

◆ 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 관한 사항	• 공공기여율 24.5% 이상 ※ 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여율 9.5% - 상한용적률 미적용 단, 용도지역 상향에 따른 - 공공기여율 15% 상한용적률 적용	• 공공기여 부담률(순부담율) : 40.65% ※ 용적률 완화적용에 따른 기부채납 : 31.15% ※ 도시계획시설 폐지에 따른 기부채납 9.50% ① 공공시설등 설치비용 (균형발전을 위한 재원투입) :	-

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고																
	※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 • 공공기여 사항 ① 공공시설등 설치비용 제공 ※ 건축허가 시점에 결정권자, 사업자 2개 감정평가 기관 평가결과에 따른 최종 인센티브량 결정	723.6억(40.65%) - 공공시설 등 설치비용 제공 <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> ※ 공공기여 재산정에 따른 변화분은 균형발전 지원의 조정을 원칙으로 함 ※ 균형발전 지원의 구체적인 사용처 및 시·구간 배분비율 등은 관련 규정에 따라 추후 서울시 기부채납 통합 관리부서에서 검토 반영 예정 ※ 건축허가 시점에 결정권자, 사업자 2개 감정평가 기관 평가결과에 따른 최종 인센티브량 결정	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 관한 사항	• 공공기여율 24.5% 이상 ※ 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여율 9.5% 상한용적률 미적용 단, 용도지역 상향에 따른 공공기여율 15% 상한용적률 적용 ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 • 공공기여 사항 ① 공공시설등 설치비용 제공 ※ 건축허가 시점에 결정권자, 사업자 2개 감정평가 기관 평가결과에 따른 최종 인센티브량 결정	• 공공기여 부담률(순부담율) : 40.65% ※ 용적률 완화적용에 따른 기부채납 : 31.15% ※ 도시계획시설 폐지에 따른 기부채납 9.50% ① 공공시설등 설치비용 (균형발전을 위한 재원투입) : 1,145.9억원(40.65%) 중 토지가치 상승분의 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 공공시설등 설치비용 제공1) - 공공시설 등 설치비용 제공 <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> ※ 공공기여 재산정에 따른 변화분은 균형발전 재원의 조정을 원칙으로 함 ※ 시·區 비용 배분 : 공공시설 등 설치비용은 시 = 70% 區 = 30% 배분	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 디자인혁신 세부계획	도시·건축 디자인혁신 적용에 따른 계획	- 도시·건축디자인혁신 확보를 위한 건축물 형태 및 외관 계획 - 미래도시 환경에 대응하고 자연과 공생할 수 있는 친환경 디자인 제안 - 저층부 개방 및 선형공원 조성을 통해 다양한 교류공간 계획 - 주변지역과 조화되는 색채 및 재료 사용으로 상징적 경관 조성 - 변화하는 업무환경에 대응하는 창조적인 공간구조 구현	- 건축물 형태 및 외관 [매스의 조형] - 아이코닉한 매스들의 군집을 통한 기존의 도시 이미지를 탈피하여 용산전자상가의 상징적 경관 형성 (D3) - 한강과 남산을 포함한 파노라마 조망이 가능한 계획과 건물 전체에 계획된 선형공원으로 아이코닉한 조망 대상으로 계획 (D5) [매스의 분절] - 프로그램에 따라 저층부, 중층부, 고층부로 구분하고 7개 입체적인 매스의 분절을 통한 입면계획 (C3) - 배후 북한산의 산세 고려, 입체적 공중정원의 그린 스카이라인으로 주변경관과 조화로운 계획 (C4) [재료 및 색채] - 각 층별, 조닝별 다양한 식재계획을 통해 계절과 시간의 변화를 느낄 수 있도록 계획하며, 계절별 식재 및 식생 유지관리계획 수립 (D6) - 용산의 자연경관 정체성에 부합하는 색채 및 재료 사용, 서울 상징색 적용 가이드라인 준수 (C1) : 한강 은백색 : 패널(콘크리트, 알루미늄 등), BIPV 패널 : 기화 진회색 : 창호프레임, 루버 : 남산 초록색 : 선형공원, 공중공원 식재 - 건축물 내·외부 계획 [접지층 형태 및 동선계획] - 경계없는 개방형 외부공간을 계획하며, 보행약자를 고려한 접지층 무단차 계획과 공공 개방형 엘리베이터와 함께 입체적인 보행네트워크 형성 (A3, A6, A7) - 주변가로와 연속보행이 가능하도록 계획하였고, 남측 공원화 예정인 유수지와 대상지를 관통하는 보행통로 계획 (A4, C6) - 전면가로에 시각통로 1개소를 설치하여 열린공간을 확보하며 장방형의 대상지에 대해 접근성 개선 (B3)	-

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
도시·건축 디자인혁신 적응에 따른 계획	도시·건축 디자인혁신 적응에 따른 계획	- 도시·건축디자인혁신 확보를 위한 건축물 형태 및 외관 계획 - 미래도시 환경에 대응하고 자연과 공생할 수 있는 친환경 디자인 제안 - 저층부 개방 및 선형공원 조성을 통해 다양한 교류공간 계획 - 주변지역과 조화되는 색채 및 재료 사용으로 상징적 경관 조성 - 변화하는 업무환경에 대응하는 창조적인 공간구조 구현	[미래사회 대응] - 분절된 5개의 매스에 실내정원이 조성된 아트리움 및 계단형 휴게공간을 계획하여 활발한 소통과 교류 유발 (A5) - 이용자의 다양한 요구를 충족할 수 있는 기반형 공간계획 수립 (E1) - 지열시스템, BIPV와 친환경기술 등 다양한 기술을 계획하여 지속 가능한 스마트 오피스 구현 (E3) - 자전거/PM 등의 이동수단을 위한 보관소를 주요 접근로에 설치하고, 이동수단 사용자를 위한 샤워실을 계획 (E4)	-
	도시·건축 디자인혁신 세부계획	- 다양한 녹지공간 계획을 통한 활성화 - 공유공간 조성 - 지역기여시설 도입	- 다양한 녹지공간 계획을 통한 활성화 - 녹화공간 및 산책로, 레인가든 등 수공간과 조경시설물 등을 통합적으로 조성하여 다양한 체험 및 소통공간 제공 (B2, D2) - 가로와 입체보행통로 간 수직레벨의 연속적인 보행체계를 확보하고, 지형의 고저차를 활용하기 위한 단면계획과 주변 환경과의 녹지네트워크 형성 (C7, D4) - 고유 가로시설물, 마감재료, 조경을 컨셉에 의해 통합된 디자인 계획으로 가로공간 활용성 향상 (C5) - 각 층별, 조닝별 다양한 식재계획을 통해 계절과 시간의 변화를 건축물에서 느낄 수 있도록 계획하며, 계절별 식재 계획과 식생 유지관리계획 수립 (D6) - 공유공간 조성 - 법적 의무 및 인센티브 제공에 따른 공개공지 등의 면적을 제외한 공지형 공유공간 추가 확보 (A1) - 일상속의 미술관을 도입하여 모두를 위한 공유공간과 프로그램 연계계획 (A2) - 용산의 상징물 중 하나인 장미를 활용한 가로 공공공간 특화 (B4)	

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
도시·건축 디자인혁신 세부계획	공공성 확보	- 다양한 녹지공간 계획을 통한 활성화 - 공유공간 조성 - 지역기여시설 도입	- 지역 기여시설 도입 - 지하1층 ~ 지상3층에 다양한 계층의 소통과 교류를 유발하는 휴게공간 계획 (E2) - 자연채광 및 통풍이 가능함과 동시에 외부 휴게 공간과 결합된 사회적 자원공간 계획 (E5) - 일상적 사용에 제약이 없는 문화향유공간 3개소 계획 (B1) : 공중공원(지상2층, 운영시간 07:00~22:00), 갤러리(지상1~2층, 운영시간 07:00~22:00), 선크루광장(지하1층, 운영시간 07:00~22:00)	

■ 변경

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
도시·건축 디자인혁신 세부계획	도시·건축 디자인혁신 적용에 따른 계획	- 도시·건축디자인혁신 확보를 위한 건축물 형태 및 외관 계획 - 미래도시 환경에 대응하고 자연과 공생할 수 있는 친환경 디자인 제안 - 저층부 개방 및 선형공원 조성을 통해 다양한 교류공간 계획 - 주변지역과 조화되는 색채 및 재료 사용으로 상징적 경관 조성 - 변화하는 업무환경에 대응하는 창조적인 공간구조 구현	- 건축물 형태 및 외관 [매스의 조형] - 아이코닉한 매스들의 군집을 통한 기존의 도시 이미지를 탈피하여 용산전자상가의 상징적 경관 형성 (D3) - 한강과 남산을 포함한 파노라마 조망이 가능한 계획과 건물 전체에 계획된 선형공원으로 아이코닉한 조망 대상으로 계획 (D5) [매스의 분절] - 프로그램에 따라 저층부, 중층부, 고층부로 구분하고 7개 입체적인 매스의 분절을 통한 입면계획 (C3) - 배후 북한산의 산세 고려, 입체적 공중정원의 그린 스카이라인으로 주변경관과 조화로운 계획 (C4) [재료 및 색채] - 각 층별, 조닝별 다양한 식재계획을 통해 계절과 시간의 변화를 느낄 수 있도록 계획하며, 계절별 식재 및 식생 유지관리계획 수립 (D6) - 용산의 자연경관 정체성에 부합하는 색채 및 재료 사용, 서울 상징색 적용 가이드라인 준수 (C1) : 한강 은백색 : 패널(콘크리트, 알루미늄 등), BIPV 패널 : 기화 진회색 : 창호프레임, 루버 : 남산 초록색 : 선형공원, 공중공원 식재	-

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
도시·건축 디자인혁신 세부계획	도시·건축 디자인혁신 적용에 따른 계획	- 도시·건축디자인혁신 확보를 위한 건축물 형태 및 외관 계획 - 미래도시 환경에 대응하고 자연과 공생할 수 있는 친환경 디자인 제안 - 저층부 개방 및 선형공원 조성을 통해 다양한 교류공간 계획 - 주변지역과 조화되는 색채 및 재료 사용으로 상징적 경관 조성 - 변화하는 업무환경에 대응하는 창조적인 공간구조 구현	- 건축물 내·외부 계획 [접지층 형태 및 등선계획] - 경계없는 개방형 외부공간을 계획하며, 보행약자를 고려한 접지층 무단차 계획과 공공 개방형 엘리베이터와 함께 입체적인 보행네트워크 형성 (A3, A6, A7) - 주변가로와 연속보행이 가능하도록 계획하였고, 남측 공원화 예정인 유수지와 대상지를 관통하는 보행통로 계획 (A4, C6) - 전면가로에 시각통로 1개소를 설치하여 열린공간을 확보하며, 장방형의 대상지에 대해 접근성 개선 (B3) [미래사회 대응] - 분절된 5개의 매스에 실내정원이 조성된 아트리움 및 계단형 휴게공간을 계획하여 활발한 소통과 교류 유발 (A5) - 이용자의 다양한 요구를 충족할 수 있는 기반형 공간계획 수립 (E1) - 지열시스템, BIPV와 친환경기술 등 다양한 기술을 계획하여 지속 가능한 스마트 오피스 구현 (E3) - 자전거/PM 등의 이동수단을 위한 보관소를 주요 접근로에 설치하고, 이동수단 사용자를 위한 샤워실을 계획 (E4)	-
	공공성 확보	- 다양한 녹지공간 계획을 통한 활성화 - 공유공간 조성 - 지역기여시설 도입	- 다양한 녹지공간 계획을 통한 활성화 - 녹화공간 및 산책로, 레인가든 등 수공간과 조경시설물 등을 통합적으로 조성하여 다양한 체험 및 소통공간 제공 (B2, D2) - 가로와 입체보행통로 간 수직레벨의 연속적인 보행체계를 확보하고, 지형의 고저차를 활용하기 위한 단면계획과 주변 환경과의 녹지네트워크 형성 (C7, D4) - 고유 가로시설물, 마감재료, 조경을 컨셉에 의해 통합된 디자인 계획으로 가로공간 활용성 향상 (C5)	

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
도시·건축 디자인혁신 세부계획	공공성 확보	- 다양한 녹지공간 계획을 통한 활성화 - 공유공간 조성 - 지역기여시설 도입	- 각 층별, 조닝별 다양한 식재계획을 통해 계절과 시간의 변화를 건축물에서 느낄 수 있도록 계획하며, 계절별 식재 계획과 식생 유지관리계획 수립 (D6) - 공유공간 조성 - 법적 의무 및 인센티브 제공에 따른 공개공지 등의 면적을 제외한 공지형 공유공간 추가 확보 (A1) - 일상속의 미술관을 도입하여 모두를 위한 공유공간과 프로그램 연계계획 (A2) - 지역 기여시설 도입 - 지하1층 ~ 지상3층에 다양한 계층의 소통과 교류를 유발하는 휴게공간 계획 (E2) - 자연채광 및 통풍이 가능함과 동시에 외부 휴게 공간과 결합된 사회적 자원공간 계획 (E5) - 일상적 사용에 제약이 없는 문화향유공간 3개소 계획 (B1) : 공중공원(지상2층, 운영시간 07:00~22:00), 갤러리(지상1~2층, 운영시간 07:00~22:00), 선크광장(지하1층, 운영시간 07:00~22:00)	

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		60% 이하 ※ 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	- 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) - 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 - 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 위험물저장 및 처리(주유소 제외), 자동차관련시설(주차장 제외)		-												
	지정	- 신산업용도, 공공임대산업시설, 공공임대상가 ※ 세부개발계획 수립 시 시행자는 신산업 용도 도입 및 관리를 위한 계획서 제출 ※ 신산업용도 : ICT기반의 정보통신산업·소프트웨어·디지털 콘텐츠·연구개발업 등 ※ 지정용도는 제시된 용도 중 택할 수 있음		전체 연면적 (공용면적 포함)의 30% 이상												
	권장	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 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 연결배치) - 운동시설 - 신산업용도		-												
건축선	건축한계선	청파로 변 및 이면부 : 3m		-												
대지 내 공지 및 통로	전면공지		대산지 북측 청파로, 동측 청파로20길은 인도부속형 전면공지 3m 조성	-												
	공개 공지	공통	- 공개공지 최소 폭 9m 이상 확보 및 필로티형 공개공지의 유효높이는 8m 이상 확보 - 대산지 입지특성에 따른 보행체계 분석을 통해 일반의 접근 및 이용이 편리한 위치에 실효성 있고 개방적인 형태로 조성	-												
		개별	- 청파로 변 각각부 공개공지 위치 지정 - 공중공공보행통로, 공공보행통로 등과 저층부 판매시설 등 가로활성화 용도와 연계 조성하고 일반인의 접근성 및 실효성 제고													
	공공보행통로		청파로-유수지 간 지상부 보행연계를 위한 공공보행통로 시·종점 지정	-												
	연결브릿지	청파로 1개소	특별계획구역 8구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획	-												
		이면부 1개소	특별계획구역 9구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획													
		※ 공중공공보행통로 및 연결브릿지 설치는 “용산전자상가 입체보행 가이드라인(안)”을 따름 ※ 연결브릿지는 주변 지역과의 연계성, 공익성 등을 종합적으로 고려하여 협약을 통해 민간에서 운영관리 검토 ※ 연결브릿지는 특별계획구역 간 지형의 고저차와 우선 설치 현황을 고려, 동일레벨에서 연결될 수 있도록 설치														
교통처리계획		청파로 변 차량출입불허구간 설정	-													
공공기여에 관한 사항		- 공공기여 부담률(순부담율) : 40.65% ※ 용역을 완화적용에 따른 기부채납 : 31.15% ※ 도시계획시설 폐지에 따른 기부채납 : 9.50% ① 공공시설 등 설치비용 (균형발전을 위한 자원투입) : 723.6억(40.65%) - 공공시설 등 설치비용 제공 <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 감정평가 기관 평가결과에 따른 최종 인센티브량 결정				

구분	특별계획구역 세부개발계획			비고
기타	- 주거비율 : 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡ 이하, 전체 20% 이상) - 특별계획구역간 유연한 통합 허용 - 개방형녹지(녹화공간) 20% 이상 확보 - 세부개발계획 수립 시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지 - 건축허가 전 신산업용도, 입체보행통로 등 세부개발계획 항목의 구현 및 운영에 대한 구체적인 계획 제출			-
도시·건축 디자인혁신 세부계획	도시·건축 디자인혁신 적용에 따른 계획	- 건축물 형태 및 외관 [매스의 조형] - 아이코닉한 매스들의 군집을 통한 기존의 도시 이미지를 탈피하여 용산전자상가의 상징적 경관 형성 (D3) - 한강과 남산을 포함한 파노라마 조망이 가능한 계획과 건물 전체에 계획된 선형공원으로 아이코닉한 조망 대상으로 계획 (D5) [매스의 분절] - 프로그램에 따라 저층부, 중층부, 고층부로 구분하고 7개 입체적인 매스의 분절을 통한 입면계획 (C3) - 배후 북한산의 산세 고려, 입체적 공중정원의 그린 스카이라인으로 주변경관과 조화로운 계획 (C4) [재료 및 색채] - 각 층별, 조닝별 다양한 식재계획을 통해 계절과 시간의 변화를 느낄 수 있도록 계획하며, 계절별 식재 및 식생 유지관리계획 수립 (D6) - 용산의 자연경관 정체성에 부합하는 색채 및 재료 사용, 서울 상징색 적용 가이드라인 준수 (C1) - 한강 은행색 : 패널(콘크리트, 알루미늄 등), BIPV 패널 - 기화 진회색 : 창호프레임, 루버 - 남산 초록색 : 선형공원, 공중공원 식재 - 건축물 내·외부 계획 [접지층 형태 및 동선계획] - 경계없는 개방형 외부공간을 계획하며, 보행약자를 고려한 접지층 무단차 계획과 공공 개방형 엘리베이터와 함께 입체적인 보행네트워크 형성 (A3, A6, A7)		-

구분		특별계획구역 세부개발계획	비고
		- 주변가로와 연속보행이 가능하도록 계획하였고, 남측 공원과 예정인 유수지와 대상지를 관통하는 보행통로 계획 (A4, C6) - 전면가로에 시각통로 1개소를 설치하여 열린공간을 확보하며 장방형의 대상지에 대해 접근성 개선 (B3) [미래사회 대응] - 분절된 5개의 매스에 실내정원이 조성된 아트리움 및 계단형 휴게공간을 계획하여 활발한 소통과 교류 유발 (A5) - 이용자의 다양한 요구를 충족할 수 있는 기반형 공간계획 수립 (E1) - 지열시스템, BIPV와 친환경기술 등 다양한 기술을 계획하여 지속 가능한 스마트 오피스 구현 (E3) - 자전거/PM 등의 이동수단을 위한 보관소를 주요 접근로에 설치하고, 이동수단 사용자를 위한 샤워실을 계획 (E4)	

구분		특별계획구역 세부개발계획	비고
도시·건축 디자인혁신 세부계획	공공성 확보	• 다양한 녹지공간 계획을 통한 활성화 - 녹화공간 및 산책로, 레인가든 등 수공간과 조경시설물 등을 통합적으로 조성하여 다양한 체험 및 소통공간 제공 (B2, D2) - 가로와 입체보행통로 간 수직레벨의 연속적인 보행체계를 확보하고, 지형의 고저차를 활용하기 위한 단면계획과 주변 환경과의 녹지네트워크 형성 (C7, D4) - 고유 가로시설물, 마감재로, 조경을 컨셉에 의해 통합된 디자인 계획으로 가로공간 활용성 향상 (C5) - 각 층별, 조닝별 다양한 식재계획을 통해 계절과 시간의 변화를 건축물에서 느낄 수 있도록 계획하며, 계절별 식재 계획과 식생 유지관리계획 수립 (D6) • 공유공간 조성 - 법적 의무 및 인센티브 제공에 따른 공개공지 등의 면적을 제외한 공지형 공유공간 추가 확보 (A1) - 일상속의 미술관을 도입하여 모두를 위한 공유공간과 프로그램 연계계획 (A2) - 용산의 상징물 중 하나인 장미를 활용한 가로 공공공간 특화 (B4) • 지역 기여시설 도입 - 지하1층 ~ 지상3층에 다양한 계층의 소통과 교류를 유발하는 휴게공간 계획 (E2) - 자연채광 및 통풍이 가능함과 동시에 외부 휴게 공간과 결합된 사회적 지원공간 계획 (E5) - 일상적 사용에 제약이 없는 문화향유공간 3개소 계획 (B1) : 공중공원(지상2층, 운영시간 07:00~22:00), 갤러리(지상1~2층, 운영시간 07:00~22:00), 선크광장(지하1층, 운영시간 07:00~22:00)	-

■ 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 ※ 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	- 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) - 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원 - 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 위험물저장 및 처리(주유소 제외), 자동차관련시설(주차장 제외)	-
		지정	- 신산업용도, 공공임대산업시설, 공공임대상가 ※ 세부개발계획 수립 시 시행자는 신산업 용도 도입 및 관리를 위한 계획서 제출 ※ 신산업용도 : ICT기반의 정보통신산업·소프트웨어·디지털 콘텐츠·연구개발업 등 ※ 지정용도는 제시된 용도 중 택할 수 있음	전체 연면적 (공용면적 포함)의 30% 이상
		권장	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 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) - 운동시설 - 신산업용도	-
건축선	건축한계선		• 청파로 변 및 이면부 : 3m	-
대지 내 공지 및 통로	전면공지		• 대상지 북측 청파로, 동측 청파로20길은 인도부속형 전면공지 3m 조성	-
	공개 공지	공통	- 공개공지 최소 폭 9m 이상 확보 및 필로티형 공개공지의 유효높이는 8m 이상 확보 - 대상지 입지특성에 따른 보행체계 분석을 통해 일반의 접근 및 이용이 편리한 위치에 실효성 있고 개방적인 형태로 조성	-
		개별	- 청파로 변 각각부 공개공지 위치 지정 - 공중공공보행통로, 공공보행통로 등과 저층부 판매시설 등 가로활성화 용도와 연계 조정하고 일반인의 접근성 및 실효성 제고	

구분		특별계획구역 세부개발계획		비고																			
	공공보행통로	• 청파로-유수지 간 지상부 보행연계를 위한 공공보행통로 시·종점 지정		-																			
	연결브릿지	청파로 1개소	• 특별계획구역 8구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획	-																			
		이문부 1개소	• 특별계획구역 9구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획																				
		※ 공중공공보행통로 및 연결브릿지 설치는 “응산전자상가 입체보행 가이드라인(안)”을 따름 ※ 연결브릿지는 주변 지역과의 연계성, 공익성 등을 종합적으로 고려하여 협약을 통해 민간에서 운영관리 검토 ※ 연결브릿지는 특별계획구역 간 지형의 고저차와 우선 설치 현황을 고려, 동일레벨에서 연결될 수 있도록 설치																					
교통처리계획		• 청파로 변 차량출입불허구간 설정		-																			
공공기여에 관한 사항		• 공공기여 부담률(순부담율) : 40.65% ※ 용역을 완화적용에 따른 기부채납 : 31.15% ※ 도시계획시설 폐지에 따른 기부채납 9.50% ① 공공시설등 설치비용 (균형발전을 위한 재원투입) : 1,145.9억원(40.65%) 중 토지가치 상승분의 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 공공시설등 설치비용 제공1) - 공공시설 등 설치비용 제공		-																			
		<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>비율</th><th>금액</th></tr><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></table>			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																				
※ 공공기여 재산정에 따른 변화분은 균형발전 재원의 조정을 원칙으로 함																							
※ 市·區 비용 배분 : 공공시설 등 설치비용은 市 = 70%, 區 = 30% 배분																							

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

구분		특별계획구역 세부개발계획	비고
기타		- 주거비율 : 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡ 이하, 전체 20% 이상) - 특별계획구역간 유연한 통합 허용 - 개방형녹지(녹화공간) 20% 이상 확보 - 세부개발계획 수립 시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지 - 건축허가 전 산업용도로, 입체보행통로 등 세부개발계획 항목의 구현 및 운영에 대한 구체적인 계획 제출	-
도시·건축 디자인혁신 세부계획	도시·건축 디자인혁신 적용에 따른 계획	- 건축물 형태 및 외관 [매스의 조형] - 아이코닉한 매스들의 군집을 통한 기존의 도시 이미지를 탈피하여 용산전자상가의 상징적 경관 형성 (D3) - 한강과 남산을 포함한 파노라마 조망이 가능한 계획과 건물 전체에 계획된 선형공원으로 아이코닉한 조망 대상으로 계획 (D5) [매스의 분절] - 프로그램에 따라 저층부, 중층부, 고층부로 구분하고 7개 입체적인 매스의 분절을 통한 입면계획 (C3) - 배후 북한산의 산세 고려, 입체적 공중정원의 그린 스카이라인으로 주변경관과 조화로운 계획 (C4) [재료 및 색채] - 각 층별, 조닝별 다양한 식재계획을 통해 계절과 시간의 변화를 느낄 수 있도록 계획하며, 계절별 식재 및 식생 유지관리계획 수립 (D6) - 용산의 자연경관 정체성에 부합하는 색채 및 재료 사용, 서울 상징색 적용 가이드라인 준수 (C1) : 한강 은백색 : 패널(콘크리트, 알루미늄 등), BIPV 패널 : 기화 진회색 : 창호프레임, 루버 : 남산 초록색 : 선형공원, 공중공원 식재 - 건축물 내·외부 계획 [접지층 형태 및 동선계획] - 경계없는 개방형 외부공간을 계획하며, 보행약자를 고려한 접지층 무단차 계획과 공공 개방형 엘리베이터와 함께 입체적인 보행네트워크 형성 (A3, A6, A7) - 주변가로와 연속보행이 가능하도록 계획하였고, 남측 공원화 예정인 유수지와 대상지를 관통하는 보행통로 계획 (A4, C6) - 전면가로에 시각통로 1개소를 설치하여 열린공간을 확보하며 장방형의 대상지에 대해 접근성 개선 (B3) [미래사회 대응] - 분절된 5개의 매스에 실내정원이 조성된 아트리움 및 계단형 휴게공간을 계획하여 활발한 소통과 교류 유발 (A5) - 이용자의 다양한 요구를 충족할 수 있는 기반형 공간계획 수립 (E1) - 지열시스템, BIPV와 친환경기술 등 다양한 기술을 계획하여 지속 가능한 스마트 오피스 구현 (E3) - 자전거/PM 등의 이동수단을 위한 보관소를 주요 접근로에 설치하고, 이동수단 사용자를 위한 샤워실을 계획 (E4)	-

구분		특별계획구역 세부개발계획	비고
도시·건축 디자인혁신 세부계획	공공성 확보	• 다양한 녹지공간 계획을 통한 활성화 - 녹화공간 및 산책로, 레인가든 등 수공간과 조경시설물 등을 통합적으로 조성하여 다양한 체험 및 소통공간 제공 (B2, D2) - 가로와 입체보행도로 간 수직레벨의 연속적인 보행체계를 확보하고, 지형의 고저차를 활용하기 위한 단면계획과 주변 환경과의 녹지네트워크 형성 (C7, D4) - 고위 가로시설물, 마감재로, 조경을 컨셉에 의해 통합된 디자인 계획으로 가로공간 활용성 향상 (C5) - 각 층별, 조닝별 다양한 식재계획을 통해 계절과 시간의 변화를 건축물에서 느낄 수 있도록 계획하며, 계절별 식재 계획과 식생 유지관리계획 수립 (D6) • 공유공간 조성 - 법적 의무 및 인센티브 제공에 따른 공개공지 등의 면적을 제외한 공지형 공유공간 추가 확보 (A1) - 일상속의 미술관을 도입하여 모두를 위한 공유공간과 프로그램 연계계획 (A2) • 지역 기여시설 도입 - 지하1층 ~ 지상3층에 다양한 계층의 소통과 교류를 유발하는 휴게공간 계획 (E2) - 자연채광 및 통풍이 가능함과 동시에 외부 휴게 공간과 결합된 사회적 지원공간 계획 (E5) - 일상적 사용에 제약이 없는 문화향유공간 3개소 계획 (B1) : 공중공원(지상2층, 운영시간 07:00~22:00), 갤러리(지상1~2층, 운영시간 07:00~22:00), 선크광장(지하1층, 운영시간 07:00~22:00)	-

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.