

도시관리계획(용산전자상가지구 지구단위계획구역 및 계획(변경),
나진10·11동 일대 지구단위계획구역 및 계획, 특별계획구역4
세부개발계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2025-657호(2025.11.27.)로 결정(변경)된 용산 지구단위계획구역 내 나진 10·11동 일대에 대하여 2026년 제13차 서울특별시 도시건축공동위원회('26.7.22.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(용산전자상가지구 지구단위계획구역 및 계획(변경), 나진10·11동 일대 지구단위계획구역 및 계획, 특별계획구역4 세부개발계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2026년 8월 27일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

서울특별시고시 제2025-657호(2025.11.27.)로 세부개발계획 결정된 특별계획구역4에 대하여 감정평가 결과를 반영한 공공기여 변경내용을 반영하며, 용산전자상가지구 지구단위계획구역 내 기부채납 토지 및 건축물에 대한 도시계획시설(주차장)을 결정하는 사항임

II. 용산전자상가지구 지구단위계획구역 결정조서

① 용산전자상가지구 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	⑤	용산전자상가지구 지구단위계획구역	용산구 한강로3가 일대	119,703.1	감) 8,807.1	110,896.0	서고 제1995-53호 ('95.03.10.)	-

■ 결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
용산전자상가지구 지구단위계획구역	- 면적감소 - 면적 : 119,703.1㎡ → 110,896.0㎡ (감) 8,807.1㎡	- 나진10·11동 일대 지구단위계획구역 결정(신설)에 따른 구역 제척 - 용산전자상가지구 구역계 면적이 유통업무설비 면적으로 산정되어 있어, 특별계획구역8 누락된 일부 면적 포함

② 도시관리계획에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경

가. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		119,703.1	감) 8,807.1	110,896.0	100.00	-
주거지역	제2종일반주거지역	195.7	감) 142.8	52.9	0.05	-
	제3종일반주거지역	195.9	증) 520.2	716.1	0.64	-
상업지역	일반상업지역	119,311.5	감) 9,184.5	110,127.0	99.31	-

※ 기정 면적은 서울시고시 제2026-259호(2026.5.14.)로 재정비된 용산전자상가지구 지구단위계획상 제2종일반주거지역 면적이 미 기재된 사항 반영

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
용산전자상가지구 지구단위계획구역	- 면적감소 - 면적 : 119,703.1㎡ → 110,896.0㎡ (감) 8,807.1㎡	- 나진10·11동 일대 지구단위계획구역 결정(신설)에 따른 구역 제척 - 용산전자상가지구 구역계 면적이 유통업무설비 면적으로 산정되어 있어, 특별계획구역8 누락된 일부 면적 포함

2. 도시계획시설에 관한 결정조서 : 변경

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정조서 : 변경

구분	면적(㎡)				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	2	42	30	보조 간선도로	815	한강로2가 (중로3-7)	한강로3가 (대2-5)	일반 도로	건고 제198호 (1971.4.7.)	-
기정	대로	2	73	30~36	주간선 도로	605	한강로2가 (광로3-9)	한강로3가 (대로2-42)	일반 도로	건고 제561호 (1985.12.23.)	-
기정	대로	3	3	25~28	집산도로	327	한강로3가 40-1	한강로3가 40-1	일반 도로	서고 제 639호 (2025.11.20.)	-
기정	중로	1	14	20~40	보조 간선도로	230 (37)	용산시장 (입구)	마포구 대흥동	일반 도로	1936.12.26.	-
변경	중로	1	14	20~40	보조 간선도로	230 (0)	용산시장 (입구)	마포구 대흥동	일반 도로	1936.12.26.	용산전자상가지구 지구단위계획구역에서 제척
기정	중로	2	313	13	집산도로	70	한강로3가 23-1	한강로3가 2-8	일반 도로	서고 제177호 (1987.3.19.)	용산도시재생혁신지구
기정	중로	2	314	15	집산도로	328	한강로3가 23-1	한강로3가 23-1	일반 도로	서고 제177호 (1987.3.19.)	용산전자상가변
기정	중로	3	7	9~12	집산도로	155	한강로2가 (대3-1)	신계동 6-25	일반 도로	서고 제229호 (2001.7.10.)	-
기정	중로	3	8	12	집산도로	95	신계동 47	신계동 33-3	일반 도로	서고 제638호 (1987.9.16.)	-
기정	소로	2	10	8	국지도로	82	한강로3가 (대2-42)	한강로3가 (중3-8)	일반 도로	서고 제638호 (1987.9.16.)	-
기정	소로	2	11	8	국지도로	60	한강로3가 (대2-42)	한강로3가 (대2-73)	일반 도로	건고 제332호 (1985.7.31.)	-
기정	소로	2	13	8	국지도로	40	신계동 42-12	신계동 (대2-42)	일반 도로	-	-
변경	소로	2	13	8	국지도로	40 (0)	신계동 42-12	신계동 (대2-42)	일반 도로	-	용산전자상가지구 지구단위계획구역에서 제척
기정	소로	3	37	4	국지도로	100	신계동 (중1-14)	신계동 33-3	일반 도로	서고 제881호 (1987.12.14.)	-
변경	소로	3	37	4	국지도로	100 (0)	신계동 (중1-14)	신계동 33-3	일반 도로	서고 제881호 (1987.12.14.)	용산전자상가지구 지구단위계획구역에서 제척
기정	소로	3	38	6	국지도로	153	원효로2가 92-8	신계동 40-1	일반 도로	서고 제881호 (1987.12.14.)	-
기정	소로	3	39	6	국지도로	260	한강로3가 16-31	신계동 42-4	일반 도로	서고 제881호 (1987.12.14.)	-
기정	소로	3	40	6	국지도로	53	원효로3가 53-5	원효로3가 51-32	일반 도로	서고 제881호 (1987.12.14.)	-
기정	소로	3	64	6	국지도로	85	한강로2가 12-12	한강로2가 47	일반 도로	서고 제2025-610호 (2025.11.6.)	용산전자상가 특별계획구역8

※ 도로 연장에서 ()는 지구단위계획구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
중로 1-14호선 소로 2-13호선 소로 3-37호선	• 용산전자상가지구 지구단위계획구역 내 제척	• 나진10·11동 일대 지구단위계획구역 결정(신설)에 따른 구역 제척

2) 주차장 결정조서 : 신설

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	②	주차장	한강로2가 12-12 일원	-	증) 2,216.3	2,216.3	-	-

■ 주차장 결정(신설) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	주차장	주차장 도시계획시설 결정 - 면적 : 2,216.3㎡	산업지원을 위한 지역기반시설(주차장) 공공기여 계획의 실현을 위하여, 도시계획시설(주차장)로 결정함

나. 공간시설 : 변경없음

다. 유통 및 공급시설 : 변경없음

1) 유통업무설비 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	유통업무설비	한강로2가 15일대	80,015.8 (80,015.8)	- (감) 1,646.2)	80,015.8 (78,369.6)	건고제332호 (’85.07.31.)	-

※ () 면적은 용산전자상가지구 지구단위계획구역 내 포함되어 있는 면적임

라. 방재시설 : 변경없음

3. 친환경 및 방재안전에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정조서 : 변경없음

③ 건축계획에 관한 결정

1. 획지에 관한 결정조서 : 변경

가. 최대개발규모 : 변경없음

나. 획지계획 : 변경없음

다. 공동개발 : 변경없음

라. 가구계획 및 획지 규모와 조성에 관한 결정조서 : 변경

1) 전자상가 주변지구 : 변경

구분	가구 번호	면적(㎡)	위치		면적(㎡)		비고
			동	지번	필지	소계	
기정	전3	2,427.1 (1,487.2)	한강로3가	1천	363.8	-	-
				1-8천	531.1	-	-
				2-1천	160.1	-	-
			신계동	28-33천	432.2	-	-
변경	전3	939.9 (0)	-	-	-	-	용산전자상가지구 지구단위계획구역 제척

※ 면적에서 () 는 용산전자상가지구 지구단위계획구역 내 포함되어 있는 가구 면적임

2. 건축물 용도에 관한 결정조서 : 변경없음
3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경없음
4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서 : 변경없음
5. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경

가. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경

구분	도면표시 번호	구역명	면적(㎡)			비고
			기정	변경	소계	
합 계			80,797.2	감) 6,246.8	74,550.4	-
변경	㉔	용산전자상가지구 특별계획구역4	3,085.9	감) 3,085.9	0	구역제척
변경	㉕	용산전자상가지구 특별계획구역6	3,160.9	감) 3,160.9	0	구역제척
기정	㉖	용산전자상가지구 특별계획구역7	1,992.9	-	1,992.9	계획결정
기정	㉗	용산전자상가지구 특별계획구역8	12,894.9	-	12,894.9	계획결정
기정	㉘	용산전자상가지구 특별계획구역1	17,414.3	-	17,414.3	계획수립중
기정	㉙	용산전자상가지구 특별계획구역2	7,797.3	-	7,797.3	계획수립중
기정	㉚	용산전자상가지구 특별계획구역3	8,950.6	-	8,950.6	미시행
기정	㉛	용산전자상가지구 특별계획구역5	5,792.4	-	5,792.4	계획결정
기정	㉜	용산전자상가지구 특별계획구역9	3,443.2	-	3,443.2	미시행
기정	㉝	용산전자상가지구 특별계획구역10	6,335.2	-	6,335.2	계획결정
기정	㉞	용산전자상가지구 특별계획구역11	9,929.6	-	9,929.6	미시행

■ 결정(변경) 사유서

구분	도면표시번호	변경내용	변경사유
변경	㉔	- 구역제척 - 면적 : 3,085.9㎡ → 0㎡ 감) 3,085.9㎡	나진10·11동 일대 지구단위계획구역 결정(신설)에 따른 특별계획구역 제척
	㉕	- 구역제척 - 면적 : 3,160.9㎡ → 0㎡ 감) 3,160.9㎡	

나. 특별계획구역 계획지침 : 변경없음

6. 인센티브계획에 관한 결정 : 변경없음

④ 기타사항에 관한 결정

1. 교통처리에 관한 결정조서 : 변경없음
2. 특별계획구역 내 기존건축물 및 가설건축물에 관한 계획 : 변경없음
3. 경미한 사항에 관한 결정 : 변경없음

Ⅲ. 나진10·11동 일대 지구단위계획구역 결정조서

① 나진10·11동 일대 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 신설

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	나진10·11동 일대 지구단위계획구역	용산구 한강로3가 1-3 일대	-	증) 9,380.2	9,380.2	-

■ 결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
나진10·11동 일대 지구단위계획구역	지구단위계획구역 신설 - 면적 : 9,380.2㎡	- 본 대상지는 국토계획법 제52조의2제1항 도시·군계획시설 결정이 변경되어 행위제한이 완화되는 경우에 해당하는 부지로서, - 공공시설 설치비용 제공을 통해 균형발전을 실현하고, 신산업혁신 복합 거점 조성을 위해 지구단위계획구역 신설 ※ 근거법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 부칙」 〈법률 제17898호, (2021.1.12.)〉

② 도시관리계획에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

가. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		9,380.2	-	9,380.2	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	195.7	-	195.7	2.1	-
상업지역	일반상업지역	9,184.5	-	9,184.5	97.9	-

2. 도시계획시설에 관한 결정조서 : 변경

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	중로	1	14	20~40	보조간선	230 (37)	용산시장 (입구)	마포구 대흥동	일반 도로	1936.12.26.	-
기정	소로	2	13	8	국지	40 (40)	신계동 42~12	신계동 (대2~42)	일반 도로	-	-
기정	소로	3	37	4	국지	100 (100)	신계동 (중1~14)	신계동 33~3	일반 도로	서고 제881호 (1987.12.14.)	-

※ 도로연장에서 ()는 나진10·11동 일대 지구단위계획구역 내 연장임

2) 주차장 결정조서 : 신설

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	한강로3가 1와 3필지	-	증) 1,487.2	1,487.2	-	• 입체적 도시계획시설 결정조서 참조

■ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	규모		최초 결정일	비고
신설	①	주차장	한강로3가 1와 3필지	지하3층~지하1층 일부		-	• 비도시계획시설 부분을 제외한 전체 공간은 도시계획시설에 해당 • 도시계획시설의 구체적 결정 범위는 입체적 결정도 참조
				비도시 계획시설	층:지하3층~지하1층 일부, 지상1층~지상11층 수평투영면적:875.50㎡		

■ 주차장 결정(신설) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	- 주차장 입체적 도시계획시설 결정 - 면적 : 1,487.2㎡ - 규모 : 지하3층~지하1층 일부 - 비도시계획시설 - 용도 : 공공지원시설 - 건폐율 : 60% 이하 - 용적률 : 600% 이하 - 층수(높이) : 11층 이하	기 사용중인 공영주차장 부지에 다양한 행정수요에 대응하고 효율적인 토지이용을 도모하고자 입체적 결정을 통해 도시계획시설(주차장)로 결정하고, 상부에 공공지원시설을 복합적으로 도입하고자 함

나. 유통 및 공급시설 : 변경없음

1) 유통업무설비 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	유통업무설비	한강로2가 15일대	80,015.8 (1,646.2)	-	80,015.8 (1,646.2)	건고 제332호 (‘85.07.31.)	-

※ () 면적은 나진10·11동 일대 지구단위계획구역 내 포함되어 있는 면적임

3. 친환경 및 방재안전에 관한 결정조서 : 신설

가. 친환경계획 : 신설

- 허용용적률 인센티브, 상한용적률 인센티브 계획유도에 인센티브 항목 적용

구분		세부항목	완화내용	비고												
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	• 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우(기후환경본부 방침 연동 적용)	기준용적률 X 0.05	허용 용적률												
	저영향개발	• 저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 • 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	기준용적률 X 0.05													
디자인 혁신	유니버설 디자인 도입	• 장애물 없는 생활환경 인증 시 (최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03)	기준용적률 X 0.03~0.05													
친환경 건축물		• 친환경 건축물 인증 완화비율(β)	허용용적률 + 법적용적률 X 친환경건축물 인증 완화비율(β)	상한 용적률												
		① 에너지 효율등급 및 ZEB 인증														
		<table><tr><td>구분</td><td>ZEB1 에너지효율1+</td><td>ZEB2</td><td>ZEB3</td><td>ZEB4</td><td>ZEB5</td></tr><tr><td>완화 비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td></tr></table>			구분	ZEB1 에너지효율1+	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화 비율	15%	14%	13%	12%	11%
		구분			ZEB1 에너지효율1+	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5							
		완화 비율			15%	14%	13%	12%	11%							
		② 녹색건축 인증														
		<table><tr><td>완화조건</td><td>최대완화비율</td></tr><tr><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>6%</td></tr><tr><td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr></table>			완화조건	최대완화비율	녹색건축 최우수 등급	6%	녹색건축 우수 등급	3%						
		완화조건			최대완화비율											
		녹색건축 최우수 등급			6%											
		녹색건축 우수 등급			3%											
③ 재활용 건축자재 사용																
<table><tr><td>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>15% 이상</td><td>20% 이상</td><td>25% 이상</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td></tr></table>	재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상	완화비율	5%	10%	15%								
재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상													
완화비율	5%	10%	15%													
④ 장수명주택인증																
<table><tr><td>장수명주택 인증등급</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table>	장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율	15%	10%										
장수명주택 인증등급	최우수	우수														
완화비율	15%	10%														
- ① ~ ③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 ((Σ① ~ ③ ≥ 15% → 15% 적용) - ④ 장수명주택인증은 관련조례 개정 후 시행																

4. 지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정조서 : 신설

가. 지역(역사)자산 보전·활용계획 : 신설

- 지역(역사)자산 조사는 문화재, 근대문화유산, 서울미래유산 등 8가지로 구분됨
- 나진10·11동 일대 지구단위계획구역은 문화재(국가등록문화재) 및 기타 지역자산(매장문화재)에 해당되며, 역사유산(흔적) 남기기 가이드라인(2013)의 관리지침을 따름
 - 현재에는 원형의 모습·형태가 남아 있지는 않지만, 자료상 또는 “터”의 형태로 전해져 해당 지역의 역사성과 장소성을 유추할 수 있는 자원, 향후 발굴 가능성이 있는 문화재
(「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제2조에 따름)
- ※ 문화재공간정보서비스(<http://gis-geritage.go.kr>)에 따라 적용위치 확인
- ※ 지표조사보고서에 매장문화재가 존재하는 것으로 표시된 지역으로, 이 지역에 대한 발굴조사가 완료되었을 경우 해당사항 없음

③ 건축계획에 관한 결정

1. 획지에 관한 결정조서 : 신설

가. 가구계획 및 획지 규모와 구성에 관한 결정조서 : 신설

구분	위치		면적(㎡)		계획내용		비고
	동	지번	공부면적	편입면적	기정	변경	
신설	한강로3가	1천	363.9	363.9	-	획지A	도시계획시설 (주차장) 결정
		1-8천	531.1	531.1	-		
		2-1천	160.1	160.1	-		
	신계동	28-33천	816.2	432.2	-		

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
신설	• 획지 A 신설 - 면적 : 1,487.2㎡	• 기 사용중인 공영주차장 부지에 다양한 행정수요에 대응하고 효율적인 토지이용을 도모하고자 도시계획시설(주차장)로 결정하기 위해 획지 신설

2. 건축물 용도에 관한 결정조서 : 신설

가. 건축물 용도에 관한 결정 : 신설

구분	계획내용	비고
불허용도	[건축법시행령 별표1 중] • 의료시설 중 정신병원 및 격리병원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 교정 및 군사시설 중 교도소 및 감화원 • 장례식장	-
권장용도	[건축법시행령 별표1 중] • 제3호의 제1종 근린생활시설 중 전기, 전자관련 소매점 • 제4호의 제2종 근린생활시설 중 공연장 • 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 제7호의 판매시설(도매시장 제외) • 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	-

※ 특별계획구역에 대한 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 신설

가. 건축물 밀도에 관한 결정 : 신설

1) 건폐율 계획

구분	건폐율	비고
일반상업지역	60% 이하	-

※ 특별계획구역 건폐율 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

※ 「도시계획조례」 및 「서울시 지구단위계획수립기준」 변경 시, 변경된 기준 적용

2) 용적률 계획

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
일반상업지역	800%	880%	법적용적률의 2배 이하	-

※ 특별계획구역 용적률 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

※ 「도시계획조례」 및 「서울시 지구단위계획수립기준」 변경 시, 변경된 기준 적용

나. 건축물 높이에 관한 결정 : 신설

1) 높이 계획

적용구역	계획내용	비고
획지A	100m 이하	-

※ 특별계획구역 높이 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서 : 신설

가. 건축물 배치에 관한 결정 : 신설

1) 건축선

구분	적용위치	적용기준	비고
건축한계선	특별계획구역	1m ~ 10m	-
	그 외 지역	1m ~ 3m	

2) 대지안의 공지 계획

구분		계획내용		비고
		적용대상	조성지침	
공개 공지	선형 및 섬지형	특별계획구역	• 설치면적의 20% 이상은 녹지로 조성 • 공개공지 위치가 지정된 대지는 해당 위치에 공개공지 조성 • 위치가 정해지지 않은 경우 당해 대지와 접한 도로중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 주요 보행 결정점 주변에 배치 • 침상형으로 설치 가능	-
공중공공 보행통로		특별계획구역	• 특별계획구역 간 지형의 고저차를 고려하여 동일레벨에서 연결될 수 있도록 설치 • 국제업무지구와 연결되는 구간은 연결브릿지로 조성	-
전면공지		전지역 인도부속형 폭6m 이상 도로변의 건축선 후퇴부분 기존보도 및 차도와 단차없이 조성 차량부속형 폭6m 미만 도로변의 건축선 후퇴부분 기존차도와 단차없이 조성	• 담장, 계단, 화단, 간판 등 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 • 공공부문 보도 포장패턴을 우선 준용 • 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재료로 포장 • 건축물 신축 시 개발주체가 조성 • 공공부문 가로수와 동일하거나 유사한 수종 식재 권장	-

나. 건축물 형태 및 색체에 관한 결정 : 신설

구분		계획내용	비고
건축물 형태	저층부 형태	• 연접대지에 지구단위계획에 따른 건물이 있을 경우 신축 건물의 층고, 특히 1층 개구부의 높이는 기존 건물과 일치시키도록 제한	권장
	1층 바닥높이	• 가로에 면한 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도/도로와 15cm 이내의 차이로 제한하여 일반인 및 장애인의 진출입불편이 없도록 설치 (경사지의 경우 보도/도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함) • 단, 부득이한 경우 용산구 도시계획위원회 심의를 통해 변경 가능	권장
	층고/기존 건물과의 조화	• 연접대지에 지구단위계획에 따른 건물이 있을 경우 신축 건물의 층고 특히 1층 개구부의 높이는 기존건물과 일치시키도록 제한 • 단, 부득이한 경우 용산구 도시계획위원회 심의를 통해 변경 가능	권장
건축물 외관	재료/색채	• 외벽의 재료, 색채에 있어 주변건물 및 경관과 조화를 도모	권장
	측면공지 차폐	• 가로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 이상의 이격공지는 보행자를 위한 공간으로 조성할 것을 권장 • 가로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격 • 공지는 차폐 조경, 담, 문 등으로 차폐하되 건축물의 벽면과 조화되는 재료 사용	권장
기타	옥외광고물	• ‘서울특별시 용산구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례’ 및 ‘서울특별시 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시 제한 (서울시고시 2017-490호)’ 준수	권장
	조명	• 가로에 면하는 대지에 10층 이상 신축 또는 증·개축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명 등의 설치권장 • 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명의 설치 권장	권장

※ 지구단위계획 시행지침(민간부문 및 공공부문) 준용

※ 상기와 관련된 법규의 변경 또는 부득이한 사정이 인정되는 경우, 구 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정

다. 경관계획에 관한 결정 : 신설

구분	계획내용	비고
한양도성~한강~여의도를 잇는 신도심으로서 매력있는 경관 형성	• 매력있고 상징성 있는 스카이라인 형성	-
걸을수록 매력있고, 걷고 싶은 보행자 중심의 가로조성	• 한강~용산공원~남산 연계 보행네트워크 조성 • 보행자중심 가로 조성을 위한 가로유형별 관리방안 마련 • 옛길, 지역자산을 고려한 보존 및 활용방안 마련	-
옥외광고물 야간조명	• 한강대로변, 한강변 건물의 야간조명 설치 유도 - 벽면을 비추는 상향식 야간조명 • 옥상광고물을 설치할 수 없음 • 옥외광고물의 설치 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 용산구 옥외광고물 등 관리조례」 준수	-

5. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 신설

가. 특별계획구역에 관한 결정 : 신설

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	특별계획구역4	한강로3가 1-3 일대	-	증) 3,085.9	3,085.9	-	-
신설	②	특별계획구역6	한강로3가 1-1 일대	-	증) 3,160.9	3,160.9	-	-

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
신설	• 특별계획구역4 신설 - 면적 : 3,085.9㎡	• 나진10·11동 일대 지구단위계획 신설에 따라 특별계획구역 신설
신설	• 특별계획구역6 신설 - 면적 : 3,160.9㎡	

나. 특별계획구역 계획지침 : 신설

1) 특별계획구역4 계획지침

구분	계획지침	비고
위치	• 용산구 한강로3가 1-3 일원	-
면적	• 3,085.9㎡	-
용도지역	• 일반상업지역	-
용도지구	-	-
가구 및 획지	• 획지 : 3,085.9㎡	-
건폐율	• 60% 이하 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	공중공공 보행통로 면적제외
용적률	• 기준 : 250% 이하, 허용 : 610% 이하, 상한 : 800% 이하 ※ 공공시설 제공에 따른 상한용적률 800%까지 인정 ※ 공개공지 초과 설치, 친환경 의무기준 초과 등을 통한 800% 초과 가능 (적용산식 : 허용용적률 x 완화비율)	-
높이	• 100m + α ※ α는 계획내용을 고려(디자인 특화, 개방형녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축 공동위원회 심의를 통해 완화 가능	-
용도	불허 • 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) • 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리(주유소 제외), 자동차관련시설(주차장 제외)	-
	지정 • 신산업용도, 공공임대시설, 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 연면적의 30% 이상
	권장 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 가로활성화 용도 : 제1종 근린생활시설 및 판매시설 중 식품, 잡화, 의류, 서적 등	-

구분			계획지침	비고	
			일용품소매점 / 제1종, 2종 휴게음식점, 제과점 / 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 서점(저층부 바닥면적의 50% 이상, 가로변에 접한 외벽길이의 1/2 이상 연접배치) • 운동시설 • 신산업용도		
건축선	건축한계선		• 청파로 변 및 이면부 : 3m	-	
배치 및 형태	건축물 형태		• 저층부 높이는 전자상가 내 건축물과 연계 및 조화를 이룰 수 있도록 계획, 고층부 탑상형 건축을 통해 시각적 개방감 및 도시환경 개선 유도 • 가로활성화 및 보행환경 개선을 위해 개방적 형태의 건축물 권장(캐노피, 아케이드, 어닝 등의 적극적 활용으로 쾌적한 가로환경 조성)	-	
	대지 내 공지 및 통로	전면공지		• 건축한계선 후퇴부(3m) 보도 및 녹화공간 조성 ※ 전면공지 내 연결브릿지 설치 검토 가능	-
공개 공지		공동	• 공개공지 최소 폭 9m 이상 확보 및 필로티형 공개공지의 유효높이는 8m 이상 확보 • 대상지 입지특성에 따른 보행체계 분석을 통해 일반인의 접근 및 이용이 편리한 위치에 실효성 있고 개방적인 형태로 조성	-	
		개별	• 청파로 변 가각부 공개공지 위치 지정 • 용산전자상가 사거리에 개방적인 형태로 조성 • 공중공공보행통로, 공공보행통로 등과 저층부 판매시설 등 가로활성화 용도와 연계 조성하고 일반인의 접근성 및 실효성 제고	-	
공중공공 보행통로		• 청파로 변 조성 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	-		
연결브릿지		새창로 1개소	특별계획구역 6구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획	-	
		청파로 1개소	특별계획구역 5구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획		
		이면부 1개소	특별계획구역 3구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획		
		※ 공중공공보행통로 및 연결브릿지 설치는 “용산전자상가 입체보행 가이드라인(안)”을 따름 ※ 연결브릿지는 주변 지역과의 연계성, 공익성 등을 종합적으로 고려하여 협약을 통해 민간에서 운영관리 검토 ※ 연결브릿지는 특별계획구역 간 지형의 고저차와 우선 설치 현황을 고려, 동일레벨에서 연결될 수 있도록 설치		-	
교통처리계획			• 청파로 변 차량출입불허구간 설정	-	
공공기여에 관한 사항			• 공공기여율 17.5% 이상 ※ 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여율 2.5% 상한용적률 미적용. 단, 용도지역 상황에 따른 공공기여율 15% 상한용적률 적용 ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 • 공공기여 사항 ① 토지 ② 공공지원시설 ③ 공공시설 등 설치비용 제공	-	
기타			• 주거비율 : 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 건축 시 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡ 이하, 전체 20% 이상) • 특별계획구역간 유연한 통합 허용 • 녹화공간 20% 이상 확보 ※ 서울시 관련부서와 협의하여 토심, 수종, 식재수량 등 구체적 계획 적정성 검토 • 세부개발계획 수립 시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지 • 준공 전 신산업용도, 입체보행통로 등 세부개발계획 항목의 구현 및 운영에 대한 구체적인 계획 제출	-	

2) 특별계획구역6 계획지침

구분		계획지침	비고
위치		• 용산구 한강로3가 1-1 일원	-
면적		• 3,160.9㎡	-
용도지역		• 일반상업지역, 제2종일반주거지역	-
용도지구		-	-
가구 및 획지		• 획지 : 3,160.9㎡	-
건폐율		• 60% 이하 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	공중공공 보행통로 면적제외
용적률		• 기준 : 250% 이하, 허용 : 610% 이하, 상한 : 800% 이하 ※ 공공시설 제공에 따른 상한용적률 800%까지 인정 ※ 공개공지 초과 설치, 친환경 의무기준 초과 등을 통한 800% 초과 가능 (적용산식 : 허용용적률 × 완화비율)	-
높이		• 100m + α ※ α 는 계획내용을 고려(디자인 특화, 개방형녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축 공동위원회 심의를 통해 완화 가능	-
용도	불허	• 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) • 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리(주유소 제외), 자동차관련시설(주차장 제외)	-
	지정	• 신산업용도, 공공임대시설, 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 연면적의 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(저층부 바닥면적의 50% 이상, 가로변에 접한 외벽길이의 1/2 이상 연접배치) • 운동시설 • 신산업용도	-
건축선	건축한계선	• 청파로 변 및 이면부 : 3m	-
배치 및 형태	건축물 형태	• 저층부 높이는 전자상가 내 건축물과 연계 및 조화를 이룰 수 있도록 계획, 고층부 탑상형 건축을 통해 시각적 개방감 및 도시환경 개선 유도 • 가로활성화 및 보행환경 개선을 위해 개방적 형태의 건축물 권장(캐노피, 아케이드, 어닝 등의 적극적 활용으로 쾌적한 가로환경 조성)	-
대지 내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부(3m) 보도 및 녹화공간 조성 ※ 전면공지 내 연결브릿지 설치 검토 가능	-

구분			계획지침	비고
및 통로	공개 공지	공통	- 공개공지 최소 폭 9m 이상 확보 및 필로티형 공개공지의 유효높이는 8m 이상 확보 - 대상지 입지특성에 따른 보행체계 분석을 통해 일반인의 접근 및 이용이 편리한 위치에 실효성 있고 개방적인 형태로 조성	-
		개별	- 청파로 변 가각부 공개공지 위치 지정 - 용산전자상가 사거리에 개방적인 형태로 조성 - 공중공공보행통로, 공공보행통로 등과 저층부 판매시설 등 가로활성화 용도와 연계 조성하고 일반인의 접근성 및 실효성 제고	-
	공중공공 보행통로		- 청파로 변 조성 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	-
	연결브릿지	새창로 1개소	특별계획구역 4구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획	-
		이면부 1개소	특별계획구역 8구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획	
				※ 공중공공보행통로 및 연결브릿지 설치는 “용산전자상가 입체보행 가이드라인(안)”을 따름 ※ 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			- 공공기여율 17.5% 이상 ※ 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여율 2.5% 상한용적률 미적용. 단, 용도지역 상향에 따른 공공기여율 15% 상한용적률 적용 ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 - 공공기여 사항 ① 공공기여부지 ② 공공지원시설	-
기타			- 주거비율 : 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 건축 시 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡ 이하, 전체 20% 이상) - 특별계획구역간 유연한 통합 허용 - 녹화공간 20% 이상 확보 ※ 서울시 관련부서와 협의하여 토심, 수종, 식재수량 등 구체적 계획 적정성 검토 - 세부개발계획 수립 시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지 - 준공 전 신산업용도, 입체보행통로 등 세부개발계획 항목의 구현 및 운영에 대한 구체적인 계획 제출	-

※ 특별계획구역6 세부개발계획은 서울특별시고시 제2025-658호(2025.11.27.) 결정을 따름

※ 별표1 : 신산업용도 가능 업종

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

※ 도입용도에 대한 지속적 관리를 위해 신산업용도를 대장상 기재하여 자치구에서 관리

※ 경미한 변경에 관한 사항 : 신산업용도 지정용도 세부업종 변경

【11차 표준산업분류에 따른 신산업용도 가능업종】

표준산업분류		세부업종
전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업(26)	261	• 반도체 제조업
	262	• 전자부품 제조업
	263	• 컴퓨터 및 주변장치 제조업
	264	• 통신 및 방송장비 제조업
	265	• 영상 및 음향기기 제조업
출판업(58)	582	• 소프트웨어 개발 및 제조업
방송업(60)	601	• 라디오 방송업
	602	• 텔레비전 방송업
우편 및 통신업(61)	612	• 전기 통신업
컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업(62)	620	• 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업
정보서비스업(63)	631	• 자료처리, 호스팅, 포털 및 기타 인터넷 정보 매개 서비스업
	639	• 기타 정보 서비스업
연구개발업(701)	7011	• 자연과학 연구개발업
	7012	• 공학 연구개발업
	7013	• 자연과학 및 공학 융합 연구개발업

【2020 ICT통합분류체계(과학기술정보통신부)에 따른 신산업용도 가능업종】

표준산업분류		세부업종
정보통신 방송기기업 (1000.0000)	1100.0000	• 전자부품
	1200.0000	• 컴퓨터 및 주변기기
	1300.0000	• 통신 및 방송기기
	1400.0000	• 영상 및 음향기기
	1500.0000	• 정보통신응용기반기기
정보통신 방송서비스업 (2000.0000)	2100.0000	• 통신서비스
	2200.0000	• 방송서비스
	2300.0000	• 정보서비스
소프트웨어 및 디지털콘텐츠 (3000.0000)	3100.0000	• 패키지소프트웨어
	3200.0000	• 게임소프트웨어
	3300.0000	• IT서비스
	3400.0000	• 디지털콘텐츠 개발·제작

6. 인센티브계획에 관한 결정조서 : 신설

가. 허용용적률 인센티브계획 : 신설

1) 허용용적률 인센티브 항목

- 허용용적률 인센티브는 지역특성, 계획여건에 따라서 크게 공통사항, 중점 인센티브, 계획유도 인센티브 등으로 구분함
- 중점 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
 - 중점 인센티브는 획지 별 가급적 1~2개의 항목이 해당하도록 계획함
 - 구역별 여건을 고려하여 시 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 중점 인센티브를 계획하지 않을 수 있음
- 계획유도 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 70을 초과할 수 없음
 - ※ 단, 주거지역의 경우 인센티브 계획의 실효성을 고려하여 전체 인센티브량을 계획유도 인센티브로 적용 가능
- 인센티브 항목은 구역현황, 입지여건, 용도지역, 접도 조건 등에 따라 차별화하고, 동일한 가구 내에서도 차등하여 계획할 수 있음

2) 허용용적률 인센티브 계획기준

■ 공통기준

인센티브 항목		산정기준	계획기준
구분	유형		
스마트 도시	UAM시설	기준용적률X0.03 이하	세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면동의를 통해 결정
	첨단기술 테스트베드		
	스마트산업육성		
탄소 중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률X0.05	서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우(기후환경본부 방침 연동 적용)
	저영향개발	기준용적률X0.05	- 저영향개발사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량기준의 1.2배 이상 설치 - 그 외 : 저영향개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수
디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률X0.03 이하	세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 공공시설 연계 경관사업 서면동의를 통해 결정
	공공시설 연계 경관사업		
	유니버설디자인 도입	기준용적률X0.03~0.05	장애물 없는 생활환경 인증시 (최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03)
녹지 생태도심	입체녹지조성	기준용적률X0.05	녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치시
	공공보행통로설치	기준용적률X0.03	공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정 시

※ 관련 법률 또는 정책에 따른 의무사항은 허용용적률 인센티브 대상에서 배제

※ 유사한 계획요소가 중복되는 경우, 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가

※ 계획기준 준수 시 적용 가능한 다음의 항목은 해당 인종기관의 적정성 인증을 받은 경우 적용 가능

- 지열 등 신재생 세부 설치기준 및 산정요율을 결정해야 하는 다음의 항목은 구체적인 인센티브 기준을 마련하여 시장 서면동의를 통해 인센티브 적용 여부 결정 (다만, 지구단위계획 변경을 통해 인센티브에 에너지 설치, 저영향개발, 유니버설디자인 도입, 입체녹지 조성, 공공보행통로 설치 관한 구체적인 기준을 마련한 경우 적용 가능)
- UAM시설, 첨단기술 테스트베드, 스마트산업육성, 특색있는 건축설계, 공공시설 연계 경관사업, 역사문화 특성 보전, 지역특화용도 도입, 전선지중화 설치

※ 지역특성을 고려하여 허용용적률 인센티브 항목을 추가하거나 산정기준과 계획기준을 변경 또는 구체적인 기준을 마련하는 경우, 지구단위계획의 (경미한)변경 절차를 거쳐 허용용적률 인센티브 변경 가능 (단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)

■ 특별계획구역

항목			세부항목		비고
중점	신산업용도 도입		기준용적률 X (신산업용도 30% 초과면적/연면적) X 2.4	• 지식기반산업시설, 창업지원시설, 스마트 물류시설 등 신산업혁신용도 30% (전체 연면적 기준) 초과 도입 시 ※ 도입시설 산정 시 공용면적을 포함하여 산정	최대 120%p
	입체 보행통로	공중공공 보행통로	• 대지 내 공중공공보행통로(입체보행통로) 조성 시(구분지상권 설정)		정량 10%p
		연결 브릿지	• 인접 타 특별계획구역과의 연결브릿지 조성 시 ※ 설치되는 연결브릿지 개수 당 인센티브 부여		정량 20%p
	녹지 초과확보	개방형	기준용적률 X (추가녹지면적 / 대지면적) X 2.0	• 녹화공간 의무기준 20% 초과 설치시 - 20% 설치시 : 인센티브 40%p 정량부여 - 20% 초과 설치시 : 초과면적을 도입시설 면적으로 산정, 최대 80% ※ 20% 초과 설치시 정량 인센티브 40%와 초과면적으로 산정한 인센티브량을 합산하여 최대 80% 이하 부여 ※ 개방형녹지 구성에 따른 허용용적률 인센티브 적용된 면적의 경우 공개공지에 따른 상한용적률 인센티브 적용 불가	최대 100%p
		입체녹지	기준용적률 X (추가녹지면적 / 대지면적) X 2.0	• 입체녹지면적 설치 시, 최대 20%p (저층부 상부, 옥상, 벽면 녹화 포함)	
	방재안전		기준용적률 X 0.08	• 빗물이용시설 설치 시 - 빗물저류이용시설용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥ 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치	최대 20%p
	공공임대주택		• 공공주택특별법에 의한 공공임대주택 - 창업지원주택 및 지역전략산업 지원주택, 중소기업근로자주택 도입 시		정량 40%p
계획 유도	공익시설 도입		• 건축물 내 공익시설 : 소규모기업의 활동공간(개방형 라운지 등) 특정층(최상층) 개방 : 최상층에 공공공간(전망대, 로비 등) 조성시 : 기준용적률 X (도입시설 연면적 / 대지면적) X 0.4		최대 40%p
	저층부개방공간 확보		• 저층부녹지와 연계되는 저층부(최소1층) 특정 시간대 완전 개방 시 (오전10시 ~ 오후10시 중 6시간 이상) : 기준용적률 X (조성면적/1층 바닥면적) X 0.6		
	공공보행통로		• 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있는 공공보행통로 도입시 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X 4.0		최대 40%p
	권장용도 도입		기준용적률 X (도입시설연면적/대지면적) X 0.3	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 및 운동시설 ※ 도입시설 산정 시 공용면적을 포함하여 산정	최대 40%p
	가로활성화용도		• 저층부 바닥면적의 50% 이상 및 외벽길이의 1/2이상 설치		정량 40%p
	지상전주 및 전선지중화		• 주변도로의 기존 지상 전주 및 전선(통신케이블 등 포함) 지중화 시		정량 40%p

※ 허용용적률인센티브 항목은 지역특성을 고려하여 조정 가능하며, 구역별 세부개발계획 수립시 결정

3) 상한용적률 인센티브 계획기준

구분	세부계획기준	비고
공공시설등 제공시	허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 1.0 \times \alpha_{\text{현금·건축물}})$ - 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0*, 현금 1.0 * 건축물 계수 완화(1.2적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 - 권역생활서비스시설 중 다음의 요건을 충족하는 시설 - 공공시설등 제공면적이 3,000㎡ 이상인 경우 (건축물 설치비용 환산부지 포함) - 복합건축물인 경우 ‘권역별생활서비스시설’이 전체 연면적의 75% 이상인 경우에 한함 (이 경우 전체 건축물에 대해 완화된 용적률 계수 적용) - 정책적으로 필요한 시설로서 시 도시건축공동위원회에서 인정하는 시설 - 공공의 정책사업, 방재안전 시설 확보 등 기타 위원회에서 인정하는 경우 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 - 사업부지의 용적률과 공공시설제공 부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용용적률로 적용(다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획조례 시행규칙」에서 정한 허용용적률로 봄) - 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우는 평균용적률(용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용함 - 공공시설 제공부지는 용도지역이 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률을 적용함 $\alpha_{\text{토지}}$란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함 $\alpha_{\text{건축물}}$이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 $\alpha_{\text{현금}}$이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설등 부지제공 면적 (기존 건축물 기부채납 시) $= \text{공공시설등 부지 제공면적} \times \frac{\text{공공시설등 제공부지의 부지가액}}{\text{용적률을 완화받고자 하는 부지의 부지가액}}$ - 건축물 환산부지 면적(㎡) = $\frac{\text{공공시설등 설치비용 (원)}}{\text{용적률을 완화받고자 하는 부지가액 (원/㎡)}}$ - 현금 환산부지 면적(㎡) = $\frac{\text{현금 기부채납 비용 (원)}}{\text{용적률을 완화받고자 하는 부지가액 (원/㎡)}}$ - 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 법적용적률*을 적용 *도시계획조례 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호 및 제2호와 제51조제2항제2호에 따른 용도지역 용적률	-

구분	세부계획기준	비고																															
임대주택 건립 시	관련법률 및 조례, 「공동주택건립형 지구단위계획 수립기준」, 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」, 「준주거지역 용적률계획 일괄재정비(서울특별시고시 제2019-13호)」 등 관련 기준을 적용	-																															
지하철출입구 등 건물 또는 대지 내 설치 시	「서울특별시 도시계획조례」 도시계획조례 제51조제2항에 따라 지하철출입구·환기구·배전함(지하철출입구 등)을 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브 제공 - 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우 - 지하철출입구 등 연결을 위한 통로를 설치·제공하는 경우(공공도로 상하부 설치) - 완화량은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 다음의 산식에 따라 산정 - 대지에 설치할 경우 : 허용용적률* x (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적/대지면적) 이내 - 건물에 설치할 경우 : 허용용적률* x (지하철출입구 또는 환기구의 연면적/건물연면적) 이내 * 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 법적용적률*을 적용 - 연결통로 공사비 : '공공시설등 제공 시 인센티브 산정기준'에 따라 공사비를 환산부지면적으로 환산하여 산정하되, 계수는 1.2로 적용	-																															
건축법에 따른 공개공지등 설치 시	- 적용대상 : 건축법 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간 조성 시 - 서울특별시 건축조례 제26조제3항제1호에 따르되, 같은 조 제1항제2호에서 정한 의무면적을 제외 - 산정식 : 허용용적률 + 허용용적률 x {(공개공지등면적-의무면적)/대지면적} - 완화범위 : 법적용적률의 1.2배 이내	-																															
친환경항목 적용 시	- 적용대상 : 지구단위계획구역 내에서 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물. 다만, 정비사업, 역세권사업 등 정책사업 추진을 위해 별도의 용적률 상향 및 공공기여 방안(기준)을 갖고 있는 사업은 해당 계획기준에 따름 - 적용산식 : 허용용적률 + 허용용적률 x ∑친환경 건축물 인증 완화비율(β) * 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름	-																															
	- 친환경 건축물 인증 완화비율(β)																																
	<table><tr><th colspan="6">① 에너지효율등급 및 ZEB 인증</th><th colspan="2">② 녹색건축 인증</th></tr><tr><td>구분</td><td>ZEB1 에너지효율 1+</td><td>ZEB2</td><td>ZEB3</td><td>ZEB4</td><td>ZEB5</td><td>완화조건</td><td>최대완화비율</td></tr><tr><td rowspan="2">완화비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>6%</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr></table>		① 에너지효율등급 및 ZEB 인증						② 녹색건축 인증		구분	ZEB1 에너지효율 1+	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화조건	최대완화비율	완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	녹색건축 최우수 등급	6%						녹색건축 우수 등급	3%
	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증						② 녹색건축 인증																										
구분	ZEB1 에너지효율 1+	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화조건	최대완화비율																										
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	녹색건축 최우수 등급	6%																										
						녹색건축 우수 등급	3%																										
<table><tr><th colspan="4">③ 재활용 건축자재 사용</th><th colspan="3">④ 장수명주택인증</th></tr><tr><td colspan="2">재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>15% 이상</td><td>20% 이상</td><td>25% 이상</td><td>장수명주택 인증등급</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr><tr><td colspan="2">완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table>		③ 재활용 건축자재 사용				④ 장수명주택인증			재활용 건축자재 사용량의 용적비율		15% 이상	20% 이상	25% 이상	장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율		5%	10%	15%	완화비율	15%	10%									
③ 재활용 건축자재 사용				④ 장수명주택인증																													
재활용 건축자재 사용량의 용적비율		15% 이상	20% 이상	25% 이상	장수명주택 인증등급	최우수	우수																										
완화비율		5%	10%	15%	완화비율	15%	10%																										
- ①~③항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 ((∑①~③) ≥ 15% → 15% 적용) - ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정 후 시행		-																															

구분	세부계획기준					비고		
특별건축구역 도입시	- 특별건축구역 지정 및 창의혁신디자인 적용 시 상한용적률 완화 가능 - 창의·혁신디자인 건축물에 대해 서울 도시·건축 창의·혁신디자인 가이드라인에 따라 특별건축구역 지정에 따른 용적률 등 인센티브 부여를 적용					-		
지능형건축물 인증 시	- 적용대상 : 「건축법」 제65조의2의 제4항에 따라 인증 기준이 고시된 건축물 - 적용산식 : 기준용적률 x 지능형 건축물 인증 완화비율 - 지능형건축물 기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름 - 지능형 건축물 인증기관 : IBS KOREA, 한국환경건축연구원 - 인증등급 :					-		
	구분		1등급	2등급	3등급		4등급	5등급
	심사기준		90% 이상 득점	85% 이상 90% 미만	80% 이상 85% 미만		75% 이상 80% 미만	70% 이상 75% 미만
	각 분야별 과락점수		85% 미만	80% 미만	75% 미만		70% 미만	65% 미만
	심사 총평	비주거	총 660점 평가항목 600점(각분야별 100점) / 가산항목 60점(각분야별 10점)					
		주거	총 330점 평가항목 300점(각분야별 100점) / 가산항목 30점(각분야별 10점)					
		복합건축물	용도별 바닥면적 가중치 적용					
	지능형 건축물 인증 완화비율							
	지능형 건축물 인증등급		1등급	2등급	3등급		4등급	5등급
	건축기준 완화 비율		9%	7.2%	5.4%		3.6%	0%
완화범위 : 법적용적률의 1.2배 이내								

- ※ 공공시설 부지를 제공(기부채납)하거나, 공공시설등 설치제공(기부채납)하는 경우「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」제7조(지구단위계획구역 안의 용적률 계획 및 운용) 및 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름
- ※ 건축법상 공개공지 등 다른 법률에 따른 완화규정은 허용용적률에 다른 법률에 따른 용적률 완화량을 더하여 상한용적률로 산정
- ※ 국토계획법 제78조제7항에 따라 상한용적률 항목을 중첩하여 적용하는 경우로서 국토계획법 시행령에 따른 용도지역별 용적률 최대한도를 초과하는 경우, 도시건축공동위원회 심의를 통해 기반시설 적정성 등 검토
- ※ 상한용적률 인센티브 세부적용방법은 관련법령 및 서울시 관련지침의 내용을 따름

4 기타사항에 관한 결정

1. 교통처리에 관한 결정조서 : 신설

가. 교통처리에 관한 결정 : 신설

1) 차량동선

구분	적용 위치	계획 내용	비고
차량출입불허구간	전구역(도면참조)	- 간선도로 및 모퉁이변에 지정 - 간선도로변 차량출입은 원칙적으로 허용하지 않음	-

※ 특별계획구역의 경우 도시·군관리계획 결정시[차량진출입 불허구간]은 불가피하거나 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고 "지구단위계획구역 내 개별필지[차량진출입 불허구간]설정기준"에 따라 설정한다.

2) 보행동선

구분	적용 위치	계획 내용	비고
공공보행통로	전구역(도면참조)	- 긴 폭원의 블록으로 보행우회동선이 예상되는 지역에 지정 - 옛 도시조직(옛 길) 보존이 필요한 지역에 지정 24시간 개방구조로 단차없이 연속적으로 조성 - 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리 - 피로티 구조 설치시 유효높이 6m 이상 확보 - 공공보행통로와 접하는 건축물에 캐노피 설치 권장	-
보차혼용통로	전구역(도면참조)	- 보행 및 차량을 위한 통로 개설로 지구교통 개선 - 보행 및 차량의 원활한 흐름유도	-

2. 특별계획구역 내 기존건축물 및 가설건축물에 관한 계획

① 기존건축물 및 가설건축물에 관한 적용기준

- 특별계획구역 내 기존건축물 증축 및 용도변경 등을 하고자 하는 경우, 용산전자상가지구 지구단위계획 민간부문 시행지침 제62조를 준용함
- 가설건축물의 경우 지구단위계획 상 건축물의 용도, 건축선에 관한 계획에 부합하여야 함

3. 경미한 사항에 관한 결정

- ① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 입안) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.
- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제8호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.
1. 대지의 분할, 교환에 관한 사항
 2. 자율적 공동개발
 3. 전면공지, 공개공지, 씬지형공지 등 대지내 공지 및 대지내 통로의 위치, 성격 및 조성방법의 변경(신설, 폐지) 포함
 4. 신산업용도 지정용도 세부업종 변경
 5. 수종, 조경시설물 등의 설치계획의 변경
 6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
 7. 교통영향평가 심의를 거쳐 차량출입구가 변경되는 경우, 이에 따른 차량출입불허구간의 변경
 8. 이미 결정된 도시계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우
 9. 전체 공공시설 등 설치비용 제공 총량의 10% 이내 변경, 사업별 금액의 30% 내 변경 등
 10. 지역특성을 고려하여 허용용적률 인센티브 항목을 추가하거나 산정기준과 계획기준을 변경 또는 구체적인 기준을 마련하는 경우(단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함)
- ※ 향후 관련법령 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우, 변경된 법령 및 지침을 적용함

Ⅳ. 특별계획구역4 세부개발계획 결정조서

① 특별계획구역 세부개발계획

1. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역에 관한 결정 : 신설

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	특별계획구역4	한강로3가 1-3 일원	-	증) 3,085.9	3,085.9	서고 제2025-657호 (2025.11.27.)	-

■ 특별계획구역 결정(신설) 사유서

구분	변경내용	변경사유
신설	특별계획구역4 신설 - 면적 : 3,085.9㎡	도시계획시설 폐지 및 입지적 위상 강화 등 급격한 여건변화에 따라 체계적·합리적 토지이용을 도모하고 구체적인 개발방안 조성을 위해 특별계획구역 신설

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정조서

가. 용도지역에 관한 결정 : 변경없음

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	3,085.9	-	3,085.9	100.0	-
일반상업지역	3,085.9	-	3,085.9	100.0	-

나. 도시계획시설에 관한 결정 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 건축물의 용도 결정

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
불허 용도	- 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) - 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원 - 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 위험물저장 및 처리(주유소 제외), 자동차관련시설(주차장 제외)	좌동	-
지정 용도	- 신산업용도, 공공임대시설, 공공임대상가 ※ 세부개발계획 수립 시 시행자는 신산업 용도 도입 및 관리를 위한 계획서 제출 ※ 신산업용도 : ICT기반의 정보통신산업·소프트웨어·디지털 콘텐츠·연구개발업 등 ※ 지정용도는 제시된 용도 중 택할 수 있음	좌동	전체 연면적의 30% 이상 ※별표1 참고
권장 용도	- 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(저층부 바닥면적의 50% 이상, 가로변에 접한 외벽길이의 1/2 이상 연접배치) - 운동시설 - 신산업용도	좌동	-

※ 별표1 : 신산업용도 가능 업종

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

※ 도입용도에 대한 지속적 관리를 위해 신산업용도를 대장상 기재하여 자치구에서 관리

※ 경미한 변경에 관한 사항 : 신산업용도 지정용도 세부업종 변경

【11차 표준산업분류에 따른 신산업용도 가능업종】

표준산업분류		세부업종
전자 부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업(26)	261	• 반도체 제조업
	262	• 전자부품 제조업
	263	• 컴퓨터 및 주변장치 제조업
	264	• 통신 및 방송장비 제조업
	265	• 영상 및 음향기기 제조업
출판업(58)	582	• 소프트웨어 개발 및 제조업
방송업(60)	601	• 라디오 방송업
	602	• 텔레비전 방송업
우편 및 통신업(61)	612	• 전기 통신업
컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업(62)	620	• 컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업
정보서비스업(63)	631	• 자료처리, 호스팅, 포털 및 기타 인터넷 정보 매개 서비스업
	639	• 기타 정보 서비스업
연구개발업(701)	7011	• 자연과학 연구개발업
	7012	• 공학 연구개발업
	7013	• 자연과학 및 공학 융합 연구개발업

【2020 ICT통합분류체계(과학기술정보통신부)에 따른 신산업용도 가능업종】

표준산업분류		세부업종
정보통신 방송기기업 (1000.0000)	1100.0000	• 전자부품
	1200.0000	• 컴퓨터 및 주변기기
	1300.0000	• 통신 및 방송기기
	1400.0000	• 영상 및 음향기기
	1500.0000	• 정보통신응용기반기기
정보통신 방송서비스업 (2000.0000)	2100.0000	• 통신서비스
	2200.0000	• 방송서비스
	2300.0000	• 정보서비스
소프트웨어 및 디지털콘텐츠 (3000.0000)	3100.0000	• 패키지소프트웨어
	3200.0000	• 게임소프트웨어
	3300.0000	• IT서비스
	3400.0000	• 디지털콘텐츠 개발·제작

나. 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) 결정

1) 건폐율 계획

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

2) 용적률 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기준용적률	250% 이하	좌동	-
허용용적률	610% 이하	좌동	-
상한용적률	800% 이하 ※ 공공시설 제공에 따른 상한용적률 800%까지 인정 ※ 공개공지 초과 설치, 친환경 의무기준 초과 등을 통한 800% 초과 가능 (적용산식 : 허용용적률 x 완화비율)	950% 이하	-

3) 높이 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
높이	$100m + \alpha$ ※ α는 계획내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축 공동위원회 심의를 통해 완화 가능	120m 이하	-

다. 건축물의 배치 및 형태 결정

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

4. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지 내 공지 및 통로 등에 관한 결정

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
전면공지		- 건축한계선 후퇴부(3m) 보도 및 녹화공간 조성 ※ 전면공지 내 연결브릿지 설치 검토 가능	- 대상지 서측 원효로48길, 동측 새창로, 남측 청파로는 인도부속형 전면공지 3m 조성 - 대상지 북측 새창로50길은 차량부속형 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	좌동	-
	개별	- 청파로 변 각각부 공개공지 위치 지정 - 용산전자상가 사거리에 개방적인 형태로 조성 - 공중공공보행통로, 공공보행통로 등과 저층부 판매시설 등 가로활성화 용도와 연계 조성하고 일반인의 접근성 및 실효성 제고		
공중공공 보행통로		- 청파로 변 조성 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	좌동	-
연결브릿지		새창로 1개소	특별계획구역 6구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획	-
		청파로 1개소	특별계획구역 5구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획	
		이면부 1개소	특별계획구역 3구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획	
		※ 공중공공보행통로 및 연결브릿지 설치는 “용산전자상가 입체보행 가이드라인(안)”을 따름 ※ 연결브릿지는 주변 지역과의 연계성, 공익성 등을 종합적으로 고려하여 협약을 통해 민간에서 운영관리 검토 ※ 연결브릿지는 특별계획구역 간 지형의 고저차와 우선 설치 현황을 고려, 동일레벨에서 연결될 수 있도록 설치		

나. 교통처리에 관한 결정

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
교통처리계획	청파로 변 등 차량출입불허구간 설정	좌동	-

5. 인센티브 계획

가. 허용용적률 인센티브계획

1) 허용용적률 인센티브 항목

- 허용용적률 인센티브는 지역특성, 계획여건에 따라서 크게 공통사항, 중점 인센티브, 계획유도 인센티브 등으로 구분함
- 중점 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
 - 중점 인센티브는 획지별 가급적 1~2개의 항목이 해당하도록 계획함
 - 구역별 여건을 고려하여 시·도·건축공동위원회에서 인정하는 경우 중점 인센티브를 계획하지 않을 수 있음
- 계획유도 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 70을 초과할 수 없음
 - ※ 단, 주거지역의 경우 인센티브 계획의 실효성을 고려하여 전체 인센티브량을 계획유도 인센티브로 적용가능
- 인센티브 항목은 구역현황, 입지여건, 용도지역, 점도 조건 등에 따라 차별화하고, 동일한 가구 내에서도 차등하여 계획할 수 있음

2) 허용용적률 인센티브 계획기준

■ 특별계획구역4

유형	인센티브 항목	세부계획기준	계수
중점	신산업용도 도입	$\text{기준용적률} \times (\text{신산업용도 } 30\% \text{ 초과면적/연면적}) \times 2.4$ • 지식기반산업시설, 창업지원시설, 스마트 물류시설 등 신산업용도 30%(전체 연면적 기준) 초과 도입 시 ※ 도입시설 산정 시 공용면적을 포함하여 산정	최대 120%
	입체보행 데크	공중공공 보행통로 • 대지 내 공중공공보행통로(입체보행데크) 조성 시 연결 • 인접 타 특별계획구역과의 공중공공보행통로(입체보행데크) 조성 시 브릿지 ※ 설치되는 보행데크(브릿지형) 개수당 인센티브 부여	정량 10%p
	녹지초과 확보	$\text{기준용적률} \times (\text{추가녹지면적/대지면적}) \times 2.0$ • 입체녹지면적 설치 시, 최대 20%p (저층부 상부, 옥상, 녹화 포함)	정량 20%p
	방재안전	$\text{기준용적률} \times 0.08$ • 빗물이용시설설치 시 - 빗물저류이용시설용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 $\geq$ 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 0.02 이상이 되도록 설치	최대 20%p
	저층부 개방공간 확보	• 저층부녹지와 연계되는 저층부(최소1층) 특정 시간대 완전 개방 시(오전 10시~오후 10시 중 6시간 이상) : $\text{기준용적률} \times (\text{조성면적/1층 바닥면적}) \times 0.6$	최대 40%p
계획 유도	가로활성화용도	• 저층부 바닥면적의 50% 이상 및 외벽길이의 1/2 이상 설치	정량 40%p
	지상전주 및 전선지중화	• 주변도로의 기존 지상전주 및 전선(통신케이블 등 포함) 지중화 시	정량 40%p
	환경친화적 자동차	• 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 1% 이상 전기차충전기 설치 시 ※ 서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례 등에 따른 의무설치 대상은 제외	정량 20%p

※ 허용용적률 인센티브 항목은 지역특성을 고려하여 조정 가능하며, 구역별 세부개발계획 수립 시 결정

나. 상한용적률 인센티브 계획

구분	세부계획기준	비고																																
건축법에 따른 공개공지등 설치 시	- 적용대상 : 건축법 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간 조성 시 - 서울특별시 건축조례 제26조제3항제1호에 따르되, 같은 조 제1항제2호에서 정한 의무면적을 제외 - 산정식 : 허용용적률 + 허용용적률 × {(공개공지등면적-의무면적)/대지면적} - 완화범위 : 법적용적률의 1.2배 이내	-																																
친환경항목 적용 시	- 적용대상 : 지구단위계획구역 내에서 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물. 다만, 정비사업, 역세권사업 등 정책사업 추진을 위해 별도의 용적률 상향 및 공공기여 방안(기준)을 갖고 있는 사업은 해당 계획기준에 따름 - 적용산식 : 허용용적률 + 허용용적률 × ∑친환경 건축물 인증 완화비율(β) * 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름	-																																
	- 친환경 건축물 인증 완화비율(β)																																	
	<table><tr><th colspan="6">① 에너지효율등급 및 ZEB 인증</th><th colspan="2">② 녹색건축 인증</th></tr><tr><td>구분</td><td>ZEB1 에너지효율 1+</td><td>ZEB2</td><td>ZEB3</td><td>ZEB4</td><td>ZEB5</td><td>완화조건</td><td>최대완화비율</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td><td>녹색건축 최우수 등급</td><td>6%</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>녹색건축 우수 등급</td><td>3%</td></tr></table>	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증						② 녹색건축 인증		구분	ZEB1 에너지효율 1+	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화조건	최대완화비율	완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	녹색건축 최우수 등급	6%							녹색건축 우수 등급	3%	
	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증						② 녹색건축 인증																											
	구분	ZEB1 에너지효율 1+	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화조건	최대완화비율																										
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	녹색건축 최우수 등급	6%																											
						녹색건축 우수 등급	3%																											
<table><tr><th colspan="4">③ 재활용 건축자재 사용</th><th colspan="3">④ 장수명주택인증</th></tr><tr><td>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>15% 이상</td><td>20% 이상</td><td>25% 이상</td><td>장수명주택 인증등급</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table>	③ 재활용 건축자재 사용				④ 장수명주택인증			재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상	장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율	5%	10%	15%	완화비율	15%	10%													
③ 재활용 건축자재 사용				④ 장수명주택인증																														
재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15% 이상	20% 이상	25% 이상	장수명주택 인증등급	최우수	우수																												
완화비율	5%	10%	15%	완화비율	15%	10%																												
- ①~③항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 ((∑①~③) ≥ 15% → 15% 적용) - ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정 후 시행		-																																

- ※ 공공시설 부지를 제공(기부채납)하거나, 공공시설등 설치제공(기부채납)하는 경우「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」제7조(지구단위계획구역 안의 용적률 계획 및 운용) 및 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름
- ※ 건축법상 공개공지 등 다른 법률에 따른 완화규정은 허용용적률에 다른 법률에 따른 용적률 완화량을 더하여 상한용적률로 산정
- ※ 국토계획법 제78조제7항에 따라 상한용적률 항목을 중첩하여 적용하는 경우로서 국토계획법 시행령에 따른 용도지역별 용적률 최대한도를 초과하는 경우, 도시건축공동위원회 심의를 통해 기반시설 적정성 등 검토
- ※ 상한용적률 인센티브 세부적용방법은 관련법령 및 서울시 관련지침의 내용을 따름

다. 공공시설 조성 및 제공에 관한 결정

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고																			
공공기여에 관한 사항	- 공공기여율 17.5% 이상 ※ 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여율 2.5% 상한용적률 미적용 - 단, 용도지역 상향에 따른 공공기여율 15% 상한용적률 적용 ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 - 공공기여 사항 ① 토지 ② 공공지원시설 ③ 공공시설 등 설치비용 제공	- 공공기여 부담률(순부담율) : 33.7% (환산부지 : 1,038.6㎡) - 공공기여 사항 ① 공공시설(도로) : 3.76억원 - 도로 : 8.0㎡ (신계동 28-36) - 도시계획시설(도로) 내 나진산업(주) 보유토지 기부채납 ② 공공시설 : 335.4억원(환산부지 : 713.52㎡) - 제공위치 : 한강로3가 1 외 3필지 - 제공내용 : 공영주차장, 공공지원시설 - 제공연면적 : 9,668.41㎡ ③ 공공시설 등 설치비용 : 51.2억원 - 균형발전을 위한 자원 투입 : 149억원(10.28%) 중 토지가치상승분 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 공공시설 등 설치비용 제공¹⁾ <table><tr><th colspan="2">구분</th><th>비율</th><th>금액</th></tr><tr><td colspan="2">자치구</td><td>30%</td><td>15.4억</td></tr><tr><td rowspan="2">서울시</td><td>장기미집행</td><td>10%</td><td>5.1억</td></tr><tr><td>균형발전재원</td><td>60%</td><td>30.7억</td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>100%</td><td>51.2억</td></tr></table> 1) 감정평가(2026.07) 시행결과 토지가치상승분 (39,036,635,000원) 범위에서 공공시설 등 설치비용 제공 ※ 2026년 제13차 서울시 도시·건축공동위원회('26.7.22.) 심의결과에 따라 공공기여로 계획한 공공지원시설 (주차장 부지)은 향후 특별계획구역6 등 주변지역과 조화되는 건축계획 수립	구분		비율	금액	자치구		30%	15.4억	서울시	장기미집행	10%	5.1억	균형발전재원	60%	30.7억	합계		100%	51.2억	-
구분		비율	금액																			
자치구		30%	15.4억																			
서울시	장기미집행	10%	5.1억																			
	균형발전재원	60%	30.7억																			
합계		100%	51.2억																			

1) 기부채납 공공시설 채납행정청(관리청) 지정

- 구역명 : 나진10·11동 일대 지구단위계획구역 특별계획구역4
- 위 치 : 용산구 한강로3가 1 외 3필지

■ 기부채납 공공시설 채납행정청(관리청) 지정 조서

구분	시설명	위치	기부채납 공공시설		채납행정청 (관리청)	비고
			토지면적	건축연면적		
1	공영주차장, 공공지원시설	용산구 한강로3가 1 외 3필지	-	9,668.41㎡	용산구	-
합계				9,668.41㎡	-	-

※ 향후 건축 인허가 시 건축계획 변경 등에 따라 건축물의 연면적, 층고, 형태는 조정될 수 있으며, 관리청 및 세부 용도는 서울특별시 기부채납 공공시설 통합관리에 의해 추후 확정함

※ 토지는 특별계획구역6 세부개발계획에서 계획 및 결정

6. 특별계획구역 세부개발계획(종합)

가. 특별계획구역4 세부개발계획

구분			특별계획구역 세부개발계획	비고	
위치			• 한강로3가 1-3 일원	-	
면적			• 3,085.9㎡	-	
용도지역			• 일반상업지역	-	
용도지구			-	-	
가구 및 획지			• 획지 : 3,085.9㎡	-	
건폐율			• 60% 이하 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축 공동위원회 인정시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	공중공공 보행통로 면적제외	
용적률	기준	• 250% 이하		-	
	허용	• 610% 이하		-	
	상한	• 950% 이하		-	
높이			• 120m 이하	-	
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, 공공임대시설, 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) 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(저층부 바닥면적의 50% 이상, 가로변에 접한 외벽길이의 1/2 이상 연접배치) • 운동시설 / 신산업용도		-	
대지 내 공지 및 통로	전면공지		• 대상지 서측 원효로48길, 동측 새창로, 남측 청파로는 인도부속형 전면공지 3m 조성 • 대상지 북측 새창로50길은 차량부속형 전면공지 3m 조성	-	
	공개 공지	공동	• 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 가각부 공개공지 위치 지정 • 용산전자상가 사거리에 개방적인 형태로 조성 • 공중공공보행통로, 공공보행통로 등과 저층부 판매시설 등 가로활성화 용도와 연계 조성하고 일반인의 접근성 및 실효성 제고		
	공중공공 보행통로		• 청파로 변 조성 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	-	
	연결브릿지	새창로 1개소		특별계획구역 6구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획	-
		청파로 1개소		특별계획구역 5구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획	
이면부 1개소		특별계획구역 3구역 연결하는 연결브릿지 설치 계획			
※ 공중공공보행통로 및 연결브릿지 설치는 “용산전자상가 입체보행 가이드라인(안)”을 따름 ※ 연결브릿지는 주변 지역과의 연계성, 공익성 등을 종합적으로 고려하여 협약을 통해 민간에서 운영관리 검토 ※ 연결브릿지는 특별계획구역 간 지형의 고저차와 우선 설치 현황을 고려, 동일레벨에서 연결될 수 있도록 설치					

구분	특별계획구역 세부개발계획	비고																		
건축선 건축한계선	• 청파로 변 및 이면부 3m	-																		
교통처리계획	• 청파로 변 등 차량출입불허구간 설정 (지침도 참조)	-																		
공공기여에 관한 사항	• 공공기여 부담률(순부담율) : 33.7% (환산부지 : 1,038.6㎡) • 공공기여 사항 ① 공공시설(도로) : 3.76억원 - 도로 : 8.0㎡ (신계동 28-36) - 도시계획시설(도로) 내 나진산업(주) 보유토지 기부채납 ② 공공시설 : 335.4억원(환산부지 : 713.52㎡) - 제공위치 : 한강로3가 1 외 3필지 - 제공내용 : 공영주차장, 공공지원시설 - 제공연면적 : 9,668.41㎡ ③ 공공시설 등 설치비용 : 51.2억원 - 균형발전을 위한 자원 투입 : 149억원(10.28%) 중 토지가치상승분 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 공공시설 등 설치비용 제공¹⁾ <table border="1" data-bbox="445 846 978 981"> <thead> <tr> <th>구분</th><th>비율</th><th>금액</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>자치구</td><td>30%</td><td>15.4억</td></tr> <tr> <td>서울시</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>장기미집행</td><td>10%</td><td>5.1억</td></tr> <tr> <td>균형발전자원</td><td>60%</td><td>30.7억</td></tr> <tr> <td>합계</td><td>100%</td><td>51.2억</td></tr> </tbody> </table> 1) 감정평가(2026.07) 시행결과 토지가치상승분(39,036,635,000원) 범위에서 공공시설 등 설치비용 제공 ※ 2026년 제13차 서울시 도시·건축공동위원회('26.7.22.) 심의결과에 따라 공공기여로 계획한 공공지원시설(주차장 부지)은 향후 특별계획구역6 등 주변지역과 조화되는 건축계획 수립	구분	비율	금액	자치구	30%	15.4억	서울시			장기미집행	10%	5.1억	균형발전자원	60%	30.7억	합계	100%	51.2억	-
구분	비율	금액																		
자치구	30%	15.4억																		
서울시																				
장기미집행	10%	5.1억																		
균형발전자원	60%	30.7억																		
합계	100%	51.2억																		
기타	• 주거비율 : 「건축법 시행령」별표1 제2호의 공동주택 건축 시 지상 연면적의 50% 이하 (전용 60㎡ 이하, 전체 20% 이상) • 특별계획구역간 유연한 통합 허용 • 녹화공간 20% 이상 확보 ※서울시 관련부서와 협의하여 토심, 수종, 식재수량 등 구체적 계획 적정성 검토 • 세부개발계획 수립 시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지 • 준공 전 신산업용도, 입체보행통로 등 세부개발계획 항목의 구현 및 운영에 대한 구체적인 계획 제출	-																		

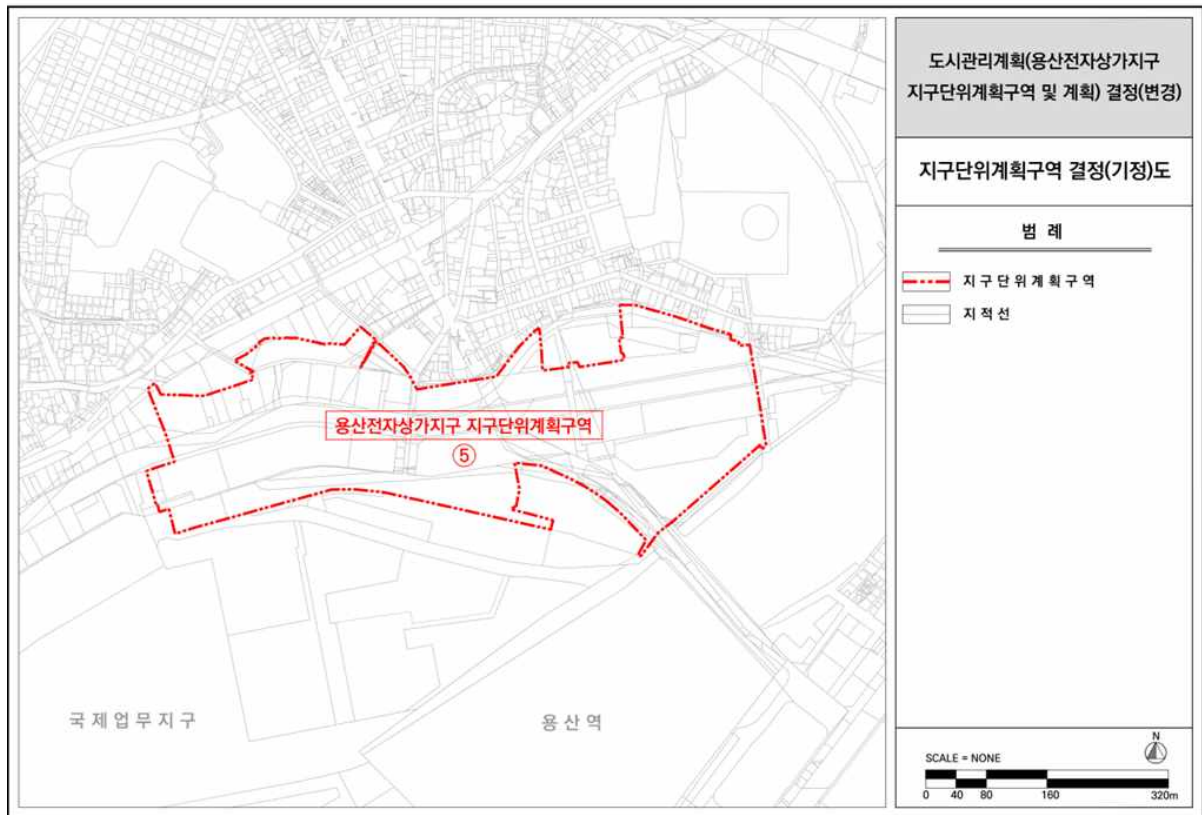
V. 관계도면 : 붙임 참조

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

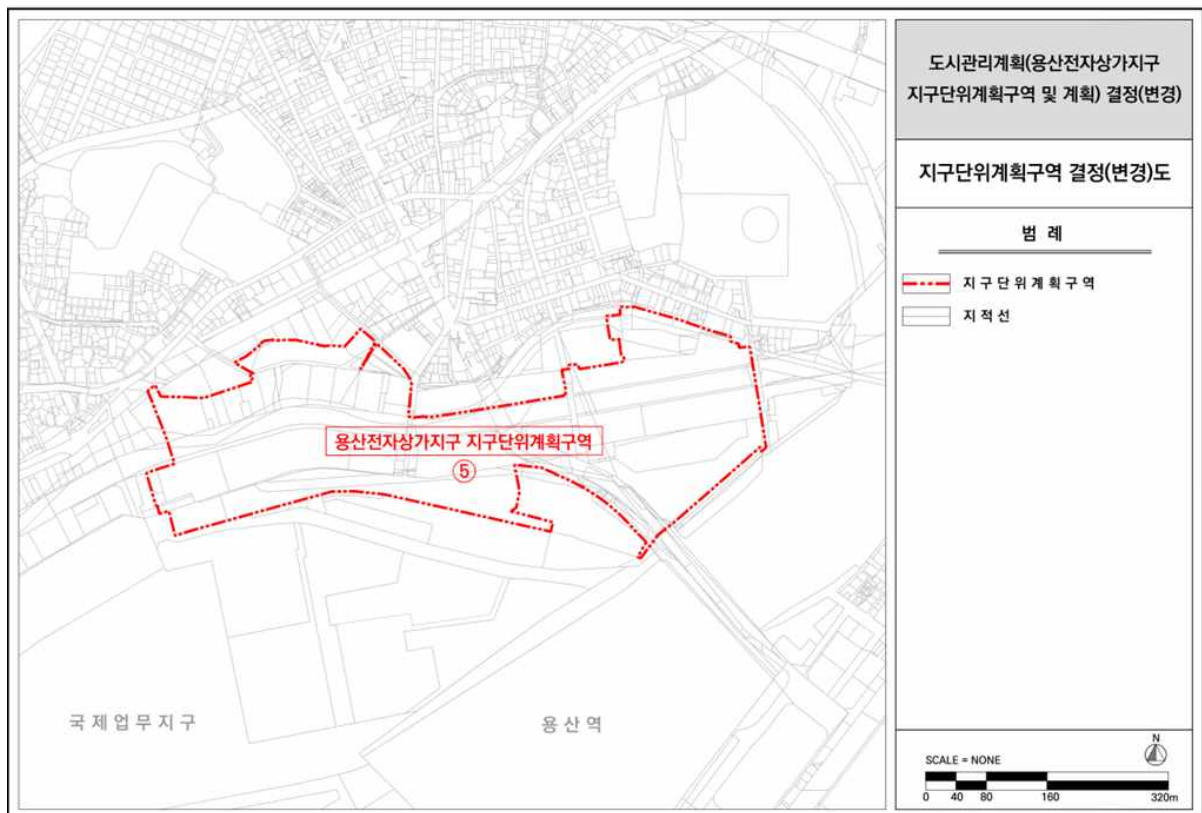
VI. 열람장소 : 서울특별시 도시관리과(2123-8386) 및 용산구 도시계획과(2199-7412)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

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

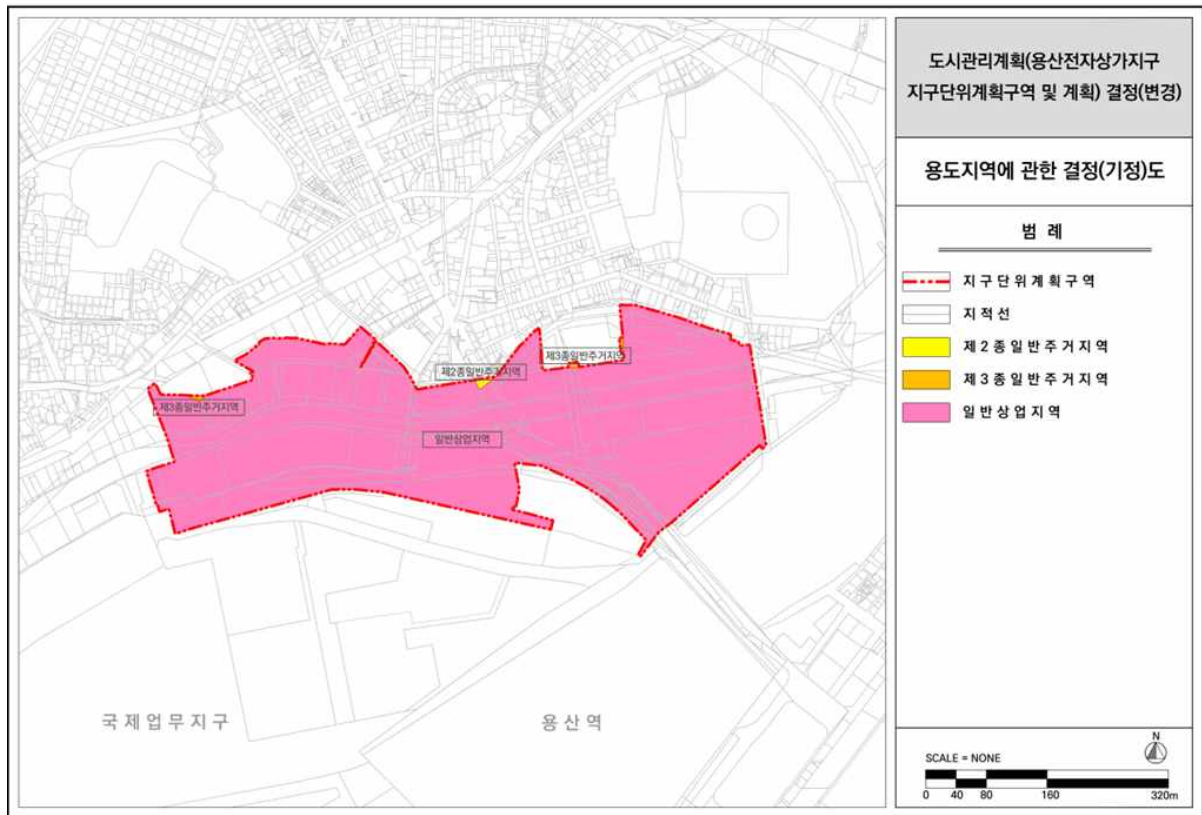
■ [용산전자상가지구 지구단위계획구역] - 지구단위계획구역 결정(기정)도



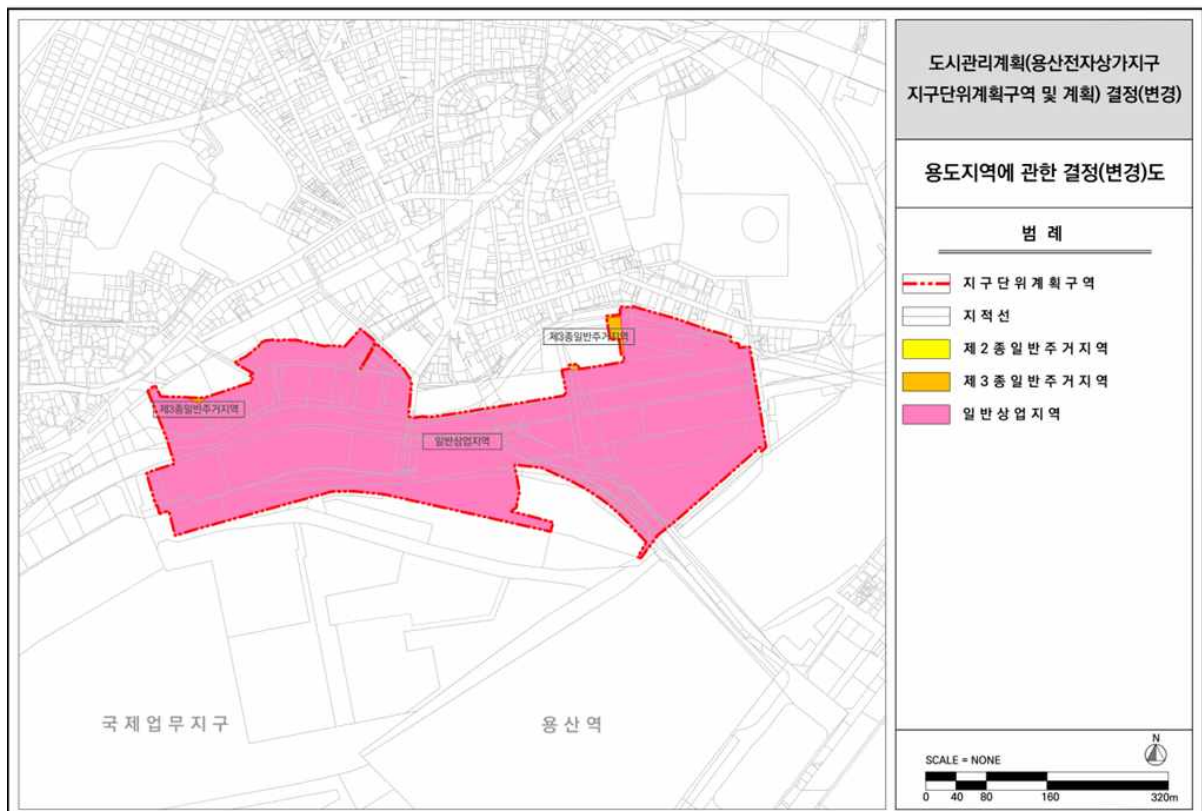
■ [용산전자상가지구 지구단위계획구역] - 지구단위계획구역 결정(변경)도



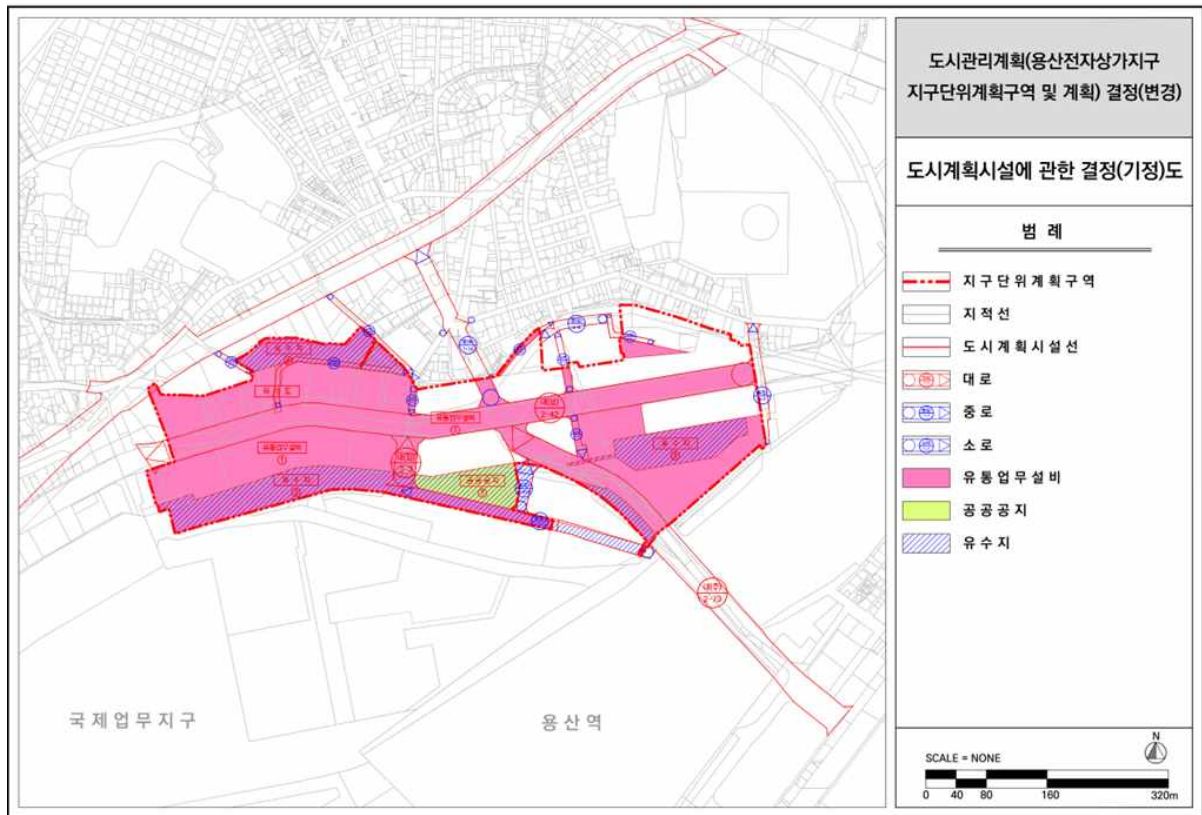
■ [용산전자상가지구 지구단위계획구역] - 용도지역에 관한 결정(기정)도



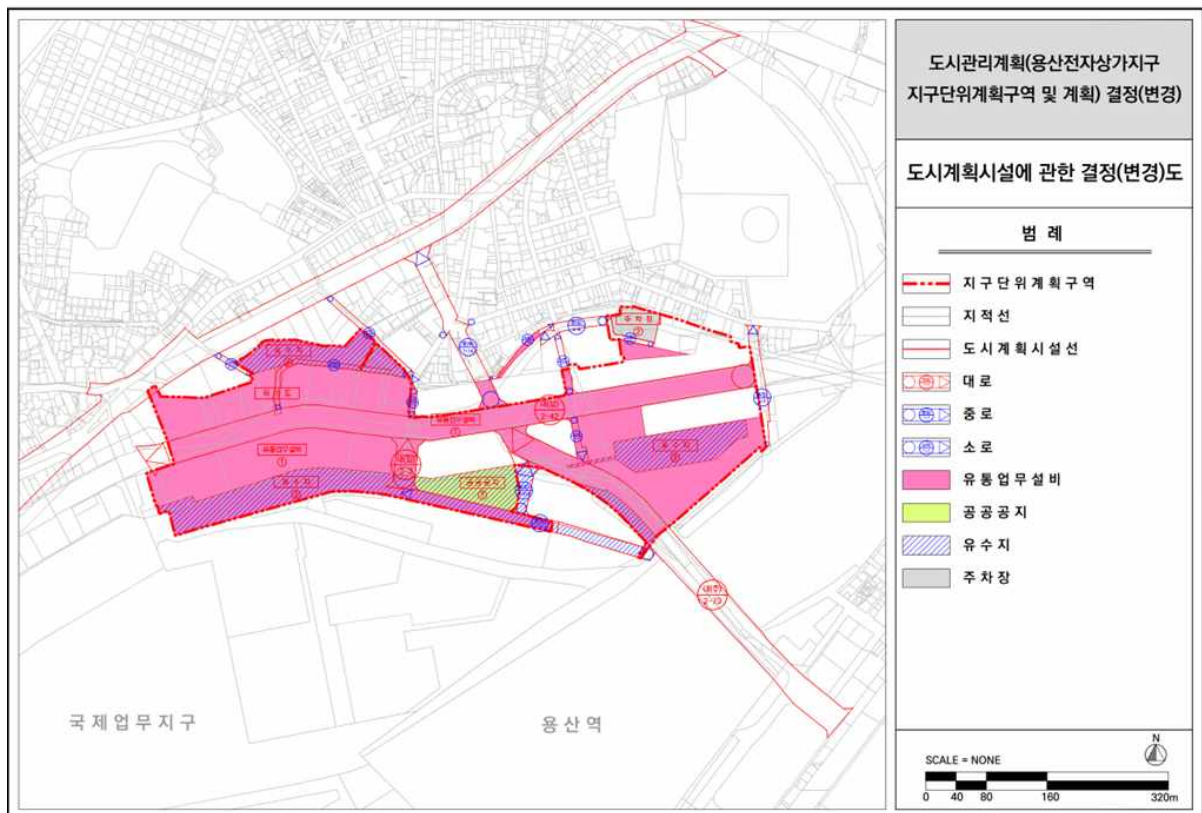
■ [용산전자상가지구 지구단위계획구역] - 용도지역에 관한 결정(변경)도



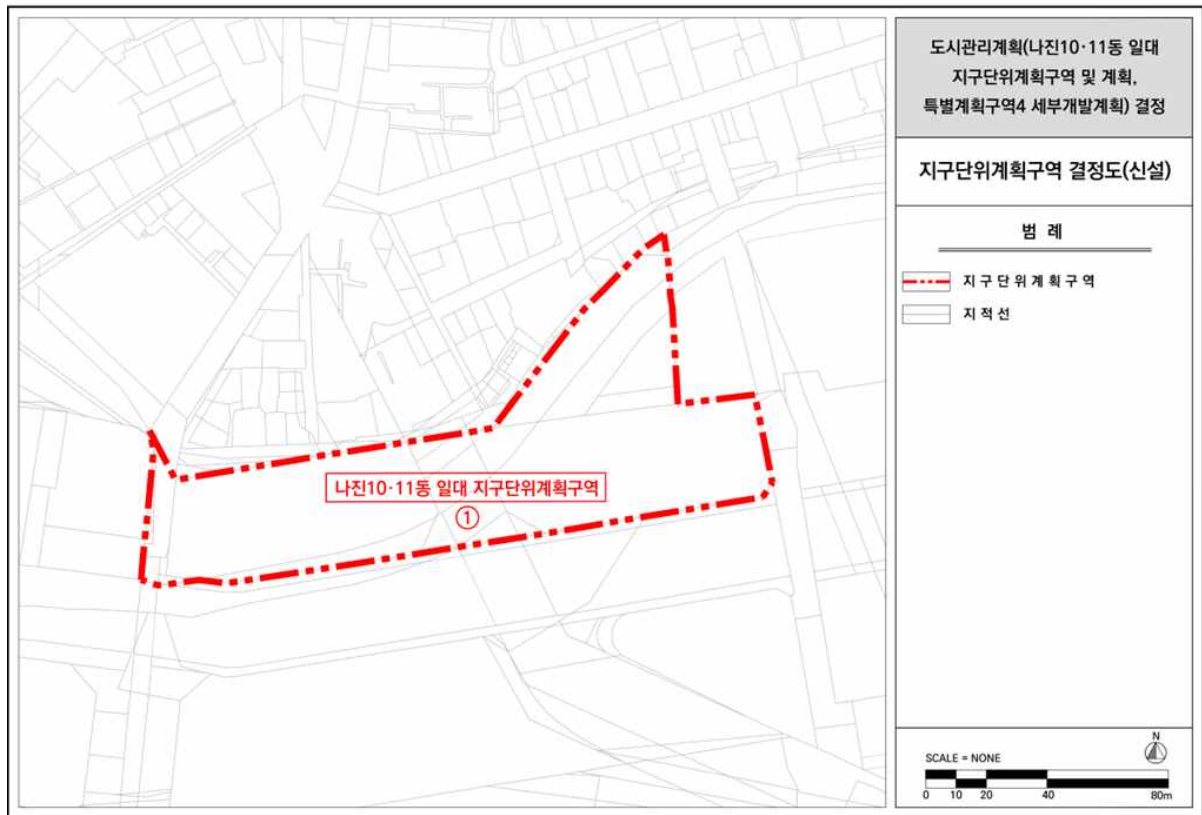
■ [용산전자상가지구 지구단위계획구역] - 도시계획시설에 관한 결정(기정)도



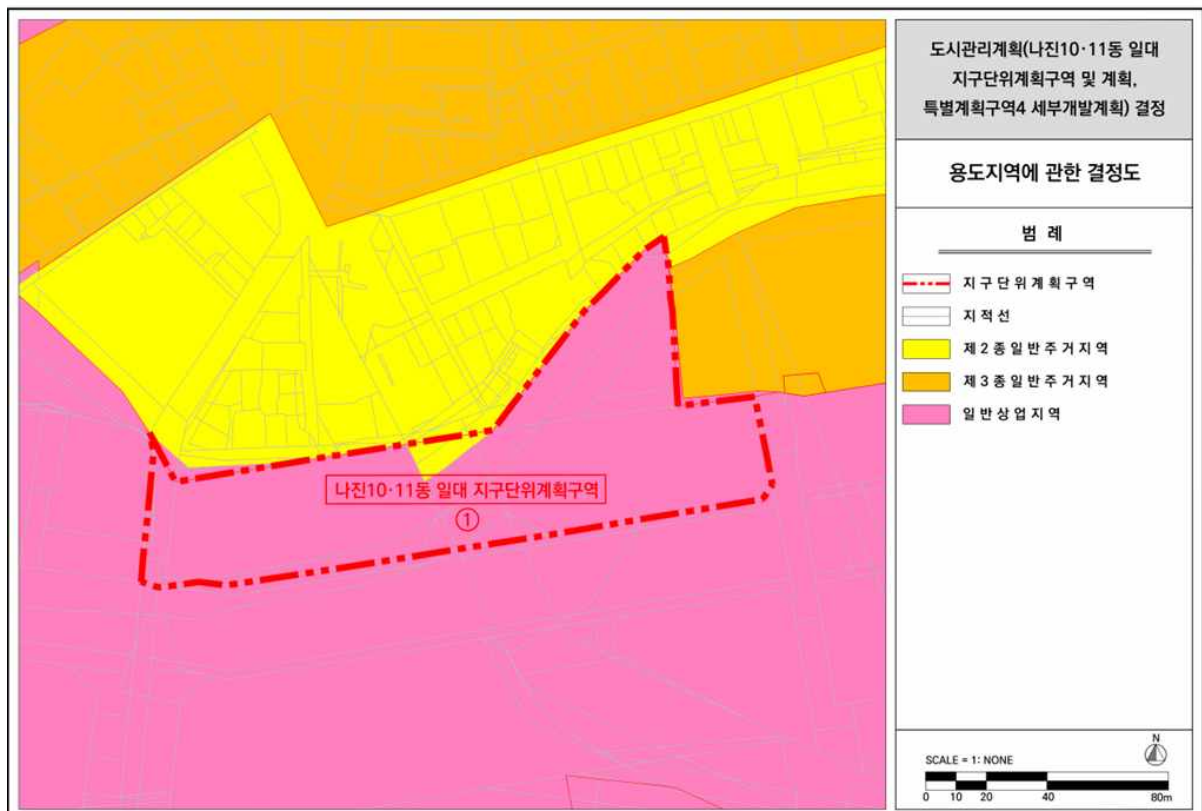
■ [용산전자상가지구 지구단위계획구역] - 도시계획시설에 관한 결정(변경)도



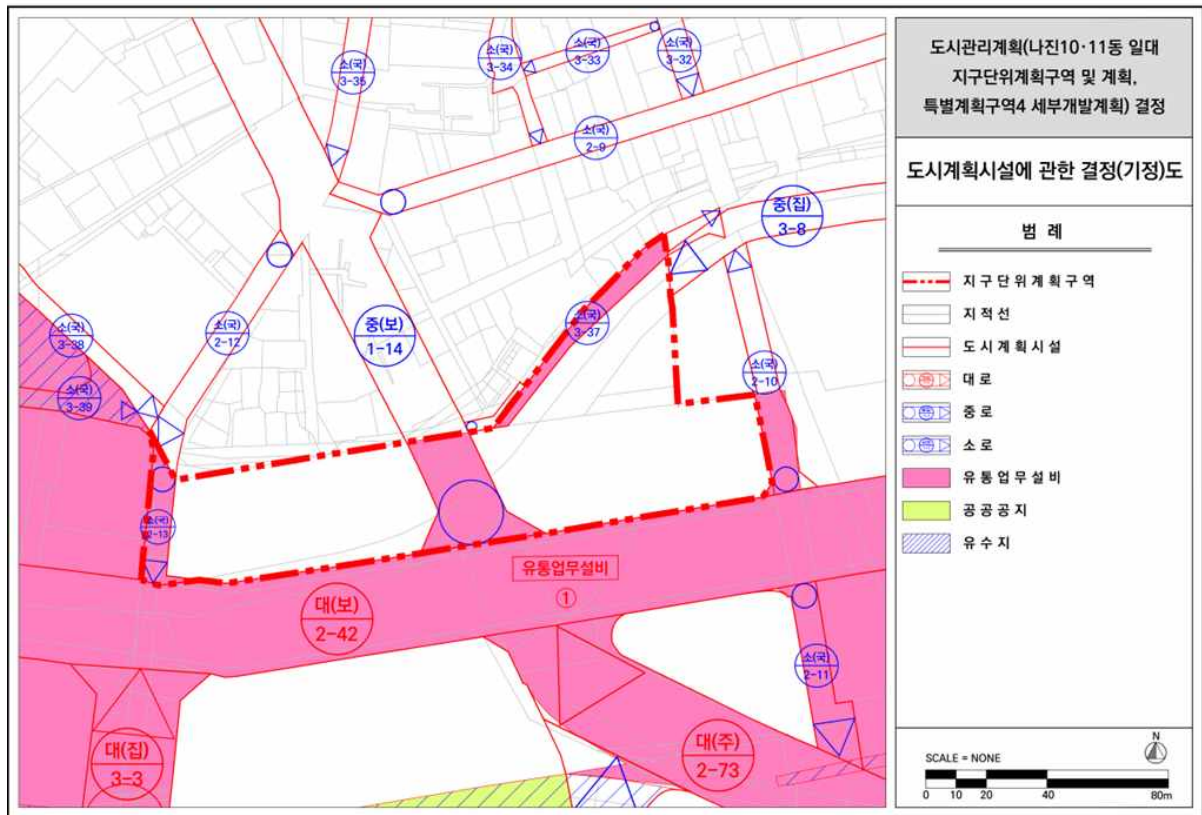
■ [나진10·11동 일대 지구단위계획구역] - 지구단위계획구역 결정도(신설)



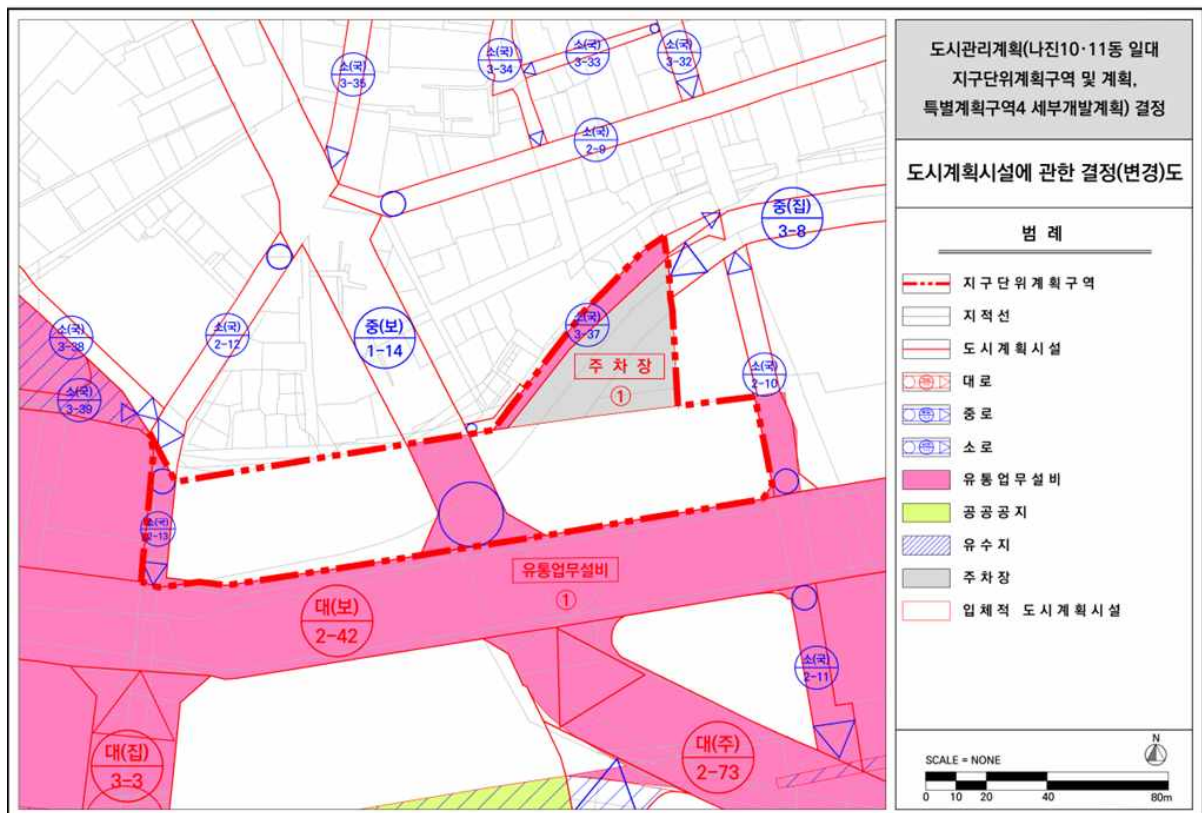
■ [나진10·11동 일대 지구단위계획구역] - 용도지역에 관한 결정도(변경없음)



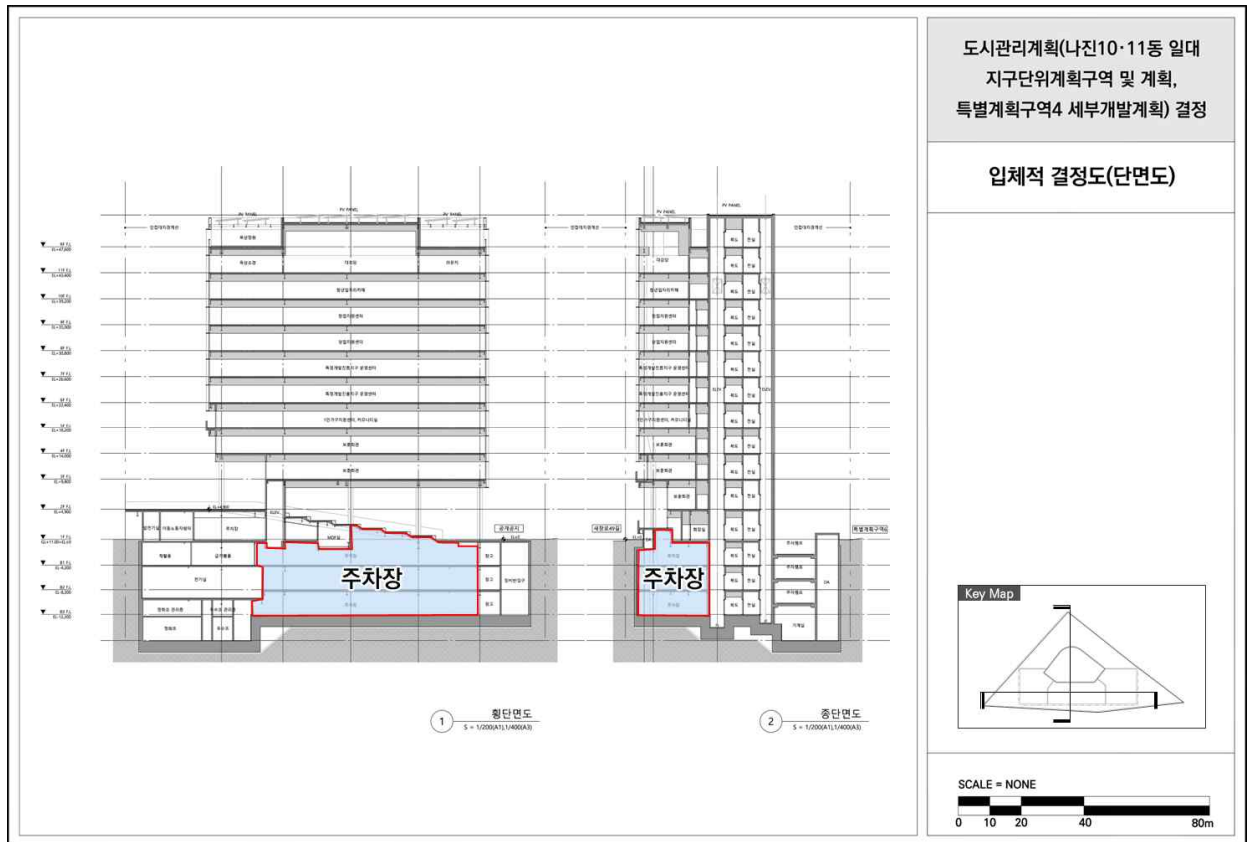
■ [나진10·11동 일대 지구단위계획구역] - 도시계획시설에 관한 결정(기정)도



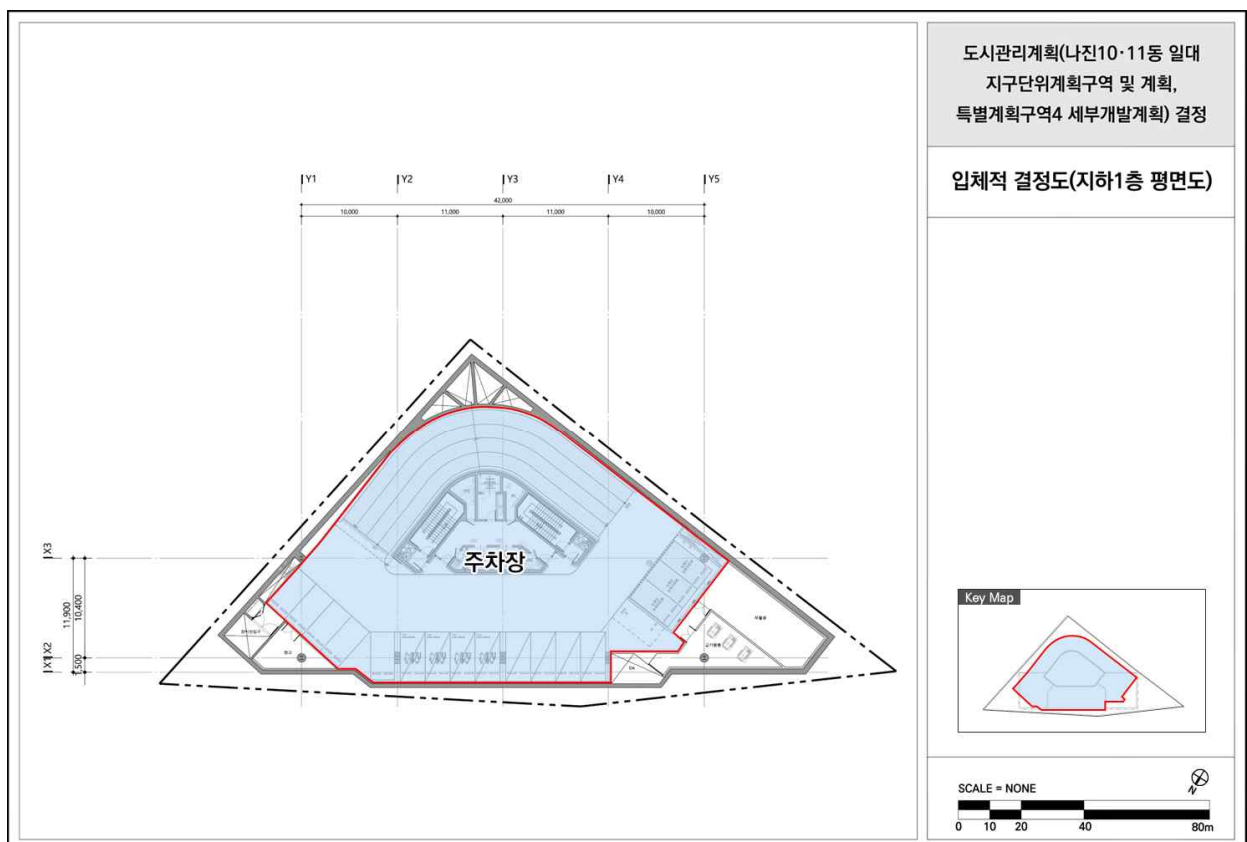
■ [나진10·11동 일대 지구단위계획구역] - 도시계획시설에 관한 결정(변경)도



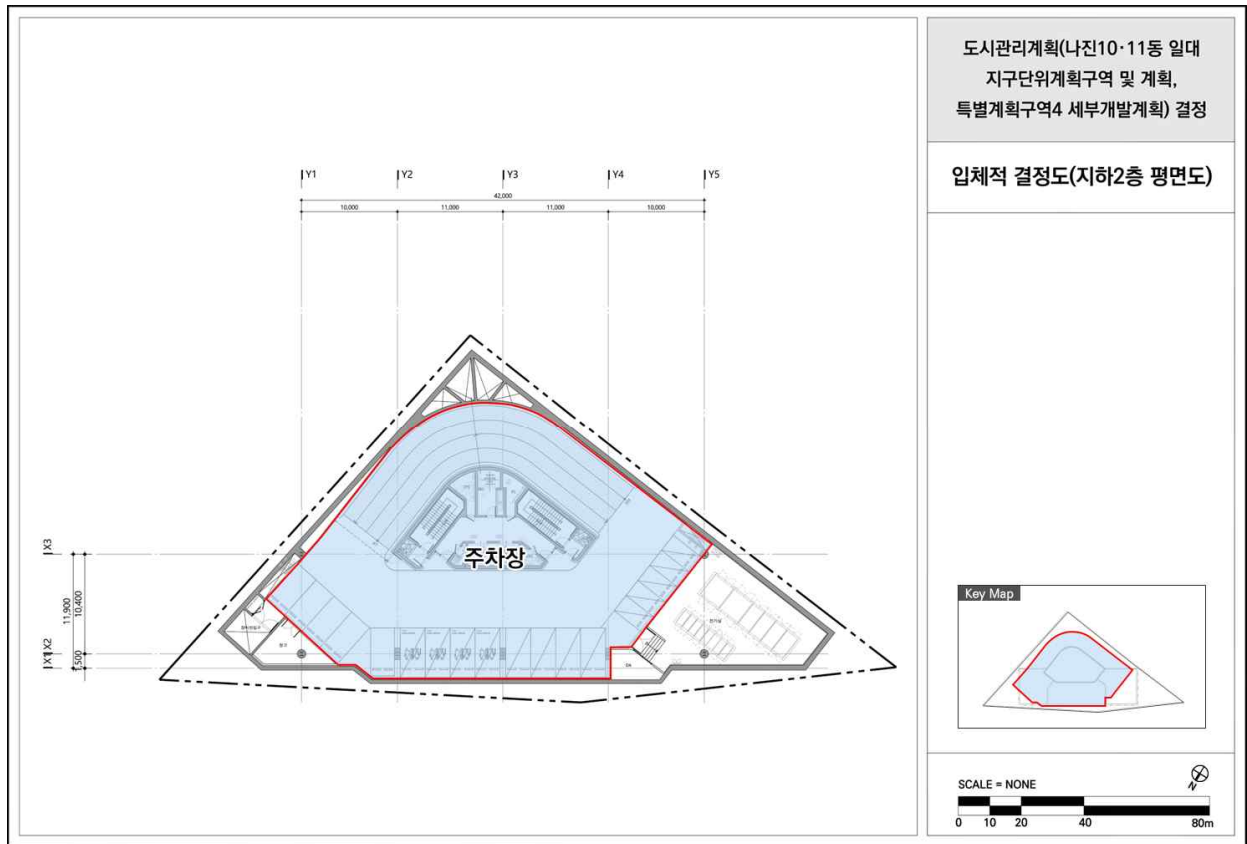
■ [나진10·11동 일대 지구단위계획구역] - 입체적 결정도(단면도)



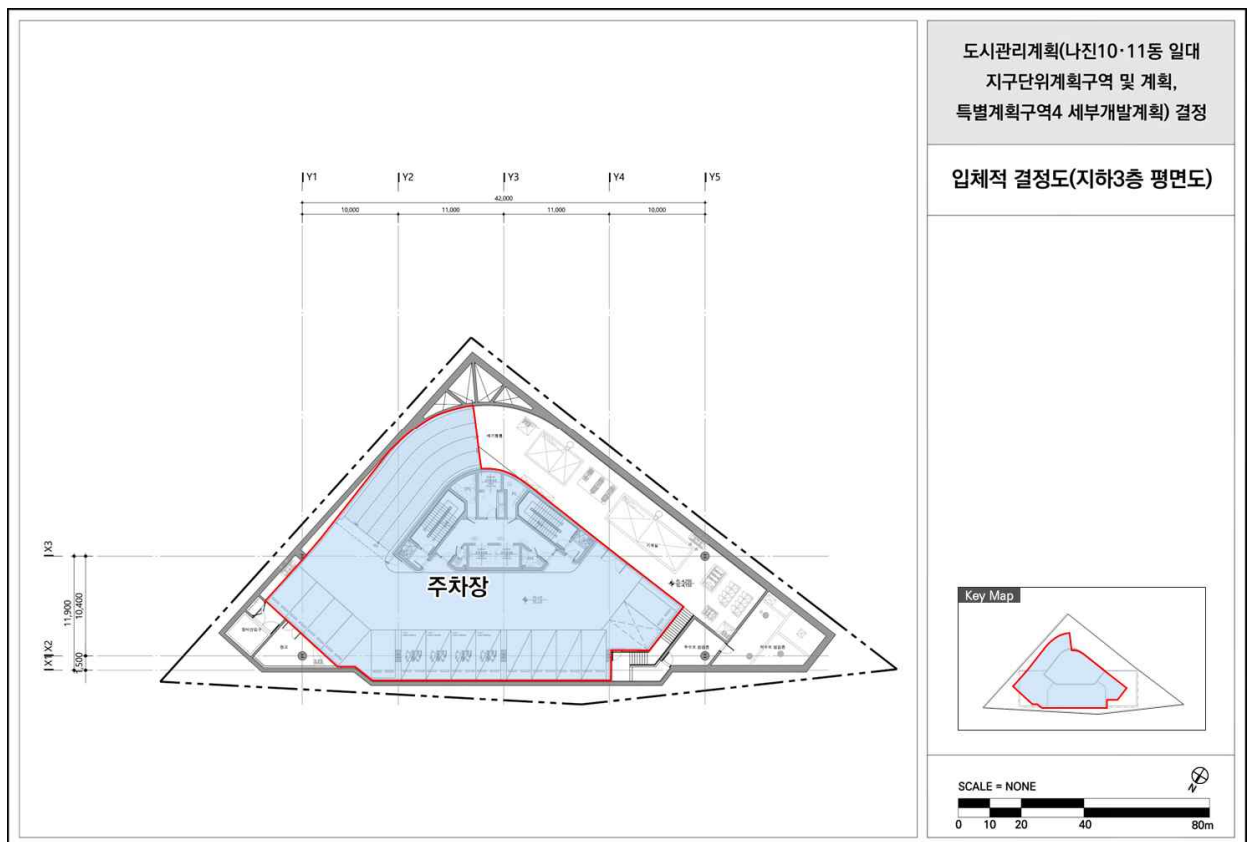
■ [나진10·11동 일대 지구단위계획구역] - 입체적 결정도(지하1층 평면도)



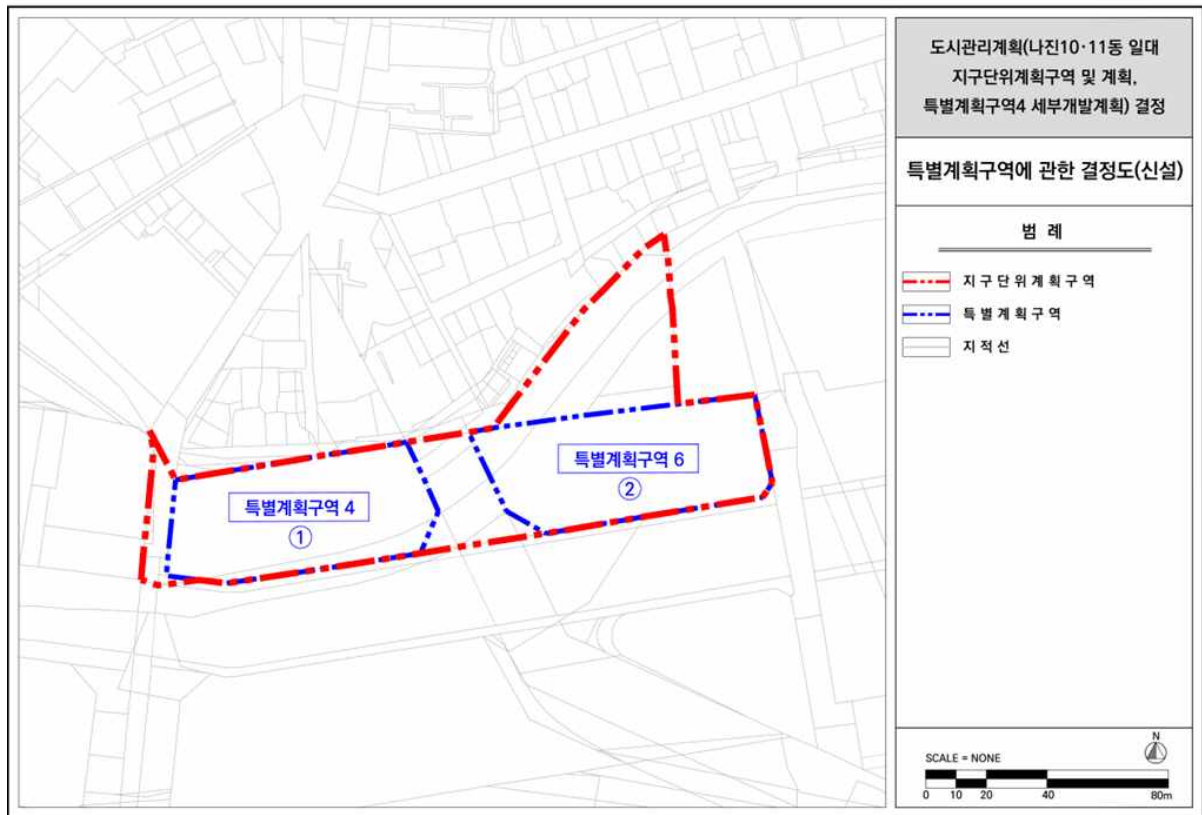
■ [나진10·11동 일대 지구단위계획구역] - 입체적 결정도(지하2층 평면도)



■ [나진10·11동 일대 지구단위계획구역] - 입체적 결정도(지하3층 단면도)



■ [나진10·11동 일대 지구단위계획구역] - 특별계획구역에 관한 결정도(신설)



■ [나진10·11동 일대 지구단위계획구역] - 세부개발계획 종합결정도(신설)

