

◆ 서울특별시고시 제2023-62호

도시관리계획(용산 지구단위계획 및 서울역북부 특별계획구역 세부개발계획 수립)
결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2001-229호(2001.7.10.)로 결정되고 서울특별시고시 제2016-408호(2016.12.15.)로 변경 결정된 용산 지구단위계획구역 내 중구 봉래동 2가 122번지 일대 서울역북부 역세권 유희부지에 대하여 2022년 제4차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(용산 지구단위계획 및 서울역북부 특별계획구역 세부개발계획 수립)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 2월 23일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

○ 용산 지구단위계획구역 내 서울역 북부역세권 유희부지를 활용한 계획적 개발을 유도하기 위해 사전협상을 완료하고 사전협상 내용에 따라 지구단위계획을 변경하고 서울역북부 특별계획구역 지정 및 세부개발계획을 결정(변경)하는 사항임

II. 용산 지구단위계획 결정

① 지구단위계획구역에 관한 결정사항

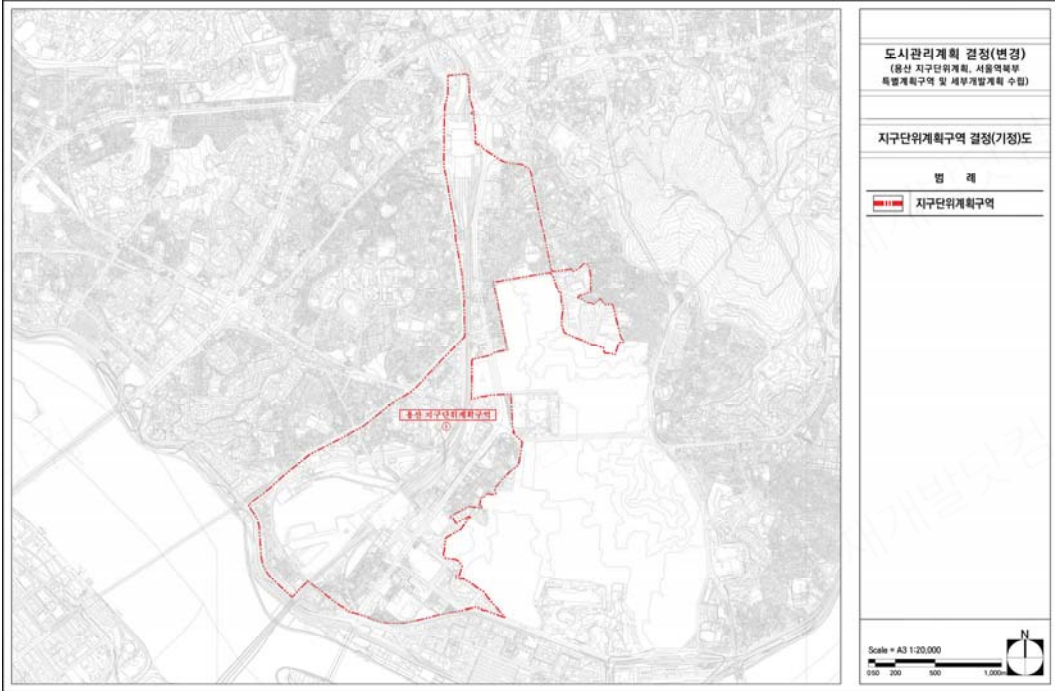
1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	용산 지구단위계획구역	중구 봉래동 ~용산구 한강로 일대	3,490,594.51	증)13,006.1	3,503,600.61	1995.3.10. (서고시 제1995-53호)	

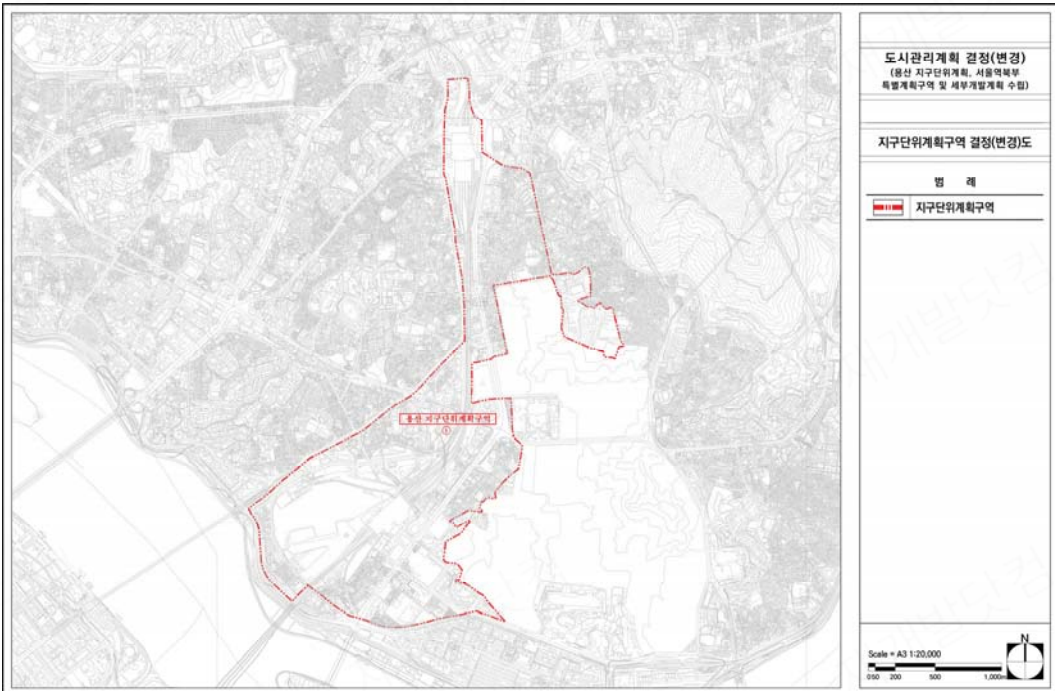
○ 결정(변경) 사유서

구역명	변 경 내 용	변 경 사 유
용산 지구단위계획구역	• 면적 변경 - 면적 : 3,490,594.51㎡ → 3,503,600.61㎡ 증) 13,006.1㎡	• 도시계획시설의 효율적·체계적 관리를 위하여 서울역 철도시설 확장 구역을 포함한 서울역 특별계획구역 변경에 따라 용산 지구단위계획구역 면적 증가 반영

■ 지구단위계획구역에 관한 결정(기정)도



■ 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도



② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		3,490,594.51 (29,093.40) ¹	증)13,006.10	3,503,600.61 (29,093.40) ¹ (13,006.10) ²	100.0	
주거지역	소계	2,378,024.51	감)14,159.50	2,363,865.01	67.4	
	제1종일반주거지역	84,972.40	-	84,972.40	2.4	
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	509,382.80	-	509,382.80	14.5	
	제2종일반주거지역	492,168.00	-	492,168.00	14.0	
	제3종일반주거지역	1,120,517.21 (25,637.80) ¹	감)14,159.50	1,106,357.71 (11,478.3) ²	31.6	
	준주거지역	170,984.10	-	170,984.10	4.9	
상업지역	일반상업지역	980,265.00 (3,455.60) ¹	증)27,165.60	1,007,430.60 (29,093.4) ¹ (1,527.8) ²	28.8	
녹지지역	자연녹지지역	132,305.00	-	132,305.00	3.8	

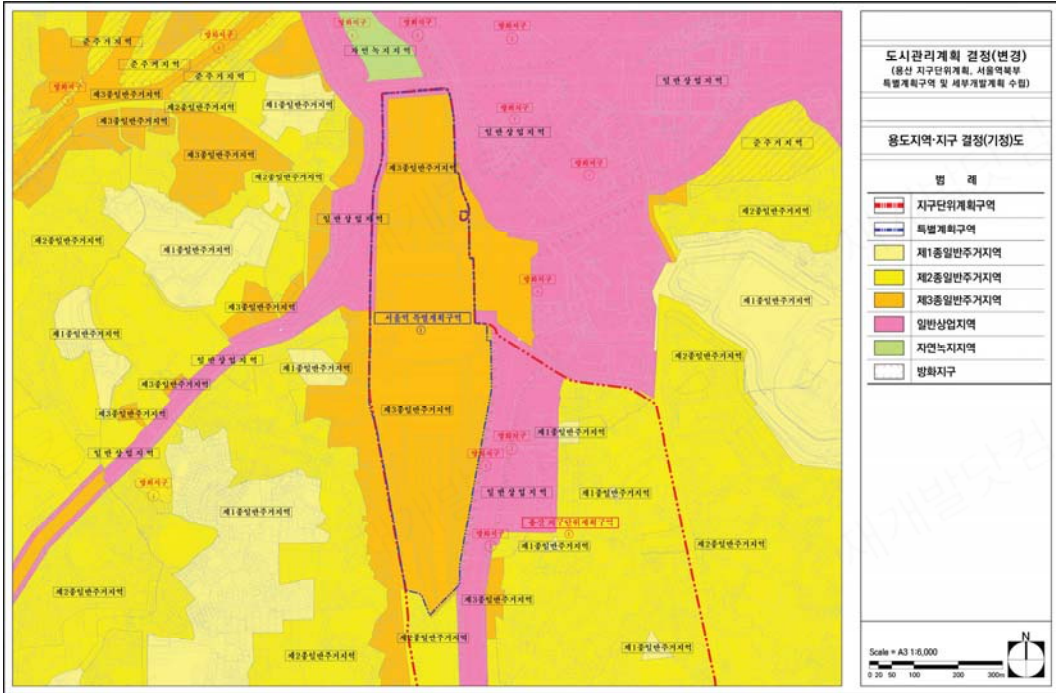
- 주) 1. () 부분은 서울역북부 특별계획구역 면적임
 2. () 부분은 서울역 철도시설 확장구역 면적임

○ 결정(변경) 사유서

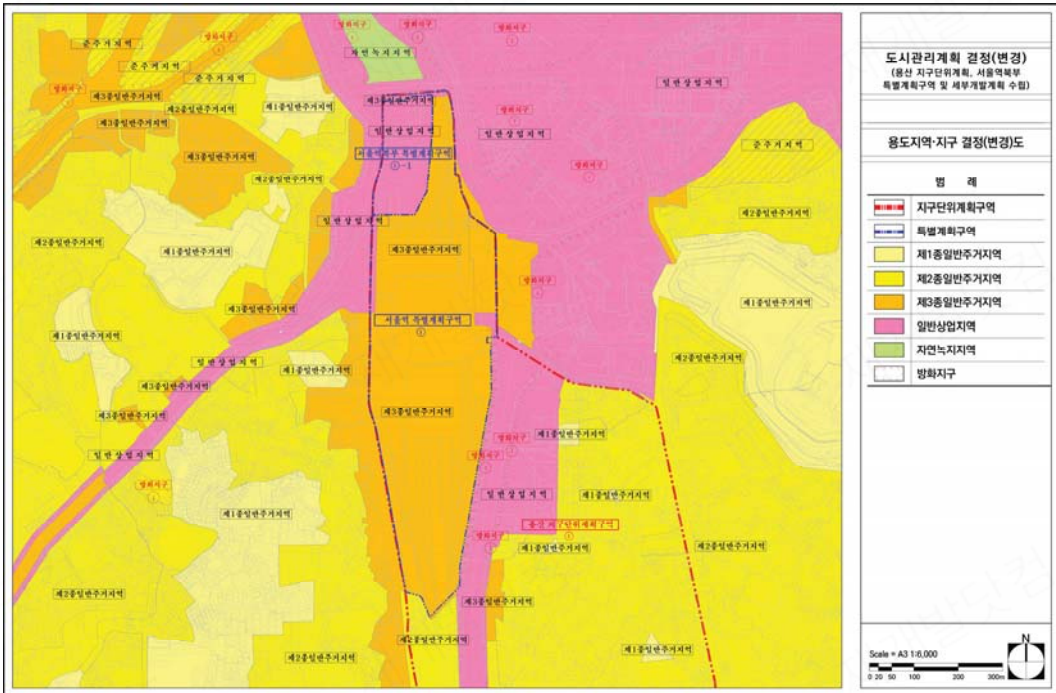
도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	중구 봉래동2가 122-15번지 일대	제3종 일반주거지역	일반 상업지역	25,637.8	800%	○상위 및 관련계획을 준용하여 서울역 북부역세권 유희부지 개발사업을 통해 도심지원기능 도입과 서울역 일대 활성화를 위하여 효율적 토지이용을 도모하고자 일반상업지역으로 변경
-	용산구 동자동 43-205번지 일대	일반 상업지역	일반 상업지역	1,527.8	800%	○서울역 철도시설 확장구역으로 서울역 특별계획구역에 포함됨에 따라 금회 용산 지구단위계획구역에 포함
-	중구 봉래동2가 122-17번지 일대	제3종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	11,478.3	250%	○서울역 철도시설 확장구역으로 서울역 특별계획구역에 포함됨에 따라 금회 용산 지구단위계획구역에 포함

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



■ 용도지역·지구에 관한 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	-	-	
변경	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㎡
신설	소로	3	A	7.5	특수 도로	109.92	봉래동2가 122 - 17	봉래동2가 122 - 15	보행자 전용도로	-	-	· 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. 서울역북부 특별계획구역 해당 부분만 기재

2. ()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 (호텔마누)
			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㎡		
신설	연결 통로 ㉔	봉래동2가 122-11일대	길이	-	증)38.06m	38.06m	-	신설 (서울로7017~ 북부역세권)
			폭	-	증)7.5m	7.5m		
			높이 (지표면기준)	-	증)0m~13.4m (- 23.74m~13.4m)	0m~13.4m (- 23.74m~13.4m)		
			면적	-	증)315.98㎡	315.98㎡		

- 소로3-A

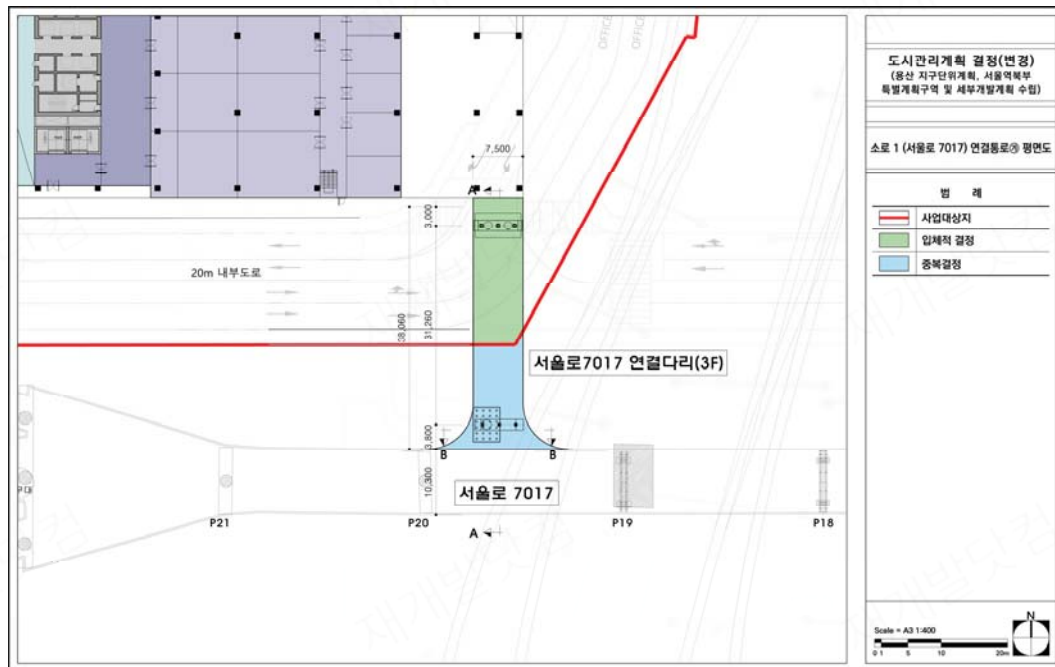
구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	소로 3-A	봉래동2가 122-16일대	길이	-	증)109.92m	109.92m	-	신설 (북부역세권~ 통일로)
			폭	-	증)7.5m	7.5m		
			높이 (지표면기준)	-	증)0m~12.0m (- 20.46m~12.0m)	0m~12.0m (- 20.46m~12.0m)		
			면적	-	증)888.71㎡	888.71㎡		

주) 1. () 는 지하구조물을 포함한 값

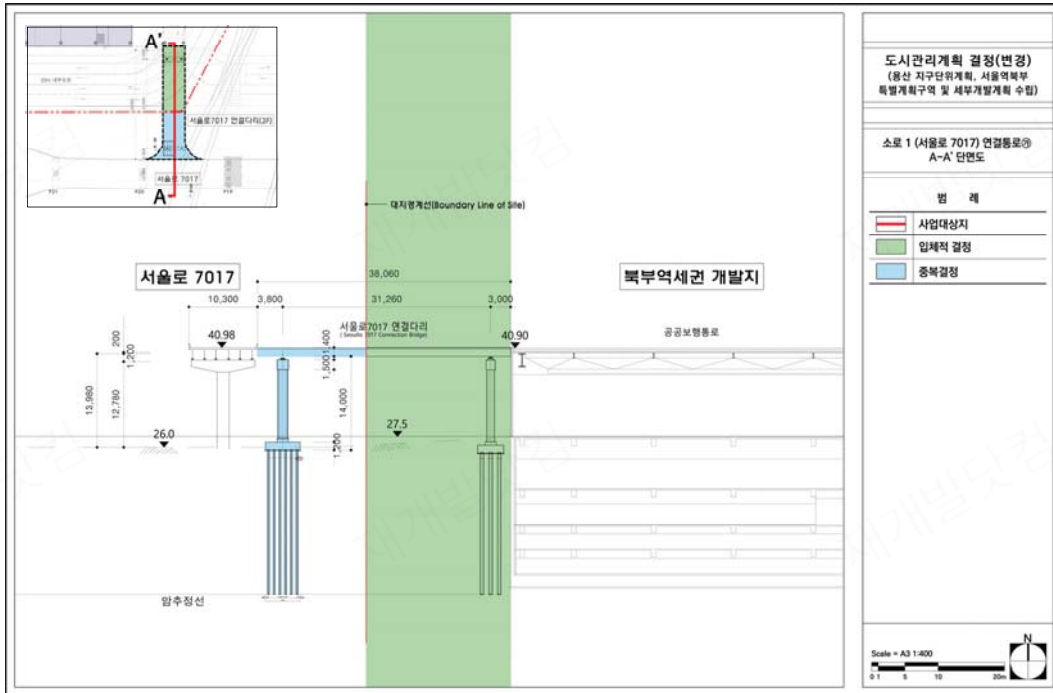
○ 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내 용	변경 사유
소로1	소로1	• 변경 - 연결통로 1개소 추가 - 연장 : 38.06m - 폭원 : 7.5m - 높이 : 0m~13.4m(-23.74m~13.4m) - 면적 : 315.98㎡ - 북부역세권과 입체적 결정 : 170.88㎡ - 철도③(서울역)과 중복결정 : 3,560.12㎡ - 철도②(인천국제공항철도)와 중복결정 : 161.67㎡	• 서울로7017(소로1)과 북부역세권의 보행로 연결에 따른 도시계획시설 변경 • 중복결정 및 입체적 결정
-	소로3-A	• 신설 - 연결보행통로 1개소 신설 - 연장 : 109.92m - 폭원 : 7.5m - 높이 : 0m~12.0m(-20.46m~12.0m) - 면적 : 888.71㎡ - 기능 : 특수도로 - 북부역세권과 입체적 결정 : 64.28㎡ - 철도③(서울역)과 중복결정 : 824.43㎡	• 서울역광장과 북부역세권의 보행로 연결에 따른 도시계획시설의 신설 • 중복결정 및 입체적 결정

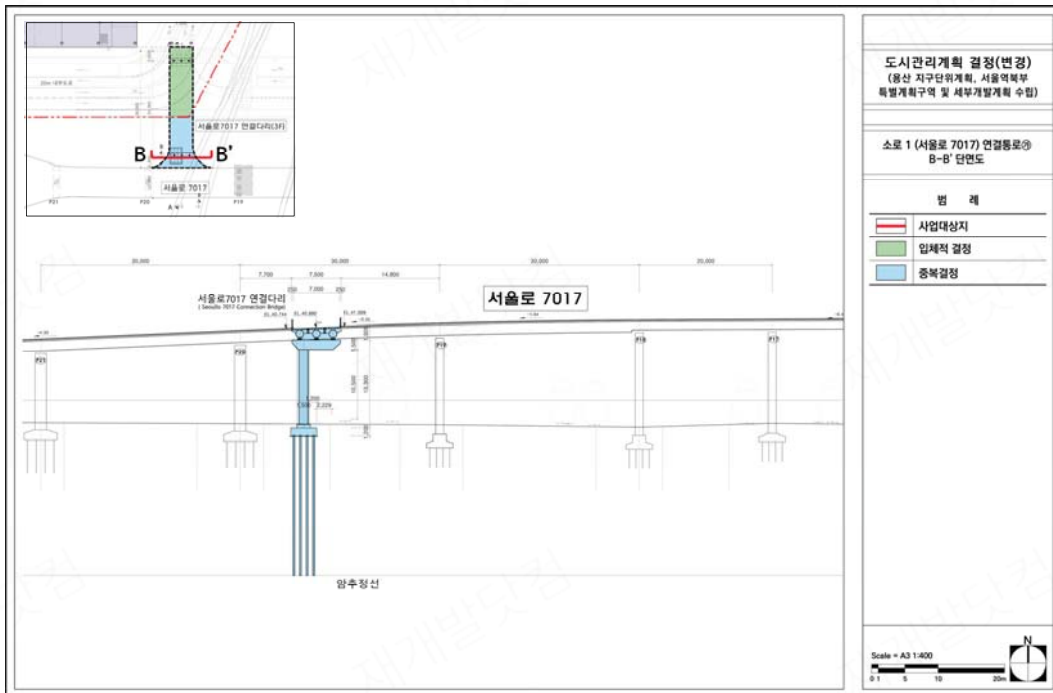
- 입체적 도시계획시설 결정(변경)도
- 소로1(서울로 7017) 연결통로㉠ 평면도



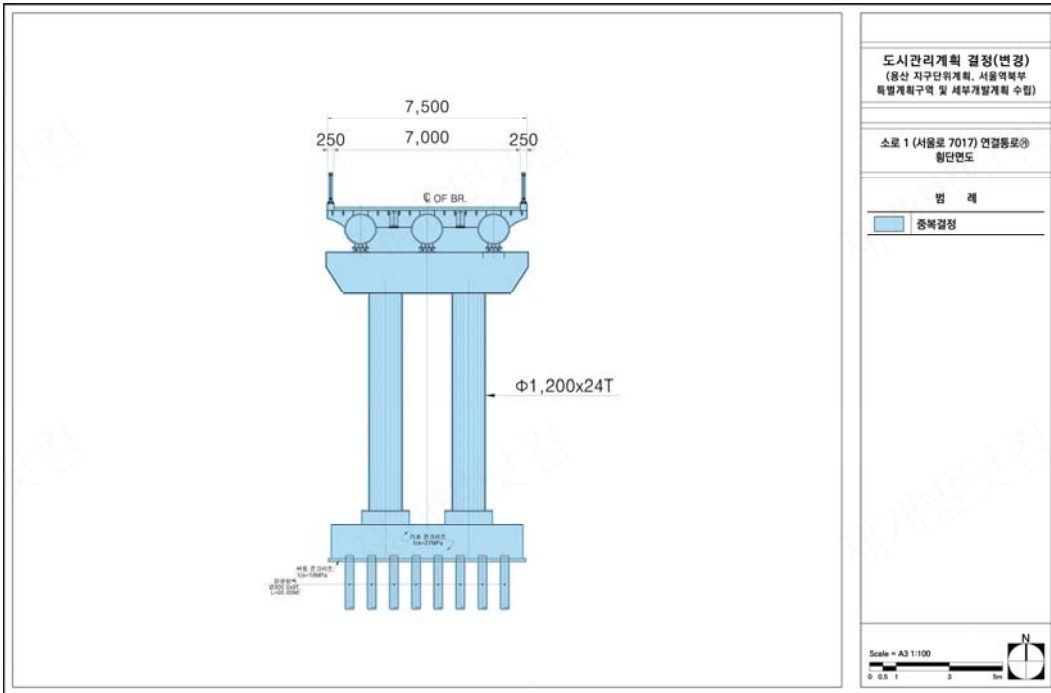
■ 소로1(서울로 7017) 연결통로㉞ A-A' 단면도



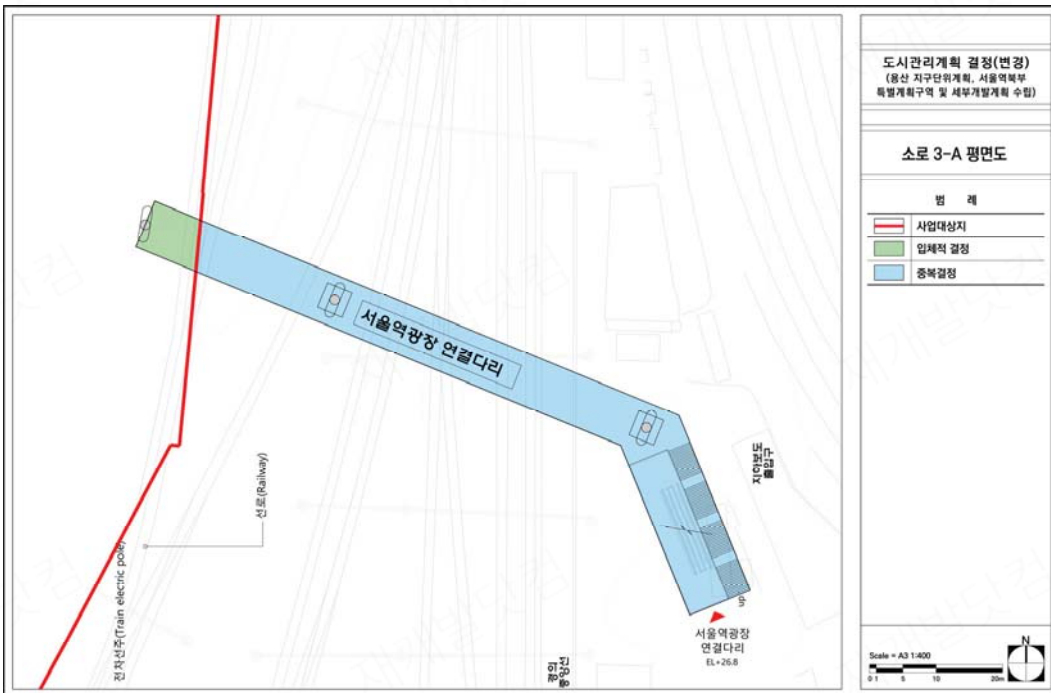
■ 소로1(서울로 7017) 연결통로㉞ B-B' 단면도



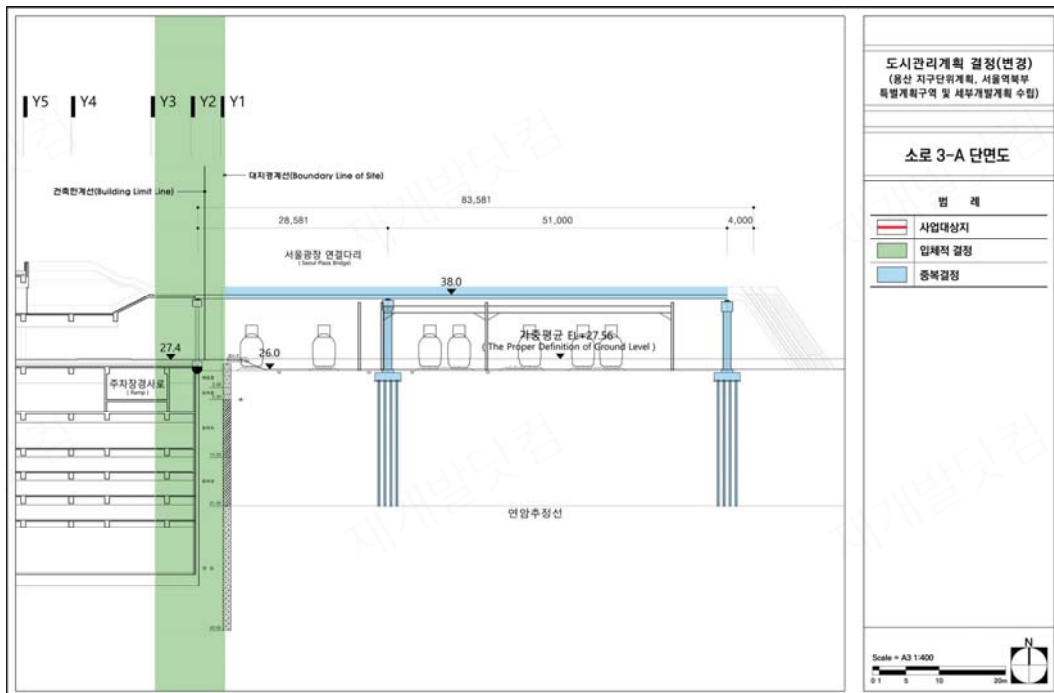
■ 소로1(서울로 7017) 연결통로㉔ 횡단면도



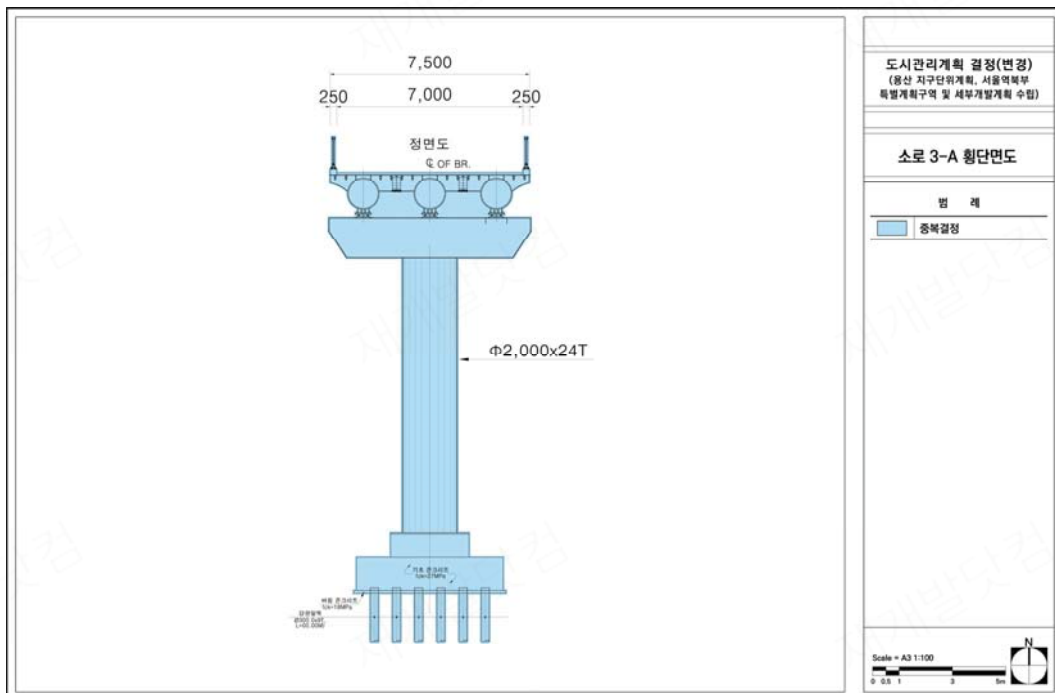
■ 소로 3-A 평면도



■ 소로 3-A 단면도



■ 소로 3-A 횡단면도



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,공향동, 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
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,공향동, 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 - 철도③(서울역), 소로1류 (서울로7017)

주) 1. 금회 변경되는 철도만 기재

- 서울역

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	③	철도	일반 철도	서울역 일대	228,628.1	-	
변경	③	철도	일반 철도	서울역 일대	219,669.9	-	· 철도②(공항철도), 대로3-13, 소로1(서울로7017), 광장①, 소3-A 증복결정 · 면적오차정정 · 북부역세권 개발사업 면적 제척 · 수제화거리 경계부 정형화

- 주) 1. 서울특별시 제1977-427호(1977.12.14.) 기정사항, 고시면적 69,160평을 환산하여 228,628.1㎡ 적용
 2. 금회 변경되는 철도만 기재

○ 입체적 도시계획시설 결정(변경)조서

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

○ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
②	철도	- 선형변경 - 입체적 결정사항 반영	- 현재 운영중인 인천국제공항철도 노선을 반영하여 도시계획의 체계적 유지 및 관리 도모 - 국토교통부고시 제2009-1197호(2009.12.23.)입체구역 지정사항을 도시·군관리계획수립지침 상의 입체적 결정조서 서식으로 명시
③	철도	- 선형 검토에 따른 기정 면적 보정 - 구적오차 : 증) 20,160.1㎡ - 서울역 북부역세권 개발면적 제척 - 북부역세권 개발면적 : 감) 29,093.4㎡ - 정형화 - 61-13, 61-14 제척 및 1-16, 1-17, 1-18 포함 : 감) 24.9㎡ - 총 면적 : 228,628.1㎡ → 219,669.9㎡, 감) 8,958.2㎡	- 서울역 철도 고시사항 누락에 따라 관련법률 및 추진경위 등 면밀한 검토를 통해 결정 근거를 마련하여 최초 결정면적과의 구적오차 정정 - 서울역 북부역세권 개발에 따른 철도시설 면적 일부 축소 반영 - 염천교 수제화거리 상점부지, 토지소유자, 지목 등을 면밀히 검토하여 철도시설 경계 정형화 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

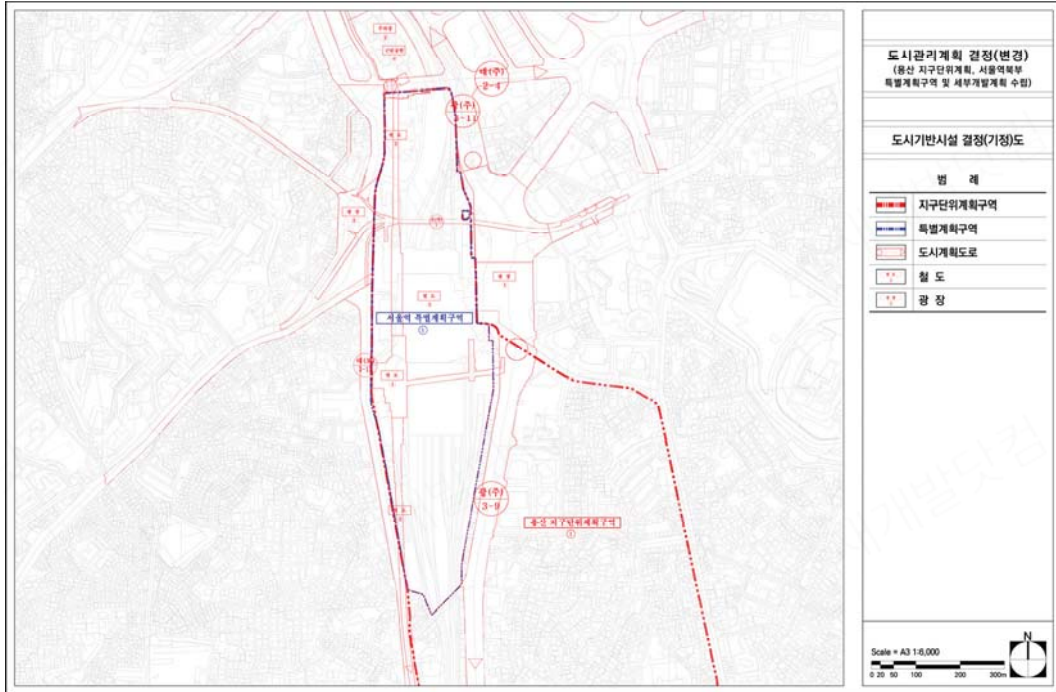
3) 사회복지시설 결정조서 : 변경없음

4) 문화시설 결정조서 : 변경없음

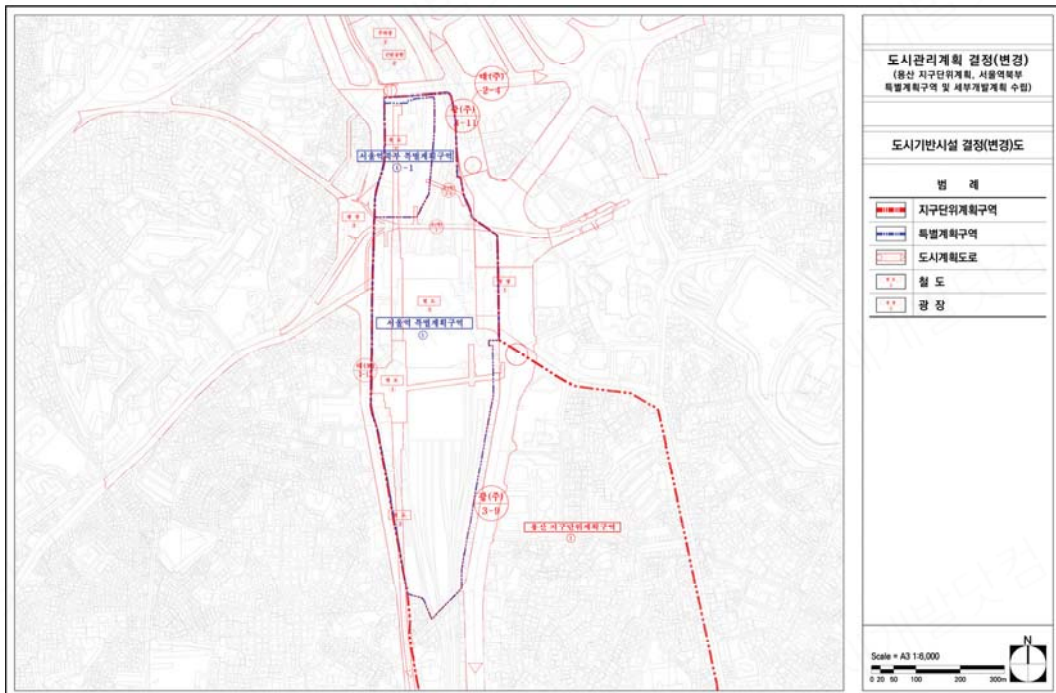
마. 보건위생시설 : 변경없음

1) 종합의료시설 결정조서 : 변경없음

■ 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 (변경)

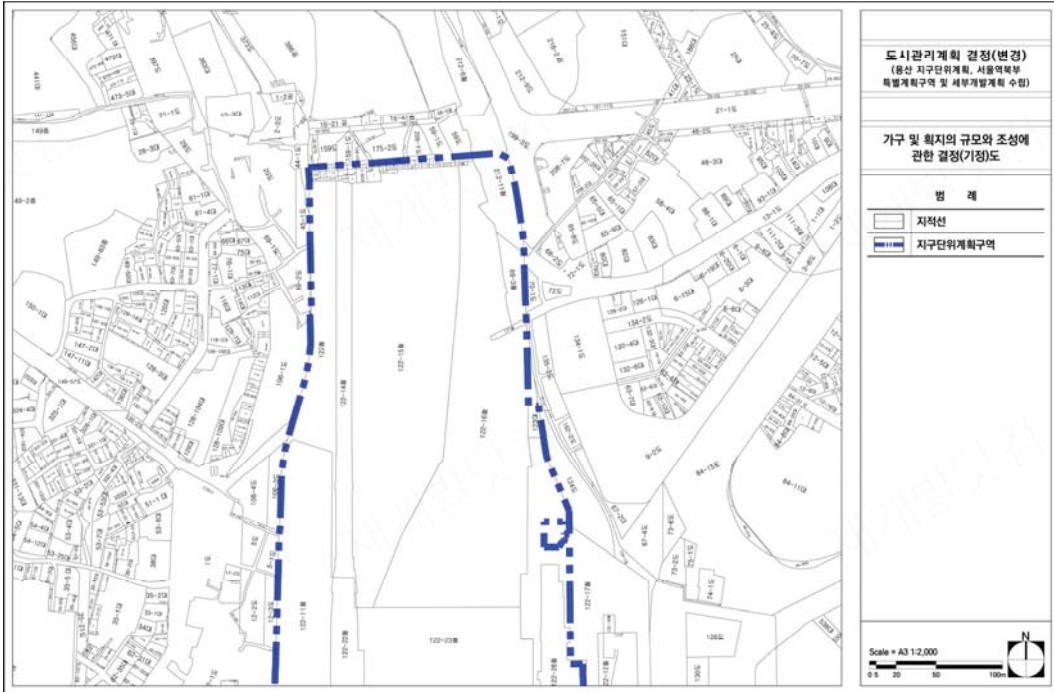
■ 서울역북부 특별계획구역 (변경)

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

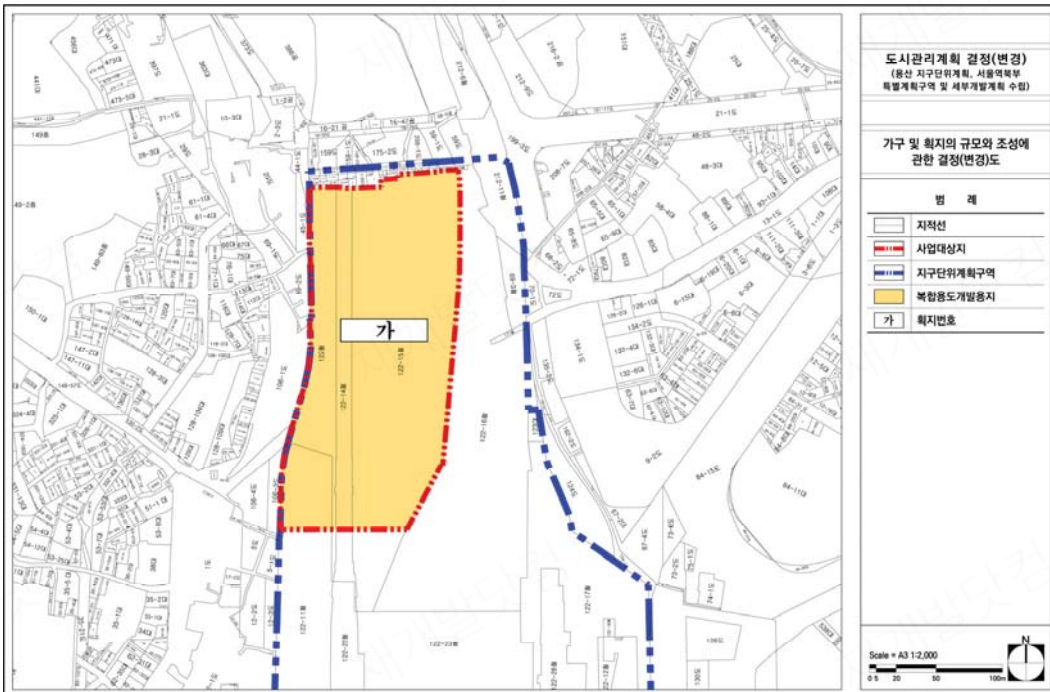
○ 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유
- 특별계획구역 신설 - 면적 : 29,093.4㎡	서울역북부 유희부지를 활용한 계획적 개발 유도하기 위하여 특별계획구역 신설

■ 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 : 변경

구 분		높 이 계 획	비 고
신설	서울역북부 특별계획구역	최고높이 150m 이하 (랜드마크 특화를 위한 1개동 180m이하 적용)	-

※ 서울역북부 특별계획구역 부분만 기재

○ 변경 사유서

변경내용	변경사유
- 서울역북부 특별계획구역 높이계획 신설 - 최고높이 150m 이하 (랜드마크 특화를 위한 1개동 180m이하 적용)	서울역북부 특별계획구역 신설에 따른 높이계획 신설

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 : 변경

· 기정

구 분		적 용 대 상	계 획 내 용	비고
공개 공지	선형 및 섬지형	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 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		긴폭원의 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

구 분		적 용 대 상	계 획 내 용	비고
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		긴폭원의 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 - 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 바닥재료를 포장 - 건축물 신축 시 개발주체가 조성 - 공공부문 가로수와 동일하거나 유사한 수종 식재 권장		

○ 변경 사유서

변경 내용	변경 사유
- 서울역북부 특별계획구역 내 공개공지 조성 - 서울역북부 특별계획구역 내 공공보행통로 조성 - 서울역북부 특별계획구역 내 보차혼용도로 조성	- 휴게 및 커뮤니티를 위한 대규모 공개공지 지정 24시간 개방된 서울역북부~서울로7017~서울역 공공보행통로 지정 - 청파로변 차량 진출입구 설치 및 대지 내 폭원 20m의 보차가 분리된 보차혼용도로 지정(향후 철도지하화시 동서연결도로로 이용)

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 : 변경

· 서울역북부 특별계획구역 (신설)

유형	인센티브 항목		완화내용	비고
중점	건축물용도	지정용도	기준용적률 x (지정용도면적/연면적) x 3.0	- 관광숙박시설 : $\alpha = 3.0$ - 컨벤션 : $\alpha = 3.0$
계획 유도	대기환경 (친환경)	저공해 자동차	기준용적률 x 0.1	용산지단 이전기준
	건축물용도	특정층(꼭대기)개방	기준용적률 x (설치면적/연면적) x 5.0	
	지능형건축물인증		기준용적률 x 0.1	
	에너지(친환경)	건축물 에너지효율등급	기준용적률 x 0.1	
	대지내 공지	공공보행통로	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α	- 건물내 : $\alpha = 0.5$ - 옥상형 : $\alpha = 0.5$ - 개방형 : $\alpha = 1.2$
		보차혼용통로	기준용적률 x (조성면적/대지면적) x 1.2	

· 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

4. 특별계획구역의 지정 및 변경에 관한 결정(변경) 조서

■ 서울역 특별계획구역 ① : 변경

1) 특별계획구역 결정조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	서울역 특별계획구역	용산구 동자동 43-205 일원	234,706.51	감)15,837.7	218,868.81	서울시고시 제2001-229호 (2001.07.10)	

○ 결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
서울역 특별계획구역	· 위치 변경 : 중구 봉래동2가 122 및 용산구 동자동 43-205 일원 → 용산구 동자동 43-205 일원 · 면적 변경 : 234,706.51㎡ → 218,868.81㎡(감 15,837.7㎡) - 서울역 철도시설 면적 증가 : 증) 13,255.7㎡ - 북부역세권 개발사업 부지 제척 : 감) 29,093.4㎡	· 서울역북부 특별계획구역 신설에 따른 위치 변경 · 서울역 철도시설 확장에 따른 효율적 관리를 위하여 서울역 특별계획구역에 포함 · 북부역세권 개발사업 부지를 서울역북부 특별계획구역으로 신설함에 따라 서울역 특별계획구역에서 제척

■ 서울역북부 특별계획구역 ①-1 : 신설

1) 특별계획구역 결정조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①-1	서울역북부 특별계획구역	중구 봉래동2가 122 일원	-	증)29,093.4	29,093.4	-	

○ 결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
서울역북부 특별계획구역	• 특별계획구역 신설 - 북부역세권 개발사업 부지 - 면적 : 29,093.4㎡	[사전협상 대상지 선정 및 협상 완료] • 본대상지는 국토계획법 제51조 제1항 8호의2, 8호의3, 같은 법 시행령 제43조 제1항, 제2항, 제3항에 해당하는 부지로써 • 서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례 제22조에 따른 '도시계획변경 사전협상 운영지침'을 준용하여 협상을 진행 • 사전협상 결과(도시계획과 - 4729, '21.04.05.) 및 전문가 자문회의 ('21.09.17.) 의견에 따라 지구단위계획(특별계획구역)을 결정하고자 함

2) 특별계획구역 계획지침

구분	특별계획구역 계획지침	비고						
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 안마시설소 • 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 안마시설소 • 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 안마시설소 • 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							

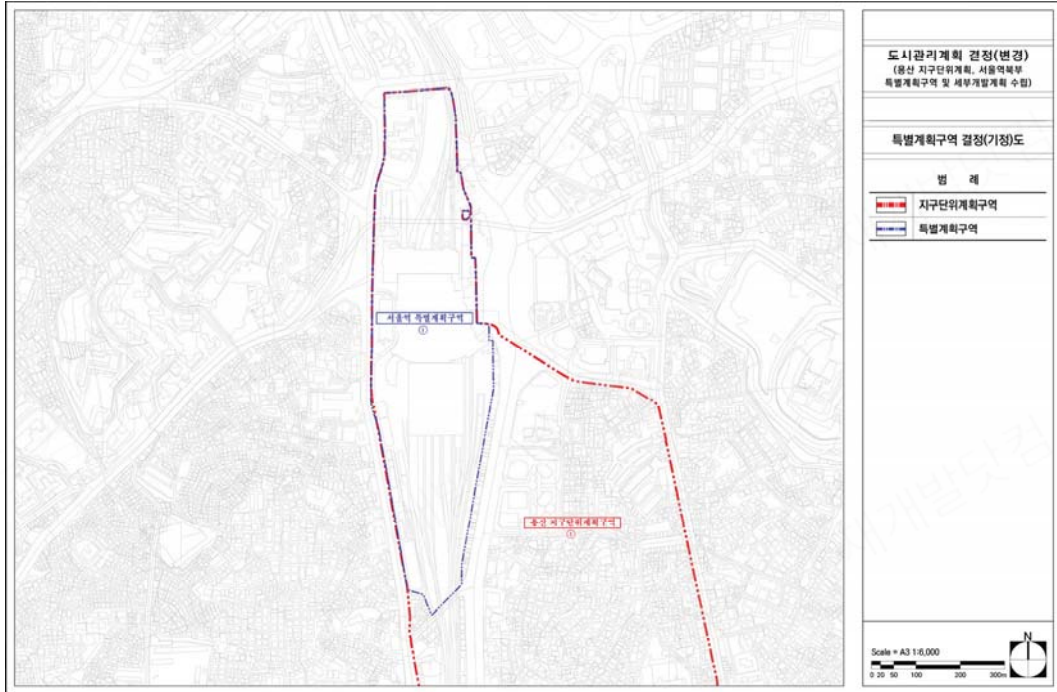
구분		특별계획구역 계획지침	비고
건축	건축 한계선	• 청파로변 : 3m • 대상지 북측 : 경계로부터 3m • 대상지 남측 : 경계로부터 23m(보차혼용통로 지하구간은 건축 제한) • 대상지 서측 : 청파로변 버스정류장 부근 보행동선을 고려하여 경계로부터 3m~6.5m	
	주동배치구간	• 높이계획을 완화 받는 주동은 북동측 대상지 1/4구간에 입지할 수 있도록 계획	
	고층배치 금지구간	• 고층부 통경측 확보를 위해 고층배치금지구간 지정 (폭 23m이상 확보, 건축물 5층 초과 금지)	
건축물 형태 및 외관	주변 건물과의 조화 및 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	• 다채로운 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 장애인외의 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)	

구분		특별계획구역 계획지침	비고
	보차혼용통로	- 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	
	차량출입불허구간	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 구체적인 세부 사용계획 별도고시	

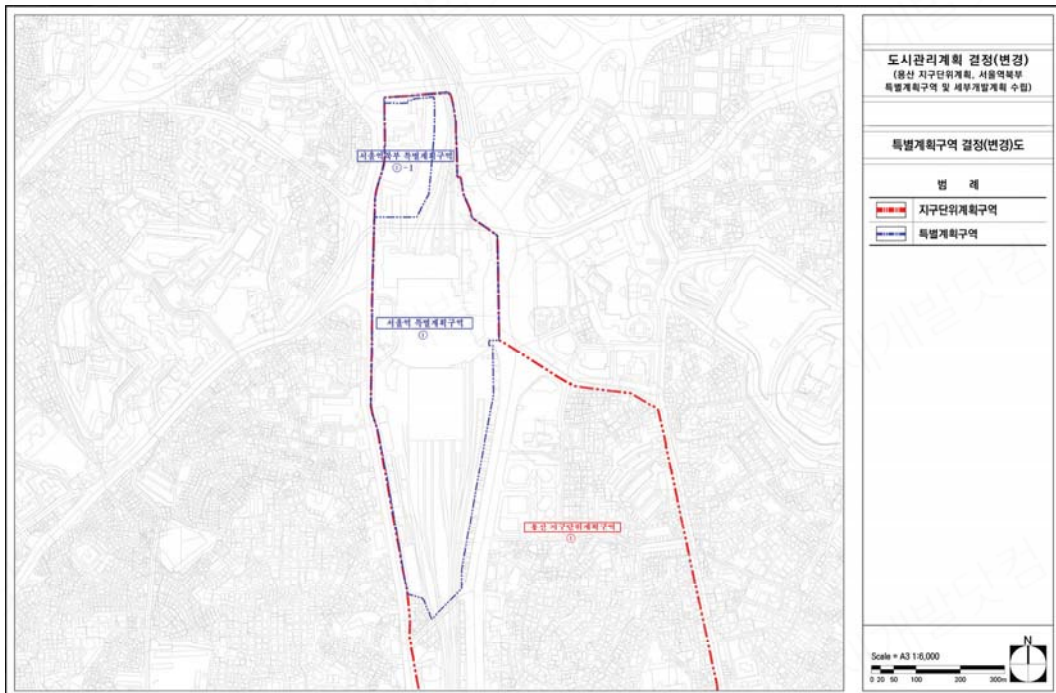
○ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
서울역북부 특별계획구역 계획 지침	특별계획구역 계획 지침 신설	서울역북부 유희부지를 활용한 계획적 개발을 유도하기 위해 사전협상 내용 등을 반영한 특별계획구역 계획지침 신설

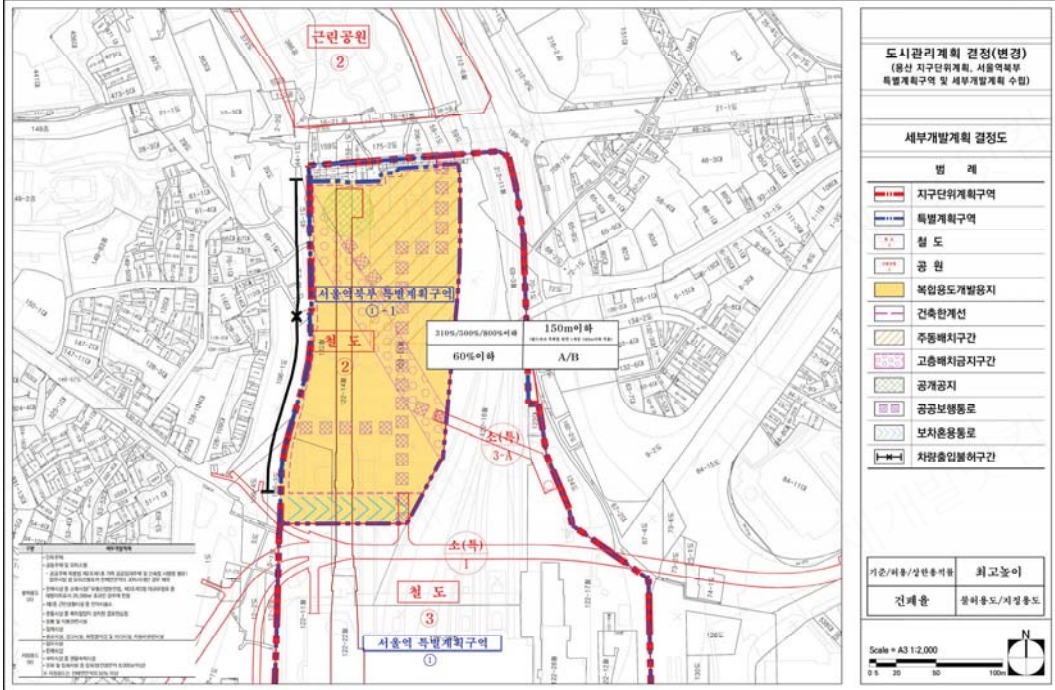
■ 특별계획구역 결정(기정)도



■ 특별계획구역 결정(변경)도



■ 특별계획구역 지침도



■ 동자동 특별계획구역 ② ~ 용산철도병원부지 특별계획구역 ④ (변경없음)

④ 경미한 사항에 관한 결정사항 : 변경없음

⑤ 용산 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(기정)도 (S=1:20,000)
2. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도 (S=1:20,000)
3. 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도 (S=1:6,000)
4. 용도지역·지구에 관한 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)
9. 특별계획구역 지침도 (S=1:2,000)

Ⅲ. 서울역북부 특별계획구역 세부개발계획 결정

① 특별계획구역에 관한 결정사항

1. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

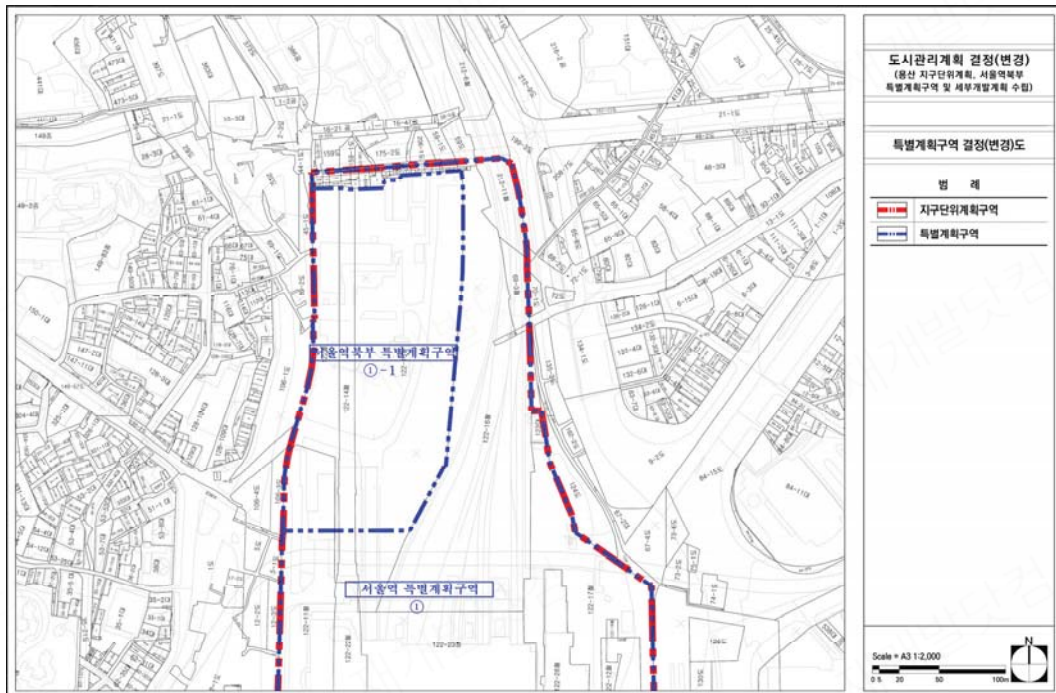
구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①-1	서울역북부 특별계획구역	중구 봉래동2가 122 일원	-	증)29,093.4	29,093.4	-	

주) 구역면적은 추후 측량성과에 따라 변경될 수 있음

○ 특별계획구역 결정 사유서

구역명	변경 내용	변경 사유
서울역북부 특별계획구역	- 특별계획구역 신설 - 면적 : 29,093.4㎡ - 북부역세권 개발사업 부지	[사전협상 대상지 선정 및 협상 완료] - 본대상지는 국토계획법 제51조 제1항 8호의2, 8호의3, 같은 법 시행령 제43조 제1항, 제2항, 제3항에 해당하는 부지로서 - 서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례 제22조에 따른 '도시계획변경 사전협상 운영지침'을 준용하여 협상을 진행 - 사전협상 결과(도시계획과-4729, '21.04.05.) 및 전문가 자문회의('21.09.17.) 의견에 따라 지구단위계획(특별계획구역)을 결정하고자 함

■ 특별계획구역 결정(변경)도



② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		29,093.4	-	29,093.4	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	25,637.8	감)25,637.8	-	-	
상업지역	일반상업지역	3,455.6	증)25,637.8	29,093.4	100.0	

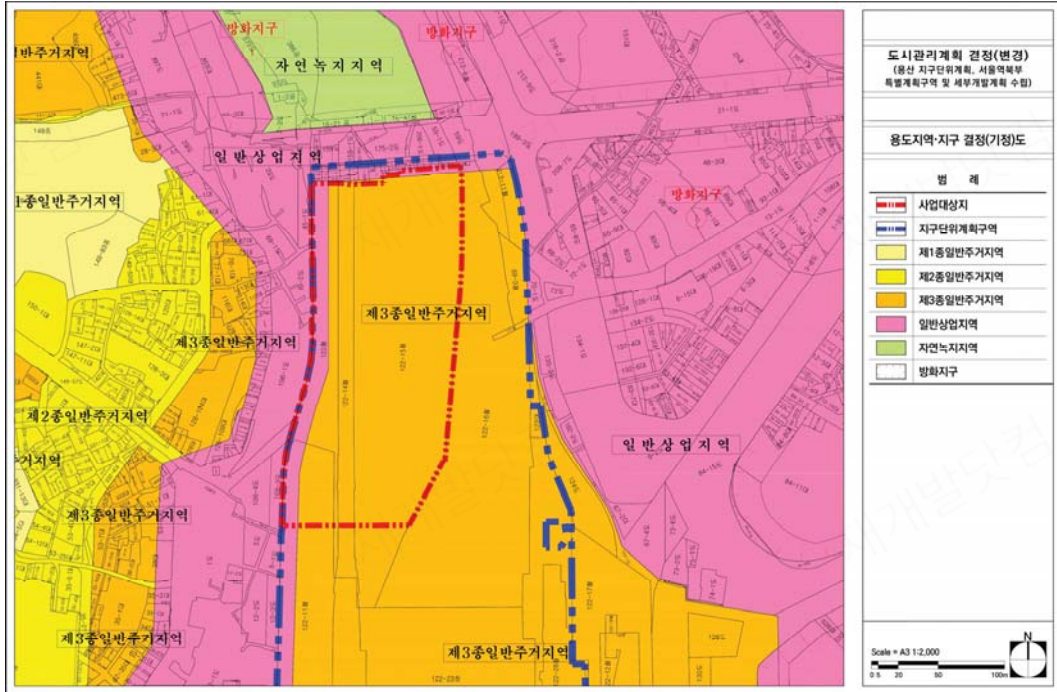
주) 서울역북부 특별계획구역 해당 부분만 기재

○ 결정(변경) 사유서

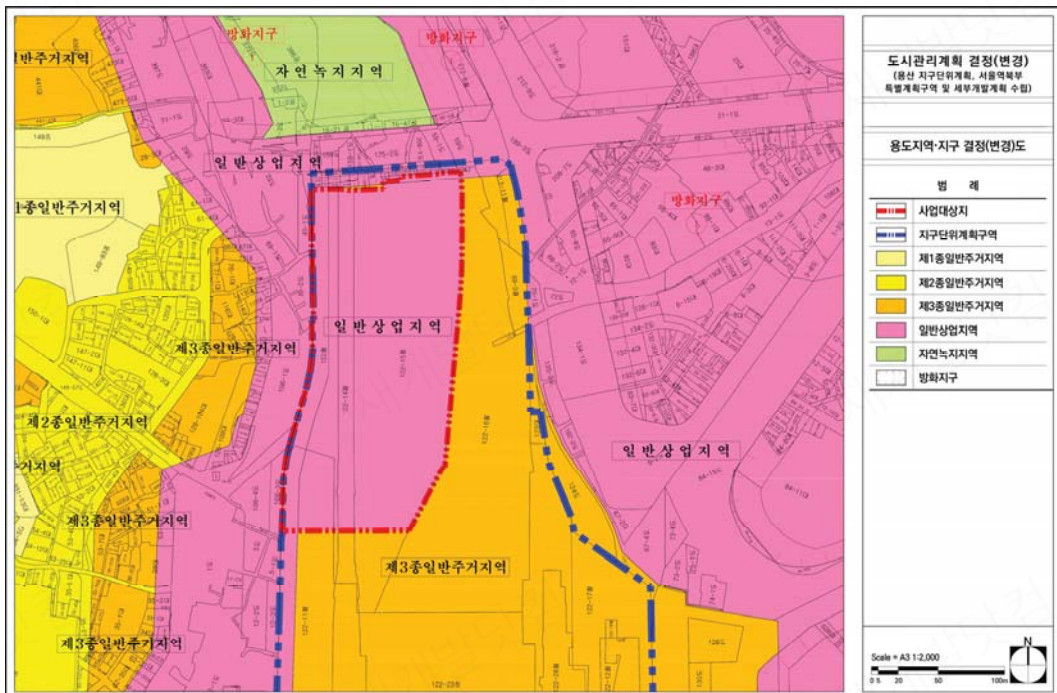
도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	중구 봉래동2가 122 - 15번지 일대	제3종 일반주거지역	일반 상업지역	25,637.8	800%	○ 상위 및 관련계획을 준용하여 서울역 북부역세권 유휴부지 개발사업을 통해 도심지원기능 도입과 서울역 일대 활성화를 위하여 효율적 토지이용을 도모하고자 일반상업지역으로 변경

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

■ 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	구 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	-	-	-
변경	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㎡
신설	소로	3	A	7.5	특수 도로	109.92	봉래동2가 122-17	봉래동2가 122-15	보행자 전용도로	-	-	· 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. 서울역북부 특별계획구역 해당 부분만 기재

2. ()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 (호텔마누)
			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㎡		
신설	연결 통로 ㉞	봉래동2가 122 - 11일대	길이	-	증)38.06m	38.06m	-	신설 (서울로7017~ 북부역세권)
			폭	-	증)7.5m	7.5m		
			높이 (지표면기준)	-	증)0m~13.4m (- 23.74m~13.4m)	0m~13.4m (- 23.74m~13.4m)		
			면적	-	증)315.98㎡	315.98㎡		

- 소로3 - A

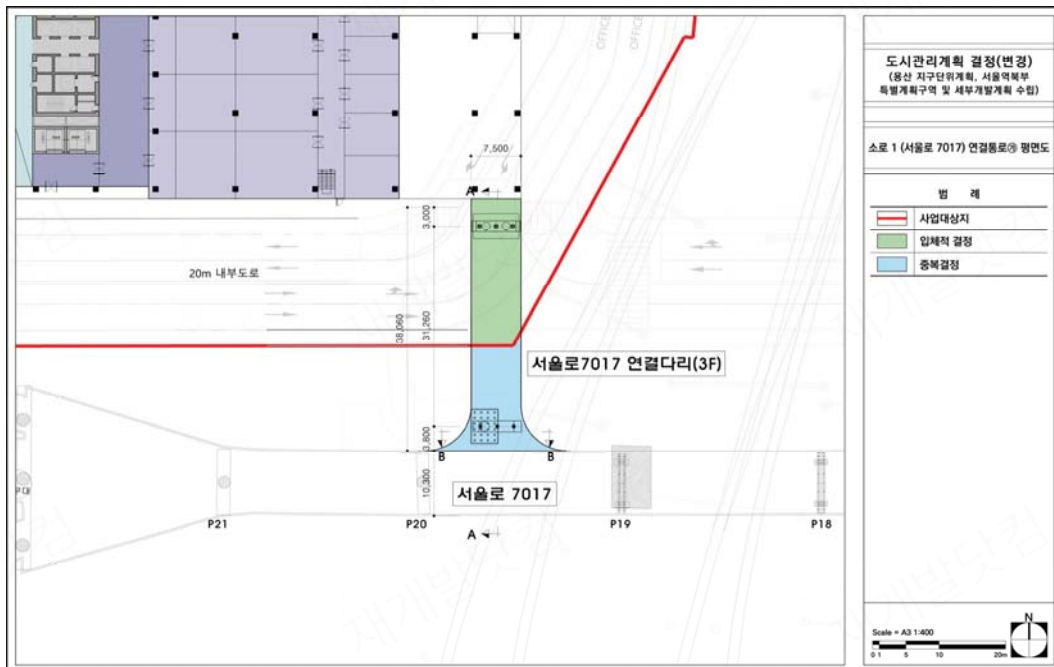
구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	소로 3 - A	봉래동2가 122 - 16일대	길이	-	증)109.92m	109.92m	-	신설 (북부역세권~ 통일로)
			폭	-	증)7.5m	7.5m		
			높이 (지표면기준)	-	증)0m~12.0m (- 20.46m~12.0m)	0m~12.0m (- 20.46m~12.0m)		
			면적	-	증)888.71㎡	888.71㎡		

주) 1. ()는 지하구조물을 포함한 값

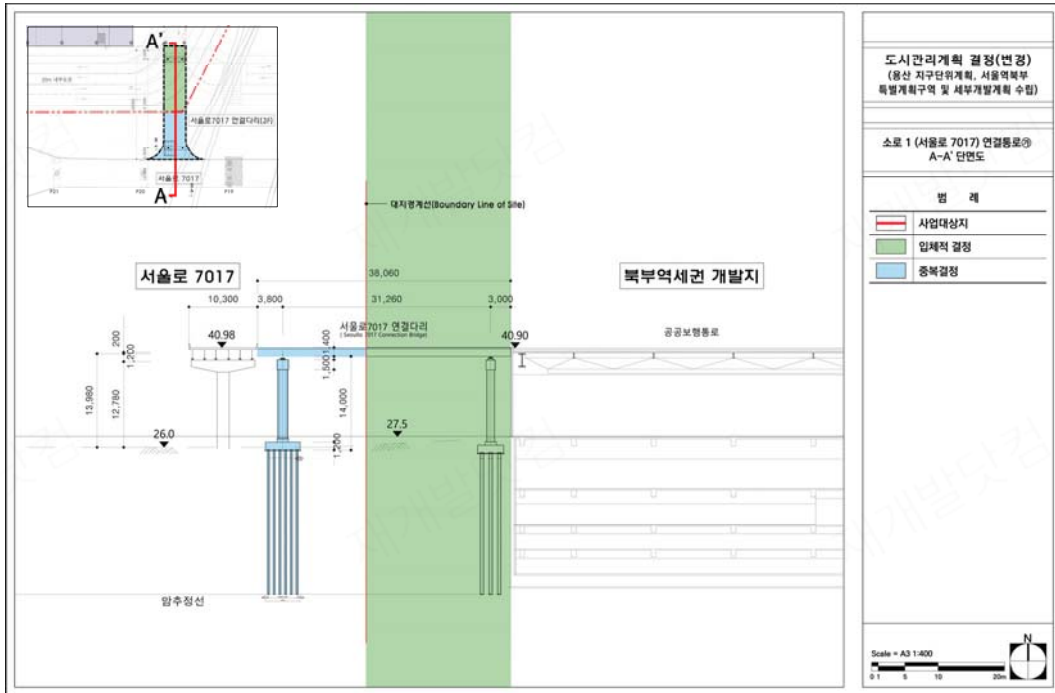
○ 결정(변경) 사유서

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
변경	소로1	소로1	• 변경 - 연결통로 1개소 추가 - 연장 : 38.06m - 폭원 : 7.5m - 높이 : 0m~13.4m(-23.74m~13.4m) - 면적 : 315.98㎡ - 북부역세권과 입체적 결정 : 170.88㎡ - 철도③(서울역)과 중복결정 : 3,560.12㎡ - 철도②(인천국제공항철도)와 중복결정 : 161.67㎡	• 서울로7017(소로1)과 북부역세권의 보행로 연결에 따른 도시계획시설 변경 • 중복결정 및 입체적 결정
신설	-	소로3-A	• 신설 - 연결보행통로 1개소 신설 - 연장 : 109.92m - 폭원 : 7.5m - 높이 : 0m~12.0m(-20.46m~12.0m) - 면적 : 888.71㎡ - 기능 : 특수도로 - 북부역세권과 입체적 결정 : 64.28㎡ - 철도③(서울역)과 중복결정 : 824.43㎡	• 서울역광장과 북부역세권의 보행로 연결에 따른 도시계획시설의 신설 • 중복결정 및 입체적 결정

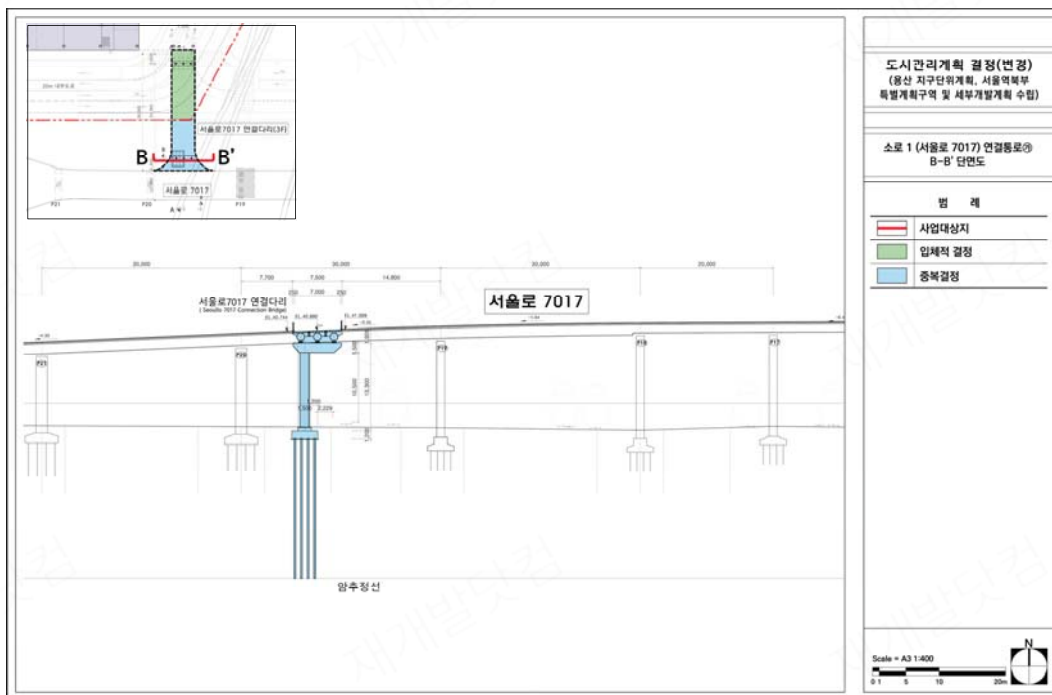
- 입체적 도시계획시설 결정(변경)도
- 소로1(서울로 7017) 연결통로㉔ 평면도



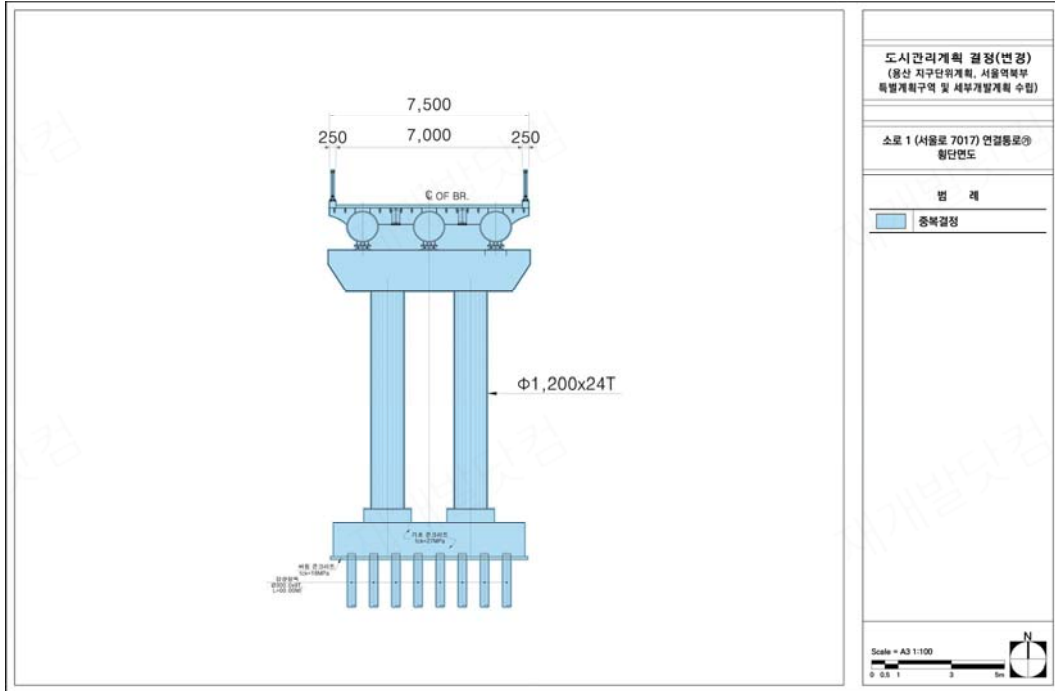
■ 소로1(서울로 7017) 연결통로(가) A-A' 단면도



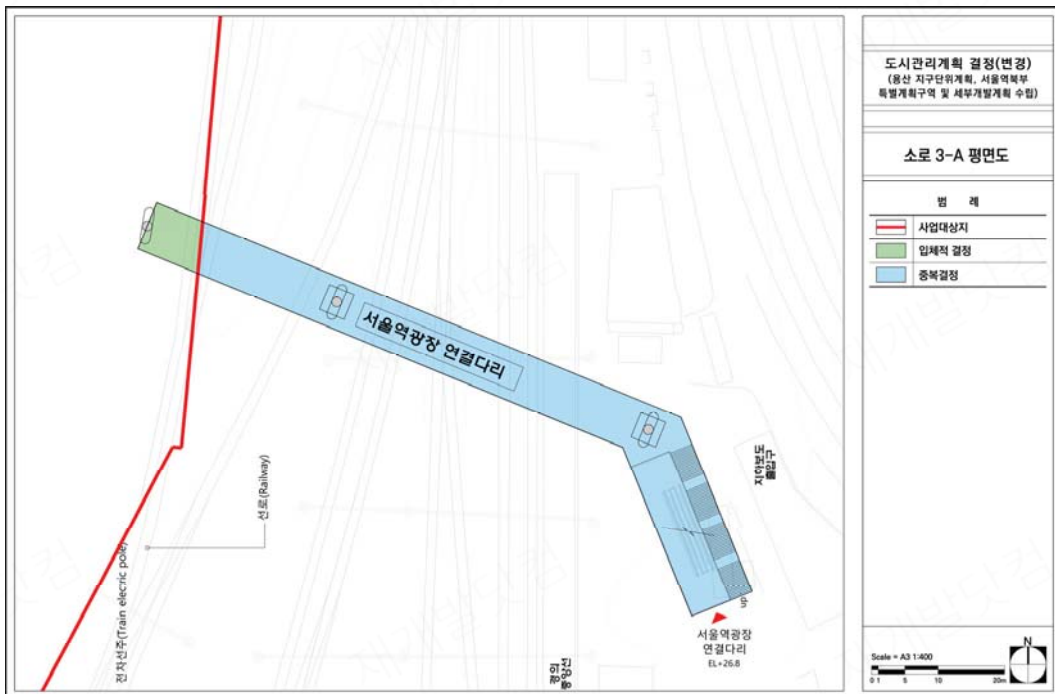
■ 소로1(서울로 7017) 연결통로㉔ B-B' 단면도



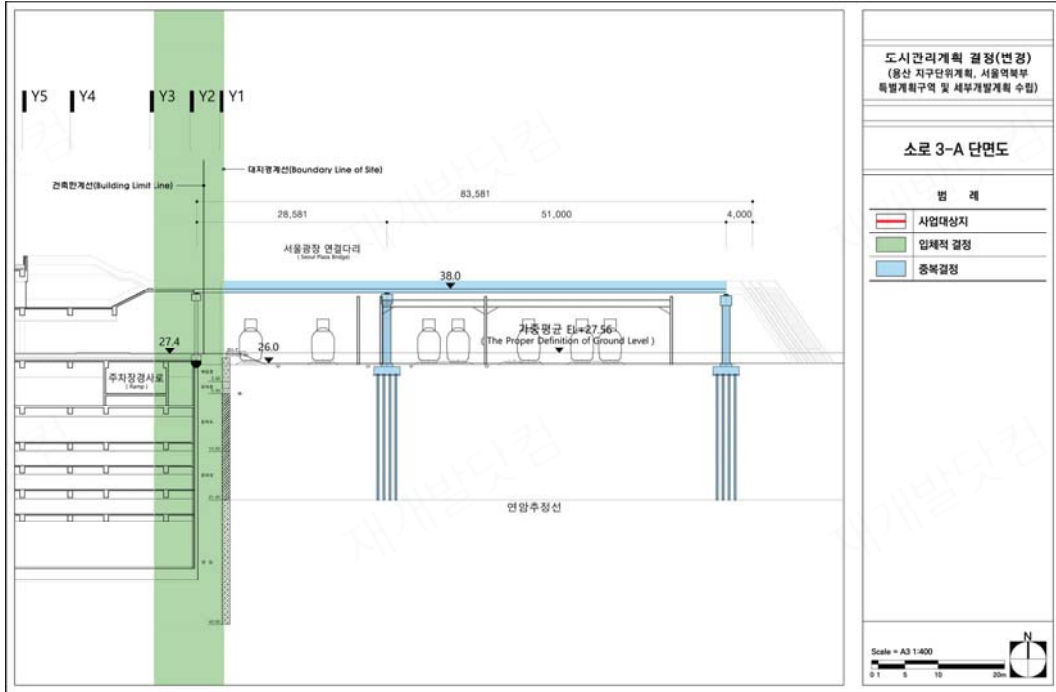
■ 소로1(서울로 7017) 연결통로㉔ 횡단면도



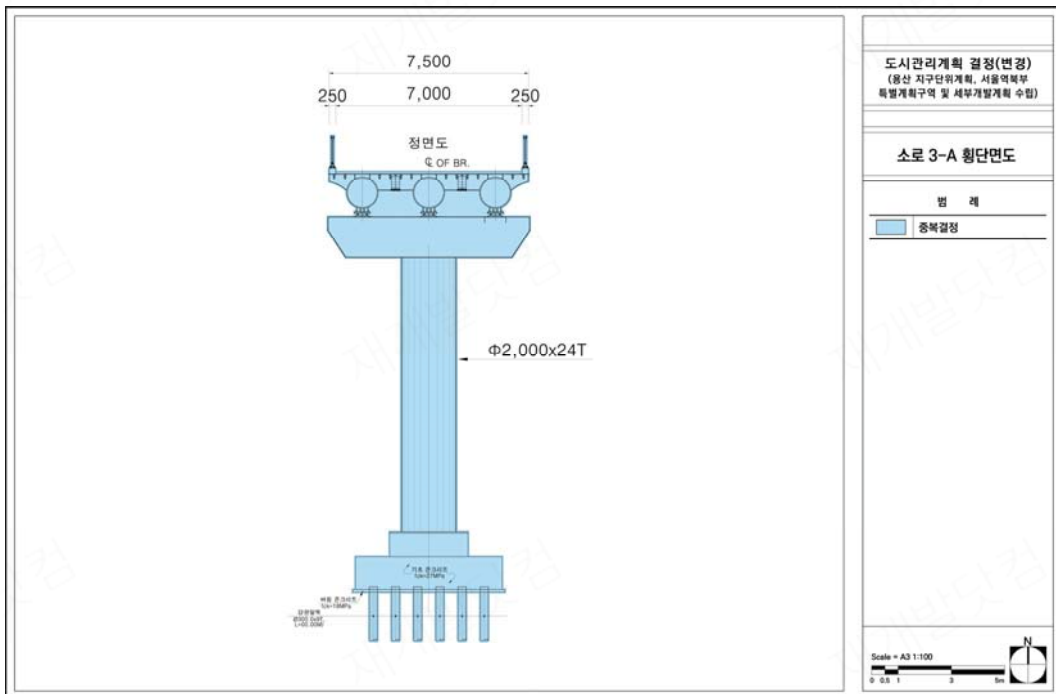
■ 소로 3-A 평면도



■ 소로 3-A 단면도



■ 소로 3-A 횡단면도



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, 청전동, 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
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, 청전동, 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 · 철도③(서울역), 소로1류 (서울로7017)

주) 1. 서울역북부 특별계획구역 해당 부분만 기재

- 서울역

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	③	철도	일반 철도	서울역 일대	228,628.1	-	
변경	③	철도	일반 철도	서울역 일대	219,669.9	-	· 철도②(공항철도), 대로3-13, 소로1(서울로7017), 광장①, 소3-A 중복결정 · 면적오차정정 · 북부역세권 개발사업 면적 제척 · 수제화거리 경계부 정형화

주) 1. 서울특별시 제1977-427호(1977.12.14.) 기정사항, 고시면적 69,160평을 환산하여 228,628.1㎡ 적용
 2. 서울역북부 특별계획구역 해당 부분만 기재

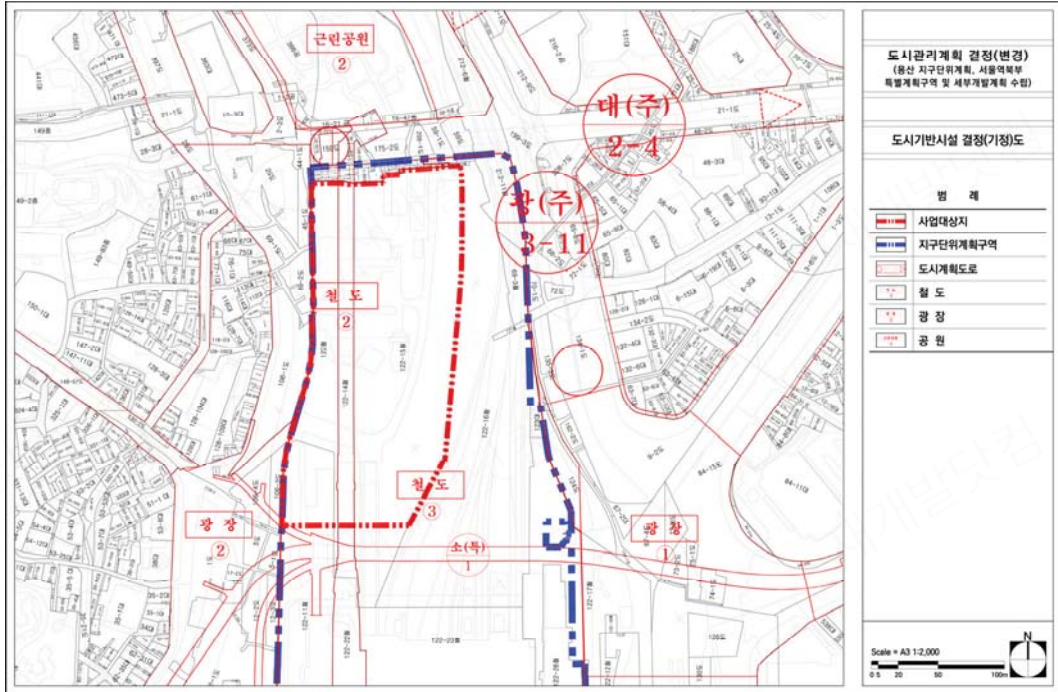
○ 입체적 도시계획시설 결정(변경)조서

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

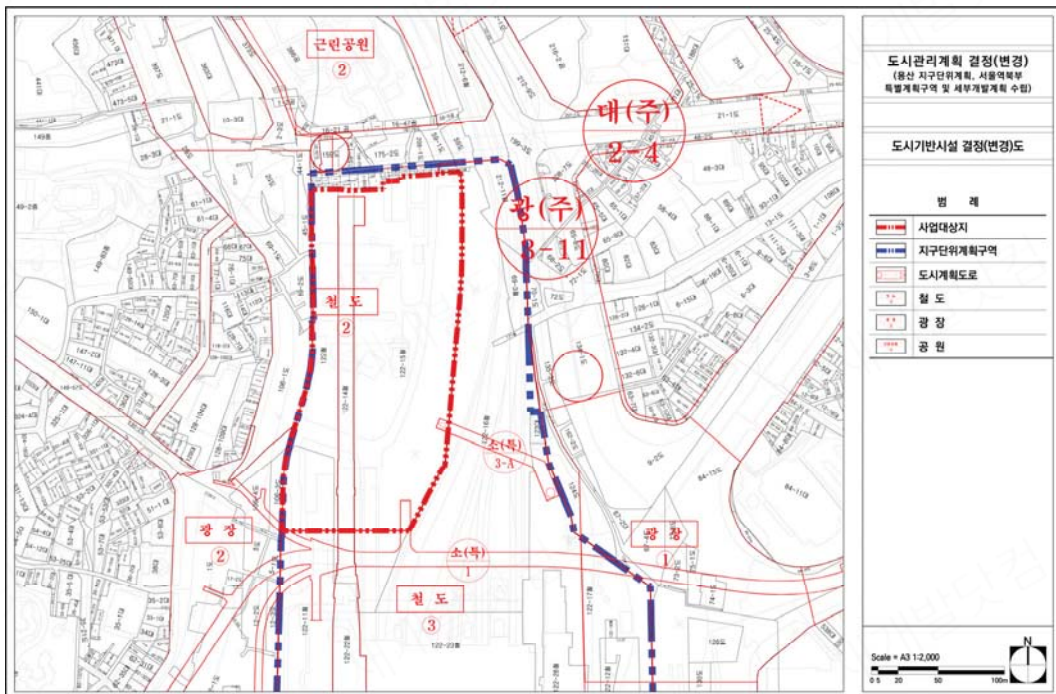
○ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	철도	- 선형변경 - 입체적 결정사항 반영	- 현재 운영중인 인천국제공항철도 노선을 반영하여 도시계획의 체계적 유지 및 관리 도모 - 국토교통부고시 제2009-1197호(2009.12.23.) 입체구역 지정사항을 도시·군관리계획수립지침 상의 입체적 결정조서 서식으로 명시
③	철도	- 선형 검토에 따른 기정 면적 보정 - 구적오차 : 증) 20,160.1㎡ - 서울역 북부역세권 개발면적 제척 - 북부역세권 개발면적 : 감) 29,093.4㎡ - 정형화 - 61-13, 61-14 제척 및 1-16, 1-17, 1-18 포함 : 감) 24.9㎡ - 총 면적 : 228,628.1㎡ → 219,669.9㎡, 감) 8,958.2㎡	- 서울역 철도 고시사항 누락에 따라 관련법을 및 추진경위 등 면밀한 검토를 통해 결정 근거를 마련하여 최초 결정면적과의 구적오차 정정 - 서울역 북부역세권 개발에 따른 철도시설 면적 일부 축소 반영 - 염천교 수제화거리 상점부지, 토지소유자, 지목 등을 면밀히 검토하여 철도시설 경계 정형화 반영

■ 도시기반시설 결정(기정)도



■ 도시기반시설 결정(변경)도



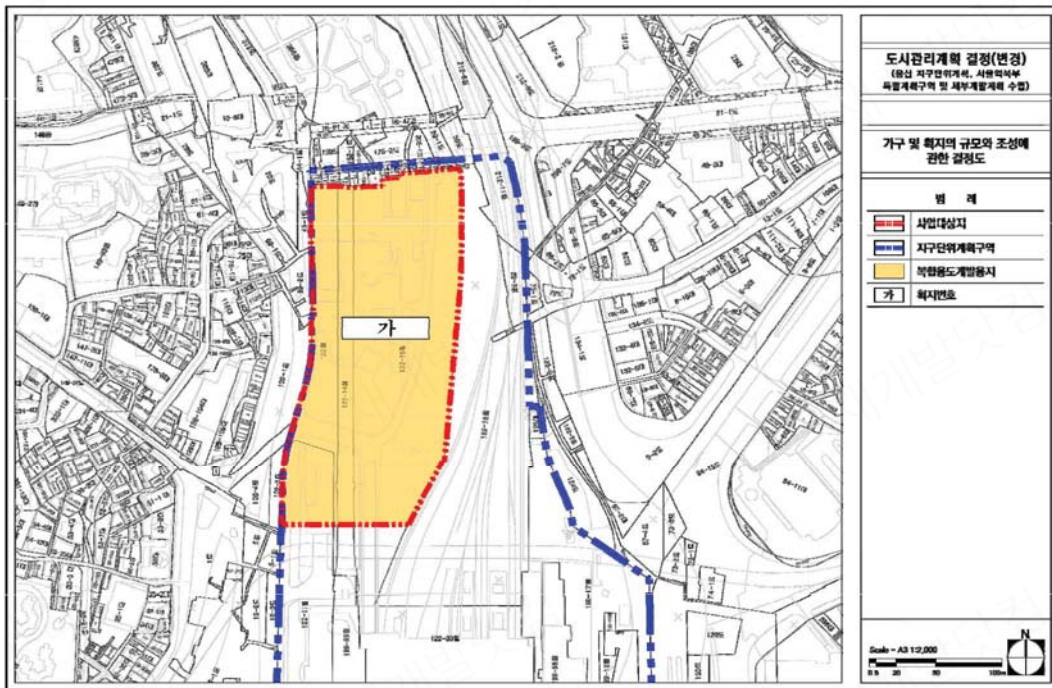
③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항
 1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서
 가. 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	구역명	도면표시번호	면적(㎡)		비고
			위치	변경후	
신설	서울역북부 특별계획구역	가	중구 봉래동2가 122일원	29,093.4	획지

○ 결정(변경) 사유서

구분	도면표시번호	변경내용	변경사유
신설	가	복합용도 개발용지 지정 면적 : 29,093.4㎡	서울역북부 특별계획구역 신설에 따른 획지계획 수립

■ 획지에 관한 결정(변경)도



2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물 용도계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
용도	불허용도 • 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	좌동	
	지정용도 • 업무시설 • 판매시설 • 숙박시설 중 관광숙박시설 • 문화 및 집회시설 중 집회장(전용면적 8,000㎡ 이상) ※ 지정용도는 전체 연면적의 50% 이상	좌동	

나. 건축물의 개발밀도 계획

1) 건폐율

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	60% 이하	좌동	

2) 용적률

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
용적률	기준	• 310% 이하	사전협상형 지구단위계획 수립기준 준용
	허용	• 500% 이하	
	상한	• 800% 이하	

주) 1. 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따른 용적률 체계 적용

- 기준 용적률 (용도지역 혼재에 따른 가중평균값 적용)

: (제3종일반주거지역 25,637.8㎡ x 250%) + (일반상업지역 3,455.6㎡ x 800%) / (29,093.4㎡) = 315.3% ≒ 310%

- 허용 용적률 : 기준용적률 310% + (800% - 310%) x 4/10 = 506% ≒ 500%

- 상한 용적률 : 일반상업지역 조례 용적률 800%

■ 용적률 인센티브 완화항목 및 내용

구분	세분		세부계획기준	기준	계수(α)
중점	건축물 용도	지정용도	기준용적률×(지정용도면적/연면적) ×3.0	· 북부역세권 입지 및 도입기능을 고려한 MICE용도 지정 (면적은 전용면적 기준)	3.0
	대기환경 (친환경)	저공해 자동차	기준용적률×0.1	· 전체 주차면수의 7%이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 7%이상 전기차충전기 설치시 (법적 기준 5%, 5% 이상)	0.1
계획 유도	건축물 용도	특정층(꼭대기) 개방	기준용적률×(설치면적/연면적)×5.0	· 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함(면적은 전용면적 기준)	5.0
	지능형건축물인증		기준용적률×0.1	· 1등급~4등급으로 인증된 경우(5등급 제외)	0.1
	에너지 (친환경)	건축물 에너지효율등급	기준용적률×0.1	· 서울시 '건축물 에너지효율등급' 의무사항 초과 인증 시 · 에너지효율등급(서울시 기준: 1+ 등급) : 1++ 등급 적용	0.1
	대지내 공지	공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.5	· 조성형태에 따라 계수 조정 가능	건물내0.5
			기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.5		옥상형0.5
			기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.2		개방형1.2
		보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.2	-	1.2

다. 건축물의 높이계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
높이	최고높이 150m 이하 (랜드마크 특화를 위한 1개동 180m이하 적용)	좌동	

■ 건축물의 높이에 관한 결정(기정)도



■ 건축물의 높이에 관한 결정(변경)도



3. 공공시설 부담에 관한 계획

가. 공공시설 등 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
공공시설 부지 제공을	- 공공기여 총량: 3,332억 2022년 제4차 도시건축공동위원회 심의 결과를 반영하여 구체적인 세부 사용계획 별도고시	좌동	

○ 결정(변경) 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유
공공기여 내용 등	도시계획 변경에 따른 계획 이득의 합리적 공유 방안 마련

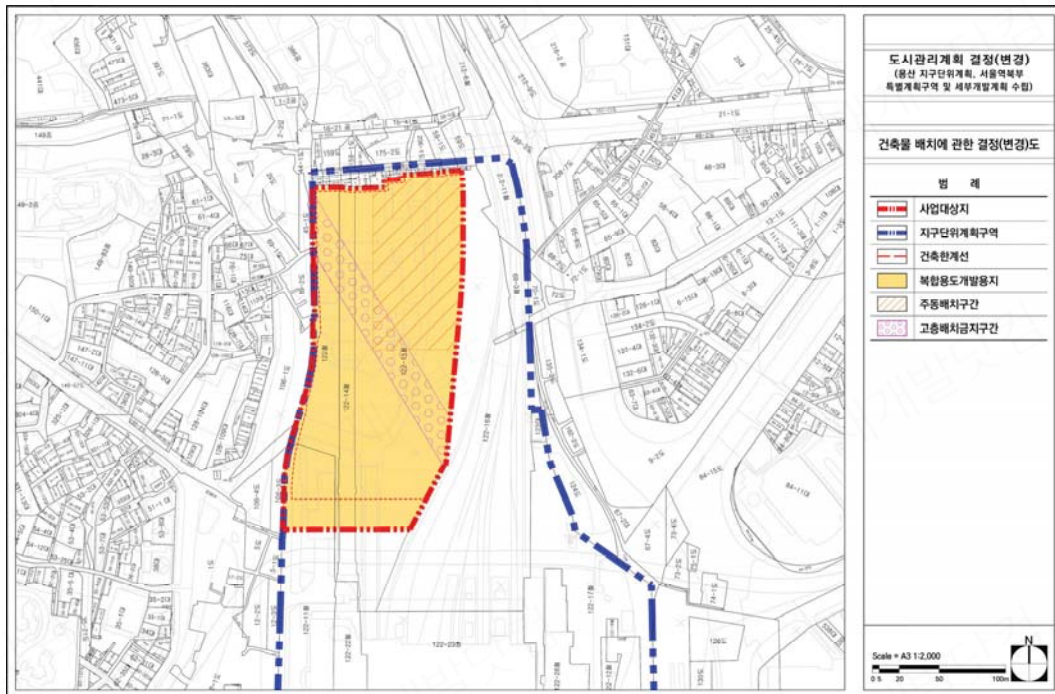
- 이 하 여 백 -

4. 건축물 배치 및 형태 등에 관한 결정사항

가. 건축물의 배치계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
건축선	• 청파로변 : 3m • 대상지 북측 : 경계로부터 3m • 대상지 남측 : 경계로부터 23m(보차혼용통로 지하구간은 건축 제한) • 대상지 서측 : 청파로변 버스정류장 부근 보행동선을 고려하여 경계로부터 3m~6.5m	좌동	
주동배치구간	• 높이계획을 완화 받는 주동은 북동측 대상지 ¼구간에 입지할 수 있도록 계획	좌동	
고층배치 금지구간	• 고층부 통경축 확보를 위해 고층배치금지구간 지정 (폭 23m이상 확보, 건축물 5층 초과 금지)	좌동	

■ 건축물 배치에 관한 결정(변경)도



나. 건축물 형태·외관 계획

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
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	좌동	
	저층부 형태	- 서울역광장, 서울로7017, 서소문역사공원을 대지내에서 연결할 수 있도록 24시간 개방된 공공보행통로 형성 - 저층부 건물 높이 변화 형성	좌동	
	재료 / 색채	다채로운 입면 형성을 위해 저·고층부 Mass 분리가 구분되도록 색채 및 외장재 변화 계획 수립	좌동	
	자연친화적 공간	도시에서 자연을 느낄수 있도록 녹지공간 형성	좌동	
	1층 바닥높이	보도와 1층 바닥 높이를 맞추어 계획하여 일반인 및 장애인의 진출입에 불편이 없도록 계획	좌동	
조명		공공보행로를 중심으로 가로변 외벽에 야간경관을 위한 조명설치	좌동	

다. 최상층 공간개방에 따른 설치 및 운영계획

구분	적용위치	운영계획	비고
최상층 공간	랜드마크동 최상층 (업무시설 38층)	- 세부시설 : 카페, 옥상정원 계획 및 전망대 활용(전용 엘리베이터 운영) - 운영시간 : 건물 운영시간 내	

5. 기타사항에 관한 결정(변경)사항

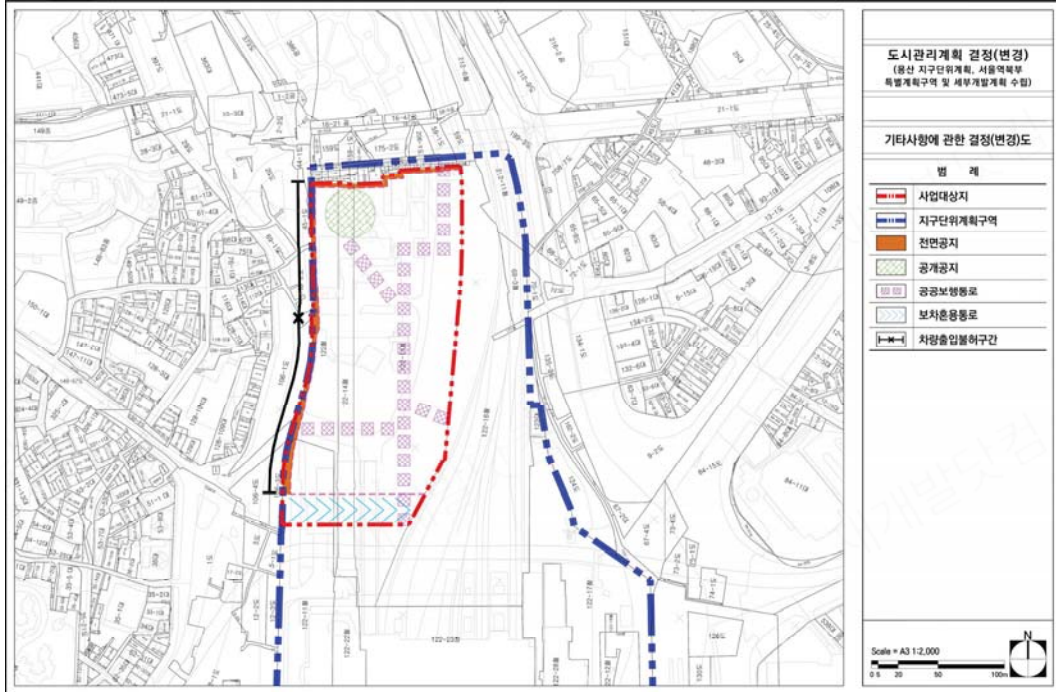
가. 대지내 공지 및 통로에 관한 결정

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
대지 내 공지 및 통로	전면공지	• 건축한계선 후퇴부 전면공지 조성	좌동	
	공개공지	• 관련법규를 준수하여 공개공지 설치 • 대지면적의 10% 이상 확보 • 보행동선의 연계성을 고려하여 복측 청파로변 휴게 및 커뮤니티 공간 지정	좌동	
	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)	좌동	
	보차혼용 통로	• 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	좌동	

나. 교통처리에 관한 결정

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
차량출입 불허구간		• 공공통행로 외 청파로변 차량 진·출입 불허 (단, 비상시 복측 청파로변은 비상차량 출구 허용)	좌동	

■ 기타사항에 관한 결정(변경)도



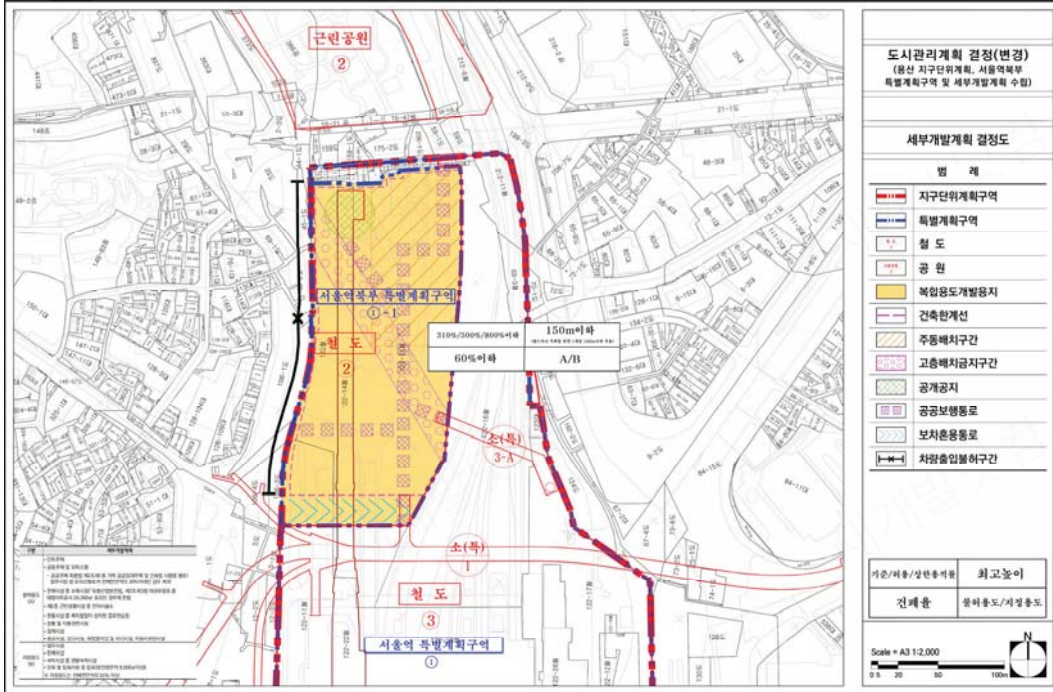
- 이 하 여 백 -

6. 특별계획구역 세부개발계획(중합)

구분		계획내용	비고						
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 지구단위 계획 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								
건축선	건축 한계선	• 청파로변 : 3m • 대상지 북측 : 경계로부터 3m • 대상지 남측 : 경계로부터 23m(보차혼용통로 지하구간은 건축 제한) • 대상지 서측 : 청파로변 버스정류장 부근 보행동선을 고려하여 경계로부터 3m~6.5m							
	주동배치구간	• 높이계획을 완화 받는 주동은 북동측 대상지 ¼구간에 입지할 수 있도록 계획							
	고층배치 금지구간	• 고층부 통경축 확보를 위해 고층배치금지구간 지정 (폭 23m이상 확보, 건축물 5층 초과 금지)							

구분		계획내용	비고
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	다채로운 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 복측 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)	
	보차혼용통로	- 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	
차량출입불허구간		공공보행로 외 청파로변 차량 진·출입 불허(단, 비상시 복측 청파로변은 비상차량 출구 허용)	
공공기여에 관한 사항		- 공공기여 총량: 3,332억 - 2022년 제4차 도시건축공동위원회 심의 결과를 반영하여 구체적인 세부 사용계획 별도고시	

■ 특별계획구역 지침도



7. 경미한 사항에 관한 결정사항

- ① 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 및 서울특별시 도시 계획 조례 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한다.
- ② 서울역북부 특별계획구역에 적용되는 경미한 사항은 다음 각 호와 같다.
 1. 용산 지구단위계획에서 결정한 경미한 변경 사항
 2. 대지내 공지의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
 3. 대지내·외 통로(공공보행통로)의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
 4. 사전협상 지침에 따라 감정평가 시점보정 등에 의한 공공기여 총량의 변경
 5. 공공기여에 관한 계획은 각 사업별 금액의 30%이내 범위내의 금액 변경
 6. 사업추진이 곤란한 경우 사업의 배제(삭제), 단계별집행계획에 따라 집행하고자하는 장기 미집행시설의 변경

④ 서울역북부 특별계획구역 세부개발계획 결정도

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

6. 도시기반시설 결정(변경)도 (S=1:2,000)
7. 확지에 관한 결정(변경)도 (S=1:2,000)
8. 건축물 배치에 관한 결정(기정)도 (S=1:2,000)
9. 건축물 배치에 관한 결정(변경)도 (S=1:2,000)
10. 특별계획구역 지침도 (S=1:2,000)