

2021 - 488

(,
) ()

서울특별시고시 제2001-229호(2001.7.10.)로 결정되고 서울특별시고시 제2010-438호(2010.12.2.)로 변경 결정된 용산 지구단위계획구역 내 한강로3가 63-154일대 용산철도병원부지에 대하여 2021년 제9차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(용산 지구단위 계획, 용산철도병원부지 특별계획구역 지정 및 세부개발계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 9월 2일
서울특별시

I. 결정(변경) 취지

- 용산 지구단위계획구역 내 기능을 상실한 종합의료시설을 폐지하고 용산철도병원을 활용한 계획적 개발을 유도하기 위해 사전협상을 완료하고 사전협상 내용에 따라 지구단위계획을 변경하고 용산철도병원부지 특별계획구역 지정 및 세부개발계획을 결정(변경)하는 사항임

II. 용산 지구단위계획 결정

① 지구단위계획구역에 관한 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	용산 지구단위계획구역	중구 봉래동 ~ 용산구 한강로 일대	3,490,594.51	-	3,490,594.51	1995.3.10. (서고시 제1995-53호)	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역 및 시설에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	3,490,594.51 (11,261.7)	-	3,490,594.51 (11,261.7)	100.0	-

구분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거지역	소계	2,378,024.51	-	2,378,024.51	68.1	-
	제1종일반주거지역	84,972.40	-	84,972.40	2.4	-
	제2종일반주거지역(7층)	509,722.60 (357.2)	감) 339.8	509,382.8 (17.4)	14.6	-
	제2종일반주거지역	502,600.00 (10,904.5)	감) 10,432.0	492,168.0 (472.5)	14.1	-
	제3종일반주거지역	1,120,517.21	-	1,120,517.21	32.1	-
	준주거지역	160,212.30	증) 10,771.8	170,984.1 (10,771.8)	4.9	-
상업지역	일반상업지역	980,265.00	-	980,265.00	28.1	-
녹지지역	자연녹지지역	132,305.00	-	132,305.00	3.8	-

주) ()부분은 용산철도병원부지 특별계획구역 면적임

○ 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(m ²)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	한강로3가 65-154 일대	제2종일반 주거지역(7층)	준주거 지역	339.8	400%	• 용산철도병원부지 특별계획구역 지정 및 역사권의 입지적 특성을 고려하여 상업·업무기능 활성화 및 입체·복합화 유도를 위한 용도지역 변경
		제2종일반 주거지역	준주거 지역	10,432.0	400%	

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	57	30~70	주간선 도로	2,450 (100)	한강로3가 (광로3-9)	서빙고 초등학교	일반 도로	-	건고시 제1978-64호 (78.3.29)	-
기정	중로	3	9	12	집산 도로	462	한강로3가 (광로3-9)	한강로3가 65-329	일반 도로	-	서고시 제2010-438호 (10.12.2)	-
신설	소로	2	나1	7.5~9.5	국지 도로	84 (55)	한강로3가 (광로3-9)	대로2-57	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	나1	6	국지 도로	60	한강로3가 65-154	한강로3가 65-477	일반 도로	-	-	-

주) 1. 용산철도병원부지 특별계획구역 해당 부분만 기재

2. () 용산철도병원부지 특별계획구역 내 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 2-나1	- 도로신설 - 연장 : 84m(55m) - 폭원 : 7.5~9.5m	이면부 보행환경 개선을 위해 일부 구간 확폭 및 현황도로 시설 결정
-	소로 3-나1	- 도로신설 - 연장 : 60m - 폭원 : 6m	- 인근 주택 밀집지에 대한 명지 해소 및 - 이면부 진출입 통로 확보를 위해 도로 신설

2) 주차장 결정조서 : 변경없음

3) 자동차 정류장 결정조서 : 변경없음

나. 공간시설 : 변경없음

다. 유통 및 공급시설 : 변경없음

라. 공공·문화체육시설 : 변경

1) 학교 결정조서 : 변경없음

2) 공공청사 결정조서 : 변경없음

3) 사회복지시설 결정조서 : 변경없음

4) 문화시설 결정조서 : 변경

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	입체적 결정범위				최초 결정일	비고
					용도	면적(㎡)	건폐율/용적률	수직적 범위		
신설	①	문화 시설	박물관	한강로3가 65-154 일대	박물관	2,275.52	등록문화재 전체	지상1~2층	-	등록번호 428 (' 08.10.27)

주) 1. 문화시설(박물관) 건축물 전체를 입체적 결정범위로 설정하여 도시계획시설로 결정

2. 시설의 성능수준, 설비 등은 인수자와 협의하여 사업계획승인 전 확정하고 준공 시 기부채납

3. 문화재 등록에 따른 신축·증축·개축·재축·대수선 등을 할 경우 문화재청과 협의

○ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	문화시설	• 입체적 결정범위 : 용산철도병원(등록문화재) 전체	• 용산철도병원부지 특별계획구역 내 등록문화재 보존 및 활용

마. 보건위생시설 결정 조서 : 변경

1) 종합의료시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	종합의료시설	한강로3가 65-154 일대	10,885.4	감)10,885.4	-	서고시 제123호 (' 08.4.10)	중앙대 의과대학 부속 용산병원

■ 건축물의 범위 (변경)

구분	도면 표시번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
폐지	①	60%이하	200%이하	40m 이하	제2종일반주거지역 ※ 문화재 등록에 따른 신축·증축·개축·재축·대수선 등을 할 경우 문화재청과 협의요[등록번호 428(08.10.27)]

○ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	종합의료시설	• 종합의료시설 폐지	• 기능을 상실한 종합의료시설 폐지

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

10) 아세아아파트 주변지구 : 변경

구분	가구번호	동	지번	면적(㎡)	계획내용	비고
폐지	정4	한강로3가	65-217대	386.8	-	-

○ 변경 사유서

변경내용	변경사유
- 가구 폐지 - 가구번호 : 정4 (한강로3가 65-217) - 면적 : 386.8㎡	신설되는 용산철도병원부지 특별계획구역 내 해당 필지(65-217번지) 편입을 위하여 아세아아파트 지구 내 가구 폐지함

■ 용산철도병원부지 특별계획구역(변경)

구분	가구번호	동	지번	면적(㎡)	계획내용		비고
					기정	변경	
신설	-	한강로3가	65-154	10,108.5	-	특별계획구역 (11,261.7㎡)	-
			65-477	57.5			
			65-478	64.1			
			65-479	60.8			
			65-480	32.1			
			65-481	27.4			
			65-482	30.7			
			65-483	27.4			
			65-484	82.0			
			65-485	67.4			
			65-487	6.0			
			65-488	22.1			
			65-489	20.8			
			65-490	25.4			
			65-491	29.1			
			65-492	22.1			
			65-493	18.8			
			65-494	15.5			
			65-495	18.8			
			65-496	32.1			
			65-497	25.4			
			65-498	55.5			

구분	가구번호	동	지번	면적(㎡)	계획내용		비고
					기정	변경	
			65-499	25.4			
			65-217	386.8			

○ 변경 사유서

변경내용	변경사유
• 특별계획구역 신설 - 면적 : 11,261.7㎡	• 기능을 상실한 종합의료시설을 폐지하고, 용산철도병원을 활용한 계획적 개발을 유도하기 위하여 특별계획구역 신설 • 구역계 및 도로 경계 조정에 따른 대상지 일부 제척(편입면적 변경 등)

2. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 건축물 용도계획 : 변경없음

나. 건축물의 개발밀도 계획 : 변경없음

다. 건축물 높이계획 : 변경

구분			높이계획	비고	
기정	아세아 아파트 주변부지	한강로변		• 100m 이하 (우수디자인 인정시 120m 이하)	-
		이면부(주거지역)		• 40, 80m 이하	-
		특별 계획구역	정류장부지	• 100m 이하 (우수디자인 인정시 120m 이하)	-
			정류장동측	• 최고층수 12층 이하	-
			용산세무서주변	• 제2종일반주거지역 : 최고층수 12층 이하 • 제3종일반주거지역 : 80m 이하	-
			65-100번지	• 80m 이하	-
			아세아아파트	• 최고층수 33층 이하	-
변경	아세아 아파트 주변부지	한강로변		• 120m 이하 (우수디자인 인정시 120m 이하)	-
		이면부(주거지역)		• 40, 80m 이하	-
		특별 계획구역	정류장부지	• 100m 이하 (우수디자인 인정시 120m 이하)	-
			정류장동측	• 최고층수 12층 이하	-
			용산세무서주변	• 제2종일반주거지역 : 최고층수 12층 이하 • 제3종일반주거지역 : 80m 이하	-

구분				높이계획	비고
			65-100번지	• 80m 이하	-
			아세아아파트	• 최고층수 33층 이하	-
			용산철도병원부지	• 100m 이하 (우수디자인 인정시 120m 이하) ※ 우수디자인 인정기준 별도 제시	-

※ 아세아아파트 주변지구 부분만 기재

○ 변경 사유서

변경내용	변경사유
• 용산철도병원부지 높이계획 신설 - 100m 이하 (우수디자인 인정시 120m 이하) ※ 우수디자인 인정기준 별도 제시	• 용산철도병원부지 특별계획구역 신설에 따른 높이계획 신설

라. 건축물의 배치계획 : 변경없음

마. 건축물의 형태·외관 등에 관한 계획 : 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 가능 하며 24시간 개방구조 - 피로티 구조시 유효높이 지상 6m이상 확보		
공공보행통로		• 간폭원의 불록으로 보행우회동선이 예상되는 지역	• 문배업무지구 특별계획구역 ①, ② 등	-

구 분	적 용 대 상	계 획 내 용	비 고
	- 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 - 기존 보도 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 - 공공부분 보도 포장패턴을 우선 준용 - 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재로 포장 - 건축물 신축 시 개발주체가 조성 - 공공부분 가로수와 동일하거나 유사한 수종 식재 권장		

○ 변경

구 분	적 용 대 상	계 획 내 용	비 고
공개 공지	간선도로변 및 주요결절부	한강로변 및 주요교차로 주변지역, 아세아아파트 주변지구 용산철도병원 부지 특별계획구역 등	-
	선형 및 섬지형	- 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 보행우회동선이 예상되는 지역	문배업무지구 특별계획구역 ①, ②, 아세아아파트 주변지구 용산철도병원 부지 특별계획구역 등	-

구 분	적 용 대 상	계 획 내 용	비 고
	- 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 - 공공부분 보도 포장패턴을 우선 존용 - 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재로 포장 - 건축물 신축 시 개발주체가 조성 - 공공부분 가로수와 동일하거나 유사한 수종 식재 권장		

○ 변경 사유서

변경내용	변경사유
- 용산철도병원부지 특별계획구역 내 공개공지 조성 - 용산철도병원부지 특별계획구역 내 공공보행통로 조성	- 문화시설과 연계한 공적공간으로서의 공개공지 위치 지정 - 용산역 ~ 용산공원과 연계한 남북간 보행·녹지 네트워크 조성을 위해 서빙고로에서 이면부로 연계한 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

- 서울역 특별계획구역 ① ~ 용산관광버스터미널 특별계획구역 ③⑨ : 변경없음
- 용산철도병원부지 특별계획구역 ④⑩ : 변경

1) 특별계획구역 결정조서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	④	용산철도병원부지 특별계획구역	한강로3가 63-154 일대	-	증 11,261.7	11,261.7	-	-

○ 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
• 용산철도병원부지 특별계획구역	• 특별계획구역 신설 - 면적 : 11,261.7㎡	• 기능을 상실한 종합의료시설을 폐지하고, 용산철도 병원을 활용한 계획적 개발을 유도하기 위하여 특별계획구역 신설

2) 특별계획구역 계획지침

구분		특별계획구역 계획지침				비고
용도지역		• 현재 : 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하) • 세부개발계획 수립시 대지 내 제2종일반주거지역, 제2종(7층)일반주거지역은 준주거지역으로 변경(도로는 제외)				-
도시계획시설		• 세부개발계획 수립시 도시계획시설(종합의료시설) 폐지, 문화시설(입체적 결정) 신설				-
건폐율		• 60%이하 (등록문화재 보존시 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 (서울특별시고시 제2019-313호, 2019.9.19)				준주거
높이		• 최고높이 100m이하 (우수: 120m 이하) ※우수디자인 인정기준 별도 제시				-
용도	지정 용도	위치 지정 (공개 공지변 1~2층)	제1종 근린생활시설	소매점, 휴게음식점 (지정용도 전체 면적의 30%이하)	• 간이음식점 • 카페 • 유사이동 소매점 (팝업스토어) • 예술·기념품소매점 • 섬유·의복 등 소매점	박물관 연계·지원 용도/ 지정용도 면적
			제1,2종 근린생활시설	서점 (지정용도 전체 면적의 50% 이상)	• 서점(문화복합공간)	
			제2종 근린생활 시설	사무소, 제조업소, 공연장	• 사진·촬영 등 영상처리점 • 창작예술 등 관련 서비스점 • 기타 인쇄물 출판업	
			문화 및 집회시설	전시장 (지정용도 전체 면적의 20% 이상)	-	

구분		특별계획구역 계획지침	비고
용도	불허용도	• 단독주택 및 공동주택(주거복합 제외) • 안마시설소 • 골프연습장	-
	권장용도	• 공연장, 전시장 • 판매시설(도매시장 제외) • 노유자시설 • 업무시설 (오피스텔 제외)	-
건축선	건축한계선	• 신설 도로(6m)변 : 5m • 그 외 도로변 : 3m (등록문화재 보존을 위해 용산철도병원 건축한계선 적용 배제)	-
	고층배치 금지구간	• 한강과 용산공원을 잇는 열린 통경축 확보를 위해 고층배치금지구간 지정 (폭 23m 내외)	-
대지내 공지	공개 공지	• 문화시설과 연계한 공적공간으로서의 공개공지 위치 지정 • 가로와 연계될 수 있는 휴게시설 배치, 필로티형 공개공지의 유효 높이는 6m이상 확보	-
		• 문화시설 이면부에 건축물 저층부, 공공보행통로를 연계하는 540㎡ 이상 규모로 계획 (예. 가로 35m × 세로 15m 내외)	-
	전면공지	• 건축한계선 후퇴부 전면공지 조성	-
	공공보행통로	• 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 진출구간에 평단부 조성	
공공시설 부지 제공율		• 공공용지 부담률(순부담률) : 24.1%(기준 대지면적 10,771.8㎡), 약666억원 ※ 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	-

- 주) 1. 건축물의 용도 및 업종은 「건축법 시행령」 [별표 1] 및 한국표준산업분류 제10차 개정 고시자료(17.1.13)에 따른 사항임
 2. 지정용도 면적은 공개공지변에 접하는 건축물 전면의 1층~2층 바닥면적(부설주차장 등 공용면적은 제외)을 기준으로 함 (최소 1,000㎡ 이상)
 ※ 우수디자인을 통한 건축심의 인정으로 최고높이 완화가능시 '우수' 로 표현

○ 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
• 용산철도병원부지 특별계획구역 계획 지침	• 특별계획구역 계획 지침 신설	• 용산철도병원을 활용한 계획적 개발을 유도하기 위해 사전협상 내용 등을 반영한 특별계획구역 계획지침 신설

④ 경미한 사항에 관한 결정사항 : 변경없음

Ⅲ. 용산철도병원부지 특별계획구역 세부개발계획 결정

① 특별계획구역에 관한 결정사항

1. 특별계획구역 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	④	용산철도병원부지 특별계획구역	한강로3가 65-154번지 일대	-	증) 11,261.7	11,261.7	-	-

※ 구역면적은 추후 측량성과에 따라 변경될 수 있음

○ 특별계획구역 결정 사유서

구역명	변경내용	변경사유
• 용산철도병원부지 특별계획구역	• 특별계획구역 신설 - 면적 : 11,261.7㎡	• 기능을 상실한 종합의료시설을 폐지하고, 용산철도 병원을 활용한 계획적 개발을 유도하기 위하여 특별계획구역 신설

② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		11,261.7	-	11,261.7	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	357.2	감) 339.8	17.4	0.2	-
	제2종일반주거지역	10,904.5	감) 10,432.0	472.5	4.2	-
	준주거지역	-	증) 10,771.8	10,771.8	95.6	-

주) 용산철도병원부지 특별계획구역 부분만 기재

○ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	한강로3가 65-154 일대	제2종일반 주거지역(7층)	준주거 지역	339.8	400%	• 용산철도병원부지 특별계획구역 지정 및 역세권의 입지적 특성을 고려하여 상업·업무기능 활성화 및 입체·복합화 유도를 위한 용도지역 변경
-		제2종일반 주거지역	준주거 지역	10,432.0	400%	

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	57	30~70	주간선 도로	2,450 (100)	한강로3가 (광로3-9)	서빙고 초등학교	일반 도로	-	건고시 제1978-64호 (78.3.29)	-
기정	중로	3	9	12	집산 도로	462	한강로3가 (광로3-9)	한강로3가 65-329	일반 도로	-	서고시 제2010-438호 (10.12.2)	-
신설	소로	2	나1	7.5~9.5	국지 도로	84 (55)	한강로3가 (광로3-9)	대로2-57	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	나1	6	국지 도로	60	한강로3가 65-154	한강로3가 65-477	일반 도로	-	-	-

주) 1. 용산철도병원부지 특별계획구역 해당 부분만 기재

2. () 용산철도병원부지 특별계획구역 내 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 2-나1	- 도로신설 - 연장 : 84m(55m) - 폭원 : 7.5~9.5m	이면부 보행환경 개선을 위해 일부 구간 확폭 및 현황도로 시설결정
-	소로 3-나1	- 도로신설 - 연장 : 60m - 폭원 : 6m	인근 주택 밀집지에 대한 맹지 해소 및 이면부 진출입 통로 확보를 위해 도로 신설

나. 공공·문화체육시설

1) 문화시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	입체적 결정범위				최초 결정일	비고
					용도	면적(㎡)	건폐율/용적률	수직적 범위		
신설	①	문화 시설	박물관	한강로3가 65-154 일대	박물관	2,275.52	등록문화재 전체	지상1~2층	-	등록번호 428 (' 08.10.27)

주) 1. 문화시설(박물관) 건축물 전체를 입체적 결정범위로 설정하여 도시계획시설로 결정

2. 시설의 성능수준, 설비 등은 인수자와 협의하여 사업계획승인 전 확정하고 준공 시 기부채납

3. 문화재 등록에 따른 신축·증축·개축·재축·대수선 등을 할 경우 문화재청과 협의

○ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	문화시설	입체적 결정범위 : 용산철도병원(등록문화재) 전체	용산철도병원부지 특별계획구역 내 등록문화재 보존 및 활용

다. 보건위생시설 결정 조서 : 변경

1) 종합의료시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	종합의료시설	한강로3가 65-154 일대	10,885.4	감)10,885.4	-	서고시 제123호 (' 08.4.10)	중앙대 의과대학 부속 용산병원

■ 건축물의 범위 (변경)

구분	도면 표시번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
폐지	①	60%이하	200%이하	40m 이하	제2종일반주거지역 ※ 문화재 등록에 따른 신축·증축·개축·재축·대수선 등을 할 경우 문화재청과 협의요(등록번호 428(08.10.27))

○ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	종합의료시설	• 종합의료시설 폐지	• 기능을 상실한 종합의료시설 폐지

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 획지에 관한 결정조서

구분	구역명	도면 표시번호	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	용산철도병원부지 특별계획구역	①	한강로3가 65-154 일대	10,771.8	획지

○ 결정 사유서

결정내용	결정사유
획 지	• 용산철도병원을 활용한 계획적 개발을 유도하고 지역활성화를 위한 복합건축물 건립을 위해 획지로 결정

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물 용도계획

구분		특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고	
불허용도		• 단독주택 및 공동주택 (주거복합 제외) • 제2종 근린생활시설 중 안마사술소 • 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 공장 및 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차 관련시설(주차장 제외)		좌 등	-	
권장용도		• 공연장, 전시장 • 판매시설(도매시장 제외) • 노유자 시설 • 업무시설(오피스텔 제외)		좌 등	-	
지정용도	위치지정 (공개 공지변 1~2층)	제1종 근린생활시설	소매점, 휴게음식점 (지정용도 전체 면적의 30%이하)	• 간이음식점 • 카페 • 유사이동 소매점 (팝업스토어) • 예술·기념품 소매점 • 섬유·의복 등 소매점	좌 등	박물관 연계·지원 용도/ 지정용도 면적
		제1,2종 근린생활시설	서점 (지정용도 전체면적의 50% 이상)	• 서점(문화복합공간)	좌 등	
		제2종 근린생활시설	사무소, 제조업소, 공연장	• 사진·촬영 등 영상처리점 • 창작예술 등 관련 서비스점 • 기타 인쇄물 출판업	좌 등	
		문화 및 집회시설	전시장 (지정용도 전체면적의 20% 이상)	-	좌 등	

- 주) 1. 건축물의 용도 및 업종은 「건축법 시행령」 [별표 1] 및 한국표준산업분류 제10차 개정 고시자료(17.1.13)에 따른 사항임
 2. 지정용도 면적은 공개공지변에 접하는 건축물 전면의 1층~2층 바닥면적(부설주차장 등 공용면적은 제외)을 기준으로 함(최소 1,000㎡ 이상)

나. 건축물의 개발밀도 계획

1) 건폐율

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
획지	60% 이하 (등록문화재 보존지 70%까지 완화)	70% 이하 (등록문화재 보존계획 수립)	

2) 용적률

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
용적률	기준	200%이하	-
	허용	280%이하	-
	상한	상한 400%이하 (사전협상결과에 따른 공공기여 제공시 일괄 적 부여) ※ 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계 획된 용적률 계획과 별도로 100% 이하 범위에서 추가하여 계획 (서울특별시고시 제2019-313호, 2019.9.19)	400%이하 ※ 공공임대주택 추가 확보에 따른 용적률 완화 100% (500%이하)

- 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 제22항에 따른 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준’ : 변경없음

- 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100% 이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다.
- 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 ‘주거부분의 허용용적률’은 적용하지 않는다.
- 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10% 이상으로 계획한다. (단, 비주거용도 비율에 대해 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획내용을 준수한다.)
- 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준’을 적용하되 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다.
- 건축물 용도 중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우는 적용에서 제외한다.
- 임대주택 추가 확보시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역과의 조화 등을 고려하여 자치구 건축위원회의 자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이완화와 중복으로 적용할 수 없다.
- ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준’은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

■ 공공임대주택 확보 등에 관한 사항

구분		산출내역	비고
공공임대주택 확보 계획	• 대지면적 : 10,771.8㎡ • 상한용적률 400% • 용적률 완화 500%이하 ※ 증가하는 용적률의 50%를 공공주택으로 확보	• 10771.8 x 50% = 5,385.9㎡ 이상 - 연면적 : 5,385.9㎡ 이상 - 확보계획 5,432.51㎡ > 5,385.9㎡	-

※ 공공임대주택 확보 면적 등은 향후 건축심의 등 절차이행에 따라 변경될 수 있음

○ 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, 쌈지형공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 완하시 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 계획 요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 적용 하지 아니 함
- 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	인센티브항목		완화내용		비고
규제형	공동개발		획지계획	기준용적률 $\times \alpha$	• 2~3 필지 : $\alpha=0.15$ • 4 필지 이상 : $\alpha=0.2$
			공동개발 (지정)	기준용적률 $\times \alpha$	• 2 필지 : $\alpha=0.1$ • 3~4 필지 : $\alpha=0.15$ • 5 필지 이상 : $\alpha=0.2$
	대지내 공지	건축한계선 / 벽면한계선	전면공지	기준용적률 $\times (\text{제공면적} \div \text{대지면적}) \times \alpha$	• 필로티구조 : $\alpha=0.25$ • 개방형구조 : $\alpha=0.5$
유도형	공동개발		공동개발 (권장)	기준용적률 $\times 0.8 \times \alpha$	• 2필지 : $\alpha=0.1$
			선택적 공동개발	기준용적률 $\times 0.5 \times \alpha$ (단 최대개발규모를 초과한 경우제외)	• 3~4필지 : $\alpha=0.15$ • 5필지 이상 : $\alpha=0.2$
			필지교환	기준용적률 $\times 0.1$	• 필지교환가능선 준수시
	건축물용도		전층 권장용도	기준용적률 $\times (\text{권장용도면적} \div$ 주차장을 제외한 건축면적) $\times \alpha$	• 20%이상 준수시 인정 • 기타권장용도 : $\alpha=0.2$ • 노유차시설 : $\alpha=0.4$
	대지내 공지	공개공지	위치준수	기준용적률 $\times 0.05$	• 위치지정시
			조성형태 및 규모준수시	기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) \div$ 대지면적 } $\times \alpha$	• 필로티구조 : $\alpha=0.3$ • 개방형구조 : $\alpha=0.5$
		썸지형 / 침상형공지	위치준수	기준용적률 $\times 0.05$	• 위치지정시
			조성형태 및 규모준수시	기준용적률 $\times (\text{제공면적} \div \text{대지면적}) \times \alpha$	• 필로티구조 : $\alpha=0.3$ • 개방형구조 : $\alpha=0.5$
	건축물 형태 및 외관		건폐율 제한	기준용적률 $\times \alpha$	• 35이상 40%미만 : $\alpha=0.05$ • 35%미만 : $\alpha=0.1$
			건축심의시 우수디자인 인정시	기준용적률 $\times 0.05$	-
	대지내 통로		공공보행통로	기준용적률 $\times (\text{제공면적} \div \text{대지면적}) \times \alpha$	• 필 로티구조 : $\alpha=0.5$ • 개방형구조 : $\alpha=1.0$
			보차혼용통로	기준용적률 $\times (\text{제공면적} \div \text{대지면적}) \times \alpha$	
	주차 및 차량동선		공동주차출입구	기준용적률 $\times 0.1$	• 지침에 결정된 대지에 적용
			공동주차장	기준용적률 $\times 0.1$	-

② 친환경 지구단위계획에 따른 인센티브(의무형 인센티브)

유형	인센티브항목		완화내용	비고
의무형	친환경 계획에 관한 사항	자연지반보존	기준용적률 $\times$ (보존면적 $\div$ 대지면적) $\times 0.2$	-
		옥상녹화	기준용적률 $\times$ (녹화면적 $\div$ 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)
		빗물이용 시설설치	기준용적률 $\times 0.04$	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상 설치
		녹색주차장, 투수성포장	기준용적률 $\times$ (설치면적 $\div$ 대지면적)	• 기준용적률 $\times 0.05$ 이내만 적용
		에너지 절약	1 등급	• 에너지절감율(33.5%이상), 에너지 성능지표(81점이상), 친환경 건축물 인증(85점이상) ※ 각 요소의 중복 계상 불허
			2 등급	• 에너지절감율(23.5~33.5%미만), 에너지 성능지표(74~81점미만), 친환경 건축물 인증(75~85점미만) ※ 각 요소의 중복 계상 불허
		신재생 에너지도입	기준용적률 $\times 0.05$	• 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 인센티브 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 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 중점 인센티브로 대체하여 적용 가능
- 권장·지정용도의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(부설주차장 등 공용면적 제외)

- 외)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	인센티브항목		완화내용	비고
계획 유도	에너지 (친환경)	에너지효율등급	세기준 모두 서울시 「녹색건축물설계기준」 의무사항 초과 인증시	• 기준용적률 × 0.1
		녹색건축물		
		제로에너지 건축물		
	대지내 공지	공공보행통로	조성형태에 따라 계수 조정 가능 (필로티 구조는 1/2 적용)	• 개방형 : 기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × 1.2 • 필로티형 : 기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × 0.5
		공개공지	법적 의무면적 초과 설치시	• 기준용적률 × (조성면적 - 의무면적) ÷ 대지면적 × 0.1
	건축물 용도	가로활성화	1층 벽면길이 및 바닥면적의 50 % 이상 설치시	• 기준용적률 × 0.1

② 중점 인센티브(친환경 인센티브) 항목

유형	인센티브항목		완화내용	산정식
중점	대기 환경 (친환경)	저공해자동차	[주거 : 300 세대 이상] 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간제공 및 전체 주차면수의 2% 이상 전기차 충전용 콘센트 설치시 [비주거 : 연면적 1 만㎡ 이상] 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 1% 이상 전기차충전기 설치시	• 기준용적률 × 0.1
		지능형건축물인증	1등급 ~ 4등급으로 인증된 경우 (5등급 제외)	• 기준용적률 × 0.1
	건축물 용도	특정층 (꼭대기)개방	일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함 (설치면적은 전용면적 기준)	• 기준용적률 × (설치면적 ÷ 연면적) × 5
		지정용도	공개공지변 지정용도 도입시 (신축건축물) (지정용도 면적은 전용면적 기준으로 함)	• 기준용적률 × (지정용도면적 ÷ 연면적) × 3

다. 건축물의 높이계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
높이	- 최고높이 100m 이하 (우수 : 120m 이하) ※ 우수디자인 인정요건 별도 제시	최종	-

※ 우수디자인을 통한 건축심의 인정으로 최고높이 완화가 가능시 '우수' 로 표현

○ 우수디자인 인정 기준

구분	기준
역사성	- 역사자원과 연계한 건축계획 - 역사자원의 활용을 위해 공개공지 및 공공보행통로와 연계
공공성 및 공동성	- 보행가로를 고려한 공간계획 - 용산공원과 서빙고로 이면부를 연계하는 보행 연속성을 고려한 남북간 공공보행통로 지정 - 용산철도병원과 저층부 상업시설이 연계된 개방적 형태를 통해 주변 지역과 소통하는 공간 구성 - 외부공간 및 조정 - 이용편의 및 접근성을 고려하여 주거공동체 활동을 위한 주민공동이용시설 설치 - 최상층 개방 및 커뮤니티 시설을 설치 운영하고, 상시개방 담보 방안 마련 - 공공기여시설은 접근성, 인지성을 고려하여 계획 - 통경축 및 바람길 등의 확보 - 한강으로의 통경축 확보를 위해 주도로변(서빙고로)에서 두개 타워의 이격거리 확보 - 임대주택 계획 - 임대주택은 분양주택과 차별화되거나 단절되지 않도록 하며, 일조 및 소음 등이 불리한 곳에 배치되지 않도록 계획
공개공지와 커뮤니티 계획	- 공개공지 - 등록문화재(용산철도병원) 이면부에 면하여 공개공지 위치 지정 - 공공보행통로와 연계될 수 있도록 설치 - 서울특별시 유니버설디자인 도시조성 기본조례 준용 - 주거용도의 부대복리시설 - 복리시설은 자연환기 및 채광이 원활하게 계획 - 어린이 놀이터는 안전·보육시설과의 연계, 주거소음 등을 고려한 위치에 계획 - 연도형 건축물 - 공개공지, 공공보행통로변에 상가 배치 - 용산역사박물관 내 전시공간 협소 문제를 해소 및 박물관과 연결한 공개공지변 신축건축물에 연계·지원용도 지정
창의성	- 창의적인 건축물 건축 - 건축물의 형태 및 외관은 주변 지역과 조화를 고려해 창의적인 디자인으로 계획 - 평면 및 입면계획 - 공개공지 상부 그랜드 캐노피 설치를 통해 랜드마크로서 시각적 인지성 강화 - 옥상공간은 옥상 녹화를 통한 친환경 계획 - 주변경관과 조화되는 외장재료 및 색채 계획

구분	기준
지속성	1. 친환경 및 에너지 절약 • 신재생 에너지시설 설치에 '서울시 녹색건축물 설계기준'의 해당연도에 및 규모별 설치 기준에 따라 설치 • 건축물 내부 자연채광이 어려운 곳은 천창, 아트리움, 광덕트 등 자연채광을 유도할 수 있는 방법을 적극 활용
안전성과 피난·방재 계획	1. 건축물 피난성능 • 위급 상황으로부터 안전하도록 피난/소방성능을 충분히 확보 2. 효율적 주차장 계획 • 장애인을 고려하여 계획 • 주거용과 비주거용 주차구역 분리 계획 • 주차장 내부 차로는 순환동선 체계로 계획

3. 공공시설 부담에 관한 계획

가. 공공시설등 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
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 서측 6m 도로 확보 (기부채납) - 사전협상에 따른 문화시설(등록문화재 리모 델링), 건축물 내 공공시설 등 기부채납(수장 고, 어린이집, 풋살장(체육시설))	• 공공용지 부담률(순부담률) : 24.1% (약665억원) • 공공시설 설치내역 - 도로 : 4.5% (80억) - 문화시설(등록문화재) : 11.2% (332억) - 수장고 : 4.7% (142억) - 어린이집 : 1.6% (47억) - 풋살장(체육시설) : 2.1% (64억) ▶ 전체 연면적 : 6,426.83㎡ (환산부지 : 1,196.35㎡)	-

나. 공공기여 내용

구분	위치	면적 및 금액		비고
도로	-	489.9㎡	8,009백만원	
문화시설(박물관)	본관(1~2층) 주차장(신축건축물 지하1층)	연면적: 3,126.52㎡, 지분면적: 444.46㎡	33,184백만원	등록문화재
문화시설(수장고)	지하1층(일부)	연면적: 1,768.27㎡, 지분면적: 251.37㎡	14,178백만원	-
사회복지시설 (어린이집)	지상1~2층(일부)	연면적: 655.07㎡, 지분면적: 93.12㎡	4,727백만원	-
체육시설 (풋살장)	지하1층(일부)	연면적: 876.97㎡, 지분면적: 124.67㎡	6,417백만원	-

- ※ 1) 상기 사항은 「서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영지침」 내에서 정한 기준에 따라 정함
 2) 공공시설등(토지 및 건축물 등)은 용산구로 기부채납되며, 용산구청장이 운영 및 관리함
 3) 공공기여 시설별 면적은 향후 건축계획 등에 따라 위치, 면적(규모 등) 변경 시 용산구(인수자)와 협의함
 4) 공공기여 시설 등의 성능 수준, 설비 등은 사전협상에 따른 총 비용액 범위에서 용산구(인수자)와 협의하여 조정함
 5) 문화시설(박물관) 연면적 및 지분면적은 신축건축물 내 조성되는 주차장 면적(851.0㎡)을 포함하는 면적임
 6) 기부채납(공공청사) 시설의 채납행정청(관리청)을 지정하고 협의서는 결정도서에 포함함

○ 변경 사유서

변경내용	변경사유
공공기여 내용 등	◦ 도시계획 변경에 따른 계획 이득의 합리적 공유 방안 마련

4. 건축물 배치 및 형태 등에 관한 결정사항

가. 건축물의 배치계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축한계선	- 신설 도로(6m)변 : 5m - 그 외 도로변 : 3m (등록문화재 보존을 위해 용산철도병원 건축한계선 적용 배제)	좌 등	-
고층배치 금지구간	한강과 용산공원을 잇는 열린 통경축 확보를 위해 고층배치금지 구간 지정(폭 23m내외)	고층배치 금지구간 지정 (5층, 23m 이상)	-

나. 건축물 형태·외관 계획

구분	계획내용	비고
건축물 형태 및 외관	기존 건물과의 조화 - 저층부 높이는 등록문화재(용산철도병원)과 조화를 이룰 수 있도록 5층(20m) 이내로 계획 - 등록문화재(용산철도병원) 이면부 공개공지변 저층부 상업시설을 도입하고 상부에 캐노피를 계획하되 5층 높이를 초과하지 않음	-
	저층부 형태 - 남북간 공공보행통로에 연결하여 1층 연도형 상가 배치 - 한강대로14길에 면한 건축물의 1층 전면 벽면적의 50%이상을 투시벽으로 처리 - 한강대로 14길, 공공보행통로에 면한 연도형 상가 서터는 투시형 셔터 사용	-
	1층 바닥높이 서빙고로, 한강대로14길에 면한 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도/도로와 15cm이내의 차이로 제한하여 일반인 및 장애인의 진출입 불편이 없도록 설치 (경사지의 경우 접한 보도/도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함)	-
	최상층 개방 - 최상층에 전망공간, 코워킹스페이스, 카페 등을 설치하고 상시개방을 통해 열린 공간 제공 - 공개공지변에 전용 엘리베이터 설치 및 상시개방 담보방안 설정 ①적영 운영(민간임대사업) ②허용인센티브 계획 ③건축물대장, 승인조건 명문화 ※ 사업방식(민간임대사업) 변경 시 우리 시와 최상층 개방 담보방에 대하여 협의하여야 함	-
	재료/색채 - 다채로운 입면 형성을 위해 저·고층부 Mass 분리가 구분되도록 색채 및 외장재 변화 계획 수립 (예시 : 저층부 - 석재/유리마감, 고층부 - 커튼월) - 건축물 저층부는 등록문화재 건축 외관의 입면디자인 등을 고려하여 계획	-
조명	- 등록문화재는 이색적인 경관 연출을 위해 외벽을 밝힐 수 있는 야간 조명 등의 설치 권장 - 장소성 강화를 위해 공개공지변 등록문화재 외벽, 캐노피 등에 미디어 파사드 설치 권장	-
기타	- 등록문화재의 외형은 가급적 보전하고 내부는 원형 유지하여 계획(문화재청 협의 결과 준용) - 용산구와 협의하여 역사박물관 운영계획과 연계한 공개공지 및 옥외공간을 활용한 지역활성화 프로그램 기획 등 추진	-

○ 최상층 공간개방에 따른 설치 및 운영계획

구분	적용위치	운영계획	비고
최상층 공간	A동 최상층 (34층)	• 관리운영 : 사업시행자(민간임대사업자) 직영 ※ 사업방식 변경시(분양 등) 최상층 개방 담보방안에 대하여 서울시와 협의 • 세부시설 : 카페, 코워킹 스페이스, 스터디공간, 등 멀티룸 공간 개방, 옥상정원 계획 및 전망대 활용 ※ 전용 엘리베이터 운영 • 운영시간 : 건물 운영시간 내	※ (예시) 운영인력 : 총2인 상근 1인 : 카페 등 시설운영 및 관리 비상근 1인 : 시설물관리 및 미화

5. 기타사항에 관한 결정(변경)사항

가. 대지내 공지 및 통로 등에 관한 결정

구분		특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고
대지 내 공지	전면공지		• 건축한계선 후퇴부 전면공지 조성	• 동측 도로변 - 차도부속형(2.5m), 보도부속형(2.5m) 전면공지 계획 - 차도부속형(2.5m) 전면공지에 대하여 공공의 사용을 담보하기 위해 지역권설정 (지역권자 : 용산구청장) • 그 외 - 보도형 전면공지 계획 (보도부속형)	-
	공개 공지	공동	• 문화시설과 연계한 공적공간으로서의 공개공지 위치 지정 • 가도와 연계될 수 있는 휴게시설 배치 • 필로티형 공개공지의 유효 높이는 6m 이상 확보	• 좌동	-
		개별	• 문화시설 이면부에 건축물 저층부, 공공보행통로를 연계하는 540㎡ 이상 규모로 계획 (예. 가로 35m × 세로 15m 내외)	• 좌동	-
공공보행통로			• 도시적 맥락을 고려한 보행녹지축 조성 을 위해 남북간 공공보행통로 (폭 11m, 높이 6m) 조성	• 좌동	-

나. 교통처리에 관한 결정

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
교통처리 계획	• 차량진출입 분리 설치 (간선부 차량 진출, 이면부 차량 진입) • 서빙고로변(등속문화재) 등속문화재 구간 차량출입불허구간 연장 • 보행 : 차량의 안전한 통행 및 시야 확보를 위해 서빙고로변 차량 진출구간에 평단부 조성	• 이면부 진입, 간선부 진출 계획 수립 • 서빙고로변 차량출입불허구간 확대 (59.0m → 75.0m) • 차량 진출구간에 평단부 조성(28m 내외)	-

※ 차량 진출입 동선에 관한 사항은 추후 교통영향평가 심의를 통해 확정

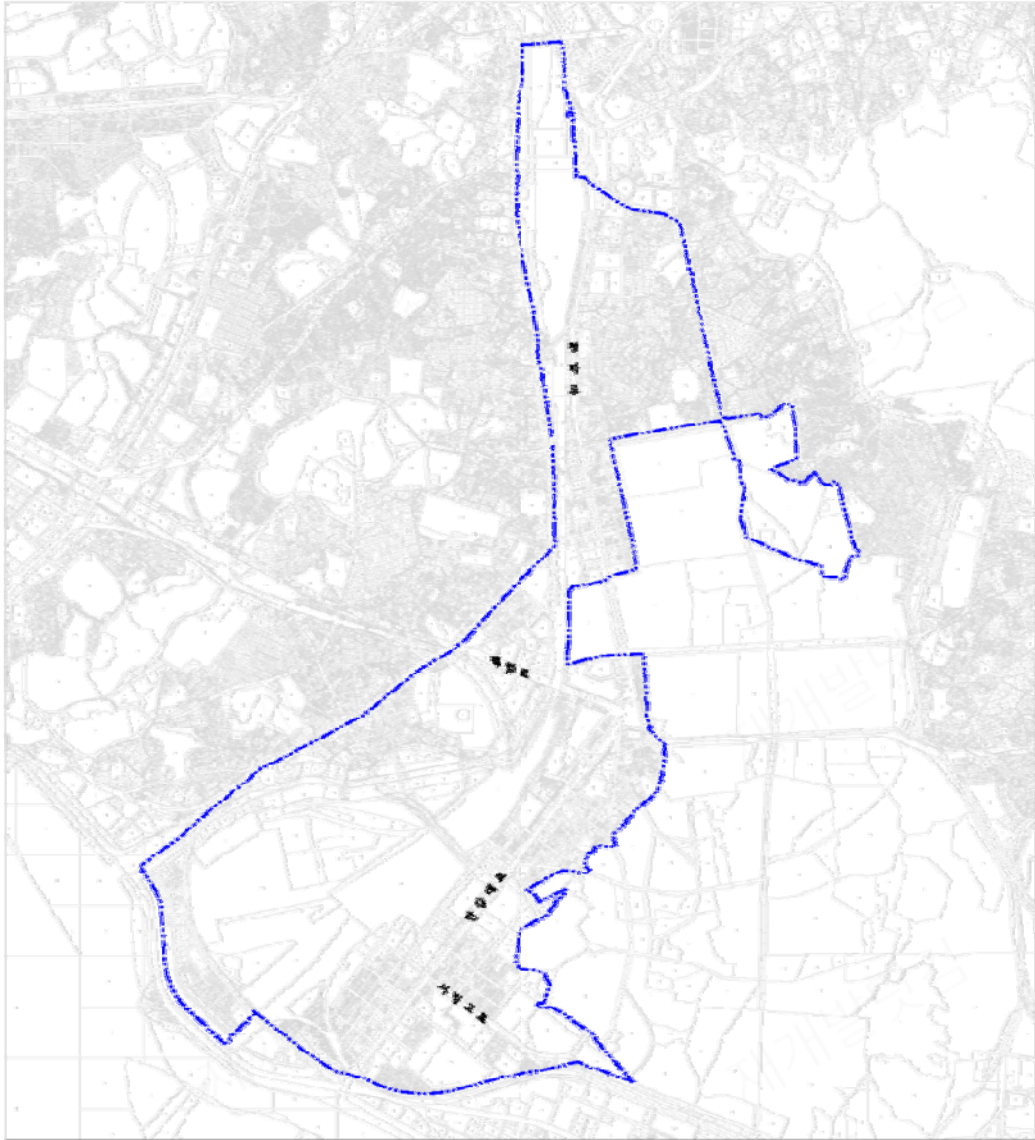
IV. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 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



도시관리계획 결정(변경)
(용산지구단위계획구역 내 용산철도병원부지
특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립)

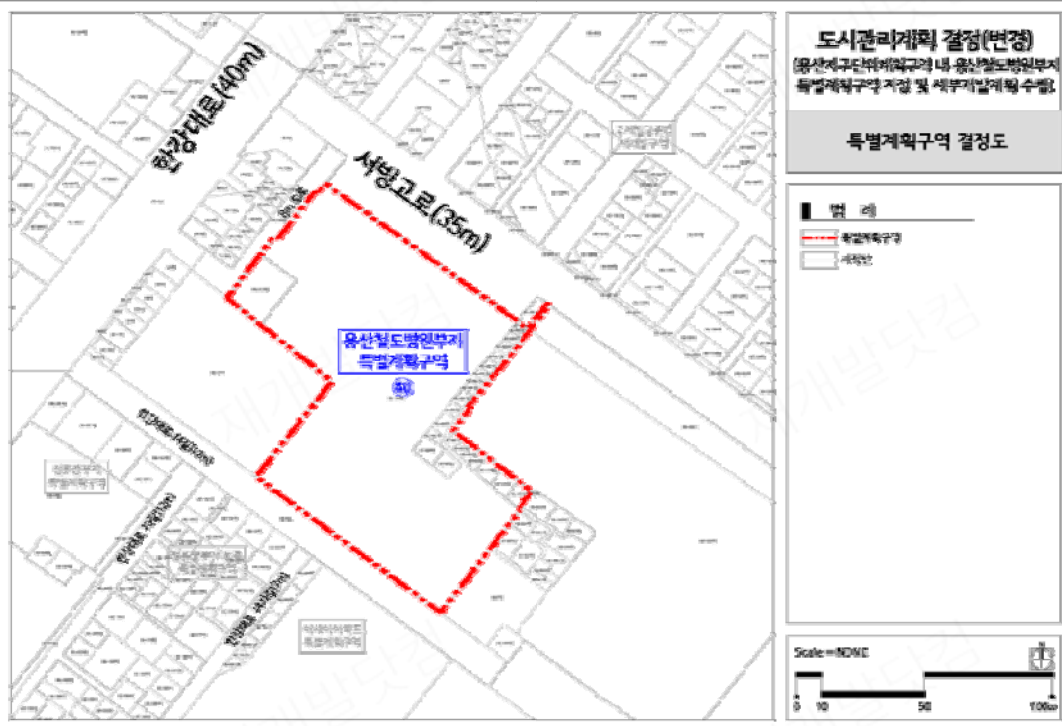
지구단위계획구역 결정도(변경없음)



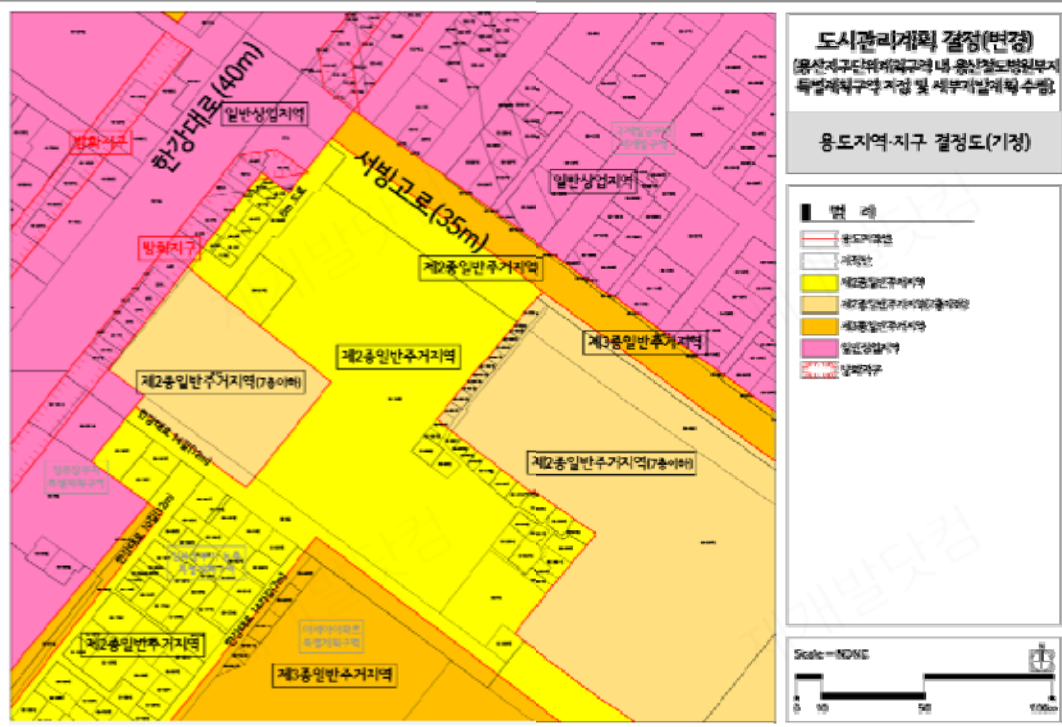
■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지적선

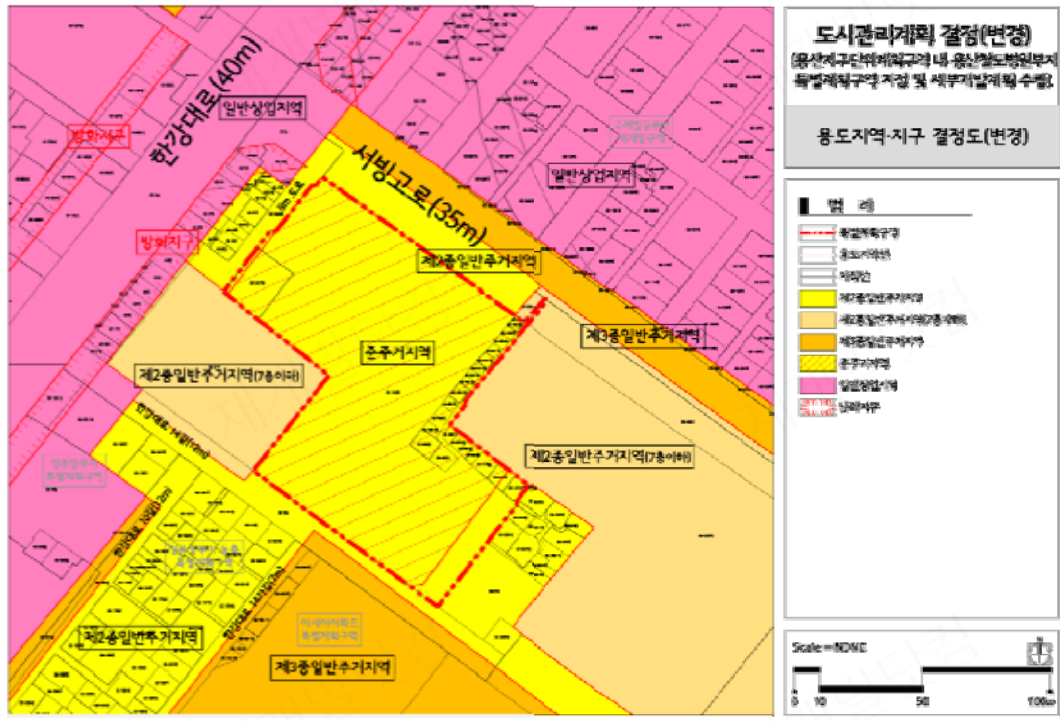
■ 특별계획구역에 대한 결정도



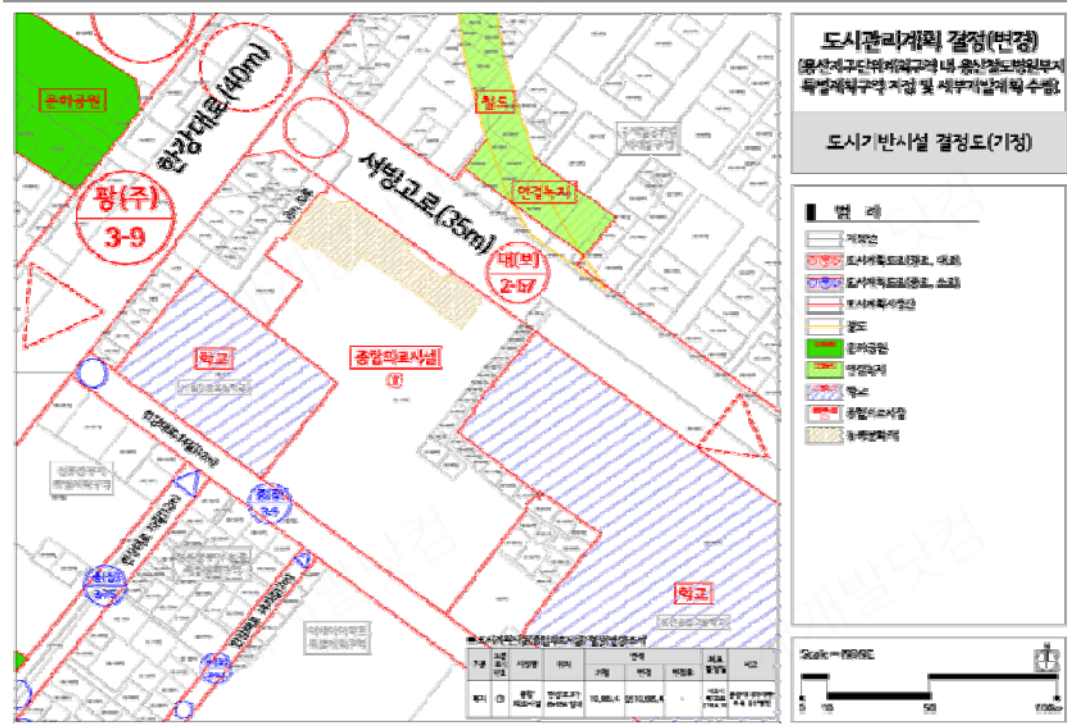
■ 용도지역·지구에 대한 결정도(기정)



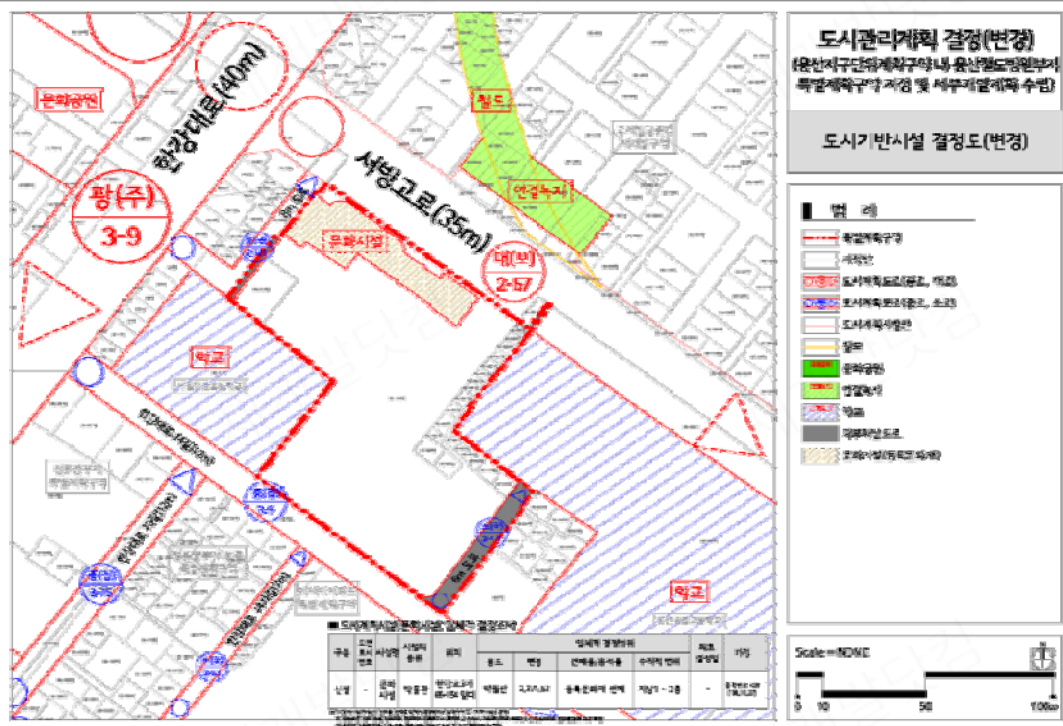
■ 용도지역·지구에 대한 결정도(변경)



■ 기반시설에 대한 결정도(기정)



■ 기반시설에 대한 결정도(변경)



■ 세부개발계획 결정도

