

◆ 서울특별시고시 제2021-274호

() () - 1

서울특별시 고시 제2010-438호(2010.12.02.)로 지구단위계획 결정(변경)된 용산 지구단위계획구역 내 문배업무지구 특별계획구역②-1에 대하여 2021년 제5차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(용산 지구단위계획 및 문배업무지구 특별계획구역②-1 세부개발계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 6월 17일
서울특별시 장

I. 결정(변경) 취지

- 용산 지구단위계획구역 내 난개발을 방지하고 주변지역의 계획적 정비를 유도하기 위하여 결정된 문배업무지구 특별계획구역②에 대하여 공간구조 상 중심지 기능 및 도심활성화를 위한 규모 있는 개발을 위하여 지구단위계획을 변경하고, 문배업무지구 특별계획구역②-1, ②-3을 통합하여 세부개발계획을 결정(변경)하는 사항임

II. 용산 지구단위계획 결정(변경)

① 지구단위계획구역에 관한 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	용산 지구단위계획구역	중구 봉래동~ 용산구 한강로 일대	3,490,594.51	-	3,490,594.51	1995.3.8. (서고시 제1995-53호)	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서

- 가. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경없음
- 나. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

- 가. 교통시설
 - 1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	12	30	보조 간선도로	750	남영동	원효로1가	일반 도로	-	내고제23호 (52.03.25)	-
기정	중로	2	14	15	집산도로	183	원효로1가 45-1 앞	문배동 2-4	일반 도로	-	서고제184호 (09.05.07)	-
기정	소로	2	5	8~9	국지도로	110	원효로1가 129-59	원효로1가 40-30	일반 도로	-	서고제438호 (10.12.02)	-
변경	소로	2	5	8~9	국지도로	110 (57)	원효로1가 129-59	원효로1가 40-30	일반 도로	-		-
신설	중로	3	가1	8~12	국지도로	204 (111)	원효로1가 43-12	문배동 40-74	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	가1	8	국지도로	130 (92)	원효로1가 44-12	원효로1가 121-48	일반 도로	-	-	-

- 주) 1. 문배업무지구 특별계획구역②-1 해당 부분만 기재
 2. ()는 문배업무지구 특별계획구역②-1 내 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-5	소로 2-5	◦도록폭원 변경(일부구간) - 폭원(B): 8~9m	◦8m미만 도로 구간의 폭원 확보를 위하여 일부구간 확폭(7m → 8m)
-	중로 3-가1	◦도로 신설 - 연장(L): 204(111)m - 폭원(B): 8~12m	◦원효로 이면부의 원활한 차량통행 및 안전한 보행환경 확보를 위하여 대상 지 내 구간 확폭을 포함하는 도시계획시설 결정 - 대상지 내 폭원 : 7~9m → 8~12m - 편측보도 → 양측보도
-	소로 2-가1	◦도로 신설 - 연장(L): 130(92)m - 폭원(B): 8m	◦원효로 이면부 통행여건 개선과 특별계획구역 ②-2 내 개별 필지의 차량 접근을 위하여 일부 구간 도로 확폭을 포함하는 기존 현황도로 도시계획시 설 결정 - 폭원 : 7.5~8m → 8m

※ 상기 시설 외 용산 지구단위계획구역 내 교통시설 변경없음

나. 공간시설 : 변경없음

다. 유통 및 공급시설 : 변경없음

라. 공공·문화체육시설 : 변경없음

마. 보건위생시설 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항
1. 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서
가. 가구 및 획지구모 결정(변경)조서

- 1) 서울역 선형필지지구 : 변경없음
- 2) 후암동 주거지구 : 변경없음
- 3) 남영동 상업·업무지구 : 변경없음
- 4) 문배동 업무지구 : 변경

■ 문배업무지구 특별계획구역

가구 번호	동	지 번		면적(㎡)	계획내용		비 고
		기 정	변 경		기 정	변 경	
-	원효로1가	45-5대 외 53필지	45-5대 외 50필지	13,219.7	특별계획구역 ②-1 (13,418㎡)	특별계획구역 ②-1 (16,663㎡)	②-1과 ②-3 통합 (45-8, -9, -20은 45-8로 합필, 129-51, -56은 129-51로 합필, 121-45, -89은 121-45로 합필)
	문배동	40-29대 외 1필지	40-29대 외 1필지	198.3			
	원효로1가	128-12대 외 30필지	128-12대 외 29필지	3,245	특별계획구역 ②-3 (3,245㎡)		
	문배동	40-22대	40-22대				
	원효로1가	43-5대 외 36필지	43-5대 외 36필지	3,274	특별계획구역 ②-2 (3,274㎡)	특별계획구역 ②-2 (3,274㎡)	-

※ 문배업무지구 특별계획구역② 외 가구 및 획지구모 변경없음

○ 변경 사유서

변경내용	변경사유
◦ 특별계획구역 통합 개발 - 특별계획구역②-1, 특별계획구역②-3 → 특별계획구역②-1	◦ 특별계획구역 개발여건, 간선도로변 규모 있는 개발 등을 고려하여 특별계획구역②-1 및 ②-3 를 특별계획구역②-1로 통합

- 5) 문배지구 : 변경없음
- 6) 신계지구 : 변경없음
- 7) 전자상가지구 : 변경없음
- 8) 한강로지구 : 변경없음
- 9) 정비창 전면지구 : 변경없음
- 10) 아세아아파트 주변지구 : 변경없음

2. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

3. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 대지 내 공지 및 통로계획

○ 기정

구 분		적 용 대 상	계 획 내 용	비 고
공개 공지	선형 및 섬지형	• 간선도로변 및 주요결절부	• 한강로변 및 주요교차로 주변지역 등	-
		• 조성지침 - 설치면적의 20%이상은 녹지로 조성 - 공개공지 위치가 지정된 대지는 해당 위치에 공개공지 조성시 인센티브 적용 - 위치가 정해지지 않은 경우 당해 대지와 접한 도로중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 주요 보행 결정점 주변에 배치 - 침상형으로 설치 가능		
	침상형	• 역주변 대규모 필지중 역사출입 통로나 연계가능한 곳	• 숙대입구역, 삼각지역, 신용산역 주변지역	-
		• 조성지침 - 계단, 경사로 등에 의하여 공공지하공간 및 지상공간에서 일반대중으로 접근 가능하며 24시간 개방구조 - 피로티 구조시 유효높이 지상 6m이상 확보		
공공보행통로		• 간폭원의 블록으로 보행우회 동선이 예상되는 지역	• 문배업무지구 특별계획구역 ① 등	-
		• 조성지침 - 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		• 보행 및 차량을 위한 통로개설로 지구 교통개선 • 보행 및 차량의 원활한 흐름유도	• 신계지구, 아세아아파트지구, 문배업무 지구 특별계획구역 ② 등	-
전면공지		• 인도부속형 - 폭6m이상 도로변의 건축선 후퇴부분 - 기존보도 및 차도와 단차없이 조성 • 차량부속형 - 폭6m미만 도로변의 건축선 후퇴부분 - 기존차도와 단차없이 조성	• 대상지 전지역	-
		• 조성지침 - 담장, 계단, 화단, 간판 등 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 - 공공부문 보도 포장패턴을 우선 준용 - 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재로 포장 - 건축물 신축 시 개발주체가 조성 - 공공부문 가로수와 동일하거나 유사한 수종 식재 권장		

○ 변경

구 분		적 용 대 상	계 획 내 용	비 고
공개 공지	선형 및 섬지형	• 간선도로변 및 주요결절부	• 한강로변 및 주요교차로 주변지역 등	-
		• 조성지침 - 설치면적의 20%이상은 녹지로 조성 - 공개공지 위치가 지정된 대지는 해당 위치에 공개공지 조성시 인센티브 적용 - 위치가 정해지지 않은 경우 당해 대지와 접한 도로중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 주요 보행 결정점 주변에 배치 - 침상형으로 설치 가능		
	침상형	• 역주변 대규모 필지중 역사출입 통로나 연계가능한 곳	• 숙대입구역, 삼각지역, 신원산역 주변지역	-
		• 조성지침 - 계단, 경사로 등에 의하여 공공지하공간 및 지상공간에서 일반대중으로 접근 가능하며 24시간 개방구조 - 피로티 구조시 유효높이 지상 6m이상 확보		
공공보행통로		• 긴폭원의 블록으로 보행우회동선이 예상되는 지역	• 문배업무지구 특별계획구역 ①, ② 등	-
		• 조성지침 - 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		• 보행 및 차량을 위한 통로개설로 지구 교통개선 • 보행 및 차량의 원활한 흐름유도	• 신계지구, 아세아아파트지구 등	-
전면공지		• 인도부속형 - 폭6m이상 도로변의 건축선 후퇴부분 - 기존보도 및 차도와 단차없이 조성 • 차량부속형 - 폭6m미만 도로변의 건축선 후퇴부분 - 기존차도와 단차없이 조성	• 대상지 전지역	-
		• 조성지침 - 담장, 계단, 화단, 간판 등 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 - 공공부문 보도 포장패턴을 우선 준용 - 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재로 포장 - 건축물 신축 시 개발주체가 조성 - 공공부문 가로수와 동일하거나 유사한 수종 식재 권장		

○ 변경 사유서

변경내용	변경사유
○ 특별계획구역② 내 공개공지 위치지정 ○ 특별계획구역② 내 지정된 보차혼용통로 폐지 및 공공보행통로 신규 지정	○ 지역 주민의 여가·휴식 공간 제공을 위하여 특별계획구역 내 공개공지 위치지정 ○ 쾌적한 보행환경 조성, 대중교통 이용 편의 증대 및 기존 가로조직 보전을 위한 보차혼용통로 폐지 및 공공보행통로 지정

- 나. 차량동선 및 주차계획 : 변경없음
 다. 친환경요소에 관한 계획 : 변경없음
 라. 인센티브 항목 : 변경없음

4. 특별계획구역의 지정 및 변경에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역 결정(변경)조서

○ 문배업무지구 특별계획구역②

구분	구역명		위치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	문배업무지구 특별계획구역 ②	계	-	19,937	-	19,937	-	-
		1	원효로1가 44-7일대	13,418	증)3,245	16,663	서울시고시 제2010-438호 (2010.12.02.)	특별계획구역②-3과 통합개발
		2	원효로1가 43-8일대	3,274	-	3,274		-
		3	원효로1가 121-77일대	3,245	감)3,245	-		특별계획구역②-1과 통합개발

○ 결정(변경) 사유서

구역명		면적(㎡)	변경사유
기 정	변 경		
특별계획구역②-1	특별계획구역②-1	16,663	○간선도로변 규모 있는 개발, 소유자 의견 반영 및 특별계획구역 개발 실현성 등을 종합적으로 고려하여 특별 계획구역 ②-1 및 ②-3 구역 통합
특별계획구역②-3			

나. 특별계획구역 계획지침 : 변경
○ 문배업무지구 특별계획구역② : 기정

구 분		계획지표				비고	
용도지역 용도지구		• 현재 : 일반상업지역 • 방화지구				-	
밀도	건폐율	• 60% 이하				-	
	용적률	• 기준용적률 : 600% 이하 • 허용용적률 : 800% 이하 • 상한용적률 : 1,000% 이하 • 주거복합 건립시 주택연면적 비율에 따라 다음의 기준을 적용				-	
		주택연면적 비율(%)		기준용적률	허용용적률		상한용적률 1,000% 이하
		60 이상 ~ 70 미만		450% 이하	600% 이하		
		50 이상 ~ 60 미만		490% 이하	650% 이하		
		40 이상 ~ 50 미만		530% 이하	700% 이하		
		30 이상 ~ 40 미만		560% 이하	750% 이하		
		30 미만		600% 이하	800% 이하		
※ 공공시설 기부채납에 따른 상한용적률은 주거 대 비주거로 분배							
높이	특별계획 구역②	구분	순부담율 15%이상시		순부담율 20%이상시	-	
		1	최고높이 80m이하		최고높이 110m이하(우수:130m)		
		2	최고높이 40m이하		최고높이 40m이하(우수:50m)		
		3	최고높이 40m이하		최고높이 40m이하(우수:50m)		
		특계 ②-1,2,3 통합개발시 : 최고높이 110m이하(우수:130m)					
용도	불허 용도	• 단독주택 및 공동주택(주거복합 제외) • 근린생활시설중 안마사술소 및 안마원 • 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 공장 • 장례식장 • 창고시설 • 교정시설 • 자동차관련시설 (주차장 제외)				-	
	권장 용도	• 권장용도 : 건축법시행령 별표1 - 제 5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제 7호의 판매시설(지상부만 인정) - 제 11호의 노유자시설 - 제 13호의 운동시설 - 제 14호의 업무시설(오피스텔 제외)				-	
건축선		• 간선가로변 : 건축한계선 3m • 집산도로변 : 건축한계선 2, 3m • 이면도로 및 그 외 대지경계 : 건축한계선 2m				-	
공개공지		• 원효로변 공개공지 위치지정				-	
공공보행통로 및 보차혼용통로		• 원효로, 용호로의 보행 및 차량동선 확보를 위한 동서간 보차혼용통로 조성 (폭 6m이상으로 대상지 중앙에 조성)				-	
공공시설부지 제공율		• 통합개발시 순부담율 : 10.0% 이상 - 대상지 내부도로 폐지 - 대상지 남측 공원 확보 (B: 27m 이상) - 대상지 동측 도로 확폭 (B: 8m → 12m) • 분리개발시 순부담율 : 15.0% 이상 (순부담율 20% 이상시 높이계획 별도지침 적용) - 대상지 동측 내부도로 확폭 (B: 8m → 10m) - 대상지 남측 내부도로 확폭 (B: 4m → 8m) - 대상지 남측 공원 확보 (B: 28m 이상)				기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담	

※ 문배업무지구 특별계획구역 계획지침 중 특별계획구역②에 해당하는 내용만 표기

※ 우수디자인을 통한 건축심의 인정으로 최고높이 완화가능시 '우수' 로 표현

○ 문배업무지구 특별계획구역② : 변경

구 분		계획지표		비고	
용도지역 용도지구		• 현재 : 일반상업지역 • 방화지구		변경없음	
밀도	건폐율	• 60% 이하		변경없음	
	용적률	• 기준용적률 : 600% 이하 • 허용용적률 : 800% 이하 • 상한용적률 : 1,000% 이하 - 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물) ※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 [별표3]에 따름 - 주거의 용도 비율은 [별표3] 제1호가목에 따라 전체 연면적의 20%이상으로 적용함 - [별표3] 제2호가목에 따라 용적률 중 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 400퍼센트 이하로 적용함(서울특별시고시 제2019-312호, 2019.9.19.) ※ 주거복합건축물 건립시 주거 대 비주거 배분방법		서울시 지구단위계획 수립기준 (2020.5.26.) 및 상업지역 내 주거복합건축물 용적률 계획 기준 반영	
		기존용적률 허용용적률			

구 분	계획지표		비고
공공시설부지 제공율	통합개발시	• 순부담율 : 10.0% 이상 - 대상지 내부도로 폐지 - 대상지 남측 공원 확보 (B: 27m 이상) - 대상지 동측 도로 확폭 (B: 8m → 12m)	변경없음
	특별계획구역 ②-1	• 순부담율 : 23.0% 이상 - 대상지 동측 내부도로 조성(B: 8m) - 대상지 동측 도로 확폭(B: 8m → 12m) - 대상지 남측 내부도로 확폭 (B: 4m → 8m) - 건축물 내 공공시설 등 기부채납	기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담
	특별계획구역 ②-2	• 순부담율 : 15.0% 이상 (순부담율 20% 이상시 높이계획 별도지침 적용) - 대상지 동측 도로 확폭 (B: 8m → 10m)	변경없음
공간환경 (열정도)	• 공간환경(열정도)를 공공보행통로 조성하고 현 상권기능 유지		-

※ 문배업무지구 특별계획구역 계획지침 중 특별계획구역②에 해당하는 내용만 표기

※ 우수디자인을 통한 건축심의 인정으로 최고높이 완화가능시 '우수' 로 표현

※ 특별계획구역②-1은 '우수디자인 인정기준' 을 반영하여 우수디자인 건축심의 인정을 득할 것

※ 특별계획구역②-1은 우수디자인을 통한 최고높이 완화 시 '우수디자인 인정 시 건축물의 높이에 관한 결정도' 참조

※ 상기지침에 명시하지 않은 사항은 '서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 매뉴얼(2020.5)' 준용

○ 특별계획구역 계획지침 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
높 이	• 최고높이 110m이하 (우수: 130m)	• 특별계획구역②-1과 ②-3의 통합으로 간선변 구역의 높이계획 • 공공시설부지 제공 계획에 따라 순부담률 23%이상 제공시의 높이계획 반영 • 우수디자인 인정 시 전면부 및 이면부 높이 차등 계획
공개공지	• 원효로변 및 원효로80길변 공개공지 위치 지정	• 지역 주민의 여가·휴식 공간 제공을 위하여 원효로변 및 원효로80길변 공개공지 위치지정
공공보행통로 및 보차혼용통로	• 보차혼용통로 폐지 및 공공보행통로 지정	• 간선부~이면부 간 보행통행 편의향상과 불필요한 차량통행 지양을 위하여 보차혼용통로 폐지 및 기존 가로조직 보전을 위한 공공보행통로 지정
차량출입 불허구간	• 원효로변 차량출입불허 구간 지정	• 보차혼용통로 폐지에 따라 당초 차량출입이 허용되었던 구간에 대하여 차량출입불허구간 지정
공공시설부지 제공율	• 도로 조성 및 확폭, 건축물 내 공공시설 확보	• 이면부 교통기능 개선과 실효성 있는 공공시설 확보를 위하여 일부 도로 확폭 및 건축물 내 공공시설 확보
공간환경 (열정도)	• 지역(역사)자산 보전·활용 계획 신설	• 건축자산 중 공간환경(열정도)을 지역자산으로 결정하고 상권기능 유지 계획 마련

④ 경미한 사항에 관한 결정사항 : 변경없음

III. 문배업무지구 특별계획구역②-1 세부개발계획 결정

① 특별계획구역에 관한 결정사항

1. 특별계획구역 결정(변경)조서 : 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	문배업무지구 특별계획구역 ②	계	-	19,937	-	19,937	-
		1	원호로1가 44-7일대	13,418	증)3,245	16,663	특별계획구역②-3과 통합개발
		2	원호로1가 43-8일대	3,274	-	3,274	-
		3	원호로1가 121-77일대	3,245	감)3,245	-	특별계획구역②-1과 통합개발

※ 구역면적은 추후 측량성과에 따라 변경될 수 있음

○ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구역명		면적(㎡)	변경사유
기정	변경		
특별계획구역②-1	특별계획구역②-1	16,663	◦ 간선도로변 규모 있는 개발, 소유자 의견 반영 및 특별계획구역 개발 실현성 등을 종합적으로 고려하여 특별계획구역 ②-1 및 ②-3 구역 통합
특별계획구역②-3			

② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		16,663	-	16,663	100.0	-
상업지역	일반상업지역	16,663	-	16,663	100.0	-

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	③	방화지구	남영동 ~ 원호로1가	14,640 (3,189.6)	건고제727 (63.12.13)	원호로

※ ()는 문배업무지구 특별계획구역②-1 내 면적임

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	12	30	보조 간선도로	750	남영동	원효로1가	일반 도로	-	내고제23호 (52.03.25)	-
기정	중로	2	14	15	집산도로	183	원효로1가 45-1 앞	문배동 2-4	일반 도로	-	서고제184호 (09.05.07)	-
기정	소로	2	5	8~9	국지도로	110	원효로1가 129-59	원효로1가 40-30	일반 도로	-	서고제438호 (10.12.02)	-
변경	소로	2	5	8~9	국지도로	110 (57)	원효로1가 129-59	원효로1가 40-30	일반 도로	-		-
신설	중로	3	가1	8~12	국지도로	204 (111)	원효로1가 43-12	문배동 40-74	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	가1	8	국지도로	130 (92)	원효로1가 44-12	원효로1가 121-48	일반 도로	-	-	-

- 주) 1. 문배업무지구 특별계획구역②-1 해당 부분만 기재
 2. ()는 문배업무지구 특별계획구역②-1 내 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-5	소로 2-5	○일부구간 폭원 변경 - 폭원(B): 8~9m	○도로 폭원 8m미만 구간의 폭원 확보를 위하여 일부구간 확폭(7m → 8m)
-	중로 3-가1	○도로 신설 - 연장(L): 204(111)m - 폭원(B): 8~12m	○원효로 이면부의 원활한 차량통행 및 안전한 보행 환경 확보를 위하여 대상지 내 구간 확폭을 포함하는 도시계획시설 결정 - 대상지 내 폭원 : 7~9m → 8~12m - 편측보도 → 양측보도
-	소로 2-가1	○도로 신설 - 연장(L): 130(92)m - 폭원(B): 8m	○원효로 이면부 통행여건 개선과 특별계획구역 ②-2 내 개별 필지의 차량 접근을 위하여 일부 구간 도로 확폭을 포함하는 기존 현황도로 도시계획시 설 결정 - 폭원 : 7.5~8m → 8m

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 획지에 관한 결정조서

구분	구역명	도면 표시번호	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
신설	문배업무지구 특별계획구역②-1	①	원효로1가 45-5 일대	15,307.0	획지

○ 결정 사유서

결정내용	결정사유
획 지	간선도로변 규모 있는 개발, 계획적인 토지활용을 위한 주거복합건물 및 공공시설 건립을 위하여 획지로 결정

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물 용도계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
불허용도	• 단독주택 및 공동주택(주거복합 제외) • 근린생활시설 중 안마시설소 및 안마원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 장례식장 • 공장 • 창고시설 • 교정시설 • 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차관련시설(주차장 제외)	좌 동
권장용도	• 권장용도 : 건축법시행령 별표1 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설(지상부만 인정) - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	좌 동

나. 건축물의 개발밀도 계획

1) 건폐율

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	60% 이하	좌 동	-

2) 용적률

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고																		
용적률	• 기준용적률 : 600% 이하 • 허용용적률 : 800% 이하 • 상한용적률 : 1,000% 이하 - 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{건축물})$ ※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 [별표3]에 따름 - 주거의 용도 비율은 [별표3] 제1호가목에 따라 전체 연면적의 20%이상으로 적용함 - [별표3] 제2호가목에 따라 용적률 중 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 400퍼센트 이하로 적용함(서울특별시고시 제2019-312호, 2019.9.19.) ※ 주거복합건축물 건립시 주거 대 비주거 배분방법 <table border="1" data-bbox="406 795 922 1064"> <tr> <th>기준 용적률</th><th>허용 용적률</th><th colspan="2">상한용적률 배분</th></tr> <tr> <th colspan="2">구 분</th><th>주거건립가능</th><th>비주거건립</th></tr> <tr> <td rowspan="3">상업지역으로 상향된 경우</td><td></td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 $\times \alpha / \beta$</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 $\times (\beta - \alpha) / \beta$</td></tr> <tr> <td></td><td colspan="2">α : 주거용 용적률, β : 허용용적률</td></tr> <tr> <td></td><td colspan="2">기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 [별표3]의 상업지역내 주거복합 건축물의 용도 비율 및 용적률 적용</td></tr> </table>	기준 용적률	허용 용적률	상한용적률 배분		구 분		주거건립가능	비주거건립	상업지역으로 상향된 경우		기부채납으로 증가되는 용적률 $\times \alpha / \beta$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times (\beta - \alpha) / \beta$		α : 주거용 용적률, β : 허용용적률			기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 [별표3]의 상업지역내 주거복합 건축물의 용도 비율 및 용적률 적용		• 기준용적률 : 600% 이하 • 허용용적률 : 800% 이하 • 상한용적률 : 1,000% 이하	-
기준 용적률	허용 용적률	상한용적률 배분																			
구 분		주거건립가능	비주거건립																		
상업지역으로 상향된 경우		기부채납으로 증가되는 용적률 $\times \alpha / \beta$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times (\beta - \alpha) / \beta$																		
		α : 주거용 용적률, β : 허용용적률																			
		기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 [별표3]의 상업지역내 주거복합 건축물의 용도 비율 및 용적률 적용																			

○ 용적률 인센티브 완화기준 : 기정

- 허용용적률은 기준용적률과 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음
- 의무형 인센티브(친환경 요소)는 20%이상 규제형과 유도형 인센티브 합은 80%이하로 적용
- 규제형 인센티브는 해당 허용용적률 인센티브량의 50%를 초과할 수 없으며, 지구단위계획 지침도 상의 규제사항은 건축계획시 모두 반영하여야 함
- 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 50%이내에서 적용
- 획지계획, 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 계획이 수립된 대지에 한하여 적용되며, 연접한 대지와 선택적 공동개발시 인센티브를 중복 적용할 수 있음. 단, 선택적 공동개발의 경우 획지계획, 공동개발(지정/권장)된 대지를 계수산정시 1개의 필지로 함
- 전층권장 용도는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 면적 제외)의 20% 이상인 경우에만 인정하며 꼭대기층 개방은 최상층 바닥면적의 50%이상을 일반인에게 개방이 가능한 구조일 경우에만 인정함. 최상층 개방 미준수할 경우 전층 권장용도 산정시 최상층도 포함하여 적용한다.
- 대지내 공지(공개공지, 씹지형공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 완화시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 미관지구내 건축선 후퇴부분(3m)은 인센티브 면적 산정시 제외하며 그 외 추가 건축선 후퇴부분은 인센티브 적용 가능함. (용산구 고시 제2000-25호 미관지구 내 건축선 지정 참고) 또한, 공공보행통로 및 보차혼용통로로 인한 면적도 인센티브 면적 산정시 제외한다.
- 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 적용 하지 아니함

- 건폐율 제한 항목은 대지면적 660㎡ 이상 대지만 적용
- 구분지상권 제공이란 건축물내 일부 공간에 공연장, 전시장 등을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 경우로 연면적(주차장 면적 제외)의 3% 이상 실사용 면적 제공시에 해당하며, 이 경우 사용범위 등에 대하여는 입안권자 등과 사전협의 하여야 함
- 단, 2001년 기결정된 특별계획구역, 구민회관이적지, 65-100번지 일대 특별계획구역은 상가지침이 아닌 2001년에 결정되거나 결정고시 상의 인센티브 사항을 적용함

○ 용적률 인센티브 완화항목 및 내용 : 기정

① 규제·유도형 인센티브 항목

유형	인센티브 항목		완화내용		비 고
규제형	대지내통로		공공보행통로	• 기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × α	• 피로티구조: α=0.5 • 개방형구조: α=1.0
	대지내 공지	공개공지	위치준수	• 기준용적률×0.05	• 위치지정시
		건축한계선/ 벽면한계선	전면공지	• 기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × α	• 피로티구조: α=0.5 • 개방형구조: α=1.2
유도형	건축물 용도		전층권장 (최상층 제외)	• 기준용적률×(권장용도면적 ÷ 주차장 제외 총 건축면적) × α	• 기타권장용도: α=0.2 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장: α=0.4
			특정층권장 (최상층 개방)	• 기준용적률×(최상층 개방면적 ÷ 최상층 바닥면적)×0.04	• 최상층 바닥면적의 50% 이상 개방시 인정
	대지내 공지	공개공지	조성형태 및 규모준수시	• 기준용적률×{(설치면적-의무면적) ÷ 대지면적} × α	• 피로티구조: α=0.5 • 개방형구조: α=1.2
	건축물형태 및 외관		건폐율 제한	• 기준용적률× α	• 35%이상 40%미만: α=0.05 • 35%미만: α=0.10
			건축심의시 우수디자인 인정시	• 기준용적률×0.05	-

② 친환경 지구단위계획에 따른 인센티브(의무형 인센티브)

유형	인센티브 항목		완화내용	비 고
의무형	친환경 계획에 관한 사항	자연지반보존	• 기준용적률 $\times (\text{보존면적} \div \text{대지면적}) \times 0.2$	-
		옥상녹화	• 기준용적률 $\times (\text{녹화면적} \div \text{대지면적}) \times 0.1$	• 녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용 • 법정 조경으로 산입된 면적 제외
		중수도시설설치	• 기준용적률 $\times 0.04$	• 총사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 (관련법상 의무 시설인 경우 제외)

유형	인센티브 항목		완화내용	비 고
	빗물이용시설설치		• 기준용적률×0.04	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적 ×0.02 이상 설치
	녹색주차장,투수성 포장		• 기준용적률×(설치면적÷대지면적)	• 기준용적률×0.05이내만 적용
	에너지 절약	1등급	• 기준용적률×0.08	• 에너지절감율(33.5%이상), 에너지 성능지표(81점이상), 친환경 건축물 인증(85점이상) ※ 각 요소의 중복 계상 불허
		2등급	• 기준용적률×0.05	• 에너지절감율(23.5~33.5%미만), 에너지 성능지표(74~81점미만), 친환경 건축물 인증(75~85점미만) ※ 각 요소의 중복 계상 불허
	신재생에너지도입		• 기준용적률×0.05	• 건축공사비의 1%이상 시설투자시 또는 총에너지 사용량의 1%이상 사용시 적용

○ 용적률 인센티브 완화항목 및 완화기준 : 변경

기준용적률	허용용적률		상한용적률
	계획유도 인센티브 항목	중점 인센티브 항목	
용도지역 용적률 범위 이내	계획유도 항목 이행 시 (70% 이내)	중점 계획항목 이행 시 (30% 이상)	공공시설등 제공 시 등

- 허용용적률은 기준용적률과 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음
- 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
- 중점 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가능하다.
- 중점 인센티브로 적용하기에 적절한 항목이 없을 경우 친환경 인센티브를 중점 인센티브로 계획할 수 있음
- 중점 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 중점 인센티브로 대체하여 적용 가능
- 연면적 1만㎡ 이상 건축물은 건축계획시 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 100분의 30이상을 반드시 충족하여야 한다.
- 권장·지정용도의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 해당면적 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
- 건축선 후퇴부분 등 관련규정상 의무사항은 인센티브를 적용하지 않을 수 있으며, 계획유도 인센티브 항목에서 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우에는 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수는 없음
- 상기 지침에 명시하지 않은 사항은 '서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼' 준용

○ 용적률 인센티브 완화항목 및 내용 : 변경

① 계획유도형 인센티브 항목

유형	인센티브 항목		완화내용	비 고
계획 유도	대지내통로		공공보행통로	- 기존용적률 $\times$ (조성면적 : 대지면적) $\times \alpha$ - 피로티구조: $\alpha=0.5$ - 개방형구조: $\alpha=1.0$
	대지내 공지	공개공지	위치준수	- 기존용적률 $\times 0.05$ - 위치지정시
		건축한계선/ 벽면한계선	전면공지	- 기존용적률 $\times$ (제공면적 : 대지면적) $\times \alpha$ - 피로티구조: $\alpha=0.5$ - 개방형구조: $\alpha=1.2$

② 중점 인센티브(친환경 인센티브) 항목

유형	인센티브 항목			산 정 식	비 고
중점	친환경	매 년 친 경	빗물 이용시설	기존용적률 $\times 0.04$	빗물저류·이용시설용량(ton) 및 빗물 침투시설(ton/hr)의 합 $\geq$ 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상이 되도록 설치
			중수도	기존용적률 $\times 0.04$	총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시
			자연지반	기존용적률 $\times$ (보존면적/대지면적) $\times 0.2$	- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치시
			옥상녹화	기존용적률 $\times$ (녹화면적/대지면적) $\times 0.1$	- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
			녹색 주차장	기존용적률 $\times$ (설치면적/대지면적)	기존용적률 $\times 0.05$ 이내
		대기 환경	저공해 자동차	기존용적률 $\times 0.05$	- 주거 : 300세대 이상 - 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차 면수의 2% 이상 전기차충전용 콘센트 설치시 - 비주거 : 연면적 1만㎡ 이상 - 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 1% 이상 전기차 충전기 설치시
			녹색건축 인증	- 최우수(그린1등급): 기존용적률 $\times 0.12$ 이내 - 우수(그린2등급): 기존용적률 $\times 0.08$ 이내 - 우량(그린3등급): 기존용적률 $\times 0.04$ 이내	서울시 「녹색건축물설계기준」 상 의무사항을 초과하여 인증된 경우
		에너지	에너지 효율등급 인증	- 에너지 효율 1+ 등급: 기존용적률 $\times 0.08$ 이내 - 에너지 효율 1등급: 기존용적률 $\times 0.06$ 이내 - 에너지 효율 2등급: 기존용적률 $\times 0.04$ 이내	
		제로에너지 건축물		- ZEB1등급(에너지 자립률 100% 이상): 기존용적률 $\times 0.15$ 이내 - ZEB2등급(에너지 자립률 80% 이상 100% 미만): 기존용적률 $\times 0.14$ 이내 - ZEB3등급(에너지 자립률 60% 이상 80% 미만): 기존용적률 $\times 0.13$ 이내 - ZEB4등급(에너지 자립률 40% 이상 60% 미만): 기존용적률 $\times 0.12$ 이내 - ZEB5등급(에너지 자립률 20% 이상 40% 미만): 기존용적률 $\times 0.11$ 이내	

다. 건축물의 높이계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
높이	- 특별계획구역 ②-1 - 순부담 23%이상시 : 최고높이 110m이하(우수:130m)	좌 등	-

- ※ 우수디자인을 통한 건축심의 인정으로 최고높이 완화가능 시 '우수'로 표현
 ※ 특별계획구역②-1은 '우수디자인 인정기준'을 반영하여 우수디자인 건축심의 인정을 득할 것
 ※ 특별계획구역②-1은 우수디자인을 통한 최고높이 완화 시 '우수디자인 인정시 건축물의 높이에 관한 결정도' 참조

3. 공공시설 부담에 관한 계획

가. 공공시설등 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공공시설 부지 제공율	- 특별계획구역②-1 순부담율 : 23.0% 이상 - 대상지 동측 내부도로 조성(B:8m) - 대상지 동측 도로 확폭(B:8m→12m) - 대상지 남측 내부도로 확폭(B:4m→8m) - 건축물 내 공공시설 확보	- 특별계획구역②-1 순부담율 : 23.0% 이상 ▶ 계획 : 23.9% - 도로 : 629.7㎡ (4.0%) - 공공청사 연면적 : 14,358.1㎡ (토지+환산부지 : 3,183.0㎡) (19.9%) ⇒ 전체 : 629.7㎡ + 3,183.0㎡ = 3,812.7㎡	기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담

나. 공공기여 내용

구분	위치	층	면적	비고
도로	-	-	629.7㎡	• 이면부 도로 조성(4.0%)
공공청사	원효로1가 44-7번지 일원	101동, 104동 지상1~5층(일부)	연면적 14,358.1㎡ 내외	- 시설용도 : 공공청사(국제기구지원시설, 주민센터) - 건축연면적 : 14,358.1㎡(환산부지 2,168.9㎡) *국제기구지원시설 9,800㎡ 내외, 주민센터 4,500㎡ 내외 - 토지지분 : 1,014.1㎡

- ※ 공공청사(토지·건축물)는 각각 서울시(국제기구지원시설)와 용산구(주민센터)로 귀속되며, 서울시장 및 용산구청장이 운영 및 관리함
 ※ 공공청사 시설별 면적을 기준으로 향후 건축계획 등에 따라 공공청사 면적·층고·형태 변경 시 서울시장과 용산구청장이 협의하여 조정함
 ※ 공공시설등의 위치, 성능 수준, 설비 등은 서울시, 용산구 인수자(관리부서)와 협의하여 사업계획승인시 확정함
 ※ 기부채납(공공청사) 시설의 채납행정청(관리청)을 지정하고 합의서는 결정도서에 포함함

다. 공공시설 설치계획

구분		내용	비고
공공 청사	대지면적	15,307.0㎡	• 주거복합건축물 획지면적
	전체 건축연면적	216,730.3㎡	• 주차장면적 포함
	연면적	14,358.1㎡	• 건축물 내 공공시설 계획 연면적
	공사비	국제기구지원시설 2,844,000원/㎡	• 2020 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인

구 분		내 용	비고
	동주민센터	2,874,000원/㎡	
	설치비용	40,970,408,400원	• (공사비×공공업무사무소 연면적)+(공사비×주민센터) = (2,844,000원/㎡×9,825.7㎡)+(2,874,000원/㎡×4,532.4㎡)
	부지가액	18,890,000원/㎡	• 공시지가 2배[‘원효로1가 44-7’ 공시지가 : 9,445,000원/㎡(2020.1)]
	환산부지면적	2,168.9㎡	• 설치비용 ÷ 부지가액 = 40,970,408,400원 ÷ 18,890,000원/㎡
	시설지분면적	1,014.1㎡	• 대지면적 × 공공시설 연면적 비율 = 15,307㎡ × (14,358.1㎡÷216,730.3㎡)
합 계		3,183.0㎡	• 총 기부채납 면적

○ 변경 사유서

변경내용	변경사유
○ 건축물 내 공공청사 설치	○ 시책사항을 반영하여 공공청사(국제기구나지원시설 및 주민센터) 설치

4. 건축물 배치 및 형태 등에 관한 결정사항

가. 건축물의 배치계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축선	- 간선도로변: 건축한계선 3m - 집산도로변: 건축한계선 2.3m - 이면도로 및 그 외 대지경계: 건축한계선 2m	좌 동	-

나. 건축물 형태·외관 계획

구분	특별계획구역 계획지침	계 획 내 용
건축물 형태 및 외관	저층부 형태	- 백범로87길 및 남북간 공공보행통로에 근접하도록 1층 연도형 상가 배치 1층 연도형 상가 입면은 기둥·창호·재료 등에 의한 입면 분절(4m 내외) 계획 - 백범로90라길에 면한 건축물의 1층 및 원효로변 업무시설 1층 공공보행통로 설치구간은 필로티 설치 - 원효로변에 면한 건축물의 1층 전면 벽면적의 50%이상을 투시벽으로 처리 - 원효로변에 면한 건축물의 1층 서터는 투시형 서터 사용

구분		특별계획구역 계획지침	계 획 내 용
	1층 바닥높이		원효로변에 면한 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도/도로와 15cm 이내의 차이로 제한하여 일반인 및 장애인의 진출입 불편이 없도록 설치(경사지의 경우 접한 보도/도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함)
	층고/기존 건물과의 조화		연접대지에 지구단위계획에 따른 건물이 있을 경우 신축건물의 층고 특히 1층 개구부의 높이는 기존건물과 일치시키도록 제한 단, 부득이한 경우 용산구 도시계획위원회 심의를 통해 변경 가능
	복리시설		- 부대·복리시설은 상가와의 연계, 주민의 이용편의 및 접근성을 고려하여 지하1층 및 지상1층에 배치 - 복리시설 중 경로당·보육시설은 사용환경 및 접근성을 고려하여 지상1층에 배치
	편의시설		보행가로 결절부에 개방형 화장실 설치
	옥상녹화		옥상부는 건물 옥상(기부채납시설 옥상 포함)에 건물내 휴게공간으로 녹음 및 휴식을 제공하도록 계획
	무장애 공간		BF인증 획득 및 서울시 유니버설 가이드라인 준수
	재료/색채		- 건축 입면 재료/색채는 주변 경관 및 도심의 건축물과 연계·조화되도록 계획 (변화감있는 mass 분절계획 수립) - 다채로운 입면 형성을 위해 공동주택은 저·고층부 Mass 분리가 구분 되도록 색채 및 외장재 변화 계획 수립 [예시 : 저층부 - 통일감 있는 입면디자인(석재/유리마감) / 저-고층 연결부 - 석재마감 / 고층부 - 메스와 패턴계획으로 입면디자인 특화 등] - 주변과 조화되고 지나친 발광, 원색, 고채도 및 명도를 지양한 입면 색채 계획 수립(서울시 색채가이드라인 준용) - 도시의 역사적 문맥에 적합하도록 현재 건축자산 위치의 건축 외관에 기존 건축자산의 입면디자인, 1층 창틀을 활용하여 근대적 건축역사경관의 일상적 향유가 가능한 건축경관 조성
	조 명		- 원효로변에 면하는 대지의 10층 이상 신축 또는 증·개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간 조명 등의 설치 권장 - 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간 조명의 설치 권장
	기 타		기존 건축물 건축자산 위치 인근에 건축자산 기록화를 위한 키오스크 설치

○ 우수디자인 인정 기준

항목	기준	건축계획(안)
공공성 및 공동성	1. 보행가로를 고려한 공간계획 - 대중교통체계와의 연계 및 기존 가로조직 선형을 유지하는 공공보행통로 지정	• 대중교통체계와의 연계 및 기존 가로 조직 선형을 유지하는 공공보행통로 조성
	2. 외부공간 및 조경 - 단지 내 보차혼용도로 폐지 및 공공보행통로를 지정하여 보행동선의 연속성 유지 및 단지내 차량동선 최소화 - 이용편의 및 접근성을 고려하여 주거공동체 활동을 위한 주민공동시설 위치 지정	• 차량 출입구를 대지경계선에 근접하여 배치, 이로 인한 보행 동선의 단절 최소화 • 주민공동시설 중 어린이집·경로당의 지상설치로 사용환경 고려, 주민운동시설·작은도서관은 지하에 설치하여 소음간섭 최소화
	3. 무장애 공간 및 유니버설 디자인 - BF인증 획득 및 서울시 유니버설 가이드라인 준수	• BF인증 획득 및 서울시 유니버설 가이드라인을 준수한 건축계획
공개공지와 커뮤니티 계획	1. 공개공지 - 주요도로(원호로 및 원호로80길)와 주보행통로에 면하여 위치 지정 - 건물통로 부분 제의 집중 설치 - 가로와 연계될 수 있는 시설(휴게시설 등) 설치 - 서울특별시 유니버설디자인 도시조성 기본조례 준용	• 주요 가로변(기정 공원 위치)에 기존 가로망(공공 보행통로)과 연계되도록 공개공지 조성 • 공개공지에 그늘식재 및 앉음턱, 의자 등 휴게시설 설치 • 서울특별시 유니버설디자인 도시조성 기본조례를 준용한 공개공지 조성
	2. 주거용도의 부대복리시설 - 복리시설 중 경로당·보육시설은 사용환경 및 접근성 등을 고려하여 지상1층에 배치 - 주변 지역 커뮤니티시설과 연계성 및 이용 동선 고려	• 경로당 및 보육시설은 지상 및 남향에 설치하여 영유아 및 노인 등을 위한 시설환경 고려
	3. 연도형 건축물 - 전면공지·공개공지·공공보행통로변에 상가를 배치하여 가로경관 등을 고려, 보행자우선의 가로계획 - 보행가로 결정부에 개방형 화장실 설치	• 상가를 중간선도로변에서 후퇴·배치하였고 단지내 공공보행통로변에 상가를 계획하여 보행자우선의 가로계획 실현 • 보행가로 결정부에 개방형 화장실을 설치
창의성	1. 창의적인 건축물의 건축 - 건축물의 형태 및 외관이 주변지역과의 조화를 고려해 창의적인 디자인으로 계획	• 건축물 형태 등에 관한 결정 사항 등을 반영하여 창의적인 건축디자인 계획
	2. 평면 및 입면계획 - 각 세대와 승강기 코어 및 직통계단의 자연채광 / 환기 가능 - 저층부 필로티 계획을 충분히 개방되는 구조로 계획 - 주동 축벽은 형태·색채·명암 등 디자인요소의 적극 도입 - 옥상공간은 옥상 녹화를 통한 친환경 계획 - 주변 경관과 조화되는 외장재료 및 색채 계획	• 자연채광 유입 및 자연환기가 가능하도록 세대 및 호실, 코어에 개폐가 창호를 설치 • 저층부의 필로티를 개방(가림벽 지양)적인 구조 및 형태로 계획하여 주변 개방성 및 방법 고려 • 주동 축벽에 형태 분절 및 색채계획 등을 통해 단지내 건축물과의 일체성 도모 • 옥상공간(설비공간 제외)에 옥상조경 및 녹화를 설치하여 친환경 건축물 계획 및 주민 휴게공간 제공 • 공공건축가의 자문(또는 협의)을 통해 외장재료 선정 및 색채계획 반영 예정

항목	기준	건축계획(안)
지속성	1. 친환경 및 에너지 절약 - 서울시 녹색건축물 설계기준에 의해 설계	• 서울시 녹색건축물 설계기준에 의해 건축계획
	2. 물순환, 빗물관리 및 저류·침투시설 - 자연지반의 투수를 유지 - 물순환 회복을 위한 빗물이용시설 및 중수도시설 설치	• 자연지반의 불투수성 포장 지양 및 녹화를 통해 자연적인 물순환계획 수립 • 빗물이용시설(340ton) 및 중수도시설을 설치하여 효율적인 수자원 재활용계획 수립
안전성과 피난·방재 계획	1. 건축물 피난 성능 - 위급 상황으로부터 안전하도록 피난 / 소방성능을 충분히 확보	• 피난안전구역(준초고층 비주거시설) 및 피난용 엘리베이터 등을 통한 피난성능을 확보, 비상용 엘리베이터 및 단지내 소방접근로 계획 등으로 소방 성능 확보
	2. 효율적 주차장 계획 - 장애인·여성등을 우선 고려하여 계획 - 주거용과 비주거용 주차구역 분리 계획 - 주차장 내부 차로는 순환동선 체계로 계획	• 장애인 및 여성우선주차구획을 출입구 인근에 설치하여 편의성 제공 • 주거용 주차장과 비주거용 주차장을 출입동선에서부터 완전 분리하였으며, 주거용과 비주거용 주차장 차로에 각각 순환 동선체계를 계획

5. 기타사항에 관한 결정(변경)사항

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
대지내 공지	전면공지	-	• 건축한계선 후퇴공간을 활용한 보도형 전면공지 계획(보도부속형)	-
	공통	• 원효로변 및 원효로80길변 공개공지 위치지정	• 원효로변 보행자의 편의·휴식 기능 제공을 위한 공개공지 조성 • 인접 공원 등 오픈스페이스 연계를 위하여 지정된 위치에 공개공지 조성 • 필로티형 공개공지의 유효 높이는 6m 이상 확보 • 가로와 연계될 수 있는 시설(휴게시설 등) 배치	-
	개별		• 공개공지-1은 보행동선을 고려하여 원효로변 보도와 공공보행통로를 연계하는 1,000㎡ 이상 규모(예)가로 90m × 세로 12.5m 내외)로 계획 • 공개공지-2는 배후 상가·주거지의 휴식공간 제공을 위해 원효로 80길변 860㎡ 이상 규모(예)가로 14m × 세로 30m 내외)로 계획	구적면적 기준
대지내 통로	공공 보행통로	• 보차혼용도로 폐지 및 보행동선 및 가로조각 유지를 위해 공공보행통로 조성(폭원 8m 이상)	• 간선부~이면부 간 보행동선 확보 및 기존 가로조각 보전을 위하여 동서간 공공보행통로 (폭원 8m이상) 조성 • 기존 가로조각 보전을 위하여 남북간 공공보행 통로(폭원 8m이상) 조성 • 공공성 확보 및 이용자 편의 증진을 위하여 상시 개방 유지	-
차량출입불허구간		• 원효로변 차량출입불허구간 지정	• 보차혼용도로 폐지에 따라 원효로변 전체 구간에 차량출입불허구간 지정	-

6. 지역(역사)자산 보전·활용계획에 관한 결정사항

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
공간환경(열정도)	공간환경(열정도)를 공공보행통로 조성하고 현 상권기능 유지	- 공간환경(열정도)의 상권기능 유지를 위해 임대 상인과 협의를 통해 사업지 내 우선임차권 부여 - 기존 가로조직의 보존, 상권 유지 등을 통한 가로 활성화 등을 위해 가로변 저층부 (지상1~2층)에 근린생활시설 등을 계획	-

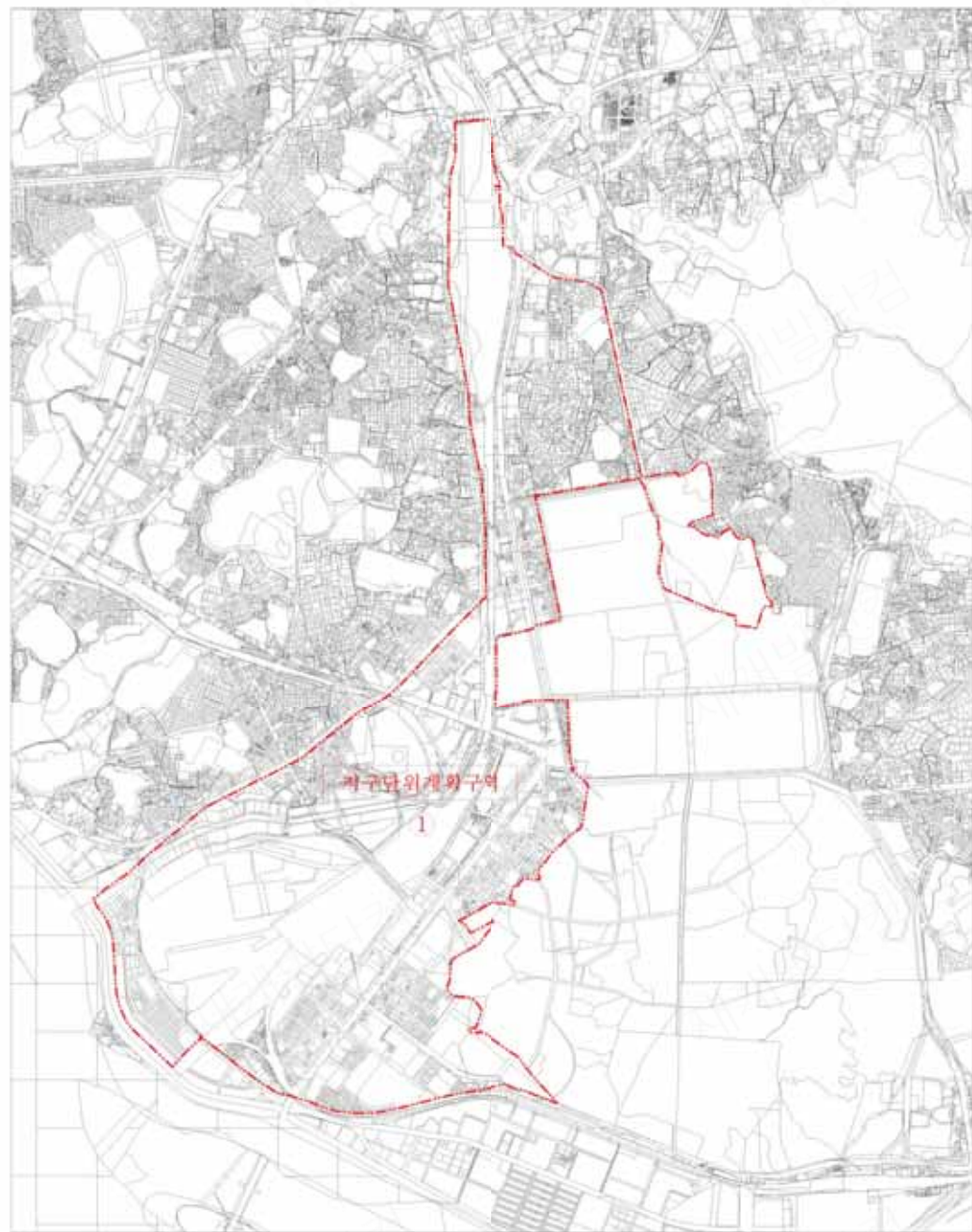
IV. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

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

V. 시민의 열람편의를 위해 서울특별시 도시관리과(☎2133-8380) 및 용산구 도시계획과(☎2199-7412)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

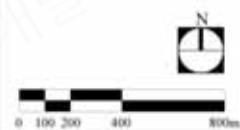
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도

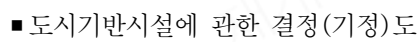


용산 지구단위계획

지구단위계획구역 결정도(변경 없음)

지구단위계획구역





■ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



■ 세부개발계획 종합결정도(분리개발 시)

