

◆ 서울특별시고시 제2022-511호

**도시관리계획(용산지구단위계획, 대학생연합기숙사부지
특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시**

2001 - 229 (2001.7.10.) 2010 - 438
(2010.12.2.) 3 - 8 2022 5
· () 「
」 30 , 25 (,
) () , 「
」 32 27 , 「 」 8 , 7
·
2022 12 22

· ()

()

①

1. ()

구분	도면 표시 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	1995.3.10. (서울시 고시 제1995 - 53호)	-

②

1. ()

가. ()

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	3,490,594.51	-	3,490,594.51	100.0	-

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거지역	소계	2,378,024.51	-	2,378,024.51	68.1	-
	제1종일반주거지역	84,972.40	-	84,972.40	2.4	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	509,382.80	감) 3,480.00	505,902.80	14.6	-
	제2종일반주거지역	492,168.00	증) 3,480.00	495,648.00	14.1	-
	제3종일반주거지역	1,120,517.21	-	1,120,517.21	32.1	-
	준주거지역	170,984.10	-	170,984.10	4.9	-
상업지역	일반상업지역	980,265.00	-	980,265.00	28.1	-
녹지지역	자연녹지지역	132,305.00	-	132,305.00	3.8	-

■ ()

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	용산구 신계동 3-8번지 일원	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제2종일반 주거지역	3,480㎡	법적 용적률의 2배이하	• 대학생연합기숙사부지 특별계획구역 지정 및 주변 여건, 학생수용 규모를 고려하여 용도지역 변경

. ()

2. ()

가. ()

. ()

. ()

. ()

1) ()

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	방수설비	용산구 문배동 33번지 일대	1,311.52 (146)	-	1,311.52 (146)	용산구 고시 제1999-31호 ('99.6.15.)	해발고도13.3m (지표면)이하 지하공간 전체 (L=84m, B=1~2m)

주) () 대학생연합기숙사부지 특별계획구역 내 면적임

2)

()

구분	도면표시 번호	시설명	위치	공간적 범위				최초 결정일	비고
				구분	기정	변경	변경후		
변경	-	방수설비	용산구 문배동 33번지 일대	면적	-	146㎡	146㎡	-	-
				연장	-	84m	84m		
				폭	-	1~2m	1~2m		
				깊이	-	해발고도13.3m (지표면) 이하 지하공간 전체	해발고도13.3m (지표면) 이하 지하공간 전체		

주) 해발고도 13.3m(지표면)기준 지하공간 전체를 공간적 범위로 결정(문배빗물펌프장 수리종단면도상의 해발고도 반영)

■

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	방수설비	- 공간적 범위 결정 - 면적 : 146㎡ - 연장 : 84m - 폭 : 1~2m - 깊이 : 해발고도 13.3m이하	방수설비(지하)를 공간적 범위 결정을 통해 대학생 주 거안정을 위한 대학생 연합기숙사 건립

()

③

1. 가 ()

가. ()

1) ~ 5) ()

6) ()

■ ()

구분	가구번호	동	지번	면적(㎡)		계획내용		비고
				지적	편입	기정	변경	
신설	-	신계동	계	5,850.9	3,698.0	-	특별계획구역 (3,698㎡)	대학생연합 기숙사부지 특별계획구역
			3-8	3,233.4	2,135.0			
			3-9	236.9	138.0			
			3-22	92.2	3.0			
			3-23	1,818.6	1,198.0			
			3-24	469.8	224.0			

■

결정내용	결정사유
- 특별계획구역 신설 - 면적 : 3,698㎡	- 기숙사 건립을 위한 특별계획구역 신설 - 주변 현황을 고려하여 구역계 설정에 따라 대상지 일부 제척

7) 가 ~ 10) ()

2. ()

가. ()

. ()

. ()

구 분				높 이 계 획	비고
기정	신계지구	원효로변		• 100m이하	-
		이면부		• 40m이하	-
		특별계획구역	신계주택재개발	• 25층(75m)이하	-
변경	신계지구	원효로변		• 100m이하	-
		이면부		• 40m이하	-
		특별계획구역	신계주택재개발	• 25층(75m)이하	-
			대학생연합기숙사부지	• 55m이하	신설

■

변경내용	변경사유
- 대학생연합기숙사부지 높이계획 수립 - 55m이하	대학생연합기숙사부지 특별계획구역 신설에 따른 높이계획 수립

. ()

. ()

3. () ()

가. ()

. ()

. ()

. ()

4. ()

가.

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	-	대학생연합 기숙사부지 특별계획구역	용산구 신계동 3-8번지 일대	-	증) 3,698	3,698	-

■ ()

구역명	변경내용	변경사유
대학생연합 기숙사부지 특별계획구역	- 특별계획구역 신설 - 면적 : 3,698㎡	대학생의 주거안정을 위한 대학생연합기숙사 건립을 위해 특별계획구역 신설

.

구분	특별계획구역 계획지침	비고
용도지역	- 현재 : 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하) - 세부개발계획 수립 시 제2종일반주거지역으로 변경	-
도시계획시설	세부개발계획 수립시 도시계획시설 방재시설(방수설비) 공간적 범위 결정	-

구분		특별계획구역 계획지침	비고
건폐율		• 60%이하	-
용적률		<제2종일반주거지역> • 기준용적률 : 200%이하 • 허용용적률 : 200%이하 • 상한용적률 : 법적용적률의 2배 이하 - 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{ 토지} + 0.7 \times \alpha \text{ 현금} \cdot \text{건축물})$ 이하 ※ α : 공공시설을 제공(기부채납)한 후의 대지면적 대 공공시설을 제공하는 면적의 비율	-
높이		• 최고높이 55m이하	-
용도	지정용도	• 건축법 시행령 별표1 중 - 제2호의 공동주택 중 기숙사 - 제3호의 근린생활시설 중 일용품을 판매하는 소매점 - 제13호의 운동시설 중 놀이형 시설	-
	불허용도	• 지정용도 외 불허	-
건축선	건축한계선	• 소로2-6호선변 : 2m	-
	벽면한계선	• 육천고가로변 : 5m	-
공개공지		• 도로(소로2-6호선)인접 공개공지 위치 지정, 면적 100㎡ 이상	-
공공시설 부지 제공율		• 용도지역 변경(1단계) 상향 기준: 10%이상	-

■ ()

구 분	변경내용	변경사유
대학생연합기숙사 부지 특별계획구역 계획 지침	• 특별계획구역 계획 지침 신설	• 대학생연합기숙사부지의 계획적 개발을 유도하기 위해 특별계획구역 계획지침 신설

①

1.

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	-	대학생연합 기숙사부지 특별계획구역	용산구 신계동 3-8번지 일대	-	증) 3,698	3,698	-

주) 구역면적은 향후 측량성과에 따라 변경될 수 있음

■

구역명	변경내용	변경사유
대학생연합기숙사부지 특별계획구역	- 특별계획구역 신설 - 면적 : 3,698㎡	대학생의 주거안정을 위한 대학생연합기숙사 건립을 위해 특별계획구역 지정

②

1. ()

가. ()

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		3,698	-	3,698	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	3,480	감)3,480	-	-	-
	제2종일반주거지역	218	증)3,480	3,698	100.0	-

주) 대학생연합기숙사부지 특별계획구역 부분만 기재

■

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	용산구 신계동 3-8번지일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제2종일반 주거지역	3,480	법적용적률의 2배이하	대학생연합기숙사부지 특별계획구역 지정 및 주변 여건, 학생 수용 규모를 고려하여 용도지역 변경

()

2. ()

가.

1) ()

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	방수설비	용산구 문배동 33번지 일대	1,311.52 (146)	-	1,311.52 (146)	용산구 고시 제1999 - 31호 ('99.6.15)	해발고도13.3m (지표면)이하 지하공간 전체 (L=84m, B=1~2m)

주) () 대학생연합기숙사부지 특별계획구역 내 면적임

2) ()

구분	도면표시 번호	시설명	위치	공간적 범위				최초 결정일	비고
				구분	기정	변경	변경후		
변경	-	방수설비	용산구 문배동 33번지 일대	면적	-	146㎡	146㎡	-	-
				연장	-	84m	84m		
				폭	-	1~2m	1~2m		
				깊이	-	해발고도13.3m (지표면) 이하 지하공간 전체	해발고도13.3m (지표면) 이하 지하공간 전체		

■

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	방수설비	- 공간적 범위 결정 - 면적 : 146㎡ - 연장 : 84m - 폭 : 1~2m - 깊이 : 해발고도 13.3m이하	방수설비(지하)를 공간적 범위 결정을 통해 대학생 주거안정 을 위한 대학생 연합기숙사 건립

③

1. 가.
가.

획지번호	획지		비고
	위치	면적(㎡)	
-	신계동 3-8번지 일원	3,698	-

■

결정내용	결정사유
획지	• 대학생의 주거안정을 위한 대학생연합기숙사 건립을 위해 획지로 결정

2.
가.

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고											
지정용도	• 건축법 시행령 별표1 중 제2호의 공동주택 중 기숙사 • 제3호의 근린생활시설 중 일용품을 판매하는 소매점 • 제13호의 운동시설 중 놀이형 시설	<table><tr><th colspan="3">구 분</th><th>층수 기준</th></tr><tr><td rowspan="2">지정 용도</td><td>1</td><td> • 건축법 시행령 별표1 중 제2호의 공동주택 중 기숙사 </td><td>지상 3층~ 지상15층</td></tr><tr><td>2</td><td> • 제2호의 공동주택 중 기숙사 • 제3호의 근린생활시설 중 일용품을 판매하는 소매점 • 제13호의 운동시설 중 놀이형 시설 </td><td>지하3층~ 지상2층</td></tr></table>	구 분			층수 기준	지정 용도	1	• 건축법 시행령 별표1 중 제2호의 공동주택 중 기숙사	지상 3층~ 지상15층	2	• 제2호의 공동주택 중 기숙사 • 제3호의 근린생활시설 중 일용품을 판매하는 소매점 • 제13호의 운동시설 중 놀이형 시설	지하3층~ 지상2층	-
구 분			층수 기준											
지정 용도	1	• 건축법 시행령 별표1 중 제2호의 공동주택 중 기숙사	지상 3층~ 지상15층											
	2	• 제2호의 공동주택 중 기숙사 • 제3호의 근린생활시설 중 일용품을 판매하는 소매점 • 제13호의 운동시설 중 놀이형 시설	지하3층~ 지상2층											
불허용도	• 지정용도 외 불허	• 좌동	-											

1)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
획지	• 60% 이하	• 좌동	-

2)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
용적률	• 기준용적률 : 200% 이하 • 허용용적률 : 200% 이하 • 상한용적률 : 법적용적률의 2배 이하 - 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{ 토지} + 0.7 \times \alpha \text{ 현금} \cdot \text{건축물})$ 이하 ※ α : 공공시설을 제공(기부채납)한 후의 대지면적 대 공공시설을 제공하는 면적의 비율	• 기준용적률 : 200% 이하 • 허용용적률 : 200% 이하 • 상한용적률 : 285% 이하 ※ α : 공공시설을 제공(기부채납)한 후의 대지면적 대 공공시설을 제공하는 면적의 비율	-

■

구분	산출결과	비고
공공시설 제공면적	2,368.38㎡	• 공공기여 제공가액을 토지가액으로 환산
기준용적률	200%	-
허용용적률	200%	-
가중치	1	• 사업부지(기숙사) 내 공공시설 설치 제공함에 따라 동일 용도지역인 가중치 1 적용
α 토지	-	• 토지는 국토교통부 소유로 해당사항 없음
α 건축물	0.640447761	• 공공시설 등 부지(건축물 설치 비용 환산부지)로 제공하는 면적/공공 시설 등 (토지) 제공 후의 대지면적 = $2,368.38\text{㎡} / 3,698\text{㎡} = 0.640447761$
상한용적률	285% 이하	• 허용 or 기준용적률 $\times (1 + 0.7 \times \alpha \text{ 현금} \cdot \text{건축물})$ = $200\% \times (1 + 0.7 \times 0.640447761)$ = $289.663\% \Rightarrow 285\% \text{ 이하 적용}$

.

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
획지	• 55m 이하	• 좌동	-

3.

가.

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공공시설부지 제공율	• 용도지역 변경(1단계)상향 : 10%이상(348㎡ 이상 제공)	• 공공용지 부담률(순부담률) : 64.0% (공공기여 면적 : 2,368.38㎡) - 공공시설(기숙사) 건립 후 건축물을 국토교통부에 기부채납	-

※ 공공시설(서울형키즈카페)의 설치 및 조성은 한국장학재단에서 부담하나, 공공기여 산정에서 제외
(점용료발생 시, 한국장학재단이 부담하는 것을 원칙으로 함)

※ 서울형 키즈카페는 2층 전층으로 제공

※ 1층의 주민개방시설은 용산구와 협의하여 한국장학재단 부담으로 조성 및 운영

4.

가.

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축한계선	• 소로2-6호선변 : 2m	• 좌동	-
벽면한계선	• 육천고가도로변 : 5m	• 좌동	-
기타사항	-	• 복개천 부분 실외체육시설 및 지상주차장 설치	-

구분		계획내용	비고
건축물 형태 및 외관	기존 건물과의 조화	• 기존 주변건물 (용산e편한세상 등)과 조화를 이룰 수 있는 높이 및 형태 계획	-
	건물의 형태	• 다양한 볼륨감과 리듬감을 표현하고 복층 측벽 디자인 특화	-
	1층 바닥높이	• 백범로90다길에 면한 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도/도로와 10cm 이내의 차이로 제한하여 일반인 및 장애인의 진출입 불편이 없도록 설치(경사지의 경우 접한 보도/도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함)	-
	재료/색채	• 재료는 다채로운 입면 형성을 위해 저·고층부Mass 분리가 구분되도록 색채 및 외장재 변화 계획 수립 • 주변 환경색 분석을 통하여 주조색, 보조색을 적용 • 색채의 경우 「서울색 정립 및 체계화」에 서울대표색, 서울지역색 등을 적용 ※ 지침 및 계획 변경 시 변경된 사항을 적용	-

5. ()
가.

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
전면공지	- 조성지침 - 담장, 계단, 화단, 간판 등 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 - 공공부문 보도 포장패턴을 우선 준용 - 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재료로 포장 - 건축물 신축 시 개발주체가 조성 - 공공부문 가로수와 동일하거나 유사한 수종식재 권장	- 이면도로변 2m건축한계선 후퇴부분 전면공지 조성 - 담장, 계단, 화단, 간판 등 보행통로에 지장을 주는 시설물 설치 금지 - 공공부문 보도 포장 패턴을 우선 준용 - 기존 보도 및 차도와 단차없이 조성 - 인접지역 포장 패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재료로 포장	-
공개공지 (선형 및 썸지형)	- 조성지침 - 설치면적의 20%이상은 녹지로 조성 - 공개공지 위치가 지정된 대지는 해당 위치에 공개공지 조성시 인센티브 적용 - 위치가 정해지지 않은 경우 당해 대지 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해 도로 가각부, 주요 보행 결정점 주변에 배치 - 침상형으로 설치 가능	- 도로(소로2-6호선)인접 공개공지 위치지정, 면적 100㎡ 이상 - 설치면적의 20%이상은 녹지로 조성	-

구분	계획내용	비고
교통처리 계획	- 교통안전확보를 위해 교통 안전물 설치(횡단보도, 과속방지턱 등) - 기숙사 진입도로는 주변 지역 주민이 이용할 수 있도록 항시 개방	-

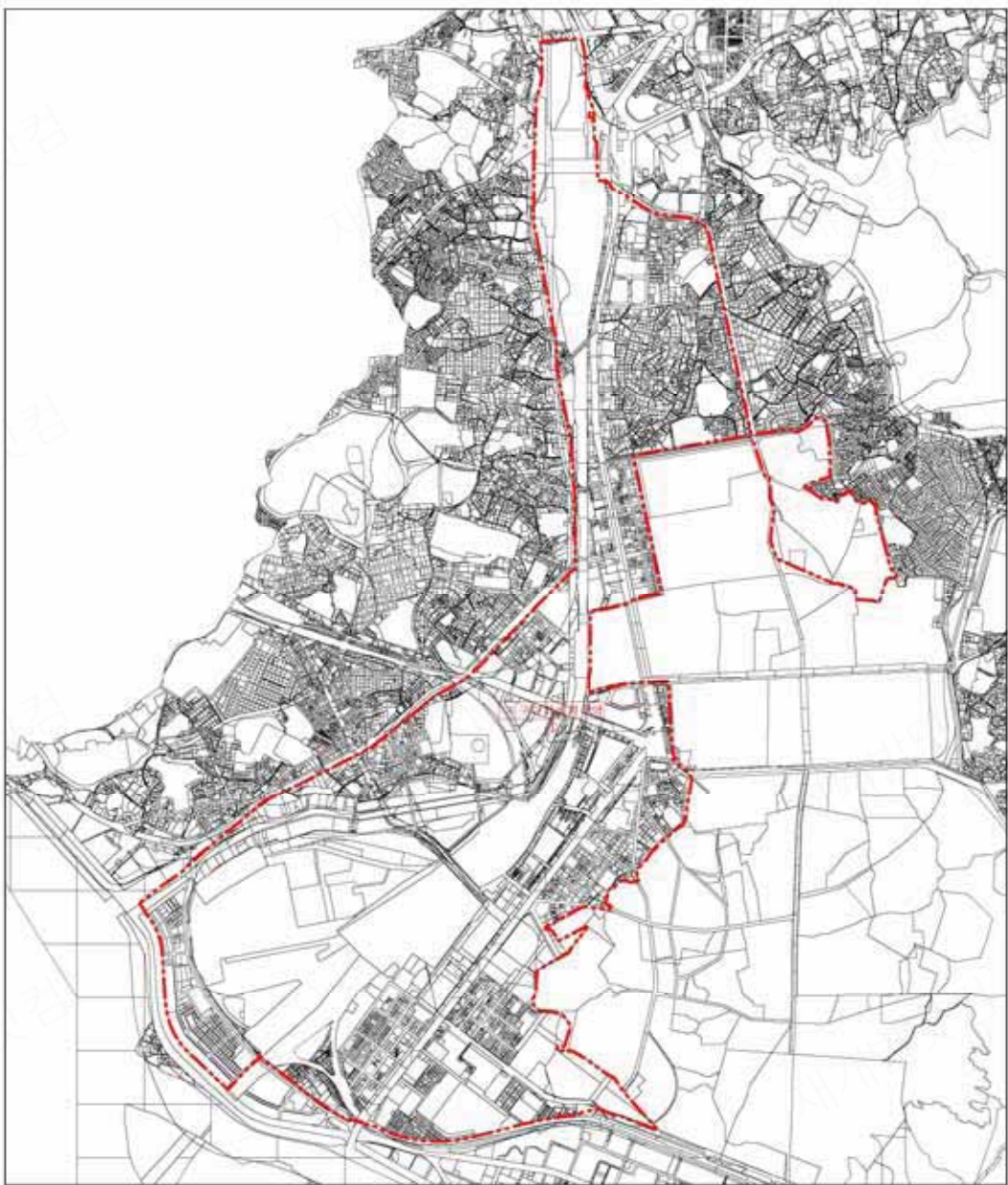
· : ()

· (2133 - 8454) (

2199 - 7412)

go.kr) (http://urban.seoul.go.kr) (http://eum.

■ ()

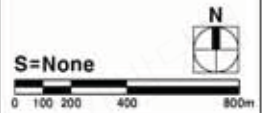


도시관리계획 결정(변경)

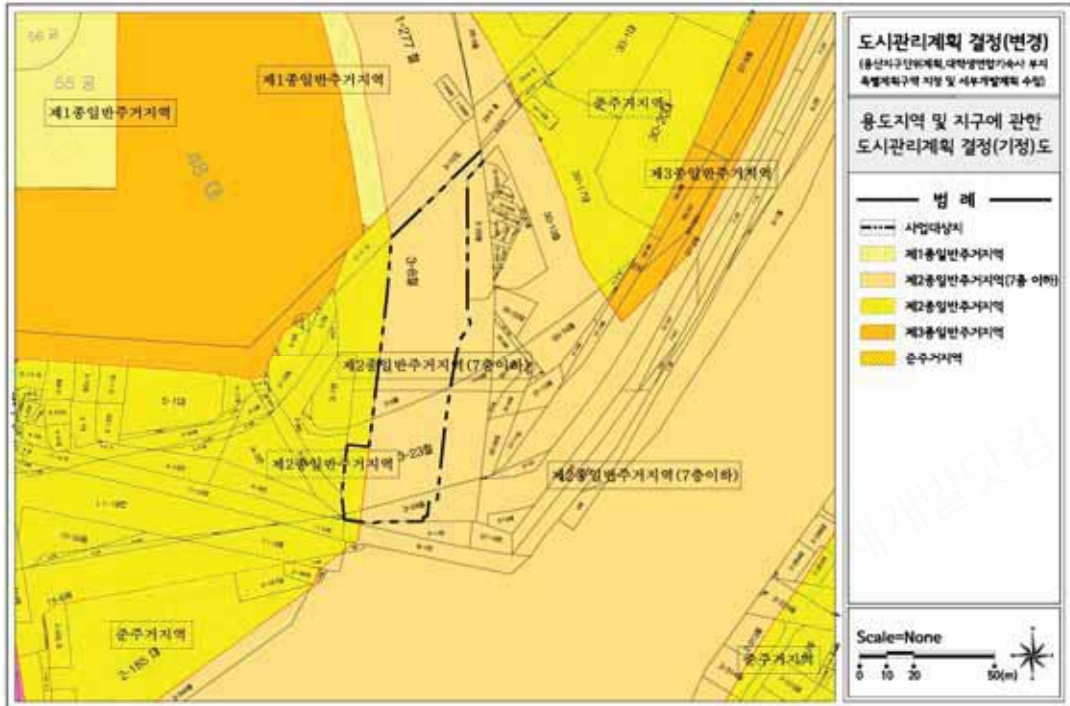
(용산지구단위계획, 대학생연합기숙사 부지
특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립)

지구단위계획구역

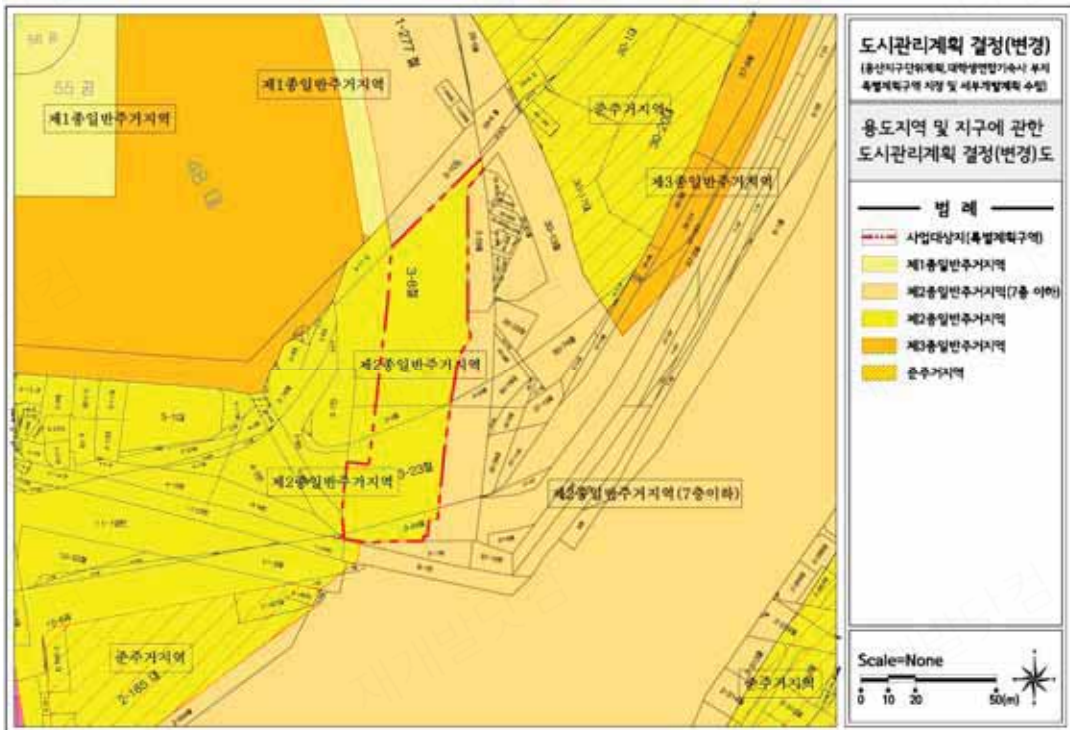
지구단위계획구역 결정도(변경없음)



()

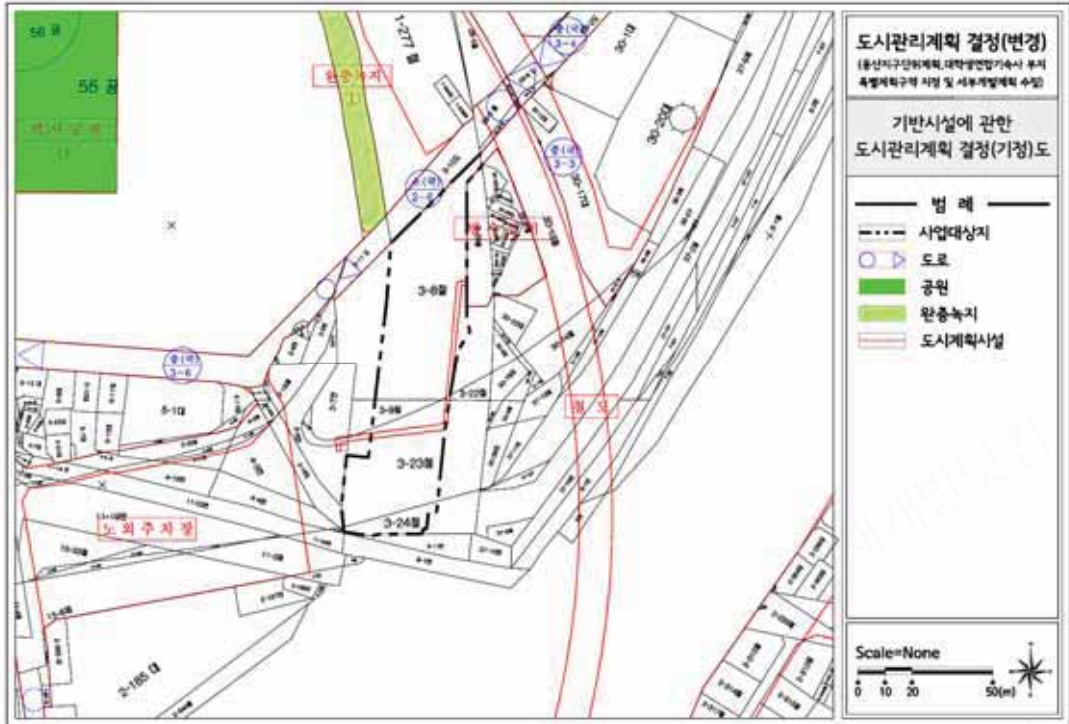


()



■

()



■

()

