

도시관리계획(용산역 일대 지구단위계획구역 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
서울특별시

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 재 정비 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 강변북로 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	용산전자상지구 지구단위계획구역		
6	한강로 동측 지구단위계획구역		

2 도시관리 계획에 관한 결정

1. 용도지역·지구 결정조서 : 변경

가. 용도지역 결정 조서 : 변경

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고	
	기정	변경	변경후			
합 계	3,259,349.1	감) 2,234,405.11	1,024,943.99	100.00	-	
주거 지역	소 계	1,934,426.96	감) 1,453,769.24	480,657.72	46.90	-
	제1종일반주거지역	30,673.00	감) 16,235.52	14,437.48	1.41	-
	제2종일반주거지역	493,474.05	감) 407,150.44	86,323.61	8.42	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	507,687.80	감) 467,196.85	40,490.95	3.95	-
	제3종일반주거지역	724,755.01	감) 441,750.88	283,004.13	27.61	-
	준주거지역	177,837.10	감) 121,435.55	56,401.55	5.50	-
상업 지역	소계	1,324,507.94	감) 785,008.63	539,499.31	52.64	-
	일반상업지역	1,222,376.94	감) 785,008.63	437,368.31	42.67	-
	중심상업지역	102,131.00	-	102,131.00	9.96	-
자연녹지지역	414.20	증) 4,372.76	4,786.96	0.47	-	

■ 용도지역 결정 사유

구 분		변경 내용	변 경 사 유
주거 지역	제1종일반주거지역	감) 16,235.52	• 지구단위계획구역 변경에 따른 용도지역 면적 변경
	제2종일반주거지역	감) 407,150.44	
	제2종일반주거지역(7층 이하)	감) 467,196.85	
	제3종일반주거지역	감) 441,750.88	
	준주거지역	감) 121,435.55	
일반상업지역	감) 785,008.63		
자연녹지지역		증) 4,372.76	

2. 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

가. 교통시설 : 변경없음

1) 도로 : 변경없음

■ 도로 결정조서(변경없음)

구분	구 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	광로	2	10	35~60	주간선 도로	974	한강로3가 (광3-9)	한강로3가 16-18	일반도로	서고 제229호 (2001.7.10.)	장비행전면 특별계획구역
기정	대로	1	2	20 ~35.5	보조간선 도로	1,279 (743)	한강교 북단	한강로3가 29-2	일반도로	내고 제23호 (1952.3.25.)	-
기정	대로	1	66	35~76	주간선 도로	27,850	마포구 상암동시계	광진구 광장동 천호대교 북단	일반도로	건고 제12호 ('91.1.14.)	-
기정	대로	2	3	30~33	집산도로	418	한강로3가 (대1-2)	한강로2가 (대2-73)	일반도로	서고 제25호 (2006.1.19.)	용산역전면 특별계획구역
기정	대로	2	73	30~36	주간선 도로	605	한강로2가 (광로3-9)	한강로3가 (대로2-42)	일반도로	건고 제561호 (1985.12.23.)	-
기정	대로	3	A	20~25	집산도로	440	이촌동 395	용산동6가 69-11	일반도로	-	-
기정	대로	3	1	28~34	집산도로	440	한강로3가 40-1006	이촌동1-1	일반도로	서고 제639호 (2025.11.20.)	-
기정	대로	3	3	25~28	집산도로	327	한강로3가 40-1	한강로3가 40-1	일반도로	서고 제639호 (2025.11.20.)	-
기정	대로	3	4	25~30	집산도로	649	한강로3가 40-1028	한강로3가 40-1026	일반도로	서고 제639호 (2025.11.20.)	-
기정	중로	1	1	20~23	집산도로	143	한강로3가 40-957	한강로3가 40-1007	일반도로	서고 제639호 (2025.11.20.)	-
기정	중로	1	2	20~23	집산도로	340	한강로3가 40-1029	한강로3가 40-1	일반도로	서고 제639호 (2025.11.20.)	-
기정	중로	2	1	16.5	집산도로	208	한강로3가 40-1	한강로3가 40-1	일반도로	서고 제639호 (2025.11.20.)	-
기정	중로	3	1	7.5 ~ 13.5	국지도로	484	한강로3가 40-1029	한강로3가 40-697	일반도로	서고 제639호 (2025.11.20.)	-

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	5	20	집산도로	76	한강로2가 (광로3-9)	한강로2가 (대2-3)	일반도로	서고 제25호 (2006.1.19)	-
기정	중로	1	6	20	집산도로	76	한강로2가 (광로3-9)	한강로2가 (대2-3)	일반도로	서고 제25호 (2006.1.19)	-
기정	중로	2	15	17	집산도로	179	한강로3가 40-133	한강로3가 40-642	일반도로	서고 제229호 (2001.7.10.)	정비충전면 특별계획구역
기정	중로	2	15	15	국지도로	132	한강로1가 (광3-9)	한강로1가 199-5	일반도로	서고 제438호 (2010.12.2.)	한강로 특별계획구역
기정	중로	2	16	17	집산도로	206	한강로3가 40-9	한강로3가 40-1007	일반도로	서고 제100호 (2018.4.5.)	정비충전면 특별계획구역
기정	중로	2	17	15	집산도로	189	한강로3가 40-149	한강로3가 40-500	일반도로	서고 제100호 (2018.4.5.)	정비충전면 특별계획구역
기정	중로	2	18	15	집산도로	308	한강로3가 40-113	한강로3가 40-1007	일반도로	서고 제100호 (2018.4.5.)	정비충전면 특별계획구역
기정	중로	2	313	13	집산도로	70	한강로3가 23-1	한강로3가 2-8	일반도로	서고 제177호 (1987.3.19.)	용산도사재생 혁신지구
기정	중로	2	314	15	집산도로	328	한강로3가 23-1	한강로3가 23-1	일반도로	서고 제177호 (1987.3.19.)	용산전자 상가변
기정	중로	3	65	12	집산도로	27	한강로3가 40-339	한강로3가 40-21	일반도로	서고 제100호 (2018.4.5.)	정비충전면 특별계획구역
기정	소로	1	A	10	특수도로	95	이촌동 198-2	이촌동 389-1	보행자 전용도로	서고 제639호 (2025.11.20.)	-
기정	소로	2	1	9.5	국지도로	96	한강로3가 40-1059	한강로3가 40-999	일반도로	서고 제639호 (2025.11.20.)	-
기정	소로	1	15	10~12	국지도로	513	이촌동 209-3	이촌동 (소2-26)	일반도로	서고 제423호 (2005.12.29.)	-
기정	소로	2	1	8	국지도로	86	문배동 40-5	문배동 7-31	일반도로	서고 제229호 (2001.7.10.)	-
기정	소로	2	21	8	국지도로	226	이촌동 212-3	이촌동171-1 (소1-15)	일반도로	서고 제423호 (2005.12.29.)	-
기정	소로	2	22	8	국지도로	41	이촌동 (중1-160)	이촌동 (소2-21)	일반도로	서고 제423호 (2005.12.29.)	-
기정	소로	2	23	8	국지도로	39	이촌동 (소2-21)	이촌동 208-8	일반도로	서고 제423호 (2005.12.29.)	-
기정	소로	2	24	8	국지도로	46	이촌동 203-52	이촌동 203-69	일반도로	서고 제423호 (2005.12.29.)	-
기정	소로	2	25	8	국지도로	16	이촌동 199-50	이촌동 (소1-15)	일반도로	서고 제423호 (2005.12.29.)	-
기정	소로	2	26	8	국지도로	170	이촌동 (중1-160)	이촌동 198-2	일반도로	서고 제423호 (2005.12.29.)	-
기정	소로	2	27	8	국지도로	85	이촌동 209-8	이촌동 209-25	일반도로	서고 제423호 (2005.12.29.)	-
기정	소로	2	28	8	국지도로	33	한강로3가 40-517	한강로3가 40-323	일반도로	서고 제229호 (2001.7.10.)	정비충전면 특별계획구역 (보행자우선 도로)
기정	소로	2	29	8	국지도로	250	한강로3가 40-9	한강로3가 40-1007	일반도로	서고 제100호 (2018.4.5.)	정비충전면 특별계획구역 (보행자우선 도로)

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	2	30	8	특수도로	10	한강로3가 40-9	한강로3가 40-9	일반도로	서고 제100호 (2018.4.5.)	정비장전면 특별계획구역 (보행자전용 도로)
기정	소로	3	58	4	국지도로	48	이촌동 (중1-160)	이촌동 (소1-15)	일반도로	-	-
기정	소로	3	59	4	국지도로	70	이촌동 206-25	이촌동 206-20	일반도로	-	-
기정	소로	3	60	4	국지도로	79	이촌동 (소2-24)	이촌동 (소1-15)	일반도로	-	-
기정	소로	3	61	4	국지도로	111	이촌동 203-52	이촌동 203-61	일반도로	-	-
기정	소로	3	64	7.2	특수도로	145.1 (31)	한강대로 40-999	한강로3가 40-969	보행자 전용도로	서고 제639호 (2025.11.20.)	-

※ 도로연장에서 ()는 지구단위계획 구역 내 연장임

2) 주차장 : 변경없음

■ 주차장 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
합계			-	3,000	-	3,000	-	-
기정	④	주차장	한강로3가 40-1일대	3,000	-	3,000	서고 제639호 (2025.11.20.)	• 노외주차장 • 공원 중복결정 - 문화공원 : 3,000m ²

3) 자동차정류장 : 변경없음

■ 자동차정류장 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)				최 초 결정일	비고
					구분	기정	변경	변경후		
기정	①	자동차 정류장	공영차고지	한강로3가 40-969번지	면적(m ²)	3,120.0	-	3,120.0	국고 제831호 (2019.12.27.)	공간적 범위결정으로 기존 자동차 정류장 유지
					높이(층)	지하2층	-	지하2층		
기정	②	자동차 정류장	환승센터	한강로3가 40-1033일대	면적(m ²)	7,922	-	7,922	서고 제639호 (2025.11.20.)	-

나. 공간시설 : 변경없음

1) 광장 : 변경없음

■ 광장 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합계				-	126,633 (37,580)	-	126,633 (37,580)	-	-
기정	③	광장	교통광장	원효로4가 113-29일대 (원효대교 북단광장)	72,550 (34,372)	-	72,550 (34,372)	건고 제313호 (1978.10.20.)	-
기정	④	광장	교통광장	한강로3가 40-900일대 (한강대교 북단광장)	54,083 (3,208)	-	54,083 (3,208)	건고 제173호 (1971.4.1.)	-

2) 녹지 : 변경없음

■ 녹지 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합계				-	6,630	-	6,630	-	-
기정	①	녹지	연결녹지	한강로3가 40-1일대	2,028	-	2,028.0	서고 제639호 (2025.11.20.)	-
기정	②	녹지	연결녹지	한강로3가 40-1일대	1,265.0	-	1.2650	서고 제639호 (2025.11.20.)	-
기정	③	녹지	연결녹지	한강로3가 40-1029일대	3,337.0	-	3,337.0	서고 제639호 (2025.11.20.)	-

3) 공원 : 변경없음

■ 공원 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합계				-	90,614.0	-	90,614.0	-	-
기정	⑬	공원	근린공원	한강로2가 363-1일대	5,969.0	-	5,969.0	서고 제25호 (2006.1.19.)	용산역전면 도시환경정비구역
기정	⑭	공원	문화공원	한강로3가 40-134 일대	3,991.0	-	3,991.0	서고 제100호 (2018.4.5.)	정비창전면 특별계획구역
기정	⑮	공원	문화공원	한강로3가 40-1007 일대	43,388.0	-	43,388.0	서고 제639호 (2025.11.20.)	용산국제업무지구 특별계획구역
기정	⑯	공원	문화공원	한강로3가 40-1029 일대	20,420.0	-	20,420.0	서고 제639호 (2025.11.20.)	용산국제업무지구 특별계획구역
기정	⑰	공원	문화공원	한강로3가 40-1007 일대	16,366.0	-	16,366.0	서고 제639호 (2025.11.20.)	용산국제업무지구 특별계획구역
기정	⑱	공원	어린이공원	이촌동 206-1대	480.0	-	480.0	서고 제52호 (1992.2.29.)	새싹공원

4) 공공공지 : 변경없음

■ 공공공지 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
합계			-	17,697.0	-	17,697.0	-	-
기정	③	공공공지	한강로3가 40-992일대	200	-	200	서고 제142호 (2014.4.17.)	용산 관광버스터미널 특별계획구역
기정	④	공공공지	한강로3가 40-1일대	11,900	-	11,900	용고 제27호 (2001.6.5.)	-
기정	⑤	공공공지	한강로3가 40-115일대	4,597	-	4,597	서고 제100호 (2018.4.5.)	정비창전면 특별계획구역
기정	⑥	공공공지	한강로3가 40-262일대	1,000	-	1,000	서고 제100호 (2018.4.5.)	정비창전면 특별계획구역

다. 유통 및 공급시설 : 변경없음

1) 공동구 : 변경없음

■ 공동구 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위 치			연장 (km)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비고
			기점	종점	주요경과지				
기정	①	공동구	한강로3가 40-957	한강로3가 40-957	광로2-10, 대로3-1, 대로3-2, 대로3-3, 대로3-4, 중로1-1, 중로1-2	1.607	11,250	서고 제639호 (2025.11.20.)	-

(이 하 여 백)

라. 공공·문화체육시설(변경없음)

1) 공공청사 : 변경없음

■ 공공청사 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합 계				-	9,790	-	9,790	-	-
기정	④	공공청사	-	한강로3가 40-1008일대	7,500	-	7,500	서고 제481호 (2024.4.4.)	경찰청 별관
기정	⑤	공공청사	-	한강로3가 40-651일대	1,200.0	-	1,200.0	서고 제100호 (2018.4.5.)	공공청사
기정	⑥	공공청사	-	이촌동 206-2	1,089.9	-	1,089.9	서고 제423호 (2005.12.29.)	이촌제2동 주민자치센터

■ 건축물의 범위

도면표시번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
④	50%이하	250%이하	60m 이하	제3종일반주거지역
⑤	60%이하	200%이하	40m 이하	-
⑥	50%이하	250%이하	60m 이하	제3종일반주거지역

(이 하 여 백)

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	<ul style="list-style-type: none"> • 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우(기후환경본부 방침 연동 적용) 	기준용적률 × 0.05	허용 용적률																																																			
	저영향개발	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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 ((\sum①~③) \geq 15% \rightarrow 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 × \sum친환경 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	
자연재해 대책법	재해지도 (침수관련)	한강로3가 신용산 지하차도 일대 (도면참조)	<ul style="list-style-type: none"> • 침수예상구역에 대해서는 저영향개발 빗물분담량 확보에 대한 허용용적률 인센티브를 계획하여 침수방지 저감대책 마련 	-

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	
근대 문화유산	새남터순교성지 (이촌동 199-1 일대)	<ul style="list-style-type: none"> • 역사적으로 근대화 과정에서 보전가치가 있는 문화유산 • 건축물 외관 보전 및 활용 검토 	-
도시조직/경관	철도관사부지 골목길 (한강로3가 40-2 일대)	<ul style="list-style-type: none"> • 역사적 가치가 있다고 판단되는 도시조직인 옛 길, 옛 물길, 도시평면 등 • 장소, 옛 조직 등 흔적남기기 검토 	-

※ 문화재공간정보서비스(<http://gis-heritage.go.kr>)에 따라 적용위치 확인

※ 지표조사보고서에 매장문화재가 존재하는 것으로 표시된 지역으로, 이 지역에 대한 발굴조사가 완료되었을 경우 해당사항 없음

3] 건축계획에 관한 결정

1. 획지에 관한 결정조서 : 변경

가. 최대개발규모 : 변경없음

구분	계획내용	비고
간선부 이면부	• 3,000㎡ 이하	적용범위 변경
서부이촌동 일대	• 최대개발규모 : 2,000㎡ 이하 - 최대개발규모를 초과하는 기존 대지, 특별계획구역 제외	-

※ 기존대지 및 획지, 특별계획구역 제외

※ 서부이촌동지구 내 대림, 성원, 동원아파트는 향후 재건축 시기 도래 시 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 정비계획 수립 결정에 따름

※ 최대개발규모 적용 예외

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

나. 획지계획에 관한 결정조서 : 변경

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

다. 공동개발에 관한 결정조서 : 변경

구분	적용위치	계획기준
공동개발(권장)	도면참조	• 공동개발(권장) 최소화
자율적 공동개발	도면참조	• 지구단위계획 지침에 의해 공동개발이 계획되지 않은 필지도 최대개발규모를 초과하지 아니하는 범위 안에서 자율적(선택적) 공동개발 가능 • 자율적 공동개발을 적용함에 있어서 가급적 대지가 정형화 되도록 계획 하며, 아래의 경우 자율적 공동개발 불가함(단, 구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 허용) 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	• 대지 형태의 정형화 및 이용 효율성 제고를 위해 필지 분할을 권장 • 도로 등 장래 도시계획시설로 확보하고자 계획된 필지 - 필지 분할선을 기준으로 대지 분할 후 공공시설 또는 기반 시설 제공

라. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서 : 변경

1) 지정

■ 전자상가지구

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
전5	382.0	한강로3가	40-991잡	182.0	-	-	-
			40-992대	200.0	-	-	-
전7	10,479.0	한강로3가	16-48대	1,192.4	-	-	-
			16-49대	1,744.5	-	-	-
			16-58대	1,192.1	-	-	-
			16-60대	906.7	-	-	-
			16-81대	991.8	-	-	-
			16-85대	1,632.8	-	-	-
			16-88대	1,308.4	-	-	-
			16-91대	1,094.4	-	-	-
전9	15,032.8 (1,419.6)	원효로3가	51-55대	427.6	-	-	-
			51-37대	992.0	-	-	-

※ 면적에서 ()는 지구단위계획 구역 내 해당 가구면적임

■ 정비창 전면지구

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
창1	7,676.3	한강로3가	91대	7,676.3	-	-	-

■ 이촌동 지구

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용		비고
		동	지번	필지	소계			
이촌1	8,801.2	이촌동	212-5대	172.6	405.0	지정	권장	-
			212-43대	95.9				-
			212-6대	136.5				-
			212-26대	82.6	109.6	지정	-	
			212-46대	27.0			-	
			212-37대	95.2	109.4	지정	-	
			212-38대	14.2			-	
			212-13대	267.7	518.6	지정	-	

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
이촌1	8,801.2	이촌동	212-22대	139.5	518.6	지정	-
			212-23대	111.4			-
			212-15대	139.8	240.2	지정	-
			212-21대	100.4			-
			212-17대	136.9	210.0	권장	-
			212-18대	73.1			-
			212-1대	1,755.2	-	-	-
			212-2대	134.5	-	-	-
			212-3대	358.7	-	-	-
			212-4대	485.6	-	-	-
			212-7대	135.5	-	-	-
			212-8대	135.5	-	-	-
			212-9대	135.5	-	-	-
			212-10대	135.5	-	-	-
			212-11대	135.2	-	-	-
			212-12도	311.7	-	-	-
			212-16대	167.4	-	-	-
			212-19대	278.3	-	-	-
			212-24대	242.3	-	-	-
			212-25대	169.6	-	-	-
			212-27도	435.7	-	-	-
			212-28대	527.8	-	-	-
			212-35대	687.9	-	-	-
			212-36대	114.2	-	-	-
212-39대	166.0	-	-	-			
212-40대	198.3	-	-	-			
212-41대	485.6	-	-	-			
212-45대	12.4	-	-	-			
이촌2	3,530.6	이촌동	210-2대	169.6	339.2	권장	-
			210-20대	169.6			-
			210-4대	166.6	332.2	권장	-

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
이촌2	3,530.6	이촌동	210-5대	165.6	332.2	권장	-
			210-9대	126.2	134.2	지정	-
			210-22도	8.0			-
			210-1대	658.6	-	-	-
			210-6대	239.7	-	-	-
			210-8도	60.5	-	-	-
			210-10대	134.2	-	-	-
			210-11대	661.8	-	-	-
			210-15대	530.9	-	-	-
			210-17대	124.6	-	-	-
			210-18대	17.5	-	-	-
이촌3	1,222.7	이촌동	208-1종	297.2	683.2	지정	-
			208-7대	381.0			-
			208-8대	5.0			-
			208-2대	354.2	539.5	지정	-
			208-9대	185.3			-
이촌4	778.5	이촌동	205-3대	99.8	778.5	지정	-
			205-5대	22.9			-
			205-6대	652.2			-
			205-7대	3.6			-
이촌5	4,556.7	이촌동	199-1종	3,599.0	-	-	-
			199-2종	923.0	957.7	지정	-
			199-16대	34.7			-
이촌6	1,088.9	이촌동	206-2대	1,088.9	-	-	-
이촌7	826.4	이촌동	203-69대	826.4	-	-	-
존치	27,062.2	이촌동	395대	12,490.5	-	-	-
			396잡	848.0	-	-	-
			397잡	855.0	-	-	-
			398잡	1,663.4	-	-	-
			422대	6,772.3	-	-	-
			434대	4,433.0	-	-	-

2) 변경

■ 전자상가 주변지구

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
전5	382.0	한강로3가	40-991잡	182.0	-	-	-
			40-992대	200.0	-	-	-
전7	10,479.0	한강로3가	16-48대	1,192.4	1,192.4	-	-
			16-49대	1,744.5	9,286.6	-	-
			16-58대	1,192.1		-	-
			16-60대	906.7		-	-
			16-81대	991.8		-	-
			16-85대	1,632.8		-	-
			16-88대	1,308.4		-	-
			16-91대	1,094.4		-	-
			16-94대	415.9		-	-
전9	15,032.8 (1,419.6)	원효로3가	51-55대	427.6		-	-
			51-37대	992.0	-	-	-

※ 면적에서 ()는 지구단위계획 구역 내 해당 가구면적임

■ 정비창 전면지구

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
창1	7,676.3	한강로3가	91대	7,676.3	-	-	-

■ 이촌동 지구

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
이촌1	8,801.2	이촌동	212-5대	172.6	405.0	권장	-
			212-43대	95.9			-
			212-6대	136.5			-
			212-26대	82.6	109.6	권장	-
			212-46대	27.0			-
			212-37대	95.2	109.4	권장	-
			212-38대	14.2			-
			212-13대	267.7	518.6	권장	-
212-22대	139.5	-					

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
이촌1	8,801.2	이촌동	212-23대	111.4	518.6	권장	-
			212-15대	139.8	240.2	권장	-
			212-21대	100.4	240.2	권장	-
이촌1	8,801.2	이촌동	212-17대	136.9	210	권장	-
			212-18대	73.1			-
			212-1대	1,755.2	-	-	-
			212-2대	134.5	-	-	-
			212-3대	358.7	-	-	-
			212-4대	485.6	-	-	-
			212-7대	135.5	-	-	-
			212-8대	135.5	-	-	-
			212-9대	135.5	-	-	-
			212-10대	135.5	-	-	-
			212-11대	135.2	-	-	-
			212-12도	311.7	-	-	-
			212-16대	167.4	-	-	-
			212-19대	278.3	-	-	-
			212-24대	242.3	-	-	-
			212-25대	169.6	-	-	-
			212-27도	435.7	-	-	-
			212-28대	527.8	-	-	-
			212-35대	687.9	-	-	-
			212-36대	114.2	-	-	-
212-39대	166.0	-	-	-			
212-40대	198.3	-	-	-			
212-41대	485.6	-	-	-			
212-45대	12.4	-	-	-			
이촌2	3,233.4	이촌동	210-2대	169.6	339.2	권장	-
			210-20대	169.6			-
			210-4대	166.6	332.2	권장	-
			210-5대	165.6			-
			210-9대	126.2	134.2	권장	-
			210-22도	8.0			-
			210-1대	658.6	-	-	-
			210-6대	239.7	-	-	-
			210-8도	60.5	-	-	-
			210-10대	134.2	-	-	-

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
이촌2	3,233.4	이촌동	210-11대	661.8	-	-	-
			210-15대	530.9	-	-	-
			210-17대	124.6	-	-	-
			210-18대	17.5	-	-	-
이촌3	1,222.7	이촌동	208-1종	297.2	1,016.2	권장	-
			208-7대	381.0			-
			208-8대	5.0			-
			208-2대	354.2	539.5	권장	-
			208-9대	185.3			-
이촌4	778.5	이촌동	205-3대	99.8	778.5	권장	-
			205-5대	22.9			-
			205-6대	652.2			-
			205-7대	3.6			-
이촌5	4,556.7	이촌동	199-1종	3,599.0	-	-	-
			199-2종	923.0	957.7	권장	-
			199-16대	34.7			-
이촌6	1,088.9	이촌동	206-2대	1,088.9	-	-	-
이촌7	826.4	이촌동	203-69대	826.4	-	-	-
존치	27,062.2	이촌동	395대	12,490.5	-	-	-
			396잡	848.0	-	-	-
			397잡	855.0	-	-	-
			398잡	1,663.4	-	-	-
			434대	4,433.0	-	-	-
			422대	6,772.3	-	-	-

2. 건축물 용도 결정조서 : 변경

가. 건축물 용도에 관한 결정 : 변경

1) 권장용도 : 변경없음

도면표시	적용구역	권장용도	비고
7	정비창 전면지구	[건축법시행령 별표1 중] <ul style="list-style-type: none"> 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 제11호의 노유자시설 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) 	-
8	전자상가 주변지구	[건축법시행령 별표1 중] <ul style="list-style-type: none"> 제3호의 제1종 근린생활시설 중 전기, 전자관련 소매점 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 제7호의 판매시설(도매시장 제외) 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) 	-
9	서부이촌동 지구	[건축법시행령 별표1 중] <ul style="list-style-type: none"> 제3호의 제1종 근린생활시설 제4호의 제2종 근린생활시설 제5호의 문화 및 집회시설 제7호의 판매시설(도매시장 제외) 	이촌로변
		[건축법시행령 별표1 중] <ul style="list-style-type: none"> 제3호의 제1종 근린생활시설 제4호의 제2종 근린생활시설 제11호의 노유자시설 	이면부

※ 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)

※ 서부이촌동지구 내 대림, 성원, 동원아파트는 향후 재건축 시기 도래 시 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 정비계획 수립 결정에 따름

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 철타이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원 및 격리병원 • 숙박시설(관광호텔 제외) • 근린생활시설, 판매시설 그 외의 기타시설 중 성기구취급소, 성인전용전화방, 성인전용 PC방 및 이와 유사한 성인전용업 • 위락시설 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련 시설 • 교정 및 군사시설 중 교도소 및 감화원 • 장례식장 	-
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 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 철탑이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원 및 격리병원 • 일반숙박시설 • 근린생활시설, 판매시설 그 외의 기타시설 중 성기구취급소, 성인전용전화방, 성인전용 PC방 및 이와 유사한 성인전용업 • 위락시설 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련 시설 • 교정 및 군사시설 중 교도소 및 감화원 • 장례식장 	-
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 군사시설중 교도소, 감화원 	-

※ 특별계획구역 불허용도 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정 : 변경

가. 건축물 밀도에 관한 결정 : 변경없음

1) 건폐율 계획(변경없음)

구분	건폐율	비고
제1종일반주거지역	60%이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용
제2종일반주거지역	60%이하	
제3종일반주거지역	50%이하	
준주거지역	60%이하	
일반상업지역	60%이하	
자연녹지지역	20%이하	

※ 특별계획구역 건폐율 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

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

(이 하 여 백)

2) 용적률 계획(변경)

■ 기정

구분		용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
전자상가지구		일반상업지역 (이면부/간선부)	400 / 600%	600 / 800%	1,000%	도로폭에 따라 차등적용
		제3종 일반주거지역	210%	250%	300%	-
정비창 전면지구	우림필유 부지	제2종 일반주거지역	170%	200%	250%	-

※ 서부이촌동지구 내 대림, 성원, 동원아파트는 향후 재건축 시기 도래 시 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 정비계획 수립 결정에 따름

■ 변경

구분		용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
전자상가 주변지구		일반상업지역 (이면부/간선부)	800%	880%	법적용적률의 2배 이하	도로폭에 따라 차등적용
		제3종 일반주거지역	250%	275%	법적용적률의 2배 이하	-
정비창 전면지구	우림필유 부지	제2종 일반주거지역	200%	220%	법적용적률의 2배 이하	-

※ 특별계획구역 용적률 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

※ 서부이촌동지구 내 대림, 성원, 동원아파트는 향후 재건축 시기 도래 시 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 정비계획 수립 결정에 따름

※ 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.)

(이 하 여 백)

나. 건축물 높이에 관한 결정 : 변경없음

적용구역		계획내용	비고
전자상가 주변지구	주거지역	• 40, 80, 100m 이하	-
정비창 전면지구	우림필유 APT부지	• 80m 이하	-

※ 특별계획구역 높이 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

※ 서부이촌동지구 내 대림, 성원, 동원아파트는 향후 재건축 시기 도래 시 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 정비계획 수립 결정에 따름

※ 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

(이 하 여 백)

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	
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	
벽면한계선 (고층부)	특별계획구역	6 ~ 10m 벽면한계선	-

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
벽면한계선 (고층부)	벽면한계선 6m	<ul style="list-style-type: none"> • 이촌로변 6m 확보

2) 대지안의 공지 계획(변경)

■ 기정

구 분		계 획 내 용		비 고
		적 용 대 상	조성지침	
공개 공지	선형 및 섬지형	한강로변 및 주요교차로 주변지역 등	<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
	침상형	숙대입구역, 삼각지역, 신용산역 주변지역	<ul style="list-style-type: none"> • 계단, 경사로 등에 의하여 공공지하공간 및 지상공간에서 일반대중으로 접근 가능하며 24시간 개방구조 • 필로티 구조 시 유효높이 지상 6m 이상 확보 	조성위치는 결정도에 따름
공공보행통로		후암동, 문배업무지구 특별계획구역 ① 등	<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, 신계지구, 아세아 아파트지구, 문배업무지구 특별계획구역 ② 등	<ul style="list-style-type: none"> • 보행 및 차량을 위한 통로개설로 지구교통개선 • 보행 및 차량의 원활한 흐름유도 	조성위치는 결정도에 따름
전면공지		전지역 인도부속형 폭 6m 이상 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

■ 변경

구 분		계 획 내 용		비 고
		적 용 대 상	조성지침	
공개 공지	선형 및 삼지형	한강로변 및 주요교차로 주변지역, 정비창전면①,③, 용산관광버스터미널, 이촌시범·미도연립, 용산도시재생혁신지구 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		용산역사지구, 정비창 전면①,③, 용산관광버스터미널, 이촌시범·미도연립, 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
공중공공 보행통로		용산전자상가 특별계획구역 ① ~ ⑩	<ul style="list-style-type: none"> • 특별계획구역 간 지형의 고저차를 고려하여 동일레벨에서 연결될 수 있도록 설치 • 국제업무지구와 연결되는 구간은 연결브릿지로 조성 	조성위치는 결정도에 따름
보차혼용통로		정비창 전면 ①, 이촌시범·미도연립, 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

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
공중공공 보행통로	공중공공보행통로 신설	<ul style="list-style-type: none"> • 용산전자상가 ~ 국제업무지구 ~ 용산역 간 통합적 입체보행네트워크 구축을 위한 공중공공보행통로 신설

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 밝힐 수 있는 야간조명 등의 설치 권장 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명의 설치 권장 	-

※ 지구단위계획 시행지침(민간부문 및 공공부문)준용

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

■ 변경

구분		계획내용		비고
건축물 형태	저층부 형태	전구역	<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
건축물의 관	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 <ul style="list-style-type: none"> - 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 매력있는경관 형성	전구역	<ul style="list-style-type: none"> 매력있고 상징성 있는 스카이라인 형성 	-
	한강대로, 원효로 중심가로	<ul style="list-style-type: none"> 한강대로, 원효로 중심가로 상징성 부여 	-
	한강변	<ul style="list-style-type: none"> 한강중심의 열린경관 형성 	-
용산공원, 남산, 한강 등 경관자원과 지역자산을 배려하는 경관관리	경부선, 한강, 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 설치할 수 없음 옥외광고물의 설치는 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 용산구 옥외광고물 등 관리조례」 준수 	-

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역에 관한 결정

구분	도면표시 번호	구역명	면적 (㎡)			비고
			기정	증감	변경	
합계			812,102.97	-	812,102.97	-
기정	㉑→㉒	용산역사지구 특별계획구역	118,138.5	-	118,138.5	계획수립중
기정	㉒→㉓	용산역전면 특별계획구역 1-1	4,755.1	-	4,755.1	사업완료
		용산역전면 특별계획구역 1-2	14,577.87	-	14,577.87	계획결정
		용산역전면 특별계획구역 2	18,956.8	-	18,956.8	사업완료
		용산역전면 특별계획구역 3	24,788	-	24,788	사업완료
기정	㉔	정비창 전면 특별계획구역 1	71,901	-	71,901	계획결정
기정	㉕	정비창 전면 특별계획구역 3	5,805	-	5,805	계획결정
기정	㉖	빛물펌프장 주변 특별계획구역	25,640	-	25,640	미시행
기정	㉗	용산국제업무지구 특별계획구역	456,099.0	-	456,099.0	계획결정
기정	㉘	용산관광버스터미널 특별계획구역	14,797.7	-	14,797.7	사업완료
기정	㉙	중산시범 특별계획구역	8,205	-	8,205	미시행
기정	㉚	이촌시범·미도연립 특별계획구역	11,414	-	11,414	미시행
기정	㉛	이촌1 특별계획구역	23,062	-	23,062	계획수립중
기정	㉜	용산도시재생혁신지구 특별계획구역	13,963	-	13,963	계획결정

※ 구역면적은 사업시행 단계시 지적측량 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 일부 특별계획구역 도면번호 표시 조정

나. 특별계획구역 계획지침

1) 용산역사지구 특별계획구역(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉑→㉒	용산역사지구 특별계획구역	용산구 한강로3가 40-999 일대	118,138.5	-	118,138.5	서울시고시 제2001-229호 (2001.7.10.)	계획 수립중

■ 계획지침(변경없음)

구 분	계 획 지 침	비 고
용도지역 ·지구	<ul style="list-style-type: none"> 제3종일반주거지역, 일반상업지역 	-
건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 조례에 따름 	-
용적률	<ul style="list-style-type: none"> 기준 용적률 : 250% 이하 허용 용적률 : 250% 이하 	-
높이	<ul style="list-style-type: none"> 최고높이 150m 이하 	-
용 도	불허 <ul style="list-style-type: none"> 단독주택 및 공동주택 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 위험물저장 및 처리시설 자동차관련시설(주차장 제외) 공장, 창고시설, 교정시설 	-
	권장 <ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1 <ul style="list-style-type: none"> 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 제7호의 판매시설 제11호의 노유자시설 제13호의 운동시설 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) ※ 제3종일반주거지역 내 건축물의 규모 완화 - 바닥면적 제한 적용 제외 : 판매시설, 업무시설 	
토지이용	<ul style="list-style-type: none"> 복합역사 <ul style="list-style-type: none"> - 기존 역사시설 및 고속철도 역무시설, 상업시설, 주차장 	-
건축선	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 10m 	-
공공보행 통로	<ul style="list-style-type: none"> 동서를 연결하는 보행통로(폭 10m)를 확보하고 24시간 개방 	-
공공시설 계획	<ul style="list-style-type: none"> 별도검토 	-
공공기여 사항	<ul style="list-style-type: none"> 복합역사개발(증축 연면적)의 10% 이상 	-
기타	<ul style="list-style-type: none"> 용산역 동서간(한강로변 ~ 청파로) 차량이 통과하는 연결통로 확보하고 24시간 개방 주변 건물위에서 내려다 보여지는 역사 지붕(옥상)에 대한 경관계획 수립 	-

2) 용산역전면 특별계획구역 1-1, 1-2, 2, 3(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉒→㉓	용산역전면 특별계획구역 1-1	용산구 한강로3가 40-708 일대	4,755.1	-	4,755.1	서울시고시 제2001-229호 (2001.07.10.)	사업 완료
		용산역전면 특별계획구역 1-2	용산구 한강로3가 40-712 일대	14,577.87	-	14,577.87	서울시고시 제2001-229호 (2001.07.10.)	계획 결정
		용산역전면 특별계획구역 2	용산구 한강로2가 391 일대	18,956.8	-	18,956.8	서울시고시 제2001-229호 (2001.07.10.)	사업 완료
		용산역전면 특별계획구역 3	용산구 한강로2가 342 일대	24,788	-	24,788	서울시고시 제2001-229호 (2001.07.10.)	사업 완료

■ 계획지침(변경없음)

구 분	계 획 지 침	비 고
용도지역 ·지구	<ul style="list-style-type: none"> • 현재 : 일반상업지역 • 방화지구 	-
가구 및 획지	<ul style="list-style-type: none"> • 대형 10,000㎡ 이상 : 3구역 • 중형 5,000 ~ 10,000㎡ : 1-2구역, 2구역 • 소형 5,000㎡ 미만 : 1-1구역 	-
용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 기준 용적률 : 700% 이하 • 허용 용적률 : 800% 이하 	-
높이	<ul style="list-style-type: none"> • 최고높이 150m 이하 	-
토지이용	<ul style="list-style-type: none"> • 업무 및 업무지원, 숙박, 판매, 국방·군사시설, 공원 등 	-
공공보행 통로	<ul style="list-style-type: none"> • 동서를 연결하는 보행통로(폭 10m)를 확보하고 24시간 개방 ※ 구역 분할된 1구역은 제외 	-
공공시설 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 공공용지 부담률 : 정비계획 결정사항 준용 - 정비기반시설 조성 후 제공 	-
기타	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 형태는 탑상형 권장 • 용산역전면 특별계획구역 세부개발계획은 정비계획 결정사항 준용 	-

3) 정비창 전면 특별계획구역 1,3(변경)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉘	정비창 전면 특별계획구역 1	용산구 한강로3가 40-641 일대	71,901	-	71,901	서울시고시 제2010-438호 (2010.12.02.)	계획 결정
	㉙	정비창 전면 특별계획구역 3	용산구 한강로3가 40-19 일대	5,805	-	5,805	서울시고시 제2010-438호 (2010.12.02.)	계획 결정

■ 계획지침(변경)

구 분	계 획 지 침					비 고	
용도지역 ·지구	<ul style="list-style-type: none"> 현재 : 일반상업지역 및 제2종일반주거지역, 준주거지역 세부개발계획 수립시 전면부는 일반상업지역 이면부는 준주거지역으로 변경 방화지구 					-	
건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60% 이하 					-	
용적률	구 분			기준용적률	허용용적률	상한용적률	-
	1구역	획지 1, 2	준주거	200% 이하	330% 이하	400% 이하	
		획지 3	준주거, 일반상업	370% 이하	600% 이하	810% 이하	
		획지 4, 5	준주거	200% 이하	330% 이하	400% 이하	
	3구역			540% 이하	740% 이하	960% 이하	
※ 주거복합 건축시 서울시 도시계획조례 55조 제3항 별표에 따름 ※ 용적률은 용도지역에 따라 가중평균하였으며, 기반시설 변경시 용적률은 재산정하여야 함							
높이	기정			변경			-
	<ul style="list-style-type: none"> ①,③구역 최고높이 100m이하 ※ 우수디자인 건축심의 인정시 최고높이 120m 이하로 완화 적용(①,③구역 적용) 			<ul style="list-style-type: none"> ①,③구역 기준높이 120m+α(세부개발계획 수립 시 완화 검토 가능) 			
용도	불허	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택 및 공동주택(주거복합제외) 장례식장, 공장, 창고시설, 교정시설 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외), 자동차 관련 시설(주차장 제외) 					-
	권장	<ul style="list-style-type: none"> 권장용도 : 건축법시행령 별표1 - 제 5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매·근생시설(지상부만 인정) - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) - 주거복합 					
건축선	<ul style="list-style-type: none"> 한강로변 : 건축한계선 3m(소단위정비),10m 중앙선 철도변 : 10m 공원변, 이면도로 및 그 외 대지경계 : 건축한계선 3 ~ 5m 					-	

공개공지	<ul style="list-style-type: none"> • 서울시 건축조례 준용 • 정비계획에 따라 공원과 연계 및 보행동선을 최대한 감안하여 설치 	-
보차혼용 통로	<ul style="list-style-type: none"> • 1구역 : 경의 중앙선변 한강대로7길과 순환 될 수 있도록 보차혼용통로 6m 개설 	
공공시설 부지 제공율	<ul style="list-style-type: none"> • 1구역 : 25% 이상 • 3구역 : 10% 이상 ※ 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담 ※ 특별계획구역 계획지침상 공공시설부지 제공율은 용산지구단위계획 수립시 산정방식에 따른다. 다만, 정비사업의 경우 개별사업에 따른 순부담율 산정방식을 적용하되, 용산 지구단위계획의 공공시설부지 제공율 이상으로 한다. 	-
기타	<ul style="list-style-type: none"> • 일반상업지역으로 상향지역은 지상층 연면적을 기준으로 주거와 오피스텔 용도를 합한 용적률을 60% 이하로 제한 • 상업지역내 주거복합 건축시 지상층 연면적을 기준으로 주거용도 용적률은 40% 이하 • 준주거지역으로 상향되는 지역에서의 주거용도 용적률은 변경전 용도지역의 용적률 기준이하 (단 상한용적률은 주거·비주거 비율에 따라 분배) • 통합개발시 지하공간 연계개발 할 것 • 세부개발계획 수립시 철도테크. 공원 및 주변건축물, 한강로, 철도, 이촌동길 등을 고려하여 계획할 것 • 용산국제업무지구 조성계획과 연계되는 계획 수립 	-

(이 하 여 백)

4) 빗물펌프장 주변 특별계획구역(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉔	빗물펌프장 주변 특별계획구역	용산구 한강로3가 40-881 일대	25,640	-	25,640	서울시고시 제2010-438호 (2010.12.2.)	미시행

■ 계획지침(변경없음)

구 분	계 획 지 침		비 고
용도지역 ·지구	<ul style="list-style-type: none"> • 현재 : 제2종일반주거지역 • 세부개발계획 수립시 준주거지역으로 변경 		-
건폐율	<ul style="list-style-type: none"> • 60% 이하 		-
용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 기준 용적률 : 200% 이하 • 허용 용적률 : 330% 이하 • 상한 용적률 : 400% 이하 		-
높이	<ul style="list-style-type: none"> • 최고높이 100m이하 ※ 우수디자인으로 건축심의 인정시 최고높이 120m이하로 완화 적용 		-
용도	불허	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 및 공동주택(주거복합제외) • 근린생활시설중 안마사술소 및 안마원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 장례식장, 공장, 창고시설, 교정시설 	-
	권장	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 - 제 5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제 7호의 판매시설(지상부만 인정) - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) 	-
건축선	<ul style="list-style-type: none"> • 이촌동길변 : 건축한계선 3m(강변북로 지하화 계획에 따라 변경가능) • 정비창 전면 특별계획구역과 연결도로변 : 건축한계선 5m 		-
공개공지	<ul style="list-style-type: none"> • 서울시 건축조례 준용 • 간선가로변으로 조성하되 보행동선을 최대한 감안하여 설치 		-
공공시설 부지 제공율	<ul style="list-style-type: none"> • 순부담률 : 20.0% 이상 • 현황 이촌동길 20m를 43m로 확폭(용산국제업무지구 광역교통 개선대책을 고려하여 이촌동길 확폭, 단, 부지만 기부채납하며 용산국제업무지구에서 도로조성) (광역교통개선대책 확정시 이촌동길 확폭부분은 변경 가능) ※ 강변북로 개선, 이촌동길 확폭 등이 시급하여 공공에서 우선 시행할 경우 정비계획 수립시 별도의 공공기여방안을 수립 할 것 ※ 도시계획시설사업(이촌동길 확폭)이 우선 시행될 경우는 사업주체에서 국토의계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조 ②항에 따른 금액을 반환할 경우 순부담율로 볼 수 있다. ※ 다만, 도시계획시설 사업부지의 보상을 받은 자 중 사업구역에 토지가 없는자는 토지 등의 소유자(조합원)로 볼 수 없다 • 대상지 내 정비창전면 특별계획구역과 연결도로 20m 기부채납 		-
기타	<ul style="list-style-type: none"> • 세부개발 계획시 대상지 북측 아파트(우림필류) 진입도로 확보 • 세부개발계획 수립시 철도테크. 공원 및 주변건축물, 한강로, 철도, 이촌동길 등을 고려할 것 • 세부개발계획 수립시 철도변 완충기능을 할 수 있는 대지내 공공조경을 조성할 것 		-

5) 용산국제업무지구 특별계획구역(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉔	용산국제업무지구 특별계획구역	용산구 한강로3가 40-1 일대	456,099.0	-	456,099.0	서울시고시 제2001-229호 (2001.7.10.)	계획 결정

■ 계획지침(변경없음)

- 특별계획구역 계획지침은 '용산국제업무지구 도시개발구역 지정 변경, 개발계획 변경, 실시계획인가 및 지형도면 고시'에 따름

(이 하 여 백)

6) 용산관광버스터미널 특별계획구역(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉔	용산관광버스터미널 특별계획구역	용산구 한강로3가 40-969 일대	14,797.7	-	14,797.7	서울시고시 제2014-142호 (2014.4.17.)	사업 완료

■ 계획지침(변경없음)

구 분		계 획 지 침	비 고
용도지역		• 일반상업지역	-
건폐율		• 60% 이하	-
용적률		• 기준 : 250% 이하, 기본 : 580% 이하 • 허용 : 800% • 상한 : 960% 이하 단, 상한용적률은 지상부 연면적 중 관광숙박시설 비율에 따라 차등적용	-
높이		• 150m 이하(획지)	-
용도	불허	• 단독주택 및 공동주택, 공장, 장례식장, 교정시설, 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외)	-
	지정	• 관광숙박시설(부대시설 포함) 지상부 90% 이상	-
건축선		• 15m 도로변 : 3m • 8m 도로변 : 2m	-
건축물 형태		• 각 동의 입면형태는 서로 다르게 계획하고 위압감이 느껴지지 않도록 적절하게 분절 • 고층부(높이 8층 초과) 동간 거리 최소 30m 이상 이격	-
대지내 공지	공개공지	• 서측 : 공공기여로 제공하는 공공공지(200㎡)와 연계하여 조성 • 동측 : 용산역 연결통로, 공공보행통로와 연계하여 조성 • 조성 방법 등은 서울시 건축조례 준수	-
	공공보행 통로	• 대지 남북간 공공보행통로 2개소 • 용산역 ~ 대상지 및 대상지 ~ 나진상가 연결통로는 현재의 연결성 확보 및 상시개방 - 사업 시행시 관리청 등과 협의하여 이행	-
공공기여에 관한 사항		• 특별계획구역 세부개발계획에 따름	-
기 타		자동차정류장 • 도시계획시설(자동차정류장) 건축물의 범위 기준에 따름	-

7) 중산시범 특별계획구역(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉔	중산시범 특별계획구역	용산구 이촌동 211-4 일대	8,205	-	8,205	서울시고시 제2016-13호 (2016.1.14.)	미시행

■ 계획지침(변경없음)

구 분	계 획 지 침		비 고
용도지역	<ul style="list-style-type: none"> 현재 : 제3종일반주거지역 정비계획 수립 시 공동주택용지는 준주거지역으로 변경 		-
건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60% 이하 		-
용적률 (기준/허용/상한)	<ul style="list-style-type: none"> - / - / 300% 이하 ※ 특정관리 대상시설로서 도시계획 55조에 따라 현재 용도지역(제3종) 법정용적률을 상한(정비계획)용적률로 설정 ※ 법정 상한용적률은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 정비계획 수립 시 해당 위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있음 		-
높이	<ul style="list-style-type: none"> 최고높이 100m(30층) 이하 - 남산 7부능선 이상 조망구간은 45m(13층) 이하 - 15층 입면 차폐면적 이하 		-
용도	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 및 부대복리시설 비주거 : 지상 연면적의 10% 이상 		-
건축선	건축 한계선	<ul style="list-style-type: none"> 서·북측 도로 경계선으로부터 3m 지정 남측 공원 경계선으로부터 3m 지정 	-
기반시설확보	<ul style="list-style-type: none"> 순부담 : 10% 이상 ※ 시설의 종류는 정비계획 수립시 지역에 필요한 시설로 계획 		-
교통처리계획	<ul style="list-style-type: none"> 계획지침도 참조 		-
기타	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선과 연계하여 전면공지 확보 	-
	경관	<ul style="list-style-type: none"> 한강변 및 주변지역과의 조화로운 건축계획 수립 - 국제업무지구와 조화된 입체적 스카이라인 계획 - 남산으로의 열린 경관형성을 고려한 건축물 배치 	-

※ 정비계획 수립 시 특별건축구역 지정

※ 남산 7부능선 이상 조망구간 : 원효대교 남단에서 남산 7부능선 (표고 189m) 이상 조망이 가능한 구간

※ 입면차폐면적 : 건축배치가 가능 부지 내(건축선으로 인한 이격제외) 한강을 향한 건축물 입면의 면적

※ 정비계획 수립 시 경관시뮬레이션 (조망점 - 원효대교남단) 및 입면 차폐면적 산정결과 제시

8) 이촌시범·미도연립 특별계획구역(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉔	이촌시범·미도연립 특별계획구역	용산구 이촌동 209-1 일대	11,414	-	11,414	서울시고시 제2016-13호 (2016.1.14.)	미시행

■ 계획지침(변경없음)

구 분		계 획 지 침	비 고
용도지역		<ul style="list-style-type: none"> 현재 : 제2종일반주거지역 정비계획 수립 시 공동주택용지(획지1)는 준주거지역으로 변경 	-
건폐율		<ul style="list-style-type: none"> 60% 이하 	-
용적률 (기준/허용/상한)	획지1	<ul style="list-style-type: none"> 190% / 210% / 300% 이하 ※ 법정 상한용적률은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 정비계획 수립 시 해당 위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있음 	-
	획지2	<ul style="list-style-type: none"> 200% / 200% / 법정 2배이하 	
높이	획지1	<ul style="list-style-type: none"> 최고높이 120m(35층) 이하 	-
	획지2	<ul style="list-style-type: none"> 최고높이 40m 이하 	
용도	획지1	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 및 부대복리시설 비주거 : 지상 연면적의 10% 이상 	-
	획지2	<ul style="list-style-type: none"> 근린생활시설 	
건축선	건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> 도로 경계선으로부터 3m 지정 북측 공원 경계선으로부터 3m 지정 	-
	고층부 벽면한계선	<ul style="list-style-type: none"> 5층이상 : 이촌로변 경계선으로부터 6m 지정 	-
기반시설확보		<ul style="list-style-type: none"> 순부담 : 13% 이상 ※ 시설의 종류는 정비계획 수립시 지역에 필요한 시설로 계획 	-
교통처리계획		<ul style="list-style-type: none"> 계획지침도 참조 	-
기타	공개공지	<ul style="list-style-type: none"> 지상부 전면공지와 연계하여 이촌로2가길 모퉁이에 공개공지 확보 	-
	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선과 연계하여 전면공지 확보 	-
	비주거(상가)	<ul style="list-style-type: none"> 비주거(상가)는 이촌로변에 연도형으로 배치 	-
	경관	<ul style="list-style-type: none"> 한강변 및 주변지역과의 조화로운 건축계획 수립 - 국제업무지구와 조화된 입체적 스카이라인 계획 	-

※ 정비계획 수립 시 특별건축구역 지정

9) 이촌1 특별계획구역(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉔	이촌1 특별계획구역	용산구 이촌동 203-5 일대	23,062	-	23,062	서울시고시 제2016-13호 (2016.1.14.)	계획 수립중

■ 계획지침(변경없음)

구 분	계 획 지 침		비 고
용도지역	<ul style="list-style-type: none"> 현재 : 제2종일반주거지역 정비계획 수립 시 공동주택용지(획지1)는 준주거지역으로 변경 		-
건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60%이하 		-
용적률 (기준/허용/상한)	획지1	<ul style="list-style-type: none"> 190% / 210% / 300% 이하 ※ 법정 상한용적률은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 정비계획 수립 시 해당 위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있음 	-
	획지2	<ul style="list-style-type: none"> 200% / 200% / 법정 2배이하 	
높이	획지1	<ul style="list-style-type: none"> 최고높이 120m(35층)이하 	-
	획지2	<ul style="list-style-type: none"> 최고높이 40m 이하 	
용도	획지1	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 및 부대복리시설 비주거 : 지상 연면적의 10% 이상 	-
	획지2	<ul style="list-style-type: none"> 복합커뮤니티센터 - 기존 청소년 공부방, 어린이집 및 부족한 문화·복지시설 복합화 	
건축선	건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> 도로 경계선으로부터 3m 지정 	-
	고층부 벽면한계선	<ul style="list-style-type: none"> 5층이상 : 이촌로변 경계선으로부터 6m 지정 	-
기반시설확보	<ul style="list-style-type: none"> 순부담 : 13% 이상 ※ 시설의 종류는 정비계획 수립시 지역에 필요한 시설로 계획 		-
교통처리계획	<ul style="list-style-type: none"> 계획지침도 참조 		-
기타	공개공지	<ul style="list-style-type: none"> 지상부 전면공지 및 이촌2동 주민센터와 연계하여 복합커뮤니티센터 전면부에 공개공지 확보 	-
	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선과 연계하여 전면공지 확보 	-
	비주거(상가)	<ul style="list-style-type: none"> 비주거(상가)는 이촌로변에 연도형으로 배치 	-
	경관	<ul style="list-style-type: none"> 한강변 및 주변지역과의 조화로운 건축계획 수립 - 국제업무지구와 조화된 입체적 스카이라인 계획 	-

※ 정비계획 수립 시 특별건축구역 지정

10) 용산도시재생혁신지구 특별계획구역(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉔	용산도시재생혁신지구 특별계획구역	용산구 한강로3가 23-1, 410-1051 일대	13,963	-	13,963	국토교통부고시 제2019-831호 (2019.12.27.)	계획 결정

■ 계획지침(변경없음)

구 분	계 획 지 침		비 고
용도지역	• 일반상업지역		-
건폐율	• 60% 이하		-
용적률	• 기준 : 600% 이하 • 허용 : 800% 이하		-
용도	지정	• 공공청사	-
	권장	• 제1종 근린생활시설 중 전기, 전자관련 소매점 • 제2종 근린생활시설 중 공연장 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설(도매시장 제외) • 업무시설(오피스텔 제외)	-
	불허	• 단독주택 및 공동주택(주거복합 제외) • 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 • 옥외에 철타미 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원 및 격리병원 • 근린생활시설, 판매시설 그 외 기타시설 중 성기구취급소, 성인전용전화방, 성인전용 PC방 및 이와 유사한 성인전용업 • 위락시설, 창고시설, 장례식장, 숙박시설(관광호텔 제외) • 공장(컴퓨터 및 주변기기 제조업, 컴퓨터 관련 전자 제조 조립업, 지식산업센터 제외) • 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) • 교정 및 군사시설 중 교도소 및 감화원	-
건축선	• 획지경계선으로부터 건축한계선 3m		-
공개공지	• 용산역 인근 공개공지 위치 지정 • 대상지 북측 새창로변 공개공지 위치지정 ※ 지정위치 지침도에 따름		-
차량출입 불허구간	• 새창로변 차량출입 불허구간 설정		-

6. 인센티브계획에 관한 결정 : 변경

가. 허용용적률 인센티브계획

1) 허용용적률 인센티브 계획기준

■ 공통사항

인센티브 항목		산정기준	계획기준
구분	유형		
스마트 도시	UAM시설	기준용적률×0.03 이하	<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 산정요율은시장의 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)

2) 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 	-

구 분	세부계획기준	비고																																																								
친환경항목 적용 시	<p>- 친환경 건축물 인증 완화비율(β)</p> <table border="1" data-bbox="399 392 1276 728"> <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 ($(\Sigma ①\sim ③) \geq 15\% \rightarrow 15\%$ 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="427 1153 1262 1489"> <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">심사총평</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="427 1534 1262 1657"> <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	심사총평	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																																																					
심사총평	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 최대한도를 초과하는 경우, 도시건축공동위원회 심의를 통해 기반시설 적정성 등 검토
- ※ 상한용적률인센티브 세부적용방법은 관련법령 및 서울시 관련지침의 내용을 따름

4 기타사항에 관한 결정

1. 교통처리에 관한 결정 : 변경

가. 교통처리에 관한 결정 : 변경

1) 차량동선(변경)

구분	적용 위치	계획 내용	비고
차량출입불허구간	전구역(도면참조)	<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 	-

(이 하 여 백)

2. 특별계획구역 내 기존건축물 및 가설건축물에 관한 계획

① 기존건축물 및 가설건축물에 관한 적용기준

1. 특별계획구역 내 기존건축물 증축 및 용도변경 등을 하고자 하는 경우, 용산지구단위계획 민간부문 시행지침 제54조를 준용함.
2. 가설건축물의 경우 지구단위계획 상 건축물의 용도, 건축선에 관한 계획에 부합하여야 함.

3. 경미한 사항에 관한 결정

- ① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 입안)제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.
- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제19조 (도시관리계획의 결정) 제4항 제8호 규정에 의하면 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.
 1. 대지의 분할, 교환에 관한 사항
 2. 자율적 공동개발
 3. 전면공지, 공개공지, 씌지형공지 등 대지 내 공지 및 대지 내 통로의 위치, 성격 및 조성방법의 변경 (신설, 폐지 포함)
 4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
 5. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
 6. 교통영향평가 심의를 거쳐 차량출입구가 변경되는 경우, 이에 따른 차량출입불허구간의 변경
 7. 이미 결정된 도시계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우
 8. 지역특성을 고려하여 허용용적률 인센티브 항목을 추가하거나 산정기준과 계획기준을 변경 또는 구체적인 기준을 마련하는 경우(단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)※ 향후 관련 법령 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우, 변경된 법령 및 지침을 적용함

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

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

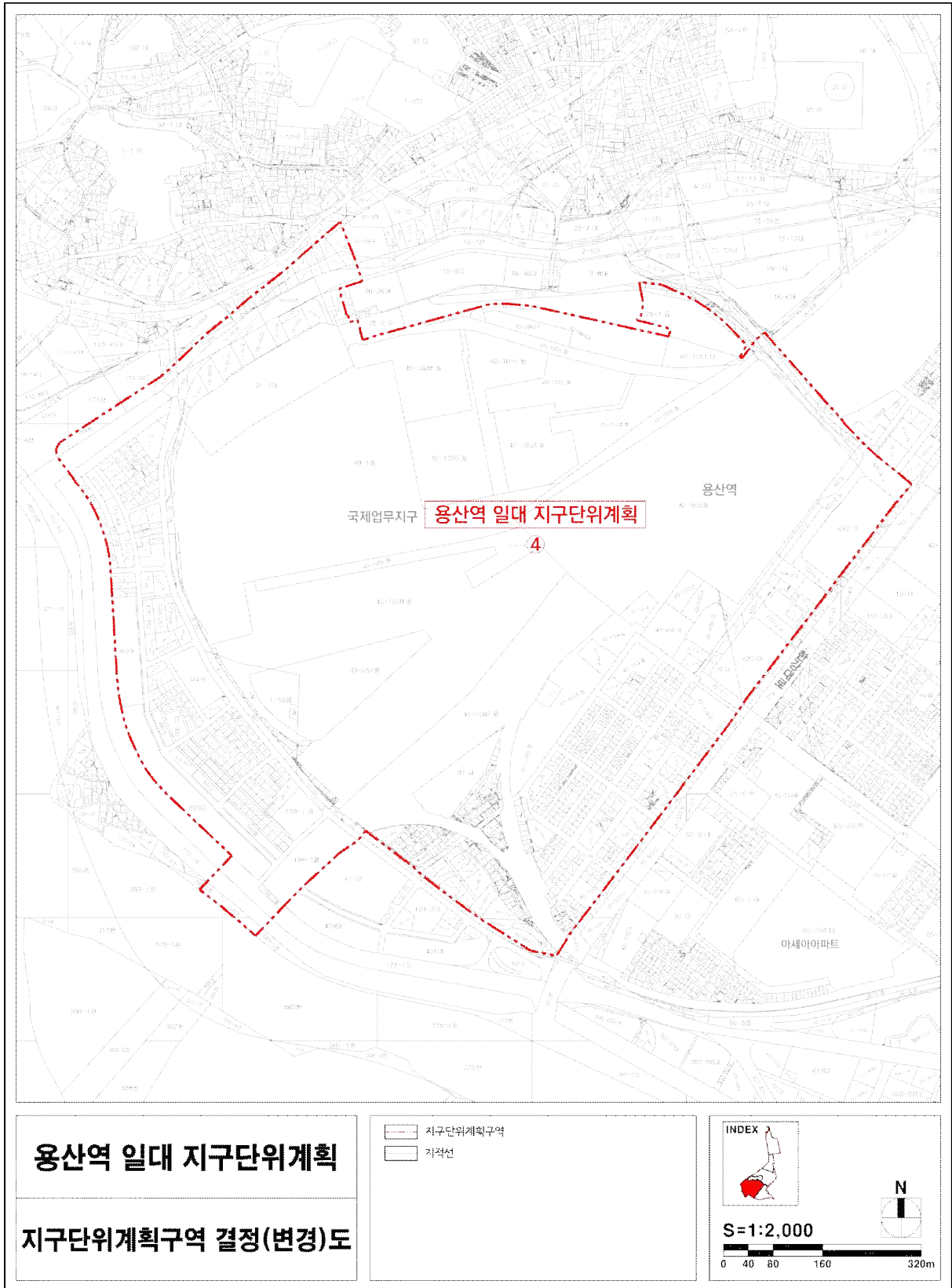
Ⅳ. 열람장소

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

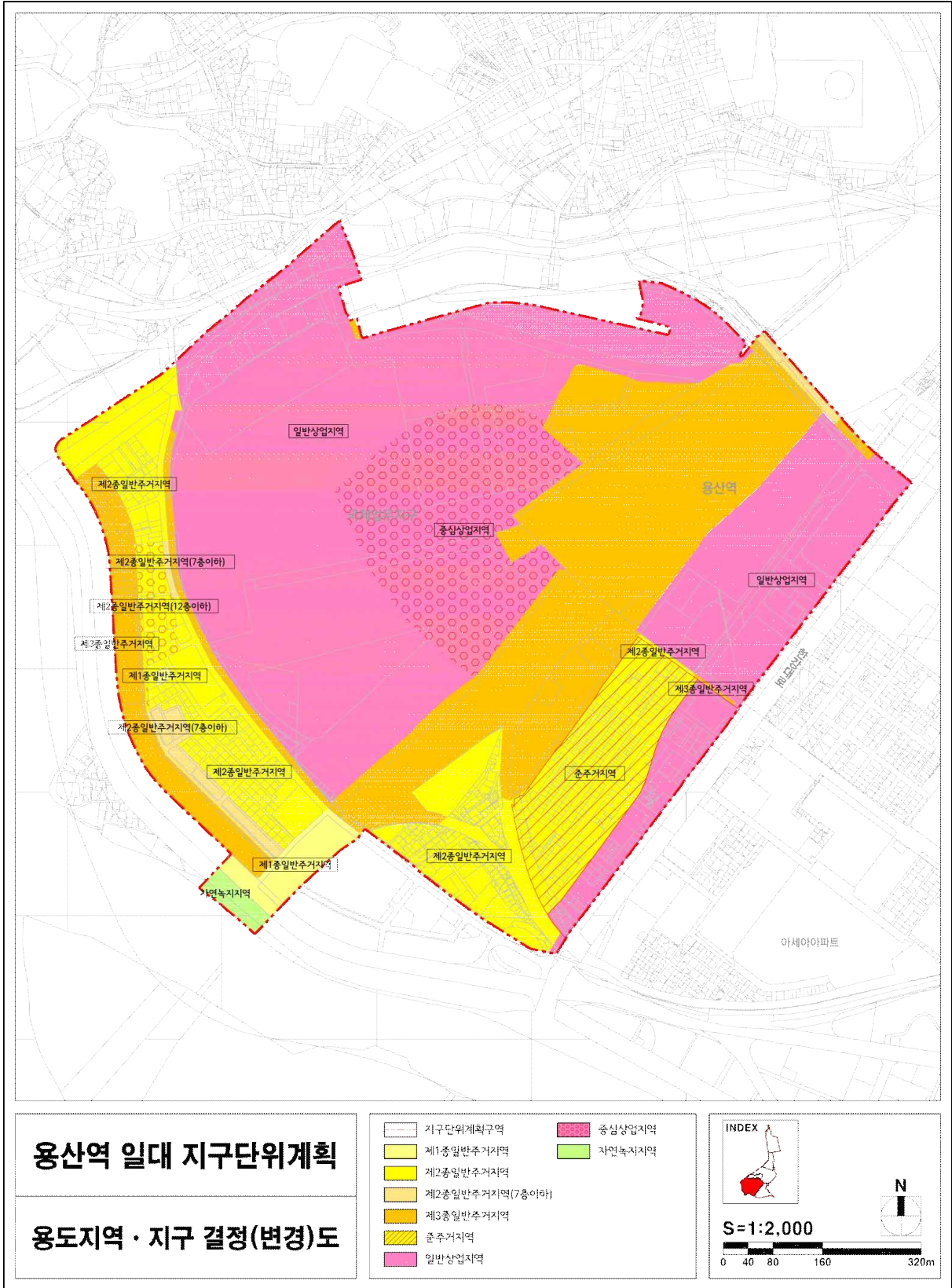
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임>

■ 지구단위계획 결정(변경)도



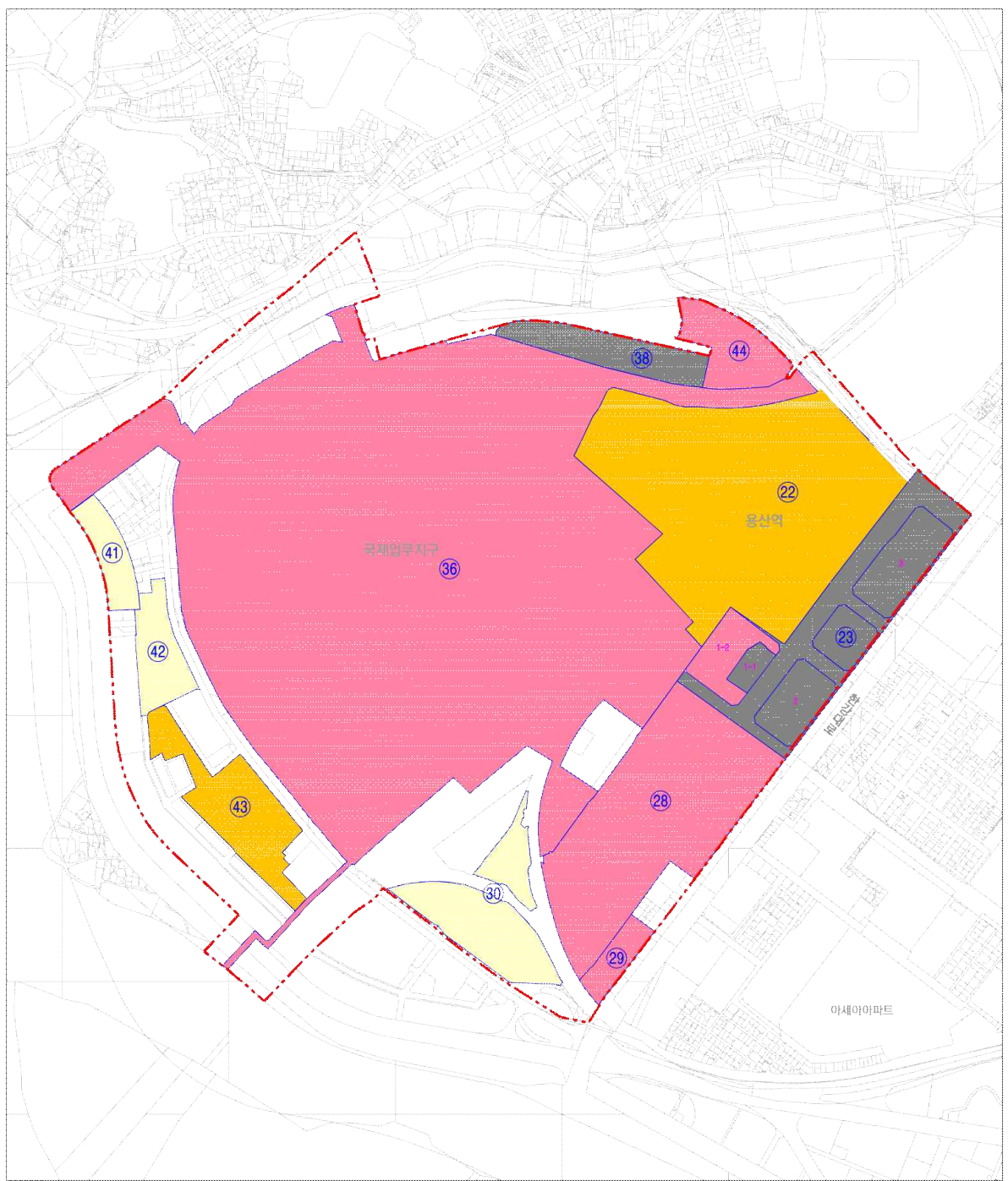
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



■ 도시계획시설에 관한 결정(변경)도



■ 특별계획구역에 관한 결정도(변경없음)



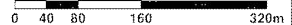
용산역 일대 지구단위계획

특별계획구역 결정도

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



S=1:2,000



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

