

서울특별시 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)에 대한  
의견청취안(용산구 갈월동 92번지 일대)  
심 사 보 고

의안 번호	3158
----------	------

2022.3.31.  
도시계획관리위원회

I. 안건명 : 서울특별시 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)에 대한 의견청취안  
(용산구 갈월동 92번지 일대)

II. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
3158	2022.3.10.	2022.3.16.	제306회 임시회 제2차 도시계획관리위원회(2022.3.31.)	원안동의

III. 제안설명 요지(최진석 도시계획국장)

1. 제안이유

- 용산지구단위계획구역 내 남영동 업무지구 특별계획구역은 2025 서울시 도시·주거환경정비 기본계획(도시환경정비사업부문) 상 정비예정구역으로 용산 광역중심 기능강화에 필요한 업무기능 도입 등을 위해 남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 시행코자 대상지를 제2종일반주거지역에서 상업지역으로 용도지역을 변경 결정하고자 함

## 2. 주요내용

### ○ 도시관리계획 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기 정	증 감	변 경		
합 계	17,658.8	-	17,658.8	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	감) 13,466.3	-	-	-
상업지역	일반상업지역	증) 13,466.3	17,658.8	100.0	-

### ○ 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역	면 적(㎡)	결정(변경)사유
용산구 갈월동 92번지 일대	제2종일반주거지역 → 일반상업지역	13,466.3	· 용산 남영동일대는 중심지 체계상 광역중심으로 남영역·숙대입구역 역세권의 상업·업무 기능 활성화 유도를 위하여 용도지역 변경

## 3. 추진경위

- '10.12.02. : 남영동 업무지구 특별계획구역 결정  
[도시관리계획(용산 제1종지구단위계획 재정비) 결정(변경)]
- '16.08.11. : 2025 서울시 도시주거환경정비 기본계획 수립(예정구역 지정)
- '20.03.30. : 남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 주민제안
- '20.05.01. : 주민 공람공고 (정비구역 결정) 및 관련부서 협의(30일간)
- '20.05.21. : 주민설명회
- '21.04.28. : 서울시 도시·건축공동위원회 사전자문
- '21.10.26. : 구의회 의견청취
- '21.12.17. : 서울시 도시·건축공동위원회 수권소위원회 자문
- '22.02.04. : 재공람공고(30일간) [도시관리계획(용도지역 변경, 정비계획(안))
- '22.03.08. : 도시관리계획(용도지역) 변경 결정 요청  
(용산구 도시계획과 → 市 도시계획과)

#### 4. 도시관리계획 변경결정(안) 의견청취 등

○ 주민 의견청취

- 공람기간 : 2020.05.01. ~ 06.01.(30일간)
- 2022.02.04. ~ 03.07.(30일간)

○ 구의회 의견청취 : '21.10.26. / 원안동의

○ 용산구 : 의견 없음

주민	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
주식회사 용산 외 2명	•재개발 사업으로 인한 소유자의 재산권 제한 및 피해 방지를 위해 합리적인 정비계획 수립 요청	•추후 서울시 도시계획위원회 심의 전 합리적인 정비계획 수립 및 정비구역 지정이 되도록 하겠음	추후 반영

서울시	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
도시 계획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「도시기본계획(생활권계획) 실현을 위한 상업지역신규지정 가이드라인 및 운영계획」에 따라 도심권은 시 정책 및 상위계획실현을 위한 전략적 개발 사업에 한하여 상업지역 지정을 원칙으로 하고 있으므로 상업지역으로의 변경에 대한 적정성 검토 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•추후 도시계획위원회 심의시 상업지역 변경 적정성에 대하여 논의하겠음</li> </ul>	추후 반영
시설 계획과	<p>[공공청사]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 의거 건축물의 범위(건폐율, 용적률, 높이 등)를 결정할 것</li> <li>•공공청사의 목적, 장래 확장 가능성을 고려하여 중복결정 여부를 검토할 것</li> <li>• 「도시계획시설 공공청사 관리방안(2020.12.)」에 의거 공공청사 계획기준을 검토하고 계획설명서에 반영할 것</li> <li>•공공청사의 효율적 관리를 위해 관리·운영주체, 재원조달방안을 포함한 운영계획(안)을 계획설명서에 반영할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•관련 규정에 따라 건축물의 범위를 결정하고, 운영계획(안)에 대하여 계획 설명서에 반영하겠음</li> </ul>	추후 반영
	[환경성 검토]		추후

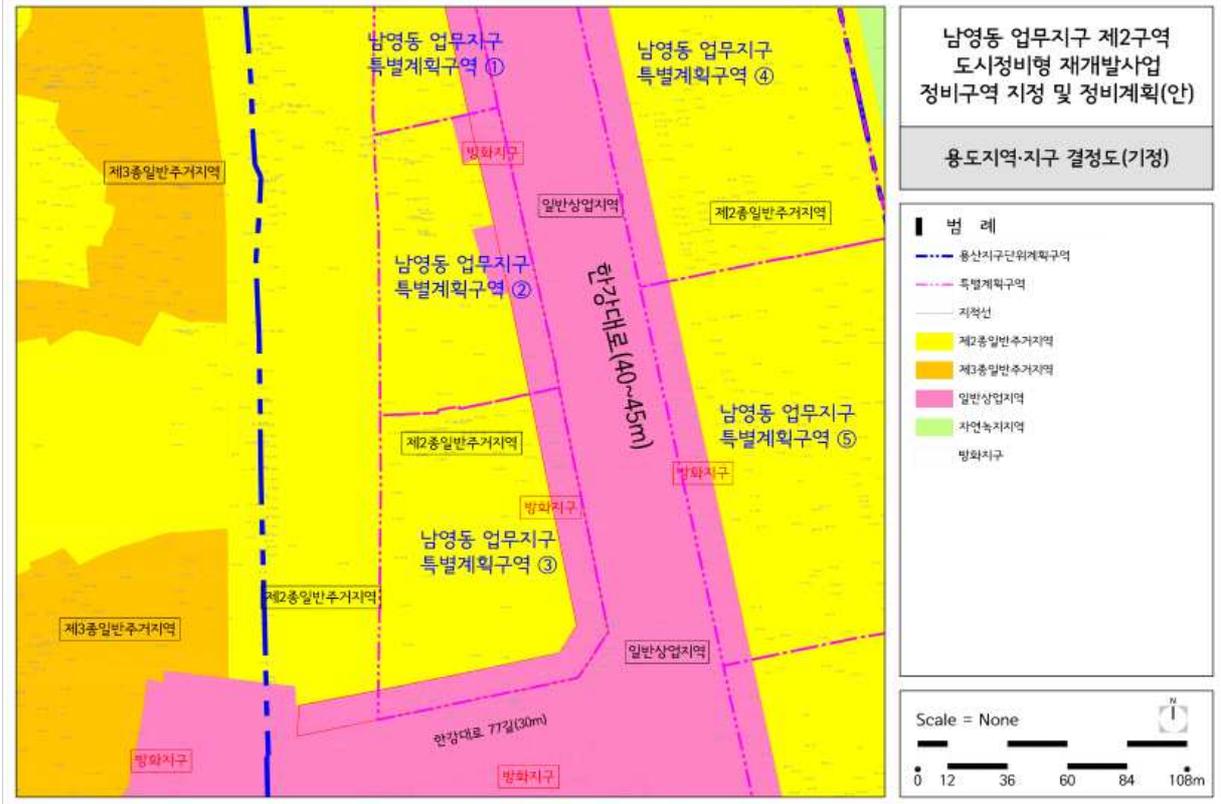
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「서울시 도시관리계획 환경성검토 업무지침(2021.11.)」에 따라 환경성 검토서를 작성할 것</li> <li>• 환경성 검토항목에 스코핑보고서를 추가로 제시하고, 구 도시·건축공동위원회 자문을 검토받고 수정·보완하거나 서울연구원 등에 검토항목 선정 등의 적정여부에 자문받아 반영하여 수정·보완할 것</li> <li>• 환경성 검토 기본항목인 토지이용에 대한 검토결과를 포함할 것</li> <li>• 변경된 지침에 따라 바람 및 기후 항목을 바람, 열 항목으로 변경하여 검토바람</li> <li>• 물순환 항목의 생태면적률은 서울특별시 생태면적률 운영지침(2016)에 따라 적합한 계획을 수립하고 입면도, 단면도, 식재계획도 등을 추가로 제시바람</li> <li>• 본 사업의 환경성 검토에 대한 관련부서 협의는 서울시 UPIS 환경성 검토관리서비스를 통해 진행하길 바람</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울시 도시관리계획 환경성검토 업무지침에 따라 환경성 검토서를 작성하고, 해당 절차에 맞게 반영하겠음</li> </ul>	반영
전략 계획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「2030 서울생활권계획」에 따라 한양도심과의 연계성 및 용산광역 중심 기능강화를 위해 생활권계획 발전구상이 실현되도록 검토 필요</li> <li>• 후암·용산 지역생활권에서는 개발에 따른 공공기여시 우선적 시설공급 고려 대상으로 노인여가복지시설, 보육시설을 제시하므로 해당시설이 확충되도록 방안 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2030 서울생활권 계획에 따라 용산광역중심 기능을 강화할 수 있도록 정비계획을 합리적으로 검토하겠음</li> <li>• 사회복지시설 등 기부채납 공공시설 계획(안)을 종합적으로 검토하겠음</li> </ul>	추후 반영
상임기획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 높이계획(120m 이하)은 제11차 도시건축공동위원회 수권소위원회 자문(안)(100m 이하, 우수디자인 인정시 120m 이하)과 정합되도록 계획 필요</li> <li>• 지하보행통로 계획은 공공시설부지의 지하주차장으로 연계되는 바, 제11차 도시·건축공동위원회 수권소위원회 자문의견과 정합되도록 교통약자 보행환</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 우수디자인을 적용하여 높이 120m 이하(건축계획 119.5m)로 계획함</li> <li>• 한강대로 77길(SUNKEN 광장), 한강대로변 장애인용 엘리베이터 설치를 통해 교통약자 보행환경을 개선하도록 계획하였음</li> </ul>	반영

경 개선방안 제시 필요		
<ul style="list-style-type: none"> <li>●공공청사(남영동 주민센터, 서울시 도시 기반시설본부) 계획은 수요조사를 통해서 계획의 필요성을 재검토하고, 필요성 인정시, 11차 도시건축공동위 수권 소위원회 자문(안) 상 복합청사로 계획된 점을 고려하여 남영동주민센터의 별도 계획 사유 제시 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●공공청사는 수요조사를 통해 서울시 공공청사 및 남영동 복합청사를 계획하였으며 관련부서와 협의하여 세부용도를 결정하겠음</li> <li>●서울시 관련부서(도시계획과) 협의시 시·구 공공청사 분리요청에 따라 별도로 계획하였음</li> </ul>	추후 반영
<ul style="list-style-type: none"> <li>●북측 도로 확폭계획(B=8m→12m)은 대상지 진출입을 위한 도로인 바, 공공성 측면에서 순부담 인정 적정성 검토 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●용산지구단위계획 재정비(안)에서 협소한 현황도로를 개선하기 위해 도로확폭(8m→12m)을 제시하고 있으며, 본 계획에서 사업대상지 진출입 외 한강대로~청파로 연결 통과교통 처리 등 공공성 측면에서 도로 확폭이 필요함</li> </ul>	추후 반영
<ul style="list-style-type: none"> <li>●무상양도 면적(507.7㎡)은 「도시정비법」 등 관련법령에 정합되도록 계획 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●관련법에 정합되도록 검토 후 반영하겠음</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>●도시경제활성화 항목(112%)은 벤처기업 집적시설을 도입을 통해 인센티브를 부여하는 바, 용도가 지속적으로 유지될 수 있도록 관련부서와 협의를 통해 담보방안 검토 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●지구단위계획구역 지침상 관련용도(벤처기업집적시설)를 건축물 용도를 지정하고, 관련부서와 협의하도록 하겠음</li> </ul>	추후 반영
<ul style="list-style-type: none"> <li>●공공보행통로등(지하보행통로)(30%)는 「2025 기본계획」 상 허용용적률인센티브 산정방식 및 재생관리지침에 정합되도록 구체적인 면적 및 계획 제시 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●관련지침에 따라 지하보행통로는 지하철역, 공공시설 등 주변과 연계하고, 최소 폭원 3m 이상, 면적 1,385.5㎡을 확보하도록 계획하였음</li> </ul>	반영
<ul style="list-style-type: none"> <li>●임대주택(39㎡ 30세대, 59㎡ 90세대)은 「도시정비법」 제54조 상 국민임대 주택 규모 이하에서 계획 가능하도록 변경된 취지를 고려하여 주관부서와 협의를 통해 평형 다양화 방안 검토 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●서울시 관련부서(주택정책과 등)와 협의하여 임대주택 평형 다양화 등을 검토하도록 하겠음</li> </ul>	추후 반영
<ul style="list-style-type: none"> <li>●공개공지1,2(기준 1,496.5㎡, 계획 1,572㎡)는 「건축조례」 상 관련기준과의 정합성 및 효용성 측면에서 형상 조정 필요성 등 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●관련기준에 근거하여 한강대로 등 공성 있는 위치에 적절한 면적을 확보하여 설치하도록 계획하였음</li> </ul>	반영

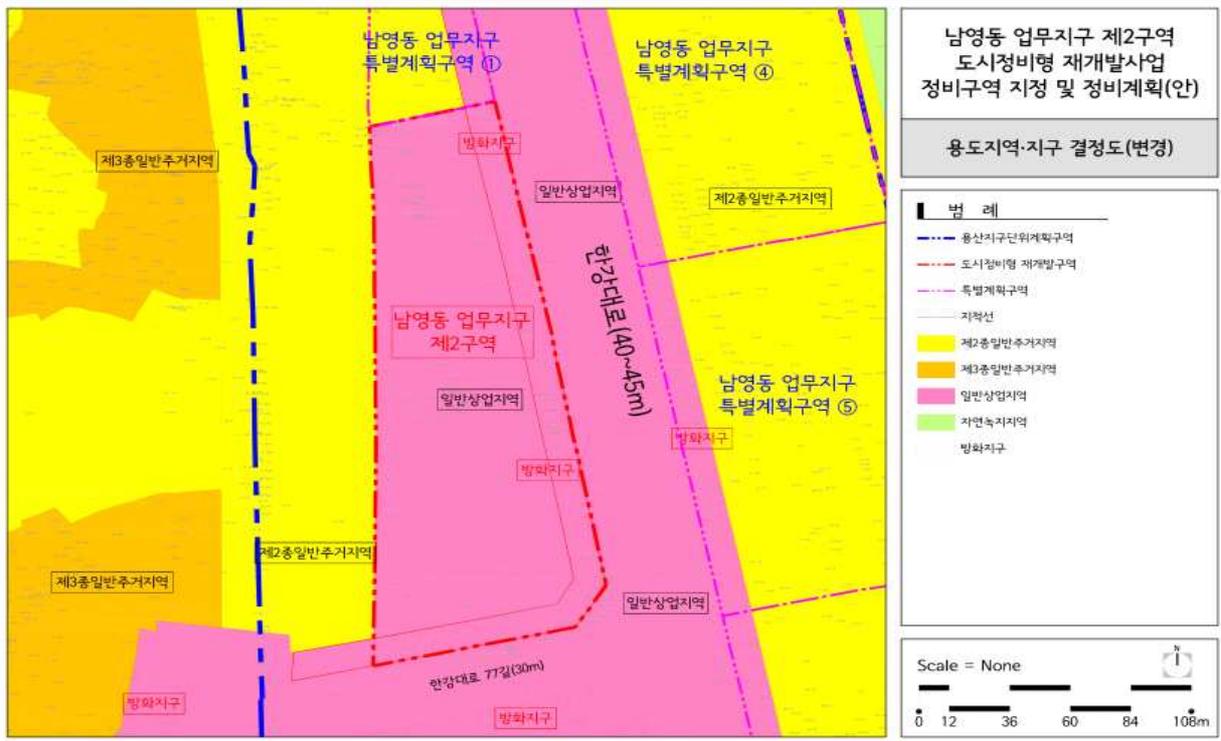
도시 활성화과	<ul style="list-style-type: none"> <li>•용도지역 상향, 공공기여 계획, 공공임대주택 계획, 용산 지구단위계획과의 정합성 등 정비계획과 관련된 주요 사항에 대한 관련 부서 협의의견을 면밀히 검토 후 조치계획 작성 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•정비계획 관련 주요사항에 대한 관련부서 협의의견을 검토하여 조치계획을 작성하도록 하겠음</li> </ul>	추후 반영
도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> <li>•높이계획은 용산 지구단위계획(재정비)과 정합성을 고려해 최고 높이 100m(우수디자인 인정 시 120m이하)로 결정 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•우수디자인을 적용하여 높이 120m 이하(건축계획 119.5m)로 계획함</li> </ul>	반영
	<p>[대지 안의 공지 계획 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•고층부 벽면한계선, 철도변 저층부 벽면한계선 적용 기준(특정층 또는 높이)을 명확히 할 것</li> <li>•공공보행통로 상부구간의 통경축은 폭원, 적용기준(높이 등)을 결정</li> <li>•지하보행통로 위치를 지정하고 24시간 개방 여부 등 제시</li> <li>•건축물 배치계획과 정합성을 고려하여 건축한계선 및 전면공지 조성형태 계획</li> <li>•대로2-12(한강대로 77길)변 건축한계선 후퇴부분의 조성형태는 한강대로변과 연계해 보도형태의 전면공지와 구분하여 공개공지 계획</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•고층부 벽면한계선(한강대로변 8m, 지상6층이상), 철도변 저층부 벽면한계선(3m, 지상2층이하) 계획내용을 제시하겠음</li> <li>•공공보행통로(폭원 6m이상, 유효 높이 6m이상) 계획내용을 제시하겠음</li> <li>•지하보행통로(도면상 위치 지정, 24시간 개방) 계획내용을 제시하겠음</li> <li>•건축한계선 및 전면공지는 건축물 배치계획을 고려하여 계획하겠음</li> <li>•한강대로77길변 건축한계선 설정에 따른 보도부속형 전면공지, 공개공지를 구분하여 계획하겠음</li> </ul>	추후 반영
서울교통 공사	<ul style="list-style-type: none"> <li>•정비계획 결정에 따른 지구단위계획 결정사항은 용산 지구단위계획 결정조서와 정합성을 고려하여 조서 작성(도시계획시설(공공청사) 신설 반영, 한강대로87길 도시계획시설(도로) 계획 결정, 상한용적률 재산정 등)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•용산 지구단위계획 결정조서와 정합성을 고려하여 정비계획 결정조서를 작성하도록 하겠음</li> </ul>	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지하철 4호선 숙대입구역~삼각지역간 도시철도 역사 및 본선구조물에 인접하여 굴착공사를 동반한 건축공사가 계획된 여건으로써, 사업시행계획인가전에 「철도안전법 제45조」에 의거 서울교통공사와 철도보호지구 관련 협의를 완료하여야 하오니 사업자에게 통보 바람</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•사업시행 전 「철도안전법」 제45조에 따른 철도 보호지구 행위신고를 이행하겠음</li> </ul>	추후 반영

# □ 도시관리계획(용도지구) 변경 결정도

## - 도시관리계획(용도지역) 결정(기정)도



## - 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)도



#### IV. 검토보고 요지(조정래 수석전문위원)

##### “개 요”

- 이 의견청취안은 정비사업이 추진 중인 남영동 업무지구 특별계획구역의(2구역,3구역) 용도지역을 제2종일반주거지역에서 상업지역으로 상향 변경하려는 것으로, 2022년 3월 10일 서울특별시장의 제출하여 같은 해 3월 16일 우리위원회에 회부된 사안임.

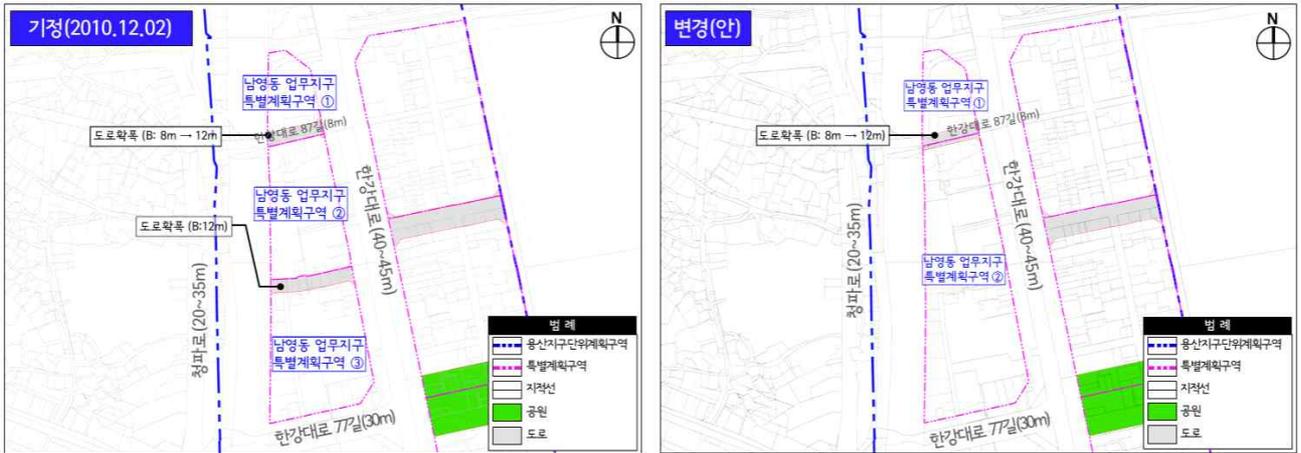
##### “현 황”

- 대상지는 용산지구단위계획구역 중 남영동 업무지구 특별계획구역으로서(②·③) 도시정비형 재개발사업이 추진 중이고, 이와 관련하여 용도지역 변경과 정비구역 지정(정비계획 수립) 절차를 이행 중임.

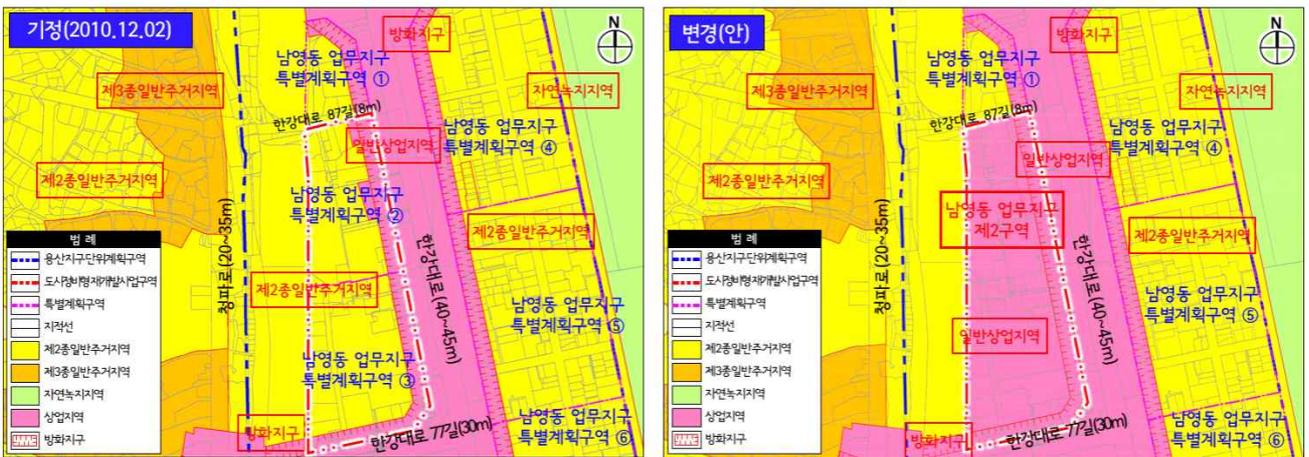
	용도지역 변경, 정비구역 지정 및 정비계획 결정(지구단위계획 의제)
경위	2020.03.30. 주민제안 2020.05.01. 공람공고 및 관련부서 협의(정비계획 수립) 2020.05.21. 주민설명회 2021.04.28. 서울시 도시·건축공동위원회 자문(보류, 수권소위) 2021.10.26. 구의회 의견청취 2021.12.17. 서울시 도시·건축공동위원회 수권소위원회 자문 2022.02.04. 공람공고 및 관련부서 협의(용도지역 변경 및 정비계획 수립) 2022. 03.08. 결정신청(구→시)
향후 계획	2022.03. 서울시 시의회 의견청취 2022.04. 서울시 도시계획위원회 심의(용도지역 변경 및 정비계획 수립) 2022.05. 용도지역 변경, 정비구역 지정 및 정비계획 결정

정비구역 지정 및 정비계획 결정 시 지구단위계획으로 의제되며<sup>1)</sup>,  
 현재 수립 중인 용산지구단위계획 재정비(안)에도<sup>2)</sup> 해당 내용이 반영될 예정임.

### 지구단위계획 변경안



### 용도지역 변경안

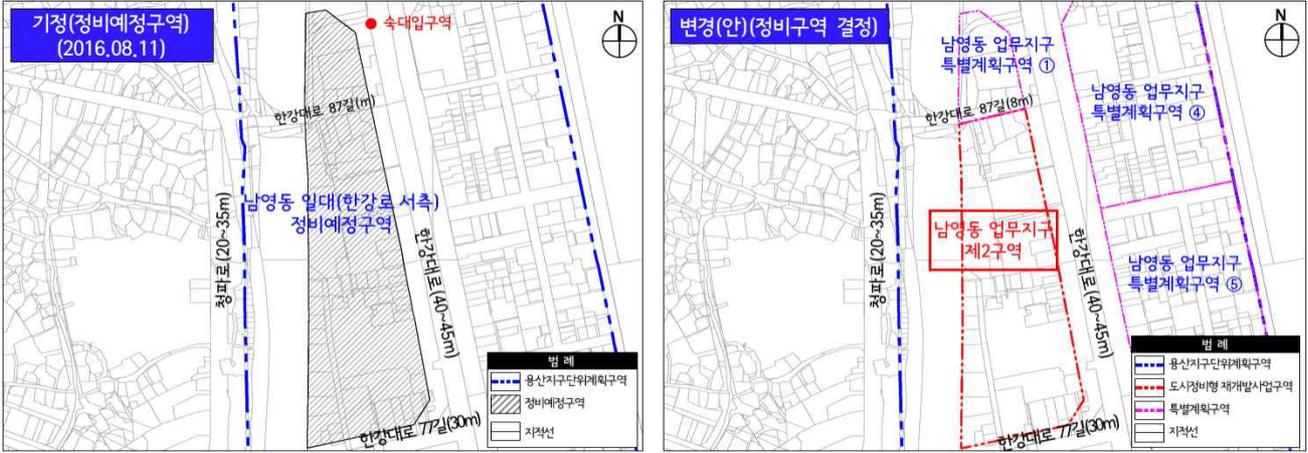


#### 1) 도시 및 주거환경정비법

제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) ① 제16조제2항 전단에 따라 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.

2) 2016년부터 용산지구단위계획 재정비안을 수립 중이며, ‘용산국제업무지구-용산전자상가 일대 연계전략 마련 용역’(21.10.~23.1.)에서 기본구상안이 마련되면, 관련내용과 정합성을 맞춰 용산지구단위계획 재정비안 결정 절차를 이행할 계획임

## 정비구역 지정안



- 대상지 현황을 살펴보면, 중심지체계상 광역중심이고(용산광역중심)<sup>3)</sup>, 한양도성 도심과 영등포·여의도 도심을 잇는 업무축이자 더블 역세권에 위치하며<sup>4)</sup>, 용도지역은 제2종일반주거지역과(76%) 일반상업지역이(간선도로변 노선상업지역<sup>5)</sup> 24%) 혼재되어 있음.

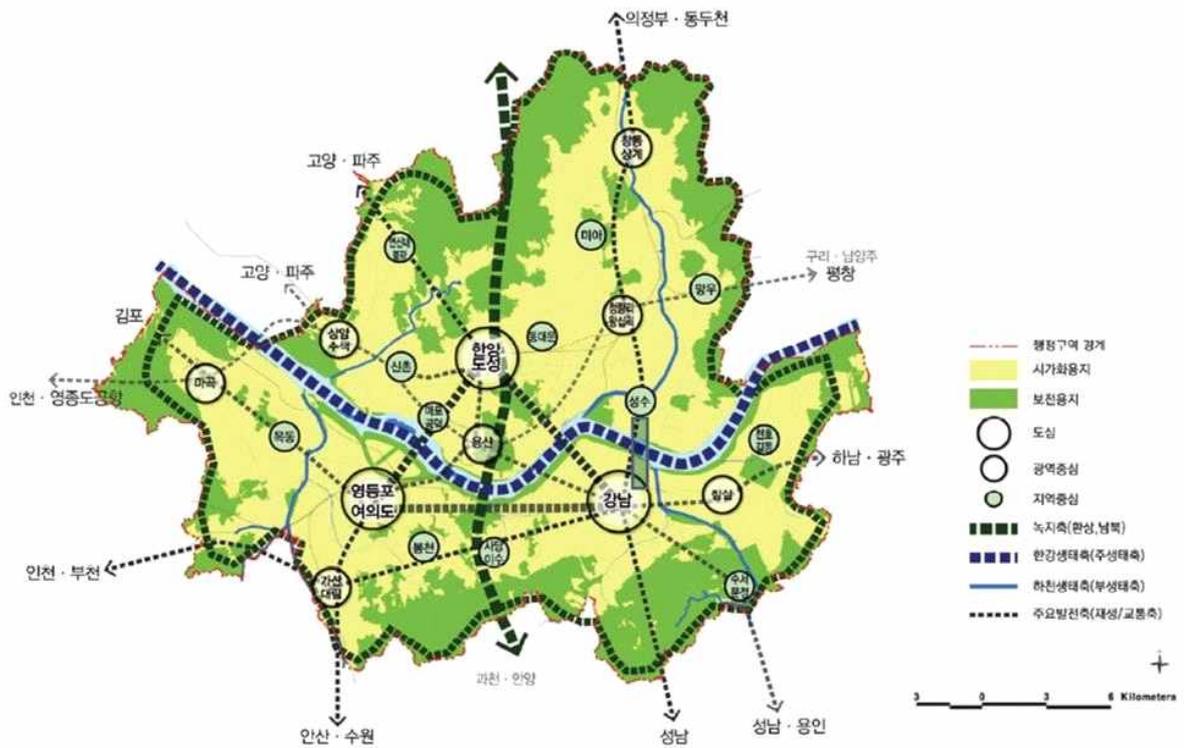


### 3) 중심지 체계(2030 서울플랜)

- 3도심 : 글로벌 경쟁력 강화
- 7광역중심 : 기능적으로 특화된 중심지 육성을 통한 권역별 균형발전 도모
- 12지역중심 : 생활권별 고용기반 마련 및 자족성 강화
- 53지구중심 : 주민의 편리한 생활환경 조성 및 삶의 질 향상

### 4) 4호선 숙대입구역과 1호선 남영역 사이에 위치

- 5) 노선형 상업지역은 상업·업무 수요가 많은 도로변에 면하여 띠 모양으로 지정된 상업지역이나, 소규모 필지에 판상형 건축물 고층개발로 돌출경관 형성 및 이면부 주거지역에 대한 일조 및 사생활 침해 발생 등의 문제로, 1996년부터는 노선상업지역 지정을 억제해 오고 있음



○ 대상지 내부는 저층의 노후화된 근린생활시설이 주로 분포하고<sup>6)</sup>, 서울역-용산역을 연결하는 한강대로변에 입지한 한편, 대상지 서측은 철도시설에(경부선) 연접하여 주변 지역과 단절되어 있음.

○ 대상지가 포함된 남영동 업무지구 특별계획구역은 용산지구단위계획 구역에 ‘10년 신설되어<sup>7)</sup> 계획지침이 마련된 가운데, 지침의 주요 내용은 용도지역·건폐율·용적률·높이 등은 세부개발계획 수립시 결정토록 되어 있고,

현재 수립 중인 용산지구단위계획 재정비(안)에서는 특별계획구역 통

6) 근린지원기능의 비주거시설 약 86%, 저층노후건축물 약 80% 분포

구분	주거	근린생활시설	교육시설	업무시설	기타	합계
동(개수)	6	32	1	1	2	42
비율(%)	14.3	76.2	2.4	2.4	4.8	100.0

7) 당시, 용산부도심 기능 강화 및 개발수요 충족을 위해 특별계획구역 지정(서고시 제2010-438호)

합(②+③), 일반상업지역으로 용도지역 상향, 최고높이 120m 이하 등으로 지침 변경이 검토 중임.

구 분	용산지구단위계획 계획지침		남영동 업무지구 제2구역 정비계획
	기 정	변 경(안)(21.05.28.)	주민공람(안)
용도 지역 ·지구	·제2종일반주거 및 일반상업지역(세부개발계획 수립 시 용도지역 변경 추후 협의) ·방화지구	·1구역 : 변경없음 ·2구역 : 일반상업지역	제2종일반주거 및 일반상업지역 → 일반상업지역
건폐율	세부개발계획 수립시 결정	좌동	60% 이하
용적률	세부개발계획 수립시 결정	·1구역 : 변경없음 ·2구역 - 제2종일반 → 일반상업 : 250%/600%/800% 이하 - 일반상업지역 : 600%/800%/법적용적률 2배 이하	제2종일반 → 일반상업 : 294.3%/ 616.3%/ 857.06% 이하(가중평균 적용)
높이	세부개발계획 수립시 결정	최고높이120m 이하	최고높이 120m 이하(119.5m)
공개 공지	· 숙대입구역 인근 침상형 공개공지 위치 지정 · 한강로변에 조성하되 보행동선을 최대한 감안하여 설치 · 서울시 건축조례 준용	좌동	· 남영역 인근(한강대로77길변) 침상형 공개공지 위치 지정 · 한강대로변(통경축 구간 내) 공개공지 위치 지정
보차 혼용 도로	특계 ②의 남~북측 도로가 연계될 수 있도록 6m이상의 보차혼용도로 개설	2구역 : 경부선변 남~북간 연계될 수 있도록 10m 보차혼용도로 개설	경부선변 남~북간 연계될 수 있도록 8m이상 보차혼용도로 개설
공공	·특계① 순부담률 13.0% 이상	·1구역 : 순부담률 13.0% 이상	순부담률 30.0% 이상

구역명	면적(㎡)	결정사유
남영동 업무지구 ①	3,235	· 숙대입구역, 남영역세권으로 용산부도심 기능강화 및 개발수요 충족을 위해 특별계획구역으로 계획
남영동 업무지구 ②	7,381	
남영동 업무지구 ③	10,240	
남영동 업무지구 ④	16,373	· 용산공원 조성에 따른 한강로~용산공원의 통경축 확보 및 남영동 상업·업무기능의 활성화 유도를 위한 특별계획구역으로 계획
남영동 업무지구 ⑤	16,616	
남영동 업무지구 ⑥	19,178	



<p>시설 부지 제공률</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 내부도로 신설(B:12m)</li> <li>•특계② 순부담률 15.0% 이상</li> <li>•특계③ 순부담률 16.0% 이상</li> <li>- 내부도로 신설(B:12m)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 남측 현황도로 유지(B=8m)</li> <li>•2구역 : 순부담률 30% 이상</li> <li>- 북측 도로 확장(B=4m) 및 그 밖의 공공기여 위치, 면적, 규모 등은 세부개발계획 수립 시 결정</li> </ul>					
<p>지침도</p>			 <table border="1" data-bbox="1145 846 1348 907"> <tr> <td>복합용도</td> <td>60%이하</td> </tr> <tr> <td>850%이하</td> <td>120m이하</td> </tr> </table>	복합용도	60%이하	850%이하	120m이하
복합용도	60%이하						
850%이하	120m이하						

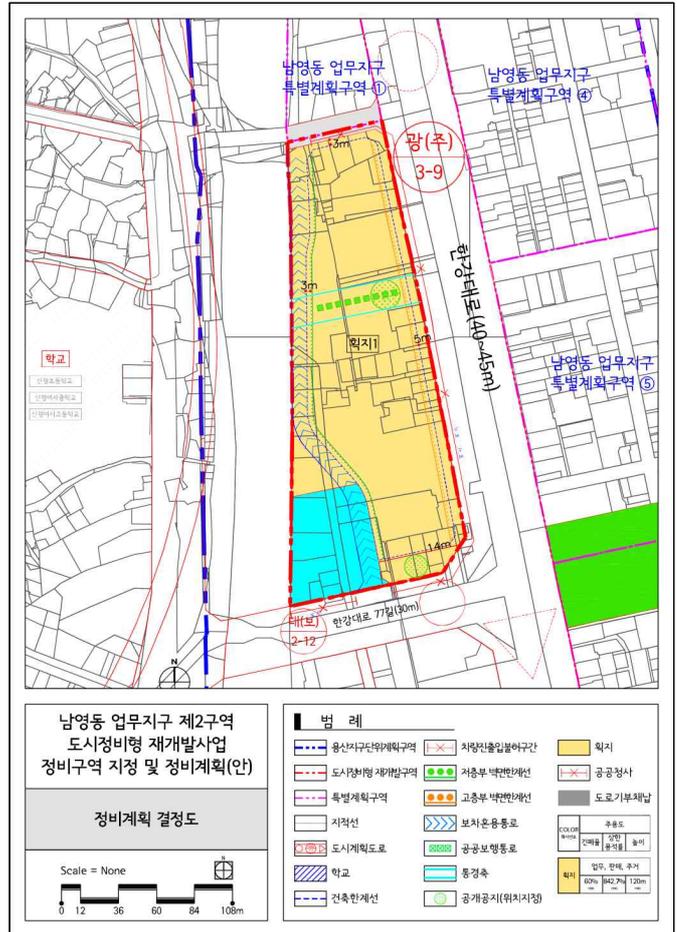
○ 한편, 용산광역중심은 2030 서울플랜에서 한양도성 도심 및 영등포·여의도 도심과 연계하여 업무기능을 집적화하는 방향으로 계획되어, 도시정비형 재개발사업 등이 다수 추진되어 왔고, 대부분 중심지 위계가 고려된 용도지역 상향이 수반되어 왔음(검토보고서 붙임1).

### “정비계획안”

○ 도심업무 기능을 지원하기 위해 특별계획구역 및 정비예정구역으로 지정된 3개 구역 중 2개 구역을 통합하여(②+③)<sup>8)</sup> 일반상업지역으로 용도지역 상향을 전제로, 비주거용도(업무,판매) 48.6%, 주거용도 51.4%로 계획된 가운데, 전체 세대수는 532세대로 계획됨<sup>9)</sup>.

8) 남영동 업무지구 특별계획구역 1구역(3,200㎡)도, 도시정비형 재개발사업 예정구역이나, 사업 추진에 필요한 주민동의율이 낮아, 이번 통합 정비사업에 포함되지 않은 것으로 파악됨

구 분	건축계획	비 고
사업부지면적	17,658.8㎡	-
대지면적	17,458.6㎡	도로(202.2㎡)
건축물 용도	공동주택(46.2%) 업무시설(24.9%) 오피스텔(5.2%) 판매시설(13.4%) 남영동 복합청사(2.6%) 서울시 공공청사(7.7%)	총 532세대 분양 412세대 임대 120세대 (자개발임대: 27세대(39명)) (기부채납임대: 93세대) (39명 3세대, 59명 9세대)
건축면적	10,146.60㎡	-
연면적	합계	194,418.69㎡
	지상	139,028.44㎡
	지하	55,390.25㎡
건폐율	57.46%	60% 이하
용적률	796.33%	857.06% 이하
건축규모	지하6층, 지상34층	-
높이	119.5m	120m 이하
공개공지	1,572.0㎡	
주차대수	1,409대	1,080대 이상



- 용도지역 상향에 따른 공공기여율은 29.1%로 산정되었고(검토보고서 붙임2), 공공기여시설은 서울시 청사 및 용산구 청사, 공공임대주택, 도로 등으로 계획됨(공공기여율 30.0% 계획).
- 대상지 관련한 생활권계획을 살펴보면(검토보고서 붙임3), 도심권역 생활권계획에서는 지역주민복지시설·장애인복지시설이 용산의 공급필요 시설로 도출되었고, 후암·용산 지역생활권계획에서는 노인여가복지시설·보육시설·주차장이 우선적 시설공급 고려 대상으로 도출된 반면, 이 정비계획안에는 서울시 및 용산구의 공공청사 중심으로 공공기여 시설이 계획됨.

구분		내용	
순 부담률		30.0%	
순부담면적		5,151.2㎡	
기존 국공유지		507.0㎡	
총 공공기여 면적		5,658.2㎡	
도로		200.2㎡	
공공 청사	서울시 청사	토지	2,493.2㎡
		건축물	1,175.7㎡ (연면적 15,000㎡)
획지	남영동 복합청사	토지지분	421.6㎡
		건축물	391.9㎡ (연면적 5,000㎡)
		숙대입구역 인근 주거동 1~3층	
	공공 임대 주택 (93 세대)	토지지분	725.2㎡
		건축물	250.4㎡ (연면적 8,600㎡)
		분양주택과 혼합 배치	



- 정비계획안의 공공기여시설은, 서울시 및 용산구에 공공시설 수요조사('20.5.1.~6.1.) 실시 후 협의에 따라 계획된 것으로<sup>10)</sup>, 용산구는 남영동 복합청사를 행정시설과 주민복지시설을 함께 계획할 것으로 파악되나, 각 청사의 세부용도는 아직 유동적인 상태임.
- 한편, 대상지의 정비계획안은 '20년 공람되었다가, '21년 도시건축공동위원회 자문을 받은 후, '22년 재공람되었는데,

2020.03.30. 주민제안  
 2020.05.01. 공람공고 및 관련부서 협의(정비계획 수립)  
 2021.04.28. 서울시 도시·건축공동위원회 자문(보류, 수권소위)  
 2021.12.17. 서울시 도시·건축공동위원회 수권소위원회 자문  
 2022.02.04. 공람공고 및 관련부서 협의(용도지역 변경 및 정비계획 수립)  
 2022. 03.08. 결정신청(구→시)

이번 정비계획안을 '20년 계획안과 비교해 보면(검토보고서 붙임4), 용적률과 분양주택 세대수는 증가한 반면(용적률 815% → 850%, 분양세대수 300 → 412호), 총세대수와 임대주택 세대수는 감소함(총세대수 732호 → 532호, 임대세대수 432호 → 120호).

- '20년 계획안이 민간임대주택에 따른 인센티브가(허용용적률) 크고 기부채납은(상한용적률) 상대적으로 작은 반면<sup>11)</sup>, '22년 계획안은 민간임대주택을 제외하는 대신, 공공임대주택과<sup>12)</sup> 공공청사 등 기부채

10) 당초 서울시 청사는 도시기반시설본부 이전을 염두에 둔 것으로 파악되나, 확정된 바 없음

11) 공공기여시설(기부채납시설)로 서울시·용산구의 공공청사만 계획

12) 공공임대주택 120세대 중 93세대가 기부채납분이고, 27세대는 도시정비형 재개발사업에서의 의무비율분임(세대수 5%)

※ 도정법 전부개정시('18) 임대주택 규정이 상업지역에 면제되었으나, 이후 도정법 개정으로('20.6. 개정, '20.9. 시행), 상업지역 정비사업 임대주택 의무비율 시행(도정법 제10조 및 시행령 제9조제1항제2호)

\* 도정법 전부개정 전에는, 법령상 규정은 없었으나, 서울시 도정조례에(제36조) 따라 도시정

납을 확대하고 분양주택의 평수와 세대수를 증가시킨 결과로서,

‘22년 계획안은 전반적으로 공공기여 확대와 민간 주택의 사업성 제고가 양립된 것으로 사료됨.

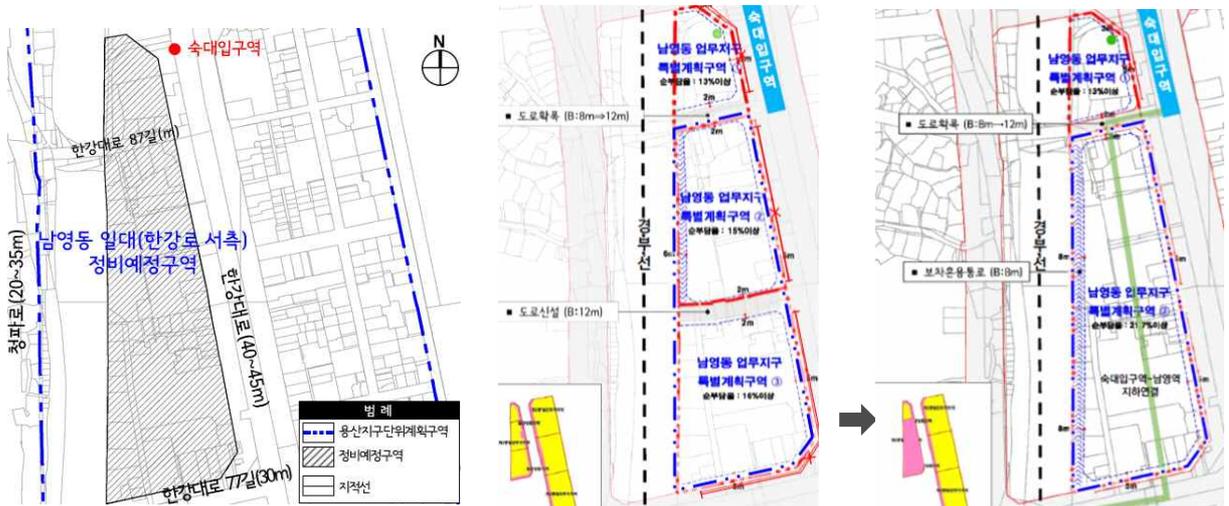
구분	용적률(%)						정비기반시설면적(m <sup>2</sup> )			기부채납률(%)	세대수		
	기준	허용	상한				계	토지(지분포함)	건축물		계	분양	임대
			계	주거(분양)	주거(임대)	비주거							
공람공고 (2020.05.01.)	294.8	647.4 (민간임대주택 인센티브 포함)	815	224.0	150.9	354.3	3,791.8	9.0	3,782.8	19.1	732	300	432 (민간임대)
재공람공고 (2022.02.04.)	294.8	616.3 (민간임대주택 인센티브 제외)	850	357.6	64.2	428.2	5,508.3	3,764.3	1,744.0	29.1	532	412	120 (공공임대)

구분		‘20년 공람안			‘22년 재공람안			비고
		계(세대)	일반분양	민간임대	계(세대)	일반분양	공공임대	
합계		732	300	432	532	412	120	-
60m <sup>2</sup> 이하	소계	432	-	432	150	30	120	-
	30m <sup>2</sup> 이하	240	-	240	-	-	-	-
	30m <sup>2</sup> 초과 ~ 50m <sup>2</sup> 이하	64	-	64	90	-	30	(기부채납임대3)
	50m <sup>2</sup> 초과 ~ 60m <sup>2</sup> 이하	128	-	128	120	30	90	(기부채납임대90)
60m <sup>2</sup> ~85m <sup>2</sup>	소계	200	200	-	242	242	-	-
	60m <sup>2</sup> 초과 ~ 85m <sup>2</sup> 이하	200	200	-	242	242	-	-
85m <sup>2</sup> 초과	소계	100	100	-	140	140	-	-
	85m <sup>2</sup> 초과 ~ 135m <sup>2</sup> 이하	100	100	-	60	60	-	-
	135m <sup>2</sup> 초과	-	-	-	80	80	-	-

### “용도지역 상향 변경 타당성”

- 대상지 일대는, 광역중심이자 광화문-여의도를 잇는 주요 업무축, 그리고, 역세권으로서 토지이용 효율성의 극대화가 요구되는 지역으로 정비사업·개발사업 시행시 지역 위계가 고려된 용도지역 상향 변경이 수반되어 온 가운데, 대상지도 중심지 위계 및 성격을 반영하여 복합 개발을 위한 상업지역으로 용도지역 상향은 타당하다고 사료됨.

- 다만, 대상지가 포함된 남영동 업무지구 특별계획구역은(①,②,③) 일단의 정비예정구역으로서, 도시경관 및 획지규모에서 일관되고 균형된 개발이 요구되는 반면, 이 의견청취안에서는 제2구역과 제3구역만 통합 개발함으로써, 1구역과 2·3 구역 간 개발의 균형 문제가 우려될 수 있음.



1구역의 주민 동의율이 낮고<sup>13)</sup>, 1구역 면적이(구역면적  $3,200m^2$ ) 향후 자력 개발이 가능한 규모임을 감안하여, 이번 통합개발에서 제1구역이 포함되지 않은 것으로 파악되나,

2·3구역 통합개발시(구역면적  $17,658m^2$ ) 1구역의 5배가 넘는 부지가 개발되는 것으로서 일단의 구역에서 개발의 균형성이 깨지게 되고,

1구역만 따로 개발하게 되면 1·2·3 구역 통합개발에 비하여 토지이용의 효율성이 떨어지고 도시경관 상으로도 바람직하지 않으므로, 1·2·3 구역이 전체 통합개발될 수 있도록 보다 적극적인 이해와 설득

13) 정비계획 수립시 토지등소유자 60% 이상 및 토지면적 50% 이상 동의 필요(도시정비형·주택정비형 공통, 도정조례 제10조제1항)

이 필요하다고 보여짐.

- 또한, 공공기여시설 상당 부분이 공공청사로 계획되고(연면적 20,000 m<sup>2</sup>) 공공임대주택은 상대적으로 작게 계획되었는데(93세대, 연면적 8,600m<sup>2</sup>)<sup>14)</sup>,

대상지 일대의 교통 편리성과 업무시설 집적화 현황을 감안하면 직장인들의 거주 수요에 따른 임대주택 확충이 보다 필요할 수 있으나, 지방정부의 업무시설이 부족한 실정이 우선 고려된 것으로 파악됨.

특히, 서울시의 경우, 청사가 부족하여 적지 않은 시민 세금으로 민간 건물을 임차하고 있고<sup>15)</sup>, 노후화된 청사를 리모델링하는데 임시 이전 시설도 필요한 상황에서, ‘광화문-서울시청-용산’으로 공공업무축이 형성될 수 있는 대상지에 서울시 공공청사를 계획한 것으로 이해됨.

다만, 생활권계획에서 지역사회의 우선 필요 시설로 복지시설이 도출된 만큼, 공공청사에 해당 시설들을 운영하는 방안 등 복지시설 계획과 운영방안이 면밀히 마련될 필요가 있고,

임대주택은 순환률과 정착률을 고려하여 입주 대상과 면적이 전략적으로 계획되어야 할 것으로 사료됨. 즉, 최소형 계획으로 젊은 직장

14) 공공임대주택은 총 120세대 계획되었으나, 기부채납분은 93세대임(27세대는 도시정비형 재개발사업 임대주택 의무비율분임)

15) 청사 임차현황 (자료: 행정국)

( '22. 1. 31.)

건물명	용도	규모	임대인	계약기간	금액
시티스퀘어 (서소문로 124)	서소문2청사	4~20층 (30,430m <sup>2</sup> )	(주)우리은행	13~20층 '20.1.1~'24.12.31. 4~12층 '20.3.1~'24.12.31.	보증금 : 1,600백만원 임차료 : 월1,595백만원 ※ 임차료는 VAT 포함
더익스체인지빌딩 (무교로 21)	무교별관 (자치경찰위원회, 찾동추진단)	3~4층 (1,416m <sup>2</sup> )	(주)화산테크 (싱가포르 투자청)	3층 '20.7.1~'22.6.30.(찾동) 3~4층 '21.7.1~'24.6.30.(자치경찰)	보증금 : - 임차료 : 월63백만원 ※ 임차료는 VAT 포함

※ 도시기반시설본부(프리미어플레이스) : 면적 9,342m<sup>2</sup>(3·8~15층), 보증금 1,068백만원, 임차료 월332백만원

인들을 대상으로 임대주택 순환률을 높이거나, 가족구성원 확대를 수용할 수 있는 현실적 규모로 계획하여 정착률을 높이는 방안 등 대상지 여건에 최선의 계획이 되도록 다각적이고 면밀한 검토가 요구된다고 하겠음.

- 한편, 집행부 제출자료에 의하면(검토보고서 붙임5), 공공임대주택 공공 기여율이 공급면적 기준으로 산정되었는데, 서울시 기준에(공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준) 따라 계약면적 기준으로 수정이 필요하고, 이 경우, 공공임대주택(기부채납분) 세대수가 20세대(21.5%) 축소되어 총 73세대로 산정됨<sup>16)</sup>. 안전 제출에 앞서, 집행부의 보다 면밀한 계획 검토가 요구된다고 하겠음.

## V. 질의 및 답변 요지 : 생략

## VI. 토론요지 : 없음

## VII. 심사결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

## VIII. 소수의견의 요지 : 없음

---

16) 공급면적은 '전용면적+주거공용면적(벽체,코어)'이고, 계약면적은 '공급면적+기타공용면적(부대복리시설, 계기,전기실, 지하주차장)'으로, 공급면적 대비 계약면적이 2,400㎡ 커서, 서울시 기준에 따라 계약면적 적용시 공공임대주택은 당초 93세대에서 73세대로 축소됨

# 서울특별시 도시관리계획(용도지역)

## 결정(변경)에 대한 의견청취안

(용산구 갈월동 92번지 일대)

의안 번호	3158
----------	------

제출년월일 : 2022년 3월 10일  
제출자 : 서울특별시장

### 1. 제안이유

- 용산지구단위계획구역 내 남영동 업무지구 특별계획구역은 2025 서울시 도시·주거환경정비 기본계획(도시환경정비사업부문) 상 정비예정 구역으로 용산 광역중심 기능강화에 필요한 업무기능 도입 등을 위해 남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 시행코자 대상지를 제2종일반주거지역에서 상업지역으로 용도지역을 변경 결정하고자 함

### 2. 주요내용

- 도시관리계획 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	증감	변경		
합계	17,658.8	-	17,658.8	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	13,466.3	감) 13,466.3	-	-
상업지역	일반상업지역	4,192.5	증) 13,466.3	100.0	-

- 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역	면적(㎡)	결정(변경)사유
용산구 갈월동 92번지 일대	제2종일반주거지역 → 일반상업지역	13,466.3	· 용산 남영동일대는 중심지 체계상 광역중심으로 남영역·숙대입구역 역세권의 상업·업무 기능 활성화 유도를 위하여 용도지역 변경

### 3. 추진경위

- '10.12.02. : 남영동 업무지구 특별계획구역 결정  
[도시관리계획(용산 제1종지구단위계획 재정비) 결정(변경)]
- '16.08.11. : 2025 서울시 도시주거환경정비 기본계획 수립(예정구역 지정)
- '20.03.30. : 남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 주민제안
- '20.05.01. : 주민 공람공고 (정비구역 결정) 및 관련부서 협의(30일간)
- '20.05.21. : 주민설명회
- '21.04.28. : 서울시 도시·건축공동위원회 사전자문
- '21.10.26. : 구의회 의견청취
- '21.12.17. : 서울시 도시·건축공동위원회 수권소위원회 자문
- '22.02.04. : 재공람공고(30일간) [도시관리계획(용도지역 변경, 정비계획(안))]
- '22.03.08. : 도시관리계획(용도지역) 변경 결정 요청  
(용산구 도시계획과 → 市 도시계획과)

### 4. 도시관리계획 변경결정(안) 의견청취 등

- 주민 의견청취
  - 공람기간 : 2020.05.01. ~ 06.01.(30일간)  
2022.02.04. ~ 03.07.(30일간)
  - 주민 제출의견 : 따로붙임
- 구의회 의견청취 : '21.10.26. / 원안동의
- 관계부서 의견 : 따로붙임

### 5. 참고사항

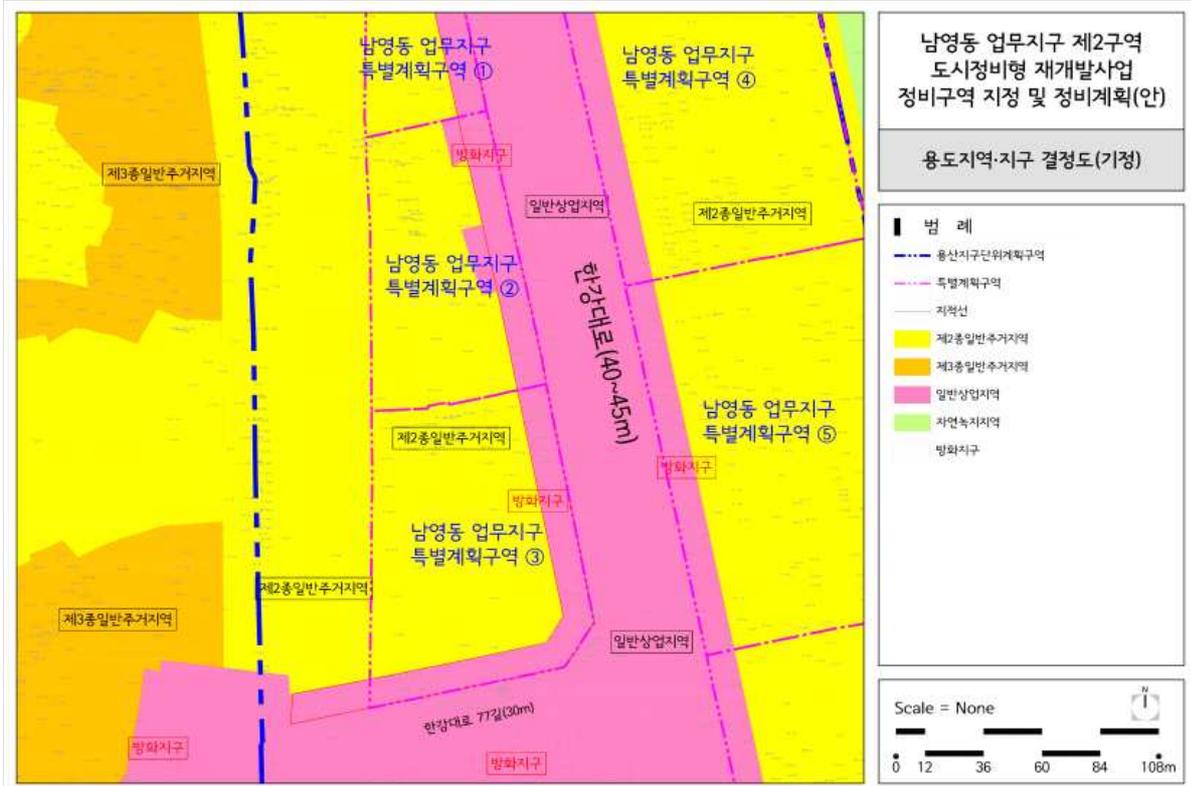
- 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제5항
- 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 합 의 : 해당사항 없음
- 기 타 : 없음.

- 붙임 1. 위치도
2. 도시관리계획(기정·변경) 결정도 1부.
  3. 관계부서 협의의견 1부(별도붙임)

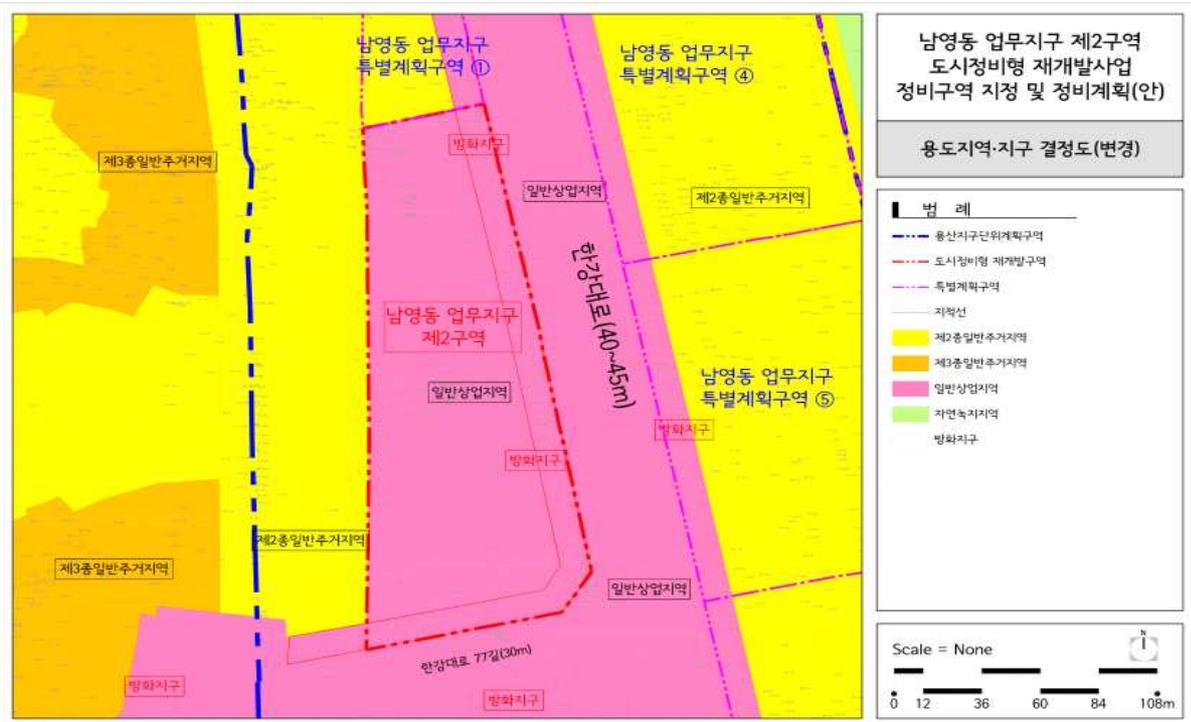
※ 작성자 : 도시계획과 지역계획팀 오정민(☎2133-8328)



– 도시관리계획(용도지역) 결정(기정)도



– 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)도



**붙임 3 열람공고 의견 및 조치계획**

□ **주민제출 의견(1건)**

제출자	협 의 의 건	조 치 계 획	비고
주식회사 용산 외 2명	<ul style="list-style-type: none"> <li>재개발 사업으로 인한 소유자의 재산권 제한 및 피해 방지를 위해 합리적인 정비계획 수립 요청</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>추후 서울시 도시계획위원회 심의 전 합리적인 정비계획 수립 및 정비구역 지정이 되도록 하겠음</li> </ul>	추후 반영

□ **관련부서 협의의견(7건)**

○ 서울시

부서명	협 의 의 건	조 치 계 획	비고
도시 계획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>「도시기본계획(생활권계획) 실현을 위한 상업지역신규지정 가이드라인 및 운영계획」에 따라 도심권은 시 정책 및 상위계획실현을 위한 전략적 개발사업에 한하여 상업지역 지정을 원칙으로 하고 있으므로 상업지역으로의 변경에 대한 적정성 검토 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>추후 도시계획위원회 심의시 상업지역 변경 적정성에 대하여 논의하겠음</li> </ul>	추후 반영
시설 계획과	<p>[공공청사]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 의거 건축물의 범위(건폐율, 용적률, 높이 등)를 결정할 것</li> <li>공공청사의 목적, 장래 확장 가능성을 고려하여 중복결정 여부를 검토할 것</li> <li>「도시계획시설 공공청사 관리방안(2020.12.)」에 의거 공공청사 계획기준을 검토하고 계획설명서에 반영할 것</li> <li>공공청사의 효율적 관리를 위해 관리·운영 주체, 자원조달방안을 포함한 운영계획(안)을 계획설명서에 반영할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>관련 규정에 따라 건축물의 범위를 결정하고, 운영계획(안)에 대하여 계획설명서에 반영하겠음</li> </ul>	추후 반영
	<p>[환경성 검토]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「서울시 도시관리계획 환경성검토 업무지침(2021.11.)」에 따라 환경성 검토서를 작성할 것</li> <li>환경성 검토항목에 스코핑보고서를 추가로 제시하고, 구 도시·건축공동위원회 자문을</li> </ul>		추후 반영

	<p>검토받고 수정·보완하거나 서울연구원 등에 검토항목 선정 등의 적정여부에 자문받아 반영하여 수정·보완할 것</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●환경성 검토 기본항목인 토지이용에 대한 검토결과를 포함할 것</li> <li>●변경된 지침에 따라 바람 및 기후 항목을 바람, 열 항목으로 변경하여 검토바람</li> <li>●물순환 항목의 생태면적률은 서울특별시 생태면적률 운영지침(2016)에 따라 적합한 계획을 수립하고 입면도, 단면도, 식재계획도 등을 추가로 제시바람</li> <li>●본 사업의 환경성 검토에 대한 관련부서 협의는 서울시 UPIS 환경성 검토 관리서비스를 통해 진행하길 바람</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●서울시 도시관리계획 환경성검토 업무 지침에 따라 환경성 검토서를 작성하고, 해당 절차에 맞게 반영하겠음</li> </ul>	
<p>전략 계획과</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●「2030 서울생활권계획」에 따라 한양도심과의 연계성 및 용산광역 중심 기능 강화를 위해 생활권계획 발전구상이 실현되도록 검토 필요</li> <li>●후암·용산 지역생활권에서는 개발에 따른 공공기여시 우선적 시설공급 고려대상으로 노인여가복지시설, 보육시설을 제시하므로 해당시설이 확충되도록 방안 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●2030 서울생활권 계획에 따라 용산 광역중심 기능을 강화할 수 있도록 정비계획을 합리적으로 검토하겠음</li> <li>●사회복지시설 등 기부채납 공공시설 계획(안)을 종합적으로 검토하겠음</li> </ul>	<p>추후 반영</p>
<p>상임기획과</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●높이계획(120m 이하)은 제11차 도시건축 공동위원회 수권소위원회 자문(안)(100m 이하, 우수디자인 인정시 120m 이하)과 정합되도록 계획 필요</li> <li>●지하보행통로 계획은 공공시설부지의 지하 주차장으로 연계되는 바, 제11차 도시·건축공동위원회 수권소위원회 자문의견과 정합되도록 교통약자 보행환경 개선방안 제시 필요</li> <li>●공공청사(남영동 주민센터, 서울시 도시기반 시설본부) 계획은 수요조사를 통해서 계획의 필요성을 재검토하고, 필요성 인정시, 11차 도시건축공동위 수권소위원회 자문(안)상 복합청사로 계획된 점을 고려하여 남영동주민센터의 별도 계획 사유 제시 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●우수디자인을 적용하여 높이 120m 이하(건축계획 119.5m)로 계획함</li> <li>●한강대로 77길(SUNKEN 광장), 한강대로변 장애인용 엘리베이터 설치를 통해 교통약자 보행환경을 개선하도록 계획하였음</li> <li>●공공청사는 수요조사를 통해 서울시 공공청사 및 남영동 복합청사를 계획하였으며 관련부서와 협의하여 세부 용도를 결정하겠음</li> <li>●서울시 관련부서(도시계획과) 협의시 시·구 공공청사 분리요청에 따라 별도로 계획하였음</li> </ul>	<p>반영</p> <p>추후 반영</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>•북측 도로 확폭계획(B=8m→12m)은 대상지 진출입을 위한 도로인 바, 공공성 측면에서 순부담 인정 적정성 검토 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•용산지구단위계획 재정비(안)에서 협소한 현황도로를 개선하기 위해 도로 확폭(8m→12m)을 제시하고 있으며, 본 계획에서 사업대상지 진출입 외 한강대로~청파로 연결 통과교통 처리 등 공공성 측면에서 도로 확폭이 필요함</li> </ul>	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>•무상양도 면적(507.7㎡)은 「도시정비법」 등 관련법령에 정합되도록 계획 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•관련법에 정합되도록 검토 후 반영 하겠음</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>•도시경제활성화 항목(112%)은 벤처기업집적 시설을 도입을 통해 인센티브를 부여하는 바, 용도가 지속적으로 유지될 수 있도록 관련 부서와 협의를 통해 담보방안 검토 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지구단위계획구역 지침상 관련용도(벤처기업집적시설)를 건축물 용도를 지정 하고, 관련부서와 협의하도록 하겠음</li> </ul>	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공공보행통로등(지하보행통로)(30%)는 「2025 기본계획」 상 허용용적률인센티브 산정방식 및 재생관리지침에 정합되도록 구체적인 면적 및 계획 제시 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•관련지침에 따라 지하보행통로는 지하철역, 공공시설 등 주변과 연계하고, 최소 폭원 3m 이상, 면적 1,385.5㎡을 확보하도록 계획하였음</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>•임대주택(39㎡ 30세대, 59㎡ 90세대)은 「도시정비법 제54조 상 국민임대 주택 규모 이하에서 계획 가능하도록 변경된 취지를 고려하여 주관 부서와 협의를 통해 평형 다양화 방안 검토 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•서울시 관련부서(주택정책과 등)와 협의 하여 임대주택 평형 다양화 등을 검토 하도록 하겠음</li> </ul>	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공개공지1,2(기준 1,496.5㎡, 계획 1,572㎡)는 「건축조례」 상 관련기준과의 정합성 및 효용성 측면에서 형상 조정 필요성 등 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•관련기준에 근거하여 한강대로 등 공성 있는 위치에 적정한 면적을 확보하여 설치하도록 계획하였음</li> </ul>	반영
도시 활성화과	<ul style="list-style-type: none"> <li>•용도지역 상향, 공공기여 계획, 공공임대주택 계획, 용산 지구단위계획과의 정합성 등 정비계획과 관련된 주요 사항에 대한 관련 부서 협의의견을 면밀히 검토 후 조치계획 작성 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•정비계획 관련 주요사항에 대한 관련 부서 협의의견을 검토하여 조치계획을 작성하도록 하겠음</li> </ul>	추후 반영
도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> <li>•높이계획은 용산 지구단위계획(재정비)과 정합성을 고려해 최고 높이 100m(우수디자인 인정 시 120m이하)로 결정 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•우수디자인을 적용하여 높이 120m 이하(건축계획 119.5m)로 계획함</li> </ul>	반영

	<p>[대지 안의 공지 계획 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●고층부 벽면한계선, 철도변 저층부 벽면한계선 적용 기준(특정층 또는 높이)을 명확히 할 것</li> <li>●공공보행통로 상부구간의 통경축은 폭원, 적용기준(높이 등)을 결정</li> <li>●지하보행통로 위치를 지정하고 24시간 개방 여부 등 제시</li> <li>●건축물 배치계획과 정합성을 고려하여 건축한계선 및 전면공지 조성형태 계획</li> <li>●대로2-12(한강대로 77길)변 건축한계선 후퇴부분의 조성형태는 한강대로변과 연계해 보도형태의 전면공지와 구분하여 공개공지 계획</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●고층부 벽면한계선(한강대로변 8m, 지상6층이상), 철도변 저층부 벽면한계선(3m, 지상2층이하)계획내용을 제시하겠음</li> <li>●공공보행통로(폭원 6m이상, 유효높이 6m이상) 계획내용을 제시하겠음</li> <li>●지하보행통로(도면상 위치 지정, 24시간 개방) 계획내용을 제시하겠음</li> <li>●건축한계선 및 전면공지는 건축물 배치계획을 고려하여 계획하겠음</li> <li>●한강대로77길변 건축한계선 설정에 따른 보도부속형 전면공지, 공개공지를 구분하여 계획하겠음</li> </ul>	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>●정비계획 결정에 따른 지구단위계획 결정사항은 용산 지구단위계획 결정조서와 정합성을 고려하여 조서 작성 (도시계획시설(공공청사) 신설 반영, 한강대로87길 도시계획시설(도로) 계획 결정, 상한용적률 재산정 등)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●용산 지구단위계획 결정조서와 정합성을 고려하여 정비계획 결정조서를 작성하도록 하겠음</li> </ul>	추후 반영
서울교통공사	<ul style="list-style-type: none"> <li>●지하철 4호선 숙대입구역~삼각지역간 도시철도 역사 및 본선구조물에 인접하여 굴착공사를 동반한 건축공사가 계획된 여건으로써, 사업시행계획인가 전에 「철도안전법 제45조」에 의거 서울교통공사와 철도보호지구 관련 협의를 완료하여야 하오니 사업자에게 통보 바람</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●사업시행 전 「철도안전법」 제45조에 따른 철도 보호지구 행위신고를 이행하겠음</li> </ul>	추후 반영

○ 용산구 : 의견 없음