

서울특별시 도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취안 (용산구 정비창 전면 도시환경정비사업)

의안 번호	1226
----------	------

제출년월일 : 2016년 5월 30일
제출자 : 서울특별시

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

- 제2종, 제3종일반주거지역 → 준주거지역, 일반상업지역

2. 입안내용

- 도시관리계획(용도지역) 변경결정조서(안)

위치	구분		면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
용산구 한강로3가 40-641번지 일대	합계		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	

3. 상정사유

- 「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

4. 일반현황 및 도시관리계획사항

- 위치(면적) : 용산구 한강로3가 정비창 전면(82,081 m²)
 - 1구역(71,581 m²) : 한강로3가 40-641번지 일대
 - 2구역(4,375 m²) : 한강로3가 40-669번지 일대
 - 3구역(6,125 m²) : 한강로3가 40-19번지 일대
- 도시계획사항 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 일반상업지역

5. 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

6. 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 도시 계획위원회 의견에 따라 중앙으로 재조정 ○한강변에는 별도의 완충녹지를 조성하였음.	
	○한강로변 보행 이용편의 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 가능회복을 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 떨어 지는 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	

7. 도시계획위원회 자문의견(2015.07.15.)

구분	자 문 의 견	조 치 사 항	비고
도시 계획 위원회	○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 용도등을 검토할 것	○건축물 기부채납 등 사업자선정후 공공재생과와 협의를 통해 반영예정	
	○B구역 건축한계선은 2구역(3m) 및 사업부지 폭원을 고려 조정(5~8m) 필요	○B구역의 한강로변 건축한계선을 5~8m로 조정	
	○해당 구역은 3만㎡ 이상으로 경관계획수립 대상에 해당되므로 정비계획에 반영 할 것	○정비계획변경(주민제안)시 경관계획 수립예정	
	○용도지역 상향 부분 중 정비기반시설은(도로, 공원, 원충녹지 등) 당초 용도지역을 유지할 것	○용도지역 변경을 반영한 순부담률이 산장되어야 하므로 기반시설 용도지역 유지시 부담면적 감소 불가피 ※ 1구역 : 20.4% → 6.5% 3구역 : 9.4% → 4.2%	

8. 도시관리계획 환경성 검토 결과

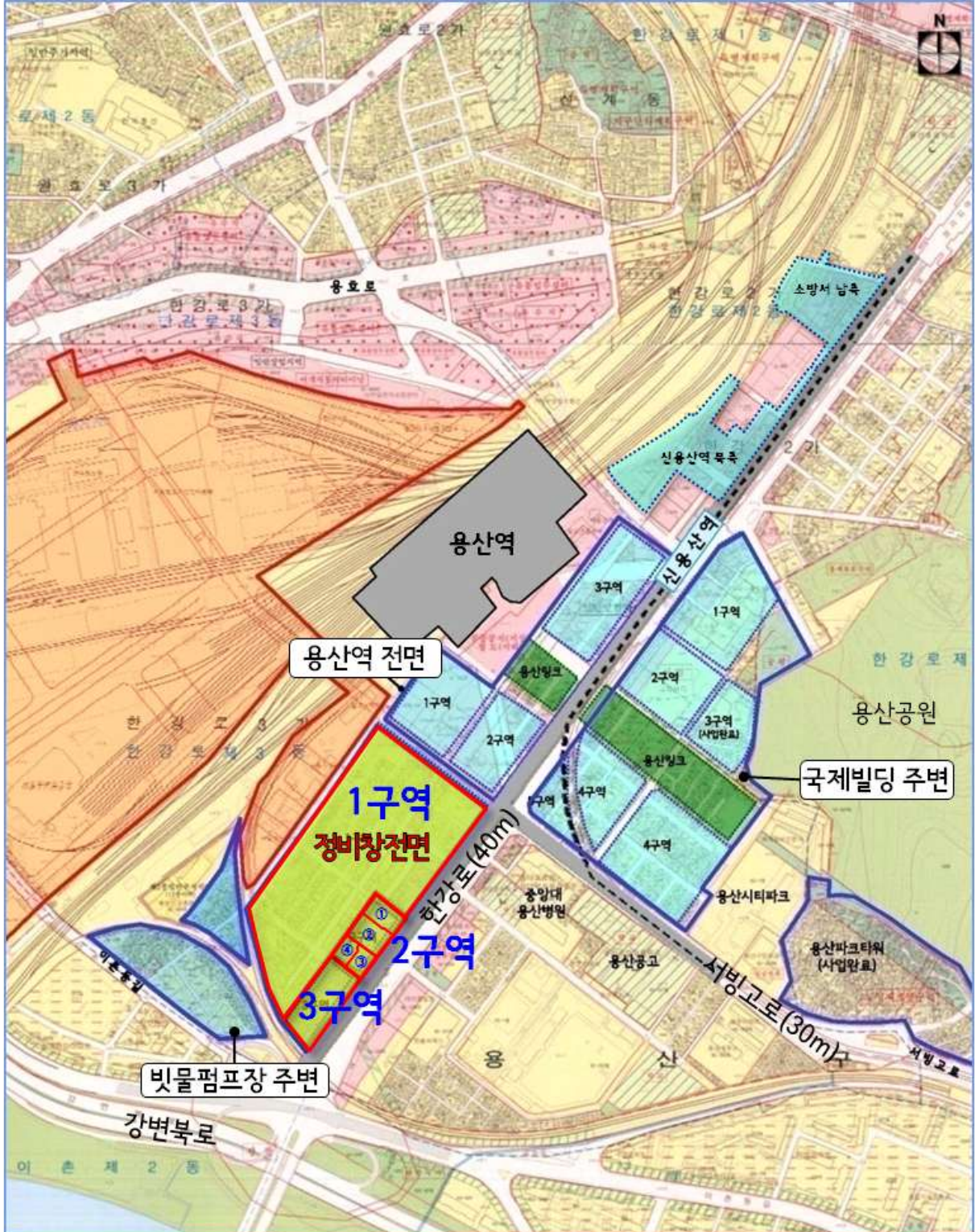
- 특이사항 없음

- 붙 임** 1) 위치도 및 도시관리계획(용도지역) 결정 도면 각 1 부
2) 용산구 정비청 전면 도시환경정비기본계획(안) 개요.

붙임 1

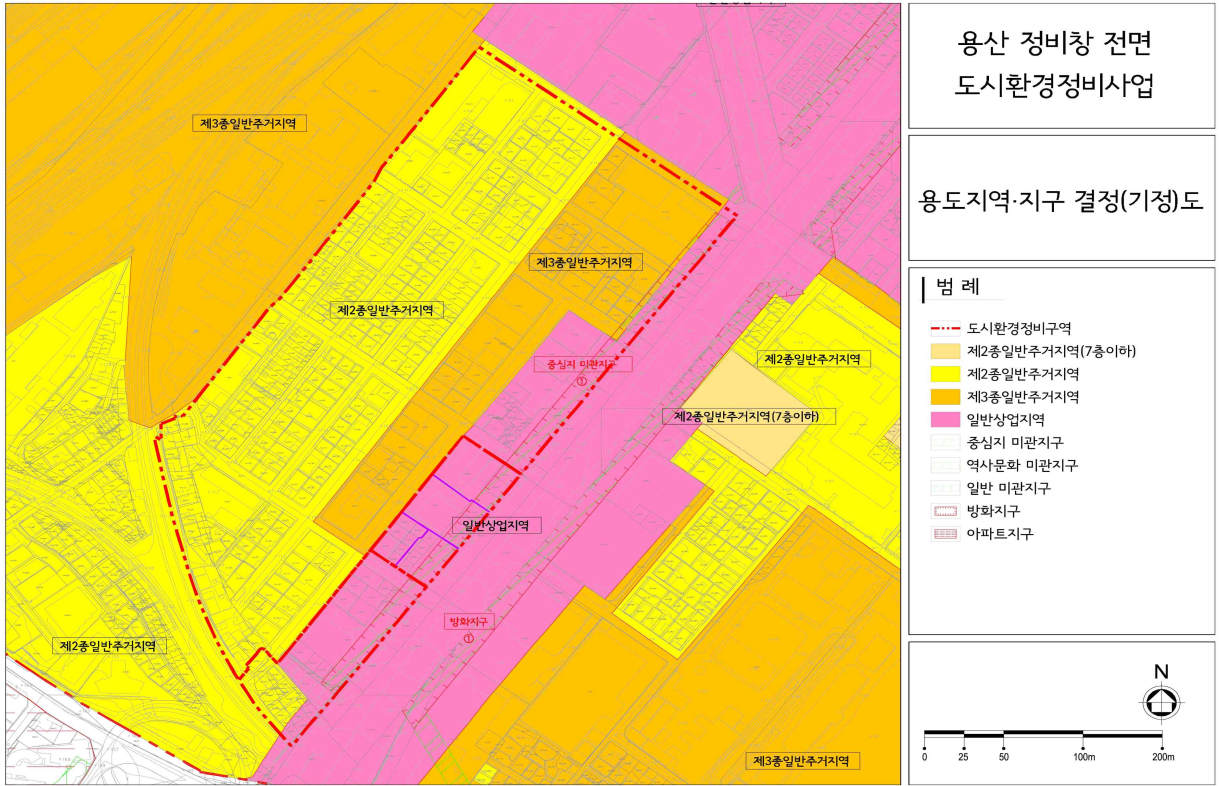
위치도 및 도시관리계획(용도지역) 결정 도면

□ **위치도 및 현황도**

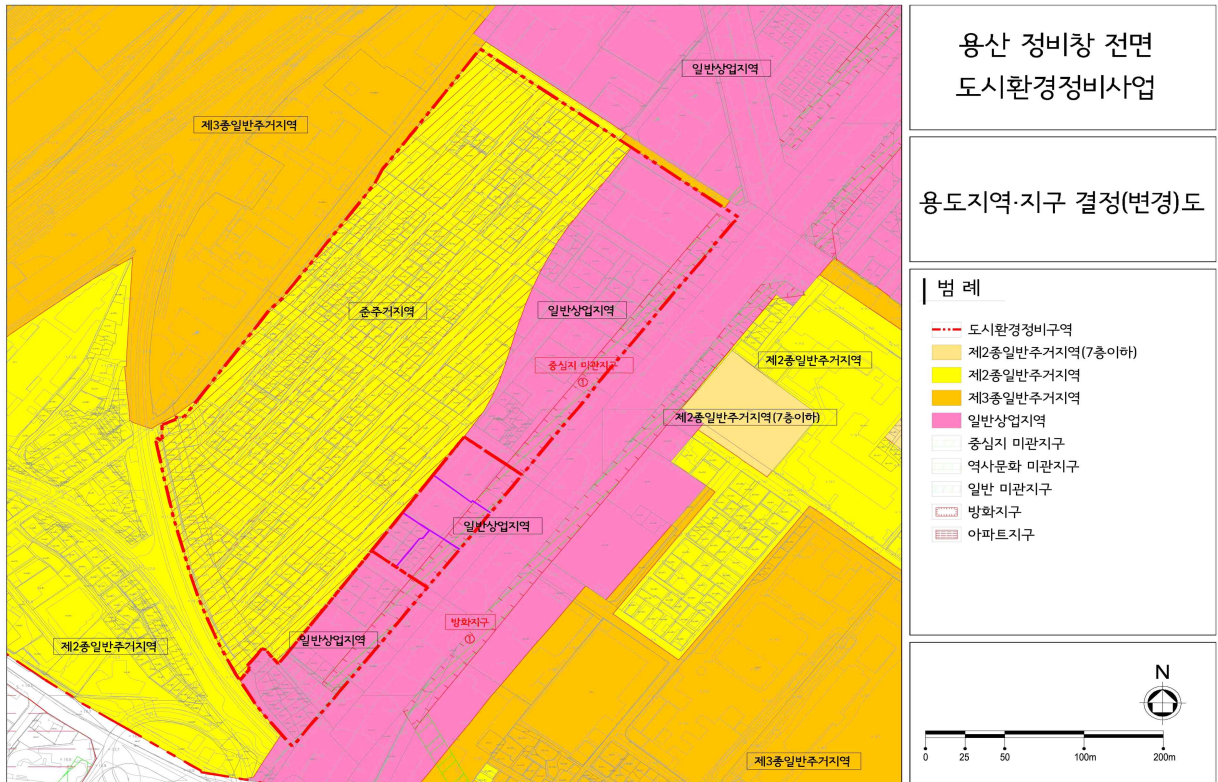


□ 도시관리계획(용도지역) 결정도면

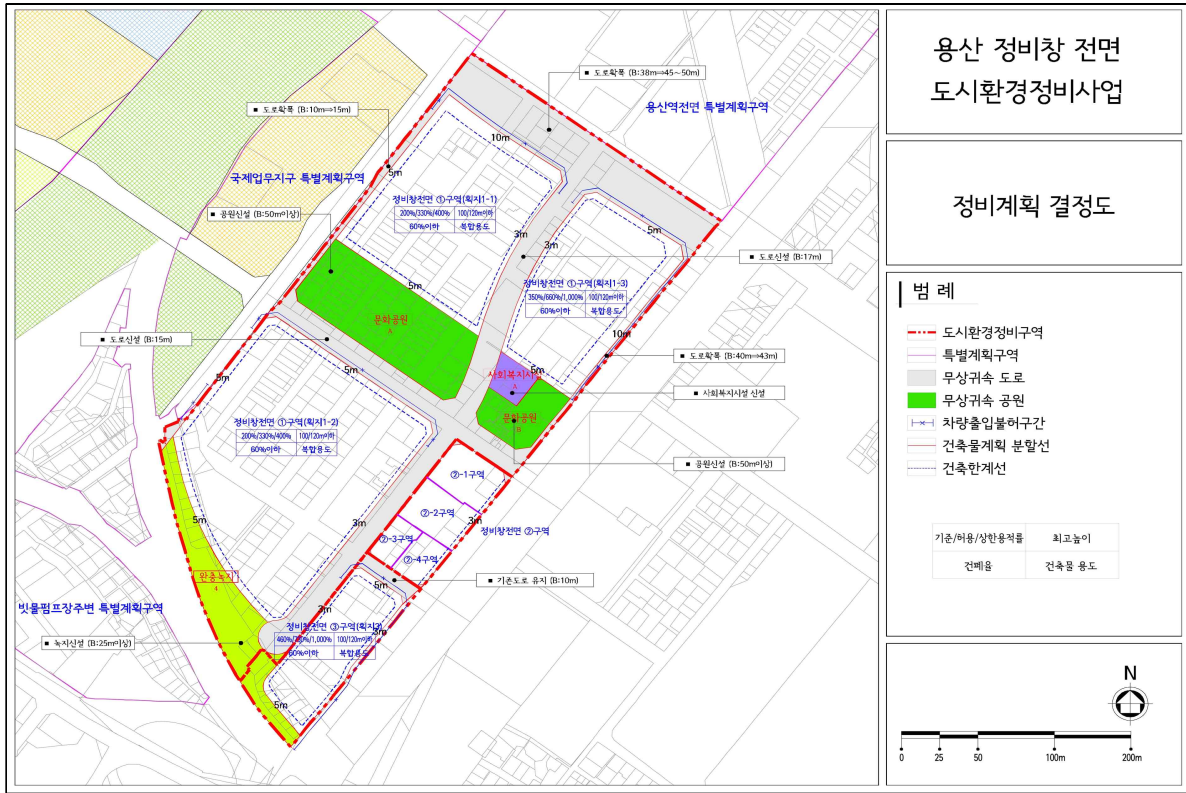
○ 기정



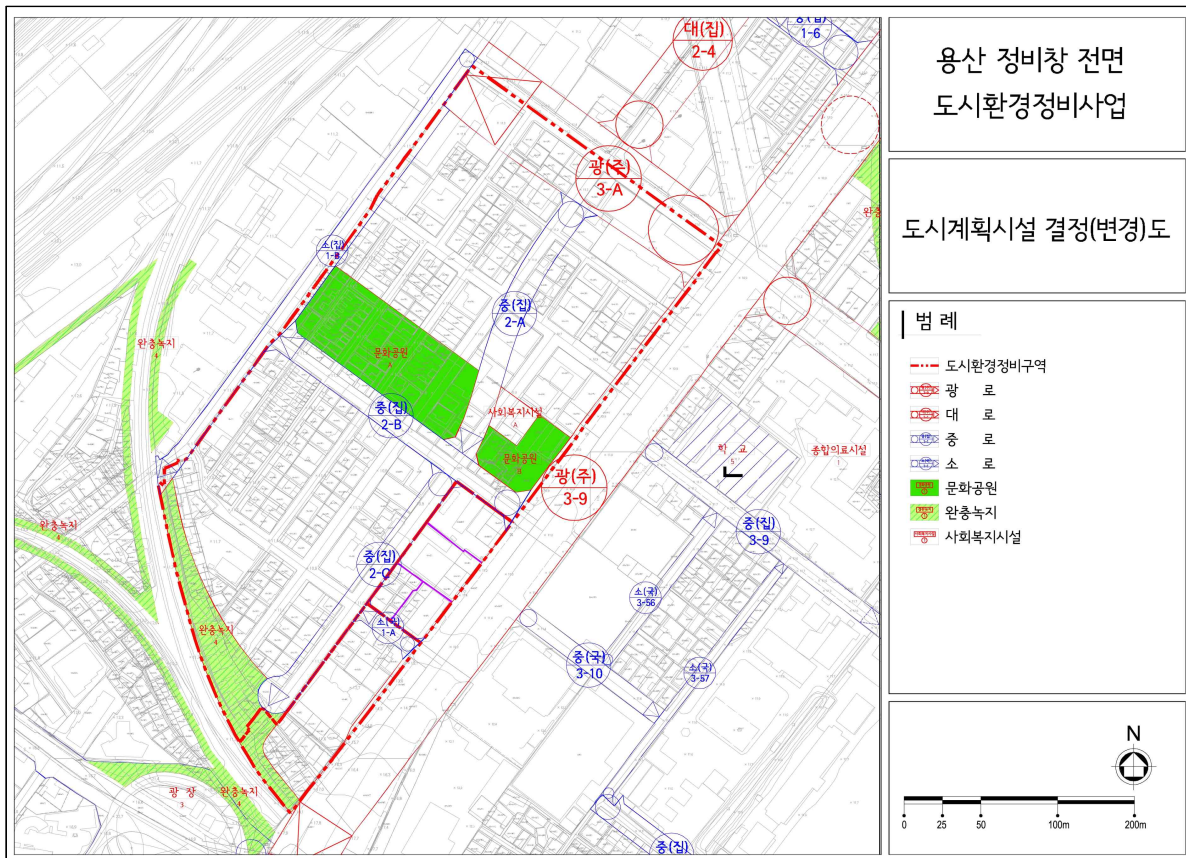
○ 변경



정비계획 결정도(안)



도시기반시설 결정도(안)



□ 건축설계개요(안)

구분	1구역				2구역	3구역	
	소계	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

