

◆ 서울특별시고시 제2024-180호

도시관리계획(용산 지구단위계획구역 및 계획, 서울역북부 지구단위계획구역 및 계획) 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제1995-53호(1995.03.10.)로 결정되고 서울특별시고시 제2023-494호(2023.11.16.)로 도시관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시된 용산 지구단위계획구역, 서울특별시고시 제2023-511호(2023.11.23.)로 결정되고 서울특별시고시 제2023-531호(2023.11.30.) 경미한 변경 고시된 중구 봉래동 2가 122번지 일대 서울역북부 지구단위계획구역에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(용산 지구단위계획구역 및 계획, 서울역북부 지구단위계획구역 및 계획)을 결정(경미한 변경)하고, 같은 법 제 32조 및 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 4월 4일
서울특별시장

I. 결정(경미한 변경) 취지

- 서울특별시고시 제2023-494호(2023.11.16.)로 결정(변경)된 용산 지구단위계획구역, 서울특별시고시 제2023-511호(2023.11.23.)로 결정된 서울역북부 지구단위계획구역에 대하여 측량 결과에 따른 구적오차 정정으로 인한 도시관리계획 결정(경미한 변경) 사항임.

II. 용산 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경) 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정사항

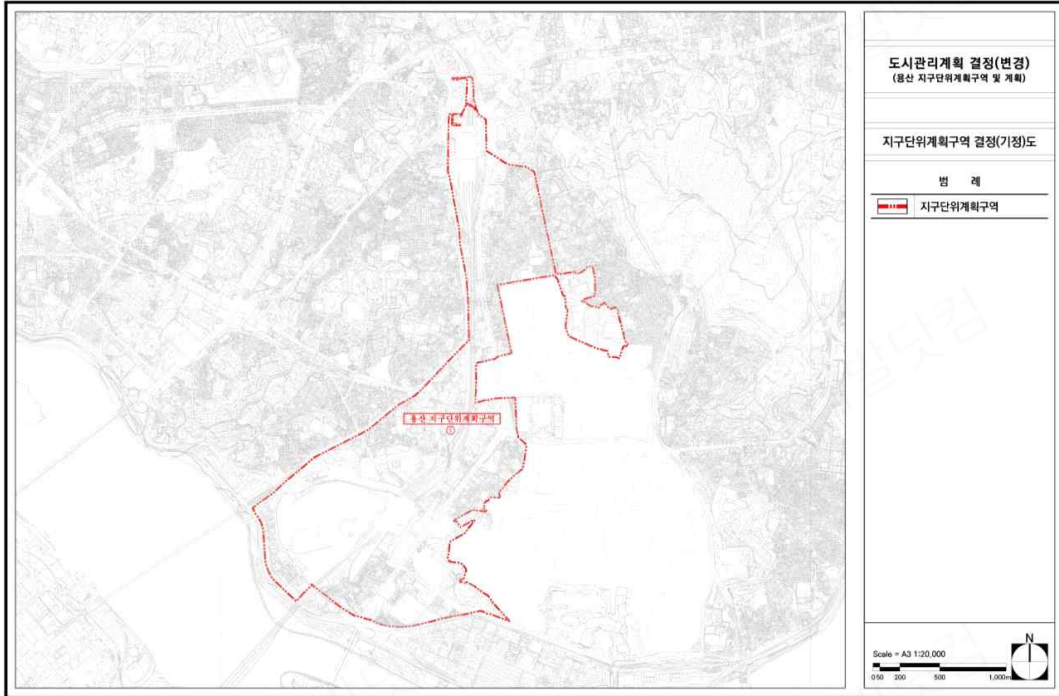
1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	용산 지구단위계획구역	중구 봉래동 ~용산구 한강로 일대	3,472,357.81	감) 8.1	3,472,349.71	1995.3.10. (서고시 제1995-53호)	

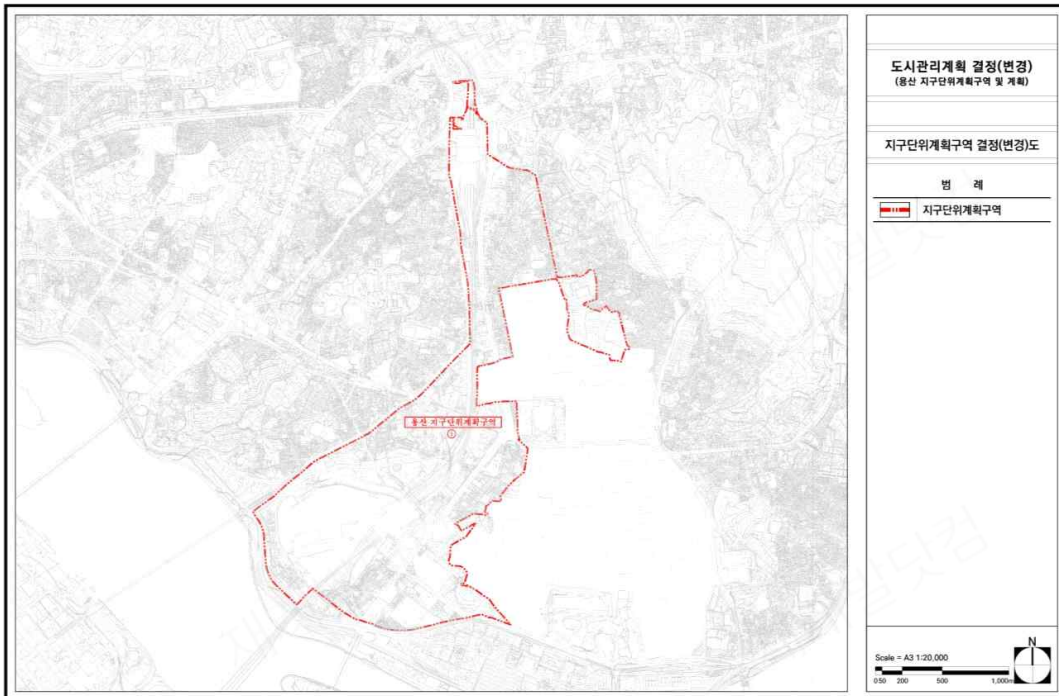
○ 변경 사유서

구역명	변경내용	변경사유
용산 지구단위계획구역	• 면적 변경 - 면적 : 3,472,357.81㎡→3,472,349.71㎡ 감) 8.1㎡	• 서울역북부 지구단위계획구역의 측량 결과에 따른 구적오차 정정

■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



■ 지구단위계획구역 결정(변경)도



■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



■ 지구단위계획구역 결정(변경)도



② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경) 조서

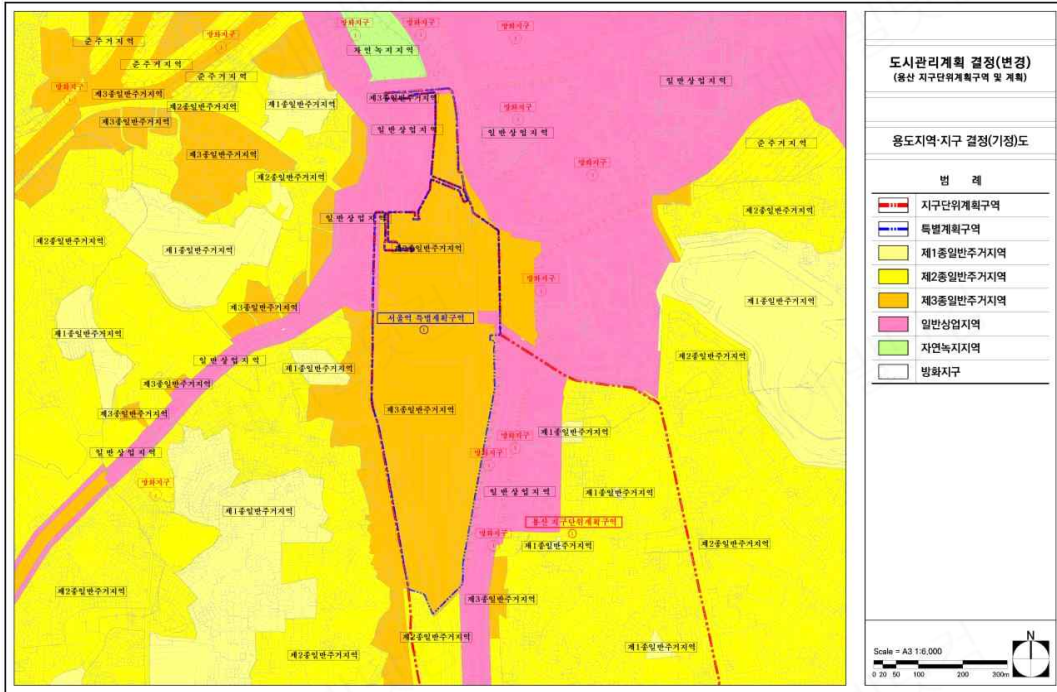
구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		3,472,357.81	감) 8.1	3,472,349.71	100.0	
주거지역	소계	2,361,715.61	-	2,361,715.61	68.0	
	제1종일반주거지역	84,972.40	-	84,972.40	2.4	
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	509,382.80	-	509,382.80	14.7	
	제2종일반주거지역	492,168.00	-	492,168.00	14.2	
	제3종일반주거지역	1,104,208.31	-	1,104,208.31	31.8	
	준주거지역	170,984.10	-	170,984.10	4.9	
상업지역	일반상업지역	978,337.20	감) 8.1	978,329.10	28.2	
녹지지역	자연녹지지역	132,305.00	-	132,305.00	3.8	

○ 변경 사유서

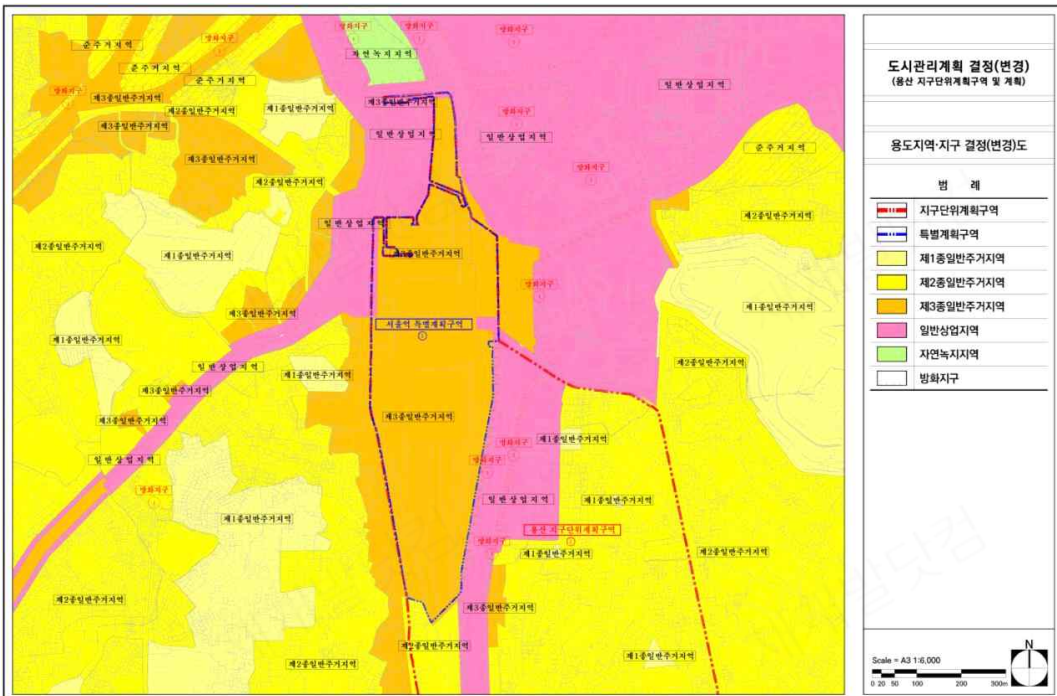
도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	중구 봉래동2가 122번지 일대	일반 상업지역	일반 상업지역	8.1	800%	서울특별시 도시관리계획(서울특별시 도시관리계획 구역의 용도지역 및 용적률 결정)에 따른 구역오차 조정

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

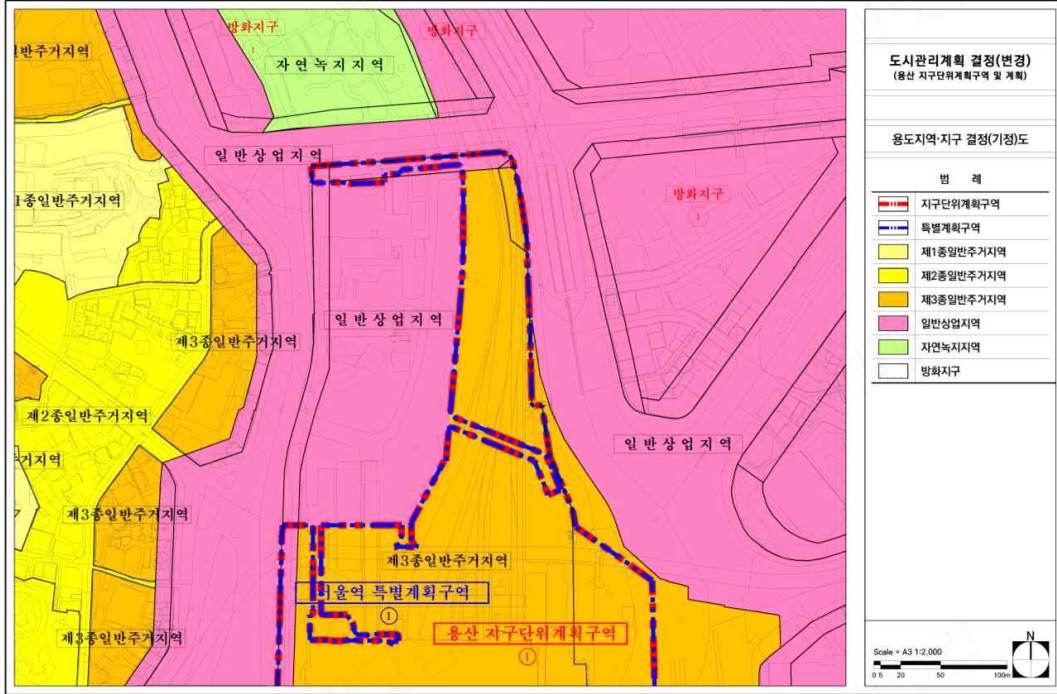
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



■ 용도지역·지구 결정(변경)도



■ 용도지역·지구 결정(기정)도



■ 용도지역·지구 결정(변경)도



2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1. 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음
2. 건축물에 등에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음
3. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음
4. 특별계획구역의 지정 및 변경에 관한 결정(변경) 조서

■ 서울역 특별계획구역 ①

1) 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	서울역 특별계획구역	용산구 동자동 43-205 일원	216,719.41	감) 8.1	216,711.31	서울시고시 제2001-229호 (2001.07.10)	

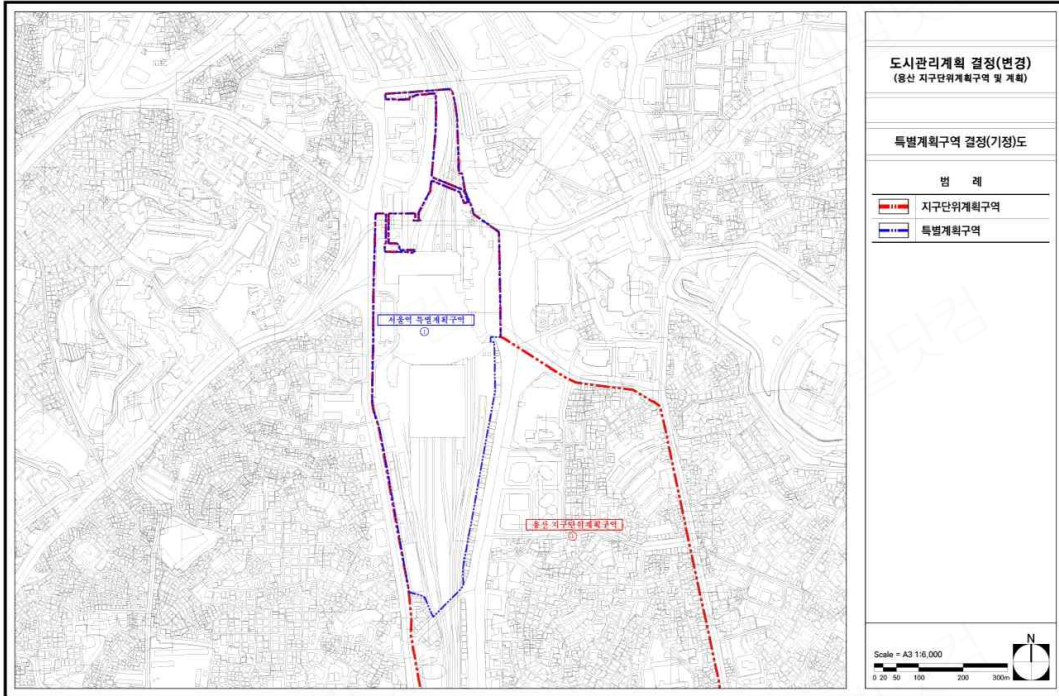
○ 결정(변경) 사유서

구역명	변 경 내 용	변 경 사 유
서울역 특별계획구역	• 면적 변경 : 216,719.41㎡ → 216,711.31㎡, 감) 8.1㎡	• 서울역북부 지구단위계획구역 측량 결과에 따른 구역오차 정정

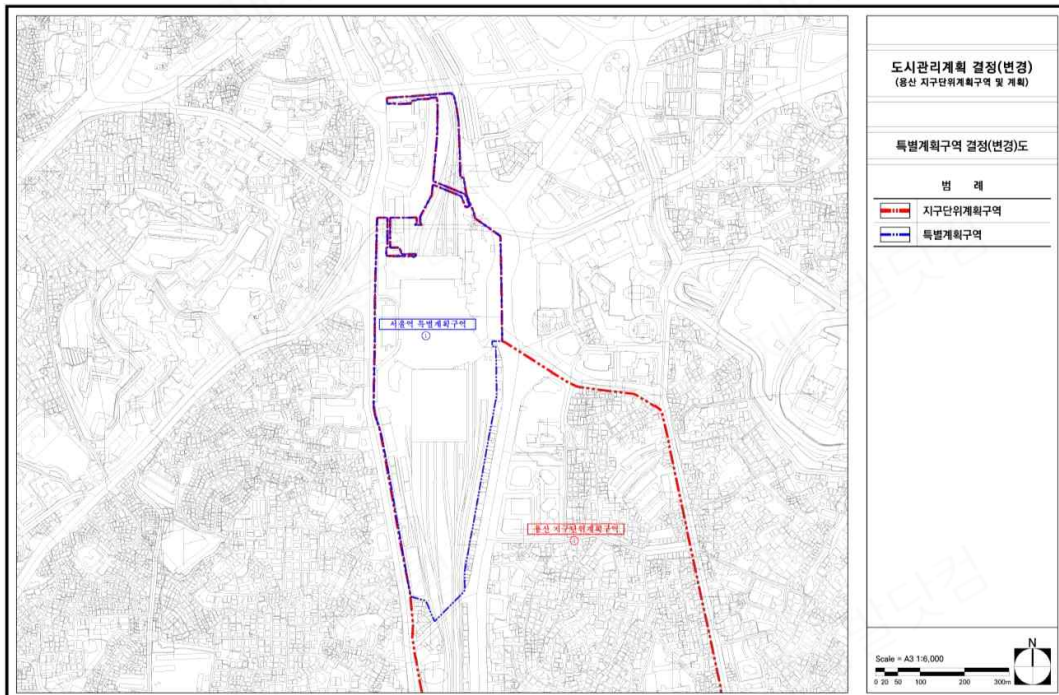
2) 특별계획구역 계획지침 : 변경없음

■ 동자동 특별계획구역 ② ~ 용산철도병원부지 특별계획구역 ④⑤ : 변경없음

■ 특별계획구역 결정(기정)도



■ 특별계획구역 결정(변경)도



④ 경미한 사항에 관한 결정사항 (변경없음)

Ⅲ. 서울역북부 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경) 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정사항

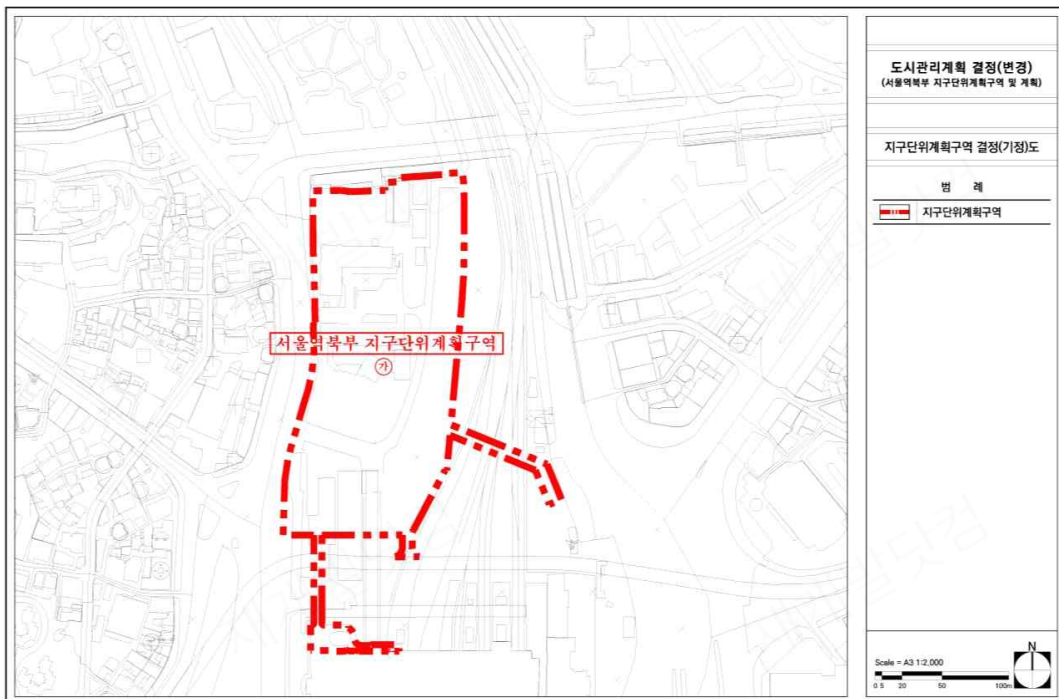
1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	가	서울역북부 지구단위계획구역	중구 봉래동2가 122 일원	31,242.8	증) 8.1	31,250.9	2023.11.23. (서울시고시 제2023-511호)	

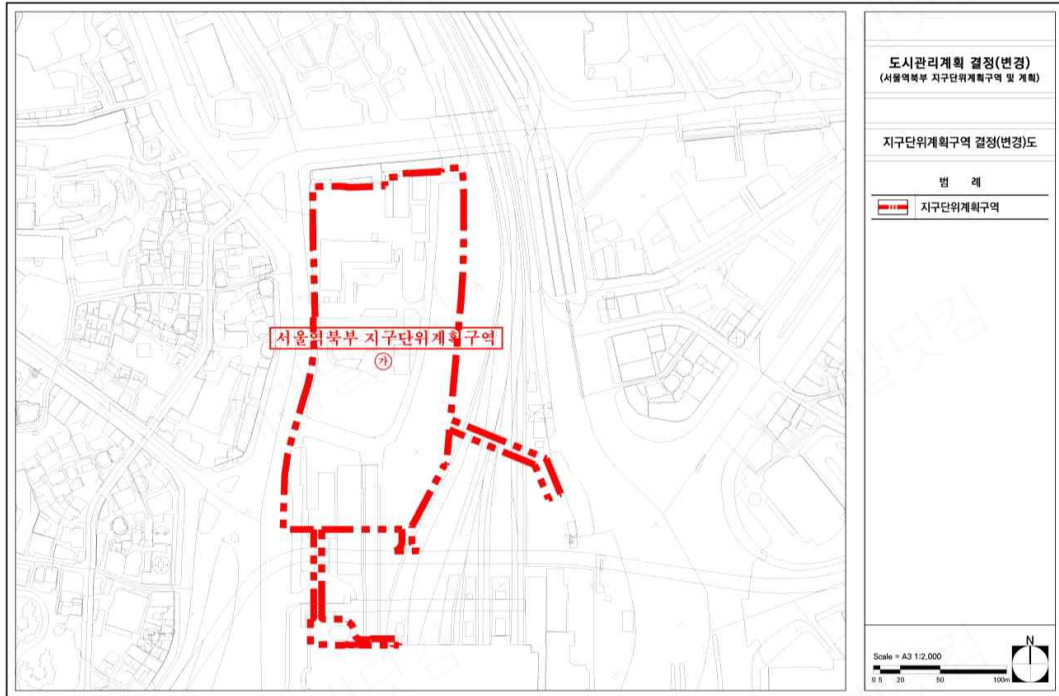
○ 변경 사유서

구역명	변경 내용	변경 사유
서울역북부 지구단위계획구역	면적 변경 - 면적 : 31,242.8㎡ → 31,250.9㎡, 증) 8.1㎡	측량 결과에 따른 구적오차 정정

■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



■ 지구단위계획구역 결정(변경)도



② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		31,242.8	증) 8.1	31,250.9	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	2,149.4	-	2,149.4	6.9	
상업지역	일반상업지역	29,093.4	증) 8.1	29,101.5	93.1	

○ 변경 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	중구 봉래동2가 122-15번지 일대	일반 상업지역	일반 상업지역	8.1	800%	○측량 결과에 따른 구역오차 정정

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

■ 용도지역·지구 결정(기정)도



■ 용도지역·지구 결정(변경)도



③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1. 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

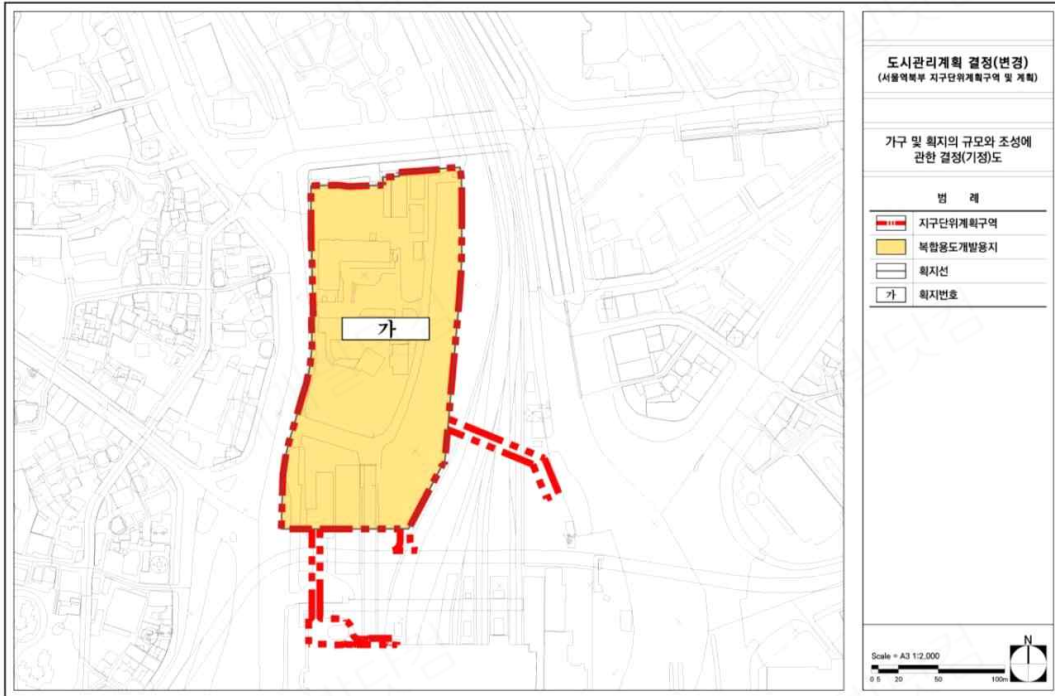
가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 조서

구분	구역명	도면표시번호	면적(㎡)		비고
			위치	면적	
기정	서울역북부 지구단위계획구역	가	중구 봉래동2가 122일원	29,093.4	
변경	서울역북부 지구단위계획구역	가	중구 봉래동2가 122일원	29,101.5	

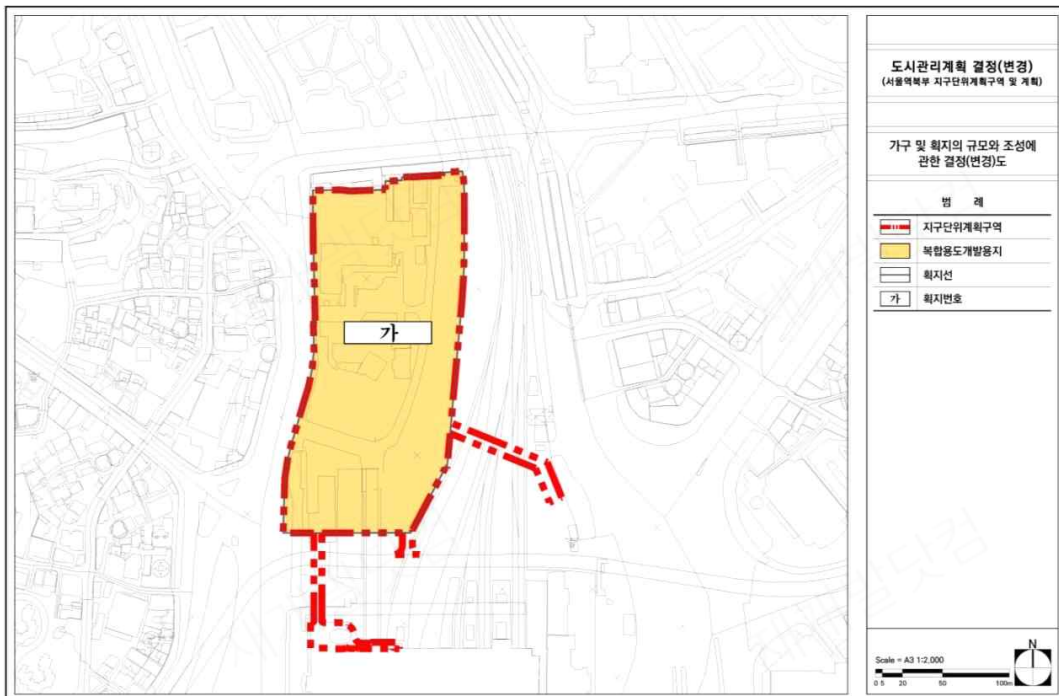
○ 변경 사유서

구분	도면 표시 번호	변경내용	변경사유
변경	가	◦면적 변경 : 29,093.4㎡ → 29,101.5㎡, 증) 8.1㎡	◦측량 결과에 따른 구적오차 정정

■ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(기정)도



■ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)도



2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선 등에 관한 도시관리 계획 결정조서 : 변경없음

3. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정조서(변경없음)

나. 교통처리계획에 관한 결정조서(변경없음)

다. 공공기여계획

■ 기정

구 분	계 획 내 용	비 고								
공공시설 부지 제공을	● 도시계획 변경(용도지역 변경으로 인한 용적률의 증가 및 건축제한의 변경)에 따른 토지가치상승분 범위내 최고 금액 3,389억원 적용('23.11. 감정평가) ● 공공시설 설치내역 - 구역 내(시설) : 689억원 ① 서울역 공공성강화사업 (39억원) - 연결 브릿지 및 폐쇄램프 등 ② 대상지~서울로7017 연결브릿지 (46억원) ③ 대상지~통일로(서울역광장) 연결브릿지 (241억원) ④ 북부역세권 내 건축물 (363억원)	용도지역 변경에 따른 공공기여량 산정기준 및 공공기여 제공금액 인정기준 준용 (감정평가 기준)								
	<table><tr><th>위치</th><th>규모(㎡)</th><th>용도</th><th>금액</th><th>비고</th></tr><tr><td>업무시설2, 6,7층</td><td>- 전용면적: 3,831.42 - 연 면 적: 5,595.36</td><td>공공업무시설</td><td>363억원</td><td></td></tr></table> - 구역 외(비용) : 2,700억원 ⑤ 관할자치구 미집행(중구, 540억원, 20.0%) ⑥ 장기미집행(270억원, 10%) ⑦ 공공시설등 설치비용 (균형개발, 1,890억원) - 소외낙후지역 내 광역철도 건설 및 생활체육시설 - 청파공원(도시정비과, 293억원) - 청파로 89길 조성(304억원) - 대상지~서소문공원 보행로 (5억원) ※ 주1) 시설설치제공시설, 공공시설등 설치비용 등은 사업추진과정에서 여건변화 및 협의 내용에 따라 조정·변동될 수 있음 주2) ④ : 사업시행계획, 인·허가 단계에서 건축계획 변경에 따라 대상지 내 공공업무시설 규모 변동 가능 주3) ⑤ : 관할 자치구 장기미집행시설 설치비용은 자치구에 귀속됨 주4) ⑤, ⑥ : 장기미집행시설 집행은 서울시 및 관할 자치구의 단계별 집행계획에 따르며, 세부 시설의 종류는 변동될 수 있음 주5) 경미한 계획의 변경사항 - 사전협상 지침에 따라 감정평가 시점보정 등에 의한 공공기여 총량의 변경 - 공공기여에 관한 계획은 각 사업별 금액의 30%이내 범위내의 금액 변경 - 사업추진이 곤란한 경우 사업의 배제(삭제), 단계별집행계획에 따라 집행하고자하는 장기미집행시설의 변경		위치	규모(㎡)	용도	금액	비고	업무시설2, 6,7층	- 전용면적: 3,831.42 - 연 면 적: 5,595.36	공공업무시설
위치	규모(㎡)	용도	금액	비고						
업무시설2, 6,7층	- 전용면적: 3,831.42 - 연 면 적: 5,595.36	공공업무시설	363억원							

1) 「서울시 도시계획변경 사전협상 운영지침(4차 개정)(2018.11.13.)」에서 정한 '공공기여기준' 준수

2) 상기 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2(공공시설의 설치비용 등)와 사전협상 결과(도시계획과-4729, '21.04.05.) 및 전문가 자문회의 ('21.09.17.) 의견을 반영하여 계획함

○ 공공기여 내용

구 분		위 치	면적 및 금액		비 고
합계				3,389억원	
구역 내 (시설)	소계			689억원	
	서울역 공공성강화사업	연결 브릿지 및 페쇄램프 등	연결브릿지: 286.36㎡, 페쇄램프: 1,378.2㎡	39억원	
	대상지~서울로7017 연결브릿지	대상지 남측	315.98㎡	46억원	
	대상지~통일로(서울역광장) 연결브릿지	대상지 동측	888.71㎡	241억원	
	북부역세권 내 건축물	업무시설2(6, 7층)	전용면적 : 3,831.42㎡, 연면적 : 5,595.36㎡	363억원	공공업무시설
구역 외 (비용)	소계			2,700억원	
	관할자치구 미집행	중구	20%	540억원	
	장기미집행	서울특별시	10%	270억원	
	공공시설등 설치비용(균형개발)	서울특별시	-	1,890억원	
	소외낙후지역 내 광역철도 건설 및 생활체육시설	서울특별시	-	1,288억원	
	청파공원	용산구 서계동	공원 : 4,013㎡ 지하주차장 : 2,680㎡ 도로 : 1,867㎡	293억원	도시정비과
	청파로 89길	용산구 서계동	총연장 332m(공사구간 216m) 폭원 15m	304억원	
	대상지~서소문공원 보행로	대상지 북측	404㎡	5억원	

■ 변경

구 분	계 획 내 용	비 고										
공공시설 부지 제공을	● 도시계획 변경(용도지역 변경으로 인한 용적률의 증가 및 건축제한의 변경)에 따른 토지가치상승분 범위내 최고금액 3,390억원 적용('23.11. 감정평가) ● 공공시설 설치내역 - 구역 내(시설) : 689억원 ① 서울역 공공성강화사업 (39억원) - 연결 브릿지 및 폐쇄램프 등 ② 대상지~서울로7017 연결브릿지 (46억원) ③ 대상지~통일로(서울역광장) 연결브릿지 (241억원) ④ 북부역세권 내 건축물 (363억원) <table><tr><th>위치</th><th>규모(㎡)</th><th>용도</th><th>금액</th><th>비고</th></tr><tr><td>업무시설2, 6,7층</td><td>- 전용면적: 3,831.42 - 연 면 적: 5,595.36</td><td>공공업무시설</td><td>363억원</td><td></td></tr></table> - 구역 외(비용) : 2,701억원 ⑤ 관할자치구 미집행(중구, 540.2억원, 20.0%) ⑥ 장기미집행(270.1억원, 10%) ⑦ 공공시설등 설치비용 (균형개발, 1,890.7억원) - 소외낙후지역 내 광역철도 건설 및 생활체육시설 - 청파공원(도시정비과, 293억원) - 청파로 89길 조성(304억원) - 대상지~서소문공원 보행로 (5억원) ※ 주1) 시설설치제공시설, 공공시설등 설치비용 등은 사업추진과정에서 여건변화 및 협의 내용에 따라 조정·변동될 수 있음 주2) ④ : 사업시행계획, 인·허가 단계에서 건축계획 변경에 따라 대상지 내 공공업무시설 규모 변동 가능 주3) ⑤ : 관할 자치구 장기미집행시설 설치비용은 자치구에 귀속됨 주4) ⑥, ⑦ : 장기미집행시설 집행은 서울시 및 관할 자치구의 단계별 집행계획에 따르며, 세부 시설의 종류는 변동될 수 있음 주5) 경미한 계획의 변경사항 - 사전협상 지침에 따라 감정평가 시점보정 등에 의한 공공기여 총량의 변경 - 공공기여에 관한 계획은 각 사업별 금액의 30%이내 범위내의 금액 변경 - 사업추진이 곤란한 경우 사업의 배제(삭제), 단계별집행계획에 따라 집행하고자하는 장기미집행시설의 변경	위치	규모(㎡)	용도	금액	비고	업무시설2, 6,7층	- 전용면적: 3,831.42 - 연 면 적: 5,595.36	공공업무시설	363억원		용도지역 변경에 따른 공공기여량 산정기준 및 공공기여 제공금액 인정기준 준용 (감정평가 기준)
	위치	규모(㎡)	용도	금액	비고							
업무시설2, 6,7층	- 전용면적: 3,831.42 - 연 면 적: 5,595.36	공공업무시설	363억원									

- 1) 「서울시 도시계획변경 사전협상 운영지침(4차 개정)(2018.11.13.)」에서 정한 '공공기여기준' 준수
- 2) 상기 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2(공공시설의 설치비용 등)와 사전협상 결과(도시계획과-4729, '21.04.05.) 및 전문가 자문회의('21.09.17.) 의견을 반영하여 계획함

○ 공공기여 내용

구 분		위 치	면적 및 금액		비 고
합계				3,390억원	
구역 내 (시설)	소계			689억원	
	서울역 공공성강화사업	연결 브릿지 및 페쇄램프 등	연결브릿지: 286.36㎡, 페쇄램프: 1,378.2㎡	39억원	
	대상지~서울로7017 연결브릿지	대상지 남측	315.98㎡	46억원	
	대상지~통일로(서울역광장) 연결브릿지	대상지 동측	888.71㎡	241억원	
	북부역세권 내 건축물	업무시설2(6, 7층)	전용면적 : 3,831.42㎡, 연면적 : 5,595.36㎡	363억원	공공업무시설
구역 외 (비용)	소계			2,701억원	
	관할자치구 미집행	중구	20%	540.2억원	
	장기미집행	서울특별시	10%	270.1억원	
	공공시설등 설치비용(균형개발)	서울특별시	-	1,890.7억원	
	소외낙후지역 내 광역철도 건설 및 생활체육시설	서울특별시	-	1,288.7억원	
	청파공원	용산구 서계동	공원 : 4,013㎡ 지하주차장 : 2,680㎡ 도로 : 1,867㎡	293억원	도시정비과
	청파로 89길	용산구 서계동	총연장 332m(공사구간 216m) 폭원 15m	304억원	
	대상지~서소문공원 보행로	대상지 북측	404㎡	5억원	

④ 경미한 사항에 관한 결정사항 (변경없음)