

2022 - 79

(4가 114 - 36)

서울특별시 용산구 원효로4가 114-36번지 일대에 대하여 2021년 제12차 서울특별시 도시·건축공동위원회 수권소위원회 심의('21.12.30)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(원효로4가 114-36일대 지구단위계획구역 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2022년 2월 24일
서울특별시

I. 결정 취지

- 현대자동차 최초의 서비스센터 부지에 대해 미래 연구소 건립에 따른 지원시설 도입을 위한 건축물 용도완화를 위하여 지구단위계획구역 지정 및 계획을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획 결정 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획에 관한 결정 조서

가. 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
신설	원효로4가 114-36일대 지구단위계획구역	원효로4가 114-36번지 일대	-	증)20,413.2	20,413.2	

○ 지구단위계획구역 결정사유서

구 분	위 치	면 적(㎡)	변경사유
신설	원효로4가 114-36일대	20,413.2	- 현대자동차 최초의 서비스센터로서 기술 축적의 공간역사성을 살리며, 미래의 신성장 동력 마련을 위해 미래기술을 축적·연구하는 미래산업 도심 R&D 거점 마련 - 이를 위해 연구소 건립 및 건축물 용도완화(업무시설 바닥면적 제한 완화)를 위해 지구단위계획구역을 신설하고자 함

② 도시관리계획에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정 조서 : 변경없음

가. 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		20,413.2	-	20,413.2	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	19,241.8	-	19,241.8	94.3	
	제2종일반주거지역	1,171.4	-	1,171.4	5.7	

나. 용도지구 결정 조서

구분	지구명	지구의 세 분	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비고
기정	강변북로	역사문화특화 경관지구	강변북로변	156,959.57 (1,509.12)	8,200 (133.26)	12m	용산구고시 제1999-39호 (1999.11)	

※ ()는 지구단위계획구역 내 면적 및 연장임

2. 도시계획시설에 관한 결정

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	3	-	12	-	200	원효로4가 114	원효로4가 118	일반도로	서고시 제643호 (78.12.15)	
변경	중로	3	-	12	-	200	원효로4가 114-62	원효로4가 118-54	일반도로	서고시 제643호 (78.12.15)	

※ 사업시행자의 제안에 따라 도로(중로 3-) 정비(지정을 철회, 지중화, 녹지)는 건축인허가 전 관리청(용산구)과 협의하여 결정함

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-	중로 3-	- 도로 기·종점 변경 - 기점 : 원효로4가 114 → 원효로4가 114-62 - 종점 : 원효로4가 118 → 원효로4가 118-54	- 구역계 변경 및 계획취지에 따라 도시계획시설(도로) 추가 - 기존 지번 말소 등의 사유로 도로 기·종점 변경

③ 건축계획에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정

가. 획지에 관한 결정 조서

구분	가구 번호	위 치		면적(m ²)	계획내용	비 고
		동	지번			
신설	①	원효로4가	113-25 대	18,240.7	획지①	-
			113-36 임			
			113-40 대			
			113-58 대			
			113-66 대			
			113-67 대			
			113-71 대			
			114-36 대			
			114-40 대			
			114-57 대			
			114-59 도			
			114-67 도			
			118-14 대			
			118-35 잡			
			118-38 대			
			118-46 도			
			118-47 대			
			118-49 대			
			118-51 잡			
			118-53 잡			
			118-55 도			
			118-59 잡			
	-	원효로4가	114-63 대	49.3	-	-
-	-	원효로4가	118-68도 외	2,123.2	도로	-

○ 결정 사유서

구 분	변경사유
가구 및 획지	• 도로로 둘러싸인 독립적인 블록으로 단일 용도로 개발코자 획지로 계획

2. 건축물 용도 결정조서

가. 허용용도

도면표시	적용구역	허용용도	비 고
허용용도 (A)	획지①	• 건축법 시행령 [별표 1] 중에서 - 제10호의 교육연구시설 중 연구소(연구소에 준하는 시험소와 계측계량소를 포함한다.) - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) - 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 제18호의 창고시설 - 제25호의 발전시설 중 발전소 - 제3호, 제4호의 제1,2종 근린생활시설 - 제5호의 문화 및 집회시설(전시장) - 제11호의 노유자시설(노인복지시설 제외) - 제13호의 운동시설	

나. 불허용도

도면표시	적용구역	불허용도	비 고
불허용도 (B)	획지①	• 허용용도 이외의 용도	

다. 용도완화

도면표시	적용구역	용도완화	비 고
용도완화 (C)	획지①	• 업무시설 : 바닥면적의 합계 3,000㎡ 이상 용도완화	

3. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서

가. 건폐율 계획

■ 건폐율

구 분	건폐율	비 고
제2종일반주거지역 (7층이하)	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조

나. 용적률 계획

■ 용적률

구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
제2종일반주거지역 (7층 이하)	200% 이하	200% 이하	법적용적률 2배이하	

※ 상한용적률 인센티브 산정기준 ('공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준' 적용)

- 상한용적률 = 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{ 토지} + 0.7 \times \alpha \text{ 건축물})$

다. 높이계획

구분	계획내용	비 고
획지①	높이(층수)	7층 이하

라. 건축물 배치 · 형태 및 경관계획에 관한 결정조서

1) 대지 내 공지계획

구 분	계획지침	비 고
획지①	건축한계선 - 강변북로변 : 3m - 원효로(12m)변 : 3m - 원효로(25m)변 : 3m	
	벽면한계선 - 강변북로변 : 5m(1층부) - 원효로(12m)변 : 4m(1층부) - 원효로(25m)변 : 6.5m (1층부)	(대지경계선 으로부터 이격)
	전면공지 벽면한계선 후퇴부분까지 기존 보도와 단차 없이 조성(보도부속형)	

※ 기존 건축물 보존을 위해 존치된 구간은 건축한계선 등 적용 제외

2) 건축물 형태 및 외관계획

구 분	계획내용	비 고
획지①	형태 도시 전체의 경관과 스카이라인 등과 균형을 이루고 조화롭게 되도록 함	
	옥상 - 향후 미래도심항공교통(UAM) 도입에 대비하여 옥상은 평탄하게 조성 ※ 법령 제정에 따라 관련기준에 적합한 경우 옥상에 이착륙 공간 계획 검토	
	재료 및 색채 - 외벽재료는 반사율 등 반사성 재료의 사용을 가급적 지양 - 주변 건축물과 조화를 이루는 색채계획 ('서울 상징생 적용 가이드라인' 에 따른 수변경관 색상 및 인접주거지에 어울리는 저명도, 저채도 색상 사용 권장)	

구 분		계획내용	비 고
	기존 건축물 보존	- 역사성과 상징성을 유지하기 위해 기존 건축물 보존(면적 : 약 1,770㎡, 층수:2층) - 원효로(12m)변 보행환경 개선을 위해 램프 하부 옹벽을 철거하고 보행로 폭원 확보	
	야간경관 조명	- 서울시 빛공해 방지계획의 야간경관 가이드라인 적용 - R&D연구소 인프라에 맞는 조명계획을 수립하여 한강변 주변 건축물과 어울리는 부드러운 빛 연출	

3) 기타사항

구 분	계획내용	비 고
지역기여 시설	- 지역사회 제공을 통해 교육, 포럼 및 체험, 이벤트 등 다양한 공간으로 활용(1,400㎡이상) - 용산구 및 서울시 관련부서와 협의하여 프로그램, 공간활용계획, 운영계획 마련	
친환경	녹색건축인증 우수(그린2) 등급, 건축물 에너지효율등급 1등급 이상, 신재생에너지 공급비율 11%이상 권장	
담장의 설치	- 사업대상지와 재활용 선별장 사이 담장 설치 - 담장은 벽면녹화 등을 통해 주변 지역과의 위압감을 최소화할 수 있도록 함	

④ 기타사항에 관한 결정조서

1. 교통처리에 관한 결정조서

1) 교통처리에 관한 계획

구 분	적용기준	비 고
차량출입불허구간	- 강변북로로 직접적인 차량진출입 규제 - 도로 가각부 차량진출입 불허구간 설정을 통한 교통 혼잡 예방	결정도 참고

⑤ 경미한 사항에 관한 결정

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항
- 서울시 도시계획조례 제18조 (지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)

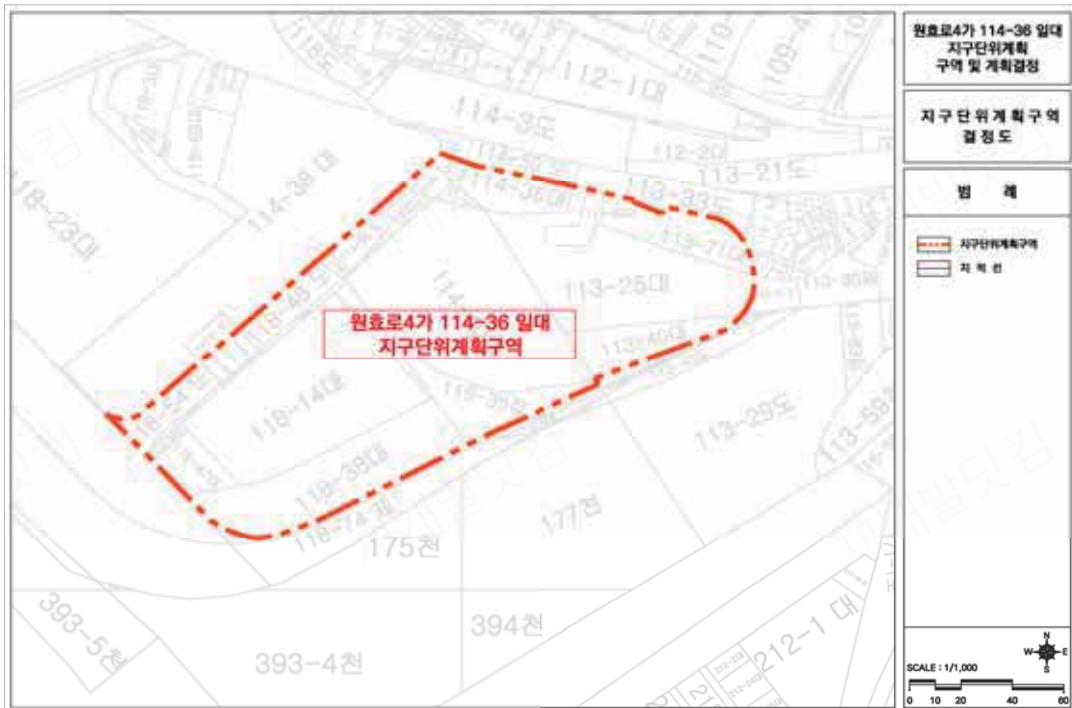
III. 관계도면 : 붙임참조 (세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

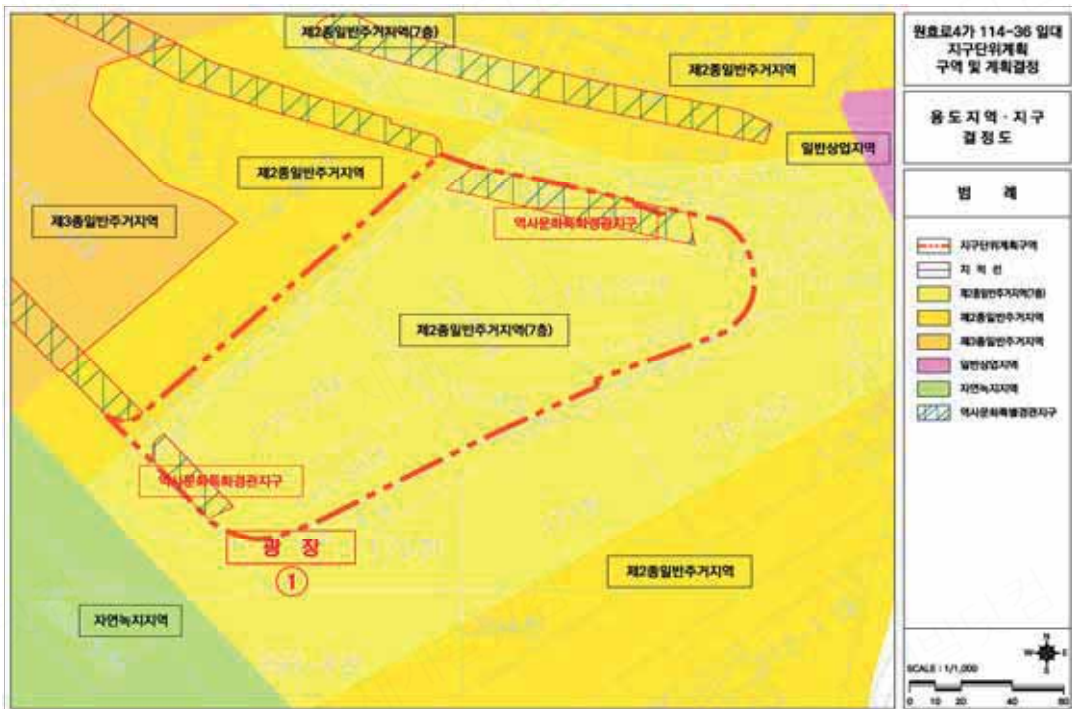
IV. 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8380), 용산구청 도시계획과(☎02-2199-7412)에 관계 도서를 비치하고 있습니다.

- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 지구단위계획구역 결정도



■ 용도지역·지구 결정도



원호로4가 114-36 일대
지구단위계획
구역 및 계획결정

도시계획시설 결정도

범 례

- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 대 로
- 종 로
- 광 장

SCALE : 1/1,000

0 10 20 40

W E

114-36

112-1도

109-4

112-2도

113-21도

113-23도

113-25도

113-26도

113-27도

113-28도

113-29도

113-30도

113-31도

113-32도

113-33도

113-34도

113-35도

113-36도

113-37도

113-38도

113-39도

113-40도

113-41도

113-42도

113-43도

113-44도

113-45도

113-46도

113-47도

113-48도

113-49도

113-50도

113-51도

113-52도

113-53도

113-54도

113-55도

113-56도

113-57도

113-58도

113-59도

113-60도

113-61도

113-62도

113-63도

113-64도

113-65도

113-66도

113-67도

113-68도

113-69도

113-70도

113-71도

113-72도

113-73도

113-74도

113-75도

113-76도

113-77도

113-78도

113-79도

113-80도

113-81도

113-82도

113-83도

113-84도

113-85도

113-86도

113-87도

113-88도

113-89도

113-90도

113-91도

113-92도

113-93도

113-94도

113-95도

113-96도

113-97도

113-98도

113-99도

114-1도

114-2도

114-3도

114-4도

114-5도

114-6도

114-7도

114-8도

114-9도

114-10도

114-11도

114-12도

114-13도

114-14도

114-15도

114-16도

114-17도

114-18도

114-19도

114-20도

114-21도

114-22도

114-23도

114-24도

114-25도

114-26도

114-27도

114-28도

114-29도

114-30도

114-31도

114-32도

114-33도

114-34도

114-35도

114-36도

114-37도

114-38도

114-39도

114-40도

114-41도

114-42도

114-43도

114-44도

114-45도

114-46도

114-47도

114-48도

114-49도

114-50도

114-51도

114-52도

114-53도

114-54도

114-55도

114-56도

114-57도

114-58도

114-59도

114-60도

114-61도

114-62도

114-63도

114-64도

114-65도

114-66도

114-67도

114-68도

114-69도

114-70도

114-71도

114-72도

114-73도

114-74도

114-75도

114-76도

114-77도

114-78도

114-79도

114-80도

114-81도

114-82도

114-83도

114-84도

114-85도

114-86도

114-87도

114-88도

114-89도

114-90도

114-91도

114-92도

114-93도

114-94도

114-95도

114-96도

114-97도

114-98도

114-99도

115-1도

115-2도

115-3도

115-4도

115-5도

115-6도

115-7도

115-8도

115-9도

115-10도

115-11도

115-12도

115-13도

115-14도

115-15도

115-16도

115-17도

115-18도

115-19도

115-20도

115-21도

115-22도

115-23도

115-24도

115-25도

115-26도

115-27도

115-28도

115-29도

115-30도

115-31도

115-32도

115-33도

115-34도

115-35도

115-36도

115-37도

115-38도

115-39도

115-40도

115-41도

115-42도

115-43도

115-44도

115-45도

115-46도

115-47도

115-48도

115-49도

115-50도

115-51도

115-52도

115-53도

115-54도

115-55도

115-56도

115-57도

115-58도

115-59도

115-60도

115-61도

115-62도

115-63도

115-64도

115-65도

115-66도

115-67도

115-68도

115-69도

115-70도

115-71도

115-72도

115-73도

115-74도

115-75도

115-76도

115-77도

115-78도

115-79도

115-80도

115-81도

115-82도

115-83도

115-84도

115-85도

115-86도

115-87도

115-88도

115-89도

115-90도

115-91도

115-92도

115-93도

115-94도

115-95도

115-96도

115-97도

115-98도

115-99도

116-1도

116-2도

116-3도

116-4도

116-5도

116-6도

116-7도

116-8도

116-9도

116-10도

116-11도

116-12도

116-13도

116-14도

116-15도

116-16도

116-17도

116-18도

116-19도

116-20도

116-21도

116-22도

116-23도

116-24도

116-25도

**원호로4가 114-36 일대
지구단위계획
구역 및 계획결정**

**획지 및 건축물 등에 관한
결정도**

범례

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 획지
- 획지번호
- 건축한계선
- 백면한계선
- 천연경사
- 차량단속일 불허구간
- 기존 건축물

A/B/C	200/200/접지물지를 2배 이하
7층 이하	80% 이하

SCALE : 1/1,000

W N E S

0 10 20 40 60