

◆ 서울특별시고시 제2016-330호
**도시관리계획(용산지구단위계획 및 용산역사지구 특별계획구역 세부개발계획)
결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2001-229(2001.07.10.)호로 결정되고 제2010-438(2010.12.02.)호 및 제2013-333 (2013.10.10.)호, 제2014-142호, 제2015-145(2015.05.28.)호, 제2016-13호(2016.01.14.)로 결정(변경)된 용산지구단위계획구역 내 용산역사지구 특별계획구역에 대한 용산역사지구계획 결정(변경) 및 용산역사지구 특별계획구역 세부개발계획 결정을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(용산지구단위계획 및 용산역사지구 특별계획구역 세부개발계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조 규정에 의거 지형도면을 함께 고시합니다.

2016년 10월 20일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 용산지구단위계획구역 내 용산역사지구 특별계획구역의 경계를 지적 기준으로 변경하고 편입토지 대장면적과의 면적 오차를 정정하며, 용산역사지구 특별계획구역의 명확한 계획지침과 세부개발계획을 결정(변경)하고자 함.

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정사항
① 지구단위계획구역 결정사항
1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	용산지구단위계획구역	중구 봉래동 ~ 용산구 한강로 일대	3,490,888	-	3,490,888	1995.3.8 (서울시고시 제1995-53호)	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항
1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

가. 용도지역 결정조서

나. 용도지구 결정조서

2. 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

가. 교통시설

나. 공간시설

다. 유통 및 공급시설

라. 공공·문화체육시설

마. 보건위생시설

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1. 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음
2. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음
 - 가. 건축물 용도계획
 - 나. 건축물 개발밀도 계획
 - 다. 건축물 높이계획
 - 라. 건축물 배치계획.
 - 마. 건축물의 형태·색채 등에 관한 계획
3. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음
 - 가. 대지내 공지 및 통로계획
 - 나. 차량동선 및 주차계획
 - 다. 친환경요소에 관한 계획
 - 라. 인센티브 항목
4. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서
 - 가. 특별계획구역(1)~특별계획구역(20), 특별계획구역(22)~특별계획구역(38) : 변경 없음
 - 나. 용산역사지구 특별계획구역(21)
 - 1) 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	21	용산역사지구 특별계획구역	용산구 한강로3가 40-999 일대	117,290.0	증) 848.5	118,138.5	서울시고시 제2001-229호 (2001.7.10.)	

※ 특별계획구역 면적은 토지대장 면적을 기준함

※ 「경부고속철도 용산민자역사 건설사업」 실시계획(건고시제2001-339, 2001.12.20)시 역사건축 대지면적은 126,930.74㎡

■ 변경사유서

도면 표시번호	구역명	변경내용	변경사유
21	용산역사지구 특별계획구역	• 면적변경 : 증) 848.5㎡ - 117,290.0㎡ ⇒ 118,138.5㎡	• 지적선에 맞춰 경계조정 • 편입토지 대장면적과의 오차에 따른 단순 면적 정정

2) 특별계획구역 계획지침

구분	계획지표		비고
	기정	변경	
용도지역	• 현재: 제3종일반주거지역, 일반상업지역 • 세부개발계획 수립시 일반상업지역으로 변경	• 제3종일반주거지역, 일반상업지역	

구분		계획지표		비고
		기정	변경	
용도	불허	-	• 단독주택 및 공동주택 • 장례식장 • 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 공장 • 창고시설 • 교정시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 (주차장 제외)	
	권장	-	• 건축법시행령 별표1 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설 - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) ※ 제3종일반주거지역내 건축물의 규모 완화 - 바닥면적 제한 적용 제외 : 판매시설, 업무시설	
밀도	건폐율	-	• 조례에 따름	
	용적률	• 기준용적률 : 250%이하 • 허용용적률 : 250%이하	좌동	
높 이		• 최고높이 150m이하	좌동	
토지이용		• 복합역사	• 복합역사 - 기존 역사시설 및 고속철도 역무시설, 상업시설, 주차장	
건축선		• 건축한계선 10m	좌동	
공공보행통로		• 동서를 연결하는 보행통로(폭 10m)를 확보하고 24시간 개방	좌동	
공공시설계획		• 별도검토	좌동	
공공기여에 관한 사항		-	• 복합역사개발(증축 연면적)의 10%이상	
기타		-	• 용산역 동서간(한강로변~청파로) 차량이 통과하는 연결통로 확보하고 24시간 개방 • 주변 건물 위에서 내려다 보여지는 역사 지붕(옥상)에 대한 경관계획 수립	

※ 공공기여량 산정방식은 「철도역사복합개발사전협상시 공공기여기준(2011)」을 적용함

④. 경미한 사항에 관한 결정사항 (권한:구청장) : 변경없음

III. 용산역사지구 특별계획구역 세부개발계획 결정사항

① 특별계획구역에 관한 결정사항

1. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정조서

가. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	용산역사지구 특별계획구역	용산구 한강로3가 40-999 일대	117,290	증) 848.5	118,138.5	서울시고시 제2001-229호 (2001.7.10.)	

※ 특별계획구역 면적은 토지대장 면적을 기준함.

※ 「경부고속철도 용산민자역사 건설사업」 실시계획(건고시제2001-339, 2001.12.20)시 역사신축 대지면적은 126,930.74㎡.

■ 변경사유서

도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
21	용산역사지구 특별계획구역	• 면적변경 : 증 848.5㎡ - 117,290.0㎡ ⇒ 118,138.5㎡	• 지적선에 맞춰 경계조정 • 편입토지 대장면적과의 오차에 따른 단순 면적 정정

② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	117,290.0	증) 848.5	118,138.5	100.0	
제3종일반주거지역	87,967.6	증) 636.4	88,604.0	75.0	
일반상업지역	29,322.4	증) 212.1	29,534.5	25.0	

※ 1. 특별계획구역 면적 정정(토지대장 면적과의 오차)에 따른 면적 증가

2. 용산역사지구 특별계획구역의 용도지역 면적만 기재

■ 변경사유서

구분	구역명	변경내용	변경사유
변경	용산역사지구 특별계획구역	• 제3종일반주거지역 : 증 636.4㎡ - 기정 87,967.6㎡ → 변경 88,604.0㎡ • 일반상업지역 : 증 212.1㎡ - 기정 29,322.4㎡ → 29,534.5㎡	• 특별계획구역 면적 변경(토지대장 면적과의 오차)에 따른 단순 면적 정정

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서

가. 공간시설

1) 공공공지 결정조서

구분	도면표시 번호	시 설 명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	③	공공공지	한강로3가 40-1일대	11,900	-	11,900	서울시 고시 제2001-229호 (2001.7.10.)	

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1. 가구 및 획지구모에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지구모 결정(변경)조서

가구 번호	동	지번	편입면적 (㎡)	계획내용		비고
				기정	변경	
-	한강로 3가	40-999철	116,403.0	117,290.0㎡ (특별계획구역)	118,138.5㎡ (특별계획구역)	• 특별계획구역(118,138.5㎡) • 공공공지 중복결정(11,900㎡)
		40-1010철	1,735.5			
		40-1008철	86.6		제척	

※ 특별계획구역 면적은 편입토지 대장면적을 기준함

■ 변경사유서

구분	가구번호	변경내용	변경사유
변경	-	• 면적증가 : 증 848.5㎡ - 기정 117,290㎡ ⇒ 변경 118,138.5㎡	• 지적선에 맞춰 경계조정 (40-1008번지 제척) • 편입토지 대장면적과의 오차에 따른 단순 면적 조정

2. 건축물 등에 관한 결정조서

구 분		세부개발계획	비 고
용도지역		• 제3종일반주거지역, 일반상업지역	
용도	불허	• 단독주택 및 공동주택 • 장례식장 • 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 공장 • 창고시설 • 교정시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 (주차장 제외)	• 철도(역무)시설 • 문화 및 집회시설 • 판매시설 • 운동시설 • 업무시설 • 근린생활시설 등
	권장	• 건축법시행령 별표1 － 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 － 제7호의 판매시설 － 제11호의 노유자시설 － 제13호의 운동시설 － 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) ※ 제3종일반주거지역내 건축물의 규모 완화 － 바닥면적 제한 적용 제외 : 판매시설, 업무시설	

구 분		세부개발계획	비 고		
밀도	건폐율	• 조례에 따름	• 3종일반주거: 현황 49.54%/ 계획안 49.77% • 일반상업 : 현황 47.35%/ 계획안 50.10%		
	용적률	• 기준 : 250%이하 • 허용 : 250%이하	• 현 황 : 142.11% • 계획안 : 181.38%		
높 이		• 최고높이 150m이하	• 현 황 : 55.0m • 계획안 : 63.1m		
토지이용		• 복합역사 － 기존 역사시설 및 고속철도 역무시설, 상업시설, 주차장	• 「철도건설법」 제2조제6호 가목에 따른 철도시설 － 역사(驛舍)와 같은 건물에 있는 판매시설·역무시설·근린생활시설·문화 및 집회시설 등		
건축선		• 건축한계선 10m			
공공보행통로		• 동서를 연결하는 보행통로(폭10m)를 확보하고 24시간 개방	• 지상3층 통과(기조성)		
공공시설계획		• 공공공지 설치 : 면적 11,900㎡	• 공공공지(전면 역광장) 기조성		
공공기여에 관한 사항	구분		위치	규모	계획 내용
	보행연결브릿지		3층	길이 160m, 폭 5m	－ 용산복합역사~용산관광호텔 공공보행통로연결 － 무빙워크 설치
	공공보행통로 환경개선		3층	길이 140m, 폭 14~18m	－ 문화전시시설 및 휴게시설 － 관광안내데스크
	Grand Canopy		4층	높이 17m, 폭 21m 면적 1,870㎡	－ 문화공연 및 휴게시설 등 － 지상1층에서 직접 연결되는 승강기 설치 － 자연채광 확보
	공공 편의시설	회의실 등	2층	전용면적 233㎡ 이상	－ 역 이용객 및 주민을 위한 편의시설 무상제공
		의무실	3층	전용면적 44㎡ 이상	－ 의무실 무상제공
주1) 관계기관(부서) 협의과정에서 변경될 수 있음 주2) 공공기여의 세부적인 용도, 배치, 조성형태 등은 인수자와 준공 전까지 협의 완료함					
기타		• 용산역 동서간(한강로변~청파로) 차량이 통과하는 연결 통로 확보하고 24시간 개방 • 주변 건물 위에서 내려다 보여지는 역사 지붕(옥상)에 대한 경관계획 수립		• 차량연결통로(기조성) － 의무실 무상제공 • 역사지붕 옥상녹화 및 풋살장 등 조성	

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

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

V. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조 : 생략 (비치도서와 같음)

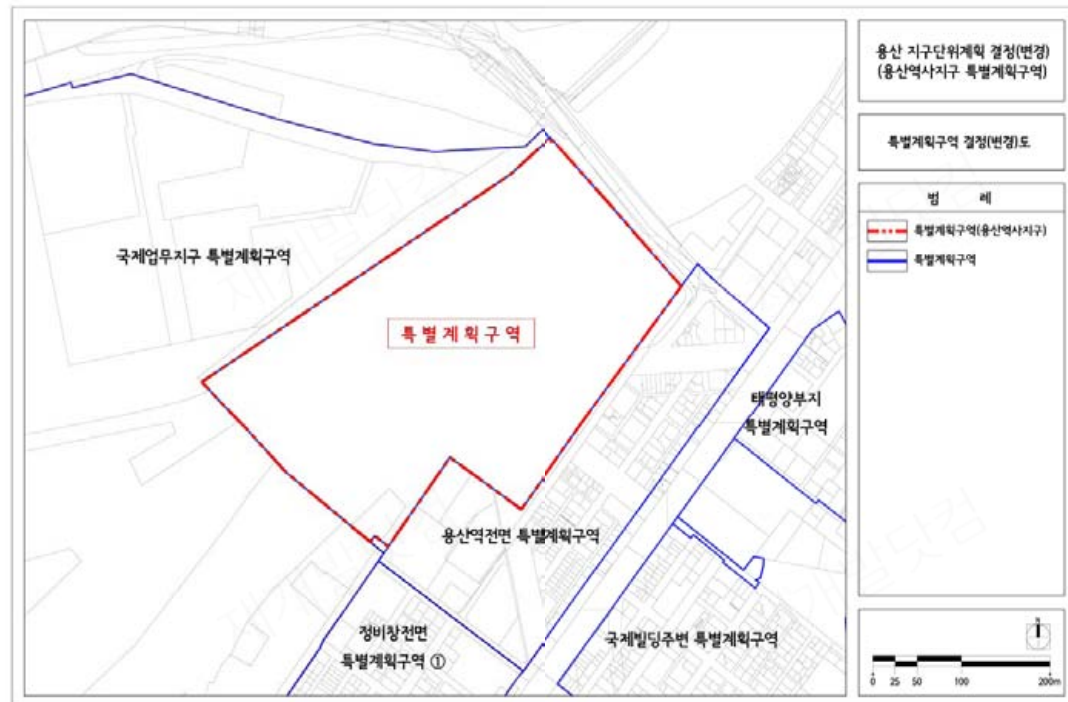
VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 시설계획과(☎02-2133-8415) 및 용산구 도시계획과(☎02-2199-7412)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

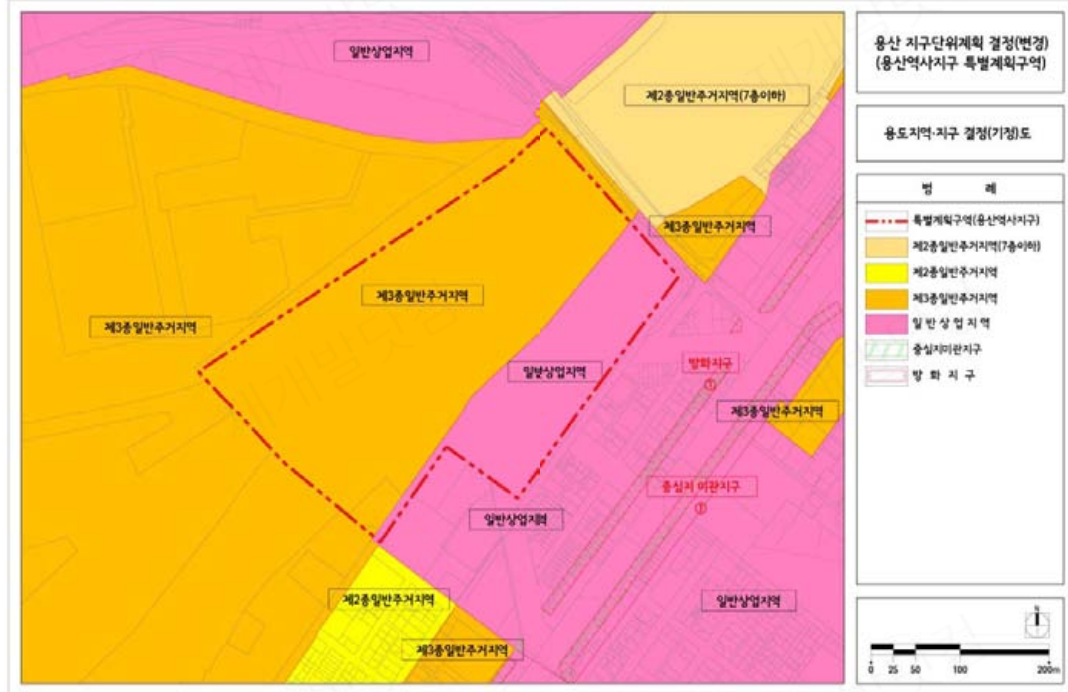
■ 특별계획구역 결정(기정)도



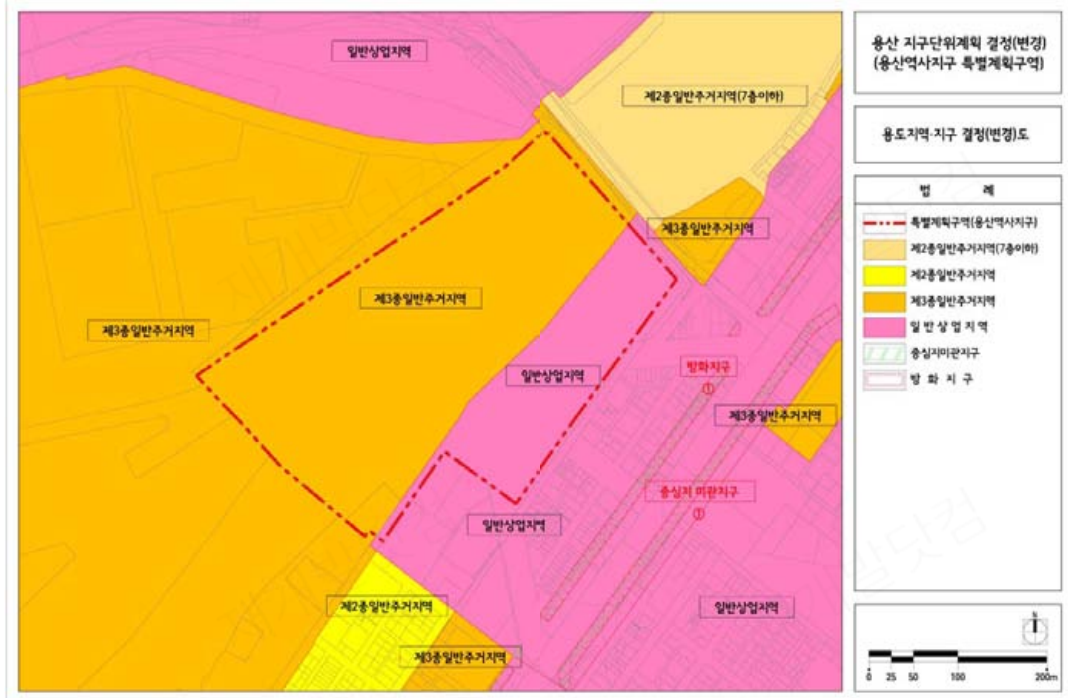
■ 특별계획구역 결정(변경)도



■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



■ 특별계획구역에 관한 지침(기정)도



■ 특별계획구역에 관한 지침(변경)도

