

◆ 서울특별시고시 제2022-336호
동자동 제2구역 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제380호('78.11.30.)로 재개발구역 지정되고, 같은 고시 제347호('79.9.24.)로 재개발사업계획 결정, 서울특별시고시 제1985-885호('85.12.26.)로 사업시행계획인가, 서울특별시고시 제2005-437호('06.01.05.) 및 서울특별시 용산구고시 제2017-7호('17.01.19.)로 도시환경정비계획(변경), 서울특별시고시 제1990-371호('90.11.5.) 및 제1993-455호('93.12.29.), 서울특별시 용산구고시 제1996-66호('96.12.30.), 제1998-81호('98.12.26.), 제2002-7호('02.2.5.), 제2006-14호('06.3.23.), 제2011-46호('11.9.2.) 및 제2020-216호('20.12.18.)로 사업시행계획(변경), 서울특별시 용산구고시 제2020-168호('20.9.25.)로 관리처분계획인가된 동자동 제2구역에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2022년 제6차 서울특별시 도시계획위원회(2022.05.18.) 심의를 거쳐 정비계획을 변경 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 8월 11일
서울특별시장

I. 정비계획 결정(변경)
1. 정비구역 결정 조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변경 후	
기정	동자동 제2구역 도시정비형 재개발사업	용산구 동자동 15-1번지 일대	10,533.0	-	10,533.0	-

2. 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		10,533.0	-	10,533.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	2,588.8	-	2,588.8	24.6	-
	도로	1,671.8	감) 18.8	1,653.0	15.7	-
	공원	917.0	증) 18.8	935.8	8.9	-
획 지	소 계	7,944.2	-	7,944.2	75.4	-
	대 지	7,944.2	-	7,944.2	75.4	-

※ 4구역 기부채납부지(공원) 확정측량에 의한 2구역 도로·공원 면적 기변경 사항 금회 반영

3. 용도지역·용도지구에 관한 계획

가) 용도지역(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
계	10,533.0	-	10,533.0	100.0	-
일반상업지역	10,533.0	-	10,533.0	100.0	-

나) 용도지구(변경없음)

구분	도면표시 번호	지구명	위 치	연장(m)	최초 결정일	비 고
기정	①	방화지구	서울역앞~한강대로북단	79,536 (1,085)	건고727호 63.12.13	-

※ ()는 대상지 내 면적

4. 도시계획시설 결정 조서

가) 도로(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	9	45	주간선	4,000	서울역앞 광장	한강제1 인도교북단	일반 도로	-	총고757 (1939.9.18.)	-
기정	중로	2	197	15	집산	362	동자동 2-1	동자동 5-82	일반 도로	-	건고347 (1979.9.24.)	-
기정	중로	2	198	15	집산	106	동자동 17-4	동자동 14-85	일반 도로	-	건고347 (1979.9.24.)	-
기정	소로	3	-	6	특수	69.7	동자동 50	동자동 14-220	지하도로 (지하층 연결로)	-	서고254 (2011.9.1.)	철도중복결정 (면적:78.0㎡)

※ '소로 3-' 는 서울특별시고시 제2011-254호(2011.9.1.)에 의해 기결정된 시설로 금회 반영함

나) 공원(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공원	어린이 공원	동자동 18-32일대	2,623.1 (917.0)	- (증 18.8)	2,623.1 (935.8)	건고제347호 (1979.9.24.)	-

※ 4구역 기부채납 부지(공원) 확장측량에 의한 2구역 도로·공원 면적 기변경 사항 금회 반영

※ ()는 대상지 내 면적, 면적은 추후 측량성가에 따름

5. 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경없음)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(등)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	동자동 제2구역	10,533.0	획지	7,944.2	동자동 15-1번지 일대	2	-	-	-	2	-

6. 건축물에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고 (면적)
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
기정	동자동 제2구역	10,533.0	획지1	7,944.2	동자동 15-1번지 일대	숙박시설	60.00 이하	1,100 이하	135.0 이하	-
변경	동자동 제2구역	10,533.0	획지1	7,944.2	동자동 15-1번지 일대	업무시설	60.00 이하	1,100 이하	135.0 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정	· 건립세대 수 : 70세대 · 건립규모 및 규모별 건설비율 - 전용면적 85㎡이하 규모를 전체 세대수의 60%이상 건설하되 주택전체면적의 50%이상 건설(서울시 도시 및 주거환경 정 비조례 제8조 제3항)								
	변경	-								
심의 완화사항	기정	· 공공기여시설 : 용적률 = 200%								
		목적		인센티브대상		요건		완화량		
		도심 활성화		가로활성화용도 (저층부상업용도)		1,2층 바닥면적의 1/2이상 설치 시 (1층 1/2설치 의무)		50%p		
		관광인프라구축		호텔(관광숙박시설)		관광진흥법상 3급이상 호텔 40%이상		100%p		
		공공기여시설 설치		지하보행통로 (지하철 연결통로)		건축계획 반영		50%p		
	· 공공시설부지 및 공개공지 초과 제공 - 용적률 = 308.25% ① 공공시설부지 제공시 인센티브 = [1.3x(2,588.8-282.8)/7,944.2]x800% = 301.89% ② 공개공지 추가 제공시 인센티브 = [(857.61-794.42)/7,944.2]x800% = 6.36%									

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고 (연면적)
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
	변경	· 공공기여시설 : 용적률 = 200%(변경)_2025 기본계획 항목 적용								
		구분	인센티브대상		요건		완화량			
		의무	친환경개발 녹색건축물		기준등급 준수시 허용용적률 총량의 1/2부여		100%p			
		계획 유도	도시경제활성화		정률부여(0.25)		40%p			
			가로활성화		1층 바닥면적 합계의 2/3이상 or 1층과 2층 바닥면적 합계의 1/2이상		30%p			
지하보행통로			정률부여(2.0)		30%p					
· 공공시설부지 및 공개공지 초과 제공(변경) - 용적률 = 308.25%(기정) - 용적률 = 301.89%(변경) ① 공공시설부지 제공시 인센티브(변경없음) = $[1.3 \times (2,588.8 - 282.8) / 7,944.2] \times 800\% = 301.89\%$ ② 공개공지 추가 제공시 인센티브 (기정) = $[(857.61 - 794.42) / 7,944.2] \times 800\% = 6.36\%$ (변경) = 2025 기본계획 상 공개공지 추가 제공 인센티브 미적용에 따라 제외										
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	· 건축한계선 = 남측도로 및 3-1, 3-2 지구경계 : 3m · 건축지정선 = 서측 45m도로 한강로변 : 5m · 고층부벽면한계선 = 서측 45m도로 한강로변 : 10m								
	변경	· 건축한계선 = 남측도로 및 3-1, 3-2 지구경계 : 3m / 서측 45m도로 한강로변 : 5m · 고층부벽면한계선 = 서측 45m도로 한강로변 : 10m								

II. 2022년 제6차 서울특별시 도시계획위원회(' 22.5.18.) 심의결과: '수정가결'

- ▶ 수정사항
- 한강대로변 건축한계선 : 5m
 - 이면도로(후암로57길) 횡단구성계획은 차도폭원 3m, 보도폭원 4m로 수정
- ▶ 조건사항
- 향후 건축위원회 심의 시 다음 사항 검토.
 - 건축계획(배치, 입면 등)은 서울역 광장에서 전면성이 충분히 고려되도록 할 것.
 - '국제회의실' 계획 관련 일반 시민의 이용 편의성 측면에서 세부 배치계획 적정성 및 국제회의실과 연계한 지원시설 도입 등 검토 필요.
 - 한강대로변 지하1층 근린생활시설의 돌출부는 고층부 벽면한계선(10m)에 준하여 set-back 할 것.

III. 변경 사유

- 관광객 감소 및 도심 업무 수요 증가에 대응하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 의거 주용도(숙박시설→업무시설) 및 허용용적률 인센티브 사항 등 정비계획을 변경하는 사항임.

IV. 관계 도면: 붙임 참조

- 정비구역 결정도(변경없음)
- 용도지역 및 용도지구 결정도(변경없음)
- 정비계획 종합 결정도(기정/변경)
 - ※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량 및 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

V. 열람장소

- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎ 2133-4637) 및 용산구 도시계획과(☎ 2199-7405)에 관계 서류 비치 및 열람하고 있습니다.

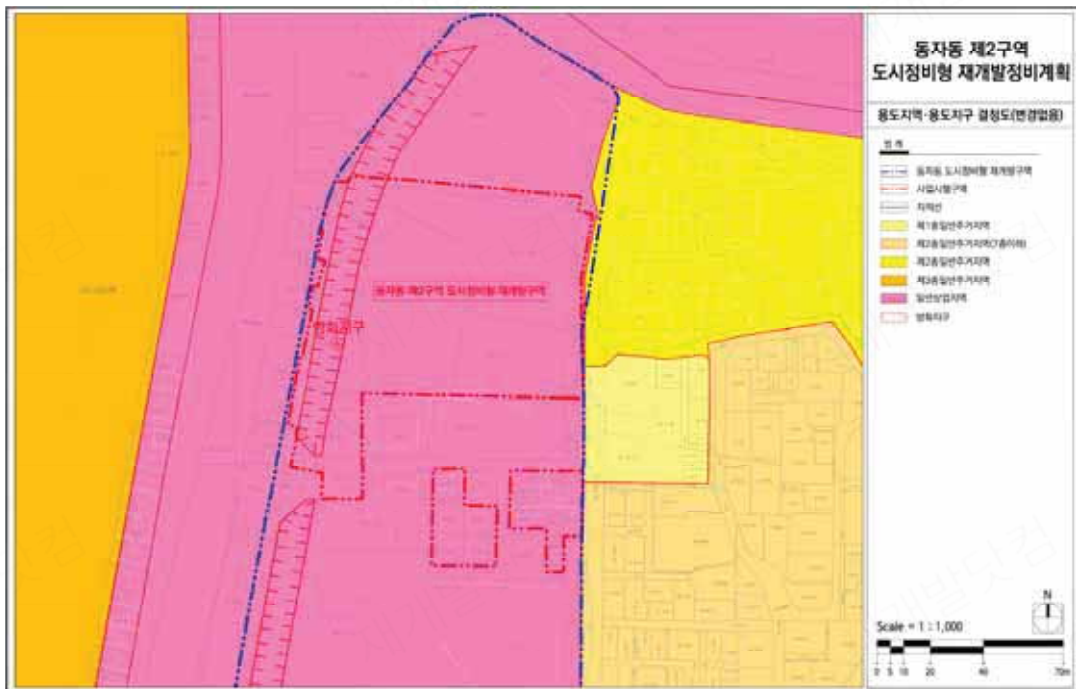
※ 고시문 및 지형도면은 서울도시계획 포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[불 임]

○ 정비구역 결정도(변경없음)



○ 용도지역 및 용도지구 결정도(변경없음)



○ 정비계획 종합 결정도(기정)



○ 정비계획 종합 결정도(변경)

