

◆ 서울특별시고시 제2025-658호

**도시관리계획(용산 지구단위계획(변경) 및 용산전자상가지구
특별계획구역6 세부개발계획) 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 고시 제2010-438호(2010.12.02.)로 지구단위계획 결정(변경)된 용산 지구단위계획구역 내 나진상가 14동 일대에 대하여 2025년 제16차 서울특별시 도시건축공동위원회(‘25.9.24.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(용산 지구단위계획(변경) 및 용산전자상가지구 특별계획구역6 세부개발계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 11월 27일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

용산국제업무지구-용산전자상가 일대 연계전략(‘23.6)을 통해서 용산국제업무지구와 역할을 분담하는 신산업중심지로 육성하고 미래 혁신거점이 될 수 있도록 용산전자상가지구 나진상가 14동 일대에 대하여 지구단위계획 및 특별계획구역 세부개발계획을 결정(변경)하고자 하는 사항임

II. 용산 지구단위계획구역 결정(변경)조서

① 용산 지구단위계획구역에 관한 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	용산 지구단위계획구역	중구 봉래동 ~ 용산구 한강로 일대	3,454,467.3	서고 제1995-53호 (‘95.03.10.)	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

가. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		3,454,467.30	100.0	-
주거지역	소계	1,990,904.96	57.6	-
	제1종일반주거지역	85,456.00	2.5	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	509,382.80	14.7	-
	제2종일반주거지역	493,474.05	14.3	-
	제3종일반주거지역	724,755.01	21.0	-
	준주거지역	177,837.10	5.1	-
상업지역	소계	1,330,843.14	38.6	-
	일반상업지역	1,228,712.14	35.6	-
	중심상업지역	102,131.00	3.0	-
녹지지역	자연녹지지역	132,719.20	3.8	-

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경

가. 교통시설 : 변경없음

나. 공간시설 : 변경없음

다. 유통 및 공급시설 : 변경

1) 시장 결정조서 : 변경없음

2) 유통업무설비 결정조서 : 변경

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	유통 업무설비	한강로2가 15일대	94,269.3	감) 7,740.3	86,529.0	건고 제332호 (' 85.07.31.)	특4 : 3,085.9㎡ 특6 : 3,160.9㎡ 공공기여부지(현 용산전자상가 제5공영주차장) : 1,493.5㎡

※ 유통업무설비 변경 면적은 용산전자상가지구 특별계획구역4, 6과 공공기여부지 내 유통업무설비 면적을 합한 값임

■ 유통업무설비 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 유통업무설비 폐지 - 위치 : 한강로2가 15일대 - 면적 : 7,740.3㎡ (특6 : 3,160.9㎡, 공공기여부지 : 1,493.5㎡)	ICT기반의 신산업 혁신거점 육성을 위해 기존에 저이용되고 있는 유통업무설비를 폐지하고 새로운 용도를 도입하여 지역 활성화 도모

라. 공공·문화체육시설 : 변경없음

마. 방재시설 : 변경없음

바. 보건위생시설 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1. 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경

가. 가구계획 및 획지 규모 결정조서 : 변경

1) 서울역 선형필지지구 ~ 6) 신계지구 : 변경없음

7) 전자상가지구 : 변경

가구						획지				비고
구분	가구 번호	위치	면적(㎡)			구분	계획 내용	위치	면적(㎡)	
			기정	변경	변경후					
변경	전3	신계동 45-3대 외 6필지	5,593.4	증) 0.9	5,594.3	신설	획지 A-1	신계동 45-3대 외 1필지	3,160.9	복합용지
						신설	획지 B-1	신계동 28-33대 외 3필지	1,493.5	공공시설용지
						-	-	한강로3가 82대	939.9	-
합계			5,593.4	증) 0.9	5,594.3	합계			5,594.3	A-1, B-1 획지 신설 및 오기사항 반영

■ 전자상가지구 결정(변경) 사유서

구분	가구번호	변경내용	변경사유
변경	전3	- 획지 신설 - A-1(복합용지) : 3,160.9㎡ - B-1(공공시설용지) : 1,493.5㎡	유통업무설비를 폐지하고 토지 복합화를 통해 합리적 개발을 유도하기 위하여 복합용지 조성 및 공공시설용지 조성

8) 한강로지구 ~ 12) 이촌지구 : 변경없음

2. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 건축물의 개발밀도에 관한 결정조서 : 변경

1) 건축물 용도계획 : 변경없음

2) 건축물의 개발밀도 계획 : 변경없음

3) 건축물 높이 계획 : 변경

구분			높이계획	비고
기정	전자상가지구	유통업무설비시설	100m 이하	-
		주거지역	40, 80, 100m 이하	-
변경	전자상가지구	유통업무설비시설	100m 이하	-
		주거지역	40, 80, 100m 이하	-
		그외지역	100m 이하	공공지원시설 용지

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

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

■ 높이 결정(변경) 사유서

구분	적용위치	변경내용	변경사유
전자상가지구	그외지역	100m 이하	- 유통업무설비가 폐지되는 특별계획구역의 지역 높이계획 수립 (공공지원시설 용지) - 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

다. 건축물 배치계획 : 변경없음

라. 건축물 형태·색채 등에 관한 계획 : 변경없음

3. 기타 사항에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 특별계획구역의 지정 및 변경에 관한 결정조서 : 변경

가. 서울역 ~ 캠프김부지 특별계획구역(46) : 변경없음

나. 용산전자상가지구 특별계획구역6(52) : 신설

1) 특별계획구역 결정조서 : 신설

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	㉔	용산전자상가지구 특별계획구역6	한강로3가 1-1 일원	-	증) 3,160.9	3,160.9	-

■ 특별계획구역 결정(신설) 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	면적(㎡)	변경사유
신설	㉔	용산전자상가지구 특별계획구역6	3,160.9	도시계획시설 폐지 및 입지적 위상 강화 등 급격한 여건변화에 따라 체계적·합리적 토지이용을 도모하고 구체적인 개발방안 조성을 위해 특별계획구역 신설

2) 특별계획구역 계획지침

구분		계획지침	비고
위치		• 한강로3가 1-1 일원	-
면적		• 3,160.9㎡	-
용도지역		• 일반상업지역	-
용도지구		-	-
가구 및 획지		• 획지 : 3,160.9㎡	-
밀도	건폐율	60% 이하 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	공중공공보행 통로면적제외
	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 계획 내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시건축 공동위원회 심의를 통해 완화 가능	-
용도	불허	- 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) - 근린생활시설 중 안마시술소 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 30% 이상
	권장	- 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 1/2 이상 연접 배치) - 운동시설	-

구분		계획지침	비고
		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 건축을 권장 (캐노피, 아케이드, 어닝 등의 적극적 활용으로 쾌적한 가로환경 조성)	-

구분			계획지침	비고
대지 내 공지 및 통로	공개공지	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 각각부 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	-
	공중공공 보행통로		- 청파로 변 조성 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	-
	연결 브릿지	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 ※ 연결브릿지 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

구분	계획지침	비고
교통처리계획	청파로 변 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 : 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡ 이하, 전체 20% 이상) - 특별계획구역 간 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	-

④ 경미한 사항에 관한 결정사항 : 변경없음

Ⅲ. 용산전자상가지구 특별계획구역6 세부개발계획 결정조서

① 특별계획구역 세부개발계획

1. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 신설

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	㉔	용산전자상가지구 특별계획구역6	한강로3가 1-1 일원	-	증) 3,160.9	3,160.9	나진상가 14동

■ 특별계획구역 결정(신설) 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	면적(㎡)	변경사유
신설	㉔	용산전자상가지구 특별계획구역6	3,160.9	도시계획시설 폐지 및 입지적 위상 강화 등 급격한 여건변화에 따라 체계적·합리적 토지이용을 도모하고 구체적인 개발방안 조성을 위해 특별계획구역 신설

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

1) 용도지역 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		3,160.9	-	3,160.9	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	15.9	-	15.9	0.5	-
상업지역	일반상업지역	3,145.0	-	3,145.0	99.5	-

2) 용도지구 : 변경없음

나. 도시기반시설에 관한 결정 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

1) 가구 및 획지 결정조서 : 변경없음

구분	가구			획지						비고
	가구 번호	위치	면적(㎡)	계획 내용	위치		면적(㎡)			
					동	지번	전체	편입	소계	
기정	전3	신계동 45-3대 외 6필지	5,594.3	획지 A-1	신계동	45-3대	195.3	195.3	3,160.9	복합용지
					한강로3가	1-1대	2,965.6	2,965.6		
				획지 B-1	신계동	28-33대	816.2	438.5	1,493.5	공공시설용지
					한강로3가	1 천	363.8	363.8		
					한강로3가	1-8천	531.1	531.1		
					한강로3가	2-1천	160.1	160.1		
				-	한강로3가	82대	939.9	939.9	939.9	-

나. 건축물 등에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도 결정

구분	특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고
용도	불허	- 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) - 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원 - 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외), 자동차관련시설(주차장 제외)	좌동	-
	권장	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 가로활성화용도 : 제3호 제1종근린생활시설 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) - 운동시설 - 신산업용도	좌동	-
	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	좌동	전체 연면적의 30% 이상 ※별표1참고

※ 별표1 : 신산업응도 가능 업종

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

※ 도입응도에 대한 지속적 관리를 위해 신산업응도를 대장상 기재하여 자치구에서 관리

※ 경미한 변경에 관한 사항 : 신산업응도 지정응도 세부업종 변경

【10차 표준산업분류에 따른 신산업응도 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
방송업(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 신산업응도 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	• 정보통신응용기기
정보통신 방송서비스업 (2000.0000)	2100.0000	• 통신서비스
	2200.0000	• 방송서비스
	2300.0000	• 정보서비스
소프트웨어 및 디지털콘텐츠 (3000.0000)	3100.0000	• 패키지소프트웨어
	3200.0000	• 게임소프트웨어

표준산업분류		세부업종
	3300.0000	• IT서비스
	3400.0000	• 디지털콘텐츠 개발제작

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) 결정

■ 건폐율 계획

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

■ 용적률 계획

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
용적률	기준	250% 이하	249.6% 이하	-
	허용	610% 이하	607.9% 이하	-
	상한	800% 이하	910.8% 이하	-

※ 대상지 내 2종일반주거지역이 포함되어 가중평균한 용적률 적용

※ 공공시설 제공에 따른 상한용적률 800%까지 인정

※ 공개공지 초과 설치, 친환경 의무기준 초과 등을 통해 800% 초과 가능

- 적용산식 : 허용용적률 x 완화비율

■ 높이 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
높이	• 100m + α ※ α는 계획 내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이완화가 필요한 경우 서울시 도시건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능	120m 이하	-

3) 건축물 배치 및 형태 결정

■ 건축물 배치·형태 등에 관한 결정

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축한계선	청파로 변 및 이면부 : 3m	좌동	-
건축물 형태	- 저층부 높이는 전사상가 내 건축물과 연계 및 조화를 이룰 수 있도록 계획 - 고층부 탑상형 건축을 통해 시각적 개방감 및 도시환경 개선 유도 - 가로활성화 및 보행환경 개선을 위해 개방적 형태의 건축물 권장 (캐노피, 아케이드, 어닝 등의 적극적 활용으로 쾌적한 가로환경 조성)	좌동	-

다. 기타사항에 관한 결정조서

1) 대지 내 공지 및 통로 등에 관한 결정

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
대지 내 공지 및 통로	공 통 - 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	좌동	-
	개 별 - 청파로 변 각각부 공개공지 위치 지정 - 용산전사상가 사거리에 개방적인 형태로 조성 - 공중공공보행통로, 공공보행통로 등과 저층부 판매시설 등 가로활성화 용도와 연계 조성하고 일반인의 접근성 및 실효성 제고		
	전면 공지 - 건축한계선 후퇴부(3m) 보도 및 녹화공간 조성 ※ 전면공지 내 연결브릿지 설치 검토 가능	대상지 서측 새창로, 남측동측 청파로는 인도부속형 전면공지 3m 조성	-
	공중공공 보행통로 - 청파로 변 조성 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	좌동	-

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
	연결 브릿지	새창로 1개소	특별계획구역 4구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획	좌동
		이면부 1개소	특별계획구역 8구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획	좌동
		※ 대중교통보행도로 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		좌동

2) 교통처리에 관한 결정

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
교통처리계획		청파로 변 등 차량출입불허구간 설정(지침도 참조)	좌동	-

3) 인센티브계획에 관한 결정사항

■ 용산전자상가 특별계획구역6 : 신설

- 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(’24.8.)」에 따라 허용용적률 인센티브는 중점 인센티브와 계획유도 인센티브로 구분함
- 중점 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
 - 중점 인센티브는 획지별 가급적 1~2개 항목이 해당하도록 계획함
 - 구역별 여건을 고려하여 시·도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 중점 인센티브를 계획하지 않을 수 있음
- 서울시 정책, 지구단위계획 유형 등 정책 여건과 현황, 상위 및 관련계획 등 계획 여건을 고려하여 인센티브 항목을 도출함
- 인센티브 항목은 구역현황, 입지여건, 용도지역, 접도 조건 등에 따라 차별화하고, 동일한 지구 내에서도 차등하여 계획할 수 있음

인센티브 항목			세부계획기준	비고
중점	신산업용도 도입		- 지식기반산업시설, 창업지원시설, 스마트 물류시설 등 신산업용도 30%(전체 연면적 기준) 초과 도입 시 : 기준용적률 x (신산업용도 30% 초과면적 / 연면적) x 2.4 ※ 도입시설 산정 시 공용면적을 포함하여 산정	최대 120%p
	입체 보행통로		대지 내 공공공공보행통로(입체보행통로) 조성 시(구분지상권 설정)	정량 10%p
			- 인접 타 특별계획구역과의 연결브릿지 조성 시 ※ 설치되는 연결브릿지 개수 당 인센티브 부여 ※ 구간별 사업자들의 건축인허가 전까지 특별계획구역 간 협약서 제출	정량 20%p
	녹지 초과확보	입체 녹지	입체녹지면적 설치 시, 최대 20%p (저층부 상부, 옥상, 벽면 녹화 포함) : 기준용적률 x (추가녹지면적 / 대지면적) x 2.0	최대 20%p
	물 환경	빗물이용시설	빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥ 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치	최대 20%p
		중수도	- 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 ※ 시 하수도정비계획(물재생계획과) 내용을 반영하여 대상지 주변 관로를 정비할 것	정량 20%p
지상전주 및 전선지중화		주변도로의 기존 지상 전주 및 전선(통신케이블 등 포함) 지중화 시	정량 40%p	
계획 유도	저층부 개방공간 확보		저층부 녹지와 연계되는 저층부(최소1층) 특정 시간대 완전 개방 시 (오전 7시 ~ 오후 10시)	최대 40%p
	가로활성화용도		바닥면적의 50% 이상 및 외벽길이의 1/2이상 설치	정량 40%p
	대기 환경	환경 친화적 자동차	- 전체 주차 면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차 면수의 1% 이상 전기차충전기 설치 시 ※ 서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례 등에 따른 의무설치 대상은 제외	정량 20%p

4) 공공시설 조성 및 제공에 관한 결정

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공공기여에 관한 사항	- 공공기여율 17.5% 이상 ※ 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여율 2.5% 상한용적률 미적용 단, 용도지역 상향에 따른 공공기여율 15% 상한용적률 적용 ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 - 공공기여 사항 - 공공기여부지 - 공공지원시설	- 공공기여 부담률(순부담률) : 30.5%(962.4㎡) - 공공기여 사항 - 제공위치 : 한강로3가 1 외 3필지 - 제공내용 : 공공기여부지 - 제공면적 : 962.4㎡	-

■ 기부채납 공공시설 채납행정청(관리청 지정) 조서

구분	시설명	위치	기부채납 공공시설(㎡)		채납행정청 (관리청)	비고
			토지면적	건축연면적		
1	공공지원시설	용산구 한강로3가1 외 3필지	1,493.5	-	용산구	-
합계			1,493.5	-	-	-

※ 공공시설 건축계획은 특별계획구역4 세부개발계획에서 계획 및 결정

■ 토지기부채납 부지

연번	위치	지목	면적(㎡)		소유자	관리청	비고
			전체	편입			
1	용산구 신계동 28-33	하천	816.2	438.5	서울특별시	용산구	-
2	용산구 한강로3가 1	하천	363.8	363.8	국(건설부)	용산구	
3	용산구 한강로3가 2-1	하천	160.1	160.1	국(건설부)	용산구	
합계			1,340.1	962.4	-	-	-

라. 특별계획구역 세부개발계획

구분	특별계획구역 세부개발계획		비고
위치	• 한강로3가 1-1 일원		-
면적	• 3,160.9㎡		
용도지역	• 일반상업지역, 제2종일반주거지역		
용도지구	-		
건폐율	• 60% 이하 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축 공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능		공중공공 보행통로 면적제외
용적률	기준	• 249.6% 이하	-
	허용	• 607.9% 이하	-
	상한	• 910.8% 이하	-
높이	• 120m 이하		-

구분		특별계획구역 세부개발계획		비고
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 30% 이상
	권장	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 가로활성화 용도 : 제3호 제1종 근린생활시설 및 판매시설 중 식품, 잡화, 의류, 서적 등 일용품소매점 / 제1종, 제2종 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 이번부 3m	-
대지 내 공지 및 통로	공개 공지	공통	- 공개공지 최소 폭 9m 이상 확보 및 필터티형 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 각각부 공개공지 위치 지정 - 용산전자상가 사거리에 개방적인 형태로 조성 - 공중공공보행통로, 공공보행통로 등과 저층부 판매시설 등 가로활성화 용도와 연계 조정하고 일반인의 접근성 및 실효성 제고	-
	전면공지		대상지 서측 새창로, 남측·동측 청파로는 인도부속형 전면공지 3m 조성	-
	공중공공 보행통로		- 청파로 변 조성 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	-
	연결 브릿지	새창로 1개소	특별계획구역 4구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획	- ※ 공중공공보행통로 및 연결브릿지 설치는 “용산전자상가 입체보행 가이드라인(안)”을 따름 ※ 연결브릿지는 주변지역과의 연계성, 공익성 등을 종합적으로 고려, 협약을 통해 민간에서 운영관리 검토 ※ 연결브릿지는 특별계획구역 간 지형의 고저차와 우선 설치 현황을 고려, 동일레벨에서 연결될 수 있도록 설치
		이번부 1개소	특별계획구역 8구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획	
교통처리계획		청파로 변 차량출입불허구간 설정(지침도 참조)	-	
공공기여에 관한 사항		- 공공기여 부담률(순부담률) : 30.5%(962.4㎡) - 공공기여 사항 - 제공위치 : 한강로3가 1와 3필지	-	

구분	특별계획구역 세부개발계획	비고
	- 제공내용 : 공공기여부지 - 제공면적 : 962.4㎡	
기타	• 주거비율 : 지상 연면적의 50% 이하 (전용 60㎡ 이하, 전체 20% 이상) • 특별계획구역 간 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	-

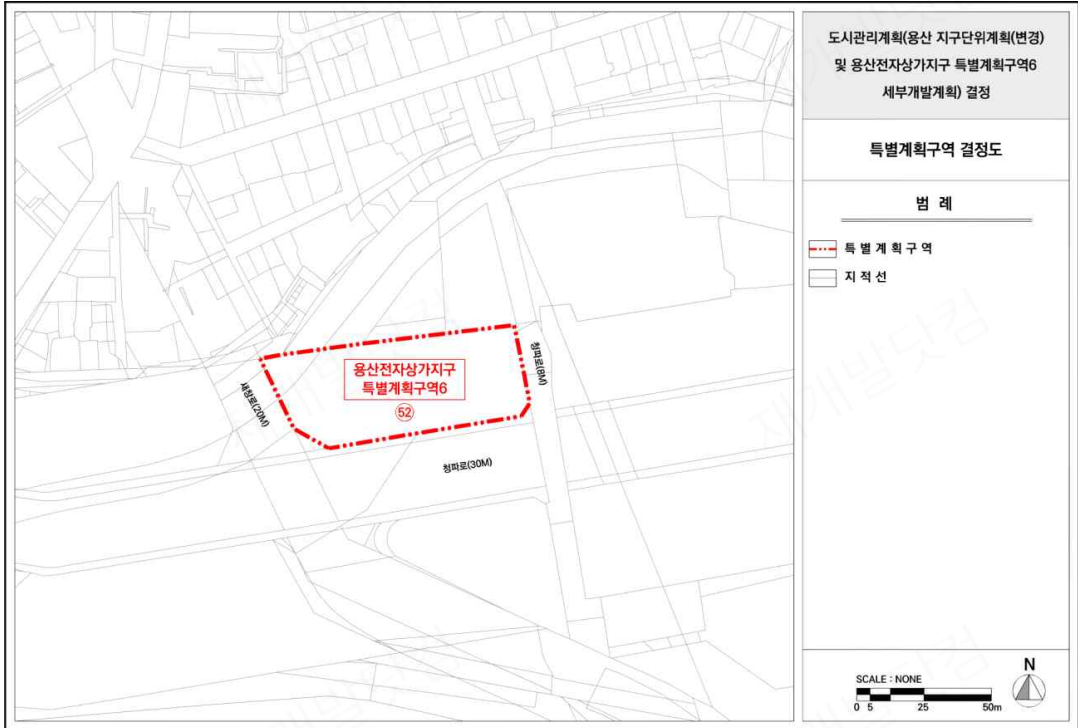
IV. 관계도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

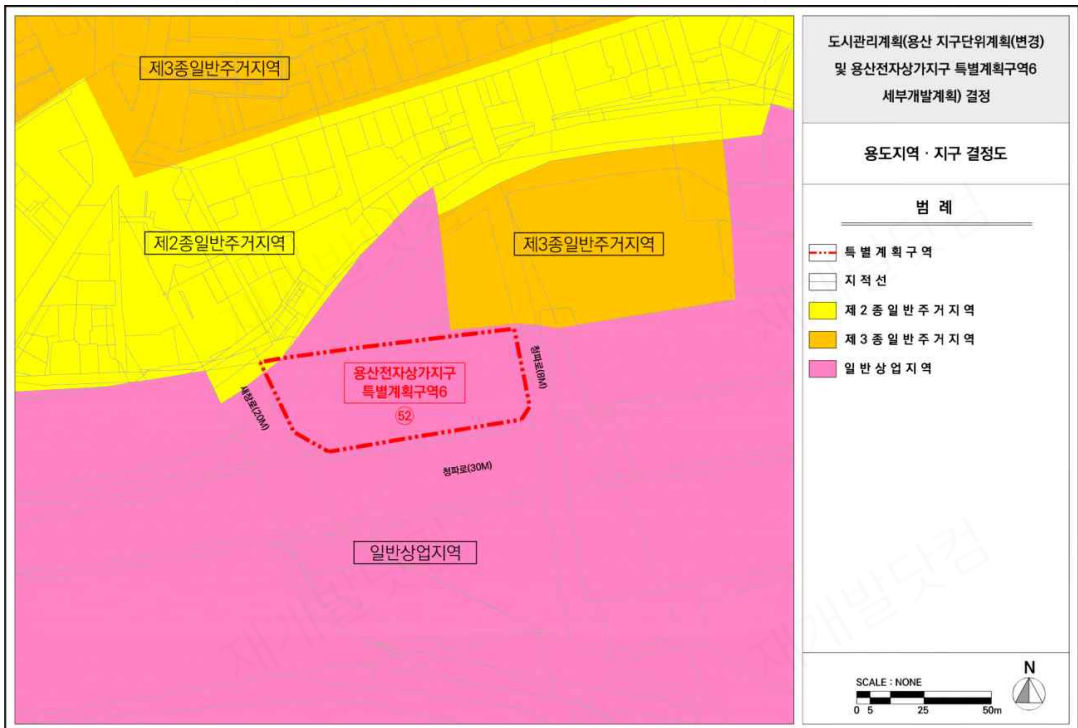
V. 열람장소 : 서울특별시 도시관리과(2123-8385) 및 용산구 도시계획과(2199-7412)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

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

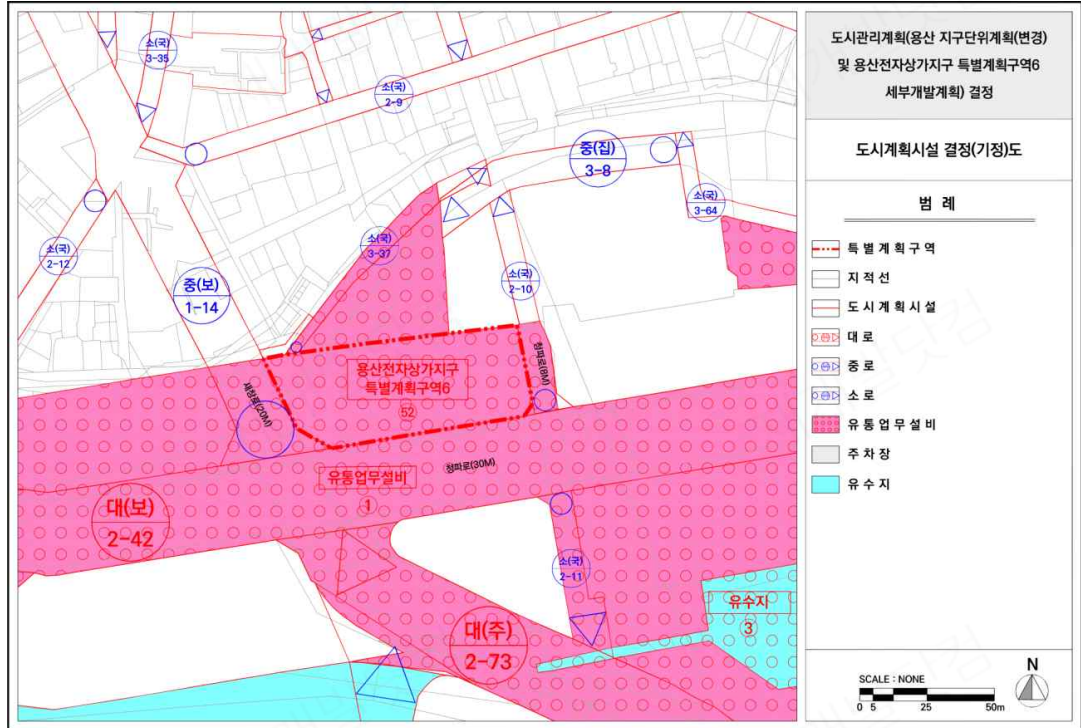
■ 특별계획구역에 관한 결정도(신설)



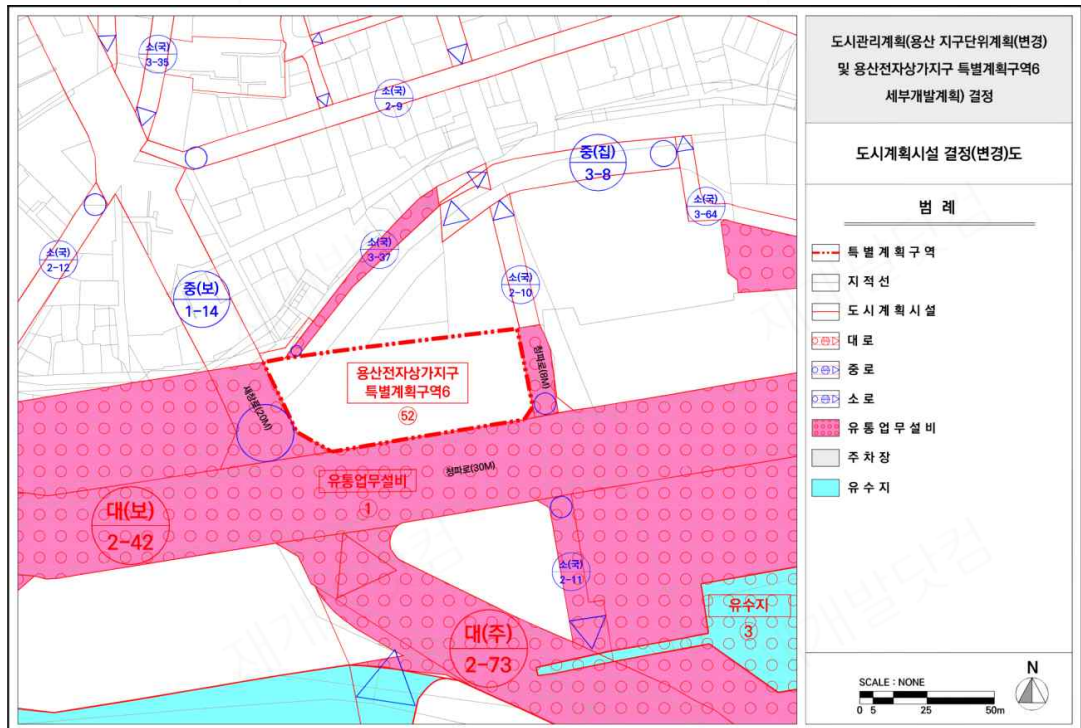
■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



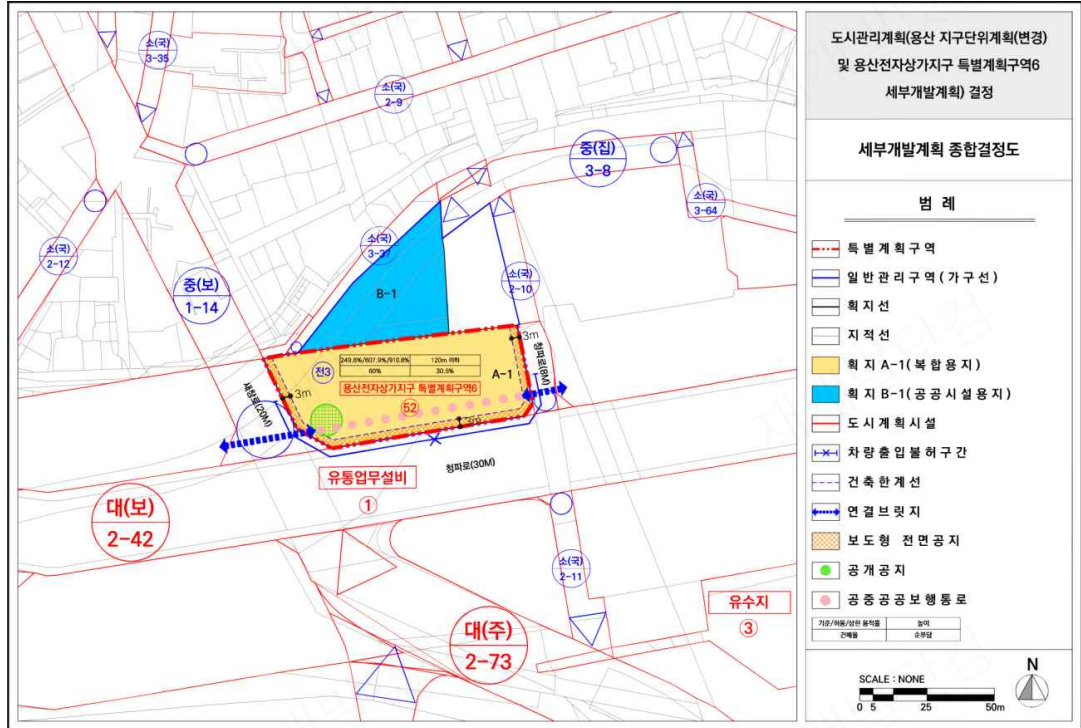
도시계획시설 결정(기정)도



도시계획시설 결정(변경)도



■ 특별계획구역 세부개발계획 종합결정도



- 이 하 여 백 -