

2021 - 600

()

서울특별시 용산구 용산동1가 1-5번지 일원에 대하여 2021년 제11차 도시·건축공동위원회 (2021.06.23.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제 25조 규정에 따라 도시관리계획(주한 미대사관 지구단위계획구역 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지 이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형 도면을 고시합니다.

2021년 11월 4일
서울특별시

I. 결정 취지

- 미대사관 이전과 관련하여 그 간 대한민국 정부-미국정부-서울시가 합의한 사항에 따라 주한미대사관 청사 이전 및 건립을 위하여 지구단위계획구역 지정 및 계획을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획 결정조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	주한 미대사관 지구단위계획구역	용산구 용산동1가 1-5번지 일원	-	97,259.5	97,259.5	-

○ 지구단위계획구역 결정사유서

구분	도면표시번호	위 치	면 적(㎡)	결정사유
신설	①	용산구 용산동1가 1-5번지 일원	97,259.5	· 미대사관 청사의 원활한 이전 및 미대사관 부지로써 해당 국가의 문화 및 대사관 기능 제고하고 합리적개발을 유도하기 위하여 지구단위계획구역으로 지정함

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기정	변경	변경후		
계	97,259.5	-	97,259.5	100.0	
자연녹지지역	86,817.1	감) 86,817.1	-	0.0	
제2종 일반주거지역	1,541.3	증) 95,718.2	97,259.5	100.0	
제2종 일반주거지역(7층이하)	8,901.1	감) 8,901.1	-	0.0	

○ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	용산구 용산동1가 1-5번지 일원	자연 녹지지역	제2종 일반 주거지역	86,817.1	200% 이하	주한 미국 대사관 청사 이전에 관한 양해각서와 주한 미국대사관 청사, 직원숙소 및 기타시설 건설에 관한 양해각서 등의 내용을 반영하여 청사 이전을 위한 용도지역 변경
		제2종 일반 주거지역 (7층이하)	제2종 일반 주거지역	8,901.1		

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				사용 형태	연장 (m)	기 점	종 점	기 능	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	13	7~14	일반도로	210	용산고교 교차로	용산동2가 1-1594	보조 간선도로	-	총고제 722 (36.12.26) *서고제 326호 (20.7.30)	후암로 (미집행 구간의 실패)
변경	중로	1	13	7~12	일반도로	102	용산동2가 (대3-가)	용산동2가 1-1594	보조 간선도로	-		구역외
변경	대로	3	가	26	일반도로	108	용산구 용산중·교교앞	용산동2가 (중1-13)	보조 간선도로	-		
기정	중로	1	37	20	일반도로	552 (449)	후암동 194-25	갈월동 (광3-9)	보조 간선도로	-	총고제 757 (39.09.18)	
변경	중로	1	37	20~30 (30)	일반도로	552 (449)	후암동 194-25	갈월동 (광3-9)	보조 간선도로	-		
신설	중로	2	가	16~16.5	일반도로	213	남영동 (중1-37)	남영동 48-1	집산도로	-		

주) ()는 주한 미대사관 지구단위계획구역 내 폭원 및 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내 용	변 경 사 유
중로1-13	중로1-13	- 도로 폭원 및 연장(기점변경) - 연장 : 210m→102m - 폭원 : 7~14m→7~12m - 기점 : 용산고교교차로 → 용산동2가(대3-가)	미대사관 주변도로 폭원 확장에 따라 지정 노선 분리 및 폭원, 연장, 기점 변경
중로1-13	대로3-가	- 도로 폭원(중점변경) - 폭원 : 7~14m→26m - 중점 : 용산동2가1-1594 → 용산동2가(중-13)	주한 미국 대사관 청사의 원활한 이전을 위하여 서울시와 미국정부간 건축협약에 따른 미대사관 주변 도로 폭원 확장 및 노선분리
중로1-37	중로1-37	- 도로 폭원 변경 - 폭원 : 20m → 20~30m	서울시와 미정부간 건축협약에 따른 미대사관 주변도로 확장
-	중로2-가	- 도로신설 - 연장 : 213m - 폭원 : 16~16.5m	주한미국 대사관 청사의 원활한 이전을 위하여 서울시와 미국정부간 건축협약에 따른 미대사관 주변 도로 신설

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 획지에 관한 결정조서

구분	도면 표시번호	획지번호	획지			비 고
			위 치	계획내용	면 적(㎡)	
신설	①	A-1	용산동1가 1-5번지 일원	미대사관 청사	48,623.3	획지
		A-2		(공원)	30,360.0	획지
-	-	-	용산동1가 1-4번지 일원	기반시설	18,276.2	도로

주) A-2획지는 대한민국정부와 미국정부간 체결된 양해각서('21.5.27.)에 따라 향후 재산교환 후 용산공원 정비구역에 편입 예정

○ 가구 및 획지 결정사유서

결정내용	결 정 사 유	비 고
획지	미대사관 청사 건립(A-1) 및 향후 대체숙소와 교환되는 부지(A-2) 구분을 위해 획지계획 결정	

2. 건축물 등에 관한 결정조서

도면 번호	획지 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
①	A-1	서울특별시 용산구 용산동 1가 1-5번지	용도	허용용도 • 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설 중 공공업무시설
				불허용도 • 허용용도 이외의 용도
				용도완화 • 업무시설 : 바닥면적의 합계 3,000㎡ 이상 용도완화
			건폐율(%)	• 60% 이하
			용적률(%)	• 200% 이하
			높이(층수)	• 최고높이 55m이하(12층이하)
			건축물 형태 및 외관에 대한 계획	형태 • 남산 및 주변 건축물과 조화를 이루고 외국공관으로써 상징적인 형태로 계획 권장
				재료 색채 • 색채 : 서울시 경관별 색채가이드라인에 따라 주변 경관을 고려한 G계열(청자) 색채 활용 권장 • 외부마감재 : 유리 및 에너지 절감 효과가 뛰어난 채광 테라코타 활용 권장
				야간 조명 • 야간경관을 설치하는 경우 「서울특별시 빛공해방지계획」의 야간경관 가이드라인 준용 • 주거지 내 위치한 공공건축물의 지나친 야간경관조명 금지 • 주변 분위기에 어울리며 조형미를 살리는 부드러운 빛 연출
			환경 친화적 건축물	자연 지반 • 자연지반 보존을 위한 생태면적률 30% 이상 확보 • 빗물관리시설 및 빗물이용시설 설치 등 관련법령이 정하는 바에 따를 것을 권장
			기타 사항	담장의 설치 • 투시형 금속 담장 설치 (예시 : 저층부 회색벽돌 + 투시형 금속) • 주변 지역과의 위압감을 최소화 할 수 있도록 설치
			대지내 공지 계획	건축한계선 • 서측(중로2-가) : 3.5m, 동측 및 남측 : 2.75m
				전면공지 • 서측(중로2-가) : 기존 보도와 단차 없이 조성 (보도부속형) • 동측 및 남측 : 공원과 연결한 구간은 조경으로 조성
				공개공지 • 서울시 건축조례 제26조에 의거 미대사관 부지 전체가 보안 시설이므로 공개공지는 미확보
			교통처리계획	차량출입불허구간 지정 (교차로로부터 50m 이내)
	A-2		건폐율(%)	• 60% 이하
			용적률(%)	• 200% 이하
			높이(층수)	• 최고높이 55m이하(12층 이하)

가. 건축물 용도계획

○ 허용용도

도면번호	획지번호	계 획 내 용	비 고
①	A-1	• 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설 중 공공업무시설	

○ 불허용도

도면번호	획지번호	계 획 내 용	비 고
①	A-1	• 허용용도 이외의 용도	

○ 용도완화

도면번호	획지번호	계 획 내 용	비 고
㉞	A-1	• 업무시설 : 바닥면적의 합계 3,000㎡ 이상 용도완화	제2종 일반 주거지역

나. 건축물 밀도 및 높이계획

구 분			계 획 내 용	비 고
A-1	밀도	건폐율	• 60% 이하	
		용적률	• 200% 이하	
A-2	높이		• 최고높이 55m 이하 (12층 이하)	

다. 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구 분			계 획 내 용
건축물 형태 및 외관	A-1	형태	• 남산 및 주변 건축물과 조화를 이루고 외국공관으로써 상징적인 형태로 계획 권장
		재료 색채	• 색채 : 서울시 경관별 색채가이드라인에 따라 주변 경관을 고려한 G계열(청자) 색채 활용 권장 • 외부 마감재 : 유리 및 에너지 절감 효과가 뛰어난 채광 테라코타 활용 권장
		야간 조명	• 야간경관을 설치하는 경우 「서울특별시 빛공해방지계획」의 야간경관 가이드라인 준용 • 주거지 내 위치한 공공건축물의 지나친 야간경관조명 금지 • 주변 분위기에 어울리며 조형미를 살리는 부드러운 빛 연출
환경친화적 건축물		자연지반	• 자연지반 보존을 위한 생태면적률 30% 이상 확보 • 빗물관리시설 및 빗물이용시설 설치 등 관련법령이 정하는 바에 따른 것을 권장
기타사항		담장의 설치	• 투시형 금속 담장 설치 (예시 : 저층부 회색벽돌 + 투시형 금속) • 주변 지역과의 위압감을 최소화 할 수 있도록 설치

④ 기타사항에 관한 결정

가. 대지 내 공지 및 통로 등에 관한 결정조서

구 분			계 획 내 용
대지내 공지 계획	A-1	건축한계선	• 서측(중로2-가) : 3.5m, 동측 및 남측 : 2.75m
		전면공지	• 서측(중로2-가) : 기존보도와 단차없이 조성 (보도부속형) • 동측 및 남측 : 공원과 연결한 구간은 조경으로 조성
		공개공지	• 서울시 건축조례 제26조에 의거 미대사관 부지 전체가 보안 시설이므로 공개공지는 미확보
교통처리계획	• 차량출입불허구간 지정 (교차로로부터 50m 이내)		

⑤ 경미한 사항에 관한 결정

계 획 내 용
• 대지의 분할에 관한 사항 • 대지인의 공지 위치변경 및 조성방법의 신설(변경, 폐지 포함)

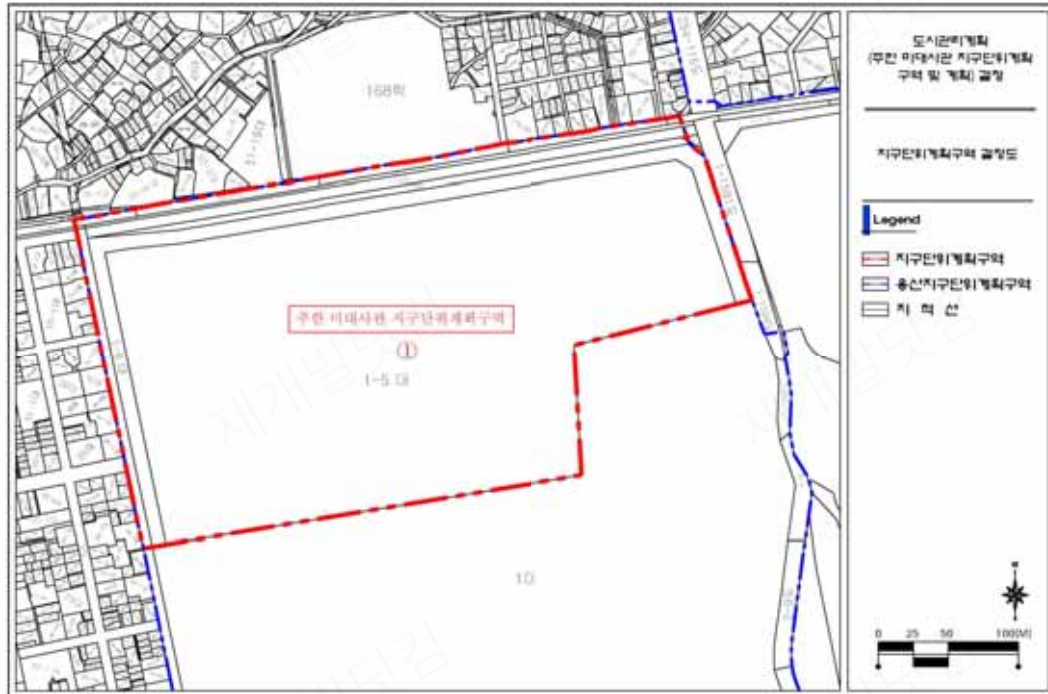
III. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

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

IV. 시민의 열람편의를 위해 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8380) 및 용산구 도시계획과(☎02-2199-7412)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지e음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 지구단위계획구역 결정도



■ 용도지역 결정(기정)도



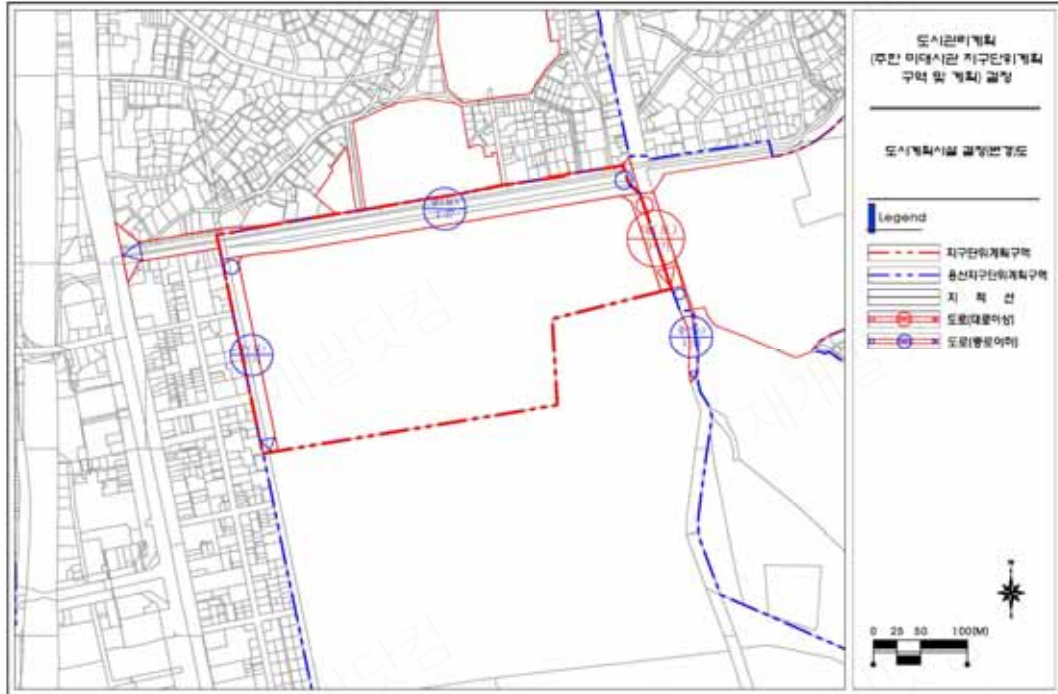
■ 용도지역 결정(변경)도



■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

