

◆ 서울특별시고시 제2025-716호

도시관리계획[용산 지구단위계획구역 및 계획(후암동 특별계획구역 일대
재정비)] 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2010-438호(2010.12.2.), 제2015-147호(2015.5.28.)로 지구단위계획 결정(변경)된 용산 지구단위계획구역 내 후암동 특별계획구역 일대 지구단위계획에 대하여 2025년 제16차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2025.9.24.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획[용산 지구단위계획구역 및 계획(후암동 특별계획구역 일대 재정비)] 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 18일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 2020년 계획지침이 실효된 용산 지구단위계획구역 내 후암동 특별계획구역에 대하여 주변부 개발추진 및 주거지 노후화 등 변화된 지역여건을 반영한 계획지침을 마련하고자 지구단위계획을 결정(변경)하는 사항임

II. 용산 지구단위계획 결정(변경)

① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	①	용산 지구단위계획구역	중구 봉래동 ~ 용산구 한강로 일대	3,454,467.3	감) 188,783.0	3,265,684.3	서고 제1995-53호 (1995.3.10.)	-

■ 변경사유서

도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
①	용산 지구단위계획구역	●구역계 변경 - 면적 : 3,454,467.3㎡ → 3,265,684.3㎡	●용산공원정비구역 종합기본계획 상 용산공원정비구역 내 포함된 방위사업 청부지와 지구단위계획으로 관리 필요성이 낮은 용산중·고 부지를 구역에 서 제척 (감 188,783.0㎡)

② 도시관리계획에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		510,064.6	감) 188,783.0	321,281.6	100.0	-
녹지지역	자연녹지지역	132,305.0	감) 132,305.0	-	-	-
주거지역	소계	370,789.6	감) 56,478.0	314,311.6	97.8	-
	제1종일반주거지역	60,299.0	감) 54,783.0	5,516.0	1.7	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	277,884.6	감) 1,695.0	276,189.6	86.0	-
	제2종일반주거지역	26,686.0	-	26,686.0	8.3	-
	제3종일반주거지역	5,920.0	-	5,920.0	1.8	-
상업지역	일반상업지역	6,970.0	-	6,970.0	2.2	-

※ 후암동 특별계획구역 및 용산공원 북측 일대 부분만 기재

■ 변경사유서

구분	면적(㎡)			변경사유
	기정	변경	변경 후	
제1종일반주거지역	60,299.0	감) 56,478.0	5,516.0	•방위사업청 부지 및 용산중·고 부지 제척에 따른 용도지역 면적 변경 - 제1종일반주거지역 : 감) 54,783.0㎡ - 제2종일반주거지역(7층이하) : 감) 1,695.0㎡ - 자연녹지지역 : 감) 132,305.0㎡
제2종일반주거지역 (7층이하)	277,884.6	감) 54,783.0	276,189.6	
자연녹지지역	132,305.0	감) 132,305.0	-	

나. 용도지구에 관한 결정 조서

(1) 방화지구 : 변경없음

구분	도면표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	방화지구	후암동 103-6외 13	15,635	건고 제727호 (1963.12.13.)	후암시장

2. 기반시설에 관한 결정 조서

※ 후암동 특별계획구역 일대 부분만 기재

가. 교통시설

(1) 도로 : 변경없음

■ 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	37	30~32	보조간선 도로	552 (104)	후암동 194-25	갈월동 (광3-9)	일반도로	-	총고제 757호 (39.09.18.)	-
기정	중로	1	210	10~20	집산도로	450	후암동 시장앞	동자동 40-4	일반도로	-	내고제 23호 (52.03.25.)	한강대로 104길
기정	중로	2	13	15	집산도로	40	후암동 10-1	후암동 423-1	일반도로	-	서고제 437호 (79.10.15.)	-
기정	중로	2	197	15	집산도로	362	동자동 12	동자동 35-182	일반도로	-	건고제 347호 (79.09.24.)	특별계획 구역1
기정	소로	3	1	6	국지도로	92	동자동 8-5	동자동 19-116	일반도로	-	서고제 229호 (01.07.10.)	새마을린이 공원 주변
기정	소로	3	3	6	국지도로	57	동자동 24-20	동자동 41-11	일반도로	-	건고제 432 (63.07.01.)	-
기정	소로	3	4	6	국지도로	100	동자동 42-9	동자동 30-14	일반도로	-	건고제 432 (63.07.01.)	-
기정	소로	3	5	6	국지도로	185	후암동 103-17	후암동 134-2	일반도로	-	건고제 560 (63.09.19.)	-
기정	소로	3	6	6	국지도로	200	후암동 105-66	후암동 128-9	일반도로	-	건고제 560 (63.09.19.)	-
기정	소로	3	12	6	국지도로	233	갈월동 7-62	갈월동 59-2	일반도로	-	건고제 560 (63.09.19.)	-
기정	소로	3	13	6	국지도로	75	갈월동 11-16	갈월동 11-24	일반도로	-	건고제 560 (63.09.19.)	-

※ ()는 구역 내

(2) 주차장 : 변경없음

■ 주차장 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
합계		-	-	-	1,928.9	-	1,928.9	-	-
기정	①	주차장	노외주차장	후암동 65-4 일부	925.8	-	925.8	서고제32호 (07.02.08.)	-
기정	②	주차장	노외주차장	갈월동 51-6 일대	1,003.1	-	1,003.1	구고제60호 (03.11.25.)	-

■ 건축물의 범위

도면표시번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
①	60%	200%	5층(20m) 이하	제2종일반주거지역(7층이하)
②	60%	200%	5층(20m) 이하	제2종일반주거지역(7층이하)

※ 건축물의 범위는 도시계획시설로 설치할 경우에만 적용

나. 공간시설

(1) 공원 : 변경없음

■ 공원 결정 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
합계		-	-	-	4,880.0	-	4,880.0	-	-
기정	①	공원	어린이공원	동자동 8-5 일대	1,828.0	-	1,828.0	건고제299 (63.04.26.)	새꿈 어린이공원
기정	②	공원	어린이공원	동자동 24-11 일대	712.0	-	712.0	건고제299 (63.04.26.)	-
기정	③	공원	어린이공원	후암동 190-1 일대	2,340.0	-	2,340.0	건고제299 (63.04.26.)	새나라 어린이공원

다. 유통 및 공급시설

(1) 시장 : 변경없음

■ 시장 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	시장	정기시장	후암동 103-9 일대	742.8	-	742.8	서고제41 (75.04.03.)	후암시장

라. 공공·문화체육시설

(1) 학교 : 변경없음

■ 학교 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	학교	초등학교	후암동 190-2 일대	14,353.2	-	14,353.2	교위고5 (87.02.17)	삼광초교

■ 건축물의 범위

도면표시번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	건축제한완화	비고
① (삼광초교)	30%	120%	5층	-	제2종일반주거지역(7층이하)

(2) 사회복지시설 : 변경없음

■ 사회복지시설 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
기정	①	사회복지시설	갈월동 51-19	1,652.5	-	1,652.5	용고제9호 (98.03.05.)	갈월복지관

■ 건축물의 범위

도면표시번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
①	60%	200%	5층(20m) 이하	제2종일반주거지역(7층이하)

3. 친환경 및 방재안전에 관한 결정(변경) 조서

가. 친환경계획 : 신설

항목	세분	세분계획기준		비고
		기준	완화비율	
환경 친화에너지 효율화	에너지 효율등급 및 ZEB 인증	ZEB1	15%	-
		ZEB2	14%	
		ZEB3	13%	
		ZEB4	12%	
		ZEB5	11%	
		에너지효율1++	6%	
		에너지효율1+	3%	

항목	세분	세분계획기준		비고
		기준	완화비율	
	녹색건축인증	녹색건축 최우수 등급	6%	
		녹색건축 우수 등급	3%	
	재활용 건축자재 활용	재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	
			20% 이상	
			25% 이상	
	장수명주택 인증	최우수 등급	15%	
		우수 등급	10%	

나. 방재안전계획

- 서울시 안전관리 기본계획, 서울시 풍수해저감 종합계획, 재해지도, 산사태 발생 우려지역 조사 및 취약지역 지정·관리 지침, 방재지구, 방화지구, 화재경계지구의 7가지 계획 중 1가지에 해당

구분		계획내용		비고
		적용위치	적용기준	
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	방화지구 (화재관련)	후암시장	[건축법 제51조(방화지구 안의 건축물)] •건축물의 주요 구조부와 지붕·외벽을 내화구조로 하여야 함	-

4. 지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정(변경) 조서

가. 지역(역사)자산 보전·활용계획

- 지역(역사)자산 조사는 문화재, 근대문화유산, 서울미래유산 등 8가지로 구분됨
- 후암동 특별계획구역 일대는 도시조직(옛물길)에 해당되며, 역사유산(흔적)남기기 가이드라인 (2013)의 관리지침을 따름

구분	계획내용		비고
	적용위치	적용기준	
도시조직/ 경관	옛물길 (도면참조)	●적용대상 : 지형, 옛물길, 옛길, 필지 등의 도시조직을 대상 ●남기기 방법 : 보존 및 보전·활용 원칙으로 함 - 옛 물길과 연계하여 오픈스페이스 조성	-

③ 건축계획에 관한 결정(변경)

※ 후암동 특별계획구역 일대 부분만 기재

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가. 최대개발규모

■ 최대개발규모 결정(변경) 조서

구분		최대개발규모	비고
기정	간선부	●3,000㎡ 이하	-
	이면부		
변경	간선부	●3,000㎡ 이하	적용범위 변경
	이면부		

※ 기존 대지 및 획지, 특별계획구역 제외

※ 최대개발규모 적용 예외

- 단일 필지가 최대개발규모 초과 시
- 기 공동개발 된 필지
- 획지 및 모든 공동개발 필지면적 합계가 최대개발규모 초과 시

나. 공동개발 : 신설

■ 공동개발에 관한 결정(변경) 조서

구분	적용위치	계획기준
공동개발(지정)	도면참조	●간선가로변에서 이면도로 진입유도(차량출입 불허구간 등)가 필요한 필지 ●행지형 또는 세장형, 부정형 필지 ●건축이 불가능한 면적 35㎡ 미만 필지
공동개발(권장)		●개발규모를 고려한 공동개발 권장
자율적 공동개발		●지구단위계획 지침에 의해 공동개발이 계획되지 않은 필지도 최대개발규모를 초과하지 아니하는 범위 안에서 자율적(선택적) 공동개발 가능 ●자율적 공동개발을 적용함에 있어서 가급적 대지가 정형화되도록 계획하며, 아래의 경우 자율적 공동개발 불가함 (단, 구

구분	적용위치	계획기준
		도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 허용) 1. 부정형 필지가 형성되는 경우 2. 인접 필지가 맹지 또는 부정형 등 개발이 불합리하다고 인정되는 경우 3. 공동개발 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
공동개발 (지정, 권장)	후암동 특별계획구역 해제지역 일대 공동개발 신규지정	●특별계획구역 해제에 따라 후암시장 일대 필지단위 계획 수립 시 간선가로변에서 이면부 진입을 위한 진입로 확폭 및 맹지 발생을 최소화 할 수 있도록 토지소유자 여건을 고려하여 공동개발(지정) 신규 지정 ●확지2 일대 소유자 의사에 따라 개발 가능토록 공동개발(권장) 신규 지정 ●숙대입구역 장기전세주택사업 추진 등 사업 추진여건을 고려하여 특별계획구역 해제된 한강대로변 부지에 대해 동일 소유자 등을 고려하여 공동개발(지정, 권장) 신규 지정

다. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경)

(1) 지정

■ 후암동 주거지구 및 용산공원 북측일대 지구

가구번호	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
	동	지번	필지	소계		
후1	후암동	458대	9,989.0	9,989.0	획지	-
-	용산동2가	2-16대	8,450.2	134,014.7	●남산~용산공원의 연계방안이 필요한 지역 (신축, 증축, 재축 등을 할 경우 용산구 도시 계획과와 협의 필요)	-
		2-18대	1,147.7			
		2-17대	37,526.0			
		2대	19,235.5			
		2-8도	463.8			
		2-12대	3,671.1			
		2-14대	3,457.0			
		2-15대	60,063.4		●방위사업청 (신축, 증축, 재축 등을 할 경우 용산구 도시 계획과와 협의 필요)	-

※ 해당 주거지구는 특별계획구역 외 필지임

■ 특별계획구역

가구번호	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
	동	지번	필지	소계		
-	후암동	143-16 일대	321,281.6	321,281.6	특별계획구역	-

(2) 변경

■ 후암동 주거지구 및 한강대로변 필지

가구번호	위치		면적 (㎡)		계획내용	비고			
	동	지번	필지	소계					
후1	후암동	458	9,989.0	9,989.0	획지	기존 획지			
후2	후암동	423-1	8,531.6	9,083.0	획지 신설	공동개발 권장	미주 아파트 일대 계획적 관리유도 (필지분할 가능선 100-3)		
		426	534.8						
		426-1	16.6					171.8	-
		91	171.8						
		92-2	48.5	48.5	-				
		92-4	1.9					1.9	-
		93	0.7						
		93-1	5.6	5.6	-				
		93-2	16.5					16.5	-
		93-5	112.7						
		94-4	3.3	159.3	-				
		93-6	159.3					159.3	-
		93-7	6.3						
		94-1	246.6	246.6	-				
		94-2	0.7					0.7	-
		95-3	17.5						
		95-5	33.6	113.7	-				
		96	113.7					113.7	-
		99-1	43.0						
		99-4	136.8	136.8	-				
		100-1	151.4					151.4	-
		100-3	6.1						
		101-64	36.4	36.4	-				
		101-65	8.8					8.8	-
		101-68	11.4						
		422	213.7	213.7	-				

가구번호	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
	동	지번	필지	소계		
후3	후암동	67	43.0	106.8	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자
		67-1	6.6			
		67-2	4.3			
		67-3	52.9			
		75-1	59.1	61.8	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자
		75-5	2.7			
		76-1	126.8	165.0	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자
		76-2	12.9			
		76-10	25.3			
후3	후암동	76-4	75.9	89.9	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자
		76-9	14.0			
		78	142.1	169.5	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자
		78-1	27.4			
		79	154.8	205.0	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자
		79-3	50.2			
		101-3	7.9	140.1	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자
		102-11	132.2			
		101-4	26.4	166.2	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자
		102-12	139.8			
		101-5	46.3	137.2	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자
		102-13	90.9			
		102-1	75.6	106.1	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자
		426-3	30.5			
		102-28	103.5	129.7	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자
		102-39	22.1			
		102-65	4.1			
		102-64	75.5	89.9	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자
		426-4	14.4			

가구번호	위치		면적(㎡)		계획내용	비고		
	동	지번	필지	소계				
후4	동자동	14-34	4.6	144.4	공동개발 지정	소유자 중복		
		14-132	139.8					
		14-141	23.1	440.9	공동개발 지정	동일 소유자	적정 개발 유도	
		14-142	47.6					
		42-9	370.2					
		38-3	421.5	425.3	공동개발 지정	동일소유자		
		38-13	0.3					
		38-15	3.5					
		39-7	184.8	317.0	공동개발 지정	동일소유자		
		41-4	132.2					
		41-5	211.6	248.0	공동개발 지정	동일소유자		
		41-9	36.4					
		41-5	211.6	248.0	공동개발 지정	동일소유자		
		41-9	36.4					
	갈월동	1-5	345.7	354.1	공동개발 지정	동일소유자		
		1-6	8.4					
		2-2	24.1	367.8	공동개발 지정	동일 소유자	맹지 해소, 소유자 중복	
		5-58	16.5					
		5-59	13.2					
		5-17	314.0					
후4	갈월동	3-3	70.7	176.8	공동개발 지정	기 개발 필지		
		3-9	105.1					
		4-1	0.7					
		4-2	0.3					
		5-43	76.7	627.8	공동개발 지정	맹지해소, 소유자 중복		
		5-44	313.4					
		5-45	237.7					

가구번호	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
	동	지번	필지	소계		
후5	갈월동	7-83	160.7	181.5	공동개발 지정	동일소유자
		11-7	20.8			
		7-84	76.0	1,137.4	공동개발 지정	동일소유자
		11-32	948.8			
		11-60	112.6			
		7-136	113.0	119.9	공동개발 지정	기 개발 필지
		7-137	6.9			
		8-3	48.6	174.2	공동개발 지정	기 개발 필지
		11-1	125.6			
		8-13	131.2	349.4	공동개발 지정	동일소유자
		8-30	218.2			
		8-42	34.0	149.7	공동개발 지정	동일소유자
		8-43	115.7			
		10	86.0	169.6	공동개발 지정	기 개발 필지
		10-3	83.6			
후6	갈월동	14-60	638.7	891.6	공동개발 지정	동일소유자
		14-67	19.5			
		14-106	233.4			
		16	233.0	847.9	공동개발 지정	동일소유자
		16-2	373.6			
		16-3	241.3			
		17-1	148.8	188.8	공동개발 지정	동일소유자
		17-3	35.4			
		17-4	4.6			
		17-5	58.2	453.6	공동개발 지정	동일소유자
		18	211.6			
		63-1	121.0			
		63-2	62.8	276.4	공동개발 지정	동일소유자
		66	182.8			
		64-1	93.6			
		66-2	35.4	269.8	공동개발 지정	동일소유자
		68	234.4			

※ 해당 주거지구 및 한강대로변 필지는 특별계획구역 외 필지임

■ 특별계획구역

가구번호	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
	동	지번	필지	소계		
-	동자동	35-84 일대	47,217.5	273,011.7	특별계획구역	구역1
-	갈월동	5-8	2,985.5			구역2
-	후암동	142-25 일대	118,840.9			구역4-1
-	후암동	105-39 일대	28,579.5			구역4-2
-	후암동	201 일대	38,776.8			구역4-3
-	갈월동	34-20 일대	36,611.5			구역5

※ 한강대로변 특별계획구역 제척부지는 사업추진 시 부지여건(규모, 형태 등)에 따라 특별계획구역 지정을 제한할 수 있으며, 이 경우 특별계획구역2 계획 지침을 준용함

2. 건축물 용도에 관한 결정(변경) 조서

가. 권장용도 : 변경

■ 지정

도면표시번호	적용구역	전층 권장용도	저층(3층 이하) 권장용도	비고
1	후암동 주거지구 및 서울역 선형 필지지구	[건축법시행령 별표1] ●제3호의 제1종근린생활시설 중 휴게음식점 ●제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장, 학원, 휴게음식점 ●제7호의 판매시설(도매시장 제외) ●제10호의 교육연구시설 중 학원 ●제11호의 노유자시설 ●제14호의 업무시설	-	-

※ 특별계획구역 권장용도 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

■ 변경

도면표시번호	적용구역	전층 권장용도	저층(3층 이하) 권장용도	비고
1	후암동 주거지구 및 서울역 선형 필지지구	[건축법시행령 별표1] ●제10호의 교육연구시설 중 학원 ●제11호의 노유자시설 ●제14호의 업무시설	-	권장용도 적용 범위 변경
2	한강대로변 필지	[건축법시행령 별표1] ●제7호의 판매시설 ●제14호의 업무시설	-	-

※ 용산 지구단위계획구역은 서울시 도시계획조례 제51조제2항에 따라 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설 건립 시 용적을 완화 받을 수 있음(용적을 완화 세부사항은 서울시 지구단위계획수립기준 참조)

※ 특별계획구역 권장용도 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
권장 용도	- 제3호 및 4호의 근린생활시설, 제7호의 판매시설 삭제 - 특별계획구역 해제지역 권장용도 계획 추가	- 휴게음식점, 판매시설(도매시장 제외) 권장용도에서 제외 - 특별계획구역에서 해제된 후암시장, 미주아파트 일대 권장용도 지정
	한강대로변 특별계획구역 해제지역 권장용도 계획 추가	한강대로변 업무 중심 육성 계획을 고려하여 판매시설, 업무시설 권장용도 지정

나. 불허용도 : 변경

■ 기정

도면표시번호	적용구역	불허용도	비고
3	일반주거지역 및 준주거지역	[건축법 시행령 별표1] - 제2종 근린생활시설 중 안마사술소 - 목외에 철탑이 있는 골프연습장 - 근린생활시설, 판매시설 그 외의 기타시설 중 성기구취급소, 성인전용전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업 - 위락시설 - 공장 - 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설(주차장 및 세차장 제외) - 동물 및 식물관련시설 - 교정 및 군사시설 중 교도소, 감화원	-

※ 특별계획구역 불허용도 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

■ 변경

도면표시번호	적용구역	불허용도	비고
1	간선도로변 및 일반상업지역 (노선변)	[건축법 시행령 별표1] - 단독주택 및 공동주택(주거복합 제외) - 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마사술소 - 목외에 철탑이 있는 골프연습장 / 의료시설 중 정신병원 및 격리병원/ 숙박시설(관광호텔 제외) - 근린생활시설, 판매시설 그 외의 기타시설 중 - 성기구취급소, 성인전용전화방, 성인전용 PC방 및 이와 유사한 성인전용업 - 위락시설 / 공장 / 창고시설 / 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) - 자동차관련시설 / 교정 및 군사시설 중 교도소 및 감화원 /장례식장	-
3	일반주거지역 및 준주거지역	[건축법 시행령 별표1] - 제2종 근린생활시설 중 안마사술소, 목외 철탑이 설치된 골프연습장 - 근린생활시설, 판매시설 그 외의 기타시설 중 성기구취급소, 성인전용전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업 - 위락시설 - 공장 - 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설(주차장 및 세차장 제외) - 동물 및 식물관련시설 - 교정 및 군사시설 중 교도소, 감화원	불허용도 적용 범위 변경

※ 특별계획구역 불허용도 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
불허 용도	•특별계획구역 해제지역 불허용도 계획 추가	•특별계획구역에서 해제된 후암시장, 미주아파트 일대, 한강대로변 필지 불허 용도 지정

3. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경) 조서

가. 건폐율 계획 : 변경없음

구분	건폐율	비고
제1종일반주거지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 준용
제2종일반주거지역	60% 이하	
제3종일반주거지역	50% 이하	
준주거지역	60% 이하	
일반상업지역	60% 이하	
자연녹지지역	20% 이하	

※ 특별계획구역 계획은 특별계획구역 계획지침 참조

나. 용적률 계획 : 변경

■ 기정

구분	용도지역	용적률			비고
		기준	허용	상한	
후암동 주거지구	2종주거	170%	200%	250%	-

※ 특별계획구역 계획은 특별계획구역 계획지침 참조

■ 변경

구분	용도지역	용적률			비고
		기준	허용	상한	
후암동 주거지구	1종주거	150%	165%	법적용적률의 2배 이하	-
	2종주거	200%	220%	법적용적률의 2배 이하	-
한강대로변 필지	2종주거	200%	220%	법적용적률의 2배 이하	-
	3종주거	250%	275%	법적용적률의 2배 이하	-
	일반상업	800%	880%	법적용적률의 2배 이하	-

※ 서울시 도시계획조례 제51조제2항제9호에 따라 용적률 완화 적용

- 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 한시적 용적률 완화

· 허용용적률 + 한시적 용적률 완화(50%p 이내)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 적용

· 용적률 체계개편('24.8.)에 따른 허용용적률 체계와 한시적 용적률 완화하는 시행령 용적률 범위 안에서 적용 가능

· 도시계획조례 제51조제2항에 따른 용적률 완화조건을 준수해야 하며, 해당 규정의 존속기간이 종료되는 경우 적용 불가

※ 특별계획구역 계획은 특별계획구역 계획지침 참조

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
용적률	●기준/허용/상한 용적률 체계 변경	●특별계획구역 제외부지에 대해 서울시 지구단위계획 수립기준 용적률 체계 반영 ●소규모건축물 건설경기 활성화를 위한 제2·3종일반주거지역 용적률 한시적 완화기준 적용

다. 높이 계획 : 변경

(1) 일반관리구역

■ 지정

구분	높이계획	비고
후암동 주거지구	이면부	●5층(20m 이하)
		-

■ 변경

구분	높이계획	비고
후암동 주거지구	이면부	●28m 이하
		-
한강대로변 필지		●70m 이하
		-

※ 공동주택 건립 시 도시계획조례에 따라 완화 가능

(2) 특별계획구역

■ 지정

구분	높이계획	비고
후암동 특별계획구역		●5층(20m 이하)
		-
후암동 특별계획구역 내 준치건축물		●70m 이하
		갈월동 7-50, 16-2번지

■ 변경

구분	높이계획	비고
후암동 특별계획구역	1	●세부개발계획 수립 시 높이계획 결정
	2	●한강대로변 최고 100m 이하
	4-1	●평균 23층 이하, 최고층수 30층 이하 ※ 단독개발 시 평균 13층 이하, 최고층수 18층 이하
	4-2	※ 정비계획(세부개발계획) 수립 시 남산 7부능선을 고려하여 계획
	4-3	●두텁바위로변 폭 30m, 후암로변 폭 20m : 40m 이하
	5	●최고 120m 이하(40층 이하) ●두텁바위로변 폭 30m : 40m 이하
		미시행

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
일반관리구역	●이면부 : 28m 이하	●특별계획구역 해제지역 일대 용도지역을 고려하여 높이계획 수립
	●한강대로변 필지 : 70m 이하	
후암동 특별계획구역	●특별계획구역 2~5 높이계획 변경 ●한강대로변 최고 100m 이하 - 평균층수 23층 이하(최고층수 30층 이하) ※ 특별계획구역4 단독개발 시 평균층수 13층 이하, 최고층수 18층 이하 ※ 정비계획(세부개발계획) 수립 시 남산 7부능선을 고려하여 계획 ●최고 120m 이하(40층 이하)	●한강대로변 개발현황 및 업무중심 육성을 위한 높이계획 수립 ●후암동 특별계획구역 일대 주거환경 개선 및 남산 등을 고려한 높이계획 수립 ●특별계획구역5 내 장기전세주택사업을 고려한 높이계획 변경
	●두텁바위로변 폭 30m, 후암로변 폭 20m : 40m 이하	●특별계획구역 일대 높이계획 및 남산과의 조화를 고려하여 가로변 저층배치구간 설정

4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정(변경) 조서

가. 건축물 배치에 관한 결정(변경) 조서

(1) 건축선 : 변경

■ 기정

구분	적용위치	계획내용	비고
건축 한계선	특별계획구역 및 간선교차로	-	-
	후암로변	●후암로 동측 대지경계선으로부터 35m 이격	-

■ 변경

구분	적용위치	계획내용	비고
건축 한계선	특별계획구역	●3m ~ 10m	-
	후암로변	●후암로 동측 대지경계선으로부터 35m 이격	후2 획지 추가 (미주아파트 일대)
	후암로변	●3m	후2 획지(미주아파트 일대), 후2 획지 일대, 후암시장 일대
	한강대로변	●3m	-
	두텁바위로변	●5m	-
	한강대로104길변	●3m	-

구분	적용위치	계획내용	비고
	한강대로98길변	●3m	한강대로~특별계획구역4-1 경계 구간

※ 후2획지 외 21개 필지 공동개발 시 건축한계선 후암로 동측 대지경계선으로부터 35m 이격

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
건축 한계선	●특별계획구역 건축한계선 확대 - 3~10m	●남산으로의 열린경관확보 및 후암로 일대 보행여건 개선 등을 위한 건축한계선 지정 확대
	●후암로변 건축한계선 지정 - 후암로 동측 대지경계선으로부터 35m - 3m ※ 후2획지 외 21개 필지 공동개발 시 건축한계선 후암로 동측 대지경계선으로부터 35m 이격	●후암로 일대 보행여건 개선 등을 위한 건축한계선 지정
	●한강대로변, 두텁바위로변, 한강대로104길변 건축한계선 지정 - 한강대로변, 한강대로104길변 : 3m - 두텁바위로변 : 5m	●특별계획구역 해제지역 일대 필지규모를 고려한 건축한계선 지정
	●한강대로98길변 건축한계선 지정 - 3m	●특별계획구역4-1 공공보행통로 계획과의 연계를 고려하여 보행연결이 가능토록 건축한계선 지정

(2) 대지 안의 공지 계획 : 변경

■ 기정

구분	계획내용		비고
	적용대상	조성지침	
공개 공지	선형 및 쌈지형	●설치면적의 20% 이상은 녹지로 조성 ●공개공지 위치가 지정된 대지는 해당 위치에 공개공지 조성 시 인센티브 적용 ●위치가 정해지지 않은 경우 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가 각부, 주요 보행 결절점 주변에 배치 ●침상형으로 설치 가능	-
	침상형	●계단, 경사로 등에 의하여 공공지하공간 및 지상공간에서 일반대중으로 접근 가능하며 24시간 개방구조 ●필로티 구조 시 유효높이 지상 6m 이상 확보	-

구분	계획내용		비고
	적용대상	조성지침	
공공보행통로	후암동 특별계획구역	•24시간 개방구조로 단차없이 연속적으로 조성 •양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리 •벨로티 구조 설치 시 유효높이 6m 이상 확보 •공공보행통로와 접하는 건축물에 캐노피 설치 권장	-
보차혼용통로	후암동 특별계획구역	•보행 및 차량을 위한 통로개설로 지구교통개선 •보행 및 차량의 원활한 흐름 유도	-
전면공지	전지역 인도부속형 폭 6m 이상 도로변 건축선 후퇴부분 기존 보도 및 차도와 단차없이 조성, 차량부속형 폭 6m 미만 도로변 건축선 후퇴부분 기존차도와 단차없이 조성	•담장, 계단, 화단, 간판 등 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 •공공부분 보도 포장패턴을 우선 준용 •인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재로 포장 •건축물 신축 시 개발주체가 조성 •공공부분 가로수와 동일하거나 유사한 수종 식재 권장	-

■ 변경

구분	계획내용		비고
	적용대상	조성지침	
공공보행통로	후암동 특별계획구역	•24시간 개방구조로 단차없이 연속적으로 조성 •양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리 •벨로티 구조 설치 시 유효높이 6m 이상 확보 •공공보행통로와 접하는 건축물에 캐노피 설치 권장	-
보차혼용통로	후암동 특별계획구역	•보행 및 차량을 위한 통로개설로 지구교통개선 •보행 및 차량의 원활한 흐름 유도	-
전면공지	전지역 인도부속형 폭 6m 이상 도로변 건축선 후퇴부분 기존 보도 및 차도와 단차없이 조성, 차량부속형 폭 6m 미만 도로변 건축선 후퇴부분 기존차도와 단차없이 조성	•담장, 계단, 화단, 간판 등 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 •공공부분 보도 포장패턴을 우선 준용 •인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재로 포장 •건축물 신축 시 개발주체가 조성 •공공부분 가로수와 동일하거나 유사한 수종 식재 권장	-

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
공공공지	•선형 및 썸지형, 침상형 공개공지 항목 삭제	•한강로변 주요 교차로, 속대입구역 연접부 특별계획구역 제외에 따라 공개공지 계획 삭제

나. 건축물 형태·외관 등에 관한 결정(변경) 조서

■ 기정

구분		계획내용	비고
건축 한계선	저층부 형태	●미관지구에 면한 건축물의 1층 전면 벽면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리 ●미관지구에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형셔터 사용	-
	1층 바닥높이	●미관지구에 면한 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도/도로와 15cm 이내의 차이로 제한하여 일반인 및 장애인의 진출입 불편이 없도록 설치 (경사지의 경우 보도/도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함) 단, 부득이한 경우 용산구 도시계획위원회 심의를 통해 변경 가능	-
	층고/기존 건물과의 조화	●연접대지에 지구단위계획에 따른 건물이 있을 경우 신축 건물의 층고 특히 1층 개구부의 높이는 기존건물과 일치 시키도록 제한 단, 부득이한 경우 용산구 도시계획위원회 심의를 통해 변경 가능	-
건축물 외관	재료/ 색채	●외벽의 재료, 색채에 있어 주변건물 및 경관과 조화를 도모	-
	측면공지 차폐	●미관지구에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격 부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격 ●공지는 차폐 조정, 담, 문 등으로 차폐하되 건축물의 벽면과 조화되는 재료 사용	-
옥외광고물		●‘서울특별시 용산구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례’ 및 ‘서울특별시 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한원칙(서울시고시 2014-158호)’ 준수	전구역
조명		●가로에 면하는 대지에 10층 이상 신축 또는 증·개축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명 등의 설치 권장 ●옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명의 설치 권장	간선가각부/간선도로변

※ 지구단위계획 시행지침(민간부분 및 공공부분)준용

※ 상기와 관련된 법규의 변경 또는 부득이한 사정이 인정되는 경우, 구 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정

■ 변경

구분		계획내용	비고
건축 한계선	저층부 형태	●가로에 면한 건축물의 1층 전면 벽면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리 ●가로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형셔터 사용	-
	1층 바닥높이	●가로에 면한 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도/도로와 15cm 이내의 차이로 제한하여 일반인 및 장애인의 진출입 불편이 없도록 설치 (경사지의 경우 보도/도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함) 단, 부득이한 경우 용산구 도시계획위원회 심의를 통해 변경 가능	-
	층고/기존 건물과의 조화	●연접대지에 지구단위계획에 따른 건물이 있을 경우 신축 건물의 층고 특히 1층 개구부의 높이는 기존건물과 일치 시키도록 제한 단, 부득이한 경우 용산구 도시계획위원회 심의를 통해 변경 가능	-

구분		계획내용	비고
건축물 외관	재료/ 색채	●외벽의 재료, 색채에 있어 주변건물 및 경관과 조화를 도모 ●용산공원 인접지역은 공원과 조화를 고려한 자연재료 사용 권장	-
	측면공지 차폐	●가로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격 부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격 ●공지는 차폐 조정, 담, 문 등으로 차폐하되 건축물의 벽면과 조화되는 재료 사용	-
옥외광고물		● '서울특별시 용산구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례' 및 '서울특별시 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한(서울시고시 2017-490호)' 준수	-
조명		●가로에 면하는 대지에 10층 이상 신축 또는 증·개축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명 등의 설치 권장 ●옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명의 설치 권장	-

※ 지구단위계획 시행지침(민간부분 및 공공부분)준용

※ 상기와 관련된 법규의 변경 또는 부득이한 사정이 인정되는 경우, 구 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
건축물 형태 및 외관	건축물의 형태와 외관 등에 대한 규제 및 권장사항 변경	●미관지구 폐지('19.04.) 반영, 가로 및 공원변 가로활성화를 고려한 지침 변경
	재료/색채 권장사항 변경	●용산공원 인접지역 공원과 조화를 고려한 자연재료 권장 추가
기타사항	옥외광고물 계획내용 변경	●주변과 조화를 이루는 옥외광고물 설치를 통한 효율적인 가로환경 관리 및 유지를 위하여 옥외광고물 설치에 대한 가이드라인 및 심의위원회 심의 준수에 대한 내용 추가 및 규제사항과 권장사항으로 구분

다. 경관계획에 관한 결정(변경) 조서

(1) 경관계획 : 신설

- 한강대로의 통일감 있는 가로경관 확보를 통해 남산 조망과 광역통경축 확보

구분	적용지역	계획내용
한양도성~한강~여의도를 잇는 신도심으로서 매력있는 경관 형성	전구역	●매력있고 상징성 있는 스카이라인 형성
	한강대로	●한강대로 상징성 부여
용산공원, 남산, 한강 등 경관자원과 지역자산을 배려하는 경관관리	용산공원 연결부	●한강, 용산공원 연계 광역 보행녹지축 조성
	용산공원 연결부	●용산공원, 남산의 조망확보를 위한 높이관리 및 통경축 확보
걸을수록 매력있고, 걷고싶은 보행자 중심의 가로조성	전구역	●한강~용산공원~남산 연계 보행네트워크 조성 ●보행자중심 가로조성을 위한 가로유형별 관리방안 마련 ●옛길, 지역자산을 고려한 보존 및 활용방안 마련
옥외광고물 야간조명	전구역	●한강대로변 건물의 야간조명 설치 유도 - 벽면을 비추는 상향식 야간조명 ●옥상광고물을 설치할 수 없음 ●옥외광고물의 설치 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 용산구 옥외광고물 등 관리조례」 준수

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서

가. 특별계획구역 결정(변경) 조서

구역명	위치	면적(㎡)				최초 결정일	비고	
		기정	증감	변경				
후암동 특별계획 구역	용산구 후암동 143-16 일대	321,281.6	감) 48,269.9	273,011.7	특별계획구역1	47,217.5	서고 제2010-438호 ('10.12.02.)	-
					특별계획구역2	2,985.5		
					특별계획구역4-1	118,840.9		
					특별계획구역4-2	28,579.5		
					특별계획구역4-3	38,776.8		
					특별계획구역5	36,611.5		

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
후암동 특별계획구역	•특별계획구역 분할 (6개소) - 특별계획구역 1~5구역으로 분할 •특별계획구역 면적 축소 - 321,281.6㎡ → 273,011.7㎡ 감) 48,269.9㎡	•후암동 특별계획구역 사업추진 현황 및 여건을 고려하여 6개소로 분할 •국도교통부 ‘동자동 공공주택지구’ 계획 미포함 잔여지 및 집행완료된 도로구간 일부 제척, 한강대로변 사업 움직임 없는 필지 제척에 따른 특별계획구역 면적 축소

나. 특별계획구역 계획지침

(1) 특별계획구역1

■ 계획지침

구분	계획지침
면적	●47,217.5㎡
용도지역	●제1종, 제2종(7층), 제2종일반주거지역
건폐율	●서울특별시 도시계획조례 준용
용적률	●추후 국토교통부 동자동 공공주택지구 계획 결정 반영
건축물에 관한 사항	●추후 국토교통부 동자동 공공주택지구 계획 결정 반영
기반시설에 관한 사항	●추후 국토교통부 동자동 공공주택지구 계획 결정 반영

※ 타 법령에 따른 사업추진 시 해당 법령에 따름

(2) 특별계획구역2

■ 계획지침

구분	계획지침
면적	●2,985.5㎡
용도지역	●제3종일반주거지역 → 준주거지역 ●일반상업지역
건폐율	●60%
용적률 (기준/허용/상한)	●제3종일반주거지역 → 준주거지역 : 250%/350%/400% 이하 ●일반상업지역 : 800%/800%/법적용적률의 2배 이하
용적률 인센티브	●허용용적률인센티브 유형③
높이	●한강대로변 : 최고 100m 이하
용도	권장 [건축법 시행령 별표1에 따른 용도] ●한강대로변 지하층 - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제13호 운동시설 ●한강대로변 고층부(3층 이상) - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외)

구분		계획지침
	불허	[건축법 시행령 별표1에 따른 용도] ●제2호 공동주택 (한강대로변 1~2층) ●제4호 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 욕외 철담이 설치된 골프연습장 ●제3호, 제4호 근린생활시설, 제7호 판매시설 그 외의 기타시설 중 성기구취급소, 성인전용전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업 ●제16호 위락시설 ●제17호 공장 ●제18호 창고시설 ●제19호 위험물저장 및 처리시설 ●제20호 자동차관련시설 (주차장 및 세차장 제외) ●제21호 동물 및 식물관련시설 ●제23호 교정 및 군사시설 중 교도소, 감화원 ●학교보건법 등 기타법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도
건축선		●한강대로변 : 5m ●내부 신설도로(12m)변 : 3m
차량출입 불허구간		●한강대로변 차량출입불허구간 지정
순부담율		●15.0% 이상 (세부개발계획 수립 시 변경가능) - 건축물 공공기여 시 시설의 종류는 공공업무시설 등으로 계획

(3) 특별계획구역4(4-1, 4-2, 4-3)

■ 계획지침

구분		계획지침		
		특별계획구역4-1	특별계획구역4-2	특별계획구역4-3
면적		●118,840.9㎡	●28,579.5㎡	●38,776.8㎡
용도지역		●제1종, 2종(7층)일반주거지역 → 제2종일반주거지역 ※ 4구역 특별계획구역 통합개발 시 적용(구역별 개발 시 용도지역 유지)		
건폐율		●60%		
용적률 (기준/허용/상한)		●제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역 : 150%/170%/200% 이하 ●제2종(7층)일반주거지역 → 제2종일반주거지역 : 190%/200%/250% 이하 ※ 용도지역 유지 시 용적률 체계 - 제1종일반주거지역 : 150%/150%/200% 이하 - 제2종(7층)일반주거지역 : 170%/190%/250% 이하		
용적률 인센티브		●허용용적률인센티브 유형②		
높이		●통합개발 시 평균23층 이하, 최고층수 30층 이하 ※ 단독개발 시, 평균 13층 이하, 최고층수 18층 이하 ※ 정비계획(세부개발계획) 수립 시 남산 7부능선을 고려하여 계획 ●두텁바위로변 폭 30m, 후암로변 폭 20m : 40m 이하		
용도	권장	[건축법 시행령 별표1에 따른 용도] ●후암로변 - 제3호 제1종근린생활시설 중 소매점, 제과점, 사무소 - 제4호 제2종근린생활시설 중 공연장, 서점, 제과점, 일반음식점, 학원, 일반업무시설 - 제11호 노유자시설		
	불허	[건축법 시행령 별표1에 따른 용도] ●제4호 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 욕외 철담이 설치된 골프연습장 ●제3호, 제4호 근린생활시설, 제7호 판매시설 그 외의 기타시설 중 성기구취급소, 성인전용전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업		

구분		계획지침		
		특별계획구역4-1	특별계획구역4-2	특별계획구역4-3
		인전용업 ●제16호 위락시설 ●제17호 공장 ●제18호 창고시설 ●제19호 위험물저장 및 처리시설 ●제20호 자동차관련시설(주차장 및 세차장 제외) ●제21호 동물 및 식물관련시설 ●제23호 교정 및 군사시설 중 교도소, 감화원 ●학교보건법 등 기타법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도		
건축선		●후암로변 / 두텁바위로변 / 한강대로104길변 : 10m / 5m / 3m ●내부 신설도로(12m)변 : 3m, 5m		
공공보행통로		●서측 공공공지 ~ 동측 녹지 연결 공공보행통로 지정 : 폭 20m ●한강대로104길 ~ 교육청 연결 공공보행통로 지정 : 폭 10m		
전면공지		●차도부속형(3m), 보도부속형(2m)으로 조성		
보행자전용도로 및 보차혼용통로		●삼광초 출입구(정문, 후문)와 연계한 보행자전용도로 및 보차혼용통로 지정 : 폭 6m		
차량출입 불허구간		●한강대로104길 및 이면도로 일부구간 차량출입불허구간 지정 ●후암로, 두텁바위로변 일부구간 차량출입불허구간 지정		
기반시설	도로	●후암로 2m 확폭(18m→20m) ●한강대로 연결도로 개설(12m), 한강대로104길 개설(20m) ●특별계획구역2 연결부 도로 개설(12m)		
	공원	●세부개발계획 수립 시 위치 지정(주요 통경축 및 공공보행통로, 기반시설 등과 연계를 고려하여 배치)		
	학교	●삼광초등학교 정형화 검토		
	공공공지	●서측 공공공지 배치로 동서방향 녹지축 연계 ●특별계획구역4 도로 개설 시 조성		
	기타	●후암주민자치센터 건립 후 기부채납(1,750㎡ 이상) ●이면부 삼광초 진출입구 신설(서측)		
순부담율		●15% 이상 (세부개발계획 수립 시 변경가능)		

※ 4-1,2,3 특별계획구역 간 유연한 통합개발 허용

※ 용도지역, 높이계획 시 통합개발이란 특별계획구역 4-1, 4-2, 4-3 중 2개구역 이상 통합개발

※ 사업방식은 세부개발계획(정비계획) 수립 시 결정

- 4-1구역 내 단독주택재건축 정비예정구역은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 기본계획 변경 절차를 거쳐 추진

(4) 특별계획구역5

■ 계획지침

구분		계획지침
면적		●36,611.5㎡
용도지역		●(획지1) 제2종(7층), 2종일반주거지역 → 준주거지역
건폐율		●60%
용적률 (기준/허용/법적상한)		●제2종(7층), 2종일반주거지역 → 준주거지역 : 190%/221%/418% 이하
용적률 인센티브		●「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 따름
높이		●최고높이 120m 이하(40층 이하) ●두텁바위로변 폭 30m : 40m 이하
용도	허용	[건축법 시행령 별표1에 따른 용도] ●제2호 공동주택 ●주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대시설, 복리시설 ●제3호 제1종근린생활시설 ●제4호 제2종근린생활시설
	불허	●허용용도 이외의 용도
건축선		●두텁바위로변 : 5m ●내부 신설도로(8m, 12m)변 : 3m ●내부 신설도로(15m)변 : 10m
차량출입 불허구간		●두텁바위로 및 이면도로변 일부구간 차량출입불허구간 지정
기반시설	도로	●북측 경계부 한강대로 연결도로 개설 (12m) ●동측 도로 확폭(10m → 15m) ●서측 연결도로 개설(8m)
	공공공지	●도로개설 시 조성
	기타	●사회복지시설 신설 (2개소)
순부담율		●15.0% 이상 (세부개발계획 수립 시 변경가능)

※ 역세권 장기전세주택사업 계획 수립 중으로 향후 정비계획 확정 시 변경될 수 있음

6. 인센티브계획에 관한 결정(변경) 조서

가. 허용용적률 인센티브 계획

(1) 허용용적률 인센티브 항목

- 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2024.08.)」에 따라 허용용적률 인센티브는 시 정책 분야별로 지구단위계획으로 실현이 가능한 항목을 검토하였음
- 용도지역이 상향되는 경우로서 시 정책 이행을 위한 인센티브 적용이 어려운 경우는 계획유도 인센티브와 중점인센티브로 구분함
- 중점 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
 - 중점 인센티브는 획지별 가급적 1~2개의 항목이 해당하도록 계획함
 - 구역별 여건을 고려하여 시 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 중점 인센티브를 계획하지 않을 수 있음
- 인센티브 항목은 구역현황, 입지여건, 용도지역, 접도 조건 등에 따라 차별화하고, 동일한 가구 내에서도 차등하여 계획 할 수 있음

(2) 허용용적률 인센티브 계획기준

① 주거지역(후1, 후암시장 일대) 및 한강대로변 필지

유형	인센티브 항목	완화내용	비고
녹지생태도시	개방형 공간 조성	•기준용적률×(조성면적÷대지면적)×0.3	•대지면적의 20% 이상 조성 시
지역맞춤형	전선지중화	•기준용적률×0.05	-

※ 개방형 공간 조성 : 시민이 자유롭게 이용할 수 있는 개방된 공공공간(공공보행통로는 통행을 목적으로 하는 지역권을 설정하는 경우)

② 주거지역(후2 미주아파트), 특별계획구역 4-1, 4-2, 4-3

유형	인센티브 항목		세부계획기준	비고
계획유도	건축물 용도	전층 권장용도	•기준용적률×(권장용도면적÷주차장을 제외한 건축면적)×a	•20% 이상 시 준수시 인정 •기타 권장용도 : a=0.2 •노유자시설 : a=0.4
	대지 내 공지	건축한계선 건축·벽면지정선 벽면한계선	•기준용적률×(조성면적-의무면적)÷대지면적×0.3	-
	역사보전	역사적, 문화적 건축물	•기준용적률×0.02	-
	대지 내 통로	공공보행통로	•기준용적률×(조성면적÷대지면적)×a	•필로터구조 : a=0.3, 개방형구조 : a=0.5
		보차혼용통로	•기준용적률×(조성면적÷대지면적)×a	-

유형	인센티브 항목		세부계획기준	비고
	주차 및 차량동선	공동주차장	•기준용적률×0.01	-

※ 재건축·재개발 등 개발사업 시 “서울시 공동주택 허용용적률 인센티브 계획” 기준에 따름

■ 서울시 공동주택 허용용적률 인센티브 계획 (최대 20%p 이내)

구분	인센티브 항목	비고
공공보행통로 (보차혼용통로)	•주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권*설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1 이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내
열린단지	•단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회에서 인정하는 경우) * 개방되는 부분은 결정도면에 표시 (준공후에도 유지)	5%p
공개공지	•지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 - 기준 : 기준용적률×[조성면적(의무면적제외)/대지면적]×a ※a=1 이하 ※ 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수 시 / 실내형 공개공지 포함	5%p 이내
돌봄시설	•지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준 : 놀이돌봄시설을 전제 주민공동시설(의무면적)의 1/5 이상 설치 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p
방재안전	•화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 - 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p
기반시설 등 정비	•사업구역 주변 환경정비 (도로, 공원, 통학로 등 주택단지와 직접 관련된 시설) - 기준 : 기준용적률×(환산부지면적*대지면적)×a ※a=1 이하 * 정비비용/사업지 대지가액 (「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용)	5%p 이내
지역특화 인센티브	•감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 - 기준 : 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설 (위원회에서 인정하는 경우)	10%p 이내 (합산)

③ 특별계획구역2

유형	인센티브 항목		세부계획기준	비고
계획 유도 (60%)	대지 내 공지	건축한계선	•기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.6	-
	친환경	빗물이용시설	•기준용적률×0.6	-
		자연지반보존/ 투수성 포장	•기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.6	-
		녹색주차장	•기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.6	-
		옥상녹화	•기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.6	-
중점 (40%)	건축물 용도	권장용도	•기준용적률×(권장용도 바닥면적/ 전체바닥면적)×0.6	바닥면적 20% 이상 설치 시

④ 특별계획구역5 : 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 따름

나. 상한용적률 인센티브 계획

(1) 상한용적률 인센티브 항목

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조 및 조례 시행규칙에 따라 지구단위계획을 통해 용적률 완화가 가능한 경우와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 같은 법 시행령 제85조, 도시계획조례 제51조에 따라 용적률의 완화가 가능한 경우
 - 공공시설등 제공 시
 - 지하철출입구등을 건물 또는 대지 내 설치 시
 - 「건축법」에 따른 공개공지등 설치 시
 - 친환경 항목 적용 시

(2) 상한용적률 인센티브 계획기준

① 공공시설등 제공 시 인센티브

- 공공시설등을 제공(기부채납)하는 경우 인센티브 산정기준은 조례 시행규칙 및 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」을 따름

산정식	비고
허용용적률 × (1 + 1.3×가중치×a토지 + 1.0×a건축물)	-

※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률

※ a토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율

- 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함

※ a건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

※ 공공시설등 부지제공 면적(기존 건축물 기부채납 시) = 공공시설등 부지 제공면적 × 공공시설등 제공부지의 부지가액/용적률을 완화받는 부지의 부지가액

※ 건축물 환산부지 면적(㎡) = 공공시설등 설치비용(원)/용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)

② 지하철출입구등 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브

- 도시계획조례 제51조제2항에 따라 지하철출입구 · 환기구 · 배전함(지하철출입구등)을 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브 제공
 - 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우
 - 지하철출입구등 연결을 위한 통로를 설치 · 제공하는 경우(공공도로 상하부 설치)
- 인센티브 완화량은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 다음의 산식에 따라 산정

구분	산정식
대지에 설치할 경우	허용용적률 × (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내
건물에 설치할 경우	허용용적률 × (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내

③ 공개공지등 설치 시 인센티브

- 공개공지등이란 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간을 말함
- 용적률 완화 비율은 「서울특별시 건축 조례」 제26조제3항제1호에 따르되, 같은조 제1항제2호에서 정한 의무면적을 제외하며 완화 범위는 법적용적률의 1.2배 이내로 함

산정식
$\text{허용용적률} + \text{법적용적률} \times \{(\text{공개공지등 면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\}$

④ 친환경 항목 적용시 상한용적률 인센티브

- 서울시 녹색건축물 설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물의 경우, 상한용적률 인센티브를 부여함
- 다만, 정비사업, 역세권사업, 사전협상제도 등 정책사업 추진을 위해 별도의 용적률 상향 및 공공기여 방안(기준)을 갖고 있는 사업은 해당 계획기준에 따름

산정식
$\text{허용용적률} + \text{법적용적률} \times \Sigma \text{친환경 건축물 인증 완화비율}(\beta)$

※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용
 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정 시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름

※ ①~③ 항목 중복 적용 시 완화비율은 최대 15% 적용 ($\Sigma \text{①} \sim \text{③} \geq 15\% \rightarrow 15\%$ 적용)

④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정 후 시행

① 에너지효율등급 및 ZEB 인증								② 녹색건축 인증	
구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지효율 1++	에너지효율 1+	완화조건	최대완화비율
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%	녹색건축 최우수 등급	6%
								녹색건축 우수 등급	3%

③ 재활용 건축자재 사용				④ 장수명주택인증		
재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상	장수명주택 인증등급	최우수	우수
완화비율	5%	10%	15%	완화비율	15%	10%

- ※ 친환경 상한용적률은 지구단위계획구역내 공공시설 등의 설치가 충분하다고 인정되는 경우 지구단위계획 결정(경미한 변경)을 통해 적용
 ※ 녹색건축물 설계기준 상 의무등급은 인센티브 제공 불가 예시) ZEB 5등급 의무 대상 : 5등급 완화비율 0%, 4등급 완화비율 12% 적용
 ※ 건축물에 대한 준공·사용승인·사용허가 신청 시 관련 인증등급 등 증빙서류 제출
 ※ 우리시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정 시 친환경 상한용적률 적용기준은 해당 변동 내용을 따름

④ 기타사항에 관한 결정(변경)

1. 교통처리에 관한 결정(변경) 조서

가. 차량동선계획

구분	적용위치	계획내용	비고
차량출입 불허구간	한강대로 (도면참조)	▶간선도로 및 모퉁이에 지정 ▶간선도로변 차량출입은 원칙적으로 허용하지 않음 ※ 한강대로변에서 유일하게 진출입 가능한 부지에 한하여 제한적 허용	-

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
차량출입 불허구간	▶차량출입불허구간 변경	▶한강대로에서 대상지로 진입도로 계획을 고려한 차량출입 불허구간 변경

2. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

가. 특별계획구역 내 기존건축물 및 가설건축물에 관한 계획 : 신설

구역명	계획내용	비고
후암동 특별계획구역	▶특별계획구역내 기존건축물 및 가설건축물에 관한 적용기준 신설 - 특별계획구역내 개별 신축은 불허 - 증축 및 용도변경을 하고자 하는 경우, 용산 지구단위계획 민간부문 시행지침 제49조를 준용함 - 특별계획구역내 가설건축물의 경우 지구단위계획상 건축물의 용도와 건축선에 관한 계획에 부합하여야 함	-

⑤ 경미한 사항에 관한 계획

1. 법령에서 정한 경미한 사항

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 입안) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군·관리계획의 결정) 제4항 제9호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다

-
- 대지의 분할·교환에 관한 사항
 - 공개공지, 썬지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
 - 전면공지의 조성방법의 변경
 - 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
 - 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함)
 - 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
-

※ 향후 관련 법령 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우, 변경된 법령 및 지침을 적용함

- 지구단위계획구역 내 경미한 사항의 처리는 자치구청장이 구 도시·건축공동위원회 심의(자문) 필요 여부를 판단하여 처리한다

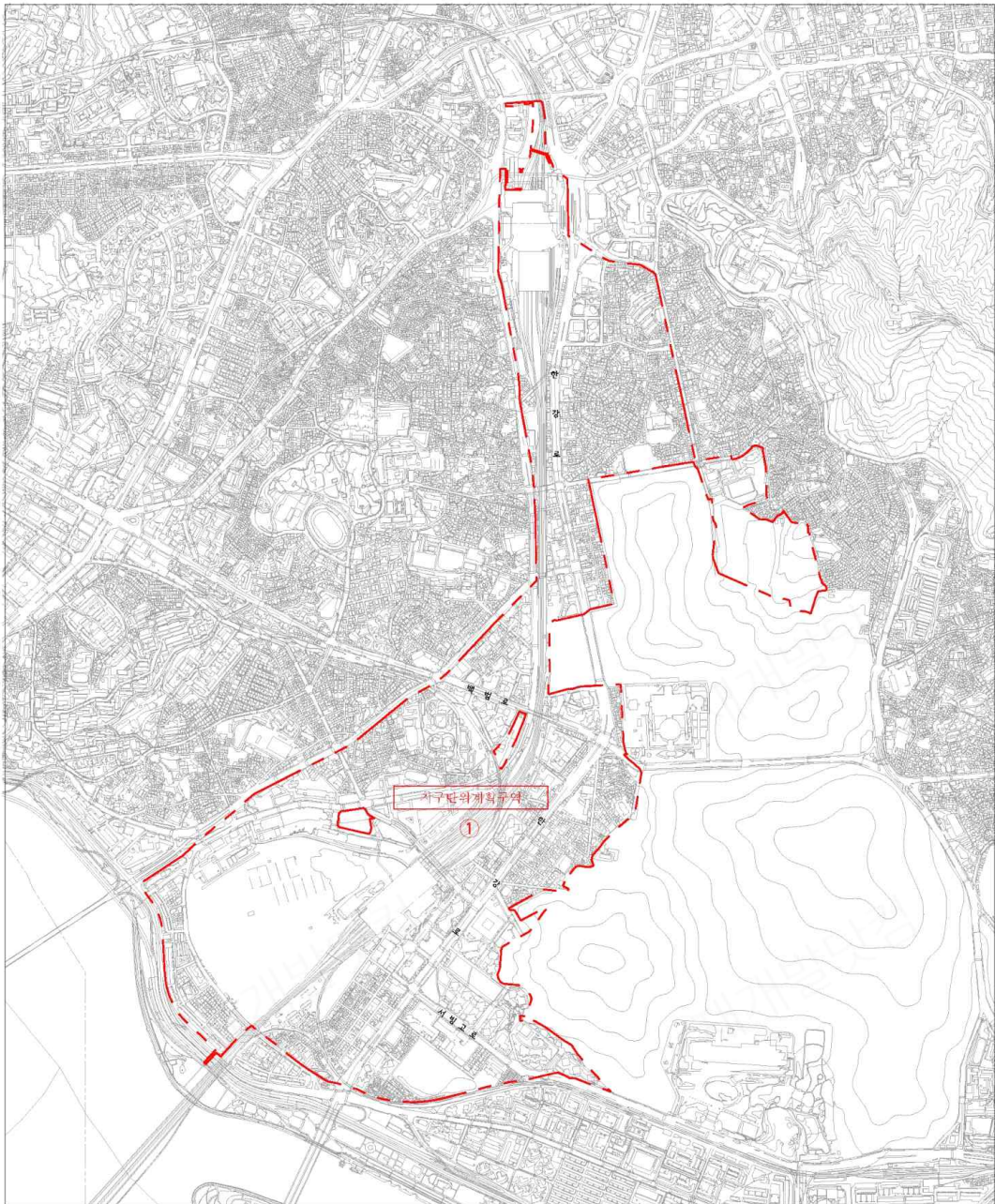
III. 관련도서 : 붙임 참조 (세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 고시 관련 세부 내용은 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8385) 및 용산구 도시계획과(☎02-2199-7415)에 관계 도서를 비치합니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>) 및 서울도시공간포털 (<http://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 지구단위계획구역에 관한 결정(기정)도



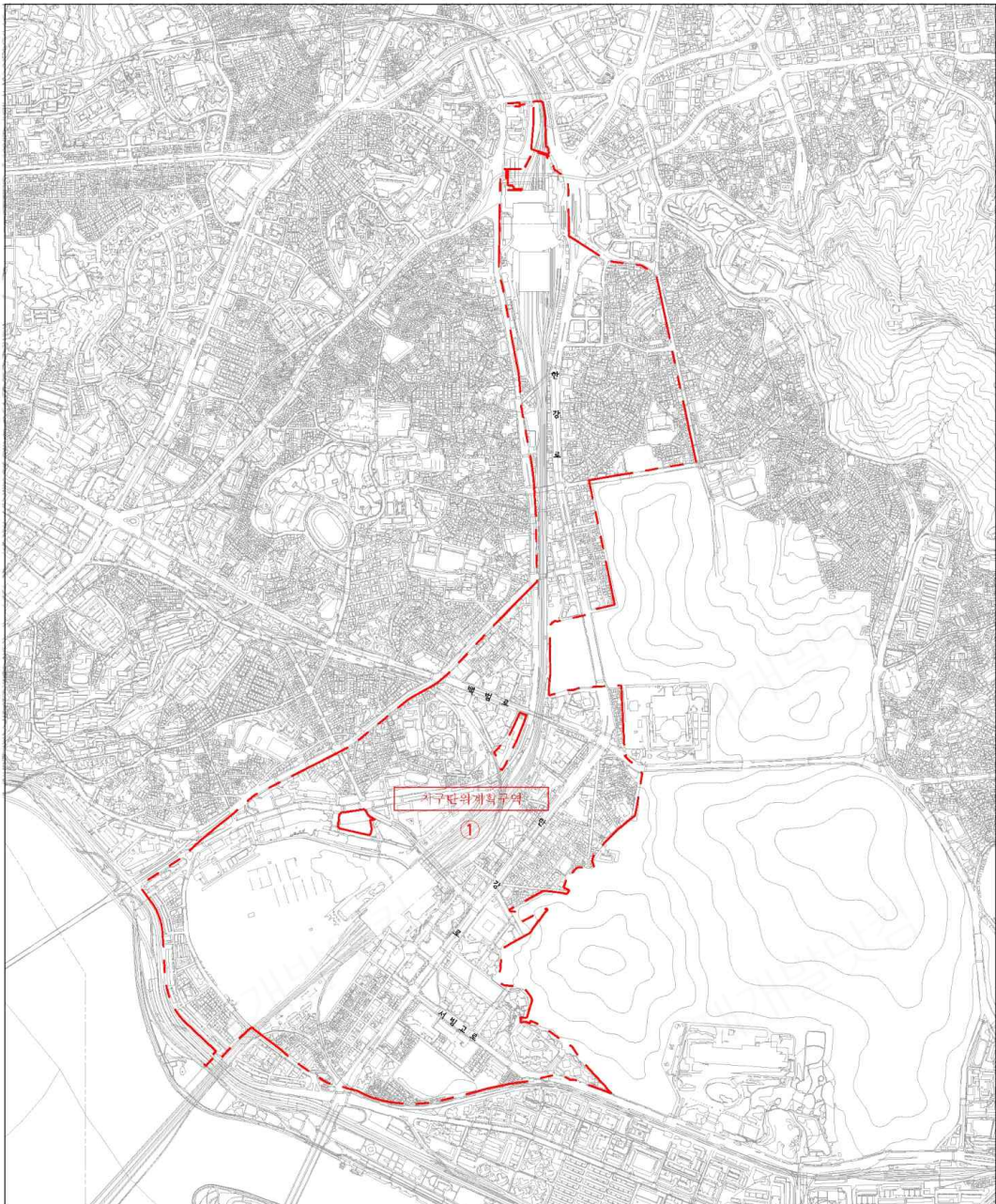
용산지구단위계획

지구단위계획구역 결정(기정)도

지구단위계획구역



■ 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도



용산지구단위계획

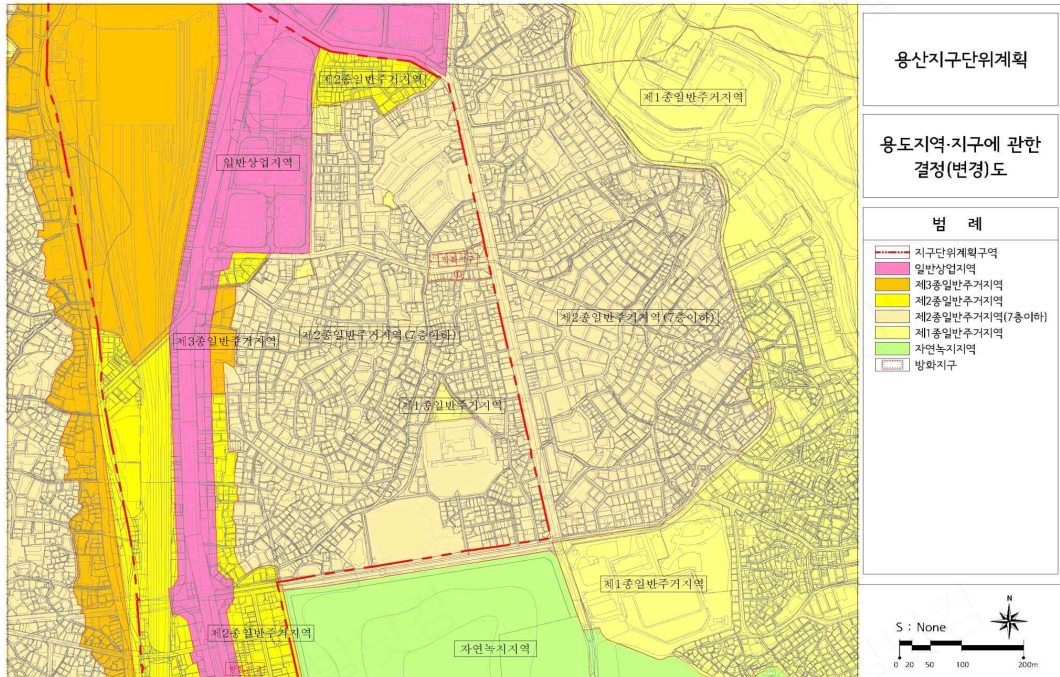
지구단위계획구역 결정(변경)도

지구단위계획구역



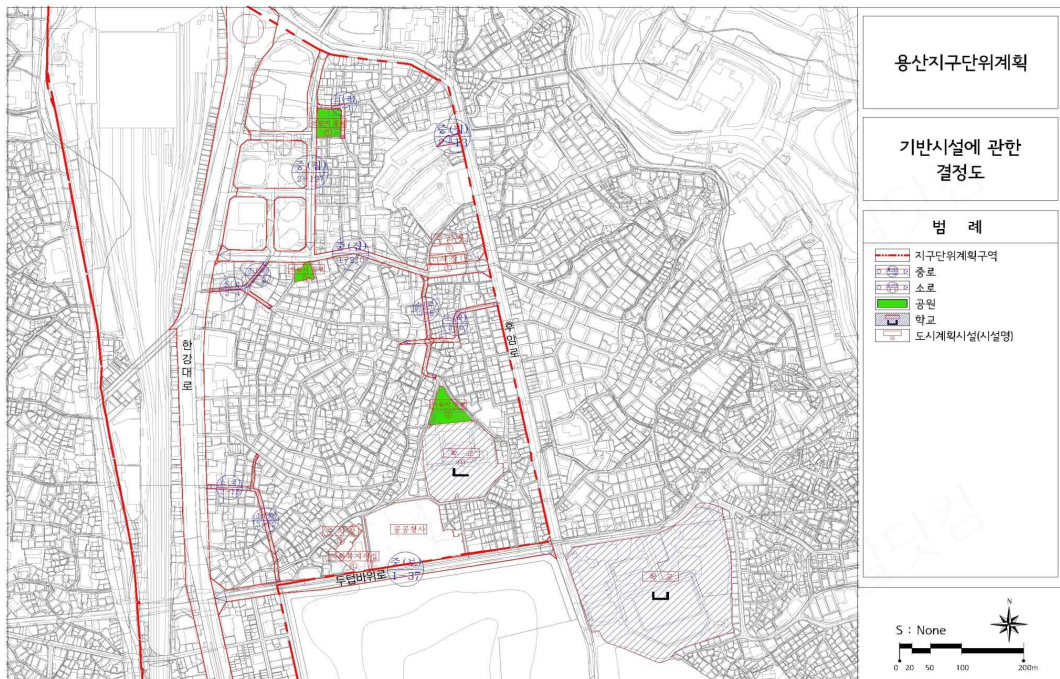
■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도

※ 지구단위계획구역 변경을 반영한 것이며, 용도지역 변경사항 없음

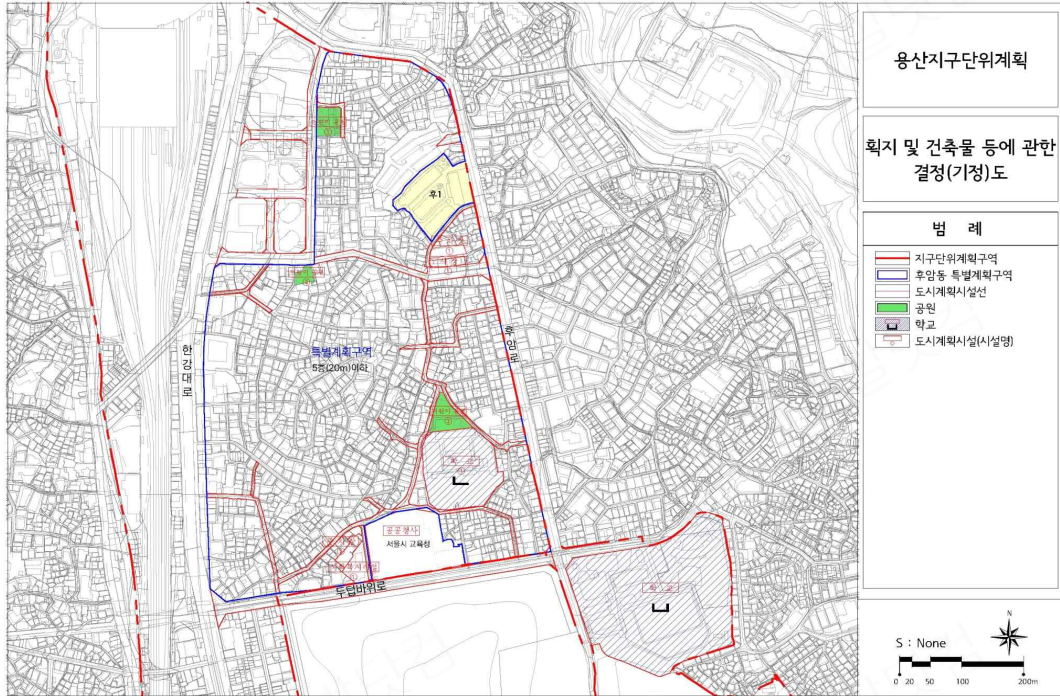


■ 기반시설 결정(변경)도

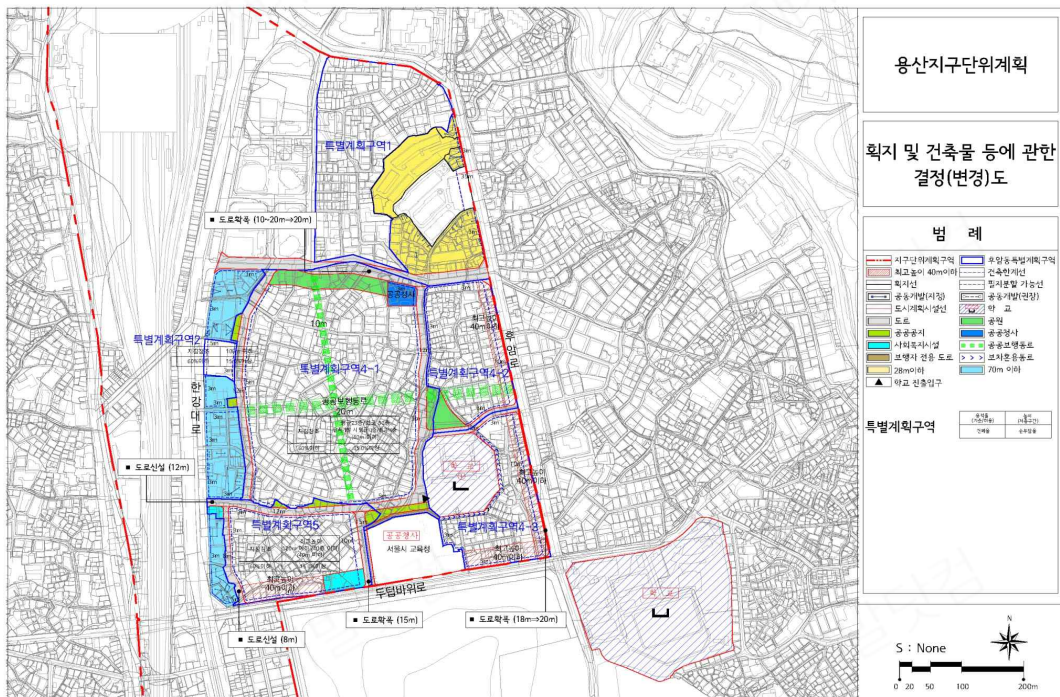
※ 지구단위계획구역 변경을 반영한 것이며, 기반시설 변경사항 없음



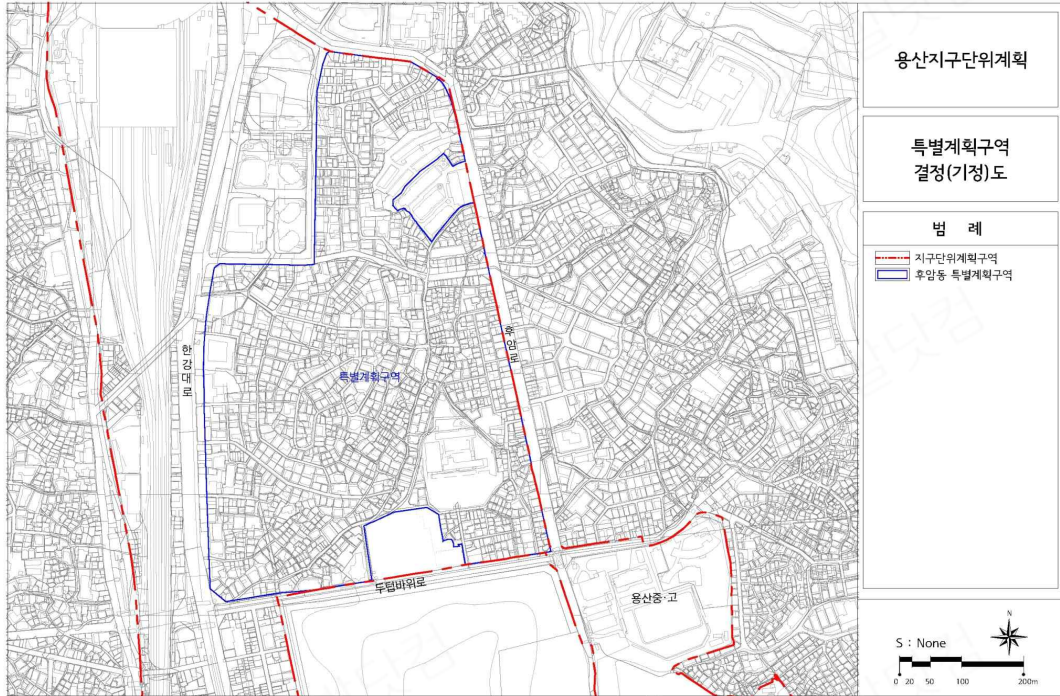
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



■ 특별계획구역에 관한 결정(기정)도



■ 특별계획구역에 관한 결정(변경)도

