

◆ 서울특별시고시 제2024-224호

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

서울특별시 고시 제2010-438호(2010.12.02.), 제2020-39호(2020.01.23.)로 지구단위계획 결정(변경)된 용산 지구단위계획구역 내 아세아아파트 특별계획구역에 대하여 2024년 제3차 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.

2024년 5월 2일
서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 용산 지구단위계획구역 내 아세아아파트 특별계획구역에 대하여 공공기여 계획 변경 및 도시계획시설(도로) 실시계획인가에 따른 지적분할 및 사항을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하고, 아세아아파트 특별계획구역에 대한 세부개발계획을 변경하는 사항임

II. 용산 지구단위계획 결정(변경)

① 지구단위계획구역에 관한 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	용산 지구단위계획구역	중구 봉래동~ 용산구 한강로 일대	3,472,349.71	-	3,472,349.71	1995.3.10. (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 결정조서

가. 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 ~ 9) 정비창 전면지구 : 변경없음

10) 아세아아파트 주변지구 : 변경

■ 아세아아파트 특별계획구역

구분	가구 번호	동명	기정		면적(㎡)		계획내용		비고
			지번	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	기정	변경	
변경	-	한강로3가	65-1대	12,684.8	65-1대	11,961.5	특별계획구역 (51,915.0㎡)	특별계획구역 (51,936.1㎡)	-
					65-593대	6.9			
					65-594대	530.8			
					65-595대	185.6			
			65-449대	76.0	65-449대	70.8			
					65-596대	5.2			
			65-450대	76.0	65-450대	67.4			
					65-597대	8.6			
			65-451대	76.0	65-451대	68.3			
					65-598대	7.7			
			65-452대	36.4	65-452대	32.1			
					65-599대	4.3			
			65-453대	19.8	65-453대	17.6			
					65-600대	2.2			
			65-454대	30.7	65-454대	30.3			
					65-601대	0.4			
			65-552철	4,712.2	65-605철	3,064.4			
					65-606철	203.3			
					65-607철	1,485.5			
			65-584대	32,354.6	65-608대	32,253.9			
					65-609대	106.9			
					65-610대	1.3			
					65-611대	0.5			
			65-585대	475.5	65-585대	302.5			
					65-612대	172.3			
					65-613대	0.7			
			65-586대	1,373.0	65-614대	265.0			
					65-615대	227.1			
					65-616대	842.3			
					65-617대	10.7			

주) 아세아아파트 특별계획구역 외 가구 및 획지구모 변경없음

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	○ 특별계획구역 면적 변경 - 51,915.0㎡ → 51,936.1㎡	○ 특별계획구역 내 도시계획도로 실시계획인가 및 지적분할에 따른 특별계획구역 구역계 및 면적 변경

2. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 건축물 용도계획 : 변경없음

나. 건축물의 개발밀도 계획 : 변경없음

다. 건축물 높이계획 : 변경

1) 높이 결정(변경) 조서

구분				높이계획
기정	아세아 아파트 주변지구	한강로변		• 100m 이하 (우수디자인 인정시 120m 이하)
		이면부(주거지역)		• 40, 80m 이하
		특별 계획 구역	정류장부지	• 100m 이하 (우수디자인 인정시 120m 이하)
			정류장부지 동측	• 최고층수 12층 이하
			용산세무서주변	• 제2종일반주거지역 : 최고층수 12층 이하 • 제3종일반주거지역 : 80m 이하
			65-100번지	• 80m 이하
			아세아아파트	• 최고층수 33층 이하
			용산철도병원부지	• 100m 이하 (우수디자인 인정시 120m 이하) ※ 우수디자인 인정기준 별도 제시
변경	아세아 아파트 주변지구	한강로변		• 100m 이하 (우수디자인 인정시 120m 이하)
		이면부(주거지역)		• 40, 80m 이하
		특별 계획 구역	정류장부지	• 100m 이하 (우수디자인 인정시 120m 이하)
			정류장부지 동측	• 최고층수 12층 이하
			용산세무서주변	• 제2종일반주거지역 : 최고층수 12층 이하 • 제3종일반주거지역 : 80m 이하
			65-100번지	• 80m 이하
			아세아아파트	• 최고층수 36층 이하
			용산철도병원부지	• 100m 이하 (우수디자인 인정시 120m 이하) ※ 우수디자인 인정기준 별도 제시

주) 1. 아세아아파트 주변지구 부분만 기재

주) 2. 아세아아파트 특별계획구역 외 건축물 높이계획 변경없음

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	○ 최고층수 계획 변경 - 최고층수 33층 이하 → 최고층수 36층 이하	○ 주변지역에 부족한 체육시설 조성에 따른 용적률 증가를 고려한 층수계획 변경 ○ 리듬감 있는 도시경관 창출과 주변지역으로 열린 공간을 형성

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

가. 서울역 특별계획구역 ① ~ 용산세무서주변 특별계획구역 ③⑤ : 변경없음

나. 아세아아파트 특별계획구역 : 변경

1) 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	36	아세아아파트 특별계획구역	용산구 한강로3가 65-608일원	51,915.0	증) 21.1	51,936.1	서울시고시 제2001-229 (2001.7.10.)	-

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	○ 특별계획구역 면적 변경 - 51,915.0㎡ → 51,936.1㎡	○ 특별계획구역 내 도시계획도로 실시계획인가 및 지적분할에 따른 특별계획구역 구역계 및 면적 변경

2) 특별계획구역 계획지침 : 변경

구분	계획지침		비고
	기정	변경	
용도지역	• 제3종일반주거지역	• 제3종일반주거지역	
가구 및 획지	• 46,524㎡	• 46,510.8㎡	
밀도	건폐율	• 50%	• 50%
	용적률	• 기준용적률 : 200%이하 • 허용용적률 : 250%이하 • 상한용적률 : 340%이하	• 기준용적률 : 200%이하 • 허용용적률 : 250%이하 • 상한용적률 : 382%이하

구분	계획지표		비고
	기정	변경	
높이	•최고층수 33층이하	•최고층수 36층이하	
토지이용	•공동주택(부대시설 포함) 및 공공시설	•공동주택(부대시설 포함) 및 공공시설	
건축선	•이면도로변 : 건축한계선 3m	•이면도로변 : 건축한계선 3m	
대지내도로	•보차혼용도로 폭 12m 개설	•보차혼용도로 폭 12m 개설	
공공시설계획	•순 부담률 : 34%이상 - 공공시설 (도로, 공공청사 등)	•순 부담률 : 34%이상 - 공공시설 (도로, 공공청사 등)	

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	○ 획지면적 변경 - 46,524㎡ → 46,510.8㎡	○ 특별계획구역 내 도시계획도로 실시계획인가에 따른 지적분할 사항을 반영한 구역계 변경으로 획지선 및 면적 변경
	○ 상한용적률 변경 - 340%이하 → 382%이하	○ 주변지역에 부족한 체육시설에 대한 용산구 수요조사를 반영한 추가 공공기여 등 공공기여 계획 변경에 따른 상한용적률 변경
	○ 최고층수 계획 변경 - 최고층수 33층이하 → 최고층수 36층이하	○ 주변지역에 부족한 체육시설 조성에 따른 용적률 증가를 고려한 층수계획 변경 ○ 리듬감 있는 도시경관 창출과 주변지역으로 열린 공간 형성

④ 경미한 사항에 관한 결정사항 : 변경없음

⑤ 용산 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도 : 기재생략(열람장소 비치도서 참조)

III. 아세아아파트 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)

① 특별계획구역에 관한 결정사항

1. 특별계획구역 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	36	아세아아파트 특별계획구역	용산구 한강로3가 65-608일원	51,915.0	증) 21.1	51,936.1	-

주) 구역면적은 추후 측량성과에 따라 변경될 수 있음

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	◦ 특별계획구역 면적 변경 - 51,915.0㎡ → 51,936.1㎡	◦ 특별계획구역 내 도시계획도로 실시계획인가 및 지적분할에 따른 특별계획구역 구역계 및 면적 변경

② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		51,915.0	증) 21.1	51,936.1	100.0%	-
주거지역	제2종일반주거지역	464.6	-	464.6	0.9%	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	322.8	증) 90.9	413.7	0.8%	-
	제3종일반주거지역	51,127.6	감) 69.8	51,057.8	98.3%	-

주) 면적 등은 추후 측량성상에 따라 변경될 수 있음

■ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역	변경내용	변경사유
-	한강로3가 65-608일원	제3종일반 주거지역	51,127.6㎡ → 51,057.8㎡(감 69.8㎡)	◦ 특별계획구역 내 도시계획도로 실시계획인가 에 따른 지적분할로 사업구역 내 제3종일반주거지역 및 제2종일반주거지역(7층이하) 면적 변경
		제2종일반주거지역(7 층이하)	322.8㎡ → 413.7㎡(증 90.9㎡)	

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장(m)	구간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	3	14	12	집산도로	150 (139)	한강로3가 65-54	한강로3가 65-42	일반 도로	-	서고제188호 (06.05.18)	-
기정	중로	3	9	12	집산도로	462 (254)	한강로3가 (광3-9)	한강로3가 65-329	일반 도로	-	서고 제2010-438호 (10.12.2)	-
기정	중로	3	11	12	집산도로	109 (109)	한강로3가 65-42	한강로3가 65-26	일반 도로	-	서고제188호 (06.05.18)	-

구분	규모				기능	연장(m)	구간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	3	13	12	집산도로	192 (192)	한강로3가 (중3-(14))	한강로3가 (중3-9)	일반 도로	-	서고 제2010-438호 (10.12.2)	-

주) ()는 아세아아파트 특별계획구역 내 연장임

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 획지에 관한 결정(변경)조서 : 변경

구분	구역명	도면표시 번호	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
기정	아세아아파트 특별계획구역	①	한강로3가 65-608일대	46,524.0	획지
변경	아세아아파트 특별계획구역	①	한강로3가 65-608일대	46,510.8	획지

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	특별계획구역 면적 변경 - 46,524.0㎡ → 46,510.8㎡	특별계획구역 내 도시계획도로 실시계획인가에 따른 지적분할 사항을 반영한 구역계 변경으로 획지선 및 면적 변경

2. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물 용도계획 : 변경없음

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

나. 건축물 개발밀도 계획 : 변경

1) 건폐율 : 변경없음

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	50% 이하	좌 동	

2) 용적률 : 변경

구분		특별계획구역 계획지침		세부개발계획		비고
		기정	변경	기정	변경	
용적률	기준용적률	200% 이하	200% 이하	좌 동	좌 동	제3종 일반주거
	허용용적률	250% 이하	250% 이하	좌 동	좌 동	
	상한용적률	340% 이하	382% 이하	좌 동	좌 동	

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
용적률	상한용적률 계획 변경 : 340% 이하 → 382% 이하	주변지역에 부족한 체육시설에 대한 용산구 수요조사를 반영한 추가 공공기여 등 공공기여 계획 변경에 따른 상한용적률 변경

■ 용적률 인센티브 완화기준 : 변경없음

- 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 : 변경없음

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	
		중수도시설 설치	•기준용적률×0.04이내	•총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 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)×0.20이내	•기준용적률 x 0.05 이내 적용

다. 건축물 높이계획 : 변경

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기정	최고층수 33층 이하	좌 동	-
변경	최고층수 36층 이하	좌 동	-

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
높이	○ 최고층수 계획 변경 - 최고층수 33층이하 → 최고층수 36층이하	○ 주변지역에 부족한 체육시설 조성에 따른 용적률 증가를 고려한 층수계획 변경 ○ 리듬감 있는 도시경관 창출과 주변지역으로 열린 공간을 형성

3. 공공시설 부담에 관한 계획

가. 공공시설 계획 : 변경

- 기정

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공공시설 부지 제공률	●순부담률 : 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㎡	-

- 변경

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공공시설 부지 제공률	●순부담률 : 34%이상 - 공공시설 (도로, 공공청사 등)	• 공공용지 부담비율 : 34%이상 ▶ 계획 : 35.32% ①도로 조성 : 5,425.3㎡ ②공공청사 설치 : 연면적 : 42,520.2㎡ → 기부채납(환산+지분) 면적 : 11,983.7㎡ ③체육관 설치 : 연면적 : 3,002.6㎡ → 기부채납(환산+지분) 면적 : 936.0㎡ - 전체 : 5,425.3㎡ + 11,983.7㎡ + 936.0㎡ = 18,345.0㎡	-

나. 공공시설 설치내역 : 변경

- 기정

■ 순 부담률 : 34.91%

- 도로 기부채납 : 5,391㎡

- 공공청사 연면적 및 부지환산면적 : 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㎡당지분율	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㎡당지분율
⑩ 기부채납면적	12,734.12㎡	⑧환산부지면적 + ⑨지분면적

- 변경

■ 순 부담률 : 35.32%

- 도로 기부채납 : 5,425.3㎡

- 공공청사(공관) 연면적 및 기부채납면적 : 42,520.2㎡, 기부채납면적 11,983.7㎡

- 체육관 연면적 및 기부채납면적 : 3,002.6㎡, 기부채납면적 936.0㎡

■ 건축물(공관) 기부채납에 따른 환산부지면적

구분	계산값	비고
① 대지면적	46,510.8㎡	공동주택 면적
② 전체건축연면적	269,029.1㎡	주차장면적 포함
③ 건축물㎡당지분율	0.17288	①부지면적 / ②전체건축연면적
④-1	42,515.4㎡	당초 주택건설사업계획승인 공관 설치 연면적
④-2	4.75㎡	금회 공관 추가 설치 연면적

구분		계산값	비고
⑤-1	표준건축비	1,859,000원	국토교통부 과밀부담금 부과를 위한 2018년도 표준건축비 적용
⑤-2		2,031,300원	국토교통부 과밀부담금 부과를 위한 2023년도 표준건축비 적용(부가가치세제외)
⑥-1	기준지가	17,062,000원	⑦공시지가 X 2
⑥-2		27,940,000원	
⑦-1	공시지가	8,531,000원	대상부지 공시지가(2018년도)
⑦-2		13,970,000원	대상부지 공시지가(2023년도)
⑧-1	환산부지면적	4,632.29㎡	(④공공기여 연면적 X ⑤표준건축비) / ⑥공시지가2배
⑧-2		0.35㎡	
⑨ 지분면적		7,351.06㎡	④공공기여연면적 X ③건축물㎡당지분율
⑩ 기부채납면적		11,983.7㎡	⑧환산부지면적 + ⑨지분면적

※ ④⑤⑥⑦⑧-1 : 당초 주택건설사업계획승인(용산구고시 제2021-32호) 원료 분 / ④⑤⑥⑦⑧-2 : 금회 공관 초과 분

■ 건축물(체육관) 기부채납에 따른 환산부지면적

구분		계산값	비고
① 대지면적		46,510.8㎡	공동주택 면적
② 전체건축연면적		269,029.1㎡	주차장면적 포함
③ 건축물㎡당지분율		0.17288	①부지면적 / ②전체건축연면적
④ 공공기여연면적		3,002.6㎡	금회 체육관 설치 연면적
⑤ 공사비		3,879,900원	서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 2022년도 적용(부가가치세제외)
⑥ 기준지가		27,940,000원	⑦공시지가 X 2
⑦ 공시지가		13,970,000원	대상부지 공시지가(2023년도)
⑧ 환산부지면적		416.9㎡	(④공공기여 연면적 X ⑤공사비) / ⑥공시지가2배
⑨ 지분면적		519.1㎡	④공공기여연면적 X ③건축물㎡당지분율
⑩ 기부채납면적		936.0㎡	⑧환산부지면적 + ⑨지분면적

다. 공공시설 설치계획 : 변경

- 기정

구분	설치계획(안)	비고
시설구상	•시책사항을 반영하여 공동주택지내 공공청사(공관) 설치 •공공청사 설치계획 - 총수 : 공공청사(공관)로 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 협의 된 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 주택건설사업승인 신청 전 서울시 및 국토교통부와 협의를 통해 결정하여야 함	-

- 변경

구분	설치계획(안)	비고
시설구상	•시책사항을 반영하여 공동주택지내 공공청사(공관) 설치 •공공청사(공관) 설치계획 - 총수 : 공공청사(공관)로 배치된 공간 - 공급면적 : 28,488.62㎡(전체 연면적 42,520.2㎡) - 기부채납 면적 : 11,983.7㎡ (공공기여량 23.07%) ※ 향후 토지가 및 건축계획 변경 등에 따라 면적 조정될 수 있음 - 세대수 : 150세대 ※ 공공청사(공관)로 배치된 공간(층), 규모 등은 서울시 및 국토교통부와 협의 된 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 •체육관 설치계획 - 총수 : 지하1 ~ 지상1층 - 연면적 : 3,002.6㎡ - 관리·운영주체 : 용산구청 (기부채납시설 채납행정청 지정 합의서 결정도서에 첨부) - 체육관 기부채납 면적 : 936.0㎡ (공공기여량 1.80%)	-

4. 기타사항에 관한 결정 : 변경

- 기정

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	보차	• 2001년 특별계획구역 지침상 도로체계 유지를 위한 남-북 연결동선 확보

구분		계획 내용	비고
통로	혼용통로	(보차혼용통로 : 12m) - 보차혼용통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하며, 통행(보행, 차량)에 지장을 주는 어떠한 지장물(공작물)도 설치할 수 없음 - 보차혼용통로에 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 도시건축공동위원회 심의를 득할 것)	-
교통처리계획		• 차량진출입구로 인한 보행동선 단절 최소화 • 주변 학교 및 지역주민의 안전하고 쾌적한 보행환경 조성을 위한 교통안전표지판 및 과속방지시설 설치	-

- 변경

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 통로	보차 혼용통로	• 2001년 특별계획구역 지침상 도로체계 유지를 위한 남-북 연결동선 확보 (보차혼용통로 : 12m) - 보차혼용통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하며, 통행(보행, 차량)에 지장을 주는 어떠한 지장물(공작물)도 설치할 수 없음 - 보차혼용통로에 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 • 남북간 보차혼용통로를 중심으로 폭 20m의 통행축 확보 ※ 향후 타 법령에서 규정한 심의 결과에 따라 건축배치계획 등 수정시 서울시 주관부서와 협의할 것(필요시 서울시 도시건축공동위원회 심의를 득할 것)	-

구분	계획 내용	비고
교통처리계획	- 차량진출입구로 인한 보행동선 단절 최소화 - 주변 학교 및 지역주민의 안전하고 쾌적한 보행환경 조성을 위한 교통안전표지판 및 과속방지시설 설치	-

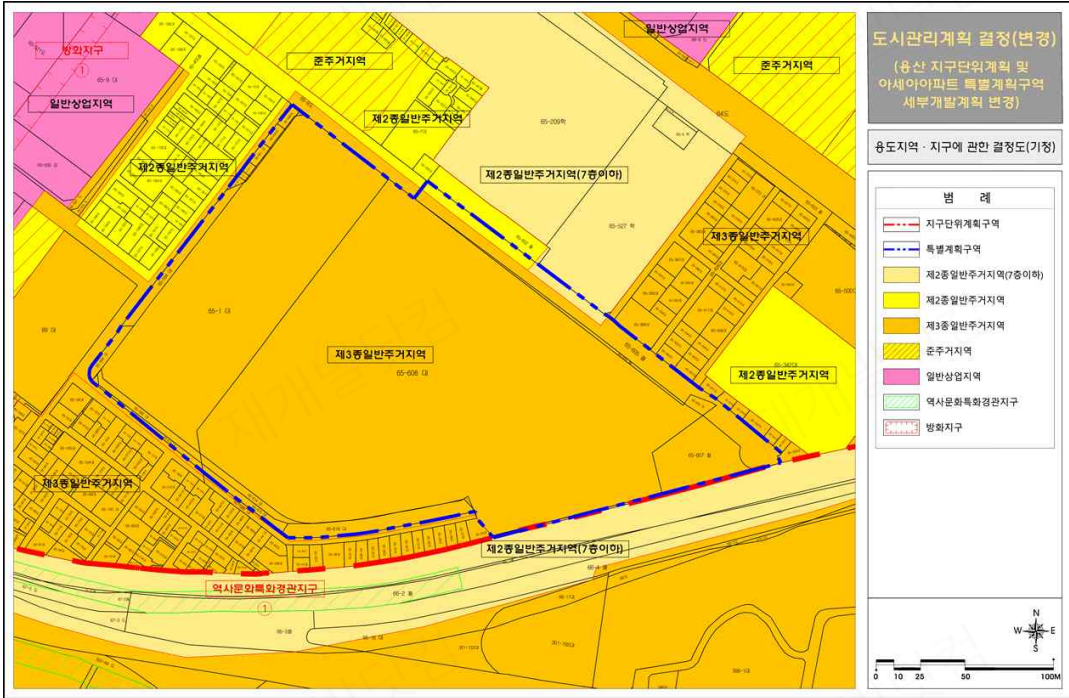
IV. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

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

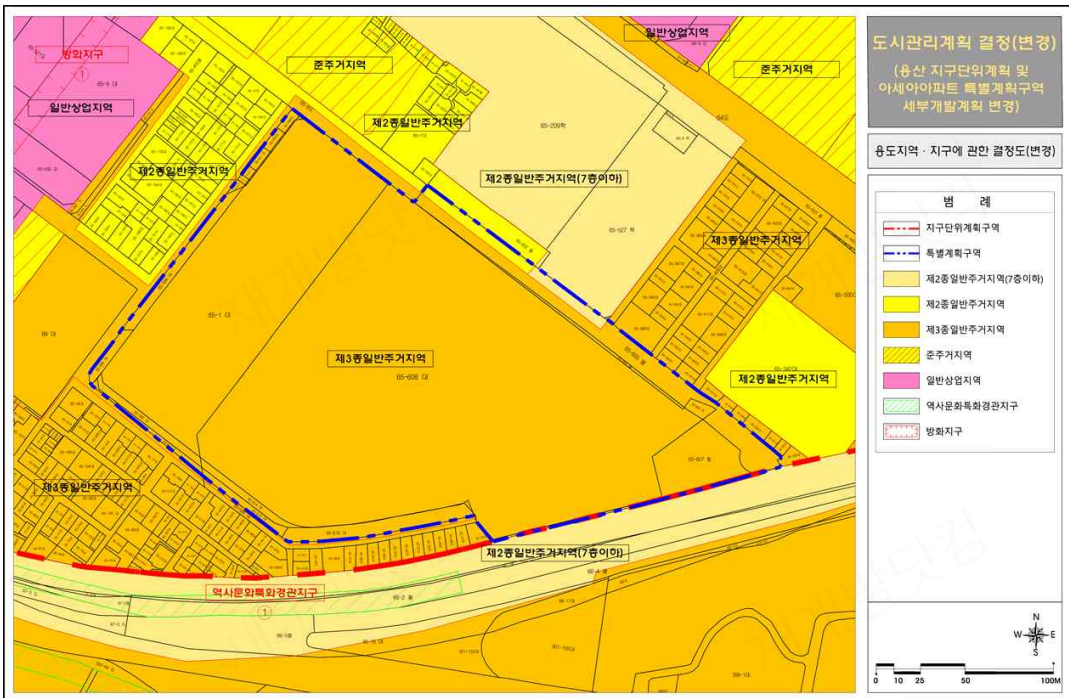
V. 관계도서 및 도면은 서울특별시 도시관리과(☎ 02-2133-8380) 및 용산구청 도시계획과(☎ 02-2199-7412)에 비치하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

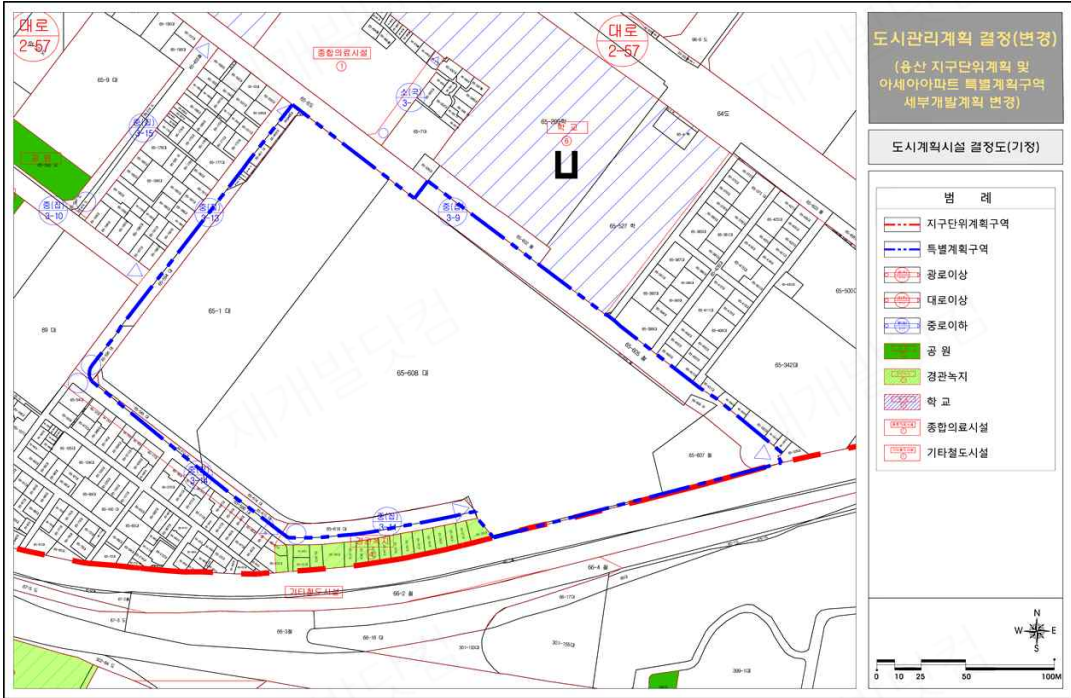
■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



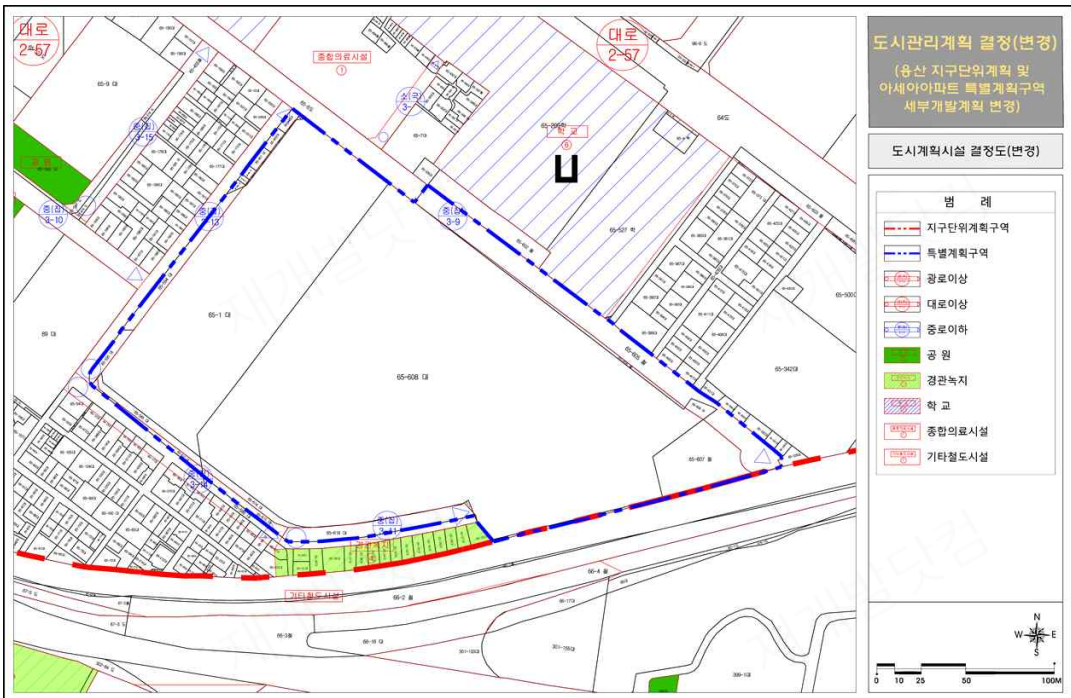
■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



■ 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



■ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



■ 세부개발계획 종합결정(기정)도



■ 세부개발계획 종합결정(변경)도

