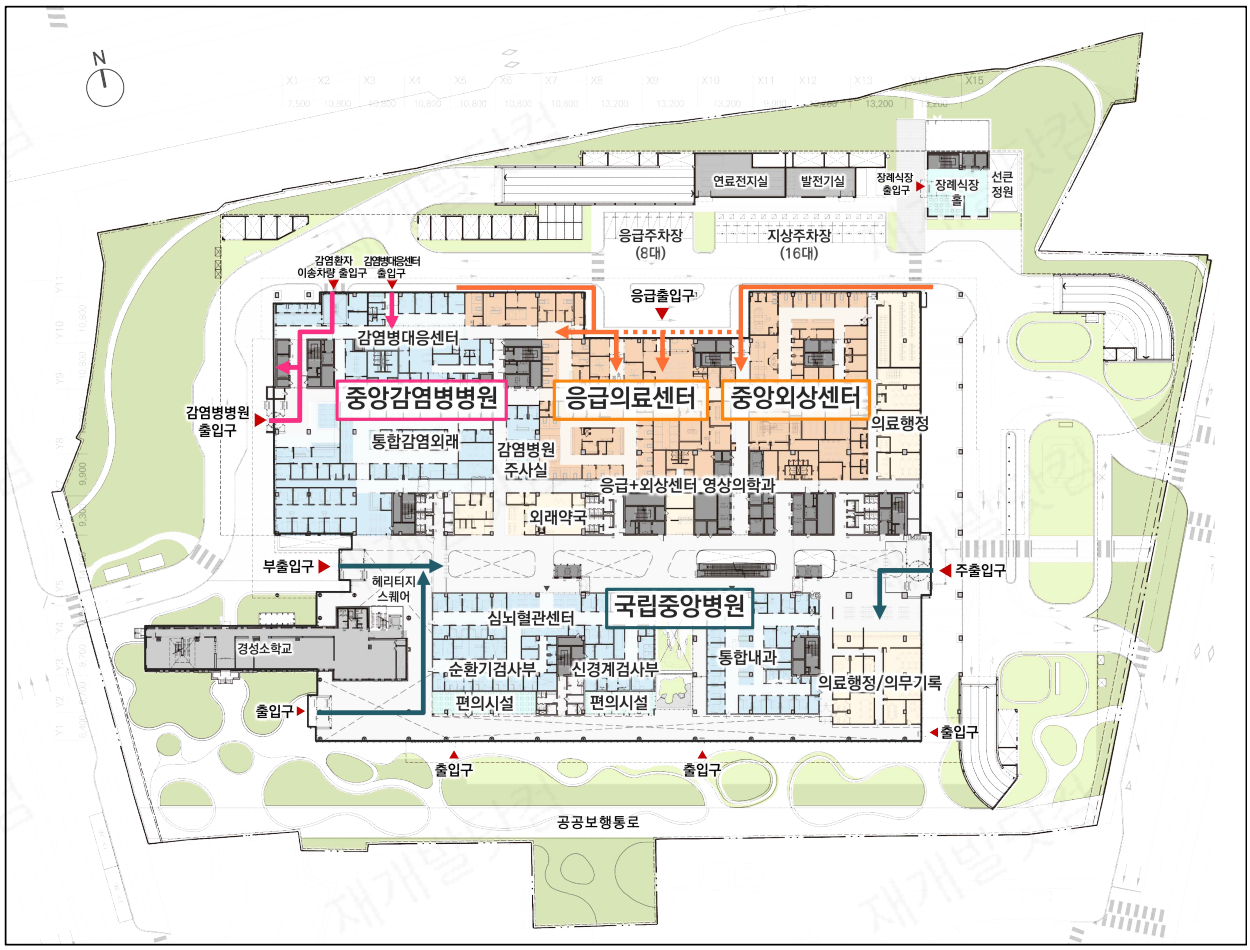


〈차량동선 계획〉

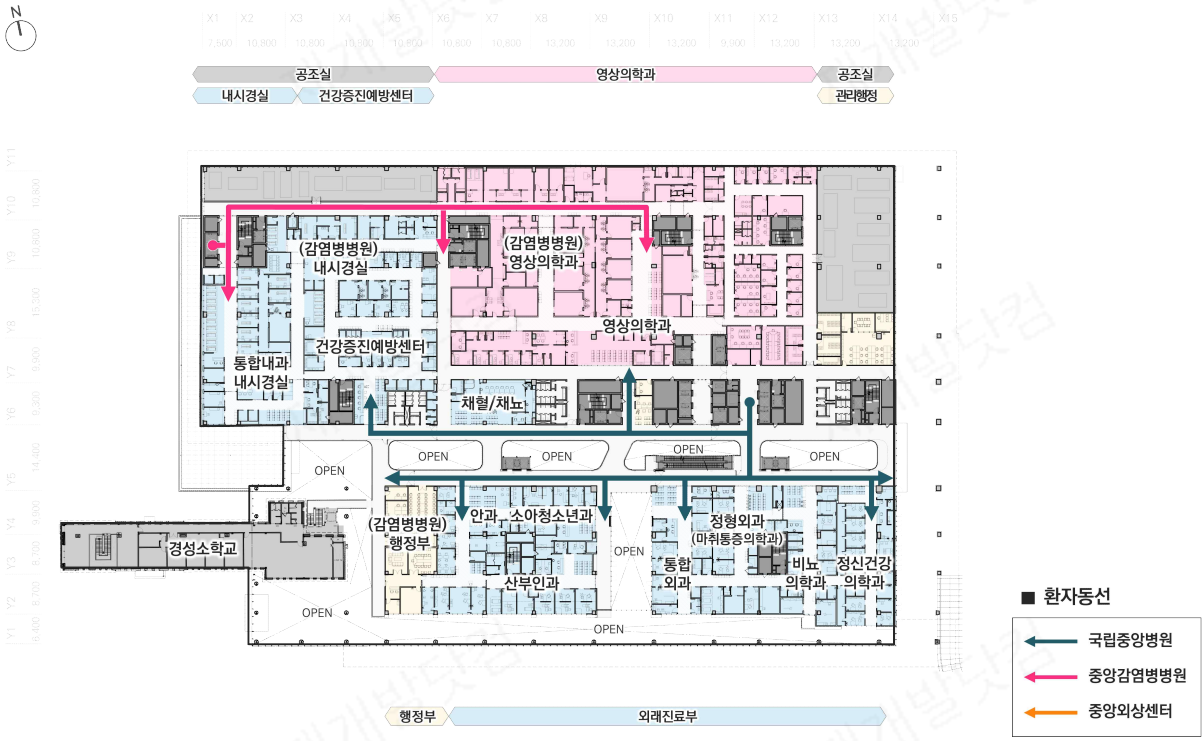
4. 평면계획

❑ 지상 1층 평면도

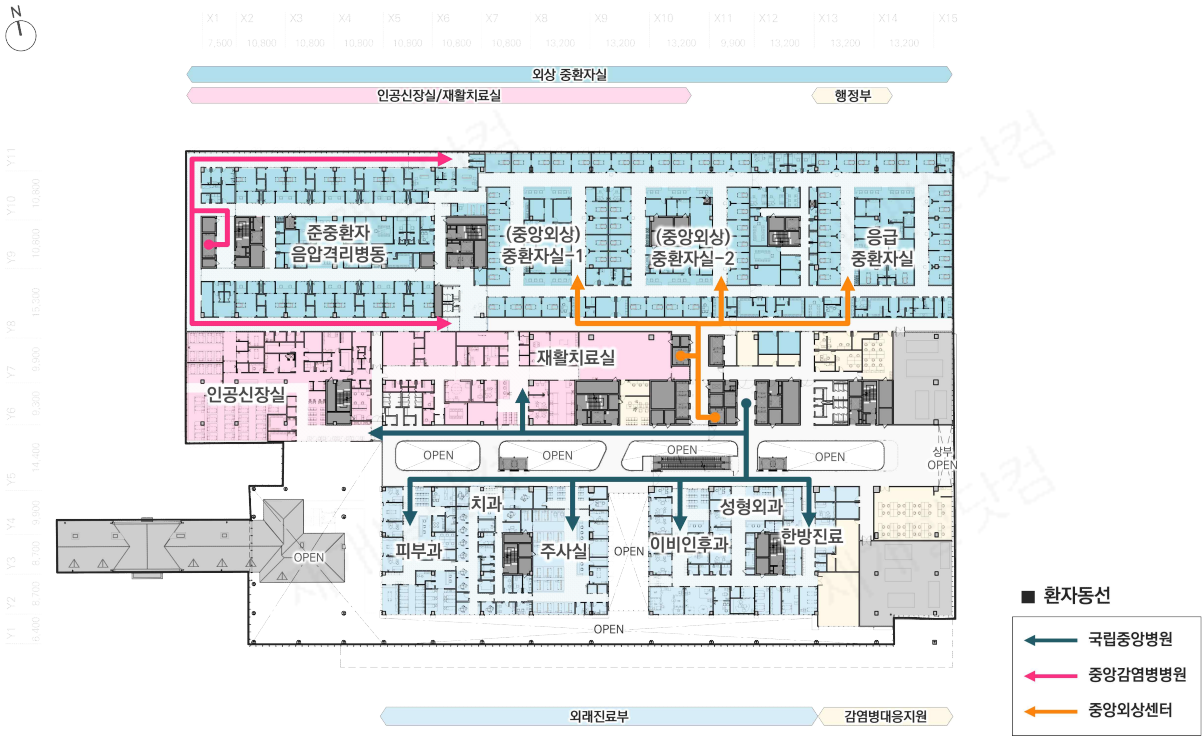
- 버스, 감염병원 차량, 일반차량 동선을 분리하고, 종류별 Drop-off를 설치하여 기능에 따른 차량 동선 분리
- 환자의 중증도에 따라 적절한 치료가 가능하도록 환자 접근동선 분리



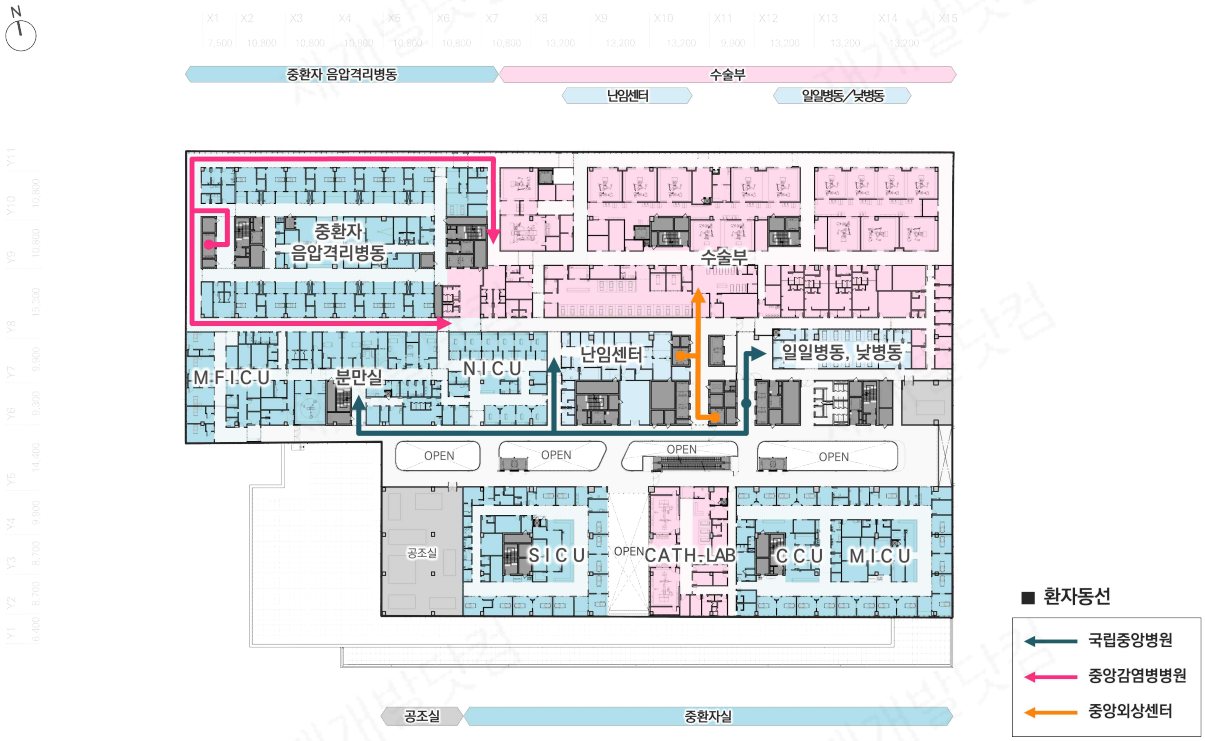
❑ 지상 2층 평면도



❑ 지상 3층 평면도

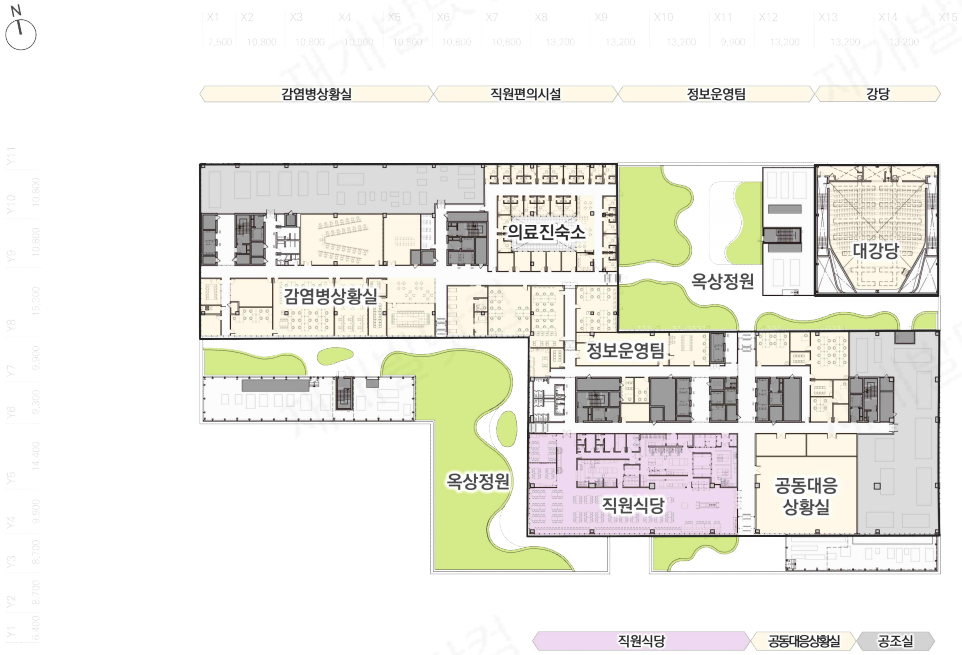


❑ 지상 4층 평면도



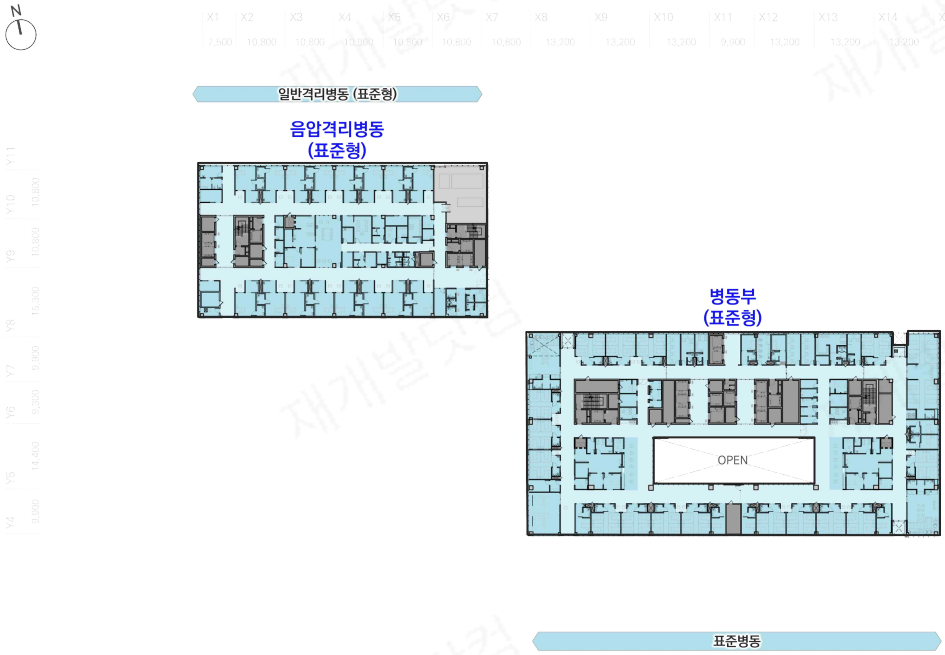
❑ 지상 5층 평면도

❑ 지상 6층 평면도

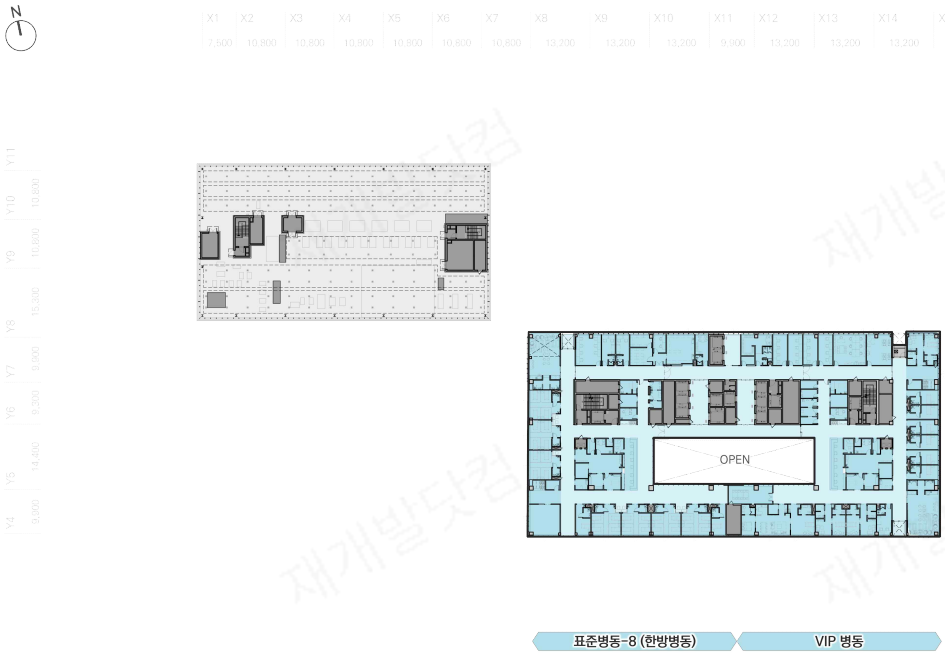


❑ 지상 7층 평면도

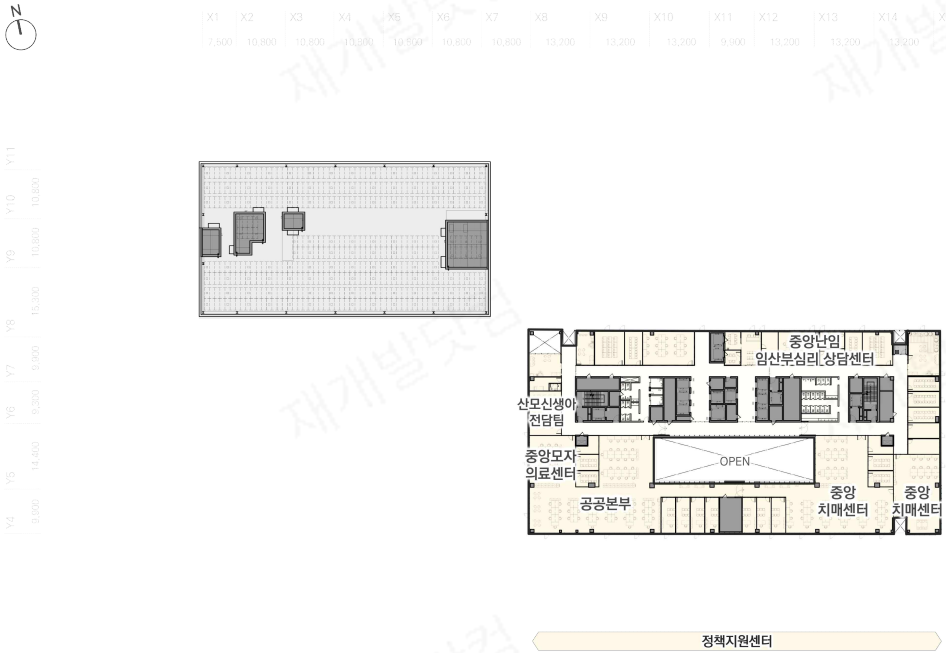
❑ 병동부 기준층 평면도(8~13층)



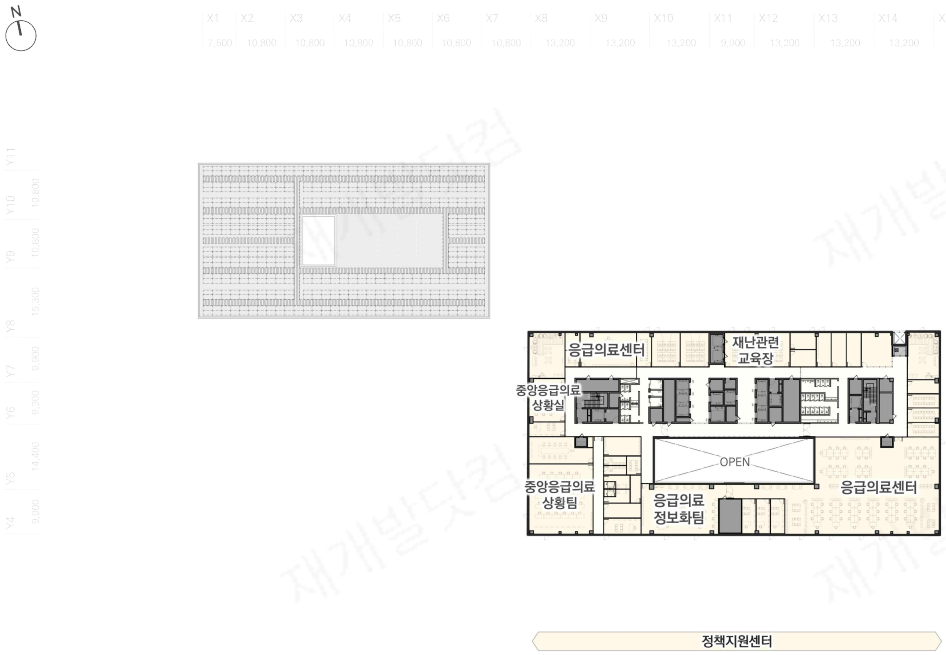
❑ 지상 14층 평면도



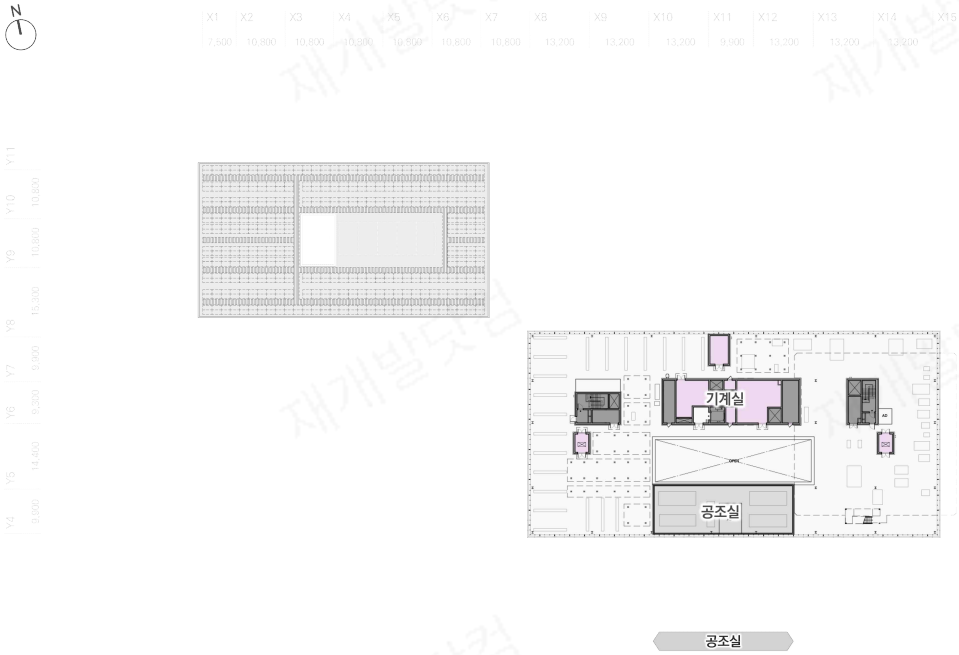
❑ 지상 15층 평면도



❑ 지상 16층 평면도

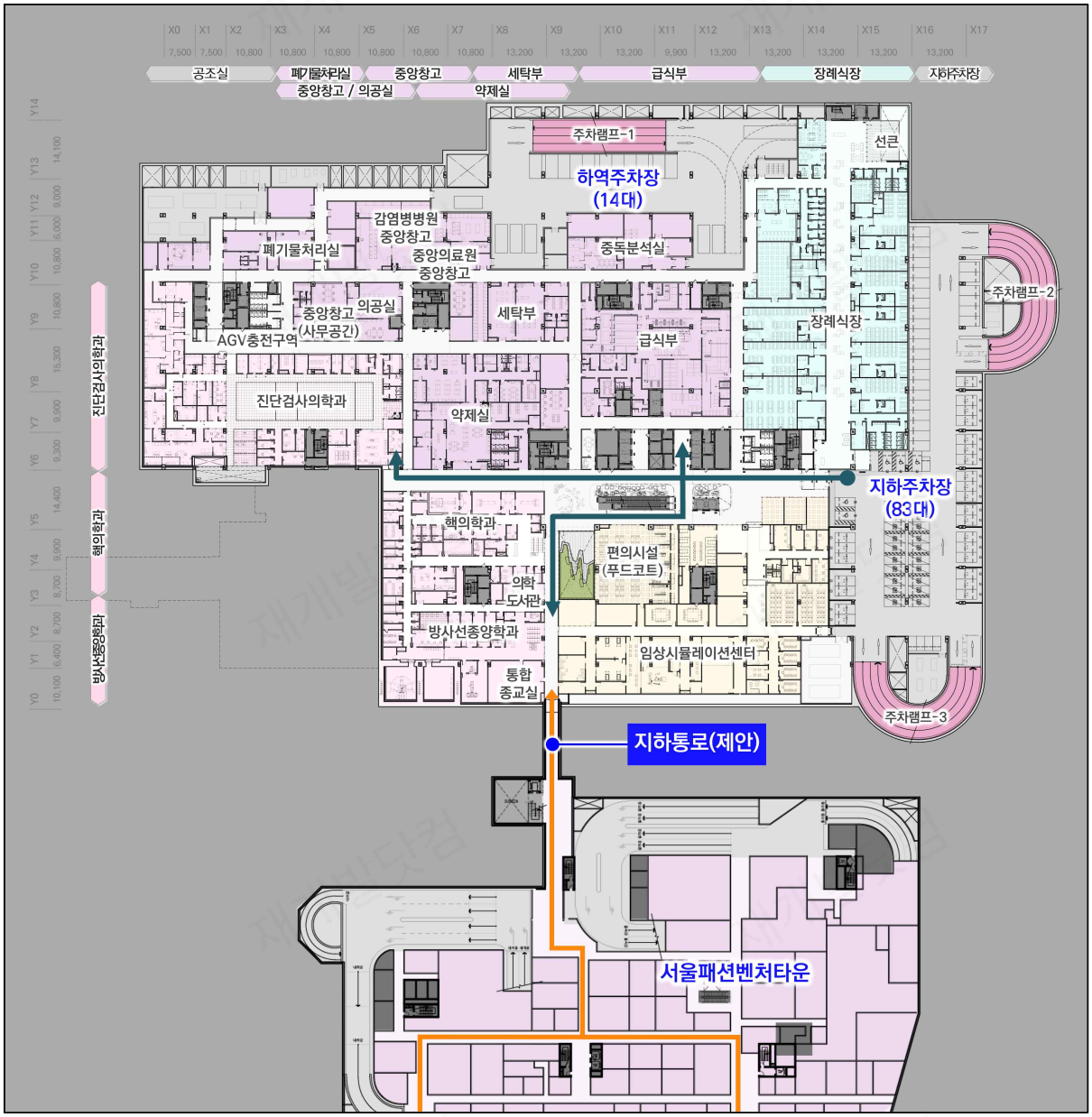


❑ 지상 17층 평면도

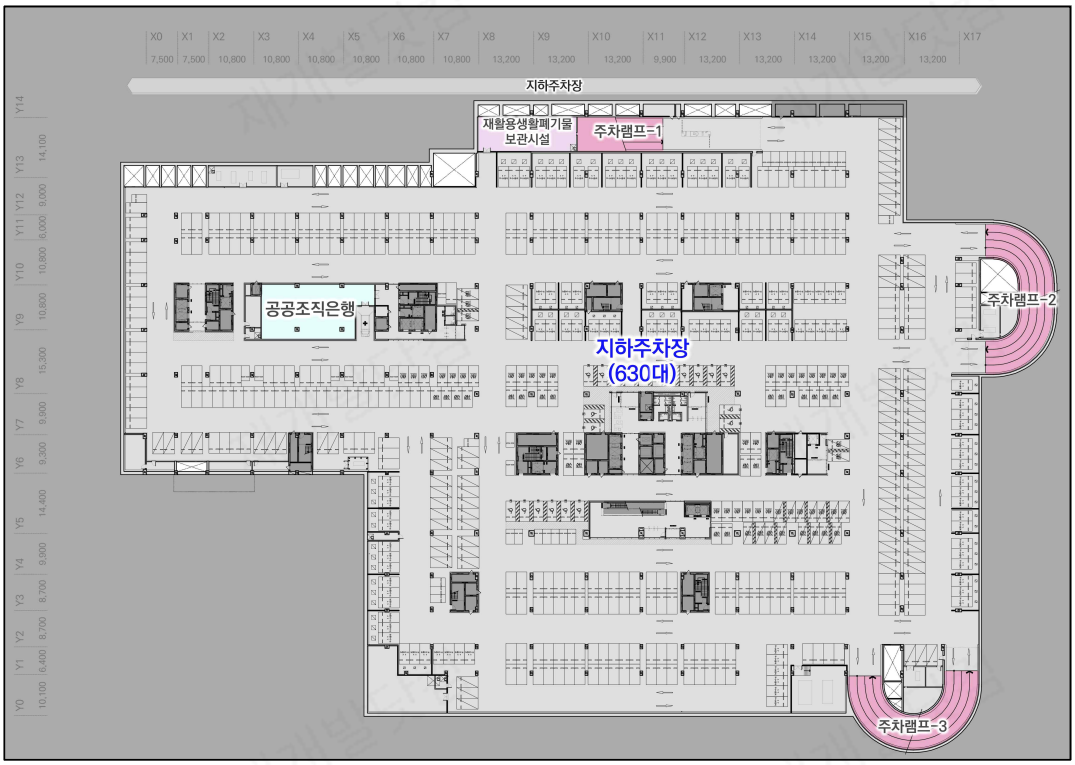

N
X1 X2 X3 X4 X5 X6 X7 X8 X9 X10 X11 X12 X13 X14 X15
7,500 10,800 10,800 10,800 10,800 10,800 10,800 13,200 13,200 13,200 9,900 13,200 13,200 13,200
Y1 Y10 Y9 Y8 Y7 Y6 Y5 Y4
기계실
공조실
공조실

❑ 지하 1층 평면도

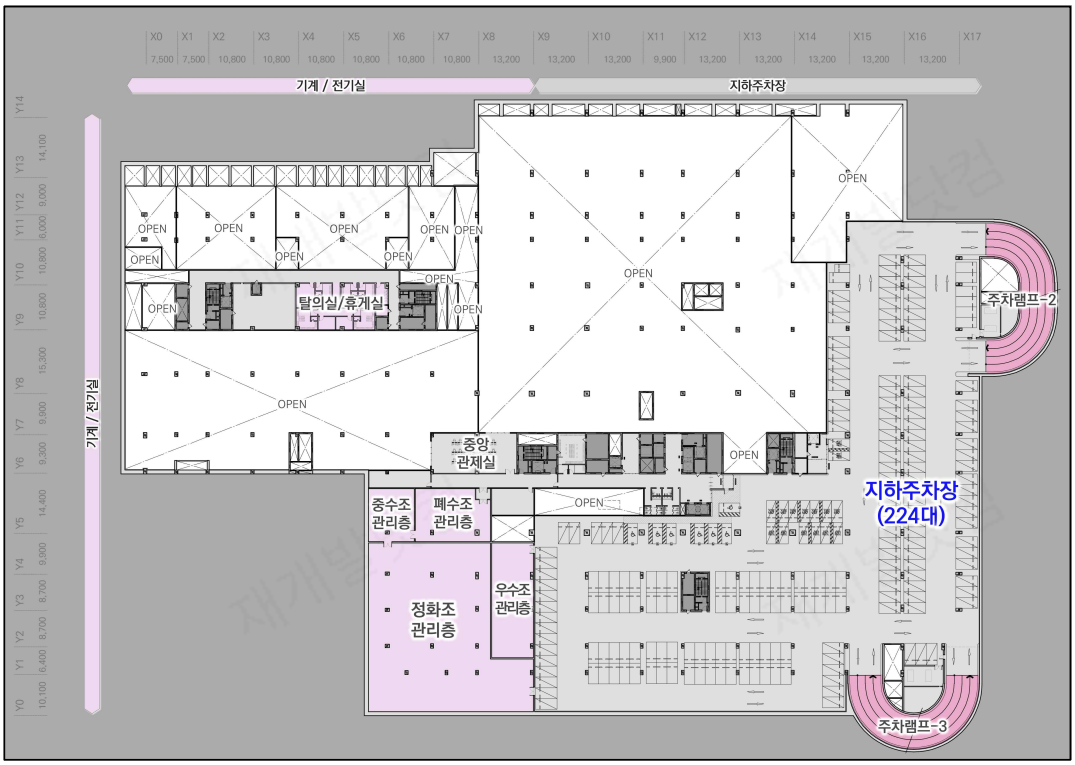
○ 주변 보행체계를 활용하여 기 조성된 훈련원공원과 대상지 지하부를 연결하는 통로에 대한 동선 계획을 제시



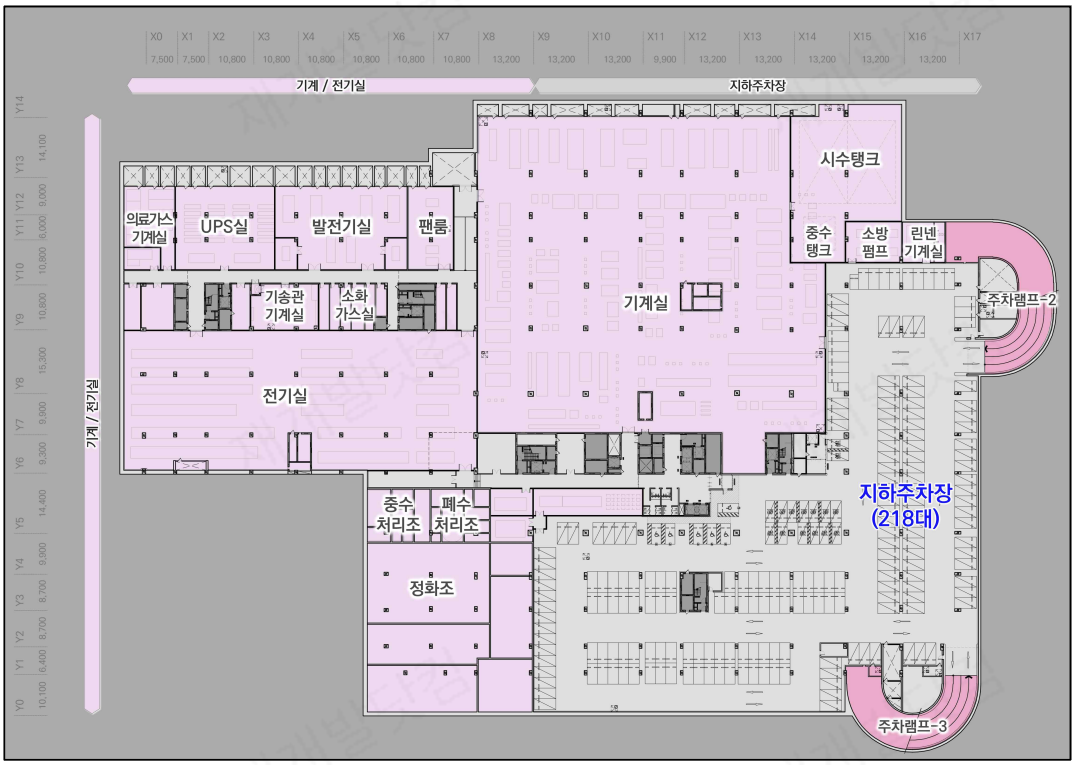
❑ 지하 2층 평면도



❑ 지하 3층 평면도

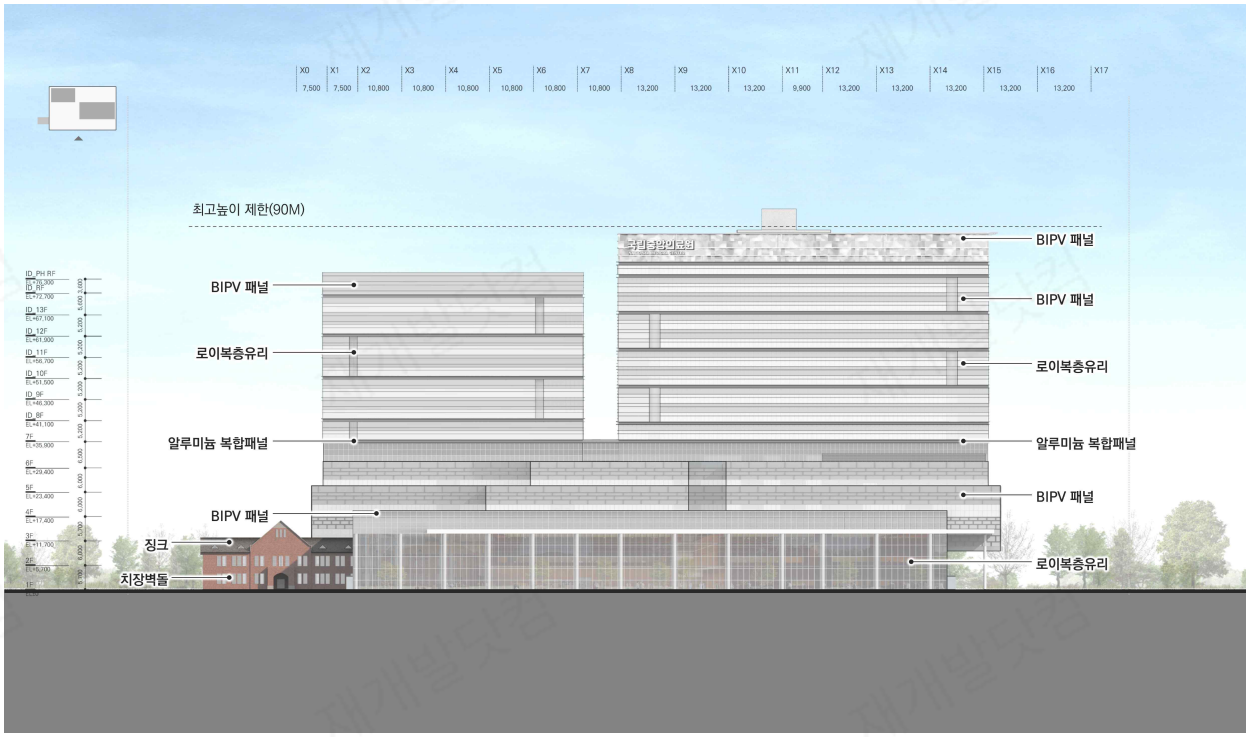


❑ 지하 4층 평면도

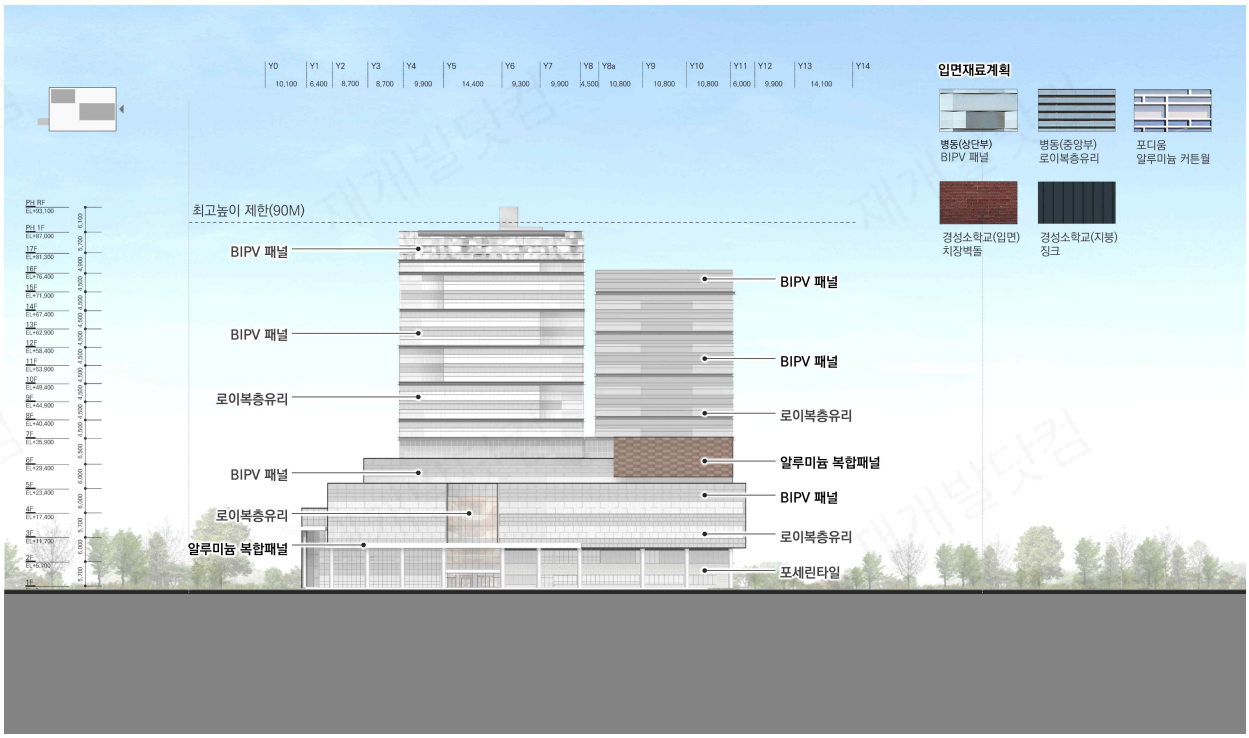

기계 / 전기실
지하주차장
시수탱크
의료가스
기계실
UPS실
발전기실
팬룸
중수
탱크
소방
펌프
린넨
기계실
주차램프-2
기송관
기계실
소화
가스실
기계실
전기실
기계 / 전기실
중수
처리조
폐수
처리조
정화조
지하주차장
(218대)
주차램프-3

5. 입면계획

❑ 남측면도

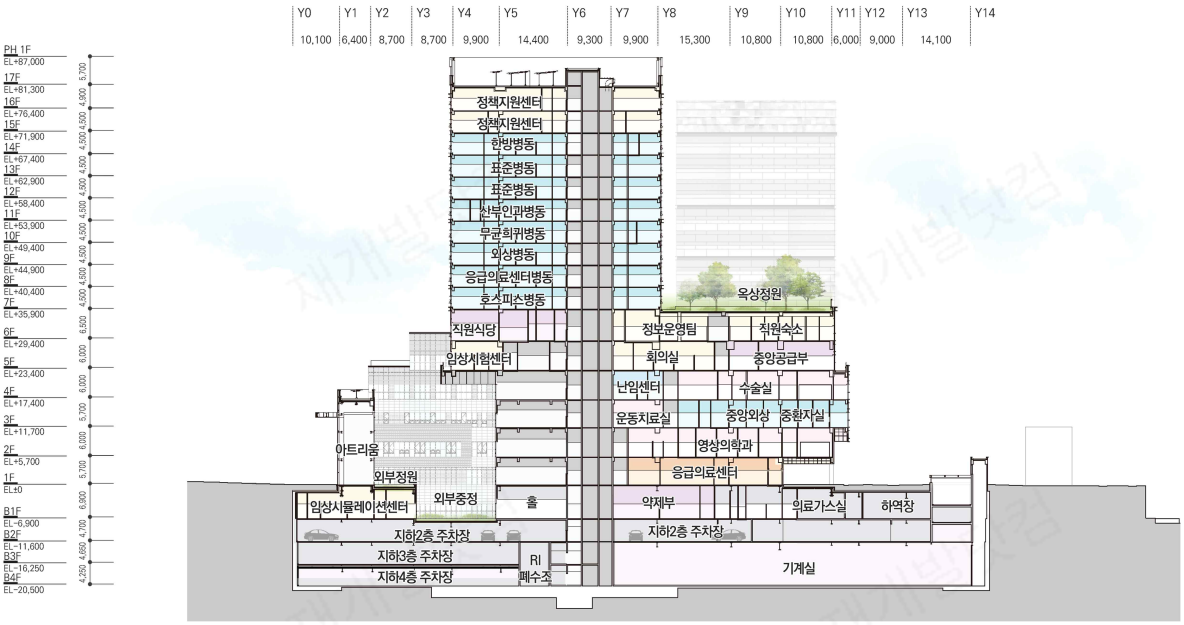


❑ 우측면도

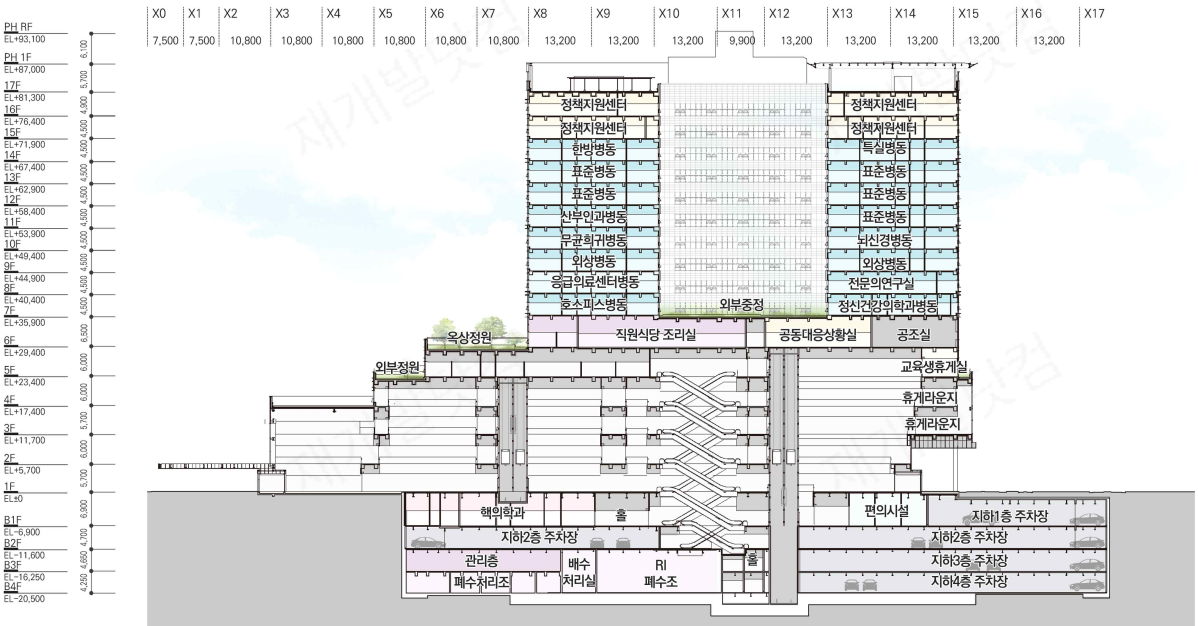


6. 단면계획

❑ 종단면도



❑ 횡단면도



7 사업시행 및 재원조달 방안

1. 사업시행 계획(안)

가. 사업시행자

○ 사업주체 : 보건복지부, 국립중앙의료원

나. 사업시행 기간

○ 2023년 ~ 2031년

다. 사전절차 이행

○ 2013년 5월 : 국립중앙의료원 본원 2013년 상반기 예비타당성조사 대상 면제사업 선정

○ 2014년 2월 : 국립중앙의료원 본원 현대화사업 사업계획 사업 적정성 검토 실시(KDI)

○ 2016년 8월 : 국립중앙의료원 중앙감염병병원 2016년 하반기 예비타당성조사 대상 면제사업 선정

○ 2018년 7월 : 국립중앙의료원 중앙감염병병원 현대화사업 사업계획 사업 적정성 검토 실시(KDI)

○ 2020년 7월 : 사업부지 변경(원지동 → 미공병단 부지) 관련 복지부-서울시 간 업무협약 체결

○ 2021년 4월 : 미공병단 부지 유상관리 전환 비용 1차수 납부(180억 원, 누적 180억 원)

○ 2021년 11월 : 국립중앙의료원 본원 및 중앙감염병병원 현대화사업 사업계획 사업 적정성 재검토 실시(KIPF)

○ 2022년 4월 : 미공병단 부지 유상관리 전환 비용 2차수 납부(2,100억 원, 누적 2,280억 원)

○ 2022년 8월 : 국립중앙의료원 본원 및 중앙감염병병원 현대화사업 사업계획 사업 적정성 재검토 완료(KIPF)

○ 2023년 4월 : 미공병단 부지 유상관리 전환 비용 3차수 납부(3,723억 원, 누적 6,003억 원)

○ 2023년 9월 : 미공병단 부지 유상관리 전환 비용 4차수 납부(1,300억 원, 누적 7,303억 원)

○ **2023년 12월 : 미공병단 부지 유상관리 전환 비용 5차수 납부(296억 원, 누적 7,599억 원, 완납)**

2. 재원조달 계획(안)

가. 재원조달계획

구분					재원조달	
`대상		면적(㎡)	사업비(억원)	산출근거	국비	기부금
부지 확보	방산동 70번지 등 33필지	42,096.2	7,599	• 국방부-복지부 간 국유지 유상관리전환 대금 ※ 유상관리전환 대상지 전체 면적은 42,276.7㎡, 42,096.2㎡는 특계구역에서 제외된 1개 필지(구거, 180.5㎡) 제외 면적	●	
	을지로6가 1-29번지 등 3필지	72.8	15.4	• 토지면적 x 추정단가 x 조정계수 : 72.8㎡ x 16백만원/㎡ x 1.32 = 15.4억 원	●	
	방산동 84-1번지 등 11필지 (공동개발 권장필지)	110.0	31.8	• 가감정평가액 x 물가조정계수 + 부대비 : 2,720백만원 x 1.046 + 338백만원 = 31.8억 ※ 부대비 = 건축물보상비 285백만원 + 영업보상비 285백만원 + 감평수수료 13백만원	●	
	을지로6가 1-34번지 등 3필지 (도로확폭 필지)	28.8	7.2	• 가감정평가액 x 물가조정계수 : 688백만원 x 1.064 = 7.2억	●	
시설 공사	종합의료시설 건설	41,404.4	9,203.6	• 건축연면적 x ㎡당 공사비 : 200,732.70㎡ x 약 458.5만원/㎡ = 9,203.6억	●	●
	도로 조성	411.3	0.7	• 조성면적 x ㎡당 공사비 : 411㎡ x 15만원/㎡ = 약 0.7억 원	●	●

주) 사업비 및 재원조달 방안은 추후 여건에 따라 변경될 수 있음

나. 연차별 집행계획

구분		재원조달 주체	집 행 연 도								비고
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
부지 확보	방산동 70번지 등 33필지	사업 시행자									국방부 필지
	을지로6가 1-29번지 등 3필지	사업 시행자									기재부 필지
	방산동 84-1번지 등 11필지 (공동개발 권장필지)	사업 시행자									
	을지로6가 1-34번지 등 3필지 (도로확폭 필지)	사업 시행자									
시설 공사	종합의료시설 건설	사업 시행자									
	도로 조성	사업 시행자									

다. 투자계획(안)

1) 사업별 소요예산

(단위 : 백만원)

구분	합계	국비	자체조달
국립중앙의료원 신축이전사업	**1,834,618**	**1,278,287**	**556,331**
국립중앙의료원 현대화사업	1,237,176	1,237,176	-
중앙외상센터 건립사업	41,111	41,111	-
중앙감염병병원 건립사업	556,331	-	556,331

2) 사업별 사업비 세부 산출내역

(단위 : 백만원)

구분	합계	국립중앙의료원 본원	중앙외상센터	중앙감염병병원
합계	**1,834,618**	**1,237,176**	**41,111**	**556,331**
공사비	**920,348**	**442,317**	**39,066**	**438,965**
보상비	**765,377**	**765,377**	**-**	**-**
유상관리전환 (미공병단 부지)	759,934	759,934	-	-
인접부지 매입 (권장개발 필지 등)	5,443	5,443	-	-
시설부대경비	**57,592**	**27,015**	**2,045**	**28,532**
설계비	32,431	15,668	1,057	15,706
감리비	22,904	10,331	900	11,673
시설부대비	2,257	1,016	88	1,153
기타투자비	**91,301**	**2,467**	**-**	**88,834**

주1) 본원, 중앙외상센터 : 확보된 총사업비 기준 사업비
주2) 중앙감염병병원 : 기부금 사업으로 자체조정된 사업비

3) 사업별 사업비 산출내역

❑ 국립중앙의료원 본원(총사업비 관리 대상사업)

(단위 : 백만원)

구분	국립중앙의료원 본원	산출근거
합계	**1,237,176**	
공사비	**442,317**	• [주공사비] 약4.06백만원/㎡(건축단가) × 109,033.62㎡(연면적) • 조달청 적정성 검토결과 및 기획예산처 총사업비 조정결과
보상비	**765,377**	• '미 공병단 기지'(42,276.7㎡) 감정평가 결과(759,934) • 유상관리전환 추가대상지 예산 확보액 및 공동개발 권장필지가 감정평가액(5,443)
시설부대경비	**27,015**	• 설계비 등 건설공사 관련 제반비용의 합계
설계비	15,668	• 274,168백만원(공사비) × 설계비 요율 적용 ※ (국토부) 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준
감리비	10,331	• 274,168백만원(공사비) × 감리비 요율 적용 ※ (기재부) 예산편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침
시설부대비	1,016	• 274,168백만원(공사비) × 시설부대비 요율 적용 ※ (기재부) 예산편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침
기타투자비	**2,467**	• 집기비품 이전 비용

❑ 중앙외상센터(총사업비 관리 대상사업)

(단위 : 백만원)

구분	중앙외상센터	산출근거
합계	**41,111**	
공사비	**39,066**	• [주공사비] 약3.72백만원/㎡(건축단가) × 10,511.09㎡(연면적) • 조달청 적정성 검토결과 및 기획예산처 총사업비 조정결과
시설부대경비	**2,045**	• 설계비 등 건설공사 관련 제반비용의 합계
설계비	1,057	• 공사비의 4.4%
감리비	900	• 공사비의 1.1%
시설부대비	88	• 조달수수료 등

❑ 중앙감염병병원(故이건희 회장 유족 기탁 기부금 활용)

(단위 : 백만원)

구분	중앙감염병병원	산출근거
합계	**556,331**	
공사비	**438,965**	• [주공사비] 약5.41백만원/㎡(건축단가) × 81,187.99㎡(연면적) • 조달청 적정성 검토결과
시설부대경비	**28,532**	• 설계비 등 건설공사 관련 제반비용의 합계
설계비	15,706	• 272,062백만원(공사비) × 설계비 요율 적용 ※ (국토부) 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준
감리비	11,673	• 272,062백만원(공사비) × 감리비 요율 적용 ※ (기재부) 예산편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침
시설부대비	1,153	• 272,062백만원(공사비) × 시설부대비 요율 적용 ※ (기재부) 예산편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침
기타투자비	**88,834**	• 의료장비 구매비용

4) 연차별 집행계획

(단위 : 백만원)

구분	총투자액	기투자	2026	2027	2028	2029	2030	2031
합계	**1,834,618**	**789,684**	**41,803**	**74,937**	**104,627**	**287,233**	**287,233**	**266,866**
국립중앙의료원 본원 (국비)	1,237,176	776,574	32,029	19,630	46,933	140,800	140,800	80,410
중앙외상센터 (국비)	41,111	972	2,606	1,605	3,992	11,976	11,976	7,984
중앙감염병병원 (자체조달)	556,331	12,138	7,168	53,702	53,702	134,457	134,457	178,472

5) 소요자금 조달계획

❑ 국비지원(국립중앙의료원 본원 및 중앙외상센터 건립사업)

(단위 : 백만원)

부처명(주관부서)	회계명	세부사업명	조달금액	비고
보건복지부 (공공의료과)	국민건강증진기금 (총사업비 대상)	국립중앙의료원 현대화사업 지원	1,237,176	국비 100%
보건복지부 (재난의료정책과)	응급의료기금 (총사업비 대상)	중증외상전문 진료체계 구축	41,111	국비 100%
합계			**1,278,287**	

❑ 자체조달(중앙감염병병원 건립사업)

(단위 : 백만원)

부처명(주관부서)	회계명	세부사업명	조달금액	비고
자체자금	-	감염병위기 극복 지원사업	556,331	故이건희 회장 유족 기탁 기부금 7,000억 중 건립공사비
합계			**556,331**	