

◆ 서울특별시공고 제2026-1726호

**도시관리계획(용산전자상가지구 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경), 전자랜드
본관·별관 일대 지구단위계획구역 및 계획, 특별계획구역1 세부개발계획)
결정(안) 열람공고**

1. 서울특별시고시 제2026-226호(2026.04.23.)로 지구단위계획 결정(변경)된 용산전자상가지구 지구단위계획 구역 내 전자랜드 본관·별관 부지에 대한 도시관리계획(용산전자상가지구 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경), 전자랜드 본관·별관 일대 지구단위계획구역 및 계획, 특별계획구역1 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 4일
서울특별시 장

1. 열람기간 : 공고일 다음날부터 14일간

2. 열람장소 : 서울특별시 도시관리과 (☎ 02-2133-8385)
용산구청 도시계획과 (☎ 02-2199-7412)

3. 열람내용

☐ 용산전자상가지구 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)(안)

01. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	용산전자상가지구 지구단위계획구역	용산구 한강로 3가 일대	119,703.1	감) 30,208.6	89,494.5	서고 제1995-53호 (’95.03.10.)	-

02. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 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) 30,208.6	89,494.5	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	195.88	감) 106.0	89.88	0.1	-
상업지역	일반상업지역	119,507.22	감) 30,102.6	89,404.62	99.9	-

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 해당없음

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	2	12	30	보조간선도로	750 (13)	남영동	원효로1가	일반도로	내고 제23호 (‘52.3.25.)	원효로
기정	대로	2	42	30	보조간선도로	815 (146)	한강로2가 (중로3-7)	한강로3가 (대2-5)	일반도로	건고 제198호 (‘71.4.7.)	청파로
변경	대로	2	42	30	보조간선도로	815 (146)	한강로2가 (중로3-7)	한강로3가 (대2-5)	일반도로	건고 제198호 (‘71.4.7.)	도로 선형 변경
기정	대로	3	73	30~36	주간선도로	605	한강로2가 (광로3-9)	한강로3가 (대로2-42)	일반도로	건고 제561호 (‘85.12.23.)	-
기정	대로	3	3	25~28	집산도로	327	한강로3가 40-1	한강로3가 40-1	일반도로	서고 제639호 (‘25.11.20.)	청파로 20길
기정	중로	1	14	20~40	보조간선도로	2800 (230)	용산시장 (임구)	마포구 대흥동	일반도로	총고 제722호 (‘36.12.26.)	-
기정	중로	2	313	13	집산도로	70	한강로3가 23-1	한강로3가 2-8	일반도로	서고 제177호 (‘87.3.19.)	용산도사재생 혁신지구
기정	중로	3	314	15	집산도로	328	한강로3가 23-1	한강로3가 23-1	일반도로	서고 제177호 (‘87.3.19.)	용산 전자삼가변
기정	중로	3	7	9~12	집산도로	155	한강로2가 (대3-1)	신계동 6-25	일반도로	서고 제229호 (‘01.7.10.)	-
기정	소로	3	8	12	집산도로	95	신계동 47	신계동 33-3	일반도로	서고 제638호 (‘87.9.16.)	-
기정	소로	2	10	8	국지도로	82	한강로3가 (대2-42)	한강로3가 (중3-8)	일반도로	서고 제638호 (‘87.9.16.)	-
기정	소로	2	11	8	국지도로	60	한강로3가 (대2-42)	한강로3가 (대2-73)	일반도로	건고 제332호 (‘85.7.31.)	-
기정	소로	3	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 (‘87.12.14.)	-
기정	소로	3	38	6	국지도로	153	원효로2가 92-8	신계동 40-1	일반도로	서고 제881호 (‘87.12.14.)	-
기정	소로	3	39	6	국지도로	260	한강로3가 16-31	신계동 42-4	일반도로	서고 제881호 (‘87.12.14.)	-
기정	소로	3	40	6	국지도로	53	원효로3가 53-5	원효로3가 51-32	일반도로	서고 제881호 (‘87.12.14.)	-
기정	소로	3	64	6	국지도로	85	한강로2가 12-12	한강로2가 47	일반도로	서고 제610호 (‘25.11.6.)	용산전자삼가 특별계획구역

※ 도로연장에서 ()는 지구단위계획 구역 내 연장임

나. 공간시설 : 변경없음

다. 유통 및 공급시설 : 변경

1) 유통업무설비 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	유통업무설비	한강로2가 15일대	80,015.8	감) 30,208.6	49,807.2	건고-제332호 (’85.07.31.)	-

라. 방재시설 : 변경

1) 유수지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	유수지	한강로2가 19-2 일대	30,635.0	감) 448.6	30,186.4	건고-제579호 (’71.09.30.)	-

3. 친환경 및 방재안전에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정조서 : 변경없음

03. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

1. 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 가구계획 및 획지 규모 결정(변경)조서

1) 전자상가 주변지구(변경)

구분	가구 번호	위치		면적(㎡)			비고
		동	지번	기정	변경	변경후	
변경	전6	한강로3가	16-9대 외 7필지	23,509.8	감) 17,414.3	6,095.5	용산전자상가지구 전자랜드 본관·별관 일대 지구단위계획구역 신설부분에 대하여 용산전자상가지구 내 가구 전6에서 제척 (특별계획구역①)
변경	전9	한강로3가	16-31대 외 15필지	15,032.8 (13,705.2)	감) 7,797.3	7,235.5 (5,907.9)	용산전자상가지구 전자랜드 본관·별관 일대 지구단위계획구역 신설부분에 대하여 용산전자상가지구 내 가구 전9에서 제척 (특별계획구역②)

※ 면적에서 ()는 지구단위계획 구역 내 해당 가구면적임

2. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

3. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	구역명	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
합 계			80,797.2	감) 25,211.6	55,585.6	-
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
해제	㉘	용산전자상가지구 특별계획구역 1	17,414.3	감) 17,414.3	-	-
해제	㉙	용산전자상가지구 특별계획구역 2	7,797.3	감) 7,797.3	-	-
기정	㉚	용산전자상가지구 특별계획구역 3	8,950.6	-	8,950.6	미시행
기정	㉛	용산전자상가지구 특별계획구역 5	5,792.4	-	5,792.4	계획결정
기정	㉜	용산전자상가지구 특별계획구역 9	3,443.2	-	3,443.2	미시행
기정	㉝	용산전자상가지구 특별계획구역 10	6,335.2	-	6,335.2	계획결정
기정	㉞	용산전자상가지구 특별계획구역 11	9,929.6	-	9,929.6	미시행

나. 특별계획구역 계획지침(변경)

1) 용산전자상가지구1 특별계획구역(변경)

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
해제	㉟	용산전자상가지구 특별계획구역 1	용산구 한강로 2가 424 일대	17,414.3	감) 17,414.3	-	-	-
해제	㊱	용산전자상가지구 특별계획구역 2	용산구 한강로 3가 16-9 일대	7,797.3	감) 7,797.3	-	-	-

■ 계획지침(변경없음)

4. 인센티브계획에 관한 결정조서 : 변경없음

04. 기타사항에 관한 결정 : 변경없음

1. 교통처리에 관한 결정조서 : 변경없음
2. 특별계획구역의 내 기존건축물 및 가설건축물에 관한 결정조서 : 변경없음
3. 경미한 사항에 관한 결정조서 : 변경없음

② 용산전자상가지구 전자랜드 본관·별관 일대 지구단위계획구역에 관한 결정(안)

01. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 신설

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	용산전자상가지구 전자랜드 본관·별관 일대 지구단위계획구역	용산구 한강로3가 16-9 일대	-	증) 30,208.6	30,208.6	-	-

02. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		30,208.6	-	30,208.6	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	106.0	감) 106.0	-	-	-
상업지역	일반상업지역	30,102.6	증) 106.0	30,208.6	100.0	-

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 해당없음

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	2	12	30	보조간선도로	750 (13)	남영동	원효로1가	일반도로	내고 제23호 (‘52.3.25.)	원효로
기정	대로	2	42	30	보조간선도로	815 (146)	한강로2가 (중로3-7)	한강로3가 (대2-5)	일반도로	건고 제198호 (‘71.4.7.)	청파로
변경	대로	2	42	30	보조간선도로	815 (146)	한강로2가 (중로3-7)	한강로3가 (대2-5)	일반도로	건고 제198호 (‘71.4.7.)	도로 선형 변경

※ 도로연장에서 ()는 용산전자상가지구 전자랜드 본관·별관 일대 지구단위계획구역 내 연장임

나. 유통 및 공급시설 : 변경

1) 유통업무설비 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	유통업무설비	한강로2가 15 일대	80,015.8 (30,208.6)	감) 30,208.6 (감 30,208.6)	49,807.2 (-)	건고 제332호 (‘85.07.31.)	-

※ ()면적은 용산전자상가지구 전자랜드 본관·별관 일대 지구단위계획구역 내 유통업무설비 면적임

다. 방재시설 : 변경

1) 유수지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	유수지	한강로3가 19-2 일대	30,635.0 (448.6)	감) 448.6 (감 448.6)	30,186.4 (-)	건고 제579호 (‘71.09.30.)	-

※ ()면적은 용산전자상가지구 전자랜드 본관·별관 일대 지구단위계획구역 내 유수지 면적임

03. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 신설

1. 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정(신설)조서

가. 가구계획 및 획지 규모에 관한 결정(신설)조서

구분	위치		면적(㎡)		계획내용		비고
	동	지번	공부면적	편입면적	기정	변경	
신설	한강로3가	16-9대 일원	17,438.8	17,414.3	-	획지1	전자랜드 본관
신설	원호로3가	51-31대 일원	7,976.1	7,697.4	-	획지2	전자랜드 별관

2. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정조서 : 기재생략

3. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서 : 기재생략

4. 특별계획구역의 지정 및 변경에 관한 결정(신설)조서

가. 특별계획구역 지정에 관한 결정(신설)조서

1) 특별계획구역 결정(신설)조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	특별계획구역1	한강로3가 16-9	-	증) 30,208.6	30,208.6	-	-

2) 특별계획구역 계획지침

구분	계획지침	비고
위치	• 용산구 한강로3가 16-9 일원	-
면적	• 30,208.6㎡	-
용도지역	• 일반상업지역(변경없음)	-
용도지구	-	-
도시계획시설	• 세부개발계획 수립 시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지	-

구분		계획지침	비고
가구 및 획지	획지1 (전자랜드 본관)	• 17,414.3㎡	-
	획지2 (전자랜드 별관)	• 7,697.4㎡	-
건폐율		• 60% 이하 ※ 공중공공보행통로(연결브릿지) 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축 면적에서 산정 제외 검토 가능	-
용적률		• 기준 : 800% 이하 • 허용 : 880% 이하 • 상한 : 법적 2배 이하(추가 공공기여, 친환경 의무기준 초과, 특별건축구역 지정)	-
높이	획지1 (전자랜드 본관)	• 120m + α ※ α 는 계획내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축 공동위원회 심의를 통해 완화 가능	-
	획지2 (전자랜드 별관)	• 100m + α ※ α 는 계획내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축 공동위원회 심의를 통해 완화 가능	-
건축물 용도	불허용도	• 장례식장 • 공장(지식산업센터 제외) • 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차관련시설(주차장 제외)	-
	지정용도	• 신산업용도, 공공임대산업시설, 공공임대상가 ※ 세부개발계획 수립시 시행자는 신산업 용도 도입 및 관리를 위한 계획서 제출 ※ 신산업용도 : ICT기반의 정보통신산업·소프트웨어·디지털 콘텐츠, 연구개발업 등 ※ 지정용도는 제시된 용도 중 택할 수 있음	전체 연면적 30% 이상
	권장용도	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 가로활성화 용도 : 제1종 근린생활시설 및 판매시설 중 식품, 잡화, 의류, 서적 등 일용품소매점 / 제1종, 2종 휴게음식점, 제과점 / 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 서점(1층 바닥면적의 50% 이상, 가로변에 접한 외벽길이의 1/2 이상 연접 배치) • 운동시설 • 신산업용도	-
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 • (개노피, 아케이드, 어닝 등의 적극적 활용으로 쾌적한 가로환경 조성) • 「건축법」에 의한 리모델링 사업 시, 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼 준용	-

구분		계획지침	비고	
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 입지 특성에 따른 보행체계 분석을 통해 일반의 접근 및 이용이 편리한 위치에 실효성 있고 개방적인 형태로 조성	-
		개별	• 청파로변 공개공지 위치 지정, 청파로변 공개공지 위치 권장 • 공중공공보행통로, 공공보행통로 등과 저층부 판매시설 등 가로활성화용도와 연계 조성하고 일반인의 접근성 및 실효성 제고	-
	공공보행통로	• 청파로-유수지 간 지상부 보행연계를 위한 공공보행통로 시·종점 지정	획지1 적용	
	공중공공 보행통로	• 청파로변 조성 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	-	
	연결브릿지	주변지역 1개소		• 유수지 상부 용산국제업무지구와 연결하는 연결브릿지 설치계획
청파로 1개소		• 특별계획구역1(획지1~획지2) 획지간 연결하는 연결브릿지 설치계획		
이면부 2개소		• 특별계획구역1(획지1)~5구역, 특별계획구역1(획지2)~3구역 간 연결하는 연결브릿지 설치계획		
※ 공중공공보행통로 및 연결브릿지 설치는 “용산전자상가 입체보행 가이드라인(안)”을 따름 ※ 연결브릿지는 주변 지역과의 연결성, 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 차량출입불하구간 설정(지침도 참조)	-	
공공기여에 관한 사항		• 공공기여율 : 14.0% 이상 ※ 공공기여율은 도시계획시설 폐지에 따른 것으로 상한용적률 미적용 ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 ※ 공공기여율 산정 기준면적 : 25,211.6㎡ - 용산전자상가지구 지구단위계획(서고 제2026-226호(‘26.4.23)) 상 특별계획구역1,2(특별계획구역1: 17,414.3㎡, 특별계획구역2: 7,797.3㎡) • 공공기여 사항 ① 도로 ② 공공시설 등 설치비용 제공 ※ 건축허가 시점에 결정권자, 사업자 2개 감정평가기관 평가 결과에 따른 최종 인센티브량 결정	-	
기타		• 특별계획구역간 유연한 통합 허용 • 녹화공간 20% 이상 확보 • 유수지 상부 활용 시 복개구조물 안전점검 및 정밀안전진단 등을 통한 공원조성 가능 범위 검토 필요 • 세부개발계획 수립 시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지 • 건축허가 전 신산업용도, 입체보행통로 등 세부개발계획 항목의 구현 및 운영에 대한 구체적인 계획 제출	-	

※ 공중공공보행통로는 특별계획구역 간 지형의 고저차를 고려, 동일 레벨에서 연결될 수 있도록 설치

- 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능

※ 확정측량성과 및 감정평가 등에 따라 기부채납면적은 세부개발계획 결정 범위 내에서 협의하여 조정될 수 있음

5. 인센티브계획에 관한 결정(신설)조서 : 신설

1) 허용용적률 인센티브계획

■ 허용용적률 인센티브 항목 (용산전자상가 특별계획구역①) : 신설

- 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(‘25.01.)」에 따라 시 정책 분야별로 해당 지구단위계획으로 실현이 가능한 항목을 검토하여 허용용적률 인센티브를 계획함
- 인센티브 항목은 구역현황, 입지여건, 용도지역, 접도 조건 등에 따라 차별화하고, 동일한 가구 내에서도 차등하여 계획할 수 있음

구분	세부항목	세부계획기준	산정방식
스마트 도시	로봇친화형 건축물	• 로봇친화형 건축물 우수등급 이상 인증하는 경우로서 위원회에서 인정하는 경우	정량 방식 (인증등급 별 차등 가능)
	UAM 시설	• 도심항공교통(UAM)을 위한 이착륙시설, 보관시설 및 환승시설 등을 설치하는 경우	정량 방식
	첨단기술 테스트베드	• 새로운 첨단기술을 시범 적용하는 경우	정량 방식
	스마트산업 육성	• 스마트 산업 육성을 위해 필요한 용도의 시설을 설치하는 경우	정량 또는 정률 방식
탄소 중립	저영향개발	• 저영향개발 사전협의제도에 따른 기준시설 별 빗물 부담량 기준의 1.5배 이상 초과하여 설치하는 경우	정량 또는 정률 방식
	신재생에너지 (재생열 등)	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우(기후환경본부 및 녹색건축물 설계기준 등 관련 방침 연동 적용)	정량 또는 정률 방식
디자인 혁신	특색 있는 건축설계	• 지구단위계획에서 구체적 건축디자인을 제시 : 해당 기준 준수 시 • 주민제안으로 창의적 디자인을 제안 : 위원회에서 인정 시	정량 방식
	공공시설 연계 경관사업	• 공공시설 개선사업과 연계하여 경관사업, 경관협정 또는 지구단위계획에 따른 디자인 개선 이행 시	정량 방식
	유니버설 디자인	• '서울형 장애물 없는 건물'(BF인증)을 인증하는 경우	정량 방식 (인증등급 별 차등 가능)
녹지 생태 도시	입체녹지조성	• '녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준'에 따른 개방형녹지 인정한도 이상 설치하는 경우	정량 또는 정률 방식
	개방형공간조성	• 시민이 자유롭게 이용할 수 있는 공간을 대지면적의 일정 비율 이상 조성하는 경우(공공보행통로는 통행을 목적으로 하는 지역권을 설정하는 경우)	정률 방식
지역 맞춤형	역사문화보전	• 역사·문화적으로 가치 있는 건축물 특성을 보전하는 경우(일반건축물과 복합하여 설치하는 경우 포함)	정량 방식 (인증등급 별 차등 가능)
	지역특화용도	• 도시기본계획, 생활권계획 등 상위계획에서 제시되어 지구단위계획으로 정한 지역특화용도를 설치하는 경우	정률 방식
	전선지중화	• 가로지장물·지상 전주·전선 등을 지중화 또는 이전 설치하는 경우	정량 방식
입체 보행 데크	공중공공보행통로	• 대지 내 공중 공공보행통로(입체보행데크) 조성시	정량 방식
	연결브릿지	• 안접 타 특별계획구역과의 공중 공공보행통로(입체보행데크)조성 시 ※ 설치되는 보행데크(브릿지형)개수당인센티브 부여	정량 방식

2) 상한용적률 인센티브계획

구분	세부계획기준	비고
공공 시설등 제공 시	허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+1.0×α현금-건축물) - 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0*, 현금 1.0 * 건축물 계수 완화(1.2 적용) : 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 전체 건축물에 대해 완화된 용적률 계수 적용) ② 정책적으로 필요한 시설로서 市 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 「도시계획조례시행규칙」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(㎡) = $\frac{\text{현금기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)}}$ - 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 법적용적률*을 적용 * 도시계획조례 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호 및 제2호와 제51조제2항제2호에 따른 용도지역 용적률	-
임대주택 건립 시	· 관련법률 및 조례, 「공동주택건립형 지구단위계획 수립기준」, 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」, 「중주거지역 용적률계획 일괄재정비(서울특별시 고시 제2019-13호)」 등 관련 기준을 적용	-
지하철 출입구 등 건물 또는 대지 내 설치 시	· 「서울특별시도시계획조례, 도시계획조례 제51조제2항에 따라 지하철출입구(구 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 설치 시	· 적용대상 : 건축법 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간 조성 시 · 서울특별시 건축조례 제26조제13항제1호에 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	-

구분	세부계획기준	비고																																																					
친환경 항목 적용 시	- 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	-																																																					
지하철 출입구 등 건물 또는 대지 내 설치 시	친환경건축물 인증 완화비율(β) <table border="1"> <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>원화조건</td><td>최대완화비율</td></tr> <tr> <td>원화 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> </table> <table border="1"> <tr> <th colspan="4">③ 재활용 건축자재 사용</th><th colspan="3">④ 장수명주택인증</th></tr> <tr> <td>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>15% 이상</td><td>20% 이상</td><td>25% 이상</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>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr> </table> ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 (Σ①~③ $\geq$ 15% $\rightarrow$ 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	원화조건	최대완화비율	원화 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	원화조건	최대완화비율																																																
원화 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%																																																	
특별건축 구역 도입 시	- 특별건축구역 지정 및 창의혁신디자인 적용 시 상한용적률 완화 기능 - 창의혁신디자인 건축물에 대해 서울 도시간 건축 창의 혁신디자인 가이드라인에 따라 특별건축구역 지정에 따른 용적률 등 인센티브를 부여함을 적용	-																																																					
지능형 건축물 인증 시	- 적용대상 : 「건축법」 제 65조의 2 의 제항에 따라 인증 기준이 고사된 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 border="1"> <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> <tr> <td rowspan="3">심사 총 평</td><td>비주거</td><td colspan="4">총 660점 평가항목 600점(각분야별 100점) / 가산항목 60점(각분야별 10점)</td></tr> <tr> <td>주거</td><td colspan="4">총 330점 평가항목 300점(각분야별 100점) / 가산항목 30점(각분야별 10점)</td></tr> <tr> <td>복합건축물</td><td colspan="4">용도별 바닥면적 가중치 적용</td></tr> </table> - 지능형 건축물 인증 완화비율 : <table border="1"> <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	심사 총 평	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																																																		
심사 총 평	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	세부계획기준	비고															
관광숙박 시설 도입 시	- 적용대상 : 관광숙박시설 도입 시 - 적용산식 : 법적용적률 x 20% 이내 * 법적용적률은 「도시계획조례」 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호에 따른 용도지역 용적률을 말함 (용도지역 상향 시, 변경 후 용도지역 용적률) * 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 “II. 3-8-2. 허용용적률 인센티브”에 따른 인센티브를 포함한 용적률로 적용할 수 있음 - 관광숙박시설 용적률 완화 계수 - 객실 비율은 전체 연면적에 대한 객실 사용 바닥면적 합계로서 호텔 운영을 위한 주차장, 기계실/전기실 지원시설 및 복도, 화장실의 공용면적은 객실 연면적에 포함	-															
	<table><tr><th rowspan="2">항목</th><th colspan="3">처리기준 및 계수</th></tr><tr><th>0.8</th><th>0.9</th><th>1.0</th></tr><tr><td>상대보호구역</td><td>-</td><td>○</td><td>X</td></tr><tr><td>객실비율</td><td>70% 미만</td><td>-</td><td>80% 이상</td></tr></table>	항목	처리기준 및 계수			0.8	0.9	1.0	상대보호구역	-	○	X	객실비율	70% 미만	-	80% 이상	
	항목		처리기준 및 계수														
		0.8	0.9	1.0													
상대보호구역	-	○	X														
객실비율	70% 미만	-	80% 이상														
	* 객실비율이 70% 이상 80% 미만인 경우, 최저계수부터 직선보간법(이웃한 두 점 사이를 1차식으로 보간하는 선형보간)에 따라 산정 - 복합건축물(관광숙박시설 포함) 건립 시에는 관광숙박시설 연면적 비율에 대해서만 완화 적용																

05. 경미한 사항에 관한 결정 : 기재생략

③ 용산전자상가지구 특별계획구역1 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.