

◆ 서울특별시고시 제2025-275호

도시관리계획 (동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(변경) 및 미공병단부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2015-116호(2015.4.30.)로 결정 고시되고, 서울특별시고시 제2018-180호(2018.6.14.)로 변경 결정 고시된 「동대문역사문화공원 주변 지구단위계획」에 대하여 2024년 제18차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2024.12.26.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획을 결정(변경)고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 22일

서울특별시장

I. 결정 취지

- 『동대문역사문화공원 주변 지구단위계획』 미공병단부지 내 국립중앙의료원 신축 이전이 결정되어, 감염병 및 중앙외상센터 기능을 가진 도시계획시설(종합의료시설)로 결정하고 미공병단부지 특별계획구역 세부개발계획을 결정코자 하는 사항임

II. 지구단위계획에 관한 결정(변경)(안)

① 지구단위계획구역에 관한 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

■ 지구단위계획구역에 관한 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	증감	변경후		
기정	동대문역사문화공원 주변 지구단위계획구역	중구 을지로6가 18-79 일대	669,072	-	669,072	서울시 고시 제2015-116호 (2015.4.30.)	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)사항

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

■ 용도지역 결정조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	증감	변경후		
총계		669,072	-	669,072	100.0	-
상업지역	소계	669,072	-	669,072	100.0	
	일반상업지역	669,072	-	669,072	100.0	

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

■ 방화지구 결정조서 : 변경없음

※ 서울특별시 고시 제2024-504호(2024.10.24.)에 따라 「동대문역사문화공원 주변 지구단위계획구역」 내 방화지구 일괄 폐지

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서 : 변경

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정(변경)조서 : 변경

■ 도로 총괄표(기정)

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	32	24,812 (12,274)	162,352.36	11	8,939 (1,806)	44,116.15	9	6,200 (1,871)	33,246.45	12	9,671 (8,595)	84,989.76
광로	2	2,200 (1,123)	38,726.41	-	-	-	-	-	-	2	2,200 (1,123)	38,726.41
대로	6	9,675 (2,091)	56,049.13	1	3,500 (245)	9,657.63	3	5,325 (996)	25,000.89	2	850	21,390.61
중로	8	10,545 (6,667)	48,703.87	4	4,734 (855)	26,908.21	1	231	3,718.86	3	5,580	18,191.39
소로	16	2,329	18,220.75	6	644	6,898.11	5	643	4,641.29	5	1,041	6,681.35

주1) 연장에서 ()는 지구단위계획구역 내 편입구간이며, 면적은 지구단위계획구역 내 편입구간의 면적임

■ 도로 총괄표(변경)

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	31	24,581 (12,043)	159,043.20	11	8,939 (1,806)	44,386.85	8	5,968 (1,639)	29,666.59	12	9,671 (8,595)	84,989.76
광로	2	2,200 (1,123)	38,726.41	-	-	-	-	-	-	2	2,200 (1,123)	38,726.41
대로	6	9,675 (2,091)	56,049.13	1	3,500 (245)	9,657.63	3	5,325 (996)	25,000.89	2	850	21,390.61
중로	7	10,314 (6,436)	45,255.81	4	4,734 (855)	27,178.91	-	-	-	3	5,580	18,191.39
소로	16	2,329 (2,329)	18,359.65	6	644	6,898.11	5	643	4,780.19	5	1,041	6,681.35

주1) 연장에서 ()는 지구단위계획구역 내 편입구간이며, 면적은 지구단위계획구역 내 편입구간의 면적임

주2) 금회 미집행 도시계획시설 도로(중로 2-513) 폐지

■ 도로 결정(변경)조서 : 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	3	6	40-56	주간선 도로	750 (625)	광희동 광장	동대문 광장	일반 도로	내무고시 제23호 (1952.3.25.)	장충단로
기정	광로	3	10	40	주간선 도로	1,450 (498)	종로5가	장충동	일반 도로	총독부고시 제722호 (1936.12.26.)	-
기정	대로	1	4	35-38	간선 도로	3,500 (245)	서울역 앞	신당동 제4호 광장	일반 도로	내무고시 제23호 (1952.3.25.)	퇴계로
기정	대로	2	-	30-40	주간선 도로	3,305 (517)	동대문 역사문화공원	행당광장	일반 도로	서고 제270호 (2009.7.9.)	왕십리길 일부
기정	대로	2	10	30	보조 간선도로	220	을지로6가광장	신당동 광장	일반 도로	총독부고시 제722호 (1936.12.26.)	을지로 일부
기정	대로	2	3	30	보조 간선도로	1,800 (478)	사창앞광장	을지로6가	일반 도로	총독부고시 제722호 (1936.12.26.)	을지로 일부
기정	대로	3	227	27-36	보조 간선도로	454	흥인동 113-1	흥인동 162-1 (중3-1)	일반 도로	-	-
기정	대로	3	210	25-28	보조 간선도로	395	을지로7가 4-1	중구 신당동 204-57	일반 도로	서고 (2003.3.31.)	운동장길
기정	중로	1	465	20	집산 도로	284	을지로6가 18-79	을지로6가 18-14	일반 도로	서고 제2015-116호 (2015.4.30.)	-
변경	중로	1	465	20-23	집산 도로	284	을지로6가 18-79	을지로6가 18-14	일반 도로	서고 제2015-116호 (2015.4.30.)	-
기정	중로	1	5	20	집산 도로	2,750 (484)	서울운동장 북측	마장동	일반 도로	서고 제195호 (1978.5.8.)	
기정	중로	1	29	20	집산 도로	1,450 (370)	저동1가	광희동 광장	일반 도로	총독부고시 제722호 (1936.3.26.)	마른내길 일부
기정	중로	1	161	20	집산 도로	250	신당동 773	신당동 776	일반 도로	서고 제333호 (1977.9.14.)	마장로 일부
기정	중로	2	513	15	집산 도로	231	을지로6가 1-1	방산동 84-1	일반 도로	서고 제2015-116호 (2015.4.30.)	일부중복 결정 (주차장?)
폐지	중로	2	513	15	집산 도로	231	을지로6가 1-1	방산동 84-1	일반 도로	서고 제2015-116호 (2015.4.30.)	미집행 도로 폐지
기정	중로	3	1	12- 18.5	집산 도로	5,390	세종로 광장	고산자로	일반 도로	서고 제130호 (2003.05.28.)	청계천로
기정	중로	3	288	12-15	집산 도로	190	흥인동 114	흥인동 157	일반 도로	서고 제851호 (1986.11.26.)	광희학교길
기정	중로	3	50	12	집산 도로	212	광희동1가 235-8	을지로6가 58-5	일반 도로	건고 제432호 (1963.7.1.)	-
기정	소로	1	A	10	국지 도로	180	쌍림동 34-4	광희동1가 38-1	일반 도로	서고 제2024-200호 (2024.4.18.)	-
기정	소로	1	183	11	집산 도로	284	을지로6가 18-212	을지로6가 18-14	일반 도로	서고 제2015-116호 (2015.4.30.)	마방길 일부

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	1	187	10	국지 도로	55	광희동2가 17-1	을지로7가 133	일반 도로	서중고 제1998-93호 (1998.10.13.)	흥인으로 접합도로
기정	소로	1	184	10	국지 도로	45	광희동1가 46-1	을지로6가 58-5	일반 도로	서고 제2015-116호 (2015.4.30.)	-
기정	소로	1	8	10	국지 도로	132	을지로6가 17-8	을지로6가 18-1	일반 도로	건고 제432호 (1963.7.2.)	마방길 접합도로
기정	소로	1	7	10	국지 도로	165	을지로6가 23-8	광희동1가 175-2	일반 도로	건교부 제432호 (1963.7.1.)	별우물길
기정	소로	2	185	8	국지 도로	67	광희동1가 185-1	광희동1가 182-21	일반 도로	서고 제2015-116호 (2015.4.30.)	흥인으로 접합도로
기정	소로	2	180	8-10	국지 도로	330	신당동 209-8	신당동 228	일반 도로	서고 제333호 (2002.2.7.)	운동장1길
기정	소로	2	181	8	국지 도로	24	중구 흥인동 130	중구 흥인동 117-6	일반 도로	중구고시 제50호 (1996.5.30.)	충무아트홀 진입로
기정	소로	2	-	8	국지 도로	107	을지로6가 18-14	을지로6가 1-3	일반 도로	-	-
변경	소로	2	-	8-11	국지 도로	107	을지로6가 18-14	을지로6가 1-3	일반 도로	-	-
기정	소로	2	8	8	국지 도로	118	광희동2가 55	광희동2가 62-2	일반 도로	건고 제432호 (1963.7.1.)	을지로 접합도로
기정	소로	3	-	5-8	국지 도로	295	흥인동 132	흥인동 115	일반 도로	신당토지 구획정리사업 (1940.3.14.)	-
기정	소로	3	182	6	국지 도로	104	을지로5가 111-1	을지로5가 79-1	일반 도로	중구고시 제20호 (1996.5.30.)	연방1길
기정	소로	3	20	4	국지 도로	114	광희동1가 63-1	광희동1가 13-1	일반 도로	건고 (1963.7.1.)	삼송길 접합도로
기정	소로	3	51	6	국지 도로	160	광희동1가 99	을지로6가 30-2	일반 도로	건고 (1963.7.01.)	삼송길
기정	소로	3	60	7	국지 도로	134	신당동 251-55	신당동 198-46	일반 도로	건고 제768호 (1964.1.24.)	퇴계로73길

주1) 연장에서 ()는 지구단위계획구역 내 편입구간이며, 면적은 지구단위계획구역 내 편입구간의 면적임

■ 도로 결정(변경) 사유

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-513	-	도로 폐지	• 동대문 일대 공간재구조화 등 상위계획에 따라 동-서간 보행연결 체계 강화 반영 * 서울시 정책방향 반영(전통시장 건축혁신 종합계획 및 DDP 일대 종합공간구상 용역) • “병원·훈련원공원 간 연계 강화” 위해 미집행 도시계획시설(도로) 폐지
중로 1-465	중로 1-465	도로 폭 확대 20m → 20~23m	• 미공병단 부지 진출입구 및 보행자도로 설치에 따른 을지로39길변 도시계획시설 도로 확폭(3m)
소로 2-	소로 2-	도로 폭 확대 8m → 8~11m	

2) 지하도로 결정조서 : 변경없음

■ 지하도로 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	도로	지하도로	을지로6가 18-11번지 일대	1,443.3	중구 제2010-21호 (2010.4.15.)	
기정	②	도로	지하도로	을지로6가 21-11번지 일대	701.00	중구 제44호 (2006.7.13.)	
기정	③	도로	지하도로	을지로6가 18-20번지 일대	316.20	서고 제75호 (2007.3.29.)	
기정	④	도로	지하도로	을지로6가 18-220번지 일대	171.49	-	
기정	⑤	도로	지하도로	을지로5가 99번지 일대	95.27	-	
기정	⑥	도로	지하도로	방산동 4-10번지 일대	1,938.75	서고 제267호 (1976.10.18.)	

3) 주차장 결정조서 : 변경없음

■ 주차장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	주차장	중구 신당동 251-7 일대	9,573.6	서고 제172호 (1991.6.11.)	
기정	②	주차장	중구 을지로 5가 40-3 일대	16,732	서고 제139호 (1994.4.28.)	일부 중복 결정 (훈련원공원, 중로2-⑥호선)

4) 철도 결정조서 : 변경없음

■ 철도 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	①	고속철도 (지하철 4호선본선)	고속철도	상계동	과천	-	32,500		서고 제546호 (1984.9.11.)	
기정	②	철도(4호선)	지하철역사	을지로7가 120 일대			206	2,707.53	서고 제287호 (1981.7.30.)	
기정	③	철도	도시고속철도 (지하철순환선)	시청	잠실동	아현동	48,800		건고 제203호 (1975.12.20.)	
기정	④	도시철도 (2호선)	동대문운동장 정거장	중구 을지로7가 1번지 일대			205	5,999.52	중구 제2004-72호 (2004.11.15.)	
기정	⑤	5호선본선	본선	강서구 개화동 306 일대	강동구 하일동 579 일대	-	47,400		건고 제695호 (1990.10.19.)	
기정	⑥	동대문 정거장	도시철도 (동대문운동장 정거장)	중구 쌍림동 219 일대			-	3,960	건고 제151호 (1991.4.1.)	
기정	⑦	철도	도시철도	은평구 신사동 24번지 일대 (보문동 225-143)	종량구 신내동 355 일대 (보문동187-1)	-	36,400		서고 제104호 (1994.3.20.)	
기정	⑧	철도	도시철도 (6호선) 신당정거장	중구 흥인동 86앞			-	6,069.86 (223.26)	서고 제1994-104호 (1994.3.30.)	
기정	⑨	환기구	환기구 (6호선)	흥인동 3-3			-	107	서고 제153호 (1977.5.16.)	
기정	⑩	출입구	출입구 (5호선)	광희동1가 287 일대			-	408.3	서고 제2024-200호(20 24.4.18.)	입체적 (대상지내)결 정면적 : 336.0㎡

나. 공간시설 : 변경

1) 광장 결정조서 : 변경없음

■ 광장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경후		
기정	①	신당동 광장	교통광장	신당동	4,010 (3,559.54)	-	4,010 (3,559.54)	건설부 제431호 (1963.7.1.)	
기정	②	광희동 광장	교통광장	광희동	4,554 (1,458.56)	-	4,554 (1,458.56)	내무고시 23호 (1952.3.25.)	

주) ()는 지구단위계획구역 내 사항임

2) 공원 결정(변경)조서 : 변경

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경후		
기정	①	훈련원 공원	근린공원	을지로5가 40-3	17,927.9	-	17,927.9	건고 제104호 (1989.3.20.)	일부증복결정 (주차장②)
변경	①	훈련원 공원	근린공원	을지로5가 40-3	17,927.9	감) 1,216.9	16,711.0	건고 제104호 (1989.3.20.)	일부증복결정 (주차장②)
기정	②	공원	가로공원	쌍림동 34-5일원	604.8	-	604.8	서고 제2024-200호 (2024.4.18.)	-

■ 공원 결정(변경) 사유

구분	시설명	변경내용	변경사유
변경	훈련원 공원	• 공원 면적 변경(감 1,216.9㎡) - 17,927.9㎡ → 16,711.0㎡ - 미집행 도로 중로 2-513 해제에 따른 가각부 포함(정형화) 면적 : 32.0㎡(증) - 미집행 공원시설 해제 면적 : 1,248.9㎡(감)	• 국립중앙의료원 신축이전에 따른 도시계획시설(종합의료시설) 결정으로 훈련원공원 일부 해제

3) 녹지 결정조서 : 변경없음

■ 녹지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경후		
기정	①	녹지	경관	을지로 7가 135-2	2,004.3	-	2,004.3	-	-

4) 공공공지 결정조서 : 변경없음

■ 공공공지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경후		
기정	①	공공공지	을지로7가 2-38번지	1,243.4	-	1,243.4	서고 2008-271 (2008.8.7.)	
기정	②	공공공지	중구 흥인동 117-3,4번지	182.2	-	182.2	중구고시 제97호 (2003.12.26.)	충무아트홀 진입도로
기정	③	공공공지	중구 흥인동 161	194	-	194	중구고시 제30호 (2002.5.24.)	

다. 유통 및 공급시설 : 변경없음

1) 시장 결정조서 : 변경없음

■ 시장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경후		
기정	①	시장	대규모점포	신당동 774, 775 일대	3,396.3	-	3,396.3	서고 제432호 (1979.10.8.)	
기정	②	시장	대규모점포	신당동 772 일대	2,306.4	-	2,306.4	서고 제432호 (1979.10.8.)	
기정	③	시장	대규모점포	신당동 217-91 일대	2,138	-	2,138	서고 제28호 (1975.2.10.)	
기정	④	오간수 시장	대규모점포 및 정기시장	신당동 776, 777 일대	4,558.4	-	4,558.4	서고 제432호 (1979.10.8.)	

2) 전기공급설비 결정조서 : 변경없음

■ 전기공급설비 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경후		
기정	①	변전시설	성동구 신당동 217-6	1,603	-	1,603	서고 제116호 (1973.7.7.)	-

라. 공공 · 문화체육시설 결정조서 : 변경없음

1) 학교 결정조서 : 변경없음

■ 학교 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경후		
기정	①	광희 초등학교	초등학교 (초등학교)	중구 신당동 254-16 일대	13,289.8	-	13,289.8	서울시교육위원회 제5호(1987.2.17.)	

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경후		
기정	②	한양 중.공고	중·고등학교	중구 신당동 251 일대	14,609.3	-	14,609.3	서고 제643호 (1978.3.14.)	오기 정정
기정	③	성동 여실고	고등학교	신당동 250-3	9,733	-	9,733	서울시교육위원회 제5호(1987.2.17.)	

■ 학교 건축계획

구분	도면표시 번호	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	높이	
기정	①	학교	30% 이하	120% 이하	5층 이하	일반상업지역
기정	②	학교	35% 이하	150% 이하	5층 이하	일반상업지역
기정	③	학교	40% 이하	150% 이하	5층 이하	일반상업지역

2) 공공청사 결정조서 : 변경없음

■ 공공청사 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경후		
기정	①	공공청사	공공업무시설	신당동 251-7번지 일대	817	-	817	서고 제2008-271호 (2008.8.7.)	소방서
기정	②	공공청사	공공업무시설	중구 신당동 193-5 일대	24,843	-	24,843	서고 제847호 (1985.12.13.)	시경 기동대

■ 공공청사 건축계획

구분	도면표시 번호	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	높이	
기정	①	공공청사	60% 이하	400% 이하	4층 이하	일반상업지역
기정	②	공공청사	-	-	-	일반상업지역

3) 문화시설 결정조서 : 변경없음

■ 문화시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경후		
기정	①	문화시설	-	을지로7가 2-1번지 일대	69,031.9	-	69,031.9	서고 제2008-271 (2008.8.7.)	중복 결정
기정	②	문화시설	공연장 및 문화체육센터	중구 홍인동 131 일대	9,463.5	-	9,463.5	서고 제2003-34 (2003.3.10.)	

■ 문화시설 건축계획

구분	도면표시 번호	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	높이	
기정	①	문화시설	60% 이하	150% 이하	5층 이하	일반상업지역
기정	②	문화시설	60% 이하	250% 이하	7층(60m 이하)	일반상업지역

마. 방재시설 결정조서 : 변경없음

1) 하천 결정조서 : 변경없음

■ 하천 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	폭원 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요경과지					
기정	①	청계천 (지방2급)	-	종로구 서린동 148	성북천 합류점	-	4,450	-	-	-	-

바. 보건위생시설 결정조서 : 신설

1) 종합의료시설 결정조서 : 신설

■ 종합의료시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경후		
신설	①	종합의료시설	방산동 70번지 일대	-	증) 41,896.5	41,896.5	-	-

■ 종합의료시설 결정 사유

구분	도면표시 번호	신설내용	신설사유
신설	①	•신설 면적 : 41,896.5㎡	•공공의료시설의 공공성 및 지속가능성 강화 위해 종합의료시설로 결정

2) 종합의료시설 건축물의 범위 : 신설

■ 종합의료시설 건축물의 범위 결정조서 : 신설

구분	건폐율	용적률	높이	비고
신설	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)

■ 종합의료시설 건축물의 범위 결정 사유

구분	도면표시 번호	신설내용	신설사유
신설	①	• 종합의료시설 범위 결정(신설) - 위치: 중구 방산동70 일대	• 국립중앙의료원의 신축·이전함에 따라 금회 도시계획시설(종합의료시설)로 결정 • 도시계획시설로 관리하기 위해 건축계획에 따른 계획 용적을 수준으로 기존 용적을 결정 ※ 미공병단 부지 특별계획구역에 한함

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)사항

1. 가구 및 획지계획에 관한 결정(변경)조서 : 변경

가. 최대개발규모 결정조서 : 변경없음

■ 최대개발규모 결정조서

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

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

나. 공동개발 결정(변경)조서 : 변경

■ 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 결정(기정)조서

구분	가구 번호	위치	필지수(개)	면적(㎡)	비고
기정	1-14	방산동 70번지 일원	29	42,096.2	특별계획구역1 ※ 5개 필지 중 4개 필지 면적(101.6㎡) 합산 누락
		을지로5가 40번지 일원	2		
		을지로6가 1-34번지 일원	5		
		방산동 84-1번지 일원	3	25.8	공동개발 권장필지(서측)

구분	가구 번호	위치	필지수(개)	면적(㎡)	비고
		을지로6가 1-17번지 일원	8	84.2	공동개발 권장필지(동측)
		소계	47	42,307.8	

주) 기 고시문에 면적 합계 누락된 오류 필지를 확인, 금번 도시관리계획 결정(변경) 시 정정 변경

■ 가구 및 공동개발 결정(변경)조서

구분	가구 번호	위치	필지수(개)	면적(㎡)	비고
변경	1-14	방산동 70번지 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 40번지 일원	2		
		을지로6가 1-34번지 일원	7		
		방산동 84-1번지 일원	3	25.8	
		을지로6가 1-17번지 일원	8	84.2	
		소계	49	42,307.8	

주) 기 고시문에 면적 합계 누락된 오류 필지를 확인, 금번 도시관리계획 결정(변경) 시 정정 변경

■ 가구 및 공동개발 결정(변경) 사유

구분	변경내용	변경사유
1-14	- 가구 (1-14) 중 특별계획구역1 면적 오류 정정 및 현행화 - 가구1-14획지 총면적 변경 없음	- 최초고시('15.4.30.) 당시 특별계획구역1(미공병단 부지 특별계획구역)에 대하여 토지조서 상 4개의 필지(1-29, 1-30, 1-34, 1-38)의 면적 합산이 누락되어 특별계획구역1의 면적 오류가 발생함 (면적 합산 누락 면적 : 101.6㎡) - 따라서, 금번 도시관리계획 변경(결정) 시 누락된 면적을 포함하여 특별계획구역1 면적을 42,197.8㎡로 조정하고, 1-34필지 분할 현황을 반영한 토지조서의 현행화를 통해 특별계획구역1(미공병단 부지 특별계획 구역) 면적 변경 및 가구번호 1-14 획지 토지조서를 변경함 * 을지로6가 1-34필지는 2015.4.15. 총 3개의 필지로 분할됨(1-44, 1-45) - 단, 가구번호 1-14획지의 총면적 변경은 없음

2. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서 : 변경

가. 건축물의 용도계획 : 변경

1) 건축물의 불허용도 결정(변경)조서 : 변경

■ 건축물의 불허용도 결정(기정)조서

적용지역 (도면표시)	위치	불허용도	비고
A 패션 도·소매	전층	•의료시설(정신병원, 격리병원), 숙박시설(일반숙박시설, 고시원), 위락시설(관광진흥법에 따른 유흥시설업 제외), 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외)	
B 패션지원	전층	•의료시설(정신병원, 격리병원), 숙박시설(일반숙박시설), 위락시설(관광진흥법에 따른 유흥시설업 제외), 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외)	
C 도심 관광·문화	전층	•의료시설(정신병원, 격리병원), 위락시설(관광진흥법에 따른 유흥시설업 제외), 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외)	
D 간선변 상업·업무	전층	•의료시설(정신병원, 격리병원), 숙박시설(일반숙박시설), 위락시설(관광진흥법에 따른 유흥시설업 제외), 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외)	
E 이면부 도심서비스	전층	•의료시설(정신병원, 격리병원), 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외)	
F 광희동1가 166번지 일원	전층	•제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소, 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장, 판매시설 중 도매시장, 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리 시설, 자동차 관련 시설(주차장 제외), 동물 및 식물 관련 시설, 자원순환 관련 시설, 교정 및 군사 시설, 발전시설, 묘지 관련 시설, 장례시설, 야영장 시설	광희동1가 166 일원 역세권 청년 주택에 한함

■ 건축물의 불허용도 결정(변경)조서

적용지역 (도면표시)	위치	불허용도	비고
A 패션 도·소매	전층	•의료시설(정신병원, 격리병원), 숙박시설(일반숙박시설, 고시원), 위락시설(관광진흥법에 따른 유흥시설업 제외), 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외)	
B 패션지원	전층	•의료시설(정신병원, 격리병원), 숙박시설(일반숙박시설), 위락시설(관광진흥법에 따른 유흥시설업 제외), 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외)	
C 도심 관광·문화	전층	•의료시설(정신병원, 격리병원), 위락시설(관광진흥법에 따른 유흥시설업 제외), 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외)	
D 간선변 상업·업무	전층	•의료시설(정신병원, 격리병원), 숙박시설(일반숙박시설), 위락시설(관광진흥법에 따른 유흥시설업 제외), 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외)	
E 이면부 도심서비스	전층	•의료시설(정신병원, 격리병원), 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외)	
F 광희동1가 166번지 일원	전층	•제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마사술소, 문화 및 집회시설 중 집회장 및 관람장, 판매시설 중 도매시장, 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 숙박시설 중 일반숙박시설, 생활숙박시설 및 다중생활시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리 시설, 자동차 관련 시설(주차장 제외), 동물 및 식물 관련 시설, 자원순환 관련 시설, 교정 및 군사 시설, 발전시설, 묘지 관련 시설, 장례시설, 야영장 시설	광희동1가 166일원 역세권 청년 주택에 한함
G 미공병단 부지 특별계획구역	전층	•위락시설(관광진흥법에 따른 유흥시설업 제외), 숙박시설(일반숙박시설, 고시원), 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외)	추가

■ 건축물 불허용도 결정(변경) 사유

적용지역 (도면표시)	위치	불허용도	신설사유
G 미공병단 부지 특별계획구역	전층	•위락시설(관광진흥법에 따른 유흥시설업 제외), 숙박시설 (일반숙박시설, 고시원), 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설(주차장 제외)	•미공병단 부지 특별계획구역 계획지침에서 정하는 지정용도(의료시설)를 저해할 우려가 있는 용도에 대해 불허용도 지정을 통해 사전 입지 규제

2) 건축물 권장용도 결정조서 : 변경없음

■ 건축물 권장용도 결정조서

적용지역	위치	권장용도	비고
A 패션 도·소매	전층	• 제1종 근린생활시설(의원), 제2종 근린생활시설(사무소, 체력단련장), 문화 및 집회시설(공연장, 전시장), 판매시설(제임제공업 제외), 업무시설(오피스텔 제외)	
B 패션지원	전층	• 제1종 근린생활시설(의원), 제2종 근린생활시설(사무소, 체력단련장, 제조업소), 업무시설(오피스텔 제외)	
C 도심 관광·문화	전층	• 제1종 근린생활시설(의원), 제2종 근린생활시설(사무소, 체력단련장), 문화 및 집회시설(공연장, 전시장), 판매시설(제임제공업 제외), 의료시설(정신병원, 격리병원 제외), 교육연구시설(학원, 직업훈련소), 업무시설(오피스텔 제외), 관광숙박시설	
D 간선변 상업·업무	전층	• 제1종 근린생활시설(의원), 제2종 근린생활시설(사무소, 체력단련장), 관광숙박시설, 업무시설(일반업무시설 중 금융업소, 사무소, 신문사)	
E 이면부도심 서비스	전층	• 공동주택(전용 60㎡ 미만), 제1종 근린생활시설(의원), 제2종 근린생활시설(사무소, 체력단련장, 제조업소), 문화 및 집회시설(공연장, 전시장), 교육연구시설(학원, 직업훈련소), 업무시설(오피스텔 제외), 관광숙박시설	광희동1가 166번지 일원 역세권 청년주택 해당

주1) 전체 연면적의 40% 이상 설치 시 권장용도가 준수된 것으로 본다.

주2) 면적 산정 시 주차장 및 1층 면적은 제외한다.

주3) 도시환경정비사업 시에는 “도시환경정비구역지정 및 정비계획 수립 지침” 적용

주4) 미공병단 부지 특별계획구역은 특별계획구역 지침을 따름

3) 1층 권장용도 결정조서 : 변경없음

■ 1층 권장용도 결정조서

적용지역	1층 권장용도	비고
전지역	• 제1종 근린생활시설(소매점, 제과점, 휴게음식점), 제2종 근린생활시설(일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점), 판매시설(상점), 문화 및 집회시설(전시장)	

주1) 1층 바닥면적의 50% 이상 설치 시 권장용도가 준수된 것으로 본다.

주2) 도시환경정비사업 시에는 “도시환경정비구역지정 및 정비계획 수립 지침” 적용

주3) 미공병단 부지 특별계획구역은 특별계획구역 지침을 따름

4) 전층 지정용도 결정(변경)조서 : 변경

■ 전층 지정용도 결정(기정)조서

적용지역 (도면표시)	전층 지정용도	비고
(a) 을지로5가 275-3 일대	• 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 • 특별계획구역	
(b) 광희동1가 166 일원	• 공동주택(주거복합) - 단, '서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례' 제2조 제2호의 역세권 청년주택에 한함	

주1) 지정용도의 면적구성은 '전층'의 경우 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(주차장 제외)의 70% 이상이어야 함

주2) 을지로5가 275-3일대(을지로5가 84-7, 275-4, 275-3, 275-19, 275-16, 275-10, 160-3, 160-2, 160-1, 141, 139-2, 139-1, 138, 137-2, 136, 136-2, 127-2, 127-1)

주3) 광희동1가 166번지 일원(광희동1가 163-2, 164-4, 165-2, 166, 168, 169, 170-1, 235-30)

■ 전층 지정용도 결정(변경)조서

적용지역 (도면표시)	전층 지정용도	비고
(a) 을지로5가 275-3 일대	• 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 • 특별계획구역	
(b) 광희동1가 166 일원	• 공동주택(주거복합) - 단, '서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례' 제2조 제2호의 역세권 청년주택에 한함	
(c) 미공병단 부지 특별계획구역	• 의료시설	추가

주1) 지정용도의 면적구성은 '전층'의 경우 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(주차장 제외)의 70% 이상이어야 함

주2) 을지로5가 275-3 일대(을지로5가 84-7, 275-4, 275-3, 275-19, 275-16, 275-10, 160-3, 160-2, 160-1, 141, 139-2, 139-1, 138, 137-2, 136, 136-2, 127-2, 127-1)

주3) 광희동1가 166번지 일원(광희동1가 163-2, 164-4, 165-2, 166, 168, 169, 170-1, 235-30)

■ 건축물 전층 지정용도 결정(변경) 사유

적용지역 (도면표시)	전층 지정용도	신설사유
(c) 미공병단 부지 특별계획구역	• 의료시설	• 국립중앙의료원 신축이전 및 지속가능한 공공의료 확보를 위해 종합의료시설 결정

나. 건축물의 개발 밀도 및 높이 계획 결정조서 : 변경없음

1) 건축물의 건폐율 결정조서 : 변경없음

■ 건축물의 건폐율 결정조서

적용지역	건폐율	비고
전지역	60% 이하	•서울특별시 도시계획조례 일반상업지역 기준 적용
학교이적지	30% 이하	
광희동 303-1 일원 특별계획구역	50% 이하	•2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획 기준 적용

■ 건축물의 건폐율 완화 결정조서

완화 범위	적용지역	완화 범위	완화항목	완화 내용	비고
기정	청계천변 (평화시장 등)	80% 이하	•건축물의 높이 30m 이하 적용	20%	
	구역 전체	80% 이하	•역사·문화적자원 보전 시(우수 건축물 등 보전 활용 시)	20%	
			•공공시설부지 등 제공(기부채납) 시	산식에 따름	•현황 4m 미만 준용도로에 한하여 구 심 의를 통해 완화여부 결정
	이면부	80% 이하	•1층 바닥면적의 50% 이상 권장용도 도입 시(바닥면적 산정 시 주차장 면적 제외)(산 식에 따라 적용)	10%	•대지면적 300㎡ 이하에 한하여 5층 이하 부분만 완화
			•건축물 형태 및 외관 지침 권장 사항과 옥상녹화 (바닥면적의 50% 이상 설치) 모두 준수 시	10%	
	간선부	70% 이하	•1층 바닥면적의 50% 이상 권장용도 도입 시 (바닥면적 산정 시 주차장 면적 제외)(산식에 따라 적용)	5%	
			•건축물 형태 및 외관 지침 권장사항과 옥상녹화 바닥면적의 50% 이상 설치) 모두 준수 시	5%	

주1) 권장용도 도입 시 건폐율 완화 산식 = {(권장용도수용 면적비율 - 권장용도 수용기준) x 1/2 } x 0.6

주2) 공공시설 부지 제공(기부채납) 시 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조 적용
단, 학교 이적지는 제외

주3) 도시환경정비사업 시에는 “도시환경정비구역지정 및 정비계획 수립 지침” 적용

주4) 공공시설부지 등 제공(기부채납)에 따른 산식은 「지구단위계획 시행지침」 적용

2) 건축물의 용적률 결정(변경)조서 : 변경

■ 건축물의 용적률 결정(기정)조서

적용지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
전지역	500% 이하	600% 이하	법적 2배 이하	•서울특별시 도시계획조례시행 규칙 준용
학교이적지	400% 이하	500% 이하	법적 2배 이하	
중구 을지로5가 275-3번지 일대	500% 이하	690% 이하	법적 2배 이하	•서울특별시 도시계획조례 시행 규칙 준용 •관광숙박 시설에 한하여 허용 용적률 690% 이하 적용
광희동1가 166 일원	기본용적률 : 600% 이하		794% 이하	•역세권 청년주택에 한함
광희동1가 303-1 일원 특별계획구역	600% 이하	800% 이하	법적 2배 이하	•2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 준용 - 2030 서울특별시 도시주거환경 정비기본계획에 따른 공공기여 시설 기부채납 및 공개공지 조성

- 주1) 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 및 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제17항 규정에 의한 관광숙박시설에 대한 용적률 완화는 시 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 적용
- 주2) 도시환경정비사업 시에는 “도시환경정비구역지정 및 정비계획 수립 지침” 적용
- 주3) 을지로5가 275-3일대 (을지로5가 84-7, 275-4, 275-3, 275-19, 275-16, 275-10, 160-3, 160-2, 160-1, 141, 139-2, 139-1, 138, 137-2, 136, 136-2, 127-2, 127-1)
- 주4) 광희동 1가 166 일대의 상한용적률은 ‘서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준’ 내 상한용적률 산정기준 적용
- 주5) 광희동 1가 166 일대(광희동 1가 163-2, 164-4, 165-2, 166, 168, 169, 170-1, 235-30)

■ 건축물의 용적률 결정(변경)조서

적용지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
전지역	500% 이하	600% 이하	법적 2배 이하	•서울특별시 도시계획조례시행 규칙 준용
학교이적지	400% 이하	500% 이하	법적 2배 이하	
중구 을지로5가 275-3번지 일대	500% 이하	690% 이하	법적 2배 이하	•서울특별시 도시계획조례 시행 규칙 준용 •관광숙박 시설에 한하여 허용 용적률 690% 이하 적용
광희동1가 166 일원	기본용적률 : 600% 이하		794% 이하	•역세권 청년주택에 한함
광희동1가 303-1 일원 특별계획구역	600% 이하	800% 이하	법적 2배 이하	•2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 준용 - 2030 서울특별시 도시주거환경 정비기본계획에 따른 공공기여시설 기 부채납 및 공개공지 조성
미공병단 부지 특별계획구역	300% 이하	-	-	

- 주1) 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 및 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제17항 규정에 의한 관광숙박시설에 대한 용적률 완화는 시 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 적용
- 주2) 도시환경정비사업 시에는 “도시환경정비구역지정 및 정비계획 수립 지침” 적용
- 주3) 을지로5가 275-3일대 (을지로5가 84-7, 275-4, 275-3, 275-19, 275-16, 275-10, 160-3, 160-2, 160-1, 141, 139-2, 139-1, 138, 137-2, 136, 136-2, 127-2, 127-1)
- 주4) 광희동 1가 166 일대의 상한용적률은 ‘서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준’ 내 상한용적률 산정기준 적용
- 주5) 광희동 1가 166 일대(광희동 1가 163-2, 164-4, 165-2, 166, 168, 169, 170-1, 235-30)

■ 건축물의 용적률 결정(변경) 사유

구분	적용지역	변경내용	변경사유
신설	미공병단 부지 특별계획구역	미공병단 부지 특별계획구역 기준 용적률 300% 이하 결정	- 국립중앙의료원의 신축·이전함에 따라 급회 도시계획시설(종합의료시설)로 결정 - 도시계획시설로 관리하기 위해 건축계획에 따른 계획 용적률 수준으로 기준 용적률 결정 ※ 미공병단 부지 특별계획구역에 한함

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

■ 건축물의 용적률 완화 결정조서

(가) 허용용적률

① 계획유도 인센티브 항목 : 변경없음

항목	세분	완화 조건	간선부	이면부
대지 내 공지	공개공지	설치시	- 기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times a$ - 개방형구조 : $a=1.0$, 피로티구조 : $a=0.5$	
	섬지형공지, 침상형공지	설치시	- 기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times a$ - 개방형구조 : $a=1.0$, 피로티구조 : $a=0.5$	
	건축한계선	준수시	- 기준용적률 $\times \{(\text{조성면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\} \times 0.45$ - 미관지구예 의한 건축선후퇴로 발생된 공지의 면적은 용적률완화 산정 시 제외	
건축물 용도	권장용도	준수시	기준용적률 $\times (\text{권장용도면적} / \text{건축면적}) \times 0.1$	기준용적률 $\times (\text{권장용도면적} / \text{건축면적}) \times 0.15$
			- 권장용도면적(전체면적) 인센티브량 산정 시 저층부 가로활성화 용도면적(1층면적)은 제외하여 산정	
	특정층 (꼭대기층) 개방	준수시	기준용적률 $\times (\text{설치면적} / \text{면적}) \times 0.4$	기준용적률 $\times (\text{설치면적} / \text{면적}) \times 0.6$
			- 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함 (해당층 바닥면적 50%이상 설치 시)	
	저층부 가로활성화 용도	준수시	기준용적률 $\times 0.04$	기준용적률 $\times 0.08$
			- 저층부 가로활성화 용도는 건축물의 용도계획 상 1층 권장용도에 한함 (주차장을 제외한 바닥면적의 50% 이상 설치 시)	
보행 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치	설치시	기준용적률 $\times 0.01$	
건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	설치시	- 기준용적률 $\times (\text{제공면적} / \text{면적}) \times 0.2$ - 공연장, 박물관, 미술관, 도서관 등	
역사 보전	옛길/물길 등 복원 및 재현	설치시	원형보전 : 기준용적률 $\times 0.06$	
			형태보전준용적률 $\times 0.03$	

항목	세분	완화 조건	간선부	이면부
	역사학적 남기기	설치시	• 기준용적률 $\times 0.04$ - 역사적 가치가 있는 건축물 등(시설물 포함)	
공동 개발	공동개발 (지정·권장)	준수시	• 기준용적률 $\times a$ (공동개발 지정 : $2a$, 권장 : a) ※ 공동개발 필지수에 따라 차등 적용 (둘 이상의 필지에 기공동건축된 대지는 하나의 필지로 산정) - 2필지 : $a=0.005$ □- 3필지 : $a=0.01$ □- 4필지 이상 : $a=0.02$	

② 친환경 인센티브 항목 : 변경없음

구분	완화항목	완화 조건	간선부	이면부
환경 친화 및 에너지 효율화	자연반 보존	준수시	• 기준용적률 $\times$ (보존면적/대지면적) $\times 0.1$	• 기준용적률 $\times$ (보존면적/대지면적) $\times 0.2$
	중수도 시설설치	설치시	• 기준용적률 $\times 0.02$ (20) • 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외	• 기준용적률 $\times 0.04$ (20) • 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	설치시	• 기준용적률 $\times 0.02$ (20) • 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투 시설침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상이 되도록 설치	• 기준용적률 $\times 0.04$ (20) • 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투 시설침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	설치시	• 기준용적률 $\times$ (설치면적/대지면적) $\times 0.05$ • 법정 조정으로 산입된 면적 제외	• 기준용적률 $\times$ (설치면적/대지면적) $\times 0.1$ • 법정 조정으로 산입된 면적 제외
	녹색건축 인증	준수시	• 최우수(그린1등급) : 기준용적률 $\times 0.06$ • 우수(그린2등급) : 기준용적률 $\times 0.04$ • 우량(그린3등급) : 기준용적률 $\times 0.02$	• 최우수(그린1등급) : 기준용적률 $\times 0.12$ • 우수(그린2등급) : 기준용적률 $\times 0.08$ • 우량(그린3등급) : 기준용적률 $\times 0.04$
	에너지효율 등급인증	준수시	• 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 $\times 0.04$ • 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 $\times 0.03$ • 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 $\times 0.02$	• 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 $\times 0.08$ • 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 $\times 0.06$ • 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 $\times 0.04$
	신재생 에너지 보급확대	준수시	• 1등급 : 기준용적률 $\times 0.06$ • 2~3등급 : 기준용적률 $\times 0.05$ • 4~5등급 : 기준용적률 $\times 0.03$	• 1등급 : 기준용적률 $\times 0.12$ • 2~3등급 : 기준용적률 $\times 0.10$ • 4~5등급 : 기준용적률 $\times 0.06$

- 주1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내, 친환경 인센티브는 100분의 30 이상으로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
- 주2) 연면적 1만㎡ 이상 건축물(특별계획구역) 및 시 건축위원회 심의대상인 건축물은 건축계획 시 총 인센티브량의 100분의 30 이상을 반드시 친환경 인센티브 항목으로 충족하여야 함
- 주3) 친환경 인센티브 항목에 대하여 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
- 단, 적용이 어려운 소규모 건축물(연면적 900㎡ 이하)에 대해서는 계획유도 항목으로 대체 가능
- 주4) 인센티브 완화량 산정 시 관련법령에 의해 설치하는 의무면적에 대해서는 인센티브 완화에서 제외
- 주5) 각 항목별 인센티브 완화량 산정 시 중복 산정되는 항목은 1개의 항목만 선택하여 적용
- 주6) 도시환경정비사업 시에는 “도시환경정비구역지정 및 정비계획 수립 지침” 적용

③ 용적률 인센티브 - 광희동1가 303-1 일원 도시정비형 재개발구역 : 변경없음

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 보상개수	적용량
계획 유도	녹지 생태공간	개방형 녹지의무확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30%초과 설치 시 - 의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률 부여	2.0	최대 100%
		공동개발 시 녹지확보	지구간 건축협정(협의 등)에 따른 공동개발을 통해 도로 일부를 녹지공간으로 조정 시	정량 부여	50%	최대 50%
	친환경	녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시	정량 부여	30%	최대 30%
		전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무 사항 1/2 이상 초과 설치 시	정량 부여	20%	최대 20%
		재활용 건축자재	재활용 건축자재 사용 시	정량 부여	20%	최대 20%
		장수명 주택인증	장수명 주택인증항목 적용 시		20%	
	도시 경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우	지역별 유도용도 기준에 따른 정률부여 0.3 최대 100%		
			벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시			
			산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업 시설 도입 시			
			사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입 시			
			건축연면적의 30% 이상 주거도입 시			
	생활SOC	도서관, 보육시설 등	도서관, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간	정률 부여	0.3	최대 50%
	문화인프라	공연장, 박물관, 미술관,영화상영관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률 부여	0.3	최대 50%
	주거안정	장기일반 민간임대주택	임대주택법에 의한 장기일반민간임대주택 도입 (전용 60㎡ 이하, 전체 연면적의 20% 이상 도입 시)	정량 부여	50%	최대 50%

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량
	공익시설	건축물내 공익시설	소규모 기업의 다양한 활동공간(개방형라운지 등)을 제공하는 시설 등 도입 시	정률 부여	0.2	최대 50%
		특정층(최상층)개방	정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시	정률 부여		
		실내 공개공지	정비유도지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입 시(세부지침 조정)	정률 부여		
		저층부 개방	지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부(최소1층) 특정시간대 완전 개방 시	정률 부여	0.3	
	보행가로 활성화	무장애도시 조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시	정량 부여	30%	최대 30%
		공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	정률 부여	2.0	최대 30%
		가로지장물 이전/지중화	가로지장물 이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시(가로의 연속성을 감안하여 구역 내에서 연결되는 구역 외 도로도 포함) ※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준. 단, 지상 주·전선의 이전/지중화 시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용	정률 부여	2.0	최대 50%
		안전방재	방재 관련시설	정량 부여	20%	최대 20%
	역사보전	건축자산 등	법적 의무대상은 아니나 사회적·경제적·경관적 가치를 지니는 것에 대하여 보전계획 수립 시	정량 부여	50%	최대 50%
		지정·등록문화재 등	문화재 등 법적의무대상에 대하여 보전계획 수립 시	정량 부여	50%	최대 50%
의무	역사보전	지정·등록문화재 등	문화재 등 법적의무대상에 대하여 보전계획 수립 시	정량 부여	50%	최대 50%

주1) 지역특성을 고려해 도시계획위원회 심의를 통해 별도의 항목 추가적용 가능

주2) 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적 / 대지면적) × 보상계수

주3) 공익시설의 의무개방 유지 관리방안

- 고시문, 건축물대장상 해당시설 명기 의무화(별도부기)

- 원공 후 해당시설의 공적이용이 충실히 이행되고 있는지 항시 모니터링을 실시하고, 불이행시 이행강제금 등 부과

(나) 기본용적률 : 변경없음

사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화 내용	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치 · 제공 비율	- 기본공공기여율 - 부지면적의 8% 이상(39.38㎡)	공공임대주택 부속토지 면적 : 39.38㎡(8.0%)+61.28㎡(완화용적률의 50%) = 100.66㎡(20.45%)	기본 용적률 600% 부여	모든 항목을 충족 하여야함
건축물 용도 구분	비주거비율	10% 이상 ~ 20% 미만 (가로변 비주거 설치 의무)	비주거비율(용적률기준) : 18.6%(725.41㎡)		
주택 건설 비중	주택규모	- 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 - 공공지원민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	- 주거 : 비주거 (용적률 기준) - 3,164.6㎡ : 725.41㎡(81.4%) : (18.6%) - 공공임대 : 공공지원민간임대 = 21세대(20.59%) : 84세대(79.41%) - 공공임대주택 전용 15.04㎡, 16.32㎡, 18.81㎡ 계획 - 공공지원민간임대주택 전용 15.04㎡, 16.32㎡, 18.81㎡ 계획		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	- 다음 2가지 이상 목적으로 이행 - 리모델링이 쉬운 구조 - 커뮤니티 지원시설의 설치계획 - 에너지 효율 건축물 - 친환경 건축물	2가지 이상 목적으로 이행 - 에너지 효율 건축물 - 친환경 건축물		
주민 공동 이용 시설	커뮤니티 시설	주민공동체 활성화를 위해 150㎡ 이상의 주민 커뮤니티시설 설치	지상 5층 : 219.15㎡ 계획		

주1) 광희동1가 166 일원 역세권 청년주택에 한함

주2) '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준' 3-2-2 준용

주3) 비주거비율은 용적률 기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층~지상2층에서만 설치하여야 함

주4) 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고, 부속토지는 사업시행자가 시장에게 기부채납하여야 함

(다) 상한용적률 : 변경없음

구분	적용지역	완화조건	산출방법
기정	전지역	공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우	$\text{산정식} = \text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{ 토지} + 0.7 \times \alpha \text{ 건축물}) \text{ 이내}$ ※ 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 ※ α 토지 = 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 ※ α 건축물 = 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치 비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
	광희동1가 166 일원(역세권 청년주택에 한함)	공공임대주택 기부채납하는 경우	$\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha) \text{ 이내}$ ※ 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 비율 ※ α = 공공시설 제공하는 면적/공공시설을 제공한 후의 대지면적

주1) '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준' 3-2-2 준용

주2) 서울시 고시 제2021-92호에 따라 '상한용적률 인센티브 산정기준' 변경사항 적용

3) 건축물의 높이 결정조서 : 변경없음

■ 최고높이 결정조서

적용지역	최고높이	비고
장충단로변, 특별계획구역(국립중앙의료원 부지, 미공병단 부지)	90m	
학교이적지(케레스타)	70m	
기타 간선가로변	70m	
이면가로변	패션 도 · 소매 상가	50m
	10m 이상 도로변	50m
	6m 이상 도로변	40m
	6m 미만 도로변	30m
	4m 이하 도로변	20m
청계천로 변(평화 · 신평화 · 동평화 · 청평화)	30m	
중구 광희동1가 166번지 일원 (광희동1가 163-2, 164-4, 165-2, 166, 168, 169, 170-1, 235-30)	70m	중구 광희동1가 166번지 일원 역세권 청년주택에 한함
광희동1가 303-1 일원 특별계획구역	70m + α	• 2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획에 따른 개방형녹지 및 공개공지 조성에 따른 최고 높이 결정

주1) 대지 내 서로 다른 최고높이 기준이 적용될 경우 대지둘레의 1/8이상 접한 도로 중 가장 넓은 도로에 면한 최고높이 적용(단, 구 도시건축공동위원회 심의에서 효율적인 토지이용을 위해 필요하다고 인정하는 경우에는 대지둘레의 1/8미만 접한 도로에 면한 최고높이를 적용)

주2) 문화재 보호구역에 의한 높이제한은 관련규정에 따름

주3) 도시환경정비사업 시에는 “도시환경정비구역지정 및 정비계획 수립 지침” 적용

다. 건축물의 배치 및 형태 등에 관한 계획 : 변경

1) 건축물의 배치 결정조서 : 변경없음

■ 건축물의 배치 결정조서

구분	적용지역		계획내용
건축한계선	간선 가로변	장충단로 (청계천변 ~ 동대문역사문화공원사거리)	대지경계선으로부터 5m 후퇴
		기타 간선가로변	대지경계선으로부터 3m 후퇴
	이면 가로변	6m 이상 도로	대지경계선으로부터 1m 후퇴
		4m 이상 ~ 6m 미만 도로	도로중심선에서 3m 후퇴

2) 건축물의 형태 및 외관 결정(변경)조서 : 변경

■ 건축물의 형태(규제사항) 결정(변경)조서

구분		계획내용	비고
기정	건축물 외부형태	• 사선절제형, 계단형 건축형태 금지 • 고층부(6층, 20m 이상) 건축물의 최대 폭원은 55m 이하로 제한	
	투시벽 및 투시형 셔터	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치 • 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터 사용	
	1층 바닥높이	• 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 출입에 불편함이 없도록 설치	
	개구부	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출 금지	
	건축설비의 노출	• 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치 금지 • 에어컨 실외기 등의 설치 시에는 '건축물의 설비기준 등에 관한 규칙' 준수	
	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	
변경	건축물 외부형태	• 사선절제형, 계단형 건축형태 금지	
	투시벽 및 투시형 셔터	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치 • 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터 사용	
	1층 바닥높이	• 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 출입에 불편함이 없도록 설치	
	개구부	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출 금지	
	건축설비의 노출	• 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치 금지 • 에어컨 실외기 등의 설치 시에는 '건축물의 설비기준 등에 관한 규칙' 준수	
	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	

주1) 「역사도심기본계획」은 「서울도심기본계획」(2023.2.9.) 수립으로 재정비되었으며, 도심부 청계천변 고층부 건축물의 최대폭원 조항이 삭제됨

■ 건축물의 형태(규제사항) 결정(변경) 사유

구분	변경내용	변경사유
건축물의 외부형태	고층부(6층, 20m 이상) 건축물의 최대폭원에 대한 제한사항 삭제	「서울도심 기본계획(2023.2.9.)」에서 정한 건축물 높이 기준 및 최대 폭원에 대한 제한사항 삭제되어 계획내용 반영

3) 건축물의 형태(권장사항) 결정조서 : 변경없음

■ 건축물의 형태(권장사항) 결정조서

구분	계획내용	비고
건축물 외부형태	- 건물 파사드가 단조롭고 폐쇄적인 벽면이 되지 않도록 입면을 분절 - 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치	
저층부 수평분할요소	저층부의 재료와 색채 및 선과 면 구성의 차이를 통해 상층부와 구별되도록 분할되어야 함	
외벽면의 통일성	- 지구단위계획구역내 건축물은 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화되어야 함 - 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들간의 조화되어야 함	
야간경관조명	- 지구단위계획구역 내 건축물은 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 설치 10층 이상 신축 또는 증개축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 설치 - 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 설치	

4) 대지안의 공지 결정조서 : 변경없음

■ 대지안의 공지 결정조서

구분	적용지역	계획내용	비고
전면공지	간선변 건축한계선	보도형 전면공지로 조성	
	이면부 건축한계선	보 · 차혼용 전면공지로 조성	
공개공지	건축법상 설치 대상 대지	공개공지 위치가 정해지지 않은 경우에는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 보행 결절점 주변에 설치	
공공보행통로	보행연결 필요구간	- 단차 없이 연속적으로 조성하여야 하며, 일체의 장애물 설치 금지 - 지상부가 오픈된 개방형 구조로 설치해야 되며, 부득이한 경우에는 피로티 구조로 설치 가능 - 공공보행통로의 최소폭 6m 이상(옛길은 기존 폭원 유지)	

5) 개방형녹지에 관한 결정조서 : 변경없음

■ 개방형녹지에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
개방형녹지	• 조성계획 : 구역 복측, 남측 개방형녹지 조성 • 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지기능이 유지될 수 있도록 지속적인 관리 실시 ※ 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」 준수	

6) 환경친화적 건축물에 관한 결정조서 : 변경없음

■ 환경친화적 건축물에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
녹색건축 인증	• ‘녹색건축물 조성 지원법’에 따른 녹색건축물 인증기준에 따라 설치(권장)	
에너지 효율등급	• ‘건축물 에너지효율 등급 인증 기준’에 따라 설치(권장)	
신재생 에너지	• ‘신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙’의 기준에 따라 설치(권장)	
중수도 및 빗물이용시설	• ‘서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준’ 및 ‘서울특별시 빗물저수조 설치지침’에 따라 설치(권장)	
옥상녹화	• ‘서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법’에 의하여 설치(권장)	
자연지반 보존	• 지하수 및 생태면적 확보, 열섬현상 방지를 위해 자연토양 및 투수성 포장(권장)	

④ 기타사항에 관한 결정(변경)사항

1. 교통처리에 관한 결정(변경)조서 : 변경

■ 교통처리에 관한 결정(변경)조서

구분		계획내용	비고
차량출입 불허구간	기정	• 간선도로(장충단로, 동호로, 다산로, 을지로, 퇴계로, 청계천로)에서 대지로의 차량출입 금지 - 동호로 일부구간(을지로5가 275-3) 차량출입불허구간 변경 • 이면도로의 가각부는 당해 도로의 폭원만큼 차량출입 금지 • 광희동1가 166 일원 : 진입로 차량출입불허구간 지정	대지 내로 차량출입이 금지되는 경우 『중구 주차장 설치 및 관리조례』에 따라 주차장 설치비용 납부 ※ 광희동 1가 166 일원 결정도 참조
	변경	• 간선도로(장충단로, 동호로, 다산로, 을지로, 퇴계로, 청계천로)에서 대지로의 차량출입 금지 - 동호로 일부구간(을지로5가 275-3) 차량출입불허구간 변경 - 동호로 일부구간(방산동 70) 응급차량 및 영구차량에 대한 제한적 차량 진·출입구 설정 • 이면도로의 가각부는 당해 도로의 폭원만큼 차량출입 금지 • 광희동1가 166 일원 : 진입로 차량출입 불허구간 지정	대지 내로 차량출입이 금지되는 경우 『중구 주차장 설치 및 관리조례』에 따라 주차장 설치비용 납부 ※ 광희동 1가 166 일원 결정도 참조
대형버스 주정차공간 확보	기정	• 『관광숙박시설 건립 시 대형승합자동차(버스) 주정차공간 확보 유도기준』에 따라 주정차공간을 확보	

■ 차량출입 불허구간 결정(변경) 사유

구분		변경내용	변경사유
교통 처리계획	차량출입 불허구간	• 제한적 차량 진·출입구 설정	• 간선도로(동호로)에서 대지로의 차량 진·출입은 불허사항이나, 응급환자 및 영구차량의 신속한 치료 및 이송을 위하여 간선도로인 동호로 일부구간(방산동 70)에서 응급차량과 영구차량에 대한 제한적 차량 진·출입구 설정

2. 역사문화자원의 보전·활용 결정조서 : 변경없음

■ 역사문화자원의 보전·활용 결정조서

구분	적용대상	비고
우수근현대건축물 옛길, 옛물길	「서울도심기본계획」에서 정한 역사문화자원	• 보존방법 및 범위 등은 「서울도심기본계획(2023.2.9.)」에 따름
예비 미래유산	「미래유산보전위원회」에서 정한 미래유산	• 건축할 경우 보전방법 및 범위 등에 대해 소관부서와 협의하여 결정
문화재 주변 관리	문화재 주변	• 문화재 관련 규정 준수

구분	적용대상	비고
서울 한양도성 주변 관리	서울 한양도성 주변	• 서울 한양도성 주변지역에서 건축 시 「한양도성 보존·관리·활용 마스터플랜」과의 저촉여부 등에 대해 소관부서와 협의하여 결정

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

3. 도시환경정비구역 지정 및 정비계획 수립 결정(변경)조서 : 변경

■ 도시환경정비구역 지정 및 정비계획 수립 결정(변경)조서

구분	대상지역	계획내용	비고
기정	미공병단 부지	“도시환경정비구역 지정 및 정비계획 수립 지침”에 따라 도시환경정비구역 지정 및 정비계획 수립	도시환경정비 예정구역
	국립중앙의료원 부지		
	광희동 정비사업 검토가능지역		
변경	미공병단 부지	지구단위계획 내 도시환경정비예정구역 지침내용 삭제	

■ 도시환경정비구역 지정 및 정비계획 수립 결정(변경) 사유

구분	변경내용	변경사유
미공병단 부지	도시환경정비예정구역 지침내용 삭제	국립중앙의료원의 신속하고 전략적인 신축이전을 위해 ‘미공병단 부지 특별계획구역’에 세 부개발계획을 수립하고, 공공시설 입지에 부합하도록 지구단위계획 내 도시환경정비예정구역 지침내용 삭제

4. 공공기여 결정(변경)조서 : 변경

가. 광희동1가 166번지 일원 역세권 청년주택

구분	기본용적률	상한용적률	기본공공기여율	계획내용	비고
공공임대주택	600% 이하	794% 이하	부지면적의 8% 이상 : 39.38㎡	총 공공임대주택 부속토지 20.45% (100.66㎡)	중구 광희동1가 166번지 일원 역세권 청년주택에 한함

주1) 공공기여율은 '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준' 3-2-2 준용

주2) 공공임대주택은 '서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례' 및 '서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준'에 따라 설치 제공함

주3) 공공기여하는 임대주택의 부속토지면적은 기본용적률 및 상한용적률 완화를 위한 공공기여율을 합산함

주4) 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고, 부속토지는 사업시행자가 시장에게 기부채납하여야 함

나. 광희동1가 303-1 일원 특별계획구역

구분	기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	계획내용				비고
				기반시설 면적(㎡)	구역 내 국공유지 (무상양도)(㎡)	순부담 면적(㎡)	순부담율(%)	
도로 및 공원	600% 이하	800% 이하	1,128.2% 이하	3,954.2	2,465.0	1,489.2	15.46	광희동1가 303-1 일원 특별계획구역에 한함

다. 미공병단 부지 특별계획구역

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

⑤ 특별계획구역에 관한 결정(변경)사항

1. 특별계획구역 2 ~ 특별계획구역 3 : 변경없음

2. 미공병단 부지 특별계획구역 : 변경

가. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경

■ 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	증감	변경후		
변경	미공병단 부지 특별계획구역	서울특별시 중구 방산동 70번지 일원	42,096.2	증) 211.6	42,307.8	서울시 고시 제2015-116호 (2015.4.30.)	

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유

구분	구역명	변경내용	변경사유
변경	미공병단 부지 특별계획구역	특별계획구역 면적 변경(증 211.6㎡) - 42,096.2㎡ → 42,307.8㎡	- 종합의료시설 건립에 따라 진출입로 확보 등 부지정형화 - 공동개발 권장필지와 과소필지 포함하여 특별계획구역 면적 확대 조정

나. 미공병단 부지 특별계획구역 계획지침 : 변경

1) 미공병단 부지 특별계획구역 계획지침(기정)

구분			계획지침	비고
위치			서울특별시 중구 방산동 70번지 일원	
특별계획구역 면적			42,096.2㎡	
용도지역 / 용도지구			일반상업지역	
가구 및 공동개발에 관한 사항			인접필지(서측 3개 필지 및 동측 8개 필지)와 공동개발(권장)	
도시기반시설			- 도시기반시설로 결정된 남측도로(폭 15m) 및 훈련원공원 편입 부분은 공공시설로 설치하여 그 부지와 함께 기부채납 - 남측도로에 대해서는 건축물의 용도, 연면적, 교통량, 차량 및 보행 동선 등을 종합적으로 고려하여 도로의 필요성을 재검토하고, 미공병단 부지와 훈련원공원을 보행자 중심으로 연계할 수 있는 방안 수립	
건축물 에 관한 계획	용도	지정용도	문화 및 집회시설(공연장 또는 전시장)	특계

구분			계획지침	비고
		권장용도	• 제1종 근린생활시설(의원), 제2종 근린생활시설(사무소, 체력단련장), 문화 및 집회시설(공연장, 전시장), 판매시설(제임제공업 제외), 업무시설(오피스텔 제외)	A 지단
		1층 권장 용도	• 제1종 근린생활시설(소매점, 제과점, 휴게음식점), 제2종 근린생활시설(일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점), 판매시설(상점), 문화및집회시설(전시장)	전지역
		주용도	• 근린생활시설(음식점, 소매점, 제과점, 서점, 의원, 체력단련장, 공연장), 문화 및 집회시설, 판매시설, 업무시설(오피스텔 제외), 관광숙박시설	특계
		불허용도	• 의료시설(정신병원, 격리병원), 위락시설(관광진흥법에 따른 유흥시설업 제외), 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외)	특계

구분			계획지침	비고
건축물에 관한 계획	밀도	건폐율	• 60% 이하 • 기반시설 확충에 따른 여건변화, 공공기여 등을 고려하여 위원회에서 인정하는 경우에는 건폐율 80%(저층부 5층 이하) 범위 내에서 완화 적용 가능	
		용적률	• 기준 용적률 : 600% 이하	
			• 허용 용적률 : 700% 이하 • 토지병합(인접한 서측 3개 필지 및 동측 8개 필지와 공동개발) 시는 허용 800% 적용 가능	
			• 상한 용적률 : 1,000% 이하 • 용적률 인센티브는 도시환경정비기본계획 기준을 준용하여 수립	
		높이	• 최고높이 90m 이하	
	배치	건축 한계선	• 기타 간선가로변 : 대지경계선으로부터 3m 후퇴 • 이변가로변 : 대지경계선으로부터 1m 후퇴	
	형태	건축물 외부형태	• 사선절제형, 계단형 건축형태 금지 • 고층부(6층, 20m 이상) 건축물의 최대 폭원은 55m 이하로 제한	
		투시벽 및 투시형서터	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치 • 서터를 설치하는 경우에는 투시형 서터 사용	
		1층 바닥높이	• 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 출입에 불편함이 없도록 설치	

구분			계획지침	비고
		개구부	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출 금지	
		건축설비의 노출	• 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치 금지 • 에어컨 실외기 등의 설치 시에는 '건축물의 설비기준 등에 관한 규칙' 준수	
		미관지구 건축물 전면부	• 미관지구가 지정되어 있는 대지의 건축물 전면부에는 차면시설·세탁물건조대·장독대·철조망·굴뚝·환기시설·건축물 외부에 노출된 계단 등 도시미관을 저해하는 시설 설치 금지	
		권장사항	• 지구단위계획에서 정한 권장사항 준용	
	대지 안의 공지	전면공지	• 간선변 건축한계선 : 보도형 전면공지로 조성 • 이면부 건축한계선 : 보·차혼용 전면공지로 조성	
		공개공지	• 공개공지의 위치는 경성소학교 주변에 설치(권장)	
		공공 보행통로	• 등호로와 장충단로13길을 동서로 연계하는 공공보행통로 설치 • 훈련원공원과 청계천을 연계할 수 있는 공공보행통로 2개소 설치(권장) • 평화시장 남측 가로활성화를 고려한 공공보행통로 계획(권장) • 이외 지구단위계획에서 정한 사항 • 단차 없이 연속적으로 조성하여야 하며, 일체의 장애물 설치 금지 • 지상부가 오픈된 개방형 구조로 설치해야 되며, 부득이한 경우에는 피로티 구조로 설치 가능 • 공공보행통로의 최소폭 6m 이상(엣길은 기존 폭원 유지)	

구분			계획지침	비고
기타 사항에 관한 계획	역사문화자원의 보존·활용에 관한 사항		• 옛 훈련원터라는 역사성을 고려하고, 향후 역사문화유산이 추가로 확인된 경우 이에 대하여 전반적으로 검토하고 보존방안 수립	
			• 경성소학교는 현 위치 보존을 원칙으로 하되, 향후 정비계획 수립 시 옛 훈련원 부지의 역사적 가치와 연계하여 보존 여부 재검토하고 보존 시 아래사항 준수 • 가로활성화 용도(근린생활시설-소매점, 제과점, 일반음식점, 휴게음식점, 서점), 판매시설(상점), 문화 및 집회시설(전시장) 그 외 위원회에서 인정하는 용도로 활용하여야 한다. • 주변 건축물의 배치 및 형태 등은 경성소학교와 조화를 이루어야 함	
	교통 처리	차량 출입 불허 구간	• 지구단위계획에서 정한 결정사항 준용	

구분			계획지침	비고
			- 간선도로(장충단로, 동호로, 다산로, 을지로, 퇴계로, 청계천로)에서 대지로의 차량출입 금지 - 동호로 일부구간(을지로5가 275-3) 차량출입불허구간 변경 - 이면도로의 가각부는 당해 도로의 폭원만큼 차량출입 금지	
		대형 버스 주정차공간 확보	『관광숙박시설 건립시 대형승합자동차(버스) 주정차공간 확보 유도기준』을 준용 - 주차공간 확보 : 객실 수 300개 이상, 정차공간 확보 : 객실 수 200개 이상 300개 미만 - 교통영향분석 개선대책 심의를 거쳐 대형승합자동차(버스) 추가 확보	
		도시환경 정비구역 지정 및 정비계획 수립에 관한 사항	- 도시환경정비예정구역 - 부지 내 역사문화자원을 보존하고, 지역에 필요한 용도 및 기반시설을 확보를 고려한 보존형 정비수법으로 정비계획 수립	

2) 미공병단 부지 특별계획구역 계획지침(변경)

구분		특별계획구역 계획지침(안)	비고
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)	
건축물 밀도	건폐율	•60% 이하(건폐율 완화 시 도시계획위원회 심의를 통해 완화 가능)	
	용적률	•기준 용적률 : 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	건축한계선	- 간선가로변 : 대지경계선으로부터 3m 후퇴 - 이면가로변 : 대지경계선으로부터 1m 후퇴	

구분		특별계획구역 계획지침(안)	비고
형태	건축물 형태	•사선절제형, 계단형 건축형태 금지	
대지 안의 공지	공개공지	•공개공지의 위치는 경성소학교 주변에 설치(권장)	
	공공보행통로	•동호로와 장충단로13길을 등-서로 연계하는 공공보행통로 설치 •이외 지구단위계획에서 정한 사항	
기타 사항	역사문화 자원의 보존·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(2023.2.9.)」에 따름 – 가로활성화 용도(근린생활시설-소매점, 제과점, 일반음식점, 휴게음식점, 서점), 판매시설(상점), 문화 및 집회 시설(전시장), 공공업무시설 그 외 위원회에서 인정하는 용도로 활용하여야 함 – 주변 건축물의 배치 및 형태 등은 경성소학교와 조화를 이루어야함	
	차량출입 불허구간	•간선도로에서 대지로의 차량출입 금지 – 동호로 일부구간(방산동 70) 응급차량 및 영구차량에 대한 제한적 차량 진입·출입구 설정	
공공 기여 사항	무상양여 계획	•도로 무상양여(제공면적 411.3㎡) – 도로(제공면적 : 411.3㎡) : 중로 1-(B=20~23m), 소로 2-(B=8~11m)	
기타		•공개공지 : 1개소(4,220.6㎡)(대지면적의 10.07%) – 경성소학교 앞(4,220.6㎡) ※ 법적기준 확보면적 : 4,189.65㎡ •병원과 훈련원공원의 보행연계를 위한 공공보행통로(지정) : 1개소 – 구역 내 동서방향(6m)	

■ 미공병단 부지 특별계획구역 계획지침 변경 사유

구분	특별계획구역 계획지침(안)		변경내용 및 변경사유
	기정	변경	
구역면적	•42,096.2㎡	•42,307.8㎡	•미공병단 부지 특별계획구역 면적 변경 (증 : 211.6㎡) – 공동개발 권장필지 및 과소필지 포함에 따른 면적증 가
용적률	•기준 600% / 허용 700% / 상한 1,000% 이하 ※ 토지병합(인접한 서측 3개 필지 및 동측 8개 필지와 공동개발) 시 허용 800% 적용 가능	•기준 용적률 300% 이하	•국립중앙의료원 신축·이전에 따라 금회 도시계획시설(종합의료 시설)로 결정 •도시계획시설로 관리하기 위해 건축계획에 따른 계획 용적률 수준으로 기준 용적률 결정

구분			특별계획구역 계획지침(안)		변경내용 및 변경사유
			기정	변경	
					※ 미공병단 부지 특별계획구역에 한함
건축물 용도	지정 용도	전층	• 문화 및 집회시설 (공연장 또는 전시장)	• 의료시설	• 건축물의 전층 지정용도 변경 - 미공병단 부지 특별계획구역 내 국립중앙의료원 신축·이전에 따라 건축물의 지정 용도로 결정된 '문화 및 집회시설' 을 삭제하고, 국립중앙의료원 입지에 부합하도록 전층 '의료시설' 로 지정함
	불허 용도	전층	• 의료시설(정신병원, 격리병원) • 위락시설(관광진흥법에 따른 유흥시설업 제외) • 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 전층 불허용도 변경 - 미공병단 부지 특별계획구역 계획지침에서 정하는 지정 용도(의료시설)를 저해할 우려가 있는 용도에 대하여 불허용도로 지정하여 사전에 입지를 규제하도록 함
	주용도	-	• 근린생활시설(음식점, 소매점, 제과점, 서점, 의원, 체력단련장, 공연장), 문화 및 집회시설, 판매시설, 업무시설(오피스텔 제외), 관광숙박시설	• 삭제	• 건축물의 주용도 삭제 - 국립중앙의료원 신축·이전에 따라 건축물의 지정용도를 '의료시설' 로 결정하는 바, 별도의 건축물의 주용도는 삭제하도록 함
건축물의 배치 및 형태	외부형태		• 사선절제형, 계단형 건축형태 금지 • 고층부(6층, 20m 이상) 건축물의 최대 폭원은 55m 이하로 제한	• 사선절제형, 계단형 건축형태 금지	• 건축물 외부형태 및 규제사항에서 정한 고층부 건축물 최대폭원 55m 이하 제한사항 삭제 - 「서울도시기본계획(2023.2.9.)」에서 건축물 높이에 따른 최대 폭원 제한 사항을 삭제함에 따라 이전 상위계획인 「역사도심 기본계획(2015.)」에서 정한 사항인 건축물 최대폭원 55m 이하 제한사항 삭제

구분		특별계획구역 계획지침(안)		변경내용 및 변경사유
		기정	변경	
대지 안의 공지	공공 보행통로	• 동호로와 장충단로13길을 동서로 연계하는 공공보행통로 설치 • 훈련원공원과 청계천을 연계할 수 있는 공공보행통로 2개소 설치(권장) • 평화시장 남측 가로활성화를 고려한 공공보행통로 계획(권장) • 이외 지구단위계획에서 정한 사항	• 동호로와 장충단로13길을 동-서로 연계하는 공공보행통로 설치 • 이외 지구단위계획에서 정한 사항	• 의료시설이라는 특수성을 고려하여 병원 중앙을 통과하는 공공보행통로를 훈련원공원 연결부로 이동 • 공공의료시설의 효율적인 의료기능 수행과 환자 중심의 치유환경 조성을 위해 일반 보행자들 대상의 상시 개방공간 최소화가 필요하므로 권장사항 3개소 폐지
기타 사항	교통 처리	차량 출입 불허 구간 • 간선도로에서 대지로의 차량출입 금지 - 동호로 일부구간(을지로5가 275-3) 차량출입불허구간 변경	• 간선도로에서 대지로의 차량출입 금지 - 동호로 일부구간(방산동 70) 응급차량 및 영구차량에 대한 제한적 차량진·출입구 설정	• 제한적 차량 진·출입구 위치 지정 - 응급차량 및 영구차량의 이동동선 확보를 위하여 동호로 일부구간에서 제한적 차량 진·출입구 위치 지정
	대형 버스 주·정차 공간 확보	• 『관광숙박시설 건립 시 대형 승합 자동차(버스) 주정차 공간 확보 유도기준』을 준용 - 주차공간 확보 : 객실 수 300개 이상, 정차공간 확보 : 객실 수 200개 이상~300개 미만 • 교통영향분석 개선대책 심의를 거쳐 대형승합자동차(버스) 추가 확보	• 삭제	• 대형버스 주정차공간 확보사항 삭제 - ‘문화시설 및 집회시설’의 입지에 따른 대형버스의 주차공간 확보하기 위한 규정으로, 병원 신축계획에 따라 대형 버스의 주·정차 공간의 확보가 불필요하여 삭제함
	역사문화 자원의 보전·활용	• 옛 훈련원터라는 역사성을 고려하고, 향후 역사문화유산이 추가로 확인된 경우 이에 대하여 전반적으로 검토하고 보존방안 수립 • 경성소학교는 현 위치 보존을 원칙으로 하되, 향후 정비계획 수립 시 옛 훈련원 부지의 역사적 가치와 연계하여 보존 여부 재검토하고 보존 시 아래사항 준수 - 가로활성화 유도 (근린생활시설 : 소매점, 제과점, 일반음식점, 휴게 음식점, 서점), 판매 시설(상점), 문화 및 집회시설(전시장), 문화 및 집회시설(전시장) 그 외 위원회에서 인정하는 용도로 활용하여야 함. - 주변 건축물의 배치 및 형태 등은 경성소학교와 조화를 이루어야 함	• 옛 훈련원터라는 역사성을 고려하고, 향후 역사문화 유산이 추가로 확인된 경우 이에 대하여 전반적으로 검토하고 보존 방안 수립 • 경성소학교는 현 위치 보존을 원칙으로 하며, 보존방법 및 범위 등은 「서울도심 기본계획(2023.2.9)」에 따름 - 가로활성화 유도 (근린생활시설 : 소매점, 제과점, 일반음식점, 휴게 음식점, 서점), 판매 시설(상점), 문화 및 집회시설(전시장), 공공업무시설 그 외 위원회에서 인정하는 용도로 활용하여야 함 - 주변 건축물의 배치 및 형태 등은 경성소학교와 조화를 이루어야 함	• 경성소학교는 국립중앙의료원과 연계하여 스칸디나비아 전시관 및 근린생활시설, 공공업무시설로 활용하는 것으로 계획함
	도시환경 정비구역 지정 및 정비계획 수립	• “도시환경정비구역 지정 및 정비계획 수립 지침”에 따라 도시환경정비구역 지정 및 정비계획 수립	• 삭제	• 지구단위계획 내 도시환경정비에정구역 지침사항 삭제

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

Ⅲ. 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(안)

① 특별계획구역에 관한 결정(변경)사항

1. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경

■ 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	증감	변경후		
변경	미공병단 부지 특별계획구역	서울특별시 중구 방산동 70번지 일원	42,096.2	증) 211.6	42,307.8	서울시 고시 제2015-116호 (2015.4.30.)	

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유

구분	구역명	변경내용	변경사유
변경	미공병단 부지 특별계획구역	특별계획구역 면적 변경(증 : 211.6㎡) - 42,096.2㎡ → 42,307.8㎡	- 종합의료시설 건립에 따라 진출입로 확보 등 부지 정형화 - 공동개발 권장필지와 과소필지 포함하여 특별계획구역 면적 확대 조정

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)사항

1. 용도지역·지구에 관한 계획 결정(변경)조서 : 변경

가. 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

■ 용도지역 결정(변경)조서

구분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	증감	변경후		
합계		42,096.2	증) 211.6	42,307.8	100.0	-
상업지역	일반상업지역	42,096.2	증) 211.6	42,307.8	100.0	•미공병단 부지 특별계획구역 면적 변경에 따른 면적 변경

■ 용도지역 결정(변경) 사유

구분	위치	변경내용	변경사유
일반 상업지역	중구 방산동 70번지 일원	일반상업지역 면적 변경 - 42,096.2㎡ → 42,307.8㎡	기 고시문 오기입 정정 및 공동개발 권장필지와 과소필지 포함에 따른 미공병단 부지 특별계획구역의 일반상업지역 면적 변경

나. 용도지구 결정(변경)조서 : 변경없음

■ 방화지구 결정조서 : 변경없음

※ 서울특별시 고시 제2024-504호(2024.10.24.)에 따라 「동대문역사문화공원 주변 지구단위계획구역」 내 방화지구 일괄 폐지

2. 도시기반시설에 관한 계획 결정(변경)조서 : 변경

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정(변경)조서 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	2	513	15	집산 도로	231	을지로6가 1-1	방산동 84-1	일반 도로	서고 제2015-116호 (2015.4.30.)	일부중복결정 (주차장②)
폐지	중로	2	513	15	집산 도로	231	을지로6가 1-1	방산동 84-1	일반 도로	서고 제2015-116호 (2015.4.30.)	미집행 도로 폐지
기정	중로	1	465	20	집산 도로	284	을지로6가 18-79	을지로6가 18-14	일반 도로	서고 제2015-116호 (2015.4.30.)	-
변경	중로	1	465	20-23	집산 도로	284	을지로6가 18-79	을지로6가 18-14	일반 도로	서고 제2015-116호 (2015.4.30.)	도로 확폭(3m)
기정	소로	2	-	8	국지 도로	107	을지로6가 18-14	을지로6가 1-3	일반 도로	-	-
변경	소로	2	-	8-11	집산 도로	107	을지로6가 18-14	을지로6가 1-3	일반 도로	-	도로 확폭(3m)

■ 도로 결정(변경)조서 사유

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
폐지	중로 2-513	-	•도로 폐지	•동대문일대 공간재구조화 등 상위계획에 따라 동-서간 보행연결 체계 강화 반영 ※ 서울시 정책방향 반영(전통시장 건축혁신 종합계획 및 DDP 일대 종합공간구상 용역) • “병원·훈련원공원 간 연계 강화” 위해 미집행 도시계획시설(도로) 폐지
변경	중로 1-465	중로 1-465	•도로 폭 확대 - 20m → 20-23m	•미공병단 부지 진출입구 및 보행자도로 설치에 따른 을지로39길변 도시계획시설 도로 확폭(3m)
변경	소로 2-	소로 2-	•도로 폭 확대 - 8m → 8-11m	

2) 주차장 결정조서 : 변경없음

■ 주차장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	②	주차장	중구 을지로 5가 40-3 일대	16,732	서고 제139호 (1994.4.28.)	일부 중복 결정 (훈련원공원, 중로2-⑥호선)

나. 공간시설 : 변경

1) 공원 결정(변경)조서 : 변경

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경후		
기정	①	훈련원 공원	근린공원	을지로5가 40-3	17,927.9	-	17,927.9	건고 제104호 (1989.3.20.)	일부중복결정 (주차장②)
변경	①	훈련원 공원	근린공원	을지로5가 40-3	17,927.9	감) 1,216.9	16,711.0	건고 제104호 (1989.3.20.)	일부중복결정 (주차장②)

■ 공원 결정(변경) 사유

구분	시설명	변경내용	변경사유
변경	훈련원공원	•공원 면적 변경(감1,216.9㎡) - 17,927.9㎡ → 16,711.0㎡ - 미집행 도로 중로 2-513 해제에 따른 가각부 포함(정형화) - 면적 : 32.0㎡(증) - 미집행 공원시설 해제 면적 : 1,248.9㎡(감)	•국립중앙의료원 신축이전에 따른 도시계획시설(종합의료시설) 결정으로 훈련원공원 일부 해제

다. 보건위생시설 : 신설

1) 종합의료시설 결정조서 : 신설

■ 종합의료시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경후		
신설	①	종합의료시설	방산동 70번지 일대	-	증) 41,896.5	41,896.5	-	

■ 종합의료시설 결정 사유

구분	도면표시번호	신설내용	신설사유
신설	①	•신설 - 면적 : 41,896.5㎡	•공공의료시설의 공공성 및 지속가능성 강화 위해 종합의료시설로 결정

2) 종합의료시설 건축물의 범위 : 신설

■ 종합의료시설 건축물의 범위 결정조서 : 신설

구분	건폐율	용적률	높이	비고
신설	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)

■ 종합의료시설 건축물의 범위 결정 사유

구분	도면표시 번호	신설내용	신설사유
신설	①	• 종합의료시설 범위 결정(신설) - 위치 : 중구 방산동70일대	• 국립중앙의료원의 신축·이전함에 따라 금회 도시계획시설(종합의료시설)로 결정 • 도시계획시설로 관리하기 위해 건축계획에 따른 계획 용적률 수준으로 기존 용적률 결정 * 미공병단 부지 특별계획구역에 한함

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)사항

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 : 변경

가. 가구 및 공동개발 규모와 조성 결정(변경)조서 : 변경

■ 가구 및 공동개발 규모와 조성 결정(기정)조서

구분	가구 번호	위치	필지수(개)	면적(㎡)	비고
기정	1-14	방산동 70번지 일원	29	42,096.2	특별계획구역1 ※ 5개 필지 중 4개 필지 면적(101.6㎡) 합산 누락
		을지로5가 40번지 일원	2		
		을지로6가 1-34번지 일원	5		
		방산동 84-1번지 일원	3	25.8	공동개발 권장필지(서측)
		을지로6가 1-17번지 일원	8	84.2	공동개발 권장필지(동측)
	소계		47	42,307.8	

주) 기 고시문에 면적 합계 누락된 오류 필지를 확인, 금번 도시관리계획 결정(변경) 시 정정 변경

■ 가구 및 공동개발 규모와 조성 결정(변경)조서

구분	가구 번호	위치	필지수(개)	면적(㎡)	비고
변경	1-14	방산동 70번지 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 40번지 일원	2		
		을지로6가 1-34번지 일원	7		
		방산동 84-1번지 일원	3	25.8	
		을지로6가 1-17번지 일원	8	84.2	
	소계		49	42,307.8	

주) 기 고시문에 면적 합계 누락된 오류 필지를 확인, 금번 도시관리계획 결정(변경) 시 정정 변경

■ 가구 및 공동개발 결정(변경)조서

구분	변경내용	변경사유
1-14	•가구 (1-14) 중 특별계획구역1 면적 오류 정정 및 현행화 - 가구1-14획지 총면적 변경 없음	•최초고시(2015.4.30.) 당시 특별계획구역1(미공병단 부지 특별계획구역)에 대하여 토지조서 상 4개의 필지(1-29,1-30,1-34,1-38)의 면적 합산이 누락되어 특별계획구역1의 면적 오류가 발생함 (면적 합산 누락 면적 : 101.6㎡) •따라서, 금번 도시관리계획 변경(결정) 시 누락된 면적을 포함하여 특별계획구역1 면적을 42,197.8㎡로 조정하고, 1-34필지 분할 현황을 반영한 토지조서의 현행화를 통해 특별계획구역1(미공병단 부지 특별계획구역) 면적 변경 및 가구번호 1-14 획지 토지조서를 변경함 ※ 을지로6가 1-34필지는 2015.4.15. 총 3개의 필지로 분할됨(1-44, 1-45) •단, 가구번호 1-14획지의 총면적 변경은 없음

2. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서 : 변경

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

1) 건축물의 불허용도

■ 건축물의 불허용도 결정(기정)조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	비고
기정	•의료시설(정신병원, 격리병원), 위락시설(관광진흥법에 따른 유흥시설업 제외), 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외)	—	

■ 건축물의 불허용도 결정(변경)조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	비고
변경	•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)	

■ 건축물 불허용도 결정(변경) 사유

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	•건축물의 불허용도 변경	•미공병단 부지 특별계획구역 계획지침에서 정하는 지정용도(의료시설)를 저해할 우려가 있는 용도에 대해 불허용도 지정을 통해 사전 입지 규제	

2) 건축물의 지정용도

■ 건축물의 지정용도 결정(기정)조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	비고
기정	•문화 및 집회시설 (공연장 또는 전시장)	—	

■ 건축물의 지정용도 결정(변경)조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	비고
변경	•의료시설	•의료시설	

■ 건축물 지정용도 결정(변경) 사유

구분	변경내용	변경사유	비고
변경	•건축물의 지정용도 변경	•국립중앙의료원 신축이전 및 지속가능한 공공의료 확보를 위해 종합의료 시설 결정	

3) 건축물의 주용도 결정(변경)조서

■ 건축물의 주용도 결정(기정)조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	비고
기정	•근린생활시설(음식점, 소매점, 제과점, 서점, 의원, 체육단련장, 공연장) •문화 및 집회시설 •판매시설 •업무시설(오피스텔 제외) •관광숙박시설	—	

■ 건축물의 주용도 결정(변경)조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	비고
변경	•삭제	•해당 없음	

■ 건축물 주용도 결정(변경) 사유

구분	변경내용	변경사유	비고
삭제	•건축물의 주용도 삭제	•국립중앙의료원 신축이전에 따라 건축물의 지정용도를 '의료시설'로 결정하는 바, 별도의 건축물의 주용도 삭제	

3. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

가. 건폐율 계획 결정조서

■ 건폐율 계획 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	비고
건폐율	60% 이하	60% 이하	금회 계획 건폐율 : 44.46%

나. 용적률 계획 결정조서

■ 용적률 계획 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	비고
기준 용적률	300% 이하	300% 이하	금회 계획 용적률 : 278.92%

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

다. 높이 계획 결정조서

■ 건축물의 높이 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	비고
높이	90m 이하	90m 이하	계획 높이 : 82.14m

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

4. 건축물의 배치 및 형태 등에 관한 결정 조서

가. 건축물의 배치 결정조서

■ 건축한계선 결정조서

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

나. 건축물의 형태 결정(변경)조서 : 변경

1) 건축물의 형태 및 외관

(1) 건축물의 형태 및 외관(규제사항) : 변경

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	비고
건축물의 외부형태	기정	- 사선절제형, 계단형 건축형태 금지 - 고층부(6층, 20m 이상) 건축물의 최대 폭원은 55m 이하로 제한	-	
	변경	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	
투시벽 및 투시형 서터		- 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면 50% 이상을 투시형으로 설치 - 서터를 설치하는 경우에는 투시형 서터 사용	1층 전면의 50% 이상을 유리창으로 계획하여 인근 훈련원공원 녹지와 연계되는 자연친화적인 아트리움 계획 - 서터 설치 시 투시형 서터 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 지정되는 있는 대지의 건축물 전면부에는 차면시설 · 세탁물 건조대 · 장독대 · 철조망 · 굴뚝 환기시설 · 건축물 외부에 노출된 계단 등 도시미관을 저해하는 시설 설치 금지	해당 없음	

■ 건축물의 형태(규제사항) 결정(변경) 사유

구분	변경내용	변경사유
건축물의 외부형태	고층부(6층, 20m 이상) 건축물의 최대폭원에 대한 제한사항 삭제	「서울도심 기본계획(2023.2.9.)」에서 정한 건축물 높이 기준 및 최대 폭원에 대한 제한사항이 삭제되어 계획내용 반영

(2) 건축물의 형태 및 외관 (권장사항) : 변경없음

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	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 수평분할요소	• 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 조화 되어야 함 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화 되어야 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	
야간경관조명	• 지구단위계획구역 내 건축물은 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 설치 • 10층 이상 신축 또는 증개축 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 의료 서비스 제공 관련 문제 발생이 우려되어 계획에서 제외	

5. 대지안의 공지에 관한 결정(변경)조서

가. 대지안의 공지 결정(변경)조서 : 변경

■ 대지안의 공지 결정조서

구 분		적용지역	특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	비고
기정	전면 공지	간선변 건축한계선	• 보도형 전면공지로 조성	-	
		이면부 건축한계선	• 보 · 차혼용 전면공지로 조성	-	
	공개공지		• 공개공지의 위치는 경성소학교 주변에 설치(권장)	-	
	공공보행통로		• 동호로와 장충단로13길을 동서로 연계하는 공공보행통로 설치 • 훈련원공원과 청계천을 연계할 수 있는 공공보행통로 2개소 설치(권장) • 평화시장 남측 가로활성화를 고려한 공공보행통로 계획(권장) • 이외 지구단위계획에서 정한 사항	-	
변경	전면 공지	간선변 건축한계선	• 보도형 전면공지로 조성	• 보도형 전면공지로 조성	
		이면부 건축한계선	• 보 · 차혼용 전면공지로 조성	• 보 · 차혼용 전면공지로 조성	
	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 (※ 동대문역사문화 공원 주변 지구단위계획 민간지침에 24시간 개방 명시)	• 계획면적 : 4,220.6㎡ (종합의료시설 면적의 10.07%)
	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)

■ 대지안의 공지 결정(변경) 사유

구분	변경내용	변경사유
공공보행통로	• 공공보행통로 지정사항 위치 변경 및 공공보행통로 권장사항 3개소 폐지	• 의료시설이라는 특수성을 고려하여 병원 중양을 통과하는 공공보행통로를 훈련원공원 연접부로 이동 • 공공의료시설의 효율적인 의료기능 수행과 환자 중심의 치유환경 조성을 위해 일반 보행자들 대상의 상시 개방공간 최소화가 필요하므로 권장사항 3개소 폐지

④ 기타사항에 관한 결정(변경)사항

1. 교통처리에 관한 결정(변경)조서 : 변경

■ 교통처리에 관한 결정(변경)조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	비고
기정	• 간선도로에서 대지로의 차량출입 금지 - 동호로 일부구간(을지로5가 275-3) 차량출입 불허구간 변경	—	—
	• 『관광숙박시설 건립시 대형승합자동차(버스) 주정차공간 확보 유도기준』에 따라 주정차공간을 확보	—	
변경	• 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	
	• 삭제	• 삭제	

■ 교통처리 결정(변경) 사유

구분	변경내용	변경사유
교통처리계획	- 차량출입 불허구간 • 제한적 차량 진·출입구 설정	• 응급 차량 및 영구 차량의 이동 동선 확보를 위하여 동호로 일부구간에서 제한적 차량 진·출입구 위치 지정
	- 대형버스 주정차 공간 확보 • 대형버스 주정차공간 확보사항 삭제	• ‘문화시설 및 집회시설’의 입지에 따른 대형버스의 주차공간을 확보하기 위한 규정으로 병원 신축계획에 따라 대형버스의 주·정차공간 확보 불필요

2. 역사문화자산의 보전·활용에 관한 결정(변경)조서 : 변경

■ 역사문화자산의 보전·활용에 관한 결정조서

구분	적용대상	특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)
우수 근현대 건축물 옛길, 옛물길	「서울도심기본계획」에서 정한 역사문화자원	• 옛 훈원터라는 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 「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 함 • 주변 건축물의 배치 및 형태 등은 경성소학교와 조화를 이루어야 함	• 옛 훈원터라는 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

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

3. 도시환경 정비구역 지정 및 정비계획에 관한 결정(변경)조서 : 변경

■ 도시환경정비구역 지정 및 정비계획 수립 결정(변경)조서

구분	대상지역	특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	비고
기정	미공병단 부지	• “도시환경정비구역 지정 및 정비계획 수립 지침”에 따라 도시환경 정비구역 지정 및 정비계획 수립	-	도시환경정비 예정구역
변경	미공병단 부지	• 지구단위계획 내 도시환경정비예정구역 지침내용 삭제	-	조정

■ 도시환경정비구역 지정 및 정비계획 수립 결정(변경) 사유

구분	변경내용	변경사유
미공병단 부지	• 지구단위계획 내 도시환경정비예정구역 지침 내용 삭제	• 국립중앙의료원의 신속하고 전략적인 신축이전을 위해 ‘미공병단 부지 특별계획구역’에 세부개발계획을 수립하고, 공공시설 입지에 부합하도록 지구단위계획 내 도시환경정비예정구역 지침내용 삭제

4. 공공기여 결정(변경)조서 : 변경

■ 미공병단 부지 특별계획구역

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

⑤ 특별계획구역 세부개발계획 결정(안)
1. 특별계획구역 세부개발계획 결정(안) 조서

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	비고
면적		• 42,307.8㎡	• 42,307.8㎡	
토지이용		• 지속 가능한 공공의료수행 및 감염병 대응을 위한 공공의료기관(국립중앙의료원) 설치		
용도지역		• 일반상업지역	• 일반상업지역	
건축 용도	불허 용도 (전층)	• 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)	
	지정 용도 (전층)	• 의료시설	• 의료시설	
건축 밀도	건폐율	• 60% 이하	• 60% 이하	• 금회 계획 건폐율 : 44.46%
	용적률	• 기준 용적률 : 300% 이하	• 기준 용적률 : 300% 이하	• 금회 계획 용적률 : 278.92%
높이		• 90m 이하	• 90m 이하	• 계획높이 : 82.14m
건축물 배치	건축 한계선	• 간선도로변 : 대지경계선으로부터 3m • 이면도로변 : 대지경계선으로부터 1m	• 동호로변 : 대지경계선으로부터 3m • 을지로39길변 : 대지경계선으로부터 1m	
	건축물 형태	• 사선절제형, 계단형 건축형태 금지	• 사선절제형, 계단형 건축형태 금지	

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	비고
건축물 형태 (규제 사항)	건축물 외부형태	• 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	
	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 장애인 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	
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 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 패넬을 저층부 입면에 적용	
	야간 경관조명	• 지구단위계획구역 내 건축물은 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 설치 • 10층 이상 신축 또는 증개축 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 의료 서비스 제공 관련 문제 발생이 우려되어 계획에서 제외	

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획(안)	비고
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	•계획면적 : 4,220.6㎡ (10.07%)
	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)
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
	역사 문화자원의 보전·활용에 관한 사항	•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 「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 함 •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 근린 생활시설, 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

IV. 관계도면 : 생략 (열람장소에 비치된 도면과 같음)

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

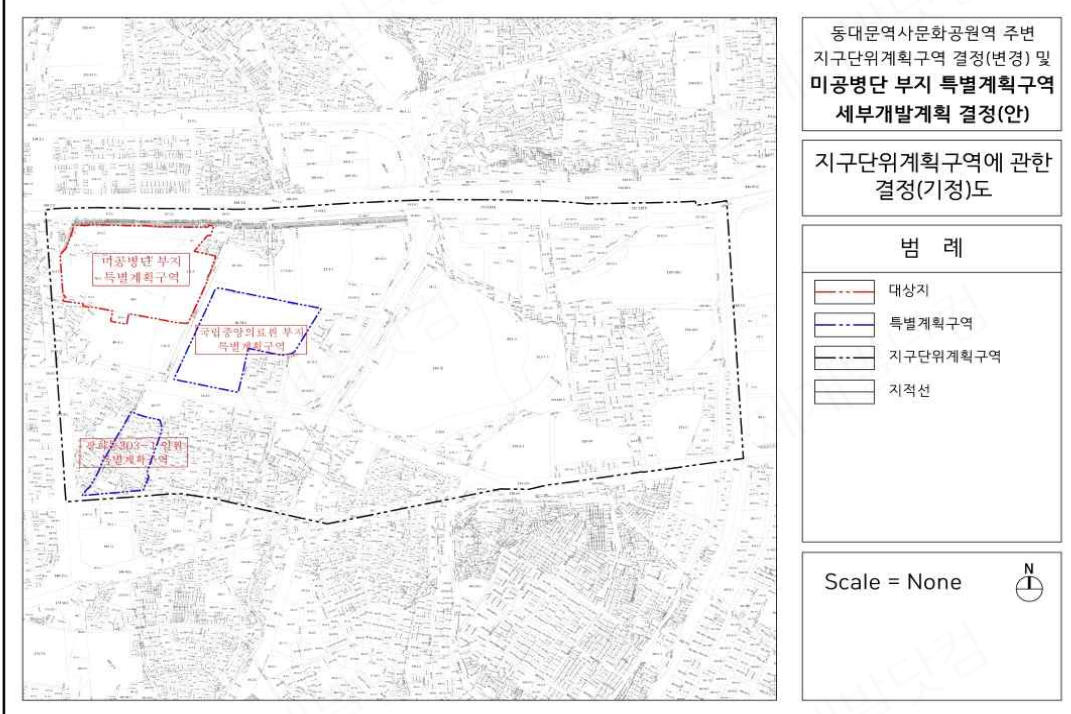
V. 관계도서 열람장소 : 관계도서는 서울특별시 시설계획과 및 중구 도심재정비전략추진단에 비치하고 있습니다.

- 서울특별시 시설계획과 : 서울특별시 중구 서소문로 124, 11층(☎2133-8413)

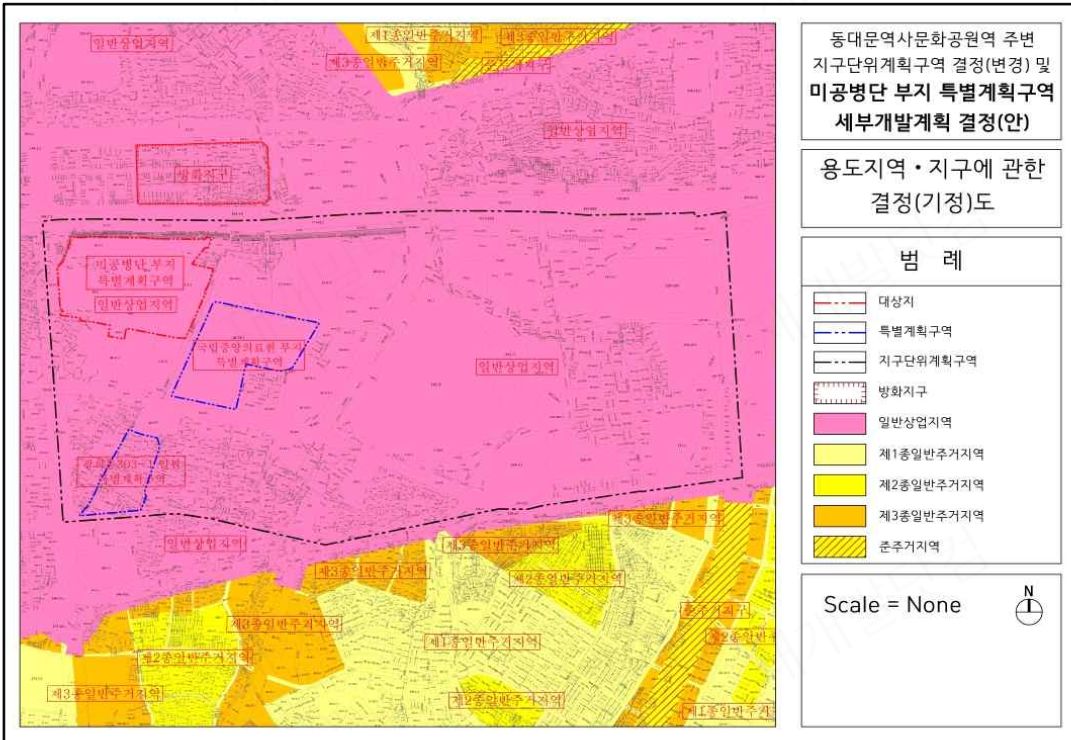
- 중구 도시재정비전략추진단 : 서울 중구 창경궁로17, 5층(☎2286-5553)

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울 도시계획 포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이용규제정보 서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

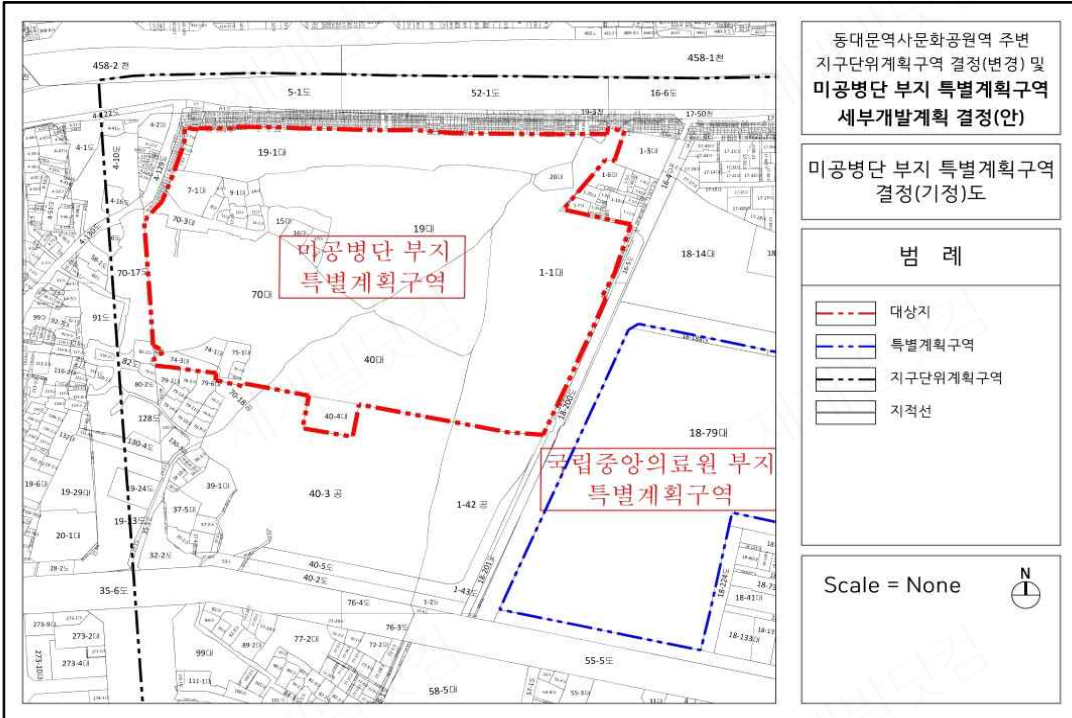
■ 지구단위계획구역에 관한 결정(기정)도



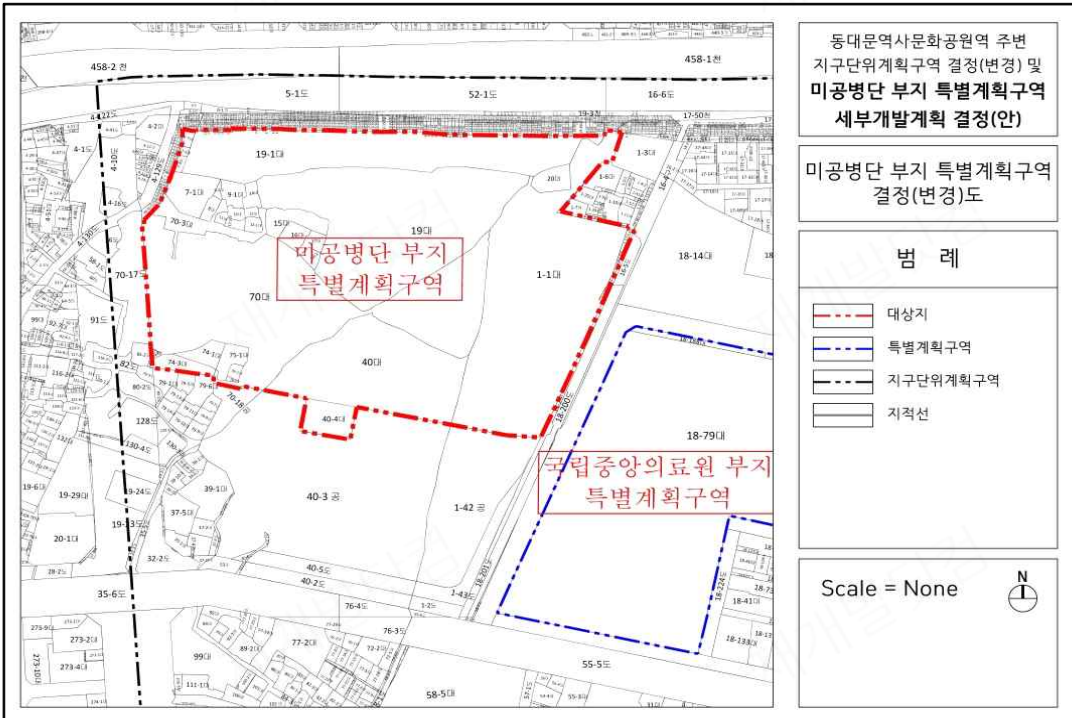
■ 용도지역·지구 지구에 관한 결정(기정)도



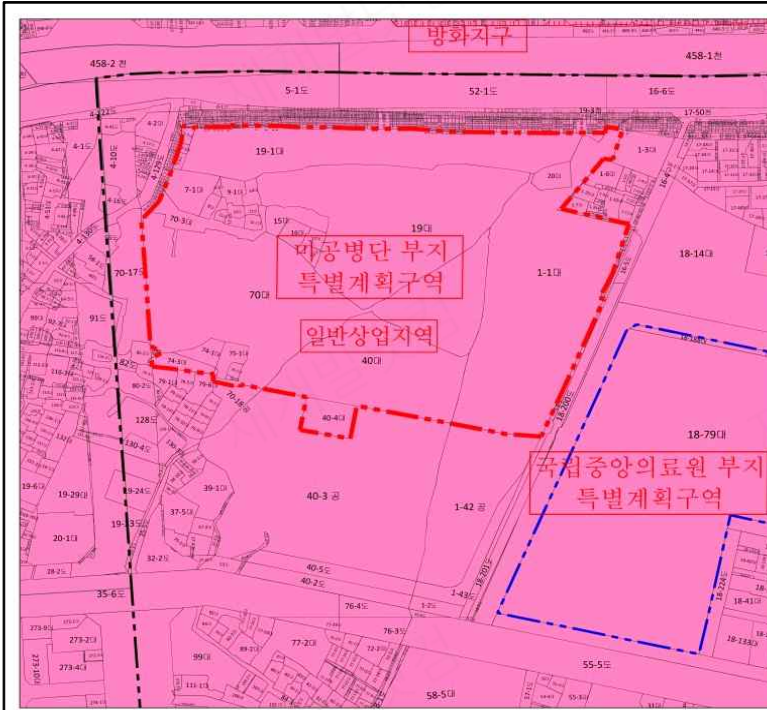
■ 미공병단 부지 특별계획구역에 관한 결정(기정)도



■ 미공병단 부지 특별계획구역에 관한 결정(변경)도



■ 용도지역·지구 지구에 관한 결정(기정)도



동대문역사문화공원역 주변
지구단위계획구역 결정(변경) 및
미공병단 부지 특별계획구역
세부개발계획 결정(안)

용도지역·지구에 관한
결정(기정)도

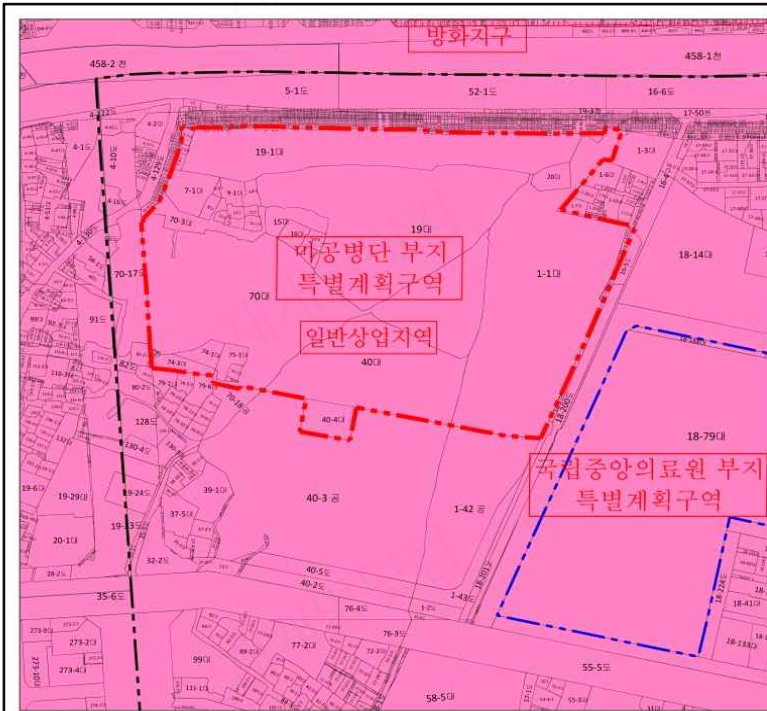
범 례

- 대상지
- 특별계획구역
- 지구단위계획구역
- 지적선
- 방화지구
- 일반상업지역

Scale = None



■ 용도지역·지구 지구에 관한 결정(변경)도



동대문역사문화공원역 주변
지구단위계획구역 결정(변경) 및
미공병단 부지 특별계획구역
세부개발계획 결정(안)

용도지역·지구에 관한
결정(변경)도

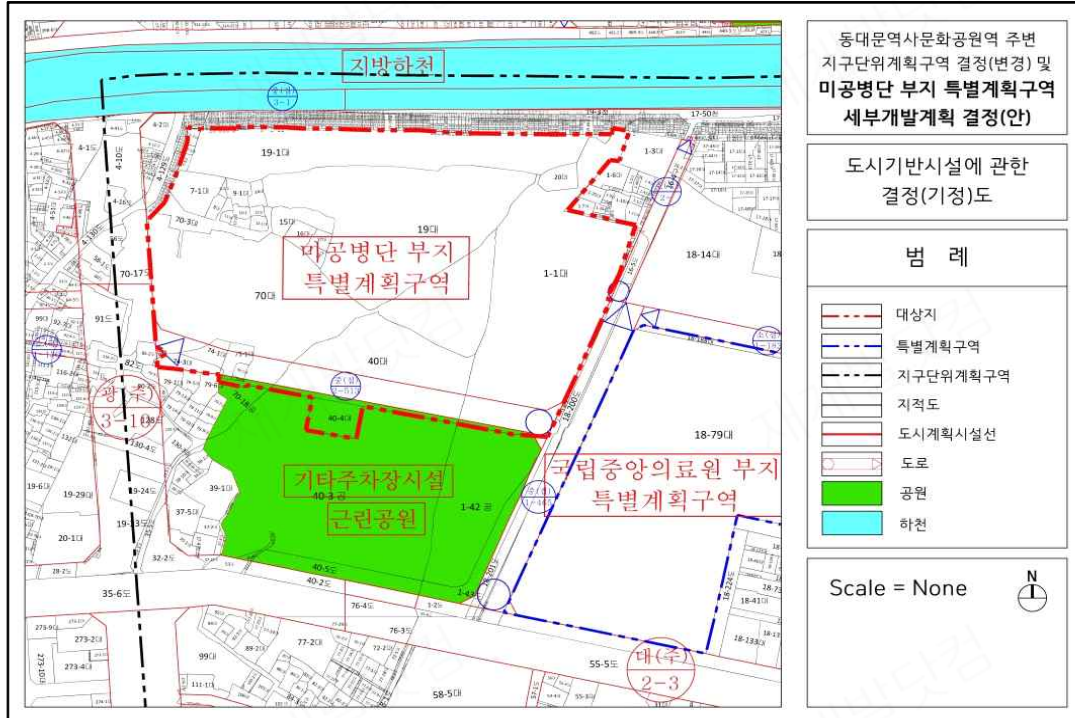
범 례

- 대상지
- 특별계획구역
- 지구단위계획구역
- 지적선
- 방화지구
- 일반상업지역

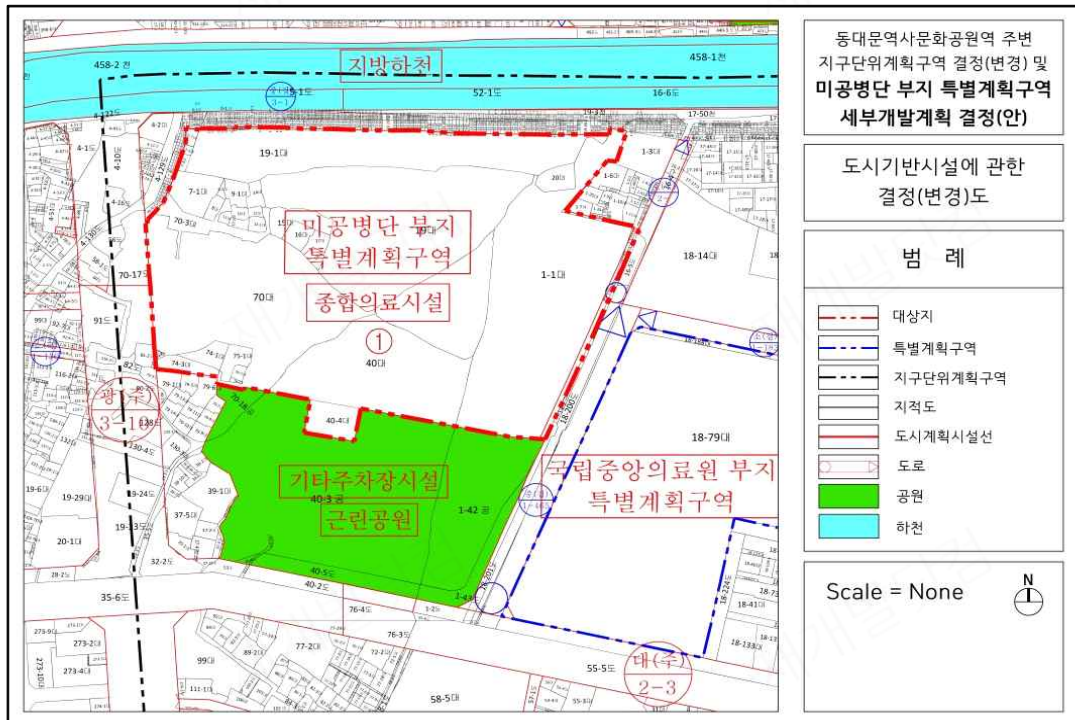
Scale = None



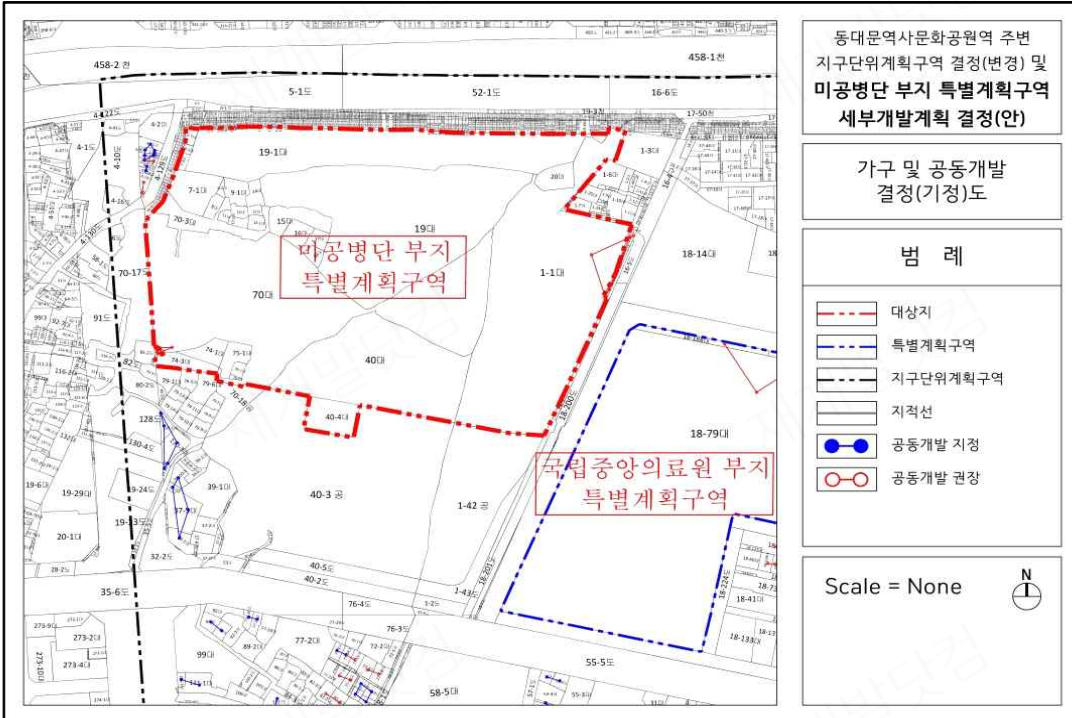
■ 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



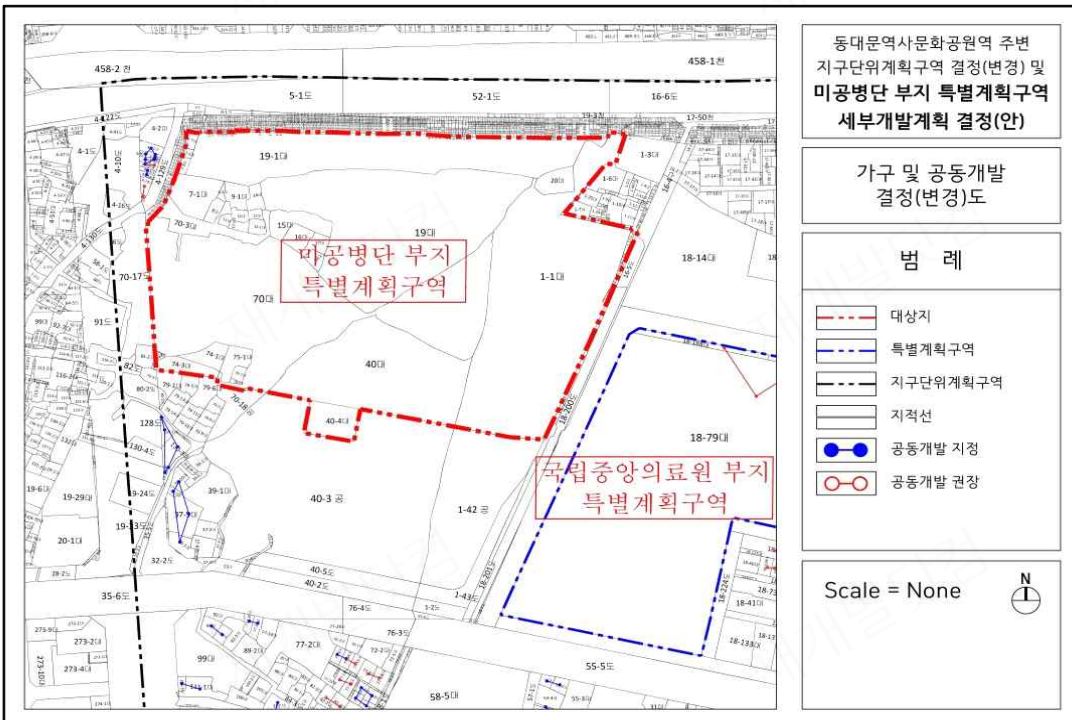
■ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



■ 가구 및 공동개발 결정(기정)도



■ 가구 및 공동개발 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



동대문역사문화공원역 주변
지구단위계획구역 결정(변경) 및
미공명단 부지 특별계획구역
세부개발계획 결정(안)

획지 및 건축물 등에 관한
결정(기정)도

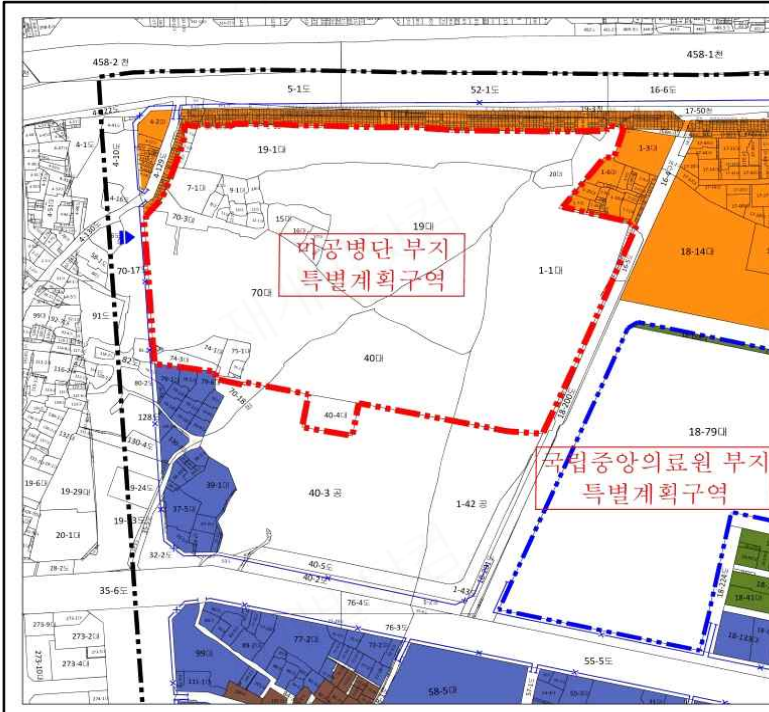
범 례

- 대상지
- 특별계획구역
- 지구단위계획구역
- 지적선
- 차량진출입불허구간
- 패션도소매
- 패션지원
- 도심관광문화
- 간선변상업업무
- 이면부도심서비스

Scale = None

N

■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



동대문역사문화공원역 주변
지구단위계획구역 결정(변경) 및
미공명단 부지 특별계획구역
세부개발계획 결정(안)

획지 및 건축물 등에 관한
결정(변경)도

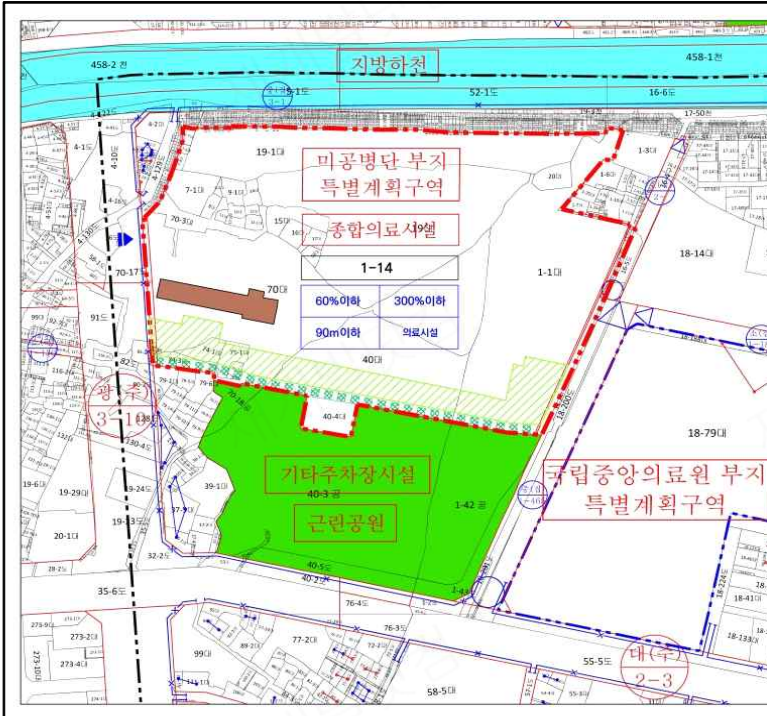
범 례

- 대상지
- 특별계획구역
- 지구단위계획구역
- 지적선
- 차량진출입불허구간
- 제한적 차량진출입구
- 패션도소매
- 패션지원
- 도심관광문화
- 간선변상업업무
- 이면부도심서비스

Scale = None

N

■ 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(안)도



동대문역사문화공원역 주변
지구단위계획구역 결정(변경) 및
미공병단 부지 특별계획구역
세부개발계획 결정(안)

미공병단 부지 특별계획구역
세부개발계획 결정(안)도

범례

대상지	특별계획구역
지구단위계획구역	도로
지적선	간속한계선
도시계획시설선	차량안입물하구간
공원	제한적차량진출입구
하천	근대건축물
공개공지	공동보행통로
공동개발 지점	공동개발 구간

가구번호

건축물 (기존)	용적률 (기존/허용/상한)
높이 (기준/최고)	지정종도

Scale = None

