

◆ 서울특별시고시 제2026-223호

도시관리계획(남영역 일대 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제1995-53호(1995.3.10.)로 용산 제1종지구단위계획구역(중전 상세계획구역)으로 결정되고, 서울특별시고시 제2010-438호(2010.12.2.)로 결정된 용산 제1종지구단위계획에 대하여 2025년 제18차 도시·건축공동위원회 심의(2025.11.12.) 등을 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 동법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)을 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 동법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 23일
서울특별시 장

I. 결정 취지

「2040서울도시기본계획」(「23.1.」에서 국가상징거점으로 3도심에 준하는 기능을 부여하고 있는 용산일대에 대해 미래신도심으로 중심성을 강화하고 지역별 특성에 따라 계획이 구체화될 수 있도록, 용산지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)(안) 수립하고 재정비 하는 사항임.

II. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	1	용산 지구단위계획구역	중구 봉래동 ~ 용산구 한강로 일대	3,259,349.1	서고 제1995-53호 (1995.3.10.)	-
	1	서울역 일대 지구단위계획구역	중구 봉래동 ~ 용산구 두텁바위로 일대	710,541.62	서고 제1995-53호 (1995.3.10.)	-
변경	2	남영역 일대 지구단위계획구역	용산구 두텁바위로 일대 ~ 백범로 일대	358,536.69		-
	3	삼각지역 일대 지구단위계획구역	용산구 백범로 일대 ~ 새창로 일대	725,899.93		-
	4	용산역 일대 지구단위계획구역	용산구 새창로 일대 ~ 한강로 일대	1,024,943.99		-
	5	용산전차상지구 지구단위계획구역	용산구 한강로 3가 일대	119,703.10		-
	6	한강로 동측 지구단위계획구역	용산구 한강대로 ~ 용산동 5가 일대	424,022.29		-

■ 지구단위계획구역 결정 사유

도면 표시번호	구역명	변경내용	변경사유
1	서울역 일대 지구단위계획구역	구역계 변경 및 지구단위계획 구역 분할	• 용산지구단위계획구역 내 용산전자상가지구 나진 12·13동 지구단위계획 결정(신설)에 따른 구역 편입 (증 11,118.9㎡) • 문배동 30-10일대 역세권 활성화사업 지구단위계획 결정 (신설)에 따른 구역 편입 (증 9,378.9㎡) • 용산 지구단위계획구역 용산전자상가지구 내 나진 19·20동 지구단위계획 결정(신설)에 따른 구역 편입 (증 6,335.2㎡) • 캠프킴 이전 후 거점개발 예정지로서 선제적 관리를 위한 구역내 편입 (증 60,395.79㎡) • 용산국제업무지구 특별계획구역과의 한강 연결성 강화 고려 강변북로 및 하천 일부 구역 편입 (증 17,069.72㎡) • 과도한 면적으로 인한 도시관리의 한계를 극복하고, 지역 특성을 구체화하여 계획의 합리성, 실현성 증진과 유연하며, 효율적인 도시관리를 위하여 지구단위계획구역 6개 구역 분할
2	남영역 일대 지구단위계획구역		
3	삼각지역 일대 지구단위계획구역		
4	용산역 일대 지구단위계획구역		
5	용산전자상지구 지구단위계획구역		
6	한강로 동측 지구단위계획구역		

② 도시관리 계획에 관한 결정

1. 용도지역·지구 결정조서 : 변경

가. 용도지역 결정 조서 : 변경

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		3,259,349.1	감) 2,900,812.41	358,536.69	100.0	-
주거 지역	소 계	1,934,426.96	감) 1,868,299.46	66,127.50	18.44	-
	제1종일반주거지역	30,673.00	감) 30,673.00	-	-	-
	제2종일반주거지역	493,474.05	감) 427,346.55	66,127.50	18.44	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	507,687.80	감) 507,687.80	-	-	-
	제3종일반주거지역	724,755.01	감) 724,755.01	-	-	-
	준주거지역	177,837.10	감) 177,837.10	-	-	-
상업 지역	소계	1,324,507.94	감) 1,067,368.52	257,139.42	71.72	-
	일반상업지역	1,222,376.94	감) 965,237.52	257,139.42	71.72	-
	중심상업지역	102,131.00	감) 102,131.00	-	-	-
자연녹지지역		414.20	증) 34,855.56	35,269.76	9.84	-

■ 용도지역 결정 사유

구 분		변경 내용	변 경 사 유
주거 지역	제1종일반주거지역	감) 30,673.00	지구단위계획구역 변경에 따른 용도지역 면적 변경
	제2종일반주거지역	감) 427,346.55	
	제2종일반주거지역(7층 이하)	감) 507,687.80	
	제3종일반주거지역	감) 724,755.01	
	준주거지역	감) 177,837.10	
일반상업지역		감) 965,237.52	
중심상업지역		감) 102,131.00	
자연녹지지역		증) 34,855.56	

가. 용도지구 결정 조서 : 변경없음
1) 방화지구 : 변경없음
■ 방화지구 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	지구명	위 치	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	②	방화지구	남영동 28-11외 8필지	816	건고 제727호 (1963.12.13.)	남영시장

(이 하 여 백)

2. 도시계획시설 결정조서 : 변경

가. 교통시설 : 변경없음

1) 도로 : 변경없음

■ 도로 결정조서(변경없음)

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	광로	3	9	40~46	주간선 도로	4,000 (3,870)	서울역광장	한강제1 인도교북단	일반도로	총고 제757호 (1939.9.18.)	철도중복결정 (면적: 83㎡)
기정	대로	2	12	30	보조간선 도로	750 (147)	남영동	원효로1가	일반도로	내고 제23호 (1952.3.25.)	-
기정	대로	3	13	25	주간선 도로	2,300 (513)	만리동광장	문배동	일반도로	총고 제722호 (1936.12.26.)	청파로
기정	중로	3	1	7.5~ 13.5	국지도로	484	한강로3가 40-1029	한강로3가 40-697	일반도로	서고 제639호 (2025.11.20.)	-
기정	중로	1	1	20	보조간선 도로	80	한강로1가 (백범로)	한강로1가 73-2	일반도로	서고 제229호 (2001.7.10.)	상명여고 특별계획구역
기정	중로	1	3	20	보조간선 도로	193	한강로1가 (광로3-9)	한강로1가 73-2	일반도로	-	-
기정	중로	1	32	20	집산도로	550	남영동 (광3-9)	용산동1가 2-11	일반도로	내고 제23호 (1952.3.25.)	용산공원 미군부대임구
기정	중로	1	37	20~30 (20)	보조간선 도로	552 (103)	후암동 194-25	갈월동 (광3-9)	일반도로	총고 제757호 (1939.9.18.)	-
기정	중로	1	38	20	집산도로	87	갈월동 (광3-9)	청파동 120-35	일반도로	총고 제757호 (1939.9.18.)	-
기정	중로	2	14	15	집산도로	183	원효로1가 45-1앞	문배동 2-4	일반도로	서고 제184호 (2009.5.7.)	-
기정	중로	3	가1	8~12	국지도로	204	원효로1가 43-12	문배동 40-74	일반도로	서고 제274호 (2021.6.17.)	문배업무지구 특별계획구역
기정	중로	3	16	12	집산도로	50	청파동2가 120-65	갈월동 69-62	일반도로	서고 제344호 (2022.8.18.)	남영동 업무지구 특별계획구역
기정	소로	1	1	11	국지도로	300	한강로1가 (중1-1)	갈월동 103-23	일반도로	서고 제438호 (2010.12.2.)	-
기정	소로	1	17	10	국지도로	51	문배동 (백범로)	문배동 40-30	일반도로	서고 제229호 (2001.7.10.)	-
기정	소로	2	나1	7.5~9.5	국지도로	84	한강로3가 (광로3-9)	대로2-57	일반도로	서고 제488호 (2021.9.9.)	용산철도 병원부지 특별계획구역
기정	소로	2	1	8	국지도로	86	문배동 40-5	문배동 7-31	일반도로	서고 제229호 (2001.7.10.)	-
기정	소로	2	2	8	국지도로	146	문배동9-1 (용호로)	원효로1가 120-29	일반도로	서고 제229호 (2001.7.10.)	문배동이안 아파트부지
기정	소로	2	3	8~11	국지도로	75	문배동 11-6	문배동 11-13	일반도로	서고 제229호 (2001.7.10.)	문배동이안 아파트부지

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	2	4	8	국지도로	116	문배동 11-20	문배동 7-39	일반도로	서고 제229호 (2001.7.10.)	-
기정	소로	2	5	8~9	국지도로	110	원효로1가 129-59	원효로1가 40-30	일반도로	서고 제438호 (2010.12.2.)	-
기정	소로	3	14	6	국지도로	180	갈월동 (대2-12)	갈월동 98-57	일반도로	서고 제438호 (2010.12.2.)	-
기정	소로	3	15	6	국지도로	63	갈월동 (광3-9)	갈월동 (소3-14)	일반도로	서고 제438호 (2010.12.2.)	-
기정	소로	3	16	6	국지도로	136	갈월동 (광3-9)	갈월동 103-23	일반도로	서고 제438호 (2010.12.2.)	-
기정	소로	3	17	6	국지도로	23	원효로1가 112-4	원효로1가 112-15	일반도로	서고 제184호 (2009.5.7.)	-
기정	소로	3	19	6	국지도로	60	문배동 11-13	문배동 11-27	일반도로	서고 제229호 (2001.7.10.)	문배동이안 아파트부지
기정	소로	3	20	6~8	국지도로	21	문배동 10-3	문배동 11-31	일반도로	서고 제229호 (2001.7.10.)	문배업무지구 특별계획구역 4-1

※ 도로 연장에서 ()는 지구단위계획 구역 내 연장임

나. 공간시설 : 변경

1) 공원 : 변경없음

■ 공원 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합계		-	-	-	5,699.6	-	5,699.6	-	-
기정	⑤	공원	소공원	원효로1가 119-2일대	1,264.4	-	1,264.4	서고 제184호 (2009.5.7.)	문배업무지구 특별계획구역①
기정	⑥	공원	소공원	문배동 7-32일대	2,345.2	-	2,345.2	서고 제184호 (2009.5.7.)	문배업무지구 특별계획구역③
기정	⑦	공원	어린이공원	한강로1가 47-1일대	2,090.0	-	2,090.0	서고 제229호 (2001.7.10.)	(구)상명여고 특별계획구역내

2) 공공공지 : 폐지

■ 공공공지 결정조서(폐지)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
합계		-	-	537.0	감)537.0	-	-	-
폐지	①	공공공지	문배동 10-16 일대	537.0	감)537.0	-	서고 제438호 (2010.12.2.)	문배업무지구 특별계획구역 ④-2 실효

■ 공공공지 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	공공공지 폐지 - 면적 : 537.0㎡	문배업무지구 특별계획구역 ④-2 해제에 따른 공공공지 폐지

다. 공공·문화체육시설 : 변경없음

1) 공공청사 : 변경없음

■ 공공청사 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합 계				-	2,911.2	-	2,911.2	-	-
기정	②	공공청사	-	갈월동 92일대	2,493.2	-	2,493.2	서고 제344호 (2022.8.18.)	별도부지 (서울특별시상)
기정	③	공공청사	-	갈월동 92일대	418.0 (토지지분)	-	418.0 (토지지분)	서고 제344호 (2022.8.18.)	복합설치 (용산구청장)

■ 건축물의 범위

도면표시번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
②	60%이하	800%이하	-	일반상업지역
③	-	-	자상 1~3층	연면적 : 5,000㎡

3. 친환경 및 방재안전에 관한 결정조서 : 신설

가. 친환경 계획 : 신설

- 허용용적률 인센티브, 상한용적률 인센티브 계획유도에 인센티브 항목 적용

인센티브 항목		세부항목	완화내용	비고																		
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우(기후환경본부 방침 연동 적용)	기준용적률 × 0.05	허용 용적률																		
	저영향개발	- 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 - 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	기준용적률 × 0.05																			
디자인 혁신	유니버설 디자인 도입	장애물 없는 생활환경 인증 시 (최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03)	기준용적률 × 0.03 ~ 0.05																			
친환경 건축물		친환경 건축물 인증 완화비율(β)	허용용적률 + 법적용적률 × Σ 친환경 건축물 인증 완화비율(β)	상한 용적률																		
		<table><tr><th colspan="6">① 에너지효율등급 및 ZEB 인증</th></tr><tr><th>구분</th><th>ZEB1 에너지효율 1+</th><th>ZEB2</th><th>ZEB3</th><th>ZEB4</th><th>ZEB5</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td></tr></table>			① 에너지효율등급 및 ZEB 인증						구분	ZEB1 에너지효율 1+	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화비율	15%	14%	13%	12%	11%
		① 에너지효율등급 및 ZEB 인증																				
		구분			ZEB1 에너지효율 1+	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5													
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%																	
<table><tr><th colspan="2">② 녹색건축 인증</th></tr><tr><td>완화조건</td><td>최대완화비율</td></tr><tr><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>6%</td></tr><tr><td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr></table>	② 녹색건축 인증		완화조건	최대완화비율	녹색건축 최우수 등급	6%	녹색건축 우수 등급	3%														
② 녹색건축 인증																						
완화조건	최대완화비율																					
녹색건축 최우수 등급	6%																					
녹색건축 우수 등급	3%																					
<table><tr><th colspan="4">③ 재활용 건축자재 사용</th></tr><tr><td>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>15% 이상</td><td>20% 이상</td><td>25% 이상</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td></tr></table>	③ 재활용 건축자재 사용				재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상	완화비율	5%	10%	15%										
③ 재활용 건축자재 사용																						
재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상																			
완화비율	5%	10%	15%																			
<table><tr><th colspan="3">④ 장수명주택인증</th></tr><tr><td>장수명주택 인증등급</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table>	④ 장수명주택인증			장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율	15%	10%													
④ 장수명주택인증																						
장수명주택 인증등급	최우수	우수																				
완화비율	15%	10%																				
		- ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 ((Σ①~③) ≥ 15% → 15% 적용) - ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정 후 시행																				

나. 방재안전계획 : 신설

- 서울시 안전관리 기본계획, 서울시 풍수해저감 종합계획, 재해지도, 산사태 발생 우려지역 조사 및 취약지역 지정·관리 지침, 방재지구, 방화지구, 화재경계지구의 7가지 계획 중 1가지에 해당

구분		계획 내용		비고
		적용위치	적용기준	
자연재해 대책법	재해지도 (침수관련)	원효로1가 43-8, 121-48 일대 및 원효로변 일대 (도면참조)	• 침수예상구역에 대해서는 저영향개발 빗물분담량 확보에 대한 허용용적률 인센티브를 계획하여 침수방지 저감대책 마련	-
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	방화지구 (화재관련)	남영시장 (도면참조)	[건축법 제51조(방화지구 안의 건축물)] • 건축물의 주요구조부와 지붕·외벽을 내화구조로 하여야 함	-

4. 지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정조서 : 신설

가. 지역(역사)자산 보전·활용계획 : 신설

- 지역(역사)자산 조사는 문화재, 근대 문화유산, 서울미래유산 등 8가지로 구분됨
- 용산 지구단위계획구역은 문화재(국가등록문화재) 및 기타 지역자산(매장문화재)에 해당되며, 역사유산 (흔적)남기기 가이드라인(2013)의 관리지침을 따름
- 현재에는 원형의 모습 형태가 남아 있지는 않지만, 자료상 또는 “터”의 형태로 전해져 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
	적용위치	적용기준	
도시조직/경관	남영동 일대 (남영동 70 일대)	역사적 가치가 있다고 판단되는 도시조직인 옛 길, 옛 물길, 도시평면 등 장소, 옛 조직 등 흔적남기기 검토	-
	옛 인쇄소 골목 (원효로 84길 일대)		

※ 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 : 변경

가. 최대개발규모 : 변경없음

구분	계획내용	비고
간선부 이면부	3,000㎡ 이하	적용범위 변경

※ 기존대지 및 획지, 특별계획구역 제외

※ 최대개발규모 적용 예외

- 단일 필지의 최대개발규모 초과 시
- 기 공동개발 된 필지
- 획지 및 모든 공동개발 필지면적 합계가 최대개발규모 초과 시

나. 획지계획에 관한 결정조서 : 변경

구분	계획내용	비고
기정	- 간선도로변(한강대로, 원효로)에 한하여 계획 수립 - 대지분할기준, 현황 대지규모 등을 통해 적정 개발규모 유도 - 획지 내 필지는 개별건축 불가능 - 변경 시 도시관리계획 변경절차 이행	-
변경	- 소유자 간 합의되지 않은 상태의 과도한 지정 지양 - 획지계획 전면해제 → 공동개발 또는 자율적 개발 - 계획 실현성 제고	-

다. 공동개발에 관한 결정조서 : 변경

구분	적용위치	계획기준
공동개발(권장)	도면참조	공동개발(권장) 최소화
자율적 공동개발	도면참조	- 지구단위계획 지침에 의해 공동개발이 계획되지 않은 필지도 최대개발규모를 초과하지 아니하는 범위 안에서 자율적(선택적) 공동개발 가능 - 자율적 공동개발을 적용함에 있어서 가급적 대지가 정형화 되도록 계획 하며, 아래의 경우 자율적 공동개발 불가함(단, 구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 허용) - 부정형 필지가 형성되는 경우 - 인접필지가 맹지 또는 부정형 등 개발이 불합리하다고 인정되는 경우 - 공동개발 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우
필지분할 가능선	도면참조	- 대지 형태의 정형화 및 이용 효율성 제고를 위해 필지 분할을 권장 - 도로 등 장래 도시계획시설로 확보하고자 계획된 필지 - 필지 분할선을 기준으로 대지 분할 후 공공시설 또는 기반 시설 제공

라. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서 : 변경

1) 기정

■ 서울역 선형필지지구

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
선5	1,039.7	청파동 2가	120-35천	60.9	-	- -	- -
			120-41천	149.8	-	- -	- -
			120-42대	177.2	-	- -	- -
			120-45천	51.6	-	- -	- -
			120-47대	92.9	-	- -	- -
			120-49대	6	-	- -	- -
			120-50대	44	-	- -	- -
			120-51대	16.5	-	- -	- -
			120-52대	38.3	-	- -	- -
			120-53대	26.1	-	- -	- -
			120-55대	85	-	- -	- -
			120-56대	91.2	-	- -	- -
			120-57대	97.1	-	- -	- -
		청파동 3가	9-1대	35.4	-	- -	- -
			9-2대	16.5	-	- -	- -
			9-4천	43.3	-	- -	- -
			56-5도	7.9	-	- -	- -
선6	3,502.9	청파동 3가	10-2대	3.3	-	- -	- -
			10-5천	52.2	-	- -	- -
			10-7대	101	-	- -	- -
			10-11천	7.2	-	- -	- -
			10-14천	7.2	-	- -	- -
			10-19천	16.5	-	- -	- -
			10-20대	4.3	-	- -	- -
			11-2천	105.1	-	- -	- -
			11-3천	43.3	-	- -	- -
			11-6대	0.7	-	- -	- -
			11-8대	10.6	-	- -	- -
			11-9대	8.6	-	- -	- -
			12-1천	12.9	-	- -	- -
			12-2대	122.6	-	- -	- -

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
선6	3,502.9	청파동 3가	12-4대	1,695.9	-	- -	- -
			12-6철	241.7	-	- -	- -
			12-7대	1.7	-	- -	- -
			12-8대	8.9	-	- -	- -
			12-9대	42.6	-	- -	- -
			12-10대	78	-	- -	- -
			12-13대	43.6	-	- -	- -
			12-14대	104.5	-	- -	- -
			56-4도	25.2	-	- -	- -
			56-7도	3.3	-	- -	- -
			62-1천	6.3	-	- -	- -
			64-1도	77.2	-	- -	- -
			64-2도	15.7	-	- -	- -
			65-3도	4.4	-	- -	- -
			65-4도	24.4	-	- -	- -
			67-1대	3	-	- -	- -
			67-11천	6.8	-	- -	- -
			67-12천	3.5	-	- -	- -
			67-13천	2.5	-	- -	- -
			67-14천	1.7	-	- -	- -
			67-17천	17.2	-	- -	- -
			67-18천	14.2	-	- -	- -
			67-19천	11.6	-	- -	- -
			67-20천	20.2	-	- -	- -
			67-21천	17.6	-	- -	- -
			67-22천	10.9	-	- -	- -
			67-23대	10.6	-	- -	- -
			67-24대	11.2	-	- -	- -
			67-25대	13.9	-	- -	- -
			67-26대	15.2	-	- -	- -
			67-27대	18.5	-	- -	- -
			67-28대	25.1	-	- -	- -
			67-29대	18.5	-	- -	- -
			67-30대	20.5	-	- -	- -
			67-31대	23.8	-	- -	- -
			67-32대	20.5	-	- -	- -
			67-33대	18.5	-	- -	- -
			67-34대	20.5	-	- -	- -

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
선6	3,502.9	청파동 3가	67-35대	11.2	-	- -	- -
			68-3천	5.4	-	- -	- -
			69-1대	1.3	-	- -	- -
			69-3천	10.4	-	- -	- -
			69-4대	17.9	-	- -	- -
			69-5대	13.6	-	- -	- -
			70-1도	5.3	-	- -	- -
			72-1대	143.8	-	- -	- -
			72-3천	12.3	-	- -	- -
			73-3천	10.3	-	- -	- -
			75-4천	6.8	-	- -	- -
			76-3천	4.6	-	- -	- -
			77-3천	2.8	-	- -	- -
			78-1천	15.8	-	- -	- -
			78-3대	2.3	-	- -	- -
			78-4대	2.3	-	- -	- -
			79-1천	0.2	-	- -	- -
			79-4도	41.7	-	- -	- -

(이 하 여 백)

■ 남영동 상업·업무지구

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
남1	5,467.8	갈월동	98-1대	341.8	697.2	지정	-
			98-35대	141.2			-
			98-36대	33			-
			98-52대	141.8			-
			101-14대	39.4			-
			98-2대	460.4	-	-	-
			98-38대	2,134.1	-	-	-
			101-41대	124.6	-	-	-
			101-45대	729.2	-	-	-
			101-49대	1,317.4	-	-	-
			101-60대	4.9	-	-	-
남2	5,930.1	갈월동	101-29대	167.6	471.7	지정	-
			103-15대	304.1			-
			98-37대	56.2	192.7	지정	-
			98-48대	36.4			-
			98-58대	86.9			-
			98-61대	13.2			-
			98-11대	1,419.9	-	-	-
			98-13대	197.2	-	-	-
			98-14대	171.8	-	-	-
			98-15대	265.1	-	-	-
			98-59대	48.4	-	-	-
			101-5대	529.6	-	-	-
			103-17대	2,633.7	-	-	-
남3	8,961.2	갈월동	98-31대	131.2	251.2	지정	-
			98-47대	99.2			-
			98-53대	20.8			-
			98-5대	413.6	-	-	-
			98-6대	1,892.2	-	-	-
			98-62도	4.4	-	-	-
			98-63도	8.8	-	-	-
			98-8대	6,391	-	-	-

■ 문배동 업무지구

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용		비고
		동	지번	필지	소계			
문업1	1,818.6	원효로1가	112-10대	72.7	436.4	획지		-
			112-11대	136.6				-
			112-12대	131.4				-
			112-13대	70.3				-
			112-14대	25.4	-	-		-
			112-4대	495.9				-
			112-9대	171.2				-
			112-15대	578.7				-
문업2	968.4	원효로1가	113-3대	136.4	-	-		-
문업3	5,008.2	원효로1가	45-1대	968.4	-	-		-
			129-60도	28.6	-	-		-
			129-61잡	1.0	-	-		-
			133-3대	4,528.7	-	-		-
문업4	3,106	문배동	41대	449.9	-	-		-
		원효로1가	130-4대	292.2	-	-		-
문업5	767.7	문배동	40-31	2,813.8	-	-		-
			40-28대	135.5	433.8	지정	권장	-
			40-48대	145.4				-
			40-21대	152.9		-		-
			40-20대	333.9	-	-		-
문업6	2,216.1	원효로1가	120-15대	233.0	-	-		-
			128-1대	36.7	-	-		-
		문배동	40-19대	1,235.7	-	-		-
			40-27대	710.7	-	-		-
문업7	2,138.6	원효로1가	119-13대	74.7	228.4	지정		-
			119-14대	139.2				-
		문배동	40-43대	9.9				-
			40-44대	4.6				-
		원효로1가	120-20대	325.0	357.3	지정		-
		문배동	40-62대	32.3				-
		원효로1가	120-22대	202.6	226.2	지정		-
		문배동	40-80대	23.6				-
			40-39대	1,326.7	-	-		-

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
문업8	5,674.2	문배동	5-7도	43.5	671.3	지정	-
			7-26대	86.4			-
			8-5대	461.0			-
			8-7대	7.2			-
			8-8대	53.5			-
			8-9대	13.0			-
			8-10대	6.7			-
			2-9대	267.1	-	-	-
문업9	2,649.3	문배동	3-3대	4,735.8	-	-	-
			7-6대	2,258.6	-	-	-
			11-13대	390.7	-	-	-
문업10	1,951.4	문배동	11-29대	1,951.4	-	-	-
문업11	3,790	문배동	11-14대	2,034.6	-	-	-
			11-15종	1,251.9	-	-	-
			11-17대	99.2	-	-	-
			11-34대	404.3	-	-	-

(이 하 여 백)

2) 변경

■ 서울역 선형필지지구

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
선5	1,039.7	청파동2가	120-35천	60.9	-	-	-
			120-41철	149.8	-	-	-
			120-42대	177.2	-	-	-
			120-45철	51.6	-	-	-
			120-47대	92.9	-	-	-
			120-49대	6	-	-	-
			120-50대	44	-	-	-
			120-51대	16.5	-	-	-
			120-52대	38.3	-	-	-
			120-53대	26.1	-	-	-
			120-55대	85	-	-	-
			120-56대	91.2	-	-	-
			120-57대	97.1	-	-	-
		청파동3가	9-1대	35.4	-	-	-
			9-2대	16.5	-	-	-
			9-4천	43.3	-	-	-
			56-5도	7.9	-	-	-
선6	3,502.9	청파동3가	10-2대	3.3	-	-	-
			10-5천	52.2	-	-	-
			10-7대	101	-	-	-
			10-11천	7.2	-	-	-
			10-14천	7.2	-	-	-
			10-19천	16.5	-	-	-
			10-20대	4.3	-	-	-
			11-2철	105.1	-	-	-
			11-3천	43.3	-	-	-
			11-6대	0.7	-	-	-
			11-8대	10.6	-	-	-
			11-9대	8.6	-	-	-
			12-1철	12.9	-	-	-
			12-2대	122.6	-	-	-
			12-4대	1,695.9	-	-	-
			12-6철	241.7	-	-	-
			12-7대	1.7	-	-	-

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
선6	3,502.9	청파동3가	12-8대	8.9	-	-	-
			12-9대	42.6	-	-	-
			12-10대	78	-	-	-
			12-13대	43.6	-	-	-
			12-14대	104.5	-	-	-
			56-4도	25.2	-	-	-
			56-7도	3.3	-	-	-
			62-1천	6.3	-	-	-
			64-1도	77.2	-	-	-
			64-2도	15.7	-	-	-
			65-3도	4.4	-	-	-
			65-4도	24.4	-	-	-
			67-1대	3	-	-	-
			67-11천	6.8	-	-	-
			67-12천	3.5	-	-	-
			67-13천	2.5	-	-	-
			67-14천	1.7	-	-	-
			67-17천	17.2	-	-	-
			67-18천	14.2	-	-	-
			67-19천	11.6	-	-	-
			67-20천	20.2	-	-	-
			67-21천	17.6	-	-	-
			67-22천	10.9	-	-	-
			67-23대	10.6	-	-	-
			67-24대	11.2	-	-	-
			67-25대	13.9	-	-	-
			67-26대	15.2	-	-	-
			67-27대	18.5	-	-	-
			67-28대	25.1	-	-	-
			67-29대	18.5	-	-	-
			67-30대	20.5	-	-	-
			67-31대	23.8	-	-	-
			67-32대	20.5	-	-	-
			67-33대	18.5	-	-	-
			67-34대	20.5	-	-	-
			67-35대	11.2	-	-	-
			68-3천	5.4	-	-	-
			69-1대	1.3	-	-	-
			69-3천	10.4	-	-	-

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
선6	3,502.9	청파동3가	69-4대	17.9	-	-	-
			69-5대	13.6	-	-	-
			70-1도	5.3	-	-	-
			72-1대	143.8	-	-	-
			72-3천	12.3	-	-	-
			73-3천	10.3	-	-	-
			75-4천	6.8	-	-	-
			76-3천	4.6	-	-	-
			77-3천	2.8	-	-	-
			78-1천	15.8	-	-	-
			78-3대	2.3	-	-	-
			78-4대	2.3	-	-	-
			79-1천	0.2	-	-	-
			79-4도	41.7	-	-	-

※ 선형필지 내 차량출입불허구간에 대해서 「주차장법 시행령」 8조(부설주차장 설치의무 면제)에 따라 처리토록 함

(이 하 여 백)

■ 남영동 상업·업무지구

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
남1	5,467.8	갈월동	98-1대	341.8	697.2	권장	맹지 해소 (98-1, 101-14) 세장형 필지 해소 (98-36, 101-14)
			98-35대	141.2			
			98-36대	33			
			98-52대	141.8			
			101-14대	39.4			
			98-2대	460.4	-	-	-
			98-38대	2,134.1	-	-	-
			101-41대	124.6	-	-	-
			101-45대	729.2	-	-	-
			101-49대	1,317.4	-	-	-
			101-60대	4.9	-	-	-
남2	5,930.1	갈월동	101-29대	167.6	471.7	권장	맹지 해소(101-29)
			103-15대	304.1			
			98-48대	36.4	136.5	권장	맹지(98-48) 해소 부정형필지(98-58)해소 건축가능면적35㎡미 만필지(98-61) 해소
			98-58대	86.9			
			98-61대	13.2			
			98-11대	1,419.9	-	-	-
			98-13대	197.2	-	-	-
			98-14대	171.8	-	-	-
			98-15대	265.1	-	-	-
			98-37대	56.2	-	-	-
			98-59대	48.4	-	-	-
			101-5대	529.6	-	-	-
			103-17대	2,633.7	-	-	-
남3	8,961.2	갈월동	98-31대	131.2	251.2	권장	맹지(98-31, 47, 53) 이나 「주차장법」시행령8조 부설주차장 설치 의무면제로 공동 개발 지정
			98-47대	99.2			
			98-53대	20.8			
			98-5대	413.6	-	-	-
			98-6대	1,892.2	-	-	-
			98-62도	4.4	-	-	-
			98-63도	8.8	-	-	-
			98-8대	6,391	-	-	-

■ 문배동 업무지구

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
문업1	1,818.6	원효로1가	112-10대	72.7	411	권장	획지계획 해제 후 맹지(112-11,12,13) 해소를 위한 공동 개발 지정 (획지 → 지정)
			112-11대	136.6			
			112-12대	131.4			
			112-13대	70.3			
			112-4대	495.9	-	-	-
			112-9대	171.2	-	-	-
			112-14대	25.4	-	-	-
			112-15대	578.7	-	-	-
			113-3대	136.4	-	-	-
문업2	968.4	원효로1가	45-1대	968.4	-	-	-
문업3	5,008.2	원효로1가	129-60도	28.6	-	-	-
			129-61잡	1.0	-	-	-
			133-3대	4,528.7	-	-	-
		문배동	41대	449.9	-	-	-
문업4	3,106.0	원효로1가	130-4대	292.2	-	-	-
		문배동	40-31	2,813.8	-	-	-
문업5	767.7	문배동	40-20대	333.9	-	-	-
			40-21대	152.9	-	-	구적면적
			40-28대	135.5	-	-	-
			40-48대	145.4	-	-	-
문업6	2,216.1	원효로1가	120-15대	233.0	-	-	-
			128-1대	36.7	-	-	-
		문배동	40-19대	1,235.7	-	-	-
			40-27대	710.7	-	-	-
문업7	2,138.6	원효로1가	119-13대	74.7	228.4	권장	맹지 해소(40-43,44)
			119-14대	139.2			
		문배동	40-43대	9.9			
			40-44대	4.6			
		원효로1가	120-20대	325	-	-	-
			120-22대	202.6	-	-	-
		문배동	40-39대	1,326.70	-	-	-
			40-62대	32.3	-	-	-
			40-80대	23.6	-	-	-

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
문업8	5,674.2	문배동	5-7도	43.5	671.3	권장	맹지 해소 (8-7,8,9,10) 세장형 필지 해소(5-7)
			7-26대	86.4			
			8-5대	461			
			8-7대	7.2			
			8-8대	53.5			
			8-9대	13.0			
			8-10대	6.7			
			2-9대	267.1	-	-	구적면적
문업9	2,649.3	문배동	3-3대	4,735.8	-	-	-
			7-6대	2,258.6	-	-	-
			11-13대	390.7	-	-	-
문업10	1,951.4	문배동	11-29대	1,951.4	-	-	-
문업11	3,790.0	문배동	11-14대	2,034.6	-	-	-
			11-15종	1,251.9	-	-	-
			11-17대	99.2	-	-	-
			11-34대	404.3	-	-	-
문업12	4,040.6	문배동	10-15도	67.4	-	권장	-
			10-16대	408.1	-		백범로변 필지분할가능선
			10-17대	40.2	-		-
			11-21대	2,214.9	-		백범로변 필지분할가능선 이면부 필지분할가능선 (소로2-4호, 3-20호 연결도로)
			11-22대	661.1	-		백범로변 필지분할가능선
			11-23대	418.5	-		백범로변 필지분할가능선
			11-24대	125.4	-		-
			11-31도	7.6	-		이면부 필지분할가능선 (3-20호 연결도로)
			11-32도	97.4	-		백범로변 필지분할가능선

2. 건축물 용도 결정조서 : 변경

가. 건축물 용도에 관한 결정 : 변경

1) 권장용도 : 변경

■ 지정

도면표시	적용구역	권장용도	비고
1	후암동 주거지구 및 서울역 선형필지지구	[건축법시행령 별표1 중] • 제10호의 교육연구시설 중 학원 • 제11호의 노유자시설 • 제14호의 업무시설	-
3	남영동 상업·업무지구	[건축법시행령 별표1 중] • 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장 • 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 제7호의 판매시설(도매시장 제외) • 제9호의 의료시설 중 병원 (정신병원, 요양소 제외) • 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	-
4	문배동 업무지구 및 문배지구	[건축법시행령 별표1 중] • 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장 • 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 제7호의 판매시설(도매시장 제외) • 제9호의 의료시설 중 병원 (정신병원, 요양소 제외) • 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	-

(이 하 여 백)

■ 변경

도면표시	적용구역	권장용도	비고
1	후암동 주거지구 및 서울역 선형필지지구	[건축법시행령 별표1 중] • 제10호의 교육연구시설 중 학원 • 제11호의 노유자시설 • 제14호의 업무시설	-
3	남영동 상업·업무지구	[건축법시행령 별표1 중] • 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장 • 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 제7호의 판매시설(도매시장 제외) • 제9호의 의료시설 중 병원 (정신병원, 요양소 제외) • 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	-
4	문배동 업무지구 및 문배지구	[건축법시행령 별표1 중] • 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장 • 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 제7호의 판매시설(도매시장 제외) • 제9호의 의료시설 중 병원 (정신병원, 요양소 제외) • 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	적용범위 변경

※ 특별계획구역 권장용도 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

※ 용산 지구단위계획구역은 서울시 도시계획조례 제55조 제17항에 따라 「관광진흥법 시행령」제2조제1항제2호 가목, 다목부터
마목까지의 관광호텔업, 한국전통호텔업, 가족호텔업, 호스텔업을 위한 관광숙박시설 건립시 용적률 완화를 받을 수 있음
(용적률 완화 세부사항은 서울시 지구단위계획수립기준 참조)

(이 하 여 백)

2) 불허용도 : 변경

■ 기정

도면표시	적용구역	불허용도	비고
1	간선도로변 및 일반상업지역 (노선변)	[건축법시행령 별표1 중] • 단독주택 및 공동주택(주거복합 제외) • 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원 및 격리병원 • 숙박시설(관광호텔 제외) • 근린생활시설, 판매시설 그 외의 기타시설 중 성기구취급소, 성인전용전화방, 성인전용 PC방 및 이와 유사한 성인전용업 • 위락시설 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련 시설 • 교정 및 군사시설 중 교도소 및 감화원 • 장례식장	-
2	일반상업지역 (이면부)	[건축법시행령 별표1 중] • 의료시설 중 정신병원 및 격리병원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 교정 및 군사시설 중 교도소 및 감화원 • 장례식장	-
3	일반주거지역 및 준주거지역	[건축법시행령 별표1 중] • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 근린생활시설, 판매시설 그 외의 기타시설 중 성기구취급소, 성인전용전화방, 성인전용 PC방 및 이와 유사한 성인전용업 • 위락시설 • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차 관련 시설(주차장 및 세차장 제외) • 동물 및 식물관련시설 • 교정 및 군사시설 중 교도소, 감화원	-

※ 특별계획구역 불허용도 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

■ 변경

도면표시	적용구역	불허용도	비고
1	간선도로변 및 일반상업지역 (노선변)	[건축법시행령 별표1 중] • 제2종 근린생활시설중 단란주점 및 안마시술소, 다중생활시설 • 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원 및 격리병원 • 일반숙박시설 • 근린생활시설, 판매시설 그 외의 기타시설 중 성기구취급소, 성인전용전화방, 성인전용 PC방 및 이와 유사한 성인전용업 • 위락시설 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련 시설 • 교정 및 군사시설 중 교도소 및 감화원 • 장례식장	-
2	일반상업지역 (이면부)	[건축법시행령 별표1 중] • 의료시설 중 정신병원 및 격리병원 • 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 교정 및 군사시설 중 교도소 및 감화원 • 장례식장	-
3	일반주거지역 및 준주거지역	[건축법시행령 별표1 중] • 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 • 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 근린생활시설, 판매시설 그 외의 기타시설 중 성기구취급소, 성인전용전화방, 성인전용 PC방 및 이와 유사한 성인전용업 • 위락시설 • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차 관련 시설(주차장 및 세차장 제외) • 동물 및 식물관련시설 • 교정 및 군사시설중 교도소, 감화원	-

※ 특별계획구역 불허용도 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정 : 변경

가. 건축물 밀도에 관한 결정 : 변경

1) 건폐율 계획(변경)

■ 기정

구분	건폐율	비고
제2종일반주거지역	60%이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용
일반상업지역	60%이하	

■ 변경

구분	건폐율	비고
제2종일반주거지역	60%이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용 적용범위 변경
일반상업지역	60%이하	
자연녹지지역	20%이하	

※ 특별계획구역 건폐율 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

※ 「도시계획조례」 및 「서울시 지구단위계획수립기준」 변경 시, 변경된 기준 적용

2) 용적률 계획(변경)

■ 기정

구분		용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
서울역 선형필지지구	청파로변	2종	170%	200%	250%	-
남영동 상업-업무지구	한강로~원효로 교차부분	일반상업 (이면부/간선부)	400 / 600%	600 / 800%	1,000%	도로폭에 따라 차등적용
문배동 업무지구	문배동일대	일반상업 (이면부/간선부)	400 / 600%	600 / 800%	1,000%	도로폭에 따라 차등적용

■ 변경

구분		용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
서울역 선형필지지구	청파로변	제2종 일반주거지역	200%	220%	법적용적률의 2배 이하	-
남영동 상업-업무지구	한강로~원효로 교차부분	일반상업지역 (이면부/간선부)	800%	880%	법적용적률의 2배 이하	도로폭에 따라 차등적용
문배동 업무지구	문배동일대	일반상업지역 (이면부/간선부)	800%	880%	법적용적률의 2배 이하	도로폭에 따라 차등적용

※ 특별계획구역 용적률 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

※ 서울시 도시계획조례 제51조 제2항 제9호에 따라 용적률 완화 적용

- 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 한시적 용적률 완화

• 허용용적률 + 한시적 용적률 완화(50%p 이내)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 적용

• 용적률 체계개편('24.8.)에 따른 허용용적률체계와 한시적 용적률 완화하는 시행령 용적률 범위안에서 적용 가능

• 도시계획조례 제51조 제2항에 따른 용적률 완화조건을 준수해야 하며, 해당 규정의 존속기간이 종료되는 경우 적용 불가(단, 본 내용은 서울시 관련 심의 및 고시 등에 따른 결과를 반영하여 고시한다.)

나. 건축물 높이에 관한 결정 : 변경

■ 기정

적용구역		계획내용	비고
서울역 선형필지지구	일반상업지역	• 70m 이하	-
남영동 상업·업무지구	일반상업지역	• 100m 이하	-
문배동 업무지구	간선도로변	• 80~130m 이하	-
	이면부	• 40, 60m 이하	-
	간선도로 교차점	• 5층(20m) 이하	-

※ 건축물 최고높이는 지구단위계획 결정도에 표시된 높이계획을 초과할 수 없음

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

■ 변경

적용구역		계획내용	비고
서울역 선형필지지구	일반상업지역	• 70m 이하	-
남영동 상업·업무지구	일반상업지역	• 100m 이하	-
문배동 업무지구	간선도로변	• 80~130m 이하	적용범위 변경
	이면부	• 40, 60m 이하	-
	간선도로 교차점	• 5층(20m) 이하	-

※ 특별계획구역 높이 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

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

※ 제1,2종일반주거지역 내 대지는 용도지역별 최고층수 제한을 동시에 준수하여야 한다.

※ 지구단위계획구역은 군사시설보호법 규정에 의한 대공방어협조구역으로 132m를 초과하는 건축물(옥탑높이 포함)

또는 기타 구조물의 설치에 관한 허가, 승인, 기타의 처분을 하고자 할 때는 미리 관할 부대장과 사전협의하여야 함

4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정 : 변경

가. 건축물 배치에 관한 결정 : 변경

1) 건축선(변경)

■ 기정

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	특별계획구역 및 간선교차로	1m ~ 10m	- 단지내 통로(공공보행통로, 보차혼용통로)변 건축한계선 폐지 - 그 외 건축한계선 미지정 필지들에 건축한계선 신설 및 대규모 필지등 건축한계선 일부 확폭
	간선가로변	3m	
	이면부	1m ~ 3m	
벽면한계선 (고층부)	특별계획구역	8 ~ 10m 벽면한계선	-

■ 변경

구분	적용위치	적용기준	비고
건축한계선	특별계획구역 및 간선교차로	1m ~ 10m	- 단지내 통로(공공보행통로, 보차혼용통로)변 건축한계선 폐지 - 그 외 건축한계선 미지정 필지들에 건축한계선 신설 및 대규모 필지등 건축한계선 일부 확폭
	간선가로변	3m	
	이면부	1m ~ 3m	
벽면한계선 (고층부)	특별계획구역	6 ~ 10m 벽면한계선	-
건축지정선	서울역선형필지지구 (경부선 철도변)	경부선 철도변 건축지정선 1m	-
벽면지정선 (저층부)	남영동 ④ ~ ⑧ 특별계획구역	용산공원 변 벽면지정선 3m	-

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
건축지정선	건축지정선 1m	철도 지하화에 따른 상부공원 조성 고려하여 보행공간 확보
벽면지정선 (저층부)	벽면지정선 3m	미군기지 이전 및 용산공원 조성을 고려하여 경계부 보행공간 확보

2) 대지안의 공지 계획(변경없음)

구 분		계 획 내 용		비 고
		적 용 대 상	조성지침	
공개 공지	선형 및 섬지형	한강로변 및 주요교차로 주변지역, 동자동, 남영동 업무지구⑦, 문배업무지구①~④ 특별계획구역	• 설치면적의 20% 이상은 녹지로 조성 • 공개공지 위치가 지정된 대지는 해당 위치에 공개공지 조성 • 위치가 정해지지 않은 경우 당해 대지와 접한 도로중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 주요 보행 결정점 주변에 배치 • 침상형으로 설치 가능	조성위치는 결정도에 따름
	침상형	남영동 업무지구 특별계획구역 ①,④, (구)상명여고 북측, 삼각맨션부지 특별계획구역	• 계단, 경사로 등에 의하여 공공지하공간 및 지상공간에서 일반대중으로 접근 가능하며 24시간 개방구조 • 필로티 구조 시 유효높이 지상 6m 이상 확보	조성위치는 결정도에 따름
공공보행통로		후암동, 동자동④-1,⑧, 남영동 업무지구②,④~⑥, 특별계획구역	• 24시간 개방 구조로 단차없이 연속적으로 조성 • 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리 • 필로티 구조 설치시 유효높이 6m 이상 확보 • 공공보행통로와 접하는 건축물에 캐노피 설치 권장	조성위치는 결정도에 따름
보차혼용통로		후암동, 남영동 업무지구②, 특별계획구역	• 보행 및 차량을 위한 통로개설로 지구교통개선 • 보행 및 차량의 원활한 흐름유도	조성위치는 결정도에 따름
전면공지		전지역 인도부속형 폭6m이상 도로변의 건축선 후퇴부분 기준보도 및 차도와 단차없이 조성 차량부속형 폭6m미만 도로변의 건축선 후퇴부분 기준차도와 단차없이 조성	• 담장, 계단, 화단, 간판 등 보행통행에 지장을 주는 시설을 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	조성위치는 결정도에 따름

나. 건축물의 형태 및 색채에 관한 결정조서 : 변경

■ 기정

구분		계획 내용	비고
건축물 형태	저층부 형태	- 가로에 면한 건축물의 1층 전면 벽면적의 50% 이상을 투시벽으로처리 - 가로에 면한 건축물의 1층 셔딩는 투시형셔딩 사용	-
	1층 바닥높이	- 가로에 면한 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도/도로와 15cm 이내의 차이로 제한하여 일반인 및 장애인의 진출입불편이 없도록 설치 (경사지의 경우 보도 /도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함) - 단, 부득이한 경우 용산구 도시계획위원회 심의를 통해 변경 가능	-
	층고/기존 건물과의 조화	- 연접대지에 지구단위계획에 따른 건물이 있을 경우 신축 건물의 층고 특히 1층 개구부의 높이는 기존건물과 일치 시키도록 제한 - 단, 부득이한 경우 용산구 도시계획위원회 심의를 통해 변경 가능	-
건축물 외관	재료/색채	- 외벽의 재료, 색채에 있어 주변건물 및 경관과 조화를 도모 - 용산공원 인접지역은 공원과 조화를 고려한 자연재료 사용 권장	-
	측면공지 차폐	- 가로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격 - 공지는 차폐 조경, 담, 문 등으로 차폐하되 건축물의 벽면과 조화되는 재료 사용	-
기타사항	옥외광고물	'서울특별시 용산구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례' 및 '서울특별시 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시 제한 (서울시고시 2017-490호)' 준수	-
	조명	- 가로에 면하는 대지에 10층 이상 신축 또는 증·개축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명 등의 설치 권장 - 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명의 설치 권장	-

※ 지구단위계획 시행지침(민간부문 및 공공부문)준용

※ 상기와 관련된 법규의 변경 또는 부득이한 사정이 인정되는 경우, 구 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정

■ 변경

구분		계획내용		비고
건축물 형태	저층부 형태	전구역	연접대지에 지구단위계획에 따른 건물이 있을 경우 신축 건물의 층고, 특히 1층 개구부의 높이는 기존 건물과 일치시키도록 제한	권장
		한강대로변/ 용산공원 연접부	- 가로에 면한 건축물의 1층 전면 벽면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리 - 가로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형셔터 사용	권장
	1층 바닥높이	전구역	- 가로에 면한 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도/도로와 15cm 이내의 차이로 제한하여 일반인 및 장애인의 진출입불편이 없도록 설치(경사지의 경우 보도/도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함) - 단, 부득이한 경우 용산구 도시계획위원회 심의를 통해 변경 가능	권장
	층고/기존 건물과의 조화	전구역	- 연접대지에 지구단위계획에 따른 건물이 있을 경우 신축 건물의 층고특히 1층 개구부의 높이는 기존건물과 일치시키도록 제한 - 단, 부득이한 경우 용산구 도시계획위원회 심의를 통해 변경 가능	권장
건축물의 관	재료/색채	전구역	외벽의 재료, 색채에 있어 주변건물 및 경관과 조화를 도모	권장
		용산공원 연접부	- 원색, 고채도 색상 사용 지양, 자연색 또는 공원을 부각시킬 수 있는 무채색, 투명재료 활용 권장 - 용산공원 인접지역은 공원과 조화를 고려한 자연재료 사용 권장 - 공원변으로 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	권장
	측면공지 차폐	전구역	- 가로에 면한 대지의 측면경계선과 건물 사이의 이격거리가 3m 이상의 이격공지는 보행자를 위한 공간으로 조성할 것을 권장 - 가로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m미만이고 이격 부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격 - 공지는 차폐 조경, 담, 문 등으로 차폐하되 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 표시 제한 (서울시고시 2017-490호)' 준수	권장
	조명	전구역	- 가로에 면하는 대지에 10층이상신축 또는 중·개축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명등의 설치권장 - 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명의 설치 권장	권장

※ 지구단위계획 시행지침(민간부문 및 공공부문)준용

※ 상기와 관련된 법규의 변경 또는 부득이한 사정이 인정되는 경우, 구 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
건축물 형태 및 외관	재료/색채 권장사항 변경	• 용산공원 인접지역 공원과 조화를 고려한 자연재료 권장 추가
기타사항	옥외광고물 계획내용 변경	• 주변과 조화를 이루는 옥외광고물 설치를 통한 효율적인 가로환경관리 및 유지를 위하여 옥외광고물 설치에 대한 가이드라인 및 심의위원회 심의 준수에 대한 내용 추가 및 규제사항과 권장사항으로 구분

다. 경관계획에 관한 결정 : 변경없음

1) 경관계획(변경없음)

- 한강대로의 통일감 있는 가로경관 확보를 통해 남산 조망과 광역통경축 확보

구분	적용지역	계획 내용	비고
한양도성~한강~여의도를 잇는 신도심으로서 매력있는경관 형성	전구역	• 매력있고 상징성 있는 스카이라인 형성	-
	한강대로, 원효로 중심가로	• 한강대로, 원효로 중심가로 상징성 부여	-
	한강변	• 한강중심의 열린경관 형성	-
용산공원, 남산, 한강 등 경관자원과 지역자산을 배려하는 경관관리	경부선, 한강, 용산공원 연결부	• 경의선 숲길, 한강, 용산공원 연계 광역 보행녹지축 조성	-
	용산공원 연결부	• 용산공원, 남산의 조망확보를 위한 높이관리 및 통경축 확보	-
	경부선 연결부	• 경부선철도 지하화를 고려한 경부선 녹지축변 경관관리	-
걸을수록 매력있고, 걷고 싶은 보행자 중심의 가로조성	전구역	• 한강~용산공원~남산 연계 보행네트워크 조성	-
		• 보행자중심 가로 조성을 위한 가로유형별 관리방안 마련	-
		• 옛길, 지역자산을 고려한 보존 및 활용방안 마련	-
옥외광고물 야간조명	전구역	• 한강대로변, 한강변 건물의 야간조명 설치 유도 - 벽면을 비추는 상황식 야간조명 • 옥상광고물을 설치할 수 없음 • 옥외광고물의 설치 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 용산구 옥외광고물 등 관리조례」 준수	-

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	구 역 명	면 적 (㎡)			비고
			기 정	증 감	변 경	
합 계			210,195	증) 54,647.1	264,842.5	-
기정	④	남영동 업무지구 특별계획구역 1	3,235	-	3,235	미시행
	⑤	남영동 업무지구 특별계획구역 2	7,381	-	7,381	계획결정
	⑥	남영동 업무지구 특별계획구역 3	10,240	-	10,240	미시행
변경	④	남영동 업무지구 특별계획구역 1	3,235	-	3,235	미시행
	⑤	남영동 업무지구 특별계획구역 2	7,381	증)10,277.8	17,658.8	계획결정
기정	⑦	남영동 업무지구 특별계획구역 4	16,373	-	16,373	계획수립중
	⑧	남영동 업무지구 특별계획구역 5	16,616	-	16,616	미시행
	⑨	남영동 업무지구 특별계획구역 6	19,178	-	19,178	
변경	⑥	남영동 업무지구 특별계획구역 4-1	16,373	감) 9,016	7,357	계획수립중
	⑦	남영동 업무지구 특별계획구역 4-2	16,616	감) 7,046	9,570	
	⑧	남영동 업무지구 특별계획구역 6	19,178	감) 7,194	11,984	미시행
	⑨	남영동 업무지구 특별계획구역 7	-	증) 11,843	11,843	
	⑩	남영동 업무지구 특별계획구역 8	-	증) 11,413	11,413	
기정	⑩→⑪	문배업무지구 특별계획구역 1	17,143.3	-	17,143.3	사업완료
기정	⑪→⑫	문배업무지구 특별계획구역 2-1	16,663	-	16,663	계획결정
		문배업무지구 특별계획구역 2-2	3,274	-	3,274	미시행
기정	⑫→⑬	문배업무지구 특별계획구역 3	6,752.1	-	6,752.1	사업완료
기정	⑬→⑭	문배업무지구 특별계획구역 4-1	793.4	-	793.4	사업완료
해제	-	문배업무지구 특별계획구역 4-2	3,991.6	감) 3,991.6	-	해제
기정	⑭→⑮	(구)상명여고 특별계획구역	15,638.6	-	15,638.6	사업완료
기정	⑮→⑯	(구)상명여고 북측 특별계획구역	10,133.4	-	10,133.4	사업완료
신설	㉟	캠프킴부지 특별계획구역	-	증) 48,398.7	48,398.7	미시행

※ 구역면적은 사업시행 단계시 지적측량 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 일부 특별계획구역 도면번호 표시 조정

■ 변경 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	면적(㎡)	변경사유
변경	㉔	남영동 업무지구 특별계획구역 2	17,658.8	- 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 주민제안에 따른 2, 3구역 통합 - 용산 광역중심 기능 강화 및 상업·업무 기능 활성화 유도를 위한 2, 3구역 통합
	㉕	남영동 업무지구 특별계획구역 4-1	7,357	- 옛 도시조직(가로망)의 보존과 용산공원 연결부 관리가 필요한 지역으로 관리방안 필요 - 현황도로(옛 도시조직)를 기준으로 특별계획구역 변경 (3개 → 5개) ※ 단, 4구역은 두텁바위로 확장(B=20m→30m)에 따른 도로 확폭을 고려한 특별계획구역 유지
	㉖	남영동 업무지구 특별계획구역 4-2	9,570	
	㉗	남영동 업무지구 특별계획구역 6	11,984	
	㉘	남영동 업무지구 특별계획구역 7	11,843	
	㉙	남영동 업무지구 특별계획구역 8	11,413	
해제	-	문배업무지구 특별계획구역 4-2	-	장기간 사업 미추진으로 인한 지역 노후화 및 안전 우려, 개별 건축을 희망하는 다수 주민의 의견을 고려하여 특별계획구역 해제
신설	㉚	캠프킴부지 특별계획구역	48,398.7	캠프킴 이전 후 거점개발 예정지로서 선제적 관리를 위한 특별계획구역 신설

※ 구역면적은 사업시행단계 시 지적측량 결과에 따라 변경될 수 있음

(이 하 여 백)

나. 특별계획구역 계획지침

1) 남영동 업무지구 특별계획구역 1,2(변경)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	④	남영동 업무지구 특별계획구역 1	용산구 갈월동 85-3 일대	3,235	-	3,235	서울시고시 제2010-438호 (2010.12.2.)	미시행
	⑤	남영동 업무지구 특별계획구역 2	용산구 갈월동 87-1 일대	7,381	증)10,277.8	17,658.8		계획 결정

■ 계획지침(변경)

구 분		계 획 지 침		비 고
		기 정	변 경	
용도 지역·지구		• 현재 : 제2종일반주거지역 및 일반상업지역 (세부개발계획 수립 시 용도지역 변경 추후협의) • 방화지구	• 1구역 : 변경없음 • 2구역 : 일반상업지역	-
건폐율		• 세부개발계획 수립시 결정	작동	-
용적률		• 세부개발계획 수립시 결정	• 1구역 : 변경없음 • 2구역 : 60% 이하	-
높이		• 세부개발계획 수립시 결정	• 1구역 : 기준높이 120m+α (세부개발계획 수립 시 완화 검토 가능) • 2구역 : 기준높이 120m+α (세부개발계획 수립 시 완화 검토 가능)	-
용도	불허 용도	• 단독주택 및 공동주택(주거복합제외) • 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 공장, 창래식장, 창고시설, 교정시설 • 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도	작동	-
	권장 용도	• 권장용도 : 건축법시행령 별표1 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설(자상부만 인정) - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	작동	-

건축선	• 한강로변 : 건축한계선 3m, 5m • 이면도로 및 그 외 대지경계 : 건축한계선 1 ~ 2m	• 한강로대변 : 건축한계선 5m, 고층부(지상6층 이상) 벽면한계선 8m • 한강대로87길변 : 건축한계선 3m • 한강대로77길변 : 건축한계선 3m • 서측 보차혼용도로 경계 : 저층부(지상2층 이하) 벽면한계선 3m	-
공개공지	• 속대입구역 인근 침상형 공개공지 위치지정 (지하철과 연계 검토) • 한강로변에 조성하되 보행동선을 최대한 감안하여 설치 • 서울시 건축조례 준용	• 1구역 : 변경없음 • 2구역 : 총 2개소 (한강대로 간선부, 한강대로 77길 간선부)	-
보차혼용도로	• 특계 ②의 남~북측 도로가 연계될 수 있도록 6m 이상의 보차혼용도로 개설	• 2구역 : 경부선변 남~북간 연계될 수 있도록 8 ~ 10m 보차혼용도로 개설	24시간 개방
공공보행도로	-	• 2구역 : 통경축 6m 개설	
지하보행도로	-	• 2구역 : 속대입구역 ~ 공공청사 연결 5~6m 개설	
통경축	-	• 2구역 : 용산공원 ~ 경부선 연결 20m 확보	-
공공시설 부지 제공율	• 특계 ① : 순부담율 13.0% 이상 - 내부도로 신설(B : 12m) • 특계 ② : 순부담율 15.0% 이상 • 특계 ③ : 순부담율 16.0% 이상 - 내부도로 신설(B : 12m)	• 특계 ① : 변경없음 • 특계 ② : 순부담율 29.1% 이상 - 내부도로 신설 (B : 12m)	-
기타	• Shift 등 주택사업 추진시에도 지침도상의 기반시설 및 순부담율 이상으로 기반시설을 확보할 것 • 용산공원 및 국가상징가로 조성계획 수립 이후에 주변계획을 고려한 특별계획구역 지침을 작성하여 서울시 도시관리과와 협의한 후 도시·건축공동위원회 심의(자문)을 거쳐 추진할 것 • '서고 제2016-247호(2016.8.11.)에 따라 도시환경정비예정구역' 추가	작동	-

2) 남영동 업무지구 특별계획구역 4, 5, 6(변경) (효력기간 내)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	⑦	남영동 업무지구 특별계획구역 4	용산구 남영동 31-1 일대	16,373	-	16,373	서울시고시 제2010-438호 (2010.12.2.)	계획 수립중
	⑧	남영동 업무지구 특별계획구역 5	용산구 남영동 83-1 일대	16,616	-	16,616		미시행
	⑨	남영동 업무지구 특별계획구역 6	용산구 남영동 89-1 일대	19,178	-	19,178		
변경	⑥	남영동 업무지구 특별계획구역 4-1	용산구 남영동 17-1 일대	16,373	감)9,016	7,357	서울시고시 제2010-438호 (2010.12.2.)	계획 수립중
	⑦	남영동 업무지구 특별계획구역 4-2	용산구 남영동 31-1 일대	16,616	감)7,046	9,570		
	⑧	남영동 업무지구 특별계획구역 6	용산구 남영동 79 일대	19,178	감)7,194	11,984		미시행
	⑨	남영동 업무지구 특별계획구역 7	용산구 남영동 87 일대	-	증)11,843	11,843		
	⑩	남영동 업무지구 특별계획구역 8	용산구 남영동 131-1 일대	-	증)11,413	11,413		

■ 변경사유서

구분	도면표시 번호	구역명	면적(㎡)	변경사유
변경	⑥	남영동 업무지구 특별계획구역 4-1	7,357	• 옛 도시조직(가로망)의 보존과 용산공원 연결부 관리가 필요한 지역으로 관리방안 필요 • 현황도로(옛 도시조직)를 기준으로 특별계획구역 변경 (3개 → 5개) ※ 단, 4구역은 두텁바위로 확장(B = 20m → 30m)에 따른 도로 확폭을 고려한 특별계획구역 유지
	⑦	남영동 업무지구 특별계획구역 4-2	9,570	
	⑧	남영동 업무지구 특별계획구역 6	11,984	
	⑨	남영동 업무지구 특별계획구역 7	11,843	
	⑩	남영동 업무지구 특별계획구역 8	11,413	

■ 계획지침(변경)

구 분		계 획 지 침		비 고
		기 정	변 경	
용도지역·지구		• 현재 : 제2종일반주거 및 일반상업지역 (세부개발계획 수립 시 용도지역 변경 추후협의) • 방화지구	좌동	-
건폐율		• 세부개발계획 수립 시 결정	좌동	-
용적률		• 세부개발계획 수립 시 결정	좌동	-
높이		• 세부개발계획 수립 시 결정	• 기준높이 120m+α (세부개발계획 수립 시 완화 검토 가능) ※ 용산공원변은 세부개발계획 수립시 결정	-
용도	불허용도	• 단독주택 및 공동주택(주거복합제외) • 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 공장, 장례식장, 창고시설, 교정시설 • 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도	좌동	-
	권장용도	• 권장용도 : 건축법시행령 별표1 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설(자상부만 인정) - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	• 좌동 • 저층부 지역특성 유지를 위한 용도 - 카페, 휴게음식점, 판매시설, 문화관련시설 등 보행활성화 용도 ※ 한강대로변에 연결해 있는 건축물 대상	-
건축선		• 한강로변 : 건축한계선 10m • 후암동길변 : 건축한계선 3m • 용산공원변 : 건축한계선 2m • 이면도로 및 그 외 대지경계 : 건축한계선 1 ~ 2m	• 한강대로변 : 건축한계선 5m • 두텁바위로변 : 건축한계선 3m • 용산공원변 : 건축한계선 2m, 벽면지정선 3m(1층부) • 이면도로 및 그 외 대지경계 : 건축한계선 2m, 5m	-
공개공지		• 속대입구역 인근 침상형 공개공지 위치지정 (지하철과 연계 검토) • 한강로변에 조성하되 보행동선을 최대한 감안하여 설치 • 서울시 건축조례 준용	• 좌동 • 장래 용산공원 진입부에 열린 공간을 고려하여 ㉠구역에 공개공지 위치지정 (B = 10m) ※ 세부개발계획 수립 시 건축배치 등 여건에 따라 위치조정 가능	-
공공보행통로		-	• 4-1, 4-2, 6, 7, 8구역 - 옛 가로망 보존을 위한 남북간 공공보행통로 조성(B = 6m, L = 510m)	-

공공시설 부지 제공을	• 특별계획구역 ④ : 순부담율 18.0% 이상 - 장래 후암동길 한강로 → 용산고 방향의 편도 2차로 확장 운영이 가능하도록 최소 1m 도로 확폭(B = 20m → 21m) • 특별계획구역 ⑤ : 순부담율 18.0% 이상 - 내부도로 확폭(B = 11m → 20m), 공원 신설(B = 20m) • 특별계획구역 ⑥ : 순부담율 18.0% 이상 - 대상지 남측 가각확보(10m이상), 공원 신설(B=35m)	• 각 구역 순부담율 : 18% 이상 - 4-1구역 : 두텁바위로 확폭(B = 20m → 30m) 계획에 따라 북측 내부도로 확폭(B=10m) - 4-2, 6, 7, 8구역 : 세부개발계획 수립 시 별도 기부채납 산정	-
기타	• Shift 등 주택사업 추진시에도 지침도상의 기반시설 및 순부담율 이상으로 도로 또는 공원 등의 기반시설을 확보할 것 • 용산공원 및 국가상징가로 조성계획 수립 이후에 주변계획을 고려한 특별계획구역 지침을 작성하여 서울시 도시관리과와 협의한 후 도시건축공동위원회 심의(자문)을 거쳐 추진할 것	• 좌동 • 용산공원 및 국가상징가로 조성계획 수립 이후에 주변계획을 고려한 특별계획구역 지침을 작성하여 서울시 도시관리과와 협의한 후 도시건축공동위원회 심의(자문)을 거쳐 추진할 것. • 남영동업무지구 특별계획구역 6,7,8의 경우, 주민동의 등 사업추진 여건에 따라 기존 구역경계(대안 예시도)에 따라 사업추진 가능. 단, 기존경계로 사업추진 시 기반시설 등 세부지침은 종전 계획지침을 고려하여 세부개발계획 수립 시 결정 • 옛 가로조직을 공공보행통로로 조성하고 세부개발계획 수립시 현 상권기능이 유지될 수 있는 방안마련 - 옛 가로조직 상권기능 유지를 위해 임대상인과 협의를 통해 사업지 내 우선임차권 부여 - 기존 가로조직의 보존, 상권 유지 등을 통한 가로활성화 등을 위해 가로변 저층부(지상1~2층)에 근린생활시설 등을 계획 - 옛 가로조직에 따라 연도형 상가배치 및 상가 입면길이를 고려한 상가 입면분절을 통해 현재 가로 특성 유지	-

3) 문배업무지구 특별계획구역 1, 3, 4(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	⑩→⑪	문배업무지구 특별계획구역 1	용산구 원효로1가 41-1 일대	17,143.3	-	17,143.3	서울시고시 제2009-184호 (2009.5.7.)	사업 완료
기정	⑫→⑬	문배업무지구 특별계획구역 3	용산구 문배동 11-10 일대	6,752.1	-	6,752.1	서울시고시 제2010-438호 (2010.12.2.)	사업 완료
기정	⑬→⑭	문배업무지구 특별계획구역 4-1	용산구 문배동 10-3 일대	793.4	-	793.4	서울시고시 제2010-438호 (2010.12.2.)	사업 완료

■ 계획지침(변경없음)

구 분	계 획 지 침				비 고	
용도지역 ·지구	• 현재 : 일반상업지역 • 방화지구				-	
건폐율	• 60% 이하				-	
용적률	• 기준 용적률 : 600% 이하 • 허용 용적률 : 800% 이하 • 상한 용적률 : 1,000% 이하 ※ 주거복합 건립 시 서울시 도시계획조례 별표3 「상업지역 내 주거복합 건축물의 용도 비율 및 용적률」에 따름				-	
높이	1구역		• 최고높이 110m 이하 ※ 우수디자인으로 건축심의 인정 시 최고높이 130m 이하로 완화 적용		-	
	3구역		• 순부담율 10% 이상 시 : 최고높이 80m 이하 • 순부담율 20% 이상 시 : 최고높이 110m 이하(우수디자인 인정시 130m 이하)			
	4구역	구분	순부담율 15% 이상 시			순부담율 20% 이상 시
		4-1	• 최고높이 50m 이하			• 최고높이 50m 이하 (우수디자인 인정 시 60m 이하)

용도	불허 용도	• 단독주택 및 공동주택(주거복합 제외) • 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 • 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차관련시설(주차장 제외) • 공장, 장례식장, 창고시설, 교정시설	-
	권장 용도	• 권장용도 : 건축법 시행령 별표1 - 제 5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제 7호의 판매시설(지상부만 인정) - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) - 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설(1구역만 적용)	-
건축선		• 간선가로변 : 건축한계선 3m • 집산도로변 : 건축한계선 2m, 3m • 이면도로 및 그 외 대지경계 : 건축한계선 1m, 2m • 1구역 대상지 북측 경계부 : 벽면한계선 6m(필로티 계획 시 높이 6m이상 확보)	-
공개공지		• 1구역 : 원호로, 옹호로변 공개공지 위치지정 • 3구역 : 공원 및 백범로변 공개공지 위치지정	-
공공보행 통로		• 1구역 - 원호로 ~ 옹호로를 연결하는 동서 간 공공보행통로 조성(폭 6m)	-
공공시설 부지 제공율	1구역	• 순부담율 : 10.0% 이상 - 중로 2-14호선 개설(B : 15m, L : 183m) - 대상지내 소공원(1,264㎡) 조성 후 기부채납 • 특별계획구역 외 소공원② 설치 및 조성하여 기부채납	-
	3구역	• 순부담율 : 10.0% 이상(순부담율 20% 이상시 높이계획 별도지침 적용) - 대상지 서측 도로확폭(B : 6m ⇒ 10m) - 소로 2-3, 3-19호선 조성 후 기부채납 • 대상지 북측 공원 조성	
	4구역	• 통합개발 시 순부담율 : 10.0% 이상 • 분기개발 시 순부담율 : 15.0% 이상(순부담율 20% 이상시 높이계획 별도지침 적용)	
기타		• 3, 4구역은 백범로 확장계획에 따라 지침도 상의 도로확장 저축부분은 조성 후 기부채납 할 것 • 1구역 세부개발계획은 용산구 고시 제2009-61호(2009.12.17.) 결정사항 준용	-

(4) 문배업무지구 특별계획구역 2(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①→②	문배업무지구 특별계획구역 2-1	용산구 원효로1가 44-7일대	16,663	-	16,663	서울시고시 제2010-438호 (2010.12.2.)	계획 결정
		문배업무지구 특별계획구역 2-2	용산구 원효로1가 43-8일대	3,274	-	3,274		미시행

■ 계획지침(변경없음)

구 분	계 획 지 침			비 고	
용도지역 ·지구	• 현재 : 일반상업지역 • 방화지구			-	
건폐율	• 60% 이하			-	
용적률	• 기준 용적률 : 600% 이하 • 허용 용적률 : 800% 이하 • 상한 용적률 : 1,000% 이하 - 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha\text{토지} + 0.7 \times \alpha\text{건축물})$ ※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 [별표3]에 따름 - 주거의 용도 비율은 [별표3] 제1호가목에 따라 전체 연면적의 20%이상으로 적용함 - [별표3] 제2호가목에 따라 용적률 중 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 400% 이하로 적용함(서울시고시 제2019-312호, 2019.9.19.) ※ 주거복합건축물 건립시 주거 대 비주거 배분방법			서울시 지구단위계획 수립기준 (2020.5.26.) 및 상업지역 내 주거복합 건축물 용적률 계획 기준 반영	
	기준 용적률	허용 용적률	상한용적률 배분		
	구분	주거건립가능	비주거건립		
	상업지역으로 상향된 경우	기부채납으로 증가되는 용적률 $\alpha\beta$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times(\beta-\alpha)/\beta$		
		α : 주거용 용적률, β : 허용용적률			
	기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분 시 도시계획조리 [별표3]의 상업지역내 주거복합 건축물의 용도 비율 및 용적률 적용				
높이	구분	순부담율 15% 이상	순부담율 20% 이상	순부담율 23% 이상	-
	2-1구역	-	-	최고높이 110m이하 (우수디자인 인정시130m)	
	2-2구역	최고높이 40m 이하	최고높이 40m 이하 (우수디자인 인정시50m)	-	
	통합 개발시	• 최고높이 110m 이하(우수디자인 인정시 130m)			

용 도	불허 용도	• 단독주택 및 공동주택(주거복합제외) • 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 • 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차관련시설 (주차장 제외) • 공장, 장례식장, 창고시설, 교정시설	-
	권장 용도	• 권장용도 : 건축법 시행령 별표1 - 제 5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제 7호의 판매시설(지상부만 인정) - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	-
건축선		• 간선가로변 : 건축한계선 3m • 집산도로변 : 건축한계선 2m, 3m • 이면도로 및 그 외 대지경계 : 건축한계선 1m, 2m	-
공개공지		• 원호로변 및 원호로80길변 공개공지 위치지정	-
보차혼용 및 공공보행 도로		• 대상지 동서 간으로 지정된 보차혼용도로 폐지 • 원호로, 청파로의 보행동선확보 및 기존 가로조직의 유지를 위하여 공공보행도로 조성(폭원 8m 이상)	-
차량출입 불허구간		• 원호로변 차량출입불허구간 지정	-
공공시설 부지 제공율	통합개발시	• 순부담율 : 10.0%이상 - 대상지 내부도로 폐지 - 대상지 남측 공원확보 (B : 27m 이상) - 대상지 동측 도로 확폭 (B : 8m → 12m)	-
	특별계획구역 2-1구역	• 순부담율 : 23.0%이상 - 대상지 동측 내부도로 조성(B : 8m) - 대상지 동측 도로 확폭(B : 8m → 12m) - 대상지 남측 내부도로 확폭(B : 4m → 8m) - 건축물 내 공공시설 등 기부채납	기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담
	특별계획구역 2-2구역	• 순부담율 : 15.0%이상(순부담율 20% 이상시 높이계획 별도지침 적용) - 대상지 동측 도로 확폭(B : 8m → 10m)	-
공간환경 (열정도)		• 공간환경(열정도)를 공공보행도로 조성하고 현 상권기능 유지	-

(5) (구)상명여고 및 (구)상명여고 북측 특별계획구역(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	⑭→⑮	(구)상명여고 특별계획구역	용산구 한강로1가 50-1 일대	15,638.6	-	15,638.6	서울시고시 제2001-229호 (2001.7.10.)	사업 완료
기정	⑮→⑯	(구)상명여고 북측 특별계획구역	용산구 한강로1가 30-3 일대	10,133.4	-	10,133.4	서울시고시 제2001-229호 (2001.7.10.)	사업 완료

■ 계획지침((구)상명여고 특별계획구역)(변경없음)

구 분		계 획 지 침	비 고
용도지역·지구		• 현재 : 일반상업지역 • 방화지구	-
건폐율		• 60%이하	-
용적률		• 기준 용적률 : 600% 이하 • 허용 용적률 : 800% 이하 • 상한 용적률 : 서울시 도시계획조례 제55조 10항의 규정에 의함	-
높이		• 최고높이 135m 이하	-
용도	불허 용도	• 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련시설 • 숙박시설(관광호텔 제외) • 단독주택 및 공동주택(주거복합 제외)	-
	권장 용도	• 한강로변 : 주거 및 업무시설군 중 업무시설, 복합용도, 영업 및 판매시설군 중 숙박시설 (관광호텔) • 백범로변 : 주거 및 업무시설군, 복합용도, 영업 및 판매시설 군	-
건축선		• 한강로, 백범로변 : 건축한계선 3m • 이면 도로변 : 건축한계선 2m	-
건축물 형태		• 고층부 탑상형(권장)	-
보차혼용 및 공공보행통로		• 24시간 개방(기존 폐도구간 유지) - 폭 12m, 지붕이 있는 구조로 조성 시 높이 6m 이상, 중로 도로개설 완료 시 공공보행통로로 전환	-
공개공지		• 공개공지 위치지정(2개소) - 인접 어린이공원과 일체되는 형태로 조성 (담장설치 금지, 보행동선 연계) - 부분적 침상형태를 도입하여 지하철 6호선 역사와 연계 (대지 내 선큰 광장까지는 24시간 개방)	-
공공시설 계획		• 공공용지율 13%내외 - 백범로, 중로1류, 중로3류 노선 중 자기소유 토지 설치조성후 공용화 조치	-
기타		• 단일대지로 사업시행을 원칙으로 함(대지분할가능선에 의하여 2개 대지로 분할시행 가능) • (구)상명여고 특별계획구역 세부개발계획은 서울특별시고시 제2002-144호(2002.4.30.) 결정사항 준용	-

■ 계획지침((구)상명여고 북측 특별계획구역)(변경없음)

구 분		계 획 지 침	비 고
용도지역 · 지구		· 현재 : 일반상업지역 · 방화지구	-
건폐율		· 60% 이하	-
용적률		· 기준 용적률 : 600% 이하 · 허용 용적률 : 700% 이하 · 상한 용적률 : 서울시 도시계획조례 제55조 10항의 규정에 의한	-
높이		· 최고높이 132m 이하(40층이하)	-
용도	불허 용도	· 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) · 자동차 관련시설 · 숙박시설(관광호텔 제외) · 단독주택 및 공동주택(주거복합 제외) · 주거 대 비주거 비율 = 5 : 5	-
	권장 용도	· 주거 및 업무시설군(단독·공동주택 제외) · 영업 및 판매시설군(관광호텔 외의 숙박시설 제외) · 복합용도	-
건축선		· 획지경계선으로부터 건축한계선 2m	-
건축물 형태		· 고층부 탑상형(권장)	-
공공보행통로		· 한강로에서 구역내 통과도로를 잇는 통로(폭 6m) 설치 · 연장 14m	-
차량출입 불허구간		· 한강로변 차량출입 불허구간 설정	-
공공시설 계획		· 공공용지율 : 45% 내외(공공시설은 설치·조성 후 공용화 조치 제공) - 도로 2개노선(중로1류 노선중 특별계획구역 내 토지, 중로3류 1개노선) - 공원 1개소(1,625.7㎡)	-
기타		· (구)상명여고 북측 특별계획구역 세부개발계획은 서울특별시 고시 제2004-102호(2004.4.10.) 결정사항 준용	-

(6) 캠프김부지 특별계획구역(신설)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉔	캠프김부지 특별계획구역	용산구 한강로1가 1-1 일대	-	증)48,398.7	48,398.7	-	미시행

■ 결정 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	면적(㎡)	변경사유
신설	㉔	캠프김부지 특별계획구역	48,398.7	• 캠프김 이전 후 거점개발 예정지로서 선제적 관리를 위한 특별계획구역 신설

■ 계획지침(신설)

- 「용산공원 조성 특별법」에 따라 별도의 개발사업 예정이나, 계획방향 제시
- 특별계획구역 계획방향
 - 용도지역 : 일반상업지역 상향 (현재 자연녹지지역)
 - 기반시설 : 한강대로변 오픈스페이스, 주민지원시설(공공청사) 설치
 - 높이 : 120m 이하(건축 위원회 심의 : 150m까지 완화)(용산공원 및 민주인권기념관 연접부 90m)
 - ※ 주변과의 조화와 지역특성, 민주인권기념관등을 고려하여 세부개발계획 수립 시 결정
 - 용도 : 상업·업무(오피스), 문화 등 전략 용도(한강대로변 상업·업무시설 배치), 한강대로 및 주요 보행동선에 면한 저층부 가로활성화용도, 문화 및 집회시설, 주민커뮤니티시설

(이 하 여 백)

6. 인센티브계획에 관한 결정 : 변경

가. 허용용적률 인센티브계획

1) 허용용적률 인센티브 계획기준

■ 공통사항

인센티브 항목		산정기준	계획기준
구분	유형		
스마트 도시	UAM시설	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정
	첨단기술 테스트베드		
	스마트산업육성		
탄소중립	지열 등 신재생에너지설치	기준용적률×0.05	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)
	저영향개발	기준용적률×0.05	• 저영향개발사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수
디자인 혁신	특색있는건축설계	기준용적률×0.03 이하	• 세부적인 설치기준 및 산정요율은시장의 공공시설 연계 경관사업 서면동의를 통해 결정
	공공시설 연계 경관사업		
	유니버설디자인 도입	기준용적률×0.03~0.05	• 장애물 없는 생활환경 인증시 (최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03)
녹지 생태도심	임체녹지조성	기준용적률×0.05	• 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정 한도 이상 설치시
	공공보행통로설치	기준용적률×0.03	• 공공보행통로에통행을 목적으로 하는 지역권 설정 시

※ 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 허용용적률 인센티브 대상에서 배제

※ 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가

※ 계획기준 준수 시 적용 가능한 다음의 항목은 해당 인증기관의 적정성 인증을 받은 경우 적용 가능

- 지열 등 신재생 세부 설치기준 및 산정요율을 결정해야하는 다음의 항목은 구체적인 인센티브 기준을 마련하여 시장 서면동의를 통해 인센티브 적용 여부 결정 (다만, 지구단위계획 변경을 통해 인센티브에 에너지 설치, 저영향개발, 유니버설디자인 도입, 임체녹지 조성, 공공보행통로 설치 관한 구체적인 기준을 마련한 경우 적용 가능)

- UAM시설, 첨단기술 테스트베드, 스마트산업육성, 특색있는 건축설계, 공공시설 연계 경관사업, 역사문화 특성 보전, 지역특화용도 도입, 전선지중화 설치

※ 지역특성을 고려하여 허용용적률 인센티브 항목을 추가하거나 산정기준과 계획기준을 변경 또는 구체적인 기준을 마련하는 경우, 지구단위계획의 (경미한)변경 절차를 거쳐 허용용적률 인센티브 변경 가능 (단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)

2) 상한용적률 인센티브 계획기준

구 분	세부계획기준	비고
공공시설등 제공시	허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 1.0 \times \alpha_{\text{현금-건축물}})$ - 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0*, 현금 1.0 * 건축물 계수 완화(1.2적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 ① 권역생활서비스시설 중 다음의 요건을 충족하는 시설 · 공공시설등 제공면적이 3,000㎡ 이상인 경우 (건축물 설치비용 환산부지 포함) · 복합건축물인 경우 '권역별생활서비스시설'이 전체 연면적의 75% 이상인 경우에 한함 (이 경우 전체건축물에 대해 완화된 용적률 계수 적용) ② 정책적으로 필요한 시설로서 시 도시건축공동위원회에서 인정하는 시설 · 공공의 정책사업, 방재안전 시설 확보 등 기타 위원회에서 인정하는 경우 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 · 사업부지의 용적률과 공공시설제공 부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용 (다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획조례 시행규칙」에서 정한 허용용적률로 봄) · 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우는 평균용적률 (용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용함 · 공공시설 제공부지는 용도지역이 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률을 적용함 - $\alpha_{\text{토지}}$란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 · 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 - $\alpha_{\text{건축물}}$이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - $\alpha_{\text{현금}}$이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금환산부지)로 제공하는 면적의 비율 · 공공시설 등 부지제공 면적 (기존 건축물 기부채납 시) $= \text{공공시설등 부지 제공면적} \times \frac{\text{공공시설등 제공부지의 부지가액}}{\text{용적률을 완화받는 부지의 부지가액}}$ · 건축물 환산부지 면적(㎡) = $\frac{\text{공공시설등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)}}$ · 현금 환산부지 면적(㎡) = $\frac{\text{현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)}}$ - 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 법적용적률*을 적용 * 도시계획조례 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호 및 제2호와 제51조제2항제2호에 따른 용도지역 용적률	-

구 분	세부계획기준	비고
임대주택 건립 시	• 관련법률 및 조례, 「공동주택건립형 지구단위계획 수립기준」, 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」, 「준주거지역 용적률계획 일괄재정비(서울특별시 고시 제2019- 13호)」 등 관련 기준을 적용	-
지하철출입구등 건물 또는 대지 내 설치시	• 「서울특별시 도시계획조례」 도시계획조례 제51조제2항에 따라 지하철출입구·환기구·배전함(지하철출입구등)을 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브 제공 - 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우 - 지하철출입구등 연결을 위한 통로를 설치·제공하는 경우(공공도로 상하부 설치) • 완화량은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 다음의 산식에 따라 산정 - 대지에 설치할 경우 : 허용용적률* × (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내 - 건물에 설치할 경우 : 허용용적률* × (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내 * 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 법적용적률*을 적용 - 연결통로 공사비 : '공공시설등 제공 시 인센티브 산정기준'에 따라 공사비를 환산부지면적으로 환산하여 산정하되, 계수는 1.2로 적용	-
건축법에 따른 공개공지 등 설치시	• 적용대상 : 건축법 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간 조성 시 • 서울특별시 건축조례 제26조제3항제1호에 따르되, 같은조 제1항제2호에서 정한 의무면적을 제외 - 산정식 : 허용용적률 + 법적용적률 × {(공개공지등면적-의무면적)/대지면적} * 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용 • 완화범위 : 법적용적률의 1.2배 이내	-
친환경항목 적용시	• 적용대상 : 지구단위계획구역 내에서 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물. 다만, 정비사업, 역세권사업 등 정책사업 추진을 위해 별도의 용적률 상향 및 공공기여 방안(기준)을 갖고 있는 사업은 해당 계획기준에 따름 • 적용산식 : 허용용적률 + 법적용적률 × ∑친환경 건축물 인증 완화비율(β) * 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용 * 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름	-

구 분	세부계획기준	비고																																																										
친환경항목 적용 시	- 친환경 건축물 인증 완화비용(β) <table><tr><th colspan="6">① 에너지효율등급 및 ZEB 인증</th><th colspan="2">② 녹색건축 인증</th></tr><tr><td>구분</td><td>ZEB1 에너지효율 1+</td><td>ZEB2</td><td>ZEB3</td><td>ZEB4</td><td>ZEB5</td><td>완화조건</td><td>최대완화비용</td></tr><tr><td>완화 비용</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>6%</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr><tr><th colspan="6">③ 재활용 건축자재 사용</th><th colspan="2">④ 장수명주택인증</th></tr><tr><td>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>15% 이상</td><td>20% 이상</td><td>25% 이상</td><td></td><td></td><td>장수명주택 인증등급</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr><tr><td>완화비용</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td><td></td><td></td><td>완화비용</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table> - ①~③ 항목 중복 적용시 완화비용은 최대 15% 적용 ((Σ①~③) ≥ 15% → 15% 적용) - ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정 후 시행	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증						② 녹색건축 인증		구분	ZEB1 에너지효율 1+	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화조건	최대완화비용	완화 비용	15%	14%	13%	12%	11%	녹색건축 최우수 등급	6%							녹색건축 우수 등급	3%	③ 재활용 건축자재 사용						④ 장수명주택인증		재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상			장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비용	5%	10%	15%			완화비용	15%	10%	-
	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증						② 녹색건축 인증																																																					
구분	ZEB1 에너지효율 1+	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화조건	최대완화비용																																																					
완화 비용	15%	14%	13%	12%	11%	녹색건축 최우수 등급	6%																																																					
						녹색건축 우수 등급	3%																																																					
③ 재활용 건축자재 사용						④ 장수명주택인증																																																						
재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상			장수명주택 인증등급	최우수	우수																																																				
완화비용	5%	10%	15%			완화비용	15%	10%																																																				
특별건축구역 도입시	• 특별건축구역 지정 및 창의혁신디자인 적용 시 상한용적률 완화 가능 • 창의·혁신디자인 건축물에 대해 서울 도시·건축 창의·혁신디자인 가이드라인에 따라 특별건축구 역 지정에 따른 용적률 등 인센티브를 부여할 적용	-																																																										
지능형건축물 인증 시	• 적용대상 : 「건축법」 제65조의 2의 제4항에 따라 인증 기준이 고시된 건축물 • 적용산식 : 기준용적률 × 지능형 건축물 인증 완화비용 - 지능형건축물 기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름 • 지능형 건축물 인증기관 : - IBS KOREA, 한국환경건축연구원 • 인증등급 : <table><tr><th>구분</th><th>1등급</th><th>2등급</th><th>3등급</th><th>4등급</th><th>5등급</th></tr><tr><td>심사기준</td><td>90% 이상 득점</td><td>85% 이상 90% 미만</td><td>80% 이상 85% 미만</td><td>75% 이상 80% 미만</td><td>70% 이상 75% 미만</td></tr><tr><td>각 분야별 과락점수</td><td>85% 미만</td><td>80% 미만</td><td>75% 미만</td><td>70% 미만</td><td>65% 미만</td></tr><tr><td rowspan="3">심사 총평</td><td>비주거</td><td colspan="4">총 660점 평가항목 600점(각분야별 100점) / 가산항목 60점(각분야별 10점)</td></tr><tr><td>주거</td><td colspan="4">총 330점 평가항목 300점(각분야별 100점) / 가산항목 30점(각분야별 10점)</td></tr><tr><td>복합건축물</td><td colspan="4">용도별 바닥면적 가중치 적용</td></tr></table> • 지능형 건축물 인증 완화비용 : <table><tr><th>지능형 건축물 인증등급</th><th>1등급</th><th>2등급</th><th>3등급</th><th>4등급</th><th>5등급</th></tr><tr><td>건축기준 완화 비율</td><td>15%</td><td>12%</td><td>9%</td><td>6%</td><td>0%</td></tr></table> • 완화범위 : 법적용적률의 1.2배 이내	구분	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	심사기준	90% 이상 득점	85% 이상 90% 미만	80% 이상 85% 미만	75% 이상 80% 미만	70% 이상 75% 미만	각 분야별 과락점수	85% 미만	80% 미만	75% 미만	70% 미만	65% 미만	심사 총평	비주거	총 660점 평가항목 600점(각분야별 100점) / 가산항목 60점(각분야별 10점)				주거	총 330점 평가항목 300점(각분야별 100점) / 가산항목 30점(각분야별 10점)				복합건축물	용도별 바닥면적 가중치 적용				지능형 건축물 인증등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	건축기준 완화 비율	15%	12%	9%	6%	0%	-												
	구분	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급																																																						
심사기준	90% 이상 득점	85% 이상 90% 미만	80% 이상 85% 미만	75% 이상 80% 미만	70% 이상 75% 미만																																																							
각 분야별 과락점수	85% 미만	80% 미만	75% 미만	70% 미만	65% 미만																																																							
심사 총평	비주거	총 660점 평가항목 600점(각분야별 100점) / 가산항목 60점(각분야별 10점)																																																										
	주거	총 330점 평가항목 300점(각분야별 100점) / 가산항목 30점(각분야별 10점)																																																										
	복합건축물	용도별 바닥면적 가중치 적용																																																										
지능형 건축물 인증등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급																																																							
건축기준 완화 비율	15%	12%	9%	6%	0%																																																							

- ※ 공공시설 부지를 제공(기부채납)하거나, 공공시설등 설치제공(기부채납)하는 경우 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제7조(지구단위계획구역 안의 용적률 계획 및 운용) 및 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름
- ※ 건축법상 공개공지 등 다른 법률에 따른 완화규정은 허용용적률에 다른 법률에 따른 용적률 완화량을 더하여 상한용적률로 산정
- ※ 국토계획법 제78조제7항에 따라 상한용적률 항목을 중첩하여 적용하는 경우로서 국토계획법 시행령에 따른 용도지역별 용적률 최대한도를 초과하는 경우, 도시건축공동위원회 심의를 통해 기반시설 적정성 등 검토
- ※ 상한용적률인센티브 세부적용방법은 관련법령 및 서울시 관련지침의 내용을 따름

4 기타사항에 관한 결정

1. 교통처리에 관한 결정 : 변경

가. 교통처리에 관한 결정 : 변경

1) 차량동선(변경)

구분	적용 위치	계획 내용	비고
차량출입불허구간	전구역(도면참조)	- 간선도로 및 모퉁이변에 지정 - 간선도로변 차량출입은 원칙적으로 허용하지 않음	-

※ 특별계획구역의 경우 도시·군관리계획 결정시[차량진출입 불허구간]은 불가피하거나 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고 “지구단위계획구역 내 개별필지[차량진출입 불허구간]설정기준”에 따라 설정한다.

2) 보행동선(변경없음)

구분	적용 위치	계획 내용	비고
공공보행통로	전구역 (도면참조)	- 긴 폭원의 블록으로 보행우회동선이 예상되는 지역에 지정 - 옛 도시조직(옛 길) 보존이 필요한 지역에 지정 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	전구역 (도면참조)	- 보행 및 차량을 위한 통로 개설로 지구교통개선 - 보행 및 차량의 원활한 흐름유도	-

(이 하 여 백)

2. 특별계획구역 내 기존건축물 및 가설건축물에 관한 계획

① 기존건축물 및 가설건축물에 관한 적용기준

1. 특별계획구역 내 기존건축물 증축 및 용도변경 등을 하고자 하는 경우, 용산지구단위계획 민간부문 시행지침 제57조를 준용함.
2. 가설건축물의 경우 지구단위계획 상 건축물의 용도, 건축선에 관한 계획에 부합하여야 함.

3. 경미한 사항에 관한 결정

① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제25조(도시관리계획의 입안)제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.

② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제8호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.

1. 대지의 분할, 교환에 관한 사항
 2. 자율적 공동개발
 3. 전면공지, 공개공지, 씬지형공지 등 대지 내 공지 및 대지 내 통로의 위치, 성격 및 조성방법의 변경 (신설, 폐지 포함)
 4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
 5. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
 6. 교통영향평가 심의를 거쳐 차량출입내 구가 변경되는 경우, 이에 따른 차량출입불허구간의 변경
 7. 이미 결정된 도시계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우
 8. 지역특성을 고려하여 허용용적률 인센티브 항목을 추가하거나 산정기준과 계획기준을 변경 또는 구체적인 기준을 마련하는 경우(단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)
- ※ 향후 관련 법령 및 지침이 제개정 또는 변경될 경우, 변경된 법령 및 지침을 적용함

Ⅲ. 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.

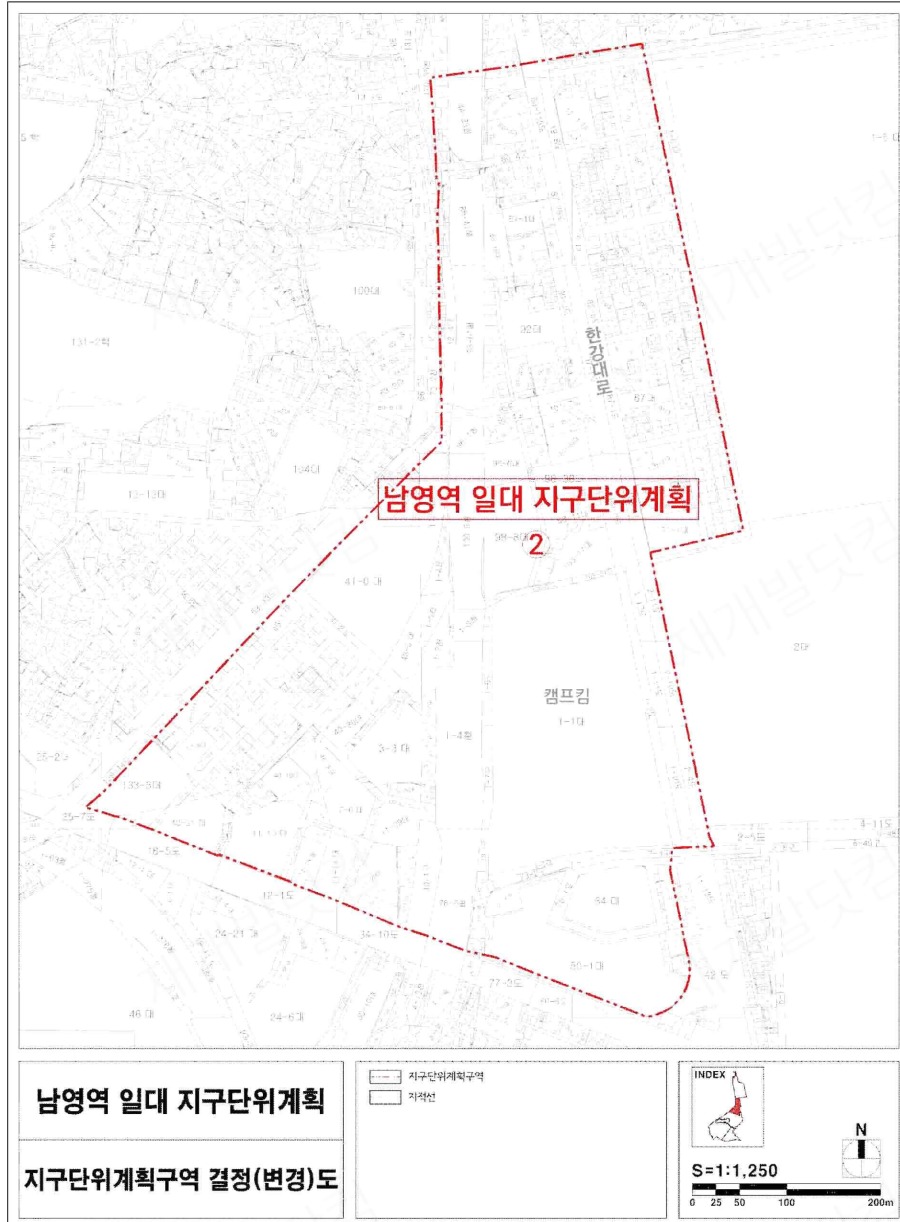
Ⅳ. 열람장소

서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8385), 용산구 도시계획과(☎02-2199-7412)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

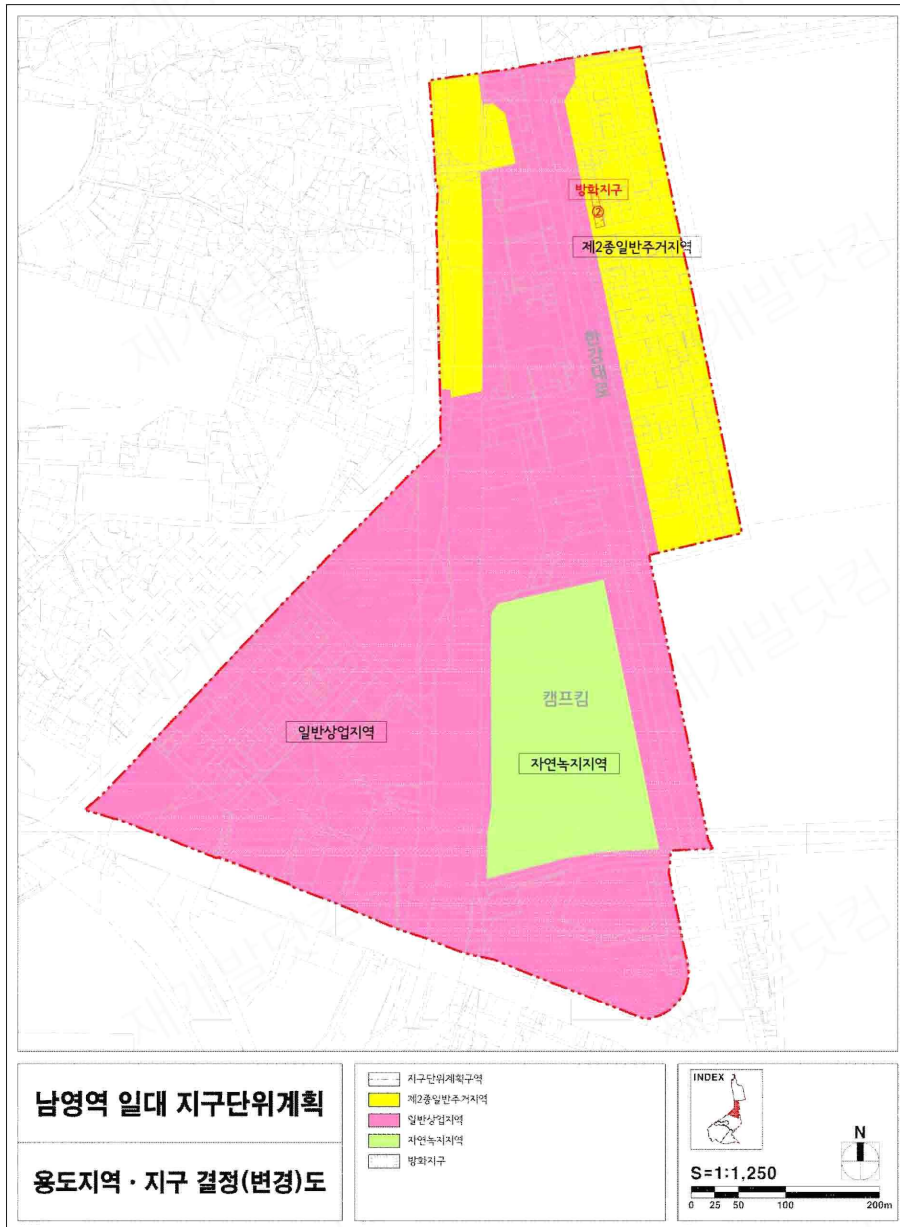
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

〈붙임〉

■ 지구단위계획 결정(변경)도



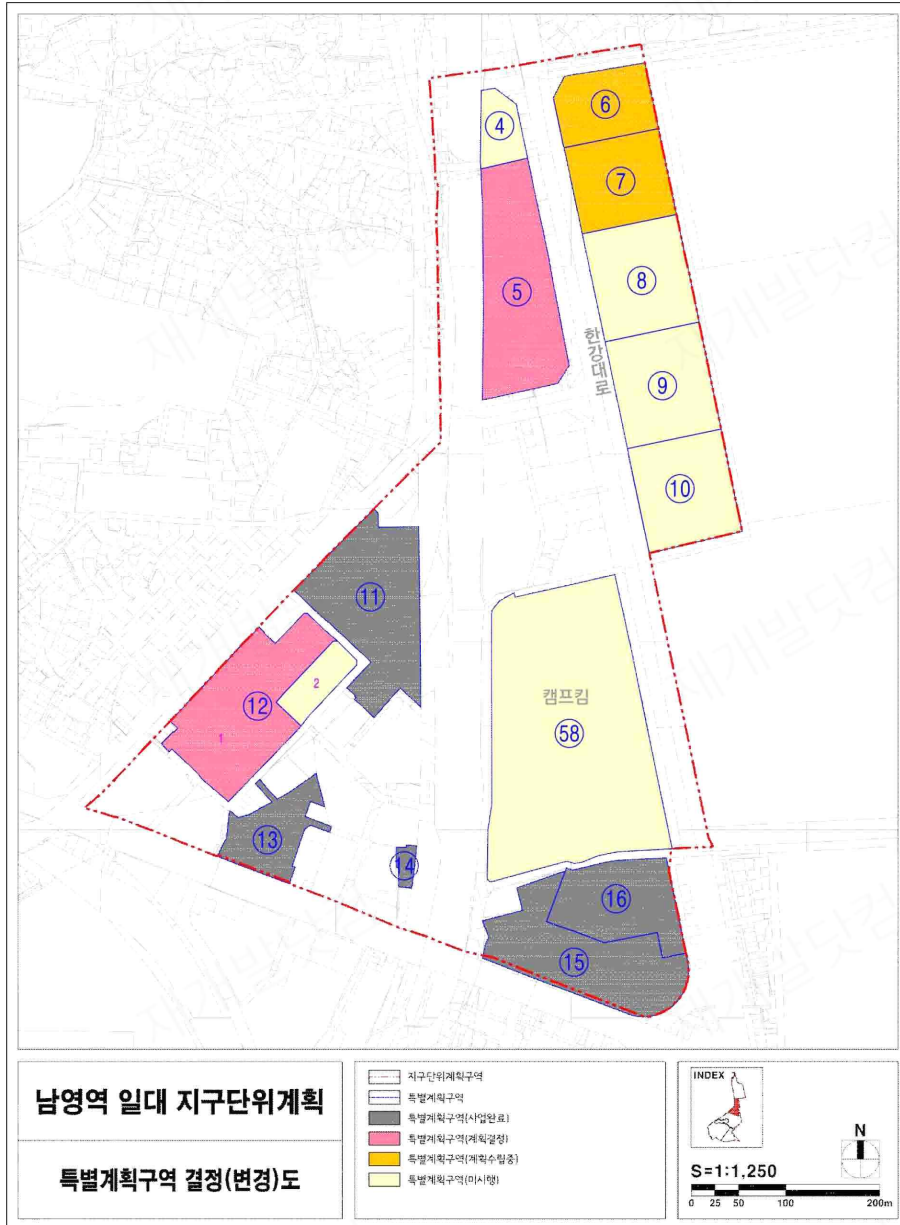
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



■ 도시계획시설에 관한 결정(변경)도



■ 특별계획구역에 관한 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

