

◆ 서울특별시고시 제2023-531호
도시관리계획(서울역북부 지구단위계획) 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2023-511호(2023.11.23.)로 도시관리계획 결정 및 지형도면 고시된 중구 봉래동 2가 122번지 일대 서울역북부 지구단위계획구역에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(서울역북부 지구단위계획)을 결정(경미한 변경)하고, 같은 법 제 32조 및 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 11월 30일
서울특별시 장

I. 결정(변경) 취지

- 서울특별시 고시 제2023-511호(2023.11.23.)로 결정된 「서울역북부 지구단위계획」에 대하여 토지감정평가 결과에 따라 공공기여 총량 변경으로 인한 도시관리계획 결정(경미한 변경)사항임.

II. 서울역북부 지구단위계획구역 및 계획 결정 조서
① 지구단위계획구역에 관한 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 조서(변경없음)

② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역·지구에 관한 결정 조서(변경없음)
2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정 조서(변경없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1. 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경없음)
2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선 등에 관한 결정 조서(변경없음)
3. 기타사항에 관한 결정 조서
 - 가. 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정 조서(변경없음)
 - 나. 교통처리계획에 관한 결정 조서(변경없음)
 - 다. 공공기여 계획

■ 기정

구 분	계 획 내 용	비 고
공공시설 부지 제공율	• 도시계획 변경(용도지역 변경으로 인한 용적률의 증가 및 건축제한의 변경)에 따른 토지가치상승분 범위내 최고금액 3,332억원 적용('22.6. 감정평가)	용도지역 변경에 따른 공공기여량 산정기준 및 공공기여 제공금액

구 분	계 획 내 용	비 고										
	● 공공시설 설치내역 - 구역 내(시설) : 689억원 ① 서울역 공공성강화사업 (39억원) - 연결 브릿지 및 폐쇄램프 등 ② 대상지~서울로7017 연결브릿지 (46억원) ③ 대상지~통일로(서울역광장) 연결브릿지 (241억원) ④ 북부역세권 내 건축물 (363억원) <table><tr><th>위치</th><th>규모(㎡)</th><th>용도</th><th>금액</th><th>비고</th></tr><tr><td>업무시설2, 6,7층</td><td>- 전용면적: 3,831.42 - 연 면 적: 5,595.36</td><td>공공업무시설</td><td>363억원</td><td></td></tr></table> - 구역 외(비용) : 2,643억원 ⑤ 관할자치구 미집행(중구, 529억원, 20.0%) ⑥ 장기미집행(265억원, 10%) ⑦ 공공시설등 설치비용 (균형개발, 1,849억원) - 소외낙후지역 내 광역철도 건설 및 생활체육시설 - 청파공원(도시정비과, 293억원) - 청파로 89길 조성(304억원) - 대상지~서소문공원 보행로 (5억원) ※ 주1) 시설설치제공시설, 공공시설등 설치비용 등은 사업추진과정에서 여건변화 및 협의 내용에 따라 조정·변동될 수 있음 주2) ④ : 사업시행계획, 인·허가 단계에서 건축계획 변경에 따라 대상지 내 공공업무시설 규모 변동 가능 주3) ⑤ : 관할 자치구 장기미집행시설 설치비용은 자치구에 귀속됨 주4) ⑤, ⑥ : 장기미집행시설 집행은 서울시 및 관할 자치구의 단계별 집행계획에 따르며, 세부 시설의 종류는 변동될 수 있음 주5) 경미한 계획의 변경사항 - 사전협상 지침에 따라 감정평가 시점보정 등에 의한 공공기여 총량의 변경 - 공공기여에 관한 계획은 각 사업별 금액의 30%이내 범위내의 금액 변경 - 사업추진이 곤란한 경우 사업의 배제(삭제), 단계별집행계획에 따라 집행하고자하는 장기미집행시설의 변경	위치	규모(㎡)	용도	금액	비고	업무시설2, 6,7층	- 전용면적: 3,831.42 - 연 면 적: 5,595.36	공공업무시설	363억원		인정기준 준용 (감정평가 기준)
위치	규모(㎡)	용도	금액	비고								
업무시설2, 6,7층	- 전용면적: 3,831.42 - 연 면 적: 5,595.36	공공업무시설	363억원									

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

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

※ 공공기여 총량은 감정평가 결과에 따라 변경 가능

○ 공공기여 내용

구 분		위치	면적 및 금액	비 고
합계				3,332억원
구역 내 (시설)	소계			689억원
	서울역 공공성강화사업	연결 브릿지 및 폐쇄램프 등	연결브릿지: 286.36㎡, 폐쇄램프: 1,378.2㎡	39억원
	대상지~서울로7017 연결브릿지	대상지 남측	315.98㎡	46억원
	대상지~통일로(서울역광장) 연결브릿지	대상지 동측	888.71㎡	241억원

구 분		위 치	면적 및 금액		비 고
	북부역세권 내 건축물	업무시설2(6, 7층)	전용면적 : 3,831.42㎡, 연면적 : 5,595.36㎡	363억원	공공업무시설
구역 외 (비용)	소계			2,643억원	
	관할자치구 미집행	중구	20%	529억원	
	장기미집행	서울특별시	10%	265억원	
	공공시설등 설치비용(균형개발)	서울특별시	-	1,849억원	
	소외낙후지역 내 광역철도 건설 및 생활체육시설	서울특별시	-	1,247억원	
	청파공원	용산구 서계동	공원 : 4,013㎡ 지하주차장 : 2,680㎡ 도로 : 1,867㎡	293억원	도시정비과
	청파로 89길	용산구 서계동	총연장 332m(공사구간 216m) 폭원 15m	304억원	
	대상지~서소문공원 보행로	대상지 북측	404㎡	5억원	

■ 변경

구 분	계 획 내 용					비 고
공공시설 부지 제공용	- 도시계획 변경(용도지역 변경으로 인한 용적률의 증가 및 건축제한의 변경)에 따른 토지가치상승분 범위내 최고금액 3,389억원 적용('23.11. 감정평가) - 공공시설 설치내역 - 구역 내(시설) : 689억원 ① 서울역 공공성강화사업 (39억원) - 연결 브릿지 및 폐쇄램프 등 ② 대상지~서울로7017 연결브릿지 (46억원) ③ 대상지~통일로(서울역광장) 연결브릿지 (241억원) ④ 북부역세권 내 건축물 (363억원)					용도지역 변경에 따른 공공기여량 산정기준 및 공공기여 제공금액 인정기준 준용 (감정평가 기준)
	위 치	규모(㎡)	용도	금액	비고	
	업무시설2, 6,7층	- 전용면적: 3,831.42 - 연 면 적: 5,595.36	공공업무시설	363억원		
	- 구역 외(비용) : 2,700억원 ⑤ 관할자치구 미집행(중구, 540억원, 20.0%) ⑥ 장기미집행(270억원, 10%) ⑦ 공공시설등 설치비용 (균형개발, 1,890억원) - 소외낙후지역 내 광역철도 건설 및 생활체육시설					

구 분	계 획 내 용	비 고
	- 청파공원(도시정비과, 293억원) - 청파로 89길 조성(304억원) - 대상지~서소문공원 보행로 (5억원) ※ 주1) 시설설치제공시설, 공공시설등 설치비용 등은 사업추진과정에서 여건변화 및 협의 내용에 따라 조정·변동될 수 있음 주2) ④ : 사업시행계획, 인·허가 단계에서 건축계획 변경에 따라 대상지 내 공공업무시설 규모 변동 가능 주3) ⑤ : 관할 자치구 장기미집행시설 설치비용은 자치구에 귀속됨 주4) ⑤, ⑥ : 장기미집행시설 집행은 서울시 및 관할 자치구의 단계별 집행계획에 따르며, 세부 시설의 종류는 변동될 수 있음 주5) 경미한 계획의 변경사항 - 사전협상 자침에 따라 감정평가 시점보정 등에 의한 공공기여 총량의 변경 - 공공기여에 관한 계획은 각 사업별 금액의 30%이내 범위내의 금액 변경 - 사업추진이 곤란한 경우 사업의 배제(삭제), 단계별집행계획에 따라 집행하고자하는 장기미집행시설의 변경	

- 1) 「서울시 도시계획변경 사전협상 운영지침(4차 개정)(2018.11.13.)」에서 정한 '공공기여기준' 준수
 2) 상기 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2(공공시설의 설치비용 등)와 사전협상 결과(도시계획과-4729, '21.04.05.) 및 전문가 자문회의('21.09.17.) 의견을 반영하여 계획함

○ 공공기여 내용

구 분		위 치	면적 및 금액	비 고
합계				3,389억원
구역 내 (시설)	소계			689억원
	서울역 공공성강화사업	연결 브릿지 및 페쇄램프 등	연결브릿지: 286.36㎡, 페쇄램프: 1,378.2㎡	39억원
	대상지~서울로7017 연결브릿지	대상지 남측	315.98㎡	46억원
	대상지~통일로(서울역광장) 연결브릿지	대상지 동측	888.71㎡	241억원
	북부역세권 내 건축물	업무시설2(6, 7층)	전용면적 : 3,831.42㎡, 연면적 : 5,595.36㎡	363억원 공공업무시설
구역 외 (비용)	소계			2,700억원
	관할자치구 미집행	중구	20%	540억원
	장기미집행	서울특별시	10%	270억원

구 분		위 치	면적 및 금액		비 고
	공공시설등 설치비용(균형개발)	서울특별시	-	1,890억원	
	소외낙후지역 내 광역철도 건설 및 생활체육시설	서울특별시	-	1,288억원	
	청파공원	용산구 서계동	공원 : 4,013㎡ 지하주차장 : 2,680㎡ 도로 : 1,867㎡	293억원	도시정비과
	청파로 89길	용산구 서계동	총연장 332m(공사구간 216m) 폭원 15m	304억원	
	대상지~서소문공원 보행로	대상지 북측	404㎡	5억원	

④ 경미한 사항에 관한 결정 사항 (변경없음)