

◆ 서울특별시고시 제2026-227호

도시관리계획(한강로 동측 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제1995-53호(1995.3.10.)로 용산 제1종지구단위계획구역(중전 상세계획구역)으로 결정되고, 서울특별시고시 제2010-438호(2010.12.2.)로 결정된 용산 제1종지구단위계획에 대하여 2025년 제18차 도시·건축공동위원회 심의(2025.11.12.) 등을 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 동법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)을 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 동법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 23일
서울특별시 장

I. 결정 취지

「2040서울도시기본계획」(‘23.1.)에서 국가상징거점으로 3도심에 준하는 기능을 부여하고 있는 용산일대에 대해 미래신도심으로 중심성을 강화하고 지역별 특성에 따라 계획이 구체화될 수 있도록, 용산지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)(안) 수립하고 재 정비 하는 사항임.

II. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	1	용산 지구단위계획구역	중구 봉래동 ~ 용산구 한강로 일대	3,259,349.1	서고 제1995-53호 (1995.3.10.)	-
	1	서울역 일대 지구단위계획구역	중구 봉래동 ~ 용산구 두텁바위로 일대	710,541.62	서고 제1995-53호 (1995.3.10.)	-
변경	2	남영역 일대 지구단위계획구역	용산구 두텁바위로 일대 ~ 백범로 일대	358,536.69		-
	3	삼각지역 일대 지구단위계획구역	용산구 백범로 일대 ~ 새창로 일대	725,899.93		-
	4	용산역 일대 지구단위계획구역	용산구 새창로 일대 ~ 한강로 일대	1,024,943.99		-
	5	용산전자상지구 지구단위계획구역	용산구 한강로 3가 일대	119,703.10		-
	6	한강로 동측 지구단위계획구역	용산구 한강대로 ~ 용산동 5가 일대	424,022.29		-

■ 지구단위계획구역 결정 사유

도면 표시번호	구역명	변경내용	변경사유
1	서울역 일대 지구단위계획구역	구역계 변경 및 지구단위계획 구역 분할	• 용산지구단위계획구역 내 용산전자상가지구 나진 12·13동 지구단위계획 결정(산설)에 따른 구역 편입 (증 11,118.9㎡) • 문배동 30-10일대 역세권 활성화사업 지구단위계획 결정 (산설)에 따른 구역 편입 (증 9,378.9㎡) • 용산 지구단위계획구역 용산전자상가지구 내 나진 19·20동 지구단위계획 결정(산설)에 따른 구역 편입 (증 6,335.2㎡) • 캠프킴 이전 후 거점개발 예정지로서 선제적 관리를 위한 구역내 편입 (증 60,395.79㎡) • 용산국제업무지구 특별계획구역과의 한강 연결성 강화 고려 강변북로 및 하천 일부 구역 편입 (증 17,069.72㎡) • 과도한 면적으로 인한 도시관리의 한계를 극복하고, 지역 특성을 구체화하여 계획의 합리성, 실현성 증진과 유연하며, 효율적인 도시관리를 위하여 지구단위계획구역 6개 구역 분할
2	남영역 일대 지구단위계획구역		
3	삼각지역 일대 지구단위계획구역		
4	용산역 일대 지구단위계획구역		
5	용산전자상지구 지구단위계획구역		
6	한강로 동측 지구단위계획구역		

② 도시관리 계획에 관한 결정

1. 용도지역·지구 결정조서 : 변경

가. 용도지역 결정 조서 : 변경

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		3,259,349.1	감) 2,835,326.81	424,022.29	100.0	-
주거 지역	소 계	1,934,426.96	감) 1,652,474.00	281,952.96	66.50	-
	제1종일반주거지역	30,673.00	감) 27,468.74	3,204.26	0.76	-
	제2종일반주거지역	493,474.05	감) 377,694.52	115,779.53	27.31	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	507,687.80	감) 478,245.94	29,441.86	6.94	-
	제3종일반주거지역	724,755.01	감) 649,881.55	74,873.46	17.66	-
	준주거지역	177,837.10	감) 119,183.25	58,653.85	13.83	-
상업 지역	소계	1,324,507.94	감) 1,183,489.25	141,018.69	33.26	-
	일반상업지역	1,222,376.94	감) 1,081,358.25	141,018.69	33.26	-
	중심상업지역	102,131.00	감) 102,131.00	-	-	-
자연녹지지역		414.20	증) 636.39	1,050.59	0.25	-

■ 용도지역 결정 사유

구 분		변경 내용	변 경 사 유
주거 지역	제1종일반주거지역	감) 27,468.74	지구단위계획구역 변경에 따른 용도지역 면적 변경
	제2종일반주거지역	감) 377,694.52	
	제2종일반주거지역(7층 이하)	감) 478,245.94	
	제3종일반주거지역	감) 649,881.55	
	준주거지역	감) 119,183.25	
일반상업지역		감) 1,081,358.25	
중심상업지역		감) 102,131.00	
자연녹지지역		증) 636.39	

2. 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

가. 교통시설 : 변경없음

1) 도로 : 변경없음

■ 도로 결정조서(변경없음)

구분	구 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	광로	3	9	40~46	주간선 도로	4,000 (3,870)	서울역광장	한강제1 인도교북단	일반도로	총고 제757호 (1939.9.18.)	철도 중복결정 (면적: 83㎡)
기정	대로	2	57	30~70	주간선 도로	2450 (660)	한강로3가 (광로3-9)	서빙고 초등학교	일반도로	건고 제64호 (1978.3.29.)	서빙고로
기정	대로	3	4	25~30	집산도로	649	한강로3가 40-1028	한강로3가 40-1026	일반도로	서고 제639호 (2025.11.20.)	-
기정	중로	1	9	20	집산도로	245	한강로3가 63-99	용산동5가 2-49	일반도로	서고 제140호 (2003.6.5)	국제발당주변 특별계획구역
기정	중로	1	10	20	집산도로	110	서빙고로 남단	미군부대 경계선	일반도로	서고 제103호 (2003.5.10.)	-
기정	중로	2	7	15	집산도로	231	용산동5가 2-4	용산동5가 1-13	일반도로	서고 제142호 (2006.4.20.)	국제발당주변 특별계획구역
기정	중로	2	8	15	집산도로	45	용산동5가 2-43	한강로2가 187-7	일반도로	서고 제142호 (2006.4.20.)	국제발당주변 특별계획구역
기정	중로	3	14	12	집산도로	150 (139)	한강로3가 65-54	한강로3가 65-42	일반도로	서고 제188호 (2006.5.18.)	-
기정	중로	3	13	12	집산도로	192	한강로3가 (중3-14)	한강로3가 (중3-9)	일반도로	서고 제438호 (2010.12.2.)	-
기정	중로	3	9	12	집산도로	462	한강로3가 (광3-9)	한강로3가 65-329	일반도로	서고 제438호 (2010.12.2.)	-
기정	중로	3	10	12~13	국지도로	113	한강로3가 (광3-9)	한강로3가 (소3-57)	일반도로	서고 제438호 (2010.12.2.)	-

기정	중로	3	11	12	집산도로	109	한강로3가 65-42	한강로3가 65-26	일반도로	서고 제188호 (2006.5.18.)	-
기정	중로	3	13	12	국지도로	71	한강로1가 167-2	한강로1가 216-13	일반도로	서고 제299호 (2011.10.13.)	한강로 특별계획구역
기정	중로	3	15	11~12	국지도로	123	한강로3가 (중3-10)	한강로3가 65-9	일반도로	서고 제438호 (2010.12.2.)	-
기정	소로	1	5	8.2	특수도로	18.34	한강로2가 191-4	한강로2가 191-4	지하도로 (지하보행 통로)	용고 제99호 (2012.1.5.)	국제빌딩주변 특별계획구역
기정	소로	1	6	8	특수도로	25.3	한강로3가 187-19	한강로2가 187-7	지하도로 (지하보행 통로)	서고 제122호 (2012.5.10.)	국제빌딩주변 특별계획구역
기정	소로	1	11	10	특수도로	116	한강로2가 225-1	한강로3가 63-132	보행자 전용도로	서고 제142호 (2006.4.20.)	국제빌딩주변 특별계획구역
기정	소로	1	12	10	집산도로	157	한강로3가 63-1	한강로3가 63-132	일반도로	서고 제142호 (2006.4.20.)	국제빌딩주변 특별계획구역
기정	소로	1	13	10	특수도로	72	한강로2가 221-1	한강로3가 63-46	보행자 전용도로	서고 제142호 (2006.4.20.)	국제빌딩주변 특별계획구역
기정	소로	1	14	10	집산도로	201	한강로3가 63-1	한강로3가 63-46	일반도로	서고 제142호 (2006.4.20.)	국제빌딩주변 특별계획구역
기정	소로	2	나1	7.5~9.5	국지도로	84	한강로3가 (광로3-9)	대로2-57	일반도로	서고 제488호 (2021.9.9.)	용산철도 병원부지 특별계획구역
기정	소로	3	나1	6	국지도로	60	한강로3가 65-154	한강로3가 65-477	일반도로	서고 제488호 (2021.9.9.)	용산철도 병원부지 특별계획구역

※ 도로연장에서 ()는 지구단위계획 구역 내 연장임

나. 공간시설 : 변경없음

1) 녹지 : 변경없음

■ 녹지 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합계				-	5,691.6	-	5,691.6	-	-
소계				-	2,684.0	-	2,684.0	-	-
기정	②	녹지	경관녹지	용산동5가 1-44일대	1,008.2	-	1,008.2	서고 제142호 (2006.4.20.)	국제빌딩주변 특별계획구역 4
기정	③	녹지	경관녹지	한강로3가 65-38일대	1,675.8	-	1,675.8	서고 제188호 (2006.5.18.)	-
소계				-	3,007.6	-	3,007.6	-	-
기정	④	녹지	연결녹지	한강로2가 220-4일대	3,007.6	-	3,007.6	서고 제142호 (2006.4.20.)	국제빌딩주변 특별계획구역 5

2) 공원 : 변경없음

■ 공원 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합계		-	-	-	38,458.8	-	38,458.8	-	-
기정	㉑	공원	가로공원	한강로2가 159-5 일대	2,410.0	-	2,410.0	서고 제122호 (2012.5.10.)	국제빌딩주변 특별계획구역
기정	㉒	공원	어린이공원	용산동5가 2-4	2,998.5	-	2,998.5	건고 제187호 (1962.12.20.)	국제빌딩주변 특별계획구역
기정	㉓	공원	문화공원	한강로3가 426-3일대	17,577.4	-	17,577.4	서고 제142호 (2006.4.20.)	국제빌딩주변 특별계획구역
기정	㉔	공원	근린공원	한강로3가 63-388일대	2,225.0	-	2,225.0	서고 제140호 (2003.6.5)	세계일보사부지 특별계획구역
기정	㉕	공원	근린공원	용산동5가 19일대	11,705.3	-	11,705.3	서고 제103호 (2003.5.10.)	용산공원남측 도시환경 정비구역
기정	㉖	공원	가로공원	한강로3가 65-325	1,076.3	-	1,076.3	서고 제229호 (2015.8.6.)	정류장부지 특별계획구역
기정	㉗	공원	소공원	한강로3가 65-228 일대	466.3	-	466.3	서고 제340호 (2011.11.17.)	LG유플러스부지 특별계획구역

다. 공공·문화체육시설 : 변경없음

1) 학교 : 변경없음

■ 학교 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합계				-	20,986.9	-	20,986.9	-	-
기정	④	학교	초등학교	한강로3가 65-5일대	3,600.0	-	3,600.0	교위 고5호 (1987.2.17.)	한강초교
기정	⑤	학교	고등학교	한강로3가 65-209일대	17,386.9	-	17,386.9	교위 고5호 (1987.2.17.)	용산공고교

■ 건축물의 범위

도면표시번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	건축제한완화	비고
④ (한강초교)	40%이하	170%이하	5층이하	기존 건물 용적률 (160.42%) 반영	제2종일반주거지역 (7층이하)
⑤ (용산공고교)	35%이하	150%이하	5층이하	기존 5층이상 건축물 7층이하로 결정	제2종일반주거지역 (7층이하)

2) 공공청사 : 변경없음

■ 공공청사 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합 계				-	2,192.9	-	2,192.9	-	-
기정	⑦	공공청사	-	용산동5가 2-4일대	1,691.7	-	1,691.7	서고 제122호 (2012.5.10.)	주민 자치센터
기정	⑧	공공청사	-	용산동5가 1-28일대	501.2	-	501.2	서고 제373호 (2013.11.7.)	공원관리소

■ 건축물의 범위

도면표시번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
⑦	50%이하	250%이하	40m 이하	제1종일반주거지역
⑧	38%이하	70%이하	6.5m 이하	-

3) 문화시설 : 변경없음

■ 문화시설 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	문화시설	박물관	한강로3가 65-154일대	2,275.52	-	2,275.52	서고 제488호 (2021.9.2.)	용산철도병원
기정	②	문화시설	도서관	한강로2가 427-3 일원	2,916	-	2,916	서고 제429호 (2024.9.5.)	문화공원, 도로 하부에 중복결정

3. 친환경 및 방재안전에 관한 결정조서 : 신설

가. 친환경 계획 : 신설

- 허용용적률 인센티브, 상한용적률 인센티브 계획유도에 인센티브 항목 적용

인센티브 항목		세부항목	완화내용	비고																		
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우(기후환경본부 방침 연동 적용)	기준용적률 × 0.05	허용 용적률																		
	저영향개발	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	기준용적률 × 0.05																			
디자인 혁신	유니버설 디자인 도입	• 장애물 없는 생활환경 인증 시 (최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03)	기준용적률 × 0.03 ~ 0.05																			
친환경 건축물		친환경 건축물 인증 완화비율(β)	허용용적률 + 법적용적률 × Σ 친환경 건축물 인증 완화비율(β)	상한 용적률																		
		<table><tr><th colspan="6">① 에너지효율등급 및 ZEB 인증</th></tr><tr><th>구분</th><th>ZEB1 에너지효율 1+</th><th>ZEB2</th><th>ZEB3</th><th>ZEB4</th><th>ZEB5</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td></tr></table>			① 에너지효율등급 및 ZEB 인증						구분	ZEB1 에너지효율 1+	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화비율	15%	14%	13%	12%	11%
		① 에너지효율등급 및 ZEB 인증																				
		구분			ZEB1 에너지효율 1+	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5													
		완화비율			15%	14%	13%	12%	11%													
② 녹색건축 인증																						
<table><tr><th>완화조건</th><th>최대완화비율</th></tr><tr><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>6%</td></tr><tr><td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr></table>		완화조건	최대완화비율	녹색건축 최우수 등급	6%	녹색건축 우수 등급	3%															
완화조건	최대완화비율																					
녹색건축 최우수 등급	6%																					
녹색건축 우수 등급	3%																					
③ 재활용 건축자재 사용																						
<table><tr><th>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</th><th>15%</th><th>20%</th><th>25%</th></tr><tr><td></td><td>이상</td><td>이상</td><td>이상</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td></tr></table>		재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15%	20%	25%		이상	이상	이상	완화비율	5%	10%	15%									
재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15%	20%	25%																			
	이상	이상	이상																			
완화비율	5%	10%	15%																			
④ 장수명주택인증																						
<table><tr><th>장수명주택 인증등급</th><th>최우수</th><th>우수</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table>		장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율	15%	10%															
장수명주택 인증등급	최우수	우수																				
완화비율	15%	10%																				
- ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 ((Σ①~③) ≥ 15% → 15% 적용)																						
- ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정 후 시행																						

나. 방재안전계획 : 신설

- 서울시 안전관리 기본계획, 서울시 풍수해저감 종합계획, 재해지도, 산사태 발생 우려지역 조사 및 취약지역 지정·관리 지침, 방재지구, 방화지구, 화재경계지구의 7가지 계획 중 해당없음

4. 지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정조서 : 신설

가. 지역(역사)자산 보전·활용계획 : 신설

- 지역(역사)자산 조사는 문화재, 근대문화유산, 서울미래유산 등 8가지로 구분됨
- 용산 지구단위계획구역은 문화재(국가등록문화재) 및 기타 지역자산(매장문화재)에 해당되며, 역사유산 (흔적)남기기 가이드라인(2013)의 관리지침을 따름
 - 현재에는 원형의 모습·형태가 남아 있지는 않지만, 자료상 또는 “터”의 형태로 전해져 해당 지역의 역사성과 장소성을 유추할 수 있는 자원, 향후 발굴 가능성이 있는 문화재 (「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제2조에 따름)

구분	계획 내용		비고
	적용위치	적용기준	
문화재 (국가등록 문화재)	서울 구 용산철도병원 본관 (한강로3가 65-154 일대)	• 지정문화재, 등록문화재 등 서울특별시 문화재위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 건축물을 대상 • 보전방법 및 범위 등은 위원회의 결정에 따름	국가등록 문화재 제428호
건축자산	와서지 (한강로3가 65 일대)	• 근·현대 건축물 중 보전가치가 있는 건축물 • 서울시 건축자산 진흥 시행계획 등 고려하여 건축물 외관 보전 검토 • 멸실에 따른 표식 설치 시 「서울시 역사문화유적 표식 정비 가이드라인」에 따름	-
기타지역자산	은행나무 (한강로2가 55-1 일대)	• 「서울특별시 보호수 지정 및 관리에 관한 조례」에 따름	지정번호 : 서3-17~19
	은행나무 (용산동5가 24 일대)		지정번호 : 서3-5

※ 문화재공간정보서비스(<http://gis-heritage.go.kr>)에 따라 적용위치 확인

※ 지표조사보고서에 매장문화재가 존재하는 것으로 표시된 지역으로, 이 지역에 대한 발굴조사가 완료되었을 경우 해당사항 없음

③ 건축계획에 관한 결정

1. 획지에 관한 결정조서 : 변경

가. 최대개발규모 : 변경없음

구분	계획내용	비고
간선부	• 3,000㎡ 이하	적용범위 변경
이면부		

※ 기존대지 및 획지, 특별계획구역 제외

※ 최대개발규모 적용 예외

- 단일 필지의 최대개발규모 초과 시
- 기 공동개발 된 필지
- 획지 및 모든 공동개발 필지면적 합계가 최대개발규모 초과 시

나. 획지계획에 관한 결정조서 : 변경

구분	계획내용	비고
기정	• 간선도로변(한강대로, 원효로)에 한하여 계획 수립 • 대지분할기준, 현황 대지규모 등을 통해 적정 개발규모 유도 • 획지 내 필지는 개별건축 불가함 - 변경 시 도시관리계획 변경절차 이행	-
변경	• 소유자 간 합의되지 않은 상태의 과도한 지정 지양 • 획지계획 전면해제 → 공동개발 또는 자율적 개발 - 계획 실현성 제고	-

다. 공동개발에 관한 결정조서 : 변경

구 분	적용위치	계획기준
공동개발(권장)	도면참조	• 공동개발(권장) 최소화
자율적 공동개발	도면참조	• 지구단위계획 지침에 의해 공동개발이 계획되지 않은 필지도 최대개발규모를 초과하지 아니하는 범위 안에서 자율적(선택적) 공동개발 가능 • 자율적 공동개발을 적용함에 있어서 가급적 대지가 정형화 되도록 계획 하며, 아래의 경우 자율적 공동개발 불가함(단, 구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 허용) 1. 부정형 필지가 형성되는 경우 2. 인접필지가 맹지 또는 부정형 등 개발이 불합리하다고 인정되는 경우 3. 공동개발 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우
필지분할 가능선	도면참조	• 대지 형태의 정형화 및 이용 효율성 제고를 위해 필지 분할을 권장 • 도로 등 장래 도시계획시설로 확보하고자 계획된 필지 - 필지 분할선을 기준으로 대지 분할 후 공공시설 또는 기반 시설 제공

라. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서 : 변경

1) 기정

■ 아세아아파트 주변지구

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
정1	1,165.5	한강로3가	44-1대	5.7	224.7	지정	-
			44-6대	55.1			-
			44-7대	163.9			-
			45-2대	23.2	132.9	지정	-
			45-3대	37.9			-
			45-4대	46.3			-
			45-8대	22.1			-
			45-9대	3.4			-
			49-1대	99.2	211.9	지정	-
			49-2대	106.1			-
			49-6대	6.6			-
			48-2대	72.7	143.1	지정	-
			48-4대	26.4			-
			49-3대	44.0			-
			49-4대	47.3	94.6	지정	-
			49-5대	47.3			-
			43-1도	35.3	-	-	-
			45-1도	1.1	-	-	-
			45-5대	13.2	-	-	-
			45-7도	102.7	-	-	-
			48-1대	164.0	-	-	-
			48-5도	42.0	-	-	-
정2	662.7	한강로3가	52대	107.8	207.6	지정	-
			53대	89.2			-
			54대	10.6			-
			55대	7.6	156.0	지정	-
			56대	72.7			-
			57대	69.4			-
			58대	6.3			-
			59대	6.3	185.4	지정	-
			60대	69.4			-
			61-1대	102.4			-

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
정2	662.7	한강로3가	62대	7.3	121.0	지정	-
			62대	4.6			-
			61-2대	72.7			-
			65-6대	36.4			-
정3	1,263.8	한강로3가	65-155주	231.4	664.5	획지	-
			65-231주	433.1			-
			65-156대	307.4	-	-	-
			65-157대	113.4	-	-	-
			65-158대	178.5	-	-	-
정4	1,839.3	한강로3가	65-346대	65.4	238.3	지정	-
			65-347철	69.8			-
			65-348대	103.1			-
			65-349대	74.0	170.5	지정	-
			65-350대	48.9			-
			65-351대	47.6			-
			65-352대	106.4	302.7	지정	-
			65-353대	39.0			-
			65-354대	57.5			-
			65-355대	99.8			-
			65-7대	847.2	-	-	-
			65-154철	71.0	-	-	-
			65-326대	114.7	-	-	-
			65-432대	94.9	-	-	-
정5	10,868.6	한강로3가	65-24대	161.0	-	-	-
			65-118대	66.1	-	-	-
			65-128대	68.4	-	-	-
			65-230대	5,111.5	-	-	-
			65-560대	366.8	-	-	-
			65-580대	465.8	-	-	-
			89대	4,629.0	-	-	-

2) 변경

■ 아세아아파트 주변지구

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획 내용	비고
		동	지번	필지	소계		
아1	1,165.5	한강로 3가	44-1대	5.7	224.7	권장	맹지(44-6) 및 대지면적 35㎡미만 필지 해소(44-1)
			44-6대	55.1			
			44-7대	163.9			
			45-1도	1.1	147.2	권장	맹지(45-1,5,8,9) 및 대지면적 35㎡ 미만 필지 해소(45-2)
			45-2대	23.2			
			45-3대	37.9			
			45-4대	46.3			
			45-5대	13.2			
			45-8대	22.1			
			45-9대	3.4			
			43-1도	35.3	138.0	권장	맹지 해소(45-7) (구적면적 : 43-1)
			45-7도	102.7			
			48-1대	164.0	206.0	권장	맹지 해소(48-1)
			48-5도	42.0			
			48-4대	26.4	70.4	권장	대지면적35㎡미만 필지 해소(48-4)
			49-3대	44.0			
			49-1대	99.2	211.9	권장	맹지(49-1) 및 폭 5m미만 세장형 필지 해소(49-6)
			49-2대	106.1			
			49-6대	6.6			
			48-2대	72.7	-	-	-
			49-4대	47.3	-	-	-
			49-5대	47.3	-	-	-
아2	662.7	한강로 3가	52대	107.8	207.6	권장	맹지 해소(53,54)
			53대	89.2			
			54대	10.6	156.0	권장	맹지(55,56,57) 및 폭5m미만 세장형필지 해소(58)
			55대	7.6			
			56대	72.7			
			57대	69.4			
			58대	6.3	185.4	권장	맹지(60,61-1,62) 및 폭5m미만 세장형필지
			59대	6.3			
			60대	69.4			

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획 내용	비고
		동	지번	필지	소계		
아2	662.7	한강로 3가	61-1대	102.4	113.7	권장	해소(59) (필지분할가능선 : 62)
			62대	7.3			
			62대	4.6			맹지(61-2,62) 및 폭5m미만
			61-2대	72.7			세장형 필지 해소(65-6) (필지 분할 가능선:62)
			65-6대	36.4			
아3	1,263.8	한강로 3가	65-155주	231.4	664.5	권장	획지계획 해제 후 공동개발 지정전환(획지→지정)
			65-231주	433.1			- .
			65-156대	307.4			- .
			65-157대	113.4			- .
			65-158대	178.5			- .
아4	1,839.3	한강로 3가	65-346대	65.4	238.3	권장	맹지(65-346,347,348)이나 「주차장법」시행령 8조 부설주차장 설치의무면제로 공동 개발 지정 유지
			65-347철	69.8			
			65-348대	103.1			
			65-349대	74.0	170.5	권장	맹지(65-349,350,351)이나 「주차장법」시행령 8조 부설주차장 설치의무면제로 공동 개발 지정 유지
			65-350대	48.9			
			65-351대	47.6			
			65-352대	106.4	206.2	권장	맹지 해소(65-352)
			65-355대	99.8			
			65-353대	39.0			
			65-354대	57.5	96.5	권장	맹지 해소(65-353)
			65-7대	847.2			- .
			65-154철	71.0			구적면적
			65-326대	114.7	-	-	- .
			65-432대	94.9	-	-	- .
아5	10,868.6	한강로 3가	65-24대	161.0	-	-	- .
			65-118대	66.1	-	-	- .
			65-128대	68.4	-	-	- .
			65-230대	5,111.5	-	-	- .
			65-560대	366.8	-	-	- .
			65-580대	465.8	-	-	- .
			89대	4,629.0	-	-	- .

2. 건축물 용도 결정조서 : 변경

가. 건축물 용도에 관한 결정 : 변경없음

1) 권장용도 : 변경없음

도면 표시	적용구역	권장용도	비고
7	아세아 아파트 주변지구	[건축법시행령 별표1 중] • 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장 • 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 제11호의 노유자시설 • 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	-

※ 특별계획구역 권장용도 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

※ 용산 지구단위계획구역은 서울시 도시계획조례 제55조 제17항에 따라 「관광진흥법 시행령」제2조제1항제2호 가목, 다목부터 마목까지의 관광호텔업, 한국전통호텔업, 가족호텔업, 호스텔업을 위한 관광숙박시설 건립시 용적률 완화를 받을 수 있음(용적률 완화 세부사항은 서울시 지구단위계획수립기준 참조)

(이 하 여 백)

2) 불허용도 : 변경

■ 기정

도면표시	적용구역	불허용도	비고
1	간선도로변 및 일반상업지역 (노선변)	[건축법시행령 별표1 중] • 단독주택 및 공동주택(주거복합 제외) • 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원 및 격리병원 • 숙박시설(관광호텔 제외) • 근린생활시설, 판매시설 그 외의 기타시설 중 성기구취급소, 성인전용전화방, 성인전용 PC방 및 이와 유사한 성인전용업 • 위락시설 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련 시설 • 교정 및 군사시설 중 교도소 및 감화원 • 장례식장	-
3	일반주거지역 및 준주거지역	[건축법시행령 별표1 중] • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 근린생활시설, 판매시설 그 외의 기타시설 중 성기구취급소, 성인전용전화방, 성인전용 PC방 및 이와 유사한 성인전용업 • 위락시설 • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차 관련 시설(주차장 및 세차장 제외) • 동물 및 식물관련시설 • 교정 및 군사시설 중 교도소, 감화원	-

※ 특별계획구역 불허용도 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

■ 변경

도면표시	적용구역	불허용도	비고
1	간선도로변 및 일반상업지역 (노선변)	[건축법시행령 별표1 중] - 제2종 근린생활시설중 단란주점 및 안마시술소, 다중생활시설 - 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 의료시설 중 정신병원 및 격리병원 - 일반숙박시설 - 근린생활시설, 판매시설 그 외의 기타시설 중 성기구취급소, 성인전용전화방, 성인전용 PC방 및 이와 유사한 성인전용업 - 위락시설 - 공장 - 창고시설 - 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) - 자동차 관련 시설 - 교정 및 군사시설 중 교도소 및 감화원 - 장례식장	-
3	일반주거지역 및 준주거지역	[건축법시행령 별표1 중] - 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 - 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 근린생활시설, 판매시설 그 외의 기타시설 중 성기구취급소, 성인전용전화방, 성인전용 PC방 및 이와 유사한 성인전용업 - 위락시설 - 공장 - 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차 관련 시설(주차장 및 세차장 제외) - 동물 및 식물관련시설 - 교정 및 군사시설중 교도소, 감화원	-

※ 특별계획구역 불허용도 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정 : 변경

가. 건축물 밀도에 관한 결정 : 변경없음

1) 건폐율 계획(변경없음)

구분	건폐율	비고
제1종일반주거지역	60%이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용
제2종일반주거지역	60%이하	
제3종일반주거지역	50%이하	
준주거지역	60%이하	
일반상업지역	60%이하	
자연녹지지역	20% 이하	

※ 특별계획구역 건폐율 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

※ 「도시계획조례」 및 「서울시 지구단위계획수립기준」 변경 시, 변경된 기준 적용

(이 하 여 백)

2) 용적률 계획(변경)

■ 기정

구분		용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
아세아아파트 주변지구	한강로변	일반상업	600%	800%	1,000%	-
	이면부	2종	170%	200%	250%	-
		3종	210%	250%	300%	-

■ 변경

구분		용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
아세아아파트 주변지구	한강로변	일반상업지역	800%	880%	법적용적률의 2배 이하	-
	이면부	제2종일반주거지역	200%	220%	법적용적률의 2배 이하	-
		제3종일반주거지역	250%	275%	법적용적률의 2배 이하	-

※ 특별계획구역 용적률 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

※ 서울시 도시계획조례 제51조 제2항 제9호에 따라 용적률 완화 적용

- 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 한시적 용적률 완화

• 허용용적률 + 한시적 용적률 완화(50%p 이내)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에 따른 해당

용도지역 용적률의 최대한도 안에서 적용

• 용적률 체계개편('24.8.)에 따른 허용용적률체계와 한시적 용적률 완화를 시행령 용적률 범위안에서 적용 가능

• 도시계획조례 제51조 제2항에 따른 용적률 완화조건을 준수해야 하며, 해당 규정의 존속기간이 종료되는 경우

적용 불가(단, 본 내용은 서울시 관련 심의 및 고시 등에 따른 결과를 반영하여 고시한다.)

나. 건축물 높이에 관한 결정 : 변경없음

구분		높이계획	비고
아세아아파트 주변지구	한강로변	• 100m 이하(건축심의시 우수디자인 인정 시 120m이하)	-
	이면부(주거지역)	• 40, 80m 이하	-

※ 특별계획구역 높이 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

※ 획지선의 변경 또는 공동개발 변경 등에 의해 대지에 서로 다른 최고높이가 적용될 경우에는 대지둘레의 1/8이상 접한 도로 중 가장 넓은 도로에 면한 최고높이를 적용한다.

※ 제1,2종일반주거지역 내 대지는 용도지역별 최고층수 제한을 동시에 준수하여야 한다.

※ 지구단위계획구역은 군사시설보호법 규정에 의한 대공방어협조구역으로 132m를 초과하는 건축물(옥탑높이 포함)

또는 기타 구조물의 설치에 관한 허가, 승인, 기타의 처분을 하고자 할 때는 미리 관할 부대장과 사전협의하여야 함

4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정 : 변경

가. 건축물 배치에 관한 결정 : 변경

1) 건축선(변경없음)

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	특별계획구역 및 간선교차로	1m ~ 10m	• 단지내 통로(공공보행통로, 보차혼용통로)변 건축한계선 폐지 • 그 외 건축한계선 미지정 필지들에 건축한계선 신설 및 대규모 필지등 건축한계선 일부 확폭
	간선가로변	3m	
	이면부	1m ~ 3m	

2) 대지안의 공지 계획(변경없음)

구 분		계 획 내 용		비 고
		적 용 대 상	조성지침	
공개 공지	선형 및 섬지형	한강로변 및 주요교차로 주변지역, 세계일보사부지, 정비창전면①,③, LG유플러스부지, 특별계획구역	• 설치면적의 20% 이상은 녹지로 조성 • 공개공지 위치가 지정된 대지는 해당 위치에 공개공지 조성 • 위치가 정해지지 않은 경우 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 주요 보행 결정점 주변에 배치 • 침상형으로 설치 가능	조성위치는 결정도에 따름
보차혼용통로		아세아 아파트지구 특별계획구역	• 보행 및 차량을 위한 통로개설로 지구교통개선 • 보행 및 차량의 원활한 흐름유도	조성위치는 결정도에 따름
전면공지		전지역 인도부속형 폭6m이상 도로변의 건축선 후퇴부분 기존보도 및 차도와 단차없이 조성 차량부속형 폭6m미만 도로변의 건축선 후퇴부분 기존차도와 단차없이 조성	• 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 수종 식재 권장	조성위치는 결정도에 따름

나. 건축물의 형태 및 색채에 관한 결정조서 : 변경

■ 기정

구분		계획 내용	비고
건축물 형태	저층부 형태	- 가로에 면한 건축물의 1층 전면 벽면적의 50% 이상을 투시벽으로처리 - 가로에 면한 건축물의 1층 서타는 투시형서타 사용	-
	1층 바닥높이	- 가로에 면한 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도/도로와 15cm 이내의 차이로 제한하여 일반인 및 장애인의 진출입불편이 없도록 설치 (경사지의 경우 보도 /도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함) - 단, 부득이한 경우 용산구 도시계획위원회 심의를 통해 변경 가능	-
	층고/기존 건물과의 조화	- 연접대지에 지구단위계획에 따른 건물이 있을 경우 신축 건물의 층고 특히 1층 개구부의 높이는 기존건물과 일치 시키도록 제한 - 단, 부득이한 경우 용산구 도시계획위원회 심의를 통해 변경 가능	-
건축물 외관	재료/색채	- 외벽의 재료, 색채에 있어 주변건물 및 경관과 조화를 도모 - 용산공원 인접지역은 공원과 조화를 고려한 자연재료 사용 권장	-
	측면공지 차폐	- 가로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격 - 공지는 차폐 조경, 담, 문 등으로 차폐하되 건축물의 벽면과 조화되는 재료 사용	-
기타사항	옥외광고물	‘서울특별시 용산구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례’ 및 ‘서울특별시 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시 제한 (서울시고시 2017-490호)’ 준수	-
	조명	- 가로에 면하는 대지에 10층 이상 신축 또는 증·개축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명 등의 설치 권장 - 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명의 설치 권장	-

※ 지구단위계획 시행지침(민간부문 및 공공부문)준용

※ 상기와 관련된 법규의 변경 또는 부득이한 사정이 인정되는 경우, 구 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정

■ 변경

구분		계획내용		비고
건축물 형태	저층부 형태	전구역	• 연접대지에 지구단위계획에 따른 건물이 있을 경우 신축 건물의 층고, 특히 1층 개구부의 높이는 기존 건물과 일치시키도록 제한	권장
		한강대로변/ 용산공원 연접부	• 가로에 면한 건축물의 1층 전면 벽면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리 • 가로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형셔터 사용	권장
	1층 바닥높이	전구역	• 가로에 면한 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도/도로와 15cm 이내의 차이로 제한하여 일반인 및 장애인의 진출입불편이 없도록 설치(경사지의 경우 보도/도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함) • 단, 부득이한 경우 용산구 도시계획위원회 심의를 통해 변경 가능	권장
	층고/기존 건물과의 조화	전구역	• 연접대지에 지구단위계획에 따른 건물이 있을 경우 신축 건물의 층고특히 1층 개구부의 높이는 기존건물과 일치시키도록 제한 • 단, 부득이한 경우 용산구 도시계획위원회 심의를 통해 변경 가능	권장
건축물의 관	재료/색채	전구역	• 외벽의 재료, 색채에 있어 주변건물 및 경관과 조화를 도모	권장
		용산공원 연접부	• 원색, 고채도 색상 사용 지양, 자연색 또는 공원을 부각시킬 수 있는 무채색, 투명재료 활용 권장 • 용산공원 인접지역은 공원과 조화를 고려한 자연재료 사용 권장 - 공원 변으로 전선, 옥상설비 등 부속 시설의 직접적 외부 노출을 지양, 건축물과 일체화되는 디자인, 식재 등으로 차폐 권장 • 단순 페인트 마감 지양, 재료 고유의 특징을 활용한 입면디자인 권장	권장
	측면공지 차폐	전구역	• 가로에 면한 대지의 측면경계선과 건물 사이의 이격거리가 3m 이상의 이격공지는 보행자를 위한 공간으로 조성할 것을 권장 • 가로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m미만이고 이격 부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격 공지는 차폐 조경, 담, 문 등으로 차폐하되 건축물의 벽면과 조화되는 재료 사용	권장
기타	옥외광고물	전구역	• '서울특별시 용산구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례' 및 '서울특별시 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시 제한 (서울시고시 2017-490호)' 준수	권장
	조명	전구역	• 가로에 면하는 대지에 10층이상신축 또는 증·개축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명등의 설치권장 • 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명의 설치 권장	권장

※ 지구단위계획 시행지침(민간부문 및 공공부문)준용

※ 상기와 관련된 법규의 변경 또는 부득이한 사정이 인정되는 경우, 구 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
건축물 형태 및 외관	재료/색채 권장사항 변경	• 용산공원 인접지역 공원과 조화를 고려한 자연재료 권장 추가
기타사항	옥외광고물 계획내용 변경	• 주변과 조화를 이루는 옥외광고물 설치를 통한 효율적인 가로환경관리 및 유지를 위하여 옥외광고물 설치에 대한 가이드라인 및 심의위원회 심의 준수에 대한 내용 추가 및 규제사항과 권장사항으로 구분

다. 경관계획에 관한 결정 : 변경없음

1) 경관계획(변경없음)

- 한강대로의 통일감 있는 가로경관 확보를 통해 남산 조망과 광역통경축 확보

구분	적용지역	계획 내용	비고
한양도성~한강~여의도를 잇는 신도심으로서 매력있는경관 형성	전구역	• 매력있고 상징성 있는 스카이라인 형성	-
	한강대로, 원효로 중심가로	• 한강대로, 원효로 중심가로 상징성 부여	-
	한강변	• 한강중심의 열린경관 형성	-
용산공원, 남산, 한강 등 경관자원과 지역자산을 배려하는 경관관리	경부선, 한강, 용산공원 연결부	• 경의선 숲길, 한강, 용산공원 연계 광역 보행녹지축 조성	-
	용산공원 연결부	• 용산공원, 남산의 조망확보를 위한 높이관리 및 통경축 확보	-
	경부선 연결부	• 경부선철도 지하화를 고려한 경부선 녹지축변 경관관리	-
걸을수록 매력있고, 걷고 싶은 보행자 중심의 가로조성	전구역	• 한강~용산공원~남산 연계 보행네트워크 조성	-
		• 보행자중심 가로 조성을 위한 가로유형별 관리방안 마련	-
		• 옛길, 지역자산을 고려한 보존 및 활용방안 마련	-
옥외광고물 야간조명	전구역	• 한강대로변, 한강변 건물의 야간조명 설치 유도 - 벽면을 비추는 방향식 야간조명 • 옥상광고물을 설치할 수 없음 • 옥외광고물의 설치 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 용산구 옥외광고물 등 관리조례」 준수	-

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역에 관한 결정

구분	도면표시 번호	구역명	면적 (㎡)			비고
			기정	증감	변경	
합계			314,311.3	-	314,311.3	-
기정	㉔	국제빌딩주변 특별계획구역 1	26,783.9	-	26,783.9	사업완료
		국제빌딩주변 특별계획구역 2	11,694.6	-	11,694.6	존치
		국제빌딩주변 특별계획구역 3	12,314.8	-	12,314.8	사업완료
		국제빌딩주변 특별계획구역 4	52,894.6	-	52,894.6	사업완료
		국제빌딩주변 특별계획구역 5	6,106.4	-	6,106.4	사업완료
기정	㉕	세계일보사부지 특별계획구역	30,443	-	30,443	사업완료
기정	㉖	구민회관이적지 특별계획구역	4,963.7	-	4,963.7	미시행
기정	㉗	용산공원 남측 특별계획구역	50,266.0	-	50,266.0	사업완료
기정	㉘	정류장부지 특별계획구역	6,203.3	-	6,203.3	사업완료
기정	㉙	정류장부지 동측 특별계획구역	5,631	-	5,631	계획수립중
기정	㉚	용산세무서주변 특별계획구역	21,126	-	21,126	계획수립중
기정	㉛	아세아아파트 특별계획구역	51,936.1	-	51,936.1	계획결정
기정	㉜	한강로3가 65-100일대 특별계획구역	17,932.6	-	17,932.6	계획결정
기정	㉝	LG유플러스부지 특별계획구역	4,753.7	-	4,753.7	사업완료
기정	㉞	용산철도병원부지 특별계획구역	11,261.7	-	11,261.7	계획결정

※ 구역면적은 사업시행 단계시 지적측량 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 일부 특별계획구역 도면번호 표시 조정

나. 특별계획구역 계획지침

1) 국제빌딩주변 특별계획구역 1, 2, 3, 4, 5(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉔	국제빌딩주변 특별계획구역 1	용산구 한강로2가 424일대	26,783.9	-	26,783.9	서울시고시 제2001-229호 (2001.7.10.)	사업 완료
		국제빌딩주변 특별계획구역 2	용산구 한강로2가 191일대	11,694.6	-	11,694.6	서울시고시 제2001-229호 (2001.7.10.)	존치
		국제빌딩주변 특별계획구역 3	용산구 한강로2가 189일대	12,314.8	-	12,314.8	서울시고시 제2001-229호 (2001.7.10.)	사업 완료
		국제빌딩주변 특별계획구역 4	용산구 한강로3가 63-70일대	52,894.6	-	52,894.6	서울시고시 제2001-229호 (2001.7.10.)	사업 완료
		국제빌딩주변 특별계획구역 5	용산구 한강로2가 210-1일대	6,106.4	-	6,106.4	서울시고시 제2001-229호 (2001.7.10.)	사업 완료

■ 계획지침(변경없음)

구 분		계 획 지 침	비고
용도지역·지구		- 일반상업지역 - 방화지구	-
건폐율		60% 이하	-
용적률		- 기준 용적률 : 300 ~ 700% 이하 - 하용 용적률 : 600 ~ 800% 이하	-
높이		최고높이 150m 이하	-
용도	불허	- 공장 - 위험물저장 및 처리시설	-
	권장	- 주거시설과 다음 각호에 해당하는 시설이 복합된 시설 - 업무시설 - 문화 및 집회시설 - 판매 및 영업시설 중 전자, 전기관련상가 - 관광숙박시설	-
건축선		- 간선가로변 : 건축한계선 10m - 이면도로변 : 건축한계선 5m - 공원녹지변 : 건축한계선 3m	-
공공시설부지 제공율		- 공공용지 부담률 : 22.6% 이상 - 도로 및 용산역과 용산공원을 연결하는 폭 65m 이상의 공원 설치·조성후 공용화 조치 제공 - 동서녹지축을 연결하는 보행육로를 설치	-
기타		- 도시환경정비 구역내 기존 대규모 토지(예 : 세계일보사, 국제빌딩 등)는 사업 시행시 기존시설 인근에 집단적으로 조성토록하고 분할 등에 따른 불합리한 개발을 최소화하도록 유도 - 국제빌딩주변 특별계획구역 세부개발계획은 서울특별시 고시 제2007-253호(2007.7.26.) 및 용산구고시 제2010-4호(2010.3.12.) 결정사항 준용	-

2) 세계일보사부지 특별계획구역(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉔	세계일보사부지 특별계획구역	용산구 한강로3가 63-1일대	30,443	-	30,443	서울시고시 제2001-229호 (2001.7.10.)	사업 완료

■ 계획지침(변경없음)

구 분	계 획 지 침	비고
용도지역	• 준주거지역	-
가구 및 획지	• 6,300㎡~14,800㎡ 권장	-
건폐율	• 60% 이하	-
용적률	• 기준 용적률 : 250% 이하 • 허용 용적률 : 350% 이하	-
높이	• 최고높이 150m 이하	-
토지이용	• 복합용도, 공원 등	-
건축선	• 간선도로변 : 건축한계선 10m • 이면도로변 : 건축한계선 5m • 공원 및 녹지변 : 건축한계선 15m	-
공공시설 계획	• 공공용지 부담률 : 20.0%이상 - 도로 및 폭 20m 공원 설치 · 조성후 공용화조치 제공, 공원양측 15m 공원형태의 공개공지 설치 · 조성	-
기타	• 세계일보사부지 특별계획구역 세부개발계획은 서울특별시고시 제2003-140호(2003.6.5.) 결정사항 준용	-

3) 구민회관이적지 특별계획구역(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉔	구민회관이적지 특별계획구역	용산구 한강로3가 63-379 일대	4,936.7	-	4,936.7	서울시고시 제2008-14호 (2008.1.17.)	미시행

■ 계획지침(변경없음)

구 분	계 획 지 침		비 고
용도지역	• 현재 : 준주거지역		-
건폐율	• 60% 이하		-
용적률	• 기준용적률 : 200%이하 • 허용용적률 : 330%이하 • 상한용적률 : 서울시 도시계획조례 제55조 10항의 규정에 의함 ※ 공동주택 및 주거복합시설 건립시 '서울시 공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침' 준용		-
높 이	• 최고높이 100m이하		-
용도	불허	• 근린생활시설 중 안마시설소 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 (주차장 제외) • 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 제외 • 장례식장, 공장, 창고시설, 교정시설	-
	권장	• 권장용도 : 건축법시행령 별표1 - 제 5호의 문화 및 집회시설 - 제 7호의 판매시설 - 제11호의 노유자시설 - 제14호의 업무시설	-
건축선	• 서빙고로변 : 건축한계선 10m • 서빙고로변 공공공지 시작점부터 공공공지 끝부분에서 7m 이격된 지점까지 통경축 확보를 위한 건축한계선 적용		-
공공시설 계획	• 순부담율 20%이상 • 세계일보사 특별계획구역의 공개공지 및 씬지공원과 연계하여 특별계획구역 서측편으로 폭13m로 공공공지 조성		-
기타	• 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로함 • 향후 개발계획 수립시 연면적 500㎡이상의 도서관, 노인복지시설 또는 보육시설 등 공공기여가 인정 되는 용도 도입시 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 기부채납비율을 15% 이상으로 완화하여 적용가능 • 기부채납되는 도서관, 노인복지시설 또는 보육시설 등은 권장용도로의 용적률 인센티브를 적용하지 아니함 • 일반주거지역에서 준주거지역으로 상향되었을 경우 '공동주택건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침'에 따라 공동주택용적률은 250% 이하 적용. • 세부 건축계획 수립시 "서울시 도시관리계획 환경성 검토 업무지침(2007.9.1.)"에 따라 생태면적 기준 적용 • 구민회관 이적지 특별계획구역은 서울특별시고시 제2008-14호(2008.1.17.) 결정사항 준용		-

4) 용산공원 남측 특별계획구역(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉔	용산공원 남측 특별계획구역	용산구 용산동5가 19-5 일대	50,266	-	50,266	서울시고시 제2001-229호 (2001.7.10.)	사업 완료

■ 계획지침(변경없음)

구 분	계 획 지 침	비 고
용도지역	• 준주거지역	-
가구 및 획지	• 4,000㎡ ~ 23,000㎡ 권장	-
건폐율	• 60% 이하	-
용적률	• 기준 용적률 : 250% 이하 • 허용 용적률 : 350% 이하	-
높 이	• 최고높이 80 ~ 150m 이하	-
토지이용	• 복합용도, 공원 등	-
건축선	• 간선도로변 : 건축한계선 5 ~ 10m • 공원 및 녹지변 : 건축한계선 3m	-
공공시설 계획	• 공공용지 부담률 : 20.3% 이상 - 도로, 용산역 ~ 용산공원을 연결하는 폭50m이상의 공원 설치·조성 후 공용화 조치	-
기타	• 용산공원남측 특별계획구역 세부개발계획은 서울시고시 제2003-103호(2003.5.10.) 준용	-

5) 정류장부지 특별계획구역(변경)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉑	정류장부지 특별계획구역	용산구 한강로3가 65-325 일대	6,203.3	-	6,203.3	서울시고시 제2001-229호 (2001.7.10.)	사업 완료

■ 계획지침(변경)

구 분		계 획 지 침		비 고
용도지역 지구		• 일반상업지역, 제3종일반주거지역(도로 개설 부분) ※ 서고 제2006-182(2006.5.18.)호에 따라 이면부(1,645.9㎡)는 제3종일반주거지역이 일반상업지역으로 변경됨 • 방화지구		-
건폐율		• 60% 이하		-
용적률		일반상업 지역	• 기준 용적률 : 600% 이하 • 허용 용적률 : 800% 이하 • 상한 용적률 : 800% 이하 ※ 단, 2006년 6월 14일 서울시 도시·건축공동위원회 심의시 제시된 공공시설 (1,442.2㎡) 보다 추가 기부채납시 상한용적률 800% 이상 가능 (단, 1,000% 이하로 하고 증가량은 800×1.3×가중치×a로 할 것)	-
		제3종 ⇒ 일반상업지역	• 기준 용적률 : 250% 이하 • 허용 용적률 : 610% 이하 • 상한 용적률 : 800% 이하	
높이		기정		-
		변경		
		• 최고높이 100m 이하 (우수디자인으로 건축심의 인정시 최고높이 120m 이하로 완화 적용)	• 기준높이 120m+α (세부개발계획 수립 시 완화 검토 가능)	
용도	불허	• 단독주택 및 공동주택(주거복합 제외) • 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원 • 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차관련시설(주차장 제외) • 학교보건법 등 기타법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 • 공장, 창고시설, 교정시설, 장례식장		-
	권장	• 건축법 시행령 별표1 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설(지상부 연면적만 인정) - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)		

건축선	• 한강로변 : 건축한계선 5m • 이면 도로변 : 건축한계선 1m	-
공개공지	• 서울시 건축 조례 준용 • 간선도로변 및 공원변에 조성하며 공원과 연계하여 조성	-
공공시설 부지 제공율	• 순부담률 : 20.0% 이상 - 대상지 남측 도로 확폭(B = 12m → 12~13m) - 동측 특별계획구역 연결도로 확폭(B = 7~11m → 11~12m) - 대상지 남측 공원조성(B = 20m 이상)	-
기타	• 일반상업지역으로 상향된 지역은 지상층 연면적을 기준으로 주거와 오피스텔 용도를 합한 용적률 60% 이하로 제한 • 상업지역 내 주거복합 건축시 지상층 연면적을 기준으로 주거용도 용적률은 40% 이하 • 서울시 지구단위계획 수립기준(2010.6.) 2부 1-4-5의 3에 ㉔의 나항목에 따라 기준, 허용, 상한 용적률은 우선 기중평균한 후 용적률 인센티브 항목 등을 산정함	-

(이 하 여 백)

6) 정류장부지 동측 특별계획구역(변경)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉔	정류장부지 동측 특별계획구역	용산구 한강로3가 65-179 일대	5,631	-	5,631	서울시고시 제2010-438호 (2010.12.2.)	계획 수립중

■ 계획지침(변경)

구 분	계 획 지 침		비 고
	기 정	변 경	
용도지역	• 제2종일반주거지역	• 현재 : 제2종일반주거지역 • 세부개발계획 수립시 : 준주거지역	-
건폐율	• 60% 이하	좌동	-
용적률	• 기준 용적률 : 190% 이하 • 허용 용적률 : 200% 이하 • 상한 용적률 : 250% 이하 ※ 서울시 공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침 준용	• 기준 용적률 : 200% 이하 • 허용 용적률 : 330% 이하 • 상한 용적률 : 400% 이하	-
높이	• 최고층수 12층이하 ※ 세부개발계획 수립시 높이완화 가능	• 최고높이 90m 이하	-
용도	허용	• 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택 (기숙사 제외) • 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대시 설, 복리시설	-
	불허	-	-
	권장	-	-
건축선	• 이면도로변 : 건축한계선 3m • 서울시 건축조례 준용	좌동	-
공개공지	• 공개공지 조성시 공원변에 조성하여 정류장 부지 특별계획구역의 공원과 연계되고 보행 동선을 최대한 감안하여 설치	좌동	-
공공시설 부지 제공율	• 순부담율 : 10.0% 이상 - 대상지 남측 현황도로 확폭(B=11m→13m) - 정류장부지 특별계획구역과 연결 현황도로 확폭(B=8m→12m) - 대상지 남측 공원조성(B=10m이상)	• 순부담율 : 20% 이상 - 대상지 남측 현황도로 확폭(B=11m→13m) - 정류장부지 특별계획구역과 연결 현황도로 확폭(B=8m→12m) - 대상지 남측 공원조성(B=10m이상) • 기부채납 미충족분 발생시 지역에 필요한 건축물로 설치·제공	-

7) 용산세무서주변 특별계획구역(변경)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉔	용산세무서주변 특별계획구역	용산구 한강로3가 65-500 일대	21,126	-	21,126	서울시고시 제2010-438호 (2010.12.2.)	계획 수립중

■ 계획지침(변경)

구 분	계 획 지 침					비 고
	기 정		변 경			
용도지역	제2, 3종일반주거지역		• 개별계획 수립시 - 제3종일반주거지역 (획지 1,2,3), 제2종일반주거지역(획지 4) • 통합계획 수립시 - 제2종일반주거지역(획지 1), 준주거지역 (획지 2)			-
건폐율	50% 이하		60% 이하			-
용적률	제2종일반주거	• 기준 : 190% 이하 • 허용 : 200% 이하 • 상한 : 250% 이하	개별계획 수립시	제3종 일반주거 (획지1,2,3)	• 기준 : 250% 이하 • 허용 : 275% 이하 • 상한 : 법정 2배이하	-
				제2종 일반주거 (획지 4)	• 기준 : 200% 이하 • 허용 : 220% 이하 • 상한 : 법정 2배이하	
	제3종일반주거	• 기준 : 210% 이하 • 허용 : 230% 이하 • 상한 : 250% 이하	통합계획 수립시	제2종 일반주거 (획지 1)	• 기준 : 200% 이하 • 허용 : 220% 이하 • 상한 : 법정 2배이하	
				준주거 지역 (획지 2)	• 기준 : 200% 이하 • 허용 : 330% 이하 • 상한 : 400% 이하	
높이	• 제2종일반주거지역 : 최고층수 12층이하 (세부개별계획 수립시 높이완화 가능) • 제3종일반주거지역 : 최고높이 80m이하		개별계획 수립시	• (획지1,2,3)최고높이 80m 이하 • 세무서부지(획지4) 12층 이하		-
			통합계획 수립시	• (획지 2)최고높이 100m 이하 • (획지 1)세무서부지 12층 이하		
허용용도	• 건축법시행령 별표1 - 제2호 공동주택(기숙사 제외) - 제14호 업무시설 중 공공업무시설 • 부대시설, 복리시설		좌동			-
건축선	• 북측도로변 : 도로반대편 대지경계선에서 18m 이격하여 건축한계선 지정 • 이면 도로변 : 건축한계선 3m		• 서빙고로변 : 건축한계선 5m • 그 외 지역 : 건축한계선 3m			-

공개공지	- 서울시 건축조례 준용 - 간선가로변에 조성하되 보행동선을 최대한 감안하여 설치	좌동	-
공공시설 부지 제공을	- 순부담율 : 10.0% 이상 - 대상지 서측 현황도로 확폭(B=4m⇒12m) - 이촌동길 확폭계획 반영(이촌동길 확폭계획 변경시 도로선형변경 가능)	- 개별계획 수립시 : 좌동 - 통합계획 수립시 : 순부담율 15% 이상 - 기부채납 미충족분 발생시 지역에 필요한 건축물로 설치·제공	-
기타	- 세부개발계획 수립시 이촌동길 확폭계획 반영할 것 - SHIFT 등 주택사업 추진시에도 기반시설계획은 특별계획구역 지침에 따라 이행하며, 높이계획은 지구단위계획에서 결정된 높이계획을 따름	- 세부개발계획 수립시 구역 동측 국지도로 신설(6m) ※ 용산세무소 이전 등 변화된 여건을 고려하여 검토가능 - 좌동	-

※ 용산세무서 이전 등 변화된 여건을 고려하여 세부계획 조정 가능

(이 하 여 백)

8) 아세아아파트 특별계획구역(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉔	아세아아파트 특별계획구역	용산구 한강로3가 65-584 일대	51,936.1	-	51,936.1	서울시고시 제2001-229호 (2001.07.10.)	계획 결정

■ 계획지침(변경없음)

구 분	계 획 지 침	비 고
용도지역	• 제3종일반주거지역	-
가구 및 획지	• 46,510.8㎡	-
건폐율	• 50% 이하	-
용적률	• 기준용적률 : 200%이하 • 허용용적률 : 250%이하 • 상한용적률 : 382%이하	-
높이	• 최고층수 36층이하	-
토지이용	• 공동주택(부대시설 포함) 및 공공시설	-
건축선	• 이면도로변 : 건축한계선 3m • 남북간 보차혼용통로를 중심으로 폭 20m의 통경축 확보	-
대지 내 통로	• 보차혼용통로 폭 12m 개설	-
공공시설 계획	• 순 부담률 : 34%이상 - 공공시설 (도로, 공공청사 등)	-

9) 한강로3가 65-100일대 특별계획구역(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉔	한강로3가 65-100일대 특별계획구역	용산구 한강로3가 65-584 일대	17,932.6	-	17,932.6	서울시고시 제2006-23 (2006.5.25)	계획 결정

■ 계획지침(변경없음)

구 분		계 획 지 침	비 고
용도지역		- 제3종일반주거지역 ※ 서고제2006-188(2006.5.18.)호 특별계획구역 및 세부개발계획 결정에 따라 제2종 일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 변경됨	-
건폐율		20%이하	-
용적률		- 기준용적률 : 200% 이하 - 상한용적률 : 250% 이하	-
높이		최고높이 80m이하(25층이하)	-
용도	불허	- 공장 - 교육연구 및 복지시설 중 생활권 수련시설	-
	권장	공동주택 중 아파트	-
건축선		도로 및 철도변 : 건축한계선 3m	-
공공시설 계획		순부담율 : 15%이상	-
기타		65-100일대 특별계획구역 세부개발계획은 서울특별시고시 제2006-188호(2006.5.18) 결정사항 준용 ※ 개별법에 따른 사업추진가능	개별법 적용

10) LG유플러스부지 특별계획구역(변경)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉔	LG유플러스부지 특별계획구역	용산구 한강로3가 65-229 일대	4,753.7	-	4,753.7	서울시고시 제2011-340호 (2011.11.17.)	사업 완료

■ 계획지침(변경)

구 분			계 획 지 침	비 고
용도지역			• 준주거지역, 일반상업지역	-
건폐율			• 60% 이하	-
용적률	일반상업지역		• 기준용적률 : 600% 이하 • 허용용적률 : 800% 이하 • 상한용적률 : 1,000%이하	-
	준주거지역		• 기준용적률 : 250% 이하 • 허용용적률 : 350% 이하 • 상한용적률 : 400% 이하	
높 이	기정		변경	-
	• 최고높이 100m 이하		• 기준높이 120m+α (세부개발계획 수립 시 완화 검토 가능)	
용도	불허	전층	• 단독주택 및 공동주택 / 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 근린생활시설중 단란주점 및 안마시술소 / 공장 / 창고시설 / 위락시설 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 / 장례식장 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) / 자동차관련시설(주차장 제외) • 숙박시설(관광호텔제외) / 교정 및 군사시설중 교도소, 감호원 • 근생 · 판매시설 · 기타시설중 성기구취급, 성인전용전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업	-
		1층 전면부	• 자동차전시장, 은행	-
		권장		• 권장용도 : 건축법시행령 별표1 중에서 다음 용도 - 제 4호의 제2종근린생활시설 중 공연장 - 제 5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제 7호의 판매시설(도매시장 제외) - 제11호의 노유자시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)
건 축 선			• 간선도로(한강로)변 : 건축한계선 5m • 이면도로변 : 건축한계선 3m	-
대지내 공지	공개공지	• 공원 인접변으로 공개공지 위치 지정 • 서울시 건축조례 준용		-
	전면공지	• 건축한계선 후퇴부분 전면공지 조성		-
차량출입 불허구간			• 원칙적으로 간선도로(한강로)변으로 차량출입 불허	-
공공시설부지 제공율			• 용도지역 상향 면적의 15% 이상	-
기타	주민편익시설 (도서관)	• 토지소유자 부담으로 도서관(IT도서관)을 설치하여 일반에게 개방		-

11) 용산철도병원부지 특별계획구역(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉔	용산철도병원부지 특별계획구역	용산구 한강로3가 65-154 일대	11,261.7	-	11,261.7	최초 결정일 서울특별시고시 제2021-488호 (2021.9.2.)	계획 결정

■ 계획지침(변경없음)

구 분		계 획 지 침					비 고	
용도지역		• 현재 : 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층 이하) • 세부개발계획 수립시 대지 내 제2종일반주거지역, 제2종(7층)일반주거지역은 준주거지역으로 변경(도로는 제외)					-	
도시계획시설		• 세부개발계획 수립 시 도시계획시설(종합의료시설) 폐지, 문화시설(입체적 결정) 신설					-	
건폐율		• 60%이하 (등록문화재 보전시 70%까지 완화)					-	
용적률		• 기준 : 200% 이하, 허용 : 280% 이하 • 상한 : 400% 이하(사전협상결과에 따른 공공기여 제공시 일괄적 부여) ※ 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률 계획과 별도로 100% 이하 범위에서 추가하여 계획(서고 제2019-313호, 2019.9.19.)					준주거	
높이		• 최고높이 100m이하 (우수 : 120m 이하) ※우수디자인 인정기준 별도 제시					-	
용도	지정	위치지정 (공개공지변 1~2층)	제1종 근린생활시설	소매점, 휴게음식점 (지정용도 전체 면적의 30% 이하)	• 간이음식점 • 카페 • 유사이동 소매점(팝업스토어)	• 예술·기념품 소매점 • 섬유·의복 등 소매점	박물관 연계· 지원용도 / 지정용도 면적	
			제1,2종 근린생활시설	서점 (지정용도 전체면적의 50% 이상)	서점(문화복합공간)			
			제2종 근린생활시설	사무소, 제조업소, 공연장	• 사진·촬영 등 영상처리점 • 창작·예술 등 관련 서비스점 • 기타 인쇄물 출판업			
			문화 및 집회시설	전시장(지정용도 전체면적의 20%이상)	-			
	불허		• 단독주택 및 공동주택(주거복합제외) • 안마시설소 • 골프연습장 • 공장 및 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(주차장 제외)					-
	권장		• 공연장, 전시장 • 판매시설(도매시장 제외) • 노유자시설 • 업무시설 (오피스텔 제외)					-
건축선	건축한계선		• 신설 도로(6m)변 : 건축한계선 5m • 그 외 도로변 : 건축한계선 3m (등록문화재 보존을 위해 용산철도병원 건축한계선 적용 배제)				-	
	고층배치구간 금지구간		• 한강과 용산공원을 잇는 열린 통경축 확보를 위해 고층배치금지구간 지정 (폭 23m 내외)				-	

대지 내 공지	공 개 공 지	공통	- 문화시설과 연계한 공적공간으로서의 공개공지 위치 지정 - 가로와 연계될 수 있는 휴게시설 배치, 필로티형 공개공지의 유효 높이는 6m 이상 확보	-
		개별	문화시설 이면부에 건축물 저층부, 공공보행통로를 연계하는 540㎡ 이상 규모로 계획 (예, 가로 35m × 세로 15m 내외)	-
		전면공지	건축한계선 후퇴부 전면공지 조성	-
		공공보행 통로	도시적 맥락을 고려한 보행녹지축 조성을 위해 남북간 공공보행통로(폭 11m, 높이 6m) 조성	-
교통처리계획			- 차량진출입 분리 설치(간선부(서빙고로변) 차량 진출, 이면부 차량 진입) - 서빙고로변 등록문화재 구간 차량출입불허구간 연장 - 보행·차량의 안전한 통행 및 시야 확보를 위해 서빙고로변 차량 진출구간 평탄부 조성	-
공공시설 부지 제공율			- 공공용지 부담률(순부담률) : 24.1%(기준 대지면적 10,771.8㎡), 약 666억원 ※ 도시계획변경(용도지역 상향)에 따른 토지가치상승분 내외로 함 - 도로 : 대상지 동측 6m 도로 확보 (기부채납) - 사전협상에 따른 문화시설(등록문화재 리모델링), 건축물 내 공공시설 등 기부채납 (수장고, 어린이집, 풋살장(체육시설))	-
기타			- 근현대건축물(등록문화재)의 보전 및 활용방안 구상 - 자치구와 협의를 통해 등록문화재와 연계하여 옥외공간을 활용한 지역활성화 계획 마련	-

(이 하 여 백)

6. 인센티브계획에 관한 결정 : 변경

가. 허용용적률 인센티브계획

1) 허용용적률 인센티브 계획기준

■ 공통사항

인센티브 항목		산정기준	계획기준
구분	유형		
스마트 도시	UAM시설	기준용적률×0.03 이하	세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정
	첨단기술 테스트베드		
	스마트산업육성		
탄소중립	지열 등 신재생에너지설치	기준용적률×0.05	서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)
	저영향개발	기준용적률×0.05	- 저영향개발사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량기준의 1.2배 이상 설치 - 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수
디자인 혁신	특색있는건축설계	기준용적률×0.03 이하	세부적인 설치기준 및 산정요율은시장의 공공시설 연계 경관사업 서면동의를 통해 결정
	공공시설 연계 경관사업		
	유니버설디자인 도입	기준용적률×0.03~0.05	장애를 없는 생활환경 인증시 (최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03)
녹지 생태도심	임체녹지조성	기준용적률×0.05	녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정 한도 이상 설치시
	공공보행통로설치	기준용적률×0.03	공공보행통로에통행을 목적으로 하는 지역권 설정 시

※ 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 허용용적률 인센티브 대상에서 배제

※ 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가

※ 계획기준 준수 시 적용 가능한 다음의 항목은 해당 인증기관의 적정성 인증을 받은 경우 적용 가능

- 지열 등 신재생 세부 설치기준 및 산정요율을 결정해야하는 다음의 항목은 구체적인 인센티브 기준을 마련하여 시장 서면동의를 통해 인센티브 적용 여부 결정 (다만, 지구단위계획 변경을 통해 인센티브에 에너지 설치, 저영향개발, 유니버설디자인 도입, 임체녹지 조성, 공공보행통로 설치 관한 구체적인 기준을 마련한 경우 적용 가능)

- UAM시설, 첨단기술 테스트베드, 스마트산업육성, 특색있는 건축설계, 공공시설 연계 경관사업, 역사문화 특성 보전, 지역특화용도 도입, 전선지중화 설치

※ 지역특성을 고려하여 허용용적률 인센티브 항목을 추가하거나 산정기준과 계획기준을 변경 또는 구체적인 기준을 마련하는 경우, 지구단위계획의 (경미한)변경 절차를 거쳐 허용용적률 인센티브 변경 가능 (단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)

2) 상한용적률 인센티브 계획기준

구 분	세부계획기준	비고
공공시설등 제공시	허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.0 \times \alpha \text{현금건축물})$ - 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0*, 현금 1.0 * 건축물 계수 완화(1.2적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 ① 권역생활서비스시설 중 다음의 요건을 충족하는 시설 · 공공시설등 제공면적이 3,000㎡ 이상인 경우 (건축물 설치비용 환산부지 포함) · 복합건축물인 경우 '권역별생활서비스시설'이 전체 연면적의 75% 이상인 경우에 한함 (이 경우 전체건축물에 대해 완화된 용적률 계수 적용) ② 정책적으로 필요한 시설로서 시 도시건축공동위원회에서 인정하는 시설 · 공공의 정책사업, 방재안전 시설 확보 등 기타 위원회에서 인정하는 경우 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 · 사업부지의 용적률과 공공시설제공 부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용 (다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획조례 시행규칙」에서 정한 허용용적률로 봄) · 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우는 평균용적률 (용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용함 · 공공시설 제공부지는 용도지역이 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률을 적용함 - α토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 · 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 - α건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - α현금이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금환산부지)로 제공하는 면적의 비율 · 공공시설 등 부지제공 면적 (기존 건축물 기부채납 시) $= \text{공공시설등 부지 제공면적} \times \frac{\text{공공시설등 제공부지의 부지가액}}{\text{용적률을 완화받는 부지의 부지가액}}$ · 건축물 환산부지 면적(㎡) = $\frac{\text{공공시설등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)}}$ · 현금 환산부지 면적(㎡) = $\frac{\text{현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)}}$ - 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 법적용적률*을 적용 * 도시계획조례 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호 및 제2호와 제51조제2항제2호에 따른 용도지역 용적률	-

구 분	세부계획기준	비고
임대주택 건설 시	• 관련법률 및 조례, 「공동주택건설형 지구단위계획 수립기준」, 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」, 「준주거지역 용적률계획 일괄재정비(서울특별시 고시 제2019- 13호)」 등 관련 기준을 적용	-
지하철출입구등 건물 또는 대지 내 설치시	• 「서울특별시 도시계획조례」 도시계획조례 제51조제2항에 따라 지하철출입구·환기구·배전함(지하철출입구등)을 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브 제공 - 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우 - 지하철출입구등 연결을 위한 통로를 설치·제공하는 경우(공공도로 상하부 설치) • 완화량은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 다음의 산식에 따라 산정 - 대지에 설치할 경우 : 허용용적률* × (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내 - 건물에 설치할 경우 : 허용용적률* × (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내 * 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 법적용적률*을 적용 - 연결통로 공사비 : '공공시설등 제공 시 인센티브 산정기준'에 따라 공사비를 환산부지면적으로 환산하여 산정하되, 계수는 1.2로 적용	-
건축법에 따른 공개공지 등 설치시	• 적용대상 : 건축법 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간 조성 시 • 서울특별시 건축조례 제26조제3항제1호에 따르되, 같은조 제1항제2호에서 정한 의무면적을 제외 - 산정식 : 허용용적률 + 법적용적률 × {(공개공지등면적-의무면적)/대지면적} * 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용 • 완화범위 : 법적용적률의 1.2배 이내	-
친환경항목 적용시	• 적용대상 : 지구단위계획구역 내에서 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물. 다만, 정비사업, 역세권사업 등 정책사업 추진을 위해 별도의 용적률 상향 및 공공기여 방안(기준)을 갖고 있는 사업은 해당 계획기준에 따름 • 적용산식 : 허용용적률 + 법적용적률 × ∑친환경 건축물 인증 완화비율(β) * 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용 * 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름	-

구 분	세부계획기준	비고																																																										
친환경항목 적용 시	- 친환경 건축물 인증 완화비용(β) <table><tr><th colspan="6">① 에너지효율등급 및 ZEB 인증</th><th colspan="2">② 녹색건축 인증</th></tr><tr><td>구분</td><td>ZEB1 에너지효율 1+</td><td>ZEB2</td><td>ZEB3</td><td>ZEB4</td><td>ZEB5</td><td>완화조건</td><td>최대완화비용</td></tr><tr><td>완화 비용</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>6%</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr><tr><th colspan="6">③ 재활용 건축자재 사용</th><th colspan="2">④ 장수명주택인증</th></tr><tr><td>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>15% 이상</td><td>20% 이상</td><td>25% 이상</td><td></td><td></td><td>장수명주택 인증등급</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr><tr><td>완화비용</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td><td></td><td></td><td>완화비용</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table> - ①~③ 항목 중복 적용시 완화비용은 최대 15% 적용 ((Σ①~③) ≥ 15% → 15% 적용) - ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정 후 시행	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증						② 녹색건축 인증		구분	ZEB1 에너지효율 1+	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화조건	최대완화비용	완화 비용	15%	14%	13%	12%	11%	녹색건축 최우수 등급	6%							녹색건축 우수 등급	3%	③ 재활용 건축자재 사용						④ 장수명주택인증		재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상			장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비용	5%	10%	15%			완화비용	15%	10%	-
	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증						② 녹색건축 인증																																																					
구분	ZEB1 에너지효율 1+	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화조건	최대완화비용																																																					
완화 비용	15%	14%	13%	12%	11%	녹색건축 최우수 등급	6%																																																					
						녹색건축 우수 등급	3%																																																					
③ 재활용 건축자재 사용						④ 장수명주택인증																																																						
재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상			장수명주택 인증등급	최우수	우수																																																				
완화비용	5%	10%	15%			완화비용	15%	10%																																																				
특별건축구역 도입시	• 특별건축구역 지정 및 창의혁신디자인 적용 시 상한용적률 완화 가능 • 창의·혁신디자인 건축물에 대해 서울 도시·건축 창의·혁신디자인 가이드라인에 따라 특별건축구 역 지정에 따른 용적률 등 인센티브를 부여할 적용	-																																																										
지능형건축물 인증 시	• 적용대상 : 「건축법」 제65조의 2의 제4항에 따라 인증 기준이 고시된 건축물 • 적용산식 : 기준용적률 × 지능형 건축물 인증 완화비용 - 지능형건축물 기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름 • 지능형 건축물 인증기관 : - IBS KOREA, 한국환경건축연구원 • 인증등급 : <table><tr><th>구분</th><th>1등급</th><th>2등급</th><th>3등급</th><th>4등급</th><th>5등급</th></tr><tr><td>심사기준</td><td>90% 이상 득점</td><td>85% 이상 90% 미만</td><td>80% 이상 85% 미만</td><td>75% 이상 80% 미만</td><td>70% 이상 75% 미만</td></tr><tr><td>각 분야별 과락점수</td><td>85% 미만</td><td>80% 미만</td><td>75% 미만</td><td>70% 미만</td><td>65% 미만</td></tr><tr><td rowspan="3">심사 총평</td><td>비주거</td><td colspan="4">총 660점 평가항목 600점(각분야별 100점) / 가산항목 60점(각분야별 10점)</td></tr><tr><td>주거</td><td colspan="4">총 330점 평가항목 300점(각분야별 100점) / 가산항목 30점(각분야별 10점)</td></tr><tr><td>복합건축물</td><td colspan="4">용도별 바닥면적 가중치 적용</td></tr></table> • 지능형 건축물 인증 완화비용 : <table><tr><th>지능형 건축물 인증등급</th><th>1등급</th><th>2등급</th><th>3등급</th><th>4등급</th><th>5등급</th></tr><tr><td>건축기준 완화 비율</td><td>15%</td><td>12%</td><td>9%</td><td>6%</td><td>0%</td></tr></table> • 완화범위 : 법적용적률의 1.2배 이내	구분	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	심사기준	90% 이상 득점	85% 이상 90% 미만	80% 이상 85% 미만	75% 이상 80% 미만	70% 이상 75% 미만	각 분야별 과락점수	85% 미만	80% 미만	75% 미만	70% 미만	65% 미만	심사 총평	비주거	총 660점 평가항목 600점(각분야별 100점) / 가산항목 60점(각분야별 10점)				주거	총 330점 평가항목 300점(각분야별 100점) / 가산항목 30점(각분야별 10점)				복합건축물	용도별 바닥면적 가중치 적용				지능형 건축물 인증등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	건축기준 완화 비율	15%	12%	9%	6%	0%	-												
	구분	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급																																																						
심사기준	90% 이상 득점	85% 이상 90% 미만	80% 이상 85% 미만	75% 이상 80% 미만	70% 이상 75% 미만																																																							
각 분야별 과락점수	85% 미만	80% 미만	75% 미만	70% 미만	65% 미만																																																							
심사 총평	비주거	총 660점 평가항목 600점(각분야별 100점) / 가산항목 60점(각분야별 10점)																																																										
	주거	총 330점 평가항목 300점(각분야별 100점) / 가산항목 30점(각분야별 10점)																																																										
	복합건축물	용도별 바닥면적 가중치 적용																																																										
지능형 건축물 인증등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급																																																							
건축기준 완화 비율	15%	12%	9%	6%	0%																																																							

- ※ 공공시설 부지를 제공(기부채납)하거나, 공공시설등 설치제공(기부채납)하는 경우 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제7조(지구단위계획구역 안의 용적률 계획 및 운용) 및 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름
- ※ 건축법상 공개공지 등 다른 법률에 따른 완화규정은 허용용적률에 다른 법률에 따른 용적률 완화량을 더하여 상한용적률로 산정
- ※ 국토계획법 제78조제7항에 따라 상한용적률 항목을 중첩하여 적용하는 경우로서 국토계획법 시행령에 따른 용도지역별 용적률 최대한도를 초과하는 경우, 도시건축공동위원회 심의를 통해 기반시설 적정성 등 검토
- ※ 상한용적률인센티브 세부적용방법은 관련법령 및 서울시 관련지침의 내용을 따름

4 기타사항에 관한 결정

1. 교통처리에 관한 결정 : 변경

가. 교통처리에 관한 결정 : 변경

1) 차량동선(변경)

구분	적용 위치	계획 내용	비고
차량출입불허구간	전구역(도면참조)	- 간선도로 및 모퉁이변에 지정 - 간선도로변 차량출입은 원칙적으로 허용하지 않음	-

※ 특별계획구역의 경우 도시·군관리계획 결정시[차량진출입 불허구간]은 불가피하거나 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고 “지구단위계획구역 내 개별필지[차량진출입 불허구간]설정기준”에 따라 설정한다.

2) 보행동선(변경없음)

구분	적용 위치	계획 내용	비고
공공보행통로	전구역 (도면참조)	- 긴 폭원의 블록으로 보행우회동선이 예상되는 지역에 지정 - 옛 도시조직(옛 길) 보존이 필요한 지역에 지정 24시간 개방 구조로 단차없이 연속적으로 조성 - 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리 - 피로티 구조 설치시 유효높이 6m이상 확보 - 공공보행통로와 접하는 건축물에 캐노피 설치 권장	-
보차혼용통로	전구역 (도면참조)	- 보행 및 차량을 위한 통로 개설로 지구교통개선 - 보행 및 차량의 원활한 흐름유도	-

(이 하 여 백)

2. 특별계획구역 내 기존건축물 및 가설건축물에 관한 계획

① 기존건축물 및 가설건축물에 관한 적용기준

1. 특별계획구역 내 기존건축물 증축 및 용도변경 등을 하고자 하는 경우, 용산지구단위계획 민간부문 시행지침 제53조를 준용함.
2. 가설건축물의 경우 지구단위계획 상 건축물의 용도, 건축선에 관한 계획에 부합하여야 함.

3. 경미한 사항에 관한 결정

- ① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 입안)제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.
 - ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제8호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.
 1. 대지의 분할, 교환에 관한 사항
 2. 자율적 공동개발
 3. 전면공지, 공개공지, 씬지형공지 등 대지 내 공지 및 대지 내 통로의 위치, 성격 및 조성방법의 변경 (신설, 폐지 포함)
 4. 수중조경시설물 등의 설치계획의 변경
 5. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
 6. 교통영향평가 심의를 거쳐 차량출입구가 변경되는 경우, 이에 따른 차량출입불허구간의 변경
 7. 이미 결정된 도시계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우
 8. 지역특성을 고려하여 허용용적률 인센티브 항목을 추가하거나 산정기준과 계획기준을 변경 또는 구체적인 기준을 마련하는 경우(단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)
- ※ 향후 관련 법령 및 지침이 제개정 또는 변경될 경우, 변경된 법령 및 지침을 적용함

Ⅲ. 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.

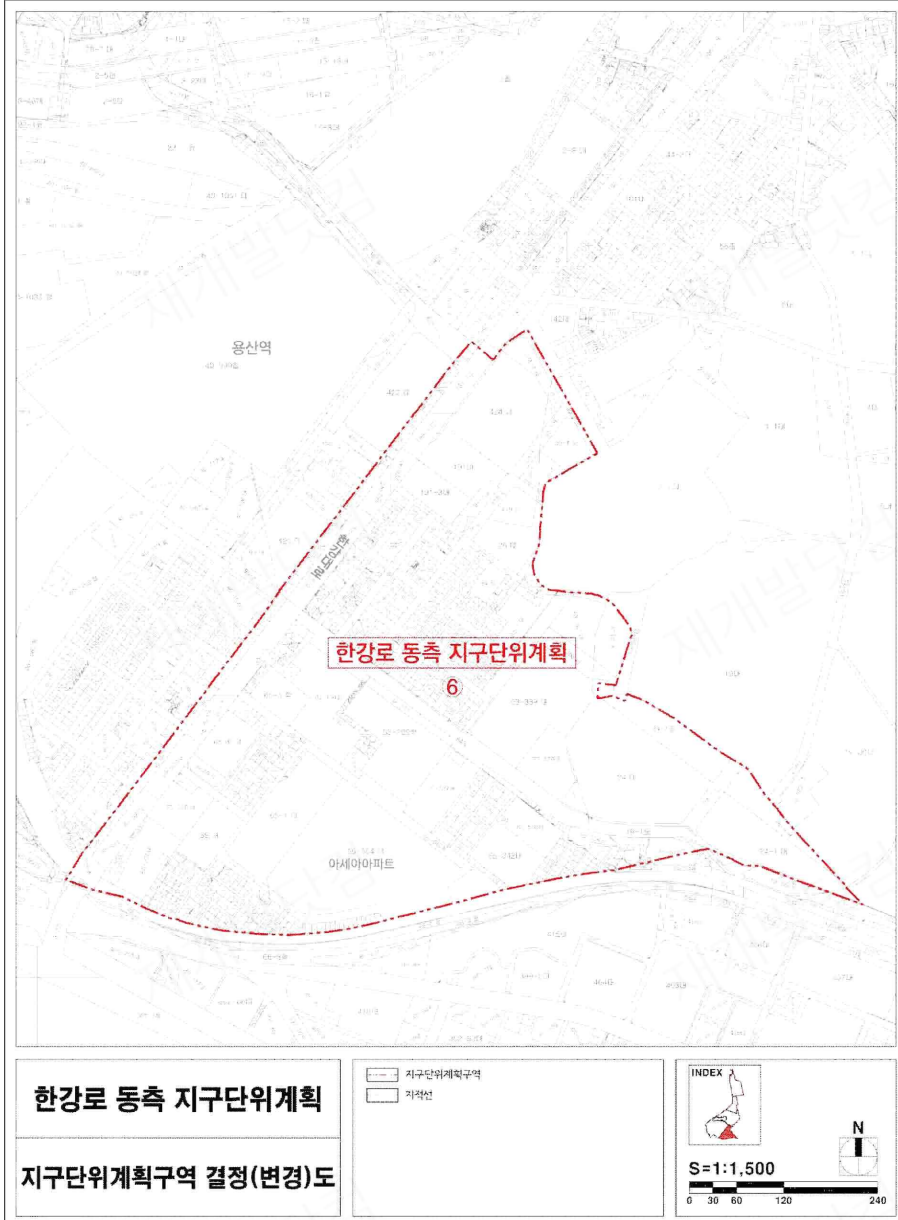
Ⅳ. 열람장소

서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8385), 용산구 도시계획과(☎02-2199-7412)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

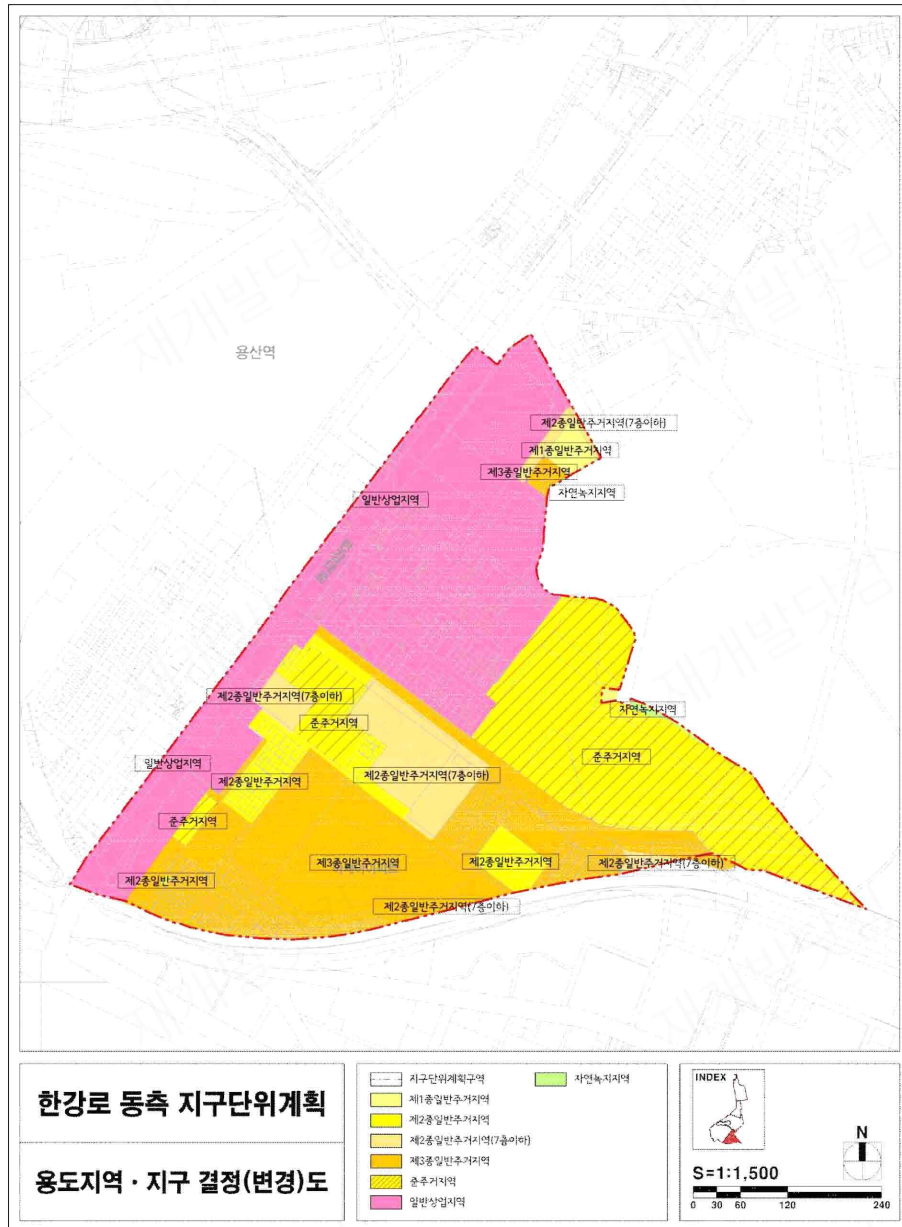
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

〈붙임〉

■ 지구단위계획 결정(변경)도



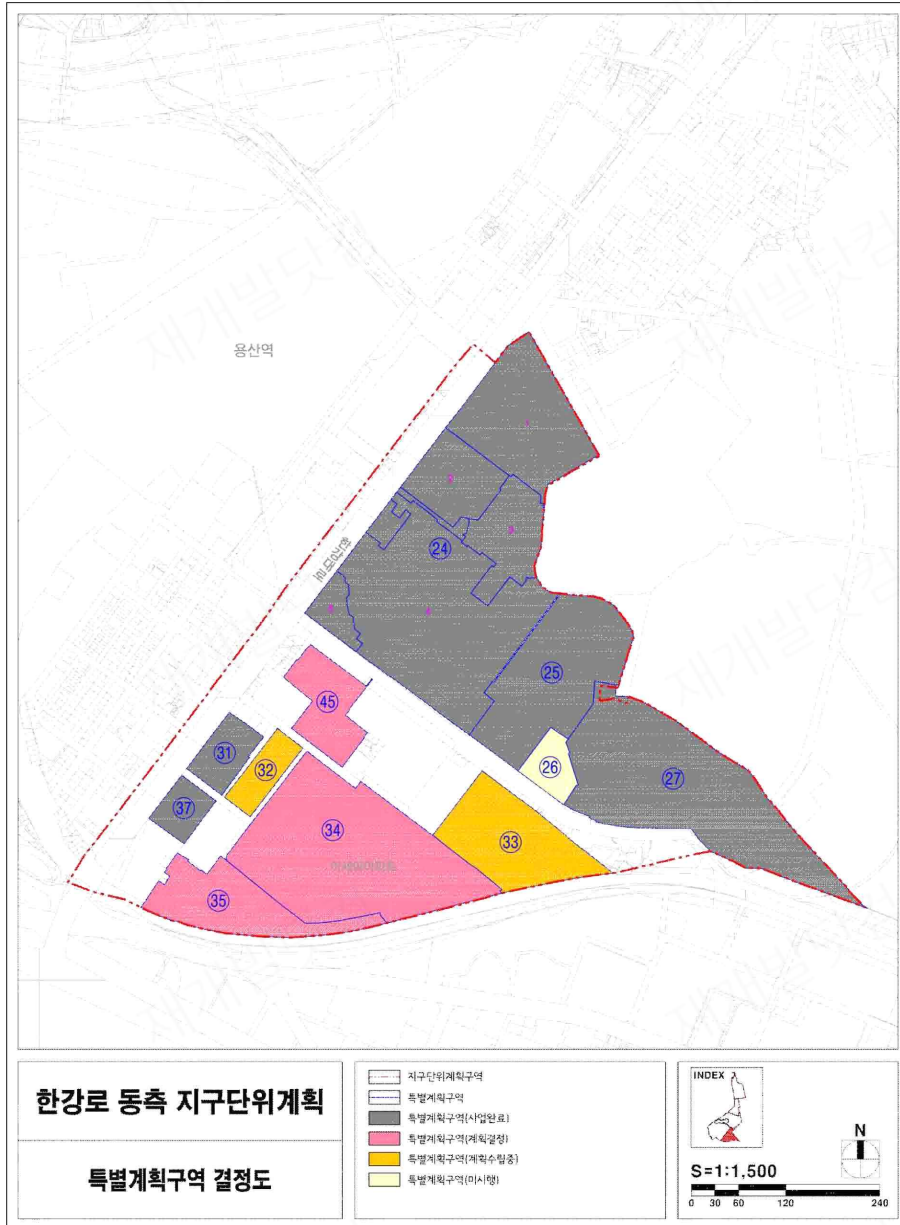
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



■ 도시계획시설에 관한 결정도(변경없음)



■ 특별계획구역에 관한 결정도(변경없음)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

