

◆ 서울특별시공고 제2025-3128호

**도시관리계획(용산 지구단위계획(변경) 및
용산전자상가지구 특별계획구역4 세부개발계획) 결정(안) 재열람공고**

1. 용산 지구단위계획구역 내 나진상가 10·11동 부지에 대한 도시관리계획(용산 지구단위계획(변경) 및 용산전자상가지구 특별계획구역4 세부개발계획) 결정(안)에 대하여 2025.09.24. 개최된 제16차 서울특별시 도시·건축공동위원회 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 6일
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 : 변경없음
02. 토지이용 및 시설에 관한 결정사항 : 변경
 1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서
 - 가. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경없음
 - 나. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

- 가. 교통시설 : 변경없음
- 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	108,584.1	감) 3,085.9	105,498.2	건고-제332호 (85.07.31.)	-

라. 공공·문화체육시설 : 변경없음

마. 방재시설 : 변경없음

바. 보건위생시설 : 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

■ 용산전자상가지구 특별계획구역4 : 변경(기재생략)

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

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

4. 특별계획구역의 지정 및 변경에 관한 결정(신설)조서

가. 용산전자상가 특별계획구역4 ㉔ : 신설

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉔	용산전자상가 특별계획구역4	한강로3가 1-3 일대	-	증) 3,085.9	3,085.9	-	-

■ 특별계획구역 계획지침 : 신설

구분		계획지침	비고
위치		• 한강로3가 1-3 일원	-
면적		• 3,085.9㎡	-
용도지역		• 일반상업지역	-
용도지구		-	-
가구 및 획지		• 획지 : 3,085.9㎡	-
밀도	건폐율	• 60% 이하 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	공중공공 보행통로 면적제외
	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)	-
높이		• 100m + α ※ α는 계획내용을 고려(디자인 특화, 개방형녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 결정	-
건축물 용도	불허용도	• 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) • 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장	-

구분		계획지침		비고
	지정용도		- 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외), 자동차관련시설(주차장 제외) - 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 연결 배치) - 제13호의 운동시설 - 신산업용도	
	건축선	건축한계선	청파로 변 및 이면부 : 3m	-
배치 및 형태	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 위한 개방적 형태의 건축물 권장 (케노피, 아케이드, 어닝 등의 적극적 활용으로 쾌적한 가로환경 조성)		-
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	-
	공중공공보행통로		- 청파로 변 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(안)”을 따름 ※ 연결브릿지는 주변 지역과의 연계성, 공익성 등을 종합적으로 고려하여 협약을 통해 민간에서 운영관리 검토				

구분	계획지침	비고
	※ 연결브릿지는 특별계획구역 간 지형의 고저차와 우선 설치 현황을 고려, 동일 레벨에서 연결될 수 있도록 설치	
교통처리계획	• 청파로 변 차량출입불허구간 설정(지침도 참조)	-
공공기여에 관한 사항	• 공공기여율 : 17.5% 이상 ※ 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여율 2.5% 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, 전세 20% 이상) • 특별계획구역간 유연한 통합 허용 • 개방형 녹지(녹화공간) 20% 이상 확보 • 세부개발계획 수립 시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지 • 건축허가 전 신산업용도, 입체보행통로 등 세부개발계획 항목의 구현 및 운영에 대한 구체적인 계획 제출	-

04. 경미한 사항에 관한 결정 : 변경없음

㉔ 용산전자상가지구 특별계획구역4 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.