

도시관리계획(동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 및 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획) 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2015-116호(2015.4.30.)로 결정 고시되고, 서울특별시고시 제2018-180호(2018.6.14.) 및 제2025-275호(2025.5.22.)로 변경 결정 고시된 「동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 및 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획」에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획을 결정(경미한 변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 5월 6일
서울특별시 중구청장



I. 결정취지

- 「동대문역사문화공원 주변 지구단위계획」 미공병단부지 내 국립중앙의료원 신축 이전이 결정되어, 감염병 및 중앙의상센터 기능을 가진 도시계획시설(종합의료시설) 결정에 따라 미공병단부지 특별계획구역 세부개발계획을 변경(결정)코자 하는 사항임

II. 지구단위계획에 관한 결정(변경)

① 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

1. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	증감	변경후		
기정	동대문역사문화공원 주변 지구단위계획구역	중구 을지로6가 18-79 일대	584,516	-	584,516	서울특별시고시 제2015-116호 (2015.4.30.)	

② 도시관리계획에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)	구성비	비고
총계	584,516	100.0	
상업지역	소계	584,516	100.0
	일반상업지역	584,516	100.0

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

2. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설 : 변경없음

나. 공간시설 결정조서 : 변경없음

다. 유통 및 공급시설 결정조서 : 변경없음

라. 공공·문화체육시설 결정조서 : 변경없음

마. 방재시설 결정조서 : 변경없음

바. 보건위생시설 결정(변경) 조서

1) 종합의료시설 : 변경

■ 종합의료시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	증감	변경후		
변경	①	종합의료시설	방산동 70 일대	41,896.5	감) 492.1	41,404.4	서울특별시고시 제2025-275호 (2025.05.22.)	

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
종합 의료시설	• 면적 변경 : 감) 492.1㎡ - 41,896.5㎡ ⇒ 41,404.4㎡	• 「국립중앙의료원 신축이전 및 중앙감염병병원, 중앙외상 센터 건립」 사업 추진과 관련하여 미공병단 부지 특별계획 구역에 대한 측량성과 결과를 반영한 면적 조정

2) 종합의료시설 건축물의 범위 : 변경없음

■ 종합의료시설 결정조서 : 변경없음

구분	건폐율	용적률	높이	비고
기정	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)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가. 최대개발규모 결정조서 : 변경없음

나. 공동개발 결정(변경) 조서

■ 공동개발 결정조서 : 변경없음

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 도시건축공동위원회 심의에서 인정하는 경우 개발할 수 있음

■ 가구 및 공동개발 결정 (기정)조서

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

■ 가구 및 공동개발 결정 (변경)조서

구분	가구번호	위치	면적(㎡)	비고
변경	1-14	서울특별시 중구 방산동 7-1 대	570.6	특별계획구역1 측량성과 결과를 반영한 면적정정
		서울특별시 중구 방산동 7-2 대	24.1	
		서울특별시 중구 방산동 7-3 대	55.9	
		서울특별시 중구 방산동 7-7 대	54.1	
		서울특별시 중구 방산동 8 대	105.8	
		서울특별시 중구 방산동 9-1 대	195.0	
		서울특별시 중구 방산동 9-2 대	26.4	
		서울특별시 중구 방산동 10 대	76.0	
		서울특별시 중구 방산동 11 대	46.3	
		서울특별시 중구 방산동 12-1 대	89.3	
		서울특별시 중구 방산동 12-2 대	66.1	
		서울특별시 중구 방산동 13 대	49.6	
		서울특별시 중구 방산동 14 대	128.9	
		서울특별시 중구 방산동 15 대	406.6	
		서울특별시 중구 방산동 16 대	198.3	
		서울특별시 중구 방산동 17 대	132.2	
		서울특별시 중구 방산동 18 대	92.6	
		서울특별시 중구 방산동 19 대	7,785.2	
		서울특별시 중구 방산동 19-1 대	4,837.7	
		서울특별시 중구 방산동 20 대	294.2	

구분	가구번호	위치	면적(㎡)	비고
변경	1-14	서울특별시 중구 방산동 70 대	10,236.0	특별계획구역1 측량성과 결과를 반영한 면적정정
		서울특별시 중구 방산동 70-3 대	646.2	
		서울특별시 중구 방산동 74-1 대	227.1	
		서울특별시 중구 방산동 74-3 대	289.6	
		서울특별시 중구 방산동 75-1 대	234.7	
		서울특별시 중구 방산동 76-1 대	58.8	
		서울특별시 중구 방산동 76-2 대	13.2	
		서울특별시 중구 을지로5가 40 대	4,489.3	
		서울특별시 중구 을지로5가 40-4 대	575.2	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-1 대	9,599.1	
		서울특별시 중구 방산동 84-1 대	4.0	
		서울특별시 중구 방산동 84-3 대	7.6	
		서울특별시 중구 방산동 84-4 대	14.2	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-17 대	30.4	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-18 대	6.9	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-19 대	6.9	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-20 대	10.9	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-21 대	5.6	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-22 대	4.6	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-23 대	12.9	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-24 대	6.0	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-34 대	16.2	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-44 대	4.1	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-45 대	8.5	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-29 대	33.1	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-30 대	29.8	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-38 대	9.9	
		합계	41,815.7	

■ 변경사유서

구분	변 경 내 용	변 경 사 유
1-14	• 가구(1-14) 중 특별계획구역1의 측량 결과값을 반영한 면적정정	• 「국립중앙의료원 신축이전 및 중앙감염병병원, 중앙외상센터 건립」 사업 추진과 관련하여 미공병단 부지 특별계획구역에 대한 측량성과 결과를 반영한 면적 조정

2. 건축물 등에 관한 결정 : 변경없음

가. 건축물의 용도계획 : 변경없음

나. 건축물의 밀도 및 높이 등에 관한 계획 : 변경없음

다. 건축물의 배치 및 형태 등에 관한 계획 : 변경없음

④ 기타사항에 관한 결정(변경)

1. 교통처리에 관한 결정조서 : 변경없음
2. 역사문화자원의 보전·활용에 관한 결정조서 : 변경없음
3. 도시환경정비구역 지정 및 정비계획 수립에 관한 결정(변경) 조서 : 삭제

구분	대상지역	계획내용	비고
기정	미공병단 부지	지구단위계획 내 도시환경정비에정구역 지침내용 삭제	
변경	-	-	

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
미공병단 부지	• 항목 삭제	• 「국립중앙의료원 신축이전 및 중앙감염병병원, 중앙외상센터 건립」 사업 추진 관련 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 수립에 따라 정비계획 수립 대상 삭제

4. 공공기여에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 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)

1. 국립중앙의료원 부지 특별계획구역 : 변경없음
2. 미공병단 부지 특별계획구역 : 변경

가. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

■ 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	증감		
변경	미공병단 부지 특별계획구역	서울특별시 중구 방산동 70번지 일원	42,307.8	41,815.7	감) 492.1	서울시 고시 제2015-116호 (2015.04.30.)	-

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
미공병단 부지 특별계획구역	• 면적 변경 : 감) 492.1㎡ - 42,307.8㎡ ⇒ 41,815.7㎡	• 「국립중앙의료원 신축이전 및 중앙감염병병원, 중앙외상센터 건립」 사업 추진과 관련하여 미공병단 부지 특별계획구역에 대한 측량성과 결과를 반영한 면적 조정

나. 미공병단 부지 특별계획구역 계획지침 : 변경

■ 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

구분	특별계획구역 계획지침		비고
	기정	변경	
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)	• 41,815.7㎡(특별계획구역1)	
건축물	건폐율	• 60% 이하(건폐율 완화 시 도시건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능)	
밀도	용적률	• 기준용적률 : 300% 이하	
최고높이	• 90m 이하		
건축물	지정용도	• 의료시설	
	불허용도	• 위락시설(관광진흥법에 따른 유흥시설업 제외) / 숙박시설(일반숙박시설, 고시원) / 위험물 저장 및 처리시설 / 자동차 관련시설(주차장 제외)	
건축물의 배치 및 형태	건축한계선	• 간선가로변 : 대지경계선으로부터 3m 후퇴 • 이면가로변 : 대지경계선으로부터 1m 후퇴	
	건축물 형태	• 사선절제형, 계단형 건축형태 금지	
대지안의 공지	공개공지	• 공개공지의 위치는 경성소학교 주변에 설치(권장)	
	공공 보행통로	• 동호로와 장충단로13길을 동-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(2023.02.09.)」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	
	차량출입 불허구간	• 간선도로에서 대지로의 차량출입 금지 - 동호로 일부구간(방산동 70) 응급차량 및 영구차량에 대한 제한적 차량 진입·출입구 설정	
공공기여 사항	무상양여 계획	• 도로 무상양여(제공면적 411.3㎡) • 도로(제공면적 : 411.3㎡) : 중로 1-465(B=20~23m), 소로 2- (B=8~11m) • 공개공지 : 1개소(4,214.57㎡) (대지면적의 10.18%) - 경성소학교 앞(4,214.57㎡) ※ 법적 확보 면적 : 4,140.44㎡ • 병원과 훈련원공원의 보행연계를 위한 공공보행통로(지정) : 1개소 - 구역 내 남측 동서 방향(6m)	
	기타	• 공개공지 : 1개소(대지면적의 10% 이상) - 경성소학교 앞 • 병원과 훈련원공원의 보행연계를 위한 공공보행통로(지정) : 1개소 - 구역 내 남측 동서 방향(6m)	

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
미공병단 부지 특별계획구역	• 면적 변경 : 감) 492.1㎡ - 42,307.8㎡ ⇒ 41,815.7㎡	• 「국립중앙의료원 신축이전 및 중앙감염병병원, 중앙외상센터 건립」 사업 추진과 관련하여 미공병단 부지 특별계획 구역에 대한 측량성과 결과를 반영한 면적 조정

Ⅲ. 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)

① 특별계획구역에 관한 결정(변경)

1. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

■ 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

구분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	증감		
변경	미공병단 부지 특별계획구역	서울특별시 중구 방산동 70번지 일원	42,307.8	41,815.7	감) 492.1	서울시 고시 제2015-116호 (2015.04.30.)	-

■ 변경사유서

구분	변 경 내 용	변 경 사 유
미공병단 부지 특별계획구역	• 면적 변경 : 감) 492.1㎡ - 42,307.8㎡ ⇒ 41,815.7㎡	• 「국립중앙의료원 신축이전 및 중앙감염병병원, 중앙외상 센터 건립」 사업 추진과 관련하여 미공병단 부지 특별계획 구역에 대한 측량성과 결과를 반영한 면적 조정

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비	비고
	기정	변경	증감		
총계	42,307.8	41,815.7	감) 492.1	100.0	
상업지역	일반상업지역	42,307.8	41,815.7	감) 492.1	100.0

■ 변경사유서

구분	변 경 내 용	변 경 사 유
일반상업지역	• 일반상업지역 면적 변경 - 42,307.8㎡→41,815.7㎡	• 미공병단 부지 특별계획구역에 대한 측량성과 결과를 반영한 면적 조정에 따른 일반상업지역 면적 변경

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

2. 도시계획시설에 관한 결정(변경) 조서

가. 교통시설 : 변경없음

나. 공간시설 : 변경없음

다. 보건위생시설 : 변경

1) 종합의료시설 : 변경

■ 종합의료시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	증감		
변경	①	종합의료시설	방산동 70 일대	41,896.5	41,404.4	감) 492.1	서울특별시고시 제2025-275호 (2025.05.22.)	

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
종합 의료시설	• 면적 변경 : 감) 492.1㎡ - 41,896.5㎡ ⇒ 41,404.4㎡	• 「국립중앙의료원 신축이전 및 중앙감염병병원, 중앙외상 센터 건립」 사업 추진과 관련하여 미공병단 부지 특별계획 구역에 대한 측량성과 결과를 반영한 면적 조정

2) 종합의료시설 건축물의 범위 : 변경없음

■ 종합의료시설 결정 조서

구분	건폐율	용적률	높이	비고
기정	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)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가. 공동개발 결정(변경) 조서

■ 가구 및 공동개발 결정 조서(기정)

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

■ 가구 및 공동개발 결정 조서(변경)

구분	가구번호	위치	면적(㎡)	비고
변경	1-14	서울특별시 중구 방산동 7-1 대	570.6	특별계획구역1 측량성과 결과를 반영한 면적정정
		서울특별시 중구 방산동 7-2 대	24.1	
		서울특별시 중구 방산동 7-3 대	55.9	
		서울특별시 중구 방산동 7-7 대	54.1	
		서울특별시 중구 방산동 8 대	105.8	
		서울특별시 중구 방산동 9-1 대	195.0	
		서울특별시 중구 방산동 9-2 대	26.4	
		서울특별시 중구 방산동 10 대	76.0	
		서울특별시 중구 방산동 11 대	46.3	
		서울특별시 중구 방산동 12-1 대	89.3	
		서울특별시 중구 방산동 12-2 대	66.1	
		서울특별시 중구 방산동 13 대	49.6	
		서울특별시 중구 방산동 14 대	128.9	
		서울특별시 중구 방산동 15 대	406.6	
		서울특별시 중구 방산동 16 대	198.3	
		서울특별시 중구 방산동 17 대	132.2	
		서울특별시 중구 방산동 18 대	92.6	
		서울특별시 중구 방산동 19 대	7,785.2	
		서울특별시 중구 방산동 19-1 대	4,837.7	
		서울특별시 중구 방산동 20 대	294.2	
		서울특별시 중구 방산동 70 대	10,236.0	
		서울특별시 중구 방산동 70-3 대	646.2	
		서울특별시 중구 방산동 74-1 대	227.1	
		서울특별시 중구 방산동 74-3 대	289.6	
		서울특별시 중구 방산동 75-1 대	234.7	
		서울특별시 중구 방산동 76-1 대	58.8	
		서울특별시 중구 방산동 76-2 대	13.2	
		서울특별시 중구 을지로5가 40 대	4,489.3	
		서울특별시 중구 을지로5가 40-4 대	575.2	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-1 대	9,599.1	
		서울특별시 중구 방산동 84-1 대	4.0	
		서울특별시 중구 방산동 84-3 대	7.6	
		서울특별시 중구 방산동 84-4 대	14.2	

구분	가구번호	위치	면적(㎡)	비고
변경	1-14	서울특별시 중구 을지로6가 1-17 대	30.4	특별계획구역1 측량성과 결과를 반영한 면적정정
		서울특별시 중구 을지로6가 1-18 대	6.9	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-19 대	6.9	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-20 대	10.9	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-21 대	5.6	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-22 대	4.6	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-23 대	12.9	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-24 대	6.0	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-34 대	16.2	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-44 대	4.1	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-45 대	8.5	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-29 대	33.1	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-30 대	29.8	
		서울특별시 중구 을지로6가 1-38 대	9.9	
	합계		41,815.7	

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
1-14	• 가구(1-14) 중 특별계획구역1의 측량 결과값을 반영한 면적정정	• 「국립중앙의료원 신축이전 및 중앙감염병병원, 중앙외상센터 건립」 사업 추진과 관련하여 미공병단 부지 특별계획구역에 대한 측량성과 결과를 반영한 면적 조정

2. 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

가. 건축물의 용도·밀도·높이에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축물 용도	불허용도 • 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)	
	지정용도 • 의료시설	• 의료시설	
건축물 밀도	건폐율 • 60% 이하	• 60% 이하	
	용적률 • 300% 이하	• 300% 이하	
높이	• 90m 이하	• 90m 이하	

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

나. 건축물의 배치 및 형태 등에 관한 계획 : 변경

1) 건축물의 배치 결정조서 : 변경없음

■ 건축물의 배치 결정조서

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

2) 건축물의 형태 및 외관 결정(변경) 조서

■ 건축물의 형태(규제사항) 결정(변경) 조서

구분	특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고
건축물 외부 형태	기정	• 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	
	변경	• 사선절제형, 계단형 건축형태 금지	• 저층부일수록 면적이 넓은 계단 형태의 기단부와 2개 타워 형태의 상층부 계획 - 포디움(6층) - 일반병동(7층~17층) 및 감염병동(7층~13층)	
투시벽 및 투시형 셔터	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면 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 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	
건축 설비의 노출	• 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치 금지 • 에어컨 실외기 등의 설치 시에는 '건축물의 설비기준 등에 관한 규칙' 준수		• 도로변과 훈련원공원 인접부에 건축설비를 노출하지 않도록 계획	
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		• 해당 없음	

■ 변경사유서

구분		변경내용	변경사유
변경	건축물의 외부형태	• 건축물 층수 변경 - (기정) 일반병동(7층~15층) (변경) 일반병동(7층~17층)	• 건축계획(안) 변경에 의한 건축물 층수 변경

3) 건축물의 형태(권장사항) 결정조서 : 변경없음

■ 건축물의 형태(권장사항) 결정조서 : 변경없음

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	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 수평 분할요소	• 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 패널을 저층부 입면에 적용	
야간 경관조명	• 지구단위계획구역 내 건축물은 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 설치 • 10층 이상 신축 또는 증·개축되는 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	

라. 대지안의 공지 : 변경없음

구분	적용지역	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
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 (※ 동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 민간지침에 24시간 개방 명시)	
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)

4] 기타사항에 관한 결정 : 변경없음

1. 교통처리 관한 결정조서 : 변경없음

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
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	

2. 역사문화자원의 보전·활용에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	적용대상	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
우수 근현대 건축물 옛길, 옛물길	「서울도심 기본계획」 에서 정한 역사 문화자원	- 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 「서울도심 기본계획(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 한다. - 주변 건축물의 배치 및 형태 등은 경성소학교와 조화를 이루어야 함	- 옛 훈련원터라는 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

3. 공공기여에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 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(변경)

1. 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경) 조서

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
위치		• 서울특별시 중구 방산동 70번지 일원		
토지이용		• 지속 가능한 공공의료수행 및 감염병 대응을 위한 공공의료기관(국립중앙의료원) 설치		
용도지역		• 일반상업지역	• 일반상업지역	
가구 및 획지	기정	• 42,307.8㎡	• 42,307.8㎡	
	변경	• 41,815.7㎡	• 41,815.7㎡	
건축물 밀도	건폐율	• 60% 이하	• 60% 이하	
	용적률	• 기준용적률 : 300% 이하	• 기준용적률 : 300% 이하	
최고높이		• 90m 이하	• 90m 이하	
건축물 용도	지정용도	• 의료시설	• 의료시설	
	불허용도	• 유흥시설(관광진흥법에 따른 유흥시설업 제외) • 숙박시설(일반숙박시설, 고시원) • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(주차장 제외)	• 유흥시설(관광진흥법에 따른 유흥시설업 제외) • 숙박시설(일반숙박시설, 고시원) • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(주차장 제외)	
건축물의 배치	건축한계선	• 간선가로변 : 대지경계선으로부터 3m 후퇴 • 이면가로변 : 대지경계선으로부터 1m 후퇴	• 동호로변 : 대지경계선으로부터 3m 후퇴 • 을지로39길변 : 대지경계선으로부터 1m 후퇴	
	건축물 형태	• 사선절제형, 계단형 건축형태 금지	• 사선절제형, 계단형 건축형태 금지	
건축물 형태 (규제 사항)	건축물 외부 형태	기정	• 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	
		변경	• 사선절제형 계단형 건축형태 금지 • 저층부일수록 면적이 넓은 계단 형태의 기단부와 2개 타워 형태의 상층부 계획 - 포디움(6층) - 일반병동(7층~17층) 및 감염병동(7층~13층)	
	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 계획 하여 인근 훈련원공원 녹지와 연계되는 자연친화적인 아트리움 계획 • 셔터 설치 시 투시형 셔터 설치	
	1층 바닥높이	• 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 출입에 불편함이 없도록 설치	• 1층 바닥높이는 일반인 및 장애인의 편리 하고 안전한 출입을 위하여 무장애 설계 (Barrier Free) 적용	
	개구부	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물은 개구 부가 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	

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
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 통일설	• 지구단위계획구역 내 건축물은 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화 되어야 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 패널을 저층부 입면에 적용	
	야간 경관조명	• 지구단위계획구역 내 건축물은 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 설치 • 10층 이상 신축 또는 증·개축 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	
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	
	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)

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
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
	역사문화 자원의 보전·활용에 관한 사항	- 옛 훈련원터라는 역사성을 고려하고, 향후 역사문화유산이 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 한다. - 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 근린생활시설, 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 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

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

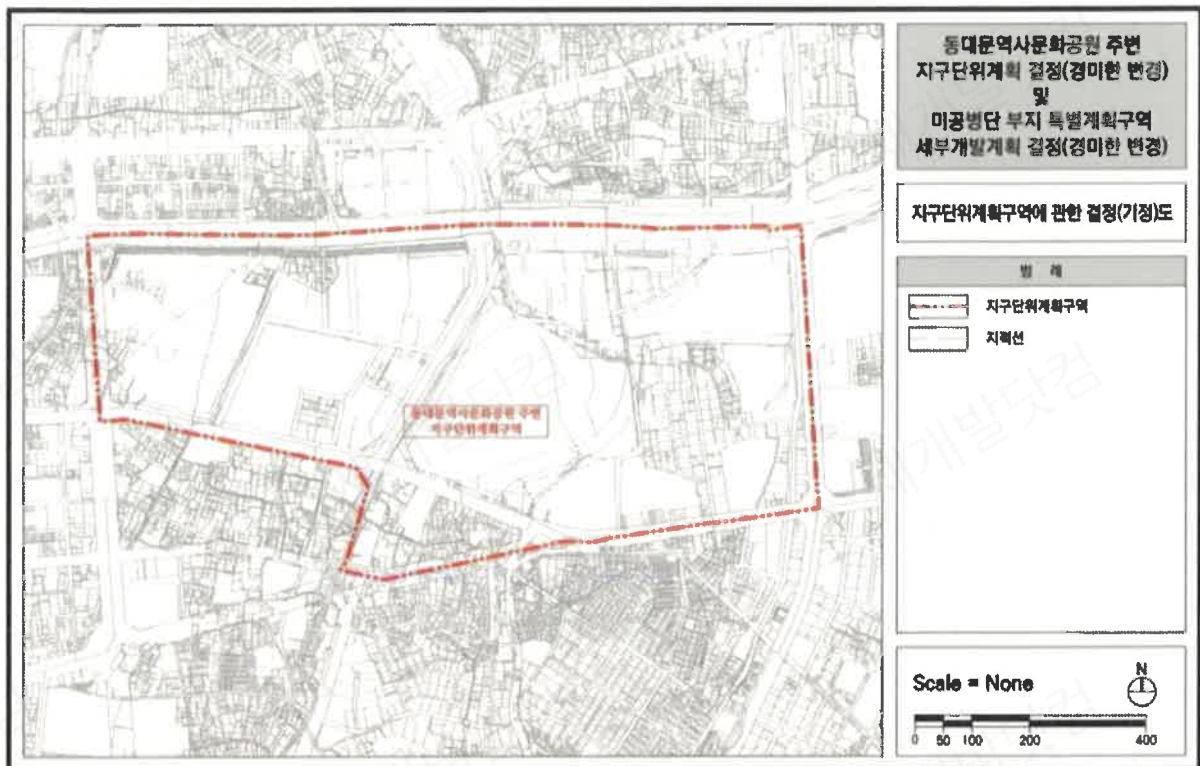
V. 열람장소

- 서울특별시 중구 도심정비과에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

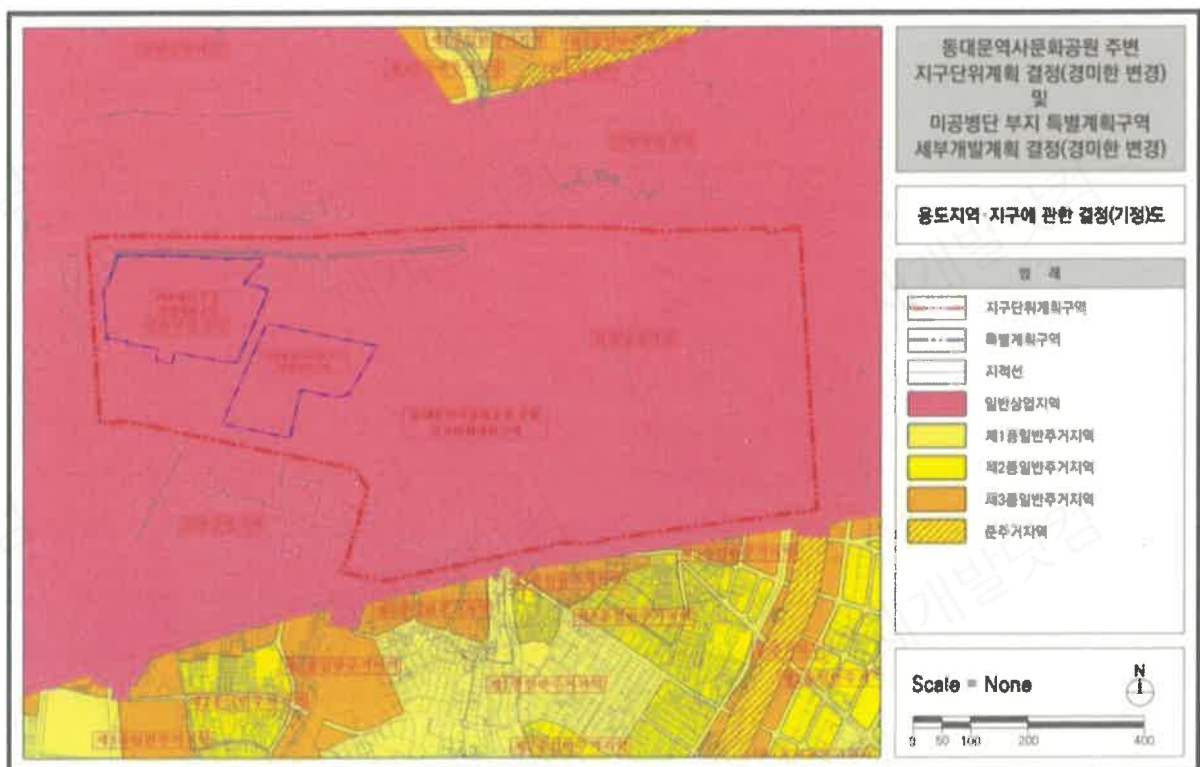
※ 중구 도심정비과 : 서울특별시 중구 창경궁로17, 6층 ☎02-3396-5953)

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<https://www.eum.go.kr>), 중구청 홈페이지(<https://www.junggu.seoul.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

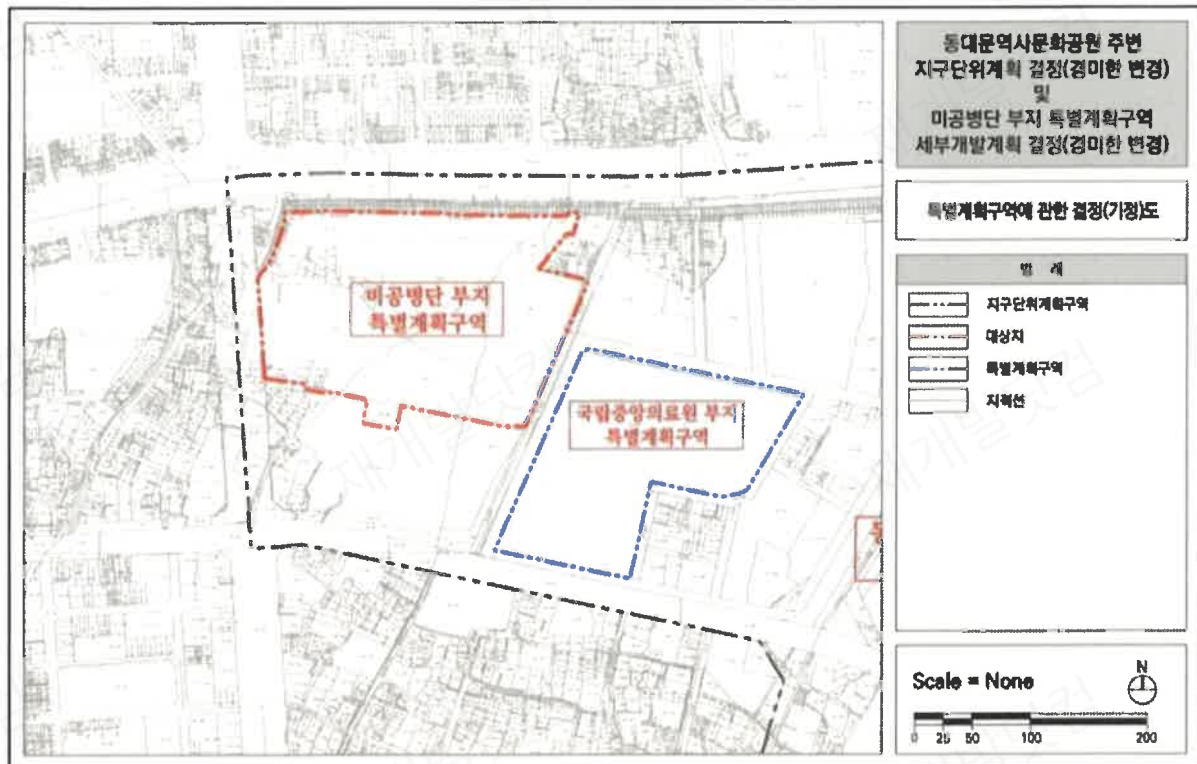
■ 지구단위계획구역 결정도



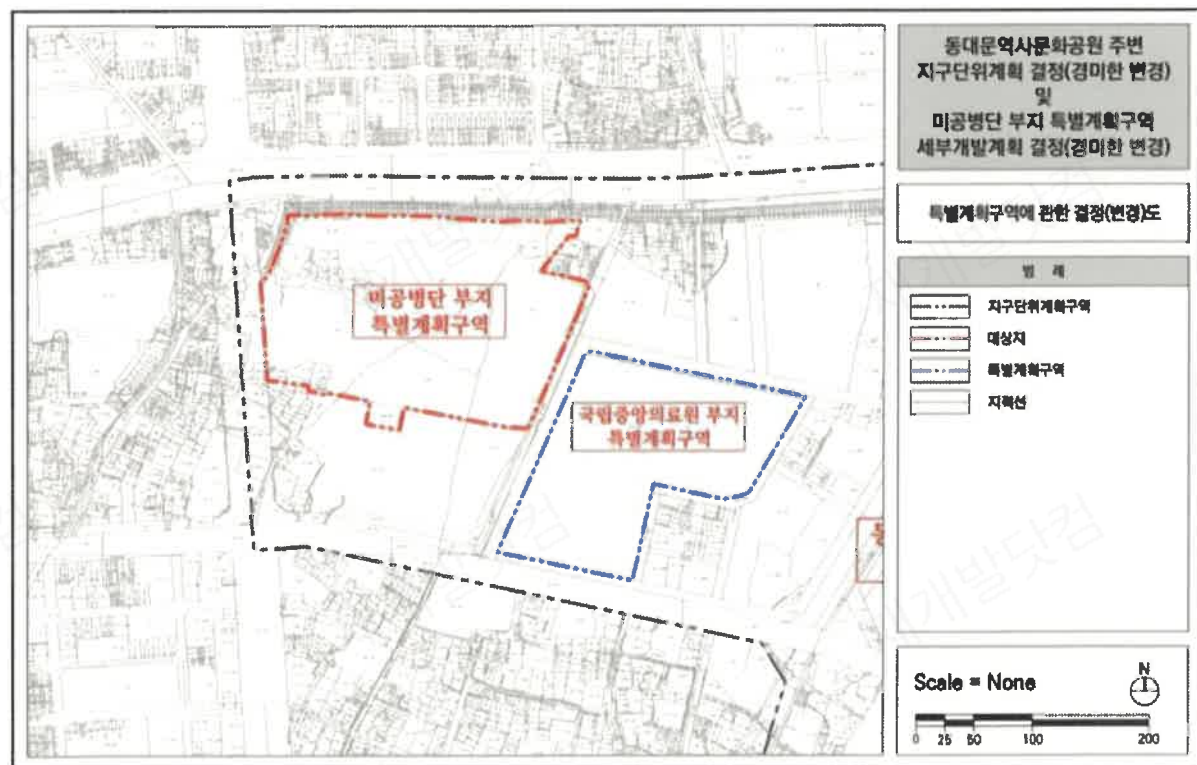
■ 용도지역·지구 결정도



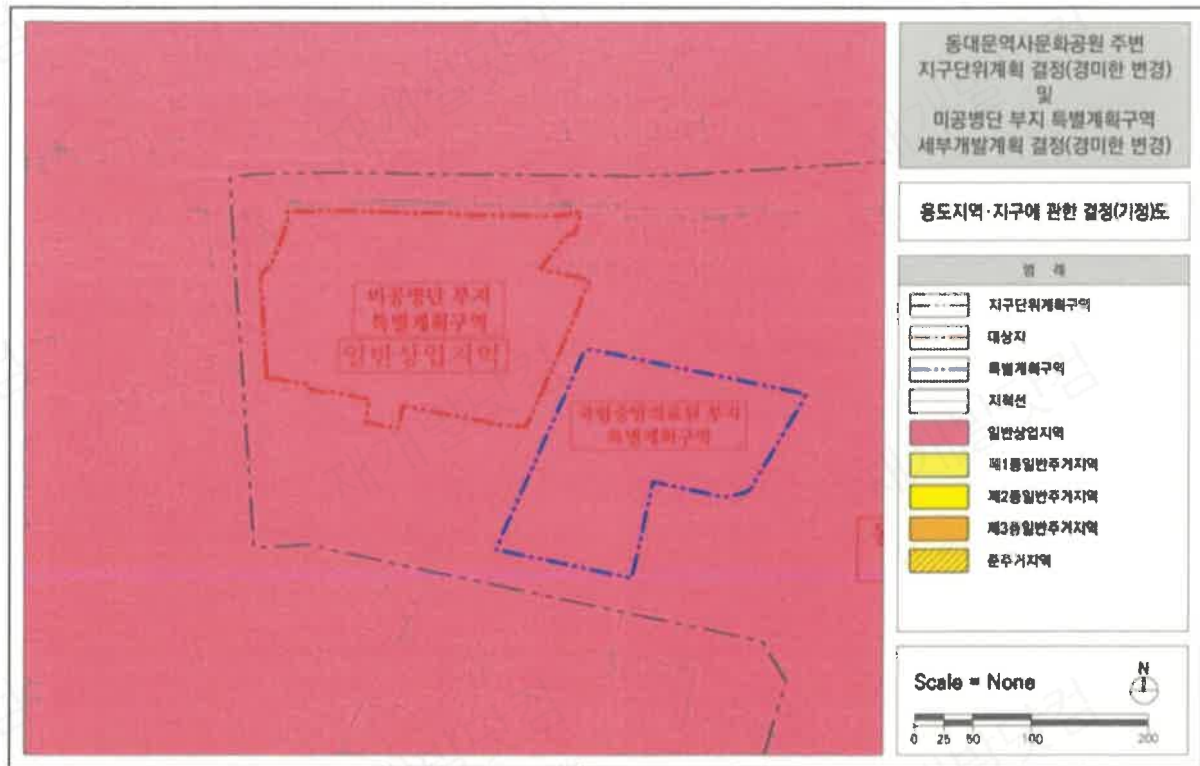
■ 미공병단 부지 특별계획구역 결정(기정)도



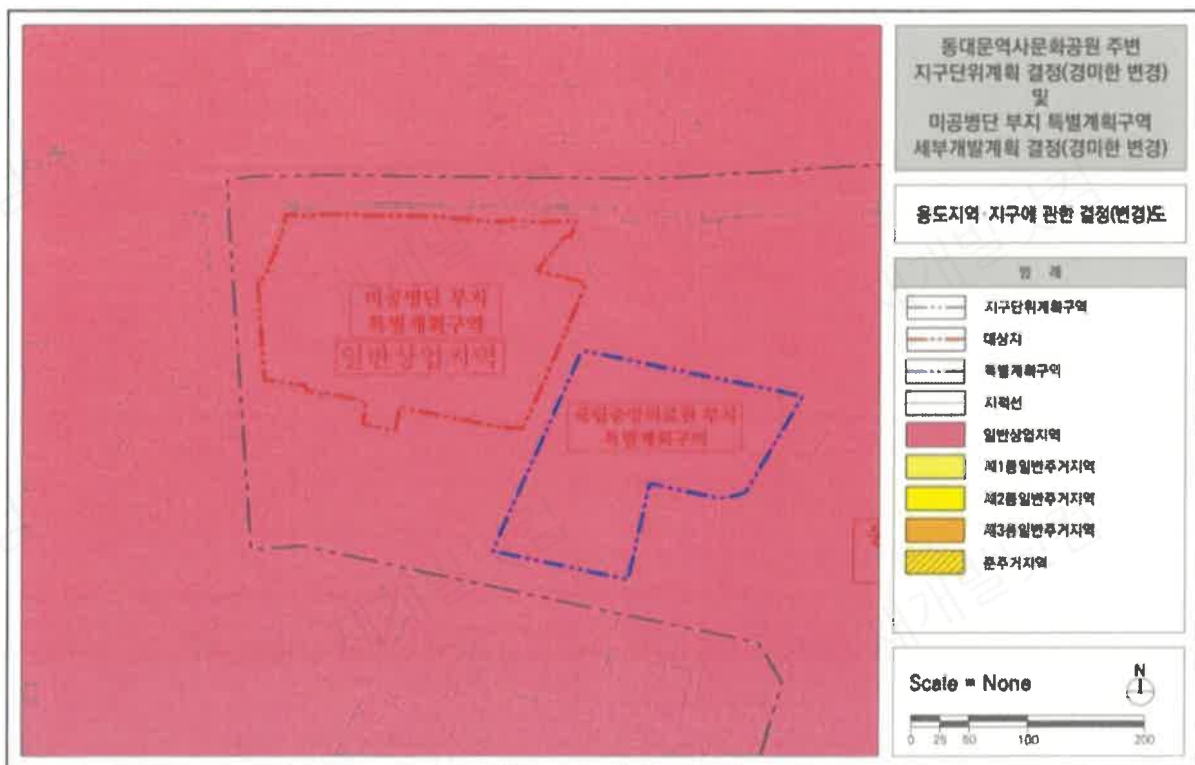
■ 미공병단 부지 특별계획구역 결정(변경)도



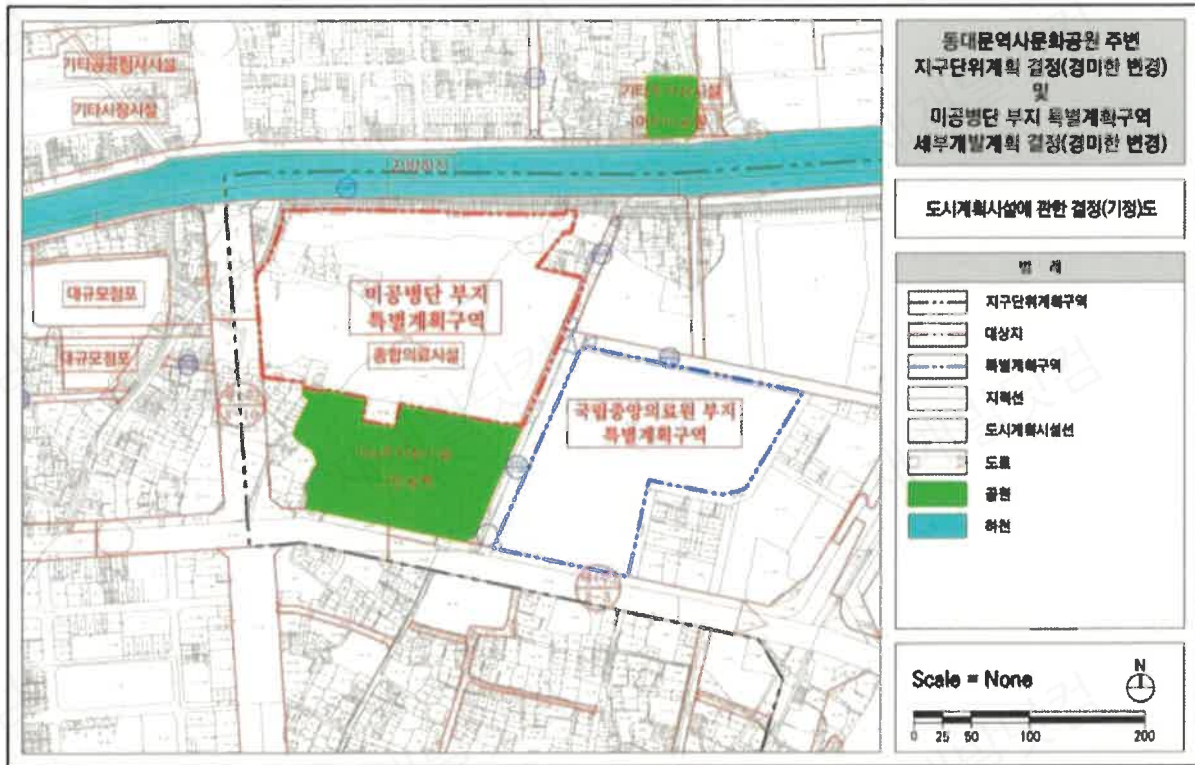
■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



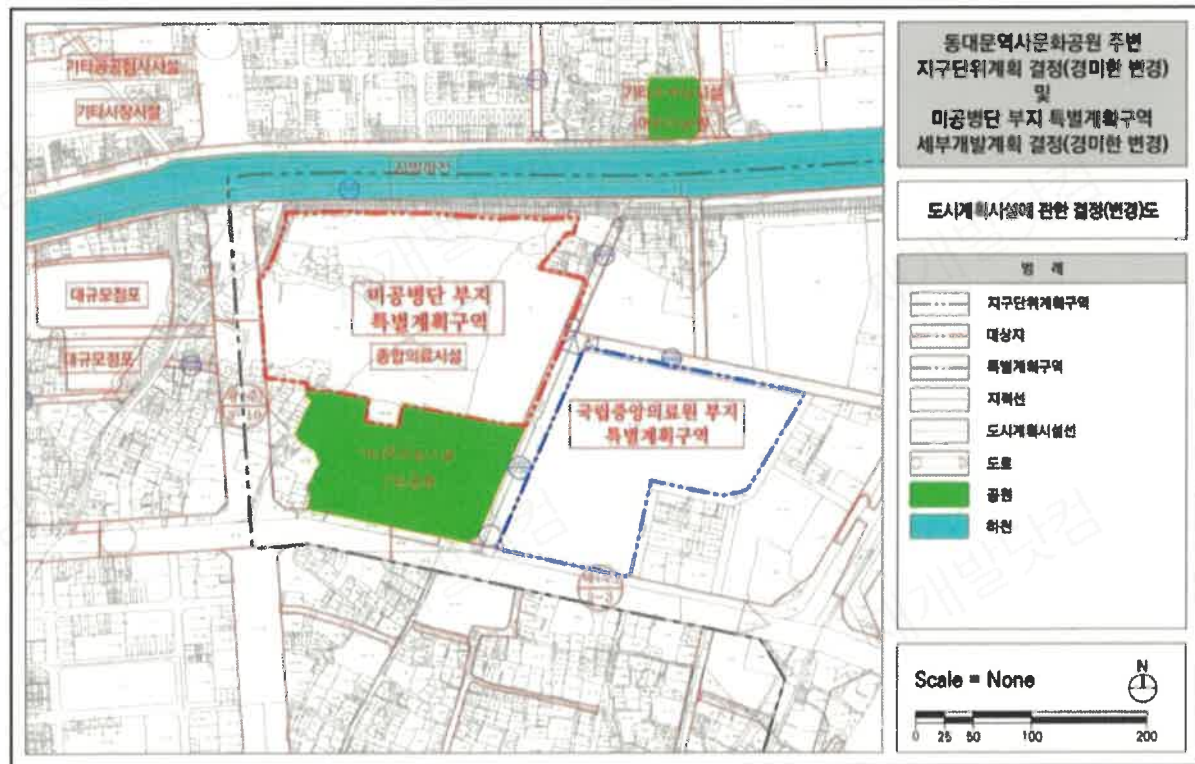
■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



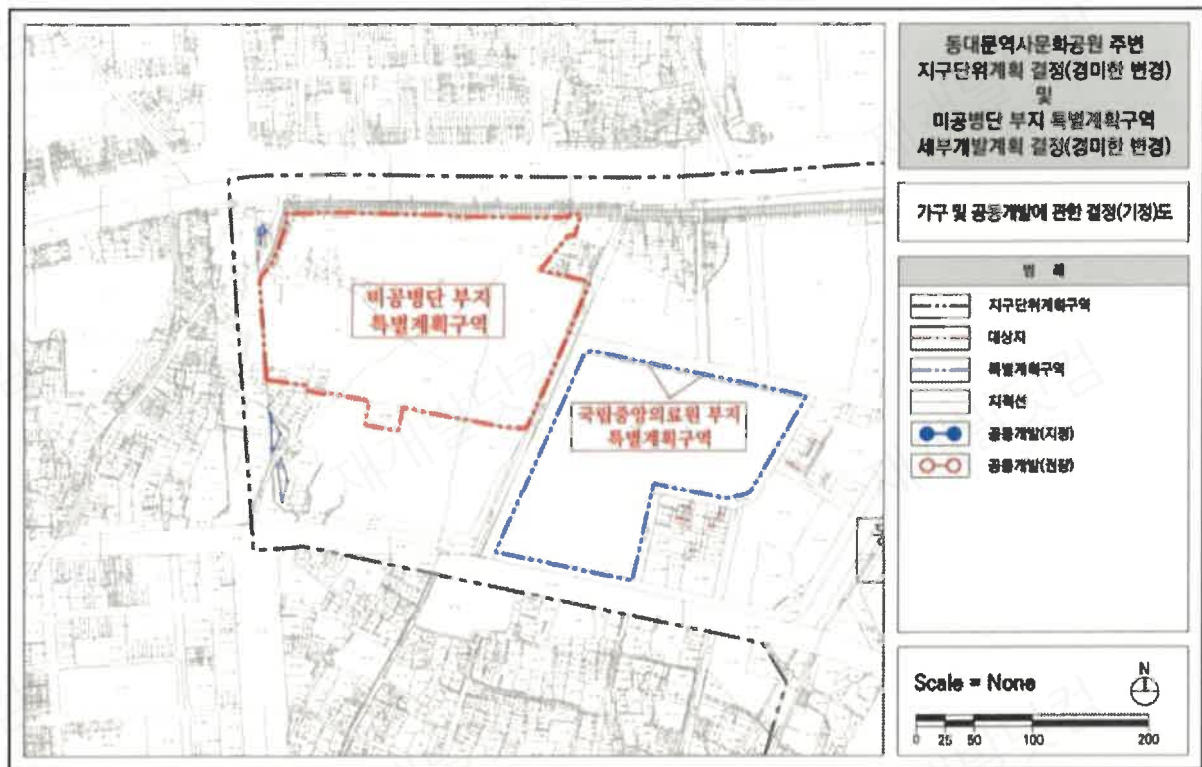
도시계획시설에 관한 결정(기정)도



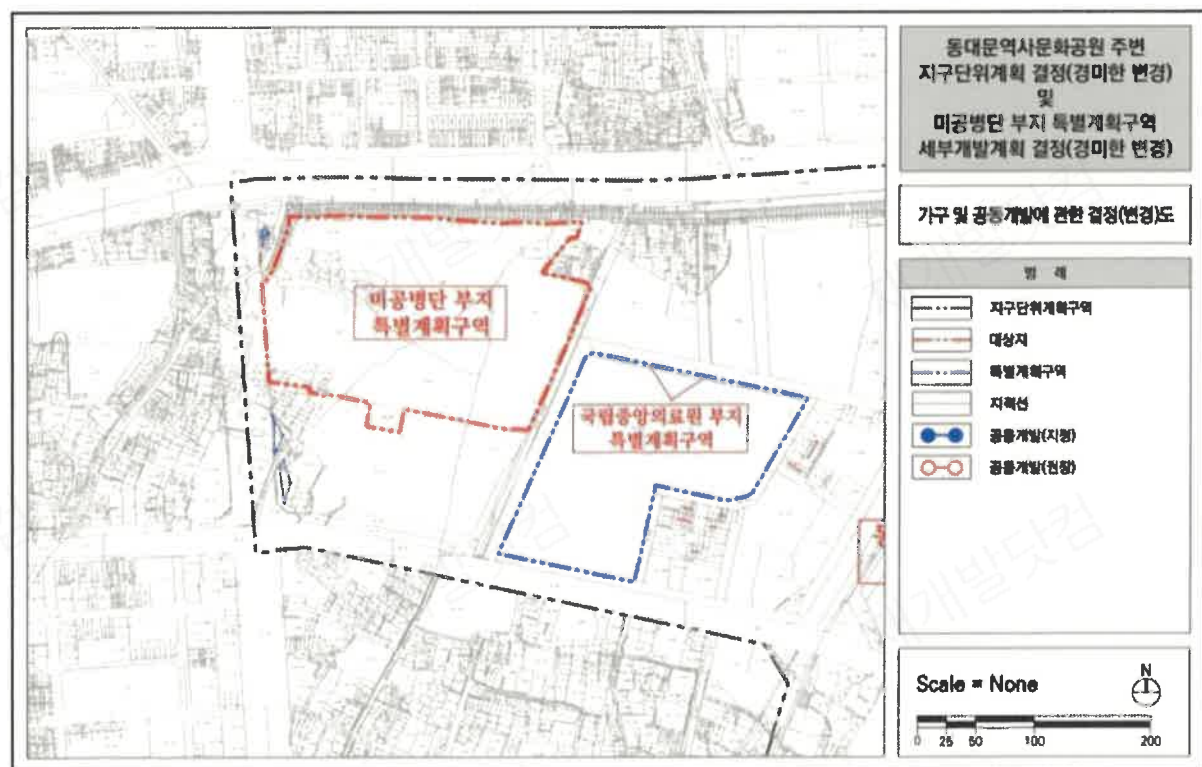
도시계획시설에 관한 결정(변경)도



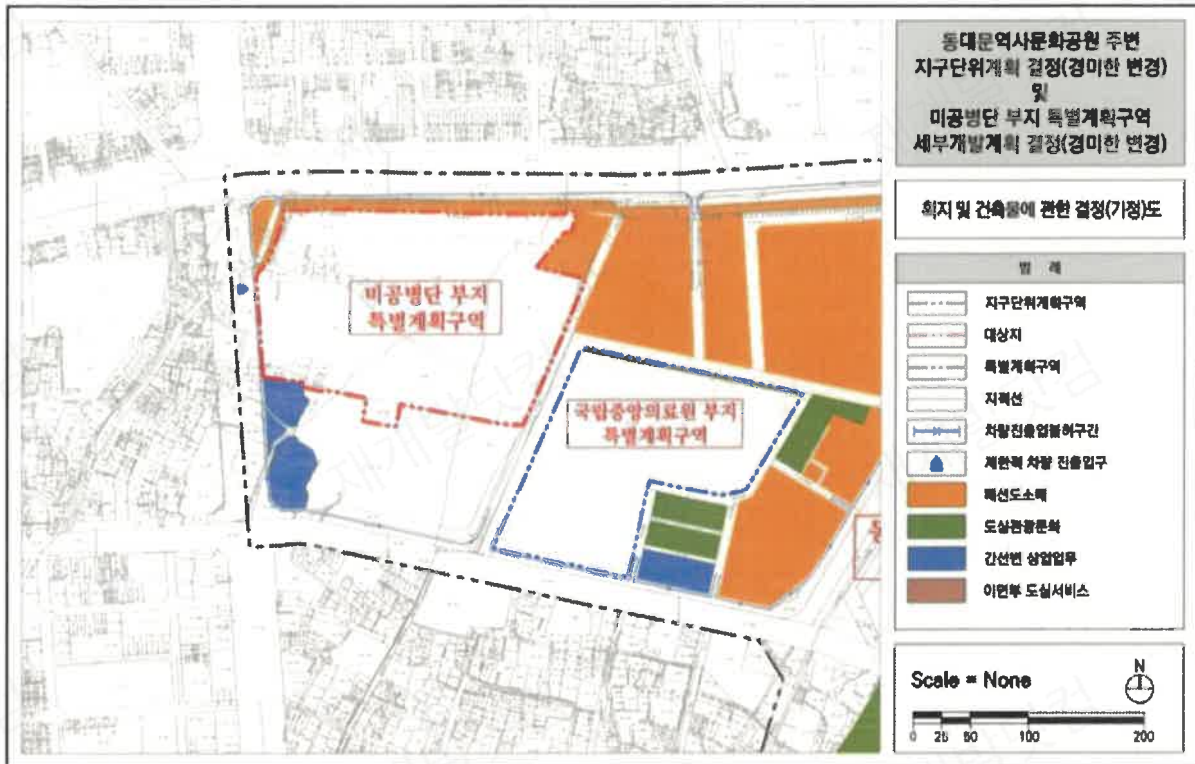
■ 가구 및 공동개발에 관한 결정(기정)도



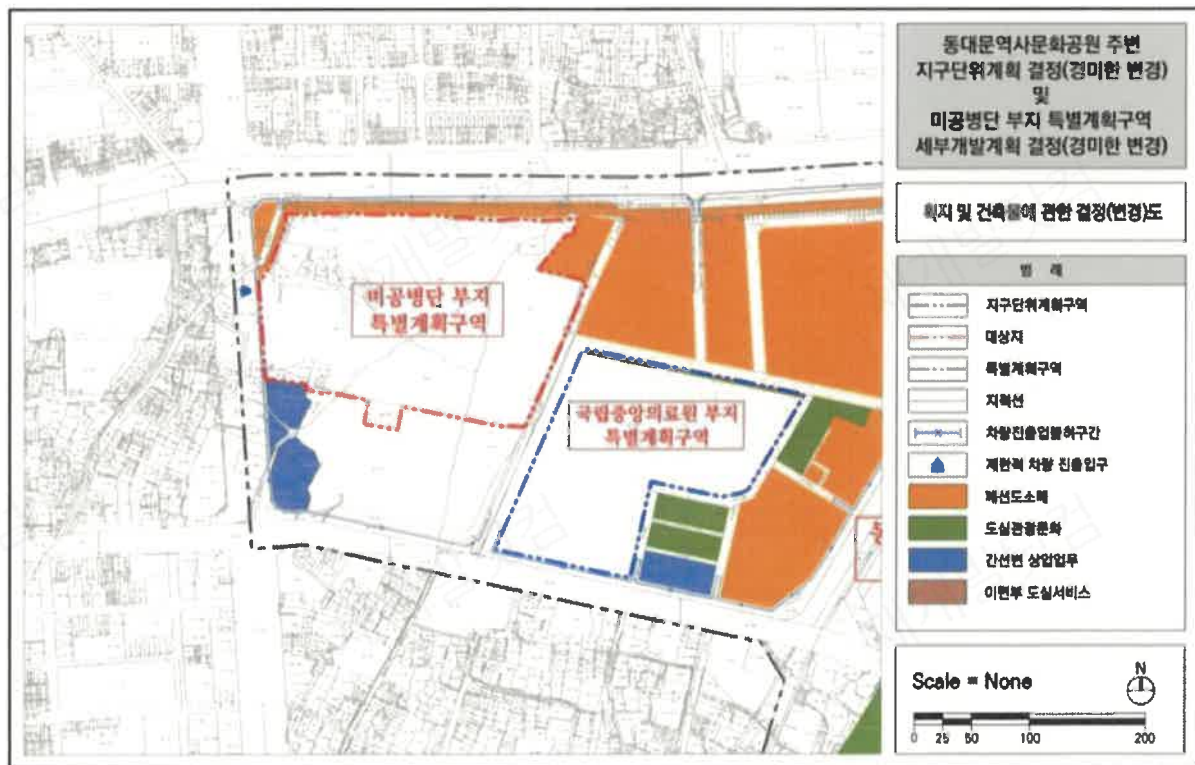
■ 가구 및 공동개발에 관한 결정(변경)도



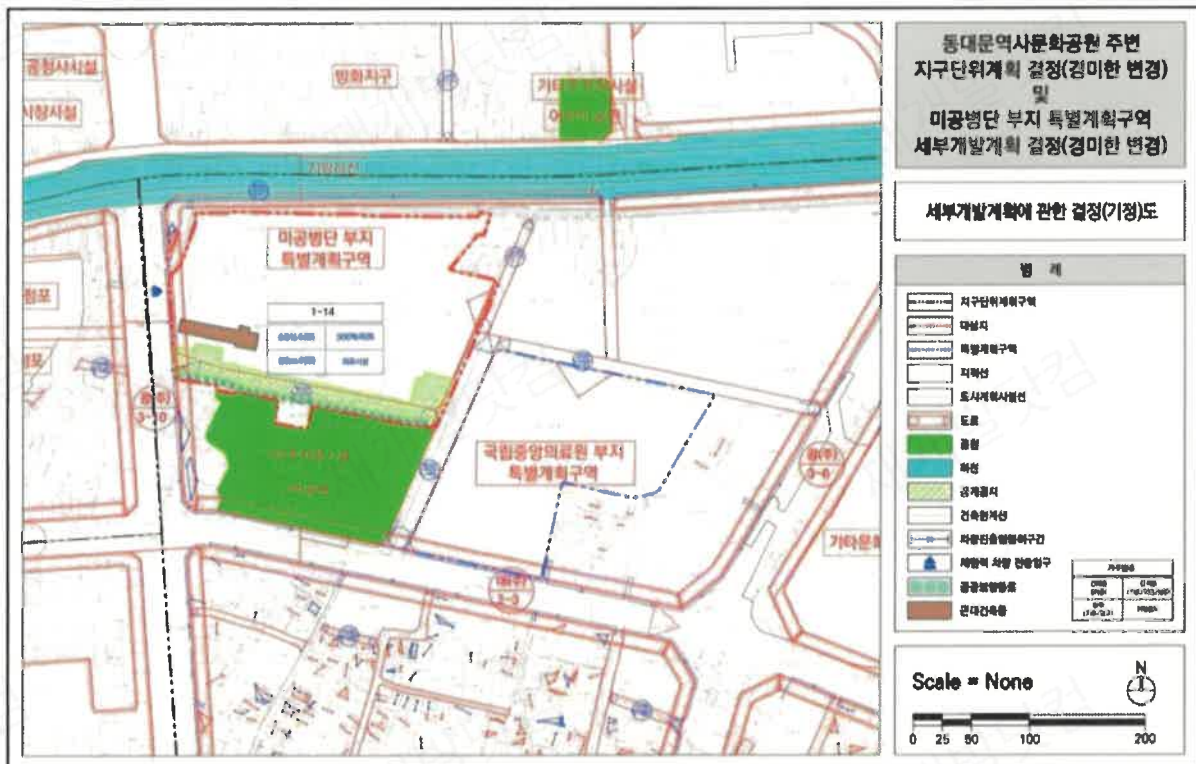
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



■ 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(기정)도



■ 미공병단 부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)도

