

◆ 서울특별시고시 제2023-494호

도시관리계획(용산 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2001-229호(2001.7.10.)로 결정되고 서울특별시고시 제2023-62호(2023.2.23.)로 결정(변경)된 용산 지구단위계획구역 내 중구 봉래동 2가 122번지 일대 서울역 북부 역세권 유희부지에 대하여 2023년 제17차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(용산 지구단위계획구역 및 계획)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.

2023년 11월 16일

서울특별시

I. 결정(변경) 취지

- 서울역 북부역세권 유희부지를 활용한 계획적 개발을 위해 사전협상 완료 후 서울역북부 지구단위계획구역을 신설함에 따라 지구단위계획구역 및 계획을 결정(변경)하는 사항임

II. 용산 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정사항

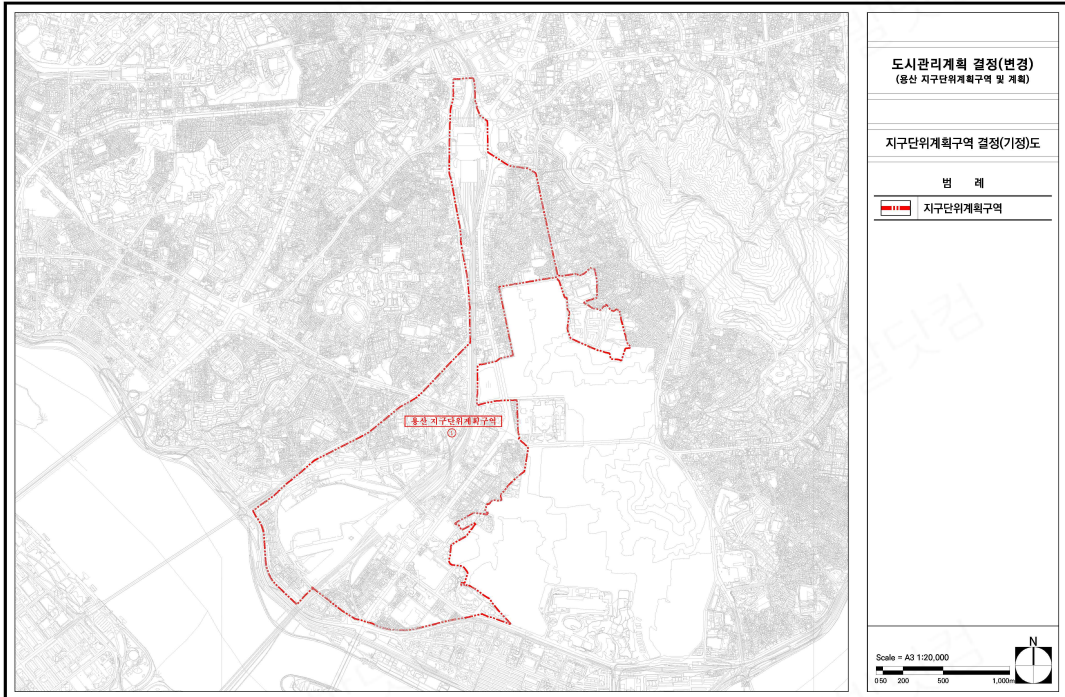
1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	용산 지구단위계획구역	중구 봉래동 ~용산구 한강로 일대	3,503,600.61	감) 31,242.8	3,472,357.81	1995.3.10. (서고시 제1995-53호)	

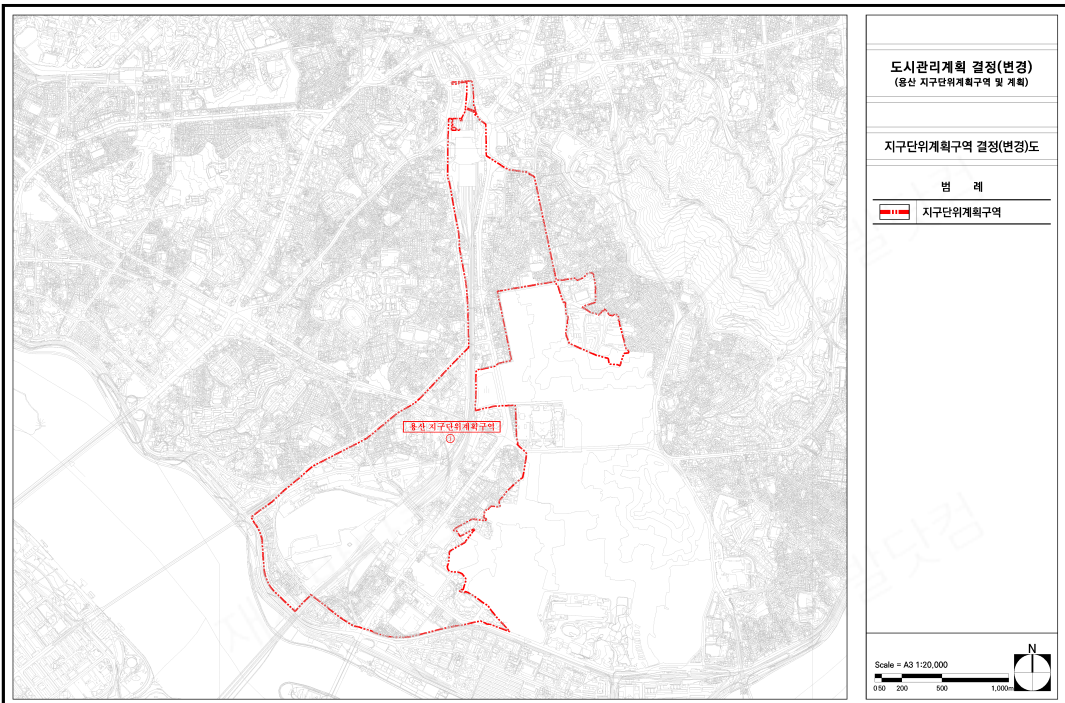
○ 변경 사유서

구역명	변경 내용	변경 사유
용산 지구단위계획구역	- 면적 변경 - 면적 : 3,503,600.61㎡ → 3,472,357.81㎡ 감) 31,242.8㎡	서울역북부 지구단위계획구역이 신설됨에 따라 용산 지구단위계획구역에서 제척

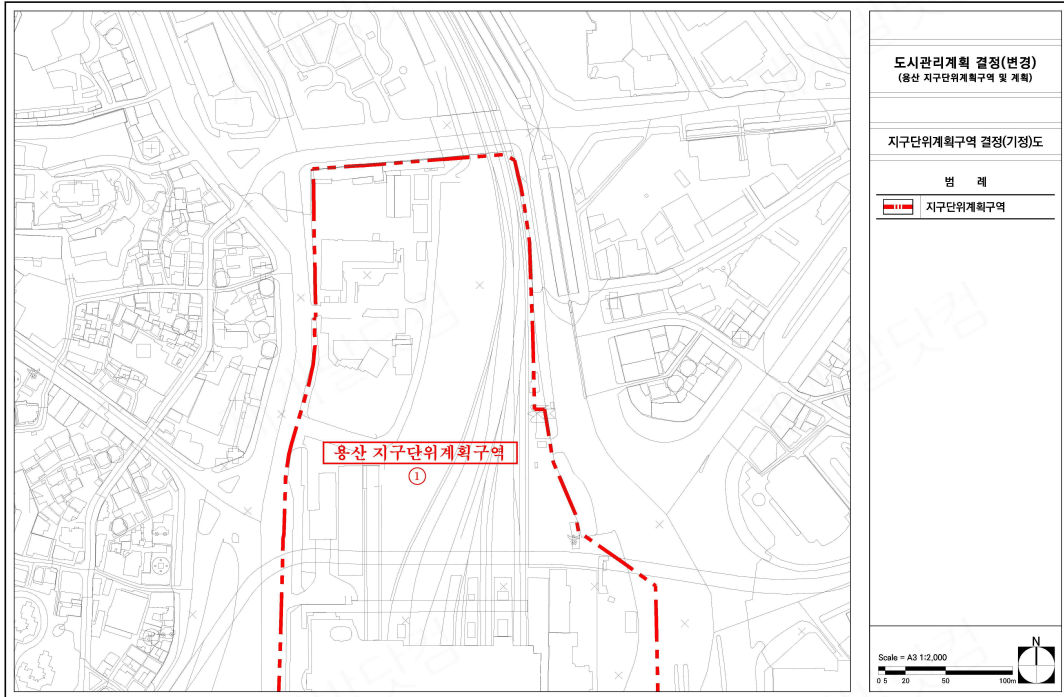
■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



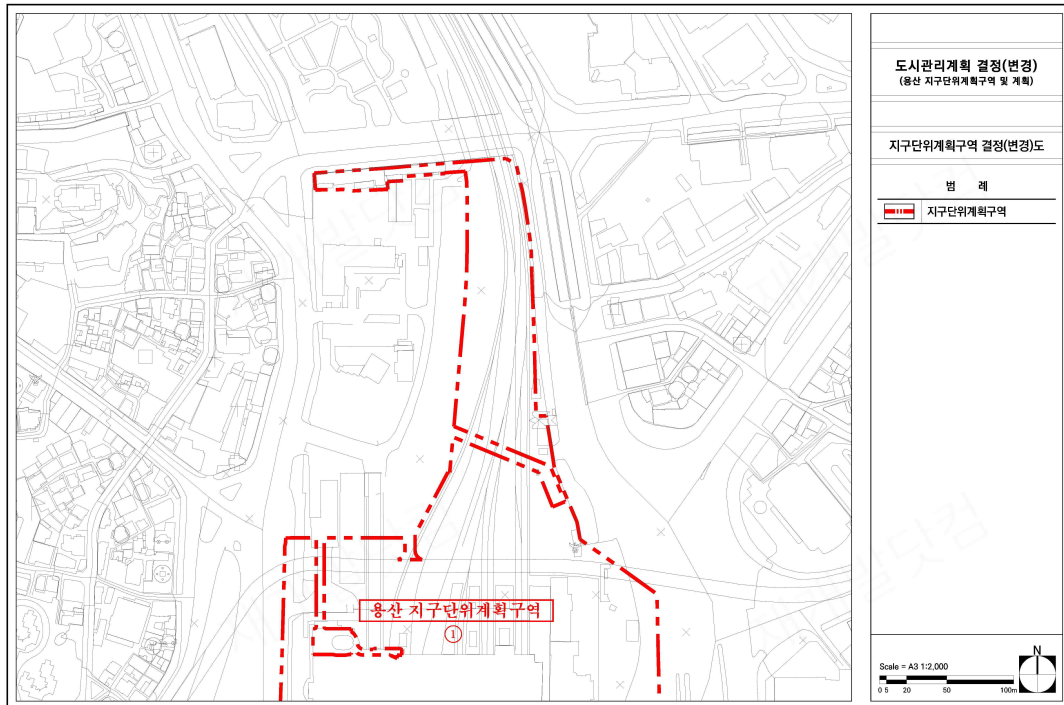
■ 지구단위계획구역 결정(변경)도



■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



■ 지구단위계획구역 결정(변경)도



② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

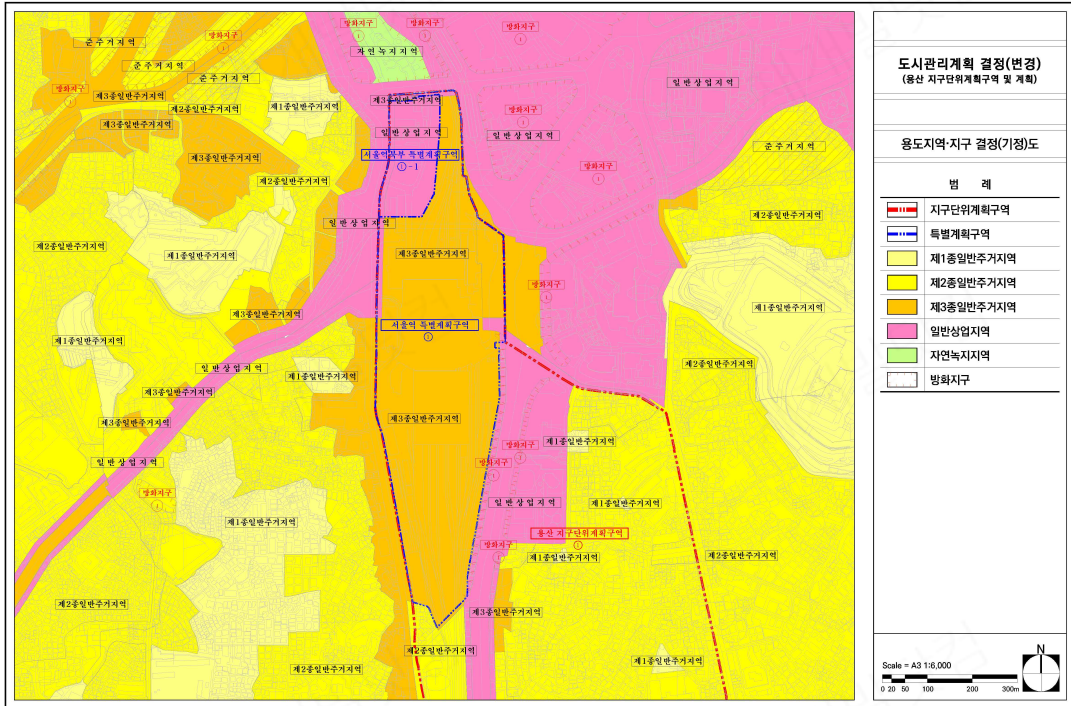
구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		3,503,600.61	감) 31,242.8	3,472,357.81	100.0	
주거지역	소계	2,363,865.01	감) 2,149.40	2,361,715.61	68.0	
	제1종일반주거지역	84,972.40	-	84,972.40	2.4	
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	509,382.80	-	509,382.80	14.7	
	제2종일반주거지역	492,168.00	-	492,168.00	14.2	
	제3종일반주거지역	1,106,357.71	감) 2,149.40	1,104,208.31	31.8	
	준주거지역	170,984.10	-	170,984.10	4.9	
상업지역	일반상업지역	1,007,430.60	감) 29,093.4	978,337.20	28.2	
녹지지역	자연녹지지역	132,305.00	-	132,305.00	3.8	

○ 변경 사유서

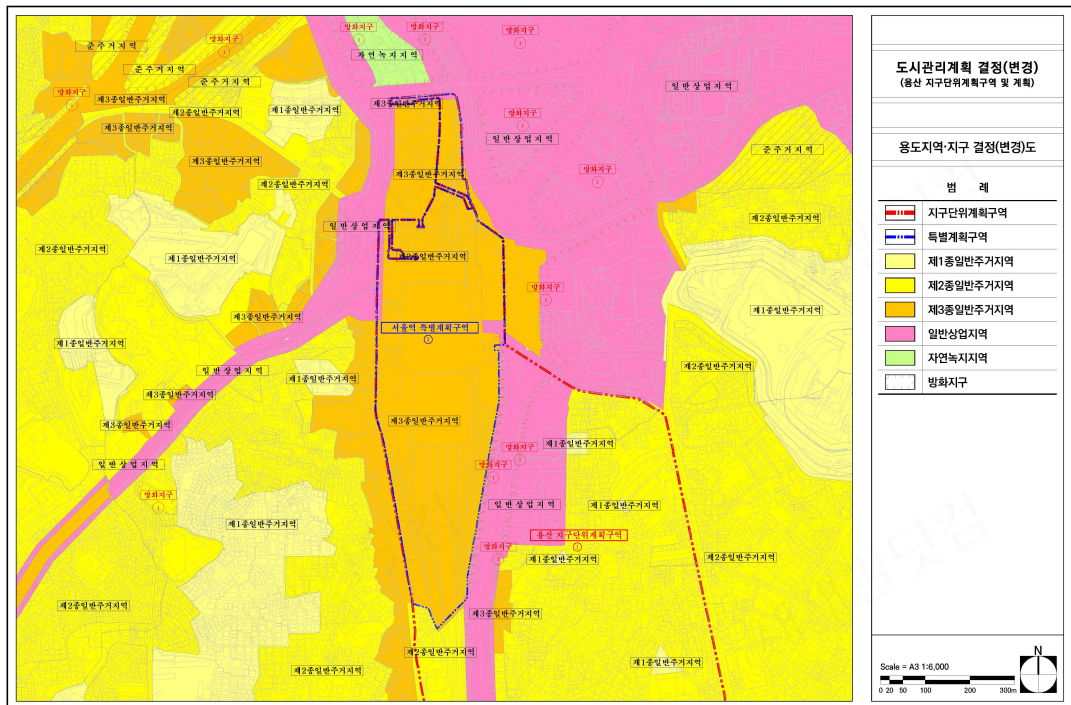
도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	중구 봉래동2가 122번지 일대	일반 상업지역	일반 상업지역	3,455.6	800%	- 서울특별시 특별계획구역 폐지에 따라 일반상업지역→제3종일반주거지역으로 변경 - 서울특별시 지구단위계획구역 신설에 따라 용산 지구단위계획구역에서 제척 - 북부역세권 개발사업 면적 : 29,093.4㎡
			제3종 일반주거지역	25,637.8	250%	
-	중구 봉래동2가 122-15번지 일대	제3종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	2,149.4	250%	서울특별시 지구단위계획구역 신설에 따라 용산 지구단위계획구역에서 제척 - 연결보행로 등 편입부분 : 2,149.4㎡

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

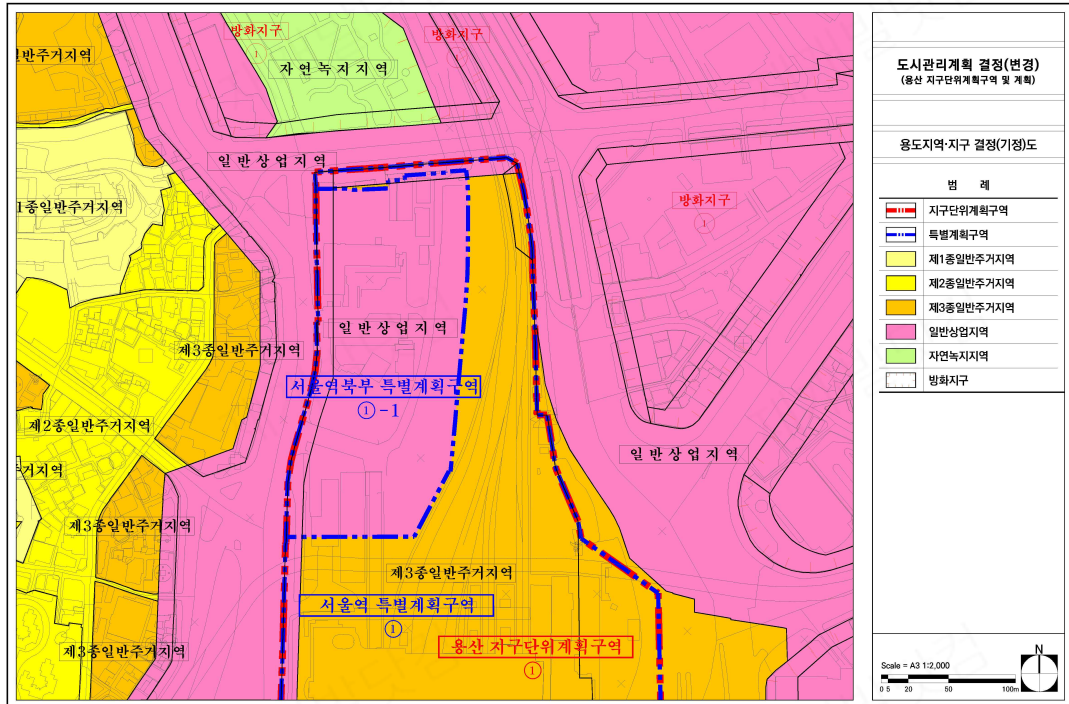
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



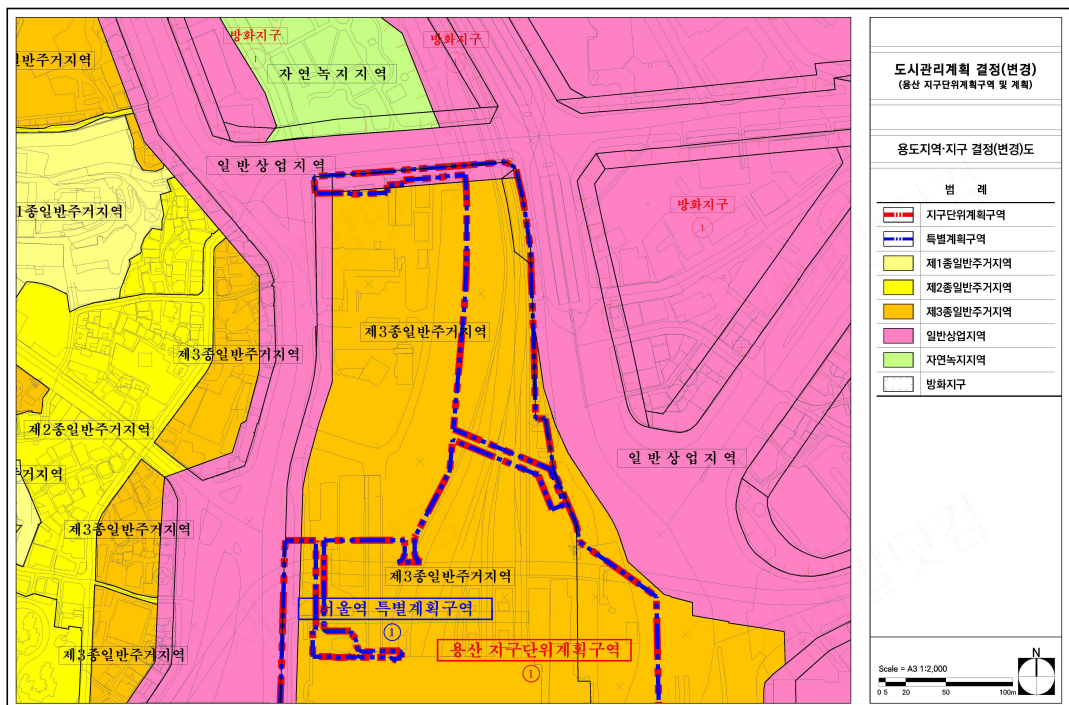
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



■ 용도지역·지구 결정(기정)도



■ 용도지역·지구 결정(변경)도



2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	-	10.3	특수 도로	810	남대문로 5가 281	만리동 1가 83	보행자 전용도로	-	-	· 철도, 도로 중복결정 · 연결통로 추가 (일부 중복 및 입체적 결정) ① 서울로7017~북부역세권 -길이: 38.06m -폭: 7.5m -높이: 지상 0m~13.4m (-23.74m~13.4m) -면적: 315.98㎡ -입체적 결정 :북부역세권과 170.88㎡ -중복결정 :철도③(서울역)과 3,560.12㎡ :철도②(인천국제공항철도)와 161.67㎡
변경	소로	1	-	10.3	특수 도로	810	남대문로 5가 281	만리동 1가 83	보행자 전용도로	-	-	· 철도, 도로 중복결정 · 연결통로 변경 (일부 중복 결정) -중복결정 :철도③(서울역)과 3,054.42㎡ :철도②(인천국제공항철도)와 161.67㎡
폐지	소로	3	A	7.5	특수 도로	109.92	봉래동2가 122-17	봉래동2가 122-15	보행자 전용도로	-	서울시 제2023-62호 (23.02.23.)	· 서울역철도 중복결정 · 연결보행통로 신설 (일부 입체적 결정) ① 북부역세권~통일로 -길이: 109.92m -폭: 7.5m -높이: 지상 0m~12.0m (-20.46m~12.0m) -면적: 888.71㎡ -입체적 결정 :북부역세권과 64.28㎡ -중복결정 :철도③(서울역)과 824.43㎡

주) 1. ()는 지하구조물을 포함한 값

○ 입체적 도시계획시설 결정(변경)조서
 - 소로1(서울로7017)

구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
기정	연결 통로 1	남대문로 5가 526일대	길이	3.15m	-	3.15m	-	변경없음 (대우재단빌딩)
			폭	6m	-	6m		
			높이 (지표면기준)	4.8~5.8m	-	4.8~5.8m		
			면적	18.3㎡	-	18.3㎡		
기정	연결 통로 2	남대문로 5가 526일대	길이	12.25m	-	12.25m	-	변경없음 (호텔마루)
			폭	1.8~2.75m	-	1.8~2.75m		
			높이 (지표면기준)	0~5.62m	-	0~5.62m		
			면적	24.9㎡	-	24.9㎡		
기정	연결 통로 3	남대문로 5가 537일대	길이	6.88m	-	6.88m	-	변경없음 (메트로타워)
			폭	4.15m	-	4.15m		
			높이 (지표면기준)	0~8.92m	-	0~8.92m		
			면적	28.56㎡	-	28.56㎡		
기정	연결 통로 4	봉래동2가 122-11일대	길이	33.17m	-	33.17m	-	변경없음 (구서울역사)
			폭	6.0m	-	6.0m		
			높이 (지표면기준)	0~13.47m (-22.37~13.47)	-	0~13.47m (-22.37~13.47)		
			면적	286.36㎡	-	286.36㎡		
기정	연결 통로 5	남대문로5가 84-17일대	길이	3.32m	-	3.32m	-	변경없음 (에너지플러스 서울로)
			폭	4m	-	4m		
			높이 (지표면기준)	0~8.05m (-1.95~8.05m)	-	0~8.05m (-1.95~8.05m)		
			면적	13.28㎡	-	13.28㎡		
폐지	연결 통로 ㉠	봉래동2가 122-11일대	길이	38.06m	감)38.06m	-	서울시고시 제2023-62호 (23.02.23.)	(서울로7017~ 북부역세권)
			폭	7.5m	감)7.5m	-		
			높이 (지표면기준)	0m~13.4m (-23.74m~13.4m)	감)0m~13.4m (-23.74m~13.4m)	-		
			면적	315.98㎡	감)315.98㎡	-		

- 소로3-A

구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
폐지	소로 3-A	봉래동2가 122-16일대	길이	109.92m	감)109.92m	-	서울시고시 제2023-62호 (23.02.23.)	(북부역세권~ 통일로)
			폭	7.5m	감)7.5m	-		
			높이 (지표면기준)	0m~12.0m (-20.46m~12.0m)	감)0m~12.0m (-20.46m~12.0m)	-		
			면적	888.71㎡	감)888.71㎡	-		

주) 1. ()는 지하구조물을 포함한 값

○ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로1	소로1	• 서울로7017~북부역세권 연결통로 폐지 - 연장 : 38.06m - 폭원 : 7.5m - 높이 : 0m~13.4m(-23.74m~13.4m) - 면적 : 315.98㎡ • 중복결정 면적변경 ◦ 철도③(서울역) 3,560.12㎡ → 3,054.42㎡, 감)505.7㎡ - 서울역북부 지구단위계획구역 내 서울로 7017 일부구간: 360.6㎡ - 연결통로④ 폐지구간 면적: 145.1㎡	• 용산 지구단위계획과 분리되어 서울역북부 지구단위계획구역이 신설됨에 따라 서울로7017 시설 변경사항 반영
소로3-A	-	• 시설 폐지	• 서울역북부 특별계획구역 폐지에 따라 시설 폐지

- 이 하 여 백 -

2) 철도 결정(변경)조서
- 공항철도

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기 점	종 점	중요경과지				
기정	②	철도	일반 철도 (본선)	서울특별시 중구 의주로 2가 159	서울특별시 강서구 과해동 143-1	중구:봉래동2가 용산구:동자동,서계동, 청파동1가,청파동2가, 청파동3가,원효로1가, 원효로2가,용문동,도원동 마포구:도화동,공덕동,신공덕 동,노고산동, 대흥동,동교동,서교동,염리동, 신수동,창전동,연남동,성산동, 중동, 상암동 고양시:덕은동,현천동 강서구:마곡동,가양동,공항동, 방화동,과해동	23,417	353,620.61	철도청 고시 제2003- 49호 (2004. 01.10.)	※ 입체구역 봉래동2가 122-14번지 -터널구간 : 지하 53m ~ 지하 43m -환기구조물 : 지하 53m ~ 지하 4m 봉래동2가 122-15번지 -환기구(34) : 지하 4m ~ 지상 2m -환기구조물(500) : 지하 53m ~ 지하 4m · 입체적결정 -북부역세권 · 중복결정 -철도⑨(서울역), 소로1류 (서울로7017)
변경	②	철도	일반 철도 (본선)	서울특별시 중구 의주로 2가 159	서울특별시 강서구 과해동 143-1	중구:봉래동2가 용산구:동자동,서계동, 청파동1가,청파동2가, 청파동3가,원효로1가, 원효로2가,용문동,도원동 마포구:도화동,공덕동,신공덕 동,노고산동, 대흥동,동교동,서교동,염리동, 신수동,창전동,연남동,성산동, 중동, 상암동 고양시:덕은동,현천동 강서구:마곡동,가양동,공항동, 방화동,과해동	23,417 [23,165]	353,620.61 [350,477.73]	철도청 고시 제2003- 49호 (2004. 01.10.)	※ 입체구역 봉래동2가 122-14번지 -터널구간 : 지하 53m ~ 지하 43m -환기구조물 : 지하 53m ~ 지하 4m 봉래동2가 122-15번지 -환기구(34) : 지하 4m ~ 지상 2m -환기구조물(500) : 지하 53m ~ 지하 4m · 입체적결정 -서울역북부 지구 단위계획구역 [3,142.88㎡] · 중복결정 -철도⑨(서울역), 소로1류 (서울로7017)

주) 1. 금회 변경되는 철도만 기재

주) 2. [] 부분은 용산 지구단위계획구역 내 면적임

— 서울역

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	③	철도	일반 철도	서울역 일대	219,669.9	-	· 철도②(공항철도), 대로3-13, 소로1(서울로7017), 광장①, 소3-A 중복결정
변경	③	철도	일반 철도	서울역 일대	248,763.3 [217,520.5]	-	· 철도②(공항철도), 대로3-13, 소로1(서울로7017), 광장① 중복결정

주) 1. [] 부분은 용산 지구단위계획구역 내 면적임

○ 입체적 도시계획시설 결정(변경)조서

구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
변경	터널구간	봉래동2가 122-14번지	길이	240m	-	240m	-	(인천국제공항철도~ 서울역북부 지구단위계획구역)
			폭	10m	-	10m		
			높이 (지표면기준)	(-53m~-43m)	-	(-53m~-43m)		
			면적	2,400㎡	-	2,400㎡		
변경	환기 구조물	봉래동2가 122-14번지 122-15번지	길이	21.3m	-	21.3m	-	(인천국제공항철도~ 서울역북부 지구단위계획구역)
			폭	20m	-	20m		
			높이 (지표면기준)	(-53m~-4m)	-	(-53m~-4m)		
			면적	426㎡	-	426㎡		
변경	환기구	봉래동2가 122-15번지	길이	9.2m	-	9.2m	-	(인천국제공항철도~ 서울역북부 지구단위계획구역)
			폭	5.2m	-	5.2m		
			높이 (지표면기준)	(-4m~2m)	-	(-4m~2m)		
			면적	47.84㎡	-	47.84㎡		

○ 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	철도	· 용산 지구단위계획구역 내 연장 및 면적 표기 - 연장 : 23,165m, 면적 : 350,477.73㎡ · 입체적 결정 명칭 및 면적 반영 - 북부역세권 → 서울역북부 지구단위계획구역 - 면적 : 3,142.88㎡	· 서울역북부 지구단위계획구역 신설 반영
③	철도	· 철도시설 면적변경 - 219,669.9㎡ → 248,763.3㎡, 증)29,093.4㎡ · 용산 지구단위계획구역 내 철도시설 편입면적 표기 - 서울역북부 지구단위계획구역 면적 제척 ※ 248,763.3㎡ - 31,242.8㎡ = 217,520.5㎡	· 서울역북부 특별계획구역 폐지에 따라 일부 축소된 철도시설 재결정 · 서울역북부 지구단위계획구역 신설에 따른 용산 지구단위계획구역 내 철도시설 편입면적 반영

- 3) 주차장 결정조서 : 변경없음
- 4) 자동차정류장 결정조서 : 변경없음

나. 공간시설 : 변경없음

- 1) 광장 결정조서 : 변경없음
- 2) 녹지 결정조서 : 변경없음
- 3) 공원 결정조서 : 변경없음
- 4) 공공공지 결정조서 : 변경없음

다. 유통 및 공급시설 : 변경없음

- 1) 시장 결정조서 : 변경없음
- 2) 유통업무설비 결정조서 : 변경없음

라. 공공·문화체육시설 : 변경없음

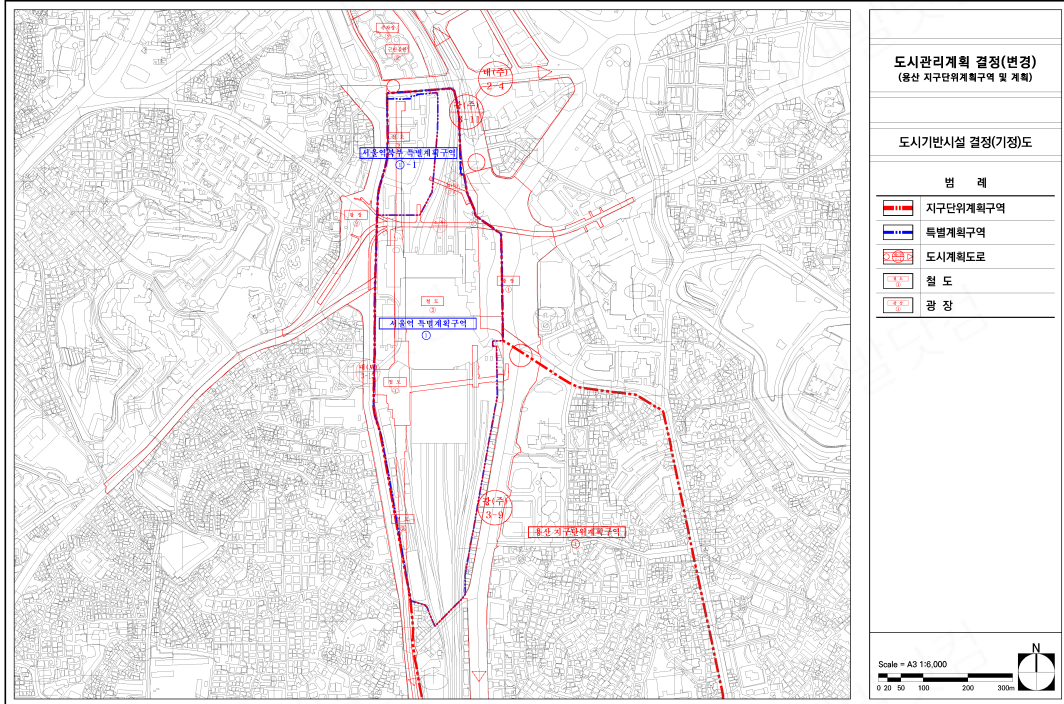
- 1) 학교 결정조서 : 변경없음
- 2) 공공청사 결정조서 : 변경없음
- 3) 사회복지시설 결정조서 : 변경없음
- 4) 문화시설 결정조서 : 변경없음

마. 보건위생시설 : 변경없음

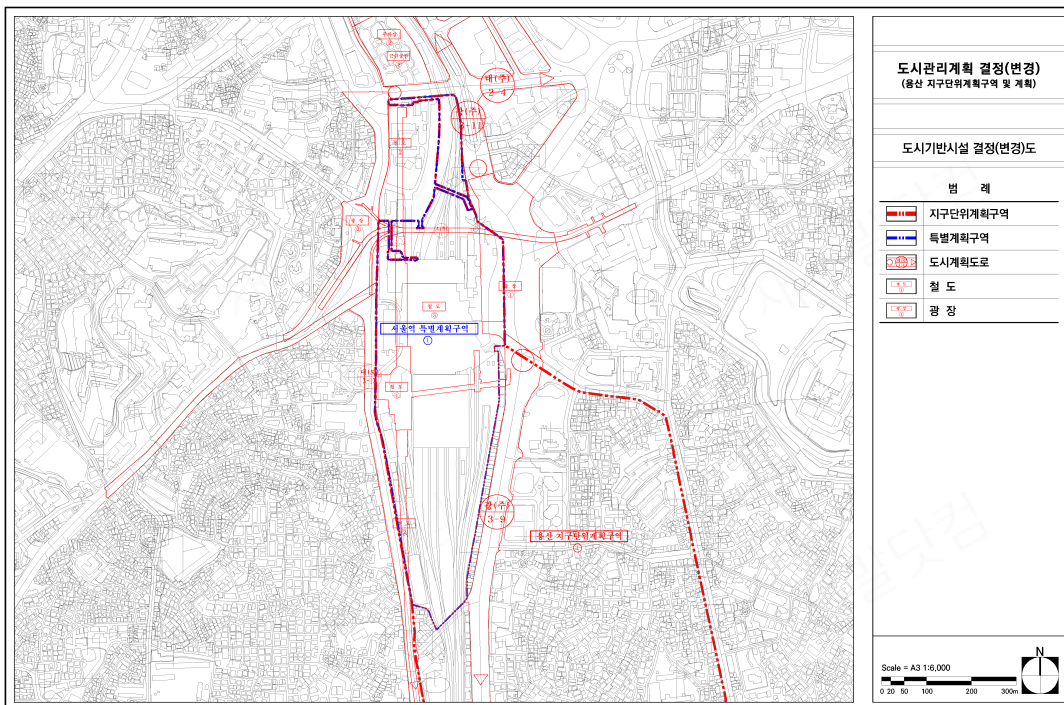
- 1) 종합의료시설 결정조서 : 변경없음

- 이 하 여 백 -

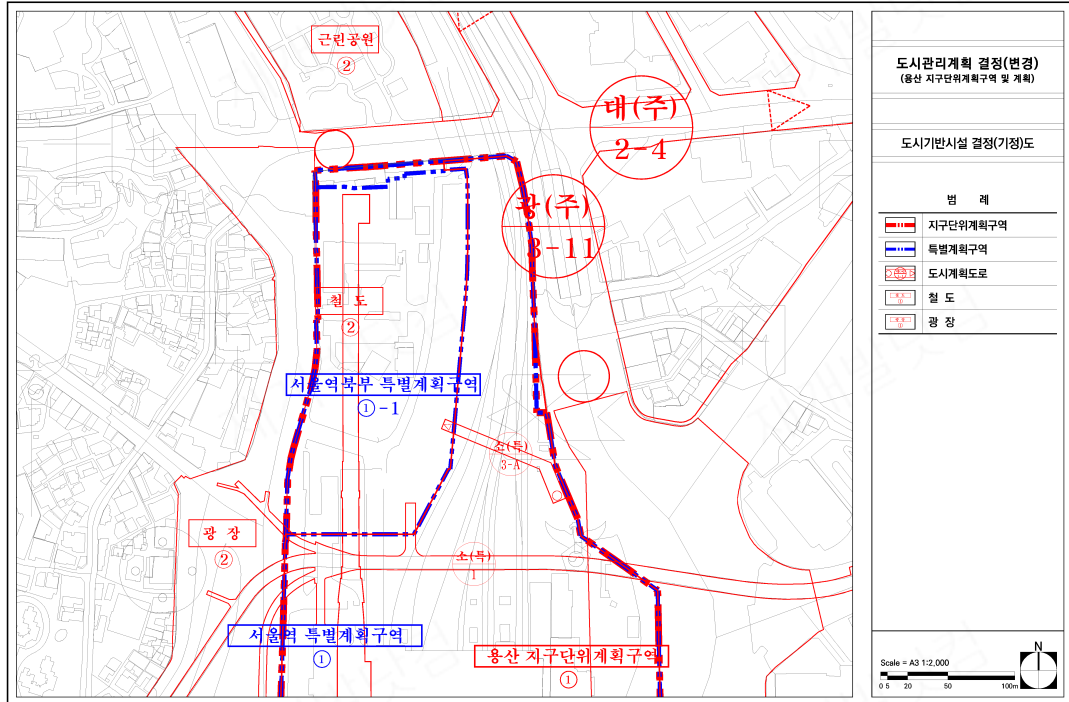
■ 도시기반시설 결정(기정)도



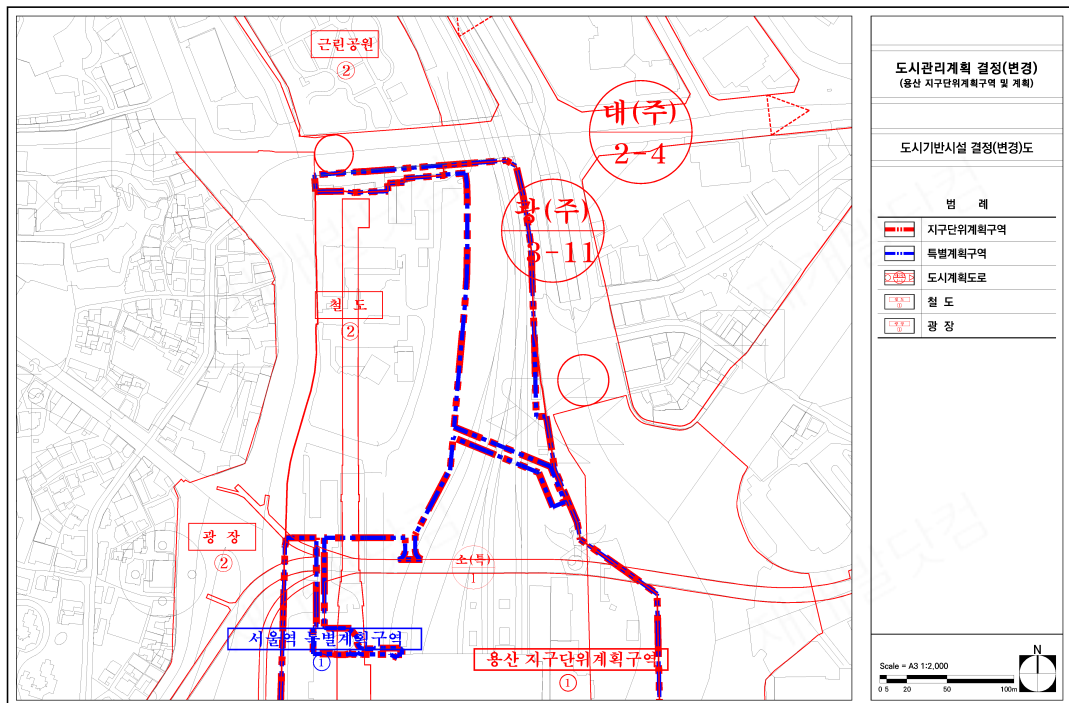
■ 도시기반시설 결정(변경)도



■ 도시기반시설 결정(기정)도



■ 도시기반시설 결정(변경)도



③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1. 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 가구 및 획지 규모 결정(변경)조서

1) 서울역 선형필지지구 ~ 10) 아세아아파트 주변지구 : 변경없음

11) 서울역북부 특별계획구역

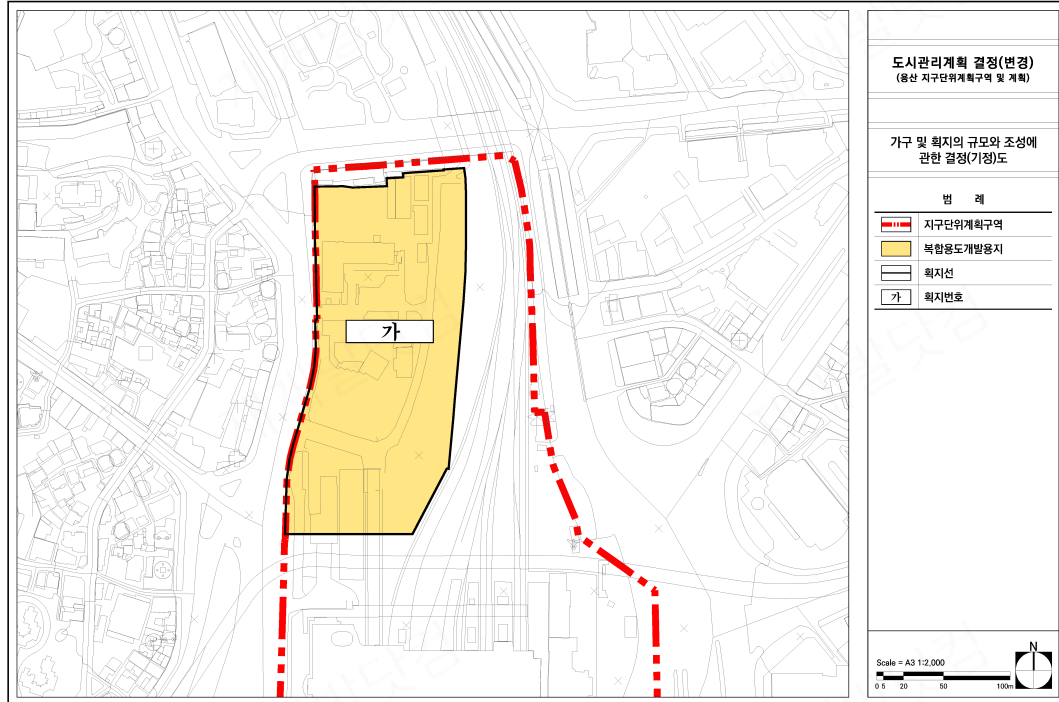
■ 서울역북부 특별계획구역

구분	가구번호	동	지번	면적(㎡)	계획내용			비고
					기정(㎡)	변경(㎡)	변경 후(㎡)	
폐지	가	봉래동2가	122	4,571.6	29,093.4	감)29,093.4		
			122-11	2,271.0				
			122-14	3,032.8				
			122-15	19,218.0				

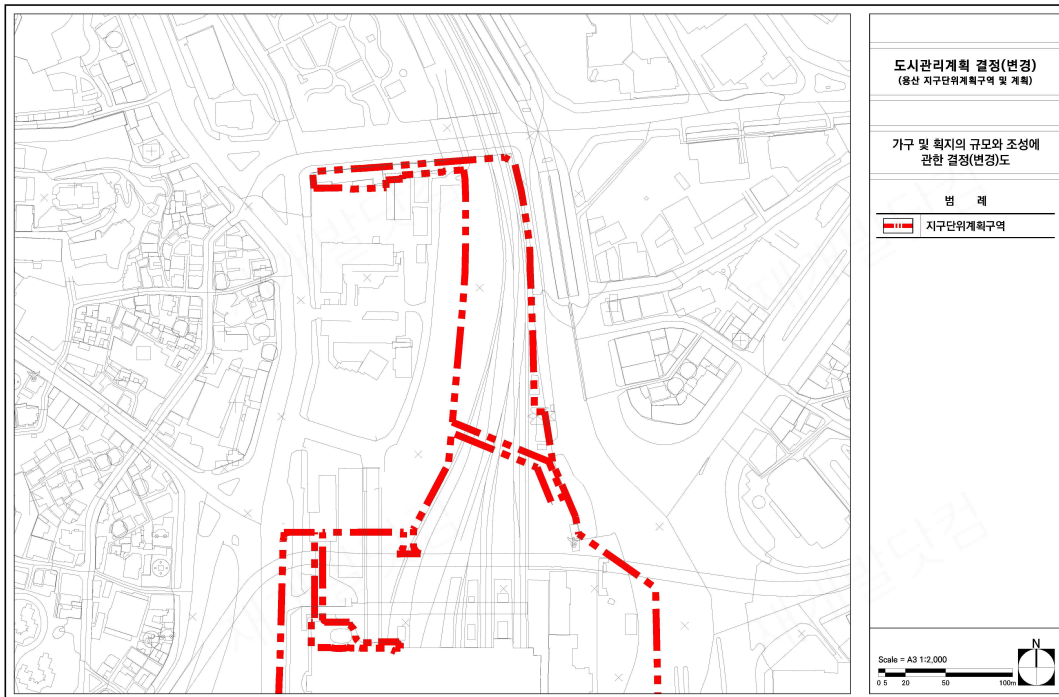
○ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유
• 가구 및 획지 계획 폐지 - 가구번호 : 가 (봉래동2가 122 일원) - 면적 : 29,093.4㎡	• 서울역북부 특별계획구역이 폐지됨에 따라 용산 지구단위계획구역에서 가구 및 획지계획 삭제

■ 가구 및 획지계획에 관한 결정(기정)도



■ 가구 및 획지계획에 관한 결정(변경)도



2. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 건축물 용도계획 : 변경없음

1) 불허용도 : 변경없음

2) 권장용도 : 변경없음

나. 건축물의 개발밀도 계획 : 변경없음

1) 건폐율 계획 : 변경없음

2) 용적률 계획 : 변경없음

다. 건축물 높이계획

구 분		높 이 계 획	비고
기정	서울역북부 특별계획구역	최고높이 150m 이하 (랜드마크 특화를 위한 1개동 180m이하 적용)	-
폐지	-	-	

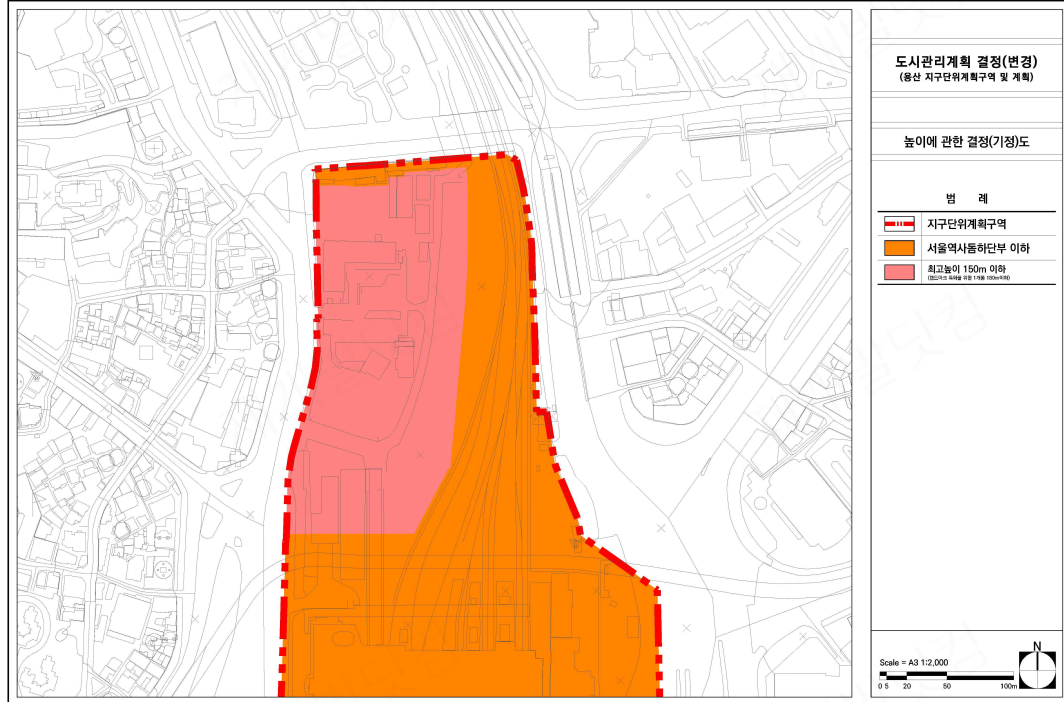
○ 변경 사유서

변경내용	변경사유
서울역북부 특별계획구역 높이계획 폐지	서울역북부 특별계획구역이 폐지됨에 따라 용산 지구단위계획구역에서 건축물 높이계획 삭제

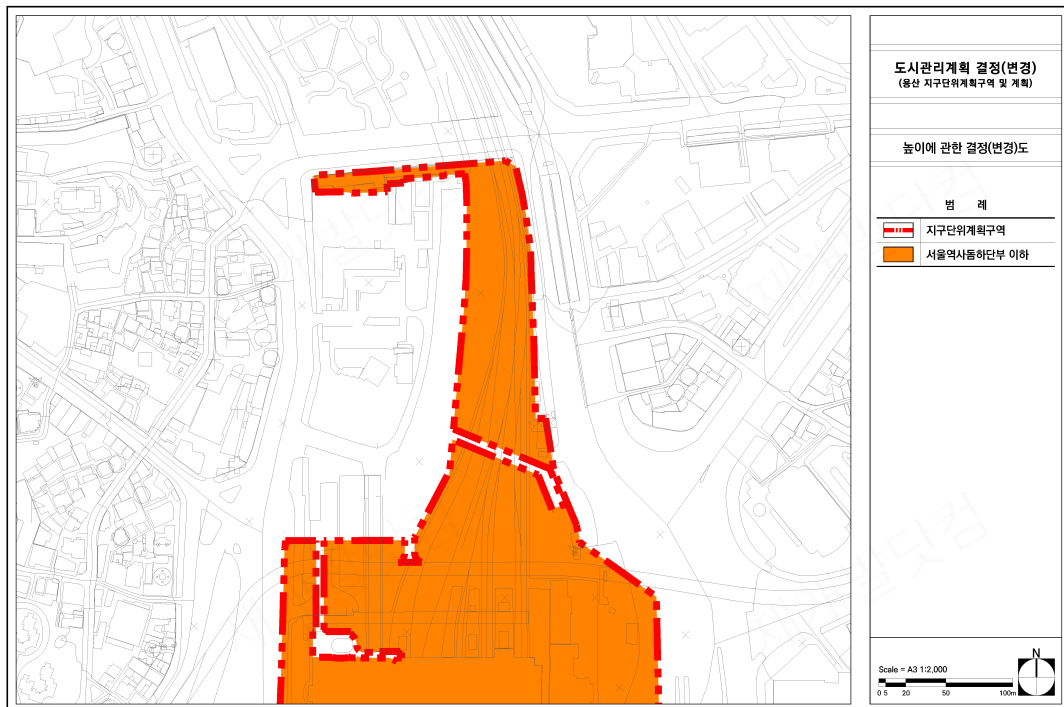
라 . 건축물 배치계획 : 변경없음

마. 건축물 형태·외관 등에 관한 계획 : 변경없음

■ 건축물의 높이에 관한 결정(기정)도



■ 건축물의 높이에 관한 결정(변경)도



3. 기타 사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 대지내 공지 및 통로계획

구 분		적 용 대 상	계 획 내 용	비고	
기정	공개 공지	선형 및 섬지형	간선도로변 및 주요결절부	한강로변 및 주요교차로 주변지역, 아세아아파트 주변지구 용산철도공원 부지 특별계획구역, 서울역북부 특별계획구역 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 - 필로티 구조시 유효높이 지상 6m이상 확보		
	공공보행통로	간폭원의 블록으로 보행우회 동선이 예상되는 지역	문배업무지구 특별계획구역 ①, ②, 아세아아파트 주변지구 용산철도공원 부지 특별계획구역, 서울역북부 특별계획구역 등		
		- 조성지침 24시간 개방 구조로 단차없이 연속적으로 조성 - 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리 - 필로티 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, 서울역북부 특별계획구역 등			
전면공지	- 인도부속형 - 폭6m이상 도로변의 건축선 후퇴부분 - 기준보도 및 차도와 단차없이 조성 - 차량부속형 - 폭6m미만 도로변의 건축선 후퇴부분 - 기준차도와 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				

구 분		적 용 대 상	계 획 내 용	비 고
변경	공개 공지	간선도로변 및 주요결절부	한강로변 및 주요교차로 주변지역, 아세아아파트 주변지구 용산철도공원 부지 특별계획구역 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 결절점 주변에 배치 - 침상형으로 설치 가능		
		역주변 대규모 필지중 역사출입 통로나 연계가능한 곳	숙대입구역, 삼각지역, 신용산역 주변지역	
		- 조성지침 - 계단, 경사로 등에 의하여 공공지하공간 및 지상공간에서 일반대중으로 접근 가능하며 24시간 개방구조 - 필로티 구조시 유효높이 지상 6m이상 확보		
	공공보행통로	간폭원의 블록으로 보행우회 동선이 예상되는 지역	문배업무지구 특별계획구역 ①, ②, 아세아아파트 주변지구 용산철도공원 부지 특별계획구역 등	
		- 조성지침 24시간 개방 구조로 단차없이 연속적으로 조성 - 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리 - 필로티 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 바닥재료로 포장 - 건축물 신축 시 개발주체가 조성 - 공공부문 가로수와 동일하거나 유사한 수종 식재 권장		

○ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유
공개공지, 공공보행통로, 보차혼용통로에서 서울역북부 특별계획구역 삭제	서울역북부 특별계획구역이 폐지됨에 따라 용산 지구단위계획구역에서 대지내 공지 및 통로계획 삭제

나. 차량동선 및 주차계획 : 변경없음

다. 친환경요소에 관한 계획 : 변경없음

라. 인센티브 항목 : 변경

1) 인센티브 계획용적률 산정을 위한 계획 공통기준 : 변경없음

2) 일반 필지의 용적률 완화항목 및 내용 : 변경없음

3) 특별계획구역 용적률 완화항목 및 내용

■ 서울역북부 특별계획구역

구분	유형	인센티브 항목		완 화 내 용	비 고
기정	중점	건축물용도	지정용도	기준용적률 × (지정용도면적/연면적) × 3.0	- 관광숙박시설 : $\alpha=3.0$ - 컨벤션 : $\alpha=3.0$
	계획 유도	대기환경 (친환경)	저공해 자동차	기준용적률 × 0.1	용산지단 이전기준
		건축물용도	특정층(꼭대기)개방	기준용적률 × (설치면적/연면적) × 5.0	
		지능형건축물인증		기준용적률 × 0.1	
		에너지(친환경)	건축물 에너지효율등급	기준용적률 × 0.1	
		대지내 공지	공공보행통로	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α	- 건물내 : $\alpha=0.5$ - 옥상형 : $\alpha=0.5$ - 개방형 : $\alpha=1.2$
			보차혼용통로	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × 1.2	
폐지	중점	-	-	-	-
	계획유도	-	-	-	-

○ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유
서울역북부 특별계획구역 용적률 완화항목 및 내용 삭제	서울역북부 특별계획구역이 폐지됨에 따라 용산 지구단위계획구역에서 용적률 완화항목 및 내용 삭제

- 문배업무지구 특별계획구역 ① : 변경없음
- 문배업무지구 특별계획구역 ②, ③, ④ : 변경없음
- 용산초교주변 특별계획구역 : 변경없음
- 삼각맨션부지 특별계획구역 : 변경없음
- 한강로 특별계획구역 : 변경없음
- 태평양부지 특별계획구역 : 변경없음
- 정비창 전면 특별계획구역 ① : 변경없음
- 정비창 전면 특별계획구역 ②, ③ : 변경없음
- 빗물펌프장주변 특별계획구역 : 변경없음
- 정류장부지 특별계획구역 : 변경없음
- 구민회관이적지 특별계획구역 : 변경없음
- 2001년에 기결정된 특별계획구역 인센티브 사항 : 변경없음

- 이 하 여 백 -

4. 특별계획구역의 지정 및 변경에 관한 결정(변경) 조서

■ 서울역 특별계획구역 ①

1) 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	서울역 특별계획구역	용산구 동자동 43-205 일원	218,868.81	감)2,149.4	216,719.41	서울시고시 제2001-229호 (2001.07.10)	

○ 결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
서울역 특별계획구역	면적 변경 : 218,868.81㎡ → 216,719.41㎡, 감) 2,149.4㎡	서울역 특별계획구역 내 연결보행로 구간(969.5㎡), 연결브릿지 및 폐쇄램프 등(1,179.9㎡) 제척에 따라 면적 축소 반영

2) 특별계획구역 계획지침 : 변경없음

■ 동자동 특별계획구역 ② ~ 용산철도병원부지 특별계획구역 ④ : 변경없음

■ 서울역북부 특별계획구역 ①-1

1) 특별계획구역 결정조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①-1	서울역북부 특별계획구역	중구 봉래동2가 122 일원	29,093.4	감)29,093.4	-	서울시고시 제2023-62호 (23.02.23.)	

2) 특별계획구역 계획지침

구분		특별계획구역 계획지침	비고					
기정	용도지역	• 현재 : 제3종일반주거지역, 일반상업지역 • 세부개발계획 수립시 대지 내 제3종일반주거지역을 일반상업지역으로 변경						
	밀도 및 개발규모	• 건 폐 율 : 60% 이하 • 기준용적률 : 310% 이하 • 허용용적률 : 500% 이하 • 상한용적률 : 800% 이하	사전협상형 지구단위계획 수립기준 준용					
	높이	• 최고높이 150m 이하 (랜드마크 특화를 위한 1개동 180m이하 적용)						
	토지이용	<table><tr><th>구분</th><th>세부개발계획</th></tr><tr><td>불허 용도</td><td> • 단독주택 • 공동주택 및 오피스텔 - 공공주택 특별법 제2조제1호 가목 공공임대주택 및 건축법 시행령 별표1 업무시설 중 오피스텔로서 전체연면적의 30%이내인 경우 제외 • 판매시설 중 소매시장(「유통산업발전법」 제2조제3항 대규모점포 중 대형마트로서 26,069㎡ 초과인 경우에 한함) • 제2종 근린생활시설 중 안마사술소 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 동물 및 식물관련시설 • 장례시설 • 종교시설, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설 </td></tr><tr><td>지정 용도</td><td> • 업무시설 • 판매시설 • 숙박시설 중 관광숙박시설 • 문화 및 집회시설 중 집회장(전용면적 8,000㎡ 이상) ※ 지정용도는 전체 연면적의 50% 이상 </td></tr></table>	구분	세부개발계획	불허 용도	• 단독주택 • 공동주택 및 오피스텔 - 공공주택 특별법 제2조제1호 가목 공공임대주택 및 건축법 시행령 별표1 업무시설 중 오피스텔로서 전체연면적의 30%이내인 경우 제외 • 판매시설 중 소매시장(「유통산업발전법」 제2조제3항 대규모점포 중 대형마트로서 26,069㎡ 초과인 경우에 한함) • 제2종 근린생활시설 중 안마사술소 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 동물 및 식물관련시설 • 장례시설 • 종교시설, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설	지정 용도	• 업무시설 • 판매시설 • 숙박시설 중 관광숙박시설 • 문화 및 집회시설 중 집회장(전용면적 8,000㎡ 이상) ※ 지정용도는 전체 연면적의 50% 이상
구분	세부개발계획							
불허 용도	• 단독주택 • 공동주택 및 오피스텔 - 공공주택 특별법 제2조제1호 가목 공공임대주택 및 건축법 시행령 별표1 업무시설 중 오피스텔로서 전체연면적의 30%이내인 경우 제외 • 판매시설 중 소매시장(「유통산업발전법」 제2조제3항 대규모점포 중 대형마트로서 26,069㎡ 초과인 경우에 한함) • 제2종 근린생활시설 중 안마사술소 • 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 동물 및 식물관련시설 • 장례시설 • 종교시설, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설							
지정 용도	• 업무시설 • 판매시설 • 숙박시설 중 관광숙박시설 • 문화 및 집회시설 중 집회장(전용면적 8,000㎡ 이상) ※ 지정용도는 전체 연면적의 50% 이상							

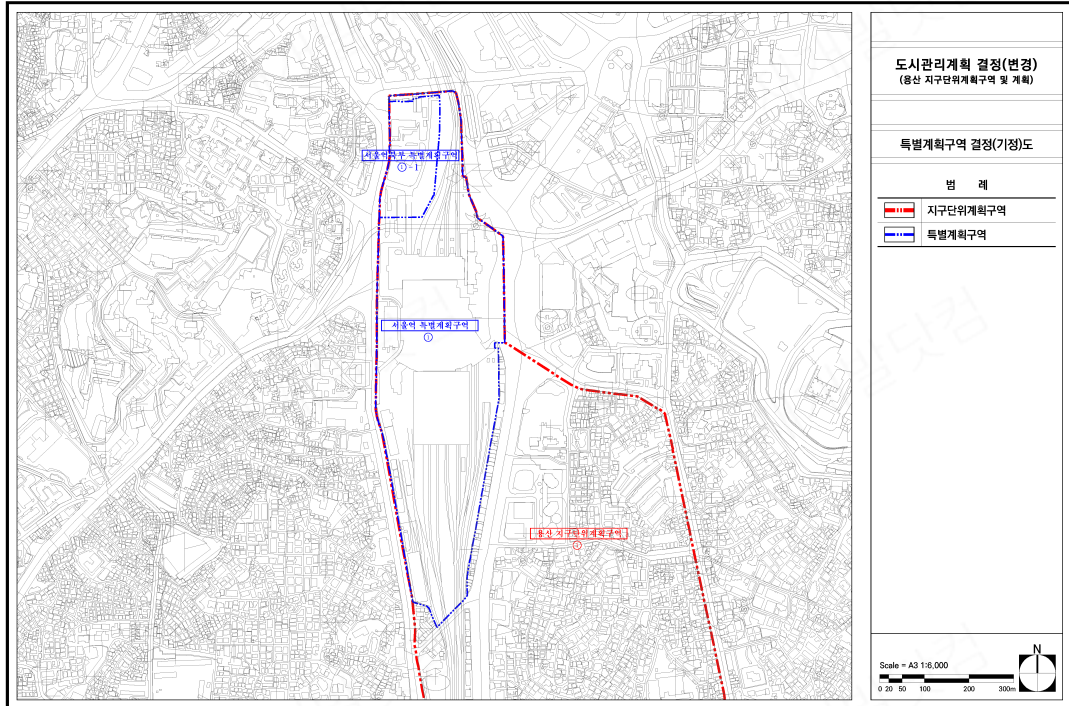
구분		특별계획구역 계획지침	비고
기정	건축선	• 청파로변 : 3m • 대상지 북측 : 경계로부터 3m • 대상지 남측 : 경계로부터 23m(보차혼용도로 지하구간은 건축 제한) • 대상지 서측 : 청파로변 버스정류장 부근 보행동선을 고려하여 경계로부터 3m~6.5m	
		주동배치구간	• 높이계획을 완화 받는 주동은 북동측 대상지 1/4구간에 입지할 수 있도록 계획
		고층배치 금지구간	• 고층부 통경측 확보를 위해 고층배치금지구간 지정 (폭 23m이상 확보, 건축물 5층 초과 금지)
	건축물 형태 및 외관	주변 건물과의 조화 및 개방감	• 주변 지역과 조화로운 건축물 입면계획 • 조망점을 고려하여 고층부 개방감 부여 • 경관상 위압감 저감을 위해 타워별 높이 변화 형성
		저층부 형태	• 서울역광장, 서울로7017, 서소문역사공원을 대지내에서 연결할수 있도록 24시간 개방된 공공보행통로 형성 • 저층부 건물 높이 변화 형성
		재료 / 색채	• 대체로운 입면 형성을 위해 저·고층부 Mass 분리가 구분되도록 색채 및 외장재 변화 계획 수립
		자연친화적 공간	• 도시에서 자연을 느낄수 있도록 녹지공간 형성
		1층 바닥높이	• 보도와 1층 바닥 높이를 맞추어 계획하여 일반인 및 장애인의 진출입에 불편이 없도록 계획
	조명	• 공공보행로를 중심으로 가로변 외벽에 야간경관을 위한 조명설치	
	대지내 공지 및 통로	전면공지	• 건축한계선 후퇴부 전면공지 조성
		공개공지	• 관련법규를 준수하여 공개공지 설치 • 대지면적의 10% 이상 확보 • 보행동선의 연계성을 고려하여 북측 청파로변 휴게 및 커뮤니티 공간 지정
		공공 보행통로	• 개방형(1층) : 청파로변 대중교통수단(버스정류장)과 건물 내 공공보행통로 연결 (폭 10m이상, 24시간 개방) • 건물내(1~3층) : 엘리베이터 및 에스컬레이터 등을 이용한 층간 이동이 가능한 구조로 설치(폭 5m이상, 높이 4m이상, 24시간 개방) • 옥상형(3층) : 서울역북부~서울로7017~서울역의 연계 보행로 확보 및 건물 내 공공보행통로와 연결체계 구축(폭 5m이상, 24시간 개방)
		보차혼용도로	• 청파로변 차량 진·출입구 설치 및 대지 내 폭원 20m의 보·차가 분리된 내부통행로를 조성하여 향후 철도지하화시 동서연결도로로 이용 • 일반 대중에게 상시개방하여 보행자와 차량 24시간 이용 가능 • 보행공간 : 좌우 포함 6.5m, 차도 : 5차로(16.5m) - 교통영향평가 협의결과 반영
		차량출입 불허구간	• 공공통행로 외 청파로변 차량 진·출입 불허(단, 비상시 북측 청파로변은 비상차량 출구 허용)
	공공기여에 관한 사항	• 공공기여 총량: 3,332억 - 2022년 제4차 도시건축공동위원회 심의 결과를 반영하여 건축인허가 전까지 구체적인 세부 사용계획 별도고시	

구분		특별계획구역 계획지침	비고
폐지	용도지역	-	
	밀도 및 개발규모	-	
	높이	-	
	토지이용	-	
	건축선	-	
		-	
		-	
	건축물 형태 및 외관	-	
		-	
		-	
		-	
		-	
	조명	-	
	대지내 공지 및 통로	-	
		-	
		-	
		-	
	차량출입 불허구간	-	
	공공기여에 관한 사항	-	

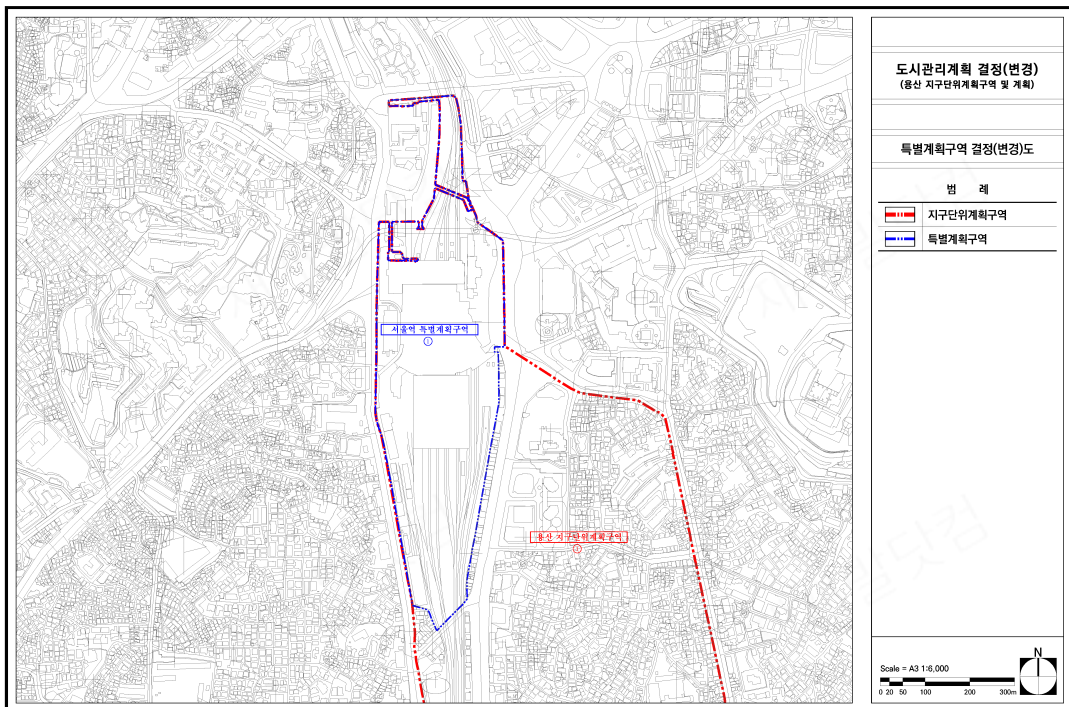
○ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유
서울역북부 특별계획구역 삭제	서울역북부 특별계획구역이 폐지됨에 따라 용산 지구단위계획구역에서 서울역북부 특별계획구역 및 계획지침 삭제

■ 특별계획구역 결정(기정)도



■ 특별계획구역 결정(변경)도



④ 경미한 사항에 관한 결정사항 : 변경없음

⑤ 용산 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)도

1. 지구단위계획구역 결정(기정)도 (S=1:20,000)
2. 지구단위계획구역 결정(변경)도 (S=1:20,000)
3. 용도지역·지구 결정(기정)도 (S=1:6,000)
4. 용도지역·지구 결정(변경)도 (S=1:6,000)
5. 도시기반시설 결정(기정)도 (S=1:6,000)
6. 도시기반시설 결정(변경)도 (S=1:6,000)
7. 특별계획구역 결정(기정)도 (S=1:6,000)
8. 특별계획구역 결정(변경)도 (S=1:6,000)

- 이 하 여 백 -