

◆ 서울특별시고시 제2025-750호

**도시관리계획(용산 지구단위계획구역 및 계획(변경), 용산전자상가지구
나진19·20동 지구단위계획구역 및 계획, 특별계획구역10 세부개발계획) 결정 및
지형도면 고시**

서울특별시 고시 제2010-438호(2010.12.02.)로 지구단위계획 결정(변경)된 용산 지구단위계획구역 내 나진상가 19·20동 일대에 대하여 2025년 제5차 서울특별시 도시건축공동위원회 수권분과위원회(‘25.10.29.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(용산 지구단위계획구역 및 계획(변경), 용산전자상가지구 나진19·20동 지구단위계획구역 및 계획, 특별계획구역10 세부개발계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 26일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

용산국제업무지구-용산전자상가 일대 연계전략(’23.6)을 통해서 용산국제업무지구와 역할을 분담하는 신산업중심지로 육성하고 미래 혁신거점이 될 수 있도록 용산전자상가지구 나진상가 19·20동 일대에 대하여 지구단위계획 및 특별계획구역 세부개발계획을 결정(변경)하고자 하는 사항임

II. 용산 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)조서

① 용산 지구단위계획구역 및 계획에 관한 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일
				기정	변경	변경후	
변경	①	용산 지구단위계획구역	중구 봉래동~ 용산구 한강로 일대	3,265,684.3	감) 6,335.2	3,259,349.1	서고 제1995-53호 (’95.03.10.)

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
용산 지구단위계획구역	- 면적감소 - 면적 : 3,265,684.3㎡ → 3,259,349.1㎡ 감) 6,335.2㎡	용산 지구단위계획구역 용산전자상가지구 내 나진19·20동 지구단위계획 결정(신설)에 따른 구역 제척

② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경

가. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		3,265,684.30	감) 6,335.2	3,259,349.1	100.0	-
주거지역	소계	1,934,426.96	-	1,934,426.96	59.3	-
	제1종일반주거지역	30,673.00	-	30,673.0	0.9	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	507,687.80	-	507,687.80	15.6	-
	제2종일반주거지역	493,474.05	-	493,474.05	15.1	-
	제3종일반주거지역	724,755.01	-	724,755.01	22.2	-
	준주거지역	177,837.10	-	177,837.10	5.5	-
상업지역	소계	1,330,843.14	감) 6,335.2	1,324,507.94	40.6	-
	일반상업지역	1,228,712.14	감) 6,335.2	1,222,376.94	37.5	-
	중심상업지역	102,131.00	-	102,131.00	3.1	-
녹지지역	자연녹지지역	414.2	-	414.2	0.1	-

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항 : 변경

1. 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경

가. 가구계획 및 획지 규모 결정조서 : 변경

1) 서울역 선형필지지구 ~ 6) 신계지구 : 변경없음

7) 전자상가지구 : 변경

구분	가구번호	위치		면적(㎡)			비고
		동	지번	기정	변경	변경후	
변경	전2	한강로2가	16-8대 외 14필지	26,701.3	감) 6,335.2	20,366.1	한강로2가 15-13대 제척

■ 전자상가지구 결정(변경)조서

구분	가구번호	변경내용	변경사유
변경	전2	- 가구(전2) 면적 감소 - 면적 : 26,701.3㎡ → 20,366.1㎡ 감) 6,335.2㎡	나진19·20동 지구단위계획구역 신설 부분에 대하여 용산전자상가지구 내 가구(전2)에서 제척

8) 한강로지구 ~ 12) 이촌지구 : 변경없음

2. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

3. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

4. 특별계획구역의 지정 및 변경에 관한 결정조서 : 변경없음

④ 경미한 사항에 관한 결정사항 : 변경없음

Ⅲ. 용산전자상가지구 나진19·20동 지구단위계획구역 및 계획 결정(신설)조서

① 용산전자상가지구 나진19·20동 지구단위계획구역에 관한 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 신설

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	용산전자상가지구 나진19·20동 지구단위계획구역	한강로2가 15-13	-	증) 6,335.2	6,335.2	-

■ 지구단위계획구역 결정(신설) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
용산전자상가지구 나진19·20동 지구단위계획구역	- 지구단위계획구역 신설 - 면적 : 6,335.2㎡	- 본 대상지는 국토계획법 제52조의2제1항 도시·군계획시설 결정이 변경되어 행위제한이 완화되는 경우에 해당하는 부지로써, - 공공시설 설치비용 제공을 통해 균형발전을 실현하고, 신산업혁신 복합 거점 조성을 위해 지구단위계획구역 신설 ※ 근거법령 : 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 부칙』 〈법률 제17898호, (2021.1.12.)〉

② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

가. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	6,335.2	-	6,335.2	100.0	-
일반상업지역	6,335.2	-	6,335.2	100.0	-

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경

가. 교통시설 : 변경없음

나. 공간시설 : 변경없음

다. 유통 및 공급시설 : 변경

1) 시장 결정조서 : 변경없음

2) 유통업무설비 결정조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	유통업무설비	한강로2가 15일대	86,529.0 (6,335.2)	감) 6,335.2 (감) 6,335.2	80,193.8 (-)	건고-제332호 (85.07.31.)	-

※ () 면적은 용산전자상가지구 나진19·20동 지구단위계획구역 내 포함되어 있는 면적임

■ 유통업무설비 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	유통업무설비 폐지 - 면적 : 6,335.2㎡	용산전자상가 일대 유통업무설비의 현대화 필요에 따른 신산업 용도 도입과 유통기능의 고도화 및 지역 활성화를 위해 기존에 저이용되고 있는 유통업무설비 폐지

라. 공공·문화체육시설 : 변경없음

마. 방재시설 : 변경없음

바. 보건위생시설 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 신설

가. 가구계획 및 획지 규모에 관한 결정조서 : 신설

구분	위치		면적(㎡)		계획내용		비고
	동	지번	공부면적	편입면적	기정	변경	
신설	한강로2가	15-13대	6,340.5	6,335.2	-	획지 A	나진상가 19·20동

■ 가구 및 획지 결정(신설) 사유서

구분	변경내용	변경사유
신설	- 획지 A 신설 - 면적 : 6,335.2㎡	유통업무설비 폐지에 따라 토지이용 고도화 및 체계적인 관리와 개발을 위해 획지 신설

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
불허 용도	- 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) - 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 - 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 위험물저장 및 처리(주유소 제외), 자동차관련시설(주차장 제외)	-
지정 용도	- 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	전체 연면적의 30% 이상 ※ 별표1 참고
권장 용도	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 가로활성화 용도 : 제1종 근린생활시설 및 판매시설 중 식품, 잡화, 의류, 서적 등 일용품소매점 / 제1종, 2종 휴게음식점, 제과점 / 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 서점 (1층 바닥면적의 50% 이상, 가로변에 접한 외벽길이의 1/2 이상 연결 배치) - 운동시설 - 신산업용도	-

※ 별표1 : 신산업응용도 가능 업종

- 융산전자상가 일대를 AI·ICT 기반의 신산업 혁신지로 육성하기 위해 ICT 산업분류에 의거하여 신산업응용도 가능 업종을 제시
 - 다만, 미래산업 동향 및 신기술의 출현에 유연하게 대응할 수 있도록 경미한 변경을 통해 융산전자상가의 유치업종의 범위의 유연성을 유지
- ※ 도입응용도에 대한 지속적 관리를 위해 신산업응용도를 대장상 기재하여 자치구에서 관리
- ※ 경미한 변경에 관한 사항 : 신산업응용도 지정응용도 세부업종 변경

[10차 표준산업분류에 따른 신산업응용도 가능업종]

표준산업분류		세부업종
전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업(26)	261	• 반도체 제조업
	262	• 전자부품 제조업
	263	• 컴퓨터 및 주변장치 제조업
	264	• 통신 및 방송장비 제조업
	265	• 영상 및 음향기기 제조업
출판업(58)	582	• 소프트웨어 개발 및 제조업
방송업(60)	601	• 라디오 방송업
	602	• 텔레비전 방송업
우편 및 통신업(61)	612	• 전기 통신업
컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업(62)	620	• 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업
정보서비스업(63)	631	• 자료처리, 호스팅, 포털 및 기타 인터넷 정보 매개 서비스업
	639	• 기타 정보 서비스업
연구개발업(701)	7011	• 자연과학 연구개발업
	7012	• 공학 연구개발업
	7013	• 자연과학 및 공학 융합 연구개발업

[2020 ICT통합분류체계(과학기술정보통신부)에 따른 신산업응용도 가능업종]

표준산업분류		세부업종
정보통신 방송기기업 (1000.0000)	1100.0000	• 전자부품
	1200.0000	• 컴퓨터 및 주변기기
	1300.0000	• 통신 및 방송기기
	1400.0000	• 영상 및 음향기기
	1500.0000	• 정보통신응용기기반기기
정보통신 방송서비스업 (2000.0000)	2100.0000	• 통신서비스
	2200.0000	• 방송서비스
	2300.0000	• 정보서비스
소프트웨어 및 디지털콘텐츠 (3000.0000)	3100.0000	• 패키지소프트웨어
	3200.0000	• 게임소프트웨어

표준산업분류		세부업종
	3300.0000	• IT 서비스
	3400.0000	• 디지털콘텐츠 개발·제작

나. 건축물의 개발밀도(건폐율·용적률·높이·배치·형태)에 관한 결정조서

1) 건폐율에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
건폐율	• 60% 이하 ※ 도시·건축디자인혁신을 통한 특별건축구역 지정 시 건축법 제55조 (건축물의 건폐율) 적용 완화(최대 70%까지 완화) ※ 공공공공보행통로(연결브릿지) 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	-

2) 용적률에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
기준용적률	• 250% 이하	-
허용용적률	• 610% 이하	-
상한용적률	• 800% 이하 ※ 공공시설등 설치비용 제공에 따른 상한용적률 800%까지 인정 ※ 공개공지 초과 설치, 친환경 의무기준 초과 등을 통한 800% 초과 가능 (적용산식: 허용용적률 x 완화비율) ※ 도시·건축디자인혁신 적용 인센티브는 2025년 제1차 도시·건축디자인 혁신위원회 개최결과 및 사업자가 제시한 감성디자인 가이드라인 이행 여부에 따라 향후 통합심의(건축위원회)에서 최대 107.8%p까지 상향 가능	-

3) 높이에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
높이	• $120m + a$ ※ a는 계획내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축 공동위원회 심의를 통해 완화 가능 ※ 도시·건축디자인혁신을 통한 특별건축구역 지정 시 건축법 제60조 (건축물의 높이제한) 적용 완화	-

4) 건축물의 배치·형태 등에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
건축한계선	청파로 변 및 이면부 : 3m	-
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)	-

3. 기타 사항에 관한 결정조서

가. 대지 내 공지 및 통로 등에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
전면공지	- 건축한계선 후퇴부(3m) 보도 및 녹화공간 조성 ※ 전면공지 내 연결브릿지 설치 검토 가능	-
공개 공지	공통 - 공개공지 최소 폭 9m 이상 확보 및 플로티형 공개공지의 유효높이는 8m 이상 확보 - 대상지 입지특성에 따른 보행체계 분석을 통해 일반의 접근 및 이용이 편리한 위치에 실효성 있고 개방적인 형태로 조성	-
	개별 - 청파로 변 각각부 공개공지 위치 지정 - 공중공공보행통로, 공공보행통로 등과 저층부 판매시설 등 가로활성화 용도와 연계 조성하고 일반인의 접근성 및 실효성 제고	
공공보행통로	청파로-유수지 간 지상부 보행연계를 위한 공공보행통로 시·종점 지정	-
연결브릿지	청파로 1개소 특별계획구역 8구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획	-
	이면부 1개소 특별계획구역 9구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획	-
	※ 공중공공보행통로 및 연결브릿지 설치는 “용산전자상가 입체보행 가이드라인(안)”을 따름 ※ 연결브릿지는 주변 지역과의 연계성, 공익성 등을 종합적으로 고려하여 협약을 통해 민간에서 운영관리 검토 ※ 연결브릿지는 특별계획구역 간 지형의 고저차와 우선 설치 현황을 고려, 동일레벨에서 연결될 수 있도록 설치	-

나. 교통처리에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
교통처리계획	청파로 변 차량출입불허구간 설정(지침도 참조)	-

다. 공공시설 조성 및 제공에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
공공기여에 관한 사항	- 공공기여율 24.5% 이상 ※ 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여율 9.5% 상한용역을 미적용 단, 용도지역 상향에 따른 공공기여율 15% 상한용역을 적용 ※ 「신산업응도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 - 공공기여 사항 ① 공공시설등 설치비용 제공 ※ 건축허가 시점에 결정권자, 사업자 2개 감정평가기관 평가결과에 따른 최종 인센티브량 결정	-

라. 기타사항에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
기타	- 주거비율 : 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡ 이하, 전체 20% 이상) - 특별계획구역간 유연한 통합 허용 - 개방형녹지(녹화공간) 20% 이상 확보 - 세부개발계획 수립 시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지 - 건축허가 전 신산업응도, 입체보행통로 등 세부개발계획 항목의 구현 및 운영에 대한 구체적인 계획 제출	-

마. 도시·건축디자인혁신 세부계획

구분	계획내용	비고
도시·건축 디자인혁신 세부계획	도시·건축 디자인혁신 적용에 따른 계획 - 도시·건축디자인혁신 확보를 위한 건축물 형태 및 외관 계획 - 미래도시 환경에 대응하고 자연과 공생할 수 있는 친환경 디자인 제안 - 저층부 개방 및 선형공원 조성을 통해 다양한 교류공간 계획 - 주변지역과 조화되는 색채 및 재료 사용으로 상징적 경관 조성 - 변화하는 업무환경에 대응하는 창조적인 공간구조 구현	-
	공공성 확보 - 다양한 녹지공간 계획을 통한 활성화 - 공유공간 조성 - 지역기여시설 도입	-

4. 특별계획구역에 관한 결정사항

가. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 신설

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	특별계획구역10	한강로2가 15-13	-	증) 6,335.2	6,335.2	-

■ 특별계획구역 결정(신설) 사유서

구분	변경내용	변경사유
신설	- 특별계획구역10 신설 - 면적 : 6,335.2㎡	기능이 상실된 유통업무설비를 폐지하고 AI, ICT 등 신산업용으로 복합화 유도, 도시·건축디자인혁신 적용으로 지역을 대표할 혁신적인 건물로 조성하기 위해 특별계획구역 지정

나. 특별계획구역 계획지침

구분		계획지침	비고
위치		• 한강로2가 15-13	-
면적		• 6,335.2㎡	-
용도지역		• 일반상업지역	-
용도지구		-	-
가구 및 획지		• 획지 : 6,335.2㎡	-
밀도	건폐율	• 60% 이하 ※ 도시·건축디자인혁신을 통한 특별건축구역 지정 시 건축법 제55조(건축물의 건폐율) 적용 완화(최대 70% 까지 완화) ※ 공공공공보행통로(연결브릿지) 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축 면적에서 산정 제외 검토 가능	-
	용적률	• 기준 250% 이하, 허용 610% 이하, 상한 800% 이하 ※ 공공시설등 설치비용 제공에 따른 상한용적률 800%까지 인정 ※ 공개공지 초과 설치, 친환경 의무기준 초과 등을 통한 800% 초과 가능 (적용산식 : 허용용적률 x 완화비율) ※ 도시·건축디자인혁신 적용 인센티브는 2025년 제1차 도시·건축디자인혁신위원회 개최결과 및 사업자가 제시한 감성디자인 가이드라인 이행 여부에 따라 향후 통합 심의(건축위원회)에서 최대 107.8%p까지 상향 가능	-
높이		• 120m + α ※ α는 계획내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능 ※ 도시·건축디자인혁신을 통한 특별건축구역 지정 시 건축법 제60조(건축물 높이제한) 적용 완화	-

구분		계획지침	비고
건축물 용도	불허용도	- 정례식장, 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 수립시 시행자는 신산업용도 도입 및 관리를 위한 계획서 제출 ※ 신산업용도 : ICT기반의 정보통신산업·소프트웨어·디지털 콘텐츠, 연구개발업 등 ※ 지정용도는 제시된 용도 중 택할 수 있음	전체 면면적의 30% 이상
	권장용도	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 가로활성화 용도 : 제1종 근린생활시설 및 판매시설 중 식품, 잡화, 의류, 서적 등 일용품소매점 / 제1종, 제2종 휴게음식점, 제과점 / 제2종 근린 생활시설 중 일반음식점, 서점(1층 바닥면적의 50% 이상, 가로변에 접한 외벽길이의 1/2이상 연결 배치) - 운동시설 - 신산업용도	-
건축선	건축한계선	청파로 변 및 이면부 : 3m	-
배치 및 형태	건축물 형태	- 저층부 높이는 전사자가 내 건축물과 연계 및 조화를 이룰 수 있도록 계획 - 고층부 탑상형 건축을 통해 시각적 개방감 및 도시환경 개선 유도 - 가로활성화 및 보행환경 개선을 위한 개방적 형태의 건축물 권장 (캐노피, 아케이드, 어닝 등의 적극적 활용으로 쾌적한 가로환경 조성)	-

구분			계획지침	비고
대지 내 공지 및 통로	공개 공지	공통	• 공개공지 최소 폭 9m 이상 확보 및 필로티형 공개공지의 유효높이는 8m 이상 확보 • 대상지 입지특성에 따른 보행체계 분석을 통해 일반의 접근 및 이용이 편리한 위치에 실효성 있고 개방적인 형태로 조성	-
		개별	• 청파로 변 공개공지 위치 지정 • 공중공공보행통로, 공공보행통로 등과 저층부 판매시설 등 가로활성화 용도와 연계 조정하고 일반인의 접근성 및 실효성 제고	-
	전면공지		• 건축한계선 후퇴부(3m) 보도 및 녹화공간 조성 ※ 전면공지 내 연결브릿지 설치 검토 가능	-
	공공보행통로		• 청파로-유수지 간 지상부 보행연계를 위한 공공보행통로 시·종점 지정	-
	연결브릿지	청파로 1개소	• 특별계획구역 8구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획	-
		이면부 1개소	• 특별계획구역 9구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획	
※ 공중공공보행통로 및 연결브릿지 설치는 “용산전사자가 입체보행 가이드라인(안)”을 따름				

구분		계획지침	비고
		※ 연결브릿지는 주변 지역과의 연계성, 공공성 등을 종합적으로 고려하여 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(지침도 참조)	-
공공기여에 관한 사항		• 공공기여율 : 24.5% 이상 ※ 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여율 9.5% 상한용적률 미적용 단, 용도지역 상향에 따른 공공기여율 15% 상한용적률 적용 • 공공기여 사항 ① 공공시설등 설치비용 제공 ※ 건축허가 시점에 결정권자, 사업자 2개 감정평가기관 평가결과에 따른 최종 인센티브량 결정	-
기타		• 주거비율 : 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡ 이하, 전체 20% 이상) • 특별계획구역간 유연한 통합 허용 • 개방형녹지(녹화공간) 20% 이상 확보 • 세부개발계획 수립 시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지 • 건축허가 전 신산업용도, 입체보행통로 등 세부개발계획 항목의 구현 및 운영에 대한 구체적인 계획 제출	-
도시·건축 디자인혁신 세부계획	도시·건축 디자인혁신 적용에 따른 계획	• 도시·건축디자인혁신 확보를 위한 건축물 형태 및 외관 계획 - 미래도시 환경에 대응하고 자연과 공생할 수 있는 친환경 디자인 제안 - 저층부 개방 및 선형공원 조성을 통해 다양한 교류공간 계획 - 주변지역과 조화되는 색채 및 재료 사용으로 상징적 경관 조성 - 변화하는 업무환경에 대응하는 창조적인 공간구조 구현	-
	공공성 확보	• 다양한 녹지공간 계획을 통한 활성화 • 공유공간 조성 • 지역기여시설 도입	-

④ 경미한 사항에 관한 결정사항

- 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」 제25조 (도시관리계획의 결정) 제4항제8호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.
 1. 대지의 분할, 교환에 관한 사항
 2. 자율적 공동개발
 3. 전면공지, 공개공지, 쌍지형공지 등 대지내 공지 및 대지내 통로의 위치, 성격 및 조성 방법의 변경(신설, 폐지 포함)
 4. 신산업용도 지정용도 세부업종 변경
 5. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
 6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
 7. 교통영향평가 심의를 거쳐 차량출입구가 변경되는 경우, 이에 따른 차량출입불허구간의 변경
 8. 이미 결정된 도시계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우
 9. 전체 공공시설 등 설치비용 제공 총량의 10% 이내 변경, 사업별 금액의 30% 내 변경 등

※ 향후 관련 법령 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우, 변경된 법령 및 지침을 적용함

IV. 특별계획구역 세부개발계획 결정조서

① 특별계획구역 세부개발계획

1. 특별계획구역 결정조서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	특별계획구역10	한강로2가 15-13	-	증) 6,335.2	6,335.2	나진상가 19·20동

■ 특별계획구역 결정(신설) 사유서

구분	도면 표시번호	구역명	면적(㎡)	변경사유
신설	①	특별계획구역10	6,335.2	기능이 상실된 유통업무설비를 폐지하고 AI, ICT 등 산업융합도로 복합화 유도, 도시·건축디자인혁신 적용으로 지역을 대표할 혁신적인 건물로 조성하기 위해 특별계획구역 지정

② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

1) 용도지역 : 변경없음

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	6,335.2	-	6,335.2	100.0	-
일반상업지역	6,335.2	-	6,335.2	100.0	-

2) 용도지구 : 변경없음

2. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 가구계획 및 획지 규모에 관한 결정조서

구분	위치		면적(㎡)		계획내용		비고
	동	지번	공부면적	편입면적	기정	변경	
신설	한강로2가	15-13대	6,340.5	6,335.2	-	획지 A	나진상가 19·20동

■ 가구 및 획지 결정(신설) 사유서

구분	변경내용	변경사유
신설	- 획지 A 신설 - 면적 : 6,335.2㎡	유통업무설비 폐지에 따라 토지이용 고도화 및 체계적인 관리와 개발을 위해 획지 신설

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도 결정

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
불허 용도	- 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) - 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원 - 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 위험물저장 및 처리(주유소 제외), 자동차관련시설(주차장 제외)	좌동	-
지정 용도	- 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	좌동	전체 연면적의 30% 이상 ※별표1 참고
권장 용도	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 가로활성화 용도 : 제1종 근린생활시설 및 판매시설 중 식품, 잡화, 의류, 서적 등 일용품소매점 / 제1종, 2종 휴게음식점, 제과점 / 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 서점 (1층 바닥면적의 50% 이상, 가로변에 접한 외벽길이의 1/2 이상 연접배치) - 운동시설 - 신산업용도	좌동	-

나. 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이, 배치·형태) 결정

1) 건폐율 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	60% 이하 ※ 도시·건축디자인혁신을 통한 특별건축구역 지정 시 건축법 제55조 (건축물의 건폐율) 적용 완화(최대 70%까지 완화) ※ 공중공공보행통로(연결브릿지) 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	좌동	공중공공보행통로 면적제외

2) 용적률 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기준용적률	250% 이하	좌동	-
허용용적률	610% 이하	좌동	-
상한용적률	800% 이하 ※ 공공시설등 설치비용 제공에 따른 상한용적률 800%까지 인정 ※ 공개공지 초과 설치, 친환경 의무기준 초과 등을 통한 800% 초과 가능 (적용산식 : 허용용적률 x 완화비율) ※ 도시·건축디자인혁신 적용 인센티브는 2025년 제1차 도시·건축디자인 혁신위원회 개최결과 및 사업자가 제시한 감성디자인 가이드라인 이행 여부에 따라 향후 통합심의(건축위원회)에서 최대 107.8%p까지 상향 가능	1,000% 이하	-

3) 높이 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
높이	$120m + \alpha$ ※ α는 계획내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축 공동위원회 심의를 통해 완화 가능 ※ 도시·건축디자인혁신을 통한 특별건축구역 지정 시 건축법 제60조 (건축물의 높이제한) 적용 완화	150m 이하	-

4) 건축물의 배치·형태 등에 관한 결정

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축한계선	청파로 변 및 이면부 : 3m	좌동	-
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, 여닝 등의 적극적 활용으로 쾌적한 가로환경 조성)	좌동	-

3. 기타 사항에 관한 결정조서

가. 대지 내 공지 및 통로 등에 관한 결정

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
전면공지		- 건축한계선 후퇴부(3m) 보도 및 녹화공간 조성 ※ 전면공지 내 연결브릿지 설치 검토 가능	대상지 북측 청파로, 동측 청파로 20길은 인도부속형 전면공지 3m로 조성	-
공개공지	공통	- 공개공지 최소 폭 9m 이상 확보 및 필로티형 공개공지의 유효높이는 8m 이상 확보 - 대상지 입지특성에 따른 보행체계 분석을 통해 일반의 접근 및 이용이 편리한 위치에 실효성 있고 개방적인 형태로 조성	좌동	-
	개별	- 청파로변 각각부 공개공지 위치 지정 - 공중공공보행통로, 공공보행통로 등과 저층부 판매시설 등 가로활성화 용도와 연계 조성하고 일반인의 접근성 및 실효성 제고	좌동	-
공공보행통로		청파로-유수지 간 지상부 보행연계를 위한 공공보행통로 시·종점 지정	좌동	-
연결브릿지	청파로 1개소	특별계획구역 8구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획	좌동	-
	이면부 1개소	특별계획구역 9구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획		
	※ 공중공공보행통로 및 연결브릿지 설치는 “웅산전자상가 입체보행 가이드라인(안)”을 따름 ※ 연결브릿지는 주변 지역과의 연계성, 공익성 등을 종합적으로 고려하여 협약을 통해 민간에서 운영관리 검토 ※ 연결브릿지는 특별계획구역 간 지형의 고저차와 우선 설치 현황을 고려, 동일레벨에서 연결될 수 있도록 설치			

나. 교통처리에 관한 결정

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
교통처리계획	청파로 변 차량출입불허구간 설정(지침도 참조)	좌동	-

다. 인센티브 계획에 관한 결정사항

▶ 용산전자상가 특별계획구역10 : 신설

- 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」에 따라 허용용적률 인센티브는 중점 인센티브와 계획유도 인센티브로 구분함
- 중점 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
- 중점 인센티브는 획지별 가급적 1~2개 항목이 해당하도록 계획함
- 구역별 여건을 고려하여 시·도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 중점 인센티브를 계획하지 않을 수 있음
- 서울시 정책, 지구단위계획 유형 등 정책 여건과 현황, 상위 및 관련계획 등 계획 여건을 고려하여 인센티브 항목을 도출함
- 인센티브 항목은 구역현황, 입지여건, 용도지역, 접도 조건 등에 따라 차별화하고, 동일한 가구 내에서도 차등하여 계획할 수 있음

항목		세부항목	비고
중점	신산업용도 도입	• 지식기반산업시설, 창업지원시설, 스마트 물류시설 등 신산업혁신용도 30% (전체 연면적 기준) 초과 도입 시 : $\text{기준용적률}(250\%) \times (\text{신산업용도 } 30\% \text{ 초과면적} \div \text{연면적}) \times 2.4$	최대 120%p
	입체보행통로	• 인접 타 특별계획구역과의 연결브릿지 조성 시 ※ 설치되는 연결브릿지 개수 당 인센티브 부여 ※ 구간별 사업자들의 건축인허가 전까지 특별계획구역 간 협약서 제출	정량 20%p
	지상전주 및 전선 지중화	• 주변도로의 기존 지상 전주 및 전선(통신케이블 등 포함) 지중화 시	정량 40%p
	녹지 초과확보	• 입체녹지면적 설치 시(저층부 상부, 옥상, 벽면 녹화 포함) 최대 20% : $\text{기준용적률} \times (\text{추가녹지면적} \div \text{대지면적}) \times 2.0$	최대 20%p
	물환경	• 빗물이용시설 설치 시 - 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 $\geq \text{건축면적} \times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상이 되도록 설치	최대 20%p
계획 유도	저층부 개방공간 확보	• 저층부 녹지와 연계되는 저층부(최소 1층) 특정 시간대 완전 개방 시 (오전 7시 ~ 오후 10시)	최대 40%p
	공공보행통로	• 대지안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있는 공공보행통로 도입 시 : $\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} \div \text{대지면적}) \times 4.0$	최대 40%p

항목		세부항목	비고
권장용도 도입		- 문화 및 접회시설 중 공연장, 전시장 및 운동시설 ※ 도입시설 선정 시 공용면적을 포함하여 선정	정량 40%p
	대기환경 환경 친화적 자동차	- 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 1% 이상 전기차충전기 설치 시 ※ 「서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례」 등에 따른 의무설치 대상은 제외	정량 20%p

라. 공공시설 조성 및 제공에 관한 결정

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고																			
공공기여에 관한 사항	- 공공기여율 24.5% 이상 ※ 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여율 9.5% 상한용적률 미적용 단, 용도지역 상향에 따른 공공기여율 15% 상한용적률 적용 ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 - 공공기여 사항 ① 공공시설등 설치비용 제공 ※ 건축허가 시점에 결정권자, 사업자 2개 감정평가 기관 평가결과에 따른 최종 인센티브량 결정	- 공공기여 부담률(순부담율) : 40.65% ※ 용적률 완화적용에 따른 기부채납 : 31.15% ※ 도시계획시설 폐지에 따른 기부채납 : 9.50% ① 공공시설등 설치비용 (균형발전을 위한 자원투입) : 723.6억(40.65%) - 공공시설 등 설치비용 제공 <table border="1"><thead><tr><th colspan="2">구분</th><th>비율</th><th>금액</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="2">자치구</td><td>30%</td><td>217.1억</td></tr><tr><td rowspan="2">서울시</td><td>장기미집행</td><td>10%</td><td>72.4억</td></tr><tr><td>균형발전자원</td><td>60%</td><td>434.1억</td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>100%</td><td>723.6억</td></tr></tbody></table> ※ 공공기여 재산정에 따른 변화분은 균형발전 자원의 조정을 원칙으로 함 ※ 균형발전 자원의 구체적인 사용처 및 시·구간 배분비율 등은 관련 규정에 따라 추후 서울시 기부채납 통합 관리부서에서 검토 반영 예정 ※ 건축허가 시점에 결정권자, 사업자 2개 감정평가 기관 평가결과에 따른 최종 인센티브량 결정	구분		비율	금액	자치구		30%	217.1억	서울시	장기미집행	10%	72.4억	균형발전자원	60%	434.1억	합계		100%	723.6억	-
	구분		비율	금액																		
자치구		30%	217.1억																			
서울시	장기미집행	10%	72.4억																			
	균형발전자원	60%	434.1억																			
합계		100%	723.6억																			

마. 도시·건축디자인혁신에 관한 결정

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
도시·건축 디자인혁신 세부계획	도시·건축 디자인혁신 적응에 따른 계획	- 도시·건축디자인혁신 확보를 위한 건축물 형태 및 외관 계획 - 미래도시 환경에 대응하고 자연과 공생할 수 있는 친환경 디자인 제안 - 저층부 개방 및 선형공원 조성을 통해 다양한 교류공간 계획 - 주변지역과 조화되는 색채 및 재료 사용으로 상징적 경관 조성 - 변화하는 업무환경에 대응하는 창조적인 공간구조 구현	- 건축물 형태 및 외관 [매스의 조형] - 아이코닉한 매스들의 군집을 통한 기존의 도시 이미지를 탈피하여 용산전자상가의 상징적 경관 형성 (D3) - 한강과 남산을 포함한 파노라마 조망이 가능한 계획과 건물 전체에 계획된 선형공원으로 아이코닉한 조망 대상으로 계획 (D5) [매스의 분절] - 프로그램에 따라 저층부, 중층부, 고층부로 구분하고 7개 입체적인 매스의 분절을 통한 입면계획 (C3) - 배후 북한산의 산세 고려, 입체적 공중정원의 그린 스카이라인으로 주변경관과 조화로운 계획 (C4) [재료 및 색채] - 각 층별, 조닝별 다양한 식재계획을 통해 계절과 시간의 변화를 느낄 수 있도록 계획하며, 계절별 식재 및 식생 유지관리계획 수립 (D6)	-

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
도시·건축 디자인혁신 세부계획	도시·건축 디자인혁신 적용에 따른 계획	- 도시·건축디자인혁신 확보를 위한 건축물 형태 및 외관 계획 - 미래도시 환경에 대응하고 자연과 공생할 수 있는 친환경 디자인 제안 - 저층부 개방 및 선형공원 조성을 통해 다양한 교류공간 계획 - 주변지역과 조화되는 색채 및 재료 사용으로 상징적 경관 조성 - 변화하는 업무환경에 대응하는 창조적인 공간구조 구현	- 용산의 자연경관 정체성에 부합하는 색채 및 재료 사용, 서울 상징색 적용 가이드라인 준수 (C1) - 한강 은백색 : 패널(콘크리트, 알루미늄 등), BIPV 패널 - 기화 진회색 : 창호프레임, 루버 - 남산 초록색 : 선형공원, 공공공원 식재 - 건축물 내·외부 계획 [접지층 형태 및 동선계획] - 경계없는 개방형 외부공간을 계획하며, 보행약자를 고려한 접지층 무단차 계획과 공공 개방형 엘리베이터와 함께 입체적인 보행네트워크 형성 (A3, A6, A7) - 주변가로와 연속보행이 가능하도록 계획하였고, 남측 공원화 예정인 유수지와 대상지를 관통하는 보행통로 계획 (A4, C6) - 전면가로에 시각통로 1개소를 설치하여 열린공간을 확보하며, 장방형의 대상지에 대해 접근성 개선 (B3) [미래사회 대응] - 분절된 5개의 매스에 실내정원이 조성된 아트리움 및 계단형 휴게공간을 계획하여 활발한 소통과 교류 유발 (A5) - 이용자의 다양한 요구를 충족할 수 있는 기반형 공간계획 수립 (E1) - 지열시스템, BIPV와 친환경기술 등 다양한 기술을 계획하여 지속 가능한 스마트 오피스 구현 (E3) - 자전거/PM 등의 이동수단을 위한 보관소를 주요 접근로에 설치하고, 이동수단 사용자를 위한 샤워실을 계획 (E4)	-

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
도시·건축 디자인혁신 세부계획	공공성 확보	- 다양한 녹지공간 계획을 통한 활성화 - 공유공간 조성 - 지역기여시설 도입	- 다양한 녹지공간 계획을 통한 활성화 - 녹화공간 및 산책로, 레인가든 등 수공간과 조경시설물 등을 통합적으로 조성하여 다양한 체험 및 소통공간 제공 (B2, D2) - 가로와 입체보행도로 간 수직레벨의 연속적인 보행체계를 확보하고, 지형의 고저차를 활용하기 위한 단면계획과 주변 환경과의 녹지네트워크 형성 (C7, D4) - 고유 가로시설물, 마감재료, 조경을 컨셉에 의해 통합된 디자인 계획으로 가로공간 활용성 상향 (C5) - 각 층별, 조닝별 다양한 식재계획을 통해 계절과 시간의 변화를 건축물에서 느낄 수 있도록 계획하며, 계절별 식재 계획과 식생 유지관리계획 수립 (D6)	-
			- 공유공간 조성 - 법적 의무 및 인센티브 제공에 따른 공개공지 등의 면적을 제외한 공지형 공유공간 추가 확보 (A1) - 일상속의 미술관을 도입하여 모두를 위한 공유공간과 프로그램 연계계획 (A2) - 용산의 상징물 중 하나인 장미를 활용한 가로 공공공간 특화 (B4) - 지역 기여시설 도입 - 지하1층 ~ 지상3층에 다양한 계층의 소통과 교류를 유발하는 휴게공간 계획 (E2) - 자연채광 및 통풍이 가능함과 동시에 외부 휴게 공간과 결합된 사회적 지원공간 계획 (E5) - 일상적 사용에 제약이 없는 문화향유공간 3개소 계획 (B1) : 공중공원(지상2층, 운영시간 07:00~22:00), 갤러리(지상1~2층, 운영시간 07:00~22:00), 선큰광장(지하1층, 운영시간 07:00~22:00)	

바. 특별계획구역 세부개발계획

구분		특별계획구역 세부개발계획	비고
위치		• 한강로2가 15-13	-
면적		• 6,335.2㎡	-
용도지역		• 일반상업지역	-
용도지구		-	-
가구 및 획지		• 획지 : 6,335.2㎡	-
건폐율		• 60% 이하 ※ 도시·건축디자인혁신을 통한 특별건축구역 지정 시 건축법 제55조(건축물의 건폐율) 적용 완화(최대 70%까지 완화) ※ 공공공공보행통로(연결브릿지) 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	공중공공보행통로 면적제외
용적률	기준	• 250% 이하	-
	허용	• 610% 이하	-
	상한	• 1,000% 이하	-
높이		• 150m 이하	-
용도	불허	• 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) • 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리(주유소 제외), 자동차관련시설(주차장 제외)	-
	지정	• 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	전체 연면적 30% 이상
	권장	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 가로활성화 용도 : 제1종 근린생활시설 및 판매시설 중 식품, 잡화, 의류, 서적 등 일상품소매점 / 제1종, 2종 휴게음식점, 제과점 / 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 서점 (1층 바닥면적의 50% 이상, 가로변에 접한 외벽길이의 1/2 이상 연접배치) • 운동시설 • 신산업용도	-
건축선		• 청파로 변 및 이면부 : 3m	-
대지 내 공지 및 통로	전면공지		• 대상지 북측 청파로, 동측 청파로20길은 인도부속형 전면공지 3m 조성
	공개 공지	공통	• 공개공지 최소 폭 9m 이상 확보 및 필로티형 공개공지의 유효높이는 8m 이상 확보 • 대상지 입지특성에 따른 보행체계 분석을 통해 일반의 접근 및 이용이 편리한 위치에 실효성 있고 개방적인 형태로 조성
		개별	• 청파로 변 각각부 공개공지 위치 지정 • 공중공공보행통로, 공공보행통로 등과 저층부 판매시설 등 가로활성화 용도와 연계 조성하고 일반인의 접근성 및 실효성 제고
	공공보행통로		• 청파로-유수지 간 지상부 보행연계를 위한 공공보행통로 시·종점 지정
	연결브릿지	청파로 1개소	• 특별계획구역 8구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획
		이면부 1개소	• 특별계획구역 9구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획
		※ 공중공공보행통로 및 연결브릿지 설치는 “응산전자상가 입체보행 가이드라인(안)”을 따름 ※ 연결브릿지는 주변 지역과의 연계성, 공익성 등을 종합적으로 고려하여 협약을 통해 민간에서 운영관리 검토 ※ 연결브릿지는 특별계획구역 간 지형의 고저차와 우선 설치 현황을 고려, 동일레벨에서 연결될 수 있도록 설치	

구분		특별계획구역 세부개발계획	비고																			
교통처리계획		청마로 변 차량출입불허구간 설정	-																			
공공기여에 관한 사항		- 공공기여 부담률(순부담율) : 40.65% ※ 용적률 완화적용에 따른 기부채납 : 31.15% ※ 도시계획시설 폐지에 따른 기부채납 : 9.50% ① 공공시설 등 설치비용 (균형발전을 위한 재원투입) : 723.6억(40.65%) - 공공시설 등 설치비용 제공 <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th><th>비율</th><th>금액</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">자치구</td><td>30%</td><td>217.1억</td></tr> <tr> <td rowspan="2">서울시</td><td>장기미집행</td><td>10%</td><td>72.4억</td></tr> <tr> <td>균형발전재원</td><td>60%</td><td>434.1억</td></tr> <tr> <td colspan="2">합계</td><td>100%</td><td>723.6억</td></tr> </tbody> </table> ※ 공공기여 재산정에 따른 변화분은 균형발전 재원의 조정을 원칙으로 함 ※ 균형발전 재원의 구체적인 사용처 및 시·구간 배분비율 등은 관련 규정에 따라 추후 서울시 기부채납 통합 관리부서에서 검토 반영 예정 ※ 건축허가 시점에 결정권자, 사업자 2개 감정평가 기관 평가결과에 따른 최종 인센티브량 결정	구분		비율	금액	자치구		30%	217.1억	서울시	장기미집행	10%	72.4억	균형발전재원	60%	434.1억	합계		100%	723.6억	-
구분		비율	금액																			
자치구		30%	217.1억																			
서울시	장기미집행	10%	72.4억																			
	균형발전재원	60%	434.1억																			
합계		100%	723.6억																			
기타		- 주거비율 : 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡ 이하, 전채 20% 이상) - 특별계획구역간 유연한 통합 허용 - 개방형녹지(녹화공간) 20% 이상 확보 - 세부개발계획 수립 시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지 - 건축허가 전 신산업용도, 입체보행통로 등 세부개발계획 항목의 구현 및 운영에 대한 구체적인 계획 제출	-																			
도시·건축 디자인혁신 세부계획	도시·건축 디자인혁신 적용에 따른 계획	- 건축물 형태 및 외관 [매스의 조정] - 아이코닉한 매스들의 군집을 통한 기존의 도시 이미지를 탈피하여 용산전자상가의 상징적 경관 형성 (D3) - 한강과 남산을 포함한 파노라마 조망이 가능한 계획과 건물 전체에 계획된 선형공원으로 아이코닉한 조망 대상으로 계획 (D5) [매스의 분절] - 프로그램에 따라 저층부, 중층부, 고층부로 구분하고 7개 입체적인 매스의 분절을 통한 입면계획 (C3) - 배후 북한산의 산세 고려, 입체적 공중정원의 그린 스카이라인으로 주변경관과 조화로운 계획 (C4) [재료 및 색채] - 각 층별, 조닝별 다양한 식재계획을 통해 계절과 시간의 변화를 느낄 수 있도록 계획하며, 계절별 식재 및 식생 유지관리계획 수립 (D6) - 용산의 자연경관 정체성에 부합하는 색채 및 재료 사용, 서울 상징색 적용 가이드라인 준수 (C1) : 한강 은백색 : 패널(콘크리트, 알루미늄 등), BIPV 패널 : 기화 진회색 : 창호프레임, 루버 : 남산 초록색 : 선형공원, 공중공원 식재	-																			

구분		특별계획구역 세부개발계획	비고
도시·건축 디자인혁신 적용에 따른 계획	도시·건축 디자인혁신 적용에 따른 계획	• 건축물 내·외부 계획 [접지층 형태 및 동선계획] - 경계없는 개방형 외부공간을 계획하며, 보행약자를 고려한 접지층 무단차 계획과 공공 개방형 엘리베이터와 함께 입체적인 보행네트워크 형성 (A3, A6, A7) - 주변가로와 연속보행이 가능하도록 계획하였고, 남측 공원과 예정인 유수지와 대상지를 관통하는 보행통로 계획 (A4, C6) - 전면가로에 시각통로 1개소를 설치하여 열린공간을 확보하며 장방형의 대상지에 대해 접근성 개선 (B3) [미래사회 대응] - 분절된 5개의 매스에 실내정원이 조성된 아트리움 및 계단형 휴게공간을 계획하여 활발한 소통과 교류 유발 (A5) - 이용자의 다양한 요구를 충족할 수 있는 기반형 공간계획 수립 (E1) - 지열시스템, BIPV와 친환경기술 등 다양한 기술을 계획하여 지속 가능한 스마트 오피스 구현 (E3) - 자전거/PM 등의 이동수단을 위한 보관소를 주요 접근로에 설치하고, 이동수단 사용자를 위한 샤워실을 계획 (E4)	-
	도시·건축 디자인혁신 세부계획	• 다양한 녹지공간 계획을 통한 활성화 - 녹화공간 및 산책로, 레인가든 등 수공간과 조경시설물 등을 통합적으로 조성하여 다양한 체험 및 소통공간 제공 (B2, D2) - 가로와 입체보행통로 간 수직레벨의 연속적인 보행체계를 확보하고, 지형의 고저차를 활용하기 위한 단면계획과 주변 환경과의 녹지네트워크 형성 (C7, D4) - 고유 가로시설물, 마감재로, 조경을 컨셉에 의해 통합된 디자인 계획으로 가로공간 활용성 향상 (C5) - 각 층별, 조닝별 다양한 식재계획을 통해 계절과 시간의 변화를 건축물에서 느낄 수 있도록 계획하며, 계절별 식재 계획과 식생 유지관리계획 수립 (D6) • 공유공간 조성 - 법적 의무 및 인센티브 제공에 따른 공개공지 등의 면적을 제외한 공지형 공유공간 추가 확보 (A1) - 일상속의 미술관을 도입하여 모두를 위한 공유공간과 프로그램 연계계획 (A2) - 용산의 상징물 중 하나인 장미를 활용한 가로 공공공간 특화 (B4) • 지역 기여시설 도입 - 지하1층 ~ 지상3층에 다양한 계층의 소통과 교류를 유발하는 휴게공간 계획 (E2) - 자연채광 및 통풍이 가능함과 동시에 외부 휴게 공간과 결합된 사회적 자원공간 계획 (E5) - 일상적 사용에 제약이 없는 문화향유공간 3개소 계획 (B1) : 공중공원(지상2층, 운영시간 07:00~22:00), 갤러리(지상1~2층, 운영시간 07:00~22:00), 선크광장(지하1층, 운영시간 07:00~22:00)	-

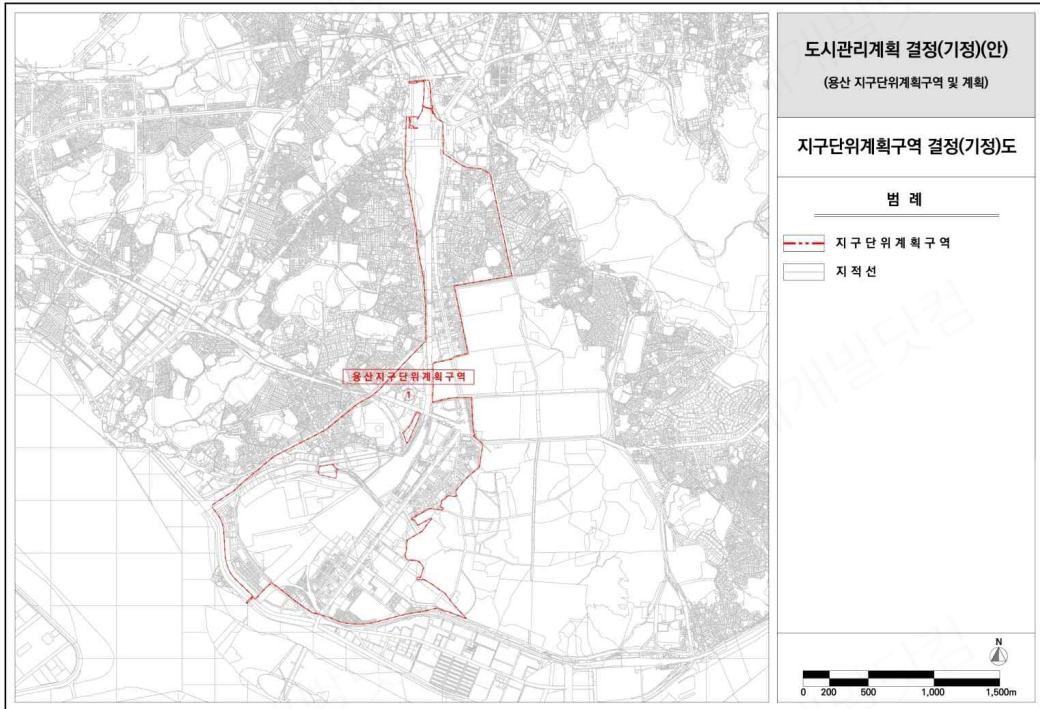
V. 관계도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

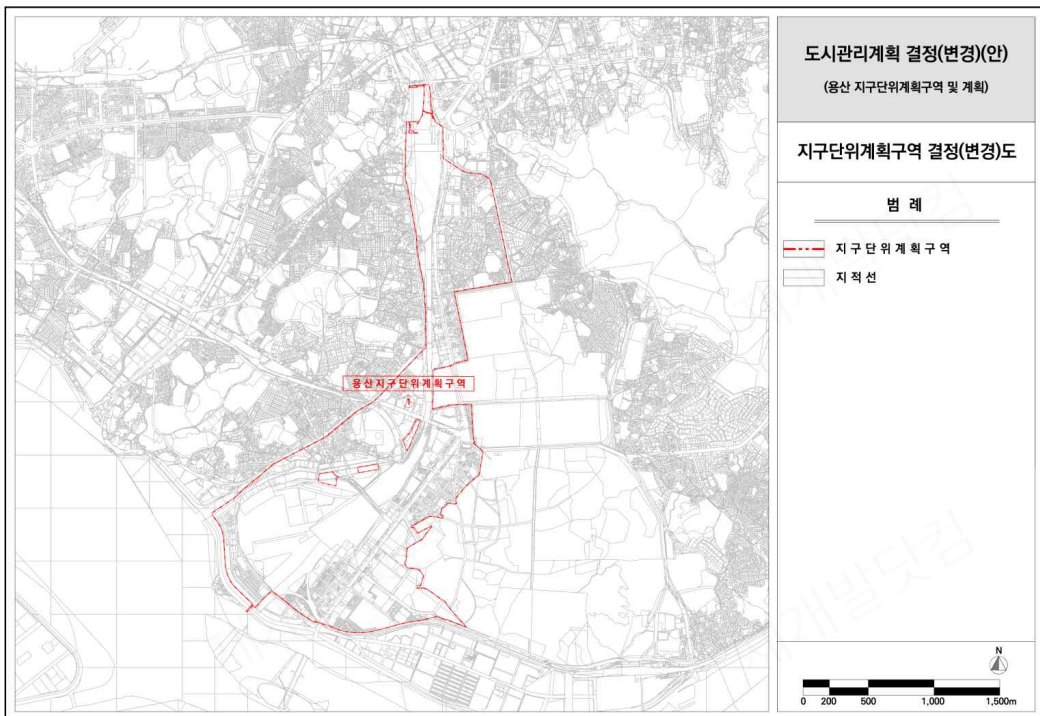
VI. 열람장소 : 서울특별시 도시관리과(02-2133-8385) 및 용산구 도시계획과(02-2199-7412)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

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

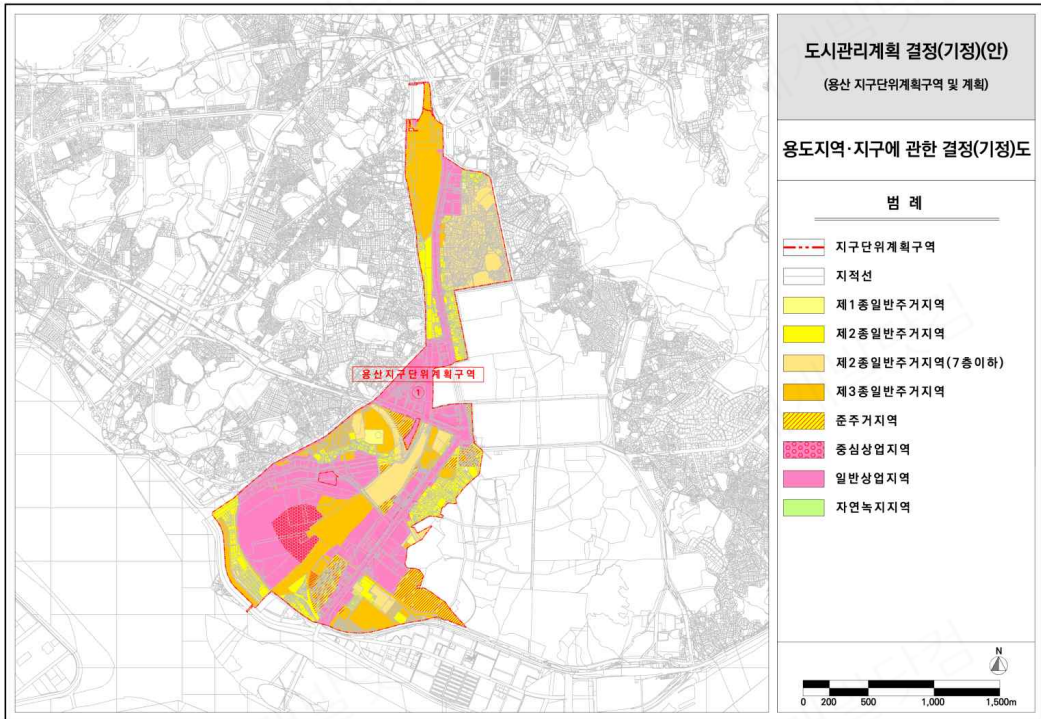
■ [용산 지구단위계획구역] - 지구단위계획구역 결정(기정)도



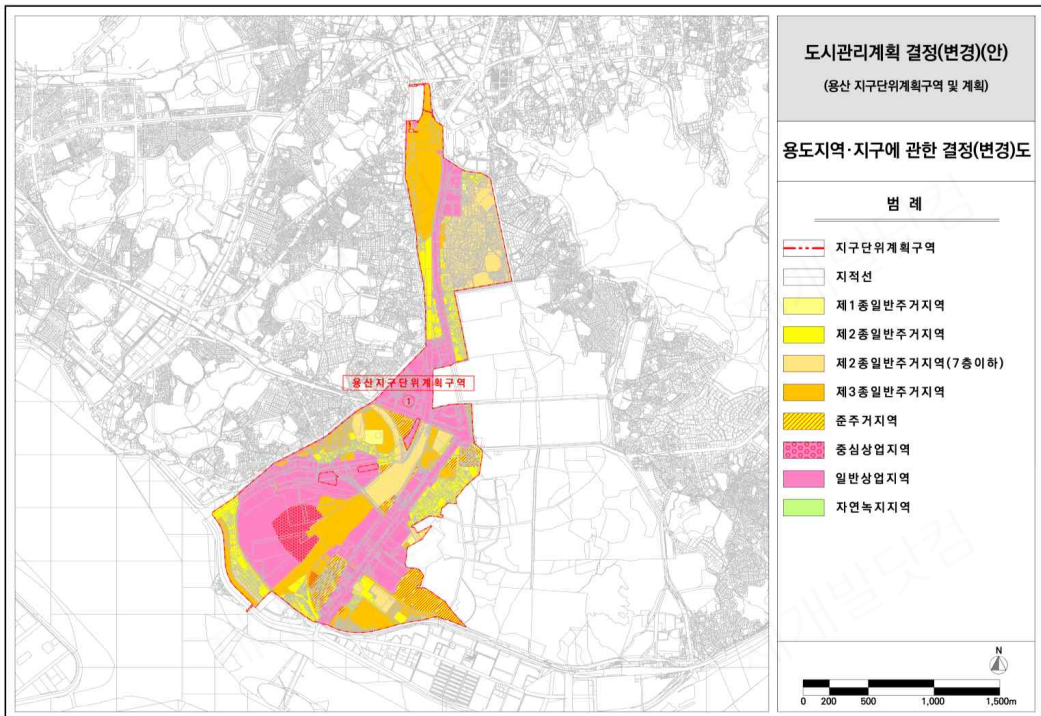
■ [용산 지구단위계획구역] - 지구단위계획구역 결정(변경)도



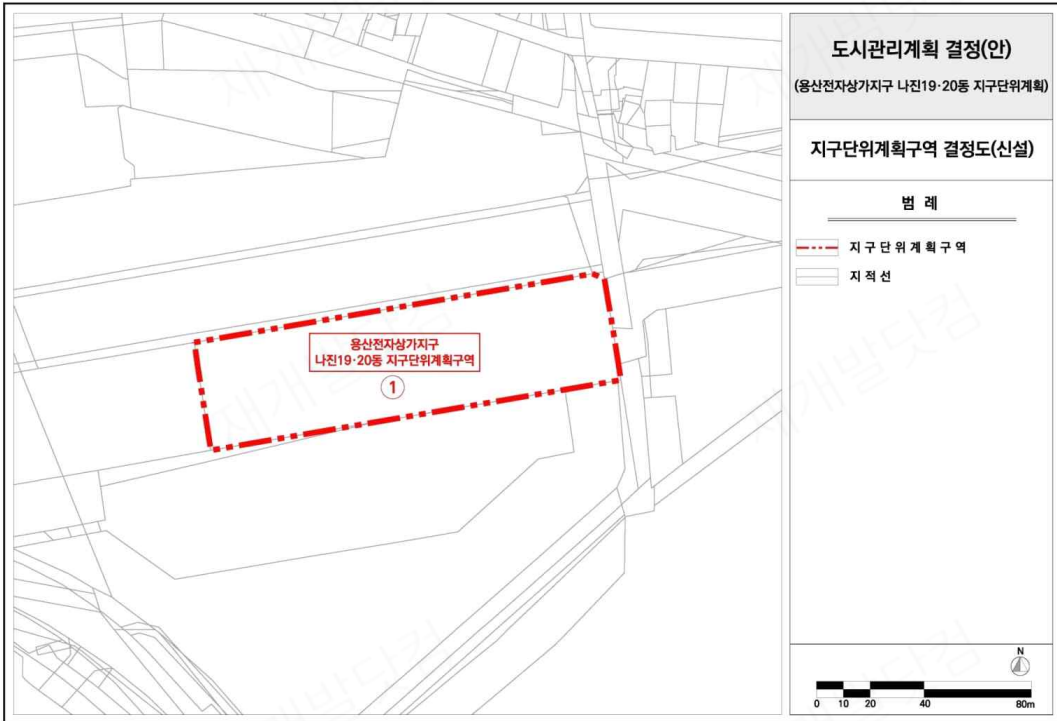
■ [용산 지구단위계획구역] - 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



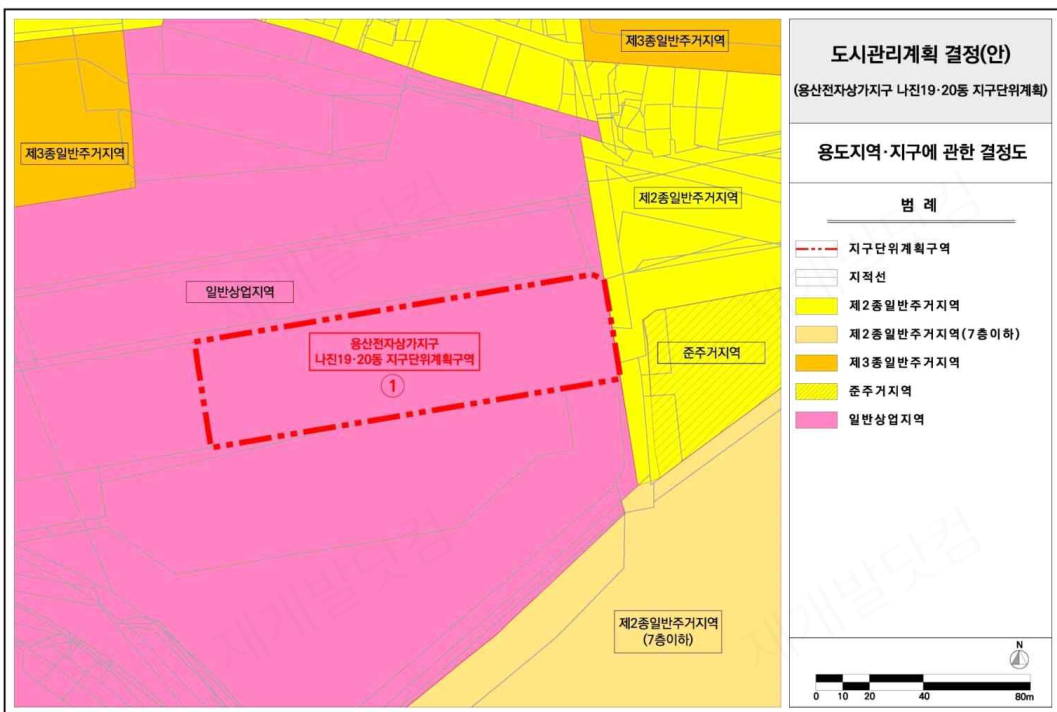
■ [용산 지구단위계획구역] - 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



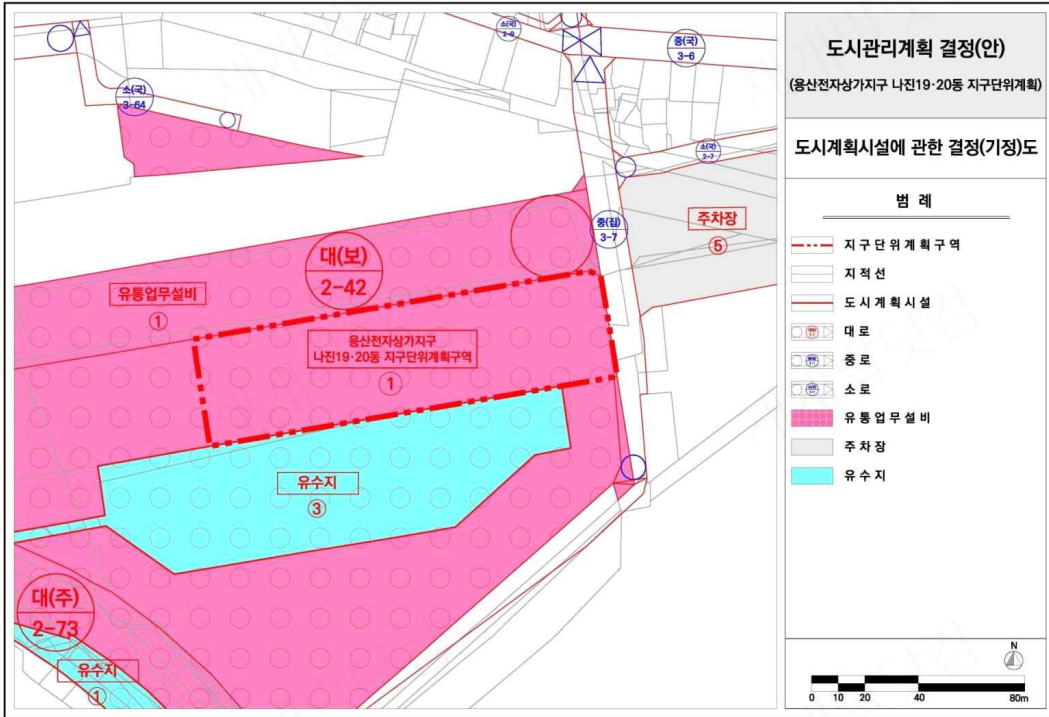
■ [용산전자상가지구 나진19·20동 지구단위계획구역] - 지구단위계획구역 결정도(신설)



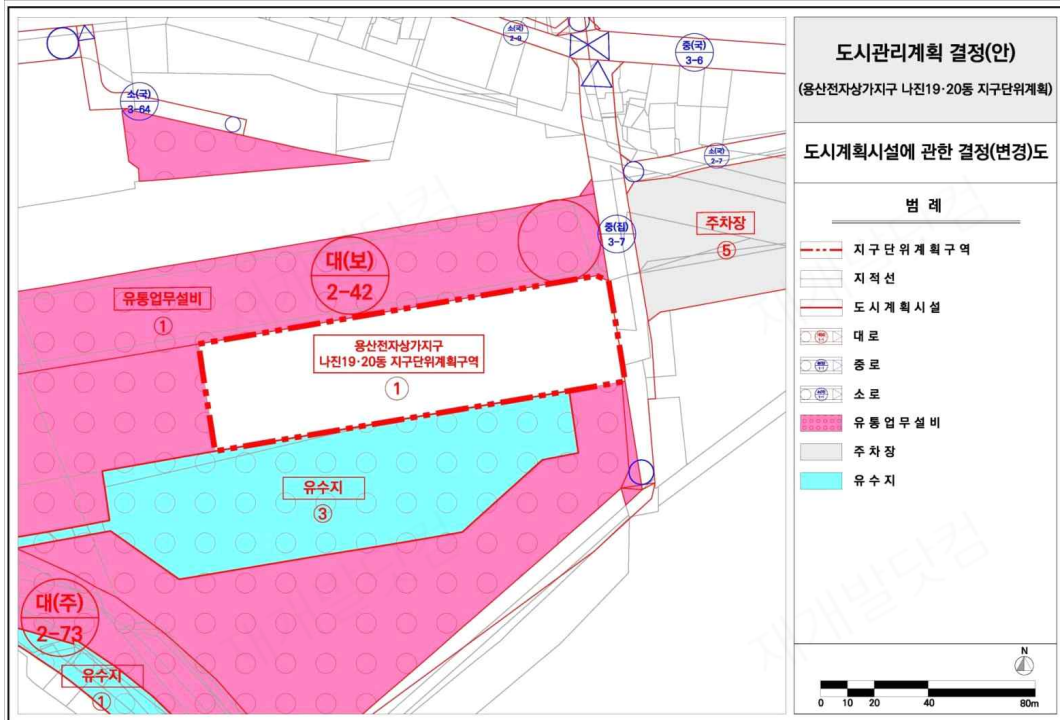
■ [용산전자상가지구 나진19·20동 지구단위계획구역] - 용도지역·지구 결정도(변경없음)



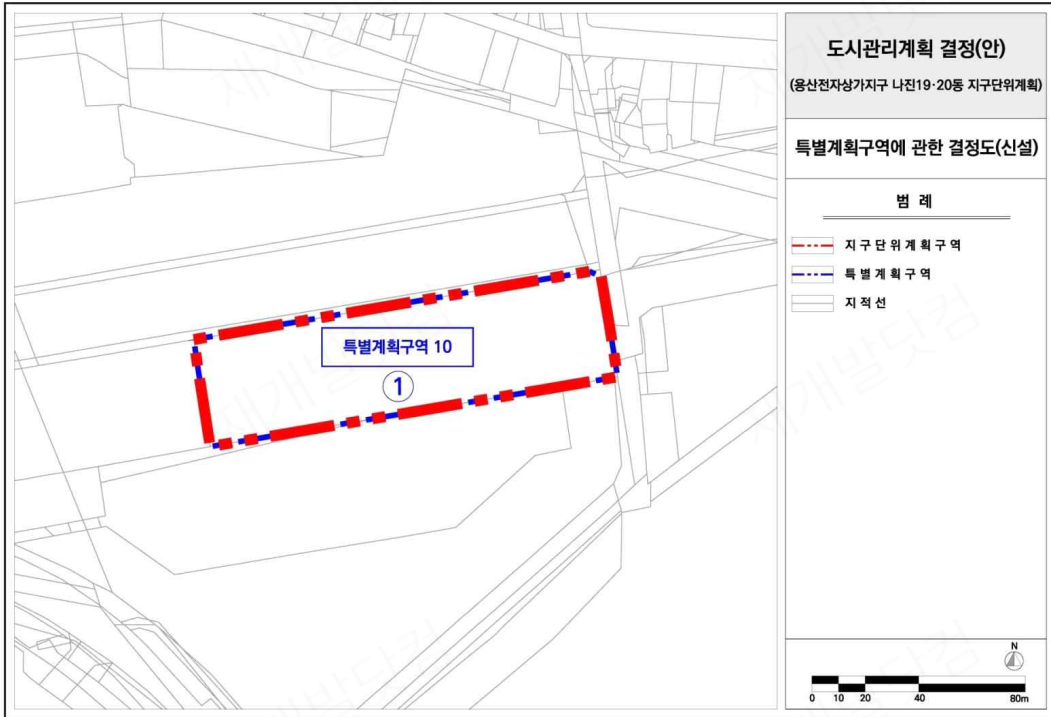
■ [용산전자상가지구 나진19·20동 지구단위계획구역] - 도시계획시설 결정(기정)도



■ [용산전자상가지구 나진19·20동 지구단위계획구역] - 도시계획시설 결정(변경)도



■ [용산전자상가지구 나진19·20동 지구단위계획구역] - 특별계획구역에 관한 결정도



■ [용산전자상가지구 나진19·20동 지구단위계획구역] - 세부개발계획 종합결정도(신설)

