

◆ 서울특별시고시 제2025-610호

도시관리계획(용산 지구단위계획(변경) 및 용산전자상가지구 특별계획구역8
세부개발계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2010-438호(2010.12.02.)로 지구단위계획 결정(변경)된 용산 지구단위 계획구역 내 나진상가 17·18동 일대에 대하여 2025년 제14차 서울특별시 도시·건축공동위원회 ('25.8.25) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(용산 지구단위계획(변경) 및 용산전자상가지구 특별계획구역8 세부개발계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 11월 6일

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 17·18동 일대에 대하여 지구단위계획 및 특별계획구역 세부개발계획을 결정(변경)하고자 하는 사항임

II. 용산 지구단위계획구역 결정(변경)조서

① 용산 지구단위계획에 관한 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기 정	용산 지구단위계획구역	중구 봉래동 ~ 용산구 한강로 일대	3,458,443.3	서고 제1995-53호 (' 95.3.8.)	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

가. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적 (㎡)	구성비(%)	비 고
계		3,458,443.30	100.0	-
주거지역	소 계	2,356,386.96	68.1	-
	제1종일반주거지역	87,000.00	2.5	-

구 분		면 적 (㎡)	구성비(%)	비 고
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	509,382.80	14.7	-
	제2종일반주거지역	493,545.05	14.3	-
	제3종일반주거지역	1,095,475.01	31.7	-
	준주거지역	170,984.10	4.9	-
상업지역	일반상업지역	966,895.14	28.0	-
녹지지역	자연녹지지역	135,161.20	3.9	-

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정조서 : 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	3	64	6	국지 도로	85	한강로2가 12-12	한강로2가 47	일반 도로	-	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-64	도로 신설	인근 필지(한강로2가 14-18, 맹지)의 도로 부재에 따른 맹지 해소

2) 주차장 결정조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	주차장	한강로2가 414일대	564	감)564	-	서고제638호 ('87.09.16)	-
폐지	②	주차장	한강로2가 12-12일대	4,662	감)4,662	-	건고332호 ('85.07.31)	-

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①②	주차장	주차장 폐지	주차장 노후(37년 경과) 저이용시설을 국가 유공자 권익증진을 위한 보훈회관 조성과 주차수요에 새롭게 대응코자 함

3) 자동차정류장 결정 조서 : 변경없음

나. 공간시설 : 변경없음

다. 유통 및 공급시설 : 변경

1) 시장 결정조서 : 변경없음

2) 유통업무설비 결정조서 : 변경

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	③	유통 업무설비	한강로2가 15-2일대	108,584.1	감)14,314.8	94,269.3	건고제332호 (85.07.31)	특7 : 1,992.9㎡ 특8 : 12,321.9㎡

※ 유통업무설비 변경 면적은 용산전자상가지구 특별계획구역7, 8 내 유통업무설비 면적 합한 값임

■ 유통업무설비 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
③	유통업무설비	- 유통업무설비시설 폐지 - 위치 : 한강로2가 15-2일대 - 면적 : 14,314.8㎡ (특8 : 12,321.9㎡)	신산업용도로의 전환을 위해 물류시설시스템의 변화로 기능이 상실된 유통업무설비 폐지

라. 공공·문화체육시설 : 변경없음

마. 방재시설 : 변경없음

바. 보건위생시설 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경

가. 가구계획 및 획지 규모 결정조서 : 변경

1) 서울역 선형필지지구 ~ 6) 신계지구 : 변경없음

7) 전자상가지구 결정조서 : 변경

가구 번호	동	지번	면적(㎡)	계획내용		비고
				기정	변경	
전1	한강로2가 외 2개동	한강로2가 15-2대 외 15개 필지	10,140.5	-	획지1	용산전자상가지구 특별계획구역8
-	한강로2가 외 1개동	한강로2가 12-12 외 7개 필지	2,216.3	-	획지2	

■ 용산전자상가지구 특별계획구역8(신설)

구분	가구번호	면적(㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
			동	지번	공부면적	편입면적		
신설	-	10,140.5	한강로2가	15-38	2.7	2.7	용산 전자상가지구 특별계획구역8	획지1
				15-39	322.6	300.8		
				15-2	7,316.4	7,316.4		
				12-7	383.9	383.9		
				12-8	51.9	51.9		
				12-9	812.2	330.6		
				12-12	1,581.3	750.7		
				12-18	88.5	88.5		
				12-19	40.7	40.7		
			한강로3가	3-1	165.6	5.7		
			신계동	6-24	98.8	98.8		
				6-28	24.6	24.6		
				6-29	452.0	452.0		
				6-33	20.8	20.8		
				6-34	68.0	68.0		
				12-33	623.8	204.4		

신설	-	2,216.3	한강로2가	416	258.3	197.8	용산 전자상가지구 특별계획구역8	획지2
				414	261.8	76.4		
				12-9	812.2	481.6		
				12-12	1581.3	577.3		
			신계동	12-13	232.6	232.6		
				47	52.9	35.8		
				12-33	623.8	419.4		
				23-17	195.4	195.4		

8) 한강로지구 ~ 12) 이촌지구 : 변경없음

2. 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 건축물의 개발밀도에 관한 결정조서 : 변경

1) 건폐율에 관한 결정조서 : 변경없음

2) 용적률에 관한 결정조서 : 변경없음

3) 높이에 관한 결정조서 : 변경

■ 기정

구분	적용위치	계획내용	비고
전자상가지구	유통업무설비시설	100m이하	-

■ 변경

구분	적용위치	계획내용	비고
전자상가지구	유통업무설비시설	100m이하	용산전자상가 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

다. 건축물 배치에 관한 결정조서 : 변경없음

라. 건축물 형태·색채 등에 관한 결정조서 : 변경없음

3. 기타 사항에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 특별계획구역의 지정 및 변경에 관한 결정조서 : 변경

가. 용산전자상가 특별계획구역(1) ~ 캠프김부지 특별계획구역(46) : 변경없음

나. 용산전자상가지구 특별계획구역8(48) : 신설

1) 특별계획구역에 관한 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적			비고
				기정	변경	변경후	
신설	㉔	용산전자상가지구 특별계획구역8	한강로2가 15-2 일원	-	증)12,894.9	12,894.9	-

※ 특별계획구역 12,894.9㎡내 용산전자상가지구 특별계획구역7 공공기여(주차장) 464.9㎡ 포함

■ 특별계획구역에 관한 결정(신설) 사유서

구분	변경내용	변경사유
신설	특별계획구역 신설 면적 : 12,894.9㎡	유통업무설비 폐지하고 신산업용도 복합화를 유도하기 위하여 특별계획구역 신설

2) 특별계획구역 계획지침

구분	특별계획구역 계획지침		비고
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㎡	-
건축물 용도	불허	획지1 • 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) • 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외), 자동차관련시설(주차장 제외)	-
	지정	획지1 • 신산업용도, 공공임대산업시설, 공공임대상가(전체 연면적 30%이상) ※ 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	-
		획지2 • 자동차관련시설 중 주차장 ※ 주차장 운영에 필요한 업무시설 등 도입 가능	-
	권장	획지1 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 가로활성화 용도 : 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	-

구분		특별계획구역 계획지침		비고
건축물 밀도	건폐율	획지1	60% 이하 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정한 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	-
		획지2	90%이하 ※ 주차전용 건축물 설치로 인한 건폐율 완화	-
	용적률	획지1	- 기준 : 249.65% 이하 - 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 가중평균용적률 적용	-
	높이	획지1	100m + α 이하 ※ 계획 내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능	-
		획지2	45m이하	-
건축선	건축 한계선		- 청파로변, 새창로49길 : 3m - 이면부(북측) : 1.5m - 이면부(획지2) : 1m	-
	벽면 한계선	획지2	소(국) 3-64번 : 3m(필로티계획으로 높이 9m 이상(3개층) 확보)	-
배치 및 형태	건축물 형태		- 저층부는 주요 보행축(청파로)의 가로 활성화를 도모하기 위해 입체보행연계 및 도시경관을 고려하여 개방적인 형태 도입 - 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 조정 등 입체조경을 도입하여 용역을 최소화하여 조성함	-
대지내 공지	공개 공지	공통	- 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	-

구분			특별계획구역 계획지침	비고
	개별	조성		
		- 청파로변, 청파로변 각각부 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	-	
구분			특별계획구역 계획지침	비고
대지내 통로	공공 보행통로	청파로-주차장 간 지상부 보행연계를 위한 공공보행통로(폭5m) 시·종점 지정		-
	공중공공 보행통로	- 청파로변(30m) 조성 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능		-
	연결 브릿지	청파로(30m),청파로(8m) 2개소	특별계획구역 6, 10구역 연결하는 연결브릿지 설치계획	-
		※ 공중공공보행통로 및 연결브릿지 설치는 ‘용산전자상가 입체보행 가이드라인(안)’을 따름 ※ 연결브릿지는 주변 지역과의 연결성, 공익성 등을 종합적으로 고려 협약을 통해 민간에서 운영 관리 검토 ※ 연결브릿지는 특별계획구역 지형의 고저차와 우선 설치 현황을 고려, 동일 레벨에서 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 상한용역을 미적용 (단, 용도지역 상향에 따른 공공기여율 15% 상한용역을 적용) ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 - 공공기여 사항 ① 공영주차장 ② 도로 ③ 산업혁신기반 마련(공공임대업무시설)	-
기타			- 개방형 녹지 20%이상 확보 - 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	-

④ 경미한 사항에 관한 계획 : 변경

- ① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 입안)제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.
 - ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 (도시관리계획의 결정) 제4항 제9호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.
 1. 대지의 분할, 교환에 관한 사항
 2. 자율적 공동개발
 3. 전면공지, 공개공지, 씬지형공지 등 대지내 공지 및 대지내 통로(공공보행통로, 공중공공보행통로, 연결브릿지)의 위치, 성격 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
 4. 산업업용도 지정용도 세부업종 변경
 5. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
 6. 건축선에 접해야하는 건축물 벽면에 관한 사항
 7. 교통영향평가 심의를 거쳐 차량출입구가 변경되는 경우, 이에 따른 차량출입불허구간의 변경
 8. 이미 결정된 도시계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우
- ※ 향후 관련 법령 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우, 변경된 법령 및 지침을 적용함

III. 용산전자상가지구 특별계획구역8 세부개발계획 결정조서

① 특별계획구역 세부개발계획

1. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 신설

가. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 신설

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉔	용산전자상가지구 특별계획구역8	한강로2가 15-2 일원	-	증)12,894.9	12,894.9	-	

※ 특별계획구역 12,894.9㎡내 용산전자상가지구 특별계획구역7 공공기여(주차장) 464.9㎡ 포함

■ 특별계획구역 결정(신설) 사유서

구분	변경내용	변경사유
신설	특별계획구역 신설 면적 : 12,894.9㎡	유통업무설비 폐지하고 신산업용도 복합화를 유도하기 위하여 특별계획구역 신설

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

1) 용도지역 : 변경없음

구분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		12,894.9	-	12,894.9	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	248.3	-	248.3	1.9	-
	제3종일반주거지역	520.1		520.1	4.1	
상업지역	일반상업지역	12,126.5	-	12,126.5	94.0	-

2) 용도지구 : 변경없음

나. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 신설

1) 가구 및 획지 결정조서 : 신설

구 분	구 역 명	도면 표시번호	위 치	면 적(㎡)	비 고
신 설	용산전자상가지구 특별계획구역8	가	한강로2가 15-2 일원	10,140.5	획지1
신 설	용산전자상가지구 특별계획구역8	나	한강로2가 12-12 일원	2,216.3	획지2

■ 가구 및 획지 결정(신설) 사유서

구 분	구 역 명	변경사유
신 설	• 획지 신설 - 획지1 : 10,140.5㎡ - 획지2 : 2,216.3㎡	• 유통업무설비 폐지하고 토지 복합화를 통해 합리적 개발을 유도하기 위하여 특별계획구역 신설

나. 건축물 등에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도 결정

구 분	적용구역	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
용도	불허용도 ①	• 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) • 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원 • 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외), 자동차관련시설(주차장 제외)	좌동	-
	권장용도 ①	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 가로활성화용도 : 제1종근린생활시설 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	좌동	-
	지정용도 ①	• 신산업용도, 공공임대산업시설, 공공임대상가(전체 연면적 30%이상) ※ 세부개발계획 수립 시 시행자는 신산업 용도 도입 및 관리를 위한 계획서 제출 ※ 신산업용도 : ICT기반의 정보통신산업소프트웨어디지털 콘텐츠, 연구개발업 등 ※ 지정용도는 제시된 용도 중 택할 수 있음	좌동	-
	지정용도 ②	• 자동차관련시설 중 주차장 ※ 주차장 운영에 필요한 업무시설 등 도입 가능	좌동	

※ 별표1 : 신산업용도 가능 업종

- 용산 전자상가 일대를 AHCT 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 용산 전자상가의 유치업종의 범위의 유연성을 유지
- ※ 도입용도에 대한 지속적 관리를 위해 신산업용도를 대장상 기재하여 자치구에서 관리
- ※ 경미한 변경에 관한 사항: 신산업용도 지정용도 세부업종 변경

【10차 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
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 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 • IT서비스
	3400.0000 • 디지털콘텐츠 개발·제작

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) 결정

■ 건폐율 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
획지1	60% 이하 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	좌동	-
획지2	90% 이하 ※ 주차전용 건축물 설치로 인한 건폐율 완화	좌동	-

■ 용적률 계획

구 분	특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고
획지1	기준	249.65% 이하	좌동	가중평균 용적률 적용
	허용	606.87% 이하	좌동	
	상한	795.65% 이하	975.58%이하	
획지2	669.36%이하		좌동	가중평균 용적률 적용

※ 획지1: 제3종일반주거지역, 일반상업지역 가중평균용적률 적용 / 공공시설 제공에 따른 상한용적률은 795.65%까지 인정

/ 공개공지 초과 설치, 친환경 의무기준 초과 등을 통해 795.65% 초과 가능(적용산식 : 허용용적률 × 완화비율)

※ 획지2: 제2종 및 제3종일반주거지역, 일반상업지역 가중평균용적률 적용

■ 높이계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
획지1	100m + α 이하 ※ α는 계획 내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이완화가 필요한 경우 서울시 도시건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능	135m 이하	-
획지2	45m이하	좌동	-

3) 건축물 배치 및 형태 결정

■ 건축물 배치·형태 등에 관한 결정

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축한계선	- 청파로변, 새창로49길 : 3m - 이면부(북측) : 1.5m - 이면부(획지2) : 1m	좌동	-
벽면한계선	소(국) 3-64번 : 3m(필로티계획으로 높이 9m 이상(3개층) 확보)	좌동	-
건축물 형태	- 저층부는 주요 보행축(청파로)의 가로 활성화를 도모하기 위해 입체보행연계 및 도시 경관을 고려하여 개방적인 형태 도입 - 고층부는 개방형녹지와 연계하여, 개방감 및 통경공간 확보를 위한 탑상형의 건축 형태를 계획함	좌동	-
개방형 라운지	다수 공중이 이용 가능한 공간으로서 개방된 구조로 조성하되 명확하게 인지될 수 있도록 안내판 등을 설치하여 조성함	좌동	-
이면부 단차구간	스텝형 조경 등 입체조경을 도입하여 응벽을 최소화하여 조성함	좌동	-

다. 기타사항에 관한 결정조서

1) 대지 내 공지 및 통로 등에 관한 결정

구 분			특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
대지내 공지	공개 공지	공통	- 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	좌동	-
		개별	- 청파로변, 청파로변 각각부 공개공지 위치 지정 - 공중공공보행통로, 공공보행통로 등과 저층부 판매시설 등 가로활성화 용도와 연계 조성하고 일반인의 접근성 및 실효성 제고	좌동	-
	전면공지		- 건축한계선 후퇴부 보도 및 녹화공간 조성 ※ 전면공지 내 연결브릿지 설치 검토 가능	좌동	-
대지내 통로	공공보행 통로		청파로-주차장 간 지상부 보행연계를 위한 공공보행통로(폭 5m) 시·종점 지정	좌동	-
	공중공공 보행통로		- 청파로변(30m) 조성 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축 공동위원회 인정시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	좌동	-
	연결 브릿지	청파로(30m) 청파로(8m) 2개소	특별계획구역 6, 10구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획	좌동	-
		※ 공중공공보행통로 및 연결브릿지 설치는 '용산전자상가 입체보행 가이드라인(안)'을 따름 ※ 연결브릿지는 주변 지역과의 연결성, 공익성 등을 종합적으로 고려 협약을			

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
	통해 민간에서 운영관리 검토 ※ 연결브릿지는 특별계획구역 지형의 고저차와 우선 설치 현황을 고려, 동일레벨에서 연결될 수 있도록 설치		

2) 교통처리에 관한 결정

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
교통처리계획	• 차량출입불허구간 외 차량출입 허용 ※ 청파로변 차량출입불허구간 설정(지침도 참조)	좌동	-

3) 공공시설 조성 및 제공에 관한 결정

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공공기여에 관한 사항	• 공공기여율 24.5% ※ 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여율 (9.5%)은 상한 용적을 미적용 (단, 용도지역 상향에 따른 공공기여율 15% 상한용적을 적용) ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 • 공공기여 사항 ① 공영주차장 ② 도로 ③ 산업혁신기반 마련(공공임대업무시설)	• 공공기여 부담률(순부담률) : 36.29%(공공기여 면적 3,680.2㎡) • 공영 주차장 - 계 : 2,480.7㎡ (24.46%) - 토지 : 458.0㎡ - 건축물 환산부지 : 2,022.7㎡ • 도로 - 도로 : 10.9㎡ (0.11%) • 공공임대업무시설 - 계 : 1,188.6㎡ (11.72%) - 토지 : 681.4㎡ - 건축물 환산부지 : 507.2㎡	-

※ 주차장 부지는 총 면적 2,216.3㎡로 특7 공공기여를 포함하고 있음

- 특7: 464.9㎡, 특8 공공기여: 619.2㎡

※ 주차장토지 제3종일반주거지역, 일반상업지역이 혼재되어 있는 지역임에 따라 가중치 적용

- 토지면적 : 619.2㎡ / 적용면적 : 458.0㎡

※ 대상지 인근 부지(한강로2가 14-18)로 원활한 교통흐름 조성을 위해 도시계획시설 도로(소로3-64호선)를 조성하여 공공에 제공하나, 공공기여 미적용함 (공공기여 부담률 미포함)

※ 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여는 상한용적을 미적용(9.5%)

※ 공영주차장과 공공임대업무시설 간 면적조정 가능

4) 공공기여에 관한 사항

■ 공공시설

구 분	시설명		위치	면적	최초결정일	비고 (관리청)
	명칭	세분류				
신설	공공시설 (건축물)	공영주차장	한강로2가 12-12	연면적: 20,847.6㎡	-	서울시
신설	공공시설 (건축물)	공공임대 업무시설	한강로2가 15-2	연면적: 9,214.3㎡	-	서울시

※ 1) 기부채납면적은 확정측량성과 및 감정평가 등에 따라 향후 조정될 수 있음

※ 2) 향후 토지 및 건축계획 변경, 인수자와의 협의 등에 따라 연면적은 조정될 수 있음

라. 특별계획구역 세부개발계획

구분		특별계획구역 세부개발계획 결정		비고
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㎡	-
건축물 용도	불허	획지1	• 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) • 근린생활시설 중 안마시설소 및 안마원 • 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외), 자동차관련시설(주차장 제외)	-
	지정	획지1	• 신산업용도, 공공임대산업시설, 공공임대상가(전체 연면적 30%이상) ※ 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	-
		획지2	• 자동차관련시설 중 주차장 ※ 주차장 운영에 필요한 업무시설 등 도입 가능	-
	권장	획지1	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 가로활성화 용도 : 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	-

구분		특별계획구역 세부개발계획 결정		비고
건축물 밀도	건폐율	획지1	60% 이하 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정한 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	-
		획지2	90%이하 ※ 주차전용 건축물 설치로 인한 건폐율 완화	-
	용적률	획지1	- 기준 : 249.65% 이하 - 허용 : 606.87% 이하 - 상한 : 975.58% 이하	-
		획지2	669.36% 이하	-
	높이	획지1	135m이하	-
		획지2	45m이하	-
건축선	건축 한계선	- 청파로변, 새창로49길 : 3m - 이면부(북측) : 1.5m - 이면부(획지2) : 1m		-
	벽면 한계선	획지2	소(국) 3-64번 : 3m(필로티계획으로 높이 9m 이상(3개층) 확보)	-

배치 및 형태	건축물 형태		- 저층부는 주요 보행축(청파로)의 가로 활성화를 도모하기 위해 입체보행연계 및 도시경관을 고려하여 개방적인 형태 도입 - 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 조정 등 입체조경을 도입하여 양벽을 최소화하여 조성함	-
대지내 공지	공개 공지	공통	- 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 - 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	-
대지내 통로	공공보행통로		청파로-주차장 간 지상부 보행연계를 위한 공공보행통로(폭5m) 시·종점 지정	-

	공중공공 보행통로	- 청파로변(30m) 조성 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능		-
	연결브릿지	청파로(30m), 청파로(8m) 2개소	특별계획구역 6, 10구역 연결하는 연결브릿지 설치계획	-
	연결브릿지	※ 공중공공보행통로 및 연결브릿지 설치: '용산전자상가 입체보행 가이드라인(안)'을 따름 ※ 연결브릿지는 주변 지역과의 연결성, 공익성 등을 종합적으로 고려 협약을 통해 민간에서 운영관리 검토 ※ 연결브릿지는 특별계획구역 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 36.29% ※ 용적률 완화적용에 따른 기부채납 26.79% ※ 도시계획시설 폐지에 따른 기부채납 9.50% - 공공기여 사항 ① 공영주차장(24.46%) ② 도로(0.11%) ③ 산업혁신기반 마련(공공임대업무시설)(11.72%)		-
	기타	- 개방형 녹지 20%이상 확보 - 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		-

마. 인센티브계획에 관한 결정사항

1) 인센티브계획에 관한 결정조서

- 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼('23.3.)」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
- 인센티브 항목은 구역현황, 입지여건, 용도지역, 접도 조건 등에 따라 차별화하고, 동일한 가구 내에서도 차등하여 계획할 수 있음
- 향후, 지상전주 및 전신지중화는 한전 등 관련부서 협의에 따라 적용 여부 검토

유형	인센티브 항목	세부계획기준	비고
중점	신산업용도 도입	- 지식기반산업시설, 창업지원시설, 스마트 물류시설 등 신산업용도 30%(전체 연면적 기준) 초과 도입시 - 기준용적률(250%) x (신산업용도 30% 초과면적/연면적) * 2.4 ※ 도입시설 산정시 공용면적을 포함하여 산정	최대 120%p
	입체보행데크	대지 내 공공 공공보행통로(입체보행데크) 조성 시	정량 10%p
		- 인접 타 특별계획구역과의 공공 공공보행통로(입체보행데크) 조성 시 ※ 설치되는 보행데크(브릿지형) 개수당 인센티브 부여	정량 20%p
	녹지 초과 확보	- 개방형녹지 의무기준 20% 초과 설치시 - 20% 설치 시 : 인센티브 40%p 정량부여 - 20% 초과 설치 시 : 초과면적을 도입시설면적으로 산정, 최대 80%p - 기준용적률 x (추가녹지면적 / 대지면적) x 2.0 ※ 20% 초과 설치 시 정량 인센티브 40%와 초과면적으로 산정한 인센티브량을 합산하여 최대 80% 이하 부여	최대 100%p
	입체	- 입체녹지면적 설치 시, 최대 20%p (저층부 상부, 옥상, 벽면 녹화 포함) - 기준용적률 x (추가녹지면적 / 대지면적) x 2.0	
	방재안전	- 빗물이용시설 설치시 - 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥건축면적 x 0.05 또는 대지면적 0.02 이상이 되도록 설치 - 기준용적률 x 0.08	최대 20%p

계획 유도	공익시설 도입	- 건축물 내 공익시설 : 소규모기업의 활동공간(개방형 라운지 등) - 특정층(최상층) 개방 : 최상층에 공공공간(전망대, 로비 등) 조성 시 : 기준용적률 x (도입시설 연면적/대지면적) x 0.4	최대 40%p
	저층부 개방공간 확보	저층부 녹지와 연계되는 저층부(최소1층) 특정 시간대 완전 개방시 (오전 10시~오후 10시 중 6시간 이상) : 기준용적률 x (조성면적/1층 바닥면적) x 0.6	
	공공보행통로	대지안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있는 공공보행통로 도입 시 : 기준용적률 x (조성면적/대지면적) x 4.0	최대 40%p
	권장용도 도입	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 및 운동시설 : 기준용적률 x (도입시설 연면적/대지면적) x 0.6 ※ 도입시설 산정시 공용면적을 포함하여 산정	최대 40%p
	가로활성화용도	1층 바닥면적의 50% 이상 및 1층 외벽길이의 1/20이상 설치	정량 40%p
	로봇친화형 건축물	- 로봇친화형 건축물 우수등급 이상 인증하는 경우로서 위원회에서 인정하는 경우 ※ 인센티브 적용시 서울시(도시관리과)와 사전협의 하고, 국토부 등 새로운 제도 및 기준 마련시 이를 반영하여야 함	정량 40%p
	전신지중화	주변도로의 기존 지상 전주 및 전선(통신케이블 등 포함) 지중화 시	정량 40%p

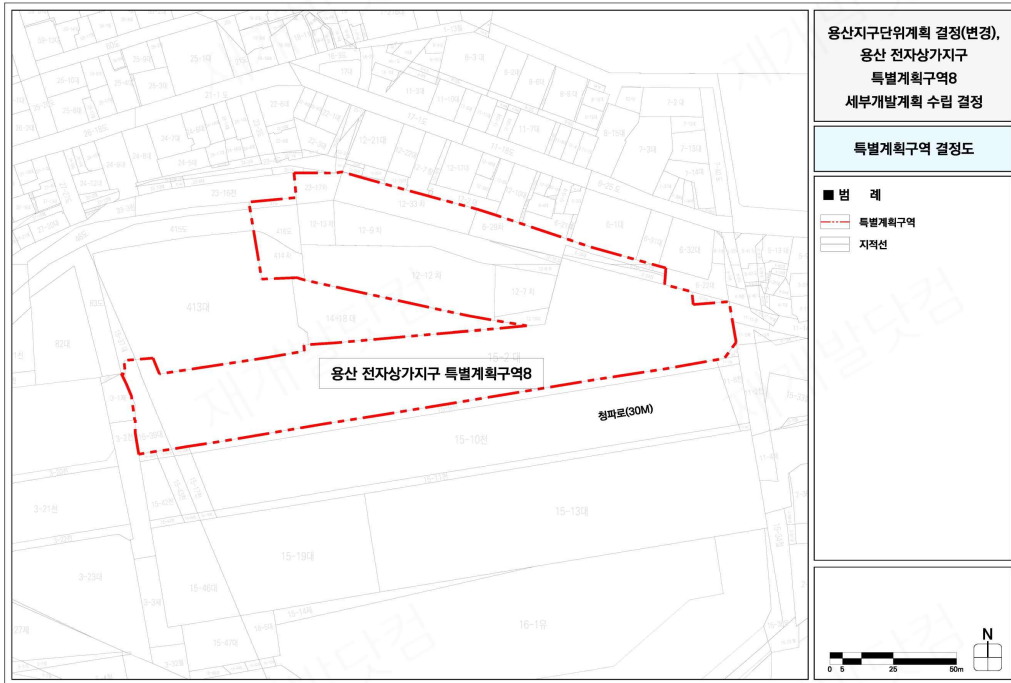
IV. 관계도면 : 붙임 참조

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

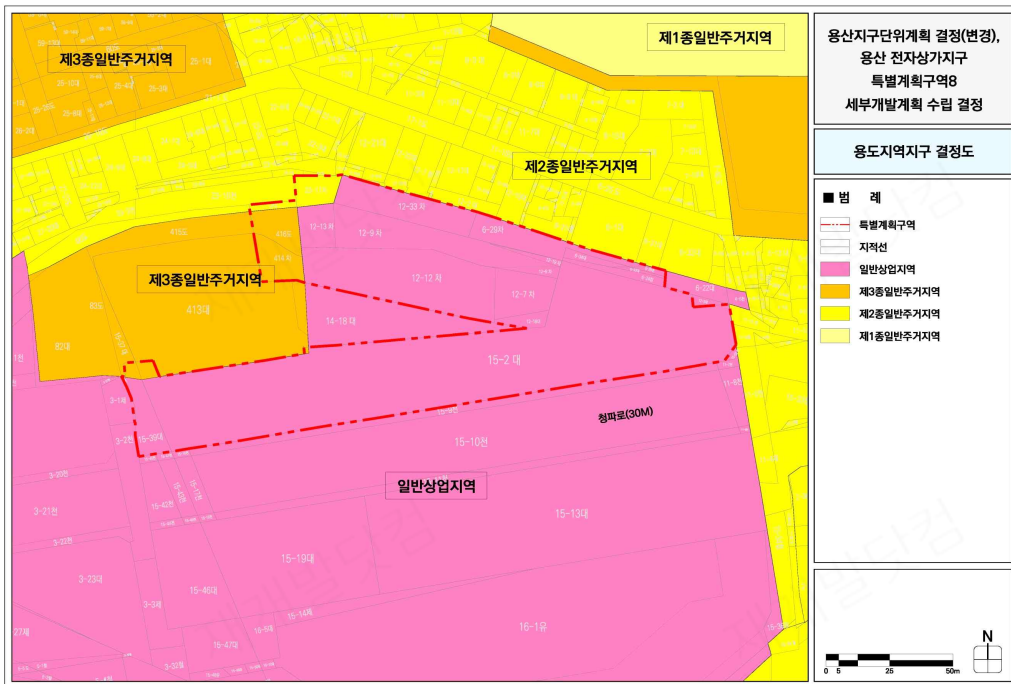
V. 열람장소 : 서울특별시 도시관리과(☎ 2133-8385) 및 용산구 도시계획과(☎ 2199-7412)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

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

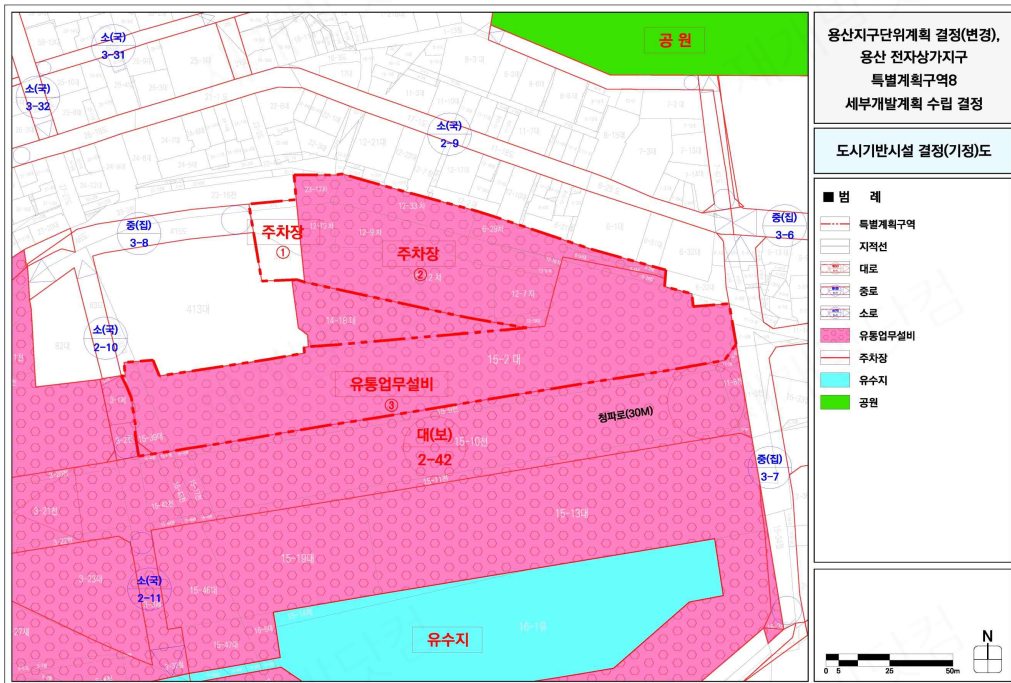
■ 특별계획구역에 관한 결정도(신설)



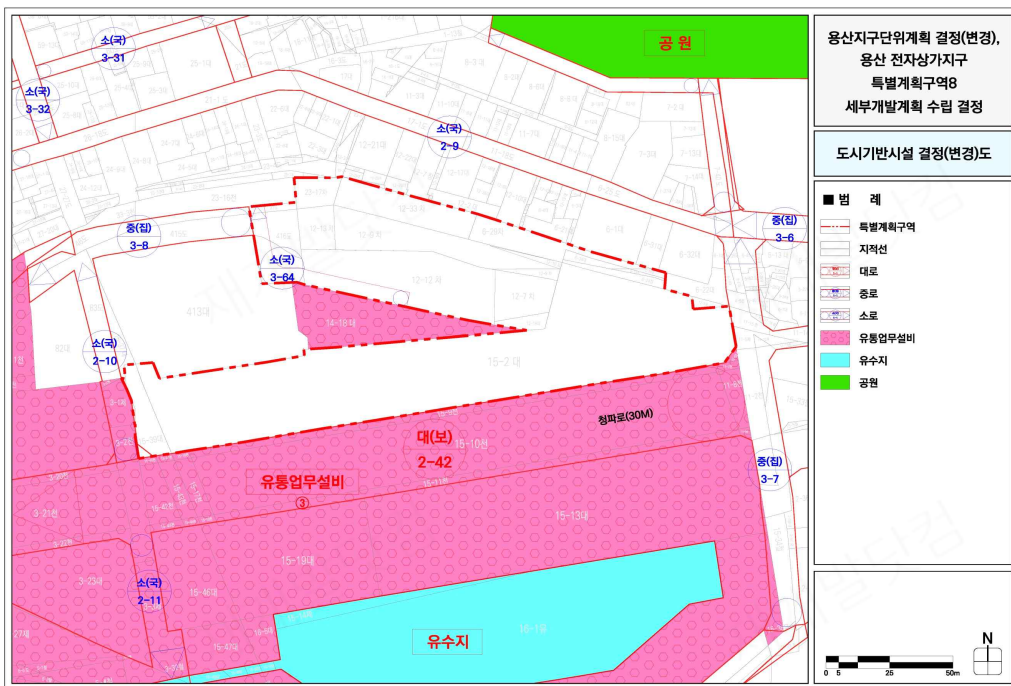
■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



■ 도시기반시설 결정(기정)도



■ 도시기반시설 결정(변경)도



■ 특별계획구역 세부개발계획 결정도(신설)

