

◆ 서울특별시공고 제2026-1799호

**도시관리계획(용산전자상가지구 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경),
나진10·11동 일대 지구단위계획구역 및 계획, 특별계획구역4 세부개발계획)
결정(안) 열람공고**

1. 서울특별시고시 제2026-226호(2026.4.23.)로 지구단위계획 결정(재정비) 및 서울특별시고시 제2025-657호(2025.11.27.)로 결정(변경)된 용산전자상가지구 지구단위계획구역 내 나진상가 10·11동 부지에 대한 도시관리계획(용산전자상가지구 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경), 나진10·11동 지구단위계획구역 및 계획, 특별계획구역4 세부개발계획) 결정(안)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제6조, 「서울특별시 도시계획조례」 제7조에 따라 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 아래와 같이 열람공고 합니다.
2. 본 도시관리계획 결정(안)에 대하여 의견이 있으시면 열람기간 내 의견서를 열람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 6월 11일
서울특별시

1. 열람기간 : 공고일 다음날부터 14일간
2. 열람장소 : 서울특별시 도시관리과 (☎ 02-2133-8385)
용산구청 도시계획과 (☎ 02-2199-7412)

3. 열람내용

① 용산전자상가지구 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)(안)

01. 지구단위계획구역에 관한 결정사항 : 변경

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	⑤	용산전자상가지구 지구단위계획구역	용산구 한강로3가 일대	119,703.10	감) 5,337.10	114,366.00	서고 제1995-53호 ('95.03.10.)	-

02. 토지이용 및 시설에 관한 결정사항 : 변경

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		119,703.10	감) 5,337.10	114,366.00	100.00	-
주거지역	제3종일반주거지역	195.88	-	195.88	0.17	-
상업지역	일반상업지역	119,507.22	감) 5,337.10	114,170.12	99.83	-

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

03. 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항 : 변경

1. 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 가구 및 획지 규모 결정(변경)조서

■ 전자상가 주변지구 : 변경

구분	가구 번호	면적(㎡)	위치		면적(㎡)		비고
			동	지번	필지	소계	
기정	전3	2,433.4 (1,493.5)	한강로3가	1천	363.8	-	-
				1-8천	531.1	-	-
				2-1천	160.1	-	-
			신계동	28-33천	438.5	-	-
변경	전3	939.8 (0)	-	-	-	-	용산전자상가지구 지구단위계획구역 제척

※ 면적에서 ()는 지구단위계획구역 내 포함되어 있는 가구 면적임

2. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

3. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

4. 특별계획구역의 지정 및 변경에 관한 결정조서 : 변경

구분	도면 표시 번호	구역명	면적(㎡)			비고
			필지		소계	
합 계			80,797.2	감) 3,085.9	77,711.3	-
변경	㉔	용산전자상가지구 특별계획구역4	3,085.9	감) 3,085.9	0	구역제척
기정	㉕	용산전자상가지구 특별계획구역6	3,160.9	-	3,160.9	계획결정
기정	㉖	용산전자상가지구 특별계획구역7	1,992.9	-	1,992.9	계획결정
기정	㉗	용산전자상가지구 특별계획구역8	12,894.9	-	12,894.9	계획결정

구분	도면표시 번호	구역명	면적(㎡)			비고
			필지		소계	
기정	㉔	용산전자상가지구 특별계획구역1	17,414.3	-	17,414.3	계획수립중
기정	㉕	용산전자상가지구 특별계획구역2	7,797.3	-	7,797.3	계획수립중
기정	㉖	용산전자상가지구 특별계획구역3	8,950.6	-	8,950.6	미시행
기정	㉗	용산전자상가지구 특별계획구역5	5,792.4	-	5,792.4	계획결정
기정	㉘	용산전자상가지구 특별계획구역9	3,443.2	-	3,443.2	미시행
기정	㉙	용산전자상가지구 특별계획구역10	6,335.2	-	6,335.2	계획결정
기정	㉚	용산전자상가지구 특별계획구역11	9,929.6	-	9,929.6	미시행

5. 경미한 사항에 관한 결정 : 변경없음

② 나진10·11동 일대 지구단위계획구역에 관한 결정(안)

01. 지구단위계획구역에 관한 결정사항 : 신설

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	나진10·11동 일대 지구단위계획구역	한강로3가 1~3 일대	-	증) 5,337.1	5,337.1	-

02. 토지이용 및 시설에 관한 결정사항 : 변경

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		5,337.1	-	5,337.1	100.0	-
상업지역	일반상업지역	5,337.1	-	5,337.1	100.0	-

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정조서 : 변경없음

2) 주차장 결정조서 : 신설

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	한강로3가 1 외 3필지	-	증) 1,493.5	1,493.5	-	• 입체적 도시계획시설 결정조서 참조

■ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	규모		최초 결정일	비고
신설	①	주차장	한강로3가 1 외 3필지	층수	지하1~3층 일부 (비도시계획시설 지하3~지상11층 일부를 제외한 모든 구간)	-	• 도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도 참조
				수평투영면적	2,069.99㎡		

나. 유통 및 공급시설 : 변경없음

1) 유통업무설비 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	유통업무설비	한강로2가 15일대	80,015.8 (757.7)	-	80,015.8 (757.7)	건고-제332호 (85.07.31.)	-

※ () 면적은 나진10·11동 일대 지구단위계획구역 내 포함되어 있는 면적임

03. 공공기여에 관한 결정사항 : 신설

1. 공공기여에 관한 결정(신설)조서

가. 나진10·11동 일대 특별계획구역 공공기여 계획

구분	공공기여 기준	비고
공공기여에 관한 사항	- 공공기여율 17.5% 이상 ※ 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여율 2.5% 상한용적률 미적용 - 단, 용도지역 상향에 따른 공공기여율 15% 상한용적률 적용 ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 - 공공기여사항 ① 토지 ② 공공지원시설 ③ 공공시설 등 설치비용 제공	-

04. 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항 : 변경

- 가. 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 신설(기재생략)
- 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(신설)조서 : 신설(기재생략)
- 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(신설)조서 : 신설(기재생략)
- 특별계획구역의 지정 및 변경에 관한 결정(신설)조서

■ 특별계획구역 4 ① : 신설

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	특별계획구역 4	한강로3가 1-3 일대	-	증) 3,085.9	3,085.9	-	-

가. 특별계획구역 계획지침 : 신설

구분	계획지침		비고
위치	• 한강로3가 1-3 일대		-
면적	• 3,085.9㎡		-
용도지역	• 일반상업지역		-
용도지구	-		-
가구 및 획지	• 획지 : 3,085.9㎡		-
밀도	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 ※ 공공시설 제공에 따른 상한용적률 800%까지 인정 ※ 공개공지 초과 설치, 친환경 의무기준 초과 등을 통한 800% 초과 가능 (적용산식 : 허용용적률 X 완화비율)	-
높이		• 100m + α ※ α는 계획내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능	-
건축물 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 수립시 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	• 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 가로활성화 용도 : 제3호 제1종 근린생활시설 및 제7호 판매시설 중 식품, 잡화, 의류, 서적 등 일용품소매점 / 제1종, 제2종 휴게음식점, 제과점 / 제4호 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 서점(1층 바닥면적의 50% 이상, 가로변에 접한 외벽길이의 1/2이상 연결 배치) • 제13호의 운동시설 • 신산업용도	-

구분			계획지침	비고	
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 위한 개방적 형태의 건축물 권장 (캐노피, 아케이드, 어닝 등의 적극적 활용으로 쾌적한 가로환경 조성)	-	
대지 내 공지 및 통로	전면공지		• 건축한계선 후퇴부(3m) 보도 및 녹화공간 조성 ※ 전면공지 내 연결브릿지 설치 검토 가능	-	
	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 • 용산전자상가 사거리에 개방적인 형태로 조성 • 공중공공보행통로 등과 저층부 판매시설 등 가로활성화 용도와 연계 조성하고 일반인의 접근성 및 실효성 제고	-	
	공중공공보행통로		• 청파로 변 조성 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	-	
	연결브릿지		새창로 1개소	• 특별계획구역 6구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획	-
			청파로 1개소	• 특별계획구역 5구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획	
			이면부 1개소	• 특별계획구역 3구역 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, 동일 레벨에서 연결될 수 있도록 설치		
교통처리계획			• 청파로 변 차량출입불허구간 설정(지침도 참조)	-	
공공기여에 관한 사항			• 공공기여율 : 17.5% 이상 ※ 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여율 2.5% 상한용적을 미적용 • 단, 용도지역 상향에 따른 공공기여율 15% 상한용적을 적용 ※ 「신산업응도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 • 공공기여 사항 ① 토지 ② 공공지원시설 ③ 공공시설 등 설치비용 제공	-	

구분	계획지침	비고
기타	- 주거비율 : 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡ 이하, 전체 20% 이상) - 특별계획구역간 유연한 통합 허용 - 개방형녹지(녹화공간) 20% 이상 확보 ※ 건축인·허가 전 서울시 조경과 등 관련부서와 토심, 수종, 식재수량 등 구체적 계획 적정성 검토 - 세부개발계획 수립 시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지	-

05. 경미한 사항에 관한 결정 : 신설(기재생략)

㉔ 나진10·11동 일대 특별계획구역 세부개발계획 결정(안) : 기재생략 (열람장소 비치)

4. 관계도서 : 생략 (열람장소 비치도서 참조)

5. 기타사항

- 열람내용은 확정된 안이 아니므로 추후 도시관리계획 결정 절차 이행 중 변경될 수 있습니다.
- 기타 자세한 사항은 서울특별시 도시관리과 (☎ 02-2133-8385)로 문의하시기 바랍니다.