

◆ 서울특별시고시 제2023-511호

도시관리계획(서울역북부 지구단위계획구역 및 계획) 결정 및 지형도면 고시

중구 봉래동 2가 122번지 일대 서울역북부 역세권 유휴부지에 대하여 2023년 제17차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(서울역북부 지구단위계획구역 및 계획)을 결정하고, 「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 11월 23일

서울특별시

I. 결정(변경) 취지

- 서울역 북부역세권 유휴부지를 활용한 계획적 개발을 유도하기 위해 사전협상 완료 후 서울역북부 지구단위계획구역을 신설함에 따라 지구단위계획구역 및 계획을 결정하는 사항임

II. 서울역북부 지구단위계획구역 및 계획 결정 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정사항

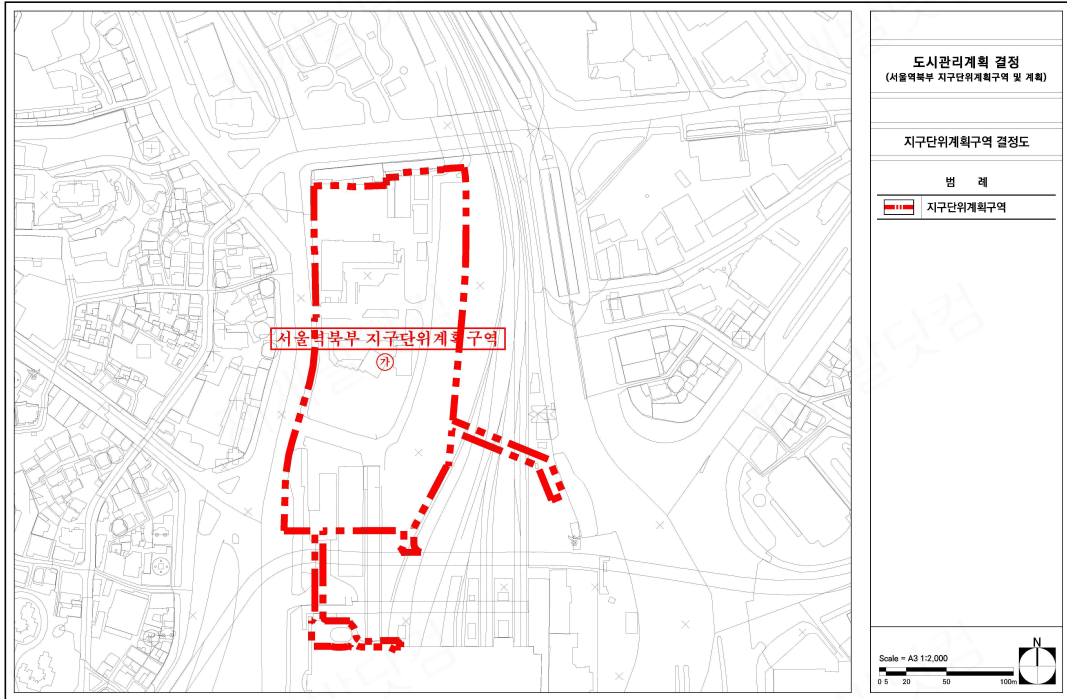
1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	가	서울역북부 지구단위계획구역	중구 봉래동2가 122 일원	-	증)31,242.8	31,242.8	-	

○ 변경 사유서

구역명	변경 내용	변경 사유
서울역북부 지구단위계획구역	- 지구단위계획구역 신설 - 면적 : 31,242.8㎡ - 북부역세권 개발사업 부지	- 본 대상지는 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 사전협상 대상지 선정 및 협상 완료 - 토지이용의 합리화 및 도시관리의 효율성을 고려하여 용산 지구단위계획구역 내 서울역북부 특별계획구역을 별도의 지구단위계획구역으로 신설

■ 지구단위계획구역 결정도



- 이 하 여 백 -

② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

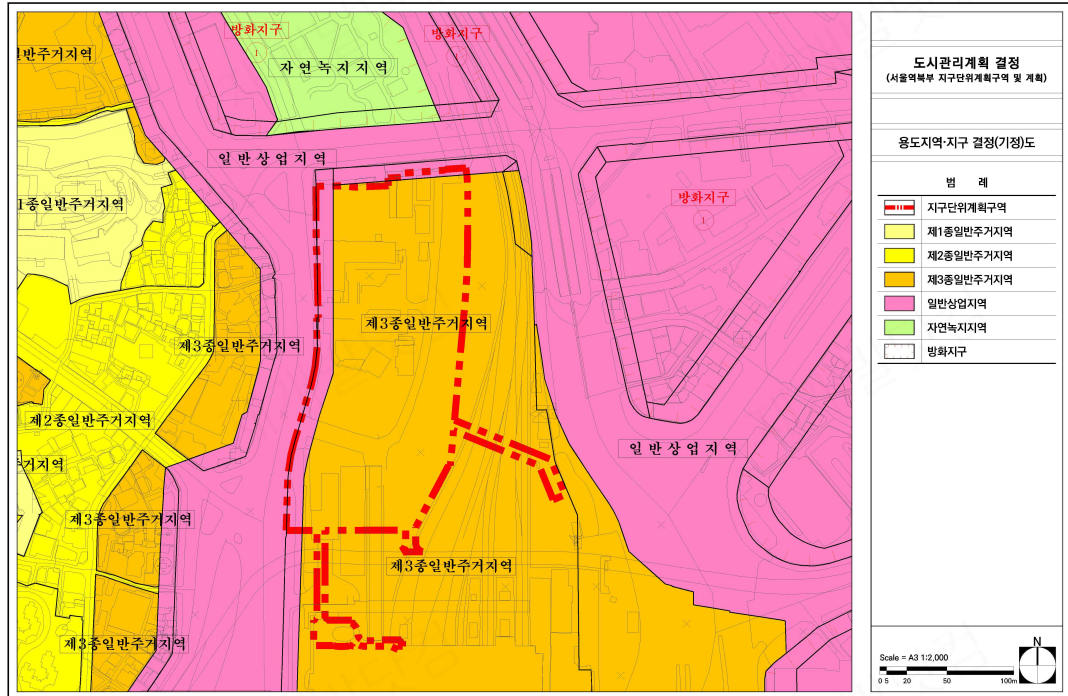
구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		31,242.8	-	31,242.8	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	27,787.2	감)25,637.8	2,149.4	6.9	
상업지역	일반상업지역	3,455.6	증)25,637.8	29,093.4	93.1	

○ 변경 사유서

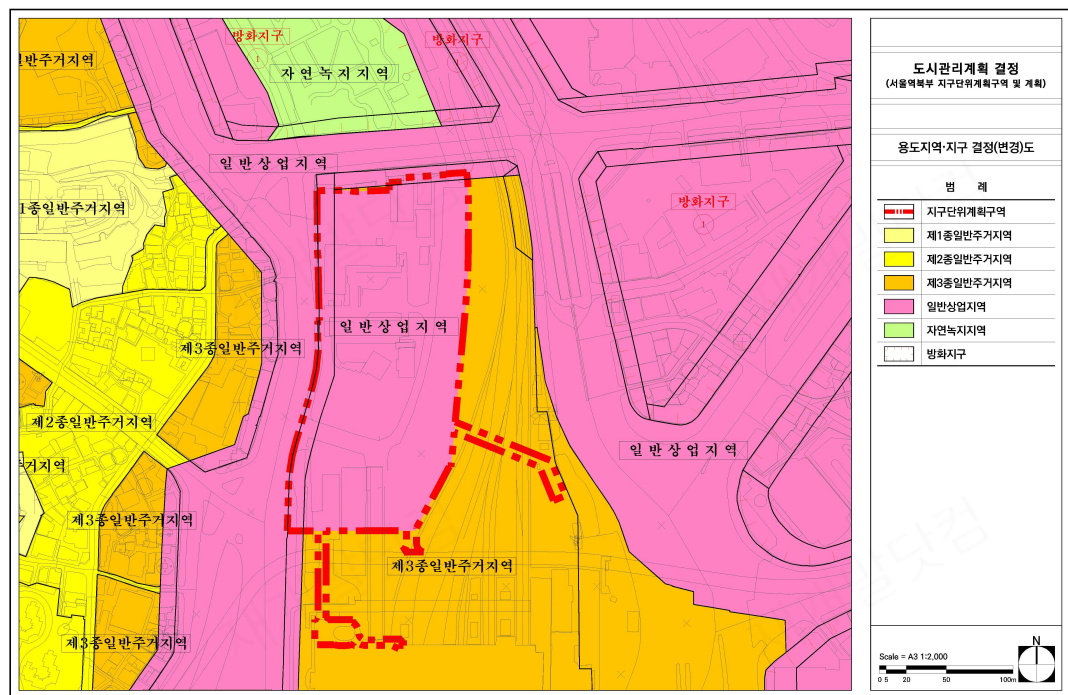
도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	중구 봉래동2가 122-15번지 일대	제3종 일반주거지역	일반상업지역	25,637.8	800%	◦상위 및 관련계획을 준용하여 서울역 북부역세권 유희부지 개발사업을 통해 도심지원기능 도입과 서울역 일대 활성화를 위하여 효율적 토지이용 도모 ◦서울역북부 특별계획구역 폐지에 따라 일반상업지역→제3종일반주거지역으로 변경된 지역을 금회 일반상업지역으로 변경

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	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	-	10.3	특수 도로	810	남대문로 5가 281	만리동 1가 83	보행자 전용도로	-	-	· 철도, 도로 중복결정 · 연결통로(일부 중복 결정) - 중복결정 : 철도③(서울역)과 3,054.42㎡ : 철도②(인천국제공항철도)와 161.67㎡
변경	소로	1	-	10.3	특수 도로	810	남대문로 5가 281	만리동 1가 83	보행자 전용도로	-	-	· 철도, 도로 중복결정 · 연결통로 변경 (일부 중복 및 입체적 결정) ① 서울로7017~서울역북부 지구단위계획구역 - 길이: 38.06m - 폭: 7.5m - 높이: 지상 0m~13.4m (-23.74m~13.4m) - 면적: 315.98㎡ - 입체적 결정 : 서울역북부 지구단위계획구역 내 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 서울역북부 지구단위계획구역~통일로 - 길이: 109.92m - 폭: 7.5m - 높이: 지상 0m~12.0m (-20.46m~12.0m) - 면적: 888.71㎡ - 입체적 결정 : 서울역북부 지구단위계획구역과 64.28㎡ - 중복결정 : 철도③(서울역)과 824.43㎡

주) 1. 서울역북부 지구단위계획구역 해당 부분만 기재

2. ()은 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 122-31일대	길이	-	증)38.06m	38.06m	-	(서울로7017~ 서울역북부 지구단위계획구역)
			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㎡]	315.98㎡ [315.98㎡]		

주) 1. ()는 지하구조물을 포함한 값

주) 2. [] 부분은 서울역북부 지구단위계획구역 내 면적임

- 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	-	(서울역북부 지구단위계획구역~통 일로)
			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

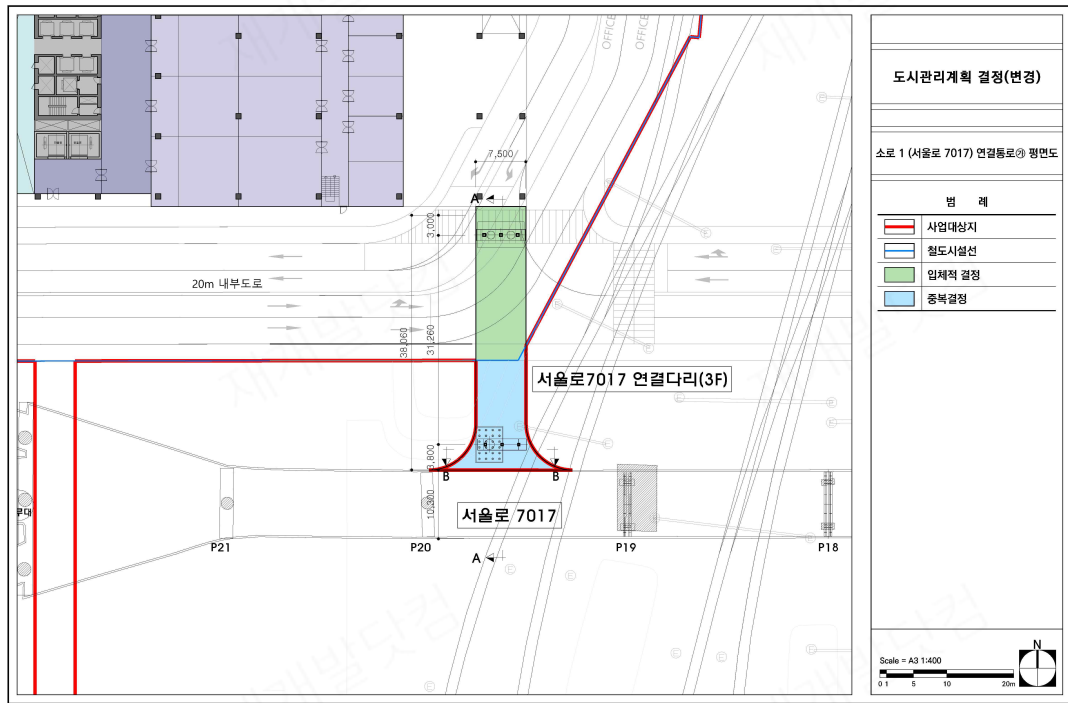
○ 변경 사유서

변경전도로명	변경후도로명	변경 내 용	변 경 사 유
소로1	소로1	• 서울로7017~북부역세권 연결통로 신설 - 연장 : 38.06m - 폭원 : 7.5m - 높이 : 0m~13.4m(-23.74m~13.4m) - 면적 : 315.98㎡ • 서울역북부 지구단위계획구역과 입체적 결정 : 170.88㎡ • 중복결정 면적변경 ◦ 철도③(서울역) 3,054.42㎡ → 3,560.12㎡ 증)505.7㎡ - 서울로 7017 일부구간 : 360.6㎡ - 연결도로② 신설구간 면적: 145.1㎡	• 서울로7017과 서울역북부 지구단위계획구역의 연결보행로 연결에 따른 도시계획시설 변경사항 반영
-	소로3-A	• 신설 - 연결보행통로 1개소 - 연장 : 109.92m - 폭원 : 7.5m - 높이 : 0m~12.0m(-20.46m~12.0m) - 면적 : 888.71㎡ - 기능 : 특수도로 - 서울역북부 지구단위계획구역과 입체적 결정 : 64.28㎡ - 철도③(서울역)과 중복결정 : 824.43㎡	• 서울역광장과 서울역북부 지구단위계획구역의 보행로 연결에 따른 도시계획도로 신설

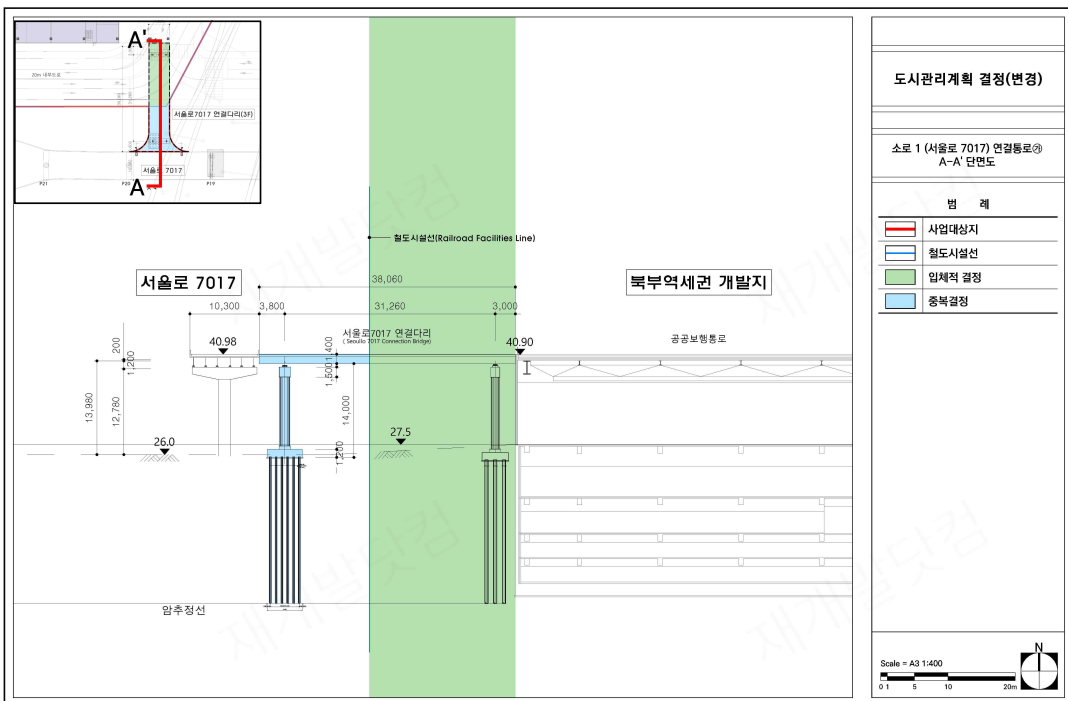
- 이 하 여 백 -

■ 입체적 도시계획시설 결정(변경)도

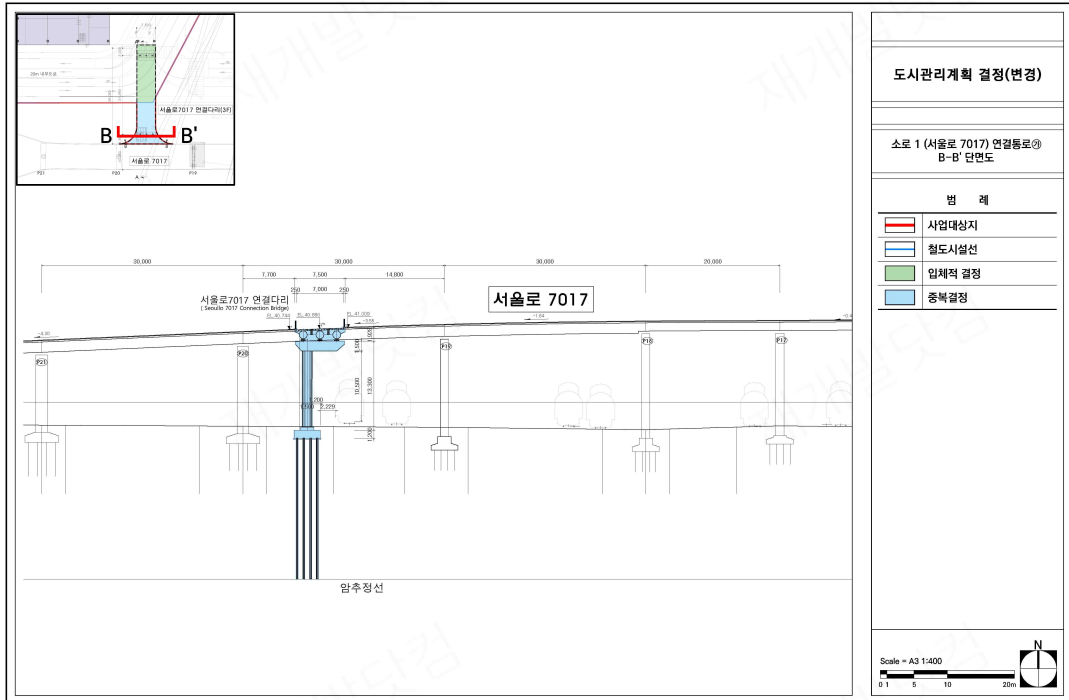
소로1(서울로 7017) 연결통로㉠ 평면도



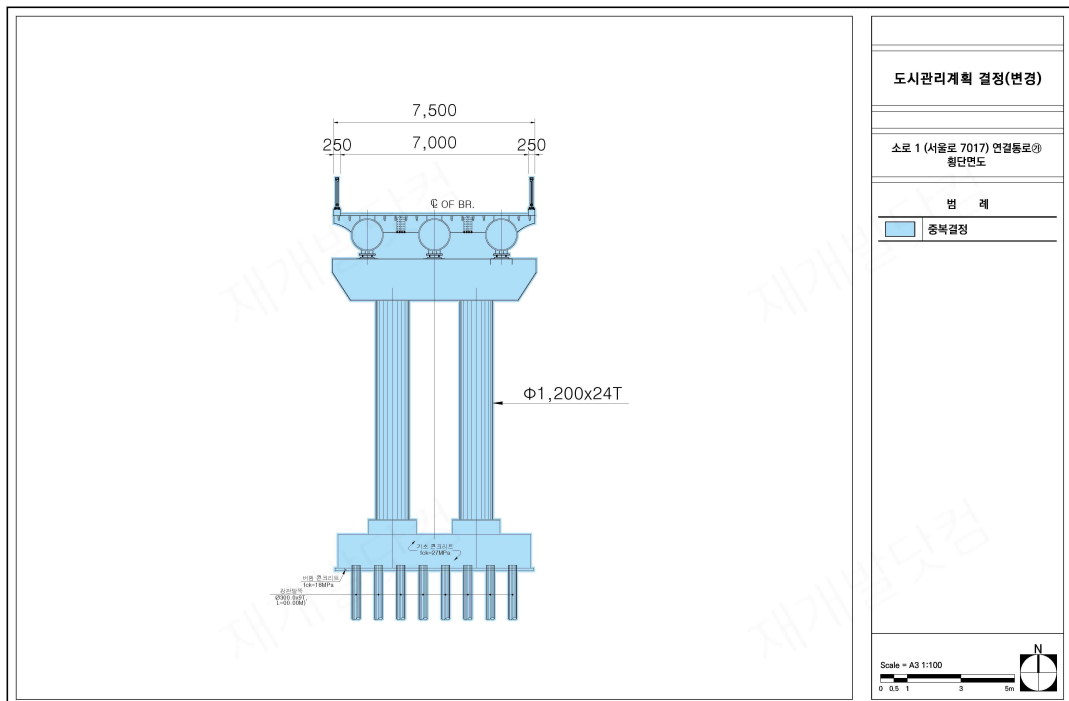
소로1(서울로 7017) 연결통로㉠ A-A' 단면도



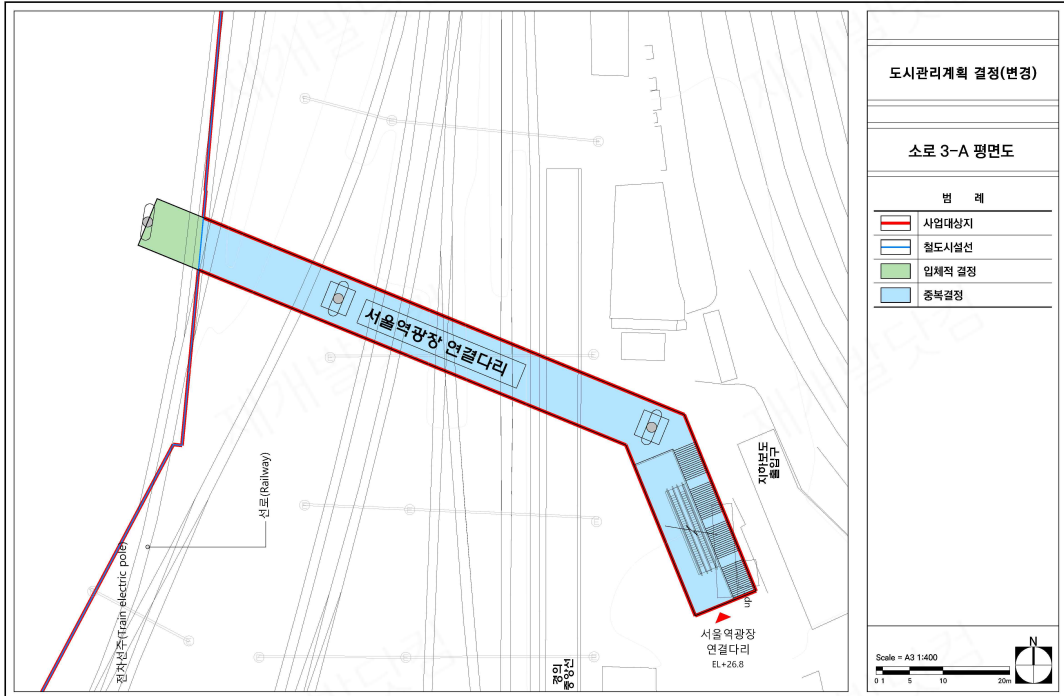
소로1(서울로 7017) 연결통로㉠ B-B' 단면도



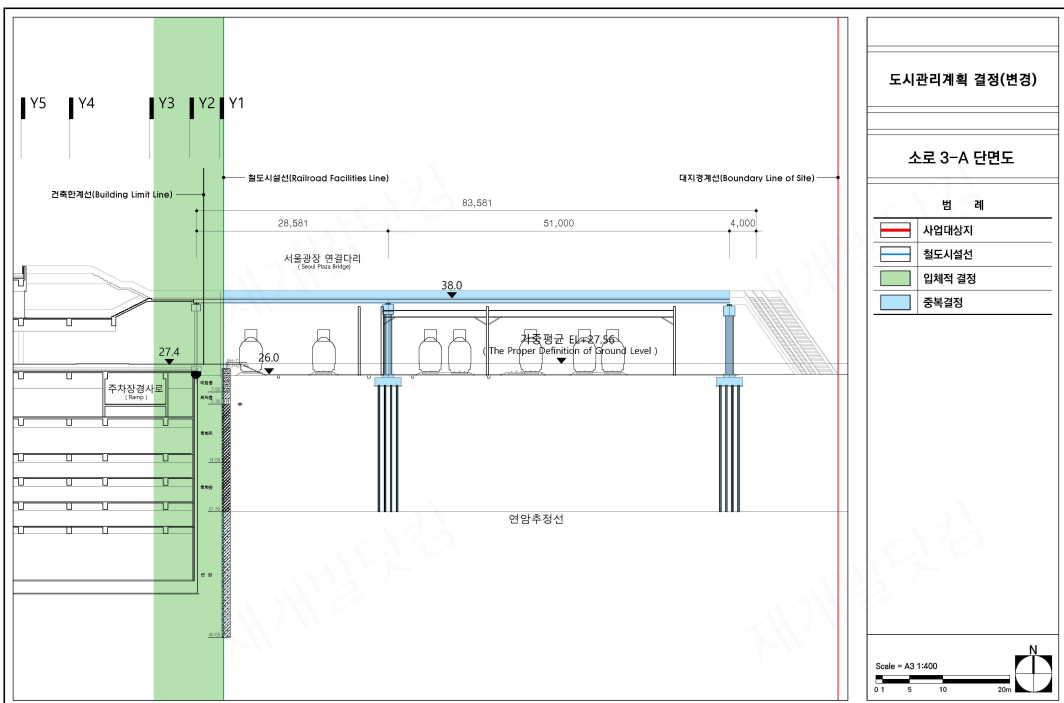
소로1(서울로 7017) 연결통로㉠ 횡단면도



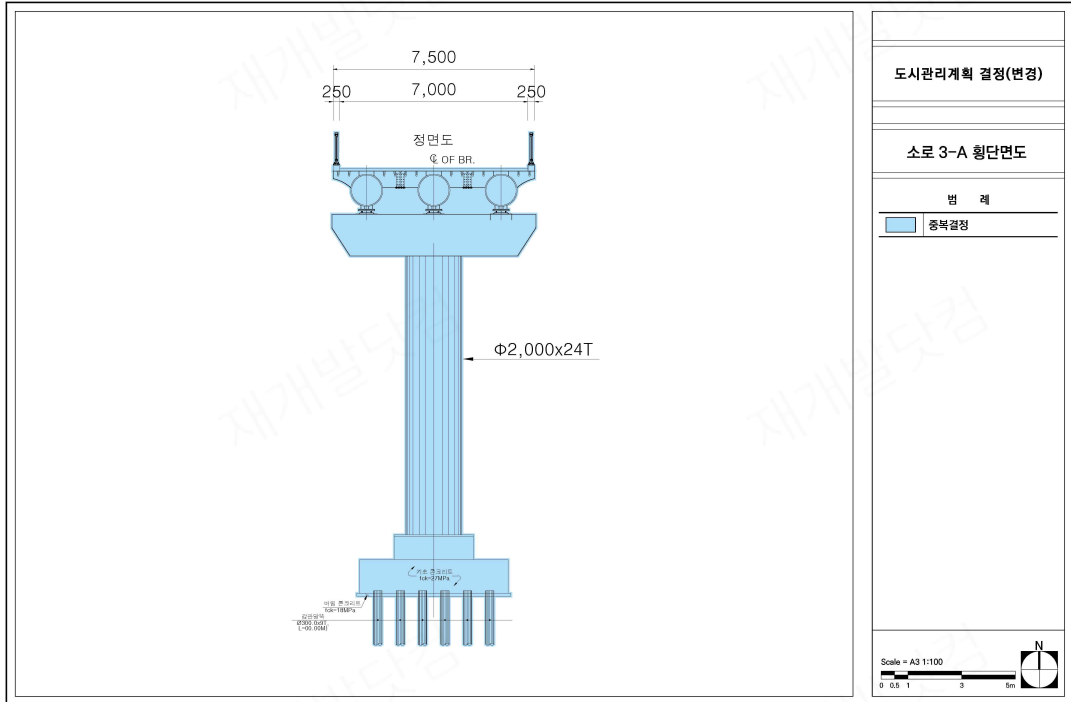
소로 3-A 평면도



소로 3-A 단면도



소로 3-A 횡단면도



- 이 하 여 백 -

2) 철도 결정(변경)조서
- 공항철도

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기 점	종 점	중요경과지				
기정	②	철도	일반 철도 (본선)	서울특별시 중구 의주로 2가 159	서울특별시 강서구 과해동 143-1	중구:봉래동2가 용산구:동자동,서계동, 청파동1가,청파동2가, 청파동3가,원효로1가, 원효로2가,용문동,도원동 마포구:도화동,공덕동,신공덕 동,노고산동, 대흥동,동교동,서교동,염리동, 신수동,창전동,연남동,성산동, 중동, 상암동 고양시:덕은동,현천동 강서구:마곡동,가양동,공항동, 방화동,과해동	23,417	353,620.61	철도청 고시 제2003- 49호 (2004. 01.10.)	※ 입체구역 봉래동2가 122-14번지 -터널구간 : 지하 53m~지하43m -환기구조물 : 지하 53m~지하 4m 봉래동2가122-15번지 -환기구(34) : 지하 4m~지상 2m -환기구조물(500) : 지하 53m~지하 4m · 입체적결정 -북부역세권 · 중복결정 -철도③(서울역), 소로1류(서울로7017)
변경	②	철도	일반 철도 (본선)	서울특별시 중구 의주로 2가 159	서울특별시 강서구 과해동 143-1	중구:봉래동2가 용산구:동자동,서계동, 청파동1가,청파동2가, 청파동3가,원효로1가, 원효로2가,용문동,도원동 마포구:도화동,공덕동,신공덕 동,노고산동, 대흥동,동교동,서교동,염리동, 신수동,창전동,연남동,성산동, 중동, 상암동 고양시:덕은동,현천동 강서구:마곡동,가양동,공항동, 방화동,과해동	23,417 [252]	353,620.61 [3,142.88]	철도청 고시 제2003- 49호 (2004. 01.10.)	※ 입체구역 봉래동2가 122-14번지 -터널구간 : 지하 53m~지하 43m -환기구조물 : 지하 53m~지하 4m 봉래동2가 122-15번지 -환기구(34) : 지하 4m~지상 2m -환기구조물(500) : 지하 53m~지하 4m · 입체적결정 -서울역북부 지구단위계획구역 [3,142.88㎡] · 중복결정 -철도③(서울역), 소로1류(서울로7017)

주) 1. 금회 변경되는 철도만 기재

주) 2. [] 부분은 서울역북부 지구단위계획구역 내 면적임

- 서울역

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	③	철도	일반 철도	서울역 일대	248,763.3	-	· 철도②(공항철도), 대로3-13, 소로1(서울로7017), 광장① 중복결정
변경	③	철도	일반 철도	서울역 일대	219,669.9 [2,149.4]	-	· 철도②(공항철도), 대로3-13, 소로1(서울로7017), 광장①, 소3-A 중복결정

주) 1. [] 부분은 서울역북부 지구단위계획구역 내 면적임

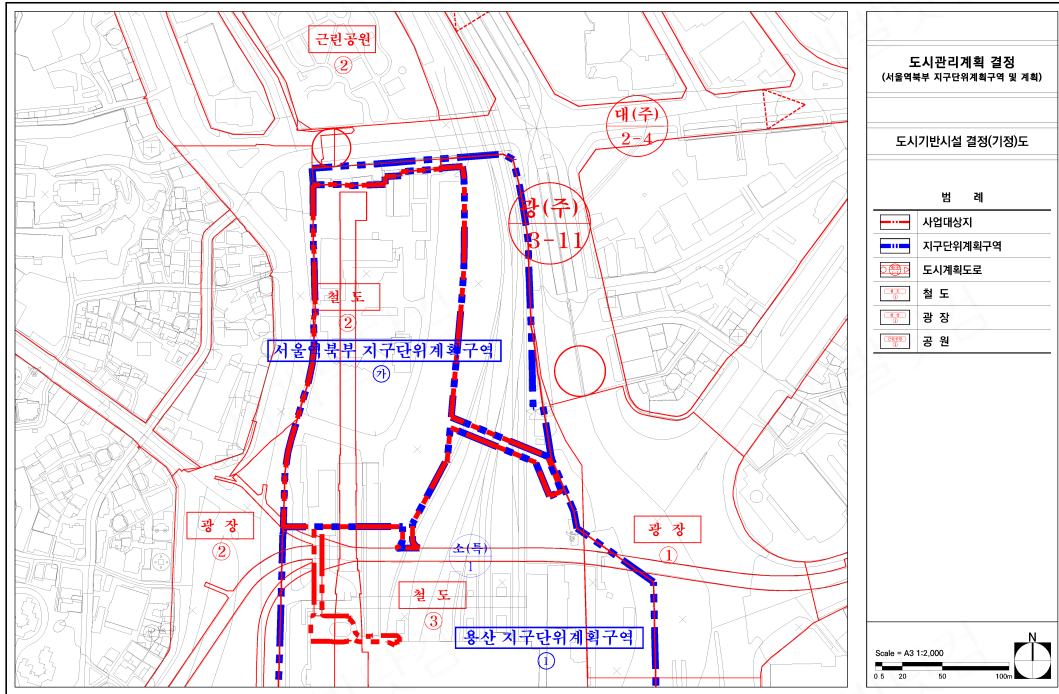
○ 입체적 도시계획시설 결정(변경)조서

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

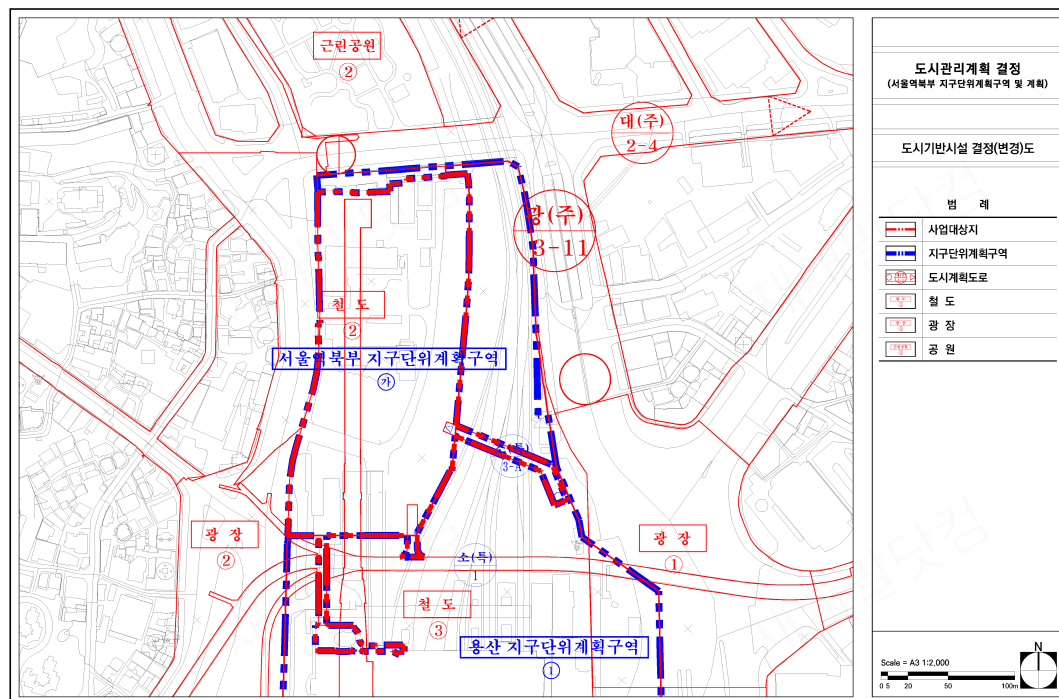
○ 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	철도	- 서울역북부 지구단위계획구역 내 연장 및 면적 표기 - 연장 : 252m, 면적 : 3,142.88㎡ - 입체적 결정 명칭 및 면적 반영 - 북부역세권 → 서울역북부 지구단위계획구역 - 면적 : 3,142.88㎡	서울역북부 지구단위계획구역 신설 반영
③	철도	- 철도시설 면적변경 - 248,763.3㎡ → 219,669.9㎡, 감)29,093.4㎡ - 서울역북부 지구단위계획구역 내 철도시설 편입면적 표기 - 연결보행로 등 : 2,149.4㎡	- 서울역북부 지구단위계획구역 신설에 따라 일부 철도시설 축소 - 서울역북부 지구단위계획구역에 편입되는 철도시설 면적 반영

■ 도시기반시설 결정(기정)도



■ 도시기반시설 결정(변경)도



③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

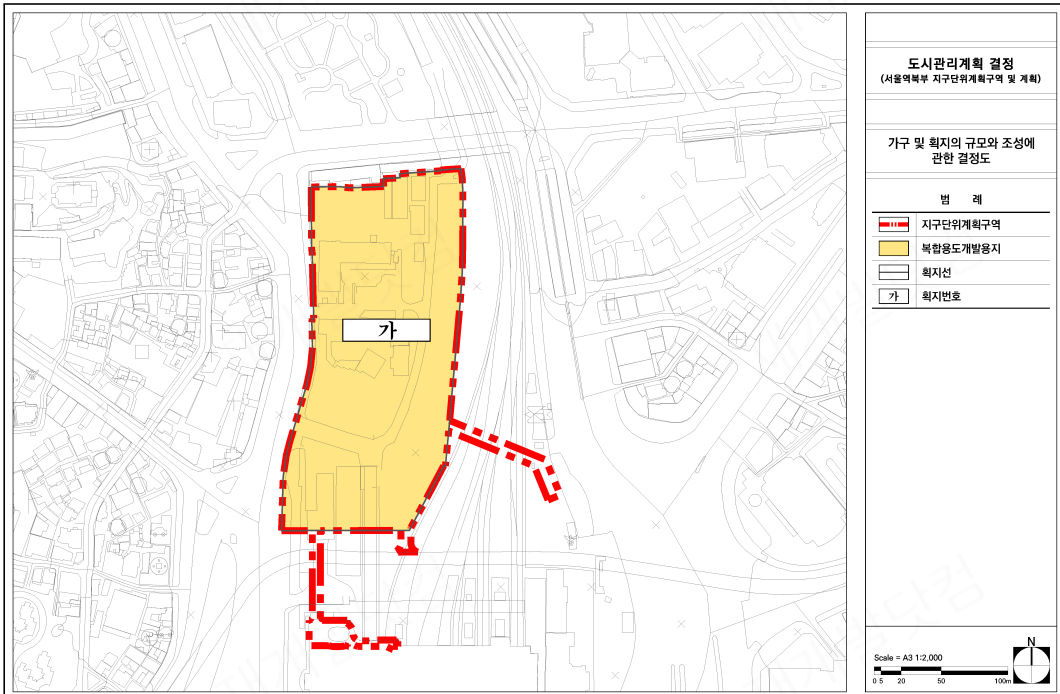
가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

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

○ 변경 사유서

구분	도면표시번호	변경 내용	변경 사유
신설	가	• 복합용도 개발용지 지정 면적 : 29,093.4㎡	• 서울역북부 지구단위계획구역 신설에 따른 획지계획 수립

■ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정도



2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선 등에 관한 결정조서
가. 건축물 용도에 관한 결정조서

위치	구분	계획내용	비고
획지②	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	
	지정용도	• 업무시설 • 판매시설 • 숙박시설 중 관광숙박시설 • 문화 및 집회시설 중 집회장(전용면적 8,000㎡ 이상) ※ 지정용도는 전체 연면적의 50% 이상	

나. 건폐율에 관한 결정조서

위치	구분	계획내용	비고
획지②	건폐율	60% 이하	

다. 용적률에 관한 결정조서

위치	구분	계획내용	비고
획지②	기준용적률	• 310% 이하	사전협상형 지구단위계획 수립기준 준용
	허용용적률	• 500% 이하	
	상한용적률	• 800% 이하	

주) 1. 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따른 용적률 체계 적용

- 기준 용적률 (용도지역 혼재에 따른 가중평균값 적용)

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

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

- 상한 용적률 : 일반상업지역 조례 용적률 800%

■ 용적률 인센티브 완화항목 및 내용

구분	세분		완화기준	비고
중점	건축물 용도	지정용도	기준용적률×(지정용도면적/면적) ×3.0	· 북부역세권 입지 및 도입기능을 고려한 MICE용도 지정(면적은 전용면적 기준) · $\alpha=3.0$
계획 유도	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) · $\alpha=0.1$
	건축물 용도	특정층(꼭대기) 개방	기준용적률×(설치면적/면적)×5.0	· 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함 (면적은 전용면적 기준) · $\alpha=5.0$
	지능형건축물인증		기준용적률×0.1	· 1등급~4등급으로 인증된 경우(5등급 제외) · $\alpha=0.1$
	에너지 (친환경)	건축물 에너지효율등급	기준용적률×0.1	· 서울시 '건축물 에너지효율등급' 의무사항 초과 인증 시 - 에너지효율등급(서울시 기준: 1+ 등급) : 1++ 등급 적용 · $\alpha=0.1$
	대지내 공지	공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.5	· 조성형태에 따라 계수 조정 가능 · 건물내 : $\alpha=0.5$ · 옥상형 : $\alpha=0.5$ · 개방형 : $\alpha=1.2$
			기준용적률×(조성면적/대지면적)×0.5	
			기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.2	
		보차혼용통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.2	· $\alpha=1.2$

라. 높이에 관한 결정조서

위치	구 분	계획내용	비 고
획지②	높이	- 최고높이 150m 이하 (랜드마크 특화를 위한 1개동 180m이하 적용)	

마. 배치 및 건축선에 관한 결정조서

위치	구 분	계획 내용	비 고
획지②	건축한계선	- 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 통경측 확보를 위해 고층배치금지구간 지정 (꼭 23m이상 확보, 건축물 5층 초과 금지)	

바. 형태·색채에 관한 결정조서

위치	구 분	계 획 내 용	비 고
획지⑧	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	

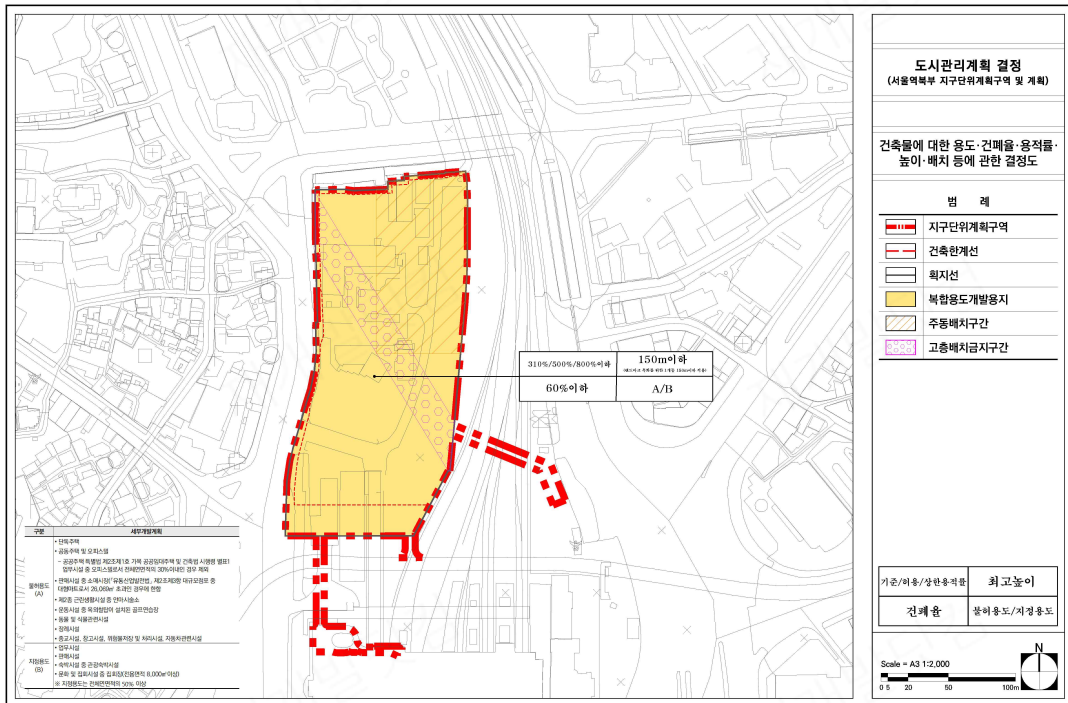
■ 건축물 형태·외관 계획



■ 최상층 공간개방에 따른 설치 및 운영계획

구분	적용위치	운영계획	비고
최상층 공간	랜드마크등 최상층 (업무시설 30층)	- 세부시설 : 카페, 옥상정원 계획 및 전망대 활용(전용 엘리베이터 운영) - 운영시간 : 건물 운영시간 내	

■ 건축물에 대한 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 · 배치 · 형태 · 색채 · 건축선 등에 관한 결정도



3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정조서

위치	구 분	계 획 내 용	비 고
획지②	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)	
	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	

나. 교통처리계획에 관한 결정조서

위치	구 분	계 획 내 용	비 고
획지②	차량출입 불허구간	공공통행로 외 청파로변 차량 진·출입 불허 (단, 비상시 복측 청파로변은 비상차량 출구 허용)	

다. 공공기여계획

구 분	계 획 내 용	비 고										
공공시설 부지 제공	• 도시계획 변경(용도지역 변경으로 인한 용적률의 증가 및 건축제한의 변경)에 따른 토지가치상승분 범위내 최고금액 3,332억원 적용('22.6. 감정평가) • 공공시설 설치내역 - 구역 내(시설) : 689억원 ① 서울역 공공성강화사업 (39억원) - 연결 브릿지 및 패셔랩프 등 ② 대상지~서울로7017 연결브릿지 (46억원) ③ 대상지~통일로(서울역광장) 연결브릿지 (241억원) ④ 북부역세권 내 건축물 (363억원) <table><tr><th>위치</th><th>규모(㎡)</th><th>용도</th><th>금액</th><th>비고</th></tr><tr><td>업무시설2, 6,7층</td><td>- 전용면적: 3,831.42 - 연 면 적: 5,595.36</td><td>공공업무시설</td><td>363억원</td><td></td></tr></table> - 구역 외(비용) : 2,643억원 ⑤ 관할자치구 미집행(중구, 529억원, 20.0%) ⑥ 장기미집행(265억원, 10%) ⑦ 공공시설등 설치비용 (균형개발, 1,849억원) - 소외낙후지역 내 광역철도 건설 및 생활체육시설 - 청파공원(도시정비과, 293억원) - 청파로 89길 조성(304억원) - 대상지~서소문공원 보행로 (5억원) ※ 주1) 시설설치제공시설, 공공시설등 설치비용 등은 사업추진과정에서 여건변화 및 협의 내용에 따라 조정·변동될 수 있음 주2) ④ : 사업시행계획, 인·허가 단계에서 건축계획 변경에 따라 대상지 내 공공업무시설 규모 변동 가능 주3) ⑤ : 관할 자치구 장기미집행시설 설치비용은 자치구에 귀속됨 주4) ⑤, ⑥ : 장기미집행시설 집행은 서울시 및 관할 자치구의 단계별 집행계획에 따르며, 세부 시설의 종류는 변동될 수 있음 주5) 경미한 계획의 변경사항 - 사전협상 지침에 따라 감정평가 시점보정 등에 의한 공공기여 총량의 변경 - 공공기여에 관한 계획은 각 사업별 금액의 30%이내 범위내의 금액 변경 - 사업추진이 곤란한 경우 사업의 배제(삭제), 단계별집행계획에 따라 집행하고자하는 장기미집행시설의 변경	위치	규모(㎡)	용도	금액	비고	업무시설2, 6,7층	- 전용면적: 3,831.42 - 연 면 적: 5,595.36	공공업무시설	363억원		용도지역 변경에 따른 공공기여량 산정기준 및 공공기여 제공금액 인정기준 준용 (감정평가 기준)
	위치	규모(㎡)	용도	금액	비고							
업무시설2, 6,7층	- 전용면적: 3,831.42 - 연 면 적: 5,595.36	공공업무시설	363억원									

1) 「서울시 도시계획변경 사전협상 운영지침(4차 개정)(2018.11.13.)」에서 정한 '공공기여기준' 준수

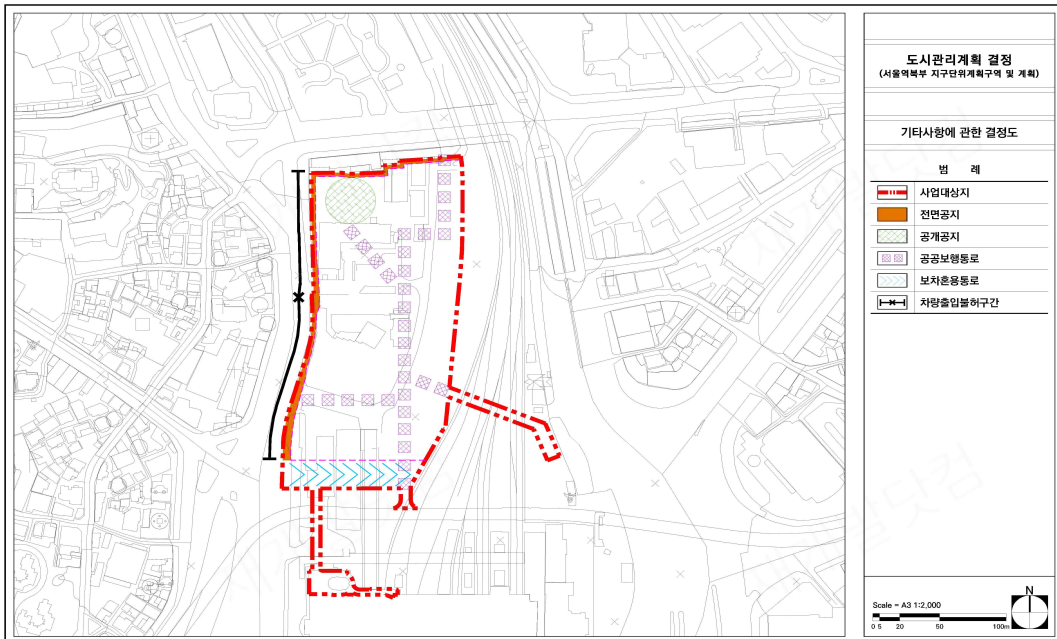
2) 상기 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2(공공시설의 설치비용 등)와 사전협상 결과(도시계획과-4729, '21.04.05.) 및 전문가 자문회의 ('21.09.17.) 의견을 반영하여 계획함

※ 공공기여 총량은 감정평가 결과에 따라 변경 가능

○ 공공기여 내용

구 분		위 치	면적 및 금액	비 고
합계				3,332억원
구역 내 (시설)	소계			689억원
	서울역 공공성강화사업	연결 브릿지 및 폐쇄램프 등	연결브릿지: 286.36㎡, 폐쇄램프: 1,378.2㎡	39억원
	대상지~서울로7017 연결브릿지	대상지 남측	315.98㎡	46억원
	대상지~통일로(서울역광장) 연결브릿지	대상지 동측	888.71㎡	241억원
	북부역세권 내 건축물	업무시설2(6, 7층)	전용면적 : 3,831.42㎡, 연면적 : 5,595.36㎡	363억원 공공업무시설
구역 외 (비용)	소계			2,643억원
	관할자치구 미집행	중구	20%	529억원
	장기미집행	서울특별시	10%	265억원
	공공시설등 설치비용(균형개발)	서울특별시	-	1,849억원
	소외낙후지역 내 광역철도 건설 및 생활체육시설	서울특별시	-	1,247억원
	청파공원	용산구 서계동	공원 : 4,013㎡ 지하주차장 : 2,680㎡ 도로 : 1,867㎡	293억원 도시정비과
	청파로 89길	용산구 서계동	총연장 332m(공사구간 216m) 폭원 15m	304억원
	대상지~서소문공원 보행로	대상지 북측	404㎡	5억원

■ 기타사항에 관한 결정도



④ 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 서울특별시 지구단위계획구역에 적용되는 경미한 사항은 다음 각 호와 같다.
 1. 대지내 공지의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
 2. 대지내·외 통로(공공보행통로)의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
 3. 사전협상 지침에 따라 감정평가 시점보정 등에 의한 공공기여 총량의 변경
 4. 공공기여에 관한 계획은 각 사업별 금액의 30%이내 범위내의 금액 변경
 5. 사업추진이 곤란한 경우 사업의 배제(삭제), 단계별집행계획에 따라 집행하고자하는 장기 미집행시설의 변경

⑤ 서울특별시 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)도

1. 지구단위계획구역 결정도 (S=1:2,000)
2. 용도지역·지구 결정(기정)도 (S=1:2,000)
3. 용도지역·지구 결정(변경)도 (S=1:2,000)
4. 도시기반시설 결정(기정)도 (S=1:2,000)
5. 도시기반시설 결정(변경)도 (S=1:2,000)
6. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정도 (S=1:2,000)
7. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선 등에 관한 결정도 (S=1:2,000)
8. 기타사항에 관한 결정도 (S=1:2,000)