

## ◆ 서울특별시고시 제2026-412호

# 도시관리계획(용산 전자상가지구 지구단위계획, 용산전자상가 특별계획구역10 세부개발계획) 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2025-750호(2025.12.26.)로 결정(변경)된 도시관리계획(용산전자상가지구 지구단위계획구역 내 나진상가 19·20동 일대)에 대하여 감정평가 결과를 반영하고자 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(지구단위계획) 결정(경미한 변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 7월 16일  
서울특별시

## I. 결정(변경) 취지

감정평가 결과를 반영하여 도시관리계획(용산전자상가지구 지구단위계획 내 용산전자상가 특별계획구역10 세부개발계획)을 결정(경미한 변경)하는 사항임

## II. 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)조서 : 변경없음

## III. 특별계획구역 세부개발계획 결정조서 : 변경

## ① 특별계획구역 세부개발계획(안)

1. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음
3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경
  - 가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음
  - 나. 건축물 등에 관한 결정조서 : 변경없음
  - 다. 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서
    - 1) 대지 내 공지 및 통로 등에 관한 결정 : 변경없음
    - 2) 교통처리에 관한 결정 : 변경없음
    - 3) 인센티브 계획에 관한 결정사항
    - 4) 공공시설 조성 및 제공에 관한 결정 : 변경

## ■ 기정

| 구분             | 특별계획구역 계획지침                                                                                                                                               | 세부개발계획                                                                                                                                                                                      | 비고 |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 공공기여에<br>관한 사항 | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공기여율 24.5% 이상</li> <li>※ 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여율 9.5%</li> <li>상한용적률 미적용 단, 용도지역 상향에 따른 공공기여율 15% 상한용적률 적용</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공기여 부담률(순부담율) : 40.65%</li> <li>※ 용적률 완화적용에 따른 기부채납 : 31.15%</li> <li>※ 도시계획시설 폐지에 따른 기부채납 9.50%</li> <li>① 공공시설등 설치비용 (균형발전을 위한 재원투입) :</li> </ul> | -  |

| 구분  | 특별계획구역 계획지침                                                                                                                               | 세부개발계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 비고     |    |    |     |     |        |     |       |     |       |        |     |        |    |      |        |  |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----|----|-----|-----|--------|-----|-------|-----|-------|--------|-----|--------|----|------|--------|--|
|     | <p>※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정</p> <p>• 공공기여 사항</p> <p>① 공공시설등 설치비용 제공</p> <p>※ 건축허가 시점에 결정권자, 사업자 2개 감정평가 기관 평가결과에 따른 최종 인센티브량 결정</p> | <p>723.6억(40.65%)</p> <p>- 공공시설 등 설치비용 제공</p> <table border="1"><thead><tr><th>구분</th><th>비율</th><th>금액</th></tr></thead><tbody><tr><td>자치구</td><td>30%</td><td>217.1억</td></tr><tr><td rowspan="2">서울시</td><td>장기미집행</td><td>10%</td><td>72.4억</td></tr><tr><td>균형발전지원</td><td>60%</td><td>434.1억</td></tr><tr><td>합계</td><td>100%</td><td>723.6억</td></tr></tbody></table> <p>※ 공공기여 재산정에 따른 변화분은 균형발전 지원의 조정을 원칙으로 함</p> <p>※ 균형발전 지원의 구체적인 사용처 및 시·구간 배분비율 등은 관련 규정에 따라 추후 서울시 기부채납 통합 관리부서에서 검토 반영 예정</p> <p>※ 건축허가 시점에 결정권자, 사업자 2개 감정평가 기관 평가결과에 따른 최종 인센티브량 결정</p> | 구분     | 비율 | 금액 | 자치구 | 30% | 217.1억 | 서울시 | 장기미집행 | 10% | 72.4억 | 균형발전지원 | 60% | 434.1억 | 합계 | 100% | 723.6억 |  |
| 구분  | 비율                                                                                                                                        | 금액                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |    |    |     |     |        |     |       |     |       |        |     |        |    |      |        |  |
| 자치구 | 30%                                                                                                                                       | 217.1억                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |    |    |     |     |        |     |       |     |       |        |     |        |    |      |        |  |
| 서울시 | 장기미집행                                                                                                                                     | 10%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 72.4억  |    |    |     |     |        |     |       |     |       |        |     |        |    |      |        |  |
|     | 균형발전지원                                                                                                                                    | 60%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 434.1억 |    |    |     |     |        |     |       |     |       |        |     |        |    |      |        |  |
| 합계  | 100%                                                                                                                                      | 723.6억                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |    |    |     |     |        |     |       |     |       |        |     |        |    |      |        |  |

■ 변경

| 구분             | 특별계획구역 계획지침                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 세부개발계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 비고     |    |    |     |     |        |     |       |     |       |        |     |        |    |      |        |   |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----|----|-----|-----|--------|-----|-------|-----|-------|--------|-----|--------|----|------|--------|---|
| 공공기여에<br>관한 사항 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 공공기여율 24.5% 이상<ul style="list-style-type: none"><li>※ 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여율 9.5% 상한용적률 미적용 단, 용도지역 상향에 따른 공공기여율 15% 상한용적률 적용</li></ul></li><li>※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정</li><li>• 공공기여 사항<ul style="list-style-type: none"><li>① 공공시설등 설치비용 제공</li></ul></li><li>※ 건축허가 시점에 결정권자, 사업자 2개 감정평가 기관 평가결과에 따른 최종 인센티브량 결정</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• 공공기여 부담률(순부담율) : 40.65%</li><li>※ 용적률 완화적용에 따른 기부채납 : 31.15%</li><li>※ 도시계획시설 폐지에 따른 기부채납 9.50%</li><li>① 공공시설등 설치비용<br/>(균형발전을 위한 재원투입)<br/>: 1,145.9억원(40.65%) 중 토지가치 상승분의 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 공공시설등 설치비용 제공1)</li><li>- 공공시설 등 설치비용 제공</li></ul> <table border="1"><thead><tr><th>구분</th><th>비율</th><th>금액</th></tr></thead><tbody><tr><td>자치구</td><td>30%</td><td>231.9억</td></tr><tr><td rowspan="2">서울시</td><td>장기미집행</td><td>10%</td><td>77.3억</td></tr><tr><td>균형발전재원</td><td>60%</td><td>463.7억</td></tr><tr><td>합계</td><td>100%</td><td>772.9억</td></tr></tbody></table> <ul style="list-style-type: none"><li>※ 공공기여 재산정에 따른 변화분은 균형발전 재원의 조정을 원칙으로 함</li><li>※ 시·區 비용 배분 : 공공시설 등 설치비용은 시 = 70% 區 = 30% 배분</li></ul> | 구분     | 비율 | 금액 | 자치구 | 30% | 231.9억 | 서울시 | 장기미집행 | 10% | 77.3억 | 균형발전재원 | 60% | 463.7억 | 합계 | 100% | 772.9억 | - |
|                | 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 비율                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 금액     |    |    |     |     |        |     |       |     |       |        |     |        |    |      |        |   |
| 자치구            | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 231.9억                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |    |    |     |     |        |     |       |     |       |        |     |        |    |      |        |   |
| 서울시            | 장기미집행                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 10%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 77.3억  |    |    |     |     |        |     |       |     |       |        |     |        |    |      |        |   |
|                | 균형발전재원                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 60%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 463.7억 |    |    |     |     |        |     |       |     |       |        |     |        |    |      |        |   |
| 합계             | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 772.9억                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |    |    |     |     |        |     |       |     |       |        |     |        |    |      |        |   |

1) 감정평가(2026.5.) 시행결과 토지가치 상승분(77,289,440,000원) 범위에서 공공시설등 설치비용 제공

## 5) 도시·건축디자인혁신에 관한 결정

## ■ 기정

| 구분                     |                                | 특별계획구역 계획지침                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 세부개발계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 비고 |
|------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 도시·건축<br>디자인혁신<br>세부계획 | 도시·건축<br>디자인혁신<br>적용에 따른<br>계획 | <ul style="list-style-type: none"> <li>도시·건축디자인혁신 확보를 위한 건축물 형태 및 외관 계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 미래도시 환경에 대응하고 자연과 공생할 수 있는 친환경 디자인 제안</li> <li>- 저층부 개방 및 선형공원 조성을 통해 다양한 교류공간 계획</li> <li>- 주변지역과 조화되는 색채 및 재료 사용으로 상징적 경관 조성</li> <li>- 변화하는 업무환경에 대응하는 창조적인 공간구조 구현</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 형태 및 외관               <p>[매스의 조형]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 아이코닉한 매스들의 군집을 통한 기존의 도시 이미지를 탈피하여 용산전자상가의 상징적 경관 형성 (D3)</li> <li>- 한강과 남산을 포함한 파노라마 조망이 가능한 계획과 건물 전체에 계획된 선형공원으로 아이코닉한 조망 대상으로 계획 (D5)</li> </ul> <p>[매스의 분절]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 프로그램에 따라 저층부, 중층부, 고층부로 구분하고 7개 입체적인 매스의 분절을 통한 입면계획 (C3)</li> <li>- 배후 북한산의 산세 고려, 입체적 공중정원의 그린 스카이라인으로 주변경관과 조화로운 계획 (C4)</li> </ul> <p>[재료 및 색채]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 각 층별, 조닝별 다양한 식재계획을 통해 계절과 시간의 변화를 느낄 수 있도록 계획하며, 계절별 식재 및 식생 유지관리계획 수립 (D6)</li> <li>- 용산의 자연경관 정체성에 부합하는 색채 및 재료 사용, 서울 상징색 적용 가이드라인 준수 (C1)                   <ul style="list-style-type: none"> <li>: 한강 은백색 : 패널(콘크리트, 알루미늄 등), BIPV 패널</li> <li>: 기화 진회색 : 창호프레임, 루버</li> <li>: 남산 초록색 : 선형공원, 공중공원 식재</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>건축물 내·외부 계획               <p>[접지층 형태 및 동선계획]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 경계없는 개방형 외부공간을 계획하며, 보행약자를 고려한 접지층 무단차 계획과 공공 개방형 엘리베이터와 함께 입체적인 보행네트워크 형성 (A3, A6, A7)</li> <li>- 주변가로와 연속보행이 가능하도록 계획하였고, 남측 공원화 예정인 유수지와 대상지를 관통하는 보행통로 계획 (A4, C6)</li> <li>- 전면가로에 시각통로 1개소를 설치하여 열린공간을 확보하며 장방형의 대상지에 대해 접근성 개선 (B3)</li> </ul> </li> </ul> | -  |

| 구분                             |                                | 특별계획구역 계획지침                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 세부개발계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 비고 |
|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 도시·건축<br>디자인혁신<br>적응에 따른<br>계획 | 도시·건축<br>디자인혁신<br>적응에 따른<br>계획 | <ul style="list-style-type: none"> <li>도시·건축디자인혁신 확보를 위한 건축물 형태 및 외관 계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 미래도시 환경에 대응하고 자연과 공생할 수 있는 친환경 디자인 제안</li> <li>- 저층부 개방 및 선형공원 조성을 통해 다양한 교류공간 계획</li> <li>- 주변지역과 조화되는 색채 및 재료 사용으로 상징적 경관 조성</li> <li>- 변화하는 업무환경에 대응하는 창조적인 공간구조 구현</li> </ul> </li> </ul> | <p>[미래사회 대응]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 분절된 5개의 매스에 실내경원이 조성된 아트러움 및 계단형 휴게공간을 계획하여 활발한 소통과 교류 유발 (A5)</li> <li>- 이용자의 다양한 요구를 충족할 수 있는 기반형 공간계획 수립 (E1)</li> <li>- 지열시스템, BIPV와 친환경기술 등 다양한 기술을 계획하여 지속 가능한 스마트 오피스 구현 (E3)</li> <li>- 자전거/PM 등의 이동수단을 위한 보관소를 주요 접근로에 설치하고, 이동수단 이용자를 위한 샤워실을 계획 (E4)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -  |
|                                | 도시·건축<br>디자인혁신<br>세부계획         | <p>공공성 확보</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>다양한 녹지공간 계획을 통한 활성화</li> <li>공유공간 조성</li> <li>지역기여시설 도입</li> </ul>                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>다양한 녹지공간 계획을 통한 활성화               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 녹화공간 및 산책로, 레인가든 등 수공간과 조경시설물 등을 통합적으로 조성하여 다양한 체험 및 소통공간 제공 (B2, D2)</li> <li>- 가로와 입체보행통로 간 수직레벨의 연속적인 보행체계를 확보하고, 지형의 고저차를 활용하기 위한 단면계획과 주변 환경과의 녹지네트워크 형성 (C7, D4)</li> <li>- 고유 가로시설물, 마감재료, 조경을 컨셉에 의해 통합된 디자인 계획으로 가로공간 활용성 향상 (C5)</li> <li>- 각 층별, 조닝별 다양한 식재계획을 통해 계절과 시간의 변화를 건축물에서 느낄 수 있도록 계획하며, 계절별 식재 계획과 식생 유지관리계획 수립 (D6)</li> </ul> </li> <li>공유공간 조성               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 법적 의무 및 인센티브 제공에 따른 공개공지 등의 면적을 제외한 공지형 공유공간 추가 확보 (A1)</li> <li>- 일상속의 미술관을 도입하여 모두를 위한 공유공간과 프로그램 연계계획 (A2)</li> <li>- 용산의 상징물 중 하나인 장미를 활용한 가로 공공공간 특화 (B4)</li> </ul> </li> </ul> |    |

| 구분                     |           | 특별계획구역 계획지침                                                                                               | 세부개발계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 비고 |
|------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 도시·건축<br>디자인혁신<br>세부계획 | 공공성<br>확보 | <ul style="list-style-type: none"> <li>다양한 녹지공간 계획을 통한 활성화</li> <li>공유공간 조성</li> <li>지역기여시설 도입</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>지역 기여시설 도입</li> <li>지하1층 ~ 지상3층에 다양한 계층의 소통과 교류를 유발하는 휴게공간 계획 (E2)</li> <li>자연채광 및 통풍이 가능함과 동시에 외부 휴게 공간과 결합된 사회적 자원공간 계획 (E5)</li> <li>일상적 사용에 제약이 없는 문화향유공간 3개소 계획 (B1)<br/>: 공중공원(지상2층, 운영시간 07:00~22:00), 갤러리(지상1~2층, 운영시간 07:00~22:00), 선크루광장(지하1층, 운영시간 07:00~22:00)</li> </ul> |    |

### ■ 변경

| 구분                     |                                | 특별계획구역 계획지침                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 세부개발계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 비고 |
|------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 도시·건축<br>디자인혁신<br>세부계획 | 도시·건축<br>디자인혁신<br>적용에 따른<br>계획 | <ul style="list-style-type: none"> <li>도시·건축디자인혁신 확보를 위한 건축물 형태 및 외관 계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>미래도시 환경에 대응하고 자연과 공생할 수 있는 친환경 디자인 제안</li> <li>저층부 개방 및 선형공원 조성을 통해 다양한 교류공간 계획</li> <li>주변지역과 조화되는 색채 및 재료 사용으로 상징적 경관 조성</li> <li>변화하는 업무환경에 대응하는 창조적인 공간구조 구현</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 형태 및 외관</li> <li>[매스의 조형]               <ul style="list-style-type: none"> <li>아이코닉한 매스들의 군집을 통한 기존의 도시 이미지를 탈피하여 용산전자상가의 상징적 경관 형성 (D3)</li> <li>한강과 남산을 포함한 파노라마 조망이 가능한 계획과 건물 전체에 계획된 선형공원으로 아이코닉한 조망 대상으로 계획 (D5)</li> </ul> </li> <li>[매스의 분절]               <ul style="list-style-type: none"> <li>프로그램에 따라 저층부, 중층부, 고층부로 구분하고 7개 입체적인 매스의 분절을 통한 입면계획 (C3)</li> <li>배후 북한산의 산세 고려, 입체적 공중정원의 그린 스카이라인으로 주변경관과 조화로운 계획 (C4)</li> </ul> </li> <li>[재료 및 색채]               <ul style="list-style-type: none"> <li>각 층별, 조닝별 다양한 식재계획을 통해 계절과 시간의 변화를 느낄 수 있도록 계획하며, 계절별 식재 및 식생 유지관리계획 수립 (D6)</li> <li>용산의 자연경관 정체성에 부합하는 색채 및 재료 사용, 서울 상징색 적용 가이드라인 준수 (C1)<br/>: 한강 은백색 : 패널(콘크리트, 알루미늄 등), BIPV 패널<br/>: 기화 진회색 : 창호프레임, 루버<br/>: 남산 초록색 : 선형공원, 공중공원 식재</li> </ul> </li> </ul> | -  |

| 구분                     |                                | 특별계획구역 계획지침                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 세부개발계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 비고 |
|------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 도시·건축<br>디자인혁신<br>세부계획 | 도시·건축<br>디자인혁신<br>적용에 따른<br>계획 | <ul style="list-style-type: none"> <li>도시·건축디자인혁신 확보를 위한 건축물 형태 및 외관 계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>미래도시 환경에 대응하고 자연과 공생할 수 있는 친환경 디자인 제안</li> <li>저층부 개방 및 선형공원 조성을 통해 다양한 교류공간 계획</li> <li>주변지역과 조화되는 색채 및 재료 사용으로 상징적 경관 조성</li> <li>변화하는 업무환경에 대응하는 창조적인 공간구조 구현</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 내·외부 계획</li> </ul> <p>[접지층 형태 및 등선계획]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>경계없는 개방형 외부공간을 계획하며, 보행약자를 고려한 접지층 무단차 계획과 공공 개방형 엘리베이터와 함께 입체적인 보행네트워크 형성 (A3, A6, A7)</li> <li>주변가로와 연속보행이 가능하도록 계획하였고, 남측 공원화 예정인 유수지와 대상지를 관통하는 보행통로 계획 (A4, C6)</li> <li>전면가로에 시각통로 1개소를 설치하여 열린공간을 확보하며, 장방형의 대상지에 대해 접근성 개선 (B3)</li> </ul> <p>[미래사회 대응]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>분절된 5개의 매스에 실내정원이 조성된 아트리움 및 계단형 휴게공간을 계획하여 활발한 소통과 교류 유발 (A5)</li> <li>이용자의 다양한 요구를 충족할 수 있는 기반형 공간계획 수립 (E1)</li> <li>지열시스템, BIPV와 친환경기술 등 다양한 기술을 계획하여 지속 가능한 스마트 오피스 구현 (E3)</li> <li>자전거/PM 등의 이동수단을 위한 보관소를 주요 접근로에 설치하고, 이동수단 사용자를 위한 샤워실을 계획 (E4)</li> </ul> | -  |
|                        | 공공성<br>확보                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>다양한 녹지공간 계획을 통한 활성화</li> <li>공유공간 조성</li> <li>지역기여시설 도입</li> </ul>                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>다양한 녹지공간 계획을 통한 활성화</li> <li>녹화공간 및 산책로, 레인가든 등 수공간과 조경시설물 등을 통합적으로 조성하여 다양한 체험 및 소통공간 제공 (B2, D2)</li> <li>가로와 입체보행통로 간 수직레벨의 연속적인 보행체계를 확보하고, 지형의 고저차를 활용하기 위한 단면계획과 주변 환경과의 녹지네트워크 형성 (C7, D4)</li> <li>고유 가로시설물, 마감재료, 조경을 컨셉에 의해 통합된 디자인 계획으로 가로공간 활용성 향상 (C5)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |

| 구분                     |           | 특별계획구역 계획지침                                                                                               | 세부개발계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 비고 |
|------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 도시·건축<br>디자인혁신<br>세부계획 | 공공성<br>확보 | <ul style="list-style-type: none"> <li>다양한 녹지공간 계획을 통한 활성화</li> <li>공유공간 조성</li> <li>지역기여시설 도입</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>각 층별, 조닝별 다양한 식재계획을 통해 계절과 시간의 변화를 건축물에서 느낄 수 있도록 계획하며, 계절별 식재 계획과 식생 유지관리계획 수립 (D6)</li> <li>공유공간 조성</li> <li>법적 의무 및 인센티브 제공에 따른 공개공지 등의 면적을 제외한 공지형 공유공간 추가 확보 (A1)</li> <li>일상속의 미술관을 도입하여 모두를 위한 공유공간과 프로그램 연계계획 (A2)</li> <li>지역 기여시설 도입</li> <li>지하1층 ~ 지상3층에 다양한 계층의 소통과 교류를 유발하는 휴게공간 계획 (E2)</li> <li>자연채광 및 통풍이 가능함과 동시에 외부 휴게 공간과 결합된 사회적 자원공간 계획 (E5)</li> <li>일상적 사용에 제약이 없는 문화향유공간 3개소 계획 (B1)<br/>: 공중공원(지상2층, 운영시간 07:00~22:00), 갤러리(지상1~2층, 운영시간 07:00~22:00), 선크광장(지하1층, 운영시간 07:00~22:00)</li> </ul> |    |
|                        |           |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |

## 라. 특별계획구역 세부개발계획 : 변경

## ■ 기 정

| 구분      |    | 특별계획구역 세부개발계획                                                                                                                         | 비고 |
|---------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 위치      |    | • 한강로2가 15-13                                                                                                                         | -  |
| 면적      |    | • 6,335.2㎡                                                                                                                            | -  |
| 용도지역    |    | • 일반상업지역                                                                                                                              | -  |
| 용도지구    |    | -                                                                                                                                     | -  |
| 가구 및 획지 |    | • 획지 : 6,335.2㎡                                                                                                                       | -  |
| 건폐율     |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>60% 이하</li> <li>※ 도시·건축디자인혁신을 통한 특별건축구역 지정 시 건축법 제55조 (건축물의 건폐율) 적용 완화(최대 70%까지 완화)</li> </ul> | -  |
| 용적률     | 기준 | • 250% 이하                                                                                                                             | -  |
|         | 허용 | • 610% 이하                                                                                                                             | -  |
|         | 상한 | • 1,000% 이하                                                                                                                           | -  |
| 높이      |    | • 150m 이하                                                                                                                             | -  |

| 구분                 |          | 특별계획구역 세부개발계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                         | 비고                       |  |    |    |     |  |     |        |     |       |     |       |   |
|--------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--|----|----|-----|--|-----|--------|-----|-------|-----|-------|---|
| 용도                 | 불허       | <ul style="list-style-type: none"><li>장례식장, 공장(지식산업센터 제외)</li><li>근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원</li><li>옥외에 철탑이 있는 골프연습장</li><li>위험물저장 및 처리(주유소 제외), 자동차관련시설(주차장 제외)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                         | -                        |  |    |    |     |  |     |        |     |       |     |       |   |
|                    | 지정       | <ul style="list-style-type: none"><li>신산업용도, 공공임대산업시설, 공공임대상가<ul style="list-style-type: none"><li>※ 세부개발계획 수립 시 시행자는 신산업 용도 도입 및 관리를 위한 계획서 제출</li></ul></li><li>※ 신산업용도 : ICT기반의 정보통신산업·소프트웨어·디지털 콘텐츠·연구개발업 등</li><li>※ 지정용도는 제시된 용도 중 택할 수 있음</li></ul>                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                         | 전체 연면적 (공용면적 포함)의 30% 이상 |  |    |    |     |  |     |        |     |       |     |       |   |
|                    | 권장       | <ul style="list-style-type: none"><li>문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li><li>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 연접배치)</li><li>운동시설</li><li>신산업용도</li></ul>                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                         | -                        |  |    |    |     |  |     |        |     |       |     |       |   |
| 건축선                | 건축한계선    | <ul style="list-style-type: none"><li>청파로 변 및 이면부 : 3m</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                         | -                        |  |    |    |     |  |     |        |     |       |     |       |   |
| 대지 내<br>공지 및<br>통로 | 전면공지     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>대산지 북측 청파로, 동측 청파로20길은 인도부속형 전면공지 3m 조성</li></ul>                                                                                 | -                        |  |    |    |     |  |     |        |     |       |     |       |   |
|                    | 공개<br>공지 | 공통                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>공개공지 최소 폭 9m 이상 확보 및 필로티형 공개공지의 유효높이는 8m 이상 확보</li><li>대산지 입지특성에 따른 보행체계 분석을 통해 일반의 접근 및 이용이 편리한 위치에 실효성 있고 개방적인 형태로 조성</li></ul> | -                        |  |    |    |     |  |     |        |     |       |     |       |   |
|                    |          | 개별                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>청파로 변 각각부 공개공지 위치 지정</li><li>공중공공보행통로, 공공보행통로 등과 저층부 판매시설 등 가로활성화 용도와 연계 조성하고 일반인의 접근성 및 실효성 제고</li></ul>                         |                          |  |    |    |     |  |     |        |     |       |     |       |   |
|                    | 공공보행통로   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>청파로-유수지 간 지상부 보행연계를 위한 공공보행통로 시·종점 지정</li></ul>                                                                                   | -                        |  |    |    |     |  |     |        |     |       |     |       |   |
|                    | 연결브릿지    | 청파로 1개소                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>특별계획구역 8구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획</li></ul>                                                                                             | -                        |  |    |    |     |  |     |        |     |       |     |       |   |
|                    |          | 이면부 1개소                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>특별계획구역 9구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획</li></ul>                                                                                             |                          |  |    |    |     |  |     |        |     |       |     |       |   |
|                    |          | <ul style="list-style-type: none"><li>※ 공중공공보행통로 및 연결브릿지 설치는 “용산전자상가 입체보행 가이드라인(안)”을 따름</li><li>※ 연결브릿지는 주변 지역과의 연계성, 공익성 등을 종합적으로 고려하여 협약을 통해 민간에서 운영관리 검토</li><li>※ 연결브릿지는 특별계획구역 간 지형의 고저차와 우선 설치 현황을 고려, 동일레벨에서 연결될 수 있도록 설치</li></ul>                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                         |                          |  |    |    |     |  |     |        |     |       |     |       |   |
| 교통처리계획             |          | <ul style="list-style-type: none"><li>청파로 변 차량출입불허구간 설정</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -                                                                                                                                                                       |                          |  |    |    |     |  |     |        |     |       |     |       |   |
| 공공기여에<br>관한 사항     |          | <ul style="list-style-type: none"><li>공공기여 부담률(순부담율) : 40.65%</li><li>※ 용역을 완화적용에 따른 기부채납 : 31.15%</li><li>※ 도시계획시설 폐지에 따른 기부채납 : 9.50%</li><li>① 공공시설 등 설치비용 (균형발전을 위한 자원투입) : 723.6억(40.65%)</li><li>- 공공시설 등 설치비용 제공</li></ul> <table><tr><th colspan="2">구분</th><th>비율</th><th>금액</th></tr><tr><td colspan="2">자치구</td><td>30%</td><td>217.1억</td></tr><tr><td>서울시</td><td>장기미집행</td><td>10%</td><td>72.4억</td></tr></table> |                                                                                                                                                                         | 구분                       |  | 비율 | 금액 | 자치구 |  | 30% | 217.1억 | 서울시 | 장기미집행 | 10% | 72.4억 | - |
| 구분                 |          | 비율                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 금액                                                                                                                                                                      |                          |  |    |    |     |  |     |        |     |       |     |       |   |
| 자치구                |          | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 217.1억                                                                                                                                                                  |                          |  |    |    |     |  |     |        |     |       |     |       |   |
| 서울시                | 장기미집행    | 10%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 72.4억                                                                                                                                                                   |                          |  |    |    |     |  |     |        |     |       |     |       |   |

| 구분                                                   | 특별계획구역 세부개발계획                                                               |        |      | 비고     |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------|------|--------|
|                                                      | 구분                                                                          |        | 비율   | 금액     |
|                                                      |                                                                             | 균형발전재원 | 60%  | 434.1억 |
|                                                      | 합계                                                                          |        | 100% | 723.6억 |
|                                                      | ※ 공공기여 재산정에 따른 변화분은 균형발전 재원의 조정을 원칙으로 함                                     |        |      |        |
|                                                      | ※ 균형발전 재원의 구체적인 사용처 및 시·구간 배분비율 등은 관련 규정에 따라 추후 서울시 기부채납 통합 관리부서에서 검토 반영 예정 |        |      |        |
| ※ 건축허가 시점에 결정권자, 사업자 2개 감점평가 기관 평가결과에 따른 최종 인센티브량 결정 |                                                                             |        |      |        |

| 구분                     | 특별계획구역 세부개발계획                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | 비고 |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----|
| 기타                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>주거비율 : 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡ 이하, 전체 20% 이상)</li> <li>특별계획구역간 유연한 통합 허용</li> <li>개방형녹지(녹화공간) 20% 이상 확보</li> <li>세부개발계획 수립 시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지</li> <li>건축허가 전 신산업용도, 입체보행통로 등 세부개발계획 항목의 구현 및 운영에 대한 구체적인 계획 제출</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | -  |
| 도시·건축<br>디자인혁신<br>세부계획 | 도시·건축<br>디자인혁신<br>적용에 따른 계획                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 형태 및 외관</li> <li>[매스의 조형]               <ul style="list-style-type: none"> <li>아이코닉한 매스들의 군집을 통한 기존의 도시 이미지를 탈피하여 용산전자상가의 상징적 경관 형성 (D3)</li> <li>한강과 남산을 포함한 파노라마 조망이 가능한 계획과 건물 전체에 계획된 선형공원으로 아이코닉한 조망 대상으로 계획 (D5)</li> </ul> </li> <li>[매스의 분절]               <ul style="list-style-type: none"> <li>프로그램에 따라 저층부, 중층부, 고층부로 구분하고 7개 입체적인 매스의 분절을 통한 입면계획 (C3)</li> <li>배후 북한산의 산세 고려, 입체적 공중정원의 그린 스카이라인으로 주변경관과 조화로운 계획 (C4)</li> </ul> </li> <li>[재료 및 색채]               <ul style="list-style-type: none"> <li>각 층별, 조닝별 다양한 식재계획을 통해 계절과 시간의 변화를 느낄 수 있도록 계획하며, 계절별 식재 및 식생 유지관리계획 수립 (D6)</li> <li>용산의 자연경관 정체성에 부합하는 색채 및 재료 사용, 서울 상징색 적용 가이드라인 준수 (C1)                   <ul style="list-style-type: none"> <li>한강 은백색 : 패널(콘크리트, 알루미늄 등), BIPV 패널</li> <li>기화 진회색 : 창호프레임, 루버</li> <li>남산 초록색 : 선형공원, 공중공원 식재</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>건축물 내·외부 계획</li> <li>[접지층 형태 및 동선계획]               <ul style="list-style-type: none"> <li>경계없는 개방형 외부공간을 계획하며, 보행약자를 고려한 접지층 무단차 계획과 공공 개방형 엘리베이터와 함께 입체적인 보행네트워크 형성 (A3, A6, A7)</li> </ul> </li> </ul> |  | -  |

| 구분 |  | 특별계획구역 세부개발계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 비고 |
|----|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|    |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주변가로와 연속보행이 가능하도록 계획하였고, 남측 공원과 예정인 유수지와 대상지를 관통하는 보행통로 계획 (A4, C6)</li> <li>- 전면가로에 시각통로 1개소를 설치하여 열린공간을 확보하며 장방형의 대상지에 대해 접근성 개선 (B3)</li> </ul> <p>[미래사회 대응]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 분절된 5개의 매스에 실내정원이 조성된 아트리움 및 계단형 휴게공간을 계획하여 활발한 소통과 교류 유발 (A5)</li> <li>- 이용자의 다양한 요구를 충족할 수 있는 기반형 공간계획 수립 (E1)</li> <li>- 지열시스템, BIPV와 친환경기술 등 다양한 기술을 계획하여 지속 가능한 스마트 오피스 구현 (E3)</li> <li>- 자전거/PM 등의 이동수단을 위한 보관소를 주요 접근로에 설치하고, 이동수단 사용자를 위한 샤워실을 계획 (E4)</li> </ul> |    |

| 구분                     |        | 특별계획구역 세부개발계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 비고 |
|------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 도시·건축<br>디자인혁신<br>세부계획 | 공공성 확보 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 다양한 녹지공간 계획을 통한 활성화</li> <li>- 녹화공간 및 산책로, 레인가든 등 수공간과 조경시설물 등을 통합적으로 조성하여 다양한 체형 및 소통공간 제공 (B2, D2)</li> <li>- 가로와 입체보행통로 간 수직레벨의 연속적인 보행체계를 확보하고, 지형의 고저차를 활용하기 위한 단면계획과 주변 환경과의 녹지네트워크 형성 (C7, D4)</li> <li>- 고유 가로시설물, 마감재로, 조경을 컨셉에 의해 통합된 디자인 계획으로 가로공간 활용성 향상 (C5)</li> <li>- 각 층별, 조닝별 다양한 식재계획을 통해 계절과 시간의 변화를 건축물에서 느낄 수 있도록 계획하며, 계절별 식재 계획과 식생 유지관리계획 수립 (D6)</li> <li>• 공유공간 조성</li> <li>- 법적 의무 및 인센티브 제공에 따른 공개공지 등의 면적을 제외한 공지형 공유공간 추가 확보 (A1)</li> <li>- 일상속의 미술관을 도입하여 모두를 위한 공유공간과 프로그램 연계계획 (A2)</li> <li>- 용산의 상징물 중 하나인 장미를 활용한 가로 공공공간 특화 (B4)</li> <li>• 지역 기여시설 도입</li> <li>- 지하1층 ~ 지상3층에 다양한 계층의 소통과 교류를 유발하는 휴게공간 계획 (E2)</li> <li>- 자연채광 및 통풍이 가능함과 동시에 외부 휴게 공간과 결합된 사회적 지원공간 계획 (E5)</li> <li>- 일상적 사용에 제약이 없는 문화향유공간 3개소 계획 (B1)<br/>: 공중공원(지상2층, 운영시간 07:00~22:00), 갤러리(지상1~2층, 운영시간 07:00~22:00), 선크광장(지하1층, 운영시간 07:00~22:00)</li> </ul> | -  |

### ■ 변경

| 구분      |    | 특별계획구역 세부개발계획                                                                   | 비고 |
|---------|----|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| 위치      |    | • 한강로2가 15-13                                                                   | -  |
| 면적      |    | • 6,335.2㎡                                                                      | -  |
| 용도지역    |    | • 일반상업지역                                                                        | -  |
| 용도지구    |    | -                                                                               | -  |
| 가구 및 획지 |    | • 획지 : 6,335.2㎡                                                                 | -  |
| 건폐율     |    | • 60% 이하<br>※ 도시·건축디자인혁신을 통한 특별건축구역 지정 시 건축법 제55조 (건축물의 건폐율) 적용 완화(최대 70%까지 완화) | -  |
| 용적률     | 기준 | • 250% 이하                                                                       | -  |
|         | 허용 | • 610% 이하                                                                       | -  |
|         | 상한 | • 1,000% 이하                                                                     | -  |
| 높이      |    | • 150m 이하                                                                       | -  |

| 구분           |       | 특별계획구역 세부개발계획                                                                                                                                                                                                                                              | 비고                                                                                                                                                                      |   |
|--------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 용도           | 불허    | <ul style="list-style-type: none"><li>장례식장, 공장(지식산업센터 제외)</li><li>근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원</li><li>옥외에 철탑이 있는 골프연습장</li><li>위험물저장 및 처리(주유소 제외), 자동차관련시설(주차장 제외)</li></ul>                                                                                      | -                                                                                                                                                                       |   |
|              | 지정    | <ul style="list-style-type: none"><li>신산업용도, 공공임대산업시설, 공공임대상가<ul style="list-style-type: none"><li>※ 세부개발계획 수립 시 시행자는 신산업 용도 도입 및 관리를 위한 계획서 제출</li><li>※ 신산업용도 : ICT기반의 정보통신산업·소프트웨어·디지털 콘텐츠·연구개발업 등</li><li>※ 지정용도는 제시된 용도 중 택할 수 있음</li></ul></li></ul> | 전체 연면적 (공용면적 포함)의 30% 이상                                                                                                                                                |   |
|              | 권장    | <ul style="list-style-type: none"><li>문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li><li>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 연접배치)</li><li>운동시설</li><li>신산업용도</li></ul>  | -                                                                                                                                                                       |   |
| 건축선          | 건축한계선 | <ul style="list-style-type: none"><li>청파로 변 및 이면부 : 3m</li></ul>                                                                                                                                                                                           | -                                                                                                                                                                       |   |
| 대지 내 공지 및 통로 | 전면공지  |                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"><li>대상지 북측 청파로, 동측 청파로20길은 인도부속형 전면공지 3m 조성</li></ul>                                                                                 | - |
|              | 공개공지  | 공통                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>공개공지 최소 폭 9m 이상 확보 및 필로티형 공개공지의 유효높이는 8m 이상 확보</li><li>대상지 입지특성에 따른 보행체계 분석을 통해 일반의 접근 및 이용이 편리한 위치에 실효성 있고 개방적인 형태로 조성</li></ul> | - |
|              |       | 개별                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>청파로 변 각각부 공개공지 위치 지정</li><li>공중공공보행통로, 공공보행통로 등과 저층부 판매시설 등 가로활성화 용도와 연계 조성하고 일반인의 접근성 및 실효성 제고</li></ul>                         |   |

| 구분          |        | 특별계획구역 세부개발계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                               | 비고 |  |    |    |     |  |     |        |     |       |     |       |        |     |        |    |  |      |        |   |
|-------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----|--|----|----|-----|--|-----|--------|-----|-------|-----|-------|--------|-----|--------|----|--|------|--------|---|
|             | 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 |    |  |    |    |     |  |     |        |     |       |     |       |        |     |        |    |  |      |        |   |
|             |        | ※ 대중공공보행통로 및 연결브릿지 설치는 “응산전자상가 입체보행 가이드라인(안)”을 따름<br>※ 연결브릿지는 주변 지역과의 연계성, 공익성 등을 종합적으로 고려하여 협약을 통해 민간에서 운영관리 검토<br>※ 연결브릿지는 특별계획구역 간 지형의 고저차와 우선 설치 현황을 고려, 동일레벨에서 연결될 수 있도록 설치                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |    |  |    |    |     |  |     |        |     |       |     |       |        |     |        |    |  |      |        |   |
| 교통처리계획      |        | • 청파로 변 차량출입불허구간 설정                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                               | -  |  |    |    |     |  |     |        |     |       |     |       |        |     |        |    |  |      |        |   |
| 공공기여에 관한 사항 |        | <div>• 공공기여 부담률(순부담율) : 40.65%</div> <div>※ 용적률 완화적용에 따른 기부채납 : 31.15%</div> <div>※ 도시계획시설 폐지에 따른 기부채납 : 9.50%</div> <div>① 공공시설등 설치비용 (균형발전을 위한 재원투입)</div> <div>: 1,145.9억원(40.65%) 중 토지가치 상승분의 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 공공시설등 설치비용 제공1)</div> <div>- 공공시설 등 설치비용 제공</div> <table><thead><tr><th colspan="2">구분</th><th>비율</th><th>금액</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="2">자치구</td><td>30%</td><td>231.9억</td></tr><tr><td rowspan="2">서울시</td><td>장기미집행</td><td>10%</td><td>77.3억</td></tr><tr><td>균형발전재원</td><td>60%</td><td>463.7억</td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>100%</td><td>772.9억</td></tr></tbody></table> <div>※ 공공기여 재산정에 따른 변화분은 균형발전 재원의 조정을 원칙으로 함</div> <div>※ 시·區 비용 배분 : 공공시설 등 설치비용은 시 = 70%, 區 = 30% 배분</div> |                               | 구분 |  | 비율 | 금액 | 자치구 |  | 30% | 231.9억 | 서울시 | 장기미집행 | 10% | 77.3억 | 균형발전재원 | 60% | 463.7억 | 합계 |  | 100% | 772.9억 | - |
| 구분          |        | 비율                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 금액                            |    |  |    |    |     |  |     |        |     |       |     |       |        |     |        |    |  |      |        |   |
| 자치구         |        | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 231.9억                        |    |  |    |    |     |  |     |        |     |       |     |       |        |     |        |    |  |      |        |   |
| 서울시         | 장기미집행  | 10%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 77.3억                         |    |  |    |    |     |  |     |        |     |       |     |       |        |     |        |    |  |      |        |   |
|             | 균형발전재원 | 60%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 463.7억                        |    |  |    |    |     |  |     |        |     |       |     |       |        |     |        |    |  |      |        |   |
| 합계          |        | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 772.9억                        |    |  |    |    |     |  |     |        |     |       |     |       |        |     |        |    |  |      |        |   |

1) 감정평가(2026.5.) 시행결과 토지가치 상승분(77,289,440,000원) 범위에서 공공시설등 설치비용 제공

| 구분                     |                             | 특별계획구역 세부개발계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 비고 |
|------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 기타                     |                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거비율 : 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡ 이하, 전체 20% 이상)</li> <li>• 특별계획구역간 유연한 통합 허용</li> <li>• 개방형녹지(녹화공간) 20% 이상 확보</li> <li>• 세부개발계획 수립 시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지</li> <li>• 건축허가 전 산업용도로, 입체보행통로 등 세부개발계획 항목의 구현 및 운영에 대한 구체적인 계획 제출</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | -  |
| 도시·건축<br>디자인혁신<br>세부계획 | 도시·건축<br>디자인혁신<br>적용에 따른 계획 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물 형태 및 외관</li> </ul> <p>[매스의 조정]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 아이코닉한 매스들의 군집을 통한 기존의 도시 이미지를 탈피하여 용산전자상가의 상징적 경관 형성 (D3)</li> <li>- 한강과 남산을 포함한 파노라마 조망이 가능한 계획과 건물 전체에 계획된 선형공원으로 아이코닉한 조망 대상으로 계획 (D5)</li> </ul> <p>[매스의 분절]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 프로그램에 따라 저층부, 중층부, 고층부로 구분하고 7개 입체적인 매스의 분절을 통한 입면계획 (C3)</li> <li>- 배후 북한산의 산세 고려, 입체적 공중정원의 그린 스카이라인으로 주변경관과 조화로운 계획 (C4)</li> </ul> <p>[재료 및 색채]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 각 층별, 조닝별 다양한 식재계획을 통해 계절과 시간의 변화를 느낄 수 있도록 계획하며, 계절별 식재 및 식생 유지관리계획 수립 (D6)</li> <li>- 용산의 자연경관 정체성에 부합하는 색채 및 재료 사용, 서울 상징색 적용 가이드라인 준수 (C1)               <ul style="list-style-type: none"> <li>: 한강 은백색 : 패널(콘크리트, 알루미늄 등), BIPV 패널</li> <li>: 기화 진회색 : 창호프레임, 루버</li> <li>: 남산 초록색 : 선형공원, 공중공원 식재</li> </ul> </li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물 내·외부 계획</li> </ul> <p>[접지층 형태 및 동선계획]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 경계없는 개방형 외부공간을 계획하며, 보행약자를 고려한 접지층 무단차 계획과 공공 개방형 엘리베이터와 함께 입체적인 보행네트워크 형성 (A3, A6, A7)</li> <li>- 주변가로와 연속보행이 가능하도록 계획하였고, 남측 공원화 예정인 유수지와 대상지를 관통하는 보행통로 계획 (A4, C6)</li> <li>- 전면가로에 시각통로 1개소를 설치하여 열린공간을 확보하며 장방형의 대상지에 대해 접근성 개선 (B3)</li> </ul> <p>[미래사회 대응]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 분절된 5개의 매스에 실내정원이 조성된 아트리움 및 계단형 휴게공간을 계획하여 활발한 소통과 교류 유발 (A5)</li> <li>- 이용자의 다양한 요구를 충족할 수 있는 기반형 공간계획 수립 (E1)</li> <li>- 지열시스템, BIPV와 친환경기술 등 다양한 기술을 계획하여 지속 가능한 스마트 오피스 구현 (E3)</li> <li>- 자전거/PM 등의 이동수단을 위한 보관소를 주요 접근로에 설치하고, 이동수단 사용자를 위한 샤워실을 계획 (E4)</li> </ul> | -  |

| 구분                     |        | 특별계획구역 세부개발계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 비고 |
|------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 도시·건축<br>디자인혁신<br>세부계획 | 공공성 확보 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 다양한 녹지공간 계획을 통한 활성화               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 녹화공간 및 산책로, 레인가든 등 수공간과 조경시설물 등을 통합적으로 조성하여 다양한 체험 및 소통공간 제공 (B2, D2)</li> <li>- 가로와 입체보행통로 간 수직레벨의 연속적인 보행체계를 확보하고, 지형의 고저차를 활용하기 위한 단면계획과 주변 환경과의 녹지네트워크 형성 (C7, D4)</li> <li>- 고위 가로시설물, 마감재로, 조경을 컨셉에 의해 통합된 디자인 계획으로 가로공간 활용성 향상 (C5)</li> <li>- 각 층별, 조닝별 다양한 식재계획을 통해 계절과 시간의 변화를 건축물에서 느낄 수 있도록 계획하며, 계절별 식재 계획과 식생 유지관리계획 수립 (D6)</li> </ul> </li> <li>• 공유공간 조성               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 법적 의무 및 인센티브 제공에 따른 공개공지 등의 면적을 제외한 공지형 공유공간 추가 확보 (A1)</li> <li>- 일상속의 미술관을 도입하여 모두를 위한 공유공간과 프로그램 연계계획 (A2)</li> </ul> </li> <li>• 지역 기여시설 도입               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지하1층 ~ 지상3층에 다양한 계층의 소통과 교류를 유발하는 휴게공간 계획 (E2)</li> <li>- 자연채광 및 통풍이 가능함과 동시에 외부 휴게 공간과 결합된 사회적 지원공간 계획 (E5)</li> <li>- 일상적 사용에 제약이 없는 문화향유공간 3개소 계획 (B1)                   <ul style="list-style-type: none"> <li>: 공중공원(지상2층, 운영시간 07:00~22:00), 갤러리(지상1~2층, 운영시간 07:00~22:00), 선크광장(지하1층, 운영시간 07:00~22:00)</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> | -  |

IV. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 열람장소 : 서울특별시 도시관리과(02-2133-8385) 및 용산구 도시계획과(02-2199-7412)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.