

◆ 서울특별시고시 제2024-453호

도시관리계획(용산공원 동측권역 지구단위계획구역 및 계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 공고 제2022-3376호(2022.12.29.~2023.01.12.)로 열람공고한 용산공원 동측권역 지구단위계획구역 및 계획 결정(안)에 대하여 2024년 제9차 서울특별시 도시건축공동위원회(2024.7.4.) 심의결과(수정가결)를 반영하여, 서울특별시 공고 제2024-2271호(2024.08.08.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(용산공원 동측권역 지구단위계획구역 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제 27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 9월 26일

서울특별시장

I. 결정 취지

한강중학교 일대와 수송부 부지는 공원과 주변지역의 경계부에 해당하는 지역으로 주변에 파급효과가 크기 때문에 용산공원, 한남재정비촉진지구 등과 연계되는 계획마련 필요하기에 지구단위계획을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)에 관한 결정조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 : 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	용산공원 동측권역 지구단위계획구역	용산구 동·서빙고동, 용산동 6가일대	-	증) 212,581.2	212,581.2	-	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유

구분	도면표시번호	구역명	면적(㎡)			결정사유
			기정	변경	변경후	
신설	①	용산공원 동측권역 지구단위계획구역	-	증) 212,581.2	212,581.2	한강중학교 일대와 수송부 부지는 공원과 주변지역의 경계부에 해당하는 지역으로 주변에 파급효과가 크기 때문에 용산공원, 한남재정비촉진지구 등과 연계되는 계획마련 필요

② 도시관리계획에 관한 결정

1. 용도지역·지구 결정조서

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		212,581.2	-	212,581.2	100.00	-
주거지역	소 계	207,831.5	-	207,831.5	97.77	-
	제1종 일반주거지역	54,203.6	-	54,203.6	25.50	-
	제2종 일반주거지역(7층 이하)	109,187.6	-	109,187.6	51.37	-
	제2종 일반주거지역	10,651.5	-	10,651.5	5.01	-
	제3종 일반주거지역	33,788.8	-	33,788.8	15.89	-
녹지지역	소 계	4,749.7	-	4,749.7	2.23	-
	자연녹지지역	4,749.7	-	4,749.7	2.23	-

※ 특별계획구역은 세부개발계획 수립 시 용도지역 변경

※ CAD 구적면적임

가. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

(이 하 여 백)

1. 도시계획시설 결정조서

가. 교통시설 : 변경없음

1) 도로 : 변경

■ 도로결정조서(변경)

구분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	1	37	35~39	간선도로	1,660 (635)	이태원동 597	서빙고동1-1	일반 도로	1976.1.24. (건고시 제8호)	녹사평 대로
기정	중로	1	154	20	집산도로	550	동빙고동14 (대1-37)	서빙고역 (대3-26)	일반 도로	1976.1.24. (건고시제8호)	서빙고로 51길
변경	중로	1	154	20~30	집산도로	550	용산동6가14-2	서빙고동 235-5			
신설	중로	3	-	10~15	집산도로	155	서빙고동235-80	서빙고동235-86	일반 도로	-	

※ 도로 연장에서 ()는 지구단위계획 구역 내 연장임

■ 도로결정 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유	비고
중로 1-154	중로 1-154	일부구간 노선 확폭 B=20 → B=30	현행 도로에 맞추어 도로 폭원 변경	서빙고로 51길
-	중로 3-	노선신설 B=10~15, L=155	도시계획시설(도로) 미결정되어 있는 현행도로에 대한 시설 결정	-

(이 하 여 백)

가. 공공·문화체육시설 : 변경

1) 학교 : 변경없음

■ 학교 결정조서(변경)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	①	학교	중학교	녹사평대로 73	21,620.0	감) 325.7	21,294.3	-	한강 중학교
변경	②	학교	초등학교	서빙고로51길 14	21,372.7	감) 434	20,938.7	서교 제1987-5호 (1987.2.21)	서빙고 초등학교

■ 학교결정 사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유	비고
①	학교	중학교	면적감소 감) 325.7㎡	지적 현황에 맞추어 도시계획시설(학교) 변경	한강 중학교
②	학교	초등학교	면적감소 감) 434㎡	토지 소유에 따라 일부 제척	서빙고 초등학교

■ 건축범위 결정조서(변경없음)

시설명	시설의 종류	계획내용				비고
		건폐율	용적률	층수	건축제한 완화	
학교	중학교	30%	120%	4층	높이 (4층 → 5층)	한강 중학교
학교	초등학교					서빙고 초등학교

※ 서울특별시고시 제2007-442호 준용

※ 기정시설(학교)의 규모 변경은 없음

(이 하 여 백)

1. 친환경 및 방재안전에 관한 결정조서

가. 친환경 계획에 관한 결정조서

1) 친환경 계획

- 녹색건축 및 에너지효율 등급 인증, 신재생에너지 등 친환경 인센티브를 통한 계획유도

구분	계획내용	비고
ZEB 인증	• 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 및 같은법 시행령 제 11조, 「건축물의 에너지 절약 설계기준」 [별표 9]에 따라 적용	상한용역을 인센티브
녹색건축 및 에너지효율 등급 인증	• 「서울시 녹색건축물 설계 기준」에 따른 녹색건축 인증 및 에너지 효율등급인증 기준 및 운영 기준에 따라 적용	상한용역을 인센티브
재활용 건축자재 사용	• 「서울특별시 순환골재 등의 활용촉진에 관한 규정」의 기준에 따라 설치하도록 권장	상한용역을 인센티브
장수명주택인증	• 「주택법」 제38조에 따른 장수명주택 건설·인증기준에 따라 적용 ※ 장수명 주택 인증은 관련 조례 개정 후 시행	상한용역을 인센티브
대기환경	• 도시공간에서 시민이 느끼는 쾌적한 대기환경을 유지할 수 있도록 환경친화적 자동차 주차공간, 미세먼지 저감장치 등 적용을 권장	허용용역을 인센티브
열환경	• 건축물 신축 시 「서울특별시 생태면적률 운영지침」에 따라 건축 유형별 생태면적률 적용 권장	허용용역을 인센티브
생활환경	• 건축물 계획 시 BF인증을 통해 누구에게나 편리한 환경을 조성할 것을 권장	허용용역을 인센티브
자원순환	• 「서울시 녹색건축물 설계기준」에 따른 녹색건축자재를 사용하여 계획할 것을 권장	허용용역을 인센티브
빗물관리시설	• 「서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준」 및 「서울특별시 빗물저수조 설치 지침」에 따라 설치하도록 권장	허용용역을 인센티브
자연지반 보존	• 지하수 및 생태면적 확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반 보존을 권장	허용용역을 인센티브
옥상녹화	• 「서울특별시 옥상녹화 가이드라인」에 의하여 설치토록 권장	허용용역을 인센티브

1) 친환경 인센티브

- 허용용적률 인센티브 계획유도에 인센티브 항목 적용

※ 관련 법률 및 지침 개정 시 변경기준에 따름

인센티브 항목			세부항목	완화내용	비고
친환경	대기 환경	환경친화적 자동차	• 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 2% 이상 전기차 충전기 설치 시 ※ 「서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례」 등에 따른 의무설치대상은 제외	기준용적률 × α	-
	열환경	생태면적률	• 관련 법령 상 의무사항은 미적용 (자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복 적용 불가)	$\frac{\text{기준용적률} \times (\text{생태면적률 인정면적} / \text{대지면적})}{\times \alpha}$	-
	생활 환경	유니버설 디자인 (BF 인증)	• 의무대상 : 일반등급 초과 시 • 비의무대상 : 일반등급 취득 시	기준 용적률 × α	-
	자원 순환	녹색 건축자재	• 주요 건축부재 6개 중 2개 이상에 녹색건축자재 제품을 해당부재 총사용량의 50% 이상 사용한 경우(콘크리트, 골재, 철근, 형강, 단열재, 창호 등) • 사용승인 시 자재 사용승인서 제출 • 녹색건축자재 란, 환경부에서 인증하는 제품을 의미 ① 환경성선언제품(EPD), ② 저탄소자재, ③자원순환자재, ④ 유해물질저감자재 등 재활용건축자재 인센티브와 중복 적용 불가	기준용적률 × α	-
	물환경	빗물 이용시설	• 빗물저류·이용시설용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합≥건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상이 되도록 설치 * 관련법에 의한 의무설치는 제외	기준용적률 × α	-
		자연지반	• 대지면적의 10% 이상 보존 *최소 5% 이상 자연지반 보존 시 (녹색건축물인증 및 생태면적률과 중복 적용 불가)	$\frac{\text{기준용적률} \times (\text{보존면적} / \text{대지면적})}{\times \alpha}$	-
		옥상녹화	• 옥상면적의 30% 이상 확보 시 (단, 대지면적의 50%까지 인센티브 부여) (건축법 상 옥상조경 등 의무설치 면적 제외)	$\frac{\text{기준용적률} \times (\text{녹화면적} / \text{대지면적})}{\times \alpha}$	-

4. 지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정조서

- 용산공원 동측권역 지구단위계획구역은 문화재(시도지정) 및 기타 지역자산(매장문화재 유존지역)이 존재하고 있으며, 「서울시 정비사업 역사유산(흔적)남기기 가이드라인(2018)」의 관리지침을 따름

－ 현재에는 원형의 모습·형태가 남아 있지는 않지만, 자료 상 또는 “터”의 형태로 전해 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
		위치	적용기준	
시도지정 문화재	부군당	서빙고동 195-3	• 원형보존	서울특별시 민속문화재 제2호 (1973.1.26.)
기타 유적지	서빙고 터	서빙고동 199-3	• 「서울시 역사문화유적 표석 정비 가이드라인」에 따름	1990년 설치
매장문화재 유존지역	창회정 터	서빙고동 199-3	• 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제4조에 따라 원형이 훼손되지 아니하도록 보호되어야 하며 개발사업 필요시에는 문화재청장과 협의를 거쳐야함	1999년 설치
기타역사 문화자산	빙고호텔 터	서빙고동 235-13	• 「서울시 역사문화유적 표석 정비 가이드라인」에 따름	2018년 설치

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

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

(이 하 여 백)

③ 건축계획에 관한 결정

1. 획지에 관한 결정조서

가. 최대개발규모

구분		계획내용	비고
신설	주거 밀집지역	3,000㎡ 이하	- 주변지역개발 규모, 가로주택정비사업 등 고려하여 적용 - 용산 지구단위계획 고려 (최대개발규모 3,000㎡)

※ 최대개발규모를 초과하여 개발하고자 하는 경우는 시·도·건축공동위원회 심의를 득하여 개발할 수 있음
 ※ 최대개발규모 적용 예외 : 기존 대지가 최대개발규모 초과 시, 하나의 대지로 사용되고 있는 경우(기 공동개발 된 필지)
 ※ 특별계획구역은 특별계획구역 지침에 따름

나. 공동개발

구분	적용대상	계획내용	비고
공동개발 지정	동일 소유자인 필지 기 공동개발 된 필지	단독개발이 불가능한 필지 중 소유자가 동일한 필지는 공동개발 지정	-
공동개발 권장	구역 내 맹지 또는 과소필지	단독개발이 불가능한 필지 중 소유자가 상이한 필지는 공동개발을 권장하여 맹지 해소 유도	-
자율적 공동개발	전구역	- 최대개발규모 이내 자율적 공동개발 지정 - 가급적 대지가 정형화되도록 계획 - 최대개발규모 이상의 공동개발 불가	-

(이 하 여 백)

다. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정조서

■ 가구 및 획지 결정조서(신설)

가구 번호	면적(㎡)	위치		필지면적(㎡)	계획내용	비고
		동명	지번			
-	506.0	동빙고동	295-1잡	506.0	-	한강중학교
	79.0	동빙고동	295-4학	79.0	-	
	60.0	용산동6가	14-5잡	60.0	-	
	248.0	용산동6가	14-7학	248.0	-	
	20,259.0	서빙고동	4-1학	20,259.0	-	
	982.0	서빙고동	4-4잡	982.0	-	
-	4,208.0	서빙고동	4-59학	4,208.0	-	서빙고 초등학교
	126.0	서빙고동	4-152대	126.0	-	
	16,392.0	서빙고동	235-1학	16,392.0	-	
-	1,882.0	서빙고동	4-52대	1,882.0	-	-
-	264.0	서빙고동	4-107대	135.0	공동개발 지정	-
		서빙고동	4-108대	129.0		
-	4,670.1	서빙고동	293대	4,670.1	-	서빙고 그린파크 아파트
-	8,289.6	서빙고동	296대	8,289.6	-	금호 베스트빌 아파트
-	1,418	서빙고동	4-3중	852.0	-	서호교회
		서빙고동	4-77중	109.0	-	
		서빙고동	4-162중	259.0	-	
		서빙고동	4-15대	165.0	-	
		서빙고동	4-142대	4.0	-	
		서빙고동	4-6대	3.0	-	
		서빙고동	4-20잡	26.0	-	
-	2,945	서빙고동	4-18대	2,945	-	아페르 한강
-	2,417	서빙고동	4-5대	409.0	-	아페르 파크
		서빙고동	4-6대	3.0	-	
		서빙고동	4-11대	1,411.0	-	
		서빙고동	4-65잡	63.0	-	
		서빙고동	4-66대	20.0	-	
		서빙고동	4-67대	20.0	-	
		서빙고동	4-68잡	112.0	-	
		서빙고동	4-142대	4.0	-	
		서빙고동	4-160대	152.0	-	
		서빙고동	4-161잡	153.0	-	
		서빙고동	48-3대	10.0	-	
		서빙고동	48-11대	33.0	-	
-	1,821.0	서빙고동	4-21대	262.0	공동개발 권장	-
		서빙고동	37대	1,559.0		

가구 번호	면적(㎡)	위치		필지면적(㎡)	계획내용	비고
		동명	지번			
-	145.0	서빙고동	4-26대	145.0	-	-
-	155.0	서빙고동	4-28대	155.0	-	-
-	20.0	서빙고동	4-62잡	20.0	-	도로사용
-	42.0	서빙고동	4-63잡	42.0	-	
-	116.0	서빙고동	4-64잡	116.0	-	
-	9.0	서빙고동	4-136잡	9.0	-	
-	274.0	서빙고동	4-140대	132.0	공동개발 지정	-
		서빙고동	4-141대	142.0		
-	139.0	서빙고동	4-143대	139.0	-	-
-	41.0	서빙고동	4-164도	41.0	-	-
-	26.0	서빙고동	4-165도	26.0	-	-
-	235.0	서빙고동	36대	235.0	-	-
-	145.0	서빙고동	168-1대	30.0	공동개발 권장	-
		서빙고동	169-1대	115.0		
-	136.0	서빙고동	170-1대	136.0	-	-
-	76.0	서빙고동	171대	76.0	-	-
-	66.0	서빙고동	172-1대	66.0	-	-
-	208.0	서빙고동	174대	208.0	-	-
-	241.0	서빙고동	175대	50.0	공동개발 권장	-
		서빙고동	176-1대	191.0		
-	294.0	서빙고동	177대	294.0	-	-
-	211.0	서빙고동	178-1대	201.0	공동개발 권장	-
		서빙고동	179-4대	10.0		
-	716.0	서빙고동	180대	716.0	-	-
-	750.4	서빙고동	181-1대	486.0	공동개발 지정	-
		서빙고동	185-1대	264.4		
-	289.9	서빙고동	185-3대	281.0	공동개발 권장	-
		서빙고동	185-8대	8.9		
-	638.6	서빙고동	185-4대	638.6	-	-
-	281.3	서빙고동	198-1대	281.3	-	-
-	212.9	서빙고동	198-2대	212.9	-	-
-	322.6	서빙고동	198-3대	322.6	-	-
-	345.1	서빙고동	198-4대	345.1	-	-
-	245.0	서빙고동	198-5대	245.0	-	-

가구 번호	면적(㎡)	위치		필지면적(㎡)	계획내용	비고
		동명	지번			
-	179.5	서빙고동	198-6대	179.5	-	-
-	178.8	서빙고동	198-7대	178.8	-	-
-	255.9	서빙고동	198-8대	255.9	-	-
-	170.6	서빙고동	199-1대	170.6	-	-
-	307.8	서빙고동	199-2대	307.8	-	-
-	639.4	서빙고동	199-3대	639.4	-	-
-	397.6	서빙고동	199-5대	397.6	-	-
-	128.7	서빙고동	199-7대	128.7	-	-
-	371.8	서빙고동	195-1대	94.9	공동개발 권장	-
		서빙고동	195-14대	276.9		
-	163.0	서빙고동	195-2대	163.0	-	-
-	272.1	서빙고동	195-3사	272.1	-	부군당
-	138.2	서빙고동	195-4대	138.2	-	-
-	187.1	서빙고동	195-6대	187.1	-	-
-	158.7	서빙고동	195-7대	158.7	-	-
-	101.0	서빙고동	195-8대	101.0	-	-
-	85.3	서빙고동	195-9대	85.3	-	-
-	110.1	서빙고동	195-10대	110.1	-	-
-	101.0	서빙고동	195-13대	101.0	-	-
-	83.0	서빙고동	203-1대	83.0	-	-
-	239.3	서빙고동	203-2대	156.0	공동개발 지정	-
		서빙고동	195-5대	83.3		
-	420.0	서빙고동	204대	198.0	공동개발 권장	-
		서빙고동	205-2대	222.0		
-	202.0	서빙고동	205-1대	202.0	-	-
-	1,858.0	서빙고동	212대	264.0	공동개발 지정	-
		서빙고동	216대	1,187.0		
		서빙고동	218대	407.0		
-	215.0	서빙고동	207대	109.0	공동개발 지정	-
		서빙고동	210대	106.0		
-	92.0	서빙고동	208대	36.0	공동개발 지정	-
		서빙고동	209대	56.0		
-	175.0	서빙고동	213대	175.0	-	-
-	175.0	서빙고동	215-1대	149.0	공동개발 지정	-
		서빙고동	215-3대	26.0		
-	96.0	서빙고동	215-2대	96.0	-	-
-	53.0	서빙고동	219대	53.0	-	-

가구 번호	면적(㎡)	위치		필지면적(㎡)	계획내용	비고
		동명	지번			
-	109.0	서빙고동	220대	109.0	-	-
-	156.0	서빙고동	221대	50.0	공동개발 권장	-
		서빙고동	222대	106.0		
-	274.0	서빙고동	223-1대	89.0	공동개발 권장	-
		서빙고동	223-2대	185.0		
-	109.0	서빙고동	224-1대	109.0	-	-
-	258.0	서빙고동	224-2대	258.0	-	-
-	162.0	서빙고동	225대	162.0	-	-
-	106.0	서빙고동	226대	106.0	-	-
-	371.0	서빙고동	227-1대	28.0	공동개발 권장	-
		서빙고동	227-2대	89.0		
		서빙고동	227-3대	2.0		
-	136.0	서빙고동	228대	136.0	-	-
-	33.0	서빙고동	228-3대	33.0	-	-
-	185.0	서빙고동	231-1대	185.0	-	-
-	122.0	서빙고동	229-1대	46.0	공동개발 권장	-
		서빙고동	230대	76.0		
-	122.0	서빙고동	232대	122.0	-	-
-	126.0	서빙고동	233대	126.0	-	-
-	202.0	서빙고동	234-1대	202.0	-	-
-	185.0	서빙고동	4-58대	185.0	-	-
-	7,220.0	서빙고동	235-10잡	1,845.0	공동개발 지정	대원 서빙고아파트
		서빙고동	235-13잡	5,183.0		
		서빙고동	235-16잡	192.0		
-	8,443.1	서빙고동	235-80대	222.0	획지 (특별계획구역 ①)	대한통운 일대 특별계획구역
		서빙고동	235-81대	420.0		
		서빙고동	235-86대	1,129.0		
		서빙고동	235-89대	2,357.0		
		서빙고동	235-111잡	5.0		
		서빙고동	235-135대	328.0		
		서빙고동	4-2도	10,943 (1,869.9)		

가구 번호	면적(㎡)	위치		필지면적(㎡)	계획내용	비고
		동명	지번			
-	5,625.0	서빙고동	4-14잡	681.0	획지 (특별계획구역 ②)	정보사 부지 특별계획구역
		서빙고동	4-135대	79.0		
		서빙고동	235-11잡	3,844.0		
		서빙고동	4-82도	212.0		
		서빙고동	235-144학	195.0		
		서빙고동	235-145학	180.0		
		서빙고동	235-146잡	434.0		
-	77,884.2	동빙고동	7대	66,874.0	획지 (특별계획구역 ③)	수송부 부지 특별계획구역
		동빙고동	7-36도	632.0		
		동빙고동	7-37도	1,149.0		
		동빙고동	10-5대	9,229.2		

※ () 내 면적은 가구 편입 면적으로 CAD구적 면적임

※ 도로부분은 획지에서 제외

■ 가구 및 획지 결정사유서

대상지번	계획내용	계획사유
서빙고동 168-1대, 169-1대	공동개발 권장	과소필지 고려
서빙고동 175대, 176-1대	공동개발 권장	과소필지 고려
서빙고동 178-1대, 179-4대	공동개발 권장	과소필지 고려
서빙고동 181-1대, 185-1대	공동개발 지정	기 개발현황 고려(동일소유)
서빙고동 185-3대, 185-8대	공동개발 권장	과소필지 고려
서빙고동 195-1대, 195-14대	공동개발 권장	맹지고려
서빙고동 203-2대, 195-5대	공동개발 지정	기 개발현황 고려(동일소유)
서빙고동 204대, 205-2대	공동개발 권장	맹지고려
서빙고동 212대, 216대, 218대	공동개발 지정	동일소유자 토지
서빙고동 207대, 210대	공동개발 지정	기 개발현황 고려(동일소유)
서빙고동 208대, 209대	공동개발 지정	과소필지 고려(동일소유)
서빙고동 215-1대, 215-3대	공동개발 지정	기 개발현황 고려(동일소유)
서빙고동 221대, 222대	공동개발 권장	과소필지 고려
서빙고동 223-1대, 223-2대	공동개발 권장	맹지 고려
서빙고동 227-1대, 227-2대, 227-3대	공동개발 권장	과소필지 고려
서빙고동 229-1대, 230대	공동개발 권장	과소필지 고려
서빙고동 4-21대, 37대	공동개발 권장	건축 불가능 필지 해소 및 적정개발 유도
서빙고동 4-107대, 4-108대	공동개발 지정	기 개발현황 고려(동일소유)
서빙고동 4-140대, 4-141대	공동개발 지정	기 개발현황 고려(동일소유)
서빙고동 235-10잡, 235-13잡, 235-16잡	공동개발 지정	기 개발현황 고려(동일소유)

2. 건축물 용도 결정조서

가. 불허용도

■ 불허용도 결정조서(신설)

구분	적용구역	불허용도		비고
A	용산공원 연결부	1층	• 단독주택(기존 단독주택 제외) • 제1종 근린생활시설 중 전기자동차 충전소	-
		전층	• 단독주택, 공동주택(다른용도와 복합된 것 제외) • 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 단란주점, 안마사술소, 성인전용시설(게임제공업소, 멀티미디어 문화컨텐츠 설치 제공업소, 사행성 게임장, 전화방, 성인용품점 등), 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소 그 밖에 이와 유사한 용도 • 의료시설 중 격리병원 및 정신병원 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 숙박시설 중 일반숙박시설 • 위락시설, 운수시설, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 중 세차장 및 차고(주차장 제외) • 동물 및 식물관련시설 중 작물 재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재 등의 온실, 식물과 관련된 시설, 축사가축시설·도축장도계장분뇨 및 쓰레기처리시설 • 교정 및 군사시설, 묘지관련시설, 장례시설 • 교육환경보호구역 내 금지업소	
B	한남재정비 촉진지구 연접부, 서빙고로변	1층	• 단독주택(기존 단독주택 제외) • 제1종 근린생활시설 중 전기자동차 충전소	-
		전층	• 단독주택, 공동주택(다른용도와 복합된 것 제외) • 제2종 근린생활시설 중 안마사술소 및 단란주점, 제조업소, 성인전용시설(게임제공업소, 멀티미디어 문화컨텐츠 설치 제공업소, 사행성 게임장, 전화방, 성인용품점 등), 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소 그 밖에 이와 유사한 용도 • 의료시설 중 격리병원 및 정신병원 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 숙박시설, 위락시설, 운수시설, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 중 세차장 및 차고(주차장 제외) • 동물 및 식물관련시설 중 작물 재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재 등의 온실, 식물과 관련된 시설, 축사가축시설·도축장도계장분뇨 및 쓰레기처리시설 • 교정 및 군사시설, 묘지관련시설, 장례시설 • 교육환경보호구역 내 금지업소	

구분	적용구역	불허용도		비고
C	이면부	전층	• 단독주택(기존 단독주택으로 사용되던 필지 제외), 공동주택(다른용도와 복합된 것 제외) • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 및 단란주점, 제조업소, 성인전용시설(게임제공업소, 멀티미디어 문화컨텐츠 설치 제공업소, 사행성게임장, 전화방, 성인용품점 등), 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소 그 밖에 이와 유사한 용도 • 의료시설 중 격리병원 및 정신병원 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 숙박시설, 위락시설, 운수시설, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 중 세차장 및 차고(주차장 제외) • 동물 및 식물관련시설 중 작물 재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재 등의 온실, 식물과 관련된 시설, 축사·가축시설·도축장·도계장분뇨 및 쓰레기처리시설 • 교정 및 군사시설, 묘지관련시설, 장례시설 • 교육환경보호구역 내 금지업소	-

※ 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조 및 동법 시행령 제22조의 교육환경보호구역 내 금지행위 시설 불허

※ 일반주거지역 내 공동주택의 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우

: 1층 벽면길이 및 바닥면적의 50% 이상 비주거 설치 시 복합된 것으로 간주

나. 권장용도

■ 권장용도 결정조서(신설)

도면 표시	적용구역	전층 권장용도	1층 권장용도	비고
1	용산공원 연접부	• 판매시설, 업무시설(단, 오피스텔 제외) • 노유자시설 중 아동 관련시설, 노인복지시설(단, 주거용도 제외) • 문화 및 집회시설 중 공연장(극장, 영화관), 전시장(미술관, 기념관, 박물관)	• 제1,2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 • 제1종 근린생활시설 중 주민공동 이용시설	-
2	한남재정비 촉진지구 연접부, 서빙고로변	• 제1종 근린생활시설 중 소매점 • 제2종 근린생활시설 중 공연장, 서점	• 제1,2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점	-
3	이면부	• 노유자시설 중 아동 관련시설, 노인복지시설(주거용도 제외)	-	-

※ 1층 권장용도는 저층부 전면 외벽길이 및 저층부 바닥면적의 50% 이상 설치

※ 1층 권장용도는 가로활성화용도 배치구간에 우선배치 권장

※ 특별계획구역은 특별계획구역 지침에 따름

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가. 건폐율에 관한 결정조서

■ 건폐율에 관한 결정조서(신설)

구분	건폐율	비고
제1종 일반주거지역 제2종 일반주거지역	60% 이하	-
제3종 일반주거지역	50% 이하	-

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 시행령, 「서울특별시 도시계획 조례」에 따름

※ 특별계획구역은 특별계획구역 지침에 따름

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 및 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 변경 시, 변경 된 기준 적용

나. 용적률에 관한 결정조서

■ 용적률에 관한 결정조서(신설)

적용구역	계획내용			비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
제1종 일반주거지역	150% 이하	150% 이하	법적 용적률의 2배 이하	-
제2종 일반주거지역	200% 이하	200% 이하	법적 용적률의 2배 이하	-
제3종 일반주거지역	250% 이하	250% 이하	법적 용적률의 2배 이하	-

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

※ 역사권 활성화사업, 소규모 주택정비사업등 개발사업 추진 시 해당사업 운영기준 의 용적률 적용

※ 상한용적률산식 : 허용용적률 $\times(1+1.3\times$ 가중치 $\times\alpha$ 토지 $+(1.0\sim1.2)\times\alpha$ 건축물 $+(1.0\times\alpha$ 현금)

■ 상업지역 및 준주거지역 내 비주거용도 비율 (「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 내용)

- 1) '상업지역 내 주거복합 건축물의 용도 비율 및 용적률'은 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 제3항 및 [별표3] 제1호 가목에 따라 적용
- 2) 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율을 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함
 - ① 입지특성과 공공기여(기부채납 10% 이상 등)를 감안, 해당 도시·건축공동 위원회를 통해 허용용적률의 10% 이상 계획 가능함
 - ② 준주거지역 내 단독주택, 다세대, 연립주택, 기숙사 등 해당 도시·건축공동 위원회에서 인정하는 경우 제외
 - ③ 1)의 기준(상업지역 내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률)과는 별도로 2)의 기준을 만족해야 함

다. 높이에 관한 결정조서

■ 높이에 관한 계획(신설)

적용지역	계획내용	비고
	최고높이	
공원인접 아파트	60m 이하	-
녹사평대로 변	40m 이하	-
서빙고로 변	20m 이하	-
이면부	20m 이하	-
군인아파트	30m 이하	대원서빙고아파트

※ 특별계획구역은 특별계획구역 지침에 따름

※ 건축물 최고높이는 해발 90m(남산 7부 능선)를 초과할 수 없음

※ 문화재보호구역은 「서울특별시문화재보호조례」를 준용하며 제14조의 2 관련 별표 높이 적용

- 7.5m 27° 보호구역 경계 지표에서 높이를 기준으로 양각 선 이내

※ 건축물 최고높이는 지구단위계획 결정도에 표시된 높이계획을 초과할 수 없음

※ 소규모주택정비사업 등 별도 사업추진 시 해당 사업의 높이계획 적용

※ 건축물의 높이 산정은 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제5조 적용(단, 옥상광고물 설치 불가)

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

※ 제1,2종 일반주거지역 내 대지는 용도지역별 최고 층수 제한을 동시에 준수하여야 함

※ 지구단위계획구역은 「군사기지 및 군사시설 보호법」 규정에 의한 대공방어협조구역(위탁고도 : 77-257m)으로 해당 높이를 초과하는 건축물(옥탑높이 포함) 또는 기타 구조물의 설치에 관한 허가, 승인, 기타의 처분을 하고자 할 때는 미리 관할 부대장과 사전협의하여야 함

※ 학교시설 등 기타 도시계획시설에 대한 별도 지침 또는 기준 등이 있는 경우 그에 따름

(이 하 여 백)

4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서

가. 건축선 및 대지내 공지·통로

구분		적용위치	적용기준	비고
건축선	기존 도시조직 유지	전구역	- 기존 통로로 사용되던 대지를 포함한 건축행위 시 기존 통로를 고려하여 건축물 배치 - 내부 골목길에 면한 대지는 골목길 쪽으로 전면성을 갖도록 건축물을 배치하여 생활가로 및 도시조직 유지	-
	건축한계선	서빙고로 51가길 (4-58대)	• 정보사 부지 특별계획구역과 연계한 학교 인근 통학공간 확보를 위해 건축한계선 1m 지정	조성위치는 결정도에 따름
		이면도로	• 이면부의 도로 확보를 위해 내부 현황도로 중심선으로부터 2m, 3m의 건축한계선 지정	
		서빙고로 51길 (용산공원 연결부)	• 보행환경 개선을 위해 대지 경계선으로부터 건축한계선 3m 지정	
		서빙고로 51가길		
		녹사평대로 (수송부 부지)	• 간선도로변의 보행 연속성 확보 및 질서정연한 가로경관 형성을 위해 도로에 면한 대지 경계선으로부터 건축한계선 5m 지정	
		서빙고초등학교 연결부 (정보사 부지)	• 교육환경을 고려하여 학교 연결부 건축한계선 6m 지정	
		장문로6길		
		용산공원 연결부 대한통운 일대	• 연결 대지와 개방감 확보를 위해 건축한계선 6m 지정	
	고층부 벽면한계선	수송부 부지 녹사평대로변	• 광역통경축 확보를 위한 고층부 벽면한계선 10m(11층 이상)	
대지내 공지	전면공지	전구역	- 담장, 계단, 화단, 간판 등 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 - 가로에 접하는 대지의 경우 원활한 보행을 위해 보도와 전면공지 높이 차가 없도록 조성 - 공공부분 보도 포장패턴을 우선 준용 - 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재료로 포장 - 건축물 신축 시 개발주체가 조성 - 공공부분 가로수와 동일하거나 유사한 수종 식재 권장 - 인도부속형 - 폭 6m 이상 도로변의 건축선 후퇴부분(기존보도와 단차 없이 조성) - 차량부속형 - 폭 6m 미만 도로변의 건축선 후퇴부분(기존차도와 단차 없이 조성)	-
	공원	녹사평대로변 (수송부 부지)	- 녹사평대로 변 모퉁이 및 대형필지 - 주요 보행 결절점 주변에 조성 - 가로변 보행환경 제고 및 휴식·휴게공간 제공 - 보행 및 시각 결절점에 오픈스페이스 확보	조성위치는 결정도에 따름
	공공시설 용지		• 세부개발계획 수립 시 전락기능, 지역 부족기능 등 고려하여 주요 보행 결절점에 조성	
	공개 공지	선형 및 쌈지형	용산공원 연결부 (대한통운 일대, 정보사 부지)	
			• 도로변 또는 당해 도로 가각부, 주요 보행 결절점 주변에 배치	

구분		적용위치	적용기준	비고
대지 내 통로	수직공공 보행통로	녹사평대로변 (수송부 부지, 이면주)	• 용산공원~한남재정비촉진지구 동서 간 원활한 보행 흐름 유도 및 보행 우회 방지 • 구릉지, 경사지의 지형 단차 고려 • 폭 4m 이상	조성위치는 결정도에 따름

나. 건축물의 배치 및 형태 · 외관

구분		적용구역	계획내용	비고
건축물 배치	가로활성화용도 배치구간	녹사평대로변 (수송부 부지)	• 가로활성화를 위해 건축물 저층부에 가로활성화 배치구간 설정	조성위치는 결정도에 따름
	저층 배치구간 (7층/20m이하)	서빙고로 51길변 (정보사 부지)	• 용산공원과 조화를 이루는 건축물 배치를 위하여 공원 연접부 저층 배치구간 지정	
		용산공원 연접부 (대한통운 일대)		
	중층 배치구간 (15층/50m이하)	수송부 부지 녹사평대로변	• 조망점에서 주요산 남산조망을 위해 녹사평대로 변 중층배치구간 지정	
건축물 형태	외부 형태	전구역	• 가로 및 주변 건축물과 조화	권장
		용산공원 연접부 (녹사평대로, 서빙고로51길)	• 장대한 규모의 건축물 또는 고층 건축물 배치 지양(높이 6층~20m 이하 권장) • 고층 건축물이 배치될 시, 건축물 고층부규모는 최소화 하거나 입면을 분절하여 배치 • 개방감 확보를 위해 판상형을 지양	권장
	저층부형태	전구역	• 연접대지에 지구단위계획에 따른 건물이 있을 경우 신축 건물의 층고, 특히 1층 개구부의 높이는 기존 건물과 일치시키도록 제한	권장
		용산공원 연접부 (녹사평대로, 서빙고로51길)	• 저층부 비주거 용도 계획 시 해당 층 입면의 50% 이상 개방형으로 조성(투과성 있는 재료)	권장
		한남재정비촉진지구 연접부 (녹사평대로)	• 3층 이하 저층부 외관 분리 • 1층 벽면의 50% 이상 개방형 입면 디자인으로 조성	권장
	1층 점포 폭원	한남재정비촉진지구 연접부 (녹사평대로)	• 가로에 접하는 1층부 개별 점포의 폭원 및 수직 분절요소 적용	권장
	1층 바닥높이	전구역	• 가로에 면한 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도/도로와 15cm 이내의 차이로 제한하여 일반인 및 장애인의 진·출입불편이 없도록 설치(경사지의 경우 보도/도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함)	권장
	지붕 및 옥상	전구역	• 평지붕 형태로 조성 시 옥외휴게공간 조성 권장	권장
	데크 및 테라스	용산공원 연접부 (녹사평대로, 서빙고로51길)	• 용산공원 조망이 가능한 옥외공간 조성 시 외부 데크와 테라스 조성 권장	권장

구분		적용구역	계획내용	비고
건축물외관	재료/색채	전구역	외벽의 재료, 색채에 있어 주변 건물 및 경관과 조화를 도모	권장
		용산공원 연결부 (녹사평대로변)	- 원색, 고채도 색상 사용 지양, 자연색 또는 공원을 부각시킬 수 있는 무채색, 투명재료 활용 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	
건축물외관	측면공지	전구역	- 가로에 면한 대지의 측면경계선과 건물 사이의 이격거리가 3m 이상의 이격공지는 보행자를 위한 공간으로 조성할 것을 권장 3m 미만이고 이격 부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 차폐 조정, 담, 문 등으로 차폐되되 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 표시제한(서울특별시고시 제2017-490호)」 준수	규제
	조명	전구역	- 가로에 면하는 대지에 10층 이상 신축 또는 증·개축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명등의 설치 권장 - 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명의 설치 권장	권장

다. 경관계획

■ 경관계획 등의 적용 결정조서

구분	적용지역	계획 내용	비고
도시측경관	녹사평대로변	- 광역통경축을 고려하여 건축물 주방향이 녹사평대로변을 향하도록 하며, 건축한계선 3m / 고층부벽면한계선 10m(11층 이상) 적용 - 녹사평대로에 면한 특별계획구역③은 중층배치구간지정 - 녹사평대로 동측변 기존 옹벽은 덩굴성 식물 등의 식재 위주로 녹화하는 벽면 녹화 권장 - 녹사평대로 변 경관포인트로서 적절한지 여부를 고려하여 계획 - 남산 조망을 방해하지 않는 높이 및 상층부 형태로 계획 - 남산의 자연경관과 어울리는 재료·색채 사용 등 (「서울색 정립 및 체계화」 및 「서울 상징색적용 가이드라인」 참조)	-
	전구역	남산 조망 확보를 위하여 차등적인 높이계획 적용	
수변경관	서빙고로변	- 질서있는 수변경관 형성을 위해 주변과 조화로운 입면계획 유도 - 한강, 남산, 용산공원, 문화재, 지형지세 등을 고려한 높이계획 적용	-
가로경관정비	서빙고로51길변	1층부 개별점포에 수평·수직분할 요소를 적용 - 가로에 면한 건축한계선에 수평 투영 면적의 50% 이상이 접하도록 권장 - 서빙고로51길에 면한 특별계획구역 ①,②는 저층배치구간 (7층이하) 지정	-
	서빙고로변	서빙고로변 기존 옹벽은 덩굴성 식물 등의 식재위주로 녹화하는 벽면 녹화 권장	

구분	적용지역	계획 내용	비고
	이면부	• 통학로와 연계한 보행자 중심의 안전한 가로환경 만들기 • 전신주 지중화 등 내부 가로경관 개선 권장	
	전구역	• 폭 15m 이상 도로에 면한 가로활성화용도 배치 건축물은 1층 전면 벽면 면적의 50%이상 개방형 입면 권장 • 외벽의 재료, 색채는 주변 건축물과 조화를 이루어야 하며, 5층 이하 건축물은 조적조 및 치장 벽돌조 사용 권장	
옥외광고물 야간조명	전구역	• 녹사평대로변, 한강변 건물의 야간조명 설치 유도 - 벽면을 비추는 상향식 야간조명 • 옥상광고물을 설치할 수 없음 • 옥외광고물의 설치는 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 용산구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」 준수	-

※ 서울특별시 기본경관계획 상 한강 변 중점관리구역에 해당하므로 관련 지침 준수

5. 특별계획구역에 관한 결정조서

가. 기본방향

- 국제교류·문화·여가·관광 등 전략기능 강화 및 거점 조성
- 생활 SOC 등 주민이용 문화, 복지, 여가시설 유도
- 수송부 부지 개발 시 남산, 조망 및 개방감 확보
- 대한통운 일대, 정보사 부지 등 용산공원 인접부 건축물 높이 형태 등 관리
- 공원 경계부 개발·정비 시, 공공시설 또는 공공공간 확보

나. 특별계획구역 결정조서

■ 특별계획구역 결정조서

구분	도면 표시 번호	구역명	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
신설	①	대한통운 일대 특별계획구역	-	증) 6,330.9	6,330.9	-
신설	②	정보사 부지 특별계획구역	-	증) 5,625.0	5,625.0	-
신설	③	수송부 부지 특별계획구역	-	증) 77,884.2	77,884.2	-

※ 구역면적은 사업시행 단계 시 지적측량 결과에 따라 변경될 수 있음

■ 특별계획구역 결정 사유서

구분	구역명	면적(㎡)	결정 사유
신설	대한통운 일대 특별계획구역	6,330.9	• 용산공원 연접부 건축물 관리를 위한 특별계획구역 결정
신설	정보사 부지 특별계획구역	5,625.0	• 생활 SOC 등 주민이용 문화, 복지, 여가시설 유도를 위한 특별계획구역 결정
신설	수송부 부지 특별계획구역	77,884.2	• 국제교류·문화·여가·관광 등 전략기능 강화 및 거점 조성을 위한 특별계획구역 결정

나. 특별계획구역 계획지침

2) 특별계획구역 1

■ 특별계획구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	대한통운 일대 특별계획구역	용산구 서빙고동 235-80 일원	-	증) 6,330.9	6,330.9	-	-

■ 계획지침

구분		계획지침			비고
용도지역		• 제2종 일반주거지역(7층) ※ 향후 별도의 세부개발계획 수립 시 용도지역 변경 검토 가능			-
밀도 및 개발규모	건폐율	• 60% 이하			-
	용적률	기준	허용	상한	
		200%	200%	법정상한용적률의 2배 이하	
		※ 지역거점으로 역할수행을 위한 도시기능 강화와 경쟁력을 감안, 향후 별도의 세부개발계획 수립 시 용도지역 변경을 검토하고, 그에 따른 용적률은 관련법규 및 지침을 적용			
높이		• 최고높이 40m 이하 • 저층 배치구간 내 건축물 높이 20m 이하 ※ 향후, 세부개발계획 수립 시 결정되는 개발밀도에 따라 용산공원 등 주변 경관을 고려하여 최고높이 조정 검토 가능			조성위치는 결정도에 따름
건축물 용도	불허용도	• 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) □ • 제2종 근린생활시설 중 안마사술소 □ • 운동시설 중 옥외 철타이 설치된 골프연습장 □ • 공장시설, 창고시설 □ • 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) □ • 동물 및 식물관련시설			-
	전략용도	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 업무시설 중 공공업무시설 • 노유자시설			권장용도
건축한계선		• 서빙고로, 서빙고로51길 변 3m • 용산공원 변 6m			조성위치는 결정도에 따름
공개공지		• 용산공원 결절부 공개공지 설치			조성위치는 결정도에 따름
건축물 형태		• 용산공원 변 판상형 지양 • 고층부 건폐율 디자인 차별화 • 경관심의 시 조망점등 종합적 검토			-
건축물 배치		• 용산공원 변 저층배치 구간 설정(폭 15m / 20m이하)			조성위치는 결정도에 따름
공공기여계획		• 15% 이상(용도지역 상향에 따른 기준적용) - 도로조성: 서빙고로51길 변 약 7m 확보 • 공공기여 면적 및 시설은 세부개발계획 수립 시 결정			조성위치는 결정도에 따름
기타		• 서빙고로51길 변 차량 진출입			조성위치는

구분	계획지침	비고
	- 기존 도로 서빙고로 51길 변으로 재조성을 통한 지하구조 개선 ※ 개발사업 추진 시 해당 사업 기준 및 별도 지침 적용	결정도에 따름

※ 일반주거지역 내 공동주택의 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우 : 1층 벽면길이 및 바닥면적의 50% 이상 비주거 설치 시 복합된 것으로 간주

3) 특별계획구역 2

■ 특별계획구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	②	정보사 부지 특별계획구역	용산구 서빙고동 4-14 일원	-	증) 5,625.0	5,625.0	-	-

■ 계획지침

구분	계획지침			비고
용도지역	- 제1종 일반주거지역 ※ 향후 별도의 세부개발계획 수립 시 용도지역 변경 검토 가능			-
밀도 및 개발규모	건폐율	60% 이하 ※ 향후 별도의 세부개발계획 수립 시 용도지역 변경을 검토하고, 그에 따른 건폐율은 관련법규 및 지침을 적용		-
	용적률	기준	허용	
		150%	150%	
		상한 법정상한용적률의 2배 이하		
		※ 지역거점으로 역할수행을 위한 도시기능 강화와 경쟁력을 감안, 향후 별도의 세부개발계획 수립 시 용도지역 변경을 검토하고, 그에 따른 용적률은 관련법규 및 지침을 적용		
높이		- 최고높이 50m 이하 - 저층 배치구간 내 건축물 높이 20m 이하		조성위치는 결정도에 따름
건축물 용도	불허용도	- 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) - 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 - 운동시설 중 옥외 철타이 설치된 골프연습장 - 공장시설, 창고시설 - 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) - 동물 및 식물관련시설		-
	전략용도	- 도서관 - 노유자시설 - 공영주차장 - 업무시설 중 공공업무시설		권장용도
	가로활성화용도	제1,2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점		가로변 우선 배치
	건축한계선	- 서빙고로51길 변 및 이면부 3m - 학교 연접부 6m		조성위치는 결정도에 따름
공개공지		용산공원 결절부 공개공지 설치		조성위치는 결정도에 따름
건축물 형태		- 용산공원 변 판상형 지양 - 고층부 건폐율 강화 등 디자인 차별화		-

구분	계획지침	비고
건축물 배치	- 경관심의 시 조망점등 종합적 검토 - 용산공원변 저층배치 구간설정(폭 15m / 20m 이하)	조성위치는 결정도에 따름
공공기여계획	15% 이상(용도지역 상향에 따른 기준적용) - 도로조성 : 서빙고로51가길 변 약 7m 확보 (현황도로 폭6m, 보도 폭1m 추가확보) - 면적 및 시설은 세부개발계획 수립 시 결정	조성위치는 결정도에 따름
기타	- 이면부로 차량 진·출입 - 서빙고로51가길 변 도로 확보 ※ 개발사업 추진 시 해당 사업 기준 및 별도 지침 적용	-

※ 일반주거지역 내 공동주택의 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우 : 1층 벽면길이 및 바닥면적의 50% 이상 비주거 설치 시 복합된 것으로 간주

4) 특별계획구역 3

■ 특별계획구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	③	수송부 부지 특별계획구역	용산구 동빙고동 7 일원	-	증) 77,884.2	77,884.2	-	-

■ 계획지침

구분	계획지침	비고
용도지역	제2종일반주거지역(7층) → 일반상업지역 ※ 용산공원정비구역 복합시설조성계획(수송부 부지)에 따라 용도지역 변경	-
높이	최고높이 70m 이하 (해발고도 90m 이하)	-
건축물 용도	불허용도 - 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외)□ - 제2종 근린생활시설 중 안마사술소 - 운동시설 중 옥외 철타이 설치된 골프연습장 - 공장시설, 창고시설□위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) - 동물 및 식물관련시설	-
	전략용도 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 관광숙박시설 - 업무시설 중 공공업무시설(대사관) - 노유자시설 등	권장용도
	가로활성화용도 제1, 2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점	조성위치는 결정도에 따름
건축한계선	- 녹사평대로 변 : 5m - 이면부 : 6m	조성위치는 결정도에 따름
고층부 벽면한계선	녹사평대로 변 : 10m(11층 이상)	
공공보행통로	동서 간 연결을 위한 수직 공공보행통로 신설(용산공원 진·출입구 등 고려) ※ 향후, 건축물 용도, 규모등 구체화 된 사업 내용에 따라서 세부개발계획 수립 시 수직공공보행통로는 주변지역과의 차량소통, 지형단차개선 등 적극적인 차량동선 연계가 필요할 경우 확폭 및 보차혼용통로 등 으로 유형변경 검토	조성위치는 결정도에 따름

구분	계획지침	비고
건축물 형태	• 용산공원 변 판상형 지양 • 고층부 건폐율 디자인 차별화 • 경관심의 시 조망점 등 종합적 검토	-
건축물 배치	• 용산공원변 중층배치 구간 설정(폭 55m / 50m이하) • 녹사평대로변으로 가로활성화용도 배치구간 설정	조성위치는 결정도에 따름
공공기여계획	• 25% 이상 • 도로조성 : 녹사평대로변 약 4 ~ 9m 확보 장문로6길변 약 4m 확보 • 공원 : 위치 및 조성지침 준수(세부개발계획 수립 시 결정) • 공공시설용지 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 시설은 세부개발계획 수립 시 결정	조성위치는 결정도에 따름
기타	• 이면부로 차량 진·출입 ※ 향후, 건축물 용도, 규모 등 구체화된 사업 내용에 따라서 세부개발계획 수립 시 녹사평대로에 대한 차량출입 불허구간 조정 검토 • 녹사평대로변, 장문로6길변 완화차선 및 보도확보 등을 위한 도로확폭 ※ 개발사업 추진 시 해당 사업기준 및 별도지침 적용	-

다. 인센티브계획 결정 : 허용용적률 인센티브

- 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2023.3.)」에 따라 허용용적률 인센티브는 계획유도 인센티브와 중점 인센티브로 구분함
- 일반관리지역은 계획유도 인센티브를 허용용적률 인센티브량의 최대 100% 이내에서 부여
 - ※ 구역별 여건을 고려하여 시·도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 중점 인센티브를 계획하지 않을 수 있음
- 대한통운 특별계획구역과 정보사 특별계획구역은 중점 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 30% 이상을 의무적으로 계획하며, 30%에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가하며, 계획유도 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 70%를 초과할 수 없음
- 특별계획구역은 세부개발계획 수립 시 변화된 여건을 반영하여 용도지역 상향에 따라 인센티브계획 수립이 가능하도록 계획 제시

1) 대한통운 일대 특별계획구역

■ 용적률 완화계획 : 허용용적률 인센티브

유형	인센티브 항목		세부항목	완화 내 용	제3종일반 주거지역	준주거지 역	
					α	α	
중점 (30% 이상)	건축물 용도	전략 용도	전체 연면적 30% 이상 (부설주차장/기계실/계단 등 공용면적 포함)	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 /전체 연면적) $\times \alpha$	0.1	0.4	
	건축물 경관		용산공원변 저층배치구간 준수	기준용적률 $\times \alpha$	0.02	0.1	
			건축 심의 시 우수디자인 인정 시	기준용적률 $\times \alpha$	0.02	0.1	
계획 유도 (70% 이내)	대지내 공지		공개공지	기준용적률 $\times$ [(설치면적 -의무면적)/대지면적] $\times \alpha$	0.1	0.4	
					침상형 구조	0.15	0.6
					쌈지형 구조	0.2	0.8
			건축한계선		기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times \alpha$	0.04	0.15
	주차 계획	개방 주차장	주차장 소유자와 협약체결 시 (협약서 첨부)	기준용적률 $\times$ (공유주차장 제공주차대수/총 주차대수) $\times \alpha$	0.2	0.7	
	건축물 개방		건축물 내 공익시설 설치 (도시건축공동위원회에서 인정하는 경우)	기준용적률 $\times$ (제공면적/연면적) $\times \alpha$	0.25	1	

유형	인센티브 항목		세부항목	원화 내 용	제3종일반 주거지역	준주거지 역
					α	α
	친환경	환경 친화적 자동차	- 전체주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 2% 이상 전기차 충전기 설치 ※ 서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례 등에 따른 의무설치 대상은 제외	기준용적률 $\times \alpha$	0.02	0.06
		녹색 건축 자재	- 주요건축부재 6개 중 2개 이상에 녹색건축자재 제품을 해당부재 총사용량의 50% 이상 사용한 경우 (콘크리트, 골재, 철근, 형강, 단열재, 창호 등) - 사용승인 시 자재 사용승인서 제출 - 녹색건축자재란, 환경부에서 인증하는 제품을 의미 ① 환경성선언제품(EPD), ② 저탄소자재, ③ 자원순환자재, ④ 유해물질저감자재 등 - 재활용 건축자재인센티브와 중복 적용 불가	기준용적률 $\times \alpha$	0.02	0.1
		생태 면적률	- 관련법령 상 의무사항은 미적용 - 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복 적용불가 * 서울특별시 생태면적률운영지침기준 (녹색건축물 인증 및 자연지반보존과 중복적용불가)	기준용적률 $\times$ (생태면적률 인정면적 / 대지면적) $\times \alpha$	0.05	0.2
		유니버설 디자인 (BF인증)	- 의무대상 : 일반등급 초과 시 - 비의무대상 : 일반등급 취득 시	기준 용적률 $\times \alpha$	0.02	0.1
		빗물이용 시설	- 빗물저류·이용시설용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합$\geq$ 건축면적$\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$이상이 되도록 설치 *관련법에 의한 의무설치는 제외	기준용적률 $\times \alpha$	0.01	0.04

유형	인센티브 항목		세부항목	완화 내 용	제3종일반 주거지역	준주거지 역
					α	α
		자연 지반	- 자연토양 및 투수성포장 - 지하구조물 미설치시 *최소 5% 이상 자연지반 보존 시 (녹색건축물 인증 및 생태면적률과 중복 적용 불가)	기준용적률 $\times$ (보존면적/대지면적) $\times \alpha$	0.08	0.3
		옥상 녹화	옥상면적의 30% 이상 확보 시 (단, 대지면적의 50%까지 인센티브 부여) (건축법 상 옥상조경 등 의무설치 면적 제외)	기준용적률 $\times$ (녹화면적/대지면적) $\times \alpha$	0.1	0.5

2) 정보사 부지 특별계획구역

■ 용적률 완화계획 : 허용용적률 인센티브

유형	인센티브 항목		세부항목	완화내용	제2종일 반 주거지역	제3종일반 주거지역
					α	α
중점 (30% 이상)	건축물 용도	전략용도	전체 연면적 30% 이상 (부설주차장/기계실/계단 등 공용면적 포함)	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 /전체연면적) $\times \alpha$	0.1	0.2
		1층 권장용도 (가로활성화 용도)	1층 벽면길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치 시 (가로활성화용도 배치 구간 준수)	기준용적률 $\times \alpha$	0.03	0.05
	주차 계획	개방 주차장	주차장 소유자와 협약체결 시 (협약서 첨부)	기준용적률 $\times$ (공유주차장 제공주차대수 /총 주차대수) $\times \alpha$	0.4	0.7
	건축물 개방		건축물 내 공익시설 설치	기준용적률 $\times$ (제공면적/연면적) $\times \alpha$	0.5	1
	건축물 경관		용산공원변 저층배치구간 준수	기준용적률 $\times \alpha$	0.02	0.04
			건축 심의 시 우수디자인 인정 시	기준용적률 $\times \alpha$	0.02	0.03
계획유도 (70% 이내)	대지내 공지		공개공지	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적) /대지면적} $\times \alpha$	0.2	0.4
					0.3	0.6
					0.4	0.8
	친환경	환경 친화적 자동차	- 전체주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 2% 이상 전기차충전기 설치 시 * 서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례 등에 따른 의무설치 대상은 제외	기준용적률 $\times \alpha$	0.04	0.07

유형	인센티브 항목		세부항목	완화내용	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역
					α	α
		녹색 건축 자재	- 주요건축부재 6개 중 2개 이상에 녹색건축자재 제품을 해당부재 총사용량의 50% 이상 사용한 경우 (콘크리트, 골재, 철근, 형강, 단열재, 창호 등) - 사용승인 시 자재 사용승인서 제출 - 녹색건축자재란, 환경부에서 인증하는 제품을 의미 ① 환경성선연제품(EPD), ② 저탄소자재, ③ 자원순환자재, ④ 유해물질저감자재 등 - 재활용건축자재 인센티브와 중복 적용 불가	기준용적률 $\times \alpha$	0.04	0.07
		유니버설 디자인 (BF인증)	- 의무대상 : 일반등급 초과 시 - 비의무대상 : 일반등급 취득 시	기준 용적률 $\times \alpha$	0.05	0.1
		빗물이용 시설	- 빗물저류·이용시설용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 $\geq$ 건축면적$\times 0.05$ 또는 대지면적$\times 0.02$ 이상이 되도록 설치 *관련법에 의한 의무설치는 제외	기준용적률 $\times \alpha$	0.02	0.04
		옥상 녹화	- 옥상면적의 30% 이상 확보 시 (단, 대지면적의 50%까지 인센티브 부여) (건축법상 옥상조경 등 의무설치 면적 제외)	기준용적률 $\times$ (녹화면적/대지면적) $\times \alpha$	0.2	0.4

가. 상한용적률 인센티브

■ 공공시설 등 기부채납 인센티브 (공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정 (2022.10.24.) 적용)

• 산식 : 상한용적률 = 허용용적률 $\times$ (1 + 1.3 $\times$ 가중치 $\times$ α 토지 + (1.0~1.2) $\times$ α 건축물(1.0~1.2) $\times$ (1.0 $\times$ α 현금)

※ 건축물 계수는 기부채납 건축물의 종류, 위치, 층수, 규모, 용도 및 사업특성 등을 고려하여 1.0~1.2 범위 내에서 적용

- 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률

• α 토지 = 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율

※ 공공시설 등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함

- α 건축물란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

- α 현금란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

- 공공시설 등 부지제공 면적(기존 건축물 기부채납 시)

$$= \text{공공시설 등 부지 제공면적} \quad \times \quad \frac{\text{공공시설 등 제공부지의 부지가액}}{\text{용적률을 완화받는 부지의 부지가액}}$$

- 건축물환산부지 면적(m^2)

$$= \frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/\text{m}^2)}}$$

- 현금 환산부지 면적(m^2)

$$= \frac{\text{현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/\text{m}^2)}}$$

■ 친환경 인증 인센티브(서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시고시 제2023-555호) 적용)

• 친환경 인증 시 상한용적률 인센티브 적용

- 친환경 인증 : ① zeb인증 및 건축물 에너지효율등급

② 녹색건축물 인증

③ 재활용 건축자재 사용

④ 장수명 주택 인증(장수명주택인증은 관련 조례 개정후 시행)

• 산식 : 상한용적률 = 허용용적률 × {1 + ∑(친환경 건축물 완화비율)}

– 서울시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정 시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름

친환경 건축물 인증 완화비율(B)

※ ① 및 ②항목은 중복 적용불가

①~③ 항목 중복 적용시 완화비율의 합은 15% 이내 (∑ ①~③ ≤ 15%)

① ZEB 인증 및 건축물 에너지효율등급						② 녹색건축물 인증		
ZEB등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	녹색건축물 인증	최우수	우수
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	완화비율	6%	3%

※ 건축물에너지효율등급인증 1++ : 6%

건축물에너지효율등급인증 1+ : 3%

③ 재활용 건축자재 사용				④ 장수명주택인증			
재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15%이상	20%이상	25%이상	장수명주택 인증등급	최우수	우수	
완화비율	5%	10%	15%	완화비율	15%	10%	

• 적용범위 : 국토법시행령에 따른 용도지역별 용적률 최대한도의 120%

• 적용대상 : 지구단위계획구역 내에서 서울시 녹색건축물 설계기준에서 정한 친환경 건축물 의무 인증 기준을 초과 획득한 건축물 다만, 정비사업, 역세권사업, 사전협상제도 등 정책사업 추진을 위해 별도의 용적률 상향 및 공공기여 방안(기준)을 갖고있는 사업은 해당 계획기준에 따름

• 역세권 관련 사업, 정비사업 및 사전협상제도 등 별도의 용적률체계(기준)를 갖고있는 사업은 해당사업 기준 적용

– 적용기준

- ① 친환경 상한용적률은 지구단위계획구역 내 공공시설 등의 설치가 충분하다고 인정되는 경우 지구단위계획의 결정(경미한 변경)을 통해 적용
- ② 사업부지 내 지구단위계획으로 정한 공공시설등 및 임대주택건설 계획이 있거나 필요한 경우 원칙적으로 해당 계획 우선 적용

– 관련 계획에서 정한 기반시설 확보에 지장을 주는 친환경 상한용적률 제공 불가

– 상한용적률 적용 원칙 : 기반시설 설치 및 임대주택 > 현금 > 친환경

- ③ 친환경 상한용적률 적용을 위한 지구단위계획 결정 전 지역 내 필요 기반시설(임대주택 포함)에 대한 상위 및 관련 계획 부합 여부 확인

- ④ 국토법 시행령으로 정하는 용도지역별 용적률의 최대한도 초과시 기부채납 통합관리시스템을 통한 사전수요조사 의무시행

- ⑤ 건축물에 대한 준공·사용승인·사용허가 신청 시 관련 인증등급 등 증빙서류 제출

- ⑥ 우리 시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정 시 친환경 상한용적률 적용기준은 해당 변동 내용을 따름

④ 기타사항에 관한 결정

1. 교통처리계획

가. 차량동선

■ 차량출입불허구간 결정조서

구분	적용 위치	계획 내용	비고
차량출입 불허구간	간선도로변 (녹사평대로, 서빙고로51길)	- 간선도로에서 대지 안으로 차량 출입을 원칙적으로 금지, 이면도로에 주차 출입구 설치 - 단, 이면도로에 주차 출입구 설치가 불가능한 경우 간선도로에서의 차량 출입을 허용	-

2. 경미한 변경에 관한 사항

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제 25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한다.

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제 25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 제9호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항

2. 자율적 공동개발

3. 공개공지, 쌈지형 공지, 대지 내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)

4. 전면공지 조성방법의 변경

5. 수종·조경 시설물 등의 설치계획 변경

6. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)

7. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항

8. 교통영향평가 심의를 거쳐 차량출입구가 변경되는 경우, 이에 따른 차량출입 불허구간의 변경

9. 이미 결정된 도시계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우

- 지구단위계획구역 내 경미한 사항의 처리는 자치구청장이 구 도시·건축공동위원회 심의(자문) 필요 여부를 판단하여 처리한다.

I. 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.

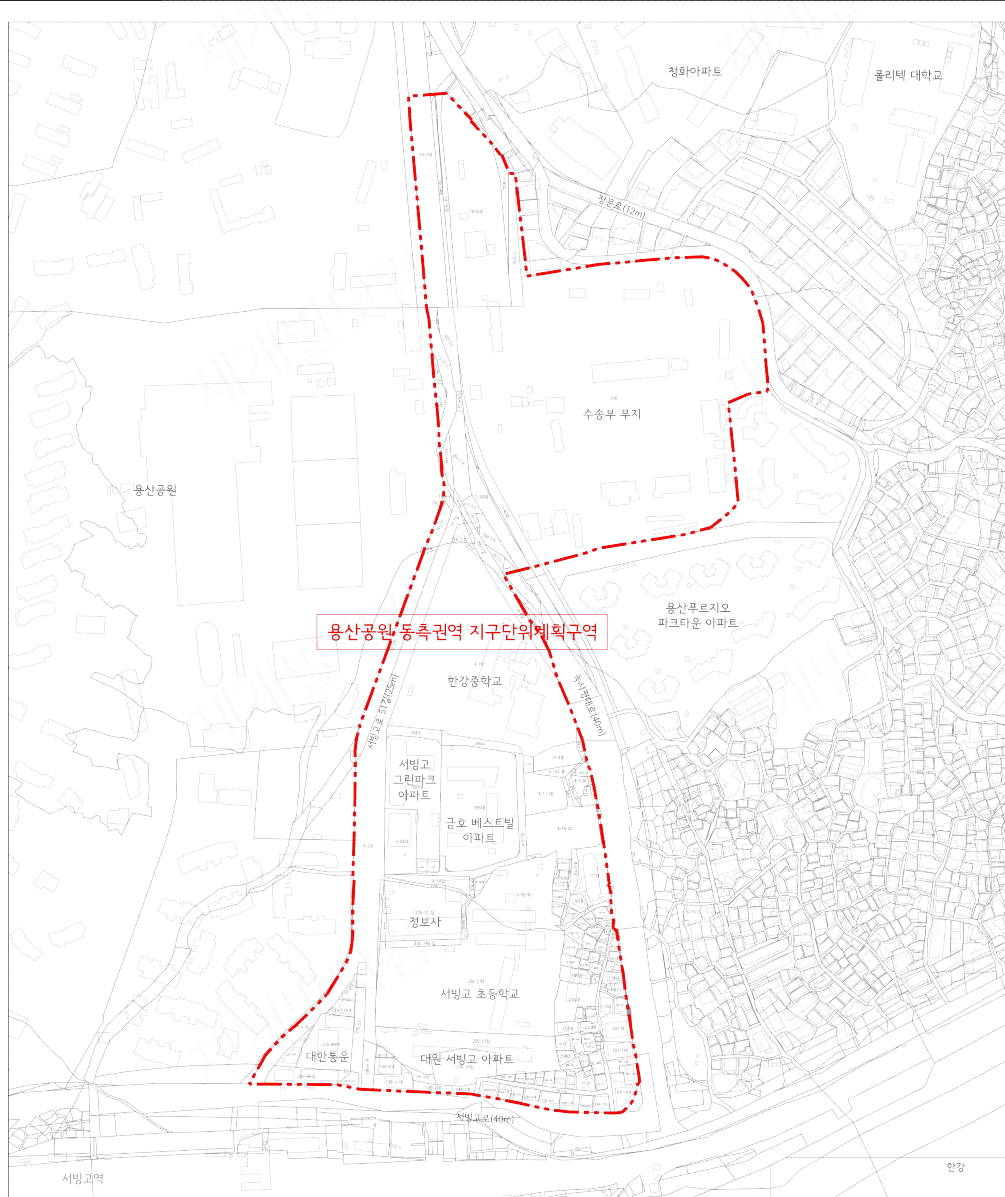
IV. 열람장소

서울특별시 용산입체도시담당관(☎02-2133-9448), 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.

<불임>

■ 지구단위계획 결정(변경)도



범례

 지구단위계획구역제

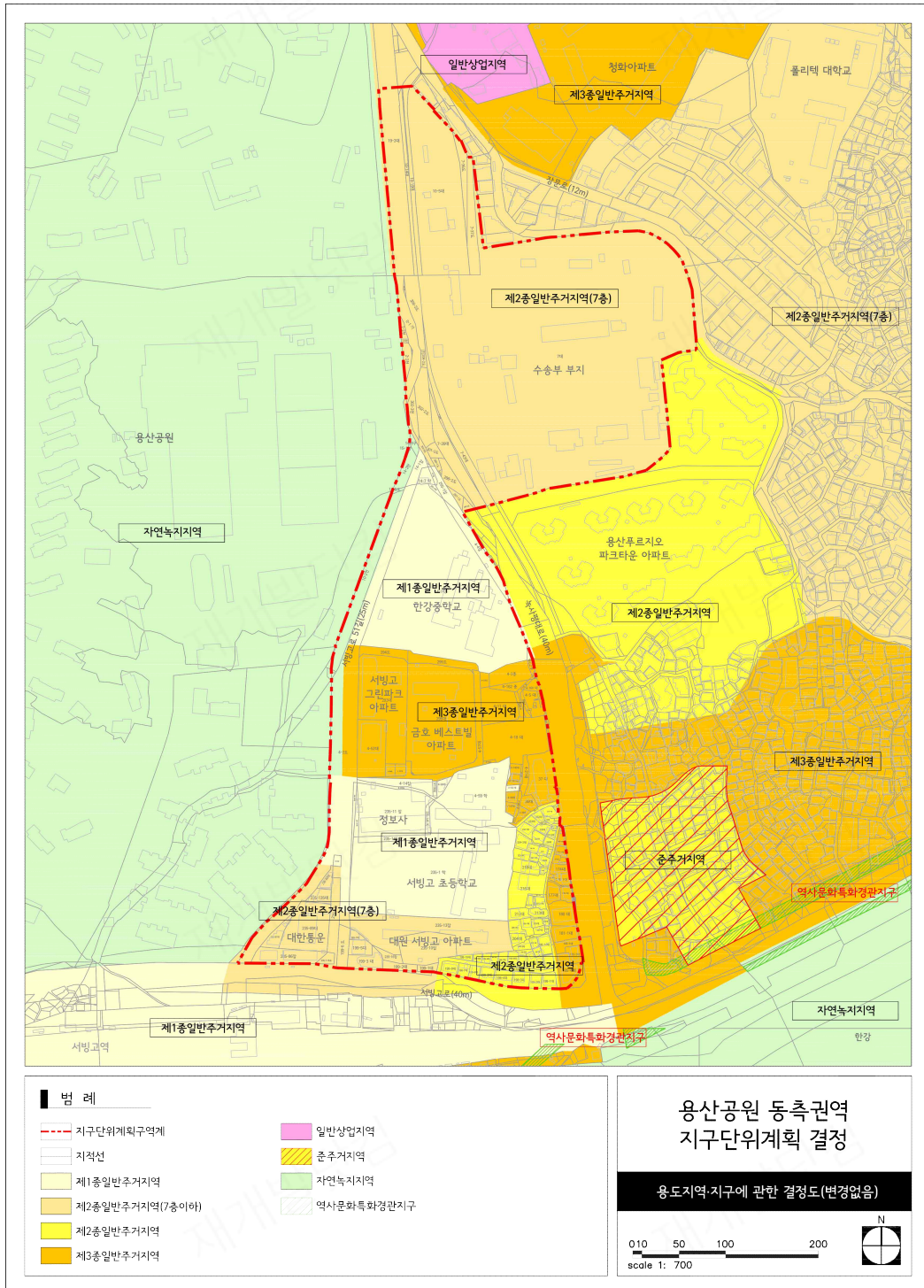
지적선

용산공원 동측권역
지구단위계획 결정

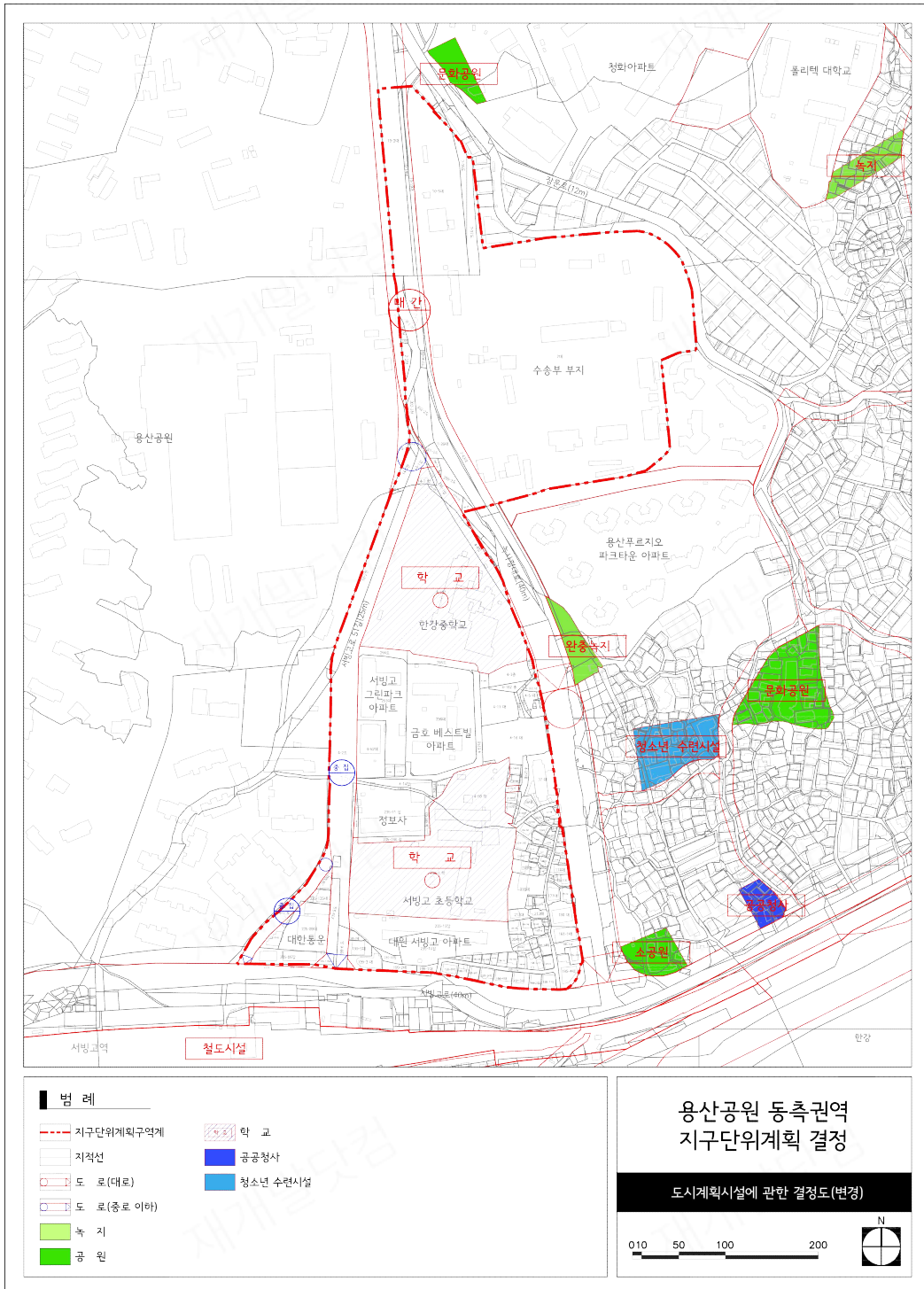
지구단위계획구역에 관한 결정도(신설)



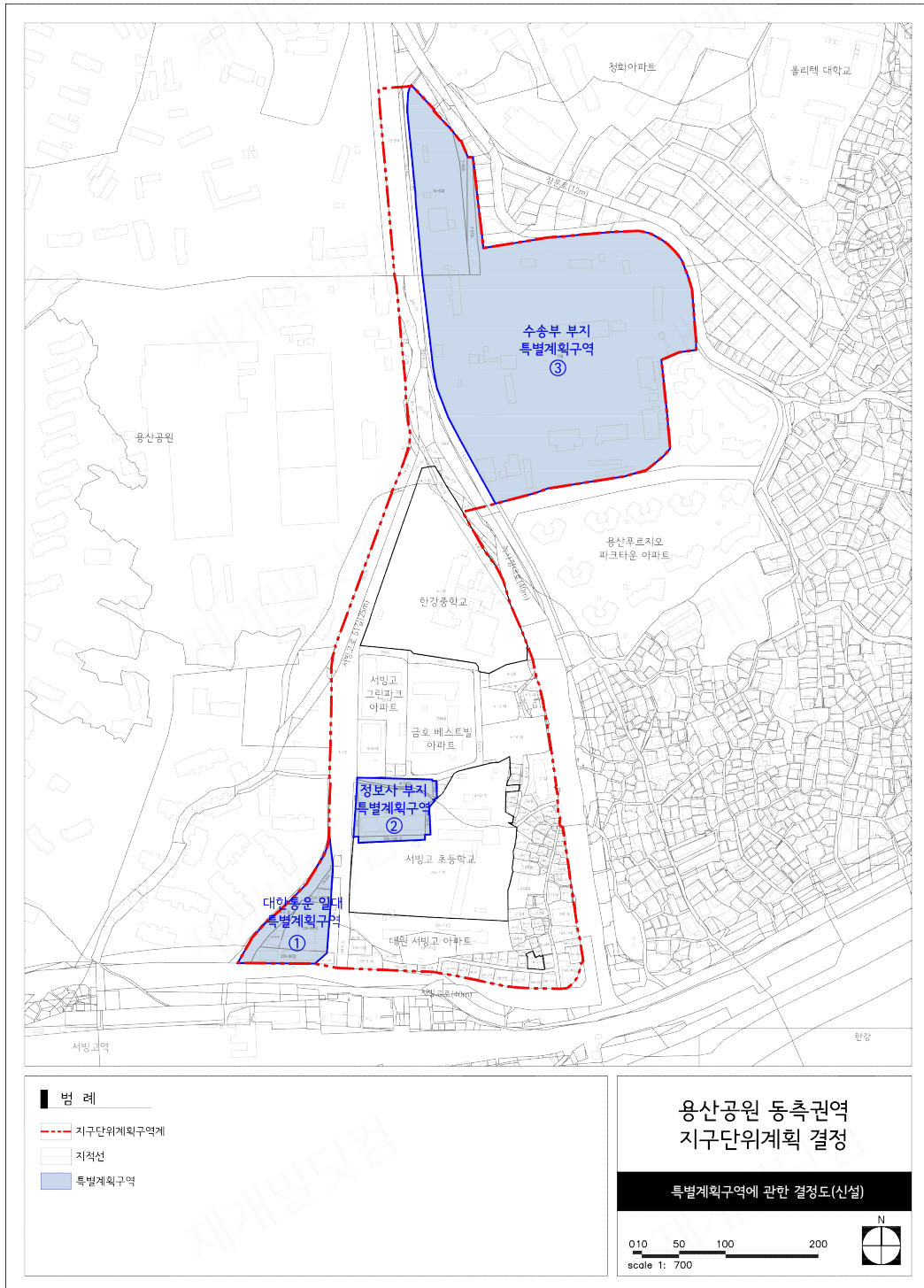
■ 용도지역 · 지구 결정도



■ 도시계획시설에 관한 결정도



■ 특별계획구역에 관한 결정도



▶ 분류코드

계획유형	용적률	높이
	건배율	권장 용도 / 불허용도
유형1	250% / 250%	60m
	50%	1 / A
유형2	250% / 250%	40m
	50%	2 / B
유형3	200% / 200%	30m
	60%	3 / C
유형4	200% / 200%	20m
	60%	3 / C
유형5	200% / 200%	20m
	60%	2 / B
유형6	250% / 250%	20m
	50%	3 / C
유형7	150% / 150%	20m
	60%	3 / C

▶ 건축물 용도에 관한 계획

구 분	권 장 용 도
1층	-제1.2층 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 -제1층 근린생활시설 중 주민공동이용시설
1 전층	-판매시설, 업무시설(단, 오피스텔 제외) -노유자시설 중 아동관리시설, 노인복지시설(단, 주거용도 제외) -문화 및 집회시설 중 공연장(극장, 영화관), 전시장(미술관, 기념관, 박물관)
1층	-제1.2층 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점
2 전층	-제1층 근린생활시설 중 소매점 -제2층 근린생활시설 중 공연장, 서점
3 전층	-노유자시설 중 아동관리시설, 노인복지시설(주거용도 제외)

구 분	불 허 용 도
1층	-단독주택, 단독주택 제외 -지하철 역세권내의 상업·업무·공공시설 등
A,B 전층	-단독주택, 공동주택(다세대 또는 복합형 등 제외) -제1.2층 근린생활시설 중 편의시설 및 단상주점, 제과점, 상인간접이용사업체(편의점, 열매마트) 등 편의시설을 제외한 점포, 사업장(영화관, 인터넷, 성인용품점 등, 육아에 해당되는 놀이교실·영양실 등) 및 문화·체육 시설을 제외한 점포, 미용·미용서비스업, 미용·미용서비스업 그 밖에 이와 유사한 용도 -사무소 등 직장형태를 띠지 않는 시설 -유흥시설 중 목욕탕(온천)·방사성 물질 취급시설 -가정공업시설 중 세탁방 및 직조·염색(염색) 시설 -유흥 및 사행관련시설 중 객차, 게임, 오락행위시설, 유흥 및 볼거리 제공 업종, 사행과 관련된 시설, 호박기(호박기)·호박기(호박기) 등 호박기(호박기) 시설 -고층 및 군사용, 방화안전시설, 방화안전시설 -교육원(교육원) 내 교육원
C 전층	-단독주택(단독주택은 사설숙박업 등 제외), 공동주택(다세대 또는 복합형 등 제외) -제1.2층 근린생활시설 중 편의시설 및 단상주점, 제과점, 상인간접이용사업체(편의점, 열매마트) 등 편의시설을 제외한 점포, 사업장(영화관, 인터넷, 성인용품점 등, 육아에 해당되는 놀이교실·영양실 등) 및 문화·체육 시설을 제외한 점포, 미용·미용서비스업, 미용·미용서비스업 그 밖에 이와 유사한 용도 -사무소 등 직장형태를 띠지 않는 시설 -유흥시설 중 목욕탕(온천)·방사성 물질 취급시설 -가정공업시설 중 세탁방 및 직조·염색(염색) 시설 -유흥 및 사행관련시설 중 객차, 게임, 오락행위시설, 유흥 및 볼거리 제공 업종, 사행과 관련된 시설, 호박기(호박기)·호박기(호박기) 등 호박기(호박기) 시설 -고층 및 군사용, 방화안전시설, 방화안전시설 -교육원(교육원) 내 교육원

■ 범례

- 수직공공보행통로
- 고층부 벽면한계선 10m(11층 이상)
- 지구단위계획구역
- 학교
- 지적선
- 건축한계선 1m
- 가로활성화용도 배치구간
- 특별계획구역
- 건축한계선 2m
- 저층 배치구간(20m 이하)
- 획지선
- 건축한계선 3m
- 중층 배치구간(50m 이하)
- 도로(기부채납)
- 건축한계선 5m
- 공원(위치지정)
- 차량출입불허구간
- 건축한계선 6m
- 공공시설용지(위치지정)
- 공공개발 지정
- 공공개발 권장

용산공원 동측권역 지구단위계획 결정

건축물 배치에 관한 결정도(산설)

0 10 50 100 200

N