

I. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

- ① 지구단위계획구역 결정(변경)조서
- ② 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서
- ③ 건축계획에 관한 결정(변경)조서
- ④ 기타사항에 관한 결정(변경)조서

I. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

① 지구단위계획구역 결정(변경)조서

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	1	용산 지구단위계획구역	중구 봉래동 ~ 용산구 한강로일대	3,472,357.81	감) 134,349.9	3,338,007.91	서고 제2001-229호 (‘01.7.10.)	-

■ 변경사유서

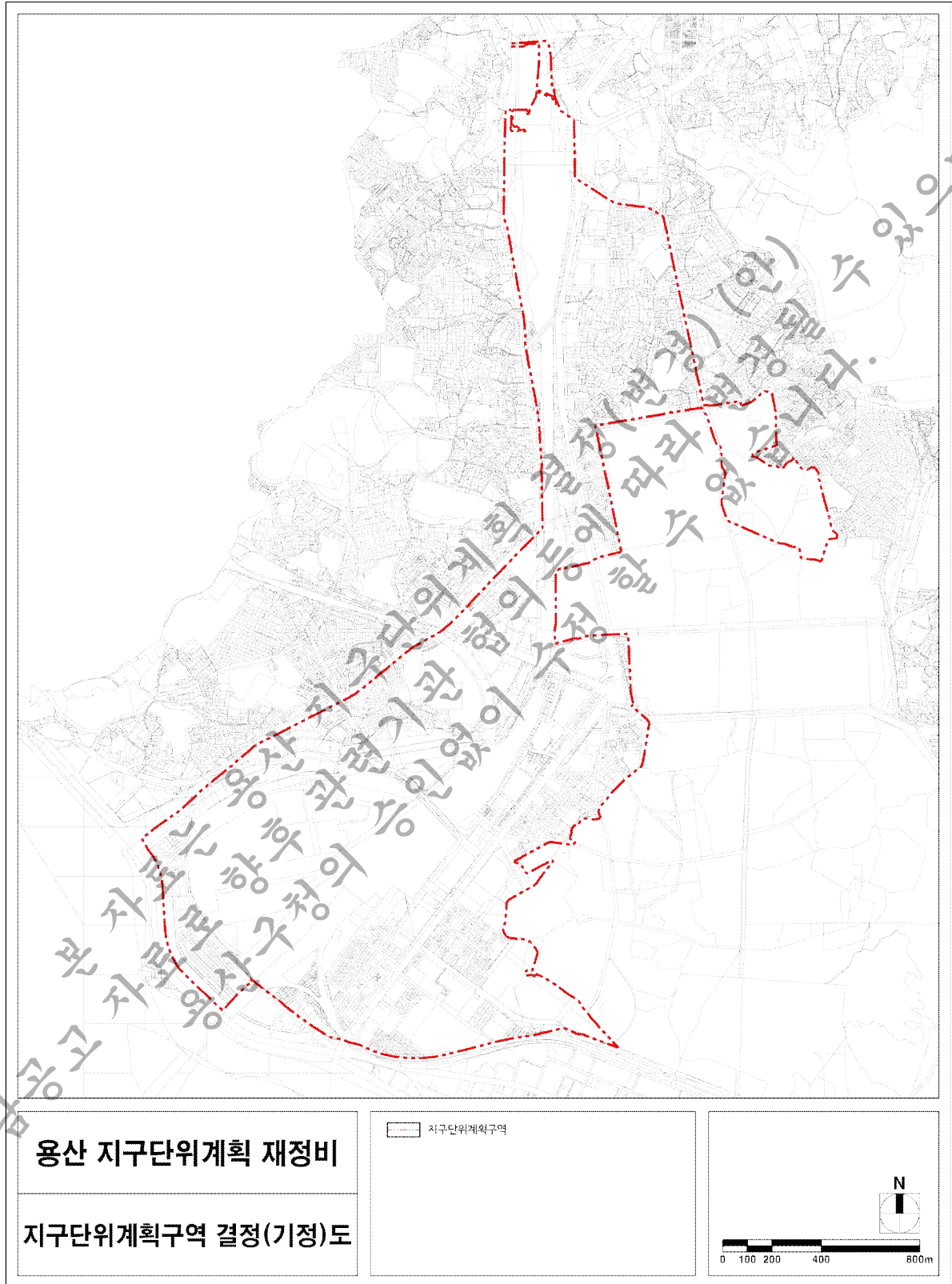
도면 표시번호	구역명	변경내용	변경사유
1	용산 지구단위계획구역	- 구역계 변경 - 면적 : 3,472,357.81㎡ → 3,338,007.91㎡ (감 134,349.9㎡)	방위사업청부지의 용산공원 정비구역에 편입됨에 따라 구역 제척 (감 134,349.9㎡)

※ 용산공원 정비구역 종합기본계획 변경계획 고시(국토교통부고시 제 2022-454호(‘22.8.10.))에 따라 방위사업청 부지가 용산공원 정비구역으로 추가편입 됨

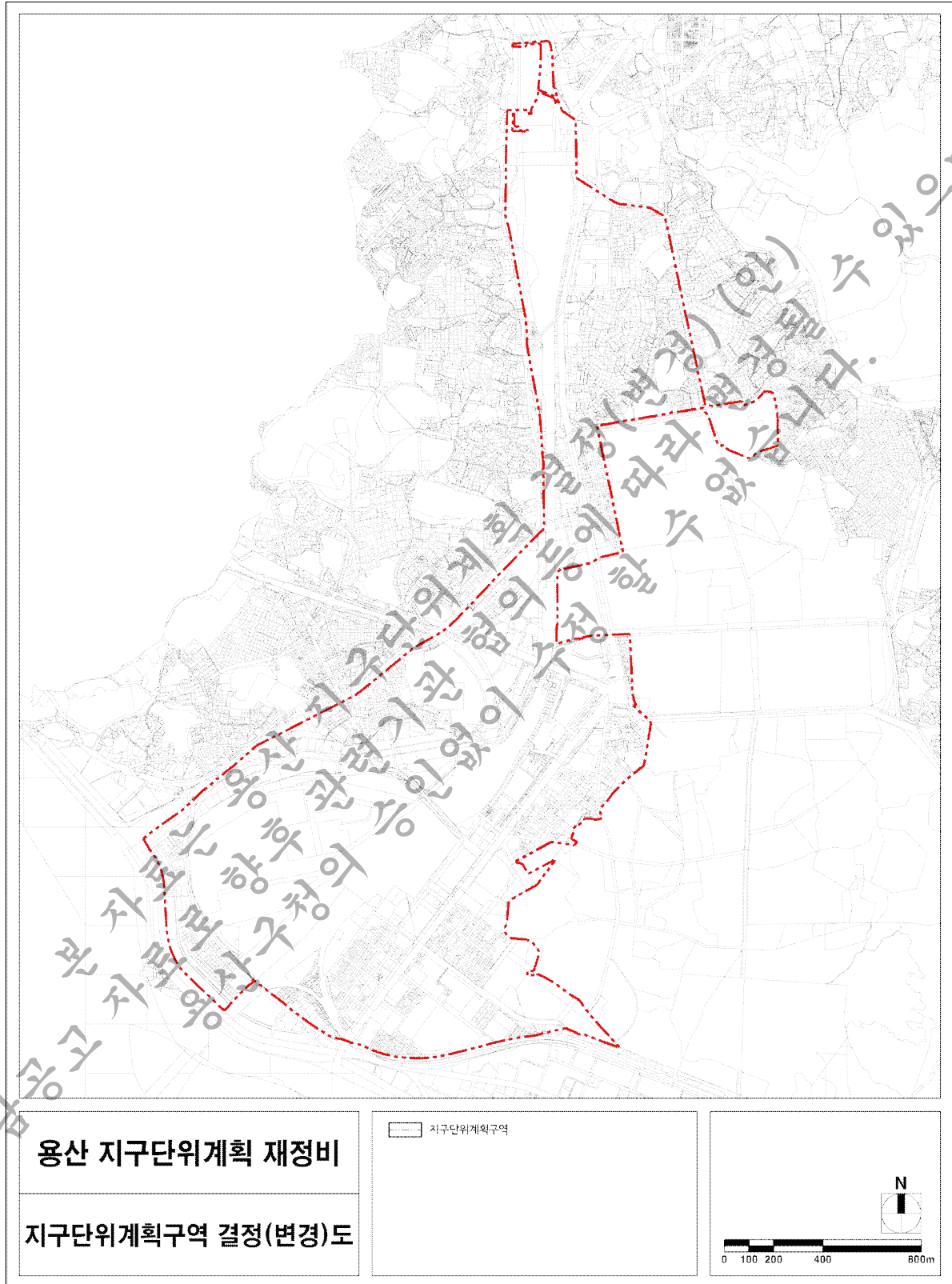
※ 용산 지구단위계획구역 내 전자상가지구 면적 : 148,844.3㎡(변경없음)

〈이 하 여 백〉

■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



■ 지구단위계획구역 결정(변경)도

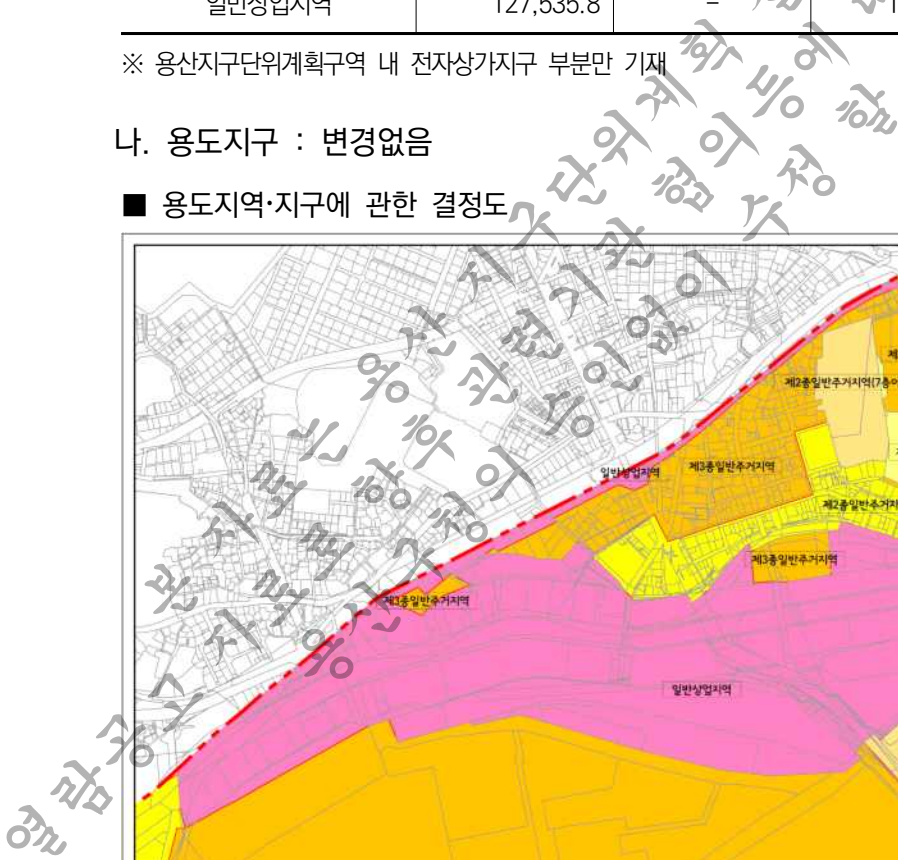


1. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

■ 용도지역 결정조서

※ 용산지구단위계획구역 내 전자상가지구 부분만 기재

■ 용도지역·지구에 관한 결정도



2. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설 : 변경

(1) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	2	42	30	보조간선 도로	815 (780)	한강로2가 (중로3-7)	한강로3가 (대2-5)	일반도로	건고 제198호 (‘71.4.7.)	-
기정	대로	2	73	30~36	주간선 도로	605 (240)	한강로2가 (광로3-9)	한강로3가 (대로2-42)	일반도로	건고 제561호 (‘85.12.23.)	-
기정	대로	3	3	27	집산도로	65	한강로3가 23-1	한강로3가 16-42	일반도로	서고 제177호 (‘87.3.19.)	-
기정	중로	1	14	20~40 (20)	보조간선 도로	2800 (38)	용산시장 (입구)	마포구 대흥동	일반도로	총고 제722호 (‘36.12.26.)	-
기정	중로	3	313	13	집산도로	70	한강로3가 23-1	한강로3가 2-8	일반도로	서고 제177호 (‘87.3.19.)	혁신지구
기정	중로	2	314	15	집산도로	340 (329)	한강로3가 23-1	한강로3가 23-1	일반도로	서고 제177호 (‘87.3.19.)	용산전자 상가변
기정	소로	2	10	8	국지도로	82 (36)	한강로3가 (대2-42)	한강로3가 (중3-8)	일반도로	서고 제638호 (‘87.9.16.)	-
기정	소로	2	11	8	국지도로	60	한강로3가 (대2-42)	한강로3가 (대2-73)	일반도로	건고 제332호 (‘85.7.31.)	-
변경	중로	3	A	14	국지도로	60	한강로3가 (대2-42)	한강로3가 (대2-73)	일반도로	건고 제332호 (‘85.7.31.)	-
기정	소로	2	13	8	국지도로	40	신계동 42-12	신계동 (대2-42)	일반도로	-	-
기정	소로	3	37	4	국지도로	100	신계동 (중1-14)	신계동 33-3	일반도로	서고 제881호 (‘87.12.14.)	-
기정	소로	3	39	6	국지도로	260	한강로3가 16-31	신계동 42-4	일반도로	서고 제881호 (‘87.12.14.)	-

※ 도로연장에서 () 는 구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-11	중로 3-A	• 변경 : 구역 내 도로 확폭	• 도로 선형 정형화 및 원활한 차도 확보

나. 공간시설 : 변경없음

(1) 공공공지 : 변경없음

■ 공공공지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
합계	-	-	-	200.0	-	200.0	-	-
기정	⑧	공공공지	한강로3가 40-992번지 일대	200.0	-	200.0	서고제142호 (14.04.17)	용산관광 버스터미널 특별계획구역

다. 유통 및 공급시설 : 변경

(1) 유통업무설비 : 변경

■ 유통업무설비 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	유통업무설비	한강로2가 15일대	119,703.1	감) 178.0	119,525.1	건고제332호 (85.07.31)	국유지 지적정계기준 변경

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 토지 및 건축물 소유권에 따른 일부 도시계획시설 선 조정	• 토지 및 건축물 소유자 동일 부지 일부 포함되어 불합리한 도시계획시설선 조정

라. 방재시설 : 변경없음

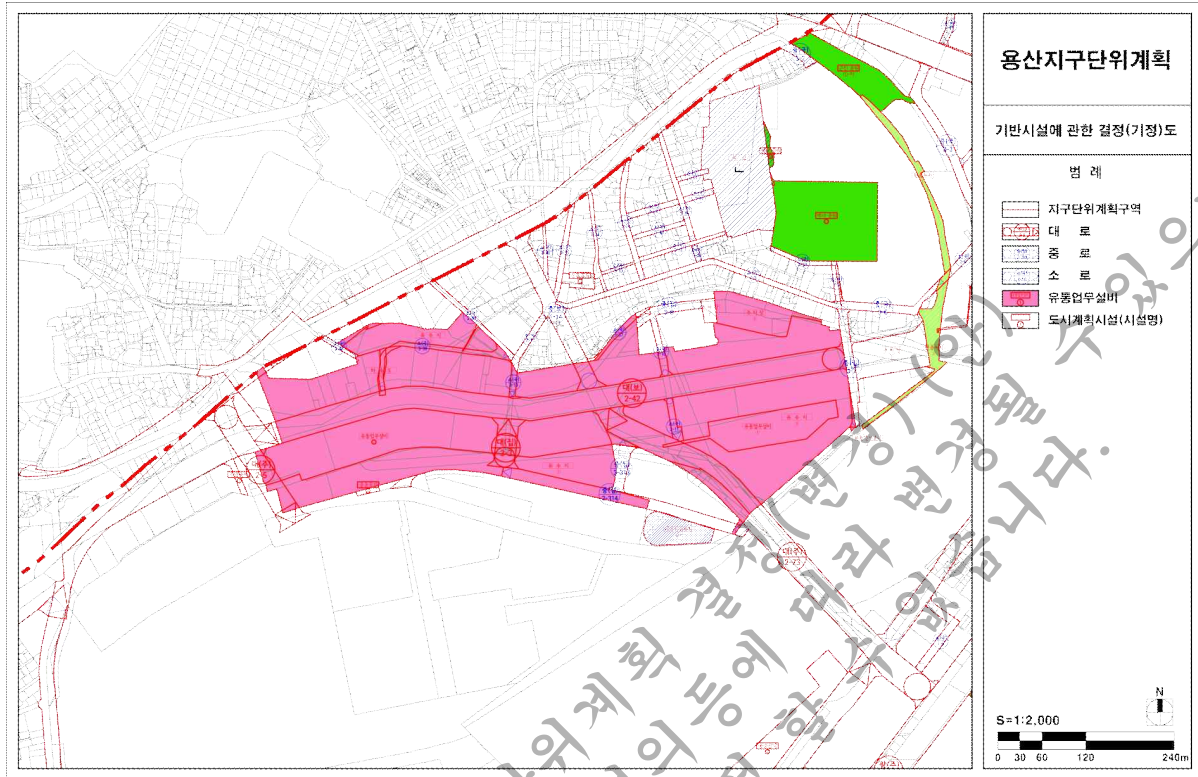
(1) 유수지 : 변경없음

■ 유수지 결정조서

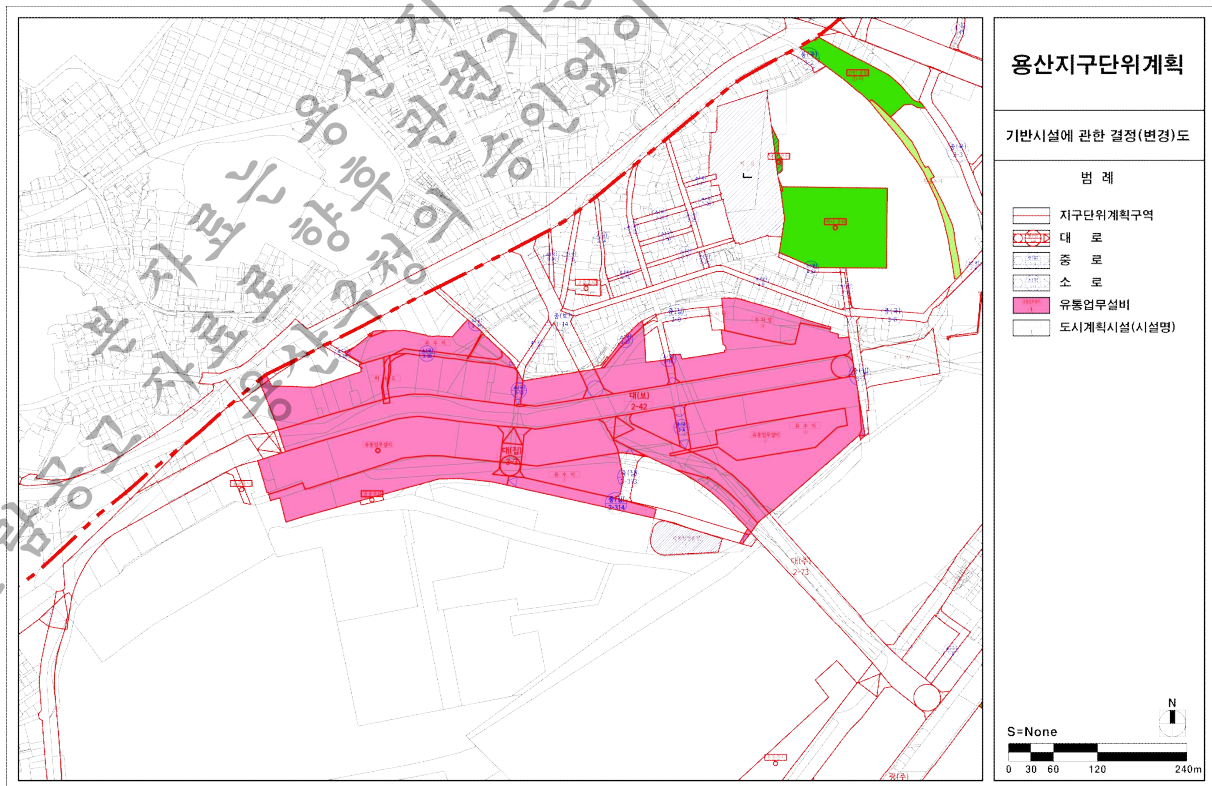
구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
합계		-	-	45,064.0	-	45,064.0	-	-
기정	①	유수지	한강로3가 19-2일대	30,635.0	-	30,635.0	건고제579호 (74.02.07)	-
기정	②	유수지	원효로3가 50-1일대	7,130.0	-	7,130.0	건고제579호 (74.02.07)	-
기정	③	유수지	청파로20길 34일대	7,299.0	-	7,299.0	건고제579호 (71.09.30)	-

<이 하 여 백>

■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



3. 친환경 및 방재안전에 관한 결정(변경)조서

가. 친환경계획 : 신설

항목	세분	세부계획기준		비고
환경 친화 에너지 효율화	우수디자인	15%p		-
	장수명주택	우수등급 이상	10%p	-
	녹색건축물 인증	최우수	6%p	-
		우수	3%p	-
	건축물 에너지 효율등급	1++	6%p	-
		1+	3%p	-
	신·재생 에너지 공급률	20% 초과	3%p	건축물의 총에너지사용량 중 신·재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율
		20% 이하 15% 초과	2%p	
		15% 이하 10% 초과	1%p	
	지능형 건축물	1등급	15%p	-
		2등급	12%p	
		3등급	9%p	
		4등급	6%p	

나. 방재안전계획 : 해당사항 없음

- 서울시 안전관리 기본계획, 서울시, 풍수해저감 종합계획, 재해지도, 산사태 발생 우려지역 조사 및 취약지역 지정·관리 지침, 방재지구, 방화지구, 화재경계지구의 7가지 계획 중 2가지에 해당

구분		계획 내용		비고
		적용위치	적용기준	
자연재해 대책법	재해지도 (침수관련)	원효로1가 43-8, 121-48 일대 및 원효로변 일대 한강로2가 한강대로변 일대 한강로3가 신용산지하차도 일대	침수예상구역에 대해서는 빗물관리시설 설치, 옥상녹화, 자연지반 보존, 녹색주차장에 대한 허용용적률 인센티브를 중점인센티브로 계획하여 침수방지 저감대책 마련	-
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	방화지구 (화재관련)	한강대로변, 백범로변, 원효로변, 후암시장, 남영시장	[건축법 제51조(방화지구 안의 건축물)] 건축물의 주요구조부와 지붕·외벽을 내화 구조로 하여야 함	-

4. 지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정(변경)조서

가. 지역(역사)자산 보전·활용계획

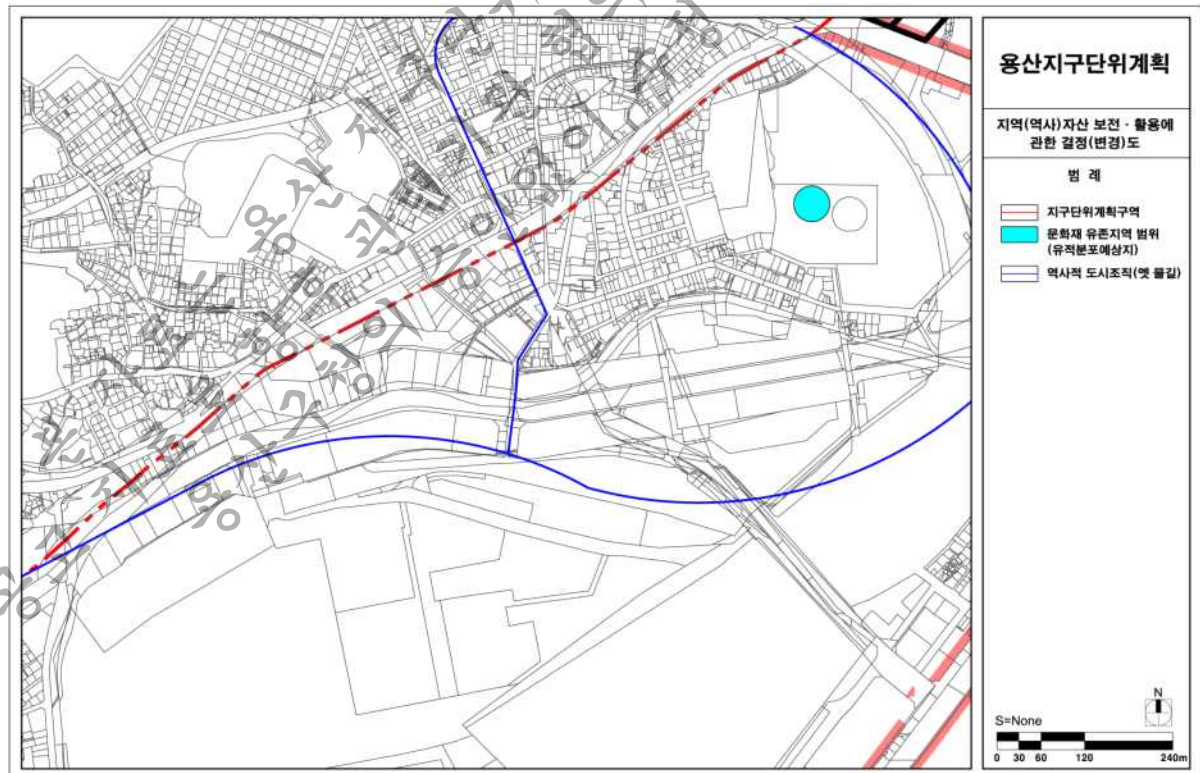
- 지역(역사)자산 조사는 문화재, 근대문화유산, 서울미래유산 등 8가지로 구분됨
- 용산 지구단위계획구역은 문화재(국가등록문화재) 및 기타 지역자산(매장문화재)에 해당되며, 역사유산(흔적)남기기 가이드라인(2013)의 관리지침을 따름

구분	계획 내용		비고
	적용위치	적용기준	
도시조직/경관	옛물길 (도면참조)	• 적용대상 : 지형, 옛물길, 옛길, 필지 등의 도시조직을 대상 • 남기기 방법 : 보존 및 보전·활용을 원칙으로 함 - 옛 물길과 연계하여 오픈스페이스 조성	-

※ 문화재공간정보서비스(<http://gis-heritage.go.kr>)에 따라 적용위치 확인

※ 지표조사보고서에 매장문화재가 존재하는 것으로 표시된 지역으로, 이 지역에 대한 발굴조사가 완료되었을 경우 해당사항 없음

■ 지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정(변경)도



③ 건축계획에 관한 결정(변경)조서

※ 용산지구단위계획구역 내 전자상가지구 부분만 기재

1. 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 최대개발규모

구분		계획내용	비고
기정	간선부	• 3,000㎡ 이하	-
	이면부		
변경	간선부	• 3,000㎡ 이하	-
	이면부	• 최대개발규모 1,000㎡ 이하에서 유형별 분류에 따른 차등 적용 • 지역별 특성에 따른 최대개발규모 차등 적용 - 선형필지 : 300㎡ 이하 - 용산공원변 : 500㎡ 이하 - 일반 주택지 : 500㎡ 이하 - 한강로변 일반관리구역 : 1,000㎡ 이하	지역별 특성에 따라 차등 적용

※ 기존대지 및 획지, 특별계획구역 제외

※ 최대개발규모 적용 예외

- 단일 필지의 최대개발규모 초과 시
- 기 공동개발 된 필지

나. 공동개발

구 분	적용위치	계획기준
공동개발 (지정)	도면참조	• 간선도로변에서 이면도로 진입유도(차량출입 불허구간 등)가 필요한 필지 • 맹지형 또는 세장형, 부정형 필지 • 단일 건축행위가 불가능한 35㎡미만 필지
공동개발 (권장)		• 공동개발(권장) 최소화
자율적 공동개발	도면참조	• 지구단위계획 지침에 의해 공동개발이 계획되지 않은 필지도 최대개발규모를 초과하지 아니하는 범위 안에서 자율적(선택적) 공동개발 가능 • 자율적 공동개발을 적용함에 있어서 가급적 대지가 정형화 되도록 계획 하며, 아래의 경우 자율적 공동개발 불가함 (단, 구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 허용) 1. 부정형 필지가 형성되는 경우 2. 인접필지가 맹지 또는 부정형 등 개발이 불합리하다고 인정되는 경우 3. 공동개발 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우
필지분할 가능성	도면참조	• 대지 형태의 정형화 및 이용 효율성 제고를 위해 필지 분할을 권장 • 도로 등 장래 도시계획시설로 확보하고자 계획된 필지 - 필지분할선을 기준으로 대지 분할 후 공공시설 또는 기반시설 제공

다. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경)조서

(1) 지정

■ 전자상가지구

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
전1	12,412.7	한강로2가	14-18대	1,209.9	-	-	-
			15-2대	7,316.4	-	-	-
			15-37대	144.3	-	-	-
			15-38도	2.7	-	-	-
			15-39대	300.8	-	-	-
			413대	3,432.8	-	-	-
전2	26,635.3	한강로3가	3-1제	5.8	-	-	-
			15-13대	6,262.5	-	-	-
			15-14제	332.2	-	-	-
			15-19대	2,465.7	-	-	-
			15-46대	977.5	-	-	-
			15-47대	484.6	-	-	-
			15-48유	58.2	-	-	-
			15-49유	31.7	-	-	-
			15-50유	22.1	-	-	-
			15-51대	333.9	-	-	-
			16-1유	6,728.9	-	-	-
			16-5대	206.6	-	-	-
			16-8대	8,684.0	-	-	-
			16-10유	22.1	-	-	-
			16-14대	12.0	-	-	-
			16-15대	5.8	-	-	-
			16-16대	7.5	-	-	-
전3	5,594.3	한강로3가	1천	363.8	-	-	-
			1-1대	2,965.6	-	-	-
			1-8천	531.1	-	-	-
			2-1천	160.1	-	-	-
		신계동	82대	939.9	-	-	-
			28-33천	438.5	-	-	-
전4	1,992.9	한강로3가	45-3대	195.3	-	-	-
전5	3,085.9	한강로3가	3-23대	1,992.9	-	-	-
전6	10,875.2	한강로3가	28-7대	2,726.6	-	-	-
			1-3대	359.3	-	-	-
전6	10,875.2	한강로3가	2-8대	5,694.5	-	-	-
			2-22대	131.5	-	-	-
			14-1천	101.2	-	-	-
전7	382.0	한강로3가	22-1유	858.6	-	-	-
			23-1유	4,089.4	-	-	-
전8	23,509.8	한강로3가	40-991잡	182.0	-	-	-
			40-992대	200.0	-	-	-
전8	23,509.8	한강로3가	16-9대	9,044.3	-	-	-

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
			16-26대	4,134.0	-	-	-
			16-27대	27.6	-	-	-
			16-46대	2,907.4	-	-	-
			16-115천	93.2	-	-	-
			19-2유	1,246.3	-	-	-
			19-4제	238.0	-	-	-
			22-1유	2,028.3	-	-	-
			22-3도	15.3	-	-	-
			22-5도	0.3	-	-	-
			22-7제	26.4	-	-	-
			23-1유	1,826.0	-	-	-
			23-3제	82.6	-	-	-
			24-4유	231.4	-	-	-
			25-1제	56.5	-	-	-
			25-2유	1,552.2	-	-	-
전9	34,722.0	한강로3가	16-12천	134.2	787.2	공동개발 지정	-
			16-18대	532.0			-
			24-3제	121.0			-
			30대	163.1	217.3	공동개발 지정	-
			30-1대	54.2			-
			16-48대	1,209.7	-	-	-
			16-49대	1,744.5	-	-	-
			16-58대	1,192.1	-	-	-
			16-60대	906.7	-	-	-
			16-81대	991.8	-	-	-
			16-85대	1,632.8	-	-	-
			16-88대	1,308.4	-	-	-
			16-91대	1,094.4	-	-	-
			16-94대	415.9	-	-	-
			31-1대	22,912.8	-	-	-
전10	8,950.6	한강로3가	31-2제	308.4	-	-	-
			16-20대	34.4	-	-	-
			16-28대	166.6	-	-	-
			16-29대	238.0	-	-	-
			16-30대	381.2	-	-	-
			16-114대	1.8	-	-	-
		원효로3가	51-15대	992.7	-	-	-
			51-29대	1,416.9	-	-	-
			51-30대	1,580.4	-	-	-
			51-46대	52.1	-	-	-
			51-49도	2.0	-	-	-
		신계동	42-5제	1.6	-	-	-
			43-8대	1,136.8	-	-	-
			43-18대	1,604.5	-	-	-
			43-19대	495.2	-	-	-

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)		계획내용	비고
		동	지번	필지	소계		
			43-20대	212.0	-	-	-
			43-21대	165.3	-	-	-
			43-22대	469.1	-	-	-
전11	15,202.9	한강로3가	16-31대	114.0	-	-	-
			16-32대	91.6	-	-	-
			16-33대	21.5	-	-	-
			16-35대	0.7	-	-	-
			16-114대	19.0	-	-	-
			51-54대	216.8	-	-	-
			51-55대	427.6	-	-	-
		원효로3가	50-1유	796.7	-	-	-
			50-2제	102.5	-	-	-
			50-3유	49.6	-	-	-
			51-4유	3,105.0	-	-	-
			51-5유	284.4	-	-	-
			51-6유	109.9	-	-	-
			51-23대	568.6	-	-	-
			51-28대	2,989.0	-	-	-
			51-31대	876.8	-	-	-
			51-32대	956.4	-	-	-
			51-33대	953.7	-	-	-
			51-34대	549.5	-	-	-
전11	15,202.9	원효로3가	51-35대	226.4	-	-	-
			51-37대	992.0	-	-	-
			51-43대	82.2	-	-	-
			51-46대	40.0	-	-	-
			51-47대	16.1	-	-	-
			51-48대	26.2	-	-	-
			51-50대	2.6	-	-	-
			51-53대	75.6	-	-	-
			52-2대	178.0	-	-	-
			52-9구	395.4	-	-	-
		신계동	52-10전	24.5	-	-	-
			52-11구	51.0	-	-	-
			42-1구	276.3	-	-	-
			42-2제	9.9	-	-	-
			42-3구	53.9	-	-	-
			42-4유	377.7	-	-	-
			42-13구	76.3	-	-	-
			43-1유	65.5	-	-	-
전12	3,892.1	원효로3가	53-5대	2,001.1	-	-	-
			53-14내	3.7	-	-	-
			56-4대	1,883.9	-	-	-
			57-2도	3.4	-	-	-

(2) 변경

■ 전자상가지구

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)	계획내용	비고
		동	지번	공부면적		
전1	12,412.7	한강로2가	14-18대	1,209.9	특별계획구역 ⑧ (나진 17,18)	유통업무설비
			15-2대	7,316.4		
			15-38도	2.7		
			15-39대	300.8		
		한강로3가	3-1제	165.6	-	-
		신계동	6-24잡	98.8		
		한강로2가	15-37대	144.3		
		한강로2가	413대	3,432.8		
전2	26,635.3	한강로2가	15-19대	2,465.7	특별계획구역 ⑨ (농협)	유통업무설비
			15-46대	977.5	특별계획구역 ⑩ (나진 19,20)	유통업무설비
			15-13대	6,262.5		
			15-36유	150.9	특별계획구역 ⑪ (선인상가)	유통업무설비
			15-47대	484.6		
			15-51대	333.9		
			16-5대	206.6		
			16-8대	8,684.0		
			16-14대	12.0		
			16-15대	5.8		
			16-16대	7.5		
			17-3유	1.6		
			17-7유	25.6		
			17-8유	17.1		
			15-14제	332.2	-	유통업무설비
			15-48유	58.2	-	유통업무설비
			15-49유	31.7	-	유통업무설비
			15-50유	22.1	-	유통업무설비
			16-1유	6,728.9	-	유통업무설비
			16-10유	22.1	-	유통업무설비
전3	5,594.3	한강로3가	1-1대	2,965.6	특별계획구역 ⑥ (나진 14)	유통업무설비
		신계동	45-3대	195.3		
		한강로3가	1천	363.8	-	-
			1-8천	531.1	-	유통업무설비
			2-1천	160.1	-	유통업무설비
			82대	939.9	-	-
		신계동	28-33천	438.5	-	유통업무설비

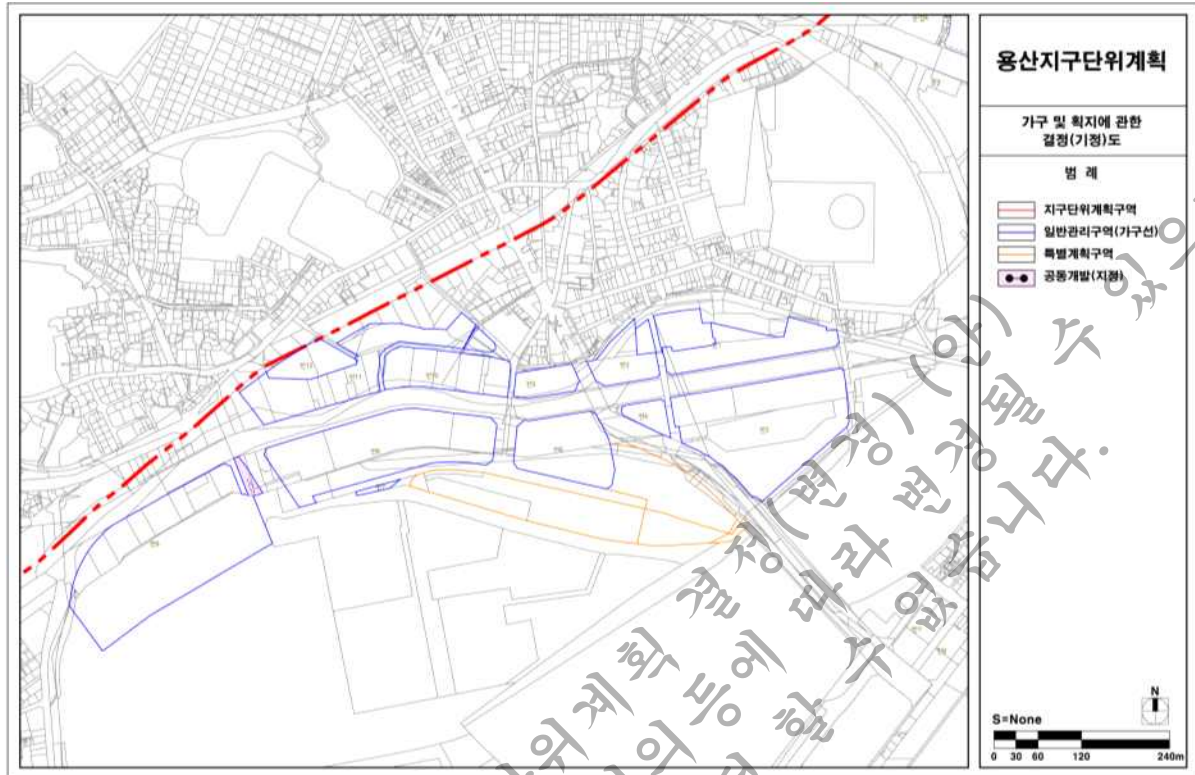
가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)	계획내용	비고
		동	지번	공부면적		
전4	1,992.9	한강로3가	3-23대	1,992.9	특별계획구역 ⑦ (나진 15)	유통업무설비
전5	3,085.9	신계동	28-7대	2,726.6	특별계획구역 ④ (나진 10,11)	유통업무설비
		한강로3가	1-3대	359.3		
전6	10,875.2	한강로3가	2-8대	5,694.5	특별계획구역 ⑤ (나진 12,13)	유통업무설비
			2-22대	131.5		
			14-1천	101.2	-	유통업무설비
			22-1유	858.6	-	유통업무설비
			23-1유	4,089.4	-	유통업무설비
전7	382.0	한강로3가	40-991잡	182.0	-	-
			40-992대	200.0	-	-
전8	23,509.8	한강로3가	16-9대	9,044.3	특별계획구역 ① (전자랜드)	유통업무설비
			16-26대	4,134.0		
			16-27대	27.6		
			16-46대	2,907.4		
			16-112대	139.2		
			16-115천	93.2		
			22-5도	0.3		
			24-4유	231.4	-	유통업무설비
			19-2유	1,246.3		
			19-4제	238.0		
			22-1유	2,028.3		
			22-3도	15.3		
			22-7제	26.4		
			23-1유	1,826.0		
			23-3제	82.6		
			25-1제	56.5		
			25-2유	1,552.2		
전9	34,722.0	한강로3가	16-12천	134.2	공동개발 지정	-
			16-18대	532.0		
			24-3제	121.0		
			30대	163.1	공동개발 지정	-
			30-1대	54.2		
			16-48대	1,209.7	-	-
			16-49대	1,744.5	-	-
			16-58대	1,192.1	-	-
			16-60대	906.7	-	-
			16-81대	991.8	-	-

가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)	계획내용	비고
		동	지번	공부면적		
			16-85대	1,632.8	-	-
			16-88대	1,308.4	-	-
			16-91대	1,094.4	-	-
			16-94대	415.9	-	-
			31-1대	22,912.8	-	-
			31-2제	308.4	-	-
전10	8,950.6	한강로3가	16-20대	34.4	특별계획구역 ③ (원효상가)	유통업무설비
			16-28대	166.6		
			16-29대	238.0		
			16-30대	381.2		
			16-114대	1.8		
		원효로3가	51-15대	992.7		
			51-29대	1,416.9		
			51-30대	1,580.4		
			51-46대	52.1		
			51-49도	2.0		
		신계동	42-5제	1.6		
			43-8대	1,136.8		
			43-18대	1,604.5		
			43-19대	495.2		
			43-20대	212.0		
			43-21대	165.3		
			43-22대	469.1		
전11	15,202.9	한강로3가	16-31대	114.0	특별계획구역 ② (전자랜드 별관)	유통업무설비
			16-32대	91.6		
			16-33대	21.5		
			16-35대	0.7		
			16-114대	19.0		
		원효로3가	51-23대	568.6		
			51-28대	2,989.0		
			51-31대	876.8		
			51-32대	956.4		
			51-33대	953.7		
			51-34대	549.5		
			51-35대	226.4		
			51-43대	82.2		
			51-48대	26.2		
			51-52대	99.9		

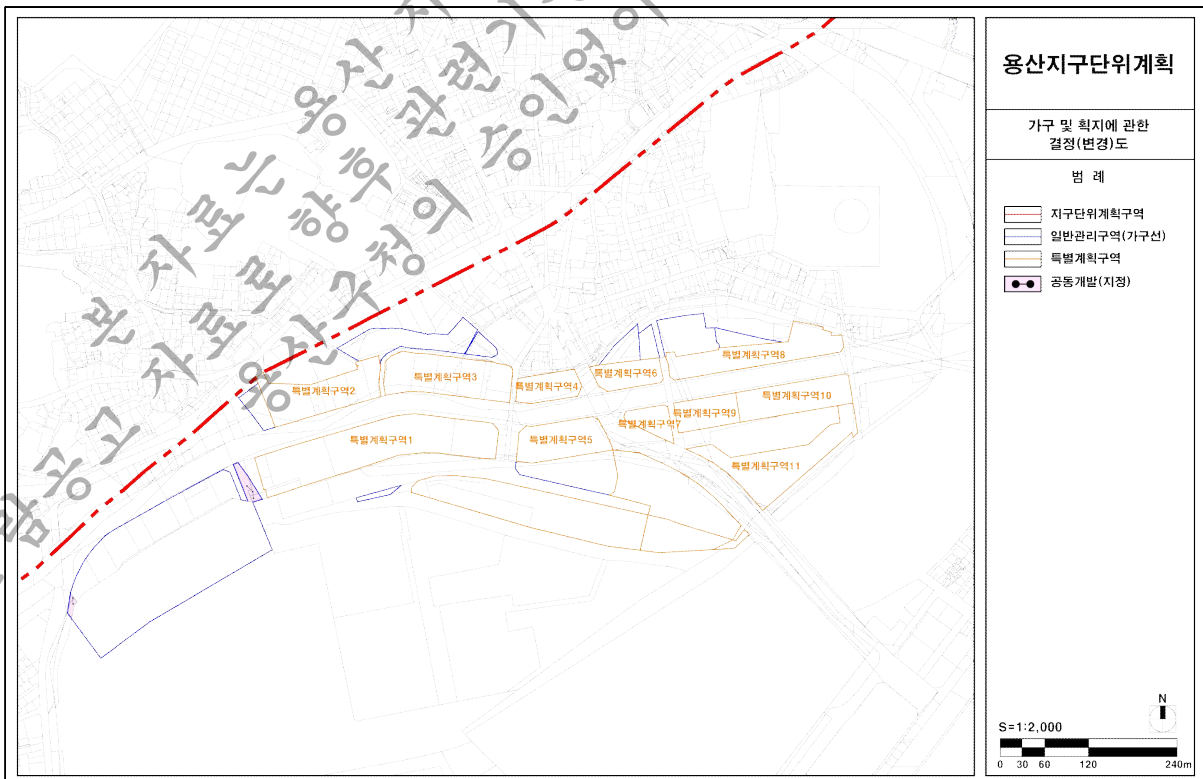
가구 번호	면적 (㎡)	위치		면적(㎡)	계획내용	비고
		동	지번	공부면적		
			51-54대	216.8		
			51-55대	427.6	-	-
			50-1유	796.7	-	유통업무설비
			50-2제	102.5	-	유통업무설비
			50-3유	49.6	-	유통업무설비
			51-4유	3,105.0	-	유통업무설비
			51-5유	284.4	-	유통업무설비
			51-6유	109.9	-	유통업무설비
			51-37대	992.0	-	-
			51-46대	40.0	-	유통업무설비
			51-47대	16.1	-	유통업무설비
			51-50대	2.6	-	유통업무설비
			51-53대	75.6	-	유통업무설비
			52-2대	178.0	-	-
			52-9구	395.4	-	유통업무설비
			52-10전	24.5	-	유통업무설비
			52-11구	51.0	-	유통업무설비
		신계동	42-1구	276.3	-	유통업무설비
			42-2제	9.9	-	유통업무설비
			42-3구	53.9	-	유통업무설비
			42-4유	377.7	-	유통업무설비
			42-13구	76.3	-	유통업무설비
			43-1유	65.5	-	유통업무설비
전12	3,892.1	원호로3가	53-5대	2,001.1	-	-
			53-14내	3.7	-	-
			56-4대	1,883.9	-	-
			57-2도	3.4	-	-

〈이 하 여 백〉

■ 가구 및 획지에 관한 결정(기정)도



■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경)도



2. 건축물 용도 결정(변경)조서

가. 건축물 용도 결정(변경)조서

(1) 권장용도

■ 기정

도면표시	적용구역	전층 권장용도	저층(3층 이하) 권장용도	비고
7	전자상가 지구	[건축법시행령 별표1 중] • 제3호의 근린생활시설 중 전기, 전자관련 소매점 • 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장 • 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 제7호의 판매시설(도매시장 제외) • 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	-	-

■ 변경

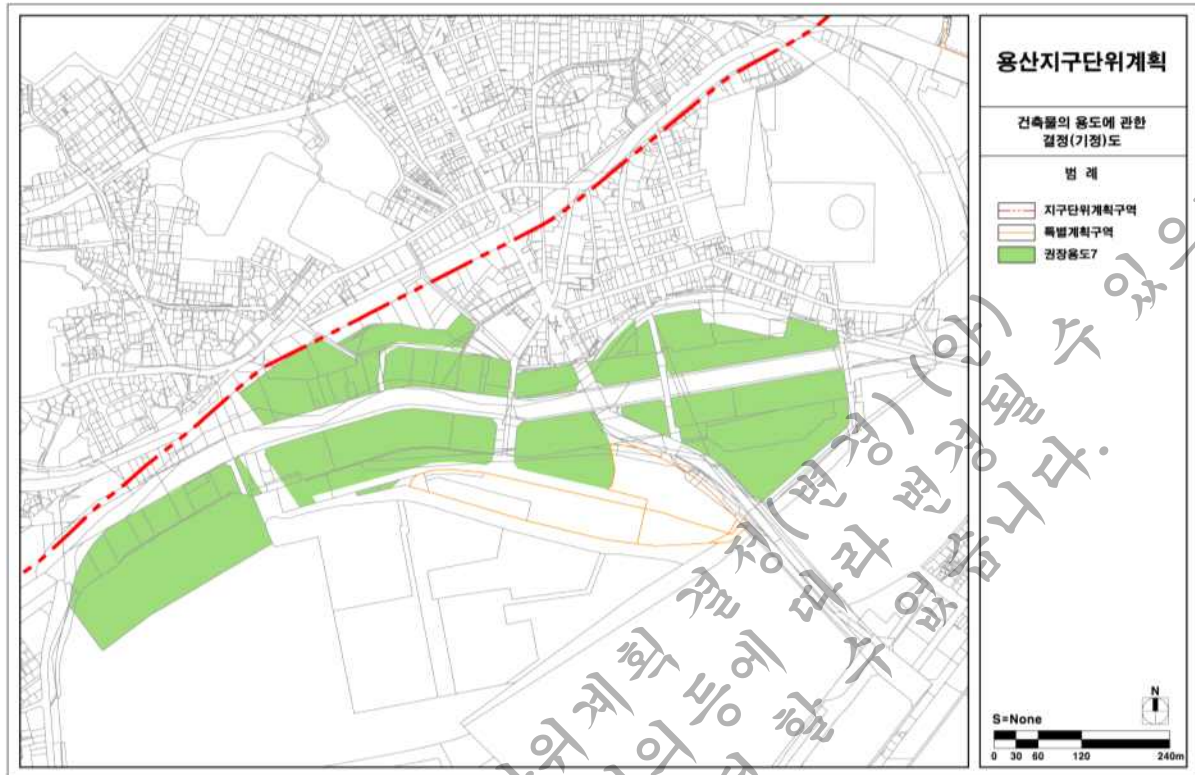
도면표시	적용구역	전층 권장용도	저층(3층 이하) 권장용도	비고
7	전자상가 지구	[건축법시행령 별표1 중] • 제3호의 근린생활시설 중 전기, 전자관련 소매점 • 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장 • 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 제7호의 판매시설(도매시장 제외) • 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	-	적용 범위 변경

※ 특별계획구역 권장용도 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

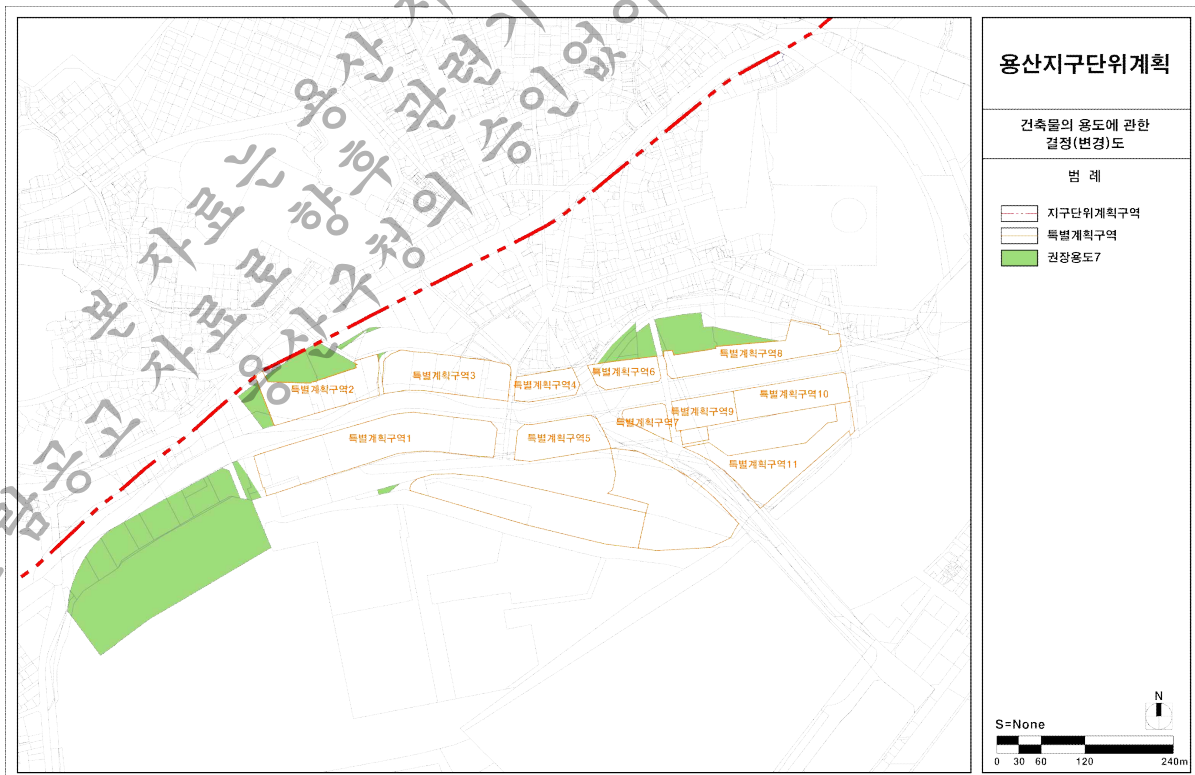
■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
권장용도	• 특별계획구역 신설로 인한 적용범위 변경	• 용산전자상가 내 유통업무설비 지역 특별 계획 구역 신설로 인한 권장용도 적용범위 변경

■ 건축물 권장용도 결정(기정)도



■ 건축물 권장용도 결정(변경)도



(2) 불허용도

■ 기정

도면표시	적용구역	불허용도	비고
1	간선도로변 및 일반상업지역 (노선변)	[건축법시행령 별표1 중] • 단독주택 및 공동주택(주거복합 제외) • 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원 및 격리병원 • 숙박시설(관광호텔 제외) • 근린생활시설, 판매시설 그 외의 기타시설 중 성기구취급소, 성인전용전화방, 성인전용 PC방 및 이와 유사한 성인전용업 • 위락시설 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차관련시설 • 교정 및 군사시설 중 교도소 및 감화원 • 장례식장	-
2	일반상업지역 (이면부)	[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	-

■ 변경

도면표시	적용구역	불허용도	비고
1	간선도로변 및 일반상업지역 (노선변)	[건축법시행령 별표1 중] • 단독주택 및 공동주택(주거복합 제외) - 도시계획시설(유통업무설비) 내 주거복합 • 제2종근린생활시설중 단란주점 및 안마시술소, 고시원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 정신병원 및 격리병원 • 일반숙박시설, 생활숙박시설 • 근린생활시설, 판매시설 그 외의 기타시설 중 성기구취급소, 성인전용전화방, 성인전용 PC방 및 이와 유사한 성인전용업 • 위락시설 • 공장 • 창고시설(도시계획시설(유통업무설비) 제외) • 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차관련시설 • 교정 및 군사시설 중 교도소 및 감화원 • 장례식장	적용 범위 변경

도면표시	적용구역	불허용도	비고
2	일반상업지역 (이면부)	[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	적용 범위 변경

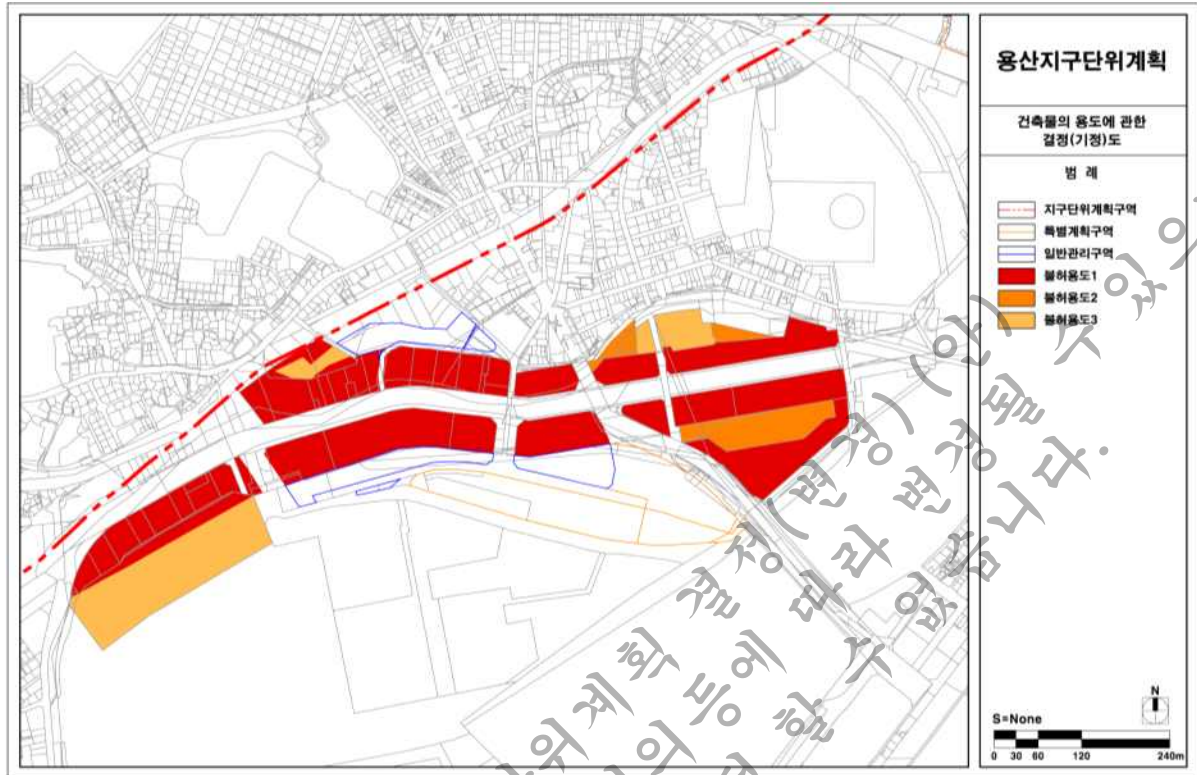
※ 특별계획구역 권장용도 계획은 해당 특별계획구역 계획지침 참조

■ 변경 사유서

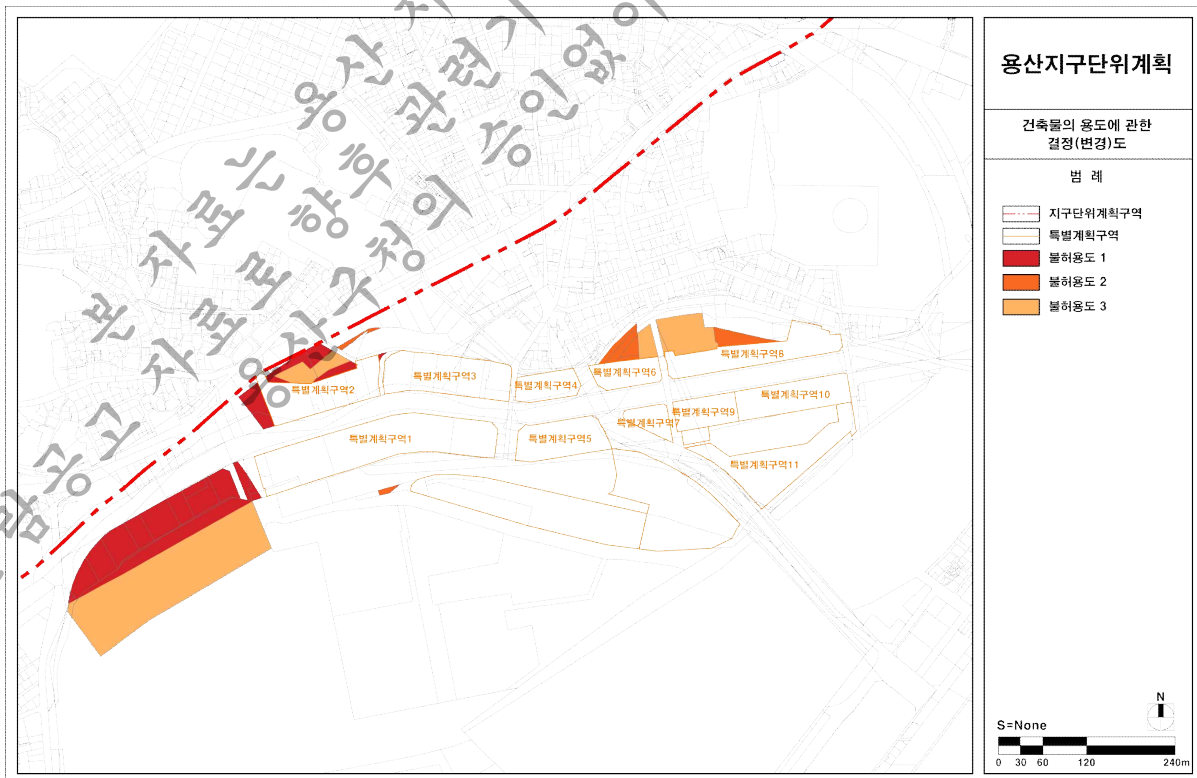
구분	변경내용	변경사유
불허용도	• 특별계획구역 신설로 인한 적용범위 변경	• 용산지구단위계획구역 내 전자상가지구 특별 계획구역 신설로 인한 권장용도 적용범위 변경

〈이 하 여 백〉

■ 건축물 불허용도 결정(기정)도



■ 건축물 불허용도 결정(변경)도



3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물 밀도에 관한 결정조서

(1) 건폐율 계획

■ 기정

구분	건폐율	비고
제1종일반주거지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조
제2종일반주거지역	60% 이하	
제3종일반주거지역	50% 이하	
준주거지역	60% 이하	
일반상업지역	60% 이하	
자연녹지지역	20% 이하	

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

■ 변경

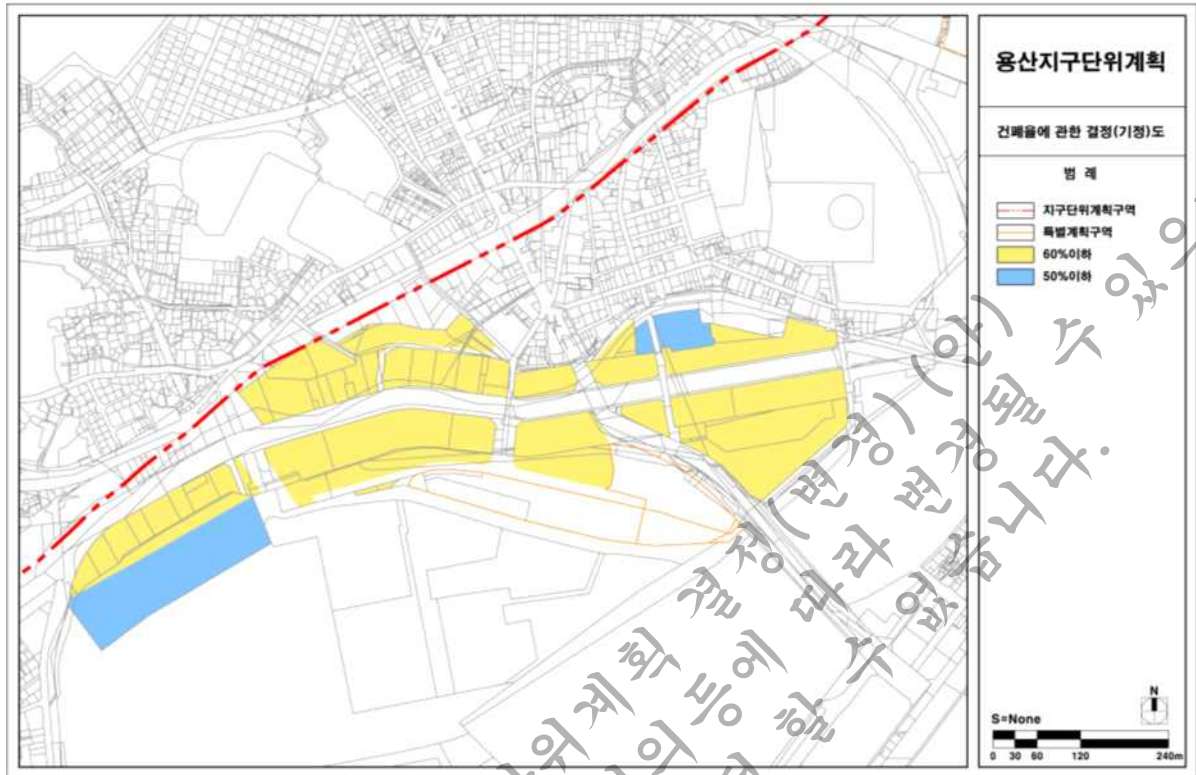
구분	건폐율	비고
제1종일반주거지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조
제2종일반주거지역	60% 이하	
제3종일반주거지역	50% 이하	
준주거지역	60% 이하	
일반상업지역	60% 이하	
자연녹지지역	20% 이하	

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

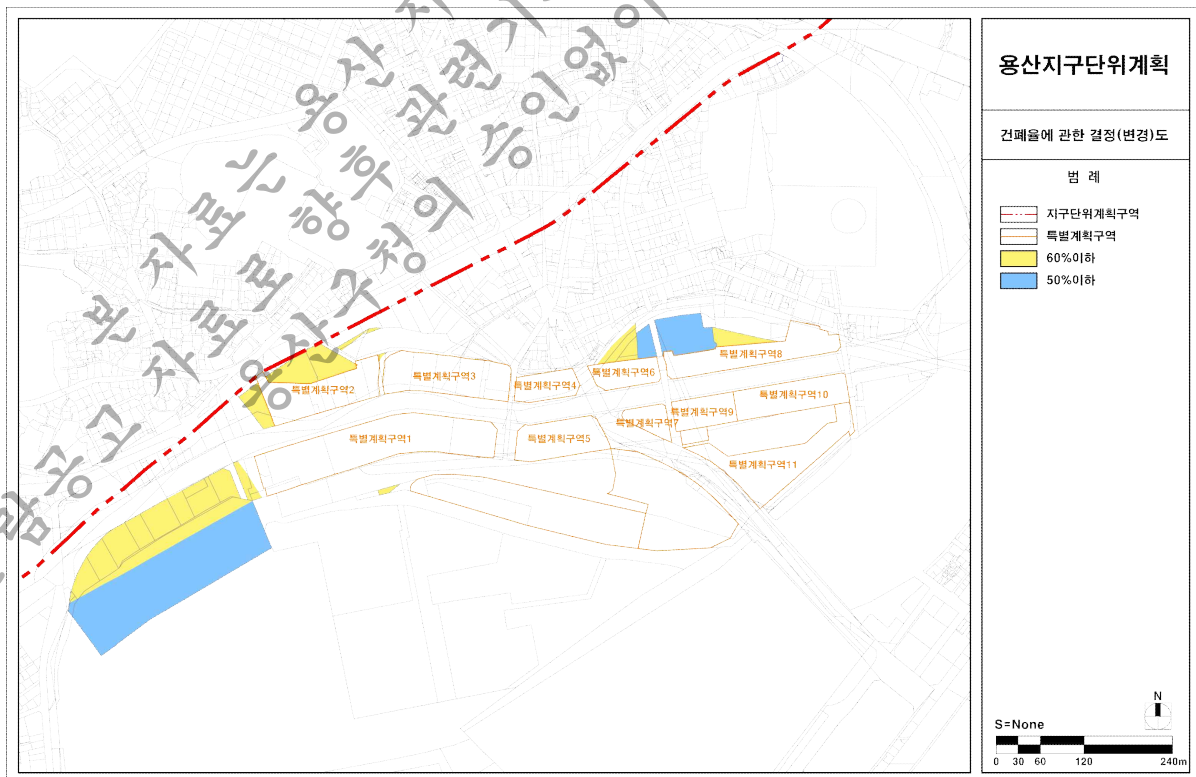
■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
건폐율 계획	특별계획구역 신설로 인한 적용범위 변경	용산지구단위계획구역 내 전자상가지구 특별 계획구역 신설로 인한 권장용도 적용범위 변경

■ 건축물 건폐율 결정(기정)도



■ 건축물 건폐율 결정(변경)도



(2) 용적률 계획

■ 기정

구분	용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
전자상가지구	일반상업 (이면부/간선부)	400/600%	600/800%	1,000%	도로폭에 따라 차등적용
	3종	210%	250%	300%	-

■ 변경

구분	용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
전자상가지구	일반상업 (이면부/간선부)	500/600%	700/800%	법적용적률의 2배 이하	도로폭에 따라 차등적용
	3종	230%	250%	법적용적률의 2배 이하	-

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 및 「서울특별시 지구단위계획수립기준」 변경 시, 변경된 기준적용

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

■ 변경 사유서

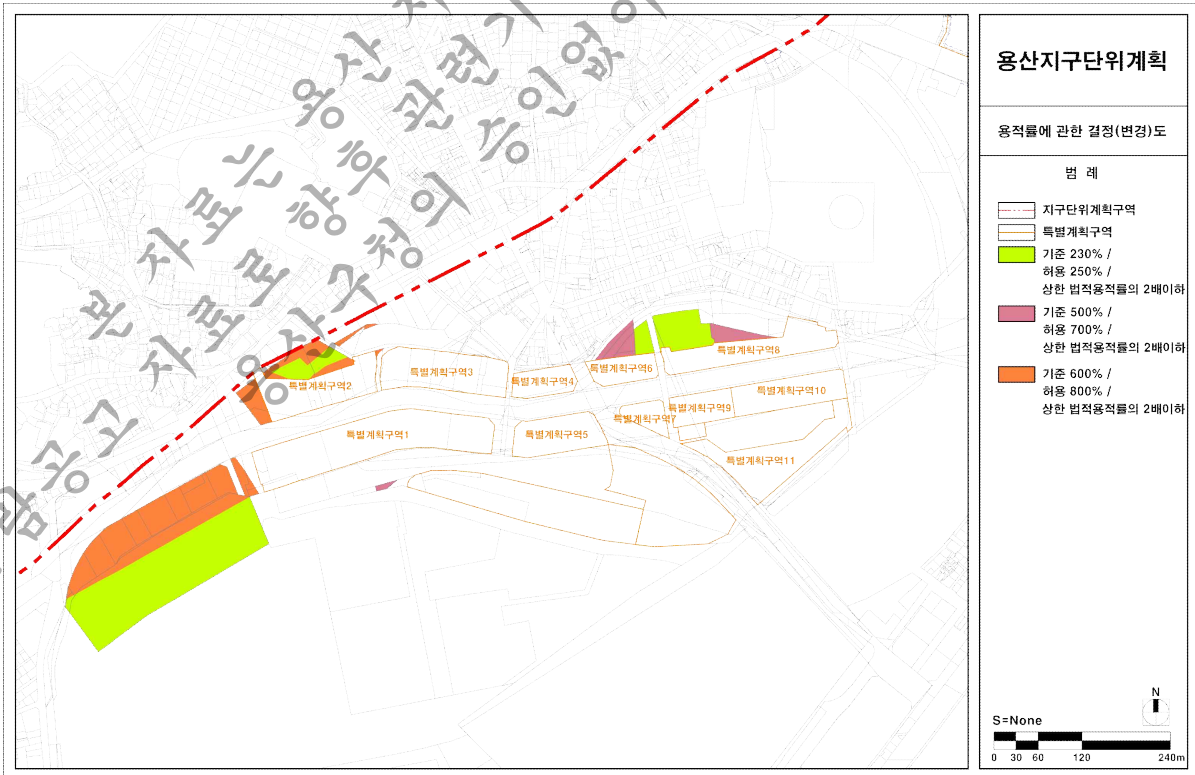
구분	변경내용	변경사유
일반상업지역	- 기준/허용/상한 용적률 체계 변경 - 특별계획구역 신설로 인한 적용범위 변경	- 서울시 지구단위계획 수립기준 변경에 따른 용적률 체계 반영 - 특별계획구역 신설로 인한 가구면적 축소

〈이 하 여 백〉

■ 건축물 용적률 결정(기정)도



■ 건축물 용적률 결정(변경)도



나. 건축물 높이에 관한 결정(변경)조서

■ 일반관리구역(기정)

구분		높이계획	비고
전자상가지구	유통업무설비시설	• 100m 이하	-
	주거지역	• 40, 80, 100m 이하	-

※ 건축물 최고높이는 지구단위계획 결정도에 표시된 높이계획을 초과할 수 없음

※ 건축물의 높이산정은 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제5조 적용(단, 옥상광고물 설치 불가)

■ 일반관리구역(변경)

구분		높이계획	비고
전자상가지구	유통업무설비시설	• 100m 이하	적용범위 변경
	주거지역	• 40, 80, 100m 이하	

※ 건축물 최고높이는 지구단위계획 결정도에 표시된 높이계획을 초과할 수 없음

※ 건축물의 높이산정은 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제5조 적용(단, 옥상광고물 설치불가)

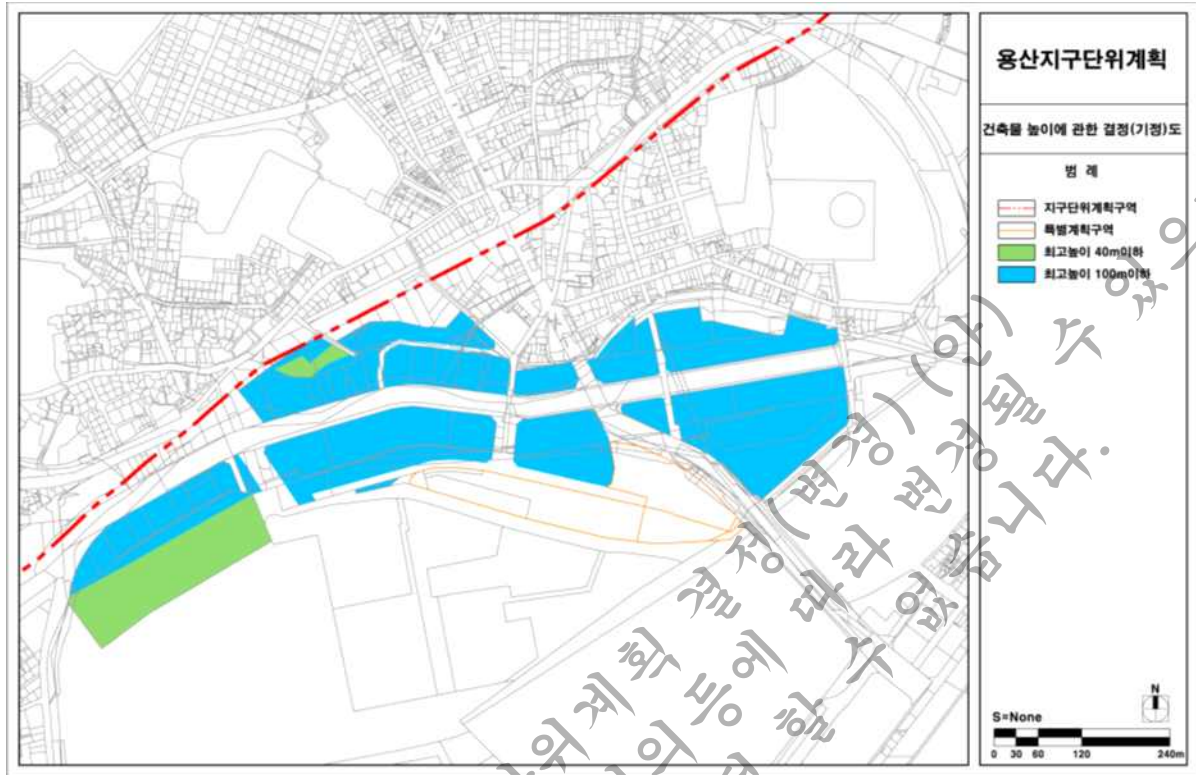
※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

■ 변경 사유서

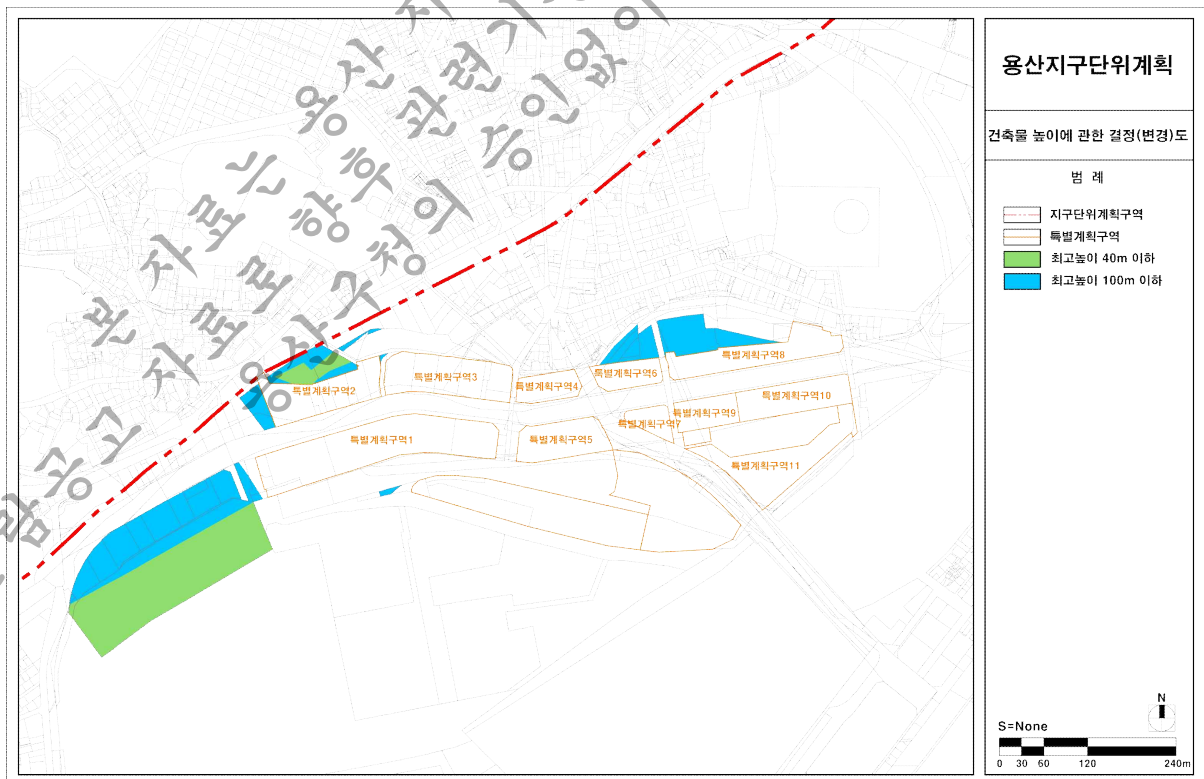
구분	변경내용	변경사유
높이계획	• 특별계획구역 신설로 인한 적용범위 변경	- 용산지구단위계획구역 내 전자상가지구 특별계획 구역 신설로 인한 권장용도 적용범위 변경 - 특별계획구역 연접부 주거지역 일부 높이 변경

〈이 하 여 백〉

■ 건축물 높이 결정(기정)도



■ 건축물 높이 결정(변경)도



4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물 배치에 관한 결정(변경) 조서

(1) 건축선

■ 기정

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	간선가로변	3m	- 단지 내 통로(공공보행통로,보차혼용 통로)변 건축한계선 폐지 - 그 외 건축한계선 미지정 필지들에 건축한계선 신설 및 대규모 필지 등 건축한계선 일부 확폭
	이면부	1m ~ 3m	

■ 변경

구분	적용위치	적용기준	비고
건축한계선	특별계획구역 및 간선교차로	1m ~ 10m	- 단지내 통로(공공보행통로,보차혼용 통로)변 건축한계선 폐지 - 그 외 건축한계선 미지정 필지들에 건축한계선 신설 및 대규모 필지등 건축한계선 일부 확폭
	간선가로변	3m	
	이면부	1m ~ 3m	
벽면한계선	특별계획구역 ①~⑪	3m 벽면한계선	1층부 필로티 계획 시 높이 6m 이상 확보

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
벽면지정선	벽면지정선 3m	청파로변 저층부 보행활성화를 위한 벽면지정선 3m 지정

(2) 대지안의 공지계획

■ 기정

구분	계획내용		비고
	적용대상	조성지침	
전면공지	대상지 전지역 인도부속형 폭6m이상 도로변의 건축선 후퇴부분 기존보도 및 차도와 단차없이 조성 차량부속형 폭6m미만 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 바닥재로 포장 - 건축물 신축 시 개발주체가 조성 - 공공부문 가로수와 동일하거나 유사한 수종 식재 권장	-

■ 변경

구 분	계 획 내 용		비 고
	적 용 대 상	조성지침	
공공보행통로	특별계획구역 ①,⑧,⑩	• 24시간 개방 구조로 단차없이 연속적으로 조성 • 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리 • 피로티 구조 설치시 유효높이 6m이상 확보 • 공공보행통로와 접하는 건축물에 캐노피 설치 권장	-
공중공공 보행통로	특별계획구역 ① ~ ⑩	• 특별계획구역 간 지형의 고저차를 고려하여 동일레벨에서 연결될 수 있도록 설치 • 국제업무지구와 연결되는 구간은 연결브릿지로 조성	-
전면공지	대상지 전지역 인도부속형 폭6m이상 도로변의 건축선 후퇴부분 기존보도 및 차도와 단차없이 조성 차량부속형 폭6m미만 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	-

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
공공보행통로	공공보행통로 신설	• 특별계획구역 지정에 따라 쾌적한 보행환경 확보를 위한 공공보행통로 신설
공중공공보행통로	공중공공보행통로 신설	• 용산전자상가 ~ 국제업무지구 ~ 용산역 간 통합적 입체보행 네트워크 구축을 위한 공중공공보행통로 신설

〈이 하 여 백〉

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서

가. 특별계획구역 결정 조서 : 신설

구분	도면표시 번호	구역명	면적 (㎡)			비고
			기정	증감	변경	
합계			-	증) 75,645.6	75,645.6	-
신설	①	용산전자상가 특별계획구역 1	-	증) 17,414.3	17,414.3	-
신설	②	용산전자상가 특별계획구역 2	-	증) 7,797.3	7,797.3	-
신설	③	용산전자상가 특별계획구역 3	-	증) 8,950.6	8,950.6	-
신설	④	용산전자상가 특별계획구역 4	-	증) 3,085.9	3,085.9	-
신설	⑤	용산전자상가 특별계획구역 5	-	증) 5,799.2	5,799.2	-
신설	⑥	용산전자상가 특별계획구역 6	-	증) 3,160.9	3,160.9	-
신설	⑦	용산전자상가 특별계획구역 7	-	증) 1,992.9	1,992.9	-
신설	⑧	용산전자상가 특별계획구역 8	-	증) 7,736.5	7,736.5	-
신설	⑨	용산전자상가 특별계획구역 9	-	증) 3,443.2	3,443.2	-
신설	⑩	용산전자상가 특별계획구역 10	-	증) 6,335.2	6,335.2	-
신설	⑪	용산전자상가 특별계획구역 11	-	증) 9,929.6	9,929.6	-

■ 변경 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	면적(㎡)	변경사유
신설	①	용산전자상가 특별계획구역 1	17,414.3	- 용산 지구단위계획구역 내 국제업무지구 특별계획구역의 개발에 따른 국제업무지구와 연계한 개발방향 및 기능적·공간적 연계방안 마련을 위해 특별계획구역 지정 - 사업주체 여건에 따라 사업방식(특별계획구역 건축허가 또는 도시정비형 재개발사업 등) 선택 가능하도록 하여, 향후 구역별 세부개발계획 수립을 통해 체계적이고 합리적인 계획을 유도하고자 함.
	②	용산전자상가 특별계획구역 2	7,797.3	
	③	용산전자상가 특별계획구역 3	8,950.6	
	④	용산전자상가 특별계획구역 4	3,085.9	
	⑤	용산전자상가 특별계획구역 5	5,799.2	
	⑥	용산전자상가 특별계획구역 6	3,160.9	
	⑦	용산전자상가 특별계획구역 7	1,992.9	
	⑧	용산전자상가 특별계획구역 8	7,736.5	
	⑨	용산전자상가 특별계획구역 9	3,443.2	
	⑩	용산전자상가 특별계획구역 10	6,335.2	
	⑪	용산전자상가 특별계획구역 11	9,929.6	

(1) 용산전자상가 특별계획구역1 (신설)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	용산전자상가 특별계획구역1	한강로2가 16-9 일원	-	증)17,414.3	17,414.3	-	신설

■ 결정사유서

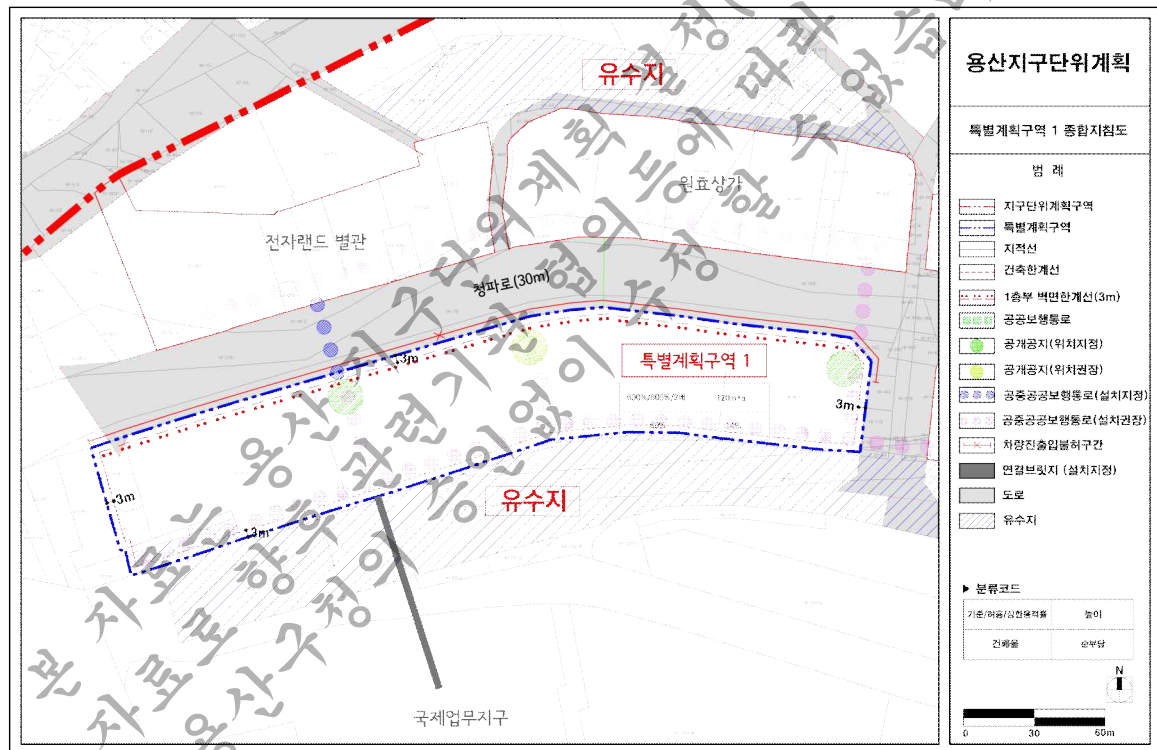
구분	도면표시 번호	구역명	면적(㎡)	변경사유
신설	-	용산전자상가 특별계획구역1	17,414.3	- 용산 지구단위계획구역 내 국제업무지구-특별계획구역의 개발에 따른 국제업무지구와 연계한 개발방향 및 기능적·공간적 연계방안 마련을 위해 특별계획구역 지정 - 사업주체 여건에 따라 사업방식(특별계획구역 건축허가 또는 도시 정비형 재개발사업 등) 선택 가능하도록 하여, 향후 구역별 세부 개발계획 수립을 통해 체계적이고 합리적인 계획을 유도하고자 함

■ 계획지침

구 분		계 획 지 침	비 고
용도지역		• 일반상업지역	-
건폐율		• 60% 이하	-
용적률		- 기준 : 600% 이하 - 허용 : 800% 이하 - 상한 : 법적 2배 이하(추가 공공기여, 친환경 의무기준 초과, 특별건축구역 지정)	-
높이		120m + α ※ α는 계획 내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능	-
용도	불허	- 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) - 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 - 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 위험물저장 및 처리시설(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 30% 이상
	권장	- 권장용도 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 가로활성화 용도 : 제3호 제1종 근린생활시설 및 제7호 판매시설 식품,잡화,의류,서적 등 일용품소매점 / 제1종, 2종 휴게음식점, 제과점 / 제4호 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 서점 (1층 바닥면적의 50% 이상, 가로변에 접한 외벽길이의 1/20이상 연접 배치) - 제13호의 운동시설 - 신산업용도	-
건축선	벽면한계선	• 청파로변 3m(1층부, 필로티 계획 시 높이 6m 이상 확보)	-
	건축한계선	• 이면부 3m	-
대지내 공지	공개공지	• 청파로변 공개공지 위치 지정, 청파로변 공개공지 위치 권장	-
	공공보행통로	• 청파로-유수지 간 지상부 보행연계를 위한 공공보행통로 시·종점 지정	-
	공중공공 보행통로	- 특별계획구역 2구역 간 공중공공보행통로(보행데크) 시·종점 지정 - 특별계획구역 3, 5구역 연결 공중공공보행통로(보행데크) 설치 권장 ※ 특별계획구역 간 지형의 고저차를 고려, 동일 레벨에서 연결될 수 있도록 설치 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	시행 자침에 따름
	연결브릿지	• 유수지 상부 용산국제업무지구와 연결하는 연결브릿지 시·종점 지정	

구 분	계 획 지 침	비 고
공공기여에 관한 사항	• 공공기여율 14% ※ 공공기여율은 도시계획시설 폐지에 따른 것으로 상한용적률 미적용 ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 • 공공기여 사항 ① 유수지 상부 녹지화 및 시설보강 ② 산업혁신기반 마련(공공임대산업시설, 공공임대상가) ③ 공공임대주택(소형임대주택, 창업지원주택 등) ④ 생활SOC, 빗물관리시설(저류시설) 등 설치 도입	-
기 타	• 주거비율 : 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡이하, 전체 20% 이상) • 특별계획구역 간 유연한 통합 허용 • 개방형 녹지 20% 이상 확보 • 유수지 상부 활용 시 복개구조물 안전점검 및 정밀안전진단 등을 통한 공원조성 가능범위 검토 필요 • 세부개발계획 수립시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지	-

■ 계획지침도



<이 하 여 백>

(2) 용산전자상가 특별계획구역2 (신설)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	용산전자상가 특별계획구역2	원효로3가 51-31 일원	-	증) 7,797.3	7,797.3	-	신설

■ 결정사유서

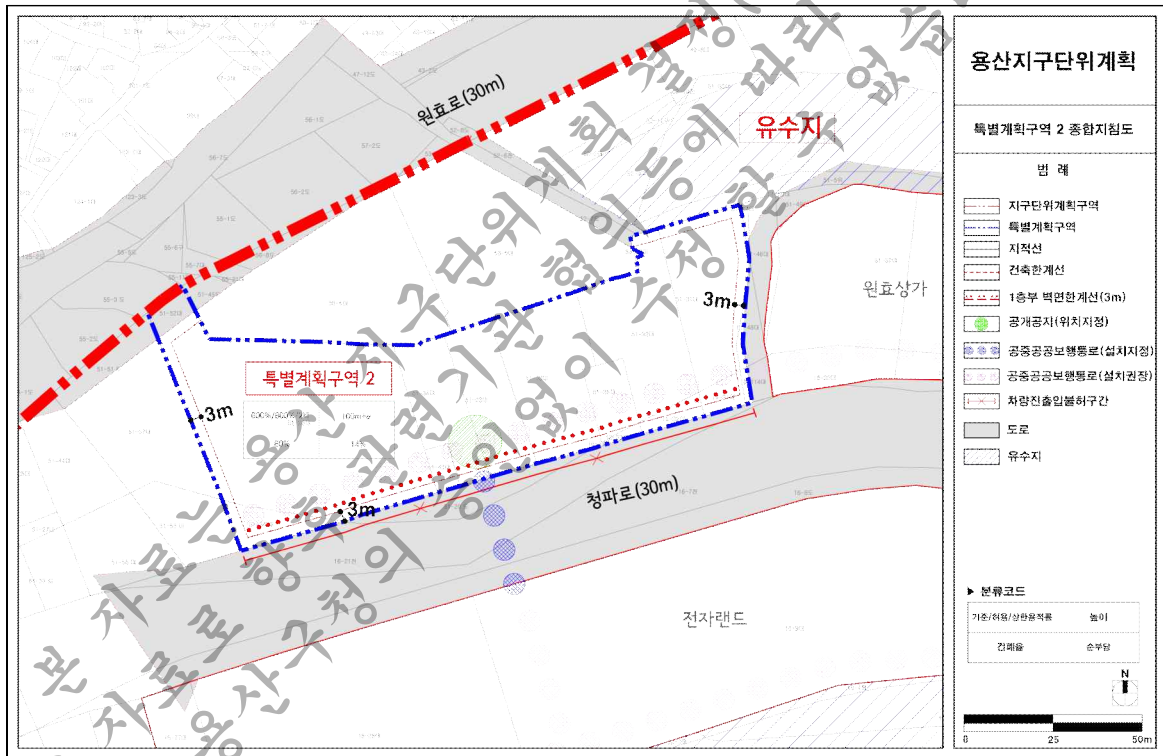
구분	도면표시 번호	구역명	면적(㎡)	변경사유
신설	-	용산전자상가 특별계획구역2	7,797.3	- 용산 지구단위계획구역 내 국제업무지구 특별계획구역의 개발에 따른 국제업무지구와 연계한 개발방향 및 기능적·공간적 연계방안 마련을 위해 특별계획구역 지정 - 사업주체 여건에 따라 사업방식(특별계획구역 건축허가 또는 도시정비형 재개발사업 등) 선택 가능하도록 하여, 향후 구역별 세부 개발계획 수립을 통해 체계적이고 합리적인 계획을 유도하고자 함

■ 계획지침

구 분		계 획 지 침	비 고
용도지역		• 일반상업지역	-
건폐율		• 60% 이하	-
용적률		- 기준 : 600% 이하 - 허용 : 800% 이하 - 상한 : 법적 2배 이하(추가 공공기여, 친환경 의무기준 초과, 특별건축구역 지정)	-
높이		100m + α ※ α는 계획 내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능	-
용도	불허	- 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) - 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 - 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 위험물저장 및 처리시설(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 30% 이상
	권장	- 권장용도 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 가로활성화 용도 : 제3호 제1종 근린생활시설 및 제7호 판매시설 중 식품,잡화,의류, 서적 등 일용품소매점 / 제1종, 2종 휴게음식점, 제과점/제4호 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 서점(1층 바닥면적의 50% 이상, 가로변에 접한 외벽길이의 1/20이상 연접 배치) - 제13호의 운동시설 - 신산업용도	-
건축선	벽면한계선	• 청파로변 3m(1층부, 필로티 계획 시 높이 6m 이상 확보)	-
	건축한계선	• 이면부 3m	-
대지내 공지	공개공지	• 청파로변 공개공지 위치 지정	-
	공중공공 보행통로	- 특별계획구역 1구역 간 공중공공보행통로(보행데크) 시·종점 지정 - 특별계획구역 3구역 연결 공중공공보행통로(보행데크) 설치 권장 ※ 특별계획구역 간 지형의 고저차를 고려, 동일 레벨에서 연결될 수 있도록 설치 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	시행 자침에 따름

구 분	계 획 지 침	비 고
공공기여에 관한 사항	• 공공기여율 14% ※ 공공기여율은 도시계획시설 폐지에 따른 것으로 상한용적률 미적용 ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 • 공공기여 사항 ① 유수지 상부 녹지화 및 시설보강 ② 산업혁신기반 마련(공공임대산업시설, 공공임대상가) ③ 공공임대주택(소형임대주택, 창업지원주택 등) ④ 생활SOC, 빗물관리시설(저류시설) 등 설치 도입	-
기 타	• 주거비율 : 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡이하, 전체 20% 이상) • 특별계획구역 간 유연한 통합 허용 • 개방형 녹지 20% 이상 확보 • 유수지 상부 활용시 복개구조물 안전점검 및 정밀안전진단 등을 통한 공원조성 가능범위 검토 필요 • 세부개발계획 수립시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지	-

■ 계획지침도



<이 하 여 백>

(3) 용산전자상가 특별계획구역3 (신설)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉔	용산전자상가 특별계획구역3	한강로3가 16-20 일원	-	증) 8,950.6	8,950.6	-	신설

■ 결정사유서

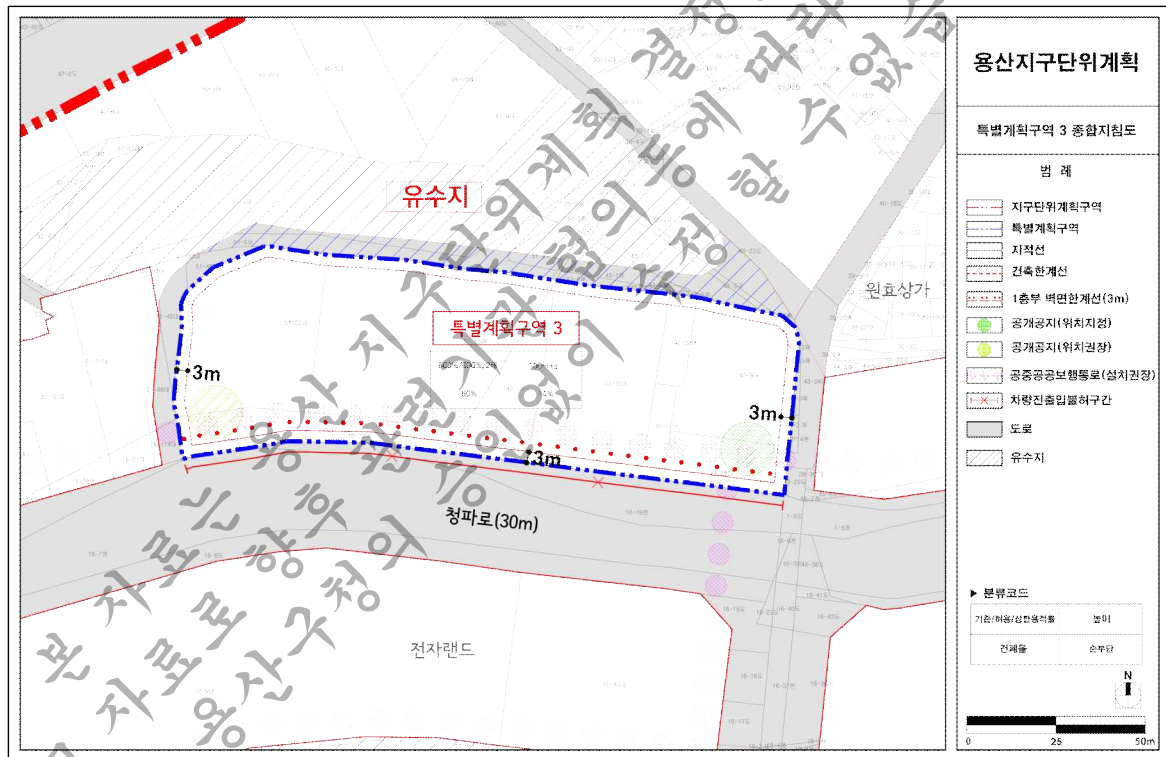
구분	도면표시 번호	구역명	면적(㎡)	변경사유
신설	㉔	용산전자상가 특별계획구역3	8,950.6	- 용산 지구단위계획구역 내 국제업무지구 특별계획구역의 개발에 따른 국제업무지구와 연계한 개발방향 및 기능적·공간적 연계방안 마련을 위해 특별계획구역 지정 - 사업주체 여건에 따라 사업방식(특별계획구역 건축허가 또는 도시정비형 재개발사업 등) 선택 가능하도록 하여, 향후 구역별 세부 개발계획 수립을 통해 체계적이고 합리적인 계획을 유도하고자 함

■ 계획지침

구 분		계 획 지 침	비 고
용도지역		• 일반상업지역	-
건폐율		• 60% 이하	-
용적률		- 기준 : 600% 이하 - 허용 : 800% 이하 - 상한 : 법적 2배 이하(추가 공공기여, 친환경 의무기준 초과, 특별건축구역 지정)	-
높이		100m + α ※ α는 계획 내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능	-
용도	불허	- 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) - 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 - 육외에 철탑이 있는 골프연습장 - 위험물저장 및 처리시설(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 30% 이상
	권장	- 권장용도 - 제 5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 가로활성화 용도 : 제3호 제1종 근린생활시설 및 제7호 판매시설 중 식품,잡화,의류, 서적 등 일용품소매점 / 제1종,2종 휴게음식점, 제과점 / 제4호 제2종 근린생활시설 중 일반음식점,서점(1층 바닥면적의 50% 이상,가로변에 접한 외벽길이의 1/2 이상 연접 배치) - 제13호의 운동시설 - 신산업용도	-
건축선	벽면한계선	• 청파로변 3m(1층부, 필로티 계획 시 높이 6m 이상 확보)	-
	건축한계선	• 이면부 3m	-
대지내 공지	공개공지	• 청파로변 각각부 공개공지 위치 지정, 청파로변 각각부 공개공지 위치 권장	-
	공중공공 보행통로	- 특별계획구역 1, 2, 4구역 연결 공중공공보행통로(보행데크) 설치 권장 ※ 특별계획구역 간 지형의 고차차를 고려, 동일 레벨에서 연결될 수 있도록 설치 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	시행 자침에 따름

구 분	계 획 지 침	비 고
공공기여에 관한 사항	- 공공기여율 14% ※ 공공기여율은 도시계획시설 폐지에 따른 것으로 상한용적률 미적용 ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 - 공공기여 사항 ① 유수지 상부 녹지화 및 시설보강 ② 산업혁신기반 마련(공공임대산업시설, 공공임대상가) ③ 공공임대주택(소형임대주택, 창업지원주택 등) ④ 생활SOC, 빗물관리시설(저류시설) 등 설치 도입	-
기 타	- 주거비율 : 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡이하, 전체 20% 이상) - 특별계획구역 간 유연한 통합 허용 - 개방형 녹지 20% 이상 확보 - 유수지 상부 활용 시 복개구조물 안전점검 및 정밀안전진단 등을 통한 공원조성 가능범위 검토 필요 - 세부개발계획 수립시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지	-

■ 계획지침도



<이 하 여 백>

(4) 용산전자상가 특별계획구역4 (신설)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉔	용산전자상가 특별계획구역4	한강로3가 1-3 일원	-	증) 3,085.9	3,085.9	-	신설

■ 결정사유서

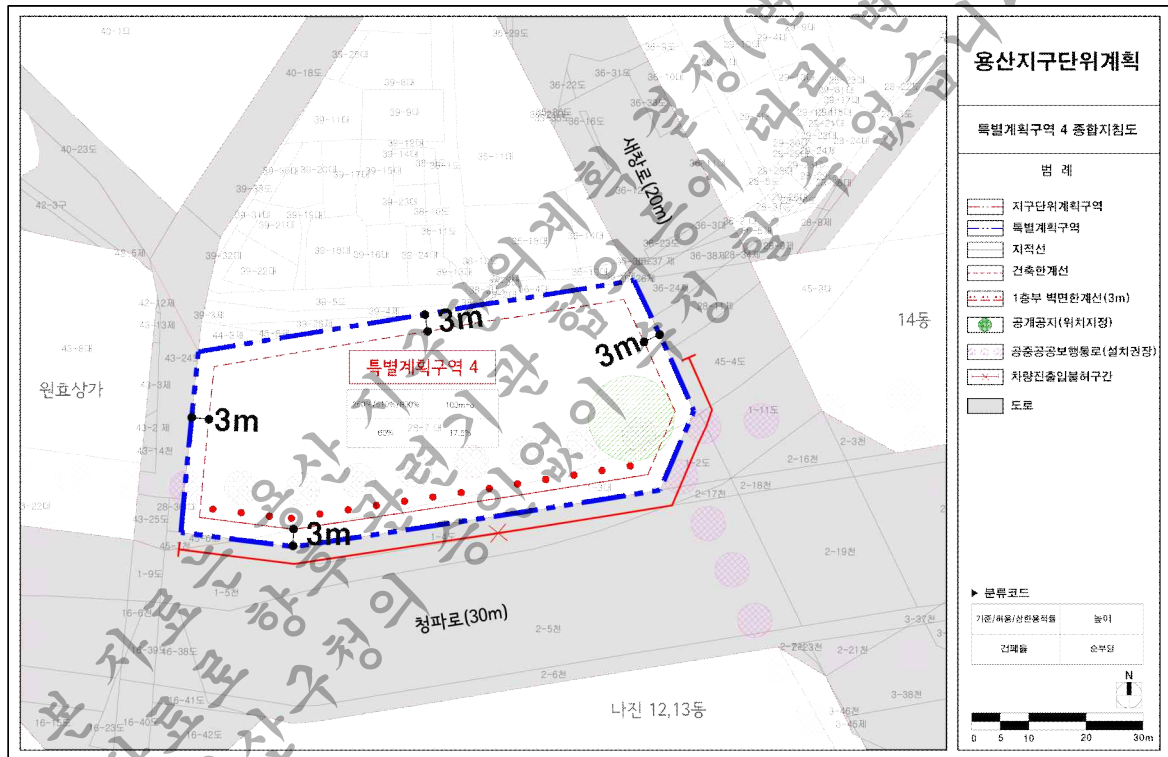
구분	도면표시 번호	구역명	면적(㎡)	변경사유
신설	㉔	용산전자상가 특별계획구역4	3,085.9	- 용산 지구단위계획구역 내 국제업무지구 특별계획구역의 개발에 따른 국제업무지구와 연계한 개발방향 및 기능적·공간적 연계방안 마련을 위해 특별계획구역 지정 - 사업주체 여건에 따라 사업방식(특별계획구역 건축허가 또는 도시 정비형 재개발사업 등) 선택 가능하도록 하여, 향후 구역별 세부 개발계획 수립을 통해 체계적이고 합리적인 계획을 유도하고자 함

■ 계획지침

구 분		계 획 지 침	비 고
용도지역		• 일반상업지역	-
건폐율		• 60% 이하	-
용적률		- 기준 : 250% 이하 - 허용 : 610% 이하 - 상한 : 800% 이하 ※ 친환경 의무기준 초과, 특별건축구역 지정할 경우 800% 초과 가능	-
높이		100m + α ※ α는 계획 내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능	-
용도	불허	- 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) - 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 - 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 위험물저장 및 처리시설(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 30% 이상
	권장	- 권장용도 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 가로활성화 용도 : 제3호 제1종 근린생활시설 및 제7호 판매시설 중 식품·잡화·의류, 서적 등 일용품소매점 / 제1종, 2종 휴게음식점, 제과점 / 제4호 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 서점(1층 바닥면적의 50% 이상, 가로변에 접한 외벽길이의 1/2 이상 연접 배치) - 제13호의 운동시설 - 신산업용도	-
건축선	벽면한계선	• 청파로변 3m(1층부, 필로티 계획시 높이 6m 이상 확보)	-
	건축한계선	• 이면부 3m	-
대지내 공지	공개공지	• 청파로변 각각부 공개공지 위치 지정	-
	공중공공 보행통로	- 특별계획구역 3, 5, 6구역 연결 공중공공보행통로(보행데크) 설치 권장 ※ 특별계획구역 간 지형의 고저차를 고려, 동일 레벨에서 연결될 수 있도록 설치 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	시행 자침에 따름

구 분	계 획 지 침	비 고
공공기여에 관한 사항	- 공공기여율 17.5% ※ 공공기여율은 도시계획시설 폐지에 따른 것으로 상한용적률 미적용 단, 용도지역 상향에 따른 공공기여율 15% 상한용적률 적용 ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 - 공공기여 사항 ① 산업혁신기반 마련(공공임대산업시설, 공공임대상가) ② 공공임대주택(소형임대주택, 창업지원주택 등) ③ 생활SOC, 빗물관리시설(저류시설) 등 설치 도입	-
기 타	- 주거비율 : 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡이하, 전체 20% 이상) - 특별계획구역 간 유연한 통합 허용 - 개방형 녹지 20% 이상 확보 - 세부개발계획 수립시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지	-

■ 계획지침도



<이 하 여 백>

(5) 용산전자상가 특별계획구역5 (신설)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉔	용산전자상가 특별계획구역5	한강로3가 2-8 일원	-	증) 5,799.2	5,799.2	-	신설

■ 결정사유서

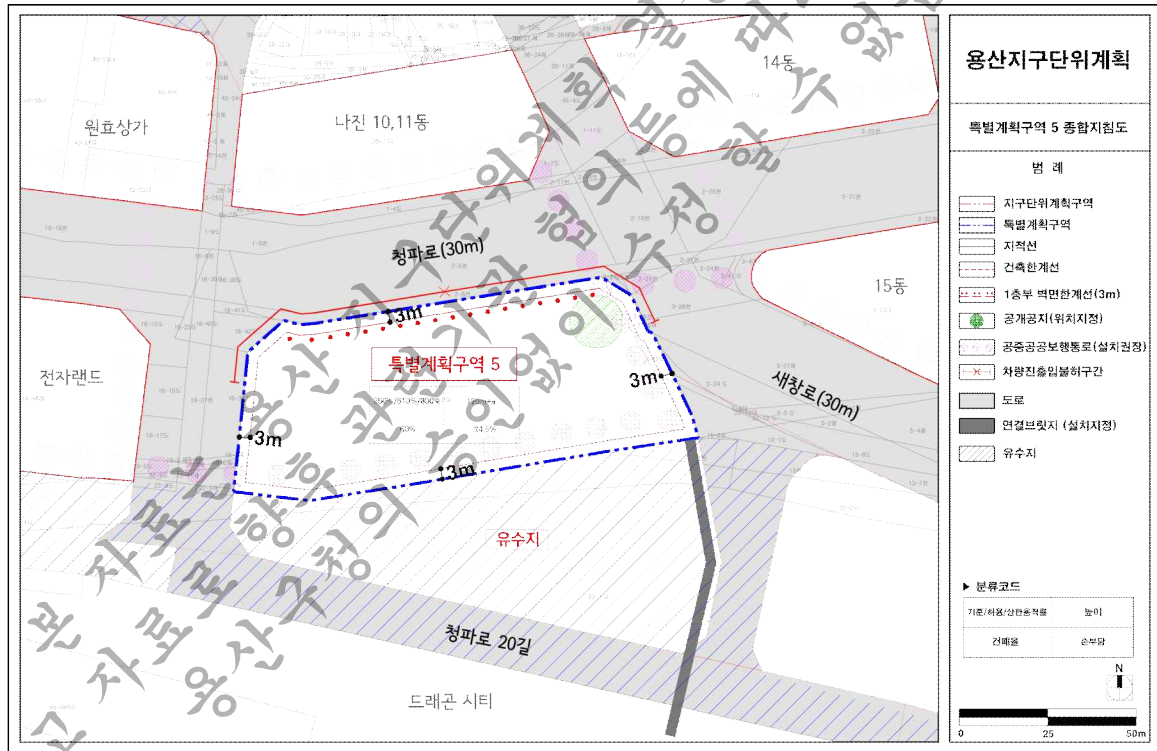
구분	도면표시 번호	구역명	면적(㎡)	변경사유
신설	㉔	용산전자상가 특별계획구역5	5,799.2	- 용산 지구단위계획구역 내 국제업무지구-특별계획구역의 개발에 따른 국제업무지구와 연계한 개발방향 및 기능적·공간적 연계방안 마련을 위해 특별계획구역 지정 - 사업주체 여건에 따라 사업방식(특별계획구역 건축허가 또는 도시정비형 재개발사업 등) 선택 가능하도록 하여, 향후 구역별 세부 개발계획 수립을 통해 체계적이고 합리적인 계획을 유도하고자 함

■ 계획지침

구 분		계 획 지 침	비 고
용도지역		• 일반상업지역	-
건폐율		• 60% 이하	-
용적률		• 기준 : 250% 이하 • 허용 : 610% 이하 • 상한 : 800% 이하 ※ 친환경 의무기준 초과, 특별건축구역 지정할 경우 800% 초과 가능	-
높이		• 120m + α ※ α 는 계획 내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능	-
용도	불허	• 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) • 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 • 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(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 30% 이상
	권장	• 권장용도 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 가로활성화 용도 : 제3호 제1종 근린생활시설 및 제7호 판매시설 중 식품,잡화,의류, 서적 등 일용품소매점 / 제1종,2종 휴게음식점, 제과점 / 제4호 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 서점(1층 바닥면적의 50% 이상, 가로변에 접한 외벽길이의 1/2 이상 연접 배치) - 제13호의 운동시설 - 신산업용도	-
건축선	벽면한계선	• 청파로변 3m(1층부, 필로티 계획 시 높이 6m 이상 확보)	-
	건축한계선	• 이면부 3m	-
대지내 공지	공개공지	• 청파로변 각각부 공개공지 위치 지정	-
	공중공공 보행통로	• 특별계획구역 1, 4, 7구역 연결 공중공공보행통로(보행데크) 설치 권장 ※ 특별계획구역 간 지형의 고저차를 고려, 동일 레벨에서 연결될 수 있도록 설치 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	시행 자침에 따름
	연결브릿지	• 우수지 상부 용산역과 연결하는 연결브릿지 시·중점 지정	

구 분	계 획 지 침	비 고
공공기여에 관한 사항	- 공공기여율 24.5% ※ 공공기여율은 도시계획시설 폐지에 따른 것으로 상한용적률 미적용 단, 용도지역 상향에 따른 공공기여율 15% 상한용적률 적용 ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 - 공공기여 사항 - 유수지 상부 녹지화 및 시설 보강 - 산업혁신기반 마련(공공임대산업시설, 공공임대상가) - 공공임대주택(소형임대주택, 창업지원주택 등) - 생활SOC, 빗물관리시설(저류시설) 등 설치 도입	-
기 타	- 주거비율 : 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡ 이하, 전체 20% 이상) - 특별계획구역 간 유연한 통합 허용 - 개방형 녹지 20% 이상 확보 - 유수지 상부 활용 시 복개구조물 안전점검 및 정밀안전진단 등을 통한 공원조성 가능범위 검토 필요 - 세부개발계획 수립시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지	-

■ 계획지침도



<이 하 여 백>

(6) 용산전자상가 특별계획구역6 (신설)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉔	용산전자상가 특별계획구역6	한강로3가 1-1 일원	-	증) 3,160.9	3,160.9	-	신설

■ 결정사유서

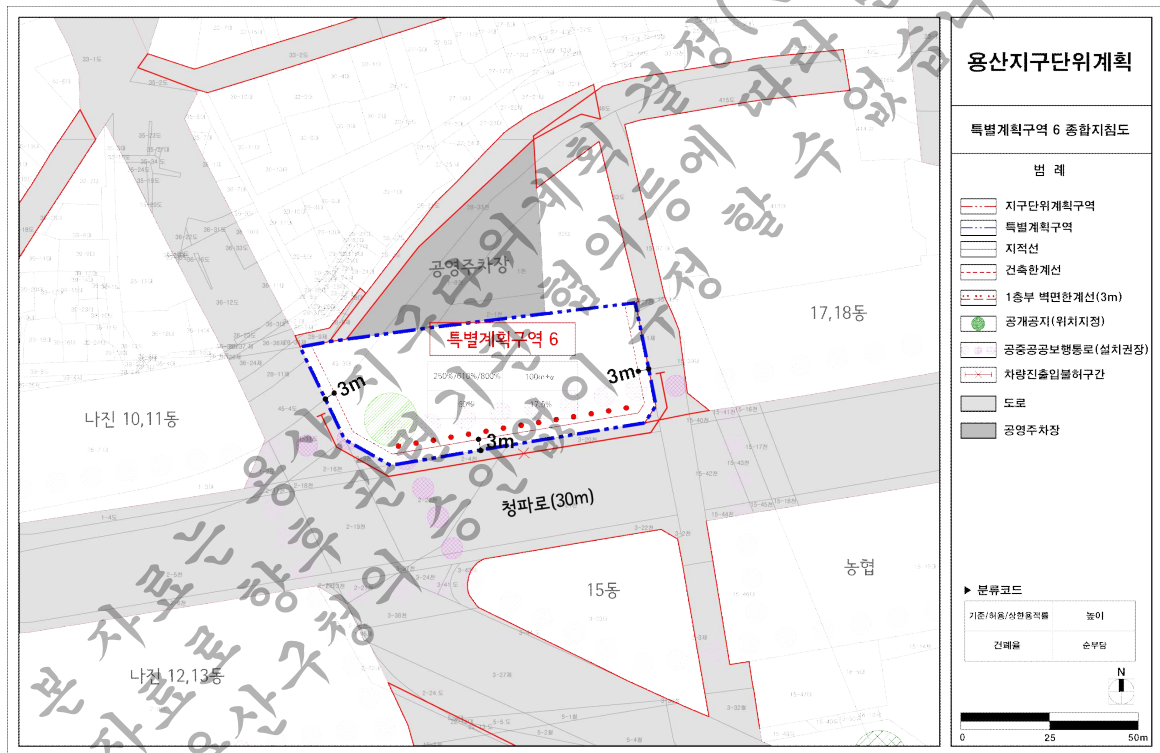
구분	도면표시 번호	구역명	면적(㎡)	변경사유
신설	㉔	용산전자상가 특별계획구역6	3,160.9	- 용산 지구단위계획구역 내 국제업무지구-특별계획구역의 개발에 따른 국제업무지구와 연계한 개발방향 및 기능적·공간적 연계방안 마련을 위해 특별계획구역 지정 - 사업주체 여건에 따라 사업방식(특별계획구역 건축허가 또는 도시정비법 재개발사업 등) 선택 가능하도록 하여, 향후 구역별 세부 개발계획 수립을 통해 체계적이고 합리적인 계획을 유도하고자 함

■ 계획지침

구 분		계 획 지 침	비 고
용도지역		• 일반상업지역	-
건폐율		• 60% 이하	-
용적률		- 기준 : 250% 이하 - 허용 : 610% 이하 - 상한 : 800% 이하 ※ 친환경 의무기준 초과, 특별건축구역 지정할 경우 800% 초과 가능	-
높이		100m + α ※ α는 계획 내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능	-
용도	불허	- 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) - 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원 - 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 위험물저장 및 처리시설(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 30% 이상
	권장	- 권장용도 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 가로활성화 용도 : 제3호 제1종 근린생활시설 및 제7호 판매시설 중 식품, 잡화, 의류, 서적 등 일용품소매점 / 제1종, 2종 휴게음식점, 제4점 / 제4호 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 서점(1층 바닥면적의 50% 이상, 가로변에 접한 외벽길이의 1/2 이상 연접 배치) - 제13호의 운동시설 - 신산업용도	-
건축선	벽면한계선	• 청파로변 3m(1층부, 필로티 계획 시 높이 6m 이상 확보)	-
	건축한계선	• 이면부 3m	-
대지내 공지	공개공지	• 청파로변 각각부 공개공지 위치 지정	-
	공중공공 보행통로	- 특별계획구역 4, 7, 8구역 연결 공중공공보행통로(보행데크) 설치 권장 ※ 특별계획구역 간 지형의 고저차를 고려, 동일 레벨에서 연결될 수 있도록 설치 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	시행 자침에 따름

구 분	계 획 지 침	비 고
공공기여에 관한 사항	- 공공기여율 17.5% ※ 공공기여율은 도시계획시설 폐지에 따른 것으로 상한용적률 미적용 단, 용도지역 상향에 따른 공공기여율 15% 상한용적률 적용 ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 - 공공기여 사항 ① 산업혁신기반 마련(공공임대산업시설, 공공임대상가) ② 공공임대주택(소형임대주택, 창업지원주택 등) ③ 생활SOC, 빗물관리시설(저류시설) 등 설치 도입	-
기 타	- 주거비율 : 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡ 이하, 전체 20% 이상) - 특별계획구역 간 유연한 통합 허용 ※ 세부개발계획 수립 시 인근 공용주차장 통합개발 검토(통합개발 허용) - 개방형 녹지 20% 이상 확보 - 세부개발계획 수립시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지	-

■ 계획지침도



<이 하 여 백>

(7) 용산전자상가 특별계획구역7 (신설)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉔	용산전자상가 특별계획구역7	한강로3가 3-23 일원	-	증) 1,992.9	1,992.9	-	신설

■ 결정사유서

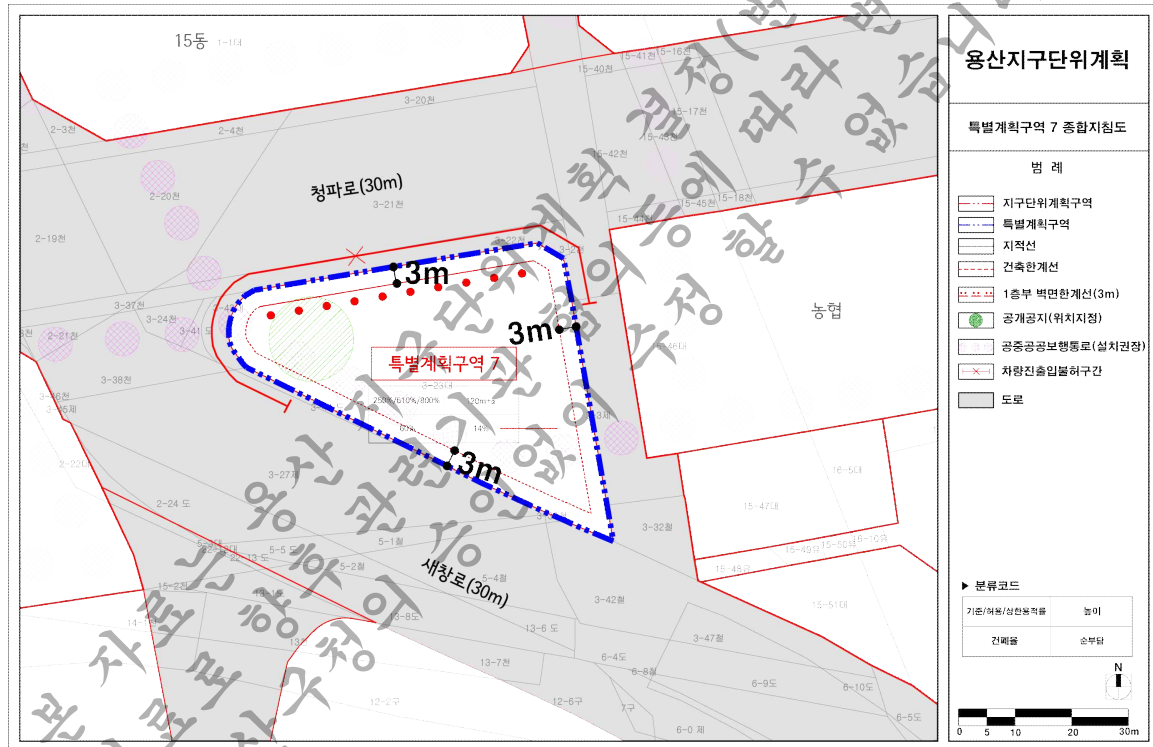
구분	도면표시 번호	구역명	면적(㎡)	변경사유
신설	㉔	용산전자상가 특별계획구역7	1,992.9	- 용산 지구단위계획구역 내 국제업무지구 특별계획구역의 개발에 따른 국제업무지구와 연계한 개발방향 및 기능적·공간적 연계방안 마련을 위해 특별계획구역 지정 - 사업주체 여건에 따라 사업방식(특별계획구역, 건축허가 또는 도시 정비형 재개발사업 등) 선택 가능하도록 하여, 향후 구역별 세부 개발계획 수립을 통해 체계적이고 합리적인 계획을 유도하고자 함

■ 계획지침

구 분		계 획 지 침	비 고
용도지역		• 일반상업지역	-
건폐율		• 60% 이하	-
용적률		• 기준 : 250% 이하 • 허용 : 610% 이하 • 상한 : 800% 이하 ※ 친환경 의무기준 초과, 특별건축구역 지정할 경우 800% 초과 가능	-
높이		• 120m + α ※ α는 계획 내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능	-
용도	불허	• 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) • 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(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 30% 이상
	권장	• 권장용도 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 가로활성화 용도 : 제3호 제1종 근린생활시설 및 제7호 판매시설 중 식품, 잡화, 의류, 서적 등 일용품소매점 / 제1종, 2종 휴게음식점, 제과점 / 제4호 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 서점(1층 바닥면적의 50% 이상,가로변에 접한 외벽길이의 1/2 이상 연접 배치) - 제13호의 운동시설 - 신산업용도	-
건축선	벽면한계선	• 청파로변 3m(1층부, 필로티 계획 시 높이 6m 이상 확보)	-
	건축한계선	• 이면부 3m	-
대지내 공지	공개공지	• 청파로변 각각부 공개공지 위치 지정	-
	공중공공 보행통로	• 특별계획구역 5, 6, 9구역 연결 공중공공보행통로(보행데크) 설치 권장 ※ 특별계획구역 간 지형의 고저차를 고려, 동일 레벨에서 연결될 수 있도록 설치 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	시행 자침에 따름

구 분	계 획 지 침	비 고
공공기여에 관한 사항	- 공공기여율 14.0% ※ 공공기여율은 도시계획시설 폐지에 따른 것으로 상한용적률 미적용 단, 용도지역 상향에 따른 공공기여율 14% 상한용적률 적용 ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 - 공공기여 사항 - 산업혁신기반 마련(공공임대산업시설, 공공임대상가) - 공공임대주택(소형임대주택, 창업지원주택 등) - 생활SOC, 빗물관리시설(저류시설) 등 설치 도입	-
기 타	- 주거비율 : 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡ 이하, 전체 20% 이상) - 특별계획구역 간 유연한 통합 허용 - 개방형 녹지 20% 이상 확보 - 세부개발계획 수립시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지	-

■ 계획지침도



<이 하 여 백>

(8) 용산전자상가 특별계획구역8 (신설)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉔	용산전자상가 특별계획구역8	한강로2가 15-2 일원	-	증) 7,736.5	7,736.5	-	신설

■ 결정사유서

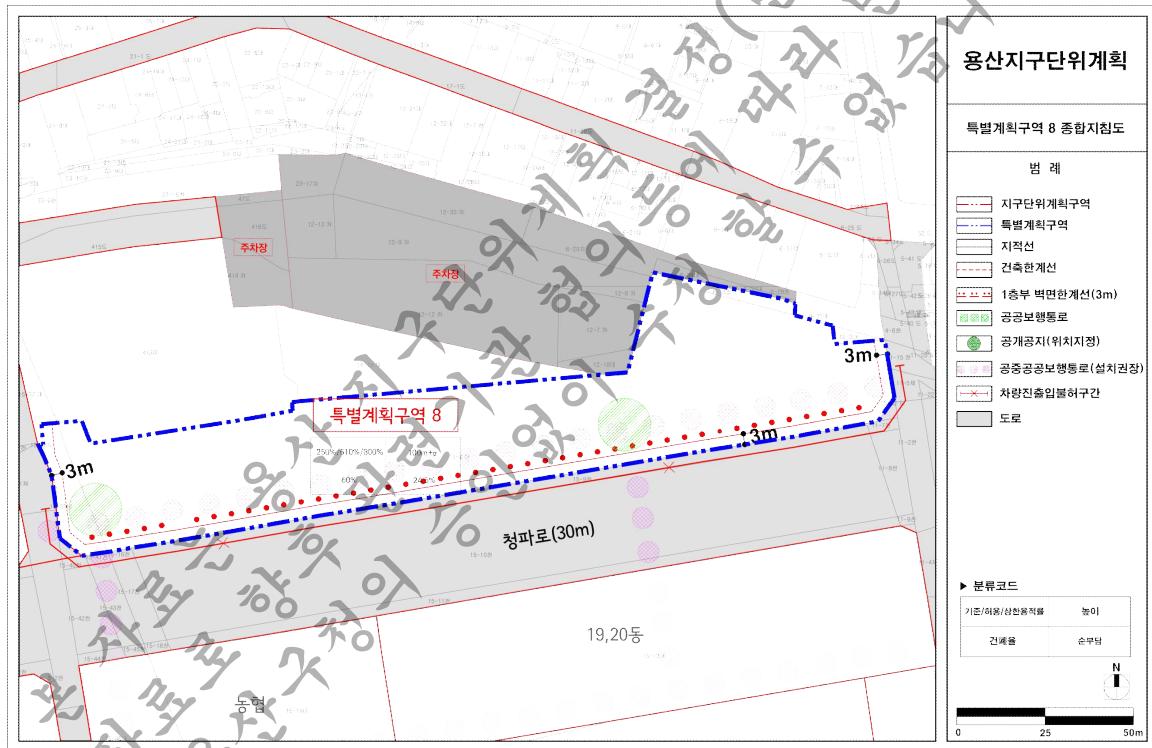
구분	도면표시 번호	구역명	면적(㎡)	변경사유
신설	㉔	용산전자상가 특별계획구역8	7,736.5	• 용산 지구단위계획구역 내 국제업무지구 특별계획구역의 개발에 따른 국제업무지구와 연계한 개발방향 및 기능적·공간적 연계방안 마련을 위해 특별계획구역 지정 • 사업주체 여건에 따라 사업방식(특별계획구역 건축허가 또는 도시 정비형 재개발사업 등) 선택 가능하도록 하여, 향후 구역별 세부 개발계획 수립을 통해 체계적이고 합리적인 계획을 유도하고자 함

■ 계획지침

구 분		계 획 지 침	비 고
용도지역		• 일반상업지역	-
건폐율		• 60% 이하	-
용적률		• 기준 : 250% 이하 • 허용 : 610% 이하 • 상한 : 800% 이하 ※ 친환경 의무기준 초과, 특별건축구역 지정할 경우 800% 초과 가능	-
높이		• 100m + α ※ α는 계획 내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능	-
용도	불허	• 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) • 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(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 30% 이상
	권장	• 권장용도 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 가로활성화 용도 : 제3호 제1종 근린생활시설 및 제7호 판매시설 중 식품, 잡화, 의류, 서적 등 일용품소매점 / 제1종, 2종 휴게음식점, 제4점 / 제4호 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 서점(1층 바닥면적의 50% 이상, 가로변에 접한 외벽길이의 1/2 이상 연접 배치) - 제13호의 운동시설 - 신산업용도	-
건축선	벽면한계선	• 청파로변 3m(1층부, 필로티 계획 시 높이 6m 이상 확보)	-
	건축한계선	• 이면부 3m	-
대지내 공지	공개공지	• 청파로변, 청파로변 가각부 공개공지 위치 지정	-
	공공보행통로	• 청파로-주차장 간 지상부 보행연계를 위한 공공보행통로 시·종점 지정	-
	공중공공 보행통로	• 특별계획구역 6, 9, 10구역 연결 공중공공보행통로(보행데크) 설치 권장 ※ 특별계획구역 간 지형의 고저차를 고려, 동일 레벨에서 연결될 수 있도록 설치 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	시행 자침에 따름

구 분	계 획 지 침	비 고
공공기여에 관한 사항	- 공공기여율 24.5% ※ 공공기여율은 도시계획시설 폐지에 따른 것으로 상한용적률 미적용 단, 용도지역 상황에 따른 공공기여율 15% 상한용적률 적용 ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 - 공공기여 사항 - 산업혁신기반 마련(공공임대산업시설, 공공임대상가) - 공공임대주택(소형임대주택, 창업지원주택 등) - 생활SOC, 빗물관리시설(저류시설) 등 설치 도입	-
기 타	- 주거비율 : 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡ 이하, 전체 20% 이상) - 특별계획구역 간 유연한 통합 허용 ※ 세부개발계획 수립 시 구역 내 인근 부지와 통합개발 가능 - 개방형 녹지 20% 이상 확보 - 세부개발계획 수립시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지	-

■ 계획지침도



〈이 하 여 백〉

(9) 용산전자상가 특별계획구역9 (신설)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉔	용산전자상가 특별계획구역9	한강로2가 15-19 일원	-	증) 3,443.2	3,443.2	-	신설

■ 결정사유서

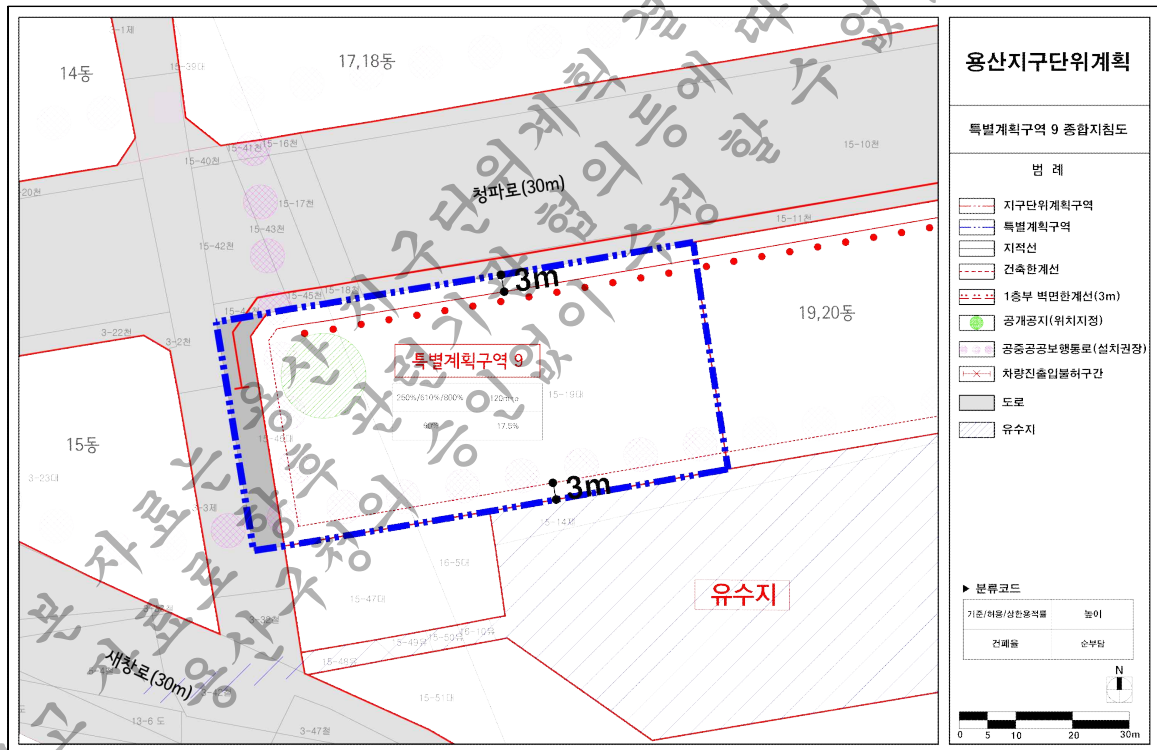
구분	도면표시 번호	구역명	면적(㎡)	변경사유
신설	㉔	용산전자상가 특별계획구역9	3,443.2	- 용산 지구단위계획구역 내 국제업무지구-특별계획구역의 개발에 따른 국제업무지구와 연계한 개발방향 및 기능적·공간적 연계방안 마련을 위해 특별계획구역 지정 - 사업주체 여건에 따라 사업방식(특별계획구역 건축허가 또는 도시 정비형 재개발사업 등) 선택 가능하도록 하여, 향후 구역별 세부 개발계획 수립을 통해 체계적이고 합리적인 계획을 유도하고자 함

■ 계획지침

구 분		계 획 지 침	비 고
용도지역		• 일반상업지역	-
건폐율		• 60% 이하	-
용적률		- 기준 : 250% 이하 - 허용 : 610% 이하 - 상한 : 800% 이하 ※ 친환경 의무기준 초과, 특별건축구역 지정할 경우 800% 초과 가능	-
높이		120m + α ※ α는 계획 내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능	-
용도	불허	- 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) - 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 - 육외에 철탑이 있는 골프연습장 - 위험물저장 및 처리시설(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 30% 이상
	권장	- 권장용도 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 가로활성화 용도 : 제3호 제1종 근린생활시설 및 제7호 판매시설 중 식품,잡화,의류, 서적 등 일용품소매점 / 제1종,2종 휴게음식점, 제과점 / 제4호 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 서점(1층 바닥면적의 50% 이상, 가로변에 접한 외벽길이의 1/2 이상 연접 배치) - 제13호의 운동시설 - 신산업용도	-
건축선	벽면한계선	• 청파로변 3m(1층부, 필로티 계획 시 높이 6m 이상 확보)	-
	건축한계선	• 이면부 3m	-
대지내 공지	공개공지	• 청파로변 각각부 공개공지 위치 지정	-
	공중공공 보행통로	- 특별계획구역 7, 8, 10구역 연결 공중공공보행통로(보행데크) 설치 권장 ※ 특별계획구역 간 지형의 고저차를 고려, 동일 레벨에서 연결될 수 있도록 설치 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	시행 자침에 따름

구 분	계 획 지 침	비 고
공공기여에 관한 사항	- 공공기여율 17.5% ※ 공공기여율은 도시계획시설 폐지에 따른 것으로 상한용적률 미적용 단, 용도지역 상황에 따른 공공기여율 15% 상한용적률 적용 ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 - 공공기여 사항 ① 유수지 상부 녹지화 및 시설보강 ② 산업혁신기반 마련(공공임대산업시설, 공공임대상가) ③ 공공임대주택(소형임대주택, 창업지원주택 등) ④ 생활SOC, 빗물관리시설(저류시설), 도로(중로 3-A 청파로변 6m확폭) 등 설치 도입	-
기 타	- 주거비율 : 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡이하, 전체 20% 이상) - 특별계획구역 간 유연한 통합 허용 - 개방형 녹지 20% 이상 확보 - 유수지 상부 활용시 복개구조물 안전점검 및 정밀안전진단 등을 통한 공원조성 가능범위 검토 필요 - 세부개발계획 수립시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지	-

■ 계획지침도



<이 하 여 백>

(10) 용산전자상가 특별계획구역10 (신설)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉔	용산전자상가 특별계획구역10	한강로2가 15-13 일원	-	증) 6,335.2	6,335.2	-	신설

■ 결정사유서

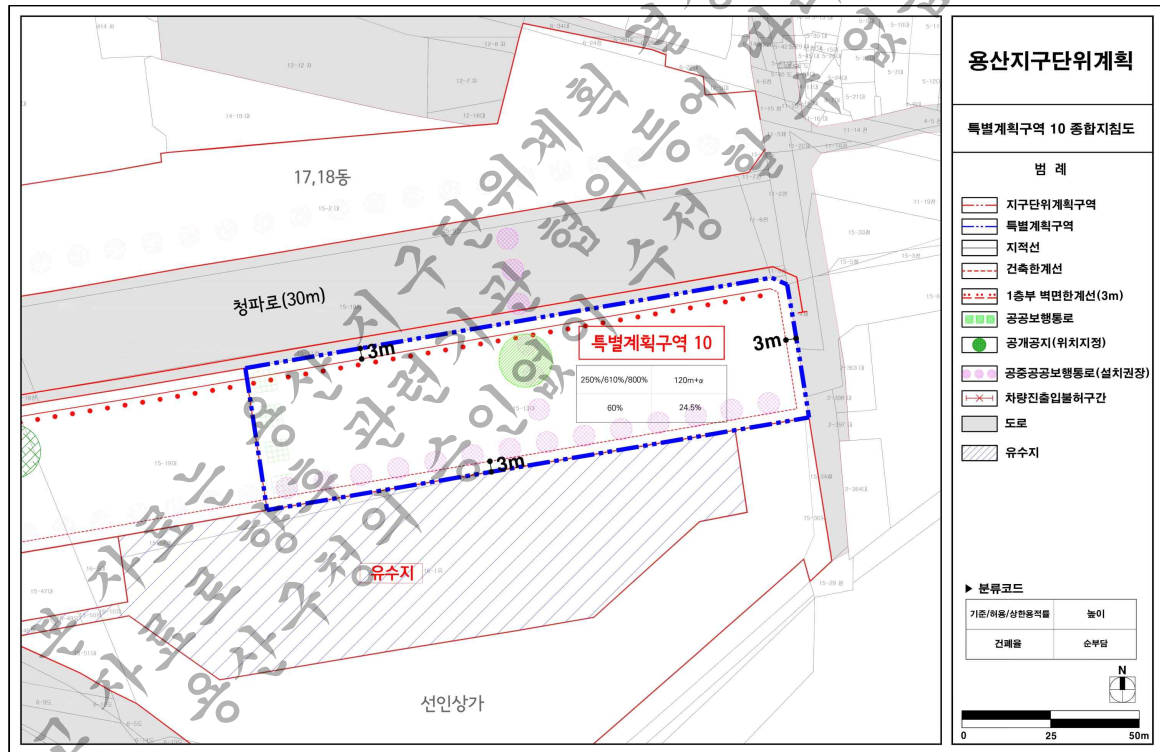
구분	도면표시 번호	구역명	면적(㎡)	변경사유
신설	㉔	용산전자상가 특별계획구역10	6,335.2	- 용산 지구단위계획구역 내 국제업무지구-특별계획구역의 개발에 따른 국제업무지구와 연계한 개발방향 및 기능적·공간적 연계방안 마련을 위해 특별계획구역 지정 - 사업주체 여건에 따라 사업방식(특별계획구역 건축허가 또는 도시 정비형 재개발사업 등) 선택 가능하도록 하여, 향후 구역별 세부 개발계획 수립을 통해 체계적이고 합리적인 계획을 유도하고자 함

■ 계획지침

구 분		계 획 지 침	비 고
용도지역		• 일반상업지역	-
건폐율		• 60% 이하	-
용적률		• 기준 : 250% 이하 • 허용 : 610% 이하 • 상한 : 800% 이하 ※ 친환경 의무기준 초과, 특별건축구역 지정할 경우 800% 초과 가능	-
높이		• 120m + α ※ α는 계획 내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능	-
용도	불허	• 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) • 근린생활시설 중 안마시술소 및 안마원 • 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(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 30% 이상
	권장	• 권장용도 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 가로활성화 용도 : 제3호 제1종 근린생활시설 및 제7호 판매시설 중 식품,잡화,의류, 서적 등 일용품소매점 / 제1종,2종 휴게음식점, 제과점 / 제4호 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 서점 (1층 바닥면적의 50% 이상, 가로변에 접한 외벽길이의 1/2 이상 연접 배치) - 제13호의 운동시설 - 신산업용도	-
건축선	벽면한계선	• 청파로변 3m(1층부, 필로티 계획 시 높이 6m 이상 확보)	-
	건축한계선	• 이면부 3m	-
대지내 공지	공개공지	• 청파로변 공개공지 위치 지정	-
	공공보행통로	• 청파로-유수지 간 지상부 보행연계를 위한 공공보행통로 시·종점 지정	-
	공중공공 보행통로	• 특별계획구역 8, 9구역 연결 공중공공보행통로(보행데크) 설치 권장 ※ 특별계획구역 간 지형의 고저차를 고려, 동일 레벨에서 연결될 수 있도록 설치 ※ 공중공공보행통로 설치 면적은 서울시 도시·건축공동위원회 인정 시 건축면적에서 산정 제외 검토 가능	시행 자침에 따름

구 분	계 획 지 침	비 고
공공기여에 관한 사항	• 공공기여율 24.5% ※ 공공기여율은 도시계획시설 폐지에 따른 것으로 상한용적을 미적용 단, 용도지역 상향에 따른 공공기여율 15% 상한용적을 적용 ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 • 공공기여 사항 ① 유수지 상부 녹지화 및 시설 보강 ② 산업혁신기반 마련(공공임대산업시설, 공공임대상가) ③ 공공임대주택(소형임대주택, 창업지원주택 등) ④ 생활SOC, 빗물관리시설(저류시설) 등 설치 도입	-
기 타	• 주거비율 : 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡ 이하, 전체 20% 이상) • 특별계획구역 간 유연한 통합 허용 • 개방형 녹지 20% 이상 확보 • 유수지 상부 활용 시 복개구조물 안전점검 및 정밀안전진단 등을 통한 공원조성 가능범위 검토 필요 • 세부개발계획 수립시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지	-

■ 계획지침도



〈이 하 여 백〉

(11) 용산전자상가 특별계획구역11 (신설)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉔	용산전자상가 특별계획구역11	한강로2가 16-8 일원	-	증) 9,929.6	9,929.6	-	신설

■ 결정사유서

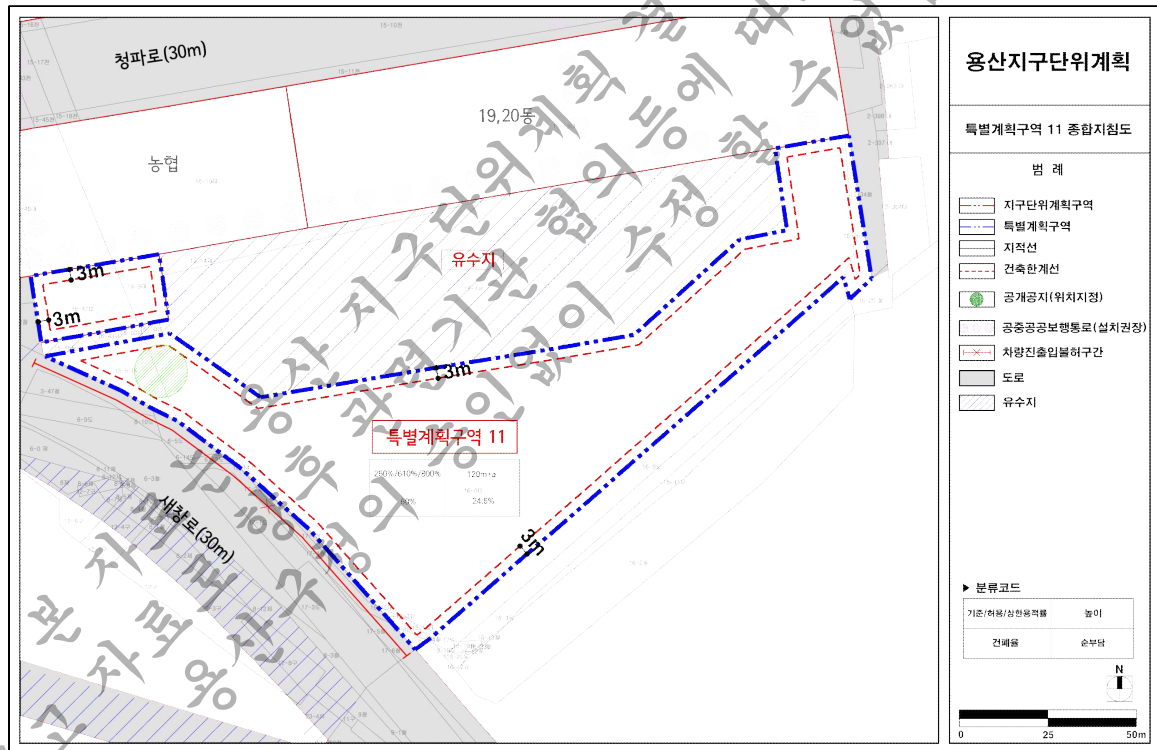
구분	도면표시 번호	구역명	면적(㎡)	변경사유
신설	㉔	용산전자상가 특별계획구역11	9,929.6	• 용산 지구단위계획구역 내 국제업무지구 특별계획구역의 개발에 따른 국제업무지구와 연계한 개발방향 및 기능적·공간적 연계방안 마련을 위해 특별계획구역 지정 • 사업주체 여건에 따라 사업방식(특별계획구역 건축허가 또는 도시 정비형 재개발사업 등) 선택 가능하도록 하여, 향후 구역별 세부 개발계획 수립을 통해 체계적이고 합리적인 계획을 유도하고자 함

■ 계획지침

구 분		계 획 지 침	비 고
용도지역		• 일반상업지역	-
건폐율		• 60% 이하	-
용적률		• 기준 : 250% 이하 • 허용 : 610% 이하 • 상한 : 800% 이하 ※ 친환경 의무기준 초과, 특별건축구역 지정할 경우 800% 초과 가능	-
높이		• 120m + α ※ α는 계획 내용을 고려(디자인 특화, 개방형 녹지 확보)하여 높이 완화가 필요한 경우 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 가능	-
용도	불허	• 장례식장, 공장(지식산업센터 제외) • 근린생활시설 중 안마사술소 및 안마원 • 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 위험물저장 및 처리시설(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 30% 이상
	권장	• 권장용도 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 가로활성화 용도 : 제3호 제1종 근린생활시설 및 제7호 판매시설 중 식품, 잡화, 의류, 서적 등 일용품소매점 / 제1종, 2종 휴게음식점, 제과점 / 제4호 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 서점 (1층 바닥면적의 50% 이상, 가로변에 접한 외벽길이의 1/2 이상 연접 배치) - 제13호의 운동시설 - 신산업용도	-
건축선	건축한계선	• 유수지, 이면부 3m	-
대지내 공지	공개공지	• 새창로변 가각부 공개공지 위치 지정	-

구 분	계 획 지 침	비 고
공공기여에 관한 사항	- 공공기여율 24.5% ※ 공공기여율은 도시계획시설 폐지에 따른 것으로 상한용적률 미적용 단, 용도지역 상황에 따른 공공기여율 15% 상한용적률 적용 ※ 「신산업용도」 30% 도입을 고려한 공공기여율 결정 - 공공기여 사항 ① 유수지 상부 녹지화 및 시설 보강 ② 산업혁신기반 마련(공공임대산업시설, 공공임대상가) ③ 공공임대주택(소형임대주택, 창업지원주택 등) ④ 생활SOC, 빗물관리시설(저류시설) 등 설치 도입	-
기 타	- 주거비율 : 지상 연면적의 50% 이하(전용 60㎡ 이하, 전체 20% 이상) - 특별계획구역 간 유연한 통합 허용 - 개방형 녹지 20% 이상 확보 - 유수지 상부 활용 시 복개구조물 안전점검 및 정밀안전진단 등을 통한 공원조성 가능범위 검토 필요 - 세부개발계획 수립시 도시계획시설(유통업무설비) 폐지	-

■ 계획지침도



<이 하 여 백>

※ 별표1 : 신산업용도 가능 업종

- 용산전자상가 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 용산전자상가의 유치업종의 범위의 유연성을 유지
- ※ 도입용도에 대한 지속적 관리를 위해 신산업용도를 대장상 기재하여 자치구에서 관리
- ※ 경미한 변경에 관한사항 : 신산업용도 지정용도 세부업종 변경

【 10차 표준산업분류에 따른 신산업용도 가능업종 】

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

【 2020 ICT통합분류체계(과학기술정보통신부)에 따른 신산업용도 가능업종 】

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

6. 인센티브에 관한 결정(변경) 조서

가. 허용용적률 인센티브

(1) 허용용적률 인센티브 항목

- 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(‘23.3.)」에 따라 허용용적률 인센티브는 중점 인센티브와 계획유도 인센티브로 구분함
- 중점 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
 - 중점 인센티브는 획지별 가급적 1~2개 항목이 해당하도록 계획함
 - 구역별 여건을 고려하여 시·도·시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 중점 인센티브를 계획하지 않을 수 있음
- 인센티브 항목은 구역현황, 입지여건, 용도지역, 점도 조건 등에 따라 차별화하고, 동일한 지구 내에서도 차등하여 계획할 수 있음

(2) 허용용적률 인센티브 계획기준

- 서울시 정책의 부합성 및 부지여건을 고려하여 다양한 항목의 허용용적률 인센티브 구성
- 용도지역 변경 이력 및 인센티브 확보량에 따라 인센티브 부여량 구분하여 적용

① 용도지역 변경없는 지역 : 특별계획구역 ① ~ ③

유형	인센티브 항목	세부계획기준	비고
중점	신산업용도 도입	- 지식기반산업시설, 창업지원시설, 스마트 물류시설 등 신산업용도 30%(전체 연면적 기준) 초과 도입시 : 기준용적률(600%) × (신산업용도 30% 초과면적/연면적)* 0.5 ※ 도입시설 산정시 공용면적을 포함하여 산정	최대60%p
	입체보행데크	대지 내 공중·공공보행통로(입체보행데크) 조성 시	정량5%p
		인접 타 특별계획구역과의 공중·공공보행통로(입체보행데크) 조성 시 ※ 설치되는 보행데크(브릿지형) 개수당 인센티브 부여	정량10%p
	녹지 초과 확보	- 개방형 녹지 의무기준 20% 초과 설치시 - 20% 설치시 : 인센티브 20%p 정량부여 - 20% 초과 설치시 : 초과면적을 도입시설면적으로 산정, 최대 40%p : 기준용적률 × (추가녹지면적 / 대지면적) × 1.0 ※ 20% 초과 설치시 정량 인센티브 20%와 초과면적으로 산정한 인센티브량을 합산하여 최대 40% 이하 부여	최대60%p
		입체녹지면적 설치시, 최대 20%p (저층부 상부, 옥상, 벽면 녹화 포함) : 기준용적률 × (추가녹지면적 / 대지면적) × 1.0	
	공개 공지	보행네트워크 연계를 감안하여 공개공지 설치시, 최대 20%p : 기준용적률 × {(설치면적-의무면적) / 대지면적} × 1.0	최대20%p
	방재안전	빗물이용시설 설치시 - 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥ 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 0.02 이상이 되도록 설치 : 기준용적률 × 0.04	최대10%p
	공공임대주택	공공주택특별법에 의한 공공임대주택 - 창업지원주택 및 지역전략산업 지원주택, 중소기업근로자주택 도입 시	정량20%p

① 용도지역 변경없는 지역 : 특별계획구역 ①~③

유형	인센티브 항목	세부계획기준	비고
계획 유도	공익시설 도입	• 건축물 내 공익시설 : 소규모기업의 활동공간(개방형 라운지 등) 특정층(최상층) 개방 : 최상층에 공공공간(전망대, 로비 등) 조성 시 : $\text{기준용적률} \times (\text{도입시설연면적} / \text{대지면적}) \times 0.2$	최대20%p
	저층부 개방공간 확보	• 저층부 녹지와 연계되는 저층부(최소1층) 특정 시간대 완전 개방시(오전 10시~오후 10시 중 6시간 이상) : $\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} / 1\text{층 바닥면적}) \times 0.3$	
	공공보행통로	• 대지안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있는 공공보행통로 도입 시 $\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times 2$	최대20%p
	권장용도 도입	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 및 운동시설 : $\text{기준용적률} \times (\text{도입시설연면적} / \text{대지면적}) \times 0.3$ ※ 도입시설 산정시 공용면적을 포함하여 산정	최대20%p
	가로활성화용도	• 1층 바닥면적의 50% 이상 및 1층 외벽길이의 1/2이상 설치	정량20%p

② 용도지역 변경지역 : 특별계획구역 ④ ~ ⑪

유형	인센티브 항목		세부계획기준	비고	
중점	신산업용도 도입		• 지식기반산업시설, 창업지원시설, 스마트 물류시설 등 신산업용도 30%(전체 연면적 기준) 초과 도입시 : 기준용적률(250%) × (신산업용도 30% 초과면적/연면적)* 2.4 ※ 도입시설 산정시 공용면적을 포함하여 산정	최대120%p	
	입체보행데크		• 대지 내 공중 공공보행통로(입체보행데크) 조성시 • 인접 타 특별계획구역과의 공중 공공보행통로(입체보행데크) 조성 시 ※ 설치되는 보행데크(브릿지형) 개수당 인센티브 부여	정량10%p 정량20%p	
	녹지 초과 확보	개방형	• 개방형녹지 의무기준 20% 초과 설치시 -20% 설치 시 : 인센티브 40%p 정량부여 -20% 초과 설치 시 : 초과면적을 도입시설면적으로 산정, 최대 80%p : 기준용적률 × (추가녹지면적 / 대지면적)×2.0 ※ 20% 초과 설치 시 정량 인센티브 40%와 초과면적으로 산정한 인센티브량을 합산하여 최대 80% 이하 부여	최대100%p	
		입체	• 입체녹지면적 설치 시, 최대 20%p (저층부 상부, 옥상, 벽면 녹화 포함) 기준용적률 × (추가녹지면적 / 대지면적)×2.0		
		공개 공지	• 보행네트워크 연계를 감안하여 공개공지 설치시, 최대 40%p : 기준용적률 × {(설치면적-의무면적) / 대지면적}×2.0	최대40%p	
	방재안전		• 빗물이용시설 설치시 - 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥ 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 0.02 이상이 되도록 설치 : 기준용적률 × 0.08	최대20%p	
	공공임대주택		• 공공주택특별법에 의한 공공임대주택 - 창업지원주택 및 지역전략산업 지원주택, 중소기업근로자주택 도입 시	정량40%p	
	공익시설 도입		• 건축물 내 공익시설 : 소규모기업의 활동공간(개방형 라운지 등) 특정층(최상층) 개방 : 최상층에 공공공간(전망대, 로비 등) 조성 시 : 기준용적률×(도입시설 연면적/대지면적)×0.4	최대40%p	
	저층부 개방공간 확보		• 저층부 녹지와 연계되는 저층부(최소1층) 특정 시간대 완전 개방시(오전 10시~오후 10시 중 6시간 이상) : 기준용적률×(조성면적/1층 바닥면적)×0.6		
	계획 유도	공공보행통로		• 대지안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있는 공공보행통로 도입 시 기준용적률×(조성면적/대지면적)×4.0	최대40%p
		권장용도 도입		• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 및 운동시설 : 기준용적률×(도입시설 연면적/대지면적)×0.6 ※ 도입시설 산정시 공용면적을 포함하여 산정	최대40%p
가로활성화용도		• 1층 바닥면적의 50% 이상 및 1층 외벽길이의 1/2이상 설치	정량40%p		

7. 경미한 변경에 관한 사항

- ① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 입안)제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.
- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 (도시관리계획의 결정) 제4항 제8호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.
 1. 공개공지, 씬지형공지, 대지 내 통로의 위치 및 조성방법의 변경
 2. 전면공지의 조성방법의 변경
 3. 구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
 4. 신산업용도 지정용도 세부업종 변경

〈이 하 여 백〉