

도시관리계획(서울역 일대 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제1995-53호(1995.3.10.)로 용산 제1종지구단위계획구역(종전 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

서울특별시장

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.)	-
변경	1	서울역 일대 지구단위계획구역	중구 봉래동 ~ 용산구 두텁바위로 일대	710,541.62	서고 제1995-53호 (1995.3.10.)	-
	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	용산전자상지구 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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 강변복로 및 하천 일부 구역 편입 (증 17,069.72㎡) • 과도한 면적으로 인한 도시관리의 한계를 극복하고, 지역 특성을 구체화하여 계획의 합리성, 실현성 증진 과 유연하며, 효율적인 도시관리를 위하여 지구단위 계획구역 6개 구역 분할
2	남영역 일대 지구단위계획구역		
3	삼각지역 일대 지구단위계획구역		
4	용산역 일대 지구단위계획구역		
5	용산전자상가지구 지구단위계획구역		
6	한강로 동측 지구단위계획구역		

② 도시관리계획에 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) 2,548,807.48	710,541.62	100.0	-	
주거 지역	소 계	1,934,426.96	감) 1,363,088.07	571,338.89	80.41	-
	제1종일반주거지역	30,673.00	감) 24,893.10	5,779.9	0.81	-
	제2종일반주거지역	493,474.05	감) 425,994.51	67,479.54	9.50	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	507,687.80	감) 229,803.20	277,884.60	39.11	-
	제3종일반주거지역	724,755.01	감) 504,560.16	220,194.85	30.99	-
	준주거지역	177,837.10	감) 177,837.10	-	-	-
상업 지역	소계	1,324,507.94	감) 1,185,305.21	139,202.73	19.59	-
	일반상업지역	1,222,376.94	감) 1,083,174.21	139,202.73	19.59	-
	중심상업지역	102,131.00	감) 102,131.00	-	-	-
자연녹지지역	414.20	감) 414.20	-	-	-	

■ 용도지역 결정 사유

구 분		변경 내용	변 경 사 유
주거 지역	제1종일반주거지역	감) 24,893.10	• 지구단위계획구역 변경에 따른 용도지역 면적 변경
	제2종일반주거지역	감) 425,994.51	
	제2종일반주거지역(7층 이하)	감) 229,803.20	
	제3종일반주거지역	감) 504,560.16	
	준주거지역	감) 177,837.10	
일반상업지역		감) 1,083,174.21	
중심상업지역		감) 102,131.00	
자연녹지지역		감) 414.20	

나. 용도지구 결정 조서 : 변경없음

1) 방화지구 : 변경없음

■ 방화지구 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	지구명	위 치	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	방화지구	후암동 103-6외 44필지	15,635	건고 제727호 (1963.12.13.)	후암시장

(이 하 여 백)

2. 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

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.)	철도 중복결정 (면적 : 83㎡)
기정	중로	1	37	20~30 (30)	보조간선 도로	552 (104)	후암동 194-25	갈월동 (광3-9)	일반도로	총고 제757호 (1939.9.18.)	-
기정	중로	1	210	10~20	집산도로	450	후암동 시장앞	동자동 40-4	일반도로	내고 제23호 (1952.3.25.)	총효당길
기정	중로	2	13	15	집산도로	40	후암동 10-1	후암동 423-1	일반도로	서고 제437호 (1979.10.15.)	-
기정	중로	2	197	15	집산도로	362	동자동 2-1	동자동5-82	일반도로	건고 제347호 (1979.9.28.)	동자동 특별계획구역
기정	중로	2	198	15	집산도로	106	동자동17-4	동자동14-85	일반도로	건고 제347호 (1979.9.28.)	동자동 특별계획구역
기정	중로	2	199	15	집산도로	74	동자동 36-42	동자동 14-126	일반도로	건고 제347호 (1979.9.24.)	동자동 특별계획구역
기정	중로	2	435	15	집산도로	51	동자동 37-1	동자동 36-42	일반도로	서고 제126호 (2007.5.10.)	동자동 특별계획구역
기정	중로	3	148	12	집산도로	90	동자동 37-66	동자동 37-2	일반도로	건고 제347호 (1979.9.28.)	-
기정	소로	3	-	6	특수도로	69.7	동자동 50	동자동 14-220	지하도로 (지하층 연결로)	서고 제254호 (2011.9.1.)	철도 중복결정 광로3-9 중복결정
기정	소로	3	1	6	국지도로	92	동자동 8-5	동자동 19-116	일반도로	서고 제229호 (2001.7.10.)	도동공원 주변
기정	소로	3	3	6	국지도로	57	동자동 24-20	동자동 41-11	일반도로	건고 제432호 (1963.7.1.)	-
기정	소로	3	4	6	국지도로	100	동자동 42-9	동자동 30-14	일반도로	건고 제432호 (1963.7.1.)	-
기정	소로	3	5	6	국지도로	185	후암동 103-17	후암동 134-2	일반도로	건고 제560호 (1963.9.19.)	-
기정	소로	3	6	6	국지도로	200	후암동 105-66	후암동 128-9	일반도로	건고 제560호 (1963.9.19.)	-
기정	소로	3	12	6	국지도로	233	갈월동 7-62	갈월동 59-2	일반도로	건고 제560호 (1963.9.19.)	-
기정	소로	3	13	6	국지도로	75	갈월동 11-16	갈월동 11-24	일반도로	건고 제560호 (1963.9.19.)	-

※ 도로 연장에서 ()는 지구단위계획 구역 내 연장임

2) 주차장 : 변경없음

■ 주차장 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
합계			-	1,928.90	-	1,928.90	-	-
기정	①	주차장	후암동 65-4	925.8	-	925.8	서고 제32호 (2007.2.8.)	-
기정	②	주차장	갈월동 51-5일대	1,003.1	-	1,003.1	구고 제60호 (2003.11.25.)	-

■ 건축물의 범위

구분	도면 표시번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
기정	①	60%이하	200%이하	5층(20m)이하	제2종일반주거지역(7층이하)
기정	②	60%이하	200%이하	5층(20m)이하	제2종일반주거지역(7층이하)

※ 건축물의 범위는 도시계획시설로 설치할 경우에만 적용

나. 공간시설 : 변경없음

1) 광장 : 변경없음

■ 광장 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비고	
					기정	변경	변경후			
합계					-	53,650 (20,793.85)	-	53,650 (20,793.85)	-	-
기정	①	광장	교통광장	봉래동2가 125번지 일대 (서울역 광장)	53,650 (20,793.85)	-	53,650 (20,793.85)	건고 제571호 (1969.9.29.)	-	

2) 녹지 : 변경없음

■ 녹지 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비고	
					기정	변경	변경후			
합계					-	160.7	-	160.7	-	-
기정	①	녹지	경관녹지	갈월동 69-31일대	160.7	-	160.7	서고제52호 (1995.3.8.)	한강로 및 갈월지하차도 주변경관보호	

3) 공원 : 변경없음

■ 공원 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합계				-	8,217.1	-	8,217.1	-	-
기정	①	공원	어린이공원	동자동 8-5일대	2,542.0	-	2,542.0	건고 제299호 (1963.4.26.)	새꿈어린이공원
기정	②	공원	어린이공원	동자동 8-32일대	2,623.1	-	2,623.1	건고 제347호 (1979.9.24.)	동자동 특별계획구역
기정	③	공원	어린이공원	동자동 24-11일대	712.0	-	712.0	건고 제299호 (1963.4.26.)	-
기정	④	공원	어린이공원	후암동 190-1일대	2,340.0	-	2,340.0	건고 제299호 (1963.4.26.)	새나라공원 (변경결정)

다. 유통 및 공급시설 : 변경없음

1) 시장 : 변경없음

■ 시장 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	시 장	정기시장	후암동 103-9일대	742.8	-	742.8	서고 제41호 (1975.4.3.)	후암시장

라. 공공·문화체육시설 : 변경없음

1) 학교 : 변경없음

■ 학교 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합계				-	14,353.2	-	14,353.2	-	-
기정	①	학교	초등학교	후암동 190-2일대	14,353.2	-	14,353.2	교위 고5호 (1987.2.17.)	삼광초교

■ 건축물의 범위

도면표시번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	건축제한완화	비고
① (삼광초교)	30%이하	120%이하	5층이하	-	제2종일반주거지역(7층이하)

2) 공공청사 : 변경없음

■ 공공청사 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합 계				-	13,050.6	-	13,050.6	-	-
기정	①	공공 청사	-	후암동 168일대	13,050.6	-	13,050.6	용고 제23호 (2026.2.20.)	서울시 교육청

■ 건축물의 범위

도면표시번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
①	60%이하	190%이하	12층(52m)이하 - 두텁바위로변 폭 30m 이내 :10층 이하	제2종일반주거지역(7층이하)

3) 사회복지시설 : 변경없음

■ 사회복지시설 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지시설	갈월동 51-19	1,652.5	-	1,652.5	용고 제9호 (1998.3.5.)	갈월복지관

■ 건축물의 범위

도면표시번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
①	60%이하	200%이하	5층(20m)이하	제2종일반주거지역(7층이하)

4) 문화시설 : 변경없음

■ 문화시설 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	문화시설	공연장	동자동 14-25일대	414.02	-	414.02	서고 제126호 (2007.5.10.)	동자동 제4구역 특별계획구역

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		<p>친환경 건축물 인증 완화비율(β)</p> <table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>완화비율</td> <td>15%</td> <td>14%</td> <td>13%</td> <td>12%</td> <td>11%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">② 녹색건축 인증</th> </tr> <tr> <th>완화조건</th> <th>최대완화비율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>녹색건축 최우수 등급</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>녹색건축 우수 등급</td> <td>3%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">③ 재활용 건축자재 사용</th> </tr> <tr> <th>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</th> <th>15%</th> <th>20%</th> <th>25%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>이상</td> <td>이상</td> <td>이상</td> </tr> <tr> <td>완화비율</td> <td>5%</td> <td>10%</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">④ 장수명주택인증</th> </tr> <tr> <th>장수명주택 인증등급</th> <th>최우수</th> <th>우수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>완화비율</td> <td>15%</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>- ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 ((∑①~③) ≥ 15% → 15% 적용) - ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정 후 시행</p>	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증						구분	ZEB1 에너지효율 1+	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	② 녹색건축 인증		완화조건	최대완화비율	녹색건축 최우수 등급	6%	녹색건축 우수 등급	3%	③ 재활용 건축자재 사용				재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15%	20%	25%		이상	이상	이상	완화비율	5%	10%	15%	④ 장수명주택인증			장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율	15%	10%	<p>허용용적률 + 법적용적률 × ∑친환경 건축물 인증 완화비율(β)</p>	상한 용적률
① 에너지효율등급 및 ZEB 인증																																																							
구분	ZEB1 에너지효율 1+	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5																																																		
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%																																																		
② 녹색건축 인증																																																							
완화조건	최대완화비율																																																						
녹색건축 최우수 등급	6%																																																						
녹색건축 우수 등급	3%																																																						
③ 재활용 건축자재 사용																																																							
재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15%	20%	25%																																																				
	이상	이상	이상																																																				
완화비율	5%	10%	15%																																																				
④ 장수명주택인증																																																							
장수명주택 인증등급	최우수	우수																																																					
완화비율	15%	10%																																																					

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	
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	방화지구 (화재관련)	후암시장 (도면참조)	[건축법 제51조(방화지구 안의 건축물)] • 건축물의 주요 구조부와 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	
문화재 (국가등록 문화재)	구 서울역사 (봉래동 122-28 일대)	<ul style="list-style-type: none"> • 지정문화재, 등록문화재 등 서울특별시 문화재위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 건축물을 대상 • 보전방법 및 범위 등은 위원회의 결정에 따름 	사적 제284호

※ 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	<ul style="list-style-type: none"> • 간선도로변(한강대로)에 한하여 계획 수립 • 대지분할기준, 현황 대지규모 등을 통해 적정 개발규모 유도 • 획지 내 필지는 개별건축 불가능 <ul style="list-style-type: none"> - 변경 시 도시관리계획 변경절차 이행 	-
변경	<ul style="list-style-type: none"> • 소유자 간 합의되지 않은 상태의 과도한 지정 지양 • 획지계획 전면해제 → 공동개발 또는 자율적 개발 <ul style="list-style-type: none"> - 계획 실현성 제고 	-

다. 공동개발에 관한 결정조서 : 변경

구분	적용위치	계획기준
공동개발(지정)	후암동 특별계획구역 해제지역 일대 (도면참조)	<ul style="list-style-type: none"> • 간선가로변에서 이면도로 진입유도(차량출입 불허구간 등)가 필요한 필지 • 맹지형 또는 세장형, 부정형 필지 • 건축이 불가능한 면적 35㎡ 미만 필지
공동개발(권장)	도면참조	<ul style="list-style-type: none"> • 공동개발(권장) 최소화
자율적 공동개발	도면참조	<ul style="list-style-type: none"> • 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) <ol style="list-style-type: none"> 1. 부정형 필지가 형성되는 경우 2. 인접필지가 맹지 또는 부정형 등 개발이 불합리하다고 인정되는 경우 3. 공동개발 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우
필지분할 가능선	도면참조	<ul style="list-style-type: none"> • 대지 형태의 정형화 및 이용 효율성 제고를 위해 필지 분할을 권장 • 도로 등 장래 도시계획시설로 확보하고자 계획된 필지 <ul style="list-style-type: none"> - 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		
선1	7,779.60	동자동	43-9대	132.2	-	-	-
			43-10대	132.2	-	-	-
			43-11대	120	-	-	-
			43-13대	99.2	-	-	-
			43-14대	132.2	-	-	-
			43-15대	66.1	-	-	-
			43-16대	92.6	-	-	-
			43-17대	66.1	-	-	-
			43-18대	132.2	-	-	-
			43-19대	132.2	-	-	-
			43-20대	132.2	-	-	-
			43-21대	132.2	-	-	-
			43-22대	132.2	-	-	-
			43-23대	132.2	-	-	-
			43-24대	54.5	-	-	-
			43-25대	134.2	-	-	-
			43-26대	132.2	-	-	-
			43-27대	132.2	-	-	-
			43-28대	66.1	-	-	-
			43-29대	132.2	-	-	-
			43-30대	96.9	-	-	-
			43-32대	74.7	-	-	-
			43-33대	99.2	-	-	-
			43-34대	106.8	-	-	-
			43-35대	43	-	-	-
			43-36대	49.6	-	-	-
			43-37대	125.6	-	-	-
			43-38대	59.2	-	-	-
			43-39대	20.5	-	-	-
			43-41대	132.2	-	-	-
43-42대	132.2	-	-	-			
43-43대	114	-	-	-			
43-50대	126.7	-	-	-			
43-51대	39	-	-	-			
43-52대	209.9	-	-	-			
43-53대	232.4	-	-	-			
43-54대	143.1	-	-	-			

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
선1	7,779.60	동자동	43-55대	143.1	-	-	-
			43-56대	427.4	-	-	-
			43-59대	661.2	-	-	-
			43-60대	132.2	-	-	-
			43-61대	82.6	-	-	-
			43-62대	181.8	-	-	-
			43-63대	33	-	-	-
			43-64대	66.1	-	-	-
			43-66철	15.4	-	-	-
			43-71대	119.7	-	-	-
			43-73대	102.5	-	-	-
			43-74대	105.8	-	-	-
			43-77대	52.9	-	-	-
			43-80대	11.6	-	-	-
			43-82대	52.9	-	-	-
			43-112대	16.5	-	-	-
			43-117대	39.7	-	-	-
			43-118대	66.1	-	-	-
			43-119대	16.5	-	-	-
			43-120대	77.2	-	-	-
			43-121대	66.1	-	-	-
			43-137대	54.5	-	-	-
			43-138대	33	-	-	-
			43-139대	66.1	-	-	-
			43-143대	35.3	-	-	-
			43-144대	32.1	-	-	-
			43-145대	44.3	-	-	-
			43-146대	82.6	-	-	-
			43-147대	66.1	-	-	-
			43-153대	43.6	-	-	-
43-155대	33.4	-	-	-			
43-157대	8.3	-	-	-			
43-158대	3.3	-	-	-			
43-160대	108.4	-	-	-			
43-161대	23.8	-	-	-			
43-167대	66.1	-	-	-			
43-168대	19.2	-	-	-			
43-169대	19.2	-	-	-			
43-170대	19.2	-	-	-			
43-172대	114.7	-	-	-			
43-174대	11.6	-	-	-			

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
선1	7,779.60	동자동	43-183대	158.7	-	-	-
			43-198대	96.5	-	-	-
			43-200철	70.2	-	-	-
			43-201철	8.9	-	-	-
선2	6,036.40	갈월동	69-23대	143.8	-	-	-
			69-25대	180.2	-	-	-
			69-26대	162	-	-	-
			69-27대	450.3	-	-	-
			69-48대	125.6	-	-	-
			69-49대	59.5	-	-	-
			69-65대	261.1	-	-	-
			69-75대	304.8	-	-	-
			69-108대	258.8	-	-	-
			69-109대	350.9	-	-	-
			70-3대	241.3	-	-	-
			70-4대	99.5	-	-	-
			70-9대	606.7	-	-	-
			70-10대	339.8	-	-	-
			70-17대	40.7	-	-	-
			70-18대	19.2	-	-	-
			70-19대	9.9	-	-	-
			70-20대	3.7	-	-	-
			70-29대	413.5	-	-	-
			71-2대	69.4	-	-	-
			71-3대	159.7	-	-	-
			71-5대	117.4	-	-	-
			71-6대	81.3	-	-	-
			71-7대	210.6	-	-	-
			71-9대	134.9	-	-	-
			71-12대	89.6	-	-	-
			71-13대	91.9	-	-	-
			71-14대	92.9	-	-	-
			71-15대	122	-	-	-
			71-16철	12.6	-	-	-
			71-17철	4.6	-	-	-
71-19대	64.5	-	-	-			
71-20대	196.7	-	-	-			
71-21대	41.6	-	-	-			
71-26대	5	-	-	-			
71-30대	73.7	-	-	-			
71-31대	45.3	-	-	-			

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
선2	6,036.40	갈월동	71-32대	45.3	-	-	-
			71-34대	132.9	-	-	-
			71-35대	173.2	-	-	-
선3	2,970.90	청파동 1가	154-3대	43	129	지정	-
			154-4대	86			-
			154-10대	340.5	396.7	권장	-
			154-14대	56.2			-
			154-13대	69.4	222.8	지정	-
			154-15대	153.4			-
			154-16대	49.6	199.8	지정	-
			154-21대	29.8			-
			154-23대	28.8			-
			154-27대	28.8			-
			154-29대	29.8			-
			154-36대	33			-
			154-46대	46.3	91.9	지정	-
			154-47대	45.6			-
			154-32대	197.9	320.2	권장	-
			154-43대	59.5			-
			154-44대	62.8			-
			154-42대	33	165.7	권장	-
			154-41대	43			-
			154-31대	26			-
			154-40대	50.1			-
			154-39도	13.6			-
			154-11대	36.4	284.3	지정	-
			154-12대	92.6			-
			154-19대	97.8			-
			154-18대	57.5	148.8	권장	-
			154-8대	109.1			-
			154-9대	39.7	142.3	지정	-
			154-17대	38.7			-
			154-22대	26.4			-
			154-24대	25.4			-
			154-28대	25.4			-
154-30대	26.4	-					
154-26대	37.4	171.9	권장	-			
154-25대	108.8			-			
154-33대	23.1			-			
154-34대	2.6			-			
154-5대	33	-	-	-			

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
선3	2,970.90	청파동 1가	154-6대	79.3	-	-	-
			154-7대	86	-	-	-
			154-20철	19.8	-	-	-
			154-35대	198.3	-	-	-
			154-48대	91.6	-	-	-
		동자동	43-205철	189.5	-	-	-
선4	13,148.80	청파동 1가	180-11대	106.8	203.6	권장	-
			180-19대	96.8			-
			180-14대	156.3	279.6	지정	-
			180-23대	123.3			-
			180-18철	358.7	5,206.4	지정	-
			180-20철	66.1			-
			180-26대	7.9			-
			180-27대	56.2			-
			180-28도	29.4			-
			180-29대	40.3			-
			180-30대	37			-
			180-31대	20.8			-
			180-24대	4,590			-
			180-8대	254.1	-	-	-
			180-9철	197.7	-	-	-
			180-10철	22.8	-	-	-
			180-12철	26.8	-	-	-
			180-13대	289.9	-	-	-
			180-21대	147.4	-	-	-
		180-22대	306.1	-	-	-	
		180-34철	17.2	-	-	-	
		180-36대	2,730.9	2,895.3	지정	-	
		180-38철	41			-	
		청파동 2가	119-1대	123.4	-	-	-
			120-1대	257.5			-
			120-7대	14.5	1,131.8	지정	-
			120-8대	54.5			-
			120-9대	46			-
			120-10대	34.4			-
			120-11대	9.6			-
120-12대	27.8		-				
120-13대	4.3		-				
120-14대	37		-				
120-15대	6		-				
120-16철	819.2	-	-	-			

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고	
		동	지번	필지	소계			
선4	13,148.80	청파동 2가	120-17대	10.2			-	
			120-18대	4.3			-	
			120-66대	60.8			-	
			120-67대	3.2			-	
			123-1대	41	158.2	지정		-
			123-5천	16.4				-
			120-19대	8.3				-
			120-20대	24.8				-
			120-22대	19.2				-
			120-21대	31.4				-
			123-2대	2.3				-
			123-3대	9.9				-
			130-8천	4.9				-
			120-23대	25.8				75.5
			120-24대	30.4	-			
			120-25대	3.8	-			
			130-9천	15.5	-			
			120-26대	92.6	166.1	지정		-
			120-27대	19.2				-
			120-28천	37.7				-
			120-29천	14.3				-
			130-10천	2.3				-
			120-30천	45.4	110.7	지정		-
			120-31천	0.8				-
			120-33대	64.5				-
			120-34철	732.6	-	-	-	-
			120-36철	390.1	-	-	-	-
			120-37철	175.2	-	-	-	-
120-40철	99.9	-	-	-	-			
123-4도	4.3	-	-	-	-			

(이 하 여 백)

■ 후암동 주거지구

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용		비고
		동	지번	필지	소계			
후1	9,989.0	후암동	458	9,989.0	9,989	획지		기존 획지
후2	10,629.3	후암동	423-1	8531.6	9,083	획지 신설	공동개발 권장	미주아파트 일대 계획적 관리유도 (필지분할 가능선 100-3)
			426	534.8				
			426-1	16.6				
			91	171.8	171.8	-		
			92-2	48.5	48.5	-		
			92-4	1.9	1.9	-		
			93	0.7	0.7	-		
			93-1	5.6	5.6	-		
			93-2	16.5	16.5	-		
			93-5	112.7	116	공동개발 지정		
			94-4	3.3				
			93-6	159.3	159.3	-		
			93-7	6.3	6.3	-		
			94-1	246.6	246.6	-		
			94-2	0.7	0.7	-		
			95-3	17.5	51.1	공동개발 지정		
			95-5	33.6				
			96	113.7	113.7	-		
			99-1	43	43	-		
			99-4	136.8	136.8	-		
			100-1	151.4	151.4	-		
100-3	6.1	6.1	-					
101-64	36.4	36.4	-					
101-65	8.8	8.8	-					
101-68	11.4	11.4	-					
422	213.7	213.7	-					
후3	1,567.2	후암동	67	43	106.8	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자	
			67-1	6.6				
			67-2	4.3				
			67-3	52.9				
			75-1	59.1	61.8	공동개발 지정		
			75-5	2.7				
			76-1	126.8	165	공동개발 지정		
			76-2	12.9				
			76-10	25.3				
			76-4	75.9	89.9	공동개발 지정		
			76-9	14				
			78	142.1	169.5	공동개발 지정		
			78-1	27.4	169.5			

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고	
		동	지번	필지	소계			
후3	1,567.2	후암동	79	154.8	205	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자	
			79-3	50.2				
			101-3	7.9	140.1	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자	
			102-11	132.2				
			101-4	26.4	166.2	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자	
			102-12	139.8				
			101-5	46.3	137.2	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자	
			102-13	90.9				
			102-1	75.6	106.1	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자	
			426-3	30.5				
			102-28	103.5	129.7	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자	
			102-39	22.1				
			102-65	4.1				
			102-64	75.5	89.9	공동개발 지정	맹지해소 동일소유자	
426-4	14.4							
후4	3,102.1	동자동	14-34	4.6	144.4	공동개발 지정	소유자 중복	
			14-132	139.8				
			14-141	23.1	440.9	공동개발 지정	동일 소유 자	적정 개발 유도
			14-142	47.6				
			42-9	370.2				
			38-3	421.5	425.3	공동개발 지정	동일소유자	
			38-13	0.3				
			38-15	3.5				
			39-7	184.8	317	공동개발 지정	동일소유자	
			41-4	132.2				
			41-5	211.6	248	공동개발 지정	동일소유자	
		41-9	36.4					
		갈월동	1-5	345.7	354.1	공동개발 지정	동일소유자	
			1-6	8.4				
			2-2	24.1	367.8	공동개발 지정	동일 소유 자	맹지 해소, 소유 자 중복
			5-58	16.5				
			5-59	13.2				
			5-17	314	176.8	공동개발 지정	기 개발 필지	
3-3	70.7							
3-9	105.1							
4-1	0.7							
4-2	0.3	627.8	공동개발 지정	맹지해소, 소유자중복				
5-43	76.7							
5-44	313.4							
5-45	237.7							

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고		
		동	지번	필지	소계				
후5	2,281.7	갈월동	7-83	160.7	181.5	공통개발 지정	동일소유자		
			11-7	20.8					
			7-84	76	1137.4	공통개발 지정	동일소유자		
			11-32	948.8					
			11-60	112.6					
			7-136	113	119.9	공통개발 지정	기 개발 필지		
			7-137	6.9					
			8-3	48.6	174.2	공통개발 지정	기 개발필지		
			11-1	125.6					
			8-13	131.2	349.4	공통개발 지정	동일소유자		
			8-30	218.2					
			8-42	34					
			8-43	115.7	149.7	공통개발 지정	동일소유자		
			10	86	169.6	공통개발 지정	기 개발필지		
10-3	83.6								
후6	2,928.1	갈월동	14-60	638.7	891.6	공통개발 지정	동일소유자		
			14-67	19.5					
			14-106	233.4					
			16	233	847.9	1,036.7	공통개발 지정	공통개발 권장	동일소유자
			16-2	373.6					
			16-3	241.3					
			17-1	148.8	188.8	공통개발 지정	공통개발 지정	동일소유자	
			17-3	35.4					
			17-4	4.6					
			17-5	58.2	453.6	999.8	공통개발 지정	공통개발 권장	동일소유자
			18	211.6					
			63-1	121					
			63-2	62.8	276.4	공통개발 지정	공통개발 지정	동일소유자	
			66	182.8					
64-1	93.6								
66-2	35.4	269.8	공통개발 지정	공통개발 지정	동일소유자				
68	234.4								

(이 하 여 백)

2) 변경

■ 서울역 선형필지지구

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
선1	7,779.6	동자동	43-9대	132.2	-	-	-
			43-10대	132.2	-	-	-
			43-11대	120.0	-	-	-
			43-13대	99.2	-	-	-
			43-14대	132.2	-	-	-
			43-15대	66.1	-	-	-
			43-16대	92.6	-	-	-
			43-17대	66.1	-	-	-
			43-18대	132.2	-	-	-
			43-19대	132.2	-	-	-
			43-20대	132.2	-	-	-
			43-21대	132.2	-	-	-
			43-22대	132.2	-	-	-
			43-23대	132.2	-	-	-
			43-24대	54.5	-	-	-
			43-25대	134.2	-	-	-
			43-26대	132.2	-	-	-
			43-27대	132.2	-	-	-
			43-28대	66.1	-	-	-
			43-29대	132.2	-	-	-
			43-30대	96.9	-	-	-
			43-32대	74.7	-	-	-
			43-33대	99.2	-	-	-
			43-34대	106.8	-	-	-
			43-35대	43.0	-	-	-
			43-36대	49.6	-	-	-
			43-37대	125.6	-	-	-
			43-38대	59.2	-	-	-
			43-39대	20.5	-	-	-
			43-41대	132.2	-	-	-
43-42대	132.2	-	-	-			
43-43대	114.0	-	-	-			
43-50대	126.7	-	-	-			
43-51대	39.0	-	-	-			
43-52대	209.9	-	-	-			

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
선1	7,779.6	동자동	43-53대	232.4	-	-	-
			43-54대	143.1	-	-	-
			43-55대	143.1	-	-	-
			43-56대	427.4	-	-	-
			43-59대	661.2	-	-	-
			43-60대	132.2	-	-	-
			43-61대	82.6	-	-	-
			43-62대	181.8	-	-	-
			43-63대	33	-	-	-
			43-64대	66.1	-	-	-
			43-66철	15.4	-	-	-
			43-71대	119.7	-	-	-
			43-73대	102.5	-	-	-
			43-74대	105.8	-	-	-
			43-77대	52.9	-	-	-
			43-80대	11.6	-	-	-
			43-82대	52.9	-	-	-
			43-112대	16.5	-	-	-
			43-117대	39.7	-	-	-
			43-118대	66.1	-	-	-
			43-119대	16.5	-	-	-
			43-120대	77.2	-	-	-
			43-121대	66.1	-	-	-
			43-137대	54.5	-	-	-
			43-138대	33	-	-	-
			43-139대	66.1	-	-	-
			43-143대	35.3	-	-	-
			43-144대	32.1	-	-	-
			43-145대	44.3	-	-	-
			43-146대	82.6	-	-	-
43-147대	66.1	-	-	-			
43-153대	43.6	-	-	-			
43-155대	33.4	-	-	-			
43-157대	8.3	-	-	-			
43-158대	3.3	-	-	-			
43-160대	108.4	-	-	-			
43-161대	23.8	-	-	-			

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
선1	7,779.6	동자동	43-167대	66.1	-	-	-
			43-168대	19.2	-	-	-
			43-169대	19.2	-	-	-
			43-170대	19.2	-	-	-
			43-172대	114.7	-	-	-
			43-174대	11.6	-	-	-
			43-183대	158.7	-	-	-
			43-198대	96.5	-	-	-
			43-200철	70.2	-	-	-
			43-201철	8.9	-	-	-
선2	6,036.4	갈월동	69-23대	143.8	-	-	-
			69-25대	180.2	-	-	-
			69-26대	162	-	-	-
			69-27대	450.3	-	-	-
			69-48대	125.6	-	-	-
			69-49대	59.5	-	-	-
			69-65대	261.1	-	-	-
			69-75대	304.8	-	-	-
			69-108대	258.8	-	-	-
			69-109대	350.9	-	-	-
			70-3대	241.3	-	-	-
			70-4대	99.5	-	-	-
			70-9대	606.7	-	-	-
			70-10대	339.8	-	-	-
			70-17대	40.7	-	-	-
			70-18대	19.2	-	-	-
			70-19대	9.9	-	-	-
			70-20대	3.7	-	-	-
			70-29대	413.5	-	-	-
			71-2대	69.4	-	-	-
			71-3대	159.7	-	-	-
			71-5대	117.4	-	-	-
			71-6대	81.3	-	-	-
71-7대	210.6	-	-	-			
71-9대	134.9	-	-	-			
71-12대	89.6	-	-	-			

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
선2	6,036.4	갈월동	71-13대	91.9	-	-	-
			71-14대	92.9	-	-	-
			71-15대	122	-	-	-
			71-16철	12.6	-	-	-
			71-17철	4.6	-	-	-
			71-19대	64.5	-	-	-
			71-20대	196.7	-	-	-
			71-21대	41.6	-	-	-
			71-26대	5	-	-	-
			71-30대	73.7	-	-	-
			71-31대	45.3	-	-	-
			71-32대	45.3	-	-	-
			71-34대	132.9	-	-	-
		71-35대	173.2	-	-	-	
선3	2,970.9	청파동 1가	154-5대	33	112.3	권장	건축 가능 면적 35㎡ 미만 필지(154-5) 해소
			154-6대	79.3			
			154-11대	36.4	284.3	권장	맹지 해소 (154-121,819)
			154-12대	92.6			
			154-18대	57.5			
			154-19대	97.8	222.8	권장	맹지 해소 (154-13)
			154-13대	69.4			
			154-15대	153.4	199.8	권장	맹지 해소 (154-21,23,27,29,36)
			154-16대	49.6			
			154-21대	29.8			
			154-23대	28.8			
			154-27대	28.8			
			154-29대	29.8	142.3	권장	맹지 해소 (154-22,24,28,30)
			154-36대	33			
			154-17대	38.7			
			154-22대	26.4			
			154-24대	25.4	171.9	권장	맹지 해소(154-26) 건축 가능 면적 35㎡ 미만 필지해소 (154-33,34)
			154-28대	25.4			
			154-30대	26.4			
154-26대	37.4						
		154-25대	108.8				
		154-33대	23.1				
		154-34대	2.6				

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
선3	2,970.9	청파동 1가	154-31대	26	152.1	권장	맹지 해소(154-31) 건축 가능 면적 35㎡ 미만 필지해소 (154-40,41,42)
			154-40대	50.1			
			154-41대	43			
			154-42대	33			
			154-3대	43	-	-	-
			154-4대	86	-	-	-
			154-7대	86	-	-	-
			154-8대	109.1	-	-	-
			154-9대	39.7	-	-	-
			154-10대	340.5	-	-	-
			154-14대	56.2	-	-	-
			154-20철	19.8	-	-	-
			154-32대	197.9	-	-	-
			154-35대	198.3	-	-	-
			154-39도	13.6	-	-	-
			154-43대	59.5	-	-	-
			154-44대	62.8	-	-	-
			154-46대	46.3	-	-	-
		154-47대	45.6	-	-	-	
		154-48대	91.6	-	-	-	
		동자동	43-205철	189.5	-	-	-
선4	13,148.8	청파동 1가	180-8대	254.1	451.8	권장	맹지 해소(180-8)
			180-9철	197.7			
			180-14대	156.3	279.6	권장	맹지 해소(180-23)
			180-23대	123.3			
			180-18철	358.7	5,206.4	권장	맹지 해소 (180-18,26,27,28,29,30 ,31)
			180-20철	66.1			
			180-24대	4,590			
			180-26대	7.9			
			180-27대	56.2			
			180-28도	29.4			
			180-29대	40.3			
			180-30대	37			
			180-31대	20.8			
			180-21대	147.4	453.5	권장	맹지 해소(180-22)
			180-22대	306.1			
			180-10철	22.8	-	-	-
		180-11대	106.8	-	-	-	

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
선4	13,148.8	청파동 1가	180-12철	26.8	-	-	-
			180-13대	289.9	-	-	-
			180-19대	96.8	-	-	-
			180-34철	17.2	-	-	-
			180-36대	2,730.9	2,895.3	권장	맹지 해소(180-36,38)
			180-38철	41			
		청파동 2가	119-1대	123.4	1,389.3	권장	맹지 해소 (120-7,8,9,10,11,12,13, 14,15,16,17,18,66,67)
			120-1대	257.5			
			120-7대	14.5			
			120-8대	54.5			
			120-9대	46			
			120-10대	34.4			
			120-11대	9.6			
			120-12대	27.8			
			120-13대	4.3			
			120-14대	37			
			120-15대	6			
			120-16철	819.2			
			120-17대	10.2			
			120-18대	4.3			
			120-66대	60.8			
			120-67대	3.2			
			120-19대	8.3	158.2	권장	맹지(120-19,20,21,22, 123-1,2,3,5) 해소를 위한 공동 개발 지정 유지 (구적면적:123-5,130-8)
			120-20대	24.8			
			120-21대	31.4			
			120-22대	19.2			
			123-1대	41			
			123-2대	2.3			
			123-3대	9.9			
		123-5천	16.4				
		130-8천	4.9				
		120-23대	25.8	75.5	권장	맹지(120-23,24,25) 해소를 위한 공동 개발 지정 유지 (구적면적:130-9)	
		120-24대	30.4				
120-25대	3.8						
130-9천	15.5	166.1	권장	맹지(120-26,27,29, 130-10) 해소를 위한 공동 개발 지정 유지 (구적면적:120-28,130-1 0)			
120-26대	92.6						
120-27대	19.2						
120-28천	37.7						
120-29천	14.3						
130-10천	2.3						

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고	
		동	지번	필지	소계			
선4	13,148.8	청파동 2가	120-30천	45.4	110.7	권장	맹지(120-30,33) 해소를 위한 공동 개발 지정 유지 (구적면적:120-30,31)	
			120-31천	0.8				
			120-33대	64.5				
			120-34철	732.6	-	-		-
			120-36철	390.1	-	-		-
			120-37철	175.2	-	-		-
			120-40철	99.9	-	-		-
			123-4도	4.3	-	-		-

■ 후암동 주거지구

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고	
		동	지번	필지	소계			
후1	9,989.0	후암동	458	9,989	9,989	획지	기존 획지	
후2	10,629.3	후암동	423-1	8531.6	9,083	획지 신설	공동개발 권장	미주아파트 일대 계획적 관리유도 (필지분할 가능선 100-3)
			426	534.8				
			426-1	16.6				
			91	171.8	171.8	-		
			92-2	48.5	48.5	-		
			92-4	1.9	1.9	-		
			93	0.7	0.7	-		
			93-1	5.6	5.6	-		
			93-2	16.5	16.5	-		
			93-5	112.7	116	공동개발 지정		
			94-4	3.3				
			93-6	159.3	159.3	-		
			93-7	6.3	6.3	-		
			94-1	246.6	246.6	-		
			94-2	0.7	0.7	-		
			95-3	17.5	51.1	공동개발 지정		
			95-5	33.6				
			96	113.7	113.7	-		
			99-1	43	43	-		
			99-4	136.8	136.8	-		
100-1	151.4	151.4	-					
100-3	6.1	6.1	-					
101-64	36.4	36.4	-					
101-65	8.8	8.8	-					
101-68	11.4	11.4	-					

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용		비고	
		동	지번	필지	소계				
후2	10,629.3	후암동	422	213.7	213.7	-			
후3	1,567.2	후암동	67	43	106.8	공동개발 지정		맹지해소 동일소유자	
			67-1	6.6					
			67-2	4.3					
			67-3	52.9					
			75-1	59.1	61.8	공동개발 지정		맹지해소 동일소유자	
			75-5	2.7					
			76-1	126.8					
			76-2	12.9	165	공동개발 지정		맹지해소 동일소유자	
			76-10	25.3					
		76-4	75.9	89.9	공동개발 지정		맹지해소 동일소유자		
		76-9	14						
		후암동	78	142.1	169.5	공동개발 지정		맹지해소 동일소유자	
			78-1	27.4					
			79	154.8	205	공동개발 지정		맹지해소 동일소유자	
			79-3	50.2					
			101-3	7.9	140.1	공동개발 지정		맹지해소 동일소유자	
			102-11	132.2					
			101-4	26.4	166.2	공동개발 지정		맹지해소 동일소유자	
			102-12	139.8					
			101-5	46.3	137.2	공동개발 지정		맹지해소 동일소유자	
			102-13	90.9					
			102-1	75.6	106.1	공동개발 지정		맹지해소 동일소유자	
			426-3	30.5					
102-28	103.5		129.7	공동개발 지정		맹지해소 동일소유자			
102-39	22.1								
102-65	4.1								
102-64	75.5	89.9	공동개발 지정		맹지해소 동일소유자				
426-4	14.4								
후4	3,102.1	동자동	14-34	4.6	144.4	공동개발 지정		소유자 중복	
			14-132	139.8					
			14-141	23.1	440.9	공동개발 지정		동일 소유자 - 적정 개발 유도	
			14-142	47.6					
			42-9	370.2					
			38-3	421.5	425.3	공동개발 지정		동일소유자	
			38-13	0.3					
			38-15	3.5					
			39-7	184.8	317	공동개발 지정		동일소유자	
			41-4	132.2					
		41-5	211.6	248	공동개발 지정		동일소유자		
		41-9	36.4						
		갈월동	1-5	345.7	354.1	공동개발 지정		동일소유자	
			1-6	8.4					
2-2	24.1		367.8	공동개발 지정		동일 소유자 - 맹지 해소, 소유자 중복			
5-58	16.5								
5-59	13.2								
5-17	314								

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용		비고			
		동	지번	필지	소계						
후4	3,102.1	갈월동	3-3	70.7	176.8	공동개발 지정		기 개발 필지			
			3-9	105.1							
			4-1	0.7							
			4-2	0.3	627.8						
			5-43	76.7							
			5-44	313.4							
후5	2,281.7	갈월동	5-45	237.7	181.5	공동개발 지정		동일소유자			
			7-83	160.7							
			11-7	20.8							
			7-84	76					1,137.4		
			11-32	948.8							
			11-60	112.6							
			7-136	113					119.9	공동개발 지정	기 개발 필지
			7-137	6.9							
			8-3	48.6					174.2	공동개발 지정	기 개발필지
			11-1	125.6							
			8-13	131.2					349.4	공동개발 지정	동일소유자
			8-30	218.2							
			8-42	34					149.7	공동개발 지정	동일소유자
			8-43	115.7							
			10	86					169.6	공동개발 지정	기 개발필지
10-3	83.6										
후6	2,928.1	갈월동	14-60	638.7	891.6	공동개발 지정		동일소유자			
			14-67	19.5							
			14-106	233.4							
			16	233	847.9	1,036.7	공동개발 지정	공동개발 권장	동일소유자		
			16-2	373.6							
			16-3	241.3							
			17-1	148.8	188.8	1,036.7	공동개발 지정	공동개발 권장	동일소유자		
			17-3	35.4							
			17-4	4.6							
			17-5	58.2	453.6	999.8	공동개발 지정	공동개발 권장	동일소유자		
			18	211.6							
			63-1	121							
			63-2	62.8	276.4	999.8	공동개발 지정	공동개발 권장	동일소유자		
			66	182.8							
			64-1	93.6							
66-2	35.4	269.8	999.8	공동개발 지정	공동개발 권장	동일소유자					
68	234.4										

2. 건축물 용도 결정조서 : 변경

가. 건축물 용도에 관한 결정 : 변경

1) 권장용도 : 변경없음

■ 권장용도 결정조서(변경없음)

도면표시	적용구역	권장용도	비고
1	후암동 주거지구 및 서울역 선형필지지구	[건축법시행령 별표1 중] • 제10호의 교육연구시설 중 학원 • 제11호의 노유자시설 • 제14호의 업무시설	-
2	한강대로변 필지	[건축법시행령 별표1 중] • 제7호의 판매시설 • 제14호의 업무시설	-

※ 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)	<p>[건축법시행령 별표1 중]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 및 공동주택(주거복합 제외) • 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 • 옥외에 철탑이 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 	-
3	일반주거지역 및 준주거지역	<p>[건축법시행령 별표1 중]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 군사시설 중 교도소, 감화원 	-

※ 특별계획구역 불허용도 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

■ 변경

도면표시	적용구역	불허용도	비고
1	간선도로변 및 일반상업지역 (노선변)	<p>[건축법시행령 별표1 중]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 제2종 근린생활시설중 단란주점 및 안마시술소, 다중생활시설 • 옥외에 철타이 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 	-
3	일반주거지역 및 준주거지역	<p>[건축법시행령 별표1 중]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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(변경없음)

구분	건폐율	비고
제1종일반주거지역	60%이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용
제2종일반주거지역	60%이하	
제3종일반주거지역	50%이하	
일반상업지역	60%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	
후암동주거지구	1종	150%	165%	법적용적률의 2배 이하	-	
	2종	200%	220%	법적용적률의 2배 이하	-	
한강대로변 필지	2종	200%	220%	법적용적률의 2배 이하	-	
	3종	250%	275%	법적용적률의 2배 이하	-	
	일반상업지역	800%	880%	법적용적률의 2배 이하	-	
서울역 선형필지지구	한강로변	일반상업	300%	400%	800%	-
	청파로변	2종	170%	200%	250%	-

※ 특별계획구역 용적률 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

■ 변경

구분		용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
후암동주거지구		제1종일반주거지역	150%	165%	법적용적률의 2배 이하	-
		제2종일반주거지역	200%	220%	법적용적률의 2배 이하	
한강대로변 필지		제2종일반주거지역	200%	220%	법적용적률의 2배 이하	
		제3종일반주거지역	250%	275%	법적용적률의 2배 이하	
		일반상업지역	800%	880%	법적용적률의 2배 이하	
서울역 선형필지지구	한강로변	일반상업지역	400%	440%	법적용적률의 2배 이하	
	청파로변	제2종일반주거지역	200%	220%	법적용적률의 2배 이하	-

- ※ 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 : 변경없음

적용구역		계획내용	비고
서울역 선형필지지구	일반상업지역	• 70m 이하	-
후암동 주거지구	이면부	• 28m 이하	공동주택 건립 시 도시계획 조례에 따라 완화 가능
한강대로변 필지		• 70m 이하	

- ※ 특별계획구역 높이 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조
- ※ 획지선의 변경 또는 공동개발 변경 등에 의해 대지에 서로 다른 최고높이가 적용될 경우에는 대지둘레의 1/80이상 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	
	후암로변	후암로 동측 대지경계선으로부터 35m 이격	<ul style="list-style-type: none"> • 후2획지 외 21개 필지 공동개발 시 건축한계선 후암로 동측 대지경계선으로부터 35m 이격 • 후2 획지 추가(미주아파트 일대)
벽면한계선 (저층부)	필지폭이 좁은 서울역 선형필지지구	3m 벽면한계선	-
벽면한계선 (고층부)	특별계획구역	8 ~ 10m 벽면한계선	-

■ 변경

구분	적용위치	적용기준	비고
건축한계선	특별계획구역 및 간선교차로	1m ~ 10m	<ul style="list-style-type: none"> • 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	
	후암로변	후암로 동측 대지경계선으로부터 35m 이격	<ul style="list-style-type: none"> • 후2획지 외 21개 필지 공동 개발 시 건축한계선 후암로 동측 대지경계선으로부터 35m 이격 • 후2 획지 추가(미주아파트 일대)
벽면한계선 (저층부)	서울역 선형필지지구	3m 벽면한계선	-
벽면한계선 (고층부)	특별계획구역	6 ~ 10m 벽면한계선	-
건축지정선	서울역선형필지지구 (경부선 철도변)	경부선 철도변 건축지정선 1m	-

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
건축지정선	건축지정선 1m	<ul style="list-style-type: none"> 철도 지하화에 따른 상부공원 조성 고려하여 보행공간 확보
벽면한계선 (고층부)	벽면한계선 6m	<ul style="list-style-type: none"> 이촌로변 6m 확보

2) 대지안의 공지 계획(변경없음)

구분		계획내용		비고
		적용대상	조성지침	
공개공지	선형 및 섬지형	한강로변 및 주요교차로 주변지역, 동자동 특별계획구역	<ul style="list-style-type: none"> 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
공공보행통로		서울역, 후암동, 동자동④-1,⑧, 특별계획구역	<ul style="list-style-type: none"> 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 특별계획구역	<ul style="list-style-type: none"> 보행 및 차량을 위한 통로개설로 지구교통개선 보행 및 차량의 원활한 흐름유도 	조성위치는 결정도에 따름
전면공지		전지역 인도부속형 폭6m이상 도로변의 건축선 후퇴부분 기존보도 및 차도와 단차없이 조성 차량부속형 폭6m미만 도로변의 건축선 후퇴부분 기존차도와 단차없이 조성	<ul style="list-style-type: none"> 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 	조성위치는 결정도에 따름

나. 건축물의 형태 및 색채에 관한 결정조서 : 변경

■ 기정

구분		계획 내용	비고
건축물 형태	저층부 형태	<ul style="list-style-type: none"> 가로에 면한 건축물의 1층 전면 벽면적의 50% 이상을 투시벽으로처리 가로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형셔터 사용 	-
	1층 바닥높이	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 외벽의 재료, 색채에 있어 주변건물 및 경관과 조화를 도모 용산공원 인접지역은 공원과 조화를 고려한 자연재료 사용 권장 	-
	측면공지 차폐	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> '서울특별시 용산구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례' 및 '서울특별시 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시 제한 (서울시고시 2017-490호)' 준수 	-
	조명	<ul style="list-style-type: none"> 가로에 면하는 대지에 10층 이상 신축 또는 증·개축되는 건물은 가로변 외벽을 발힐 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	<ul style="list-style-type: none"> 연접대지에 지구단위계획에 따른 건물이 있을 경우 신축 건물의 층고, 특히 1층 개구부의 높이는 기존 건물과 일치시키도록 제한 	권장
		한강대로변/ 용산공원 연접부	<ul style="list-style-type: none"> 가로에 면한 건축물의 1층 전면 벽면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리 가로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형셔터 사용 	권장
	1층 바닥높이	전구역	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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
건축물 외관	재료/색채	전구역	<ul style="list-style-type: none"> 외벽의 재료, 색채에 있어 주변건물 및 경관과 조화를 도모 	권장
		용산공원 연접부	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> '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	<ul style="list-style-type: none"> 가로에 면하는 대지에 10층이상신축 또는 증·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	<ul style="list-style-type: none"> 용산공원 인접지역 공원과 조화를 고려한 자연재료 권장 추가
기타사항	옥외광고물 계획내용 변경	<ul style="list-style-type: none"> 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 있는 신도심으로서 매력있는 경관 형성	전구역	<ul style="list-style-type: none"> 매력있고 상징성 있는 스카이라인 형성 	-
	한강대로	<ul style="list-style-type: none"> 한강대로, 원효로 중심가로 상징성 부여 	-
용산공원, 남산, 한강 등 경관자원과 지역자산을 배려하는 경관관리	용산공원 연접부	<ul style="list-style-type: none"> 경의선 숲길, 한강, 용산공원 연계 광역 보행녹지축 조성 	-
	용산공원 연접부	<ul style="list-style-type: none"> 용산공원, 남산의 조망확보를 위한 높이관리 및 통경축 확보 	-
	경부선 연접부	<ul style="list-style-type: none"> 경부선철도 지하화를 고려한 경부선 녹지축변 경관관리 	-
걸을수록 매력있고, 걷고 싶은 보행자 중심의 가로조성	전구역	<ul style="list-style-type: none"> 한강~용산공원~남산 연계 보행네트워크 조성 	-
		<ul style="list-style-type: none"> 보행자중심 가로 조성을 위한 가로유형별 관리방안 마련 	-
		<ul style="list-style-type: none"> 옛길, 지역자산을 고려한 보존 및 활용방안 마련 	-
옥외광고물 야간조명	전구역	<ul style="list-style-type: none"> 한강대로변, 한강변 건물의 야간조명 설치 유도 <ul style="list-style-type: none"> - 벽면을 비추는 상향식 야간조명 옥상광고물을 설치 할 수 없음 옥외광고물의 설치는 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 용산구 옥외광고물 등 관리조례」 준수 	-

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역에 관한 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	면적 (㎡)			비고
			기정	증감	변경	
합계			534,502.71	-	534,502.71	-
기정	①	서울역 특별계획구역	217,041.91	-	217,041.91	미시행
기정	②	동자동 특별계획구역	44,449.1	-	44,449.1	계획결정
기정	③	후암동 특별계획구역	273,011.7	-	273,011.7	계획결정

※ 구역면적은 사업시행 단계시 지적측량 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 일부 특별계획구역 도면번호 표시 조정

(이 하 여 백)

나. 특별계획구역 계획지침

1) 서울역 특별계획구역(변경)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	서울역 특별계획구역	중구 봉래동2가 122 및 용산구 동자동 43-205 일대	217,041.91	-	217,041.91	서울시고시 제2001-229호 (2001.7.10.)	미시행

■ 계획지침(변경)

구분	계획지침		비고
용도지역	<ul style="list-style-type: none"> 현재 : 제3종일반주거지역, 일반상업지역 		-
밀도 및 개발규모	<ul style="list-style-type: none"> 기존시설 신규시설 <ul style="list-style-type: none"> - 역무시설 15,000㎡내외(지하층 별도) - 상업시설 및 주차시설의 확장은 가급적 억제하되, 서울시와 협의결과에 따름 		-
높이	기정	변경	-
	<ul style="list-style-type: none"> 문화재보호법 준수 및 (구)서울역사 돔 하단부 높이 이하 	<ul style="list-style-type: none"> 기준높이 120m+α (세부개발계획 수립 시 완화 검토 가능) ※ 문화재보호법 준수 	
토지이용	<ul style="list-style-type: none"> 기존 역사시설 및 고속철도 역무시설, 상업시설, 주차장 		-
건축선	<ul style="list-style-type: none"> 철패길, 한강로, 청파로변 : 건축한계선 3m 신규시설은 (구)서울역사 이면부와 건축선 일치 		-
공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> 서울역 광장과 서부역 광장을 연결하는 보행통로(폭 10m 이상, 실내 설치 권장) 확보 및 24시간 개방 		-
공공시설 계획	<ul style="list-style-type: none"> 별도검토 		-
기타	<ul style="list-style-type: none"> 철패로변 선형필지 정비 후 도로 확폭 교통영향평가 별도시행 서울역 광장 내 기존 주차장은 철도부지 내로 이전후 시민을 위한 녹화 휴게공간으로 조성 서울역 광장 내 기존시설은 신규 민자역사 내부로 수용 한강로변 차량 진출입 규제 지하철 1호선 서울역 및 지하철 4호선 서울역과 보행동선 연계(24시간 개방) 		-

2) 동자동 특별계획구역(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	②	동자동 특별계획구역	용산구 동자동 45 일대	44,449.1	-	44,449.1	건설부고시 제1978-380호 (1978.11.30.)	계획 결정

■ 계획지침(변경없음)

- 서울시 도시·주거환경정비 기본계획(도시환경정비사업 부문) 및 정비계획에 따름

3) 후암동 특별계획구역(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	③	후암동 특별계획구역	용산구 후암동 143-16 일대	273,011.7	-	273,011.7	서울시고시 제2010-438호 (2010.12.2.)	계획 결정

■ 계획지침(변경없음)

- (1) 특별계획구역 1

구분	계획지침	비고
면적	• 47,217.5㎡	-
용도지역	• 제1종, 제2종(7층), 제2종일반주거지역	-
건폐율	• 서울특별시 도시계획조례 준용	-
용적률	• 추후 국토교통부 동자동 공공주택지구 계획 결정 반영	-
건축물에 관한 사항	• 추후 국토교통부 동자동 공공주택지구 계획 결정 반영	-
기반시설에 관한 사항	• 추후 국토교통부 동자동 공공주택지구 계획 결정 반영	-

※ 타 법령에 따른 사업추진 시 해당 법령에 따름

• (2) 특별계획구역 2

구분		계획지침	비고
면적		<ul style="list-style-type: none"> 2,985.5㎡ 	-
용도지역		<ul style="list-style-type: none"> 제3종일반주거지역 → 준주거지역 일반상업지역 	-
건폐율		<ul style="list-style-type: none"> 60% 	-
용적률 (기준/허용/상한)		<ul style="list-style-type: none"> 제3종일반주거지역 → 준주거지역 : 250%/350%/400% 이하 일반상업지역 : 800%/800%/법적용적률의 2배 이하 	-
용적률 인센티브		<ul style="list-style-type: none"> 허용용적률 인센티브 후암동 특별계획구역 2에 따름 	-
높이		<ul style="list-style-type: none"> 한강대로변 : 최고 100m 이하 	-
용도	권장	<p>[건축법 시행령 별표1에 따른 용도]</p> <ul style="list-style-type: none"> 한강대로변 지하층 <ul style="list-style-type: none"> 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 제13호 운동시설 한강대로변 고층부(3층 이상) <ul style="list-style-type: none"> 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) 	-
	불허	<p>[건축법 시행령 별표1에 따른 용도]</p> <ul style="list-style-type: none"> 제2호 공동주택 (한강대로변 1~2층) 제4호 제2종 근린생활시설 중 안마사술소, 육의 철타미 설치된 골프연습장 제3호, 제4호 근린생활시설, 제7호 판매시설 그 외의 기타시설 중 성기구취급소, 성인 전용 전화방, 성인 전용 PC방 및 이와 유사한 성인전용업 제16호 위락시설 제17호 공장 제18호 창고시설 제19호 위험물저장 및 처리시설 제20호 자동차 관련 시설(주차장 및 세차장 제외) 제21호 동물 및 식물관련시설 제23호 교정 및 군사시설 중 교도소, 감화원 학교보건법 등 기타법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 	-
건축선		<ul style="list-style-type: none"> 한강대로변 : 5m 내부 신설도로(12m)변 : 3m 	-
차량출입 불허구간		<ul style="list-style-type: none"> 한강대로변 차량출입불허구간 지정 	-
순부담율		<ul style="list-style-type: none"> 15.0% 이상(세부개발계획 수립 시 변경가능) 건축물 공공기여 시 시설의 종류는 공공업무시설 등으로 계획 	-

• (3) 특별계획구역 4(4-1, 4-2, 4-3)

구분	계획지침			비고
	특별계획구역4-1	특별계획구역4-2	특별계획구역4-3	
면적	• 118,840.9㎡	• 28,579.5㎡	• 38,776.8㎡	-
용도지역	• 제1종, 2종(7층)일반주거지역 → 제2종일반주거지역 • ※ 4구역 특별계획구역 통합개발 시 적용(구역별 개발 시 용도지역 유지)			-
건폐율	• 60%			-
용적률 (기준/허용/상한)	• 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역 : 150%/170%/200% 이하 • 제2종(7층)일반주거지역 → 제2종일반주거지역 : 190%/200%/250% 이하 • ※ 용도지역 유지 시 용적률 체계 • 제1종일반주거지역 : 150%/150%/200% 이하 • 제2종(7층)일반주거지역 : 170%/190%/250% 이하			-
용적률 인센티브	• 허용용적률 인센티브 후암동 특별계획구역 4에 따름			-
높이	• 통합개발 시 평균 23층 이하, 최고층수 30층 이하 • ※ 단독개발 시, 평균 13층 이하, 최고층수 18층 이하 • ※ 정비계획(세부개발계획) 수립 시 남산 7부능선을 고려하여 계획 • 두텁바위로변 폭 30m, 후암로변 폭 20m : 40m 이하			-
용도	권장	[건축법 시행령 별표1에 따른 용도] • 후암로변 • 제3호 제1종 근린생활시설 중 소매점, 제과점, 사무소 • 제4호 제2종 근린생활시설 중 공연장, 서점, 제과점, 일반음식점, 학원, 일반업무시설 • 제11호 노유자시설		-
	불허	[건축법 시행령 별표1에 따른 용도] • 제4호 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 옥외 철타이 설치된 골프연습장 • 제3호, 제4호 근린생활시설, 제7호 판매시설 그 외의 기타시설 중 성기구취급소, • 성인 전용 전화방, 성인 전용 PC방 및 이와 유사한 성인전용업 • 제16호 위락시설 • 제17호 공장 • 제18호 창고시설 • 제19호 위험물저장 및 처리시설 • 제20호 자동차 관련 시설(주차장 및 세차장 제외) • 제21호 동물 및 식물관련시설 • 제23호 교정 및 군사시설 중 교도소, 감화원 • 학교보건법 등 기타법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도		-
건축선	• 후암로변 / 두텁바위로변 / 한강대로104길변 : 10m / 5m / 3m • 내부 신설도로(12m)변 : 3m, 5m			-
공공보행통로	• 서측 공공공지 ~ 동측 녹지 연결 공공보행통로 지정 : 폭 20m • 한강대로104길 ~ 교육청 연결 공공보행통로 지정 : 폭 10m			-
전면공지	• 차도부속형(3m), 보도부속형(2m)으로 조성			-
보행자전용도로 및 보차혼용통로	• 삼광초 출입구(정문,후문)와 연계한 보행자전용도로 및 보차혼용통로 지정 : 폭 6m			-

차량출입 불허구간	<ul style="list-style-type: none"> • 한강대로 104길 및 이면도로 일부구간 차량출입불허구간 지정 • 후암로, 두텁바위로변 일부구간 차량출입불허구간 지정 	-	
기반 시설	도로	<ul style="list-style-type: none"> • 후암로 2m 확폭(18m→20m) • 한강대로 연결도로 개설(12m), 한강대로104길 개설(20m) • 특별계획구역 2 연접부 도로 개설(12m) 	-
	공원	<ul style="list-style-type: none"> • 세부개발계획 수립 시 위치 지정(주요 통경축 및 공공보행통로,기반시설 등과 연계를 고려하여 배치) 	-
	학교	<ul style="list-style-type: none"> • 삼광초등학교 정형화 검토 	-
	공공 공지	<ul style="list-style-type: none"> • 서측 공공공지 배치로 동서방향 녹지축 연계 • 특별계획구역 4 도로 개설 시 조성 	-
	기타	<ul style="list-style-type: none"> • 후암 주민자치센터 건립 후 기부채납(1,750㎡ 이상) • 이면부 삼광초 진출입구 신설(서측) 	-
순부담율	<ul style="list-style-type: none"> • 15% 이상(세부개발계획 수립 시 변경가능) 	-	

※ 4-1, 4-2, 4-3 특별계획구역 간 유연한 통합개발 허용

※ 용도지역, 높이계획 시 통합개발이란 특별계획구역 4-1, 4-2, 4-3 중 2개구역 이상 통합개발

※ 사업방식은 세부개발계획(정비계획) 수립 시 결정

- 4-1구역 내 단독주택재건축 정비예정구역은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 기본계획 변경 절차를 거쳐 추진

(이 하 여 백)

• (4) 특별계획구역 5

구분		계획지침	비고
면적		• 36,611.5㎡	-
용도지역		• (획지1) 제2종(7층), 제2종일반주거지역 → 준주거지역	-
건폐율		• 60%	-
용적률 (기준/허용/상한)		• 제2종(7층), 제2종일반주거지역 → 준주거지역 : 190%/221%/418% 이하	-
용적률 인센티브		• 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 따름	-
높이		• 최고높이 120m 이하(40층 이하) • 두텁바위로변 폭 30m : 40m 이하	-
용도	허용	[건축법 시행령 별표1에 따른 용도] • 제2호 공동주택 • 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대시설, 복리시설 • 제3호 제1종 근린생활시설 • 제4호 제2종 근린생활시설	-
	불허	• 허용용도 이외의 용도	-
건축선		• 두텁바위로변 : 5m • 내부 신설도로(8m,12m)변 : 3m • 내부 신설도로(15m)변 : 10m	-
차량출입 불허구간		• 두텁바위로 및 이면도로변 일부구간 차량출입불허구간 지정	-
기반 시설	도로	• 북측 경계부 한강대로 연결도로 개설 (12m) • 동측 도로 확폭(10m → 15m) • 서측 연결도로 개설(8m)	-
	공공 공지	• 도로 개설 시 조성	-
	기타	• 사회복지시설 신설(2개소)	-
순부담율		• 15.0% 이상(세부개발계획 수립 시 변경가능)	-

※ 역세권 장기전세주택사업 계획 수립 중으로 향후 정비계획 확정 시 변경될 수 있음

6. 인센티브계획에 관한 결정 : 변경

가. 허용용적률 인센티브계획

1) 허용용적률 인센티브 항목

- 허용용적률 인센티브는 지역특성, 계획여건에 따라서 크게 공통사항, 중점 인센티브, 계획유도 인센티브 등으로 구분함
- 중점 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
 - 중점 인센티브는 획지 별 가급적 1~2개의 항목이 해당하도록 계획함
- ※ 후암동 특별계획구역 ② 경우 중점 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 40을 의무적으로 계획, 100분의 40에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
 - 구역별 여건을 고려하여 시 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 중점 인센티브를 계획하지 않을 수 있음
- 계획유도 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 70을 초과할 수 없음
 - ※ 단, 주거지역의 경우 인센티브 계획의 실효성을 고려하여 전체 인센티브량을 계획유도 인센티브로 적용가능
- 인센티브 항목은 구역현황, 입지여건, 용도지역, 접도 조건 등에 따라 차별화하고, 동일한 가구 내에서도 차등하여 계획할 수 있음

(이 하 여 백)

2) 허용용적률 인센티브 계획기준

■ 공통사항

인센티브 항목		산정기준	계획기준
구분	유형		
스마트 도시	UAM시설	기준용적률×0.03 이하	<ul style="list-style-type: none"> 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정
	첨단기술 테스트베드		
	스마트산업육성		
탄소중립	지열 등 신재생에너지설치	기준용적률×0.05	<ul style="list-style-type: none"> 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)
	저영향개발	기준용적률×0.05	<ul style="list-style-type: none"> 저영향개발사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량기준의 1.2배 이상 설치 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수
디자인 혁신	특색있는건축설계	기준용적률×0.03 이하	<ul style="list-style-type: none"> 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 공공시설 연계 경관사업 서면동의를 통해 결정
	공공시설 연계 경관사업		
	유니버설디자인 도입	기준용적률×0.03~0.05	<ul style="list-style-type: none"> 장애물 없는 생활환경 인증시 (최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03)
녹지 생태도심	입체녹지조성	기준용적률×0.05	<ul style="list-style-type: none"> 녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정 한도 이상 설치시
	공공보행통로설치	기준용적률×0.03	<ul style="list-style-type: none"> 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, 입체녹지 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)

■ 주거지역(후1, 후암시장 일대) 및 한강대로변 필지

유형	인센티브 항목	산정기준	계획기준
녹지생태도시	개방형 공간 조성	기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × 0.3	<ul style="list-style-type: none"> • 대지면적의 20% 이상 조성 시
지역맞춤형	전선지중화	기준용적률 × 0.05	-

※ 개방형 공간 조성 : 시민이 자유롭게 이용할 수 있는 개방된 공공공간(공공보행통로는 통행을 목적으로 하는 지역권을 설정하는 경우)

■ 주거지역(후2 미주아파트), 후암동 특별계획구역 ④-1, ④-2, ④-3

유형	인센티브 항목		산정기준	계획기준
녹지생태도시 지역맞춤형	건축물 용도	전층 권장용도	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축연면적) × a	<ul style="list-style-type: none"> • 20% 이상 시 준수시 인정 • 기타 권장용도 : a=0.2 • 노유자시설 : a=0.4
	대지 내 공지	건축한계선 건축·벽면지정선 벽면한계선	기준용적률 × (조성면적 - 의무면적) ÷ 대지면적 × 0.3	-
	역사보전	역사적, 문화적 건축물	기준용적률 × 0.02	-
	대지 내 통로	공공보행통로	기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × a	<ul style="list-style-type: none"> • 필로티구조 : a=0.3, • 개방형구조 : a=0.5
		보차혼용통로	기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × a	-
주차 및 차량동선	공동주차장	기준용적률 × 0.01	-	

※ 재건축·재개발 등 개발사업 시 “서울시 공동주택 허용용적률 인센티브 계획” 기준에 따름

■ 서울시 공동주택 허용용적률 인센티브 계획(최대 20%p 이내)

구분	인센티브량	
공공보행통로 (보차혼용통로)	<ul style="list-style-type: none"> 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) <ul style="list-style-type: none"> 기준 : 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α ※ α=1 이하 * 지역권 : 통행 등 일정 목적으로 타인 토지를 자기 토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정) 	10%p 이내
열린단지	<ul style="list-style-type: none"> 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성(지형도면 고시) <ul style="list-style-type: none"> 기준 : 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기(준공 후에도 유지) 	5%p 이내
공개공지	<ul style="list-style-type: none"> 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 <ul style="list-style-type: none"> 기준 : 기준용적률×[조성면적(의무면적 제외)/대지면적]×α ※ α=1 이하 * 「서울특별시 건축조례」제26조에 따른 설치기준 준수시/실내형 공개공지 포함 	5%p 이내
돌봄시설	<ul style="list-style-type: none"> 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) <ul style="list-style-type: none"> 기준 : 놀이·돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5 이상 설치 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이 등 	5%p 이내
방재안전	<ul style="list-style-type: none"> 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 <ul style="list-style-type: none"> 기준 : 시설 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 결정 	5%p 이내
기반시설 등 정비	<ul style="list-style-type: none"> 사업구역 주변 환경 정비(도로, 공원, 통학로 등 주택단지와 직접 관련된 시설) <ul style="list-style-type: none"> 기준 : 기준용적률×(환산부지면적*/대지면적)×α ※ α=1 이하 * 정비 비용/사업 대지가액(「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용) 	5%p 이내
지역특화 인센티브	<ul style="list-style-type: none"> 감성디자인 등 정책사업, 지역맞춤형 항목 신설 가능 <ul style="list-style-type: none"> 기준 : 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정하는 경우) 	10%p 이내 (합산)
합계	최대 20% p 이내	

■ 후암동 특별계획구역 ②

유형	인센티브 항목		산정기준	계획기준
계획 유도 (60%)	대지 내 공지	건축한계선	기준용적률× (조성면적/대지면적)×0.6	-
		빗물이용시설	기준용적률×0.6	-
	친환경	자연지반보존/ 투수성 포장	기준용적률× (조성면적/대지면적)×0.6	-
		녹색주차장	기준용적률× (조성면적/대지면적)×0.6	-
		옥상녹화	기준용적률× (조성면적/대지면적)×0.6	-
중점 (40%)	건축물 용도	권장용도	기준용적률×(권장용도 바닥면적/ 전체바닥면적)×0.6	바닥면적 20% 이상 설치 시

■ 후암동 특별계획구역 ⑤ : 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 따름

3) 상한용적률 인센티브 계획기준

구 분	세부계획기준	비고
<p>공공시설등 제공시</p>	<p style="text-align: center;"> $\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \alpha_{\text{토지}} + 1.0 \times \alpha_{\text{현금-건축물}})$ </p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <ul style="list-style-type: none"> ① 권역생활서비스시설 중 다음의 요건을 충족하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> · 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 <ul style="list-style-type: none"> · 공공의 정책사업, 방재안전 시설 확보 등 기타 위원회에서 인정하는 경우 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 <ul style="list-style-type: none"> · 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 - α토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 <ul style="list-style-type: none"> · 공공시설등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함 - α건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - α현금이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금환산부지)로 제공하는 면적의 비율 <ul style="list-style-type: none"> · 공공시설 등 부지제공 면적 (기존 건축물 기부채납 시) $= \text{공공시설등 부지 제공면적} \times \frac{\text{공공시설등 제공부지의 부지가액}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지의 부지가액}}$ · 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	<ul style="list-style-type: none"> • 관련법을 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	<ul style="list-style-type: none"> • 「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 설치제공하는 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	-

구분	세부계획기준	비고																																																								
친환경항목 적용 시	<p>- 친환경 건축물 인증 완화비율(β)</p> <table border="1" data-bbox="400 383 1278 723"> <thead> <tr> <th colspan="6">① 에너지효율등급 및 ZEB 인증</th> <th colspan="2">② 녹색건축 인증</th> </tr> </thead> <tbody> <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>최대완화비율</td> </tr> <tr> <td>완화비율</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="4">③ 재활용 건축자재 사용</th> <th colspan="4">④ 장수명주택인증</th> </tr> <tr> <td>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td> <td>15% 이상</td> <td>20% 이상</td> <td>25% 이상</td> <td>장수명주택 인증등급</td> <td>최우수</td> <td>우수</td> <td></td> </tr> <tr> <td>완화비율</td> <td>5%</td> <td>10%</td> <td>15%</td> <td>완화비율</td> <td>15%</td> <td>10%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>- ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 ($(\sum ①\sim ③) \geq 15\% \rightarrow 15\%$ 적용) - ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정 후 시행</p>	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증						② 녹색건축 인증		구분	ZEB1 에너지효율 1+	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화조건	최대완화비율	완화비율	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		완화비율	5%	10%	15%	완화비율	15%	10%		-
① 에너지효율등급 및 ZEB 인증						② 녹색건축 인증																																																				
구분	ZEB1 에너지효율 1+	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화조건	최대완화비율																																																			
완화비율	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																																																				
완화비율	5%	10%	15%	완화비율	15%	10%																																																				
특별건축구역 도입시	<ul style="list-style-type: none"> 특별건축구역 지정 및 창의혁신디자인 적용 시 상한용적률 완화 가능 창의·혁신디자인 건축물에 대해 서울 도시·건축 창의·혁신디자인 가이드라인에 따라 특별건축구역 지정에 따른 용적률 등 인센티브를 부여할 적용 	-																																																								
지능형건축물 인증 시	<ul style="list-style-type: none"> 적용대상 : 「건축법」 제65조의 2의 제4항에 따라 인증 기준이 고시된 건축물 적용산식 : 기준용적률 × 지능형 건축물 인증 완화비율 <ul style="list-style-type: none"> 지능형건축물 기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름 지능형 건축물 인증기관 : <ul style="list-style-type: none"> IBS KOREA, 한국환경건축연구원 인증등급 : <table border="1" data-bbox="432 1137 1262 1473"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>1등급</th> <th>2등급</th> <th>3등급</th> <th>4등급</th> <th>5등급</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>심사기준</td> <td>90% 이상 특점</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 colspan="5">비주거 : 총 660점 평가항목 600점(각분야별 100점) / 가산항목 60점(각분야별 10점)</td> </tr> <tr> <td colspan="5">주거 : 총 330점 평가항목 300점(각분야별 100점) / 가산항목 30점(각분야별 10점)</td> </tr> <tr> <td colspan="5">복합건축물 : 용도별 바닥면적 가중치 적용</td> </tr> </tbody> </table> 지능형 건축물 인증 완화비율 : <table border="1" data-bbox="432 1518 1262 1653"> <thead> <tr> <th>지능형 건축물 인증등급</th> <th>1등급</th> <th>2등급</th> <th>3등급</th> <th>4등급</th> <th>5등급</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>건축기준 완화 비율</td> <td>15%</td> <td>12%</td> <td>9%</td> <td>6%</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table> 완화범위 : 법적용적률의 1.2배 이내 	구분	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	심사기준	90% 이상 특점	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 특점	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 설치·제공(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 최하한도를 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 보행 및 차량을 위한 통로 개설로 지구교통개선 보행 및 차량의 원활한 흐름유도 	-

2. 특별계획구역 내 기존건축물 및 가설건축물에 관한 계획

- ① 기존건축물 및 가설건축물에 관한 적용기준
 - 1. 특별계획구역 내 개별 신축은 불허
 - 2. 특별계획구역 내 기존건축물 증축 및 용도변경 등을 하고자 하는 경우, 용산지구단위계획 민간부문 시행지침 제55조를 준용함.
 - 3. 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」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.
- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제19조 (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. 수중조경시설물 등의 설치계획의 변경
 - 5. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
 - 6. 교통영향평가 심의를 거쳐 차량출입구가 변경되는 경우, 이에 따른 차량출입불허구간의 변경
 - 7. 이미 결정된 도시계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우
 - 8. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
 - 9. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
 - 10. 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 제·개정 또는 변경될 경우, 변경된 법령 및 지침을 적용함
- ③ 지구단위계획 내 경미한 사항의 처리는 자치구청장이 구도시건축공동위원회 심의(자문)필요 여부를 판단하여 처리한다.

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

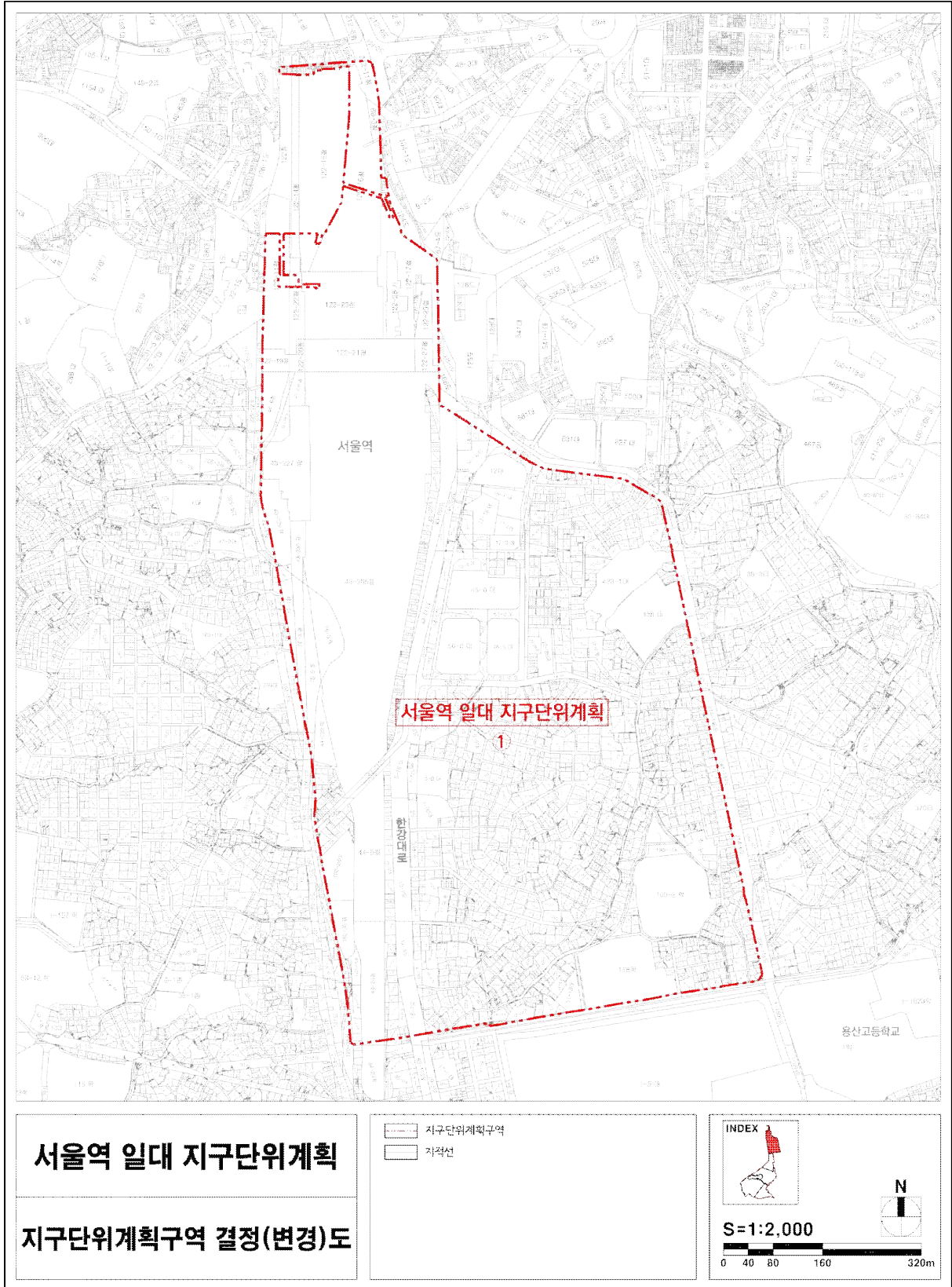
서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8385), 용산구 도시계획과(☎02-2199-7412)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

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

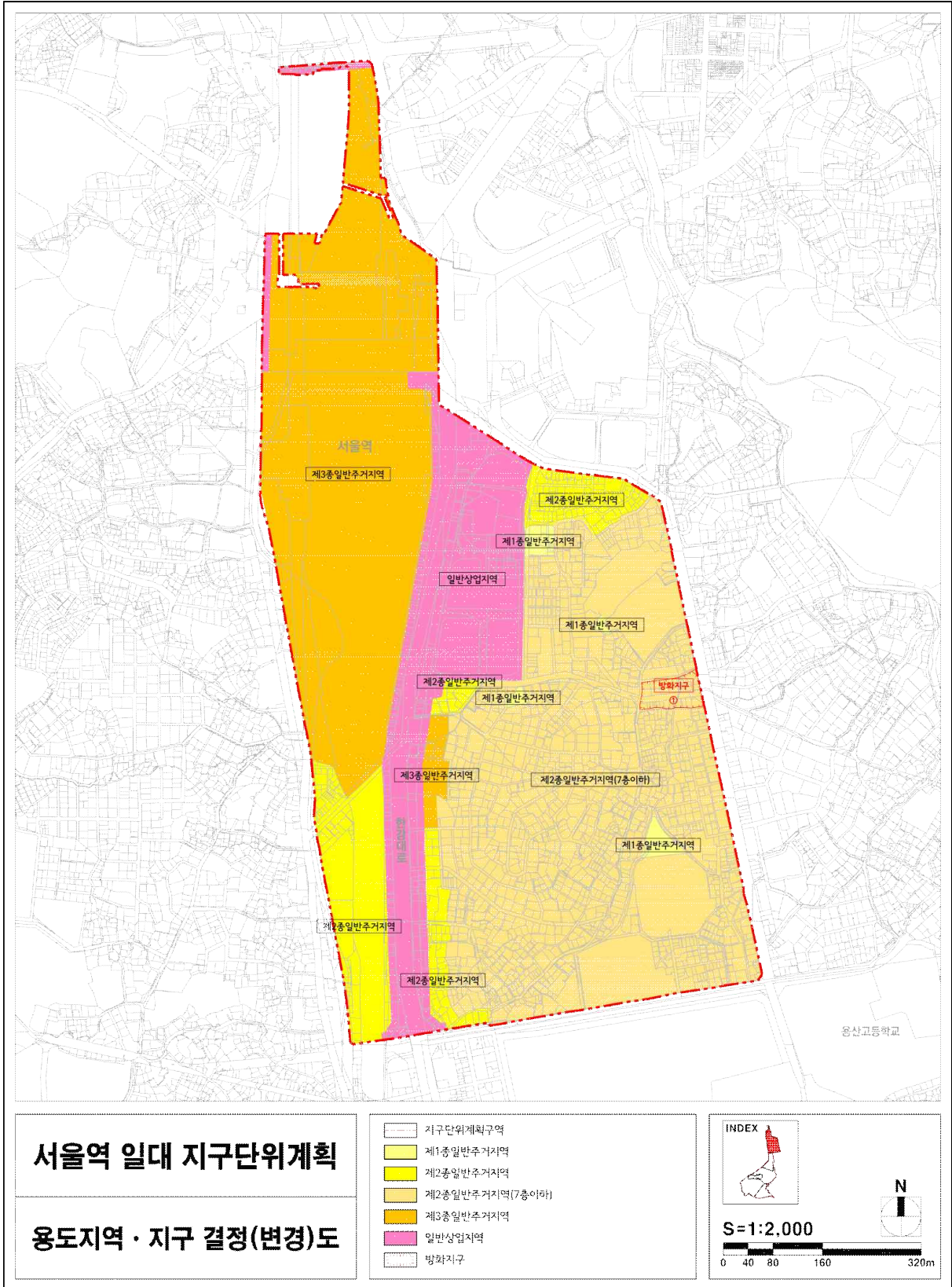
(이 하 여 백)

<붙임>

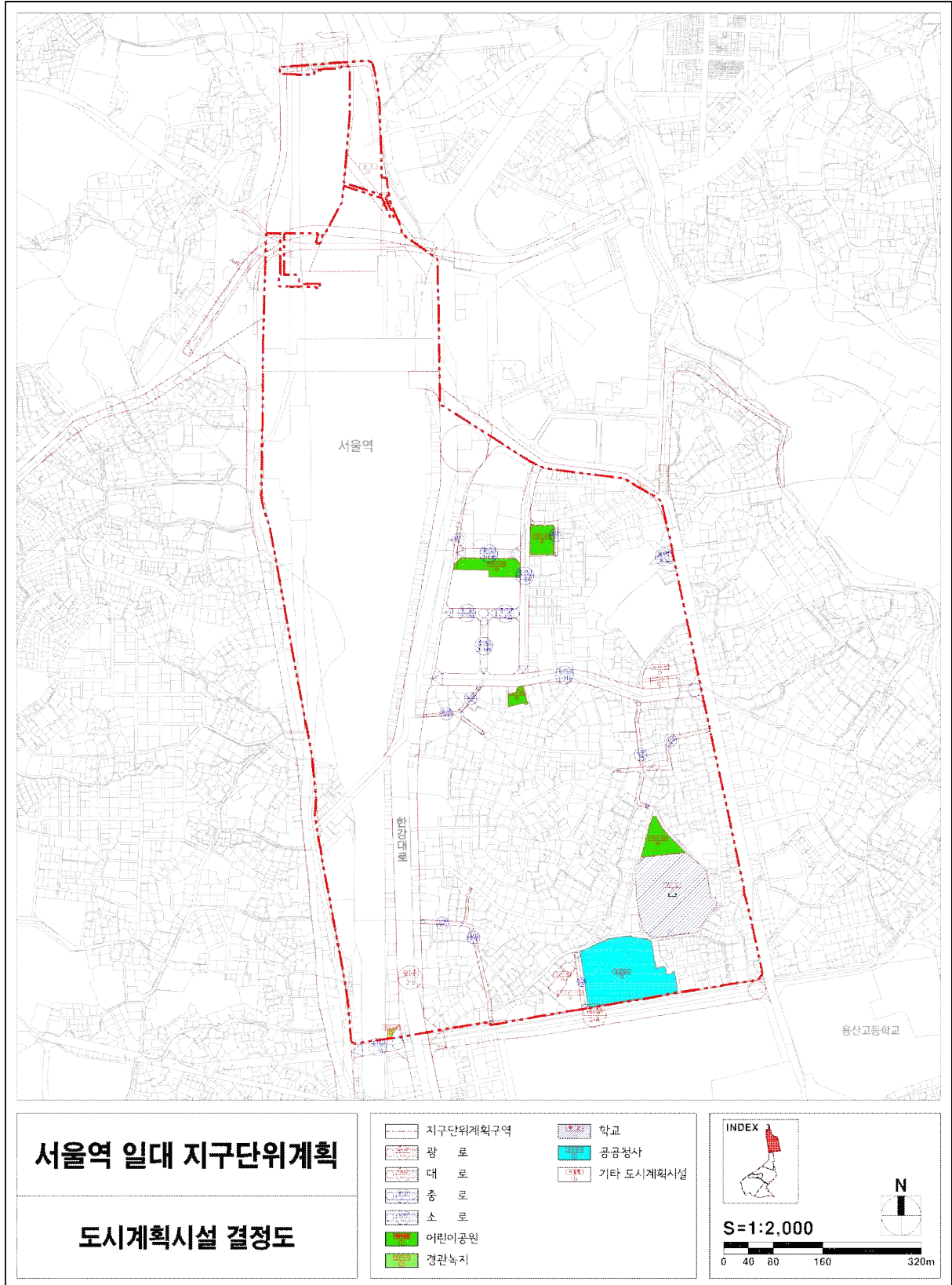
■ 지구단위계획 결정(변경)도



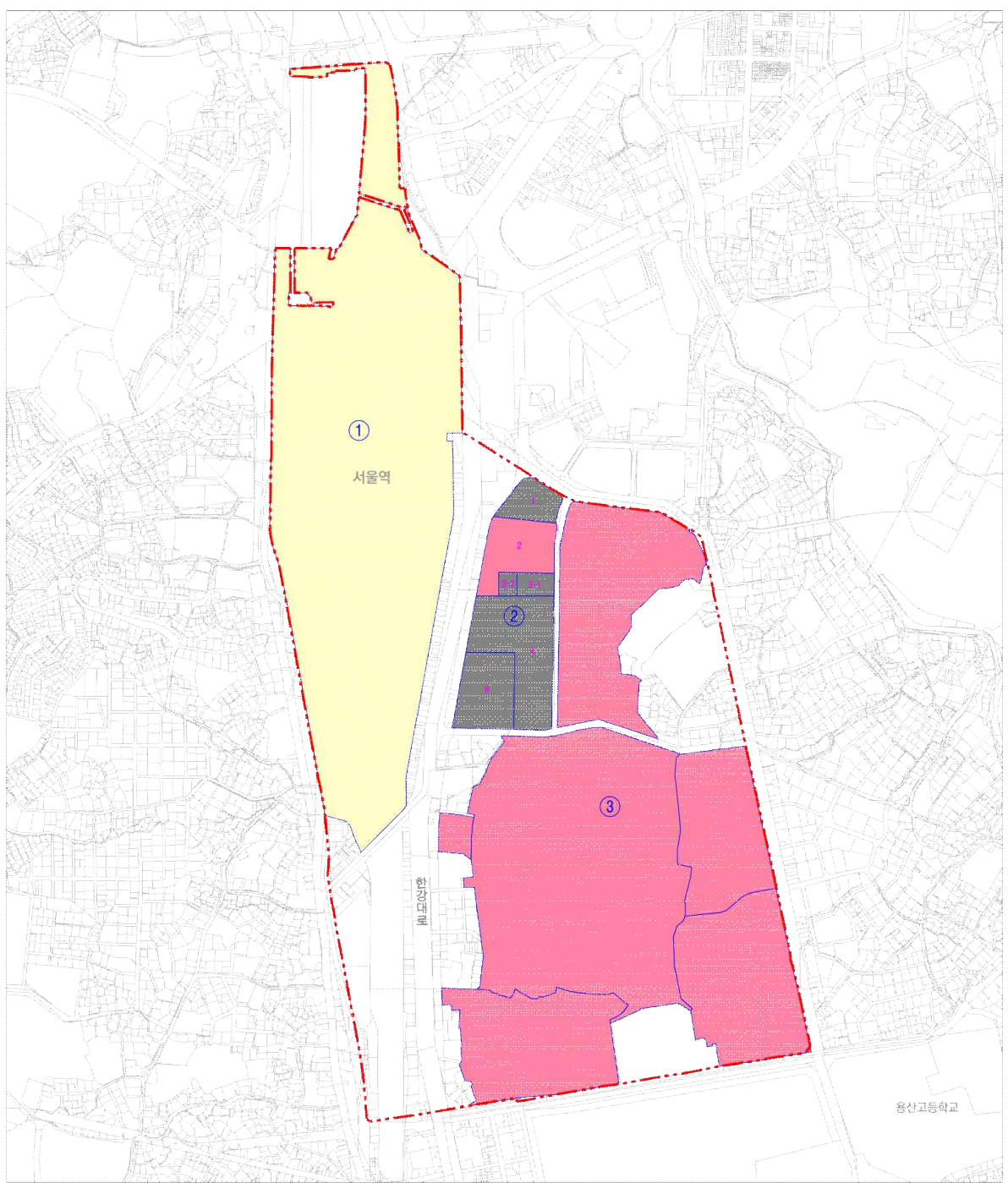
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



■ 도시계획시설에 관한 결정도(변경없음)



■ 특별계획구역에 관한 결정도(변경없음)



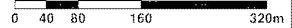
서울역 일대 지구단위계획

특별계획구역 결정도

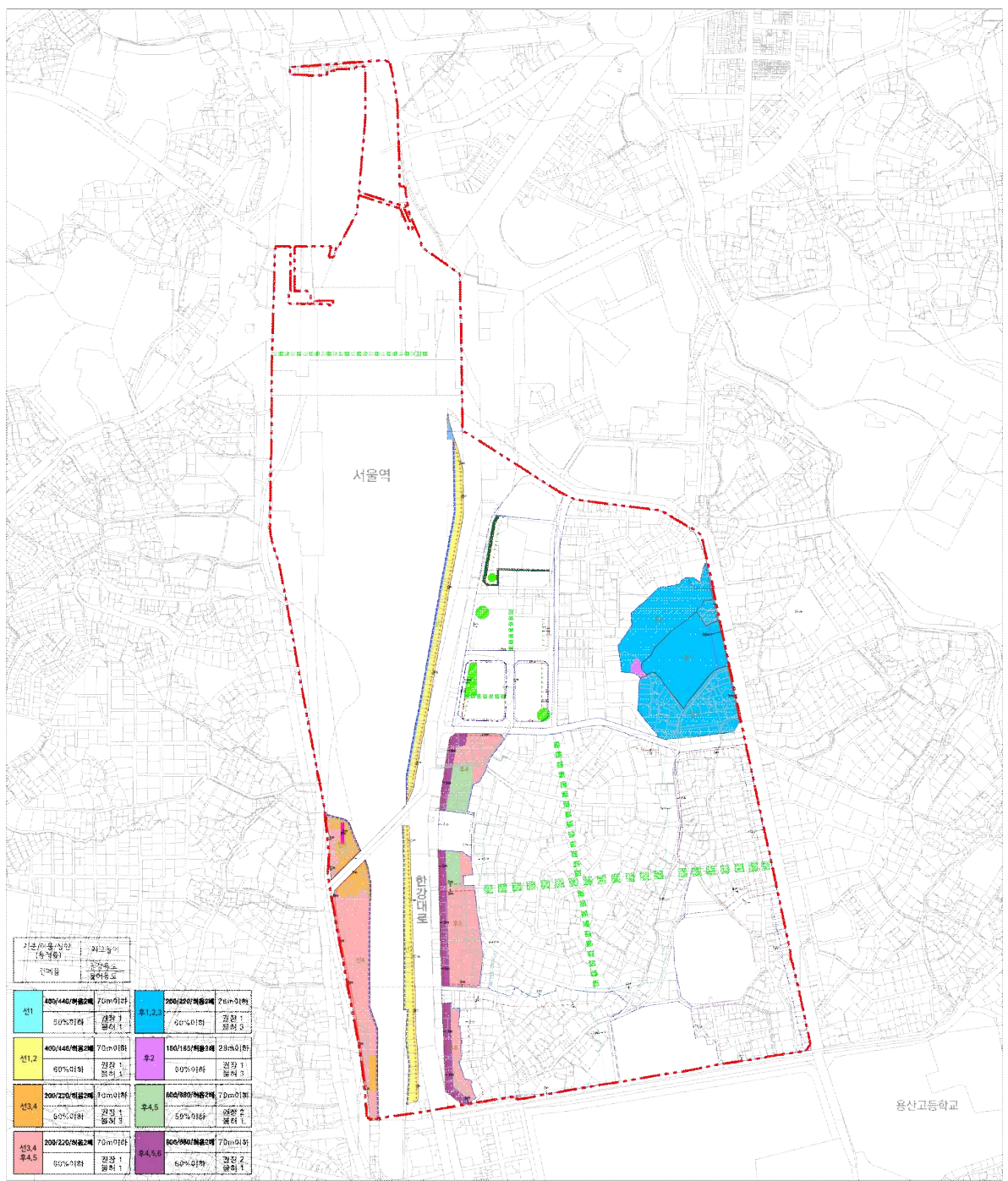
- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 특별계획구역(사업완료)
- 특별계획구역(계획결정)
- 특별계획구역(미시행)



S=1:2,000



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



기초지중/지상 건축물	지중층이 없어용도
----------------	--------------

선1 400/440(최소지대) 50%지하 70m이하 간장 1 층이 1	선1.2 400/440(최소지대) 60%지하 70m이하 간장 1 층이 3	선1.2.3 200/220(최소지대) 50%지하 26m이하 간장 1 층이 3	선2 150/165(최소지대) 50%지하 23m이하 간장 1 층이 3	선3.4 200/220(최소지대) 50%지하 30m이하 간장 1 층이 3	선3.4.5 200/220(최소지대) 50%지하 30m이하 간장 2 층이 1
---	---	---	---	---	---

서울역 일대 지구단위계획

획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

- [Symbol] 지구단위계획구역
- [Symbol] 건축지정선
- [Symbol] 용역계획구역
- [Symbol] 고층부 식연단계선
- [Symbol] 건축선(1~3m)
- [Symbol] 백일단계선
- [Symbol] 건축한계선(5m 확보)
- [Symbol] 보차운용용도
- [Symbol] 건축한계선(10m 확보)
- [Symbol] 준거공지
- [Symbol] 불어형공지
- [Symbol] 건축한계선(105m 확보)
- [Symbol] 공공보행용도
- [Symbol] 전방공지

INDEX

S=1:2,000

0 40 80 160 320m