

◆ 서울특별시고시 제2025-414호

**도시관리계획(용산지구단위계획구역 및 계획(변경), 용산전자상가지구
나진12·13동 일대 지구단위계획구역 및 계획, 특별계획구역5 세부개발계획)
결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 고시 제2010-438호(2010.12.02.)로 지구단위계획 결정(변경)된 용산 지구단위계획구역 내 나진상가 12·13동 일대에 대하여 2025년 제10차 서울특별시 도시건축공동위원회(2025.6.9.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(용산지구단위계획구역 및 계획(변경), 용산전자상가지구 나진12·13동 일대 지구단위계획구역 및 계획, 특별계획구역5 세부개발계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제 27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 7월 24일
서울특별시

I. 결정 취지

용산국제업무지구-용산전자상가 일대 연계전략('23.6.)을 통해서 용산국제업무지구와 역할을 분담하는 신산업중심지로 육성하고 미래 혁신거점이 될 수 있도록 용산전자상가지구 나진상가 12·13동 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	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	용산 지구단위계획	중구 봉래동 ~ 용산구 한강로일대	3,478,941.1	감) 11,118.9	3,467,822.2	서고 제1995-53호 (1995.3.10.)	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유

구역명	변경내용	변경사유
용산 지구단위계획	- 면적감소 - 면적 : 3,478,941.1㎡ → 3,467,822.2㎡ 감)11,118.9㎡	용산지구단위계획구역 용산전자상가지구 내 나진12·13동 일대 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		
합 계		3,478,941.16	감) 11,118.9	3,467,822.20	100.0	-
주거지역	소계	2,365,398.26	-	2,365,398.26	68.2	-
	제1종일반주거지역	87,000.00	-	87,000.00	2.5	-
	제2종일반주거지역(7층)	509,382.80	-	509,382.80	14.7	-
	제2종일반주거지역	493,545.05	-	493,545.05	14.2	-
	제3종일반주거지역	1,104,486.31	-	1,104,486.31	31.9	-
	준주거지역	170,984.10	-	170,984.10	4.9	-
상업지역	일반상업지역	978,381.70	감) 11,118.9	967,262.74	27.9	-
녹지지역	자연녹지지역	135,161.20	-	135,161.20	3.9	-

나. 용도지구 결정 조서 : 변경없음

2. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 교통시설 : 변경없음

1) 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경유지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	73	30	주간선도로	500	응산역 동측광장	응산시장 입구	일반 도로	-	건고 제501호 (1986.7.23.)	새창로
기정	중로	2	313	13	집산 도로	70	한강로3가 23-1	한강로3가 2-8	일반 도로	-	서고 제177호 (1987.3.19.)	새창로 (혁신지구)

※ 중로 2-313 : 도시재생혁신지구 국가시범지구사업 추진 시 불합리한 도로 선형 조정(국토교통부고시 제2019-831호)

2) 주차장 결정조서 : 변경없음

3) 자동차정류장 결정조서 : 변경없음

나. 공간시설 : 변경없음

1) 광장 결정조서 : 변경없음

2) 녹지 결정조서 : 변경없음

3) 공원 결정조서 : 변경없음

4) 공공공지 결정조서 : 변경없음

다. 유통업무설비 결정조서 : 변경없음

1) 시장 결정조서 : 변경없음

2) 유통업무설비 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	유통업무설비	한강로2가 15일대	119,703.1 (119,703.1)	- (감 11,118.9)	119,703.1 (108,584.2)	건고 제332호 (1985.7.31.)	-

※ () 면적은 응산 지구단위계획구역 내 유통업무설비 면적임

라. 공공·문화체육시설 : 변경없음

1) 학교 결정조서 : 변경없음

2) 공공청사 결정조서 : 변경없음

3) 사회복지시설 결정조서 : 변경없음

4) 문화시설 결정조서 : 변경없음

마. 방재시설 : 변경없음

1) 유수지 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	유수지	저류시설	한강로3가 19-2일대	30,635 (30,635)	- (감 5,130)	30,635 (25,505)	건고 제579호 (1971.9.30.)	-

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

※ () 면적은 용산 지구단위계획구역 내 유수지 면적임

바. 보건위생시설 : 변경없음

1) 종합의료시설 결정조서 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경

가. 가구계획 및 획지 규모 결정조서 : 변경

1) 서울역 선형필지지구 ~ 6) 신계지구 : 변경없음

7) 전자상가지구 결정조서 : 변경

■ 전자상가지구(기정)

가구번호	면적(㎡)	위치		비고
		동	지번	
전8	11,713.7	한강로3가	2-8대 외 4필지	2-8, 22, 14-1, 22-1, 23-1 일부편입

■ 전자상가지구(변경)

가구번호	면적(㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	지번	소계		
전8	-	-	-	-	-	-	-

8) 한강로지구 ~ 12) 이촌지구 : 변경없음

2. 건축물 등에 관한 결정조서 : 변경없음
3. 기타 사항에 관한 결정조서 : 변경없음
4. 특별계획구역의 지정 및 변경에 관한 결정조서 : 변경없음

④ 경미한 사항에 관한 결정사항 : 변경없음

III. 용산전자상가지구 나진12·13동 일대 지구단위계획구역 및 계획 결정(신설)조서

① 용산전자상가지구 나진12·13동 일대 지구단위계획구역에 관한 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 신설

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	가	용산전자상가지구 나진12·13동 일대 지구단위계획구역	용산구 한강로3가 2-8번지 일대	-	증) 11,118.9	11,118.9	-	-

■ 지구단위계획구역 결정(신설) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
용산전자상가지구 나진12·13동 일대 지구단위계획구역	•지구단위계획구역 신설 - 면적 : 11,118.9㎡	• 본 대상지는 국토계획법 제 52조 2 제1항 도시·군계획 시설결정이 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

2. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

가. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		11,118.9	-	11,118.9	100%	-
상업지역	일반상업지역	11,118.9	-	11,118.9	100%	-

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경

가. 교통시설 : 변경없음

1) 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경유지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	73	30	주간선도로	500	용산역 동측광장	용산시장 입구	일반 도로	-	건고 제501호 (1986.7.23.)	새창로
기정	중로	2	313	13	집산 도로	70	한강로3가 23-1	한강로3가 2-8	일반 도로	-	서고 제177호 (1987.3.19.)	새창로 (혁신지구)

※ 중로 2-313 : 도시재생혁신지구 국가시범지구사업 추진 시 불합리한 도로 선형 조정(국토교통부고시 제2019-831호)

나. 공간시설 결정조서 : 신설

1) 공공공지 결정조서 : 신설

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	한강로3가 23-1일대	-	증) 5,130.0	5,130.0	-	유수지 상부 공공공지 중복결정 (5,130.0㎡)

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

다. 유통 및 공급시설 결정조서 : 변경

1) 유통업무설비 결정조서 : 변경

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	①	유통업무설비	한강로3가 2-8일대	119,703.1 (11,118.9)	감) 11,118.9 (감 11,118.9)	108,584.1 (-)	건고 제332호 (1985.7.31.)	-

※ () 면적은 용산전자상가지구 나진12,13동 일대 지구단위계획구역 내 유통업무설비 면적임

■ 유통업무설비 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	유통업무설비	유통업무설비시설 폐지 위치 : 한강로3가 2-8일대 면적 : 11,118.9㎡	신산업혁신과 도시주거 개발이 결합된 복합형 거점 정비 전환을 위한 유통업무설비 폐지

라. 방재시설 : 변경

1) 유수지 결정조서 : 변경

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	유수지	한강로3가 19-2일대	30,635	-	30,635	건고 제579호 (1971.9.30.)	유수지 상부 공공공지 중복결정 (5,130.0㎡)

※ (5,130.0㎡)는 나진12,13동 일대 지구단위계획구역 내 유수지 면적임

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

■ 유수지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	유수지	유수지 상부 공공공지 중복결정 위치 : 한강로3가 23-1일대 면적 : 5,130.0㎡	- 현재 저이용되고 있는 유수지 상부를 녹지화하여, 용산 전자상가지구 이용객들과 시민등의 부족한 편의휴식공간 등 공공녹지 확보 ※ 추진근거 : 용산국제업무지구-용산전자상가 일대 연계전략('23.6.)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

3. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 신설

가. 가구계획 및 획지 규모에 관한 결정조서 : 신설

구분	도면 표시번호	지번	면적(㎡)	비고
신설	가	한강로 3가 2-8대, 2-22대	5,792.4	획 지

■ 가구 및 획지 결정(신설) 사유서

구분	도면 표시번호	변경내용	변경사유
신설	가	• 획지신설 - 면적 : 5,792.4㎡	• 기능이 상실된 유통업무설비를 폐지하고, AI, ICT 등 신산업용으로 복합화를 유도하기 위하여 특별계획구역 신설

4. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
용도	불허용도 ① • 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) • 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외), 자동차관련시설(주차장 제외)	-
	권장용도 ① • 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	-
	지정용도 ① • 신산업용도, 공공임대산업시설, 공공임대상가 ※ 세부개발계획 수립 시 시행자는 신산업용도 도입 및 관리를 위한 계획서 제출 ※ 신산업용도 : ICT기반의 정보통신산업 · 소프트웨어 · 디지털 콘텐츠, 연구개발업 등 ※ 지정용도는 제시된 용도 중 택할 수 있음	전체 연면적 (공용면적포함)의 30% 이상 ※ 별표1 참고

(이 하 여 백)

※ 별표1 : 신산업용도 가능 업종

- 용산전자상가 일대를 AI·ICT 기반의 신산업 혁신지로 육성하기 위해 ICT 산업분류에 의거하여 신산업용도 가능 업종을 제시
- 다만, 미래산업 동향 및 신기술의 출현에 유연하게 대응할 수 있도록 경미한 변경을 통해 용산 전자상가의 유치업종의 범위의 유연성을 유지

※ 도입용도에 대한 지속적 관리를 위해 신산업용도를 대장 상 기재하여 자치구에서 관리

※ 경미한 변경에 관한 사항 : 신산업용도 지정용도 세부업종 변경

【 11차 표준산업분류에 따른 신산업용도 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
방송 및 영상·오디오물 제공 서비스업(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 신산업용도 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
정보통신 방송서비스업	1500.0000	• 정보통신응용기기

표준산업분류		세부업종
(2000.0000)	2100.0000	• 통신서비스
	2200.0000	• 방송서비스
	2300.0000	• 정보서비스
소프트웨어 및 디지털콘텐츠 (3000.0000)	3100.0000	• 패키지소프트웨어
	3200.0000	• 게임소프트웨어
	3300.0000	• IT 서비스
	3400.0000	• 디지털콘텐츠 개발·제작

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

1) 건폐율에 관한 결정조서

위치	구분	계획내용	비고
획지 ㉔	건폐율	60% 이하 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축 공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	공중공공보행통로 면적 제외

2) 용적률에 관한 결정조서

위치	구분	계획내용	비고
획지 ㉔	기준용적률	250% 이하	-
	허용용적률	610% 이하	-
	상한용적률	800% 이하 ※ 친환경 의무기준 초과, 특별건축구역 지정할 경우 800% 초과 가능	-

3) 높이에 관한 결정조서

위치	구분	계획내용	비고
획지 ㉔	기준높이	• $120m + \alpha$ ※ α 는 계획 내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능	-

4) 건축물 배치·형태 등에 관한 결정조서

위치	구분	계획내용	비고
획지 ㉔	건축 한계선	- 건축한계선 - 청파로 변 및 이면부 3m	-
	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 위해 개방적 형태의 건축물 권장 (캐노피, 아케이드, 어닝 등의 적극적 활용으로 쾌적한 가로환경 조성)	-

5. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지 내 공지 및 통로 등에 관한 결정조서

위치	구분	계획내용	비고
획지 ㉔	공개 공지	- 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	-
		- 청파로 변 각각부 공개공지 위치 지정 - 용산전자사가 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	- 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	-
	연결 브릿지	주변지역1개소	
		유수지 상부 드래곤시티호텔과 연결하는 연결브릿지 시·종점 계획	
		청파로,새창로 2개소	
		특별계획구역 4,7구역 연결하는 연결브릿지 설치계획	
		이면부1개소	특별계획구역 1구역 연결하는 연결브릿지 설치계획
		※ 공중공공보행통로 및 연결브릿지 설치는 “용산전자사가 입체보행 가이드라인(안)”을 따름 ※ 연결브릿지는 주변지역과의 연계성, 공익성 등을 종합적으로 고려, 협약을 통해 민간에서 운영관리 검토 ※ 연결브릿지는 특별계획구역 간 지형의 고저차와 우선 설치 현형을 고려, 동일레벨에서 연결될 수 있도록 설치	

나. 교통처리에 관한 결정조서

위치	구분	계획내용	비고
획지 ㉔	차량출입 불허구간	청파로 변 차량출입불허구간 설정	결정도 참조

다. 공공시설 조성 및 제공에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
공공시설 제공	- 공공기여율 : 24.5% 이상 ※ 공공기여율은 도시계획시설 폐지에 따른 것으로 상한용적을 미적용 단, 용도지역 상향에 따른 공공기여율 15% 상한용적을 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	-

6. 특별계획구역에 관한 결정사항

가. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 신설

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획구역 5 (나진12·13동 부지)	한강로 3가 2-8대, 2-22대	-	증) 5,792.4	5,792.4	-

※ 도시계획시설 도로(대로2-73, 중로2-313) CAD 구역면적 제외

■ 특별계획구역에 관한 결정(신설) 사유서

구분	구역명	면적(㎡)	변경사유
신설	특별계획구역 5 (나진12·13동 부지)	5,792.4	기능이 상실된 유통업무설비를 폐지하고, AI, ICT 등 신산업용도로 복합화를 유도하기 위하여 특별계획구역 신설

나. 특별계획구역 계획지침

구분	특별계획구역 계획지침	비고
위치	용산구 한강로3가 2-8번지 일원	-
면적	5,792.4㎡	-
용도지역	일반상업지역 : 변경없음	-

구분		특별계획구역 계획지침	비고	
도시계획시설		세부개발계획 수립 시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지	-	
건폐율		• 60% 이하 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	-	
용적률		• 기준 250% 이하, 허용 610% 이하, 상한 800% 이하 ※ 친환경 의무기준 초과, 특별건축구역 지정할 경우 800% 초과 가능	-	
높이		• 120m + α ※ α는 계획 내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능	-	
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 신산업용도 도입 및 관리를 위한 계획서 제출 ※ 신산업용도 : ICT기반의 정보통신산업·소프트웨어·디지털 콘텐츠, 연구개발업 등 ※ 지정용도는 제시된 용도 중 택할 수 있음	전체면적 (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 적극적인 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	-
	공중공공보행통로		• 청파로 변, 새창로 변 조성 ※ 유수지와의 연계성을 고려하여 유수지변 공중공공보행통로 위치 변경 검토 가능 ※ 공중공공보행통로설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	-

구분		특별계획구역 계획지침		비고
	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		• 공공기여율 : 24.5% 이상 ※ 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여율(9.5%)은 상한용적률 미적용 (단, 용도지역 상향에 따른 공공기여율 15% 상한용적률 적용) ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 • 공공기여 사항 ① 유수지 상부 녹지화 및 시설 보강 ② 공공시설 등 설치비용(균형발전을 위한 재원투입) ※ 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		-

7. 인센티브계획에 관한 결정사항

가. 인센티브계획에 관한 결정조서

- 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2023.3.)」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
- 인센티브 항목은 구역현황, 입지여건, 용도지역, 접도 조건 등에 따라 차별화하고, 동일한 가구 내에서도 차등하여 계획할 수 있음
- 향후, 지상전주 및 전선지중화는 한전 등 관련부서 협의에 따라 적용 여부 검토

유형	인센티브 항목	세부계획기준	비고
중점	신산업용도 도입	- 지식기반산업시설, 창업지원시설, 스마트 물류시설 등 신산업용도 30%(전체 연면적 기준) 초과 도입 시 : $\text{기준용적률}(250\%) \times (\text{신산업용도 } 30\% \text{ 초과면적} / \text{연면적}) \times 2.4$ ※ 도입시설 산정 시 공용면적을 포함하여 산정	최대 120%p
	입체보행데크	대지 내 공중 공공보행통로 (입체보행데크) 조성 시(지역권 설정)	정량 10%p
		- 인접 타 특별계획구역과의 연결브릿지 조성 시 ※ 설치되는 연결브릿지 개수 당 인센티브 부여 ※ 구간별 사업자들의 건축 인허가 전 까지 특별계획구역 간 협약서 제출	정량 20%p
	녹지 초과확보	- 개방형 - 개방형 녹지 의무기준 20% 초과 설치 시 : $\text{기준용적률} \times (\text{추가녹지면적} / \text{대지면적}) \times 2.0$ - 20% 설치 시 : 인센티브 40%p 정량부여 - 20% 초과 설치 시 : 초과면적을 도입시설면적으로 산정, 최대 80%p ※ 20% 초과 설치 시 정량 인센티브 40% 와 초과면적으로 산정한 인센티브량을 합산하여 최대 80% 이하 부여	최대 100%p
	입체	- 입체녹지면적 설치 시, 최대 20%p (저층부 상부, 옥상, 벽면 녹화 포함) : $\text{기준용적률} \times (\text{추가녹지면적} / \text{대지면적}) \times 2.0$	
계획 유도	방재안전	- 빗물이용시설 설치 시 : $\text{기준용적률} \times 0.08$ - 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 $\geq$ 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 0.02 이상이 되도록 설치	최대 20%p
	저층부 개방공간 확보	저층부녹지와 연계되는 저층부(최소1층) 특정 시간대 완전 개방 시 (오전 10시~오후 10시 중 6시간 이상) : $\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} / 1\text{층 바닥면적}) \times 0.6$	최대 40%p

유형	인센티브 항목	세부계획기준	비고
	권장용도 도입	- 기준용적률 × (도입시설 연면적/대지면적) × 0.6 ※ 도입시설 산정 시 공용면적을 포함하여 산정	최대 40%p
	지상전주 및 전선지중화	주변도로의 기존 지상 전주 및 전선(통신케이블 등 포함) 지중화 시	정량 40%p
	가로활성화용도	1층 바닥면적의 50% 이상 및 1층 외벽길이의 1/2 이상 설치	정량 40%p

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) 제4항 제8호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.
 1. 대지의 분할, 교환에 관한 사항
 2. 자율적 공동개발
 3. 전면공지, 공개공지, 쌈지형공지 등 대지내 공지 및 대지내 통로의 위치, 성격 및 조성방법의 변경 (신설, 폐지 포함)
 4. 신산업용도 지정용도 세부업종 변경
 5. 수중조경시설물 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

(이 하 여 백)

IV. 특별계획구역 세부개발계획 결정조서

① 특별계획구역 세부개발계획(안)

8. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 신설

나. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 신설

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획구역 5 (나진12·13동 부지)	한강로 3가 2-8대, 2-22대	-	증) 5,792.4	5,792.4	-

※ 도시계획시설 도로(대로2-73, 중로2-313) CAD 구적면적 제외

■ 특별계획구역에 관한 결정(신설) 사유서

구분	구역명	면적(㎡)	변경사유
신설	특별계획구역 5 (나진12·13동 부지)	5,792.4	기능이 상실된 유통업시설비를 폐지하고, AI, ICT 등 신산업용도로 복합화를 유도하기 위하여 특별계획구역 신설

9. 토지이용 및 시설에 관한 결정

다. 용도지역·지구에 관한 결정조서

1) 용도지역 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		5,792.4	-	5,792.4	100%	-
상업지역	일반상업지역	5,792.4	-	5,792.4	100%	-

2) 용도지구 : 변경없음

라. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

10. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

마. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 신설

1) 가구 및 획지 결정조서 : 신설

구분	구역명	도면 표시번호	지번	면적(㎡)	비고
신설	특별계획구역 5 (나진12·13동 부지)	가	한강로 3가 2-8대, 2-22대	5,792.4	획지

※ 도시계획시설 도로(대로2-73, 중로2-313) CAD 구역면적 제외

■ 특별계획구역에 관한 결정(신설) 사유서

구분	도면 표시번호	변경내용	변경사유
신설	가	• 획지 신설 - 면적 : 5,792.4㎡	• 기능이 상실된 유통업무설비를 폐지하고, AI, ICT 등 신산업용으로 복합화를 유도하기 위하여 특별계획구역 신설

바. 건축물 등에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도 결정 : 변경없음

구분	특별계획구역 계획지침		세부 개발계획	비고
용도	불허용도 ①	• 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) • 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 • 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외), 자동차관련시설(주차장 제외)	좌동	-
	권장용도 ①	• 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 외벽 길이의 1/2 이상 연결 배치 • 건축법 시행령 [별표1] 제13호의 운동시설	좌동	-
	지정용도 ①	• 신산업용도, 공공임대산업시설, 공공임대상가 ※ 세부개발계획 수립 시 시행자는 신산업용도 도입 및 관리를 위한 계획서 제출 ※ 신산업용도 : ICT기반의 정보통신산업·소프트웨어·디지털 콘텐츠, 연구개발업 등 ※ 지정용도는 제시된 용도 중 택할 수 있음	좌동	전체연면적 (공용면적 포함)의 30% 이상 ※별표1참고

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) 결정 : 변경없음

■ 건폐율 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
획지	60% 이하 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	60% 이하	공중공공보행통로 면적 제외

■ 용적률 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
용적률	기준 250% 이하	좌동	-
	허용 610% 이하		-
	상한 800% 이하 ※ 친환경 의무기준 초과, 특별건축구역 지정할 경우 800% 초과 가능		-

■ 높이에 관한 결정

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기준높이	120m + α ※ α는 계획 내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능	144m 이하	-

■ 건축물 배치·형태 등에 관한 결정

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축 한계선	- 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, 어닝 등의 적극적 활용으로 쾌적한 가로환경 조성)	좌동	-

사. 기타사항에 관한 결정조서

1) 대지 내 공지 및 통로 등에 관한 결정 : 변경없음

구분			특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
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	좌동	-
		개별	- 청파로 변 가각부 공개공지 위치 지정 - 용산전자상가 사거리에 개방적인 형태로 조성 - 공중공공보행통로, 공공보행통로 등과 저층부 판매시설 등 가로활성화용도와 연계 조성하고 일반인의 접근성 및 실효성 제고	좌동	
	전면공지		건축한계선 후퇴부(3m) 보도 및 녹화공간 조성 ※ 전면공지 내 연결브릿지 설치 검토 가능	좌동	-
	공중공공 보행통로		청파로 변, 새창로 변 조성 ※ 유수지와의 연계성을 고려하여 유수지변 공중공공보행통로 위치 변경 검토 가능 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	좌동	-
	연결 브릿지	주변지역 1개소	유수지 상부 드래곤시티호텔과 연결하는 연결브릿지 시·종점 계획	좌동	
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, 동일레벨에서 연결될 수 있도록 설치					

2) 교통처리에 관한 결정 : 변경없음

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
차량출입 불허구간	청파로 변 차량출입불허구간 설정	좌동	결정도 참조

3) 공공시설 조성 및 제공에 관한 결정 : 변경

구분	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 재원투입) ※ 건축허가 시점에 결정권자, 사업자 2개 감정평가기관 평가 결과에 따른 최종 인센티브량 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⁾ 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 재원투입) : 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 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

4) 공공기여에 관한 결정

■ 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

※ 기부채납면적은 확정측량성과 및 감정평가 등에 따라 향후 조정될 수 있음

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

【 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%

아. 특별계획구역 세부개발계획

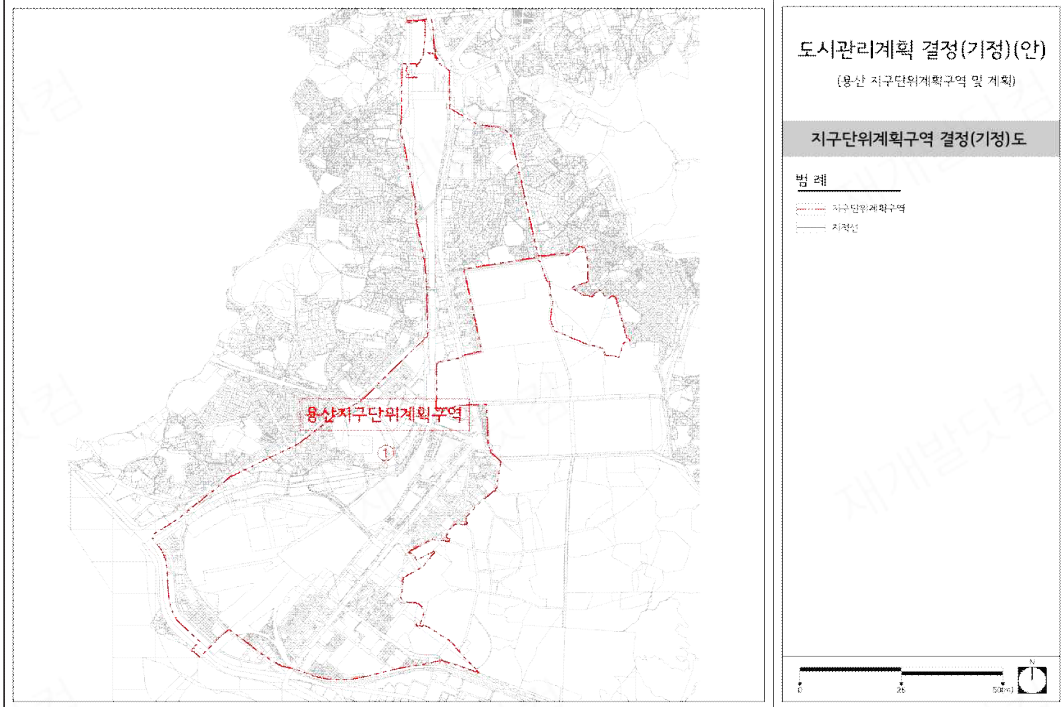
구분	특별계획구역 세부개발계획	비고
위치	용산구 한강로3가 2-8번지 일원	-
면적	5,792.4㎡	-
용도지역	일반상업지역 : 변경없음	-
도시계획시설	세부개발계획 수립 시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지	-
건폐율	• 60% 이하	-
용적률	• 기준 250% 이하, 허용 610% 이하, 상한 800% 이하 ※ 친환경 의무기준 초과, 특별건축구역 지정할 경우 800% 초과 가능	-
높이	• 144m 이하	-
용도	불허용도 • 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) • 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외), 자동차관련시설(주차장 제외)	-
	지정용도 • 신산업용도, 공공임대산업시설, 공공임대상가 ※ 세부개발계획 수립 시 시행자는 신산업 용도 도입 및 관리를 위한 계획서 제출	전체연면적 (공용면적)

구분		특별계획구역 세부개발계획		비고
		※ 신산업용도 : ICT기반의 정보통신산업 · 소프트웨어 · 디지털 콘텐츠, 연구개발업 등 ※ 지정용도는 제시된 용도 중 택할 수 있음		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, 세창로 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, 세창로 2개소	특별계획구역 4, 7구역 연결하는 연결브릿지 설치계획	
		이면부 1개소	특별계획구역 1구역 연결하는 연결브릿지 설치계획	
		※ 공중공공보행통로 및 연결브릿지 설치는 “용산전자상가 일체보행 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		

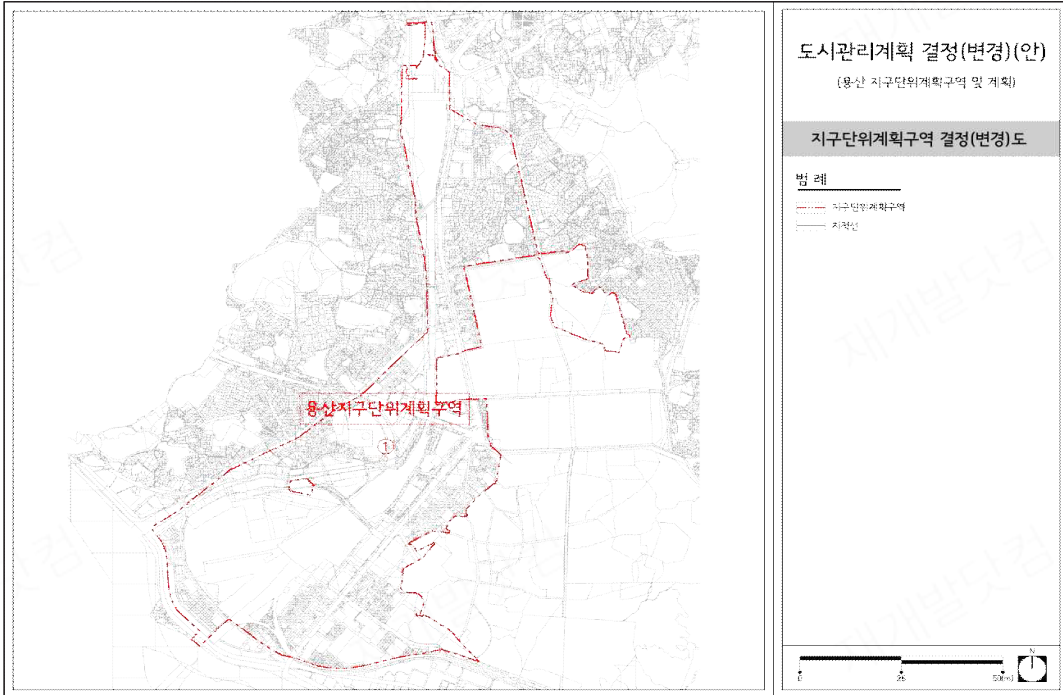
구분	특별계획구역 세부개발계획	비고
교통처리계획	• 청파로 변 차량출입불허구간 설정	-
공공시설 조성 및 제공	• 공공기여 부담률(순부담률) : 40.14% ※ 용적률 완화적용에 따른 기부채납 30.64% ※ 도시계획시설 폐지에 따른 기부채납 9.50% • 공공기여 사항 ① 공공시설(도로) 부담률 : 1.70% - 도 로 : 98.2㎡ (1.70%) ② 유수지 상부 녹지화 및 시설보강(9.97%) - 제공위치 : 용산유수지(한강로3가 23-1일원) - 제공내용 : 유수지 상부 녹지화 및 시설보강 - 제공면적 : 5,130.0㎡(환산부지면적 : 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 재원투입) : 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 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	-

<붙임>

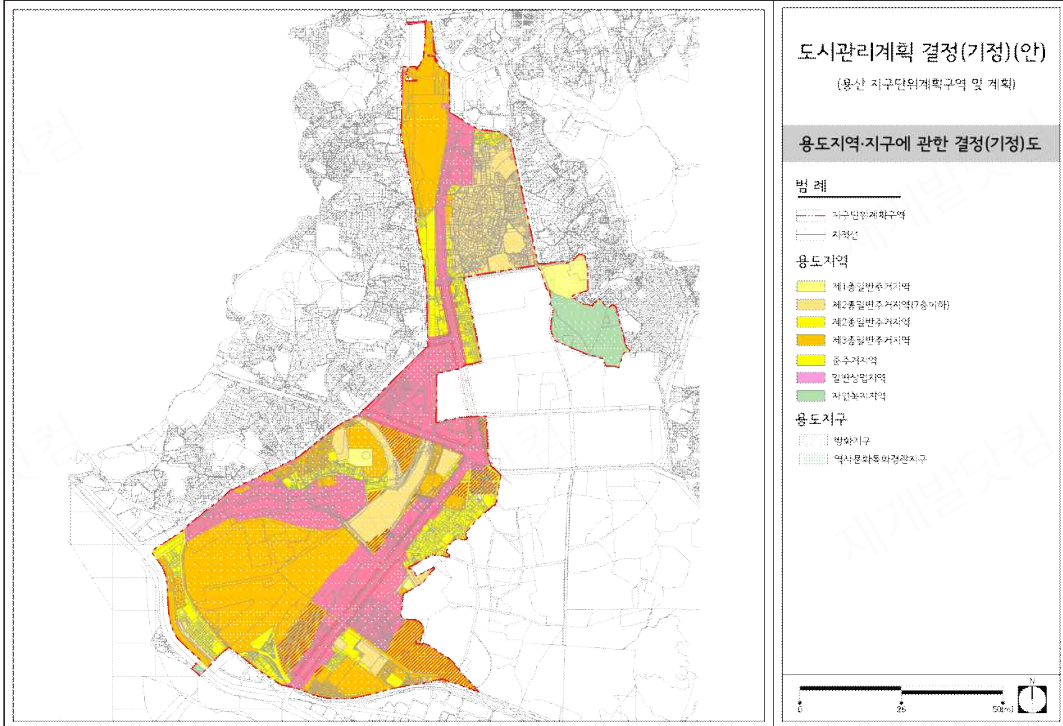
■ [용산 지구단위계획구역] - 지구단위계획구역 결정(기정)도



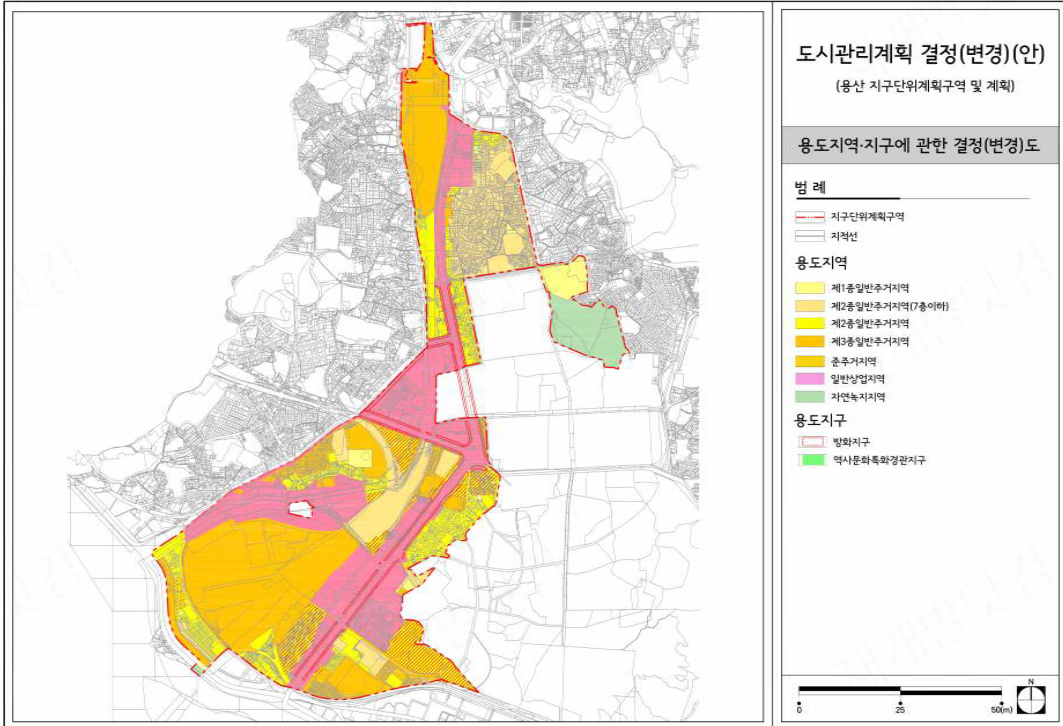
■ [용산 지구단위계획구역] - 지구단위계획구역 결정(변경)도



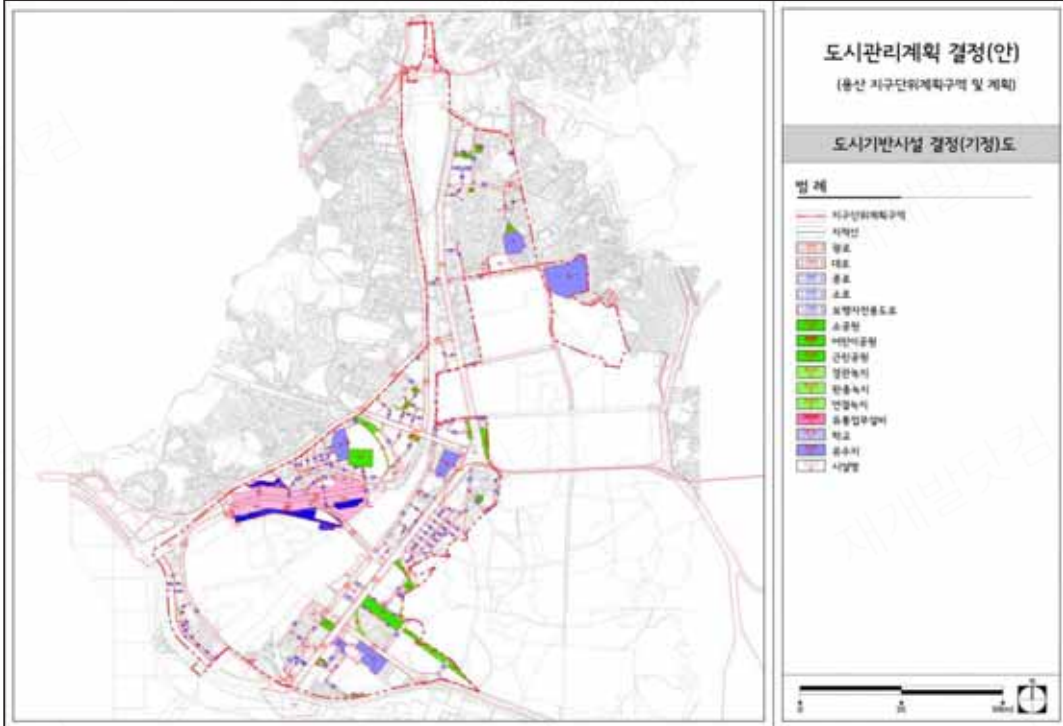
■ [용산 지구단위계획구역] - 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



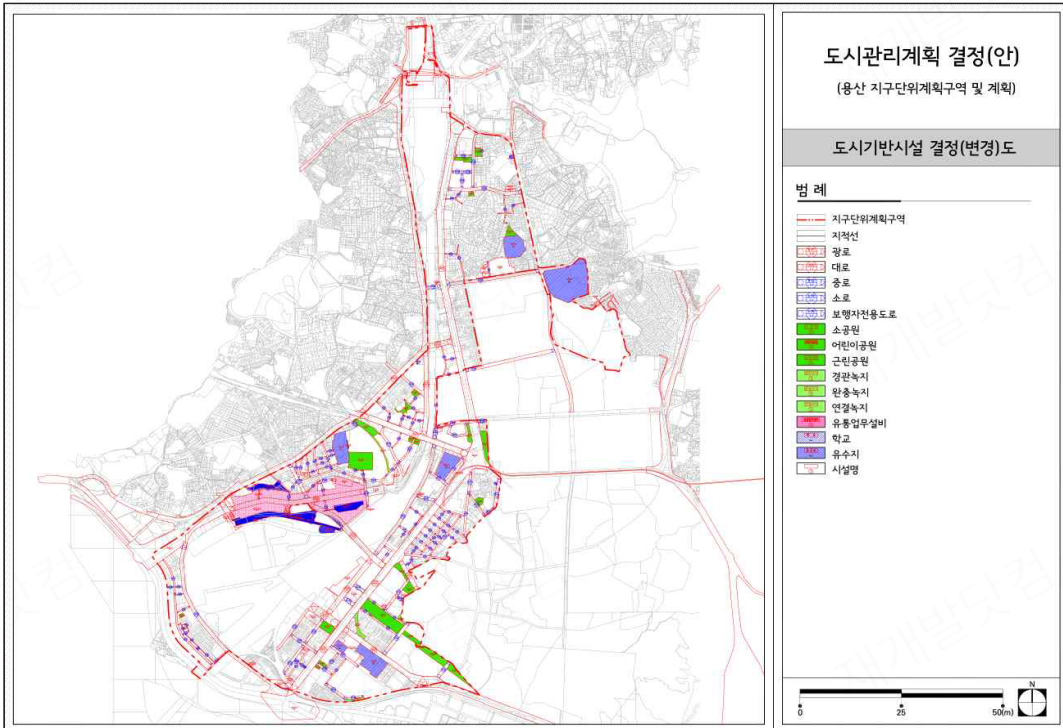
■ [용산 지구단위계획구역] - 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



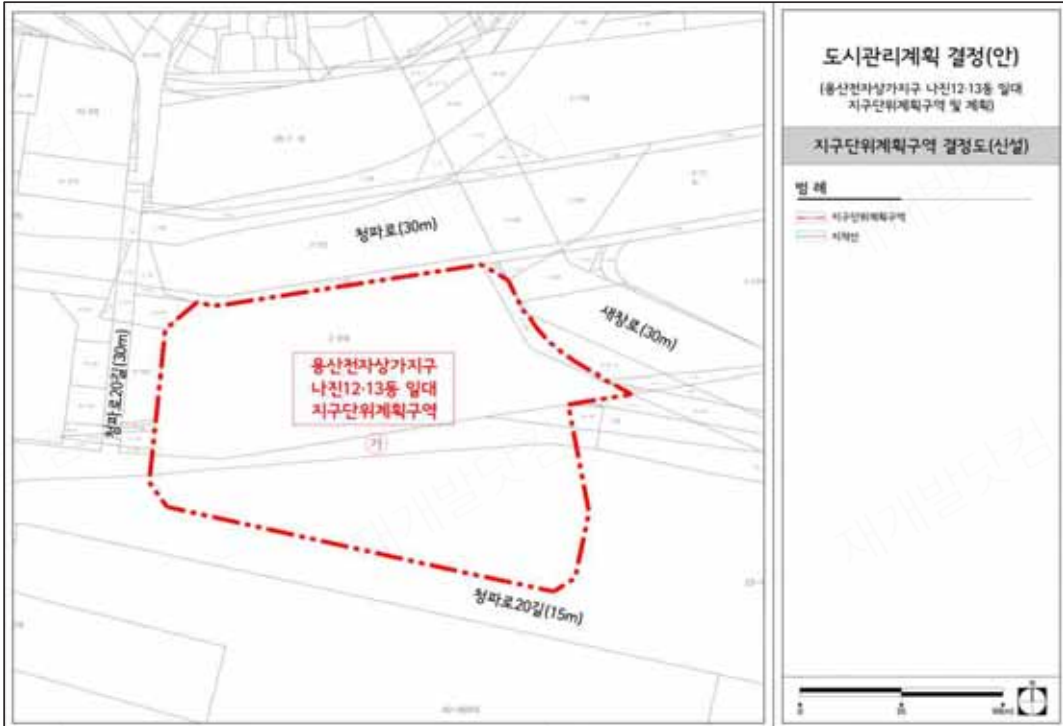
■ [용산 지구단위계획구역] - 도시기반시설 결정(기정)도



■ [용산 지구단위계획구역] - 도시기반시설 결정(변경)도



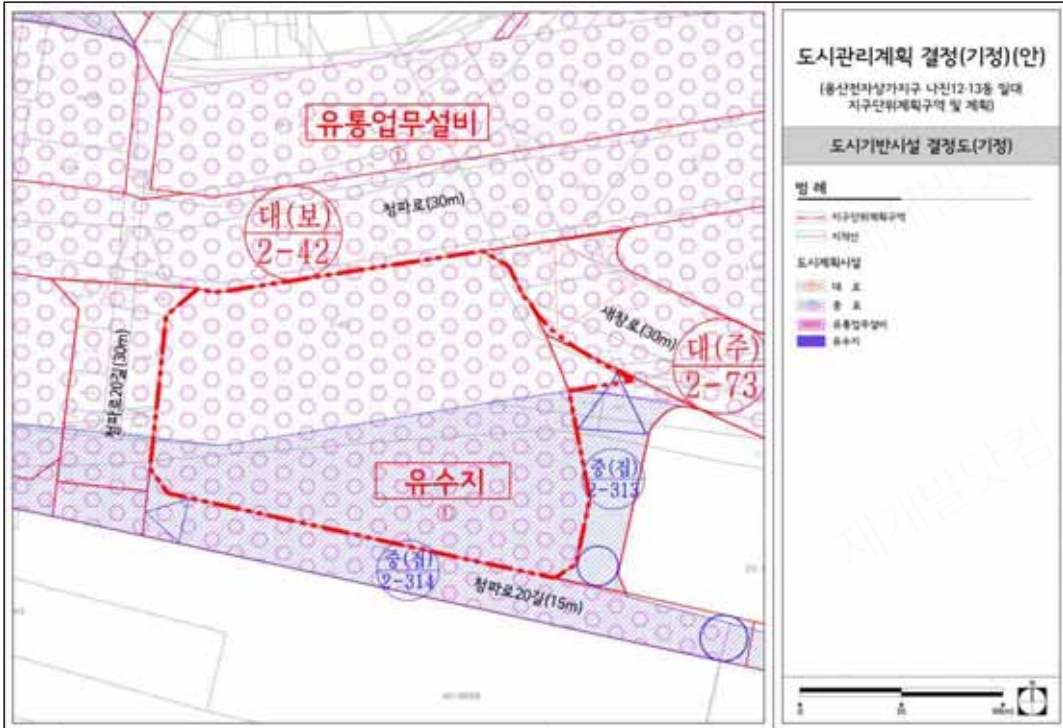
■ [용산전자상가지구 나진12,13동 일대 지구단위계획구역] - 지구단위계획구역 결정도(신설)



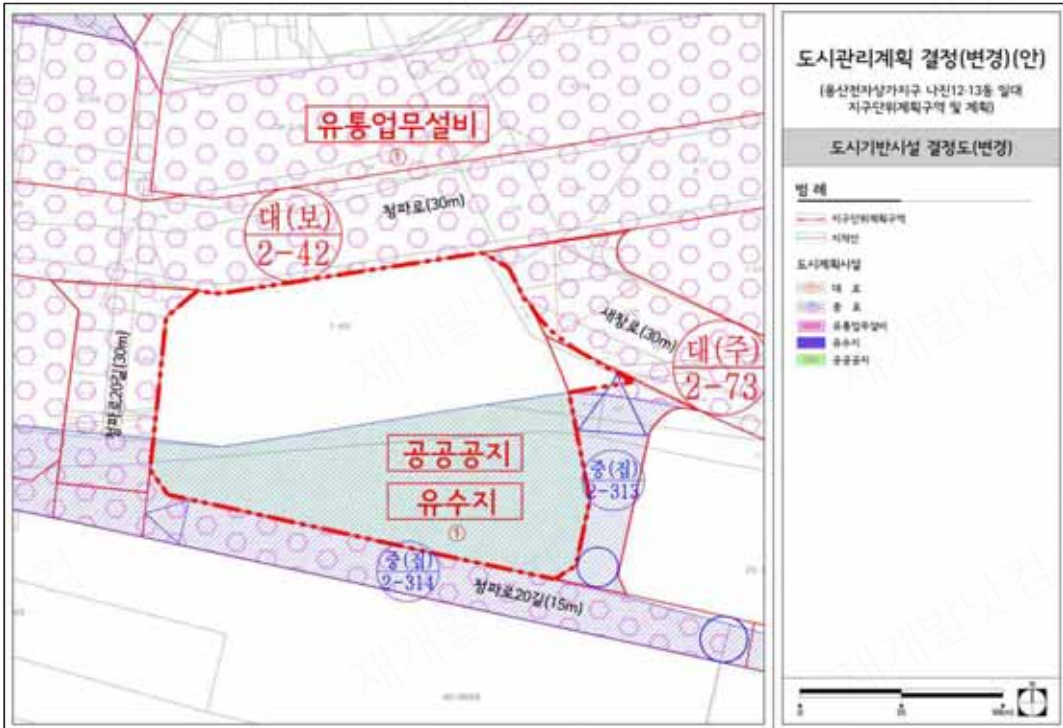
■ [용산전자상가지구 나진12,13동 일대 지구단위계획구역] - 용도지역·지구 결정도(변경없음)



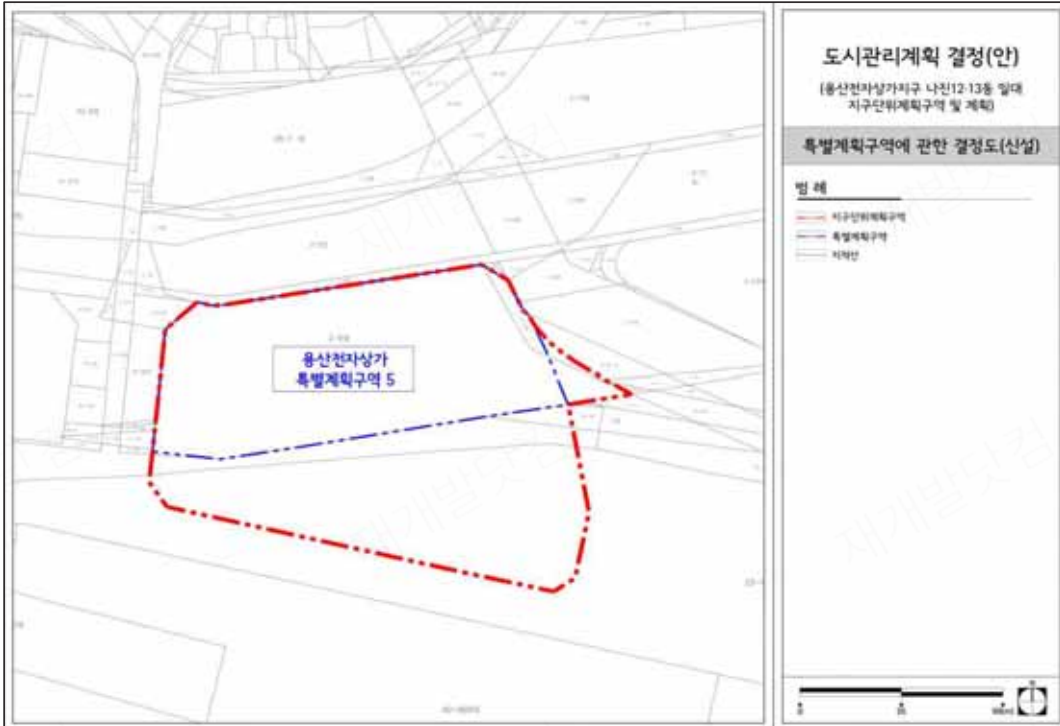
■ [용산전자상가지구 나진12,13동 일대 지구단위계획구역] - 도시기반시설 결정(기정)도



■ [용산전자상가지구 나진12,13동 일대 지구단위계획구역] - 도시기반시설 결정(변경)도



■ [용산전자상가지구 나진12,13동 일대 지구단위계획구역] - 특별계획구역에 관한 결정도(신설)



■ [용산전자상가지구 나진12,13동 일대 지구단위계획구역] - 특별계획구역 세부개발계획 결정도(신설)

