서울특별시 도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취안
(용산구 정비창 전면 도시환경정비사업)
검 토 보 고 서

의 안 번 호	1226

2016. 6. 20
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 안건명 : 도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취안
(용산구 정비창 전면 도시환경정비사업)

○ 제2종, 제3종일반주거지역 → 준주거지역, 일반상업지역

2. 입안내용

가. 도시관리계획(용도지역) 변경결정조서(안)

위치	구 분		면 적(m^2)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
용산구 한강로3가 40-641번지 일대	합 계		82,081	-	82,081	
	주거지역	제2종일반주거지역	48,473	감) 48,473	-	
		제3종일반주거지역	18,444	감) 18,444	-	
		준주거지역		증) 56,091	56,091	
	상업지역	일반상업지역	15,164	증) 10,826	25,990	

나. 입안사유

○ 「용산지구단위계획」 특별계획구역(정비창 전면)의 특별계획지침에 따른 도시환경정비사업 시행을 위해 용도지역을 변경하고자 함.

〈용산지구단위계획 정비창 전면 특별계획 지침〉

◆ 현재 일반상업지역 및 제2·3종 일반주거지역을 세부개발계획 수립시 전면부 일반상업지역, 이면부 준주거지역으로 변경

3. 일반현황 및 도시관리계획사항

○ 위치(면적) : 용산구 한강로3가 정비창 전면(82,081㎡)

- 1구역(71,581㎡) : 한강로3가 40-641번지 일대
- 2구역(4,375㎡) : 한강로3가 40-669번지 일대
- 3구역(6,125㎡) : 한강로3가 40-19번지 일대

○ 도시계획사항 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 일반상업지역

4. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취

○ 주민 의견청취

- 공람기간 : 2016.01.07 ~ 01.21 (14일간)

○ 구의회 의견청취 : 2016.3.21

- 결 과 : 원안동의(의견채택)

○ 서울특별시 도시계획위원회 자문 : 2015.07.15

5. 관련부서 검토의견

구분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
상임 기획단	○단지 중앙의 공원시설을 한강변 및 한강을 이용하는 활동축인 한강로변으로 최대한 계획	○공원시설을 한강로변으로 조정하였으나 도시계획위원회 의견에 따라 중앙으로 재조정 ○한강변에는 별도의 완충녹지를 조성하였음.	
	○한강로변 보행 이용편익 증진을 위한 건축선 재검토 필요	○2구역은 소단위정비구역으로서 추가확보 곤란 향후 건축허가시 소유자 의견 반영후 확보	
	○광역지구 통경축인 한강로변에 고층부(11층 이상) 벽면한계선 5m 추가확보 검토	○고층부에 대하여 건축계획에 반영.	
공원 조성과	○한강로와 접한 문화공원 열린공간 조성 ○사회복지시설 접근성 고려	○공원의 단절성을 극복하고 열린공간 조성 ○사회복지시설의 접근성을 고려하여 위치변경	
조경과	○완충녹지 기능회복을 위해 폭, 면적 증가 바람직 조성시 법적기준 준수하여 설치	○관련기준에 맞는 세부 설계를 마련하여 협의후 설치하겠음	
재생 정책과	○도로, 공원 등 시설은 시 재정으로 유지관리하는 시설로서 기부채납 공공시설로서 공공성이 떨어지는 것으로 판단	○사업시행자 선정후 기부채납 공공시설 유형에 대하여 관리청과 협의를 통하여 공공성 확보 예정	
	○주민에게 실질적으로 필요한 공공시설 건축물로 환산 하여 기부채납 비율 충족	○도시계획위원회 자문(15.07.15)시 반영하여 공공시설 건축물 기부채납을 조정	

6. 도시계획위원회 자문의견(2015.07.15.)

구분	자 문 의 견	조 치 사 항	비고
도시계획위원회	○향후 용산구에서 직접 토지등소유자의 동의여부를 조사하여 정비계획을 수립할 것	○주민공람시 전체 주민을 대상으로 설문조사 등 사업추진의사에 대한 의견수렴 절차를 이행	
	○공공시설물(사회복지시설 등)은 통합배치하되 건축물 기부채납 등 공공시설물 관리부서(공공재생과) 협의를 거쳐 위치, 규모, 용도 등을 검토할 것	○건축물 기부채납 등 사업자선정후 공공재생과와 협의를 통해 반영예정	
	○3구역 건축한계선은 2구역(3m) 및 사업부지 폭원을 고려 조정(5→3m) 필요	○3구역의 한강로변 건축한계선을 5→3m로 조정	
	○해당 구역은 3만㎡ 이상으로 경관계획수립 대상에 해당되므로 정비계획에 반영 할 것	○정비계획변경(주민제안)시 경관계획 수립예정	
	○용도지역 상향 부분 중 정비기반시설은 (도로, 공원, 완충녹지 등) 당초 용도지역을 유지할 것	○용도지역 변경을 반영한 순부담률이 산정되어야 하므로 기반시설 용도지역 유지시 부담면적 감소 불가피 ※ 1구역 : 20.4% → 6.5% 3구역 : 9.4% → 4.2%	

7. 도시관리계획 환경성 검토 결과

○ 특이사항 없음

8. 추진경위

○ '10. 12. 02 : 용산 지구단위계획 변경(재정비) 결정(특별계획구역 지정)
(서고 제2010-438호)

○ '12. 03. 16 : 주민서면 통보, 주민설명회 개최

○ '12. 04~08 : 공람공고
(1차 : 12.04.21~12.05.21, 2차 : 12.08.17~12.09.17) 및 관련기관 협의

○ '12.04~08 : 용산구 의회 의견청취(12.12.07 : 구 도시계획위원회 자문)

○ '13. 05. 07 : 정비창전면 도시환경정비계획 수립 및 정비구역 지정 신청(구→시)

○ '13. 05. 23 : 정비계획(안) 합동 검토회의(서울시, 용산구)

※ 주요의견 : 용도지역 상향 적정여부, 소규모 개발방식 검토, 주변 교통계획(지하차도) 반영 등

○ '13. 12.~15. 07 : 서울시 도시계획위원회 자문 등 (총5회)

※ '13. 12. 27 : 도시계획위원회 자문 (보류: 소위원회 구성하여 지하차도계획에 대한 종합적 검토 필요)

※ ‘14. 06. 09 : 용산역 주변 교통개선대책 자문 (지하차도 폐지 타당)

※ ‘14. 10. 21 : 소위원회 자문

※ ‘14. 11. 19 : 도시계획위원회 자문(보류:구역분할、통합여부 재검토 외 8가지 사항 반영하여 재자문)

※ ‘15. 07. 15 : 도시계획위원회 재자문 (1구역 구역계 기결정 된 ‘용산지구단위계획’ 준수)

○ ‘15. 08~10 : 공공건축가 자문(5회) 및 보완

○ ‘15. 12. 22 : 주민설명회(2차) 개최

○ ‘15. 12. 28 : 재공람공고(3차 : 15.12.28~16.01.27) 및 관련기관 협의

○ ‘16. 03. 21 :용산구 의회 의견청취

○ ‘16. 03. 25 : 정비창전면 도시환경정비구역 도시관리계획 용도지역 (변경)결정 신청 (구→시)

9. 검토의견

□ 제출 배경

○ 이 의견청취안은 「2020 서울특별시 도시환경정비기본계획」에서 도시환경정비예정구역으로 지정되어 있는 용산구 한강로3가 40-641번지 일대(82,081㎡)를 「용산지구단위계획」 특별계획구역(정비창 전면)의 특별계획지침에 따라 도시환경정비사업을 시행하고자 용도지역을 변경하려는 것으로 서울특별시장이 제출하여 2016년 5월 31일 우리위원회에 회부된 사안임.

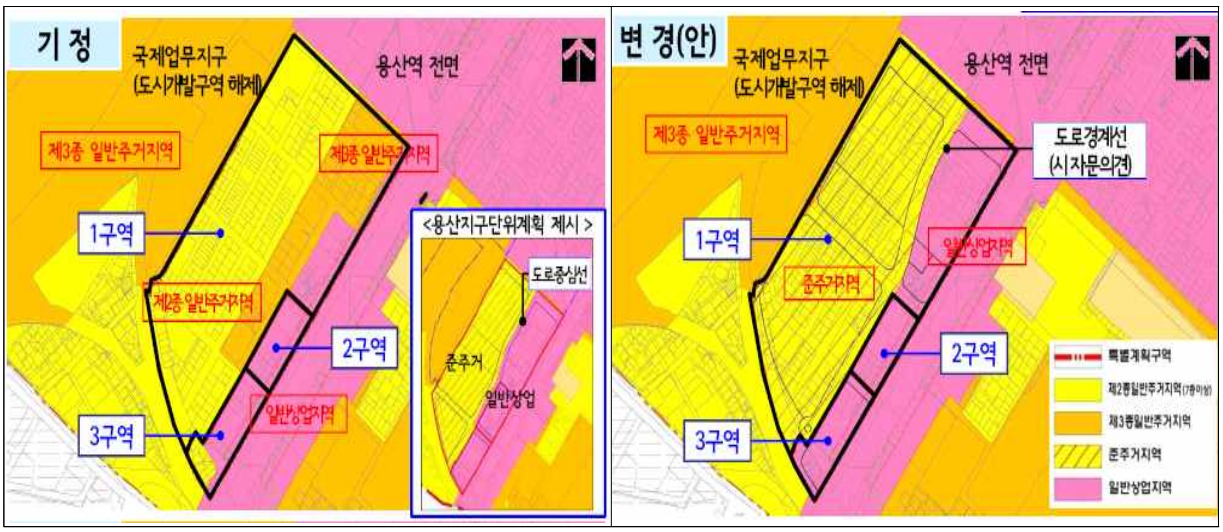
- 대상지의 용도지역은 현재 제2종일반주거지역(59.0%), 제3종일반주거지역(22.5%), 일반상업지역(18.5%)으로서, 이를 준주거지역(68.3%), 일반상업지역(31.7%)로 변경하려는 것임.

<도시관리계획(용도지역) 변경결정조서(안)>

구 분		면 적(㎡)				비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경		변경 후		
합 계		82,081			82,081		
1구역	계	71,581			71,581	100.0	
	제2종일반주거지역	47,189	감)	47,189	-	-	
	제3종일반주거지역	18,444	감)	18,444	-	-	
	준주거지역	-	증)	56,091	56,091	78.4	
	일반상업지역	5,948	증)	9,542	15,490	21.6	
2구역	계	4,375			4,375	100.0	
	일반상업지역	4,375		-	4,375	100.0	
3구역	계	6,125			-	100.0	
	제2종일반주거지역	1,284	감)	1,284	-	-	
	일반상업지역	4,841	증)	1,284	6,125	100.0	

<위 치 도>

<용도지역변경(안)>



○ 도시환경정비기본계획상 사업대상지는 3개 구역으로 분리되어 용도지역 상향조정을 전제로 1구역에서 3구역까지 건폐율 및 용적률을 제시하고 있으며, 최고 높이계획은 100m(우수디자인은 120m)로 하고 정비유형은 1구역과 3구역은 철거형, 2구역은 소단위정비를 설정하고 있으며, 세부계획 내용은 용산지구단위계획에 따라 운용하도록 하고 있음.

<2020 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)>

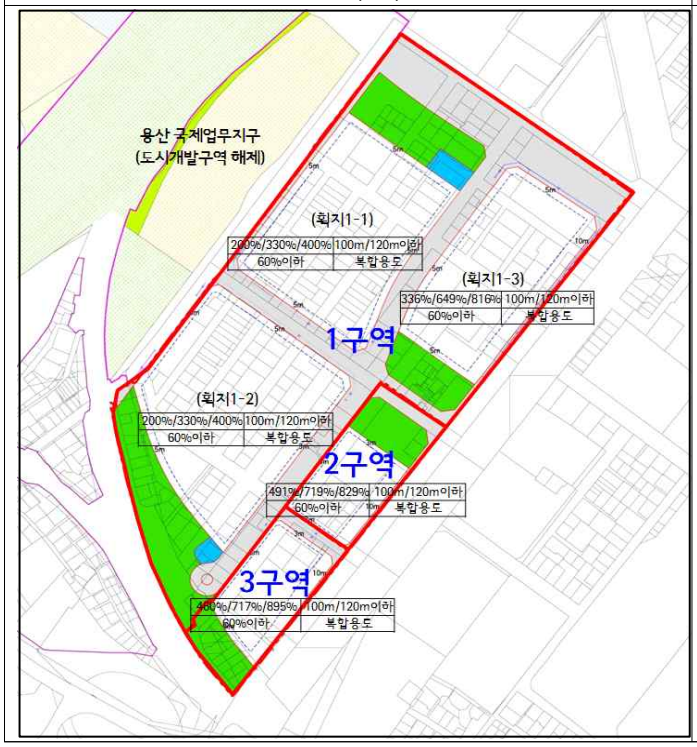
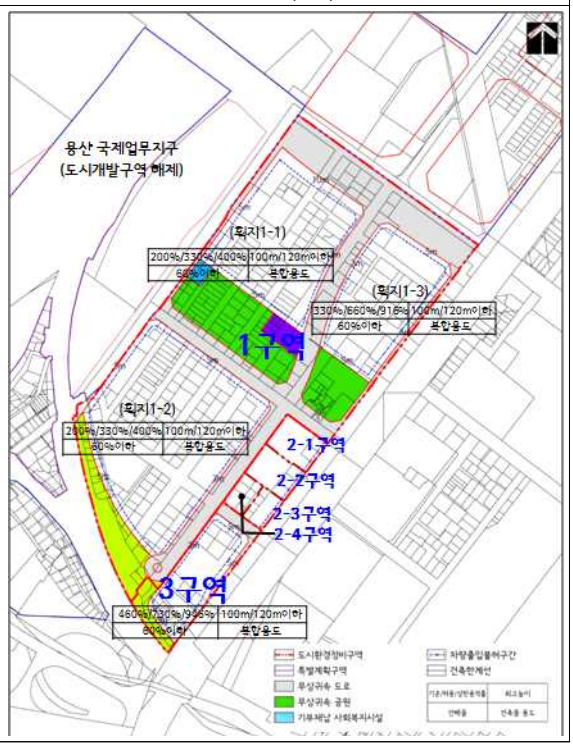
권장용도	건폐율	용적률	높이	사업방식	정비유형
업무, 주거, 근생 등	60% 이하	1구역: 준주거(400%), 상업(916%) 2구역: 법적용적률이하 3구역: 946% 이하	100m이하 (우수디자인 120m이하)	도시환경 정비사업	1.3구역: 철거 2구역:소단위 정비

○ 정비창전면 특별계획 지침 변경(안)[1](〈붙임 1〉 참조)에 따른 정비계획(안)을 보면, 건폐율 60%이하, 용적률은 1구역의 경우 준주거지역 400%이하, 일반상업지역 1,000%이하, 2구역의 경우 법적용적률 이하, 3구역은 1,000%이하이며, 높이는 100m이하, 주용도는 판매, 업무, 주거로 계획하고 있음.

1) '10. 12. 2일 용산지구단위계획 정비창전면 특별계획 지침이 변경결정되었으나, 도시계획위원회 자문결과를 반영하여 지침을 변경하였으며, 이 특별계획지침 변경(안)은 도시계획위원회 심의를 거쳐 확정될 예정임.

정비기반시설 부담계획은 순부담율이 1구역 20.4%, 3구역은 18.5%이며, 2구역은 소규모 정비방식 적용으로 별도의 정비기반시설 부담계획이 없음.

<정비계획(안)>

당초(안)	조정(안)
	

구역명		구역면적(㎡)	대지면적(㎡)	정비기반시설(㎡)	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	최고높이(m)	비고
1구역		71,581	42,505	29,076	업무/판매/주거	60% 이하	준주거 400 일반상업 1,000이하	100이하	철거형
2 구역	2-1	1,503	1,503	-	-		법적용적률 이하	100이하	수복형
	2-2	1,416	1,416	-	-				
	2-3	802	802	-	-				
	2-4	654	654	-	-			70이하	
3구역		6,125	4,597	1,528	업무/판매/주거		1,000이하	100이하	철거형

※1,3구역은 우수디자인으로 건축심의 인정시 최고 120m이하로 완화 적용

<정비기반시설 부담계획(안)>

구역명	총부담면적	순부담면적	순부담율(%)
1구역	29,076	10,799	20.4
3구역	1,528	1,047	18.5

※ 1구역: 사회복지시설(건축물) 포함.

[산정기준] 정비기반시설 순부담률 = (새로설치하는기반시설면적-기존공공시설면적)/(사업구역면적-기존공공시설면적)

○ 이 의견청취안은 용산구 한강로3가 40-641번지 일대(82,081㎡)를 「용산지구단위계획」 특별계획구역(정비창 전면)의 특별계획지침에 따라 도시환경정비사업구역 지정을 목적으로 용도지역을 한강로 전면부는 일반상업지역, 이면부는 준주거지역으로 변경하려는 것으로, 특별계획지침대로 도시환경정비사업을 추진하려는 취지로 이해됨.

○ 다만, 1구역의 구역 분할(획지 1-3, 일반상업지역) 또는 통합 개발[2]과 관련하여 1구역 토지소유자들간 갈등을 표출하고 있어 이에 대한 검토가 필요한 것으로 사료됨.

- 당초 2012년 5월 1차 공람공고 때부터 2014년 7월까지 1구역 분할에 대한 의견이 제출된 바 있으나, 당초 지구단위계획 유지 및 토지이용의 효율성을 고려하여 반영되지 않았음.

  2014년 11월 시 도시계획위원회 자문에서 구역 분할·통합 여부에 대한 재검토 의견이 있었으나, 이에 대해 용산구청에서는 통합 또는 분리개발에 따른 토지소유자간 분쟁 심화 및 행정의 일관성 유지, 기반시설확보 등 토지의 효율적 이용을 위해 구역통합을 통한 일체적 정비가 필요하다는 의견을 제시하였음. 이후 시 도시계획위원회 자문('15.7.15) 결과 1구역의 구역계는 기 결정된 용산지구단위계획을 준수하도록 하였으며, 다만 정비계획 수립시 구역분할을 요청하는 경우, 몇 가지 사항[3]을 면밀하게 검토하고, 「용산지구단위계획」의

---

2) 구역분리를 요구하는 사람들은 용도지역(준주거, 상업)별 주민간 입장이 다르고, 토지소유자가 많아 사업진행의 어려움이 예상된다는 이유를 들고 있으며, 통합개발에 찬성하는 사람들은 지구단위계획 결정 당시('10.12) 논의된 사항으로 난개발 등으로 재산가치가 하락하고 도시환경정비사업구역지정이 지연될 수 있다는 주장을 펼치고 있음.

3) 첫째, 1구역의 분할 및 통합여부에 대한 구역 전체의 주민의견 조사와 함께 기 결정된 지구단위계획의 취지 및 사업의 실현가능성 등을 면밀하게 검토. 둘째, '용산 지구단위계획'에서 1구역의 통합개발을 전제로 용도지역 변경(제2·3종일반주거, 일반상업 → 일반상업, 준주거)을 계획한 취지를 고려하여 구역 분할시 용도지역 변경 여부 및 적정 구역계, 기반시설계획 등을 면밀하게 검토할 것.

변경을 선행해야 한다는 조건을 붙인 바 있음(〈붙임2〉참조).

○ 사업의 시행은 구역별로 이루어지므로, 구역 주민간의 갈등 해소와 정비계획(안)의 효용성, 그리고 사업의 실현가능성을 담보하기 위해서는 주민들의 사업추진의사(〈붙임3 참조〉)에 대한 조사를 정비구역 전체가 아니라 구역별, 획지계획별로 정밀하게 합리적 방법으로 재조사할 필요성이 있는 것으로 사료됨.

- 조합설립인가시 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의[4]를 얻어야 하고, 조합이 시행하는 도시환경정비사업의 경우 추진위원회가 그 승인일부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우, 그리고 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업시행인가를 신청하지 아니하는 경우 정비구역이 해제[5]될 수 있으므로, 특히 1구역의 분할 및 통합 개발 여부의 결정은 주민의사와 사업시행의 가능성 여부 등에 따라 판단해야 할 사항이라 사료됨.

○ 그 외 기존의 제2종 및 제3종일반주거지역에 계획하고 있는 공원의 용도지역을 용도에 맞지 않는 일반상업지역으로 변경하는 것에 대한 타당성 검토가 필요한 것으로 판단됨.

○ 한편, 사업대상지의 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대한 공람공고[6]시 제출된 주민의견은 대부분 용적률 및 건축물의 높이 상향, 준주거지역 주거시설비율 상향 조정, 순부담율 하향, 통합개발 반대 등이나 반영되지 않았음.

---

4) 「도시 및 주거환경정비법」 제16조제1항

5) 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3제1항제3호

6) 공람기간 : 정비계획(안): 2015.12.28.~2015.01.27(30일간), 용도지역변경 : 2016.01.07~2016.01.21(14일간)

〈붙임 1〉 정비창전면 특별계획구역지침 변경

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="10">계획 내용</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th colspan="5">기 정(2010.12.2.)</th><th colspan="5">변 경</th></tr>
<tr><td>구역경계 및 면적</td><td colspan="5">•①구역 면적 68,543㎡
•②구역 면적 6,458㎡
•③구역 면적 6,974㎡</td><td colspan="5">•①구역 면적 71,581㎡(증3,038㎡)
•②-1구역: 1,503㎡ ②-2구역: 1,416㎡
②-3구역: 802㎡ ②-4구역: 654㎡
•③구역 면적 6,125㎡(감849㎡)</td><td>1구역도로 확보 및 2구역 소단위정비를 위한 구역계 조정</td></tr>
<tr><td>용도 지역</td><td colspan="5">• 전면부 일반상업지역
• 이면부 준주거지역</td><td colspan="5">• 변경없음</td><td></td></tr>
<tr><td>건폐율</td><td colspan="5">• 60% 이하</td><td colspan="5">• 변경없음</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">용적률</td><td colspan="2">구분</td><td>기준(%)</td><td>허용(%)</td><td>상한(%)</td><td colspan="2">구분</td><td>기준(%)</td><td>허용(%)</td><td>상한(%)</td><td rowspan="5">구역계 변경 및 공원 조정 등에 따른 획자면적 변경으로 용적률 재산정</td></tr>
<tr><td rowspan="2">①구역</td><td>일반상업</td><td>350이하</td><td>660이하</td><td>860이하</td><td rowspan="2">①구역</td><td>일반상업</td><td>350이하</td><td>660이하</td><td>1,000이하</td></tr>
<tr><td>준주거</td><td>200이하</td><td>330이하</td><td>400이하</td><td>준주거</td><td>200이하</td><td>330이하</td><td>400이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">②구역</td><td>520이하</td><td>760이하</td><td>950이하</td><td colspan="2">-</td><td>600이하</td><td>800이하</td><td>법적용적률 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">③구역</td><td>460이하</td><td>730이하</td><td>930이하</td><td colspan="2">③구역</td><td>460이하</td><td>730이하</td><td>1,000이하</td></tr>
<tr><td>높이</td><td colspan="5">• 100m이하
※ 우수디자인 건축심의 인정시 최고높이 120m이하로 완화적용</td><td colspan="5">• 100m이하
※우수디자인 건축심의 인정시 최고높이 120m이하로 완화적용</td><td></td></tr>
<tr><td>용도</td><td colspan="5">• 불허용도
- 단독, 공동주택 (주거복합제외) 등
• 권장용도
-판매시설(지상부), 업무시설 (오피스텔 제외) 등</td><td colspan="5">• 불허용도
- 단독, 공동주택 (주거복합제외)
• 권장용도
-판매·근생시설(지상부), 업무시설 (오피스텔 제외), 주거 등</td><td></td></tr>
<tr><td>건축선</td><td colspan="5">• 한강로변 : 건축한계선 10m
• 공원변 : 건축한계선 15, 35m
• 이면도로 및 그 외 대지경계 : 건축한계선 3~5m</td><td colspan="5">• 한강로변 : 건축한계선 3m, 10m
• 공원변, 이면도로 및 그 외 대지경계 : 건축한계선 3~5m</td><td></td></tr>
<tr><td>공개공지</td><td colspan="5">• 서울시 건축조례 준용
• 공원변 건축한계선내(15, 35m구간)에 조성하되 공원과 연계 및 보행동선을 최대한 감안하여 설치</td><td colspan="5">• 서울시 건축조례 준용
• 정비계획에 따라 공원과 연계 및 보행동선을 최대한 감안하여 설치</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공시설 부지 제공율</td><td colspan="2">구 분</td><td colspan="3">순부담율</td><td colspan="2">구 분</td><td colspan="3">순부담율</td><td rowspan="5">산정방식 및 기준에 따라 정비계획 수립시 재산정</td></tr>
<tr><td colspan="2">①구역</td><td colspan="3">25.0% 이상</td><td colspan="2">①구역</td><td colspan="3">20.0% 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2">②구역</td><td colspan="3">10.0% 이상</td><td colspan="2">-</td><td colspan="3">-</td></tr>
<tr><td colspan="2">③구역</td><td colspan="3">10.0% 이상</td><td colspan="2">③구역</td><td colspan="3">10.0% 이상</td></tr>
<tr><td colspan="5">※ 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담</td><td colspan="5">※ 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담</td></tr>
</table>

〈붙임 2〉 「정비창전면 도시관리계획(용도지역) 변경결정(안)」
(용산 정비창전면 1구역 통합·분할 주요 추진사항)

가. 1구역 통합·분할 주민 의견

☐ 주민의견 종합

○ 구역분리 요구

· 용도지역(준주거, 상업)별 주민간 입장이 다르고, 토지소유자가 많아 사업진행 어려움 예상

○ 구역분리 반대

· 지구단위계획 결정('10.12)시 논의된 사항으로 난개발 등으로 재산가치 하락 및 구역지정 지연 예상

☐ 주민의견 추진경위

· 12.05.21 : 1차 공람시 최○○ 외 12인 주민공람 의견서 제출

- 제출의견 : 1구역에서 분할하여 2구역 편입 또는 별개구역으로 지정
- 공람심사 결과 : 미반영
  ※ 사유 : 당초 지구단위계획 유지 및 토지이용의 효율성 고려

· 14.07.22 : 1구역 통합개발 요구 민원 제출 (차○○외 343인)

· 14.07.25 : 1구역 1-3획지 분리 요구 민원 제출 (최○○)

· 14.08.01 : 민원사항 검토의견 제출(용산구⇒시)

※ 주민공람 주민의견 심사시 결과 미반영된 사항으로 추가의견 없음

· 14.11.19 : 도시계획위원회 자문(보류:구역분할·통합여부 재검토)

· 15.07.15 : 도시계획위원회 재자문(1구역 구역계 기결정 된 '용산지구단위계획' 준수)

· 15.12.28 : 제2차 공람시 최○○ 외 00인 주민공람 의견서 제출

- 제출의견 : 1-3획지 독립된 사업구역 지정(구역분리)
  통합개발시 다수의 이해관계로 갈등과 분쟁 예상
  또한, 상업지역 토지주 사업참여 포기후 현금청산 요구시 막대한 보상비 발생으로 시공사선정 곤란
- 공람심사 결과 : 미반영
  ※ 사유 : 서울시 도시계획위원회 자문(15.07.15) 결과,
  용산 지구단위계획(10.12.02) 지침사항 반영하는 자문의견에 따라 반영 곤란

나. 도시계획위원회 자문의견(14.11.19)에 대한 조치사항

☐ 제17차 도시계획위원회 자문의견(14.11.19)

○ 자문결과 : 보류

○ 자문의견

- 용도지역 변경시 도로경계선을 기준으로 조정할 것
- 2구역은 소규모 개발방식 도입을 권장하며, 이에 따른 10m 건축한계선은 조정 검토할 것
- 공원의 분산 및 집중배치에 대한 적정성을 검토할 것
- 지금까지 주민의견 및 계획과정을 고려하여 구역의 통합 또는 분할 여부를 재검토할 것
- 기부채납방식 다양화 차원에서 고용창출 가능한 임대형 산업공간 대체가능한지 제도적 검토
- 전면도로 패턴을 감안한 건축물을 배치토록 계획할 것
- 정비기반시설 부담률 산정방식은 변경(안)으로 조정할 것
- 추가적인 주거비율 완화는 타당하지 않으므로 당초 비율을 유지할 것
- 150m로의 추가적인 높이완화는 부적절하므로 120m범위 내에서 운영할 것

☐ 도시계획위원회 자문(14.11.19) 의견에 따른 용산구 의견

용산구

수신 서울특별시장(도시활성화과장)

(경유)

제목 용산 정비창전면 도시환경정비구역지정(안) 도시계획위원회 자문(안) 보완제출

1. 도시활성화과-6288(2015.6.11.)호와 관련입니다

2. 우리구에서 서울시 도시계획위원회에 자문요청한 용산 정비창전면 도시환경정비구역지정(안)과 관련 "구역의 통합 또는 분리 개발에 대한 전체 주민의사를 수렴하여 제출" 토록 요청한 사안에 대하여

3. 서울시 도시계획위원회 자문전까지 주민의사를 수렴하기에는 주민혼란 등 현실적으로 곤란하여 지금까지 우리구에 접수된 구역의 통합 및 분리 요구민원을 종합검토하여 붙임과 같이 제출하오니 참조하시기 바라며, 아울러 동 구역은 통합 또는 분리에 따른 토지등소유자간 분쟁이 심화되고 있는 구역으로 행정의 일관성 유지, 기반시설확보 등 토지의 효율적 이용을 위하여 구역통합을 통한 일체적 정비가 필요하다고 판단됩니다.

첨부 : 구역 통합·분리 민원현황 1부. 끝.

용산구청장

▢ 1구역 통합·분리 민원현황 조사

■ 1-3획지 구역분리·통합 민원현황(국유지 제외)

구 분	총 계	분리동의	통합동의	무응답	양측동의	비고
소 유 자	57명 (100%)	19명 (33%)	21명 (37%)	6명 (11%)	11명 (19%)	
토지면적	15,016㎡ (100%)	6,418㎡ (43%)	4,820㎡ (32%)	1,771㎡ (12%)	2,007㎡ (13%)	

■ 1구역 구역분리·통합 민원현황(국유지 제외)

구 분	총 계	분리동의	통합동의	무응답	양측동의	비고
소 유 자	369명 (100%)	19명 (5%)	187명 (51%)	152명 (41%)	11명 (3%)	
토지면적	43,195㎡ (100%)	6,418㎡ (15%)	18,203㎡ (42%)	16,567㎡ (38%)	2,007㎡ (5%)	

재공람시 2016년 1월 정비계획 주민공람 의견조회

다. 제10차 도시계획위원회 자문의견(15.07.15)

○ 자문의견

- 1구역 구역계는 기 결정된 계획('용산 지구단위계획'에 따른 정비창 전면 특별계획구역 1)을 준수하되, 금회 상정안에 주관부서에서 요청한 사항을 감안하여 정비계획 수립
- 다만, 정비계획 수립시 구역분할 요청하는 경우,
  다음사항을 면밀하게 검토하고, '용산 지구단위계획'의 변경을 선행할 것
  ① 1구역의 분할 및 통합여부에 대한 구역 전체의 주민의견 조사와 함께 기 결정된 지구단위계획의 취지 및 사업의 실현가능성 등을 면밀하게 검토
  ② '용산 지구단위계획'에서 1구역의 통합개발을 전제로 용도지역 변경(제2·3종일반주거, 일반상업 → 일반상업, 준주거)을 계획한 취지를 고려하여 구역 분할시 용도지역 변경 여부 및 적정 구역계, 기반시설계획 등을 면밀하게 검토

〈붙임 3〉 용산구청의 대상지에 대한 주민의견 조사 결과

구역 전체 통계

구분	총계	찬성	반대	구역분리요구	의견없음 (미제출)	무효 (결격)
인원수	412	214	79	**15**	79	25

구역별(획지별) 통계(누적)

구분		총계	찬성	반대	구역분리요구	의견없음 (미제출)	무효 (결격)
1구역	1-1 획지	176	101	38	1	30	6
	1-2 획지	149	74	36	0	24	15
	1-3 획지	**53**	**18**	**5**	**14**	**13**	**3**
	소계	378	193	79	15	67	24
2구역	2 획지	10	1	0	0	9	0
3구역	3 획지	24	20	0	0	3	1
총계		412	214	79	15	79	25

용도지역별 통계(누적)

구분		총계	찬성	반대	구역분리요구	의견없음 (미제출)	무효 (결격)
1구역	2종일반	317	174	69	1	52	21
	3종일반	56	22	9	9	13	3
	상업	**12**	**2**	**1**	**5**	**4**	**0**
	소계	385	198	79	15	69	24
2구역	상업	9	1	0	0	8	0
3구역	상업	18	15	0	0	2	1
총계		412	214	79	15	79	25

구역별(획지별) 통계(%)

구분		총계	찬성	반대	구역분리요구	의견없음 (미제출)	무효 (결격)
1구역	1-1 획지	100.0%	57.4%	21.6%	0.6%	17.0%	3.4%
	1-2 획지	100.0%	49.7%	24.2%	0.0%	16.1%	10.1%
	1-3 획지	**100.0%**	**34.0%**	**9.4%**	**26.4%**	**24.5%**	**5.7%**
	소계	100.0%	51.1%	20.9%	4.0%	17.7%	6.3%
2구역	2 획지	100.0%	10.0%	0.0%	0.0%	90.0%	0.0%
3구역	3 획지	100.0%	83.3%	0.0%	0.0%	12.5%	4.2%
총계		100.0%	51.9%	19.2%	3.6%	19.2%	6.1%

용도지역별 통계(%)

구분		총계	찬성	반대	구역분리요구	의견없음 (미제출)	무효 (결격)
1구역	2종일반	100.0%	54.9%	21.8%	0.3%	16.4%	6.6%
	3종일반	100.0%	39.3%	16.1%	16.1%	23.2%	5.4%
	상업	100.0%	16.7%	8.3%	41.7%	33.3%	0.0%
	소계	100.0%	51.4%	20.5%	3.9%	17.9%	6.2%
2구역	상업	100.0%	11.1%	0.0%	0.0%	88.9%	0.0%
3구역	상업	100.0%	83.3%	0.0%	0.0%	11.1%	5.6%
총계		100.0%	51.9%	19.2%	3.6%	19.2%	6.1%

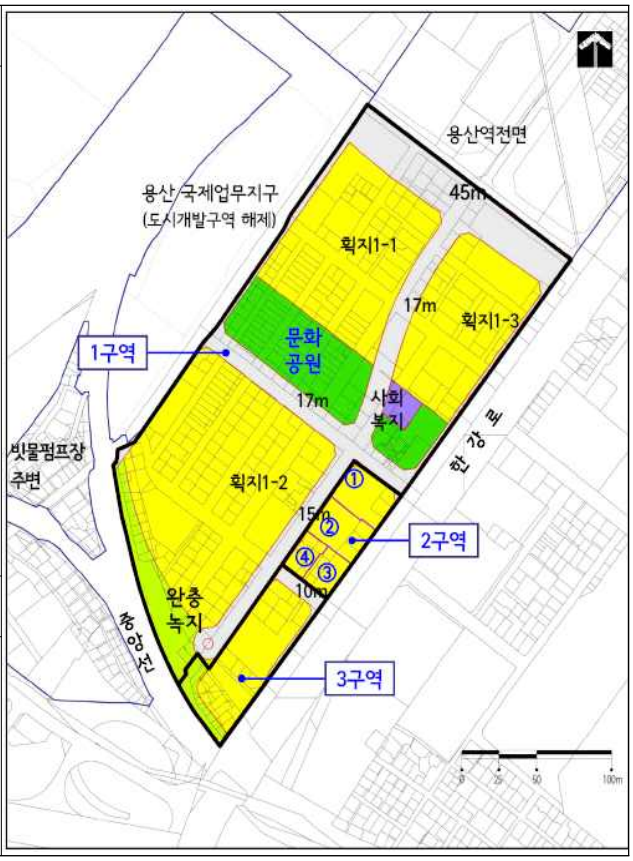
〈참 고〉

〈토지이용계획(안)〉

구 분	명 칭		면 적(㎡)	비 율(%)
1구역	합 계		71,581	100.0
	정비 기반 시설	소 계	29,076	40.7
		도 로	17,370	24.4
		공원녹지	11,046	15.4
		사회복지시설	660	0.9
	획 지	소 계	42,505	59.3
		획지 1-1	12,628	17.6
		획지 1-2	20,621	28.8
		획지 1-3	9,256	12.9
2-1구역	획 지	획지 2-1	1,503	100.0
2-2구역	획 지	획지 2-2	1,416	100.0
2-3구역	획 지	획지 2-3	802	100.0
2-4구역	획 지	획지 2-4	654	100.0
3구역	합 계		6,125	100.0
	정비 기반 시설	소 계	1,528	24.9
		도 로	704	11.5
		공원녹지	824	13.4
	획 지	획지3	4,597	75.1

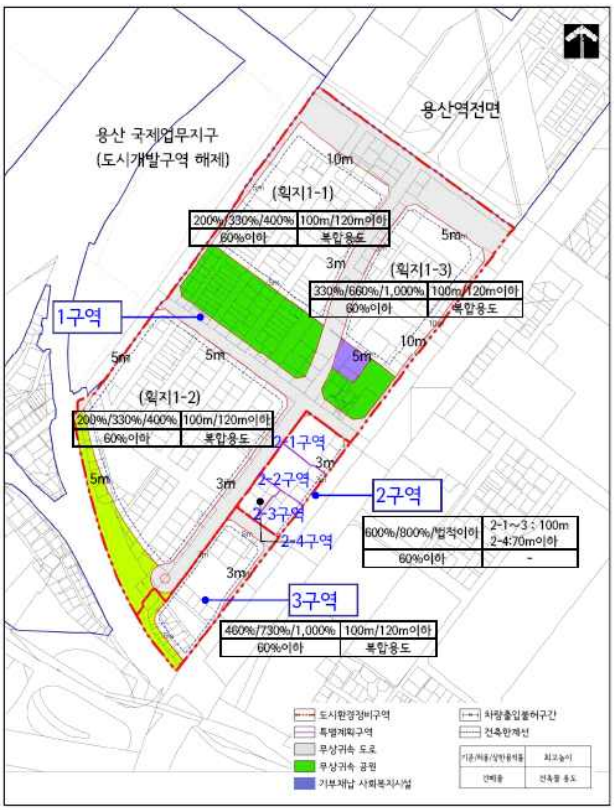
〈공공용지 부담률(안)〉

구분		제공면적(㎡)	부담률(%)	비고
1구역	정비기반시설 (토지)	29,076	40.7	※총 부담률 41.2% ※사회복지시설은 건축물 기부채납으로 토지환산 면적임
	정비기반시설 (건물)	342	0.5	
3구역	정비기반시설 (토지)	1,528	24.9	



〈건축물 등 계획(안)〉

1구역	주 용 도	• 업무, 판매, 주거		
	건 폐 율	• 60% 이하		
	용 적 률	기준	허용	상한
	준 주 거	200% 이하	330% 이하	400% 이하
	상 업	330% 이하	660% 이하	1,000% 이하
	높 이	• 100m 이하(우수 디자인 인정시 120m 이하)		
	건축 한계선	• 한강로변 : 10m • 공원변, 이면도로 및 그 외 대지 : 3~5m		
2-1 구역 ~ 2-4 구역	주 용 도	• 불허용도 외 용도		
	건 폐 율	• 60% 이하		
	용 적 률	• 법적 용적률 이하		
	높 이	• 2-1~2-3구역 : 100m 이하 • 2-4구역 : 70m 이하		
	건축 한계선	• 한강로변 : 3m • 이면도로 및 그 외 대지 : 3m		
3구역	주 용 도	• 업무, 판매, 주거		
	건 폐 율	• 60% 이하		
	용 적 률	기준	허용	상한
		460% 이하	760% 이하	1,000% 이하
	높 이	• 100m 이하(우수 디자인 인정시 120m 이하)		
	건축 한계선	• 한강로변 : 3m • 공원변, 이면도로 및 그 외 대지 : 3~5m		



〈건축설계개요(안)〉

구 분		1구역				2구역	3구역
		소 계	획지1-1	획지1-2	획지1-3	획지2	획지3
대지면적		42,505.20㎡	12,627.80㎡	20,621.80㎡	9,255.60㎡	4,374.60㎡	4,596.40㎡
건축면적		25,330.99㎡	7,500.00㎡	12,330.99㎡	5,500.00㎡	-	2,748.44㎡
용도지역		-	준주거지역	준주거지역	일반상업지역	일반상업지역	일반상업지역
건폐율		-	59.39%	59.80%	59.42%	-	59.80%
용적률		-	399.64%	399.77%	915.74%	-	945.65%
층수(지하)		-	37층(2층)	39층(2층)	36층(5층)	-	38층(5층)
연면적	소계	318,141.95㎡	77,614.48㎡	120,623.55㎡	119,903.92㎡	-	61,327.89㎡
	지상	245,803.79㎡	61,175.91㎡	99,870.75㎡	84,757.12㎡	-	43,465.89㎡
	지하	72,338.17㎡	16,438.57㎡	20,752.80㎡	35,146.80㎡	-	17,862.00㎡
세대수		838세대 (임대 99세대)	232세대 (임대32세대)	358세대 (임대36세대)	248세대 (임대31세대)	-	120세대
주차계획	소계	2,552대	670대	1,039대	843대	-	427대
	공동주택	1,268대	364대	541대	363대	-	182대
	판매시설	243대	66대	78대	99대	-	56대
	오피스텔	660대	240대	420대	-	-	-
	업무시설	381대	-	-	381대		189대
공개공지면적		4,470.00㎡	1,360.00㎡	2,160.00㎡	950.00㎡	-	470.00㎡

〈배치도〉