고 시

◉국토교통부고시제2024-439호

용산공원정비구역 복합시설조성지구(유엔사 부지) 조성계획 변경 및 실시계획 변경 승인 고시 및 지형도면등 고시

국토해양부 고시 제2011-221호('11.5.12)로 지정·고시되고, 국토교통부 고시 제2015-258호('15.4.23)로 복합시설조성계획 승인, 국토교통부 고시 제2015-765호('15.10.30)로 복합시설조성계획 변경 및 실시계획 승인, 국토교통부 고시 제2018-343호('18.6.19)로 복합시설조성계획 변경(2차) 및 실시계획 변경(1차) 승인, 국토교통부 고시 제2020-1045호('20.12.24)로 복합시설조성계획 변경(3차) 및 실시계획 변경(2차) 승인된 용산공원정비구역 복합시설조성지구(유엔사 부지)에 대하여 조성계획 변경(4차) 및 실시계획 변경(3차) 승인하고, 「용산공원 조성 특별법」 제25조 및 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 다음과 같이 고시합니다.

2024년 8월 29일

국토교통부장관

□ 용산공원정비구역 복합시설조성지구(유엔사 부지) 조성계획 변경(4차) 승인

1. 사업의 명칭, 목적 및 복합시설사업시행자 (변경없음)

가. 사업의 명칭

○ 용산공원정비구역 복합시설조성지구(유엔사 부지) 조성사업

나. 사업의 목적

○ 도시의 기능 증진과 토지의 효율적 활용을 위하여 「용산공원 조성 특별법」 제3조에 따른 주변 산재부지(유엔사 부지)를 상업 · 업무 · 주거 · 문화 등 복합용도로 조성하고자 함

다. 복합시설사업시행자 : 한국토지주택공사

2. 복합시설조성지구의 위치, 면적 및 **사업시행기간 (변경)**

가. 위치 : 서울특별시 용산구 이태원동 22-34 일원(유엔사 부지)

나. 면적 : 51,753.0㎡

다. 사업시행기간 :

- 기정 : 2011년(지구지정) ~ 2024년

- 변경 : 2011년(지구지정) ~ 2027년

3. 토지이용계획 및 기반시설 설치계획에 관한 사항 (변경없음)

구 분		면적(㎡)	구성비(%)
합 계		51,753.0	100.0
일반상업		44,935.0	86.8
공공시설용지	공 원	1,800.0	3.5
	녹 지	4,518.0	8.7
	도 로	500.0	1.0

※ 토지이용계획도 : 생략

4. 도시·군관리계획의 결정에 관한 사항 (변경없음)

가. 용도지역 결정조서

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계		51,753.0	100.0	
상업지역	일반상업지역	51,753.0	100.0	

나. 위 결정도면 : 생략

5. 관계 도서의 열람방법 (변경없음)

○ 관계 도서는 일반인이 열람할수 있도록 서울특별시청(도시관리과, 02-2133-8380), 용산구청(도시계획과, 02-2199-7393)에 비치

6. 기타사항

○ 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른 지형도면등 : 생략

- 지형도면등은 토지이용규제정보서비스(http://luris.molit.go.kr)에서 열람 가능

□ 용산공원정비구역 복합시설조성지구(유엔사 부지) 실시계획 변경(3차) 승인

1. 사업의 명칭 (변경없음)

○ 용산공원정비구역 복합시설조성지구(유엔사 부지) 조성사업

2. 복합시설조성사업 시행지역의 위치, 면적 및 사업시행기간 **(변경)**

가. 위치 : 서울특별시 용산구 이태원동 22-34 일원(유엔사 부지)

나. 면적 : 51,753.0㎡

다. 사업시행기간

- 기정 : 2011년(지구지정) ~ 2024년

- 변경 : 2011년(지구지정) ~ 2027년

3. 복합시설조성사업시행자의 명칭(대표자의 성명을 포함한다) 및 주소 **(변경)**

가. 명칭 : 한국토지주택공사

- 기정 : 대표자 변 창 흠

- 변경 : 대표자 이 한 준

나. 주소 : 경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동 227-2)

4. 도시·군관리계획의 결정에 관한 사항 (변경없음)

가. 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계		51,753.0	100.0	
상업지역	일반상업지역	51,753.0	100.0	

관 보

나. 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

도면표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)	비고
①	용산공원정비구역 복합시설조성지구 (유엔사부지) 지구단위계획구역	용산구 이태원동 22-34번지 일원	51,753	

다. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
3	C1	51,753	C1-1	51,753	특별계획구역

라. 특별계획구역 결정조서 (변경없음)

도면표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)	비고
①	용산공원정비구역 복합시설조성지구 (유엔사부지) 특별계획구역	용산구 이태원동 22-34번지 일원	51,753	

마. 특별계획구역 계획지침 (변경없음)

구 분		계획지표	비고
용도지역		• 현 용도지역(일반상업지역) 유지	변경없음
건축물 밀도	건폐율	• 60%이하	변경없음
	용적률	• 600%이하	
	높이	• 최고 높이 해발 90m 이하	
건축물 용도	허용	• 공동주택 [다른 용도와 복합되고 주거용으로 사용되는 부분의 지상연면적(부대시설의 면적을 포함한다)이 대지주1)내 건축물전체 지상연면적 합계의 40%이하인것에 한함] • 제1종 근린생활시설 • 제2종 근린생활시설 (옥외철탑이 설치된 골프연습장, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소 제외) • 문화 및 집회시설 (마권관련시설 제외) • 판매시설 (도매시장 제외) • 교육연구시설 • 노유자시설 • 운동시설 • 업무시설 (단, 오피스텔은 공동주택 지상연면적을 포함하여 대지내 건축물전체 지상연면적 합계의 70%이하인 것에 한함) • 숙박시설 (관광숙박시설에 한함) • 관광휴게시설 • 의료시설 (종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원에 한함)	변경없음
	불허	• 허용용도 이외의 용도	
주택의 규모 및 세대수		• 공동주택의 규모는 전용면적 85㎡를 초과하여 건축 • 공동주택의 세대수는 780호 이하로 건축	변경없음
건축물의 배치·형태·색채	배치	• 중요한 경관자원인 용산공원, 남산 조망 등 스카이라인을 고려한 배치계획 수립 • 대상지 주변의 가로 및 동선체계의 단절이 발생하지 않도록 배치 • 조망과 바람길을 동시에 고려한 통경축 확보	변경없음
	형태	• 대규모 건축물로서 입면분절 등을 통해 휴먼스케일의 가로경관 조성 • 가로변의 활력을 저해하는 획일적·폐쇄적인 입면 및 형태의 디자인 지양	
	색채	• 주변지역의 현황을 고려하여 이질적인 소재 및 색상 사용 지양 • 건축물의 외관 및 시설물에 대한 색채계획 시 용산공원 및 남산을 고려한 색채를 적용하고, 관련 기준 또는 서울시 가이드라인 적용 권장	
기반 시설	조성 기준	• 승인된 복합시설조성계획의 '토지이용계획 및 기반시설설치계획에 관한 사항'을 기준으로 조성할 것을 권장하되, 조정이 필요할 경우 복합시설조성계획 변경 이행 • 도로는 '용산공원정비구역 복합시설조성지구 조성사업(유엔사 부지) 교통영향분석·개선대책' 심의 결과 준수	변경없음
	부담률	• 순부담률 13.2%	
대지 내 공지	공개공지	• 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 확보	변경없음
	공공보행통로[주2] 또는 보차혼용통로[주3]	• 녹사평대로와 녹사평대로 26번길을 연결하는 폭원 6m이상의 공공보행통로 또는 보차혼용통로 설치 (보차혼용통로는 폭원 10m이상 권장)	변경없음

관 보

※ 상기지침에 명시하지 않은 사항은 '서울특별시 지구단위계획 수립기준' 준용

주 : 1) "대지"이라 함은 기반시설부지를 제외한 일반상업용지를 말한다.

2) "공공보행통로"라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행자만 통행할 수 있도록 대지 안 또는 건축물 안에 조성한 통로를 말한다.

3) "보차혼용통로"라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행 및 차량의 통행에 이용될 수 있도록 대지 안에 조성한 통로를 말한다.

바. 용산공원정비구역 복합시설조성지구(유엔사부지) 특별계획구역 세부개발계획 결정 (변경없음)

1) 특별계획구역에 관한 결정사항

도면표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)	비고
①	용산공원정비구역 복합시설조성지구 (유엔사부지) 특별계획구역	용산구 이태원동 22-34번지 일원	51,753	

2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가) 교통시설(변경없음)

(1) 도로(변경없음)

- 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	20	12~20	집산도로	574 (73)	이태원동 7-38도 일대	보광동 387-5도 일대	일반도로	-	건고제578호 (36.12.26)	

나) 공간시설(변경없음)

(1) 공원(변경없음)

- 공원 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	공원	문화 공원	동빙고동 310-6번지 일대	1,800.0	-	-

(2) 녹지(변경없음)

- 녹지 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	녹지	경관 녹지	이태원동 36-2번지 일대	4,518.0	-	-

3) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

구분	구역명	도면표시번호	위치	면적(㎡)	비고
기정	용산공원정비구역 복합시설조성지구 (유엔사부지) 특별계획구역	C1-1	이태원동 22-34 일대	44,935	획지
		-	이태원동 22-34	500	도로(기부채납)
		-	동빙고동 310-6 일대	1,800	공원(기부채납)
		-	이태원동 36-2 일대	4,518	녹지(기부채납)

4) 건축물에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

가) 건축물의 밀도에 관한 계획(변경없음)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	60%이하	좌동	-
용적률	600%이하	좌동	-

나) 건축물의 높이에 관한 계획(변경없음)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
높이	최고높이 해발 90m 이하	최고높이 해발 90m 이하[주1)]	-

주 : 1) 단, 건축물의 높이는 「건축법」 제84조 및 동법 시행령 제119조에 의한 높이로 한다.

다) 건축물의 용도에 관한 계획(변경없음)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
허용용도	• 공동주택 [다른 용도와 복합되고 주거용으로 사용되는 부분의 지상연면적(부대시설의 면적을 포함한다)이 대지[주1)]내 건축물전체 지상연면적 합계의 40%이하인것에 한함] • 제1종 근린생활시설 • 제2종 근린생활시설 (옥외철탑이 설치된 골프연습장, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소 제외) • 문화 및 집회시설 (마권관련시설 제외) • 판매시설 (도매시장 제외) • 교육연구시설, 노유자시설, 운동시설 • 업무시설 (단, 오피스텔은 공동주택 지상연면적을 포함하여 대지내 건축물전체 지상연면적 합계의 70%이하인 것에 한함) • 숙박시설 (관광숙박시설에 한함) • 관광휴게시설 • 의료시설 (종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원에 한함)	좌동	-
불허용도	• 허용용도 이외의 용도	좌동	-

주 : 1) “대지”이라 함은 기반시설 부지를 제외한 일반상업용지를 말한다.

라) 건축물의 배치·형태·색채에 관한 계획(변경없음)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
배치	• 중요한 경관자원인 용산공원, 남산 조망 등 스카이라인을 고려한 배치계획 수립 • 대상지 주변의 가로 및 동선체계의 단절이 발생하지 않도록 배치 • 조망과 바람길을 동시에 고려한 통경축 확보	좌동	-
형태	• 대규모 건축물로서 입면분절 등을 통해 휴먼스케일의 가로경관 조성 • 가로변의 활력을 저해하는 획일적·폐쇄적인 입면 및 형태의 디자인 지양	좌동	-
색채	• 주변지역의 현황을 고려하여 이질적인 소재 및 색상 사용 지양 • 건축물의 외관 및 시설물에 대한 색채계획 시 용산공원 및 남산을 고려한 색채를 적용하고, 관련 기준 또는 서울시 가이드라인 적용 권장	좌동	-

5) 기타 사항에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

가) 주택의 규모 및 세대수에 관한 계획(변경없음)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
규모	• 공동주택의 규모는 전용면적 85㎡를 초과하여 건축	좌동	-
세대수	• 공동주택의 세대수는 780호 이하로 건축	좌동	-

나) 기반시설(변경없음)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
조성기준	• 승인된 복합시설조성계획의 '토지이용계획 및 기반시설설치계획에 관한 사항'을 기준으로 조성할 것을 권장하되, 조정이 필요할 경우 복합시설조성계획 변경 이행 • 도로는 '용산공원정비구역 복합시설조성지구 조성사업(유엔사 부지) 교통영향분석·개선대책' 심의 결과 준수	• 토지이용의 효율성 및 주변지역과의 연계성을 고려하여 복합시설 조성계획 변경 • '용산공원정비구역 복합시설조성지구 조성사업(유엔사 부지) 교통영향분석·개선대책' 심의 결과에 따른 교통계획 수립	-
부담률	• 순부담률 13.2%	• 순부담률 13.2%	• 공원, 녹지, 도로 기부채납

다) 대지 내 공지에 관한 계획(변경없음)

(1) 공개공지에 관한 계획(변경없음)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공개공지	• 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 확보	• 좌동 - 공공보행통로와 연계한 선형 공개공지 권장	세부개발계획 결정도 참조

(2) 공공보행통로 또는 보차혼용통로에 관한 계획(변경없음)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공공보행통로[주1)] 또는 보차혼용통로[주2)]	• 녹사평대로와 녹사평대로 26번길을 연결하는 폭원 6m이상의 공공보행통로 또는 보차혼용통로 설치 (보차혼용통로는 폭원 10m 이상 권장, 시종점 및 선형 변경가능)	• 녹사평대로와 녹사평대로 26번길을 연결하는 폭원 6m이상의 공공보행통로 설치 - 향후 건축계획 시 건축배치를 고려하여 선형 및 시종점 위치 변경 가능	세부개발계획 결정도 참조

주 : 1) "공공보행통로"라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행자만 통행할 수 있도록 대지 안 또는 건축물 안에 조성한 통로를 말한다.

2) "보차혼용통로"라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행 및 차량의 통행에 이용될 수 있도록 대지 안에 조성한 통로를 말한다.

사. 위 결정도면 : 생략

5. 법 제28조제1항에 따라 실시계획의 승인을 고시함으로써 의제되는 인가·허가 등의 고시 또는 공고 사항 (변경없음)

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군 관리계획의 결정(변경없음)

○ 「도시개발법」 제17조에 따른 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가(변경없음)

관 보

6. 관계 도서의 열람방법

○ 관계 도서는 일반인이 열람할 수 있도록 서울특별시청(용산입체도시담당관, 02-2133-9443), 용산구청(도시계획과, 02-2199-7393)에 비치

7. 기타사항

○「토지이용규제 기본법」제8조에 따른 지형도면등 : 생략

- 지형도면등은 토지이용규제정보서비스(http://luris.molit.go.kr)에서 열람 가능