

# 서울특별시 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)에 대한 의견청취안(용산구 갈월동 92번지 일대) 검 토 보 고

의 안 번 호	3158
------------	------

2022.3.31.  
도시계획관리위원회  
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.

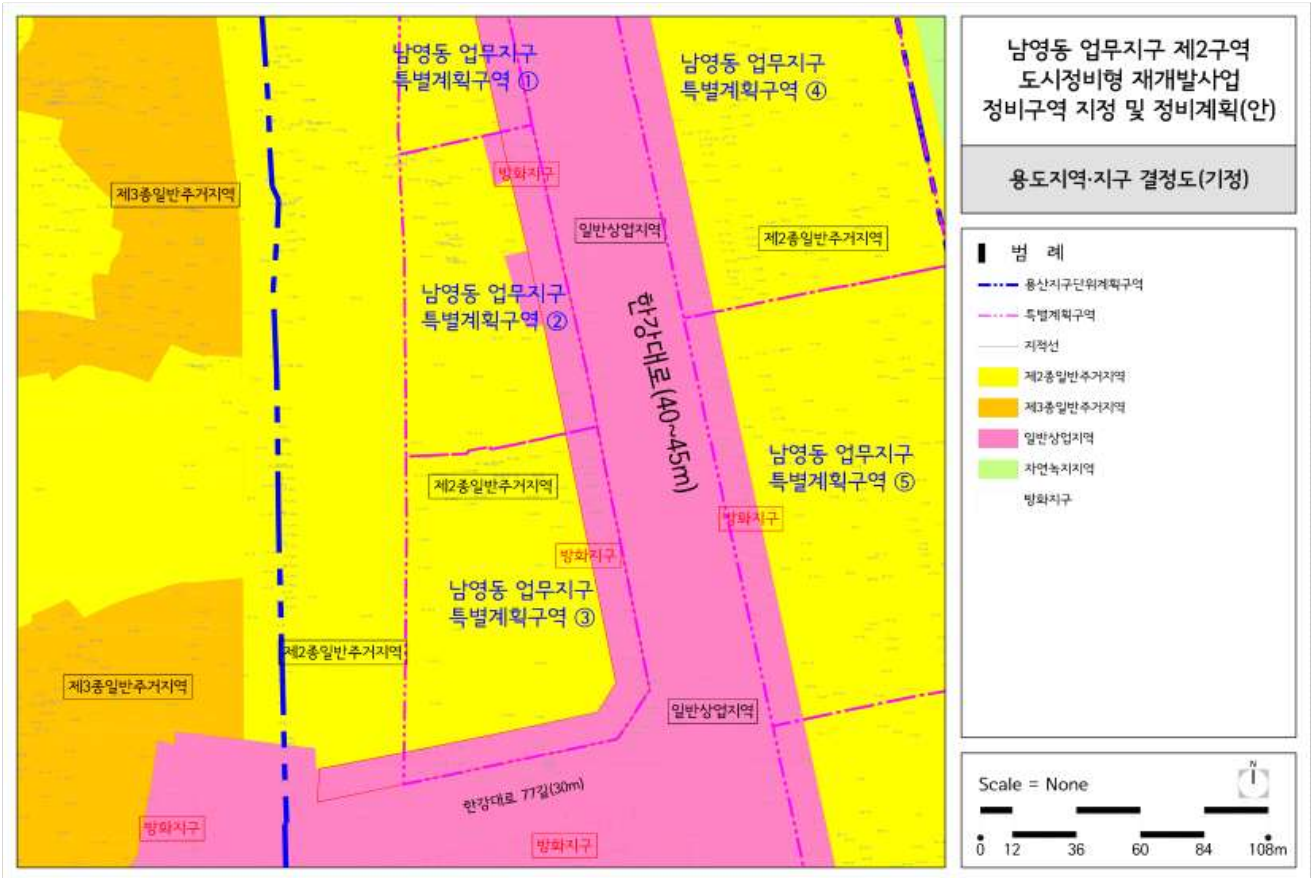
## 도시관리계획 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)
	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

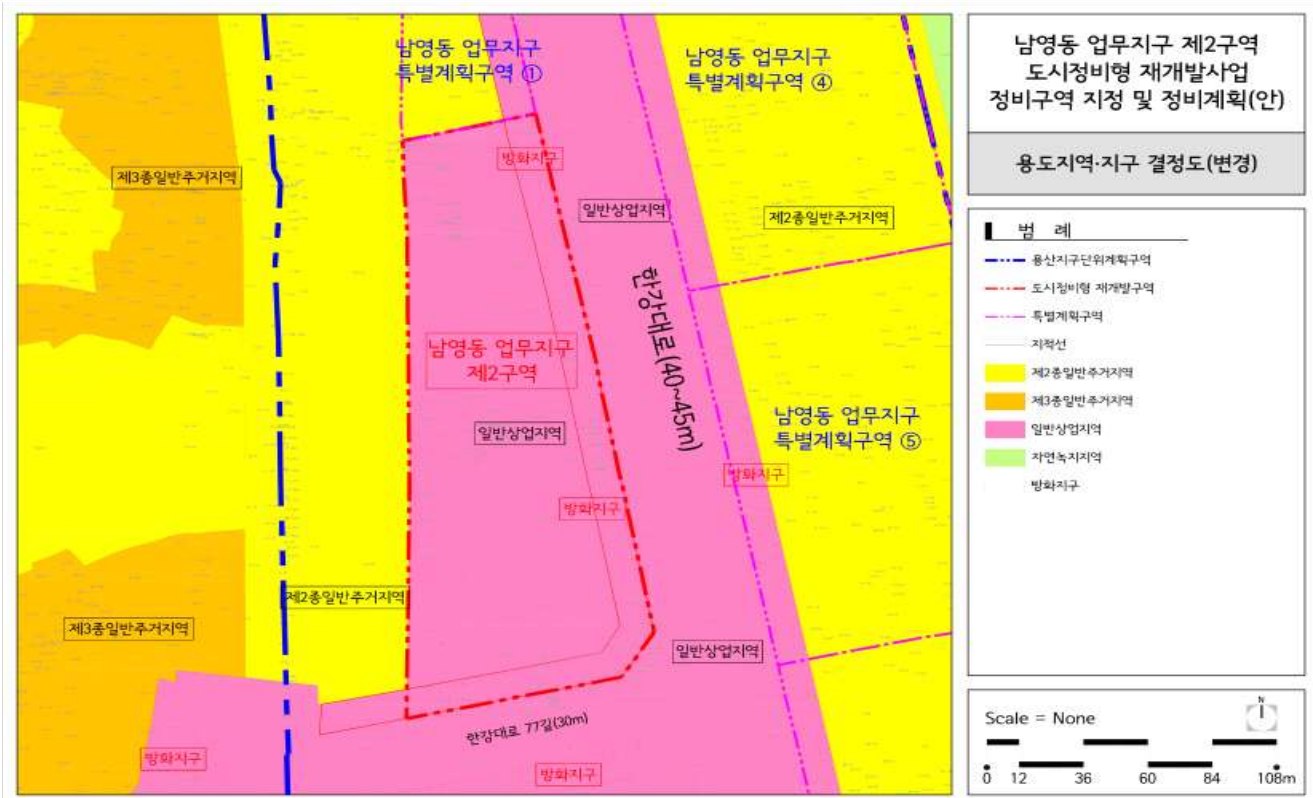
## 용도지역 변경사유서

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

## ○ 기 정



## ○ 변 경(안)



## “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.

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.

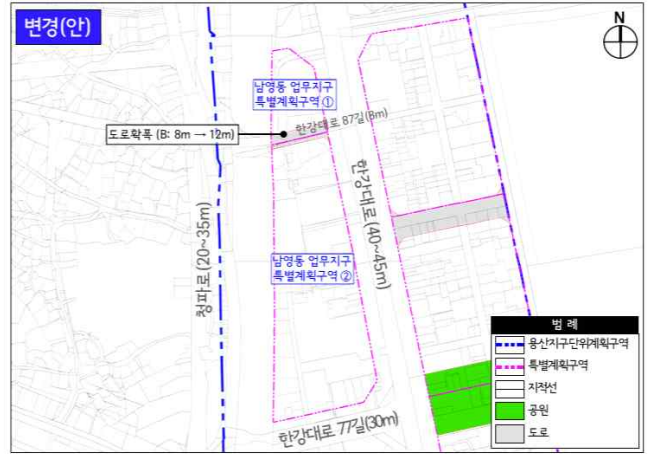
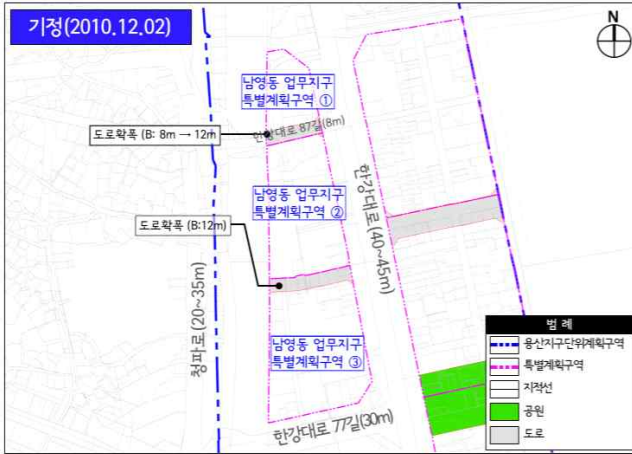
	용도지역 변경, 정비구역 지정 및 정비계획 결정(지구단위계획 의제)
경위	2020.03.30. 주민제안 2020.05.01. 공람공고 및 관련부서 협의(정비계획 수립) 2020.05.21. 주민설명회 2021.04.28. 서울시 도시·건축공동위원회 자문(보류, 수권소위) 2021.10.26. 구의회 의견청취 2021.12.17. 서울시 도시·건축공동위원회 수권소위원회 자문 2022.02.04. 공람공고 및 관련부서 협의(용도지역 변경 및 정비계획 수립) 2022. 03.08. 결정신청(구→시)
향후 계획	2022.03. 서울시 시의회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

1) 도시 및 주거환경정비법

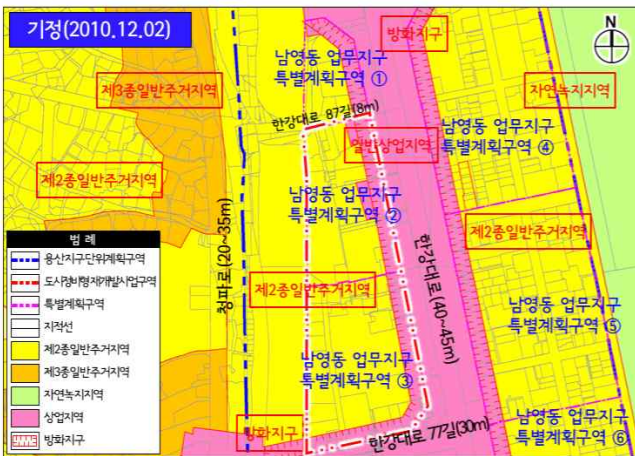
제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) ① 제16조제2항 전단에 따라 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.

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

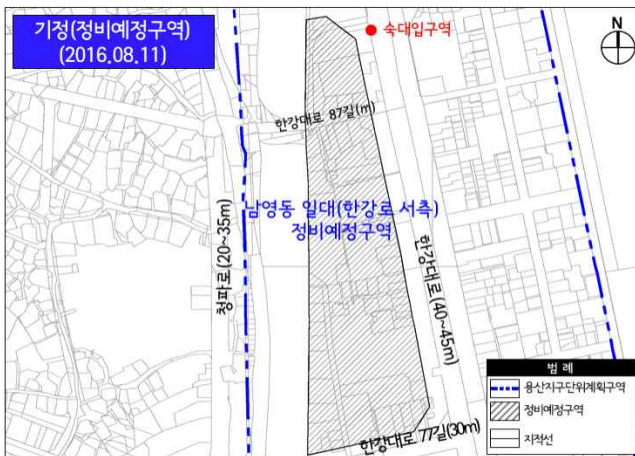
## 지구단위계획 변경안



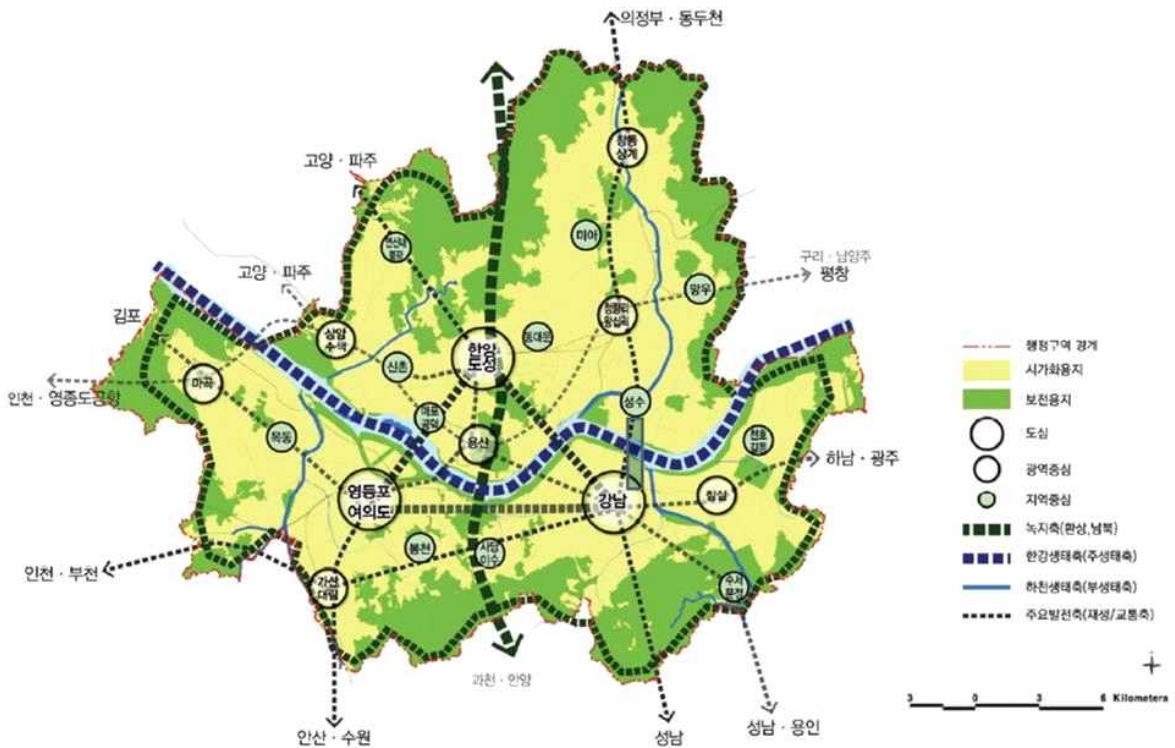
## 용도지역 변경안



## 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.



- 대상지 내부는 저층의 노후화된 근린생활시설이 주로 분포하고<sup>6)</sup>, 서

### 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

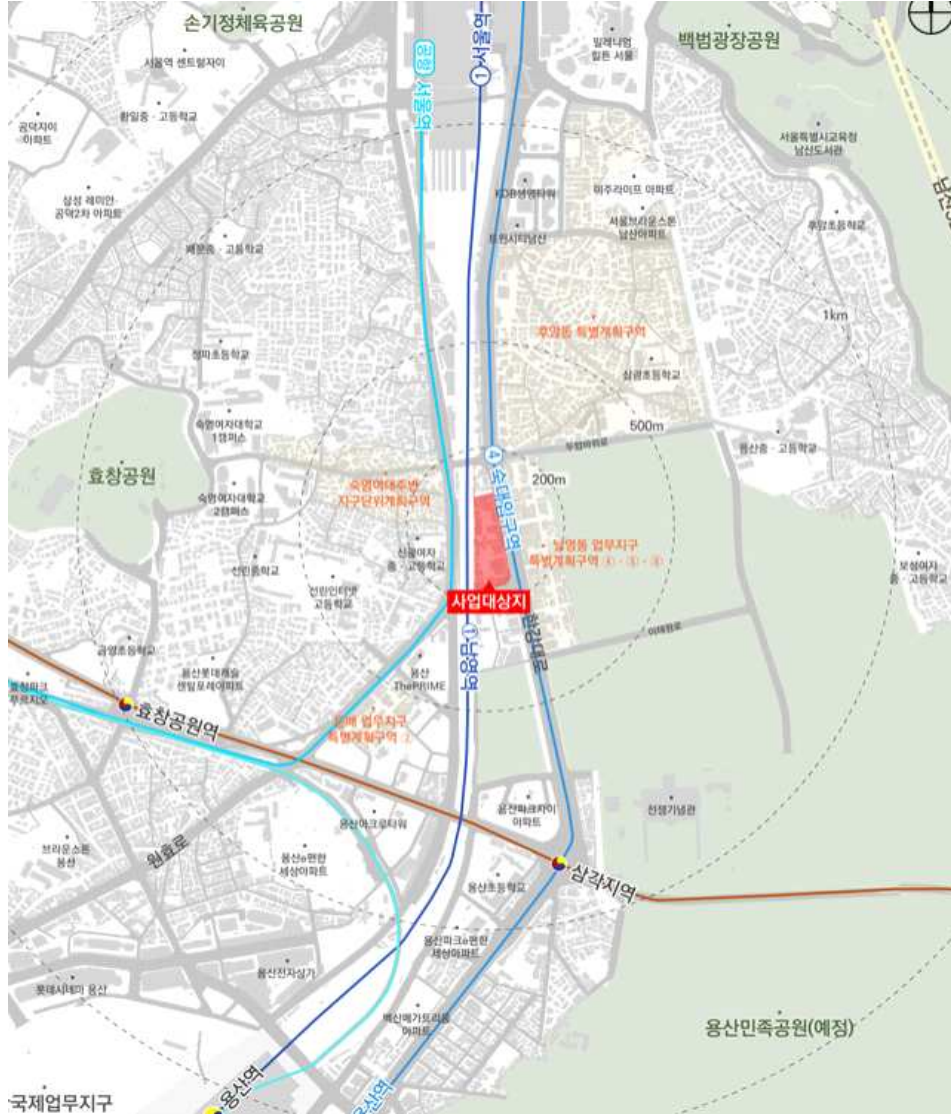
### 4) 4호선 숙대입구역과 1호선 남영역 사이에 위치

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

### 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

울역-용산역을 연결하는 한강대로변에 입지한 한편, 대상지 서측은 철도시설에(경부선) 연접하여 주변 지역과 단절되어 있음.




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

현재 수립 중인 용산지구단위계획 재정비(안)에서는 특별계획구역 통합(②+③), 일반상업지역으로 용도지역 상향, 최고높이 120m 이하 등으로 지침 변경이 검토 중임.

구 분	용산지구단위계획 계획지침		남영동 업무지구 제2구역 정비계획 주민공람(안)
	기 정	변 경(안)(21.05.28.)	
용도 지역·지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>제2종일반주거 및 일반상업지역(세부개발계획 수립 시 용도지역 변경 추후 협의)</li> <li>방화지구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1구역 : 변경없음</li> <li>2구역 : 일반상업지역</li> </ul>	제2종일반주거 및 일반상업지역 → 일반상업지역
건폐율	세부개발계획 수립시 결정	좌동	60% 이하
용적률	세부개발계획 수립시 결정	<ul style="list-style-type: none"> <li>1구역 : 변경없음</li> <li>2구역               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제2종일반 → 일반상업 : 250%/600%/800% 이하</li> <li>- 일반상업지역 : 600%/800%/법적용적률 2배 이하</li> </ul> </li> </ul>	제2종일반 → 일반상업 : 294.3%/ 616.3%/ 857.06% 이하(가중평균 적용)

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

구역명	면적(㎡)	결정사유
남영동 업무지구 ①	3,235	<ul style="list-style-type: none"> <li>숙대입구역, 남영역세권으로 용산부도심 기능강화 및 개발수요 충족을 위해 특별계획구역으로 계획</li> </ul>
남영동 업무지구 ②	7,381	
남영동 업무지구 ③	10,240	
남영동 업무지구 ④	16,373	<ul style="list-style-type: none"> <li>용산공원 조성에 따른 한강로~용산공원의 통경축 확보 및 남영동 상업·업무기능의 활성화 유도를 위한 특별계획구역으로 계획</li> </ul>
남영동 업무지구 ⑤	16,616	
남영동 업무지구 ⑥	19,178	



높이	세부개발계획 수립시 결정	최고높이120m 이하	최고높이 120m 이하(119.5m)
공개 공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 숙대입구역 인근 침상형 공개공지 위치 지정</li> <li>• 한강로변에 조성하되 보행동선을 최대한 감안하여 설치</li> <li>• 서울시 건축조례 준용</li> </ul>	좌동	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 남영역 인근(한강대로77길변) 침상형 공개공지 위치 지정</li> <li>• 한강대로변(통경축 구간 내) 공개공지 위치 지정</li> </ul>
보차 혼용 통로	특계 ②의 남~북측 도로가 연계될 수 있도록 6m이상의 보차혼용통로 개설	2구역 : 경부선변 남~북간 연계될 수 있도록 10m 보차혼용통로 개설	경부선변 남~북간 연계될 수 있도록 8m이상 보차혼용통로 개설
공공 시설 부지 제공률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 특계① 순부담률 13.0% 이상 - 내부도로 신설(B:12m)</li> <li>• 특계② 순부담률 15.0% 이상</li> <li>• 특계③ 순부담률 16.0% 이상 - 내부도로 신설(B:12m)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1구역 : 순부담률 13.0% 이상 - 남측 현황도로 유지(B=8m)</li> <li>• 2구역 : 순부담률 30% 이상 - 북측 도로 확장(B=4m) 및 그 밖의 공공기여 위치, 면적, 규모 등은 세부개발계획 수립 시 결정</li> </ul>	순부담률 30.0% 이상
지침도			

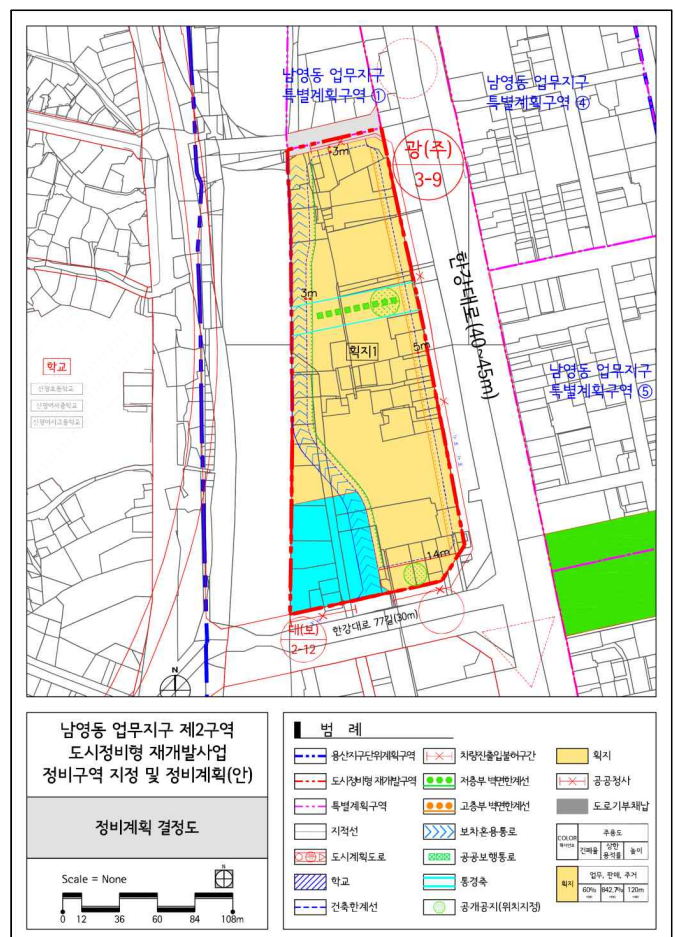
○ 한편, 용산광역중심은 2030 서울플랜에서 한양도성 도심 및 영등포·여의도 도심과 연계하여 업무기능을 집적화하는 방향으로 계획되어, 도시정비형 재개발사업 등이 다수 추진되어 왔고, 대부분 중심지 위계가 고려된 용도지역 상향이 수반되어 왔음(붙임1).



## “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>.

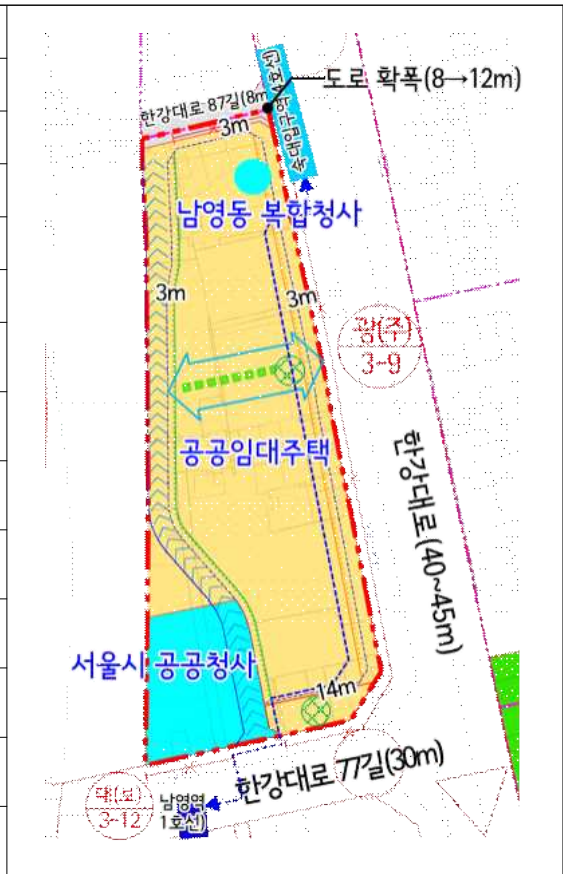
구 분	건축계획	비 고
사업부지면적	17,658.8㎡	-
대지면적	17,458.6㎡	도로(202.2㎡)
건축물 용도	공동주택(46.2%) 업무시설(24.9%) 오피스텔(5.2%) 판매시설(13.4%) 남영동 복합청사(2.6%) 서울시 공공청사(7.7%)	총 532세대 분양 412세대 임대 120세대 (자가개발임대: 27세대(39형) 기부채납임대: 93세대 (39형 3세대, 59형 90세대)
건축면적	10,146.60㎡	-
연면적	합계 194,418.69㎡	-
	지상 139,028.44㎡	-
	지하 55,390.25㎡	-
건폐율	57.46%	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(붙임2), 공공기여시설은 서울시 청사 및 용산구 청사, 공공임대주택, 도로 등으로 계획됨(공공기여율 30.0% 계획).

8) 남영동 업무지구 특별계획구역 1구역(3,200㎡)도, 도시정비형 재개발사업 예정구역이나, 사업 추진에 필요한 주민동의율이 낮아, 이번 통합 정비사업에 포함되지 않은 것으로 파악됨  
9) 오피스텔 80호 제외 (오피스텔은 업무시설동에 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	



- 대상지 관련한 생활권계획을 살펴보면(붙임3), 도심권역 생활권계획에서는 지역주민복지시설·장애인복지시설이 용산의 공급필요시설로 도출되었고, 후암·용산 지역생활권계획에서는 노인여가복지시설·보육시설·주차장이 우선적 시설공급 고려 대상으로 도출된 반면, 이 정비계획안에는 서울시 및 용산구의 공공청사 중심으로 공공기여시설이 계획됨.
- 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(붙임4), 용적률과 분양주택 세대수는 증가한 반면(용적률 815% → 850%, 분양세대수 300 → 412호), 총세대수와 임대주택 세대수는 감소함(총세대수 732호 → 532호, 임대세대수 432호 → 120호).

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

- '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 기부채납을 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	(기부채납 임대3)
	50m <sup>2</sup> 초과 ~ 60m <sup>2</sup> 이하	128	-	128	120	30	90	(기부채납 임대90)
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	-	-

11) 공공기여시설(기부채납시설)로 서울시·용산구의 공공청사만 계획

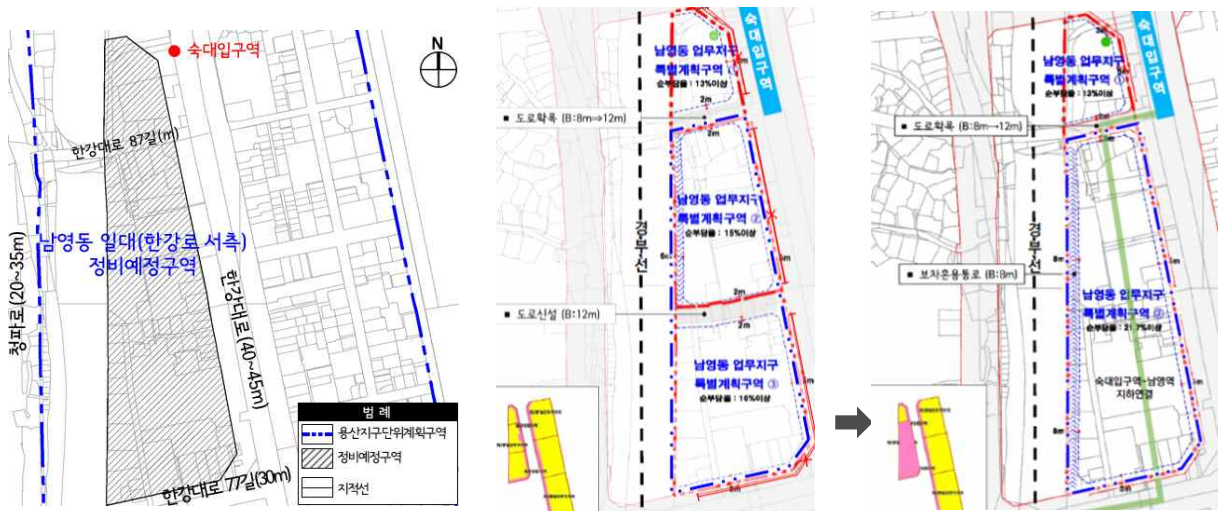
12) 공공임대주택 120세대 중 93세대가 기부채납분이고, 27세대는 도시정비형 재개발사업에서 의무비율분임(세대수 5%)

※ 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 도시정비형 재개발사업(구 도시환경정비사업)에서 임대주택을 건설토록 하였음

## “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 3,200 $m^2$ ) 향후 자력 개발이 가능한 규모임을 감안하여, 이번 통합개발에서 제1

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

구역이 포함되지 않은 것으로 파악되나,

2·3구역 통합개발시(구역면적 17,658 $m^2$ ) 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 설득이 필요하다고 보여짐.

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

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 (30,430 $m^2$ )	(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 (1,416 $m^2$ )	(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 9,342 $m^2$ (3·8~15층), 보증금 1,068백만원, 임차료 월332백만원

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,

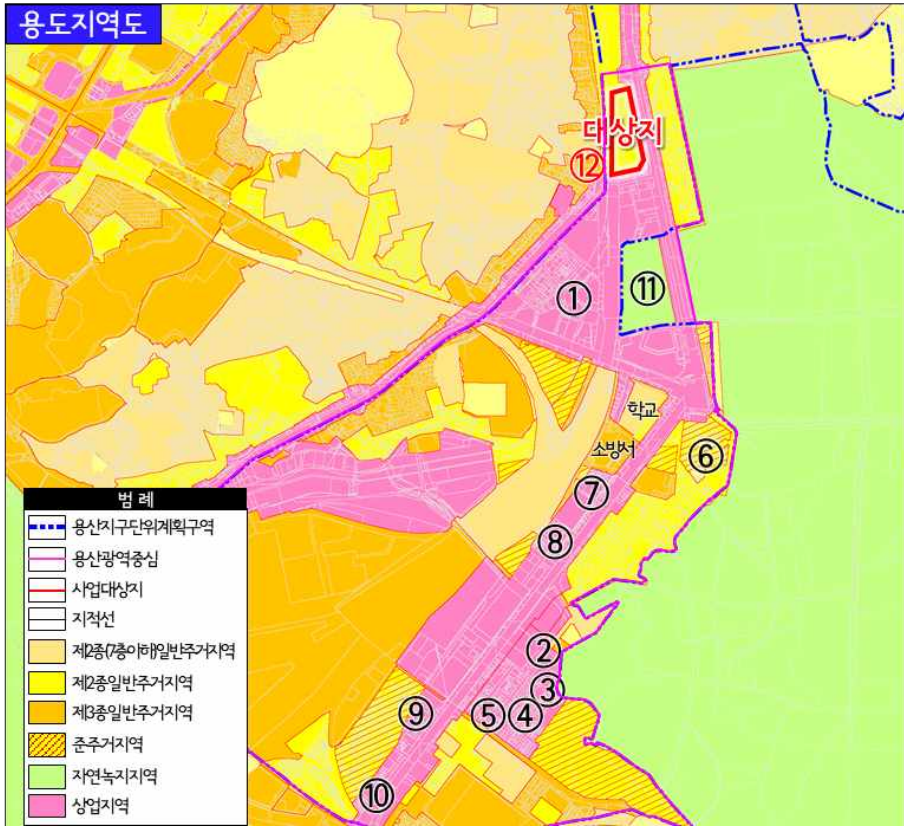
임대주택은 순환률과 정착률을 고려하여 입주 대상과 면적이 전략적으로 계획되어야 할 것으로 사료됨. 즉, 최소형 계획으로 젊은 직장인들을 대상으로 임대주택 순환률을 높이거나, 가족구성원 확대를 수용할 수 있는 현실적 규모로 계획하여 정착률을 높이는 방안 등 대상지 여건에 최선의 계획이 되도록 다각적이고 면밀한 검토가 요구된다고 하겠음.

- 한편, 집행부 제출자료에 의하면(붙임5), 공공임대주택 공공기여율이 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>. 안건 제출에 앞서, 집행부의 보다 면밀한 계획 검토가 요구된다고 하겠음.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 최정희
연락처	02-2180-8206
이메일	rienrien@seoul.go.kr

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

〈붙임1〉 용산 지구단위계획 용도지역 변경 추진현황 (자료: 도시계획과)



	변경일자	구역명	기정	변경	비고
①	2003.6.30	문배동 특별계획구역	일반주거지역, 일반상업지역	준주거지역, 일반상업지역	주상복합 신축
②	2006.4.20	국제빌딩주변 1구역	제3종일반주거지역	일반상업지역	도시정비형 재개발
③	2006.4.20	국제빌딩주변 3구역	제3종일반주거지역	일반상업지역	도시정비형 재개발
④	2006.4.20	국제빌딩주변 4구역	제3종일반주거지역	일반상업지역	도시정비형 재개발
⑤	2006.4.20	국제빌딩주변 5구역	제3종일반주거지역, 일반상업지역	일반상업지역	도시정비형 재개발
⑥	2011.10.13	한강로 도시환경정비구역	제1,2,3종일반주거지역, 일반상업지역	제1,2,3종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역	도시정비형 재개발
⑦	2015.7.9	신용산역 북측 제1구역	제2종(7층)·제3종 일반주거지역, 일반상업지역	제2종(7층)·제3종 일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역	도시정비형 재개발
⑧	2015.7.9	신용산역 북측 제3구역	제2종(7층)·제3종 일반주거지역, 일반상업지역	제2종(7층)·제3종 일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역	도시정비형 재개발
⑨	2018.4.5	정비창전면 제1구역	제2,3종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역	준주거지역, 일반상업지역	도시정비형 재개발
⑩	2018.4.5	정비창전면 제3구역	제2종일반주거지역, 일반상업지역	일반상업지역	도시정비형 재개발

※ 용산 지구단위계획 재정비상 대상지(12번)와 캠프김부지(11번)는 상업지역으로 상향하여 삼각지 일대 모두 상업지역으로 변화 예정



## 〈붙임2〉 공공기여율 관련 (자료: 도시계획과)

### ■ 용도지역 상향에 따른 공공기여율 산정

- 용도지역 간 변경이 수반되는 경우에는 “도시계획변경 사전협상 운영지침”등 별도의 기준 적용 (서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼)

### ■ 도시계획 변경 사전협상 운영지침

- 증가된 용적률 6/10에 해당하는 토지가치 적용 원칙

구분	변경 내용	공공기여율
용도지역 변경	준주거지역 ⇒ 일반상업지역	30% 내외
	제3종일반주거지역 ⇒ 일반상업지역	40% 내외
	제3종일반주거지역 ⇒ 준주거지역	20% 내외
	<b>제2종일반주거지역 (제1종일반주거지역) ⇒ 일반상업지역</b>	<b>45% 내외 (48% 내외)</b>
	제2종일반주거지역 (제1종일반주거지역) ⇒ 준주거지역	30% 내외 (37% 내외)

### ■ 대상지 계획

- ‘사전협상’에 준하는 공공기여율(45%) 적용 후 용도지역 혼재에 따른 가중평균 부담률을 산정(29.1%)
- 공공기여 추가를 통해 상한용적률 인센티브 적용(공공기여율 계획 30.0%)

구분	공공기여 산정기준	구역면적	용도지역 상향 대지면적 ①	공공기여율 ②	부담면적 ①×②	부담률 (가중평균)	공공기여 계획
사전협상형	증가용적률 60%	17,658.8	11,437.3	45%	5,146.7	29.1%	30.0%

※ 공공기여 산정기준 :  $\{(800\%-200\%)\times 60\%\}\div 800\% = 45\%$

### <붙임3> 대상지 관련 생활권계획 (자료: 도시계획과)

#### ■ 2030 생활권계획 : 도심 권역생활권계획

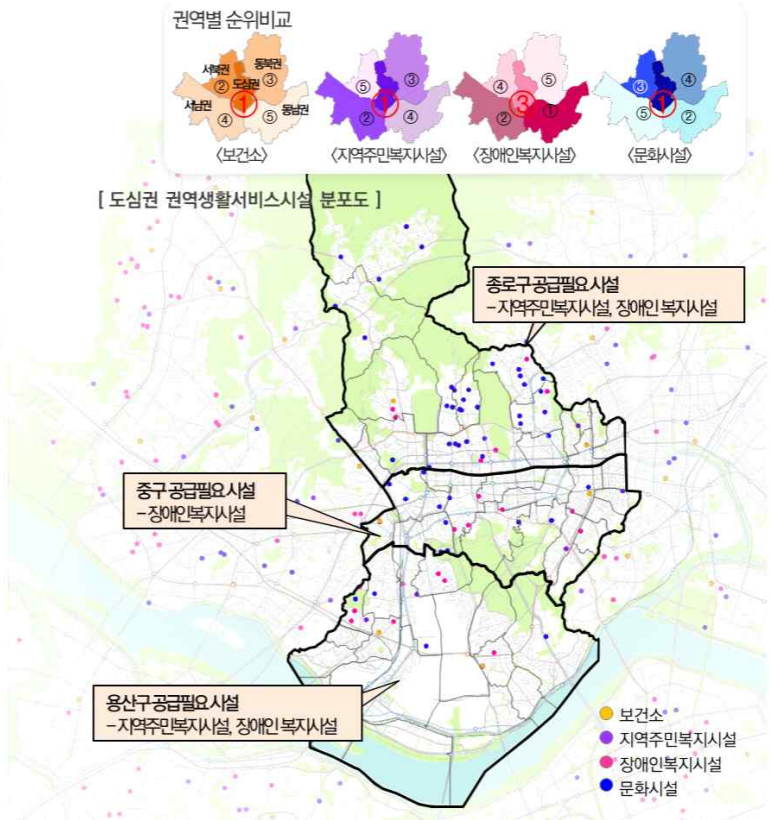
구분	보건소	지역주민 복지시설	장애인 복지시설	문화시설
서울시 평균	0.52	0.92	1.27	1.14
지표	서울시/100명	서울시/100명	서울시/100명	서울시/100명
동북권역	0.52 ③	0.98 ③	0.93 ⑤	0.80 ④
서북권역	0.74 ②	0.65 ⑤	1.08 ④	1.06 ③
서남권역	0.41 ④	1.04 ②	1.21 ②	0.44 ⑤
동남권역	0.32 ⑤	0.74 ④	2.04 ①	1.34 ②
도심권역	1.10 ①	1.10 ①	1.13 ③	8.98 ①
종로구	1.22	0.61	1.13	20.12
중구	1.46	2.23	1.21	8.18
용산구	0.81	0.81	1.08	2.02

※ 서울시 평균 및 권역별 평균값: 도심권역은 2016서울통계 적용 그 외 4개 권역은 2014서울통계 적용 (계확수립차수집의통계자료 적용)

#### 분석 종합

- 도심권의 부족 시설은 대부분 자치구별 1~2개 시설의 추가 확보만으로 서울시 지표값 대비 수치를 충족 가능
- 지역주민·장애인복지시설은 우선적 공급 검토가 필요
- 도심권 차원의 지표값은 충분하나, **종로·용산구에 부족한 복지시설**은 서울시 정책과 자치구의 협의를 통한 우선 공급이 필요

⇒ 서울시 타 권역 대비 지역주민·장애인 복지시설 부족 부족시설에 대해서는 신규조성 및 기존시설의 활용을 통해 확보



#### ■ 2030 생활권계획 : 후암·용산 지역생활권계획(생활서비스시설)

구분	공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
<b>정성 분석</b>	주민의견 분석	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중, 소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중, 소규모)	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중규모)
<b>정량 분석</b>	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생
	공급불균형 분석	충분	부족	충분	부족	충분	부족

#### 분석결과 (참고사항)

- **우선적 시설공급 고려 대상 : 주차장, 노인여가복지시설, 보육시설**  
(주민요구의 필요시설, 보행이용의 소외지역 발생, 공급불균형의 부족시설에 모두 해당)
- 노인여가복지시설 / 보육시설 : 재건축, 재개발 정비사업 등 개발사업 공공기여 시설로 신규 확보하는 방향으로 검토하고, 공공시설의 복합화 검토
- 주차장 : 공공시설의 복합화를 통한 확보방안 고려 및 학교 등과 협의를 통한 주차공간 공유방안 검토 / 추가적인 가용지 확보를 통한 주차장 설치 검토
- **주민요구 필요시설이면서 소외지역 발생 또는 공급 불균형의 부족시설 : 청소년아동복지시설**
- 청소년아동복지시설 : 서비스소외지역으로 도출된 용산2가동, 이태원2동 중심으로 서비스 공급 검토

수요분석

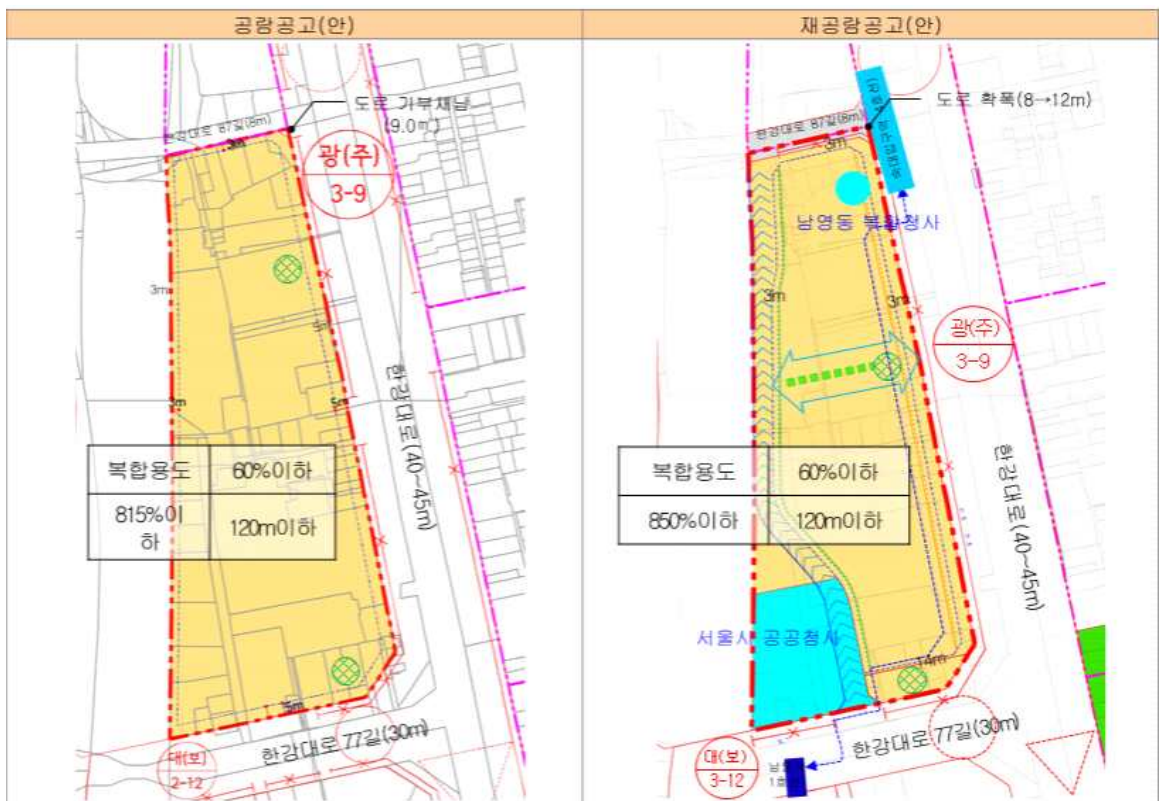
■ 주민의견분석: 주민의견의 필요시설요구사항 파악

■ 보행이용 분석: 보행기내 서비스소외지역 발생 여부 파악

■ 공급불균형분석: 서울시 공급 수질시 평균값 대비 부족 여부 파악

### <붙임4> 정비계획안 비교 (자료: 도시계획과)

구분	공람공고(안)(2020.04.)	재공람공고(안)(2022.02.)	
구역면적	17,658.8㎡	17,658.8㎡	
획지	17,658.8㎡	14,965.4㎡	
주용도	업무, 판매, 주거	업무, 판매, 주거	
건폐율	60% 이하	60% 이하	
용적률 (기준/허용/상한)	294.8%/ 647.4%/815% 이하	294.3%/616.3%/850.6% 이하	
높이	120m 이하	120m 이하	
건축물의 건축선에 관한 계획	· 한강대로 및 한강대로77길 : 건축한계선 5m · 한강대로87길 : 건축한계선 3m · 그 외 대지경계선 : 건축한계선 2m	· 한강대로 : 건축한계선 5m · 한강대로87길 : 건축한계선 3m · 한강대로 77길 : 건축한계선 14m · 경부선 경계부(보차혼용도로 경계로부터) : 저층부 벽면한계선 3m · 한강대로 : 고층부 벽면한계선 8m	
대지내 공지에 관한 계획	· 전면공지 : 한강대로 및 한강대로77길변 건축한계선 후퇴부 보도형 전면공지(B=5m) 조성 · 한강대로87길변 건축한계선 후퇴부 보도형 전면공지(B=3m) 조성 · 공개공지 : 한강대로변 위치지정 2개소 (서울시 건축조례 준용)	· 전면공지 : 남영역 인근 한강대로 77길변 침삼형 공개공지 위치지정 한강대로변 통경축 구간 내 공개공지 위치지정	
대지내 도로에 관한 계획	· 지하보행통로 : 4호선 숙대입구역~1호선 남영역을 잇는 지하보행 통로(폭원 4m이상) 지정 - 남영역 방면 출입구는 선큰 형태로 조성	· 보차혼용도로 : 한강대로 87길~한강대로 77길을 잇는 보차혼용도로(폭원 8m이상) 지정 · 지하보행통로 : 4호선 숙대입구역~1호선 남영역을 잇는 지하보행통로(폭원 4m이상) 지정 · 공공보행통로 : 한강대로~청파로를 잇는 공공보행통로(폭원 6m이상) 지정	
교통처리등에 관한 계획	· 차량 진·출입 허용구간 외 구간을 차량 진·출입 불허구간 지정	· 차량 진·출입 허용구간 외 구간을 차량 진·출입 불허구간 지정 - 한강대로변 불허/ 한강대로77길, 한강대로 87길 일부구간 불허	
기타사항에 관한 계획	· 공공기여율 : 19.1% 이상 - 건축물 내 공공시설(21,775.0㎡) 설치 후 기부채납 - 도로 (9.0㎡) 기부채납	· 공공기여율 : 29.1% 이상 - 토지(도로,공공청사) - 건축물(서울시 공공청사(연면적 15,000㎡), 남영동 복합청사 (연면적 5,000.0㎡), 공공임대주택(연면적 7,700㎡) 설치 후 기부채납	
건축 계획	용적률	814.36%(815% 이하)	849.99%(850.64% 이하)
	건축계획	지하6층, 지상37층(120m이하)	지하6층, 지상34층(120m이하)
	세대수	총 732세대(분양 300, 임대 432)	총 532세대 (분양 412, 임대 120)



### 〈붙임5〉 임대주택 계획 (자료: 도시계획과)

- 기부채납 세대수는 총 93세대로 전용39형 3세대, 전용59형 90세대로 구성
- 기부채납 공급면적(전용면적+주거공용면적(벽체,코어))은 8,600㎡이며, 계약면적(공급면적+기타공용면적(부대복리시설, 계기,전기실, 지하주차장)) 11,001.48㎡임

구분	평형	세대수	① 전용면적 (㎡)	② 주거공용면 적(㎡) (벽체, 코어, 복도 등)	①+② 공급면적 (㎡)	③ 기타공용면적 (㎡) (부대복리,기계, 전기실, 지하주차장)	①+②+③ 계약면적
재개발 임대 (세대수 5%)	전용 39형	27	1,074.60	463.32	1,537.92	635.93	2,173.85
기부채 납 임대	전용 39형	3	119.40	51.48	170.88	70.66	241.54
	전용 59형	90	5,398.20	3,030.92	8,429.12	2,330.82	10,759.94
	소계	93	5,517.60	3,082.40	<b>8,600.00</b>	2,401.48	<b>11,001.48</b>
합 계		120	6,592.20	3,545.72	10,137.92	3,037.41	13,175.33