

서울특별시 도시계획시설(철도:정거장) 변경결정에 대한
의견청취안

검 토 보 고 서

의 안 변 호	1627
------------	------

2017. 2. 23
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 안건명 : 도시계획시설(철도:정거장) 변경결정에 대한 의견청취안

2. 제안내용

주요내용

○ 도시계획시설(철도:정거장) 변경결정 조서

구분	시설명	시설의 종 류	위 치	폭(m)	연장 (m)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	철도	도시철도 (4호선 서울역 정거장)	용산구 동자동 43-53	22	206	5,100	1981.07.30. (서고 287호)	-
변경	철도	도시철도 (4호선 서울역 정거장)	용산구 동자동 14-200	22~28	286	8,978		<ul style="list-style-type: none"> • 현황반영 : 증) 3,347㎡ • 12번 출입구 및 환기구, 엘리베이터 이설 면적 : 증) 531.0㎡

- 입체적 도시계획시설(철도:정거장) 결정 조서

구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최 초 결정 일	비 고
신설	철도 (정거장)	용산구 동자동 17-19	길이	-	23.00m ~30.61m	23.00m ~30.61m	-	<ul style="list-style-type: none"> • 동자동 제2구역 도시환경정비구역 - 12번 출입구 및 환기구, 엘리베이터 이설 부분 (360.7㎡)
			폭	-	5.32m ~9.25m	5.32m ~9.25m		
			높이 (해수면기준)	-	15.51m ~32.23m	15.51m ~32.23m		

제안이유

○ 도시계획시설(철도)인 도시철도 4호선 서울역 정거장에 대하여 당초 누락 및 변경

된 철도시설물을 현황에 맞게 변경하고, 동자동 제2구역 도시환경정비구역 내로 12번 출입구 등 철도시설을 이설하여 주변 도로를 보행자 중심으로 개선코자 함.

3. 도시계획사항

- 용도지역 : 일반상업지역
- 용도지구 : 중심지미관지구, 방화지구
- 도시계획시설 : 철도, 도로(광로3류, 지하도로)

4. 주민 의견청취

- 열람기간 : 2016. 4. 12. ~ 26.
- 공고게재 : 일간신문(서울신문, 한겨레신문), 용산구청 홈페이지
- 의견청취결과 : 의견 없음

5. 용산구의회 의견청취

- 의견청취일 : 2016. 7. 13.
- 의견청취결과 : 원안 채택

6. 용산구 도시계획위원회 자문

- 개최일 : 2016. 10. 25.
- 자문결과 : 원안 동의

7. 관련부서 검토의견

관련부서	검토의견	조치계획	비고
시설계획과	<ul style="list-style-type: none"> • 입체적 도시계획시설(철도) 결정조서 양식에 맞춰 재작성 바람 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시계획시설 결정조서 양식에 따라 재작성 하였음 	반영
도시활성화과	<ul style="list-style-type: none"> • 환기구 및 엘리베이터는 가로경관을 위해 별도의 세부 디자인 계획을 협의할 것 	<ul style="list-style-type: none"> • 실시계획인가 전까지 별도 세부 디자인 계획을 수립하여 협의하겠음 	반영
물순환정책과	<빗물관리> <ul style="list-style-type: none"> • 빗물관리시설 설치를 환경보전방안 검토서에 반영 	<ul style="list-style-type: none"> • 실시계획인가 전까지 반영하여 협의하겠음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물관리시설 도입을 계획하여 사전협의 할 것 	<ul style="list-style-type: none"> • 실시계획 수립시 빗물관리시설 계획을 협의하겠음 	반영

관련부서	검토의견	조치계획	비고
물순환 정책과	<p><지하수></p> <ul style="list-style-type: none"> 설계단계에서부터 유출지하수 감소대책 및 이용(활용)계획의 반영 필요 지하수위계 및 지반침하계 측정데이터를 공사 착공 시부터 준공 시까지 월 2회 이상 제출 지하수위계에 대하여는 준공 전 준치방안에 대해 지하수 담당부서와 협의 	<ul style="list-style-type: none"> 실시계획 인가시 저감대책을 수립하겠음 실시계획 인가 전까지 협의하여 공사시 적용하고 매월 제출하겠음 준공 전 준치방안에 대해 지하수 담당부서와 협의하겠음 	반영
	<p><토양></p> <ul style="list-style-type: none"> 공사 중 오염된 토양이 발견될 경우 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치 	<ul style="list-style-type: none"> 공사 중 오염된 토양이 발견될 경우 관련법 규정에 따라 적법 처리하겠음 	반영
보도환경 개선과	<ul style="list-style-type: none"> 실시계획인가 시 보도포장 설계도면 재협의 보도상 보행지장물이나 미관훼손 시설물이 있을 경우 사전 협의하여 유희공간에 우선 배치하고, 보도 2.0m 이상을 확보 	<ul style="list-style-type: none"> 보도포장 설계도면에 대해 재협의하겠음 보도상 보행지장물을 최소화하고, 보도 2.0m 이상 확보하도록 설계하여 협의하겠음 	반영
용산구 치수과	<ul style="list-style-type: none"> 하수분야에 대해 추후 세부추진계획 수립시 별도 협의 바람 	<ul style="list-style-type: none"> 세부추진계획과 관련 별도 협의하겠음 	반영
서울메트로	<ul style="list-style-type: none"> 동자동 제2구역 사업부지와 연결하는 최소한의 설치면적만 도시계획시설(철도) 지정 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 최소한의 설치면적만 도시계획시설(철도) 결정하겠음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 환기구와 교차되는 부분의 지하도로는 기존 도시계획시설(지하도로)로 유지하고 도시계획시설(철도) 중복결정 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 환기구과 교차되는 부분의 지하도로는 기존 도시계획시설(지하도로)로 유지하고 도시계획 시설(철도)와 중복결정 하겠음 	반영

8. 환경성 검토

- 동자동 2구역 도시환경정비사업과 연계하여 출입구 및 환기구, 엘리베이터를 개설하는 사업으로 사업시행으로 인한 생태면적, 녹지훼손, 지형, 비오톱, 경관 등의 변화는 미미할 것으로 판단됨.

9. 기 타

- 재원조달계획
 - 개략 공사비 : 45억원 (사업시행자 자체자금)

○ 추진경위 및 추진계획

- 1981. 07. 30. : 도시계획시설(철도) 결정(서울특별시고시 제287호)
- 2006. 01. 05. : 도시환경정비구역(변경) 지정(서울시고시 제2005-437호)
- 2011. 09. 22. : 도시환경정비구역(변경) 지정(서울시고시 제2011-279호)
- 2016. 03. 15. : 도시철도(4호선) 도시계획시설(철도, 도로) 변경결정 입안제안
- 2016. 04. 12. ~ 04. 26. : 열람공고(서울신문, 한겨레신문)
- 2016. 04. 14. ~ 05. 11. : 관련부서(기관) 협의
- 2016. 07. 13. : 용산구의회 의견청취(의견없음)
- 2016. 10. 25. : 용산구 도시계획위원회 자문(의견없음)

10. 검토의견

- 이 의견청취안은 1981년 용산구 동자동 14-200번지 일대에 도시계획시설(철도)로 최초 결정고시¹⁾된 도시철도 4호선 서울역 정거장에 대하여 당초 누락 및 변경된 철도시설물을 현황에 맞게 변경하고(붙임-1 참조), 동자동 제2도시환경정비구역 안으로 12번 출입구와 환기구, 엘리베이터 시설을 이설하여 차량흐름을 원활히 하고 주변 도로를 보행자 중심으로 개선하고자 용산구청장이 입안하여 2017년 2월 6일 서울특별시장이 도시관리계획 변경결정 절차를 이행하고자 제출한 사안임.

<도시계획시설(철도:정거장) 변경결정안>

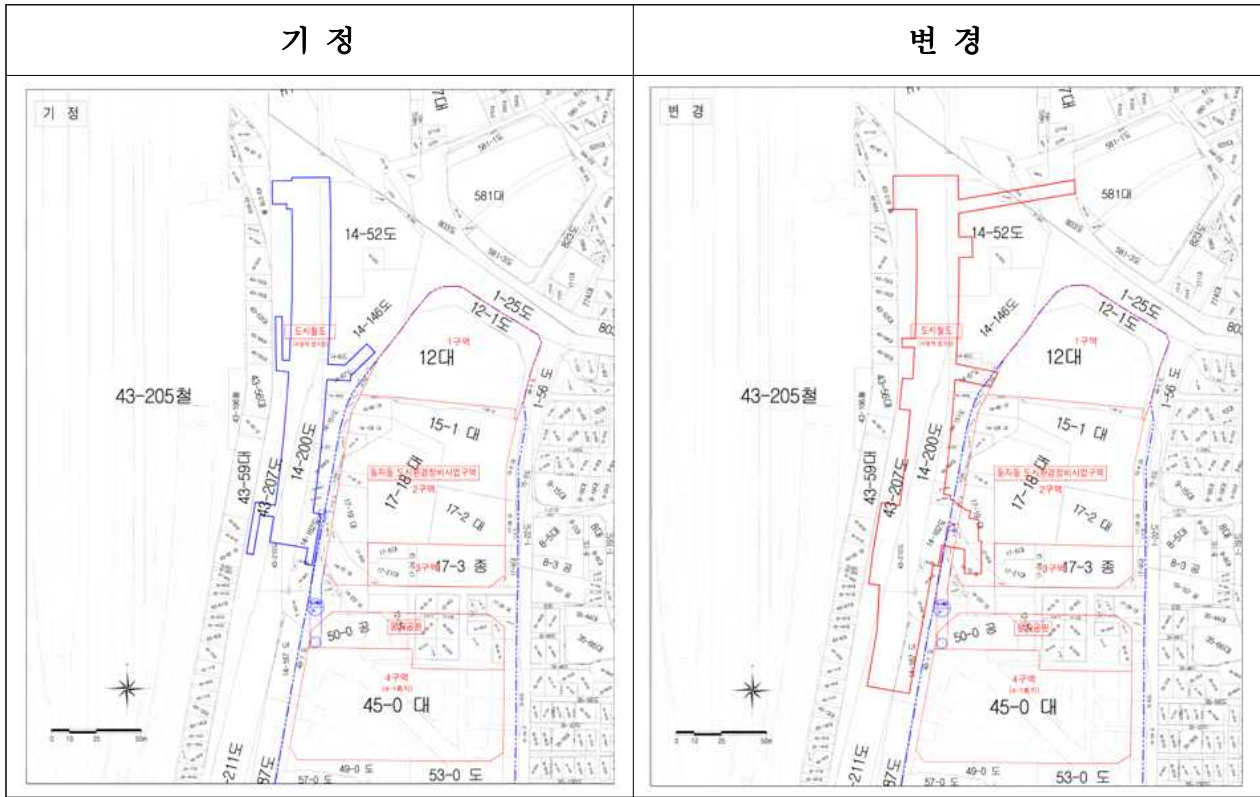
시설명	변경내용	변경사유
철도 (정거장)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 연장 : 206 → 286m (증80m) ▪ 폭 : 22 → 22~28m ▪ 면적 : 5,100 → 8,978㎡ (증 3,878㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 기 결정된 철도(정거장) 중 누락된 시설물의 현황반영 ▪ 동자동 제2구역 도시환경정비구역 전면도로 확장에 따른 서울역 12번 출입구 및 환기구, 엘리베이터 이설로 차량동선 확보와 보행환경을 개선하여 지하철 이용편의를 증진

<입체적 도시계획시설(철도:정거장) 결정안>

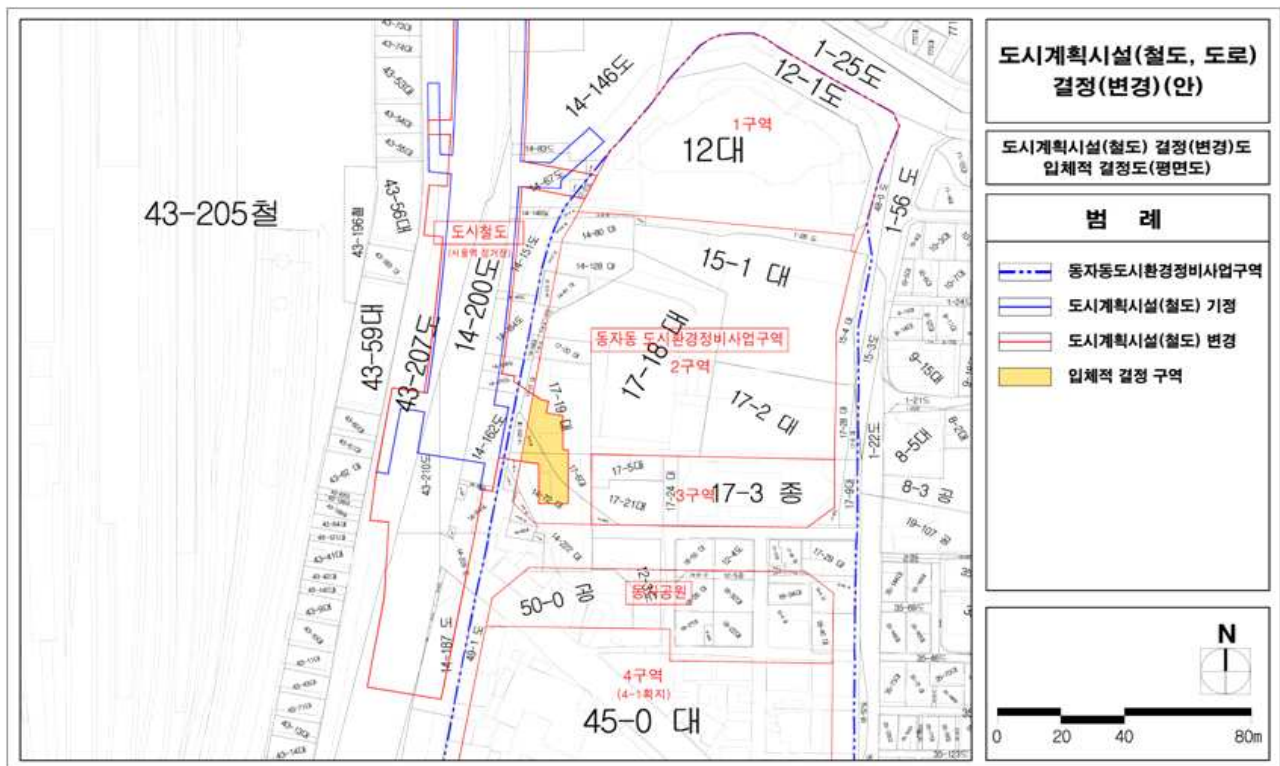
시설명	변경내용	변경사유
철도 (정거장)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 12번 출입구 및 환기구, 장애인용 엘리베이터 이설 (면적 : 360.7㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 동자동 제2구역 사업시행구역에 지정하는 도시계획시설(철도)에 입체적 도시계획시설 결정

1) 서울특별시고시 제287호, 1981.7.30.

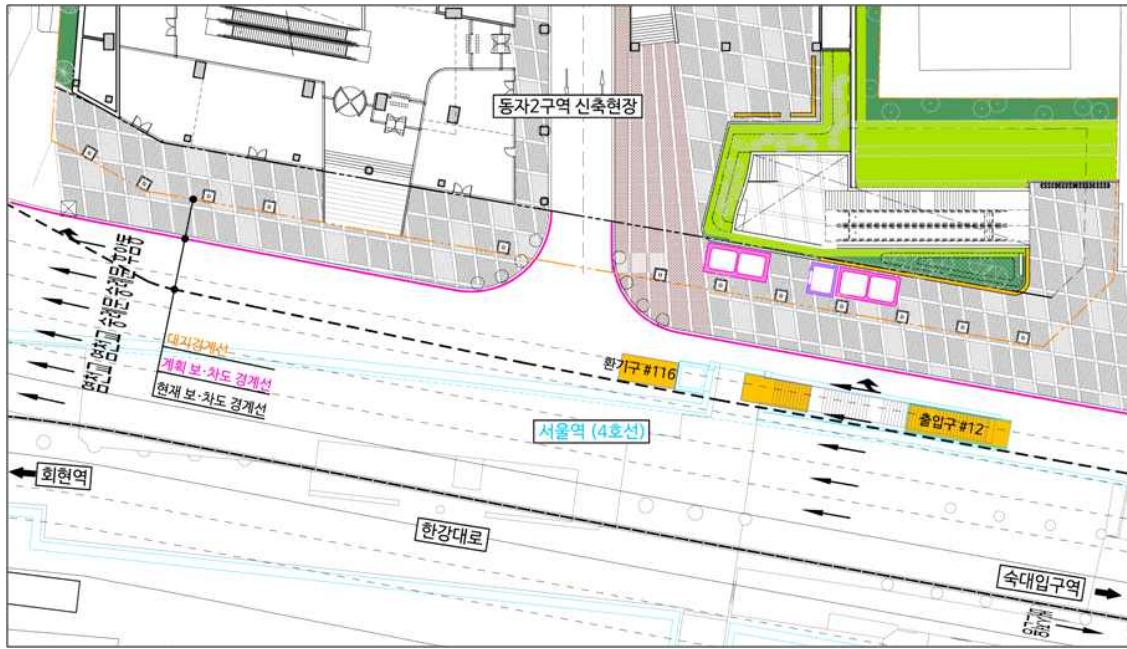
<도시관리계획(도시계획시설:철도,도로) 결정(변경)(안)도>



<도시계획시설(철도) 입체적 결정(안)도 - 평면도>



<도로 확장 계획 및 지하철 이설물 이설계획(안)>



- 현재 동자동 제2도시환경정비구역은 사업시행인가 절차 이행 중에 있으며, 제1, 4, 8구역은 개발 완료되었고 제3구역은 존치할 계획임(붙임-2 참조).



- 한편, 동자동 제2구역은 「2020년 목표 서울특별시 도시환경정비기본계획」 상 ‘용적률 인센티브 부여 기준과 부여량’에 따라 지하철 12번 출입구 설치계획에 대한 인센티브를 50% 부여받았음(붙임-3, 붙임-4 참조).
- 이 의견청취안과 관련하여, 에스컬레이터를 상·하행 1200mm, 비상계단(최소

1.5m)을 폭1.8m 설치하는 것으로 관련 지침에서 정한 기준 이상으로 계획하였으며, 출입구 방향을 도로와 다르게 사선으로 계획한 이유는 동자동 제2구역 대지 경계선이 각을 이루고 있어 보행도로와 출입구를 평행으로 설치시 에스컬레이터 설치기준인 전면 최소 여유공간 6m 확보에 어려움이 있어 사선으로 계획한 것으로 이해됨.²⁾

- 이 의견청취안은 최초 고시된 도시계획시설을 현황에 맞게 변경하고, 지하철 출입구와 환기구 등을 이설하여 입체적 도시계획시설을 결정하기 위한 것으로, 주민공람시 제출된 의견이 없고, 관련부서에서 제시한 “보도상 보행지장물이나 미관훼손 시설물이 있을 경우 사전 협의하여 유희공간에 우선 배치하고, 보도 2.0m 이상을 확보”하도록 하는 등의 의견을 전부 수용하는 등 도시계획시설 변경 결정에 대한 쟁점사항은 없다고 사료됨.
- 다만, 환기구 및 출입구 공사 시 이용자 불편에 대한 대책이 필요하고, 제2구역 도시환경정비사업과 관련하여, 사업시행 기간인 2020년 말까지 사업을 완료할 계획이라고는 하나, 현재 투자사인 애스콧(Ascott)과 사업시행자인 동부생명간에 투자조건 등에 대한 이견³⁾이 있는 만큼, 이것이 본 사업 추진에 영향을 미치지 않도록 해야 할 것으로 판단됨.

2) 관련지침 : 「도시철도 정거장 및 환승·편의시설 보완설계 지침」 설치기준

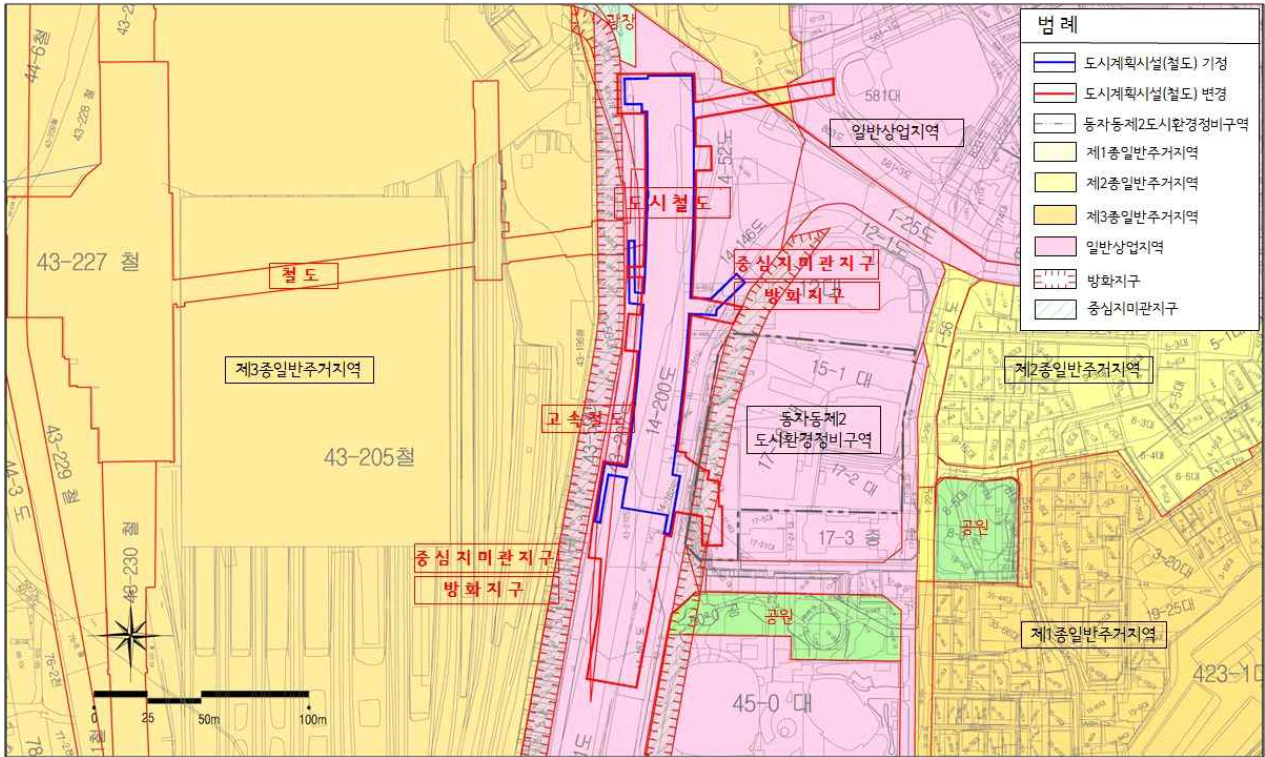
- E/S 출입구 : 기계 고장 및 점검과 이용승객 증가를 대비하여 가능하면 계단과 병행설치
- 계단과의 병행설치 : $5.0\text{ m} \leq$ 통로폭인 경우, 디딤판의 폭이 980 mm 이상인 E/S를 상·하행 설치하고 계단의 폭은 1.5 m 이상으로 한다.
- 전면 최소 여유 공간 : E/S에서는 안전성, 시간적 여유 등이 확보되도록 핸드레일 끝단을 기준으로 전면 최소 여유 공간 6m를 확보

3) 서울경제(2017.2.6.), '30년 방치 동자동2구역 개발, 또 무산되나' 보도내용에 대한 사실관계 및 계획(집행부)

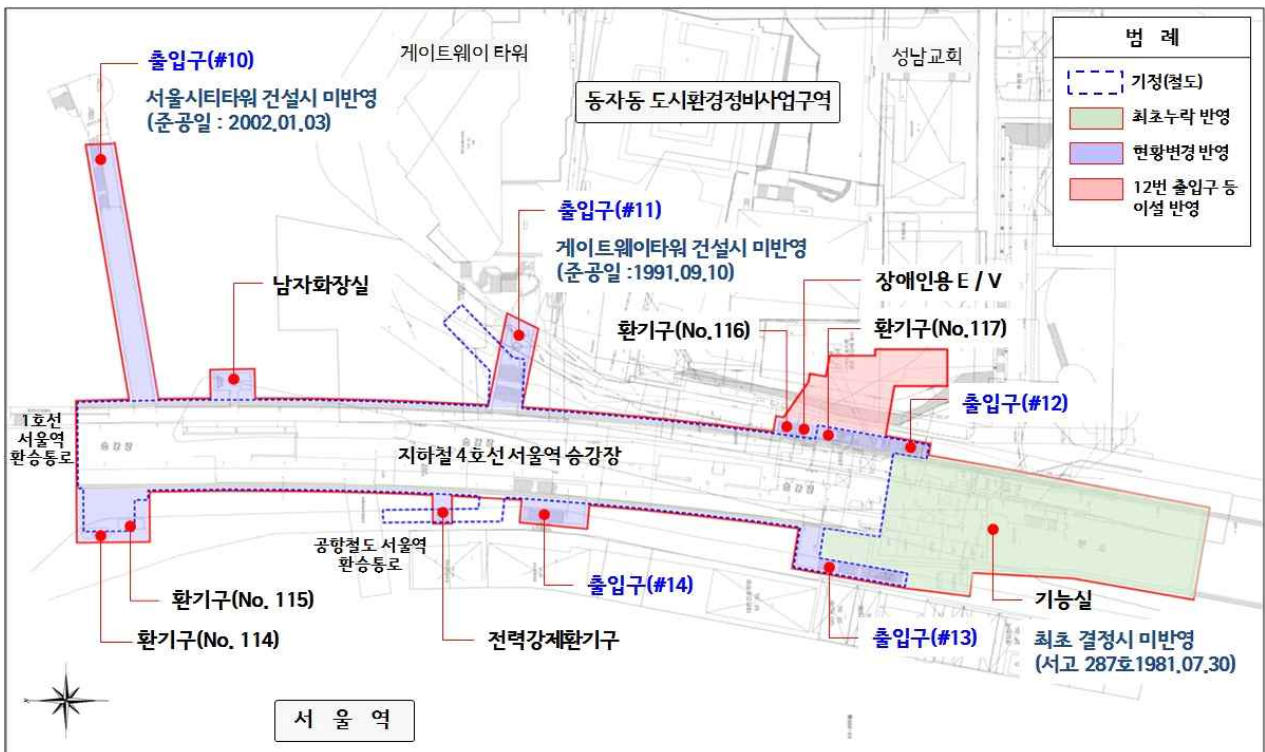
- '동부생명 '사업계획 및 설계변경 검토'로 추가 시간(1~2년) 필요하다는 내용과 관련하여,
 - 2016년 사업시행(변경) 총회를 거쳐, 사업시행(변경)인가를 용산구 도시계획과에 접수하여 관련 절차를 협의하여 진행하고 있음.
 - 현재 추가적인 '사업계획 및 설계변경'은 검토하지 않고 있으며, 따라서 이로 인해 추가 시간이 소요된다는 것은 사실과 다른 내용임. 다만, 투자사인 애스콧과 투자조건 등에서 이견이 있어 추가 검토가 필요한 상황이며, 이는 설계변경 등과는 무관함.
 - 계획 관련해서는 조만간 사업시행(변경)인가 및 관리처분계획을 앞두고 있으며, 사업시행 기간(2020년말)내 완료될 수 있도록 사업을 계속 진행할 예정임.
- 싱가포르계 호텔 체인인 애스콧이 '투자 어려워졌다'는 내용에 대해,
 - 애스콧과의 협상이 양측의 입장차이로 인해 지연되고 있는 것은 사실이나, 무산된 것은 아님. 현재 애스콧과 투자조건(호텔 매입조건 및 기타 투자자 모집 등)에 관한 이견을 좁히기 위한 협의를 진행 중에 있음. 다만, 협상이 순조롭지 못할 가능성에 대비하여 다른 제휴사와의 협의를 진행 할 수도 있음.

[붙임-1] 대상지 현황

○ 도시계획현황



○ 도시계획시설 결정현황(지하철4호선 서울역 정거장)



[붙임-2] 동자동 제2도시환경정비구역 사업추진 현황(사업시행변경인가 신청 현황)

□ 사업 개요

- 명 칭 : 동자동 제2구역 도시환경정비사업
- 위 치 : 동자동 15-1번지 일대
- 면 적 : 10,533.0㎡ (동자동 구역 : 44,484.0㎡, 동자동14, 35번지 일대)
- 시행자 : 동부생명보험(주) 대표 이태운
- 건축개요

구 분	시행면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	용도	규모	세대수
사업시행 변경인가 신청	10,533.0 대지(7,944.2) 도로(1,671.8) 공원(917.0)	122,809.19	59.99	1,090.06	숙박시설 업무시설 공동주택 판매시설 문화및집 회시설	지상33층 지하7층 134.96m	숙박732 주택70

□ 추진 경위

- 1978. 11. 30. : 도심재개발구역 지정 (건설부고시 제380호)
- 1979. 09. 28. : 사업계획결정 (건설부고시 제347호)
- 1985. 09. 14. : 도심재개발사업 계획 변경 (서울시고시 제597호)
- 1985. 12. 26. : 사업시행인가 (서울시고시 제885호)
- 1990. 11. 05. ~ 2015. 11. 27. : 사업시행변경인가 9회
 - 사업시행자(대표) 변경 및 사업시행기간 연장
- 2006. 01. 05. : 정비구역 변경 (서울시고시 제2005-437호)
- 2011. 09. 22. : 정비구역 변경 (서울시고시 제2011-279호)
- 2015. 01. 08. : 정비구역 변경 (용산구고시 제2015-1호)
- 2015. 02. 05. : 정비구역 변경 (용산구고시 제2015-13호)
 - 공공시설 부지 인센티브 내용 오기 정정
- 2016. 01. 27. : 건축심의 (조건부 의결)
- 2016. 10. 10. : 사업시행변경인가 신청
- 2016. 10. 21. : 공람 공고 (기간 : 2016. 10. 21. ~11. 4. 14일간)
- 2017. 02. 02. : 관련부서(기관)협의의견 조치계획서 제출요청

□ 주요 변경내용

구 분		사업시행인가 ('85. 12. 26.)	정비구역 변경 ('15. 2. 5.)	사업시행변경인가 신청 ('16. 10. 10.)
정비 구역 면적	소 계	10,425.70 m ²	10,533.00 m ²	10,533.00 m ²
	획 지	7,868.80 m ²	7,944.20 m ²	7,944.20 m ²
	도 로	-	1,671.80 m ²	1,671.80 m ²
	공 원	-	917.00 m ²	917.00 m ²
건 폐 율		24.21%	60%	59.99%
용 적 륜		357.06%	1,100%	1,090.06%
연면적(지상층)		39,526.17 m ²	-	122,809.19 m ² (87,478.88 m ²)
규 모		지하4층/지상15층	-	지하7층/지상33층
주 용 도		업무 및 판매시설	숙박시설	숙박시설 (43.17%)
최고 높이		-	135m	134.96m
비 고				

※ 참고: 구역별 사업 진행현황

구 역		건축물 현황			비 고
		건축물명칭	층수	준공	
동자동	제1구역	게이트웨이 타워	26층	1991.9.10	· 개발완료
	제2구역	-	-	-	· 사업시행인가 절차이행 중
	제3구역	서울성남교회	4층	1984.12.12	· 존치
	제4구역	KDB 타워	30층	2013.9.9	· 서울특별시고시 제2007-126호 동자동 제4,5,6,7구역 통합 개발완료
		센트레빌 오피스	27층		
		주거동 1	35층		
		주거동 2	35층		
	제8구역	트윈시티 1	30층	2015.3.27	· 개발완료
트윈시티 2		29층			

[붙임-3] '2020년 목표 서울특별시 도시환경정비기본계획' 상 용적률 인센티브 적용 항목

〈표〉 용적률 인센티브 부여 기준과 부여량

목적	목표	인센티브 대상	요건	산정방식	완화량 또는 보상계수
도심 공동화 방지	도심주거도입	주거복합건물	건물 연면적의 30%이상 주거용도 복합	주거복합비율에 비례하여 최대 50%P	
도심 활성화	관광인프라구축 및 문화복지시설 설치	공연장	공연법 등록대상	정률부여	각 2.5 (기부채납시 5.0)
		박물관, 미술관	박물관및미술관진흥법 등록대상		
		도서관	도서관및독서진흥법 등록대상 (문고제외)		
		보육시설	영유아보육법 신고대상 (가정보육시설 제외)		
		영화상영관	영화진흥법 등록대상		
		호텔(관광숙박시설)*	관광진흥법상 3급이상 호텔 또는 시장이 인증하는 관광숙박시설 도입시		
	금융산업	금융특정개발진흥지구내에서 진흥계획에서 정한 금융산업 도입시	금융산업 도입비율에 비례하여 최대 200%P까지		
	창조적 도시디자인 및 공공기여시설 설치	가로활성화 용도 (저층부 상업용도)	1.2층 바닥면적의 1/2이상 설치 시 (1층 설치 면적은 개발유도지침을 따름)	정량부여	각 50%P
		공공 보행통로	건축계획 반영시(장애물이 없어야 함)		
		지하광장, 지하보행통로, 및 지하철관련시설(연결통로, 출입구, 환기시설 등)	건축계획 반영시(장애물이 없어야 함)		
		현상설계	건축설계경지 지침 적용		
		옛길/물길 등 복원 및 재현	서울시 역사문화경관계획에서 정한 '경관형성기준' 에 적합하게 조성시		
최상층 공공공간 (전망대, 로비 등)		건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대, 로비 등) 조성시	정률부여		
도심산업진흥 시설 설치	국제회의시설	국제회의산업육성에관한법을 상 전문회의시설, 준회의시설, 전시시설	정률부여	2.0	
	기존 산업, 상업용도	건축계획 반영시	정률부여	2.0	
친환경 개발	물 절약	중수도	60,000㎡ 미만의 판매시설 및 업무시설	정량부여	각 50%p
	친환경건축물 설치	친환경건축물인증 및 신재생에너지 이용시설	총건축비 또는 총에너지 사용량의 1%를 신재생에너지 사용 친환경건축물인증(70→85점이상) (단, 친환경 건축물점수 75점 및 에너지 성능지표(EPI) 74점 의무)		
역사 보전	근대건축물 보전	지정문화재 및 등록문화재	문화재보호법 상 지정 및 등록문화재	정률부여	3.0
공공시설 확충	공공시설부지 제공	공공시설부지 기부채납	국토의계획및이용에관한법률	도시계획조례 제55조 제10항	
공개공지 확충	공개공지 설치	공개공지 의무면적 초과 설치	건축법	건축조례 제26조 제3항	

※ 도심부 호텔 및 금융산업 도입에 따른 용적률 인센티브량 (보간법 적용)

비율(%)	20%미만	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%이상
인센티브량(%)	인센티브 없음	50%	75%	100%	125%	150%	175%	200%

[붙임-4] 동자동 제2구역 용적률 인센티브 적용 항목

세 분		세부계획 기준	산 정 식		산 정 값	비고
기 준	600%	서울특별시 도시조례 제 55조 (일반상업지역)			600%	
허 용	800%	① 가로활성화용도 (+50%) (1층과 2층 바닥면적 합계 1/2이상 설치)	1F	$1,132.86\text{m}^2 / 1,968.84\text{m}^2 = 57.54\%$	50%	적용
			2F	$1,630.92\text{m}^2 / 2,603.91\text{m}^2 = 62.63\%$		
			합계	$2,763.78\text{m}^2 / 4,572.75\text{m}^2 = 60.44\%$		
		② 관광진흥법상 3급이상 호텔용도 40%이상 개발 (+100%)	$53,536.95\text{m}^2 / 122,809.19\text{m}^2 = 43.59\%$		100%	적용
	③ 지하보행통로: 지하철연결통로계획 (+50%)			50%	적용	
	기준용적률 + 완화량(①+②+③)			800%		
상 한	1,100%	① 공공시설부지 제공에 따른 용적률 완화	<ul style="list-style-type: none"> 허용용적률 x 1.3 x a (*a = (계획공공용지면적-기존공공용지)/대지면적 = $\{(2,588.8-282.8)/7,944.2\} = 0.2903$ = $800 \times 1.3 \times 0.2903$ 		301.89%	적용
		② 공개공지추가 제공에 따른 용적률 완화	<ul style="list-style-type: none"> 허용용적률 x {(공개공지 면적-공개공지설치의무 면적)/ 대지면적} 		-	-
		허용 용적률 + 완화량(① + ②)	= 800% + 301.89%		1,101.89%	
		상한용적률 기준	= 1,101.89% -> 1,100% 이하 적용		1,100%	