

◆ 서울특별시고시 제2024-359호

도시관리계획(용산 지구단위계획구역 및 계획, 서울역북부 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2023-511호(2023. 11. 23.)로 최초 결정되고 서울특별시고시 제2023-531호(2023. 11. 30) 및 제2024-180호(2024. 4. 4.)로 경미한 변경 고시된 중구 봉래동2가 122번지 일대의 ‘서울역북부 지구단위계획구역 및 계획’에 대하여 2024년 제10차 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(용산 지구단위계획구역 및 계획, 서울역북부 지구단위계획구역 및 계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 7월 18일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 관련위원회 및 관계부서 의견 반영 등 일부 계획 내용을 변경코자 도시관리계획을 결정(변경)하는 사항임.

II. 용산 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정사항

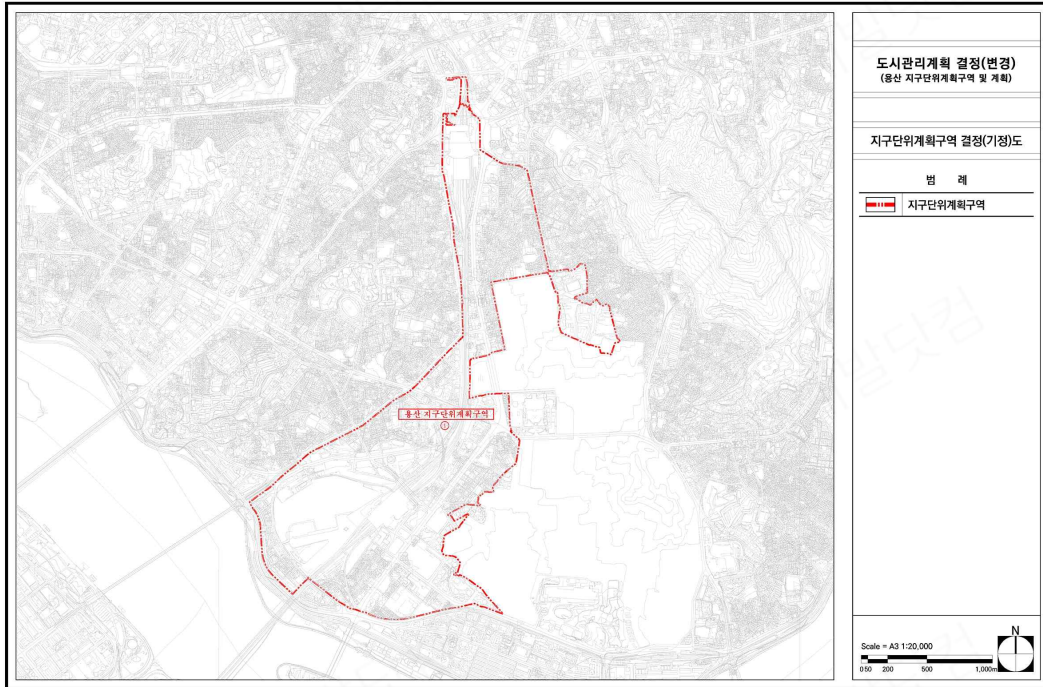
1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	용산 지구단위계획구역	중구 봉래동 ~용산구 한강로 일대	3,472,349.71	증) 330.6	3,472,680.31	1995.3.10. (서고시 제1995-53호)	

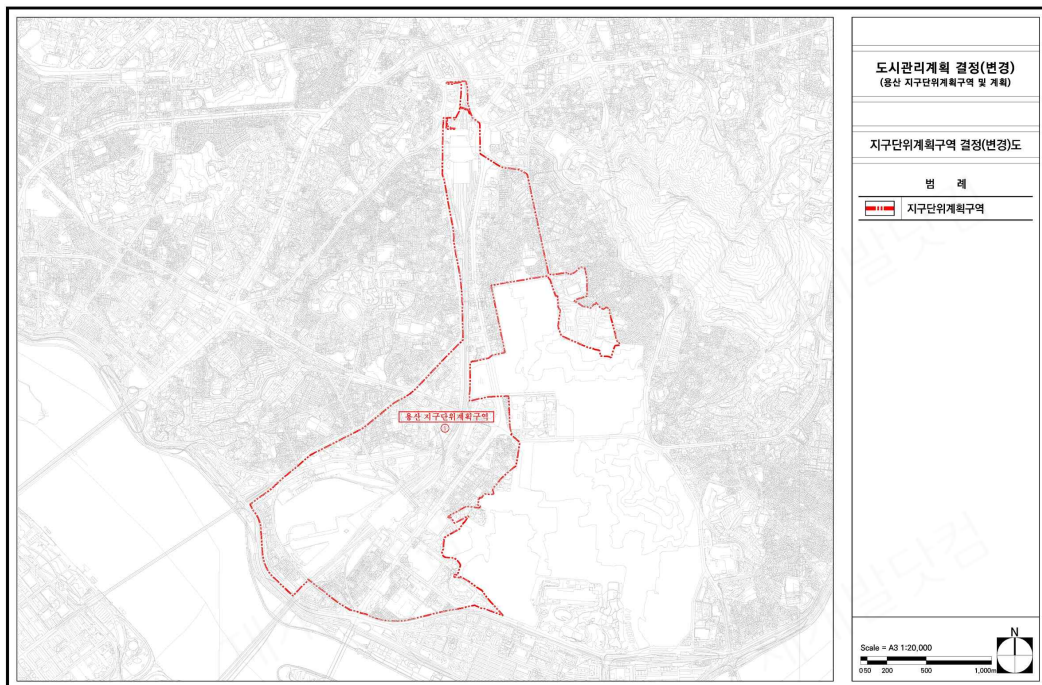
○ 변경 사유서

구역명	변경 내용	변경 사유
용산 지구단위계획구역	- 면적 증가 - 면적 : 3,472,349.71㎡ → 3,472,680.31㎡ (증) 330.6㎡	서울역북부 지구단위계획구역 축소에 따른 용산 지구단위계획구역 변경

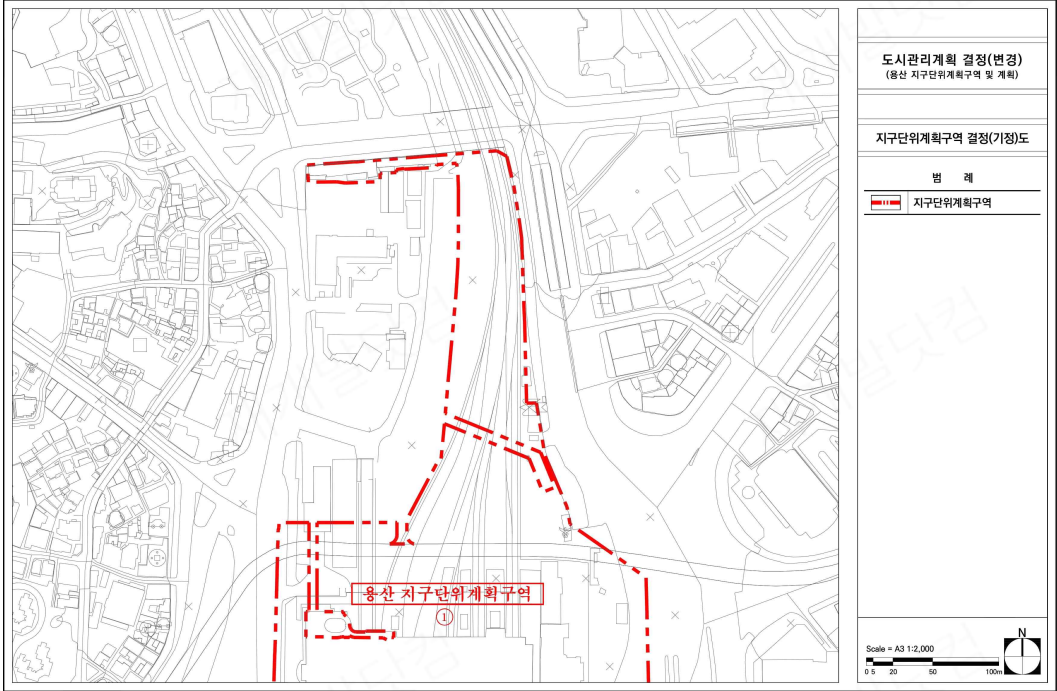
■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



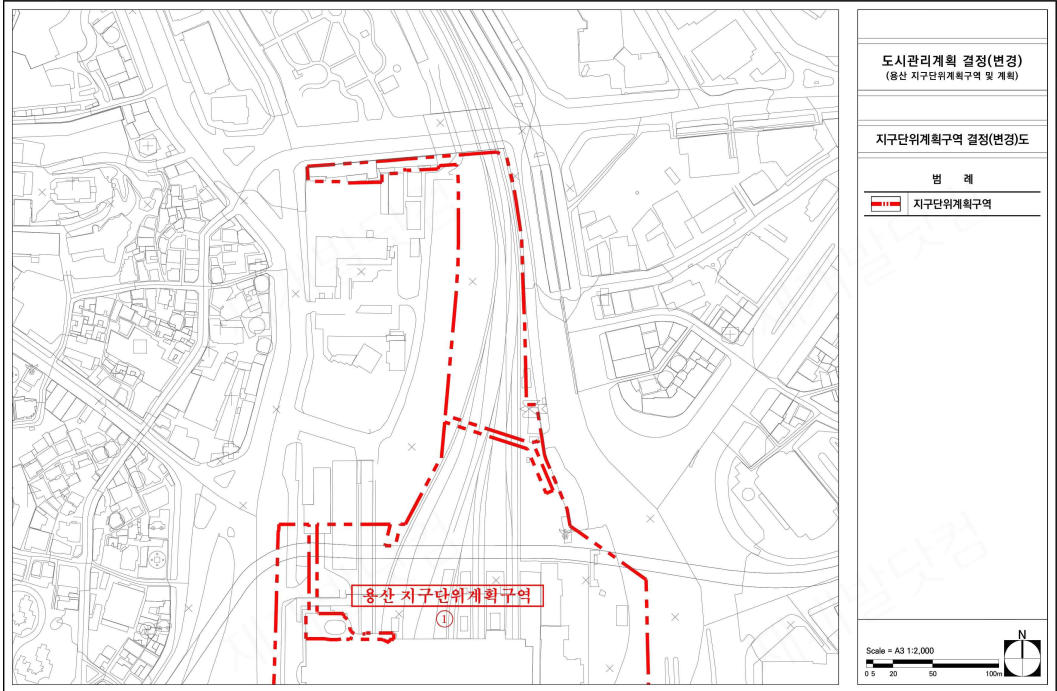
■ 지구단위계획구역 결정(변경)도



■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



■ 지구단위계획구역 결정(변경)도



② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

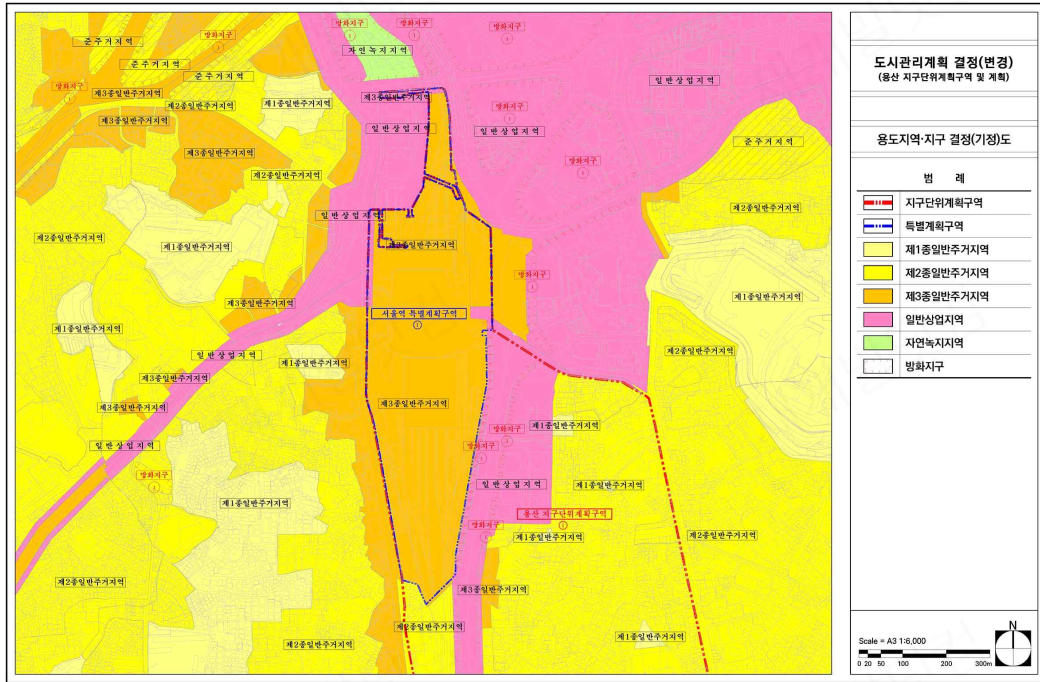
구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		3,472,349.71	증) 330.6	3,472,680.31	100.0	
주거지역	소계	2,361,715.61	증) 278	2,361,993.61	68.0	
	제1종일반주거지역	84,972.40	-	84,972.40	2.4	
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	509,382.80	-	509,382.80	14.7	
	제2종일반주거지역	492,168.00	-	492,168.00	14.2	
	제3종일반주거지역	1,104,208.31	증) 278	1,104,486.31	31.8	
	준주거지역	170,984.10	-	170,984.10	4.9	
상업지역	일반상업지역	978,329.10	증) 52.6	978,381.70	28.2	
녹지지역	자연녹지지역	132,305.00	-	132,305.00	3.8	

○ 변경 사유서

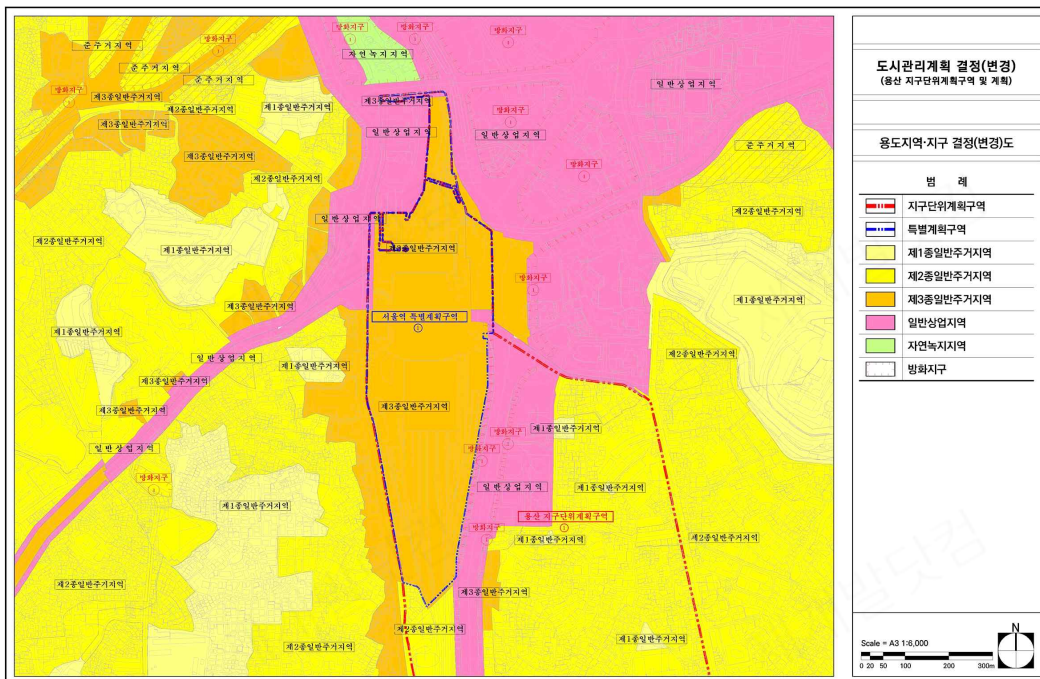
도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	중구 봉래동2가 122-16번지 일대	제3종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	278	250%	• 용산 지구단위계획구역 증가에 따른 제3종일반주거지역 편입면적 변경
-	중구 봉래동2가 122번지 일대	일반상업지역	일반상업지역	52.6	800%	• 서울역북부 지구단위계획구역의 측량결과 반영에 따른 일 반상업지역 편입면적 변경

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

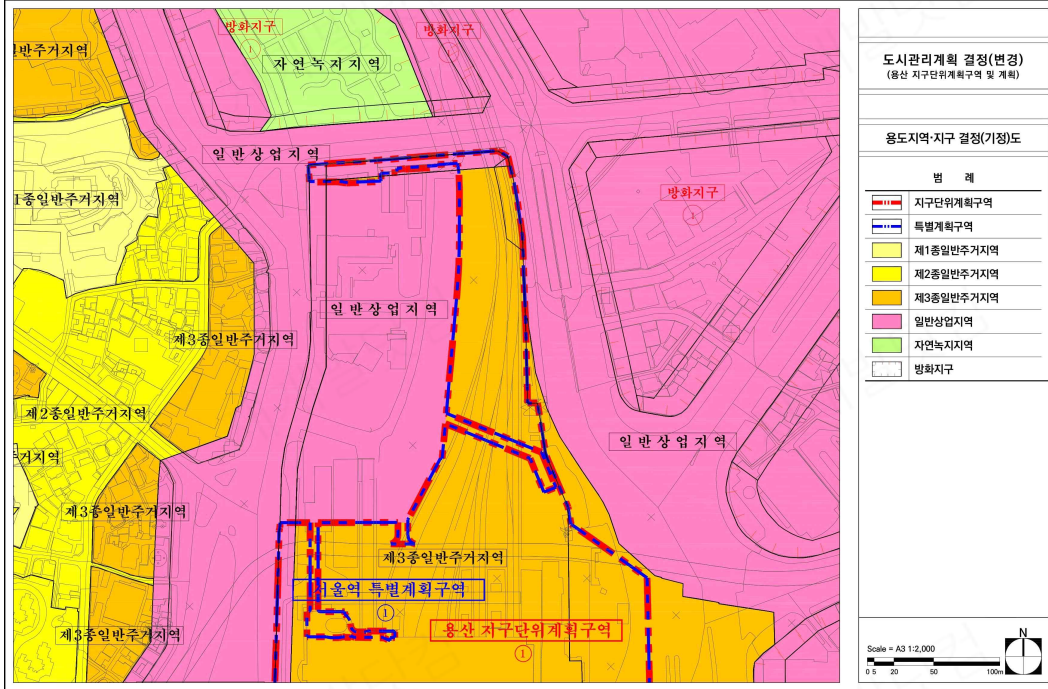
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



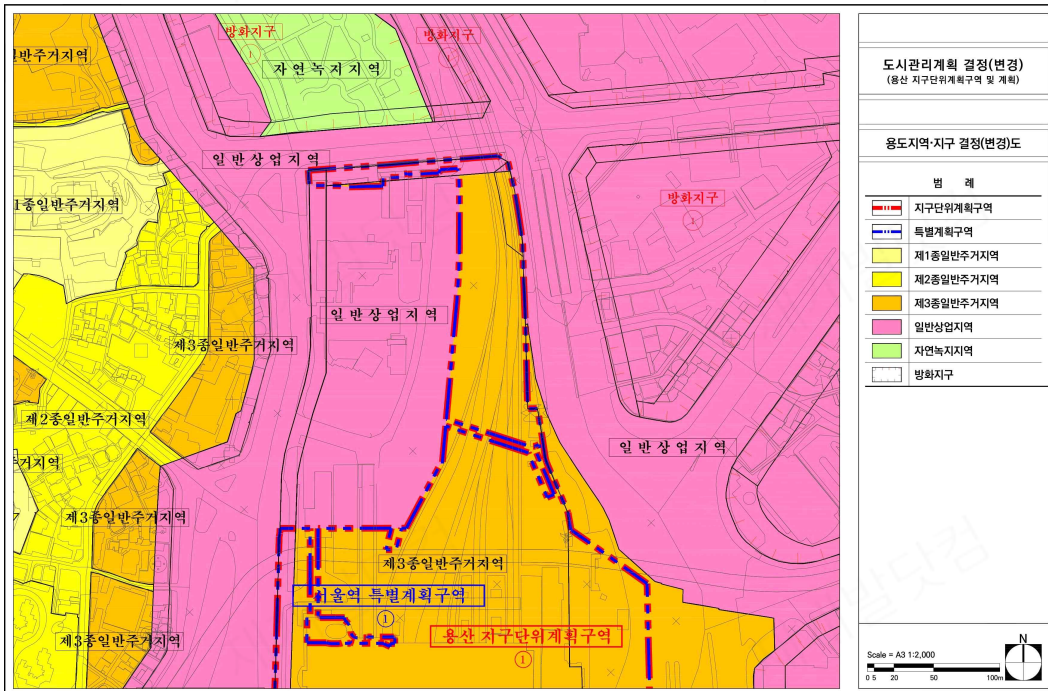
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



■ 용도지역·지구 결정(기정)도



■ 용도지역·지구 결정(변경)도



2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

- 소로1(서울로7017)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	-	10.3	특수 도로	810	남대문로 5가 281	만리동 1가 83	보행자 전용도로	-	-	· 철도, 도로 중복결정 · 연결통로 (일부 중복 및 입체적 결정) ① 서울로7017~서울역북부 지구단위 계획구역 -길이: 38.06m -폭: 7.5m -높이: 지상 0m~13.4m (-23.74m~13.4m) -면적: 315.98㎡ -입체적 결정 :서울역북부 지구단위계획구역 내 170.88㎡ -중복결정 :철도③(서울역)과 3,560.12㎡ :철도②(인천국제공항철도)와 161.67 ㎡
변경	소로	1	-	10.3	특수 도로	810	남대문로 5가 281	만리동 1가 83	보행자 전용도로	-	-	· 철도, 도로 중복결정 · 연결통로 변경 (일부 중복 및 입체적 결정) ① 서울로7017~서울역북부 지구단위 계획구역 -길이: 40.54m -폭: 7.5m -높이: 지상 0m~13.6m (-15.97m~13.6m) -면적: 304.03㎡ -입체적 결정 :서울역북부 지구단위계획구역 내 192.82㎡ -중복결정 :철도③(서울역)과 3,544.10㎡ :철도②(인천국제공항철도)와 161.67 ㎡

주) 1. 금회 변경되는 부분만 기재

2. ()은 지하구조물을 포함한 값

- 소로3-A

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	A	7.5	특수 도로	109.92	봉래동2가 122-17	봉래동2가 122-15	보행자 전용도로	-	서울시고시 제2023- 511호 (23.11.23.)	· 서울역철도 중복결정 · 연결보행통도 (일부 입체적 결정) ① 서울역북부 지구단위계획구역~통 일로 -길이: 109.92m -폭: 7.5m -높이: 지상 0m~12.0m (-20.46m~12.0m) -면적: 888.71㎡ -입체적 결정 :서울역북부 지구단위계획구역과 64.28㎡ -중복결정 :철도③(서울역)과 824.43㎡
변경	소로	3	A	5~5.7	특수 도로	108.6	봉래동2가 122-35	봉래동2가 122-15	보행자 전용도로	-	서울시고시 제2023- 511호 (23.11.23.)	· 서울역철도 중복결정 · 연결보행통도 변경 (일부 입체적 결정) ① 서울역북부 지구단위계획구역~통 일로 -길이: 108.6m -폭: 5~5.7m -높이: 지상 0m~13.6m (-21.28m~13.6m) -면적: 584.25㎡ -입체적 결정 :서울역북부 지구단위계획구역과 18.24㎡ -중복결정 :철도③(서울역)과 566.01㎡

- 주) 1. 금회 변경되는 부분만 기재
 2. ()은 지하구조물을 포함한 값

○ 입체적 도시계획시설 결정(변경)조서
- 소로1(서울로7017)

구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
기정	연결 통로 1	남대문로 5가 526일대	길이	3.15m	-	3.15m	-	변경없음 (대우재 단빌딩)
			폭	6m	-	6m		
			높이 (지표면기준)	4.8~5.8m	-	4.8~5.8m		
			면적	18.3㎡	-	18.3㎡		
기정	연결 통로 2	남대문로 5가 526일대	길이	12.25m	-	12.25m	-	변경없음 (호텔마루)
			폭	1.8~2.75m	-	1.8~2.75m		
			높이 (지표면기준)	0~5.62m	-	0~5.62m		
			면적	24.9㎡	-	24.9㎡		
기정	연결 통로 3	남대문로 5가 537일대	길이	6.88m	-	6.88m	-	변경없음 (메트로타워)
			폭	4.15m	-	4.15m		
			높이 (지표면기준)	0~8.92m	-	0~8.92m		
			면적	28.56㎡	-	28.56㎡		
기정	연결 통로 4	봉래동2가 122~11일대	길이	33.17m	-	33.17m	-	변경없음 (구서울역사)
			폭	6.0m	-	6.0m		
			높이 (지표면기준)	0~13.47m (-22.37~13.47)	-	0~13.47m (-22.37~13.47)		
			면적	286.36㎡	-	286.36㎡		
기정	연결 통로 5	남대문로5가 84~17일대	길이	3.32m	-	3.32m	-	변경없음 (에너지플러스 서울로)
			폭	4m	-	4m		
			높이 (지표면기준)	0~8.05m (-1.95~8.05m)	-	0~8.05m (-1.95~8.05m)		
			면적	13.28㎡	-	13.28㎡		
변경	연결 통로 ㉔	봉래동2가 122~31일대	길이	38.06m	증) 2.48m	40.54m	서울시고시 제2023- 511호 (23.11.23.)	(서울로7017~ 서울역북부 지구단위계획구역)
			폭	7.5m	-	7.5m		
			높이 (지표면기준)	0m~13.4m (-23.74m~13.4m)	증) 0.2m [증) 7.77m~0.2m]	0m~13.6m (-15.97m~13.6m)		
			면적	315.98㎡	감) 11.95㎡	304.03㎡		

주) 1. ()는 지하구조물을 포함한 값

- 소로3-A

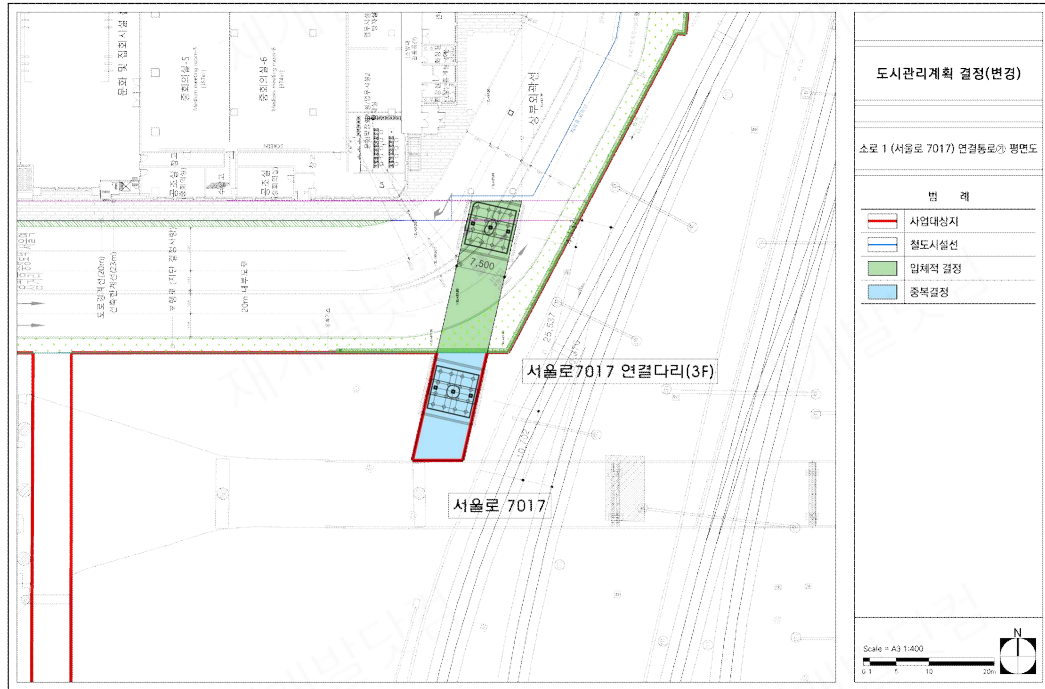
구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
변경	소로 3-A	봉래동2가 122~16일대	길이	109.92m	감) 1.32m	108.6m	서울시고시 제2023- 511호 (23.11.23.)	(서울역북부 지구단위계획구 역~통일로)
			폭	7.5m	감) 1.8~2.5m	5~5.7m		
			높이 (지표면기준)	0m~12.0m (-20.46m~12.0m)	증) 1.6m [감) 0.82m~증) 1.6m]	0m~13.6m (-21.28m~13.6m)		
			면적	888.71㎡	감) 304.46㎡	584.25㎡		

주) 1. ()는 지하구조물을 포함한 값

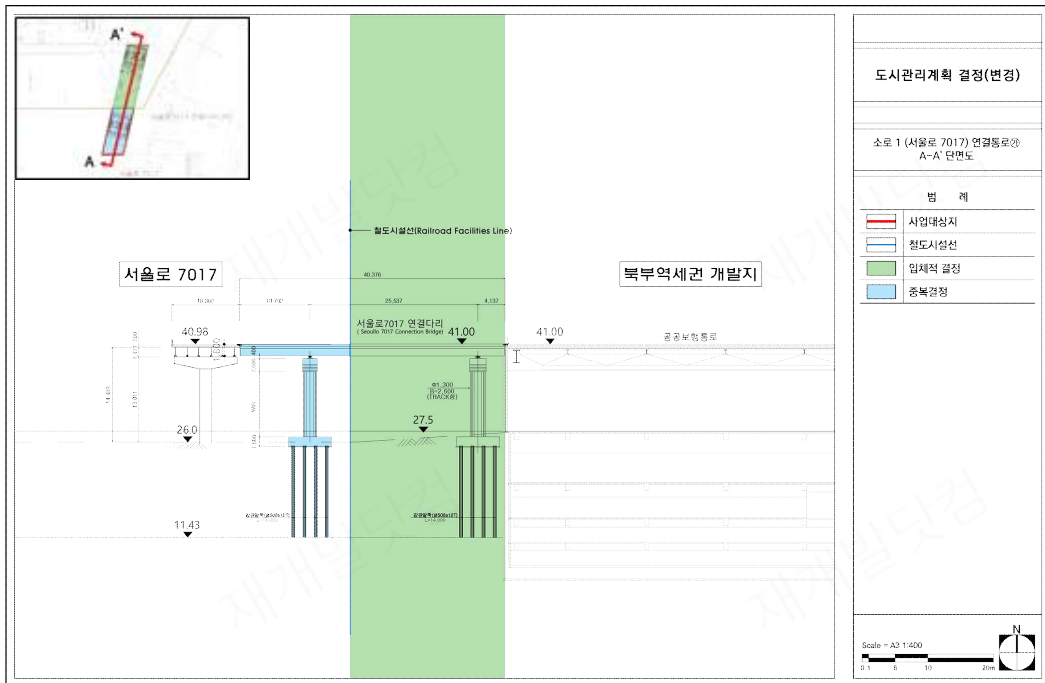
○ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로1	소로1	- 서울로7017~서울역북부 지구단위계획구역 연결통로 변경 - 연장 : 38.06m → 40.54m, (중) 2.48m - 폭원 : 7.5m - 높이 : 0m~13.4m(-23.74m~13.4m) → 0m~13.6m(-15.97m~13.6m), (중) 0.2m [중]7.77m~중]0.2m], - 면적 : 315.98㎡ → 304.03㎡, 감) 11.95㎡ - 중복 및 입체적 결정 면적변경 - 서울역북부 지구단위계획구역과 입체적 결정 면적 : 170.88㎡ → 192.82㎡, (중) 21.94㎡ - 철도③(서울역)과 중복결정 면적 : 3,560.12㎡ → 3,544.10㎡, 감) 16.02㎡	연결통로 설치 시 인근 선로 및 하부 지장물을 고려하여 도로 선형 변경
소로3-A	소로3-A	- 기점 변경 - 봉래동2가 122-17 → 봉래동2가 122-35	지적분할에 따른 도로 기점 변경
		- 서울역북부 지구단위계획구역~통일로 연결보행통로 변경 - 연장 : 109.92m → 108.6m, 감) 1.32m - 폭원 : 7.5m → 5~5.7m, 감) 1.8~2.5m - 높이 : 0m~12.0m(-20.46m~12.0m) → 0m~13.6m(-21.28m~13.6m), (중) 1.6m [감)0.82m~중]1.6m], - 면적 : 888.71㎡ → 584.25㎡, 감) 304.46㎡ - 중복 및 입체적 결정 면적변경 - 서울역북부 지구단위계획구역과 입체적 결정 면적 : 64.28㎡ → 18.24㎡, 감) 46.04㎡ - 철도③(서울역)과 중복결정 면적 : 824.43㎡ → 566.01㎡, 감) 258.42㎡	역사문화(구 서울역사) 환경을 고려한 연결보행통로 규모 축소 및 선형 변경

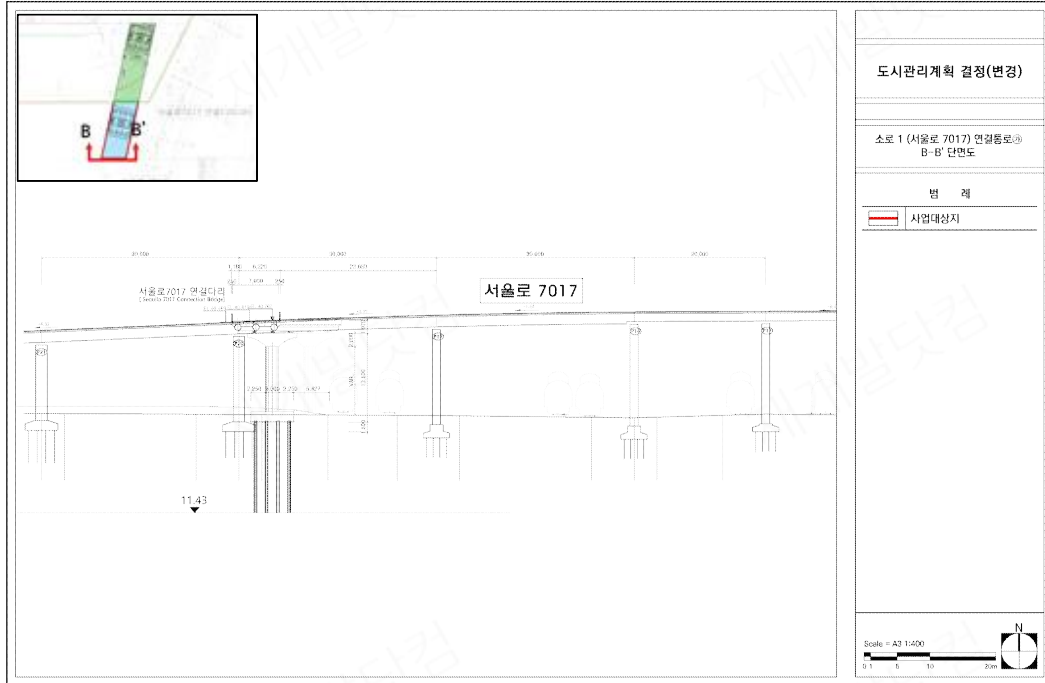
■ 입체적 도시계획시설 결정(변경)도
- 소로1(서울로7017) 연결통로㉔ 평면도



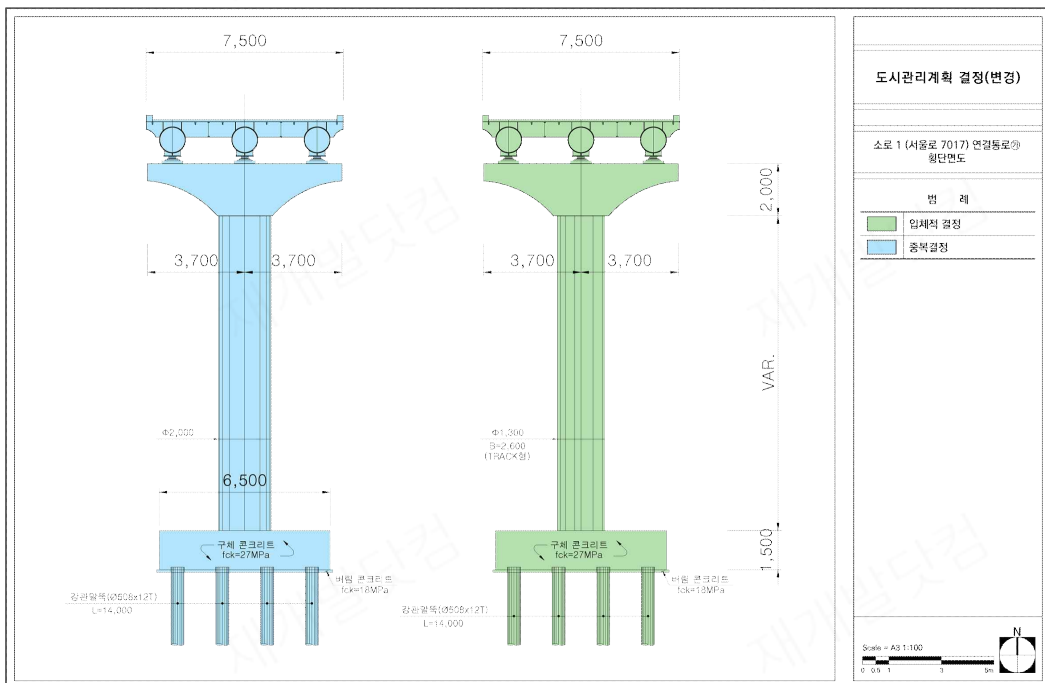
- 소로1(서울로 7017) 연결통로㉔ A-A' 단면도



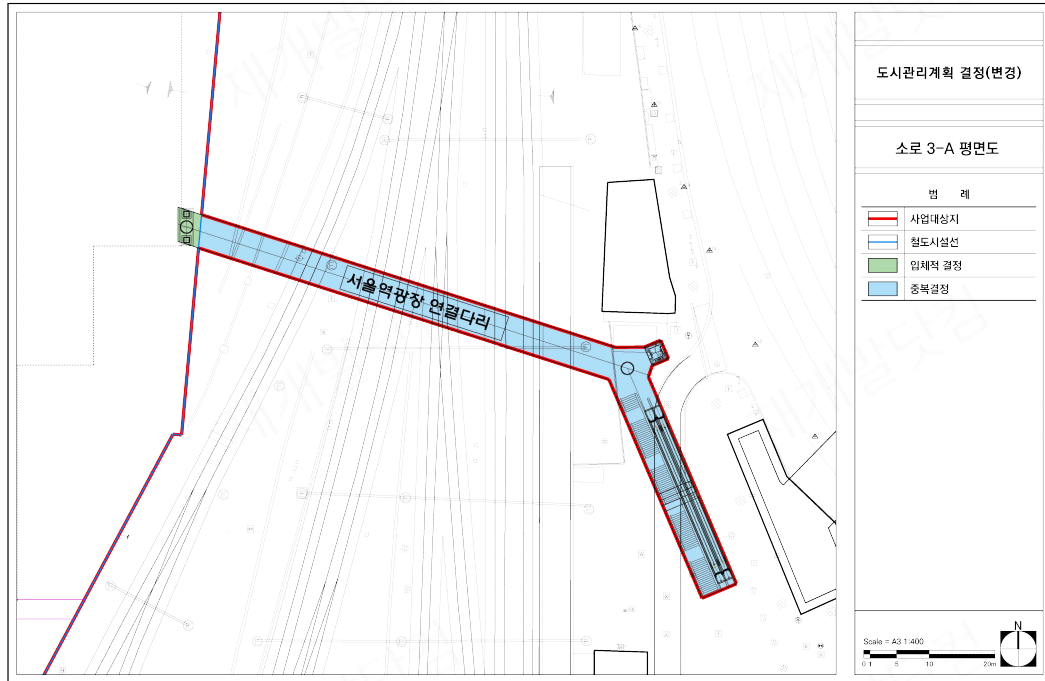
－ 소로1(서울로 7017) 연결통로㉔ B-B' 단면도



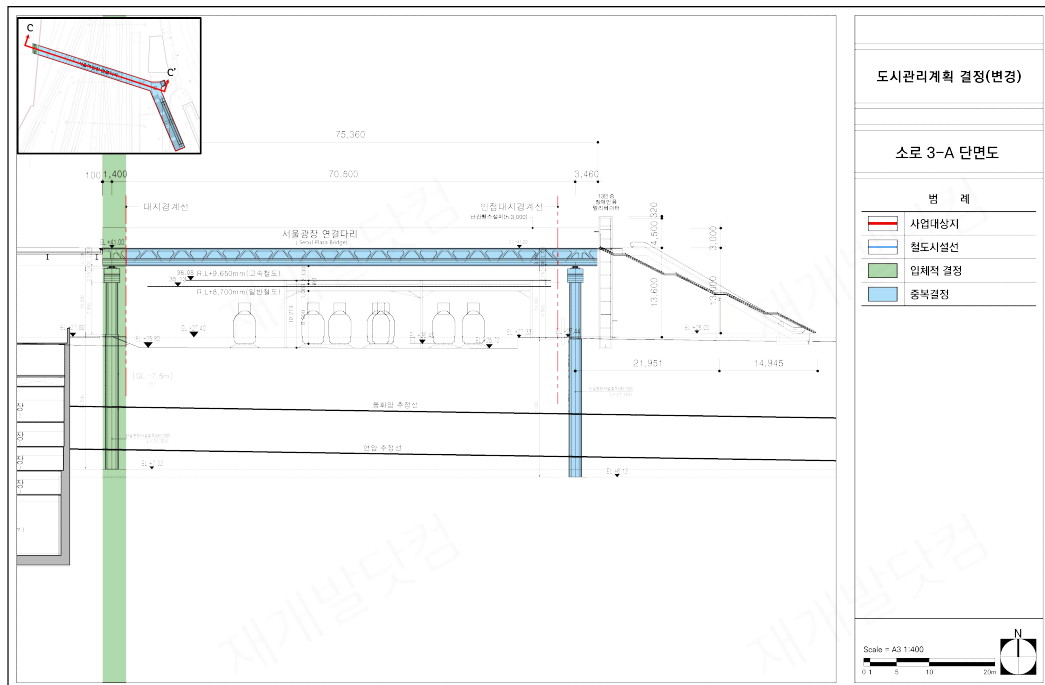
－ 소로1(서울로 7017) 연결통로㉔ 횡단면도



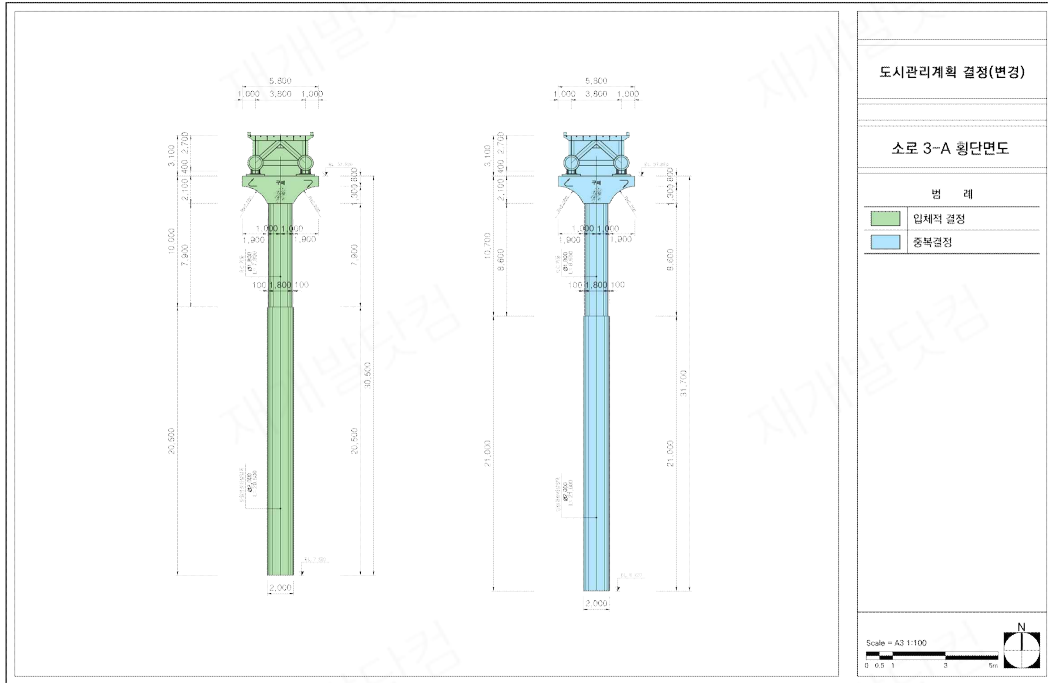
— 소로 3-A 평면도



— 소로 3-A 단면도



－ 소로 3-A 횡단면도



2) 철도 결정(변경)조서

- － 공항철도 : 변경없음
- － 서울역

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	③	철도	일반 철도	서울역 일대	219,669.9 [217,520.5]	-	· 철도②(공항철도), 대로3-13, 소로1(서울로7017), 광 장①, 소3-A 중복결정
변경	③	철도	일반 철도	서울역 일대	219,669.9 [217,798.5]	-	· 철도②(공항철도), 대로3-13, 소로1(서울로7017), 광 장①, 소3-A 중복결정

주) 1. [] 부분은 용산 지구단위계획구역 내 면적임

- 입체적 도시계획시설 결정조서 : 변경없음
- 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내 용	변경 사유
③	철도	· 용산 지구단위계획구역 내 편입면적 증가 - 편입면적 증가 : 217,520.5㎡ → 217,798.5㎡, 증) 278㎡	· 용산 지구단위계획구역 증가에 따른 철도시설 편입면적 변경

- 3) 주차장 결정조서 : 변경없음
- 4) 자동차정류장 결정조서 : 변경없음

나. 공간시설 : 변경없음

- 1) 광장 결정조서 : 변경없음
- 2) 녹지 결정조서 : 변경없음
- 3) 공원 결정조서 : 변경없음
- 4) 공공공지 결정조서 : 변경없음

다. 유통 및 공급시설 : 변경없음

- 1) 시장 결정조서 : 변경없음
- 2) 유통업무설비 결정조서 : 변경없음

라. 공공·문화체육시설 : 변경없음

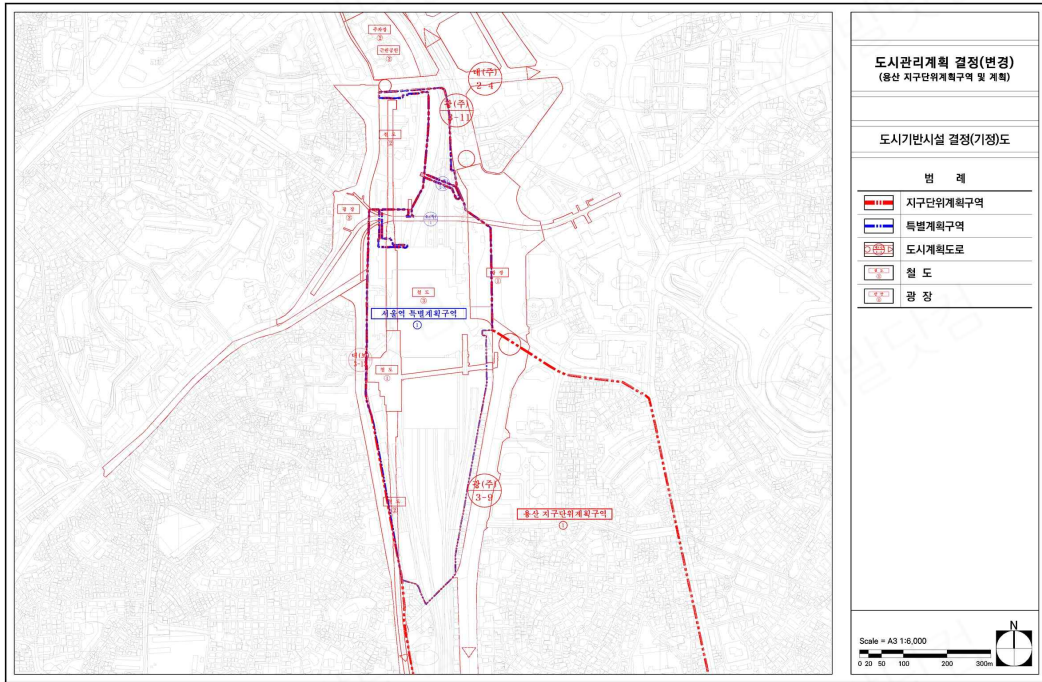
- 1) 학교 결정조서 : 변경없음
- 2) 공공청사 결정조서 : 변경없음
- 3) 사회복지시설 결정조서 : 변경없음
- 4) 문화시설 결정조서 : 변경없음

마. 보건위생시설 : 변경없음

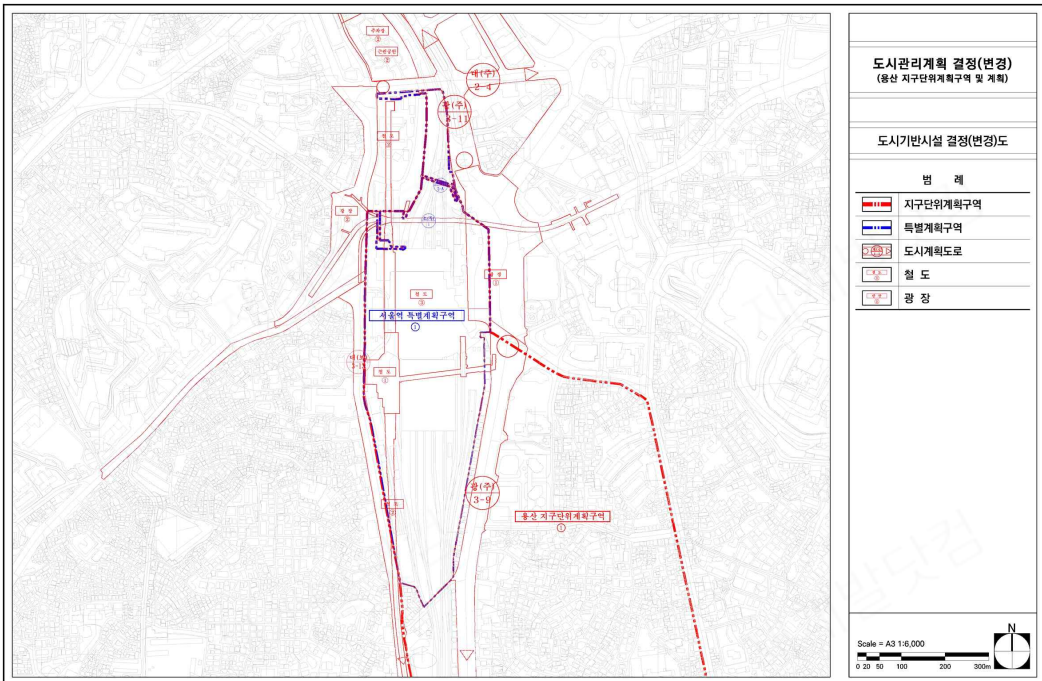
- 1) 종합의료시설 결정조서 : 변경없음

- 이 하 여 백 -

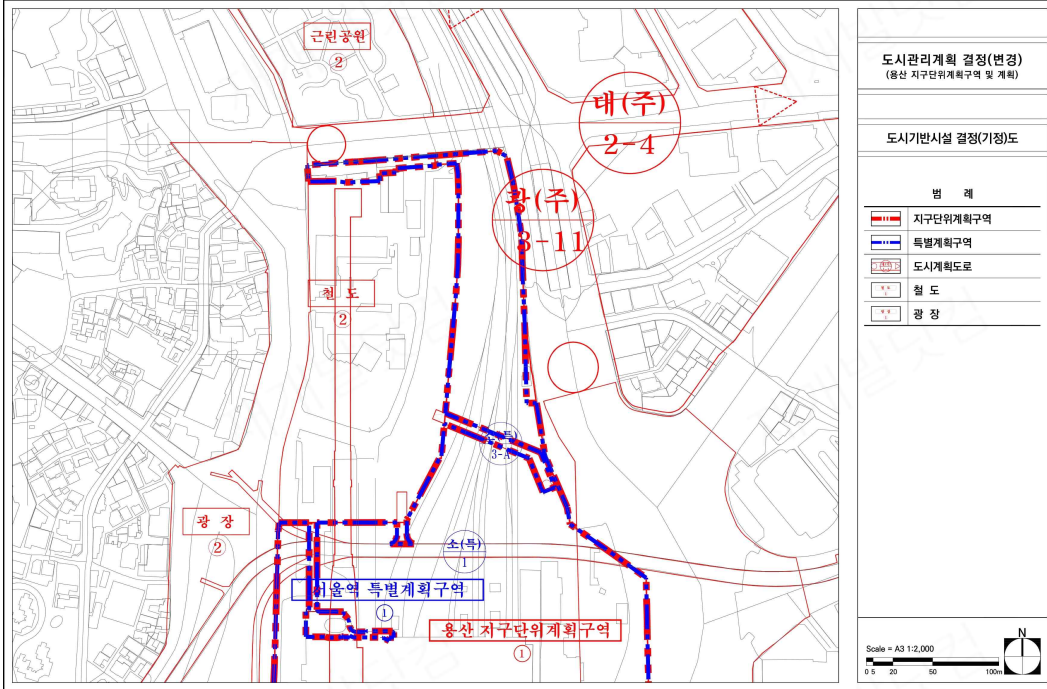
■ 도시기반시설 결정(기정)도



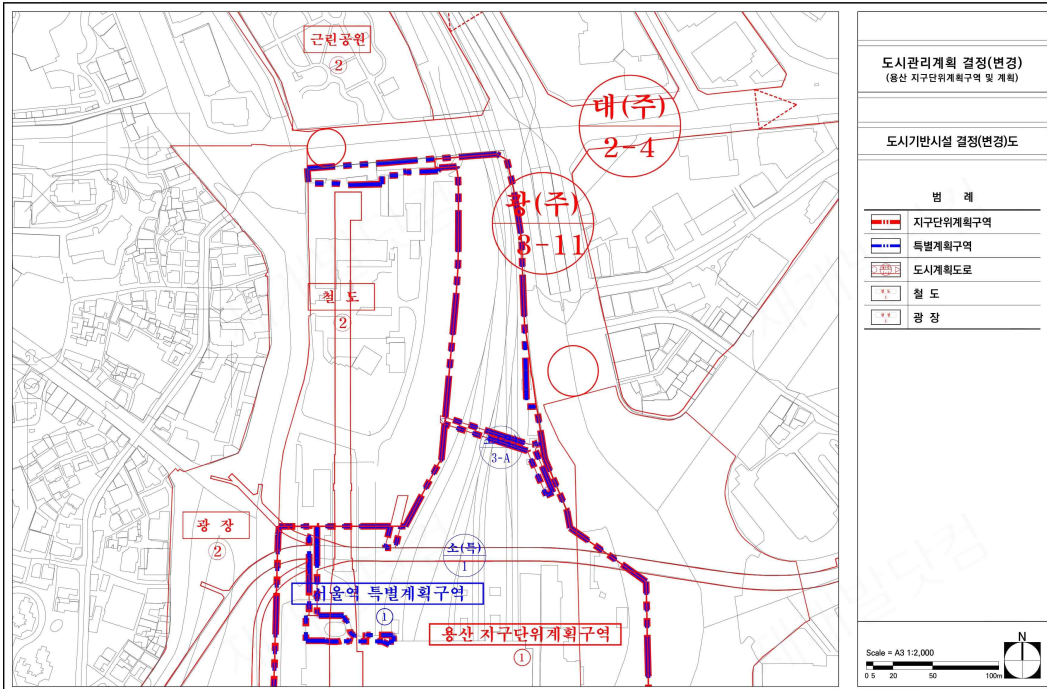
■ 도시기반시설 결정(변경)도



■ 도시기반시설 결정(기정)도



■ 도시기반시설 결정(변경)도



③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1. 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음
2. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음
3. 기타 사항에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음
4. 특별계획구역의 지정 및 변경에 관한 결정(변경)조서

■ 서울역 특별계획구역 ①

1) 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	서울역 특별계획구역	용산구 동자동 43-205 일원	216,711.31	증) 330.6	217,041.91	서울시고시 제2001-229호 (2001.07.10)	

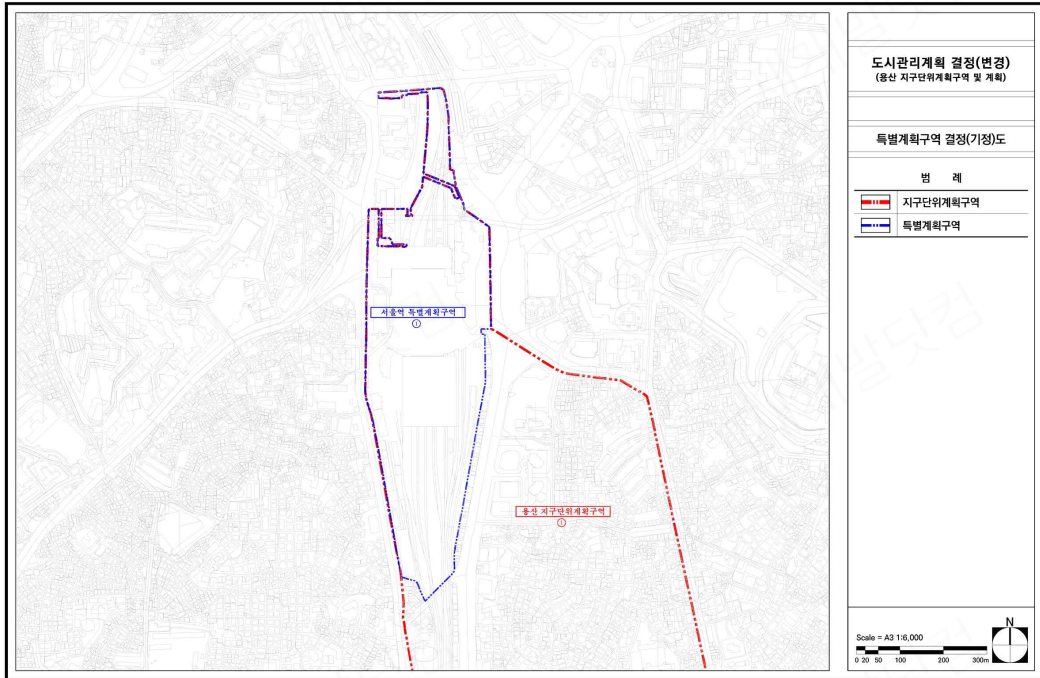
○ 변경 사유서

구역명	변경내용	변경사유
서울역 특별계획구역	면적 증가 : 216,711.31㎡ → 217,041.91㎡, 증) 330.6㎡	용산 지구단위계획구역 증가에 따른 서울역 특별계획구역 면적 변경

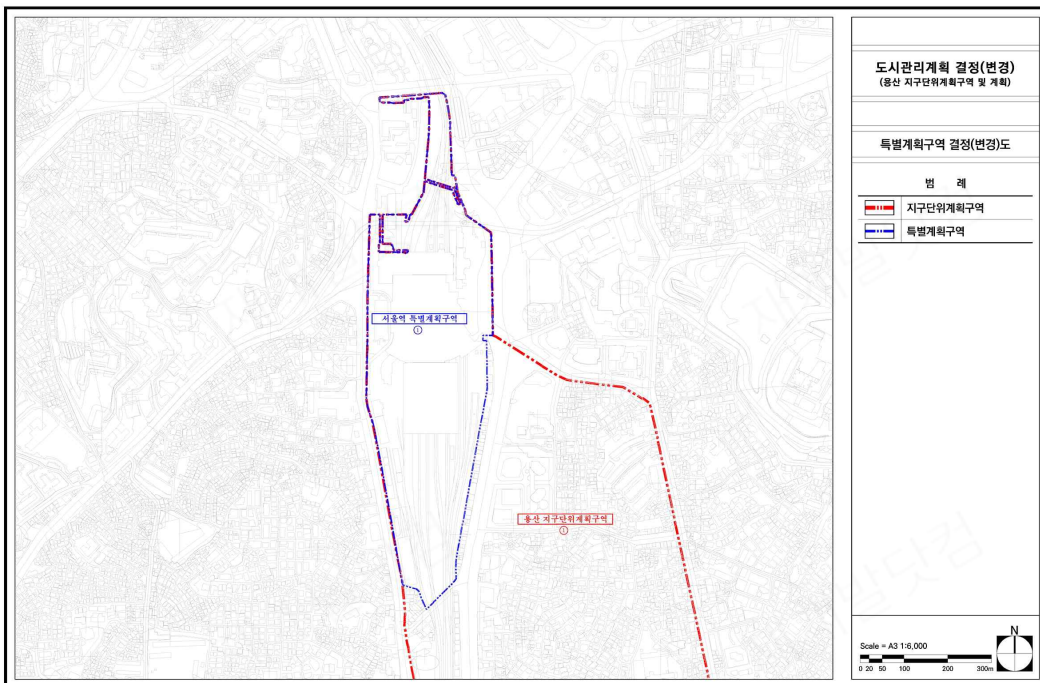
2) 특별계획구역 계획지침 : 변경없음

■ 동자동 특별계획구역 ② ~ 용산철도병원부지 특별계획구역 ④⑩ : 변경없음

■ 특별계획구역 결정(기정)도



■ 특별계획구역 결정(변경)도



④ 경미한 사항에 관한 결정사항 : 변경없음

⑤ 용산 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)도

1. 지구단위계획구역 결정(기정)도 (S=1:20,000)
2. 지구단위계획구역 결정(변경)도 (S=1:20,000)
3. 용도지역·지구 결정(기정)도 (S=1:6,000)
4. 용도지역·지구 결정(변경)도 (S=1:6,000)
5. 도시기반시설 결정(기정)도 (S=1:6,000)
6. 도시기반시설 결정(변경)도 (S=1:6,000)
7. 특별계획구역 결정(기정)도 (S=1:6,000)
8. 특별계획구역 결정(변경)도 (S=1:6,000)

- 이 하 여 백 -

Ⅲ 서울역북부 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경) 조서

□ 지구단위계획구역에 관한 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

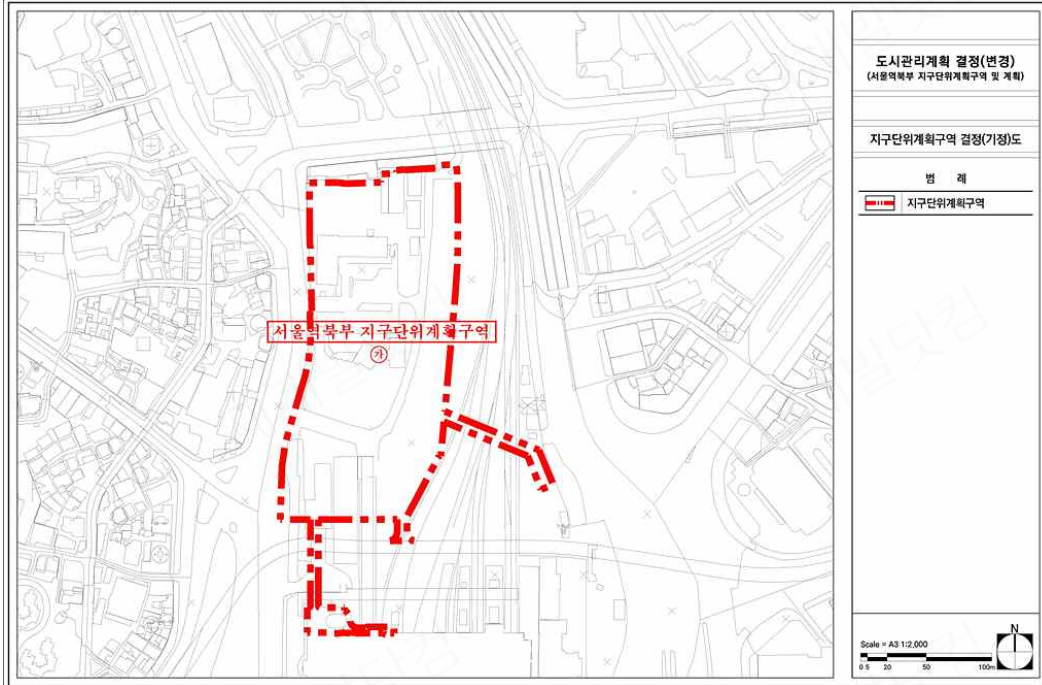
구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	가	서울역북부 지구단위계획구역	중구 봉래동2가 122 일원	31,250.9	감) 330.6	30,920.3	2023.11.23. (서울시고시 제2023-511호)	

○ 변경 사유서

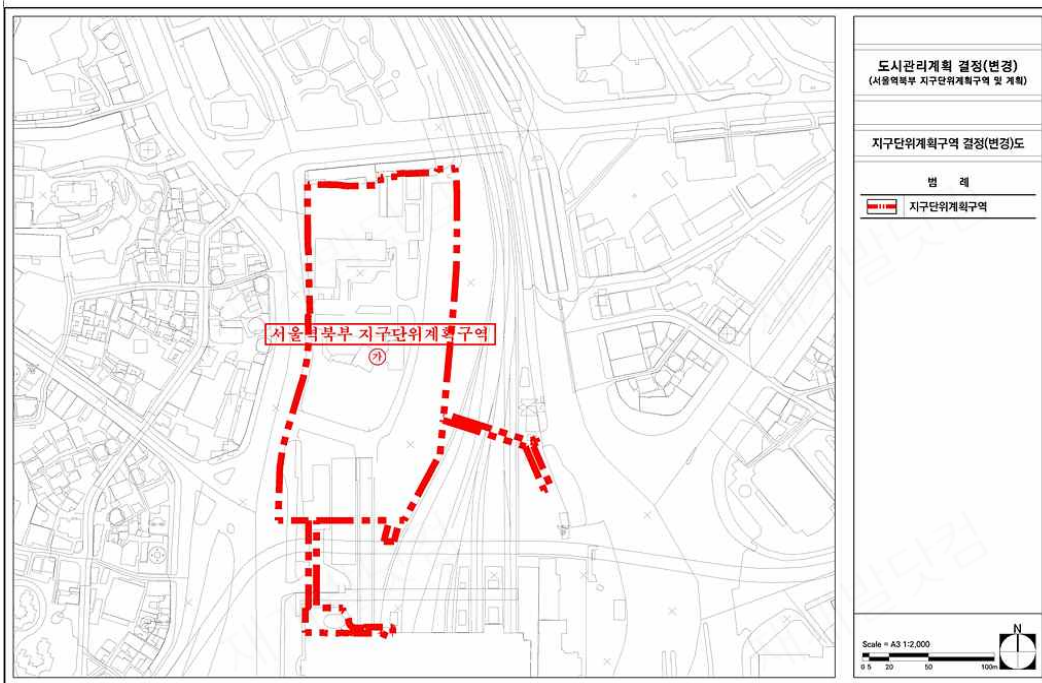
구역명	변경 내용	변경 사유
서울역북부 지구단위계획구역	• 면적 감소 - 측량결과 반영 면적 : 31,250.9㎡ → 31,198.3㎡, 감) 52.6㎡ - 연결로 변경 면적 : 31,198.3㎡ → 30,920.3㎡, 감) 278㎡	• 측량결과 반영 • 서울로7017 연결통로 및 서울역북부 지구단위 계획구역~통일로 연결보행통로 선형 변경에 따른 서울역북부 지구단위계획구역 변경

- 이 하 여 백 -

■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



■ 지구단위계획구역 결정(변경)도



② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항
1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서
가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		31,250.9	감) 330.6	30,920.3	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	2,149.4	감) 278	1,871.4	6.1	
상업지역	일반상업지역	29,101.5	감) 52.6	29,048.9	93.9	

○ 변경 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	중구 봉래동2가 122-16번지 일대	제3종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	278	250%	• 서울역북부 지구단위계획구역 축소에 따른 제3종일반주거지역 편입면적 변경
-	중구 봉래동2가 122번지 일대	일반상업지역	일반상업지역	52.6	800%	• 서울역북부 지구단위계획구역의 측량결과 반영에 따른 일반상업지역 편입면적 변경

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

■ 용도지역·지구 결정(기정)도



■ 용도지역·지구 결정(변경)도



2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

- 소로1(서울로7017)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	-	10.3	특수 도로	810	남대문로 5가 281	만리동 1가 83	보행자 전용도로	-	-	· 철도, 도로 중복결정 · 연결통로 (일부 중복 및 입체적 결정) ① 서울로7017~서울역북부 지구단위 계획구역 -길이: 38.06m -폭: 7.5m -높이: 지상 0m~13.4m (-23.74m~13.4m) -면적: 315.98㎡ -입체적 결정 :서울역북부 지구단위계획구역 내 170.88㎡ -중복결정 :철도③(서울역)과 3,560.12㎡ :철도②(인천국제공항철도)와 161.67 ㎡
변경	소로	1	-	10.3	특수 도로	810	남대문로 5가 281	만리동 1가 83	보행자 전용도로	-	-	· 철도, 도로 중복결정 · 연결통로 변경 (일부 중복 및 입체적 결정) ① 서울로7017~서울역북부 지구단위 계획구역 -길이: 40.54m -폭: 7.5m -높이: 지상 0m~13.6m (-15.97m~13.6m) -면적: 304.03㎡ -입체적 결정 :서울역북부 지구단위계획구역 내 192.82㎡ -중복결정 :철도③(서울역)과 3,544.10㎡ :철도②(인천국제공항철도)와 161.67 ㎡

주) 1. 서울역북부 지구단위계획구역 해당 부분만 기재

2. ()은 지하구조물을 포함한 값

- 소로3-A

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	A	7.5	특수 도로	109.92	봉래동2가 122-17	봉래동2가 122-15	보행자 전용도로	-	서울시고시 제2023- 511호 (23.11.23.)	· 서울역철도 중복결정 · 연결보행통로 (일부 입체적 결정) ① 서울역북부 지구단위계획구역~통 일로 -길이: 109.92m -폭: 7.5m -높이: 지상 0m~12.0m (-20.46m~12.0m) -면적: 888.71㎡ -입체적 결정 :서울역북부 지구단위계획구역과 64.28㎡ -중복결정 :철도③(서울역)과 824.43㎡
변경	소로	3	A	5~5.7	특수 도로	108.6	봉래동2가 122-35	봉래동2가 122-15	보행자 전용도로	-	서울시고시 제2023- 511호 (23.11.23.)	· 서울역철도 중복결정 · 연결보행통로 변경 (일부 입체적 결정) ① 서울역북부 지구단위계획구역~통 일로 -길이: 108.6m -폭: 5~5.7m -높이: 지상 0m~13.6m (-21.28m~13.6m) -면적: 584.25㎡ -입체적 결정 :서울역북부 지구단위계획구역과 18.24㎡ -중복결정 :철도③(서울역)과 566.01㎡

주) 1. 금회 변경되는 부분만 기재
 2. ()은 지하구조물을 포함한 값

○ 입체적 도시계획시설 결정(변경)조서
 - 소로1(서울로7017)

구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
기정	연결 통로 1	남대문로 5가 526일대	길이	3.15m	-	3.15m	-	변경없음 (대우제단빌딩)
			폭	6m	-	6m		
			높이 (지표면기준)	4.8~5.8m	-	4.8~5.8m		
			면적	18.3㎡	-	18.3㎡		
기정	연결 통로 2	남대문로 5가 526일대	길이	12.25m	-	12.25m	-	변경없음 (호텔마루)
			폭	1.8~2.75m	-	1.8~2.75m		
			높이 (지표면기준)	0~5.62m	-	0~5.62m		
			면적	24.9㎡	-	24.9㎡		
기정	연결 통로 3	남대문로 5가 537일대	길이	6.88m	-	6.88m	-	변경없음 (메트로타워)
			폭	4.15m	-	4.15m		
			높이 (지표면기준)	0~8.92m	-	0~8.92m		
			면적	28.56㎡	-	28.56㎡		
기정	연결 통로 4	봉래동2가 122~11일대	길이	33.17m	-	33.17m	-	변경없음 (구서울역사)
			폭	6.0m	-	6.0m		
			높이 (지표면기준)	0~13.47m (-22.37~13.47)	-	0~13.47m (-22.37~13.47)		
			면적	286.36㎡	-	286.36㎡		
기정	연결 통로 5	남대문로5가 84~17일대	길이	3.32m	-	3.32m	-	변경없음 (에너지플러스 서울로)
			폭	4m	-	4m		
			높이 (지표면기준)	0~8.05m (-1.95~8.05m)	-	0~8.05m (-1.95~8.05m)		
			면적	13.28㎡	-	13.28㎡		
변경	연결 통로 ㉔	봉래동2가 122~31일대	길이	38.06m	증) 2.48m	40.54m	서울시고시 제2023- 511호 (23.11.23.)	(서울로7017~ 서울역북부 지구단위계획구역)
			폭	7.5m	-	7.5m		
			높이 (지표면기준)	0m~13.4m (-23.74m~13.4m)	증) 0.2m (증 7.77m~0.2m)	0m~13.6m (-15.97m~13.6m)		
			면적	315.98㎡ [315.98㎡]	감) 11.95㎡	304.03㎡ [304.03㎡]		

- 주) 1. ()는 지하구조물을 포함한 값
 2. [] 부분은 서울역북부 지구단위계획구역 내 면적임

- 소로3-A

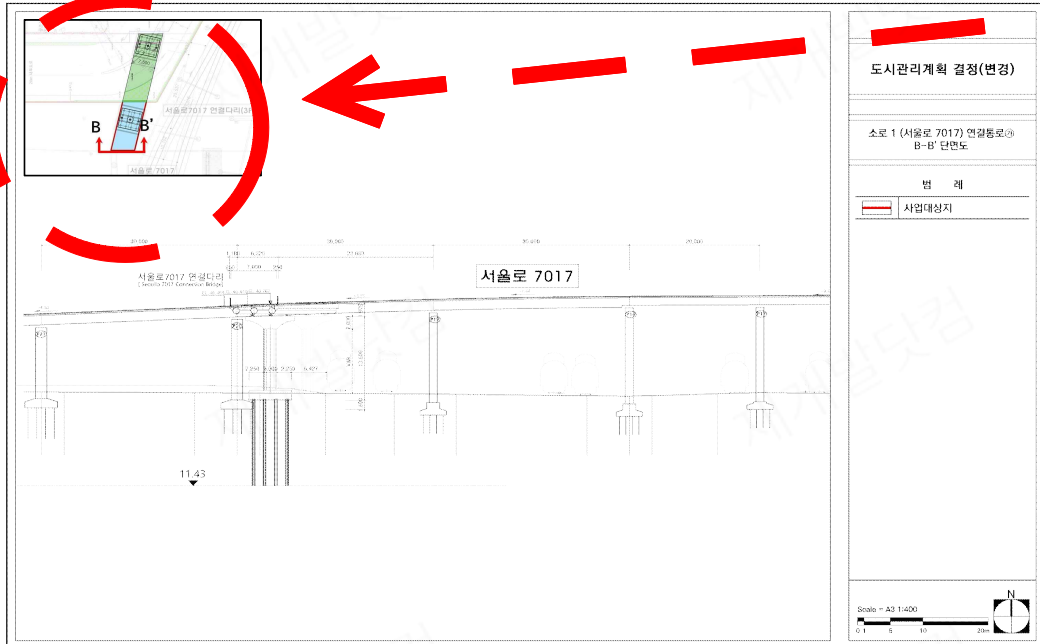
구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
변경	소로 3-A	봉래동2가 122~16일대	길이	109.92m	감) 1.32m	108.6m	서울시고시 제2023- 511호 (23.11.23.)	(서울역북부 지구단위계획구 역~동일로)
			폭	7.5m	감) 1.8~2.5m	5~5.7m		
			높이 (지표면기준)	0m~12.0m (-20.46m~12.0m)	증) 1.6m [감)0.82m~증)1.6m]	0m~13.6m (-21.28m~13.6m)		
			면적	888.71㎡	감) 304.46㎡	584.25㎡		

- 주) 1. ()는 지하구조물을 포함한 값

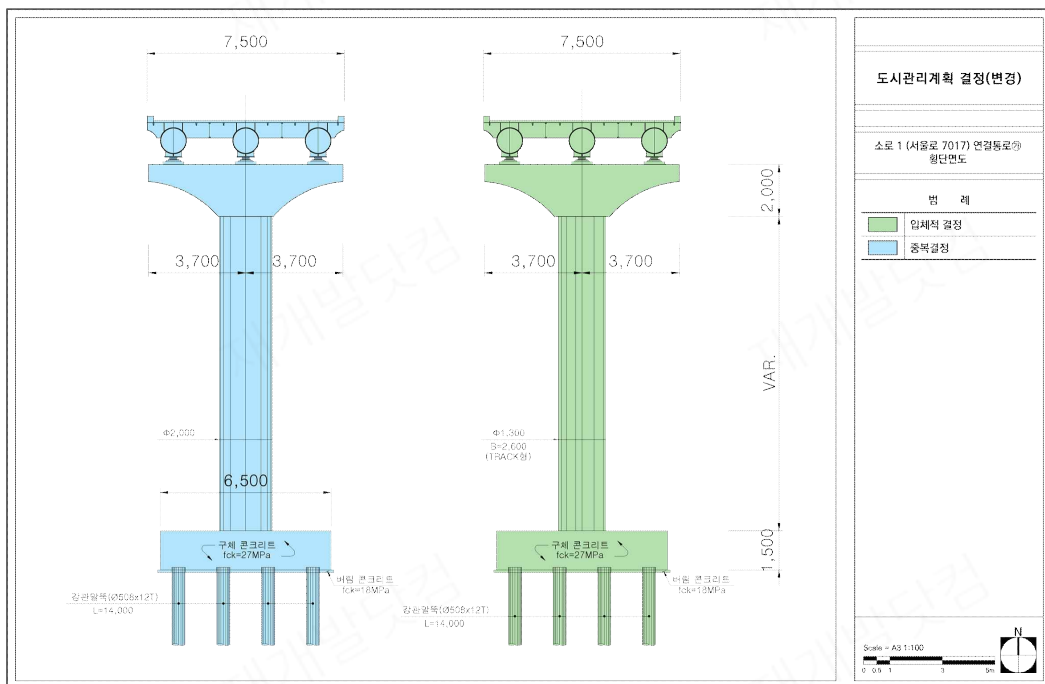
○ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로1	소로1	- 서울로7017~서울역북부 지구단위계획구역 연결통로 변경 - 연장 : 38.06m → 40.54m, 증) 2.48m - 폭원 : 7.5m - 높이 : 0m~13.4m(-23.74m~13.4m) → 0m~13.6m(-15.97m~13.6m), 증) 0.2m [증)7.77m~증)0.2m], - 면적 : 315.98㎡ → 304.03㎡, 감) 11.95㎡ - 중복 및 입체적 결정 면적변경 - 서울역북부 지구단위계획구역과 입체적 결정 면적 : 170.88㎡ → 192.82㎡, 증) 21.94㎡ - 철도③(서울역)과 중복결정 면적 : 3,560.12㎡ → 3,544.10㎡, 감) 16.02㎡	연결통로 설치 시 인근 선로 및 하부 지장물을 고려하여 도로 선형 변경
소로3-A	소로3-A	- 기점 변경 - 봉래동2가 122-17 → 봉래동2가 122-35 - 서울역북부 지구단위계획구역~통일로 연결보행통로 변경 - 연장 : 109.92m → 108.6m, 감) 1.32m - 폭원 : 7.5m → 5~5.7m, 감) 1.8~2.5m - 높이 : 0m~12.0m(-20.46m~12.0m) → 0m~13.6m(-21.28m~13.6m), 증) 1.6m [감)0.82m~증)1.6m], - 면적 : 888.71㎡ → 584.25㎡, 감) 304.46㎡ - 중복 및 입체적 결정 면적변경 - 서울역북부 지구단위계획구역과 입체적 결정 면적 : 64.28㎡ → 18.24㎡, 감) 46.04㎡ - 철도③(서울역)과 중복결정 면적 : 824.43㎡ → 566.01㎡, 감) 258.42㎡	- 지적분할에 따른 도로 기점 변경 - 역사문화(구 서울역사) 환경을 고려한 연결보행통로 규모 축소 및 선형 변경

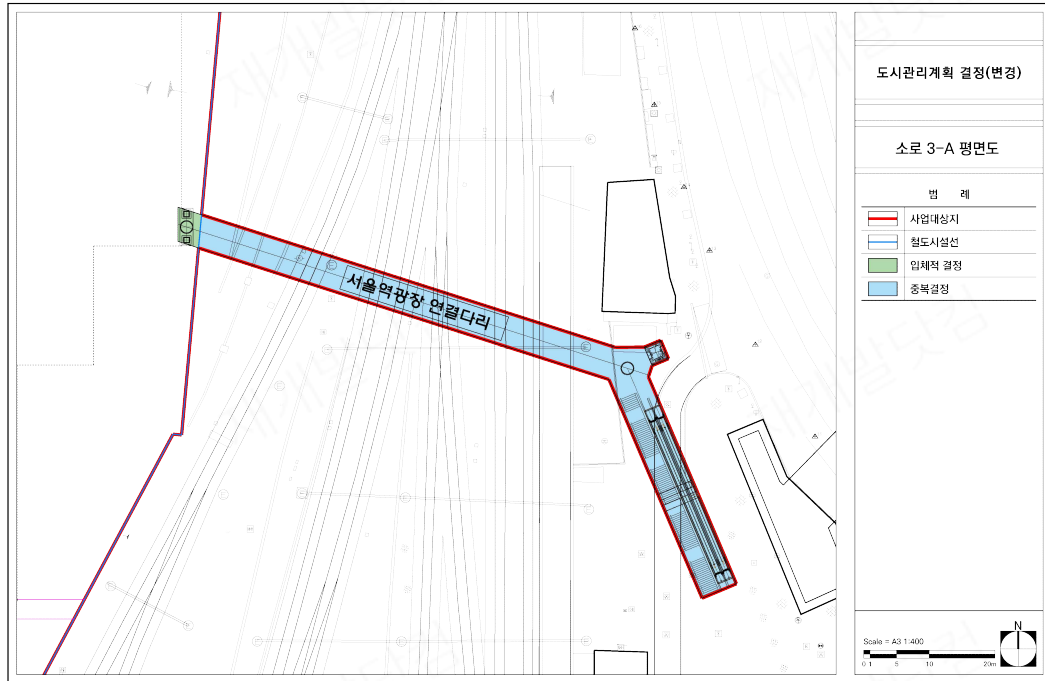
－ 소로1(서울로 7017) 연결통로㉔ B-B' 단면도



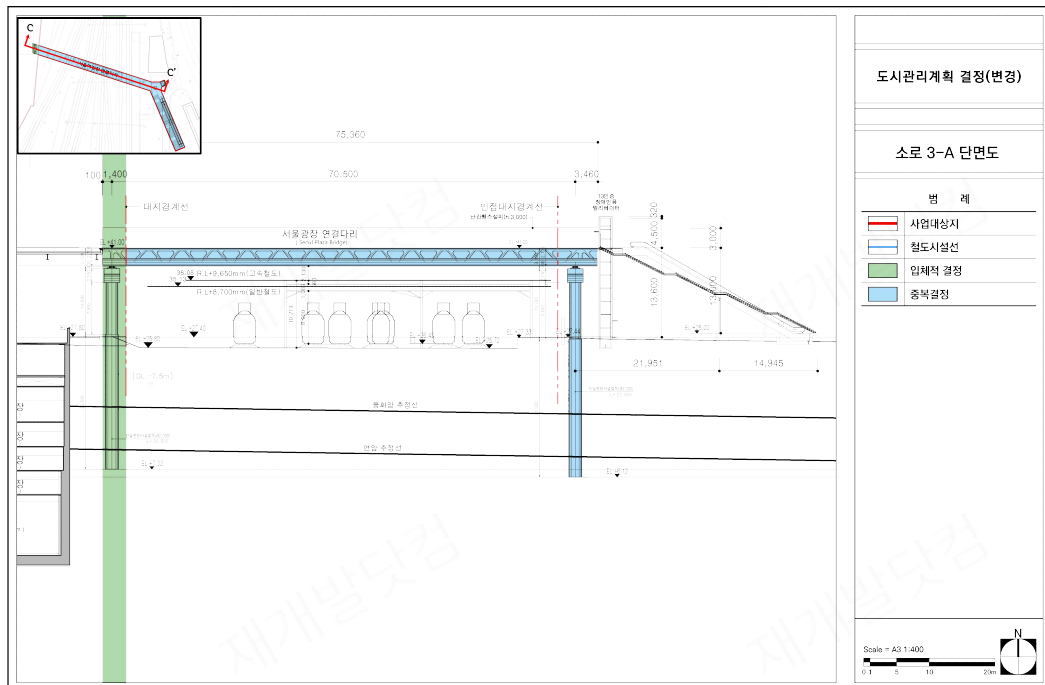
－ 소로1(서울로 7017) 연결통로㉔ 횡단면도



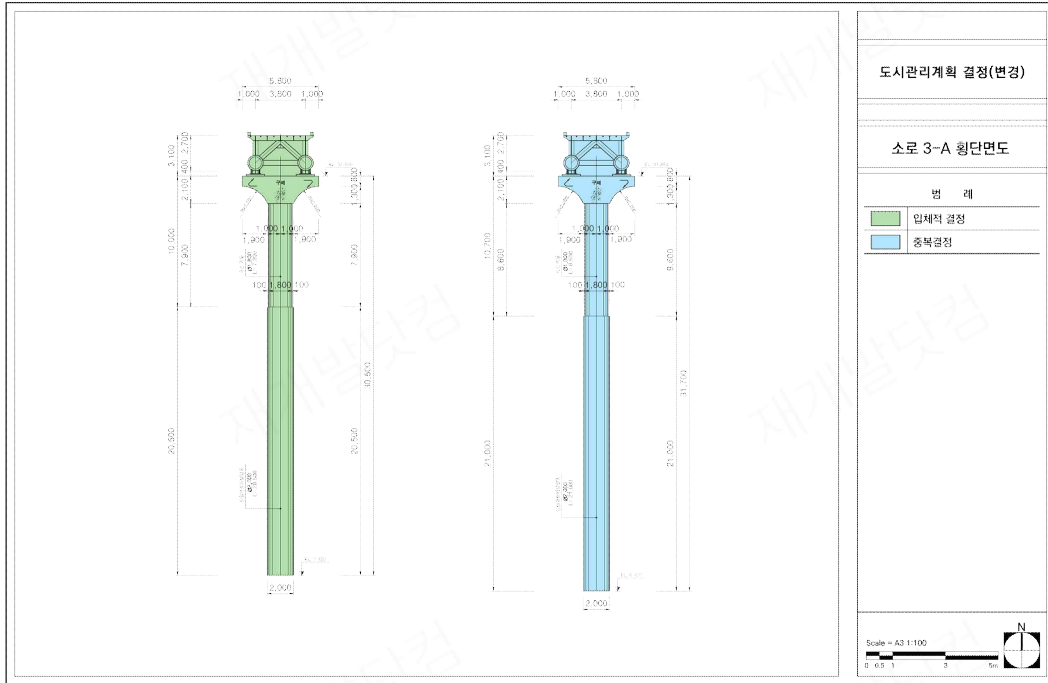
— 소로 3-A 평면도



— 소로 3-A 단면도



－ 소로 3-A 횡단면도



－ 이 하 여 백 －

2) 철도 결정(변경)조서
- 공항철도 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기 점	종 점	중요경과지				
기정	②	철도	일반 철도 (본선)	서울특별시 중구 의주로 2가 159	서울특별시 강서구 과해동 143-1	중구:봉래동2가 용산구:동자동,서계동, 청파동1가,청파동2가, 청파동3가,원효로1가, 원효로2가,용문동,도원동 마포구:도화동,공덕동, 신공덕동,노고산동, 대흥동,동교동,서교동,염리동, 신수동,창전동, 연남동,성산동,중동, 상암동 고양시:덕은동,현천동 강서구:마곡동,가양동, 공항동,방화동,과해동	23,417 [252]	353,620.61 [3,142.88]	철도청 고시 제2003- 49호 (2004. 01.10.)	※ 입체구역 봉래동2가 122~14번지 -터널구간 : 지하 53m~지하 43m -환기구조물 : 지하 53m~지하 4m 봉래동2가 122~15번지 -환기구(34) : 지하 4m~지상 2m -환기구조물(500) : 지하 53m~지하 4m · 입체적결정 -서울역북부 지구단위계획구역 [3,142.88㎡] · 중복결정 -철도③(서울역), 소로1류(서울로7017)

주) 1. [] 부분은 서울역북부 지구단위계획구역 내 면적임

- 서울역

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	③	철도	일반 철도	서울역 일대	219,669.9 [2,149.4]	-	· 철도②(공항철도), 대로3-13, 소로1(서울로7017), 광장 ①, 소3-A 중복결정
변경	③	철도	일반 철도	서울역 일대	219,669.9 [1,871.4]	-	· 철도②(공항철도), 대로3-13, 소로1(서울로7017), 광장 ①, 소3-A 중복결정

주) 1. [] 부분은 서울역북부 지구단위계획구역 내 면적임

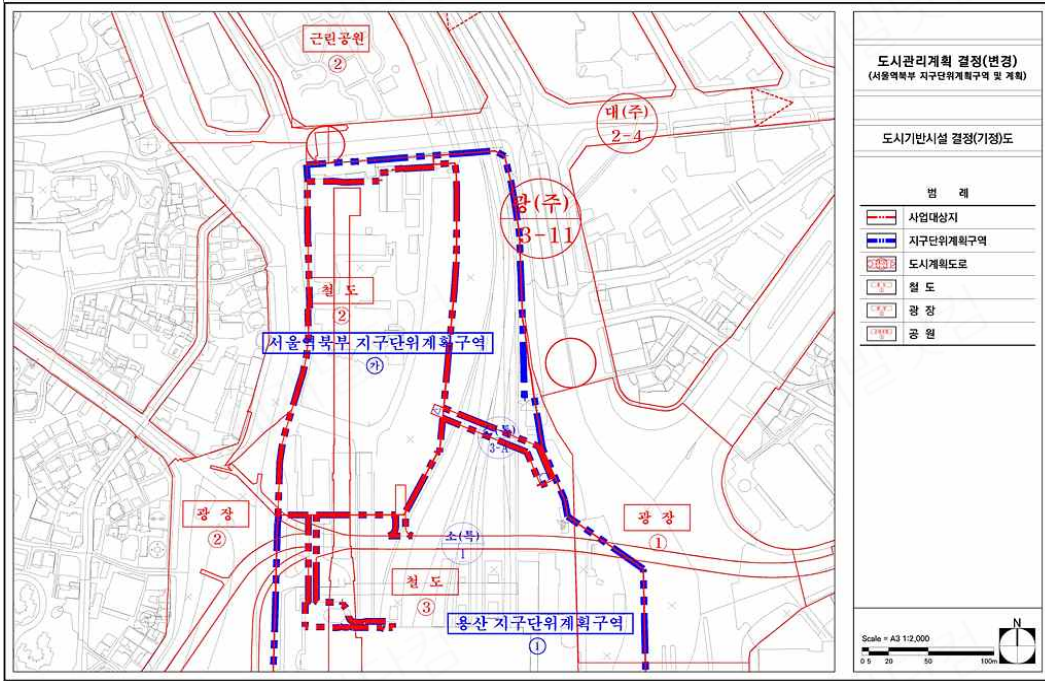
○ 입체적 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
기정	터널구간	봉래동2가 122-14번지	길이	240m	-	240m	-	(인천국제공항철도~ 서울역북부 지구단위계획구역)
			폭	10m	-	10m		
			높이 (지표면기준)	(-53m~-43m)	-	(-53m~-43m)		
			면적	2,400㎡	-	2,400㎡		
기정	환기구 구조물	봉래동2가 122-14번지 122-15번지	길이	21.3m	-	21.3m	-	(인천국제공항철도~ 서울역북부 지구단위계획구역)
			폭	20m	-	20m		
			높이 (지표면기준)	(-53m~-4m)	-	(-53m~-4m)		
			면적	426㎡	-	426㎡		
기정	환기구	봉래동2가 122-15번지	길이	9.2m	-	9.2m	-	(인천국제공항철도~ 서울역북부 지구단위계획구역)
			폭	5.2m	-	5.2m		
			높이 (지표면기준)	(-4m~-2m)	-	(-4m~-2m)		
			면적	47.84㎡	-	47.84㎡		

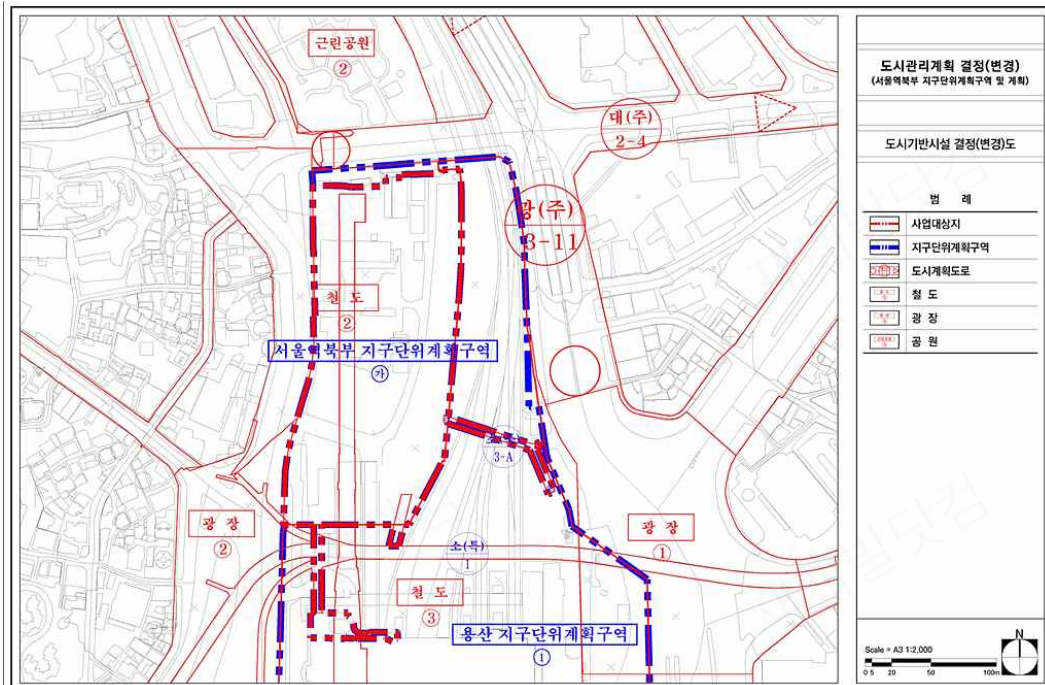
○ 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
③	철도	서울역북부 지구단위계획구역 내 편입면적 축소 - 2,149.4㎡ → 1,871.4㎡, 감) 278㎡	서울역북부 지구단위계획구역 축소에 따른 철도시설 편입면적 변경

■ 도시기반시설 결정(기정)도



■ 도시기반시설 결정(변경)도



③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	구역명	도면표시번호	면적(㎡)		비고
			위치	면적	
기정	서울역북부 지구단위계획구역	가	중구 봉래동2가 122일원	29,101.5	
변경	서울역북부 지구단위계획구역	가	중구 봉래동2가 122일원	29,048.9	

○ 변경 사유서

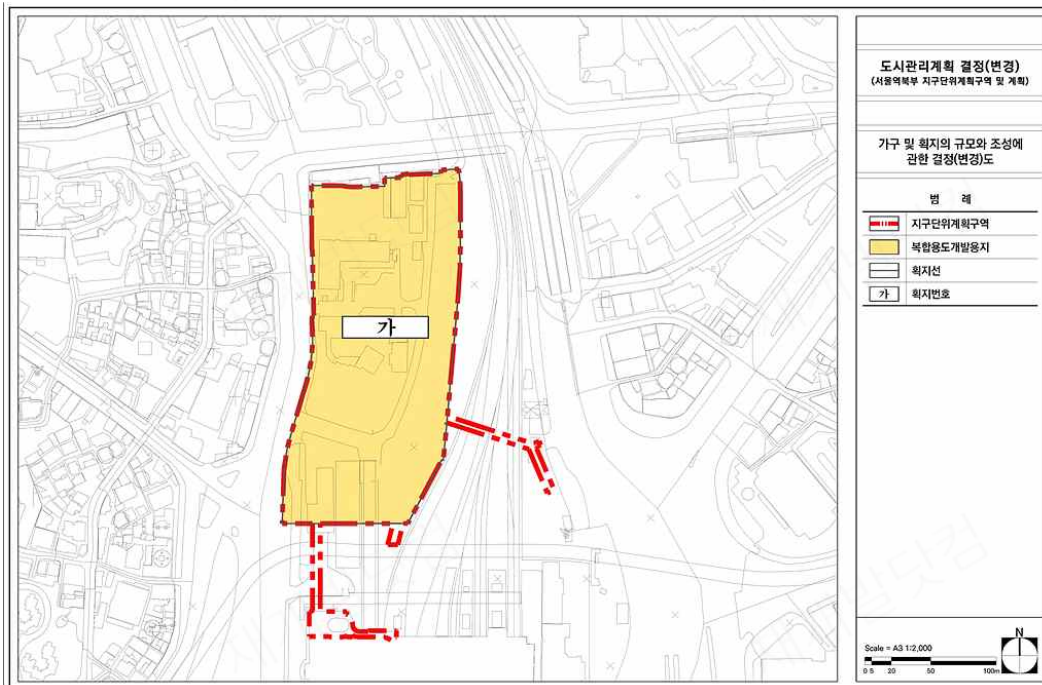
구분	도면표시번호	변경내용	변경사유
변경	가	• 면적 감소 - 29,101.5㎡ → 29,048.9㎡, 감) 52.6㎡	• 측량결과 반영

- 이 하 여 백 -

■ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(기정)도



■ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)도



2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선 등에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물 용도에 관한 결정(변경)조서

■ 기정

위치	구분	계획내용	비고
획지②	불허용도	• 단독주택 • 공동주택 및 오피스텔 - 공공주택 특별법 제2조제1호 가목 공공임대주택 및 건축법 시행령 별표1 업무시설 중 오피스텔로서 전체연면적의 30%이내인 경우 제외 • 판매시설 중 소매시장(「유통산업발전법」 제2조제3항 대규모점포 중 대형마트로서 26,069㎡ 초과인 경우에 한함) • 제2종 근린생활시설 중 안마사술소 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 동물 및 식물관련시설 • 장례시설 • 종교시설, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설	
	지정용도	• 업무시설 • 판매시설 • 숙박시설 중 관광숙박시설 • 문화 및 집회시설 중 집회장(전용면적 8,000㎡ 이상) ※ 지정용도는 전체 연면적의 50% 이상	

■ 변경

위치	구분	계획내용	비고
획지②	불허용도	• 단독주택 • 공동주택 및 오피스텔 - 공공주택 특별법 제2조제1호 가목 공공임대주택 및 건축법 시행령 별표1 업무시설 중 오피스텔로서 전체연면적의 30%이내인 경우 제외 • 판매시설 중 소매시장(「유통산업발전법」 제2조제3항 대규모점포 중 대형마트로서 26,069㎡ 초과인 경우에 한함) • 제2종 근린생활시설 중 안마사술소 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 동물 및 식물관련시설 • 장례시설 • 종교시설, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설	
	지정용도	• 업무시설 • 판매시설 • 숙박시설 중 관광숙박시설 • 문화 및 집회시설 중 집회장, 전시장 - 전용면적 8,000㎡ 이상 ※ 지정용도는 전체 연면적의 50% 이상	

○ 변경 사유서

위치	구분	변경 내용	변경 사유
획지개	지정용도	문화 및 집회시설 중 집회장(전용면적 8,000㎡ 이상) → 문화 및 집회시설 중 집회장, 전시장 - 전용면적 8,000㎡ 이상	컨벤션 전시공간 확보를 위해 변경

나. 건폐율에 관한 결정조서 : 변경없음

위치	구분	계획내용	비고
획지개	건폐율	60% 이하	

다. 용적률에 관한 결정(변경)조서

위치	구분	계획내용	비고
획지개	기준용적률	• 310% 이하	사전협상형 지구단위계획 수립기준 준용
	허용용적률	• 500% 이하	
	상한용적률	• 800% 이하	

주) 1. 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따른 용적률 체계 적용

- 기준 용적률 (용도지역 혼재에 따른 가중평균값 적용)

$$: (\text{제3종일반주거지역 } 25,593.3\text{㎡} \times 250\%) + (\text{일반상업지역 } 3,455.6\text{㎡} \times 800\%) / (29,048.9\text{㎡}) = 315.4\% \approx 310\%$$
- 허용 용적률 : 기준용적률 310% + $(800\% - 310\%) \times 4/10 = 506\% \approx 500\%$
- 상한 용적률 : 일반상업지역 조례 용적률 800%

1) 용적률 인센티브 완화항목 및 내용

■ 기정

구분	세분		완화기준	비고
중점	건축물 용도	지정용도	기준용적률×(지정용도면적/연면적) ×3.0	· 북부역세권 입지 및 도입기능을 고려한 MICE용도 지정(면적은 전용면적 기준) · $\alpha=3.0$
계획 유도	대기환경 (친환경)	저공해 자동차	기준용적률×0.1	· 전체 주차면수의 7%이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 7%이상 전기차충전기 설치시(법적 기준 5%, 5% 이상) · $\alpha=0.1$
	건축물 용도	특정층(꼭대기) 개방	기준용적률×(설치면적/연면적)×5.0	· 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함 (면적은 전용면적 기준) · $\alpha=5.0$
	저능형건축물인증		기준용적률×0.1	· 1등급~4등급으로 인증된 경우(5등급 제외) · $\alpha=0.1$

구분	세분		완화기준	비고
	에너지 (친환경)	건축물 에너지효율등급	기준용적률×0.1	· 서울시 '건축물 에너지효율등급' 의무사항 초과 인증 시 - 에너지효율등급(서울시 기준: 1+ 등급) : 1++ 등급 적용 · $\alpha=0.1$
	대지내 공지	공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.5	· 조성형태에 따라 계수 조정 가능 · 건물내 : $\alpha=0.5$ · 옥상형 : $\alpha=0.5$ · 개방형 : $\alpha=1.2$
			기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.5	
			기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.2	
		보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.2	· $\alpha=1.2$

■ 변경

구분	세분		완화기준	비고
중점	건축물 용도	지정용도	기준용적률×(지정용도면적/연면적) ×3.0	· 북부역세권 입지 및 도입기능을 고려한 MICE용도 지정(면적은 전용면적 기준) · $\alpha=3.0$
계획 유도	대기환경 (친환경)	저공해 자동차	기준용적률×0.1	· 전체 주차면수의 7%이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 7%이상 전기자동차전기 설치시(법적 기준 5%, 5% 이상) · $\alpha=0.1$
	건축물 용도	특정층(꼭대기) 개방	기준용적률×(설치면적/연면적)×5.0	· 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함 (면적은 전용면적을 기준으로 하며, 옥상설치면적을 포함) · $\alpha=5.0$
	지능형건축물인증		기준용적률×0.1	· 1등급~4등급으로 인증된 경우(5등급 제외) · $\alpha=0.1$
	에너지 (친환경)	건축물 에너지효율등급	기준용적률×0.1	· 서울시 '건축물 에너지효율등급' 의무사항 초과 인증 시 - 에너지효율등급(서울시 기준: 1+ 등급) : 1++ 등급 적용 · $\alpha=0.1$
	대지내 공지	공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.5	· 조성형태에 따라 계수 조정 가능 · 건물내 : $\alpha=0.5$ · 옥상형 : $\alpha=0.5$ · 개방형 : $\alpha=1.2$
			기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.5	
			기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.2	
		보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.2	· $\alpha=1.2$

○ 변경 사유서

구분	세분		변경내용	변경사유
계획 유도	건축물 용도	특정층(꼭대기) 개방	• '면적은 전용면적 기준' → '면적은 전용면적을 기준으로 하며, 옥상설치면적을 포함'	• 관련기관 의견에 따라 개방공간 마련을 위해 인센티브 완화내용 변경

라. 높이에 관한 결정조서 : 변경없음

위치	구분	계획내용	비고
획지②	높이	• 최고높이 150m 이하 (랜드마크 특화를 위한 1개동 180m이하 적용)	

마. 배치 및 건축선에 관한 결정조서 : 변경없음

위치	구분	계획내용	비고
획지②	건축한계선	• 청파로변 : 3m • 대상지 북측 : 경계로부터 3m • 대상지 남측 : 경계로부터 23m(보차혼용도로 지하구간은 건축 제한) • 대상지 서측 : 청파로변 버스정류장 부근 보행동선을 고려하여 경계로부터 3m~6.5m	
	주동배치구간	• 높이계획을 완화 받는 주동은 북동측 대상지 1/4구간에 입지할 수 있도록 계획	
	고층배치 금지구간	• 고층부 통경측 확보를 위해 고층배치금지구간 지정 (꼭 23m이상 확보, 건축물 5층 초과 금지)	

바. 형태·색채에 관한 결정조서 : 변경없음

위치	구분	계획내용	비고
획지②	주변 건물과의 조화 및 개방감	• 주변 지역과 조화로운 건축물 입면계획 • 조망점을 고려하여 고층부 개방감 부여 • 경관상 위압감 저감을 위해 타워별 높이 변화 형성	
	저층부 형태	• 서울역광장, 서울로7017, 서소문역사공원을 대지내에서 연결할 수 있도록 24시간 개방된 공공보행통로 형성 • 저층부 건물 높이 변화 형성	

위치	구 분	계 획 내 용	비 고
	재료 / 색채	다채로운 입면 형성을 위해 저·고층부 Mass 분리가 구분되도록 색채 및 외장재 변화 계획 수립	
	자연친화적 공간	도시에서 자연을 느낄수 있도록 녹지공간 형성	
	1층 바닥높이	보도와 1층 바닥 높이를 맞추어 계획하여 일반인 및 장애인의 진출입에 불편이 없도록 계획	
	조명	공공보행로를 중심으로 가로변 외벽에 야간경관을 위한 조명설치	

■ 건축물 형태 · 외관 계획



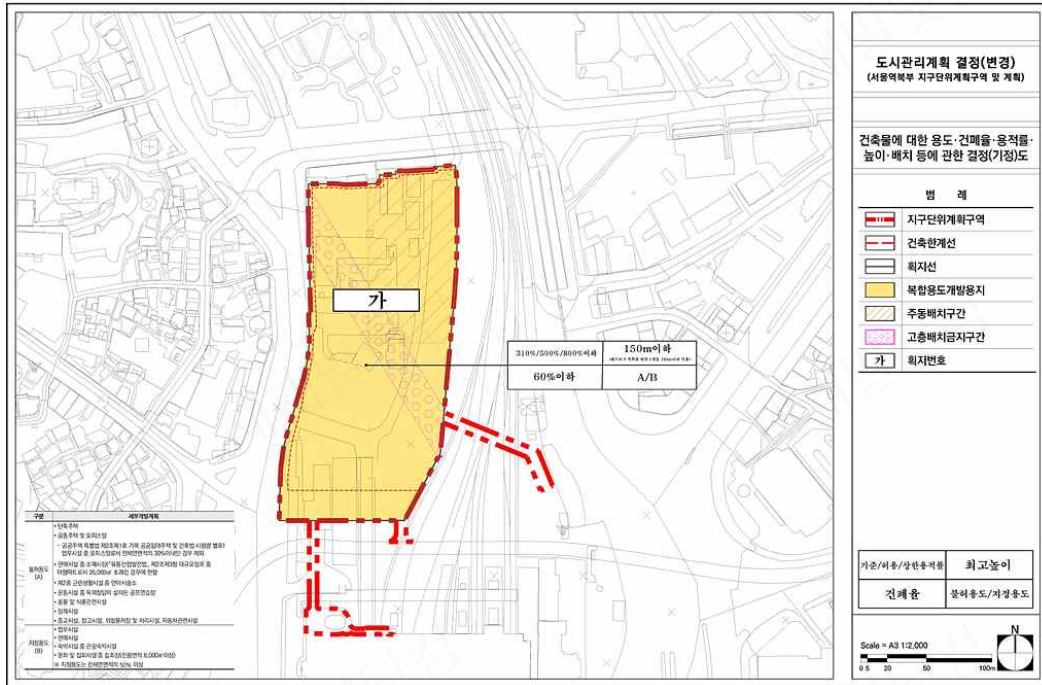
■ 최상층 공간개방에 따른 설치 및 운영계획(변경)

구분		적용위치	운영계획	비고
기정	최상층 공간	랜드마크동 최상층 (업무시설 38층)	- 세부시설 : 카페, 옥상정원 계획 및 전망대 활용(전용 엘리베이터 운영) - 운영시간 : 건물 운영시간 내	
변경	최상층 공간	랜드마크동 최상층, 옥상	- 세부시설 : 카페, 옥상정원 계획 및 전망대 활용(전용 엘리베이터 운영) - 운영시간 : 건물 운영시간 내	

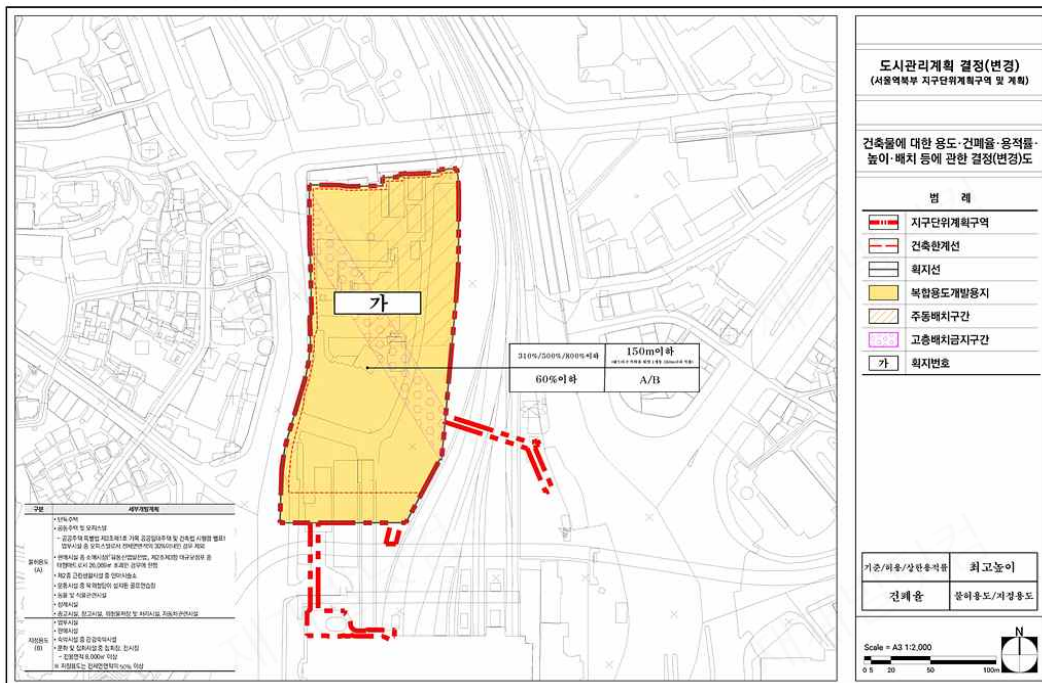
○ 변경 사유서

구분	적용위치	변경내용	변경사유
최상층 공간	랜드마크동 최상층, 옥상	랜드마크동 최상층(업무시설 38층) → 랜드마크동 최상층, 옥상	건축계획 변경에 따른 랜드마크동 적용위치 변경

■ 건축물에 대한 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 · 배치 · 형태 · 색채 · 건축선 등에 관한 결정(기정)도



■ 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선 등에 관한 결정(변경)도



3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정조서 : 변경없음

위치	구 분	계 획 내 용	비 고
획지②	전면공지	• 건축한계선 후퇴부 전면공지 조성	
	공개공지	• 관련법규를 준수하여 공개공지 설치 • 대지면적의 10% 이상 확보 • 보행동선의 연계성을 고려하여 북측 청파로변 휴게 및 커뮤니티 공간 지정	
	공공 보행통로	• 개방형(1층) : 청파로변 대중교통수단(버스정류장)과 건물 내 공공보행통로 연결 (폭 10m이상, 24시간 개방) • 건물내(1~3층) : 엘리베이터 및 에스컬레이터 등을 이용한 층간 이동이 가능한 구조로 설치(폭 5m이상, 높이 4m이상, 24시간 개방) • 옥상형(3층) : 서울역북부~서울로7017~서울역의 연계 보행로 확보 및 건물 내 공공보행통로와 연결체계 구축(폭 5m 이상, 24시간 개방)	
	보차혼용 통로	• 청파로변 차량 진·출입구 설치 및 대지 내 폭원 20m의 보·차가 분리된 내부통행로를 조성하여 향후 철도지하화시 동서연결도로로 이용 • 일반 대중에게 상시개방하여 보행자와 차량 24시간 이용 가능 • 보행공간 : 좌우 포함 6.5m, 차도 : 5차로(16.5m) - 교통영향평가 협의결과 반영	

나. 교통처리계획에 관한 결정조서 : 변경없음

위치	구 분	계 획 내 용	비 고
획지②	차량출입 불허구간	• 공공보행로 외 청파로변 차량 진·출입 불허 (단, 비상시 북측 청파로변은 비상차량 출구 허용)	

다. 공공기여계획(변경)

■ 기정

구 분	계 획 내 용	비 고								
공공시설 부지 제공용	• 도시계획 변경(용도지역 변경으로 인한 용적률의 증가 및 건축제한의 변경)에 따른 토지가치상승분 범위내 최고 금액 3,390억원 적용('23.11. 감정평가) • 공공시설 설치내역 - 구역 내(시설) : 689억원 ① 서울역 공공성강화사업 (39억원) - 연결 브릿지 및 폐쇄램프 등 ② 대상지~서울로7017 연결브릿지 (46억원) ③ 대상지~통일로(서울역광장) 연결브릿지 (241억원) ④ 북부역세권 내 건축물 (363억원)	용도지역 변경에 따른 공공기여량 산정기준 및 공공기여 제공금액 인정기준 준용 (감정평가 기준)								
	<table><tr><th>위치</th><th>규모(㎡)</th><th>용도</th><th>금액</th><th>비고</th></tr><tr><td>업무시설2, 6,7층</td><td>- 전용면적: 3,831.42 - 연 면 적: 5,595.36</td><td>공공업무시설</td><td>363억원</td><td></td></tr></table> - 구역 외(비용) : 2,701억원 ⑤ 관할자치구 미집행(중구, 540.2억원, 20.0%) ⑥ 장기미집행(270.1억원, 10%) ⑦ 공공시설등 설치비용 (균형개발, 1,890.7억원) - 소외낙후지역 내 광역철도 건설 및 생활체육시설 - 청파공원(도시정비과, 293억원) - 청파로 89길 조성(304억원) - 대상지~서소문공원 보행로 (5억원) ※ 주1) 시설설치제공시설, 공공시설등 설치비용 등은 사업추진과정에서 여건변화 및 협의 내용에 따라 조정·변동될 수 있음 주2) ④ : 사업시행계획, 인·허가 단계에서 건축계획 변경에 따라 대상지 내 공공업무시설 규모 변동 가능 주3) ⑤ : 관할 자치구 장기미집행시설 설치비용은 자치구에 귀속됨 주4) ⑤, ⑥ : 장기미집행시설 집행은 서울시 및 관할 자치구의 단계별 집행계획에 따르며, 세부 시설의 종류는 변동될 수 있음 주5) 경미한 계획의 변경사항 - 사전협상 지침에 따라 감정평가 시점보정 등에 의한 공공기여 총량의 변경 - 공공기여에 관한 계획은 각 사업별 금액의 30%이내 범위내의 금액 변경 - 사업추진이 곤란한 경우 사업의 배제(삭제), 단계별집행계획에 따라 집행하고자하는 장기미집행시설의 변경		위치	규모(㎡)	용도	금액	비고	업무시설2, 6,7층	- 전용면적: 3,831.42 - 연 면 적: 5,595.36	공공업무시설
위치	규모(㎡)	용도	금액	비고						
업무시설2, 6,7층	- 전용면적: 3,831.42 - 연 면 적: 5,595.36	공공업무시설	363억원							

1) 「서울시 도시계획변경 사전협상 운영지침(4차 개정)(2018.11.13.)」에서 정한 '공공기여기준' 준수

2) 상기 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2(공공시설의 설치비용 등)와 사전협상 결과(도시계획과-4729, '21.04.05.) 및 전문가 자문회의('21.09.17.) 의견을 반영하여 계획함

○ 공공기여 내용

구 분	위치	면적 및 금액	비 고
합계			3,390억원
구역 내(시설)	소계		689억원
	서울역 공공성강화사업	연결 브릿지 및 폐쇄램프 등 연결브릿지: 286.36㎡, 폐쇄램프: 1,378.2㎡	39억원

구 분		위 치	면적 및 금액		비 고
	대상지~서울로7017 연결브릿지	대상지 남측	315.98㎡	46억원	
	대상지~통일로(서울역광장) 연결브릿지	대상지 동측	888.71㎡	241억원	
	북부역세권 내 건축물	업무시설2(6, 7층)	전용면적 : 3,831.42㎡, 연면적 : 5,595.36㎡	363억원	공공업무시설
구역 외 (비용)	소계			2,701억원	
	관할자치구 미집행	중구	20%	540.2억원	
	장기미집행	서울특별시	10%	270.1억원	
	공공시설등 설치비용(균형개발)	서울특별시	-	1,890.7억원	
	소외낙후지역 내 광역철도 건설 및 생활체육시설	서울특별시	-	1,288.7억원	
	청파공원	용산구 서계동	공원 : 4,013㎡ 지하주차장 : 2,680㎡ 도로 : 1,867㎡	293억원	도시정비과
	청파로 89길	용산구 서계동	총연장 332m (공사구간 216m) 폭원 15m	304억원	
	대상지~서소문공원 보행로	대상지 북측	404㎡	5억원	

■ 변경

구 분	계 획 내 용	비 고										
공공시설 부지 제공을	• 도시계획 변경(용도지역 변경으로 인한 용적률의 증가 및 건축제한의 변경)에 따른 토지가치상승분 범위내 최고금액 3,384억원 적용('23.11. 감정평가) • 공공시설 설치내역 - 구역 내(시설) : 689억원 ① 서울역 공공성강화사업 (39억원) - 연결 브릿지 및 폐쇄캡트 등 ② 대상지~서울로7017 연결브릿지 (46억원) ③ 대상지~통일로(서울역광장) 연결브릿지 (241억원) ④ 북부역세권 내 건축물 (363억원)	용도지역 변경에 따른 공공기여량 산정기준 및 공공기여 제공금액 인정기준 준용 (감정평가 기준)										
	<table><tr><th>위 치</th><th>규모(㎡)</th><th>용도</th><th>금액</th><th>비고</th></tr><tr><td>업무시설2, 6,7층</td><td>- 전용면적: 3,831.42 - 연 면 적: 5,595.36</td><td>공공업무시설</td><td>363억원</td><td></td></tr></table>		위 치	규모(㎡)	용도	금액	비고	업무시설2, 6,7층	- 전용면적: 3,831.42 - 연 면 적: 5,595.36	공공업무시설	363억원	
	위 치		규모(㎡)	용도	금액	비고						
업무시설2, 6,7층	- 전용면적: 3,831.42 - 연 면 적: 5,595.36	공공업무시설	363억원									

구 분	계 획 내 용	비 고
	- 구역 외(비용) : 2,695억원 ⑤ 관할자치구 미집행(중구, 539억원, 20.0%) ⑥ 장기미집행(270억원, 10%) ⑦ 공공시설등 설치비용(균형개발, 1,886억원) - 소외낙후지역 내 광역철도 건설 및 생활체육시설 - 청파공원(도시정비과, 560억원) - 청파로 89길 조성(385억원) - 대상지~서소문공원 보행로 (5억원) ※ 주1) 시설설치제공시설, 공공시설등 설치비용 등은 사업추진과정에서 여건변화 및 협의 내용에 따라 조정·변동될 수 있음 주2) ④ : 사업시행계획, 인·허가 단계에서 건축계획 변경에 따라 대상지 내 공공업무시설 규모 변동 가능 주3) ⑤ : 관할 자치구 장기미집행시설 설치비용은 자치구에 귀속됨 주4) ⑤, ⑥ : 장기미집행시설 집행은 서울시 및 관할 자치구의 단계별 집행계획에 따르며, 세부 시설의 종류는 변동될 수 있음 주5) 경미한 계획의 변경사항 - 사전협상 지침에 따라 감정평가 시점보정 등에 의한 공공기여 총량의 변경 - 공공기여에 관한 계획은 각 사업별 금액의 30%이내 범위내의 금액 변경 - 사업추진이 곤란한 경우 사업의 배제(삭제), 단계별집행계획에 따라 집행하고자하는 장기미집행시설의 변경	

1) 「서울시 도시계획변경 사전협상 운영지침(4차 개정)(2018.11.13.)」에서 정한 '공공기여기준' 준수

2) 상기 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2(공공시설의 설치비용 등)와 사전협상 결과(도시계획과-4729, '21.04.05.) 및 전문가 자문회의('21.09.17.) 의견을 반영하여 계획함

○ 공공기여 내용

구 분		위 치	면적 및 금액	비 고
합계				3,384억원
구역 내 (시설)	소계			689억원
	서울역 공공성강화사업	연결 브릿지 및 폐쇄램프 등	연결브릿지: 286.36㎡, 폐쇄램프: 1,378.2㎡	39억원
	대상지~서울로7017 연결브릿지	대상지 남측	304.03㎡	46억원
	대상지~통일로(서울역광장) 연결브릿지	대상지 동측	584.25㎡	241억원
	북부역세권 내 건축물	업무시설2(6, 7층)	전용면적 : 3,831.42㎡, 연면적 : 5,595.36㎡	363억원 공공업무시설
구역 외 (비용)	소계			2,695억원
	관할자치구 미집행	중구	20%	539억원

구 분		위치	면적 및 금액		비 고
	장기미집행	서울특별시	10%	270억원	
	공공시설등 설치비용(균형개발)	서울특별시	-	1,886억원	
	소외낙후지역 내 광역철도 건설 및 생활체육시설	서울특별시	-	936억원	
	청파공원	용산구 서계동	공원 : 4,013㎡ 지하주차장 : 2,680㎡ 도로 : 1,867㎡	560억원	도시정비과
	청파로 89길	용산구 서계동	총연장 332m (공사구간 216m) 폭원 15m	385억원	
	대상지~서소문공원 보행로	대상지 북측	404㎡	5억원	

④ 경미한 사항에 관한 결정사항 : 변경없음

- ① 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 및 서울특별시 도시 계획 조례 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한다.
- ② 서울특별시 지구단위계획구역에 적용되는 경미한 사항은 다음 각 호와 같다.
 1. 대지내 공지의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
 2. 대지내·외 통로(공공보행통로)의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
 3. 사전협상 지침에 따라 감정평가 시점보정 등에 의한 공공기여 총량의 변경
 4. 공공기여에 관한 계획은 각 사업별 금액의 30%이내 범위내의 금액 변경
 5. 사업추진이 곤란한 경우 사업의 배제(삭제), 단계별집행계획에 따라 집행하고자하는 장기 미집행시설의 변경

⑤ 서울특별시 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)도

1. 지구단위계획구역 결정(기정)도 (S=1:2,000)
2. 지구단위계획구역 결정(변경)도 (S=1:2,000)
3. 용도지역·지구 결정(기정)도 (S=1:2,000)
4. 용도지역·지구 결정(변경)도 (S=1:2,000)
5. 도시기반시설 결정(기정)도 (S=1:2,000)
6. 도시기반시설 결정(변경)도 (S=1:2,000)
7. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(기정)도 (S=1:2,000)
8. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)도 (S=1:2,000)
9. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선 등에 관한 결정(기정)도 (S=1:2,000)
10. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선 등에 관한 결정(변경)도 (S=1:2,000)
11. 기타사항에 관한 결정도 (S=1:2,000)

IV. 관계도면 : 세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조

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

V. 열람장소

서울특별시 도시공간본부 도시공간전략과, 용산구 도시계획과, 중구 도심정비과에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

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