

◆ 서울특별시고시 제2018-84호

국제빌딩주변 및 국제빌딩주변 제5구역 도시환경정비구역 변경 지정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-142호(2006.4.20)로 도시환경정비구역 지정 및 정비계획 결정고시 되고, 서울특별시 용산구고시 제2006-49호(2006.10.26), 서울특별시 용산구고시 제2007-17호(2007.6.7), 서울특별시고시 제2007-253호(2007.7.26), 서울특별시 용산구고시 제2007-42호(2007.9.6) 및 제2009-15호(2009.4.3), 제2010-4호(2010.3.12), 서울특별시고시 제2010-430호(2010.12.2), 서울특별시 용산구고시 제2011-99호(2012.1.5), 서울특별시고시 제2012-122호(2012.5.10), 서울특별시 용산구고시 제2012-73호(2012.7.13) 및 제2012-97호(2012.9.27), 제2012-104호(2012.10.4), 서울특별시고시 제2012-325호(2012.11.29), 서울특별시 용산구고시 제2012-130호(2012.12.13), 서울특별시고시 제2013-373호(2013.11.07), 서울특별시 용산구고시 제2013-140호(2013.12.12) 및 서울특별시고시 제2015-191호(2015.7.2), 서울특별시고시 제2016-127호(2016.4.21), 서울특별시 용산구고시 제2017-15호(2017.2.16), 서울특별시 용산구고시 제2018-22호(2018.3.18)로 정비구역 변경 지정된 국제빌딩주변 도시환경정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제16조 규정에 따라 정비구역을 변경 지정 고시하고 「토지이용규제법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 3월 22일
서울특별시장

1. 용산 지구단위계획 결정(변경)조서

가. 국제빌딩주변 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	국제빌딩주변 특별계획구역	용산구 한강로3가 63번지 일대	109,982.1	-	109,982.1	• 최초결정일 서고시 제2001-142호 (2001.7.10.)

나. 국제빌딩주변 특별계획구역 계획지침 : 변경

구분	계 획 지 표		비고
	기정	변경	
용도지역 용도지구	- 일반상업지역 및 제3종일반주거지역 - 세부개발계획 수립시 일반상업지역으로 변경 - 중심지 미관지구, 방화지구	• 변경없음	
밀도	건폐율	• 60% 이하	• 변경없음
	용적률	- 기준용적률 : 300~700%이하 - 허용용적률 : 600~800%이하	• 변경없음

구분		계획지표		비고
		기정	변경	
높이		• 최고높이 150m이하	• 변경없음	
용도	불허 용도	• 공장 • 위험물저장 및 처리시설	• 변경없음	
	권장 용도	• 주거시설과 다음 각호에 해당하는 시설이 복합된 시설 - 업무시설 - 문화 및 집회시설 - 판매 및 영업시설 중 전자, 전기관련상가 • 관광숙박시설	• 변경없음	
	지정 용도	• 관광숙박시설(5구역)	—	폐지
건축선		• 간선가로변 : 건축한계선 10m • 이면도로변 : 건축한계선 5m • 공원녹지변 : 건축한계선 3m	• 변경없음	
공공시설 부지 제공률		• 공공용지 부담률 : 22.6%이상 • 도로 및 용산역과 용산공원을 연결하는 폭 65m 이상의 공원 설치·조성후 공용화 조치 제공 • 동서녹지축을 연결하는 보행육교를 설치	• 변경없음	
기타 계획지침		• 도시환경정비 구역내 기존 대규모 토지(예:세계일보 사, 국제빌딩등)는 사업시행시 기존시설 인근에 집단 적으로 조성토록하고 분할 등에 따른 불합리한 개발 을 최소화하도록 유도 • 국제빌딩주변 특별계획구역 세부개발계획은 서울시고시 제2007-253호(2007.7.26.) 및 용산구고시 제2010-4호(2010.3.12) 결정사항 준용	• 변경없음	

※ 1) 건축물 주용도는 제시된 권장용도 중에서 선택하도록 하되, 선택된 주용도에 한해서 권장용도 수용에 따른 인센티브 적용
2) 국제빌딩주변 1구역(태평양부지)은 기 결정된 정비계획(서울시고시 제2013-140호) 준용

■ 특별계획구역 계획지침 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
용도	지정용도 폐지	• 국제빌딩주변 제5구역 정비계획과의 정합성 확보 ※ 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」의 시행 만료에 따른 주용도 변경

다. 특별계획구역(5구역) 인센티브 계획 : 신설

■ 인센티브 계획

항목	목표	인센티브 대상	요건				산정 방식	완화량/ 보상계수	적용량
의무	친환경 개발	녹색건축물인증 건축물에너지소비 총량제 신재생에너지이용 시설	구분	1만㎡ 이상	3천㎡ ~ 1만㎡ 미만	3천㎡ 미만	기존등급 준수시 허용용적률 총량의 1/2 부여		최대 100%
			녹색건축물	그린1등급 (최우수)	그린2등급(우수)	서울시 녹색건축 설계기준 적용			
			에너지총량	240(kWh/㎡ · y)	260(kWh/㎡ · y)				
			신재생 에너지	11%이상 비주거 7%이상 주거	10%이상 비주거 6.5%이상 주거				
계획 유도	도시 경제 활성화	용산지역 도시경제활성화 유도	국제회의산업육성에관한법률상 전문회의시설, 준회의시설, 전시시설				정률	0.25	최대100%
			MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우						
			벤처기업육성에관한특별조치법상 벤처기업, 벤처기업집적시설 도입시						
			산업집적활성화및공장설립에관한법률상 지식기반산업시설 도입시						
			업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합) 설치시						
	주거 안정	준공공임대주택	임대주택법에 의한 준공공임대주택 도입시 (전용 60㎡ 이하, 연면적 20% 이상)				정량	50%	최대50%
	문화· 관광	공연장, 박물관, 미술관, 영화관	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법·영화진흥법 등록대상				정률	0.1	최대30%
	공익 시설	건축물내 공익시설	도서관및독서진흥법 등록대상, 영유아보육법 신고대상, 소규모 기업의 다양한 활동공간 시설 도입시				정률	0.1	최대50%
		특정층(최상층) 개방	건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간 (전망대 로비) 조성시						
		실내 공개공지	기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입시 (단, 위원회에서 인정하는 경우)						
	보행 가로 활성화	저층부 가로활성화용도	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입시				정량	각 30%	최대50%
		무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 최우수 등급 인증시						
		공공보행통로 등	재생관리지침에 따라 적합하게 조성시				정률	2	최대30%
	안전· 방재	방재관련시설	방재와 관련된 시설 설치시 (소방관련기관과 협의해서 인정시)				정량	30%	최대30%

※ 1) 상기 용적률 인센티브 계획은 국제발당주변 제5구역에 한하여 적용

2) 그 외 구역은 용산지구단위계획상 인센티브 계획 준용

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	인센티브 계획	• 2025 서울특별시 도시환경정비기본계획 인센티브 적용요건과의 정합성 확보

2. 정비구역 변경지정

가. 정비구역의 명칭 : 국제빌딩주변 도시환경정비구역

나. 도시환경정비구역 지정조서 : 변경없음

구분	명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	국제빌딩주변 도시환경정비구역	용산구 한강로3가 63번지 일대	109,982.1	-	109,982.1	• 최초결정일 서고시 제2006-142호 (2006.4.20.)

다. 도시환경정비사업구역 지정조서 : 변경

구분	구역명	위 치	시행면적(㎡)			비고
			계	대지	정비기반시설 부담면적	
소계	-	-	109,982.1	67,376.2	42,605.9	-
기정	1구역	한강로 2가 424 일대	26,783.9	14,507.5	12,276.4	-
기정	2구역	한강로 2가 191 일대	11,694.6	11,694.6	-	-
기정	3구역	한강로 2가 189 일대	12,314.8	7,221.2	5,093.6	-
기정	4구역	한강로 3가 63-70 일대	53,066.1	30,393.4	22,672.7	-
기정	5구역	한강로 2가 210-1 일대	6,122.7	3,559.5	2,563.2	부담률 20.48%
변경	5구역	한강로 2가 210-1 일대	6,122.7	3,559.5	2,563.2	부담률 22.25%

3. 정비계획

가. 토지이용계획 : 변경없음

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		109,982.1	－	109,982.1	100.0	－
획지	소계	67,376.2	－	67,376.2	61.2	－
	1구역	14,507.5	－	14,507.5	13.2	1획지
	2구역	11,694.6	－	11,694.6	10.6	2획지
	3구역	7,221.2	－	7,221.2	6.6	3획지
	4구역	30,393.4	－	30,393.4	27.6	4획지
	5구역	3,559.5	－	3,559.5	3.2	5획지
정비 기반 시설 등	소계	42,605.9	－	42,605.9	38.8	－
	도로	13,310.2	－	13,310.2	12.1	－
	공원	23,043.8	－	23,043.8	21.0	문화, 어린이, 가로공원 각 1개소
	녹지	4,059.0	－	4,059.0	3.7	경관, 연결녹지 각 1개소
	공공청사	2,192.9	－	2,192.9	2.0	주민센터, 공원관리소 각 1개소

나. 용도지역 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		109,982.1	—	109,982.1	100.0	
주거 지역	소 계	7,111.1	—	7,111.1	6.4	
	제1종일반주거지역	2,998.5	—	2,998.5	2.7	
	제2종일반주거지역(7층이하)	2,420.9	—	2,420.9	2.2	
	제3종일반주거지역	1,691.7	—	1,691.7	1.5	
상업 지역	소 계	102,871.0	—	102,871.0	93.6	
	일반상업지역	102,871.0	—	102,871.0	93.6	

다. 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

1) 도로 : 변경없음

결정 구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	광로	3	9	40~46	주간선 도로	일반도로	4,000	서울역 광장	한강 제1 인도교북단	총독부고시 제757호(39.9.18)	도시철도 (정거장) 일부 중복결정 (408.7㎡)
기정	대로	2	57	30~70	주간선 도로	일반도로	2,450 (91)	한강로3가 (광로3-9)	서빙고 초등학교	건설교통부고시 제1978-64호 (78.3.29)	—
기정	대로	3	4	25	집산 도로	일반도로	200	한강로2가 (광로3-9)	용산동5가 2-4	서울시고시 제2010-438호 (10.12.2)	—
기정	중로	1	9	20	집산 도로	일반도로	245	한강로3가 63-99	용산동5가 2-49	서울시고시 제2003-140호 (03.6.5)	—
기정	중로	2	7	15	집산 도로	일반도로	231	용산동5가 2-4	용산동5가 1-13	서울시고시 제2006-142호 (06.4.20)	—
기정	중로	2	8	15	집산 도로	일반도로	45	용산동5가 2-43	한강로2가 187-7	서울시고시 제2006-142호 (06.4.20)	—
기정	소로	1	11	10	특수 도로	보행자 전용도로	116	한강로2가 225-1	한강로3가 63-132	서울시고시 제2006-142호 (06.4.20)	—
기정	소로	1	12	10	집산 도로	일반도로	157	한강로3가 63-1	한강로3가 63-132	서울시고시 제2006-142호 (06.4.20)	—
기정	소로	1	13	10	특수 도로	보행자 전용도로	72 (35)	한강로2가 221-1	한강로3가 63-46	서울시고시 제2006-142호(06. 4.20)	—

결정 구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	소로	1	14	10	집산 도로	일반도로	201	한강로3가 63-1	한강로3가 63-46	서울시고시 제2006-142호 (06.4.20)	-
기정	소로	1	5	8.2	특수 도로	지하도로 (지하보행통로)	18.34	한강로2가 191-4	한강로2가 191-4	용산구고시 제2011-99호 (12.1.5)	-
기정	소로	1	6	8.0	특수 도로	지하도로 (지하보행통로)	25.3	한강로3가 424-4	한강로2가 418	서울시고시 제2012-122호 (12.5.10)	-

※ ()는 국제빌딩주변 제5구역내 사항임

2) 지하도로 : 변경없음

구 분	시설명	위 치	내 용		최초결정일	비고
기정	도로 (중로2-7일부)	한강로2가 191-4	길이	18.34m	용산구고시 제2011-99호 (12.1.5)	-
			폭	8.2m		
			높이	지하6.82m~지하2.5m (해발고도 5.48m~9.8m)		
			면적	150.81㎡		
기정	소로 1-6	한강로2가 418 일대	길이	25.3m	서울시고시 제2012-122호 (12.5.10)	-
			폭	8.0m		
			높이	지하8.35m~지하2.25m (해발고도 4.45~10.55m)		
			면적	202.5㎡		

※ 상기 지하도로에 관한 사항은 추후 측량성과 등으로 인해 변경될 수 있음

3) 공원 : 변경없음

구 분	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공원	문화공원	한강로3가 63-113일원	17,635.3 (1,654.2)	-	17,635.3 (1,654.2)	서울시고시 제2006-142호 (06.4.20)	-
기정	공원	어린이공원	용산동5가 30-4일원	2,998.5	-	2,998.5	건설부고시 제187호(62.12.20)	-
기정	공원	가로공원	한강로2가 424-1외 1필지	2,410.0	-	2,410.0	서울시고시 제2012-122호 (12.5.10)	도시철도 (정거장) 일부 중복결정 (563.3㎡)

※ ()는 국제빌딩주변 제5구역내 사항임

4) 녹지 : 변경없음

구 분	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	녹지	연결녹지	한강로2가 220-4일원	3,052.8 (465.5)	-	3,052.8 (465.5)	서울시고시 제2006-142호 (06.4.20)	-
기정	녹지	경관녹지	용산동5가 1-44일원	1,006.2	-	1,006.2	서울시고시 제2006-142호 (06.4.20)	-

※ ()는 국제빌딩주변 제5구역내 사항임

5) 철도(정거장) : 변경없음

구 분	시설명	시설의 종 류	위 치	폭(m)	연장(m)	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	철도	도시철도 (정거장)	한강로2가 181 일원	21	206	5,715.4	서울시고시 제1981-287호 (81.7.30)	-

※ 972㎡는 가로공원(563.3㎡) 및 광로3-9호선(408.7㎡)과 중복 결정

6) 공공청사 : 변경없음

구 분	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공공청사	주민 자치센터	용산동5가 31외 1필지	1,691.7	-	1,691.7	서울시고시 제2012-122호 (12.5.10)	-
기정	공공청사	공원관리소	용산동5가 32 일원	501.2	-	501.2	서울시고시 제2013-373호 (13.11.7)	-

7) 공공청사 건축규모 : 변경없음

시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			건축규모			비고
			기정	변경	변경후	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	
공공청사	주민자치 센터	용산동5가 31외 1필지	1,691.7	-	1,691.7	50이하	250이하	40이하	-
공공청사	공원관리소	용산동5가 32 일원	501.2	-	501.2	38이하	70이하	6.5이하	-

라. 비도시계획시설 결정조서 : 신설

1) 공공청사(건축물의 입체적 범위 결정) : 신설

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	공공 청사	한강로2가 210-1번지 일원	연면적(㎡)	-	증) 600.0	600.0	-	국제5구역 내
				층수	-	증) B3, 5F	B3, 5F		

※ 1) 공공청사 연면적(600㎡)은 전용·공용·부대시설을 합한 면적이며, 추후 건축계획에 따라 순부담률 기준(22.25%이상) 범위에서 조정될 수 있음

2) 서울시를 관리청으로 하고, 세부운영계획은 착공전까지 서울시 기부채납 통합관리부서에서 정하도록 함

2) 공공시설 등 제공내역

구분		내용	비고
공공청사 연면적	지상5층	414.1㎡	• 계획연면적 • 지하3층/지상5층 • 지하층은 주차장 연결을 위한 공용 및 주차장·기계·전기실 등 면적
	지하3층	185.9㎡	
	소계	600.0㎡	
건축비		2,384,000원/㎡	• 서울시 에너지절감형 녹색건축물 조성공사비(2015) - 공공업무사무소 공사비(연면적 500~1,500㎡) 적용
설치비용		1,430,400,000원	• 설치비용 : 건축비 × 건축연면적 - 2,384,000원/㎡ × 600.0㎡ = 1,430,400,000원
부지가액		36,878,918원	• 토지별 공시지가 평균 × 2배
환산부지면적		38.8㎡	• 환산부지면적 : 설치비용 ÷ 부지가액 - 1,430,400,000원 ÷ 36,878,918원/㎡ = 38.8㎡
토지지분		40.8㎡	• 대지면적 × 공공청사 연면적 비율 - 3,559.5㎡ × 1.15% = 40.8㎡
총 제공면적		79.6㎡	• 부담률 : 1.30%

※ 상기내역은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2014, 서울시)」에 의거하였으며, 부지가액 등은 사업계획 승인시 재산정하여 반영

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

1) 건축시설계획 : 변경

구분	구역구분		가구·획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	1	26,783.9	1	14,507.5	한강로2가 424일원	업무 (판매,문화·집회)	60이하	850이하	110이하	-
존치	2	11,694.6	2	11,694.6	한강로2가 191일원	업무, 근생, 판매	-	-	-	-
기정	3	12,314.8	3	7,221.2	한강로2가 189일원	주거복합 (주거,업무,판매)	37.33	700이하	120이하	-
기정	4	53,066.1	4	30,393.4	한강로3가 63-70일원	주거복합 (주거,업무,판매·종교)	60이하	805이하	150이하	-
기정	5	6,122.7	5	3,559.5	한강로2가 210-1일원	관광숙박시설 (의료관광호텔)	60이하	1,160이하	150이하	-
변경	5	6,122.7	5	3,559.5	한강로2가 210-1일원	주거복합 (주거,업무,판매)	60이하	894이하	150이하	-

※ 국제빌딩주변구역 전체 주거비율은 40%이하로 하되, 사업시행구역별 주거비율은 오피스텔 포함 70%이하로 할 것

국제빌딩 주변 제5구역	주택의 규모 및 규모별 건설비율	건립세대수	• 105세대		
		주거비율	• 50%미만 (제5구역)		
	심의완화사항	기준용적률	• 387.5% (용도지역 상향에 따른 종전 용도지역별 용적률 가중평균)		
		허용용적률	• 654.2%이하 • 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브량		
			구분	인센티브 항목	인센티브량
			의무	녹색건축물, 에너지소비총량, 신재생에너지	100.0%
			계획유도	가로활성화용도, 무장애도시조성, 벤처기업, 방재관련시설	167.0%
		상한용적률	• 894%이하 (상한용적률 = 허용용적률 + 공공시설 기부채납 + 건축물 기부채납)		
			구분	적용내용	완화량
			공공시설 기부채납	$\text{허용용적률} \times (1.3 \times \alpha \times \text{가중치})$ $= 654.2 \times (1.3 \times 0.2575 \times 1.0065)$	220.4%
건축물 기부채납			$\text{허용용적률} \times [1.3 \times \{\text{총제공면적} \div (\text{대지면적} - \text{총제공면적})\}]$ $= 654.2 \times [1.3 \times \{79.6 \div (3,559.5 - 79.6)\}]$	19.5%	
※ α = 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설부지 제공후 대지면적 ※ 가중치 = 공공시설 제공부지의 용적률 ÷ 사업부지 용적률					
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 10m : 한강로 및 서빙고로변 • 건축한계선 3m : 연결녹지변				
공공시설 등 부담계획	• 22.25% 이상 • 건축물내 공공청사 연면적(600㎡)중 전용면적(188.4㎡)에 대해서만 설치 후 기부채납				

바. 임대주택 건설에 관한 계획 : 변경없음

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	연면적 (㎡)	세대수	세대규모 (전용)	비고
기정	한강로3가 63-70일원	1,653.47	1	19,286.85 (전용 7,848.04㎡)	194	40.22㎡ ~ 40.68㎡	4구역 주거동내 194세대 건설 - 부지면적은 향후 구체적인 실시설계 수립시 변경될 수 있음

사. 정비사업시행계획 : 변경없음

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
국제빌딩주변 제5구역	철거형	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	국제빌딩주변제5구역 도시환경정비사업조합	-	-

4. 변경사유

- 최초 구역지정 이후 정비사업의 추진이 지연되고 있는 국제빌딩주변 제5구역의 조속한 사업시행을 위하여 주용도를 변경(의료관광호텔→주거복합)하고자 함

5. 관계도면 : 붙임참조

- 지형도면 및 정비계획결정도
 - ※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음
- 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 도시환경정비구역 변경지정 도서 참조

6. 열람장소

- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎2133-4635) 및 용산구 도시계획과(☎2199-7412)에 관계서류 비치 및 열람
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 국제빌딩주변구역 정비계획도(기정)



■ 국제빌딩주변구역 정비계획도(변경)



■ 국제빌딩주변 제5구역 정비계획도(기정)



■ 국제빌딩주변 제5구역 정비계획도(변경)

