

◆ 서울특별시고시 제2026-226호

도시관리계획(용산전자상가지구 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

울특별시고시 제1995-53호(1995.3.10.)로 용산 제1종지구단위계획구역(중전 상세계획구역)으로 결정되고, 서울특별시고시 제2010-438호(2010.12.2.)로 결정된 용산 제1종지구단위계획에 대하여 2025년 제18차 도시·건축공동위원회 심의(2025.11.12.) 등을 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 동법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)을 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 동법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 23일
서울특별시

I. 결정 취지

「2040서울도시기본계획」(‘23.1.)에서 국가상징거점으로 3도심에 준하는 기능을 부여하고 있는 용산일대에 대해 미래신도심으로 중심성을 강화하고 지역별 특성에 따라 계획이 구체화될 수 있도록, 용산지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)(안) 수립하고 재정비 하는 사항임.

II. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	1	용산 지구단위계획구역	중구 봉래동 ~ 용산구 한강로 일대	3,259,349.1	서고 제1995-53호 (1995.3.10.)	-
	1	서울역 일대 지구단위계획구역	중구 봉래동 ~ 용산구 두텁바위로 일대	710,541.62	서고 제1995-53호 (1995.3.10.)	-
변경	2	남영역 일대 지구단위계획구역	용산구 두텁바위로 일대 ~ 백범로 일대	358,536.69		-
	3	삼각지역 일대 지구단위계획구역	용산구 백범로 일대 ~ 새창로 일대	725,899.93		-
	4	용산역 일대 지구단위계획구역	용산구 새창로 일대 ~ 한강로 일대	1,024,943.99		-
	5	용산전자상지구 지구단위계획구역	용산구 한강로 3가 일대	119,703.10		-
	6	한강로 동측 지구단위계획구역	용산구 한강대로 ~ 용산동 5가 일대	424,022.29		-

■ 지구단위계획구역 결정 사유

도면 표시번호	구역명	변경내용	변경사유
1	서울역 일대 지구단위계획구역	구역계 변경 및 지구단위계획 구역 분할	• 용산지구단위계획구역 내 용산전자상가지구 나진 12·13동 지구단위계획 결정(산설)에 따른 구역 편입 (중 11,118.9㎡) • 문배동 30-10일대 역세권 활성화사업 지구단위계획 결정 (산설)에 따른 구역 편입 (중 9,378.9㎡) • 용산 지구단위계획구역 용산전자상가지구 내 나진 19·20동 지구단위계획 결정(산설)에 따른 구역 편입 (중 6,335.2㎡) • 캠프킴 이전 후 거점개발 예정지로서 선제적 관리를 위한 구역내 편입 (중 60,395.79㎡) • 용산국제업무지구 특별계획구역과의 한강 연결성 강화 고려 강변북로 및 하천 일부 구역 편입 (중 17,069.72㎡) • 과도한 면적으로 인한 도시관리의 한계를 극복하고, 지역 특성을 구체화하여 계획의 합리성, 실현성 증진과 유연하며, 효율적인 도시관리를 위하여 지구단위계획구역 6개 구역 분할
2	남영역 일대 지구단위계획구역		
3	삼각지역 일대 지구단위계획구역		
4	용산역 일대 지구단위계획구역		
5	용산전자상지구 지구단위계획구역		
6	한강로 동측 지구단위계획구역		

② 도시관리 계획에 관한 결정

1. 용도지역·지구 결정조서 : 변경

가. 용도지역 결정 조서 : 변경

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		3,259,349.1	감) 3,139,646.00	119,703.10	100.0	-
주거 지역	소 계	1,934,426.96	감) 1,934,231.08	195.88	0.16	-
	제1종일반주거지역	30,673.00	감) 30,673.00	-	-	-
	제2종일반주거지역	493,474.05	감) 493,474.05	-	-	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	507,687.80	감) 507,687.80	-	-	-
	제3종일반주거지역	724,755.01	감) 724,559.13	195.88	0.16	-
	준주거지역	177,837.10	감) 177,837.10	-	-	-
상업 지역	소계	1,324,507.94	감) 1,205,000.72	119,507.22	99.84	-
	일반상업지역	1,222,376.94	감) 1,102,869.72	119,507.22	99.84	-
	중심상업지역	102,131.00	감) 102,131.00	-	-	-
자연녹지지역		414.20	감) 414.20	-	-	-

■ 용도지역 결정 사유

구 분		변경 내용	변 경 사 유
주거 지역	제1종일반주거지역	감) 30,673.00	지구단위계획구역 변경에 따른 용도지역 면적 변경
	제2종일반주거지역	감) 493,474.05	
	제2종일반주거지역(7층 이하)	감) 507,687.80	
	제3종일반주거지역	감) 724,559.13	
	준주거지역	감) 177,837.10	
일반상업지역		감) 1,102,869.72	
중심상업지역		감) 102,131.00	
자연녹지지역		감) 414.20	

2. 도시계획시설 결정조서 : 변경

가. 교통시설 : 변경없음

1) 도로 : 변경없음

■ 도로 결정조서(변경없음)

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	2	42	30	보조간선 도로	815	한강로2가 (중로3-7)	한강로3가 (대2-5)	일반도로	건고 제198호 (1971.4.7.)	-
기정	대로	2	73	30~36	주간선 도로	605	한강로2가 (광로3-9)	한강로3가 (대로2-42)	일반도로	건고 제561호 (1985.12.23.)	-
기정	대로	3	3	25~28	집산도로	327	한강로3가 40-1	한강로3가 40-1	일반도로	서고 제 639호 (2025.11.20.)	-
기정	중로	1	14	20~40	보조간선 도로	2800 (230)	용산시장 (입구)	마포구 대흥동	일반도로	총고 제722호 (1936.12.26.)	-
기정	중로	2	313	13	집산도로	70	한강로3가 23-1	한강로3가 2-8	일반도로	서고 제177호 (1987.3.19.)	용산 도시재생 혁신지구
기정	중로	2	314	15	집산도로	328	한강로3가 23-1	한강로3가 23-1	일반도로	서고 제177호 (1987.3.19.)	용산 전자상가변
기정	중로	3	7	9~12	집산도로	155	한강로2가 (대3-1)	신계동 6-25	일반도로	서고 제229호 (2001.7.10.)	-
기정	중로	3	8	12	집산도로	95	신계동 47	신계동 33-3	일반도로	서고 제638호 (1987.9.16.)	-
기정	소로	2	10	8	국지도로	82	한강로3가 (대2-42)	한강로3가 (중3-8)	일반도로	서고 제638호 (1987.9.16.)	-

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	2	11	8	국지도로	60	한강로3가 (대2-42)	한강로3가 (대2-73)	일반도로	건고 제332호 (1985.7.31.)	-
기정	소로	2	13	8	국지도로	40	신계동 42-12	신계동 (대2-42)	일반도로	-	-
기정	소로	3	37	4	국지도로	100	신계동 (중1-14)	신계동 33-3	일반도로	서고 제881호 (1987.12.14.)	-
기정	소로	3	38	6	국지도로	153	원효로2가 92-8	신계동 40-1	일반도로	서고 제881호 (1987.12.14.)	-
기정	소로	3	39	6	국지도로	260	한강로3가 16-31	신계동 42-4	일반도로	서고 제881호 (1987.12.14.)	-
기정	소로	3	40	6	국지도로	53	원효로3가 53-5	원효로3가 51-32	일반도로	서고 제881호 (1987.12.14.)	-
기정	소로	3	64	6	국지도로	85	한강로2가 12-12	한강로2가 47	일반도로	서고 제610호 (2025.11.6.)	용산 전자상가 특별계획 구역8

※ 도로연장에서 ()는 지구단위계획 구역 내 연장임

나. 공간시설 : 신설

1) 공공공지 : 신설

■ 공공공지 결정(신설)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
합계			-	5,130.0	-	5,130.0	-	-
신설	⑦	공공공지	한강로3가 23-1일대	5,130.0	-	5,130.0	서고 제414호 (2025.7.24.)	용산전자상가 특별계획구역⑤

■ 공공공지 결정(신설)조서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑦	공공공지	- 공공공지 신설 - 면적 : 5,130.0㎡	용산지구단위계획구역 내 용산전자상가지구 나진12·13동 지구단위계획 결정(신설)에 따른 공공공지 신설

다. 유통 및 공급시설 : 변경**1) 유통업무설비(변경)****■ 유통업무설비 결정(변경)조서**

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	유통업무설비	한강로2가 15일대	80,193.8	감) 178.0	80,015.8	건고 제332호 (1985.7.31.)	-

■ 유통업무설비 결정 사유

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	유통업무 설비	토지 및 건축물 소유권에 따른 일부 도시계획시설선 조정	토지 및 건축물 소유자 동일 부지 일부 포함되어 불합리한 도시계획시설선 조정(감 178.0㎡)

마. 방재시설(변경없음)**1) 유수지 : 변경없음****■ 유수지 결정조서(변경없음)**

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
합계			-	45,064.0	-	45,064.0	-	-
기정	②	유수지	원효로3가 50-1일대	7,130.0	-	7,130.0	건고 제579호 (1971.9.30.)	-
기정	③	유수지	한강로3가 19-2일대	30,635.0	-	30,635.0	건고 제579호 (1971.9.30.)	공공공지 중복결정 (5,130㎡)
기정	④	유수지	청파로20길 34일대	7,299.0	-	7,299.0	건고 제579호 (1971.9.30.)	-

3. 친환경 및 방재안전에 관한 결정조서 : 신설

가. 친환경 계획 : 신설

- 허용용적률 인센티브, 상한용적률 인센티브 계획유도에 인센티브 항목 적용

인센티브 항목		세부항목	완화내용	비고													
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우(기후환경본부 방침 연동 적용)	기준용적률 × 0.05	허용 용적률													
	저영향개발	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	기준용적률 × 0.05														
디자인 혁신	유니버설 디자인 도입	• 장애물 없는 생활환경 인증 시 (최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03)	기준용적률 × 0.03 ~ 0.05														
친환경 건축물		친환경 건축물 인증 완화비율(β)		허용용적률 + 법적용적률× Σ친환경 건축물 인증 완화비율(β)	상한 용적률												
		① 에너지효율등급 및 ZEB 인증															
		<table><tr><th>구분</th><th>ZEB1 에너지효율 1+</th><th>ZEB2</th><th>ZEB3</th><th>ZEB4</th><th>ZEB5</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td></tr></table>				구분	ZEB1 에너지효율 1+	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화비율	15%	14%	13%	12%	11%
		구분	ZEB1 에너지효율 1+			ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5								
		완화비율	15%			14%	13%	12%	11%								
② 녹색건축 인증																	
<table><tr><th>완화조건</th><th>최대완화비율</th></tr><tr><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>6%</td></tr><tr><td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr></table>		완화조건	최대완화비율	녹색건축 최우수 등급	6%	녹색건축 우수 등급	3%										
완화조건	최대완화비율																
녹색건축 최우수 등급	6%																
녹색건축 우수 등급	3%																
③ 재활용 건축자재 사용																	
<table><tr><th>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</th><th>15% 이상</th><th>20% 이상</th><th>25% 이상</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td></tr></table>		재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상	완화비율	5%	10%	15%								
재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상														
완화비율	5%	10%	15%														
④ 장수명주택인증																	
<table><tr><th>장수명주택 인증등급</th><th>최우수</th><th>우수</th></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table>		장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율	15%	10%										
장수명주택 인증등급	최우수	우수															
완화비율	15%	10%															
		- ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 ((Σ①~③) ≥ 15% → 15% 적용) - ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정 후 시행															

나. 방재안전계획 : 신설

- 서울시 안전관리 기본계획, 서울시 풍수해저감 종합계획, 재해지도, 산사태 발생 우려지역 조사 및 취약지역 지정·관리 지침, 방재지구, 방화지구, 화재경계지구의 7가지 계획 중 1가지에 해당

구분		계획 내용		비고
		적용위치	적용기준	
자연재해 대책법	재해지도 (침수관련)	원효로1가 43-8, 121-48 일대 및 원효로변 일대 한강로2가 한강대로변 일대 한강로3가 신용산 지하차도 일대 (도면참조)	• 침수예상구역에 대해서는 저영향개발 빗물분담량 확보에 대한 허용용적률 인센티브를 계획하여 침수방지 저감대책 마련	-

4. 지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정조서 : 신설

가. 지역(역사)자산 보전·활용계획 : 신설

- 지역(역사)자산 조사는 문화재, 근대 문화유산, 서울미래유산 등 8가지로 구분됨
- 용산 지구단위계획구역은 문화재(국가등록문화재) 및 기타 지역자산(매장문화재)에 해당되며, 역사유산 (흔적)남기기 가이드라인(2013)의 관리지침을 따름
- 현재에는 원형의 모습 형태가 남아 있지는 않지만, 자료상 또는 “터”의 형태로 전해져 해당 지역의 역사성과 장소성을 유추할 수 있는 자원, 향후 발굴 가능성이 있는 문화재 (「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제2조에 따름)

※ 문화재공간정보서비스(<http://gis-heritage.go.kr>)에 따라 적용위치 확인

※ 지표조사보고서에 매장문화재가 존재하는 것으로 표시된 지역으로, 이 지역에 대한 발굴조사가 완료되었을 경우 해당사항 없음

(이 하 여 백)

③ 건축계획에 관한 결정

1. 획지에 관한 결정조서 : 변경

가. 최대개발규모 : 변경없음

구분	계획내용	비고
간선부	• 3,000㎡ 이하	적용범위 변경
이면부		

※ 기존대지 및 획지, 특별계획구역 제외

※ 최대개발규모 적용 예외

- 단일 필지의 최대개발규모 초과 시
- 기 공동개발 된 필지
- 획지 및 모든 공동개발 필지면적 합계가 최대개발규모 초과 시

나. 획지계획에 관한 결정조서 : 변경

구분	계획내용	비고
기정	• 간선도로변(한강대로, 원효로)에 한하여 계획 수립 • 대지분할기준, 현황 대지규모 등을 통해 적정 개발규모 유도 • 획지 내 필지는 개별건축 불가함 - 변경 시 도시관리계획 변경절차 이행	-
변경	• 소유자 간 합의되지 않은 상태의 과도한 지정 지양 • 획지계획 전면해제 → 공동개발 또는 자율적 개발 - 계획 실현성 제고	-

다. 공동개발에 관한 결정조서 : 변경

구 분	적용위치	계획기준
공동개발(권장)	도면참조	• 공동개발(권장) 최소화
자율적 공동개발	도면참조	• 지구단위계획 지침에 의해 공동개발이 계획되지 않은 필지도 최대개발규모를 초과하지 아니하는 범위 안에서 자율적(선택적) 공동개발 가능 • 자율적 공동개발을 적용함에 있어서 가급적 대지가 정형화 되도록 계획 하며, 아래의 경우 자율적 공동개발 불가함(단, 구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 허용) 1. 부정형 필지가 형성되는 경우 2. 인접필지가 맹지 또는 부정형 등 개발이 불합리하다고 인정되는 경우 3. 공동개발 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우
필지분할 가능선	도면참조	• 대지 형태의 정형화 및 이용 효율성 제고를 위해 필지 분할을 권장 • 도로 등 장래 도시계획시설로 확보하고자 계획된 필지 - 필지 분할선을 기준으로 대지 분할 후 공공시설 또는 기반 시설 제공

라. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서 : 변경

1) 기정

■ 전자상가지구

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획 내용	비고
		동	지번	필지	소계		
전1	4,787 (1,209.9)	한강로2가	14-18대	1,209.9	-	-	-
전2	20,568	한강로2가	15-19대	2,465.7	-	-	-
			15-46대	977.5	-	-	-
			15-36유	150.9	-	-	-
			15-47대	484.6	-	-	-
			15-51대	333.9	-	-	-
			16-5대	206.6	-	-	-
			16-8대	8,684.0	-	-	-
			16-14대	12.0	-	-	-
			16-15대	5.8	-	-	-
			16-16대	7.5	-	-	-
			17-3유	1.6	-	-	-
			17-7유	25.6	-	-	-
			17-8유	17.1	-	-	-
			15-14제	332.2	-	-	-
			15-48유	58.2	-	-	-
			15-49유	31.7	-	-	-
			15-50유	22.1	-	-	-
			16-1유	6,728.9	-	-	-
			16-10유	22.1	-	-	-
전3	2,433.4 (1,493.5)	한강로3가	1천	363.8	-	-	-
			1-8천	531.1	-	-	-
			2-1천	160.1	-	-	-
		신계동	28-33천	438.5	-	-	-
전4	5,049.2	한강로3가	14-1천	101.2	-	-	-
			22-1유	858.6	-	-	-
			23-1유	4,089.4	-	-	-
전6	23,649	한강로3가	16-9대	9,044.3	-	-	-
			16-26대	4,134.0	-	-	-
			16-27대	27.6	-	-	-
			16-46대	2,907.4	-	-	-
			16-112대	139.2	-	-	-
			16-115천	93.2	-	-	-

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획 내용	비고
		동	지번	필지	소계		
전6	23,649	한강로3가	22-5도	0.3	-	-	-
			24-4유	231.4	-	-	-
			19-2유	1,246.3	-	-	-
			19-4제	238.0	-	-	-
			22-1유	2,028.3	-	-	-
			22-3도	15.3	-	-	-
			22-7제	26.4	-	-	-
			23-1유	1,826.0	-	-	-
			23-3제	82.6	-	-	-
			25-1제	56.5	-	-	-
전8	8,950.6	한강로3가	16-20대	34.4	-	-	-
			16-28대	166.6	-	-	-
			16-29대	238.0	-	-	-
			16-30대	381.2	-	-	-
			16-114대	1.8	-	-	-
		원효로3가	51-15대	992.7	-	-	-
			51-29대	1,416.9	-	-	-
			51-30대	1,580.4	-	-	-
			51-46대	52.1	-	-	-
			51-49도	2.0	-	-	-
		신계동	42-5제	1.6	-	-	-
			43-8대	1,136.8	-	-	-
			43-18대	1,604.5	-	-	-
			43-19대	495.2	-	-	-
			43-20대	212.0	-	-	-
전9	15,032.8 (13,705.2)	한강로3가	43-21대	165.3	-	-	-
			43-22대	469.1	-	-	-
			16-31대	114.0	-	-	-
			16-32대	91.6	-	-	-
		원효로3가	16-33대	21.5	-	-	-
			16-35대	0.7	-	-	-
			16-114대	19.0	-	-	-
			51-23대	568.6	-	-	-
		원효로3가	51-28대	2,989.0	-	-	-
			51-31대	876.8	-	-	-
			51-32대	956.4	-	-	-

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획 내용	비고
		동	지번	필지	소계		
전9	15,032.8 (13,705.2)	원효로3가	51-33대	953.7	-	-	-
			51-34대	549.5	-	-	-
			51-35대	226.4	-	-	-
			51-43대	82.2	-	-	-
			51-48대	26.2	-	-	-
			51-52대	99.9	-	-	-
			51-54대	216.8	-	-	-
			50-1유	796.7	-	-	-
			50-2제	102.5	-	-	-
			50-3유	49.6	-	-	-
			51-4유	3,105.0	-	-	-
			51-5유	284.4	-	-	-
			51-6유	109.9	-	-	-
			51-46대	40.0	-	-	-
			51-47대	16.1	-	-	-
			51-50대	2.6	-	-	-
			51-53대	75.6	-	-	-
			52-9구	395.4	-	-	-
			52-10전	24.5	-	-	-
			52-11구	51.0	-	-	-
		신계동	42-1구	276.3	-	-	-
			42-2제	9.9	-	-	-
			42-3구	53.9	-	-	-
			42-4유	377.7	-	-	-
			42-13구	76.3	-	-	-
			43-1유	65.5	-	-	-

※ 면적에서 ()는 지구단위계획 구역 내 해당 가구면적임

(이 하 여 백)

2) 변경

■ 전자상가 주변지구

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획 내용	비고
		동	지번	필지	소계		
전1	4,787.0 (1,209.9)	한강로2가	14-18대	1,209.9	4787.0	-	유통업무설비
전2	20,366.1	한강로2가	15-19대	2,465.7	3,443.2	-	용산전자상가지구 특별계획구역⑨ 유통업무설비
			15-46대	977.5			
			15-36유	150.9	9,929.6	-	용산전자상가지구 특별계획구역⑩ 유통업무설비
			15-47대	484.6			
			15-51대	333.9			
			16-5대	206.6			
			16-8대	8,684.0			
			16-14대	12.0			
			16-15대	5.8			
			16-16대	7.5			
			17-3유	1.6			
			17-7유	25.6			
			17-8유	17.1			
			15-14제	332.2	-	-	유통업무설비
			15-48유	58.2	-	-	유통업무설비
			15-49유	31.7	-	-	유통업무설비
			15-50유	22.1	-	-	유통업무설비
			16-1유	6,728.9	-	-	유통업무설비
			16-10유	22.1	-	-	유통업무설비
전3	2,433.4 (1,493.5)	한강로3가	1천	363.8	-	-	-
			1-8천	531.1	-	-	-
			2-1천	160.1	-	-	-
		신계동	28-33천	438.5	-	-	-
전4	10,875.2	한강로3가	14-1천	101.2	-	-	-
			22-1유	858.6	-	-	-
			23-1유	4,089.4	-	-	-
전6	23,509.8	한강로3가	16-9대	9,044.3	17,414.3	-	용산전자상가지구 특별계획구역⑪ 유통업무설비
			16-26대	4,134.0			
			16-27대	27.6			
			16-46대	2,907.4			
			16-112대	139.2			
			16-115천	93.2			

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획 내용	비고
		동	지번	필지	소계		
전6	23,509.8	한강로3가	22-5도	0.3	17,414.3	-	용산전자상가지구 특별계획구역① 유통업무설비
			24-4유	231.4			
			19-2유	1,246.3			유통업무설비
			19-4제	238.0			유통업무설비
			22-1유	2,028.3			-
			22-3도	15.3			유통업무설비
			22-7제	26.4			유통업무설비
			23-1유	1,826.0			유통업무설비
			23-3제	82.6			유통업무설비
			25-1제	56.5			유통업무설비
			25-2유	1,552.2			유통업무설비
전9	15,032.8 (13,705.2)	한강로3가	16-31대	114.0	7,797.3	-	용산전자상가지구 특별계획구역② 유통업무설비
			16-32대	91.6			
			16-33대	21.5			
			16-35대	0.7			
			16-114대	19.0			
			51-23대	568.6			
			51-28대	2,989.0			
			51-31대	876.8			
			51-32대	956.4			
			51-33대	953.7			
			51-34대	549.5			
			51-35대	226.4			
			51-43대	82.2			
		원효로3가	51-48대	26.2	-	-	유통업무설비
			51-52대	99.9			
			51-54대	216.8			
			50-1유	796.7			
			50-2제	102.5			
			50-3유	49.6			
			51-4유	3,105.0			
			51-5유	284.4			
			51-6유	109.9			
			51-46대	40.0			
			51-47대	16.1			
			51-50대	2.6			
			51-53대	75.6			
			52-9구	395.4			유통업무설비

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획 내용	비고
		동	지번	필지	소계		
전9	15,032.8 (13,705.2)	원효로3가	52-10전	24.5	-	-	유통업무설비
			52-11구	51.0	-	-	유통업무설비
		신계동	42-1구	276.3	-	-	유통업무설비
			42-2제	9.9	-	-	유통업무설비
			42-3구	53.9	-	-	유통업무설비
			42-4유	377.7	-	-	유통업무설비
			42-13구	76.3	-	-	유통업무설비
			43-1유	65.5	-	-	유통업무설비

※ 면적에서 ()는 지구단위계획 구역 내 해당 가구면적임

(이 하 여 백)

2. 건축물 용도 결정조서 : 변경

가. 건축물 용도에 관한 결정 : 변경

1) 권장용도 : 변경

■ 기정

도면표시	적용구역	권장용도	비고
8	전자상가지구	[건축법시행령 별표1 중] • 제3호의 제1종 근린생활시설 중 전기, 전자관련 소매점 • 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장 • 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 제7호의 판매시설(도매시장 제외) • 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	-

※ 특별계획구역 권장용도 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

※ 용산 지구단위계획구역은 서울시 도시계획조례 제55조 제17항에 따라 「관광진흥법 시행령」제2조제1항제2호 가목, 다목부터 마목까지의 관광호텔업, 한국전통호텔업, 가족호텔업, 호스텔업을 위한 관광숙박시설 건립시 용적률 완화를 받을 수 있음(용적률 완화 세부사항은 서울시 지구단위계획수립기준 참조)

■ 변경

도면표시	적용구역	권장용도	비고
8	전자상가 주변지구	[건축법시행령 별표1 중] • 제3호의 제1종 근린생활시설 중 전기, 전자관련 소매점 • 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장 • 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 제7호의 판매시설(도매시장 제외) • 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	적용범위 변경

2) 불허용도 : 변경

■ 기정

도면표시	적용구역	불허용도	비고
1	간선도로변 및 일반상업지역 (노선변)	[건축법시행령 별표1 중] • 단독주택 및 공동주택(주거복합 제외) • 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 • 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원 및 격리병원 • 숙박시설(관광호텔 제외) • 근린생활시설, 판매시설 그 외의 기타시설 중 성기구취급소, 성인전용전화방, 성인전용 PC방 및 이와 유사한 성인전용업 • 위락시설 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련 시설 • 교정 및 군사시설 중 교도소 및 감화원 • 장례식장	-
2	일반상업지역 (이면부)	[건축법시행령 별표1 중] • 의료시설 중 정신병원 및 격리병원 • 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 교정 및 군사시설 중 교도소 및 감화원 • 장례식장	-

■ 변경

도면표시	적용구역	불허용도	비고
2	일반상업지역 (이면부)	[건축법시행령 별표1 중] • 의료시설 중 정신병원 및 격리병원 • 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 교정 및 군사시설 중 교도소 및 감화원 • 장례식장	적용범위 변경

※ 특별계획구역 불허용도 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정 : 변경

가. 건축물 밀도에 관한 결정 : 변경

1) 건폐율 계획(변경)

■ 기정

구분	건폐율	비고
일반상업지역	60%이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용

※ 특별계획구역 건폐율 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

※ 「도시계획조례」 및 「서울시 지구단위계획수립기준」 변경 시, 변경된 기준 적용

■ 변경

구분	건폐율	비고
일반상업지역	60%이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용 적용범위 변경

※ 특별계획구역 건폐율 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

※ 「도시계획조례」 및 「서울시 지구단위계획수립기준」 변경 시, 변경된 기준 적용

2) 용적률 계획(변경)

■ 기정

구분	용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
전자상가지구	일반상업 (이면부/간선부)	400 / 600%	600 / 800%	1,000%	도로폭에 따라 차등적용

■ 변경

구분	용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
전자상가 주변지구	일반상업지역 (이면부/간선부)	800%	880%	법적용적률의 2배 이하	도로폭에 따라 차등적용 적용범위변경

※ 특별계획구역 용적률 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

※ 서울시 도시계획조례 제51조 제2항 제9호에 따라 용적률 완화 적용

- 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역 한시적 용적률 완화

• 허용용적률 + 한시적 용적률 완화(50%p 이내)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 적용

• 용적률 체계개편('24.8.)에 따른 허용용적률체계와 한시적 용적률 완화를 시행령 용적률 범위안에서 적용 가능

• 도시계획조례 제51조 제2항에 따른 용적률 완화조건을 준수해야 하며, 해당 규정의 존속기간이 종료되는 경우 적용 불가(단, 본 내용은 서울시 관련 심의 및 고시 등에 따른 결과를 반영하여 고시한다.)

나. 건축물 높이에 관한 결정 : 변경

■ 기정

구분		높이계획	비고
전자상가지구	유통업무설비시설	• 100m 이하	-
	주거지역	• 40, 80, 100m 이하	-
	그외지역	• 100m 이하	공공지원시설용지

※ 건축물 최고높이는 지구단위계획 결정도에 표시된 높이계획을 초과할 수 없음

※ 건축물의 높이산정은 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제5조 적용(단, 옥상광고물 설치 불가)

■ 변경

구분		높이계획	비고
전자상가 주변지구	유통업무설비시설	• 100m 이하	적용범위 변경
	주거지역	• 40, 80, 100m 이하	
	그외지역	• 100m 이하	

※ 특별계획구역 높이 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

※ 획지선의 변경 또는 공동개발 변경 등에 의해 대지에 서로 다른 최고높이가 적용될 경우에는 대지둘레의 1/8이상 접한 도로 중 가장 넓은 도로에 면한 최고높이를 적용한다.

※ 제1,2종일반주거지역 내 대지는 용도지역별 최고층수 제한을 동시에 준수하여야 한다.

※ 지구단위계획구역은 군사시설보호법 규정에 의한 대공방어협조구역으로 132m를 초과하는 건축물(옥탑높이 포함)

또는 기타 구조물의 설치에 관한 허가, 승인, 기타의 처분을 하고자 할 때는 미리 관할 부대장과 사전협의하여야 함

(이 하 여 백)

4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정 : 변경

가. 건축물 배치에 관한 결정 : 변경

1) 건축선(변경없음)

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	특별계획구역 및 간선교차로	1m ~ 10m	- 단지내 통로(공공보행통로, 보차혼용통로)변 건축한계선 폐지 - 그 외 건축한계선 미지정 필지들에 건축한계선 신설 및 대규모 필지등 건축한계선 일부 확폭
	간선가로변	3m	
	이면부	1m ~ 3m	

2) 대지안의 공지 계획(변경)

■ 기정

구 분		계 획 내 용		비 고
		적 용 대 상	조성지침	
공개 공지	선형 및 섬지형	한강로변 및 주요교차로 주변지역 등	- 설치면적의 20% 이상은 녹지로 조성 - 공개공지 위치가 지정된 대지는 해당 위치에 공개공지 조성 시 인센티브 적용 - 위치가 정해지지 않은 경우 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 주요 보행 결정점 주변에 배치 - 침상형으로 설치 가능	-
전면공지		전지역 인도부속형 폭 6m 이상 도로변의 건축선 후퇴부분 기존보도 및 차도와 단차없이 조성 차량부속형 폭6m미만 도로변의 건축선 후퇴부분 기존차도와 단차없이 조성	- 담장, 계단, 화단, 간판 등 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 - 공공부문 보도 포장패턴을 우선 준용 - 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재료로 포장 - 건축물 신축 시 개발주체가 조성 - 공공부문 가로수와 동일하거나 유사한 수종 식재 권장	-

■ 변경

구 분		계 획 내 용		비 고
		적 용 대 상	조성지침	
공개 공지	선형 및 섬지형	한강로변 및 주요교차로 주변지역, 용산전자상가지구 ① ~ ⑪ 특별계획구역	• 설치면적의 20% 이상은 녹지로 조성 • 공개공지 위치가 지정된 대지는 해당 위치에 공개공지 조성 • 위치가 정해지지 않은 경우 당해 대지와 접한 도로중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 주요 보행 결정점 주변에 배치 • 침상형으로 설치 가능	조성위치는 결정도에 따름
공공보행통로		용산전자상가 특별계획구역 ①,⑧,⑩	• 24시간 개방 구조로 단차없이 연속적으로 조성 • 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리 • 펠로티 구조 설치시 유효높이 6m 이상 확보 • 공공보행통로와 접하는 건축물에 캐노피 설치 권장	조성위치는 결정도에 따름
공중공공 보행통로		용산전자상가 특별계획구역 ① ~ ⑩	• 특별계획구역 간 지형의 고저차를 고려하여 동일레벨에서 연결될 수 있도록 설치 • 국제업무지구와 연결되는 구간은 연결브릿지로 조성	조성위치는 결정도에 따름
전면공지		전지역 인도부속형 폭6m이상 도로변의 건축선 후퇴부분 기존보도 및 차도와 단차없이 조성 차량부속형 폭6m미만 도로변의 건축선 후퇴부분 기존차도와 단차없이 조성	• 담장, 계단, 화단, 간판 등 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 • 공공부문 보도 포장패턴을 우선 준용 • 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재료로 포장 • 건축물 신축 시 개발주체가 조성 • 공공부문 가로수와 동일하거나 유사한 수종 식재 권장	조성위치는 결정도에 따름

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
공공보행통로	공공보행통로 신설	• 용산전자상가 특별계획구역 지정에 따라 쾌적한 보행환경 확보를 위한 공공보행통로 신설
공중공공 보행통로	공중공공보행통로 신설	• 용산전자상가 ~ 국제업무지구 ~ 용산역 간 통합적 입체보행네트워크 구축을 위한 공중공공보행통로 신설

나. 건축물의 형태 및 색채에 관한 결정조서 : 변경

■ 기정

구분		계획 내용	비고
건축물 형태	저층부 형태	- 가로에 면한 건축물의 1층 전면 벽면적의 50% 이상을 투시벽으로처리 - 가로에 면한 건축물의 1층 서타는 투시형서타 사용	-
	1층 바닥높이	- 가로에 면한 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도/도로와 15cm 이내의 차이로 제한하여 일반인 및 장애인의 진출입불편이 없도록 설치 (경사지의 경우 보도 /도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함) - 단, 부득이한 경우 용산구 도시계획위원회 심의를 통해 변경 가능	-
	층고/기존 건물과의 조화	- 연접대지에 지구단위계획에 따른 건물이 있을 경우 신축 건물의 층고 특히 1층 개구부의 높이는 기존건물과 일치 시키도록 제한 - 단, 부득이한 경우 용산구 도시계획위원회 심의를 통해 변경 가능	-
건축물 외관	재료/색채	- 외벽의 재료, 색채에 있어 주변건물 및 경관과 조화를 도모 - 용산공원 인접지역은 공원과 조화를 고려한 자연재료 사용 권장	-
	측면공지 차폐	- 가로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격 - 공지는 차폐 조경, 담, 문 등으로 차폐하되 건축물의 벽면과 조화되는 재료 사용	-
기타사항	옥외광고물	‘서울특별시 용산구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례’ 및 ‘서울특별시 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시 제한 (서울시고시 2017-490호)’ 준수	-
	조명	- 가로에 면하는 대지에 10층 이상 신축 또는 증·개축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명 등의 설치 권장 - 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명의 설치 권장	-

※ 지구단위계획 시행지침(민간부문 및 공공부문)준용

※ 상기와 관련된 법규의 변경 또는 부득이한 사정이 인정되는 경우, 구 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정

■ 변경

구분		계획내용		비고
건축물 형태	저층부 형태	전구역	연접대지에 지구단위계획에 따른 건물이 있을 경우 신축 건물의 층고, 특히 1층 개구부의 높이는 기존 건물과 일치시키도록 제한	권장
		한강대로변/ 용산공원 연접부	- 가로에 면한 건축물의 1층 전면 벽면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리 - 가로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형셔터 사용	권장
	1층 바닥높이	전구역	- 가로에 면한 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도/도로와 15cm 이내의 차이로 제한하여 일반인 및 장애인의 진출입불편이 없도록 설치(경사지의 경우 보도/도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함) - 단, 부득이한 경우 용산구 도시계획위원회 심의를 통해 변경 가능	권장
	층고/기존 건물과의 조화	전구역	- 연접대지에 지구단위계획에 따른 건물이 있을 경우 신축 건물의 층고특히 1층 개구부의 높이는 기존건물과 일치시키도록 제한 - 단, 부득이한 경우 용산구 도시계획위원회 심의를 통해 변경 가능	권장
건축물의 관	재료/색채	전구역	외벽의 재료, 색채에 있어 주변건물 및 경관과 조화를 도모	권장
		용산공원 연접부	- 원색, 고채도 색상 사용 지양, 자연색 또는 공원을 부각시킬 수 있는 무채색, 투명재료 활용 권장 - 용산공원 인접지역은 공원과 조화를 고려한 자연재료 사용 권장 - 공원 변으로 전선, 옥상설비 등 부속 시설의 직접적 외부 노출을 지양, 건축물과 일체화되는 디자인, 식재 등으로 차폐 권장 - 단순 페인트 마감 지양, 재료 고유의 특징을 활용한 입면디자인 권장	권장
	측면공지 차폐	전구역	- 가로에 면한 대지의 측면경계선과 건물 사이의 이격거리가 3m 이상의 이격공지는 보행자를 위한 공간으로 조성할 것을 권장 - 가로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m미만이고 이격 부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격 공지는 차폐 조경, 담, 문 등으로 차폐하되 건축물의 벽면과 조화되는 재료 사용	권장
기타	옥외광고물	전구역	'서울특별시 용산구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례' 및 '서울특별시 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시 제한 (서울시고시 2017-490호)' 준수	권장
	조명	전구역	- 가로에 면하는 대지에 10층이상신축 또는 증·개축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명등의 설치권장 - 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명의 설치 권장	권장

※ 지구단위계획 시행지침(민간부문 및 공공부문)준용

※ 상기와 관련된 법규의 변경 또는 부득이한 사정이 인정되는 경우, 구 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
건축물 형태 및 외관	재료/색채 권장사항 변경	• 용산공원 인접지역 공원과 조화를 고려한 자연재료 권장 추가
기타사항	옥외광고물 계획내용 변경	• 주변과 조화를 이루는 옥외광고물 설치를 통한 효율적인 가로환경관리 및 유지를 위하여 옥외광고물 설치에 대한 가이드라인 및 심의위원회 심의 준수에 대한 내용 추가 및 규제사항과 권장사항으로 구분

다. 경관계획에 관한 결정 : 변경없음

1) 경관계획(변경없음)

- 한강대로의 통일감 있는 가로경관 확보를 통해 남산 조망과 광역통경축 확보

구분	적용지역	계획 내용	비고
한양도성~한강~여의도를 잇는 신도심으로서 매력있는경관 형성	전구역	• 매력있고 상징성 있는 스카이라인 형성	-
	한강대로, 원효로 중심가로	• 한강대로, 원효로 중심가로 상징성 부여	-
	한강변	• 한강중심의 열린경관 형성	-
용산공원, 남산, 한강 등 경관자원과 지역자산을 배려하는 경관관리	경부선, 한강, 용산공원 연결부	• 경의선 숲길, 한강, 용산공원 연계 광역 보행녹지축 조성	-
	용산공원 연결부	• 용산공원, 남산의 조망확보를 위한 높이관리 및 통경축 확보	-
	경부선 연결부	• 경부선철도 지하화를 고려한 경부선 녹지축변 경관관리	-
걸을수록 매력있고, 걷고 싶은 보행자 중심의 가로조성	전구역	• 한강~용산공원~남산 연계 보행네트워크 조성	-
		• 보행자중심 가로 조성을 위한 가로유형별 관리방안 마련	-
		• 옛길, 지역자산을 고려한 보존 및 활용방안 마련	-
옥외광고물 야간조명	전구역	• 한강대로변, 한강변 건물의 야간조명 설치 유도 - 벽면을 비추는 방향식 야간조명 • 옥상광고물을 설치할 수 없음 • 옥외광고물의 설치 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 용산구 옥외광고물 등 관리조례」 준수	-

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	구 역 명	면 적 (㎡)			비고
			기 정	증 감	변 경	
합 계			21,134.6	증) 59,662.6	80,797.2	-
기정	㉔	용산전자상가지구 특별계획구역 4	3,085.9	-	3,085.9	계획결정
기정	㉕	용산전자상가지구 특별계획구역 6	3,160.9	-	3,160.9	계획결정
기정	㉖	용산전자상가지구 특별계획구역 7	1,992.9	-	1,992.9	계획결정
기정	㉗	용산전자상가지구 특별계획구역 8	12,894.9	-	12,894.9	계획결정
신설	㉘	용산전자상가지구 특별계획구역 1	-	증) 17,414.3	17,414.3	계획수립중
신설	㉙	용산전자상가지구 특별계획구역 2	-	증) 7,797.3	7,797.3	계획수립중
신설	㉚	용산전자상가지구 특별계획구역 3	-	증) 8,950.6	8,950.6	미시행
신설	㉛	용산전자상가지구 특별계획구역 5	-	증) 5,792.4	5,792.4	계획결정
신설	㉜	용산전자상가지구 특별계획구역 9	-	증) 3,443.2	3,443.2	미시행
신설	㉝	용산전자상가지구 특별계획구역 10	-	증) 6,335.2	6,335.2	계획결정
신설	㉞	용산전자상가지구 특별계획구역 11	-	증) 9,929.6	9,929.6	미시행

※ 구역면적은 사업시행 단계시 지적측량 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 일부 특별계획구역 도면번호 표시 조정

■ 변경 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	면적(㎡)	변경사유
신설	㉘	용산전자상가지구 특별계획구역 1	17,414.3	- 용산 지구단위계획구역 내 국제업무지구 특별계획구역의 개발에 따른 국제업무지구와 연계한 개발방향 및 기능적·공간적 연계방안 마련을 위해 특별계획구역 지정 - 사업주체 여건에 따라 사업방식(특별계획구역 건축허가 또는 도시정비형 재개발사업 등)을 선택할 수 있도록 하여, 향후 구역별 세부개발계획 수립을 통해 체계적이고 합리적인 계획을 유도하고자 함.
	㉙	용산전자상가지구 특별계획구역 2	7,797.3	
	㉚	용산전자상가지구 특별계획구역 3	8,950.6	
	㉛	용산전자상가지구 특별계획구역 5	5,792.4	
	㉜	용산전자상가지구 특별계획구역 9	3,443.2	
	㉝	용산전자상가지구 특별계획구역 10	6,335.2	
	㉞	용산전자상가지구 특별계획구역 11	9,929.6	

나. 특별계획구역 계획지침

1) 용산전자상가지구4 특별계획구역(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉔	용산전자상가 특별계획구역4	한강로3가 1-3 일원	3,085.9	-	3,085.9	서울시고시 제2025-657호 (2025.11.27.)	계획 결정

■ 계획지침(변경없음)

구 분		계 획 지 침	비 고
위치		• 한강로3가 1-3 일원	-
면적		• 3,085.9㎡	-
용도지역		• 일반상업지역	-
용도지구		-	-
가구 및 획지		• 획지 : 3,085.9㎡	-
건폐율		• 60% 이하 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축 공동위원회 인정시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	공중공공 보행 통로면적 제외
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, 개방형녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능	-
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, 공공임대시설, 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 (공용면적 포함)의 30% 이상 ※ 별표1 참고
	권장	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 가로활성화 용도 : 제1종 근린생활시설 및 판매시설 중 식품, 잡화, 의류, 서적 등 일용품소매점 / 제1종, 2종휴게음식점, 제과점 / 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 서점(1층 바닥면적의 50% 이상, 가로변에 접한외벽길이의 1/2 이상 연접배치) • 운동시설 • 신산업용도	-

구 분		계 획 지 침		비 고
건축선	건축한계선	• 청파로변 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)		
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	• 청파로변 각각부 공개공지 위치 지정 • 용산전자상가 사거리에 개방적인 형태로 조성 • 공중공공보행통로, 공공보행통로 등과 저층부 판매시설 등 가로활성화 용도와 연계 조성하고 일반인의 접근성 및 실효성 제고	-
	공중공공 보행통로	• 청파로변 조성 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 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(인)”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		-		
교통처리계획		• 청파로변 차량출입불허구간 설정(지침도 참조)		-
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 • 공공기여 사항 ① 공공기여부지 ② 공공지원시설		-
기타		• 주거비율 : 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 건축 시 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡ 이하, 전체 20% 이상) • 특별계획구역간 유연한 통합 허용 • 녹화공간 20% 이상 확보 ※ 서울시 관련부서와 협의하여 토심, 수종, 식재수량 등 구체적 계획 적정성 검토 • 세부개발계획 수립 시 도시계획시설(유동업무설비) 폐지 • 건축허가 전 신산업용도, 입체보행통로 등 세부개발계획 항목의 구현 및 운영에 대한 구체적인 계획 제출		-

※ 별표1 : 신산업용도 가능 업종

- 융산전자상가 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 융산 전자상가의 유치업종의 범위의 유연성을 유지

※ 도입용도에 대한 지속적 관리를 위해 신산업용도를 대장상 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
	1500.0000	• 정보통신응용기반기기
정보통신 방송서비스업 (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

2) 용산전자상가지구6 특별계획구역(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉔	용산전자상가 특별계획구역6	한강로3가 1-1 일원	3,160.9	-	3,160.9	서울시고시 제2025-658호 (2025.11.27.)	계획 결정

■ 계획지침(변경없음)

구 분		계 획 지 침	비 고
위치		• 한강로3가 1-1 일원	-
면적		• 3,160.9㎡	-
용도지역		• 일반상업지역	-
용도지구		-	-
가구 및 획지		• 획지 : 3,160.9㎡	-
건폐율		• 60% 이하 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축 공동위원회 인정이 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	공중공공 보행 통로면적 제외
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, 개방형녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능	-
용도	불허	• 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) • 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리(주유소 제외), 자동차관련시설(주차장 제외)	-
	지정	• 신산업용도, 공공임대시설, 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 (공용면적 포함)의 30%이상 ※ 별표1 참고
	권장	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 가로활성화 용도 : 제1종 근린생활시설 및 판매시설 중 식품, 잡화, 의류, 서적 등 일용품소매점 / 제1종, 2종휴게음식점, 제과점 / 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 서점(1층 바닥면적의 50% 이상, 가로변에 접한외벽길이의 1/2 이상 연접배치) • 운동시설 • 신산업용도	-
건축선	건축한계선	• 청파로변 및 이면부 3m	-
배치	건축물 형태	• 저층부 높이는 전자가상 내 건축물과 연계 및 조화를 이룰 수 있도록 계획	

및 형태			- 고층부 탑상형 건축을 통해 시각적 개방감 및 도시환경 개선 유도 - 가로활성화 및 보행환경 개선을 위해 개방적 형태의 건축을 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	- 청파로변 각각부 공개공지 위치 지정 - 용산전자상가 사거리에 개방적인 형태로 조성 - 공중공공보행통로, 공공보행통로 등과 저층부 판매시설 등 가로활성화 용도와 연계 조성하고 일반인의 접근성 및 실효성 제고	-	
	공중공공 보행통로		청파로변 조성 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	-	
	연결브릿지		새창로 1개소	• 특별계획구역 4구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획	-
			이면부 1개소	• 특별계획구역 8구역 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		-
교통처리계획			청파로변 차량출입불허구간 설정(지침도 참조)	-	
공공기여에 관한 사항			- 공공기여율 17.5% 이상 ※ 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여율 2.5% 상한용적률 미적용 - 단, 용도지역 상함에 따른 공공기여율 15% 상한용적률 적용 ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 - 공공기여 사항 ① 공공기여부지 ② 공공지원시설	-	
기타			- 주거비율 : 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 건축 시 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡ 이하, 전체 20% 이상) - 특별계획구역간 유연한 통합 허용 - 녹화공간 20% 이상 확보 ※ 서울시 관련부서와 협의하여 토심, 수종, 식재수량 등 구체적 계획 적정성 검토 - 세부개발계획 수립 시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지 건축허가 전 신산업용도, 입체보행통로 등 세부개발계획 항목의 구현 및 운영에 대한 구체적인 계획 제출	-	

※ 별표1 : 신산업용도 가능 업종

- 융산전자상가 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 융산 전자상가의 유치업종의 범위의 유연성을 유지

※ 도입용도에 대한 지속적 관리를 위해 신산업용도를 대장상 기재하여 자차구에서 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
	1500.0000	• 정보통신응용기반기기
정보통신 방송서비스업 (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

3) 용산전자상가지구7 특별계획구역(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉔	용산전자상가 특별계획구역7	한강로3가 3-23 일원	1,992.9	-	1,992.9	서고 제 2025-609호 (2025.11.6.)	계획 결정

■ 계획지침(변경없음)

구 분		계 획 지 침	비 고
위 치		• 한강로3가 3-23 일원	-
구역면적		• 1,992.9㎡	-
용도지역		• 일반상업지역(변경없음)	-
도시계획시설		• 세부개발계획 수립시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지	-
가구 및 획지		• 1,992.9㎡	-
용도	불허	• 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) • 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(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, 연구 개발업 등 ※ 지정용도는 제시된 용도 중 택할 수 있음	전체 연면적 (공용면적 포함)의 30%이상 ※ 별표1 참고
	권장	• 권장용도 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 가로활성화 용도 : 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) - 제13호의 운동시설 - 신산업용도	-
건축물 밀도	건폐율	• 60% 이하 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시건축공동위원회 인정시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	공중공공 보행 통로면적 제외
	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 × 완화비율	-
	높이	• 120m + α 이하 ※ 계획 내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시건축 공동위원회 심의를 통해 완화 가능	-

건축선	건축한계선	• 청파로변, 새창로변, 이면부 3m		-
대지내 공지	건축물 형태	• 새창로변 버스정류장 환경 개선 유도 • 저층부 높이는 용산전자상가 특별계획구역 내 건축물과 연계 및 조화를 이룰 수 있도록 계획 • 고층부 개방감 확보 및 도시환경 개선 유도 • 주변지역과 조화로운 스카이라인 고려		-
	개방형 라운지	• 다수 공중이 이용 가능한 공간으로서 개방된 구조로 조성하되 명확하게 인지될 수 있도록 안내판 등을 설치하여 조성함		-
	공개 공지	공동	• 공개공지 최소 폭 9m이상 확보 및 필터티형 공개공지의 유효높이는 8m이상 확보 • 대상지 입지특성에 따른 보행체계분석을 통해 일반의 접근 및 이용이 편리한 위치에 실효성 있고 개방적인 형태로 조성	-
		개별	• 청파로변 가각부 공개공지 위치 지정 • 공중공공보행통로, 공공보행통로 등과 저층부 판매시설 등 가로활성화 용도와 연계 조성하고 일반인의 접근성 및 실효성 제고	-
	전면공지	• 건축한계선 후퇴부 보도 및 녹화공간 조성 ※ 전면공지 내 연결브릿지 설치 검토 가능		-
대지 내 통로	공중공공 보행통로	• 청파로변(30m) 조성 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정시 건축면적에서 산정 제외 검토		-
	연결 브릿지	새창로(30m), 청파로(8m) 2개소	• 특별계획구역 5,9구역 연결하는 연결브릿지 설치계획	-
		※ 공중공공보행통로 및 연결브릿지 설치는 “용산전자상가 입체보행 가이드라인(안)”을 따름 ※ 연결브릿지는 주변지역과의 연결성, 공익성 등을 종합적으로 고려, 협약을 통해 민간에서 운영관리 검토 ※ 연결브릿지는 특별계획구역간 지형의 고저차와 우선 설치 현황을 고려, 동일레벨에서 연결될 수 있도록 설치		
교통처리계획		• 차량출입불허구간 외 차량출입 허용 ※ 청파로변 차량출입불허구간 설정(지침도 참조)		-
공공기여에 관한 사항		• 공공기여율 14.0% ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 • 공공기여 사항 ① 도로 ② 주차장		-
기타		• 녹화공간 20% 이상 확보 ※ 서울시 관련부서와 협의하여 토심, 수종, 식재수량 등 구체적 계획 적정성 검토 • 특별계획구역 간 유연한 통합 허용 • 건축허가 전 신산업용도, 입체보행통로 등 세부개발계획 항목의 구현 및 운영에 대한 구체적인 계획 제출		-

※ 별표1 : 신산업용도 가능 업종

- 융산전자상가 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 융산 전자상가의 유치업종의 범위의 유연성을 유지

※ 도입용도에 대한 지속적 관리를 위해 신산업용도를 대장상 기재하여 자차구에서 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
	1500.0000	• 정보통신응용기반기기
정보통신 방송서비스업 (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

4) 용산전자상가지구8 특별계획구역(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉔	용산전자상가 특별계획구역8	한강로2가 15-2 일원	12,894.9	-	12,894.9	서고 제 2025-610호 (2025.11.6.)	계획 결정

■ 계획지침(변경없음)

구 분		계 획 지 침		비 고
위 치		• 한강로2가 15-2 일원		-
구역면적		• 12,894.9㎡		-
용도지역		• 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 일반상업지역(변경없음)		-
도시계획시설		• 세부개발계획 수립시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지		-
가구 및 획지	획지1	• 10,140.5㎡		-
	획지2	• 2,216.3㎡		-
용도	불허	획지1	• 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) • 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외), 자동차관련시설(주차장 제외)	-
	지정	획지1	• 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 (공용면적 포함)의 30%이상 ※ 별표1 참고
		획지2	• 자동차관련시설 중 주차장 • ※ 주차장 운영에 필요한 업무시설 등 도입 가능	-
	권장	획지1	• 권장용도 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 가로활성화 용도 : 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) - 제13호의 운동시설 - 신산업용도	-
건축물 밀도	건폐율	획지1	• 60% 이하 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시건축공동위원회 인정시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	공중공공 보행 통로면적 제외
		획지2	• 90%이하 ※ 주차전용 건축물 설치로 인한 건폐율 완화	-
건축물	용적률	획지1	• 기준 : 249.65% 이하	-

밀도			• 허용 : 606.87% 이하 • 상한 : 795.65% 이하 ※ 제3종일반주거지역, 일반상업지역 가중평균용적률 적용 ※ 공공시설 제공에 따른 상한용적률 795.65%까지 인정 ※ 공개공지 초과 설치, 친환경 의무기준 초과 등을 통한 795.65% 초과 가능 - 적용산식 : 허용용적률 × 완화비율	
		획지2	• 669.36% 이하 ※ 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 일반상업지역 가중평균 용적률 적용	-
	높이	획지1	• 100m + α 이하 ※ 계획 내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도서·건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능	-
		획지2	• 45m이하	-
건축선	건축한계선		• 청파로변, 새창로49길 : 3m • 이면부(북측) : 1.5m • 이면부(획지2) : 1m	-
	벽면한계선	획지2	• 소(국) 3-64번 : 3m(필로티계획으로 높이 9m 이상(3개층) 확보)	-
대지내 공지	건축물 형태		• 저층부는 주요 보행축(청파로)의 가로 활성화를 도모하기 위해 입체보행연계 및 도시경관을 고려하여 개방적인 형태도입 • 고층부는 개방형녹지와 연계하여, 개방감 및 통경공간 확보를 위한 탑상형의 건축 형태를 계획함	-
	개방형 라운지		• 다수 공중이 이용 가능한 공간으로서 개방된 구조로 조성하되 명확하게 인지될 수 있도록 안내판 등을 설치하여 조성함	-
	이면부 단차구간		• 스텝형 조경 등 입체조경을 도입하여 웅벽을 최소화하여 조성함	-
	공개 공지	공동	• 공개공지 최소 폭 9m이상 확보 및 필로티형 공개공지의 유효높이는 8m이상 확보 • 대상지 입지특성에 따른 보행체계분석을 통해 일반의 접근 및 이용이 편리한 위치에 실효성 있고 개방적인 형태로 조성	-
		개별	• 청파로변, 청파로변 가각부 공개공지 위치 지정 • 공공공공보행통로, 공공보행통로 등과 저층부 판매시설 등 가로활성화 용도와 연계 조성하고 일반인의 접근성 및 실효성 제고	-
	전면공지		• 건축한계선 후퇴부 보도 및 녹화공간 조성 ※ 전면공지 내 연결보릿지 설치 검토 가능	-
	대지 내 통로	공공 보행통로	• 청파로-주차장 간 지상부 보행연계를 위한 공공보행통로(폭5m) 시종점 지정	-

	공중공공 보행통로	• 청파로변(30m) 조성 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정시 건축면적에서 산정 제외 검토	-
	연결 브릿지	• 새창로(30m), 청파로(8m) 2개소 • 특별계획구역 6, 10구역 연결하는 연결브릿지 설치계획	-
		※ 공중공공보행통로 및 연결브릿지 설치는 “용산전자상가 입체보행 가이드라인(안)”을 따름 ※ 연결브릿지는 주변지역과의 연결성, 공익성 등을 종합적으로 고려, 협약을 통해 민간에서 운영관리 검토 ※ 연결브릿지는 특별계획구역간 지형의 고저차와 우선 설치 현황을 고려, 동일레벨에서 연결될 수 있도록 설치	-
	교통처리계획	• 차량출입불허구간 외 차량출입 허용 ※ 청파로변 차량출입불허구간 설정(지침도 참조)	-
	공공기여에 관한 사항	• 공공기여율 24.5% ※ 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 공영주차장 ② 도로 ③ 산업혁신기반 마련(공공임대업무시설)	-
	기타	• 녹화공간 20%이상 확보 ※ 서울시 관련부서와 협의하여 토심, 수종, 식재수량 등 구체적 계획 적정성 검토 • 세부개발계획 수립 시 구역 내 인근 부지와 통합개발 가능 • 인근 부지(한강로2가 14-18)와 연결한 공개공지는 단차 없이 통합조성 검토 • 인근 부지(한강로2가 14-18)의 원활한 교통처리를 위한 차량 회차공간 확보 • 건축허가 전 신산업용도, 입체보행통로 등 세부개발계획 항목의 구현 및 운영에 대한 구체적인 계획 제출	-

(이 하 여 백)

※ 별표1 : 신산업용도 가능 업종

- 융산전자상가 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 융산 전자상가의 유치업종의 범위의 유연성을 유지

※ 도입용도에 대한 지속적 관리를 위해 신산업용도를 대장상 기재하여 자차구에서 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
	1500.0000	• 정보통신응용기반기기
정보통신 방송서비스업 (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

5) 용산전자상가지구1 특별계획구역(신설)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉔	용산전자상가지구 특별계획구역 1	용산구 한강로2가 424 일대	-	증)17,414.3	17,414.3	-	계획 수립중

■ 계획지침(신설)

구 분		계 획 지 침	비 고
용도지역		• 일반상업지역	-
건폐율		• 60% 이하 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축 공동위원회 인정이 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	-
용적률		• 기준 : 800% 이하 • 허용 : 880% 이하 • 상한 : 법적 2배 이하(추가 공공기여, 친환경 의무기준 초과, 특별건축구역 지정)	-
높이		• 120m + α ※ α 는 계획 내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능	-
용도	불허	• 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) • 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 • 옥외에 철타미 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(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 (공용면적 포함)의 30%이상 ※ 별표1 참고
	권장	• 권장용도 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 가로활성화 용도 : 제3호 제1종 근린생활시설 및 제7호 판매시설 식품,잡화,의류,서적 등 일용품소매점 / 제1종, 2종 휴게음식점, 제과점 / 제4호 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 서점 (1층 바닥면적의 50% 이상, 가로변에 접한 외벽길이의 1/2이상 연결 배치) - 제13호의 운동시설 - 신산업용도	-
건축선	벽면한계선	• 청파로변 3m(1층부, 필로티 계획 시 높이 6m 이상 확보)	-
	건축한계선	• 이면부 3m	-
대지내 공지	공개공지	• 청파로변 공개공지 위치 지정, 청파로변 공개공지 위치 권장	-
	공공보행통로	• 청파로-유수지 간 지상부 보행연계를 위한 공공보행통로 시·종점 지정	-
	공중공공	• 청파로변 공중공공보행통로 주변과의 연계성을 고려하여 설치 (권장)	시행

	보행통로	※ 국제업무지구와의 연계성을 고려하여 유수지변 공중공공보행통로 위치 변경 검토 가능 ※ 공중공공보행통로설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능		지침에 따름
대지내 공지	연결 브릿지	국제업무지구 1개소	• 유수지 상부 용산국제업무지구와 연결하는 연결브릿지 시·종점 지정	시행 지침에 따름
		청파로변 2개소	• 특별계획구역 2,3구역 연결하는 연결브릿지 시·종점 지정(권장)	
		이면부 1개소	• 특별계획구역 5구역 연결하는 연결브릿지 시·종점 지정 (권장)	
		※ 공중공공보행통로 및 연결브릿지 설치는 “용산전자상가 입체보행 가이드라인(안)”을 따름(민간부문 지구단위계획 시행지침 제 12장 기준 적용) ※ 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		
공공기여에 관한 사항		• 공공기여율 14% ※ 공공기여율은 도시계획시설 폐지에 따른 것으로 상한용적을 미적용 ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 • 공공기여 사항 ① 유수지 상부 녹지화 및 시설보강 ② 산업혁신기반 마련(공공임대산업시설, 공공임대상가) ③ 공공임대주택(소형임대주택, 창업지원주택 등) ④ 생활SOC, 빛물관리시설(저류시설) 등 설치 도입		-
기 타		• 주거비용 : 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 건축 시 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡이하, 전체 20% 이상) • 특별계획구역 간 유연한 통합 허용 • 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 가능범위 검토 필요 • 세부개발계획 수립시 도시계획시설(유동업무설비) 폐지 • 건축인가 전 신산업용도, 입체보행통로 등 세부개발계획 항목의 구현 및 운영에 대한 구체적인 계획을 제출		-

(이 하 여 백)

※ 별표1 : 신산업용도 가능 업종

- 융산전자상가 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 융산 전자상가의 유치업종의 범위의 유연성을 유지

※ 도입용도에 대한 지속적 관리를 위해 신산업용도를 대장상 기재하여 자차구에서 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
	1500.0000	• 정보통신응용기반기기
정보통신 방송서비스업 (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

6) 용산전자상가지구2 특별계획구역(신설)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉔	용산전자상가 특별계획구역2	원효로3가 51-31 일원	-	증) 7,797.3	7,797.3	-	계획 수립중

■ 계획지침(신설)

구 분		계 획 지 침	비 고
용도지역		• 일반상업지역	-
건폐율		• 60% 이하 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축 공동위원회 인정시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	-
용적률		• 기준 : 800% 이하 • 허용 : 880% 이하 • 상한 : 법적 2배 이하(추가 공공기여, 친환경 의무기준 초과, 특별건축구역 지정)	-
높이		• 100m + α ※ α는 계획 내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능	-
용도	불허	• 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) • 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(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 (공용면적 포함)의 30%이상 ※ 별표1 참고
	권장	• 권장용도 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 가로활성화 용도 : 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 1/2이상 연결 배치) - 제13호의 운동시설 - 신산업용도	-
건축선	벽면한계선	• 청파로변 3m(1층부 , 필로티 계획 시 높이 6m 이상 확보)	-
	건축한계선	• 이면부 3m	-
대지내 공지	공개공지	• 청파로변 공개공지 위치 지정	-
	공중공공 보행통로	• 청파로변 공중공공보행통로 주변과의 연계성을 고려하여 설치 (권장) ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	시행 지침에 따름
	연결브릿지	• 청파로변 1개소 • 특별계획구역 1구역 연결하는 연결브릿지설치 (권장)	시행

	이면부 1개소	• 특별계획구역 3구역 연결하는 연결브릿지설치 (권장)	지침에 따름
	※ 공중공공보행통로 및 연결브릿지 설치는 “용산전자상가 입체보행 가이드라인(안)”을 따름 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제 12장 기준 적용) ※ 연결브릿지는 주변지역과의 연계성, 공익성 등 을 종합적으로 고려 협약을 통해 민간에서 운영관리 검토 ※ 연결브릿지는 특별계획구역 간 지형의 고저차와 우선 설치 현황을 고려, 동일 레벨에서 연결될 수 있도록 설치		
공공기여에 관한 사항	• 공공기여율 14% ※ 공공기여율은 도시계획시설 폐지에 따른 것으로 상한용적을 미적용 ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 • 공공기여 사항 ① 유수지 상부 녹지화 및 시설보강 ② 산업혁신기반 마련(공공임대산업시설, 공공임대상가) ③ 공공임대주택(소형임대주택, 창업지원주택 등) ④ 생활SOC, 빛물관리시설(저류시설) 등 설치 도입		-
기 타	• 주거비용 : 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 건축 시 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡이하, 전체 20% 이상) • 특별계획구역 간 유연한 통합 허용 • 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 가능범위 검토 필요 • 세부개발계획 수립시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지 • 건축인허가 전 신산업용도, 입체보행통로 등 세부개발계획 항목의 구현 및 운영에 대한 구체적인 계획을 제출		-

(이 하 여 백)

※ 별표1 : 신산업용도 가능 업종

- 융산전자상가 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 융산 전자상가의 유치업종의 범위의 유연성을 유지

※ 도입용도에 대한 지속적 관리를 위해 신산업용도를 대장상 기재하여 자차구에서 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
	1500.0000	• 정보통신응용기반기기
정보통신 방송서비스업 (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

7) 용산전자상가지구3 특별계획구역(신설)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉔	용산전자상가 특별계획구역3	한강로3가 16-20 일원	-	증) 8,950.6	8,950.6	-	미시행

■ 계획지침(신설)

구 분		계 획 지 침	비 고
용도지역		• 일반상업지역	-
건폐율		• 60% 이하 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축 공동위원회 인정시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	-
용적률		• 기준 : 800% 이하 • 허용 : 880% 이하 • 상한 : 법적 2배 이하(추가 공공기여, 친환경 의무기준 초과, 특별건축구역 지정)	-
높이		• 100m + α ※ α 는 계획 내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제16조 별표1 기준 적용)	-
용도	불허	• 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) • 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 • 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(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 (공용면적 포함)의 30%이상 ※ 별표1 참고
	권장	• 권장용도 - 제 5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 가로활성화 용도 : 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) - 제13호의 운동시설 - 신산업용도	-
건축선	벽면한계선	• 청파로변 3m(1층부, 필로티 계획 시 높이 6m 이상 확보)	-
	건축한계선	• 이면부 3m	-

대지내 공지	공개공지	• 청파로변 각각부 공개공지 위치 지정, 청파로변 각각부 공개공지 위치 권장	-
	공중공공 보행통로	• 청파로변 공중공공보행통로 주변과의 연계성을 고려하여 설치 (권장) ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	시행 지침에 따름
	연결브릿지	청파로변 1개소 • 특별계획구역 1구역 연결하는 연결브릿지설치 (권장)	시행 지침에 따름
		이면부 2개소 • 특별계획구역 2,4구역 연결하는 연결브릿지설치 (권장)	
	연결브릿지	※ 공중공공보행통로 및 연결브릿지 설치는 “용산전자상가 입체보행 가이드라인(안)”을 따름 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제 12장 기준 적용) ※ 연결브릿지는 주변지역과의 연계성, 공익성 등 을 종합적으로 고려 협약을 통해 민간에서 운영관리 검토 ※ 연결브릿지는 특별계획구역 간 지형의 고저차와 우선 설치 현황을 고려, 동일 레벨에서 연결될 수 있도록 설치	
공공기여에 관한 사항		• 공공기여율 14% ※ 공공기여율은 도시계획시설 폐지에 따른 것으로 상한율적률 미적용 ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 • 공공기여 사항 ① 유수지 상부 녹지화 및 시설보강 ② 산업혁신기반 마련(공공임대산업시설, 공공임대상가) ③ 공공임대주택(소형임대주택, 창업지원주택 등) ④ 생활SOC, 빗물관리시설(저류시설) 등 설치 도입	-
기 타		• 주거비율 : 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 건축 시 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡이하, 전체 20% 이상) • 특별계획구역 간 유연한 통합 허용 • 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 가 능범위 검토 필요 • 세부개발계획 수립시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지 • 건축인가 전 신산업용도, 입체보행통로 등 세부개발계획 항목의 구현 및 운영에 대한 구체적인 계획을 제출	-

(이 하 여 백)

※ 별표1 : 신산업용도 가능 업종

- 융산전자상가 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 융산 전자상가의 유치업종의 범위의 유연성을 유지

※ 도입용도에 대한 지속적 관리를 위해 신산업용도를 대장상 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
	1500.0000	• 정보통신응용기반기기
정보통신 방송서비스업 (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

8) 용산전자상가지구5 특별계획구역(신설)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉔	용산전자상가 특별계획구역5	한강로3가 2-8 일원	5,792.4	-	5,792.4	서고 제 2025-414호 (2025.7.24.)	계획 결정

■ 계획지침(신설)

구분	특별계획구역 계획지침		비고
위치	• 용산구 한강로3가 2-8번지 일원		-
면적	• 5,792.4㎡		-
용도지역	• 일반상업지역 : 변경없음		-
도시계획시설	• 세부개발계획 수립 시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지		-
건폐율	• 60% 이하 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능		공중공공 보행통로 면적제외
용적률	• 기준 250% 이하, 허용 610% 이하, 상한 800% 이하 ※ 친환경 의무기준 초과, 특별건축구역 지정할 경우 800% 초과 가능		-
높이	• 120m + α ※ α 는 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 안마시술소 및 안마원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외), 자동차관련시설(주차장 제외)	-
	지정용도	• 산업업용도, 공공임대산업시설, 공공임대상가 ※ 세부개발계획 수립 시 시행자는 산업업용도 도입 및 관리를 위한 계획서 제출 ※ 산업업용도 : ICT기반의 정보통신산업 소프트웨어·디지털 콘텐츠, 연구개발업 등 ※ 지정용도는 제시된 용도 중 택할 수 있음	전체 연면적 (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	• 청파로변 및 이면부 : 3m	-
배치 및 형태	건축물 형태	• 저층부 높이는 전자상가 내 건축물과 연계 및 조화를 이룰 수 있도록 계획 • 고층부 탐상형 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	• 청파로변 공개공지 위치 지정 • 용산전자상가 사거리에 개방적인 형태로 조성 • 공중공공보행통로, 공공보행통로 등과 저층부 판매시설 등 가로활성화등도와 연계 조성하고 일반인의 접근성 및 실효성 제고		-
	전면공지		• 건축한계선 후퇴부(3m) 보도 및 녹화공간 조성		-
	공중공공보행통로		• 청파로변, 새창로변 조성 ※ 유수지와와의 연계성을 고려하여 유수지변 공중공공보행통로 위치 변경 검토 가능 ※ 공중공공보행통로설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능		-
	연결브릿지		주변지역 1개소	• 유수지 상부 드래곤시티호텔과 연결하는 연결브릿지 시 중점 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		• 청파로변 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		• 주거비율 : 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 건축 시 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡이하, 전체 20% 이상) • 특별계획구역 간 유연한 통합 허용 • 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 수립시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지 • 건축인가 전 신산업용도, 입체보행통로 등 세부개발계획 항목의 구현 및 운영에 대한 구체적인 계획을 제출		-	

※ 별표1 : 신산업용도 가능 업종

- 융산전자상가 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 융산 전자상가의 유치업종의 범위의 유연성을 유지

※ 도입용도에 대한 지속적 관리를 위해 신산업용도를 대장상 기재하여 자차구에서 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
	1500.0000	• 정보통신응용기반기기
정보통신 방송서비스업 (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

9) 용산전자상가지구9 특별계획구역(신설)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉔	용산전자상가 특별계획구역9	한강로2가 15-19 일원	-	증) 3,443.2	3,443.2	-	미시행

■ 계획지침(신설)

구 분		계 획 지 침	비 고
용도지역		• 일반상업지역	-
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 ※ α 는 계획 내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제16조 별표1 기준 적용)	-
용도	불허	• 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) • 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원 • 옥외에 침탑이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(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 (공용면적 포함)의 30%이상 ※ 별표1 참고
	권장	• 권장용도 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 가로활성화 용도 : 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) - 제13호의 운동시설 - 신산업용도	-
건축선	벽면 한계선	• 청파로변 3m(1층부, 필로티 계획 시 높이 6m 이상 확보)	-
	건축 한계선	• 이면부 3m	-

	공개 공지	• 청파로변 가각부 공개공지 위치 지정		-
	공중공공 보행통로	• 청파로변공중공공보행통로주변과의 연계성을 고려하여 설치 (권장) ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능		시행 지침에 따름
대지내 공지	연결 브릿지	청파로변 1개소	• 특별계획구역 8구역 연결하는 연결브릿지설치 (권장)	시행 지침에 따름
		이면부 1개소	• 특별계획구역 7구역 연결하는 연결브릿지설치 (권장)	
		대지 내 1개소	• 특별계획구역 10구역 연결하는 연결브릿지설치 (권장)	
		※ 공중공공보행 통로 및 연결브릿지 설치는 “용산전자상가 입체보행 가이드라인(안)”을 따름(민간부문 지구단위계획 시행지침 제 12장 기준 적용) ※ 연결브릿지는 주변지역과의 연계성, 공익성 등 을 종합적으로 고려 협약을 통해 민간에서 운영관리 검토 ※ 연결브릿지는 특별계획구역 간 지형의 고저차와 우선 설치 현황을 고려, 동일 레벨에서 연결될 수 있도록 설치		
공공기여에 관한 사항	• 공공기여율 17.5% ※ 공공기여율은 도시계획시설 폐지에 따른 것으로 상한용적률 미적용 단, 용도지역 상황에 따른 공공기여율 15% 상한용적률 적용 ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 • 공공기여 사항 ① 유수지 상부 녹지화 및 시설보강 ② 산업혁신기반 마련(공공임대산업시설, 공공임대상가) ③ 공공임대주택(소형임대주택, 창업지원주택 등) ④ 생활SOC, 빗물관리시설(저류시설), 도로(종로 3-A 청파로변 6m확폭) 등 설치 도입			-
	기 타	• 주거비율 : 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 건축 시 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡이하, 전체 20% 이상) • 특별계획구역 간 유연한 통합 허용 • 녹화공간 20% 이상 확보 ※ 서울시 관련부서와 협의하여 토심, 수종, 식재수량 등 구체적 계획 적정성 검토 • 유수지 상부 활용시 복개구조물 안전점검 및 정밀안전진단 등을 통한 공원조성 가능범위 검토 필요 • 세부개발계획 수립시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지 • 건축허가 전 신산업용도, 입체보행통로 등 세부개발계획 항목의 구현 및 운영에 대한 구체적인 계획 제출		

※ 별표1 : 신산업용도 가능 업종

- 융산전자상가 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 융산 전자상가의 유치업종의 범위의 유연성을 유지

※ 도입용도에 대한 지속적 관리를 위해 신산업용도를 대장상 기재하여 자차구에서 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
	1500.0000	• 정보통신응용기반기기
정보통신 방송서비스업 (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

10) 용산전자상가지구10 특별계획구역(신설)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉔	용산전자상가 특별계획구역10	한강로2가 15-13 일원	-	증) 6,335.2	6,335.2	-	계획 결정

■ 계획지침(신설)

구 분		계 획 지 침	비 고
위치		• 한강로2가15-13 일원	-
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) ※ 공중공공보행통로(연결브릿지) 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	공중공공 보행 통로면적 제외
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) ※ 도시·건축디자인혁신 적용 인센티브는 2025년 제1차 도시·건축디자인혁신위원회 개최결과 및 사업자가 제시한 감성디자인 가이드라인 이행 여부에 따라 향후 통합심의(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	-
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, 공공임대시설, 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 (공용면적 포함)의 30%이상 ※ 별표1 참고

	권장	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 가로활성화 용도 : 제1종 근린생활시설 및 판매시설 중 식품, 잡화, 의류, 서적 등 일용품소매점 / 제1종, 2종휴게음식점, 제과점 / 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 서점(1층 바닥면적의 50% 이상, 가로변에 접한외벽길이의 1/2 이상 연결배치) - 운동시설 - 신산업용도		-
건축선	건축한계선	청파로변 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 건축을 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	- 청파로변 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		-
교통처리계획		청파로변 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 : 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 건축 시 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡ 이하, 전체 20% 이상) • 특별계획구역간 유연한 통합 허용 • 녹화공간 20% 이상 확보 ※ 서울시 관련부서와 협의하여 토심, 수종, 식재수량 등 구체적 계획 적정성 검토 • 세부개발계획 수립 시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지 • 건축허가 전 신산업용도, 입체보행통로 등 세부개발계획 항목의 구현 및 운영에 대한 구체적인 계획 제출대한 구체적인 계획 제출	-
도시·건축 디자인 혁신 적용에 따른 계획 세부계획	도시·건축 디자인 혁신 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	-

(이 하 여 백)

※ 별표1 : 신산업용도 가능 업종

- 융산전자상가 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 융산 전자상가의 유치업종의 범위의 유연성을 유지

※ 도입용도에 대한 지속적 관리를 위해 신산업용도를 대장상 기재하여 자차구에서 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
	1500.0000	• 정보통신응용기반기기
정보통신 방송서비스업 (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

11) 용산전자상가지구11 특별계획구역(신설)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉔	용산전자상가 특별계획구역11	한강로2가 16-8 일원	-	증) 9,929.6	9,929.6	-	미시행

■ 계획지침(신설)

구 분		계 획 지 침	비 고
용도지역		• 일반상업지역	-
건폐율		• 60% 이하	-
용적률		• 기준 : 250% 이하 • 허용 : 610% 이하 • 상한 : 800% 이하 ※ 친환경 의무기준 초과, 특별건축구역 지정할 경우 800% 초과 가능	-
높이		• 120m + α ※ α 는 계획 내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제16조 별표1 기준 적용)	-
용도	불허	• 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) • 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(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 (공용면적 포함)의 30%이상 ※ 별표1 참고
	권장	• 권장용도 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 가로활성화 용도 : 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 연결 배치) - 제13호의 운동시설 - 신산업용도	-
건축선	건축 한계선	• 유수지, 이면부 3m	-
대지내 공지	공개 공지	• 새창로변 가각부 공개공지 위치 지정	-

공공기여에 관한 사항	• 공공기여율 24.5% ※ 공공기여율은 도시계획시설 폐지에 따른 것으로 상한용적률 미적용 단, 용도지역 상황에 따른 공공기여율 15% 상한용적률 적용 ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 • 공공기여 사항 ① 유수지 상부 녹지화 및 시설 보강 ② 산업혁신기반 마련(공공임대산업시설, 공공임대상가) ③ 공공임대주택(소형임대주택, 창업지원주택 등) ④ 생활SOC, 빗물관리시설(저류시설) 등 설치 도입	-
기 타	• 주거비율 : 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 건축 시 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡이하, 전체 20% 이상) • 특별계획구역 간 유연한 통합 허용 • 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 가능범위 검토 필요 • 세부개발계획 수립시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지	-

(이 하 여 백)

※ 별표1 : 신산업용도 가능 업종

- 융산전자상가 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 융산 전자상가의 유치업종의 범위의 유연성을 유지

※ 도입용도에 대한 지속적 관리를 위해 신산업용도를 대장상 기재하여 자차구에서 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
	1500.0000	• 정보통신응용기반기기
정보통신 방송서비스업 (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

6. 인센티브계획에 관한 결정 : 변경

가. 허용용적률 인센티브계획

1) 허용용적률 인센티브 항목

- 허용용적률 인센티브는 지역특성, 계획여건에 따라서 크게 공통사항, 중점 인센티브, 계획유도 인센티브 등으로 구분함
- 중점 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
 - 중점 인센티브는 획지 별 가급적 1~2개의 항목이 해당하도록 계획함
 - 구역별 여건을 고려하여 시 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 중점 인센티브를 계획하지 않을 수 있음
- 계획유도 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 70을 초과할 수 없음
 - ※ 단, 주거지역의 경우 인센티브 계획의 실효성을 고려하여 전체 인센티브량을 계획유도 인센티브로 적용가능
- 인센티브 항목은 구역현황, 입지여건, 용도지역, 접도 조건 등에 따라 차별화하고, 동일한 가구 내에서도 차등하여 계획 할 수 있음

(이 하 여 백)

2) 허용용적률 인센티브 계획기준

■ 공통사항

인센티브 항목		산정기준	계획기준
구분	유형		
스마트 도시	UAM시설	기준용적률×0.03 이하	세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정
	첨단기술 테스트베드		
	스마트산업육성		
탄소중립	지열 등 신재생에너지설치	기준용적률×0.05	서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)
	저영향개발	기준용적률×0.05	- 저영향개발사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량기준의 1.2배 이상 설치 - 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수
디자인 혁신	특색있는건축설계	기준용적률×0.03 이하	세부적인 설치기준 및 산정요율은시장의 공공시설 연계 경관사업 서면동의를 통해 결정
	공공시설 연계 경관사업		
	유니버설디자인 도입	기준용적률×0.03~0.05	장애물 없는 생활환경 인증시 (최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03)
녹지 생태도시	입체녹지조성	기준용적률×0.05	녹지생태도시 개방형녹지 조성 기준 상 인정 한도 이상 설치시
	공공보행통로설치	기준용적률×0.03	공공보행통로에통행을 목적으로 하는 지역권 설정 시

※ 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 허용용적률 인센티브 대상에서 배제

※ 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가

※ 계획기준 준수 시 적용 가능한 다음의 항목은 해당 인증기관의 적정성 인증을 받은 경우 적용 가능

- 지열 등 신재생 세부 설치기준 및 산정요율을 결정해야하는 다음의 항목은 구체적인 인센티브 기준을 마련하여 시장 서면동의를 통해 인센티브 적용 여부 결정 (다만, 지구단위계획 변경을 통해 인센티브에 에너지 설치, 저영향개발, 유니버설디자인 도입, 입체녹지 조성, 공공보행통로 설치 관한 구체적인 기준을 마련한 경우 적용 가능)

- UAM시설, 첨단기술 테스트베드, 스마트산업육성, 특색있는 건축설계, 공공시설 연계 경관사업, 역사문화 특성 보전, 지역특화용도 도입, 전선지중화 설치

※ 지역특성을 고려하여 허용용적률 인센티브 항목을 추가하거나 산정기준과 계획기준을 변경 또는 구체적인 기준을 마련하는 경우, 지구단위계획의 (경미한)변경 절차를 거쳐 허용용적률 인센티브 변경 가능 (단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)

■ 용산전자상가지구 특별계획구역 ① ~ ③ (용도지역 변경 없는 지역)

인센티브 항목		산정기준	계획기준
구분	유형		
스마트도시	UAM시설	기준용적률×0.03 이하	세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정
	첨단기술 테스트베드		
	스마트산업육성		
탄소중립	지열 등 신재생에너지설치	기준용적률× 0.05	서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)
	저영향개발	기준용적률×0.05	- 저영향개발사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 - 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물 분담량 기준 준수
디자인 혁신	특색있는건축설계	기준용적률×0.03 이하	세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 공공시설 연계경관사업 서면동의를 통해 결정
	공공시설 연계 경관사업		
	유니버설디자인 도입	기준용적률×0.03~0.05	장애물 없는 생활환경 인증시 (최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03)
녹지 생태도심	입체녹지조성	기준용적률×0.05	녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한다 이상 설치시
	공공보행통로설치	기준용적률×0.03	공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정시

※ 입체보행통로등 의무 이행 항목을 서울시와 협의하여 계획하는 조건으로 인센티브 항목을 세부개발계획 수립시 결정

(이 하 여 백)

■ 용산전자상가지구 특별계획구역 ④ ~ ⑪ (용도지역 변경지역)

유형	인센티브 항목		세부계획기준	계수
중점	신산업용도 도입		기준용적률(600%) $\times$ (신산업용도 30% 초과면적/연면적) $\times 2.4$	최대120%
	입체보행데크	공중공공보행통로	• 대지 내 공중 공공보행통로(입체보행데크) 조성시	정량10%p
		연결브릿지	• 인접 타 특별계획구역과의 공중 공공보행통로(입체보행데크) 조성 시 ※ 설치되는 보행데크(브릿지형)개수당인센티브 부여	정량20%p
	녹지초과확보	개방형	기준용적률 $\times$ (추가녹지면적 / 대지면적) $\times 1.0$	최대 100%p
		입체	기준용적률 $\times$ (추가녹지면적 / 대지면적) $\times 1.0$	
	방재안전		기준용적률 $\times 0.04$	최대20%p
	공공임대주택		• 공공주택특별법에 의한 공공임대주택 - 창업지원주택 및 지역전략산업 지원주택, 중소기업근로자주택 도입 시	정량40%p
계획유도	공익시설 도입		• 건축물 내 공익시설 : 소규모기업의 활동공간(개방형 라운지 등) 특정층(최상층) 개방 :최상층에 공공공간(전망대, 로비 등) 조성시 : 기준용적률 $\times$ (도입시설연면적/대지면적) $\times 0.4$	최대40%p
	저층부개방공간 확보		• 저층부녹지와 연계되는 저층부(최소1층) 특정 시간대 완전 개방 시 (오전 10시~오후 10시 중 6시간 이상) : 기준용적률 $\times$ (조성면적/1층 바닥면적) $\times 0.6$	최대40%p
	공공보행통로		• 대지안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있는 공공보행통로 도입 시 : 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times 4.0$	최대40%p
	권장용도 도입		기준용적률 $\times$ (도입시설연면적/대지면적) $\times 0.3$	최대40%p
	가로활성화용도		• 1층 바닥면적의 50% 이상 및 1층 외벽길이의 1/2이상 설치	정량40%p
	지상전주 및 전선지중화		• 주변도로의 기존 지상전주 및 전선(통신케이블 등 포함) 지중화 시	정량40%p

※ 허용용적률인센티브 항목은 지역특성을 고려하여 조정 가능하며, 구역별 세부개발계획 수립시결정

3) 상한용적률 인센티브 계획기준

구 분	세부계획기준	비고
공공시설등 제공시	허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.0 \times \alpha \text{현금건축물})$ - 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0*, 현금 1.0 * 건축물 계수 완화(1.2적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 ① 권역생활서비스시설 중 다음의 요건을 충족하는 시설 · 공공시설등 제공면적이 3,000㎡ 이상인 경우 (건축물 설치비용 환산부지 포함) · 복합건축물인 경우 '권역별생활서비스시설'이 전체 연면적의 75% 이상인 경우에 한함 (이 경우 전체건축물에 대해 완화된 용적률 계수 적용) ② 정책적으로 필요한 시설로서 시 도시건축공동위원회에서 인정하는 시설 · 공공의 정책사업, 방재안전 시설 확보 등 기타 위원회에서 인정하는 경우 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 · 사업부지의 용적률과 공공시설제공 부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용 (다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획조례 시행규칙」에서 정한 허용용적률로 봄) · 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우는 평균용적률 (용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용함 · 공공시설 제공부지는 용도지역이 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률을 적용함 - α토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 · 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 - α건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - α현금이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금환산부지)로 제공하는 면적의 비율 · 공공시설 등 부지제공 면적 (기존 건축물 기부채납 시) $= \text{공공시설등 부지 제공면적} \times \frac{\text{공공시설등 제공부지의 부지가액}}{\text{용적률을 완화받는 부지의 부지가액}}$ · 건축물 환산부지 면적(㎡) = $\frac{\text{공공시설등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)}}$ · 현금 환산부지 면적(㎡) = $\frac{\text{현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)}}$ - 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 법적용적률*을 적용 * 도시계획조례 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호 및 제2호와 제51조제2항제2호에 따른 용도지역 용적률	-

구 분	세부계획기준	비고
임대주택 건립 시	• 관련법률 및 조례, 「공동주택건립형 지구단위계획 수립기준」, 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」, 「준주거지역 용적률계획 일괄재정비(서울특별시 고시 제2019- 13호)」 등 관련 기준을 적용	-
지하철출입구등 건물 또는 대지 내 설치시	• 「서울특별시 도시계획조례」 도시계획조례 제51조제2항에 따라 지하철출입구·환기구·배전함(지하철출입구등)을 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브 제공 - 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우 - 지하철출입구등 연결을 위한 통로를 설치·제공하는 경우(공공도로 상하부 설치) • 완화량은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 다음의 산식에 따라 산정 - 대지에 설치할 경우 : 허용용적률* × (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내 - 건물에 설치할 경우 : 허용용적률* × (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내 * 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 법적용적률*을 적용 - 연결통로 공사비 : '공공시설등 제공 시 인센티브 산정기준'에 따라 공사비를 환산부지면적으로 환산하여 산정하되, 계수는 1.2로 적용	-
건축법에 따른 공개공지 등 설치시	• 적용대상 : 건축법 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간 조성 시 • 서울특별시 건축조례 제26조제3항제1호에 따르되, 같은조 제1항제2호에서 정한 의무면적을 제외 - 산정식 : 허용용적률 + 법적용적률 × {(공개공지등면적-의무면적)/대지면적} * 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용 • 완화범위 : 법적용적률의 1.2배 이내	-
친환경항목 적용시	• 적용대상 : 지구단위계획구역 내에서 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물. 다만, 정비사업, 역세권사업 등 정책사업 추진을 위해 별도의 용적률 상향 및 공공기여 방안(기준)을 갖고 있는 사업은 해당 계획기준에 따름 • 적용산식 : 허용용적률 + 법적용적률 × ∑친환경 건축물 인증 완화비율(β) * 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용 * 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름	-

구 분	세부계획기준	비고																																																										
친환경항목 적용 시	- 친환경 건축물 인증 완화비율(β) <table><tr><th colspan="6">① 에너지효율등급 및 ZEB 인증</th><th colspan="2">② 녹색건축 인증</th></tr><tr><td>구분</td><td>ZEB1 에너지효율 1+</td><td>ZEB2</td><td>ZEB3</td><td>ZEB4</td><td>ZEB5</td><td>완화조건</td><td>최대완화비율</td></tr><tr><td>완화 비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>6%</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr><tr><th colspan="6">③ 재활용 건축자재 사용</th><th colspan="2">④ 장수명주택인증</th></tr><tr><td>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>15% 이상</td><td>20% 이상</td><td>25% 이상</td><td></td><td></td><td>장수명주택 인증등급</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td><td></td><td></td><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table> - ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 ((Σ①~③) ≥ 15% → 15% 적용) - ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정 후 시행	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증						② 녹색건축 인증		구분	ZEB1 에너지효율 1+	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화조건	최대완화비율	완화 비율	15%	14%	13%	12%	11%	녹색건축 최우수 등급	6%							녹색건축 우수 등급	3%	③ 재활용 건축자재 사용						④ 장수명주택인증		재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상			장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율	5%	10%	15%			완화비율	15%	10%	-
	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증						② 녹색건축 인증																																																					
구분	ZEB1 에너지효율 1+	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화조건	최대완화비율																																																					
완화 비율	15%	14%	13%	12%	11%	녹색건축 최우수 등급	6%																																																					
						녹색건축 우수 등급	3%																																																					
③ 재활용 건축자재 사용						④ 장수명주택인증																																																						
재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상			장수명주택 인증등급	최우수	우수																																																				
완화비율	5%	10%	15%			완화비율	15%	10%																																																				
특별건축구역 도입시	• 특별건축구역 지정 및 창의혁신디자인 적용 시 상한용적률 완화 가능 • 창의·혁신디자인 건축물에 대해 서울 도시·건축 창의·혁신디자인 가이드라인에 따라 특별건축구 역 지정에 따른 용적률 등 인센티브를 부여할 적용	-																																																										
지능형건축물 인증 시	• 적용대상 : 「건축법」 제65조의 2의 제4항에 따라 인증 기준이 고시된 건축물 • 적용산식 : 기준용적률 × 지능형 건축물 인증 완화비율 - 지능형건축물 기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름 • 지능형 건축물 인증기관 : - IBS KOREA, 한국환경건축연구원 • 인증등급 : <table><tr><th>구분</th><th>1등급</th><th>2등급</th><th>3등급</th><th>4등급</th><th>5등급</th></tr><tr><td>심사기준</td><td>90% 이상 득점</td><td>85% 이상 90% 미만</td><td>80% 이상 85% 미만</td><td>75% 이상 80% 미만</td><td>70% 이상 75% 미만</td></tr><tr><td>각 분야별 과락점수</td><td>85% 미만</td><td>80% 미만</td><td>75% 미만</td><td>70% 미만</td><td>65% 미만</td></tr></table> 심사 총 평 <table><tr><td>비주거</td><td colspan="5">총 660점 평가항목 600점(각분야별 100점) / 가산항목 60점(각분야별 10점)</td></tr><tr><td>주거</td><td colspan="5">총 330점 평가항목 300점(각분야별 100점) / 가산항목 30점(각분야별 10점)</td></tr><tr><td>복합건축물</td><td colspan="5">용도별 바닥면적 가중치 적용</td></tr></table> • 지능형 건축물 인증 완화비율 : <table><tr><th>지능형 건축물 인증등급</th><th>1등급</th><th>2등급</th><th>3등급</th><th>4등급</th><th>5등급</th></tr><tr><td>건축기준 완화 비율</td><td>15%</td><td>12%</td><td>9%</td><td>6%</td><td>0%</td></tr></table> • 완화범위 : 법적용적률의 1.2배 이내	구분	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	심사기준	90% 이상 득점	85% 이상 90% 미만	80% 이상 85% 미만	75% 이상 80% 미만	70% 이상 75% 미만	각 분야별 과락점수	85% 미만	80% 미만	75% 미만	70% 미만	65% 미만	비주거	총 660점 평가항목 600점(각분야별 100점) / 가산항목 60점(각분야별 10점)					주거	총 330점 평가항목 300점(각분야별 100점) / 가산항목 30점(각분야별 10점)					복합건축물	용도별 바닥면적 가중치 적용					지능형 건축물 인증등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	건축기준 완화 비율	15%	12%	9%	6%	0%	-										
	구분	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급																																																						
심사기준	90% 이상 득점	85% 이상 90% 미만	80% 이상 85% 미만	75% 이상 80% 미만	70% 이상 75% 미만																																																							
각 분야별 과락점수	85% 미만	80% 미만	75% 미만	70% 미만	65% 미만																																																							
비주거	총 660점 평가항목 600점(각분야별 100점) / 가산항목 60점(각분야별 10점)																																																											
주거	총 330점 평가항목 300점(각분야별 100점) / 가산항목 30점(각분야별 10점)																																																											
복합건축물	용도별 바닥면적 가중치 적용																																																											
지능형 건축물 인증등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급																																																							
건축기준 완화 비율	15%	12%	9%	6%	0%																																																							

- ※ 공공시설 부지를 제공(기부채납)하거나, 공공시설등 설치제공(기부채납)하는 경우 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제7조(지구단위계획구역 안의 용적률 계획 및 운용) 및 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름
- ※ 건축법상 공개공지 등 다른 법률에 따른 완화규정은 허용용적률에 다른 법률에 따른 용적률 완화량을 더하여 상한용적률로 산정
- ※ 국토계획법 제78조제7항에 따라 상한용적률 항목을 중첩하여 적용하는 경우로서 국토계획법 시행령에 따른 용도지역별 용적률 최대한도를 초과하는 경우, 도시건축공동위원회 심의를 통해 기반시설 적정성 등 검토
- ※ 상한용적률인센티브 세부적용방법은 관련법령 및 서울시 관련지침의 내용을 따름

4 기타사항에 관한 결정

1. 교통처리에 관한 결정 : 변경

가. 교통처리에 관한 결정 : 변경

1) 차량동선(변경)

구분	적용 위치	계획 내용	비고
차량출입불허구간	전구역(도면참조)	- 간선도로 및 모퉁이변에 지정 - 간선도로변 차량출입은 원칙적으로 허용하지 않음	-

※ 특별계획구역의 경우 도시·군관리계획 결정시[차량진출입 불허구간]은 불가피하거나 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고 “지구단위계획구역 내 개별필지[차량진출입 불허구간]설정기준”에 따라 설정한다.

2) 보행동선(변경없음)

구분	적용 위치	계획 내용	비고
공공보행통로	전구역 (도면참조)	- 긴 폭원의 블록으로 보행우회동선이 예상되는 지역에 지정 - 옛 도시조직(옛 길) 보존이 필요한 지역에 지정 24시간 개방 구조로 단차없이 연속적으로 조성 - 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리 - 피로티 구조 설치시 유효높이 6m이상 확보 - 공공보행통로와 접하는 건축물에 캐노피 설치 권장	-
보차혼용통로	전구역 (도면참조)	- 보행 및 차량을 위한 통로 개설로 지구교통개선 - 보행 및 차량의 원활한 흐름유도	-

(이 하 여 백)

2. 특별계획구역 내 기존건축물 및 가설건축물에 관한 계획

① 기존건축물 및 가설건축물에 관한 적용기준

1. 특별계획구역 내 기존건축물 증축 및 용도변경 등을 하고자 하는 경우, 용산지구단위계획 민간부문 시행지침 제62조를 준용함.
2. 가설건축물의 경우 지구단위계획 상 건축물의 용도, 건축선에 관한 계획에 부합하여야 함.

3. 경미한 사항에 관한 결정

- ① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 입안)제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제19조(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, 씬지형공지 등 대지 내 공지 및 대지 내 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
 10. 지역특성을 고려하여 허용용적률 인센티브 항목을 추가하거나 산정기준과 계획기준을 변경 또는 구체적인 기준을 마련하는 경우(단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)
- ※ 향후 관련 법령 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우, 변경된 법령 및 지침을 적용함

Ⅲ. 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.

Ⅳ. 열람장소

서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8385), 용산구 도시계획과(☎02-2199-7412)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

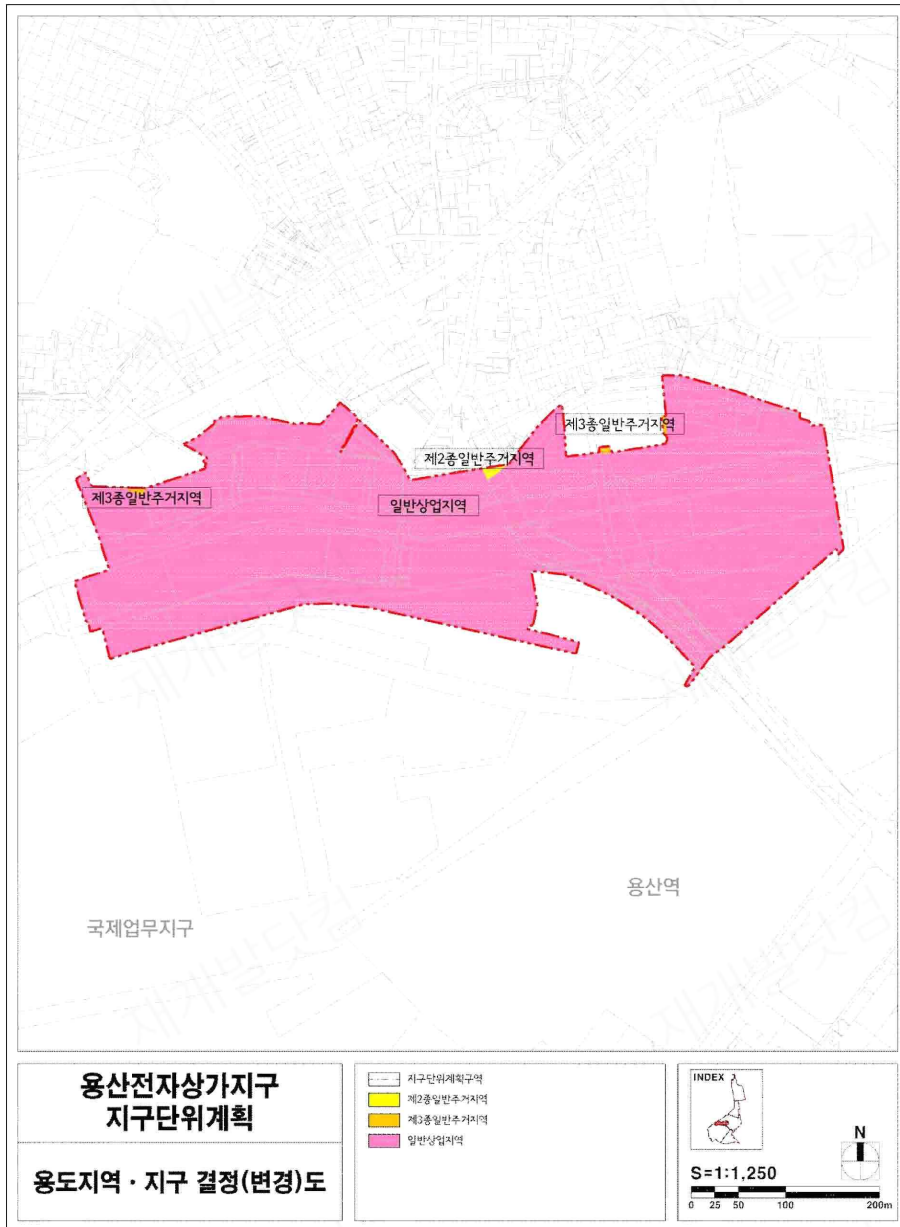
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

〈붙임〉

■ 지구단위계획 결정(변경)도



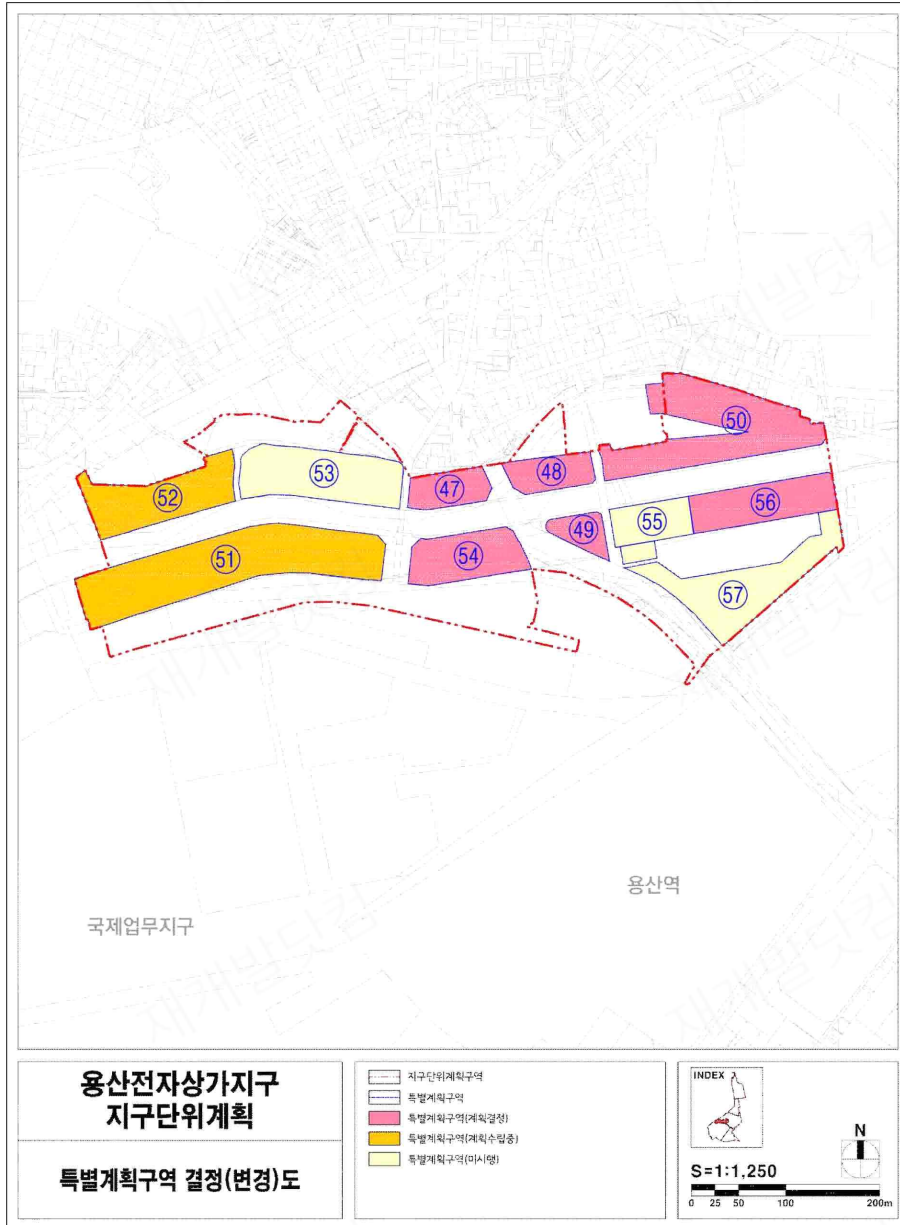
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



■ 도시계획시설에 관한 결정(변경)도



■ 특별계획구역에 관한 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

