

◆ 서울특별시고시 제2020-39호

도시관리계획(용산 지구단위계획 및 아세아아파트 특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2010-438호(2010.12.02)로 지구단위계획 결정(변경)된 용산 지구단위계획구역 내 아세아아파트 특별계획구역에 대하여 2019년 제14차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(용산 지구단위계획 및 아세아아파트 특별계획구역 세부개발계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 1월 23일
서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 용산 지구단위계획구역 내 아세아아파트 특별계획구역에 대하여 도시 여건변화를 고려한 공동주택 건립 및 정책사항을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하고, 아세아아파트 특별계획구역에 대한 세부개발계획을 결정(변경)하는 사항임

II. 용산 지구단위계획 결정(변경)

① 지구단위계획구역에 관한 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	용산 지구단위계획구역	중구 봉래동 ~ 용산구 한강로 일대	3,490,594.51	-	3,490,594.51	1995.3.8. (서고시 제1995-53호)	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서

- 가. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경없음
- 나. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

- 가. 교통시설

- 1) 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기 능	연 장(m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	2	11	16	집산도로	150 (139)	한강로3가 65-54	한강로3가 65-42	일반 도로		서고제188호 (06.05.18)	

구분	구 모				기 능	연 장(m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
변경	중로	3	(14)	12	집산도로	150 (139)	한강로3가 65-54	한강로3가 65-42	일반 도로			
기정	중로	3	9	12	집산도로	208	한강로3가 (광3-9)	한강로3가 65-326	일반 도로		서고 제2010-438호 (10.12.2)	
변경	중로	3	9	12	집산도로	462 (254)	한강로3가 (광3-9)	한강로3가 65-329	일반 도로			
변경	중로	3	11	12	집산도로	109 (109)	한강로3가 65-42	한강로3가 65-26	일반 도로		서고제188호 (06.05.18)	
기정	소로	3	57	7	국지도로	192	한강로3가 (중2-11)	한강로3가 (중3-9)	일반 도로		서고 제2010-438호 (10.12.2)	
변경	중로	3	(13)	12	집산도로	192 (192)	한강로3가 (중3-14)	한강로3가 (중3-9)	일반 도로			

주) 1. 아세아아파트 특별계획구역 부분만 기재

2. ()는 임시번호 및 아세아아파트 특별계획구역내 연장임

· 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비고
중로2-11	중로3-(14)	○ 도로폭원 변경 - 폭원 : 16m → 12m - 중로2-11 → 중로3-(14)	○ 토지이용계획 변경에 따른 도로폭 조정	
중로3-9	중로3-9	○ 도로연장(종점변경) - 연장 : 208m → 462m - 종점 : 한강로3가 65-326 → 한강로3가 65-329	○ 아세아아파트 특별계획구역 계획지침에 따라 대상지내 내부도로 신설(폭원12m)로 인한 도로연장 및 도로종점 변경	
중로3-11	중로3-11	○ 도로선형 변경	○ 토지이용계획 변경에 따른 도로 선형 조정	
소3-57	중3-(13)	○ 도로기능 변경 - 국지도로 → 집산도로 ○ 도로폭원 변경 - 폭원 : 7m → 12m - 소3-57 → 중로3-(13)	○ 아세아아파트 특별계획구역 계획지침에 따라 대상지에 접한 도로 폭원 확장	

※ 상기 시설 외 용산지구단위계획구역내 교통시설 변경없음

나. 공간시설 : 변경없음

다. 유통 및 공급시설 : 변경없음

라. 공공·문화체육시설 : 변경없음

마. 보건위생시설 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1. 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 가구 및 획지구모 결정(변경) 조서

1) 서울역 선형필지지구 : 변경없음

2) 후암동 주거지구 : 변경없음

3) 남영동 상업·업무지구 : 변경없음

4) 문배동 업무지구 : 변경없음

- 5) 문배지구 : 변경없음
 6) 신계지구 : 변경없음
 7) 전자상가지구 : 변경없음
 8) 한강로 지구 : 변경없음
 9) 정비창 전면지구 : 변경없음
 10) 아세아아파트 주변지구
 ▪ 아세아아파트 특별계획구역

구분	가구 번호	동	지번	면적 (㎡)	계획내용		비고
					기정	변경	
신설	-	한강로3가	65-1대	12,684.8	-	특별계획구역 (51,915.0㎡)	
			65-449대	76.0			
			65-450대	76.0			
			65-451대	76.0			
			65-452대	36.4			
			65-453대	19.8			
			65-454대	30.7			
			65-552철	4,712.2			
			65-584대	32,354.6			
			65-585대	475.5			
			65-586대	1,373.0			

주) 아세아아파트 특별계획구역 외 가구 및 획지구포 변경없음

▪ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
신설	◦ 가구 및 획지계획 상 아세아아파트 특별계획구역 관련 가구 및 획지계획 추가 - 위치 : 한강로3가 65-1일대 - 면적 : 51,915.0㎡	◦ 기존 지구단위계획 내용상 획지계획 누락사항 반영

2. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경

- 가. 건축물 용도계획 : 변경없음
 나. 건축물 개발밀도 계획 : 변경없음
 다. 건축물 높이계획
 1) 높이 결정(변경) 조서

구분		계획내용		비고
		기정	변경	
아세아 아파트 주변지구	한강로변	100m 이하 (건축심의시 우수디자인 인정시 120m 이하)		변경없음
	이면부(주거지역)	40, 80m 이하		변경없음
	정류장부지	100m 이하 (건축심의시 우수디자인 인정시 120m 이하)		변경없음
	정류장부지 동측	최고층수 12층 이하		변경없음
	용산세무서주변	제2종일반주거지역 : 최고층수 12층 이하 제3종일반주거지역 : 80m 이하		변경없음
	65-100번지	80m 이하		변경없음
	아세아아파트	최고층수 20층 이하	최고층수 33층 이하	변경

※ 아세아아파트 특별계획구역 높이계획은 추가적인 높이완화 적용 불가함.

- 주) 1. 아세아아파트 주변지구 부분만 기재
 주) 2. 아세아아파트 특별계획구역 외 건축물 높이계획 변경없음

▪ 높이 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
높이	○최고층수 계획 변경	○공공시설 계획 변경 사항 반영

라. 건축물 배치계획 : 변경없음

마. 건축물 형태·색채 등에 관한 계획 : 변경없음

3. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

4. 특별계획구역의 지정 및 변경에 관한 결정(변경) 조서

☐ 아세아아파트 특별계획구역

1) 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	36	아세아아파트 특별계획구역	용산구 한강로3가 65-584일원	51,915	-	51,915	서울시고시 제2001-229 (2001.7.10)	

2) 특별계획구역 계획지침(변경)

구분		계획지표		비고
		기정	변경	
용도지역		● 제3종일반주거지역		변경없음
가구 및 획지		● 6,500㎡ ~ 40,000㎡	● 46,524㎡	공공시설 계획 변경에 따른 계획 지침 변경
밀도	건폐율	—	50%	계획지침 누락 사항 보완
	용적률	● 기준용적률 : 200%이하 ● 허용용적률 : 250%이하 ● 상한용적률 : 300%이하	● 기준용적률 : 200%이하 ● 허용용적률 : 250%이하 ● 상한용적률 : 340%이하	공공시설 계획 변경에 따른 계획 지침 변경
높이		● 최고층수 20층이하(아파트부지)	● 최고층수 33층이하	공공시설 계획 변경에 따른 계획 지침 변경
토지이용		● 주거(공동주택) 및 부대시설, 학교 등	● 공동주택(부대시설 포함) 및 공공시설	상 동
건축선		● 이면도로변 : 건축한계선 3m		변경없음
대지내통로		—	● 보차혼용통로 폭 12m 개설	남-북 연결동선 확보를 위한 계획 지침 신설
공공시설계획		● 공공공지 부담률 : 28.7%이상 (학교용지 포함) — 학교용지 공용화조치, 도로 및 철도변 완충녹지설치·조성 후 공용화조치	● 순 부담률 : 34%이상 — 공공시설 (도로, 공공청사 등)	공공시설 계획 변경에 따른 계획 지침 변경

※ 높이계획은 추가적인 높이완화 적용 불가함.

▪ 특별계획구역 계획지침 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
가구 및 획지	○가구 및 획지계획 변경	○공공시설계획 변경 사항 반영
건폐율	○건폐율 계획 추가 - 서울시도시계획조례에서 정하고 있는 용도지역내 건폐율 적용	○특별계획구역 계획지침상 별도 건폐율에 관한 계획내용이 누락되어 있어 금회 세부개발계획시 공동주택 건립을 위해 건폐율계획 수립
용적률	○상한용적률계획 변경	○공공시설계획 변경 사항 반영
높이	○최고층수 계획 변경	○공공시설계획 변경 사항 반영
토지이용	○공동주택(부대시설 포함) 및 공공시설	○공공시설계획 변경 사항 반영
대지내통로	○보차혼용도로 폭 12m 개설	○남-북 연결동선 확보를 위한 계획 지침 신설
공공시설계획	○공공시설(도로, 공공청사 등) 설치	○공공시설계획 변경 사항 반영

④ 경미한 사항에 관한 결정사항 : 변경없음

Ⅲ. 아세아아파트 특별계획구역 세부개발계획 결정

① 특별계획구역에 관한 결정사항

1. 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	36	아세아아파트 특별계획구역	용산구 한강로3가 65-584일원	51,915	-	51,915	

주) 구역면적은 추후 측량성과에 따라 변경될 수 있음

② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정(변경)조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		51,915	-	51,915	100.0%	
주거지역	제2종일반주거지역	464.6	-	464.6	0.9%	
	제2종일반주거지역(7층이하)	322.8	-	322.8	0.6%	
	제3종일반주거지역	51,127.6	-	51,127.6	98.5%	

주) 면적 등은 추후 측량성과에 따라 변경될 수 있음

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장(m)	구간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	2	11	16	집산도로	150 (139)	한강로3가 65-54	한강로3가 65-42	일반 도로		서고제188호 (06.05.18)	
변경	중로	3	(14)	12	집산도로	150 (139)	한강로3가 65-54	한강로3가 65-42	일반 도로			

구분	구 모				기 능	연 장(m)	구 간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	3	9	12	집산도로	208	한강로3가 (광3-9)	한강로3가 65-326	일반 도로		서고 제2010-438호 (10.12.2)	
변경	중로	3	9	12	집산도로	462 (254)	한강로3가 (광3-9)	한강로3가 65-329	일반 도로			
변경	중로	3	11	12	집산도로	109 (109)	한강로3가 65-42	한강로3가 65-26	일반 도로		서고제188호 (06.05.18)	
기정	소로	3	57	7	국지도로	192	한강로3가 (중2-11)	한강로3가 (중3-9)	일반 도로		서고 제2010-438호 (10.12.2)	
변경	중로	3	(13)	12	집산도로	192 (192)	한강로3가 (중3-14)	한강로3가 (중3-9)	일반 도로			

주) ()는 임시번호 및 아세아아파트 특별계획구역내 연장임

▪ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비고
중로2-11	중로3-(14)	○도로폭원 변경 - 폭원 : 16m → 12m - 중로2-11 → 중로3-(14)	○ 토지이용계획 변경에 따른 도로폭 조정	
중로3-9	중로3-9	○도로연장(종점변경) - 연장 : 208m → 462m - 종점 : 한강로3가 65-326 →한강로3가 65-329	○ 아세아아파트 특별계획구역 계획지침에 따라 대상지내 내부도로 신설(폭원12m) 로 인한 도로연장 및 도로종점 변경	
중로3-11	중로3-11	○도로선형 변경	○ 토지이용계획 변경에 따른 도로 선형 조정	
소3-57	중3-(13)	○도로기능 변경 - 국지도로 → 집산도로 ○도로폭원 변경 - 폭원 : 7m → 12m - 소로3-57 → 중로3-(13)	○ 아세아아파트 특별계획구역 계획지침에 따라 대상지에 접한 도로 폭원 확장	

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 획지에 관한 결정조서

구분	구역명	도면표시 번호	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	아세아아파트 특별계획구역	①	한강로3가 65-1일대	46,524	획지

▪ 획지 결정 사유서

결정내용	결정사유
획 지	○ 계획적인 토지활용을 위한 공동주택 및 공공시설 건립을 위해 획지로 결정

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물 용도계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
용도	• 공동주택(부대시설 포함) 및 공공시설	좌 동	

나. 건축물 개발밀도 계획

1) 건폐율

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	50% 이하	좌 동	

2) 용적률

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
용적률	기준용적률	200% 이하	좌 동 제3종 일반주거
	허용용적률	250% 이하	
	상한용적률	340% 이하	

· 용적률 인센티브 완화기준 : 기정

- 허용용적률은 기준용적률과 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음
- 의무형 인센티브(친환경 요소)는 20%이상 규제형과 유도형 인센티브 합은 80%이하로 적용
- 규제형 인센티브는 해당 허용용적률 인센티브량의 50%를 초과할 수 없으며, 지구단위계획 지침도상의 규제사항은 건축계획시 모두 반영하여야 함
- 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 50%이내에서 적용
- 획지계획, 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 연접한 대지와 선택적 공동개발시 인센티브를 중복 적용할 수 있음. 단, 선택적 공동개발의 경우 획지계획, 공동개발(지정/권장)된 대지를 계수산정시 1개의 필지로 함
- 전층권장 용도는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 면적 제외)의 20%이상인 경우에만 인정하며 꼭대기층 개방은 최상층 바닥면적의 50%이상을 일반인에게 개방이 가능한 구조일 경우에만 인정함. 최상층 개방 미준수할 경우 권장용도 산정시 최상층도 포함하여 적용한다.
- 대지내 공지(공개공지, 씬지형공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 완하시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 미관지구내 건축선 후퇴부분(3m)은 인센티브 면적 산정시 제외하며 그 외 추가 건축선 후퇴부분은 인센티브 적용 가능함. (용산구 고시 제2000-25호 미관지구 내 건축선 지정 참고) 또한, 공공보행통로 및 보차혼용도로로 인한 면적도 인센티브 면적 산정시 제외한다.
- 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 적용하지 아니함
- 건폐율 제한 항목은 대지면적 660㎡ 이상 대지만 적용
- 구분지상권 제공이란 건축물내 일부 공간에 공연장, 전시장 등을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 경우로 연면적(주차장 면적 제외)의 3%이상 실사용 면적 제공시에 해당하며, 이 경우 사용범위 등에 대하여는 입안권자 등과 사전협의 하여야 함
- 단, 2001년 기결정된 특별계획구역, 구민회관이적지, 65-100번지 일대 특별계획구역은 상가지침이 아닌 2001년에 결정되거나 결정고시 상의 인센티브 사항을 적용함

· 용적률 인센티브 완화항목 및 내용 : 기정

항목	구분	공공기여요소	용적률 인센티브(%)	비고
대지	A. 공동건축권장/선택적공동건축	공동건축 권장 수용시	• 기준용적률 × 0.2	
		선택적공동건축으로 적정대지구모이상 확보시	• 기준용적률 × 0.1	
용도	B. 지정 및 권장용도	지정 및 권장용도 수용시	• 기준용적률 × (수용면적/지상부건축연면적) × 0.2	수용면적에 지하층도 포함
대지내 공지	C. 건축법에 의한 공개공지	공개공지 조성시	• 기준용적률 × (제공면적/대지면적)	법적설치 의무면적 제외
		피로티구조 공개공지 조성시	• 기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.75	법적설치 의무면적 제외
		침상형구조 공개공지 조성시	• 기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 1.2	법적설치 의무면적 제외
	D. 공개공지 형태 씬지공원	씬지공원 조성시	• 기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 1.2	
동선	E. 대지내 통로	대지내조경 활용 씬지공원 조성시	• 기준용적률 × (제공면적/대지면적)	
		보차혼용도로/공공보행도로 조성시	• 기준용적률 × (제공면적/대지면적)	
형태 및 외관	F. 고층부탑상형	고층부 탑상형 건축물 건축시	• 기준용적률 × 0.2	
	G. 탑상형	탑상형 건축물 건축시	• 기준용적률 × 0.2	
	H. 경사지붕	경사지붕 설치시	• 기준용적률 × 0.15	
	I. 공동주차장	공동주차장 설치시	• 기준용적률 × 0.05	
주차	J. 공용주차장	공용주차장 설치시	• 기준용적률 × (추가확보주차대수비율) × 0.2	법정주차대수의 1.2~1.5배이내

1. 각 항목별 용적률인센티브를 합산하여 용적률 인센티브를 부여
2. 미관지구 건축후퇴선 부분은 인센티브 산정시 제외
3. 선택적 공동건축에 의한 최종대지면적이 지구별 적정대지구모일 경우에만 대지에 관한 항목의 인센티브 부여

① 친환경 지구단위계획에 따른 인센티브(의무형 인센티브)

유형	인센티브 항목		완화내용	비고	
의무형	친환경 계획에 관한 사항	자연지반보존	• 기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.2		
		옥상녹화	• 기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.1	• 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 • 법정 조정으로 산입된 면적 제외	
		중수도시설 설치	• 기준용적률 × 0.04	• 총사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외	
		빗물이용시설 설치	• 기준용적률 × 0.04	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치	
		녹색주차장, 투수성포장		• 기준용적률 × (설치면적/대지면적)	• 기준용적률 × 0.05 이내만 적용
		에너지 절약	1등급	• 기준용적률 × 0.08	• 에너지절감율(33.5%이상), 에너지성능지표(81점이상), 친환경 건축물인증(85점이상)
			2등급	• 기준용적률 × 0.05	• 에너지절감율(23.5~33.5%미만), 에너지성능지표(74~81점미만), 친환경건축물인증(75~85점미만) ※ 각 요소의 중복 계상 불허
		신재생에너지 도입		• 기준용적률 × 0.05	• 건축공사비의 1%이상 시설투자시 또는 총에너지 사용량의 1% 이상 사용시 적용

▪ 용적률 인센티브 완화기준 : 변경

- 허용용적률은 기준용적률과 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음
- 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
- 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
- 친환경 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 친환경 인센티브로 대체하여 적용 가능
- 연면적 1만㎡이상 건축물은 건축계획시 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 100분의 30이상을 반드시 충족하여야 한다.
- 권장·지정용도의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 해당면적 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
- 건축선 후퇴부분 등 관련규정상 의무사항은 인센티브를 적용하지 않을 수 있으며, 계획유도 인센티브 항목에서 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우에는 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수는 없음
- 상기 지침에 명시하지 않은 사항은 '서울특별시 지구단위계획 수립기준' 준용

▪ 용적률 인센티브 완화항목 및 내용 : 변경

① 계획유도형 인센티브 항목

구분	항목	세분	세부계획기준	비고
계획 유도형 인센티브	건축물용도	지정 또는 권장	• 기준용적률 × (지정·권장용도면적/연면적) × 0.2	• 20%이상 설치(주차장제외)
	대지내공지	공공보행통로 (보차혼용통로)	• 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × 4	

② 친환경 인센티브 항목

구분	항목	세분	세부계획기준	비고
친환경 인센티브	환경 친화 에너지 효율화	녹색건축인증	• 최우수(그린1등급) : 기준용적률×0.12이내 • 우수(그린2등급) : 기준용적률×0.08이내 • 우량(그린3등급) : 기준용적률×0.04이내	• 모두 1등급 만족시 : 기준용적률×0.4이내 적용
		에너지효율 등급인증	• 에너지 효율 1등급 : 기준용적률×0.08이내 • 에너지 효율 2등급 : 기준용적률×0.06이내 • 에너지 효율 3등급 : 기준용적률×0.04이내	
		신재생에너지 보급확대	• 신재생 에너지 1등급 : 기준용적률×0.12이내 • 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률×0.10이내 • 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률×0.08이내 • 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률×0.06이내 • 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률×0.04이내	

구분	항목	세분	세부계획기준	비고
		중수도시설 설치	• 기준용적률×0.04이내	• 총사용량의 10%이상 처리시설 설치 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
		빗물관리 시설설치	• 기준용적률×0.04이내	• 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 • 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치
		옥상녹화	• 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1이내	• 녹화면적은 대지면적의 30% 까지만 허용 • 법정 조경으로 산입된 면적 제외
		자연지반보존	• 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2이내	• 자연토양 및 투수성포장 • 지하구조물 미설치시
		녹색주차장	• 기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.2이내	• 기준용적률×0.05 이내 적용

다. 건축물 높이계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
높이계획	최고층수 33층이하	좌 동	

※ 높이계획은 추가적인 높이완화 적용 불가함.

3. 공공시설 부담에 관한 계획

가. 공공시설 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공공시설 부지 제공율	• 순 부담률 : 34%이상 - 공공시설 (도로, 공공청사 등)	• 공공용지 부담비율 : 34%이상 ▶ 계획 : 34.91% ①도로 조성 : 5,391㎡ ②공공청사 설치 : 연면적 : 41,829.99㎡ → 환산부지 면적 : 12,734.12㎡ 전체 : 5,391㎡ + 12,734.12㎡ = 18,125.12㎡	

나. 공공시설 설치내역

- 순 부담률 : 34.91%
 - 도로 기부채납 : 5,391㎡
 - 공공청사 연면적 및 부지환산면적 : 연면적 41,829.99㎡, 환산부지면적 12,734.12㎡

▪ 공공청사 연면적 및 부지환산면적 산식

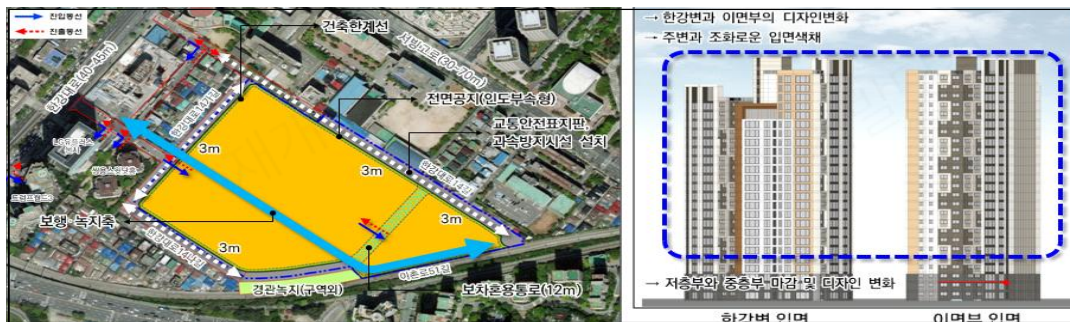
구분	계산값	비고
① 대지면적	46,524.00㎡	공동주택 면적
② 전체건축연면적	238,005.61㎡	주차장면적 포함
③ 건축물㎡당지분률	0.19547	①부지면적 / ②전체건축연면적
④ 공공기여연면적	41,829.99㎡	
⑤ 표준건축비	1,859,000원	국토교통부 과밀부담금 부과를 위한 2018년도 표준건축비 적용
⑥ 기준지가(공시지가2배)	17,062,000원	⑦공시지가 X 2
⑦ 공시지가	8,531,000원	대상부지 공시지가
⑧ 환산부지면적	4,557.61㎡	(④공공기여 연면적 X ⑤표준건축비) / ⑥공시지가2배
⑨ 지분면적	8,176.51㎡	④공공기여연면적 X ③건축물㎡당지분률
⑩ 기부채납면적	12,734.12㎡	⑧환산부지면적 + ⑨지분면적

다. 공공시설 설치계획

구분	설치계획(안)	비고
시설구상	- 시책사항을 반영하여 공동주택지내 공공청사(공관) 설치 - 공공청사 설치계획 - 층수 : 공공청사(공관)으로 배치된 공간 - 공급면적 : 27,182.02㎡(전체 연면적 41,829.99㎡) (공공기여량 34%이상) ※ 향후 토지가 및 건축계획 변경 등에 따라 면적 조정될 수 있음 - 세대수 : 150세대 ※ 공공청사(공관)로 배치된 공간(층), 규모 등은 서울시 및 국토교통부와 협의된 사항으로 변경 시 서울시 및 국토교통부와 협의하여야 함 ※ 공공청사(토지 및 건축물)는 국토교통부(관리청)로 귀속됨 ※ 공공청사(공관)의 세부적인 건축시설 및 성능 기준 등은 향후 주택건설사업승인신청 전 서울시 및 국토교통부와 협의를 통해 결정하여야 함	

4. 기타사항에 관한 결정

구분	계획 내용	비고
대지내 공지	건축한계선 - 한강로14길 : 3m, 한강로14가길 : 3m, 한강로14나길 : 3m, 이촌로51길 : 3m 전면공지 - 건축한계선 후퇴공간을 활용한 전면공지(인도부속형) - 철도변에 위치한 전면공지는 보행·녹지축과 연계한 조경 공간으로 활용	
대지내 도로	보차 혼용도로 2001년 특별계획구역 지침상 도로체계 유지를 위한 남-북 연결동선 확보(보차혼용도로 : 12m) - 보차혼용도로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하며, 통행(보행, 차량)에 지장을 주는 어떠한 지장물(공작물)도 설치할 수 없음 - 보차혼용도로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정 (지역권자 : 용산구청장)	
건축물 배치, 형태, 색채 계획	- 공동주택 주동의 배치 및 형태는 서울시 도시·건축공동위원회 심의내용과 같이 유지 - 수변에서 조망되는 도시의 실루엣이 조화롭게 보이도록 한강변 첫번째 건축물과 이면부 건축물의 디자인 변화(색채 및 마감재 변화, 발코니 위치 등의 변화 등)를 주어서 계획 - 다채로운 입면이 되도록 층수를 고려하여 저층부(2~4층 내외)와 중층부를 구분하고 마감 및 디자인 변화 계획(예시: 저층부 석재마감 / 중층부 페인트, 발코니 위치의 저, 중층부 패턴 변화 등) - 주변과 조화로운 입면 및 색채 계획(서울시 경관별 색채가이드라인과 서울 상징색에서 제안한 수변경관 색상을 이용하여 계획) - 한강변관리기본계획을 반영한 동-서측 방향 및 철도변으로 보행·녹지축 조성 ※ 향후 타 법령에서 규정한 심의 결과에 따라 건축배치계획 등 수정시 서울시 주관부서와 협의할 것(필요시 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 득할 것)	
교통처리계획	- 차량진출입구로 인한 보행동선 단절 최소화 - 주변 학교 및 지역주민의 안전하고 쾌적한 보행환경 조성을 위한 교통안전표지판 및 과속방지시설 설치	



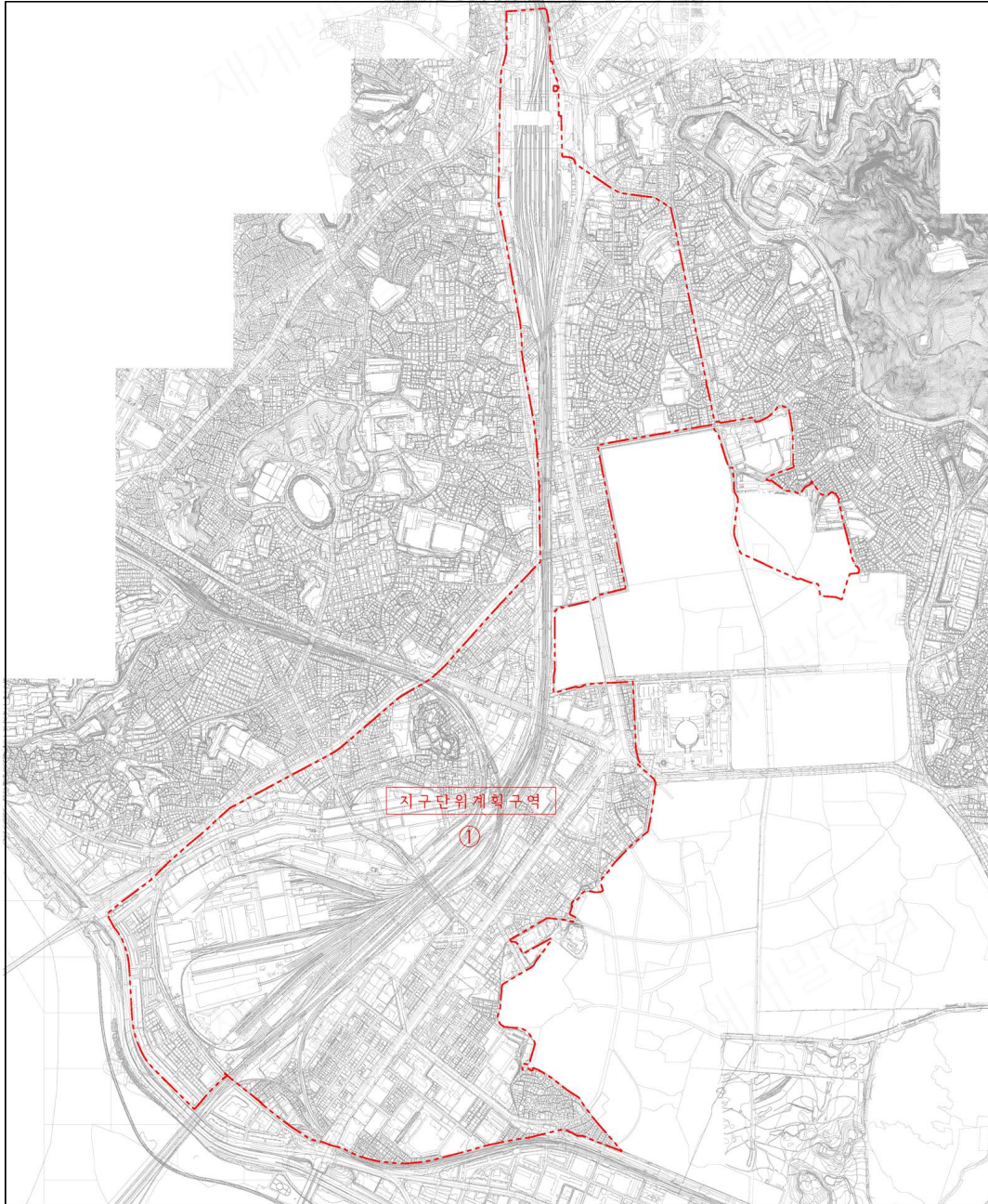
IV. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 시민의 열람편의를 위해 서울특별시 도시관리과(☎2133-8380) 및 용산구 도시계획과(☎2199-7412)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



용산 지구단위계획

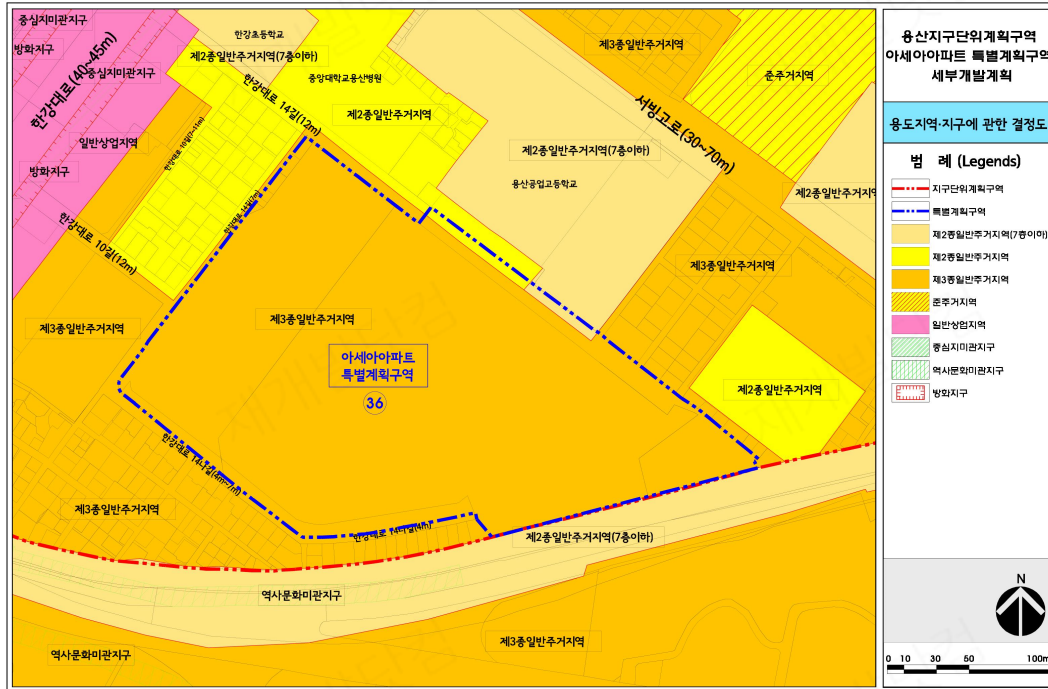
지구단위계획구역 결정도(변경 없음)

--- 지구단위계획구역

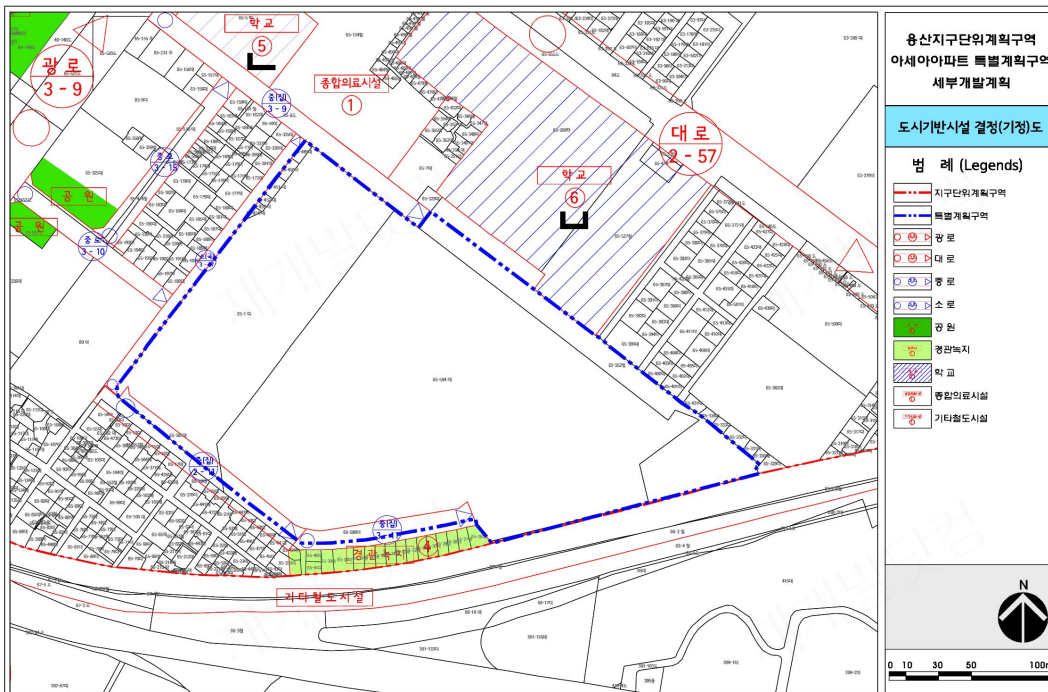


0 100 200 400 800m

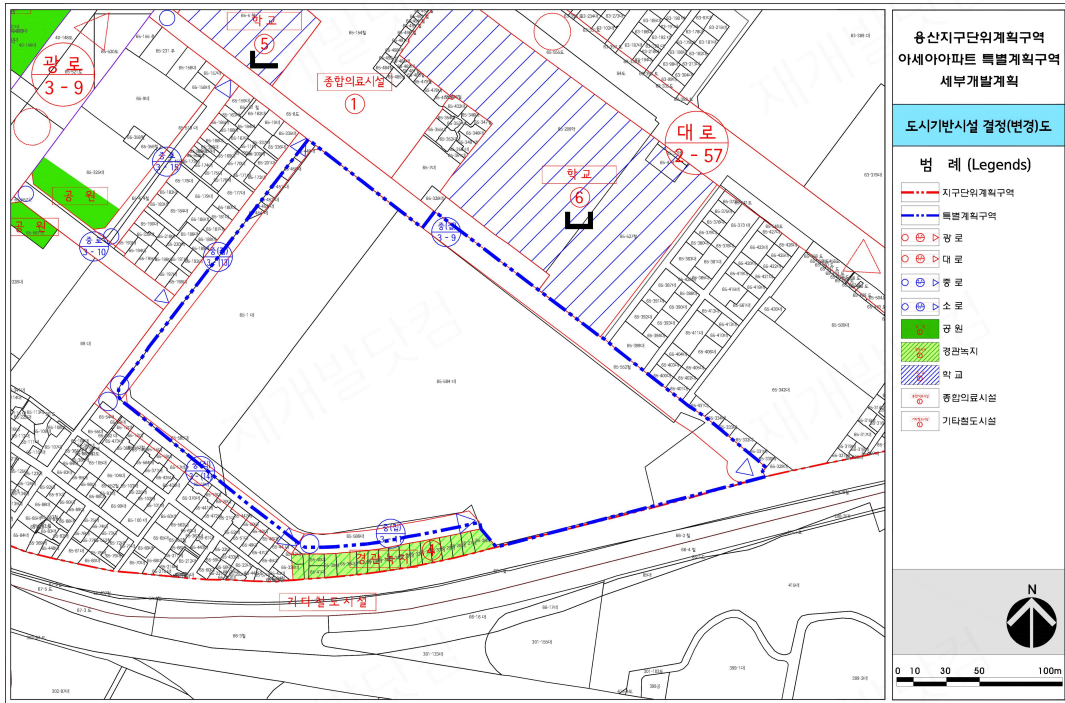
■ 용도지역·지구에 관한 결정도



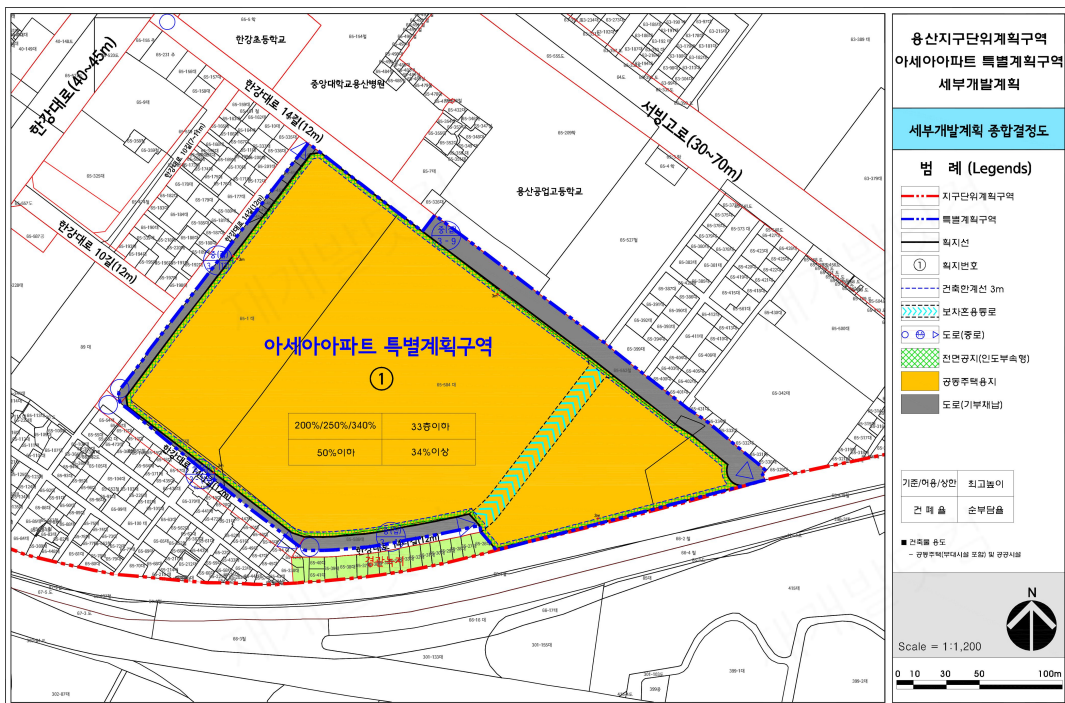
■ 도시기반시설 결정(기정)도



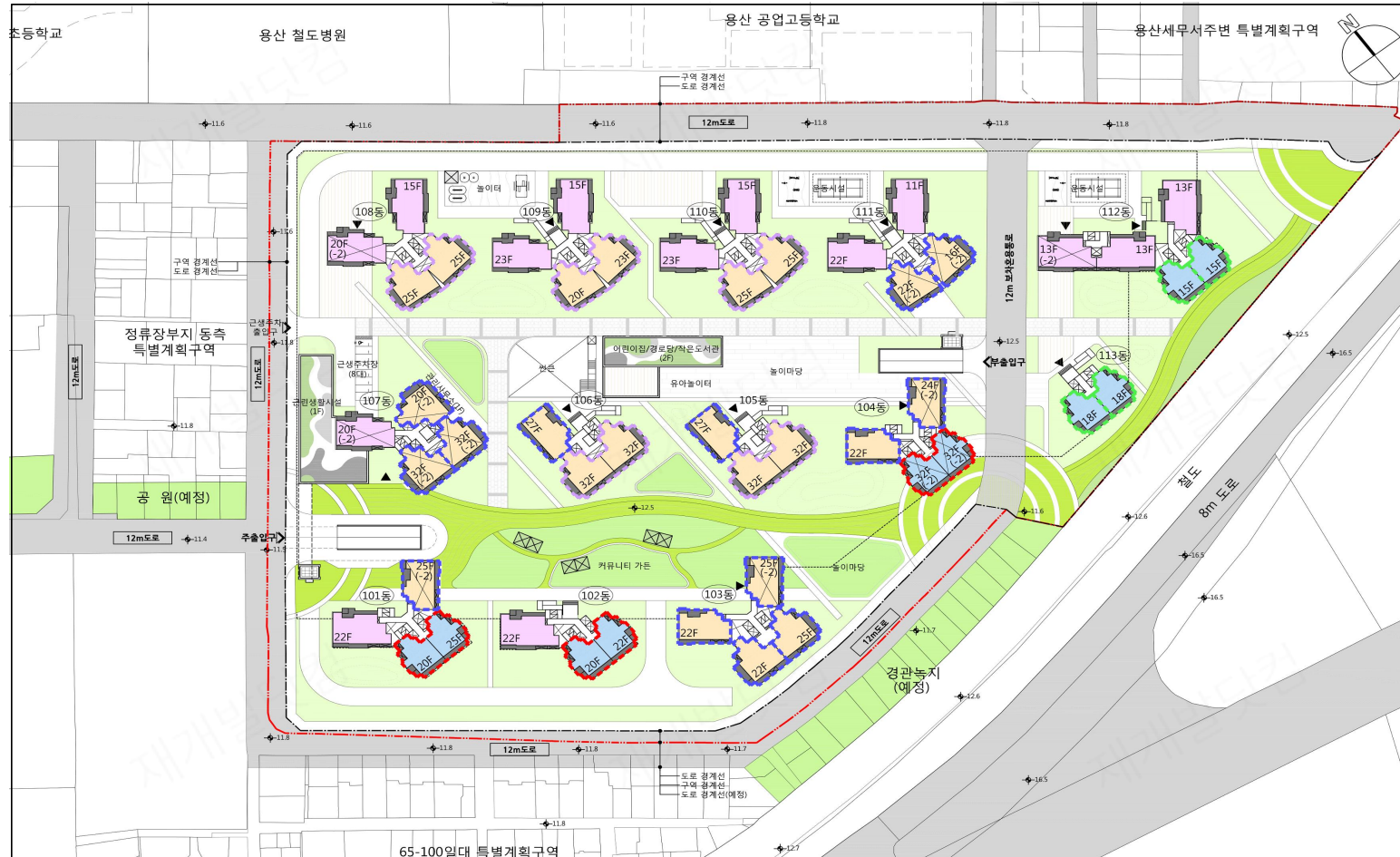
도시기반시설 결정(변경)도



세부개발계획 종합결정도



▪ 건축물 배치계획



※ 공동주택 주동의 배치 및 형태는 서울시 도시·건축공동위원회 심의내용과 같이 유지. 다만, 향후 타 법령에서 규정한 심의 결과에 따라 건축배치계획 등 수정시 서울시 주관부서와 협의할 것(필요시 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 득할 것)