

◆ 서울특별시고시 제2026-259호

도시관리계획(용산전자상가지구 지구단위계획, 용산전자상가 특별계획구역5 세부개발계획) 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2025-414호(2025.7.24.)로 결정(변경)된 도시관리계획(용산전자상가지구 지구단위계획구역 내 나진상가 12·13동 일대)에 대하여 감정평가 결과를 반영하고자 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(지구단위계획) 결정(경미한 변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 5월 14일
서울특별시

I. 변경 결정 취지

감정평가 결과를 반영하여 도시관리계획(용산전자상가지구 지구단위계획 내 용산전자상가 특별계획구역 5 세부개발계획)을 결정(경미한 변경)하는 사항임

II. 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)조서 : 변경없음

III. 특별계획구역 세부개발계획 결정조서 : 변경

① 특별계획구역 세부개발계획(안)

1. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정: 변경없음
3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경
 - 가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음
 - 나. 건축물 등에 관한 결정조서 : 변경없음
 - 다. 기타사항에 관한 결정(변경)조서
 - 1) 대지 내 공지 및 통로 등에 관한 결정 : 변경없음
 - 2) 교통처리에 관한 결정 : 변경없음
 - 3) 공공시설 조성 및 제공에 관한 결정 : 변경

■ 기정

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공공 시설 제공	• 공공기여율 : 24.5% 이상 ※ 공공기여율은 도시계획시설 폐지에 따른 것으로 상한용적률 미적용 - 단, 용도지역 상향에 따른 공공기여율 15% 상한 용적률 적용 ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정	• 공공기여 부담률(순부담률) : 40.14%1) ※ 용적률 완화적용에 따른 기부채납 30.64% ※ 도시계획시설 폐지에 따른 기부채납 9.50% • 공공기여 사항 ① 공공시설(도로) 부담률 : 1.70% - 도 로: 98.2㎡ (1.70%)2)	-

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
	• 공공기여 사항 ① 유수지 상부 녹지화 및 시설 보강 ② 공공시설 등 설치비용(균형발전을 위한 자원투입) ※ 건축허가 시점에 결정권자, 사업자 2개 감정평가기관 평가 결과에 따른 최종 인센티브량 결정	② 유수지 상부 녹지화 및 시설보강(9.97%) - 제공위치 : 용산유수지(한강로3가 23-1일원) - 제공내용 : 유수지 상부 녹지화 및 시설보강 - 제공면적 : 5,130.0㎡ (환산부지면적 : 577.75㎡) ※ 유수지 상부 녹지화 및 시설보강에 대한 공공기여 인정은 상기 비율을 초과할 수 없으며, 상기비율 미달 시 공공시설 등 설치비용으로 전환 ③ 공공시설 등 설치비용 (균형발전을 위한 자원투입) : 509.5억(28.47%) - 지역부족기능 등 서울시 균형발전 자원 활용 ※ 공공기여 재산정에 따른 변화분은 균형발전 자원의 조정을 원칙으로 함 ※ 市·區 비용 배분 : 공공시설 등 설치비용은 市=70%, 區=30% 배분 ※ 건축허가 시점에 결정권자, 사업자 2개 감정평가기관 평가 결과에 따른 최종 인센티브량 결정	

- ※ 1) 기부채납 면적은 확정측량성과 및 감정평가 등에 따라 향후 조정될 수 있음
 ※ 2) 도로에 따른 공공기여량은 도로면적 196.56㎡의 절반인 98.28㎡ 적용

■ 변경

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공공 시설 제공	• 공공기여율 : 24.5% 이상 ※ 공공기여율은 도시계획시설 폐지에 따른 것으로 상한용적률 미적용 단, 용도지역 상향에 따른 공공기여율 15% 상한 용적률 적용 ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 • 공공기여 사항 ① 유수지 상부 녹지화 및 시설 보강 ② 공공시설 등 설치비용(균형발전을 위한 자원투입) ※ 건축허가 시점에 결정권자, 사업자 2개 감정평가기관 평가 결과에 따른 최종 인센티브량 결정	• 공공기여 부담률(순부담률) : 29.05%(1) ※ 용적률 완화적용에 따른 기부채납 19.55% ※ 도시계획시설 폐지에 따른 기부채납 9.50% • 공공기여 사항 ① 공공시설(도로) 부담률 : 1.70% - 도 로 : 98.2㎡(1.70%)2) ② 유수지 상부 녹지화 및 시설보강(6.94%) - 제공위치 : 용산유수지(한강로3가 23-1일원) - 제공내용 : 유수지 상부 녹지화 및 시설보강 - 제공면적 : 5,130.0㎡ (환산부지면적 : 402.08㎡) ※ 유수지 상부 녹지화 및 시설보강에 대한 공공기여 인정은 상기 비율을 초과할 수 없으며, 상기비율 미달 시 공공시설 등 설치비용으로 전환 ③ 공공시설 등 설치비용 (균형발전을 위한 자원투입) : 525억 592.8만원 (20.42%) - 지역부족기능 등 서울시 균형발전 자원 활용 ※ 공공기여 재산정에 따른 변화분은 균형발전 자원의 조정을 원칙으로 함 ※ 市·區 비용 배분 : 공공시설 등 설치비용은 市=70%, 區=30% 배분 ※ 건축허가 시점에 결정권자, 사업자 2개 감정평가기관 평가 결과에 따른 최종 인센티브량 결정	-

- ※ 1) 감정평가(2026.4.) 시행결과 토지가치상승분(74,721백만원) 반영
 ※ 2) 도로에 따른 공공기여량은 도로면적 196.56㎡의 절반인 98.28㎡ 적용

4) 공공기여에 관한 결정 : 변경

■ 유수지 상부 녹지화 및 시설보강

구분	시설명	위치	면적	최초결정일	비고(관리청)
신설	유수지 상부 녹지화 및 시설보강	한강로 3가 23-1일원	연면적 : 5,130.0㎡	-	용산구

※ 감정평가(2026.4.) 시행결과 반영

※ 향후 유수지 상부 녹지화 및 시설보강을 위한 측량결과에 따라 면적 및 공사비가 변경될 수 있음

■ 기정

【 유수지 상부 녹지화 및 시설보강 】

구분	내용	비고
① 공공시설 연면적	5,130.0㎡	• 계획연면적
② 건축비	3,480,000원/㎡	• 개봉유수지 생태공원 조성사업 공사 단가 적용 • 탄천물재생센터 복개비용 적용
③ 설치비용	17,852,400,000원	• ① 공공시설 연면적 × ② 건축비
④ 종전토지가액	30,900,000원/㎡	• 감정평가결과 적용 (종전기준시점 : 2024.1.16.)
환산부지면적	577.75㎡	• ③ 설치비용 ÷ ④ 종전토지가액
총 제공면적	577.75㎡	• 부담률 : 9.97%

■ 변경

【 유수지 상부 녹지화 및 시설보강 】

구분	내용	비고
① 공공시설 연면적	5,130.0㎡	• 계획연면적
② 건축비	3,480,000원/㎡	• 개봉유수지 생태공원 조성사업 공사 단가 적용 • 탄천물재생센터 복개비용 적용
③ 설치비용	17,852,400,000원	• ① 공공시설 연면적 × ② 건축비
④ 종후토지가액	44,400,000원/㎡	• 감정평가결과 적용 (종후기준시점 : 2025.7.24.)
환산부지면적	402.08㎡	• ③ 설치비용 ÷ ④ 종후토지가액
총 제공면적	402.08㎡	• 부담률 : 6.94%

라. 특별계획구역 세부개발계획 : 변경

■ 기정

구분		특별계획구역 세부개발계획	비고	
위치		용산구 한강로3가 2-8번지 일원	-	
면적		5,792.4㎡	-	
용도지역		일반상업지역 : 변경없음	-	
도시계획시설		세부개발계획 수립 시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지	-	
건폐율		• 60% 이하	-	
용적률		• 기준 250% 이하, 허용 610% 이하, 상한 800% 이하 ※ 친환경 의무기준 초과, 특별건축구역 지정할 경우 800% 초과 가능	-	
높이		• 144m 이하	-	
용도	불허용도	• 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) • 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 • 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외), 자동차관련시설(주차장 제외)	-	
	지정용도	• 신산업용도, 공공임대산업시설, 공공임대상가 ※ 세부개발계획 수립 시 시행자는 신산업 용도 도입 및 관리를 위한 계획서 제출 ※ 신산업용도 : ICT기반의 정보통신산업 : 소프트웨어 · 디지털 콘텐츠, 연구개발업 등 ※ 지정용도는 제시된 용도 중 택할 수 있음	전체연면적 (공용면적 포함)의 30% 이상	
	권장용도	• 건축법 시행령 [별표1] 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 가로활성화용도 : 건축법 시행령 [별표1] 제3호 제1종 근린생활시설 및 제7호 판매시설 중 식품, 잡화, 의류, 서적 등 일용품소매점 / 제1종, 2종 휴게음식점, 제과점 / 제4호 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 서점 ※ 1층 바닥면적의 50% 이상, 가로변에 접한 외벽길이의 1/2 이상 연접 배치 • 건축법 시행령 [별표1] 제13호의 운동시설	-	
건축선	건축한계선	• 청파로 변 및 이면부 : 3m		
배치 및 형태	건축물 형태	• 저층부 높이는 전자상가 내 건축물과 연계 및 조화를 이룰 수 있도록 계획 • 고층부 탑상형 건축을 통해 시각적 개방감 및 도시환경 개선 유도 • 가로활성화 및 보행환경 개선을 위해 개방적 형태의 건축물 권장 (캐노피, 아케이드, 어닝 등의 적극적 활용으로 쾌적한 가로환경 조성)	-	
대지내 공지	공개 공지	공통	• 공개공지 최소 폭 5m 이상 확보 및 필로티형 공개공지의 유효 높이는 9m 이상 확보 • 대상지 입지 특성에 따른 보행체계 분석을 통해 일반의 접근 및 이용이 편리한 위치에 실효성 있고 개방적인 형태로 조성	-
		개별	• 청파로 변 공개공지 위치 지정 • 용산전자상가 사거리에 개방적인 형태로 조성 • 공공공공보행통로, 공공보행통로 등과 저층부 판매시설 등 가로활성화용도와 연계 조성하고 일반인의 접근성 및 실효성 제고	-
	전면공지		• 건축한계선 후퇴부(3m) 보도 및 녹화공간 조성 ※ 전면공지 내 연결브릿지 설치 검토 가능	-
대지내	공중공공보행통로	• 청파로 변, 새창로 변 조성	-	

구분		특별계획구역 세부개발계획		비고
공지		※ 유수지와의 연계성을 고려하여 유수지 변 공중공공보행통로 위치 변경 검토 가능 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능		
	연결브릿지	주변지역 1개소	유수지 상부 드래곤시티호텔과 연결하는 연결브릿지 시·종점 계획	
		청파로, 새창로 2개소	특별계획구역 4, 7구역 연결하는 연결브릿지 설치계획	
		이면부 1개소	특별계획구역 1구역 연결하는 연결브릿지 설치계획	
		※ 공중공공보행통로 및 연결브릿지 설치는 “용산전자상가 입체보행 가이드라인(안)”을 따름 ※ 연결브릿지는 주변지역과의 연계성, 공익성 등을 종합적으로 고려 협약을 통해 민간에서 운영관리 검토 ※ 연결브릿지는 특별계획구역 간 지형의 고저차와 우선 설치 현황을 고려, 동일 레벨에서 연결될 수 있도록 설치		
교통처리계획		• 청파로 변 차량출입불허구간 설정		-
공공시설 조성 및 제공		• 공공기여 부담률(순부담률) : 40.14% ※ 용역을 완화적용에 따른 기부채납 30.64% ※ 도시계획시설 폐지에 따른 기부채납 9.50% • 공공기여 사항 ① 공공시설(도로) 부담률 : 1.70% - 도 로 : 98.2㎡(1.70%) ② 유수지 상부 녹지화 및 시설보강(9.97%) - 제공위치 : 용산유수지(한강로3가 23-1일원) - 제공내용 : 유수지 상부 녹지화 및 시설보강 - 제공면적 : 5,130.0㎡(환산부지면적 : 577.75㎡) ※ 유수지 상부 녹지화 및 시설보강에 대한 공공기여 인정은 상기 비율을 초과할 수 없으며, 상기 비율 미달 시 공공시설 등 설치비용으로 전환 ③ 공공시설 등 설치비용 (균형발전을 위한 자원투입) : 509.5억(28.47%) - 지역부족기능 등 서울시 균형발전 재원 활용 ※ 공공기여 재산정에 따른 변화분은 균형발전 재원의 조정을 원칙으로 함 ※ 市·區 비용 배분 : 공공시설 등 설치비용은 市=70%, 區=30% 배분 ※ 건축허가 시점에 결정권자, 사업자 2개 감정평가기관 평가 결과에 따른 최종 인센티브량결정		-
기타		• 개방형 녹지(녹화공간) 20% 이상 확보 ※ 서울시 관련부서와 협의하여 토심, 수종, 식재수량 등 구체적 계획 적정성 검토 • 유수지 상부 활용 시 복개구조물 안전점검 및 정밀안전진단 등을 통한 공원조성 가능 범위 검토 필요 • 세부개발계획 수립 시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지		-

(이 하 여 백)

(이 하 여 백)

■ 변경

구분		특별계획구역 세부개발계획	비고	
위치		용산구 한강로3가 2-8번지 일원	-	
면적		5,792.4㎡	-	
용도지역		일반상업지역 : 변경없음	-	
도시계획시설		세부개발계획 수립 시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지	-	
건폐율		• 60% 이하	-	
용적률		• 기준 250% 이하, 허용 610% 이하, 상한 800% 이하 ※ 친환경 의무기준 초과, 특별건축구역 지정할 경우 800% 초과 가능	-	
높이		• 144m 이하	-	
용도	불허용도	• 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) • 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 • 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외), 자동차관련시설(주차장 제외)	-	
	지정용도	• 신산업용도, 공공임대산업시설, 공공임대상가 ※ 세부개발계획 수립 시 시행자는 신산업 용도 도입 및 관리를 위한 계획서 제출 ※ 신산업용도 : ICT기반의 정보통신산업·소프트웨어·디지털 콘텐츠, 연구개발업 등 ※ 지정용도는 제시된 용도 중 택할 수 있음	전체연면적 (공용면적 포함)의 30% 이상	
	권장용도	• 건축법 시행령 [별표1] 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 가로활성화용도 : 건축법 시행령 [별표1] 제3호 제1종 근린생활시설 및 제7호 판매시설 중 식품, 잡화, 의류, 서적 등 일용품소매점 / 제1종, 2종 휴게음식점, 제과점 / 제4호 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 서점 ※ 1층 바닥면적의 50% 이상, 가로변에 접한 외벽길이의 1/2 이상 연접 배치 • 건축법 시행령 [별표1] 제13호의 운동시설	-	
건축선	건축한계선	• 청파로 변 및 이면부 : 3m		
배치 및 형태	건축물 형태	• 저층부 높이는 전자상가 내 건축물과 연계 및 조화를 이룰 수 있도록 계획 • 고층부 탑상형 건축을 통해 시각적 개방감 및 도시환경 개선 유도 • 가로활성화 및 보행환경 개선을 위해 개방적 형태의 건축물 권장 (캐노피, 아케이드, 어닝 등의 적극적 활용으로 쾌적한 가로환경 조성)	-	
대지내 공지	공개 공지	공통	• 공개공지 최소 폭 5m 이상 확보 및 필로티형 공개공지의 유효 높이는 9m 이상 확보 • 대상지 입지 특성에 따른 보행체계 분석을 통해 일반의 접근 및 이용이 편리한 위치에 실효성 있고 개방적인 형태로 조성	-
		개별	• 청파로 변 공개공지 위치 지정 • 용산전자상가 사거리에 개방적인 형태로 조성 • 공중공공보행통로, 공공보행통로 등과 저층부 판매시설 등 가로활성화용도와 연계 조성하고 일반인의 접근성 및 실효성 제고	-
	전면공지		• 건축한계선 후퇴부(3m) 보도 및 녹화공간 조성 ※ 전면공지 내 연결브릿지 설치 검토 가능	-
대지내 공지	공중공공보행통로		• 청파로 변, 새창로 변 조성 ※ 유수지와의 연계성을 고려하여 유수지 변 공중공공보행통로 위치 변경 검토 가능 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	-
	연결브릿지	주변지역 1개소	유수지 상부 드래곤시티호텔과 연결하는 연결브릿지 시·종점 계획	
		청파로, 새창로 2개소	특별계획구역 4, 7구역 연결하는 연결브릿지 설치계획	
		이면부 1개소	특별계획구역 1구역 연결하는 연결브릿지 설치계획	

구분	특별계획구역 세부개발계획	비고
	※ 공중공공보행통로 및 연결브릿지 설치는 “용산전자상가 입체보행 가이드라인(안)”을 따름 ※ 연결브릿지는 주변지역과의 연계성, 공익성 등을 종합적으로 고려 협약을 통해 민간에서 운영관리 검토 ※ 연결브릿지는 특별계획구역 간 지형의 고저차와 우선 설치 현황을 고려, 동일 레벨에서 연결될 수 있도록 설치	
교통처리계획	• 청파로 변 차량출입불허구간 설정	-
공공시설 조성 및 제공	• 공공기여 부담률(순부담률) : 29.05%1) ※ 용적률 완화적용에 따른 기부채납 19.55% ※ 도시계획시설 폐지에 따른 기부채납 9.50% • 공공기여 사항 ① 공공시설(도로) 부담률 : 1.70% - 도 로: 98.2㎡(1.70%)2) ② 유수지 상부 녹지화 및 시설보강(6.94%) - 제공위치 : 용산유수지(한강로3가 23-1일원) - 제공내용 : 유수지 상부 녹지화 및 시설보강 - 제공면적 : 5,130.0㎡(환산부지면적 : 402.08㎡) ※ 유수지 상부 녹지화 및 시설보강에 대한 공공기여 인정은 상기 비율을 초과할 수 없으며, 상기비율 미달 시 공공시설 등 설치비용으로 전환 ③ 공공시설 등 설치비용(균형발전을 위한 재원투입) : 525억 592.8만원 (20.42%) - 지역부족기능 등 서울시 균형발전 재원 활용 ※ 공공기여 재산정에 따른 변화분은 균형발전 재원의 조정을 원칙으로 함 ※ 市·區 비용 배분 : 공공시설 등 설치비용은 市=70%, 區=30% 배분 ※ 건축허가 시점에 결정권자, 사업자 2개 감정평가기관 평가 결과에 따른 최종 인센티브량 결정	-
기타	• 개방형 녹지(녹화공간) 20% 이상 확보 ※ 서울시 관련부서와 협의하여 토심, 수종, 식재수량 등 구체적 계획 적정성 검토 • 유수지 상부 활용 시 복개구조물 안전점검 및 정밀안전진단 등을 통한 공원조성 가능 범위 검토 필요 • 세부개발계획 수립 시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지	-

IV. 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.

V. 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.