공 고

서울특별시 용산구 공고 제2021-1558호

동자동 제2구역 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경) 공람·공고

건설부고시 제380호('78.11.30.)로 재개발구역 지정되고, 같은 고시 제347호('79.9.24.)로 재개발사업계획 결정, 서울특별시 고시 제1985-885호('85.12.26.)로 사업시행계획인가, 서울특별시 고시 제2005-437호('06.01.05.) 및 서울특별시 용산구 고시 제2017-7호('17.01. 19.)로 도시환경정비계획(변경), 서울특별시 고시 제1990-371호('90.11.5.) 및 제1993-455호('93.12.29.), 서울특별시 용산구 고시 제1996-66호('96.12.30.), 같은 고시 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 제2구역 도시정비형 재개발구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 동법 시행령 제13조 따라 동자동 제2구역 정비계획 변경(안)에 대한 주민의 의견을 청취하고자 다음과 같이 공람·공고합니다.

2021년 12월 31일

서울특별시 용산구청장

가. 공람기간 : 2021. 12. 31. ~ 2022. 2. 3. (30일이상)
나. 공람 및 의견서 제출 장소 : 용산구청 도시계획과 (☎02-2199-7405)
다. 공람내용 : 동자동 제2구역 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경(안)

1) 정비구역의 명칭 : 동자동 제2구역 도시정비형 재개발구역

2) 도시정비형 재개발구역 위치 및 면적(변경없음)

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	-

3) 정비계획(변경)(안)

가) 토지이용계획(변경없음)

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	-	1,671.8	15.9	-
	공원	917.0	-	917.0	8.7	-
획 지	소 계	7,944.2	-	7,944.2	75.4	-
	대 지	7,944.2	-	7,944.2	75.4	-

나) 용도지역·용도지구에 관한 계획(변경없음)

(1) 용도지역

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	-

(2)용도지구

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

※ ( )는 대상지내 면적

다) 도시계획시설(정비기반시설) 설치에 관한 계획(변경없음)

(1) 도 로

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 (1979.9.28.)	-
기정	중로	2	198	15	집산	106	동자동 17-4	동자동 14-85	일반 도로	-	건고347 (1979.9.28.)	-

(2) 공 원

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	공원	어린이 공원	동자동 18-32일대	2,623.1 (917.0)	-	2,623.1 (917.0)	건고제347호 (1979.9.28.)	-

※ ( )는 대상지내 면적

라) 기존건축물의 정비·개량에 관한계획(변경없음)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					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	4	-	-	-	4	-

마) 건축물에 관한계획

구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고 (연면적)
	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 주택전체연면적의 50%이상 건설 (서울시 도시 및 주거환경 정비조례 제8조 제3항)							
		변경	-							

<table>
<tr><td rowspan="2">심의
완화사항</td><td>기정</td><td>
· 공공기여시설 : 용적률 = 200%
<table>
<tr><th>목적</th><th>인센티브대상</th><th>요건</th><th>완화량</th></tr>
<tr><td>도심 활성화</td><td>가로활성화용도
(저층부상업용도)</td><td>1,2층 바닥면적의 1/2이상 설치 시
(1층 1/2설치 의무)</td><td>50%p</td></tr>
<tr><td>관광인프라구축</td><td>호텔(관광숙박시설)</td><td>관광진흥법상 3급이상 호텔
40%이상</td><td>100%p</td></tr>
<tr><td>공공기여시설 설치</td><td>지하보행통로
(지하철 연결통로)</td><td>건축계획 반영</td><td>50%p</td></tr>
</table>
· 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%
</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>
· 공공기여시설 : 용적률 = 200%
<table>
<tr><th>구분</th><th>인센티브대상</th><th>요건</th><th>완화량</th></tr>
<tr><td>의무</td><td>친환경개발
녹색건축물</td><td>기준등급 준수시
허용용적률 총량의 1/2부여</td><td>100%p</td></tr>
<tr><td rowspan="3">계획
유도</td><td>도시경제활성화</td><td>정률부여(0.25)</td><td>40%p</td></tr>
<tr><td>가로활성화</td><td>1층 바닥면적 합계의 2/3이상 or
1층과 2층 바닥면적 합계의 1/2이상</td><td>30%p</td></tr>
<tr><td>지하보행통로</td><td>정률부여(2.0)</td><td>30%p</td></tr>
</table>
· 공공시설부지 및 공개공지 초과 제공(변경)
- 용적률 = 308.25%(기정)
- 용적률 = 301.89%(변경)
① 공공시설부지 제공시 인센티브(변경없음)
= [1.3x(2,588.8-282.8)/7,944.2]x800% = 301.89%
② 공개공지 추가 제공시 인센티브
(기정) = [(857.61-794.42)/7,944.2]x800% = 6.36%
(변경) = 2025 기본계획 상 공개공지 추가 제공 인센티브 미적용에 따라 제외
</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축물의
건축선에
관한 계획
(변경없음)</td><td>
· 건축한계선 = 남측도로 및 3-1, 3-2 지구경계 : 3m
· 건축지정선 = 서측 45m도로 한강로변 : 5m
· 고층부벽면한계선 = 서측 45m도로 한강로변 : 10m
</td></tr>
</table>

4) 변경사유

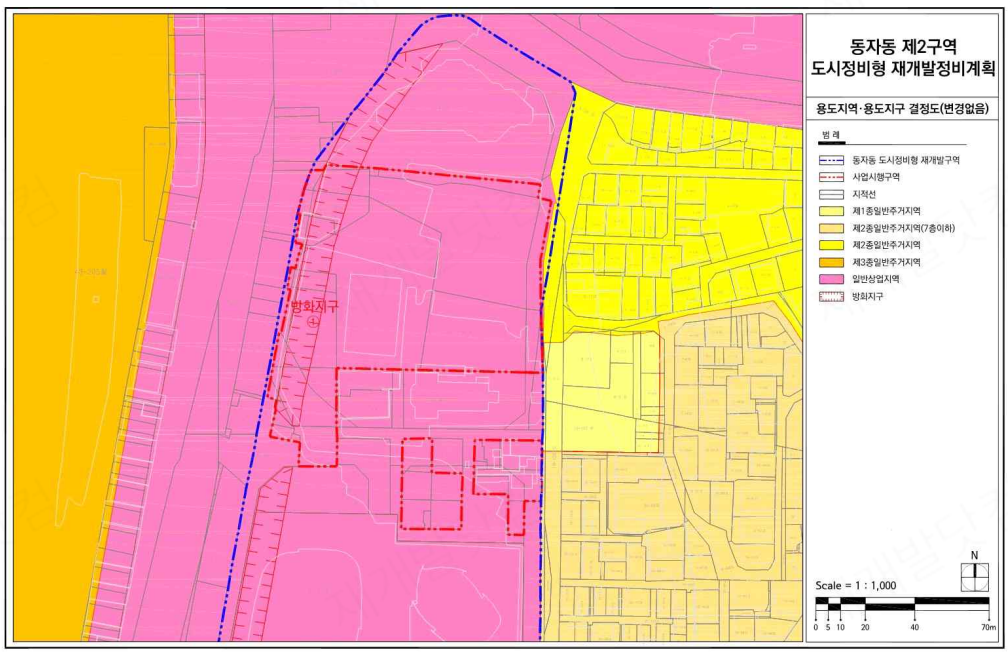
○ 동자동 제2구역은 1978년 최초 구역지정 이후 최근까지 숙박시설로 사업을 추진해왔으나, 최근 코로나19 펜데믹에 따른 여행객 감소 등 숙박시설로의 사업가능성이 불투명해짐에 따라 여건변화를 고려하여 업무시설로 주용도를 변경하는 사항임.

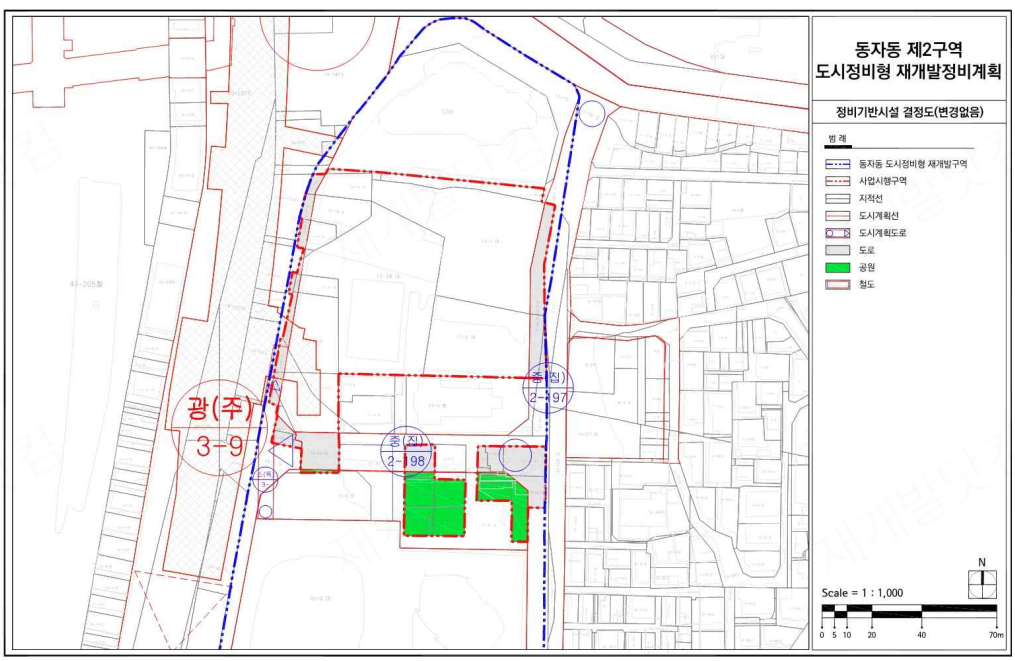
라. 관계도면 : 붙임참조

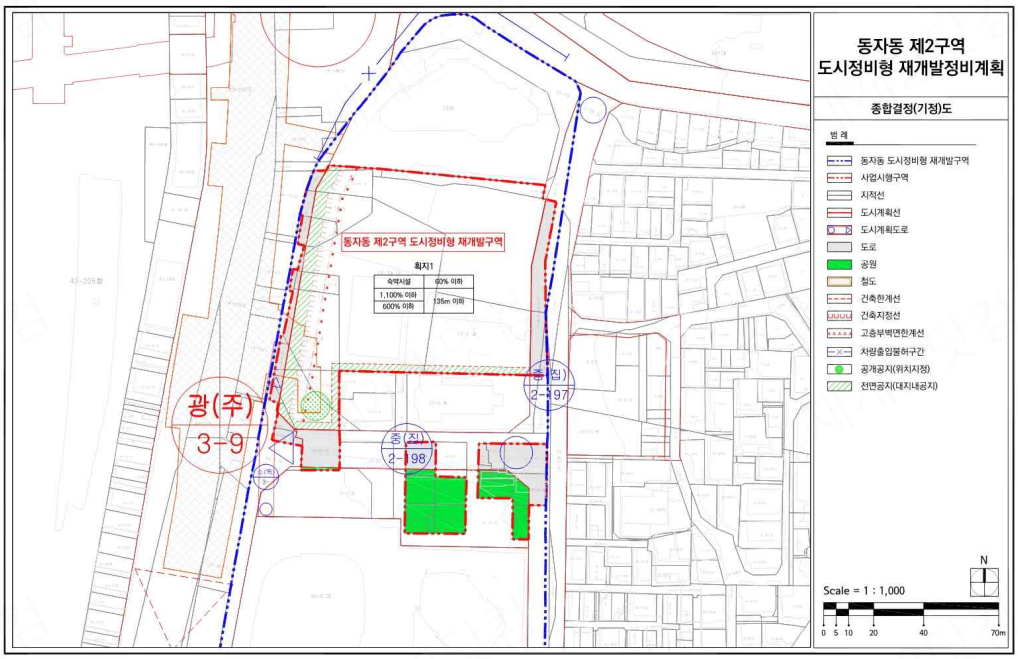
○ 지형도면 및 정비계획결정도

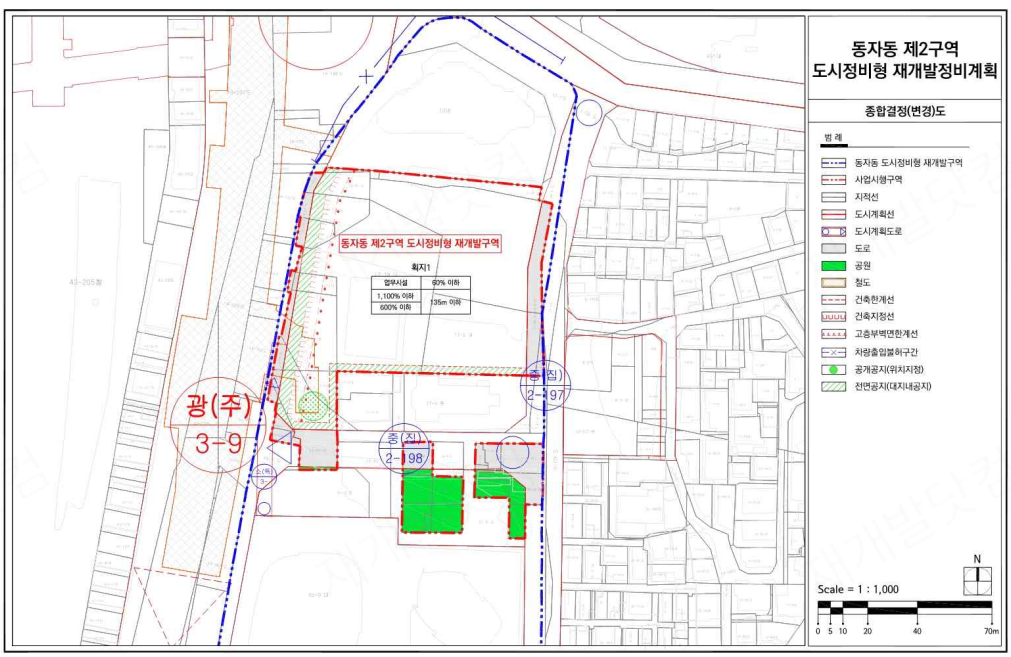
※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음.

○ 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서 참조.






동자동 제2구역
도시정비형 재개발정비계획
종합결정(기정)도
범례
동자동 도시정비형 재개발구역
사업시행구역
지적선
도시계획선
도시계획도로
도로
공원
철도
건축한계선
건축지정선
고층부벽면한계선
차량출입불허구간
공개공지(위치지정)
전면공지(대지내공지)
동자동 제2구역 도시정비형 재개발구역
획지1
숙박시설 60% 이하
1,100% 이하 35m 이하
600% 이하
광(주)
3-9
중(지)
2-198
중(지)
2-197
Scale = 1 : 1,000
N
0 5 10 20 40 70m


동자동 제2구역
도시정비형 재개발정비계획
종합결정(변경)도
범례
동자동 도시정비형 재개발구역
사업시행구역
지적선
도시계획선
도시계획도로
도로
공원
철도
건축한계선
건축지정선
고층부벽면한계선
차량출입불허구간
공개공지(위치지정)
전면공지(대지내공지)
동자동 제2구역 도시정비형 재개발구역
획지1
업무시설 60% 이하
1,100% 이하 35m 이하
600% 이하
광(주)
3-9
중(지)
2-198
중(지)
2-197
Scale = 1 : 1,000
N
0 5 10 20 40 70m