

◆ 서울특별시공고 제2025-3340호

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

1. 용산 지구단위계획구역 내 나진상가 19·20동 부지에 대한 도시관리계획(용산 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경), 용산전자상가지구 나진19·20동 지구단위계획구역 및 계획, 특별계획구역10 세부개발계획) 결정(안)에 대하여 2025.10.29. 개최된 제5차 서울특별시 도시·건축공동위원회 수권분과위원회 심의결과(수정가결)를 반영하여, 「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 재열람공고 합니다.
2. 본 도시관리계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있으시면 열람기간 내 의견서를 열람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 11월 27일

서울특별시

1. 열람기간 : 공고일 다음날부터 14일간

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

3. 열람내용

① 용산 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)(안)

01. 지구단위계획구역에 관한 결정사항 : 변경

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일
				기정	변경	변경후	
변경	①	용산 지구단위계획구역	중구 봉래동~ 용산구 한강로 일대	3,454,467.3	감) 6,335.2	3,448,132.1	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		3,454,467.30	감) 6,335.2	3,448,132.10	100.0	-
주거지역	소계	1,990,904.96	-	1,990,904.96	57.8	-
	제1종일반주거지역	85,456.00	-	85,456.00	2.5	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	509,382.80	-	509,382.80	14.8	-
	제2종일반주거지역	493,474.05	-	493,474.05	14.3	-
	제3종일반주거지역	724,755.01	-	724,755.01	21.0	-
	준주거지역	177,837.10	-	177,837.10	5.2	-
상업지역	소계	1,330,843.14	-	1,324,507.94	38.4	-
	일반상업지역	1,228,712.14	감) 6,335.2	1,222,376.94	35.4	-
	중심상업지역	102,131.00	-	102,131.00	3.0	-
녹지지역	자연녹지지역	132,719.20	-	132,719.20	3.8	-

나. 용도지구에 관한 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

■ 전자상가지구 : 변경

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

2. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

3. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

4. 특별계획구역의 지정 및 변경에 관한 결정조서 : 변경없음

04. 경미한 사항에 관한 결정사항 : 변경없음

② 용산전자상가지구 나진19·20동 지구단위계획구역에 관한 결정(안)

01. 지구단위계획구역에 관한 결정사항 : 신설

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

02. 토지이용 및 시설에 관한 결정사항 : 변경

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서

가. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경없음

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

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 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	86,529.0 (6,335.2)	감) 6,335.2 (감 6,335.2)	80,193.8 (-)	건고-제332호 (85.07.31.)	-

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

03. 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항 : 신설

1. 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정(신설)조서

가. 가구 및 획지 규모 결정(신설)조서

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

2. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(신설)조서 : 신설(기재생략)

3. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(신설)조서 : 신설(기재생략)

4. 특별계획구역의 지정 및 변경에 관한 결정(신설)조서

■ 특별계획구역10 : 신설

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

가. 특별계획구역 계획지침 : 신설

구분	계획지침		비고
위치	• 한강로2가 15-13		-
면적	• 6,335.2㎡		-
용도지역	• 일반상업지역		-
용도지구	-		-
가구 및 획지	• 획지 : 6,335.2㎡		-
밀도	건폐율	• 60% 이하 ※ 도시·건축디자인혁신을 통한 특별건축구역 지정 시 건축법 제55조(건축물의 건폐율) 적용 완화(최대 70% 까지 완화) ※ 공공공공보행통로(연결브릿지) 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	-
	용적률	• 기준 250% 이하, 허용 610% 이하, 상한 800% 이하 ※ 「건축법」에 따른 공개공지등 설치, 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 건축물의 에너지효율등급 인증 및 녹색건축 인증·제로에너지 건축물 인증 시 800% 초과 가능 · 적용산식 : 허용용적률 x 완화비율 ※ 도시·건축디자인혁신 적용 인센티브는 2025년 제1차 도시·건축디자인혁신위원회 개최결과 및 사업자가 제시한 감성디자인 가이드라인 이행 여부에 따라 향후 통합 심의(건축위원회)에서 최대 107.8%p까지 상향 가능	-
높이		• 120m + α ※ α는 계획내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능 ※ 도시·건축디자인혁신을 통한 특별건축구역 지정 시 건축법 제60조(건축물 높이제한) 적용 완화	-
건축물 용도	불허용도	• 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) • 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외), 자동차관련시설(주차장 제외)	

구분		계획지침	비고	
건축물 용도	지정용도	- 신산업용도, 공공임대산업시설, 공공임대상가 ※ 세부개발계획 수립시 시행자는 신산업용도 도입 및 관리를 위한 계획서 제출 ※ 신산업용도 : ICT기반의 정보통신산업·소프트웨어·디지털 콘텐츠, 연구개발업 등 ※ 지정용도는 제시된 용도 중 택할 수 있음	전체 연면적의 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 연접 배치) - 제13호의 운동시설 - 신산업용도	-	
건축선	건축한계선	청파로 변 및 이면부 : 3m	-	
배치 및 형태	건축물 형태	- 저층부 높이는 전자가상가 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	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, 공공보행통로 등과 저층부 판매시설 등 가로활성화 용도와 연계 조성하고 일반인의 접근성 및 실효성 제고	-
	전면공지		- 건축한계선 후퇴부(3m) 보도 및 녹화공간 조성 ※ 전면공지 내 연결브릿지 설치 검토 가능	-
	공공보행통로		청파로-유수지 간 지상부 보행연계를 위한 공공보행통로 시·종점 지정	-
	연결브릿지	청파로 1개소	특별계획구역 8구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획	-
		이면부 1개소	특별계획구역 9구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획	
		※ 공중공공보행통로 및 연결브릿지 설치는 “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 : 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	-	

구분		계획지침	비고
		※ 건축허가 시점에 결정권자, 사업자 2개 감정평가기관 평가결과에 따른 최종 인센티브량 결정	
기타		- 주거비율 : 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡ 이하, 전채 20% 이상) - 특별계획구역간 유연한 통합 허용 - 개방형녹지(녹화공간) 20% 이상 확보 - 세부개발계획 수립 시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지 - 건축허가 전 신산업용도, 입체보행통로 등 세부개발계획 항목의 구현 및 운영에 대한 구체적인 계획 제출	-
도시·건축 디자인혁신 세부계획	도시·건축 디자인혁신 적용에 따른 계획	- 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 - 지역기역시설 도입	-

05. 경미한 사항에 관한 결정사항 : 신설(기재생략)

③ 용산전자상가지구 특별계획구역10 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.