

서울특별시 역세권 청년주택 용도지역 변경결정 의견청취안
(광진구 중곡동 637-5외 5필지)

검 토 보 고 서

의 안 번호	610
-----------	-----

2019. 4. 24.
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 안건명 : 서울특별시 역세권 청년주택 용도지역 변경결정 의견청취안
(광진구 중곡동 637-5외 5필지)

2. 입안내용

제안이유

- 가. 서울시에서는 2030 청년세대의 주거난 해소를 위하여 「2020 청년정책 기본계획」의 4대 분야 가운데 ‘살자리’ 대책의 일환으로서 “역세권 청년주택”을 도입함.
- 나. 역세권 청년주택은 대중교통 이용이 편리한 역세권 지역에 제한적인 고밀도 개발을 허용하여 청년층을 위한 임대주택을 공급하는 계획임.
- 다. 용도지역 변경 등은 기존 상업지역 또는 준주거지역과 인접할 경우에만 인정하고 그에 따른 공공기여로서 공공임대주택을 제공하도록 규정하여 기존 서울시 도시관리 정책에 부합하는 체계적인 개발을 유도하고 있음.
- 라. 이에 따라 광진구 중곡동 637-5번지의외 5필지에 역세권 청년주택 (공공지원 민간임대주택) 사업을 추진하기 위해 도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취를 하고자 함.

□ 도시관리계획(용도지역) 변경결정(안)

대상지 위치	구 분	면 적(m ²)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
광진구 중곡동 637-5외 5필지	계	1,651.0	-	1,651.0	-
	제3종일반주거지역	1,651.0	감)1,623.4	27.6	
	일반상업지역	-	증)1,623.4	1,623.4	

3. 도시관리계획사항

- 제3종일반주거지역, 중심지미관지구

4. 참고사항

가. 관계법령

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제7조
- 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제8조

나. 예산조치: 별도조치 필요 없음

다. 합 의: 해당사항 없음

5. 검토의견

□ 제출 배경

- 이 의견청취안은 대중교통이용이 편리한 역세권에 2030세대를 위한 임대주택(공공+장기일반민간)을 공급하기 위해 광진구 중곡동 637-5번지 외 5필지 1,651.0m² 중 1,623.4m²의 용도지역을 제3종일반주거지역에서 일반상업지역으로 변경하려는 것으로 서울특별시장의 2019년 3월 29일 제출하여 4월 3일 우리위원회에 회부된 사안임.

< 위치도 >



< 대상지 전경 >



< 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안)도 >



□ 용도지역 변경 및 사업대상지 적합 여부

- 사업대상지는 군지역(5,7호선) 승강장 경계 350m 이내에 위치한 제3종 일반주거지역으로서, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」(이하 “역세권 청년주택 조례”)상 역세권 기준, 용도지역 기준과 인접기준, 부지규모 기준을 충족하고 있어 상업지역으로의 용도변경이 가능하며, 이외에 노후도와 진출입도로 등의 기준을 고려하면 역세권 청년주택 공급 대상지 요건을 모두 갖추고 있음.1)

<사업대상지 용도지역 변경기준 적용>

구 분	역세권 기준	현재 용도지역 기준	면적 기준	인접 및 도로 기준
일반상업지역 상향 요건	승강장 기준 350m 이내	제3종일반 또는 준주거지역	1,000㎡이상	블록 외 필지 중 20m 이상의 간선도로에 접할 것
사업대상지	충족	제3종일반주거지역	1,651.0㎡	50m 간선도로(천호대로)에 접함

<역세권 청년주택 사업요건>



<ul style="list-style-type: none"> ▪ 지구단위계획구역 ▪ 대중교통중심 역세권 ▪ 진출입도로 6m 이상 (건축허가대상) ▪ 상업지역과 인접여부 - 블록 외 필지 중 20m 이상의 간선도로에 접하고 있어야 함 ▪ 노후도(20년 이상) 50% 이상 	○	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획 구역 신설 군지역 승강장 경계로부터 350m 이내 위치 8m 이상 확보 50m 간선도로에 접함 총 2동 중 2동 모두 노후건축물 (34년, 38년 경과)
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

역세권 청년주택 사업 요건 충족

(제3종일반주거지역 → 일반상업지역)

- 1) 역세권 청년주택 용도지역 변경은 「역세권 청년주택 조례」 제12조와 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원 운영기준」에 따른 역세권 기준, 용도지역 기준, 면적기준, 인접기준, 노후도 기준 등을 충족해야 함.

□ 지구단위계획 변경(안) 및 사업계획(안)

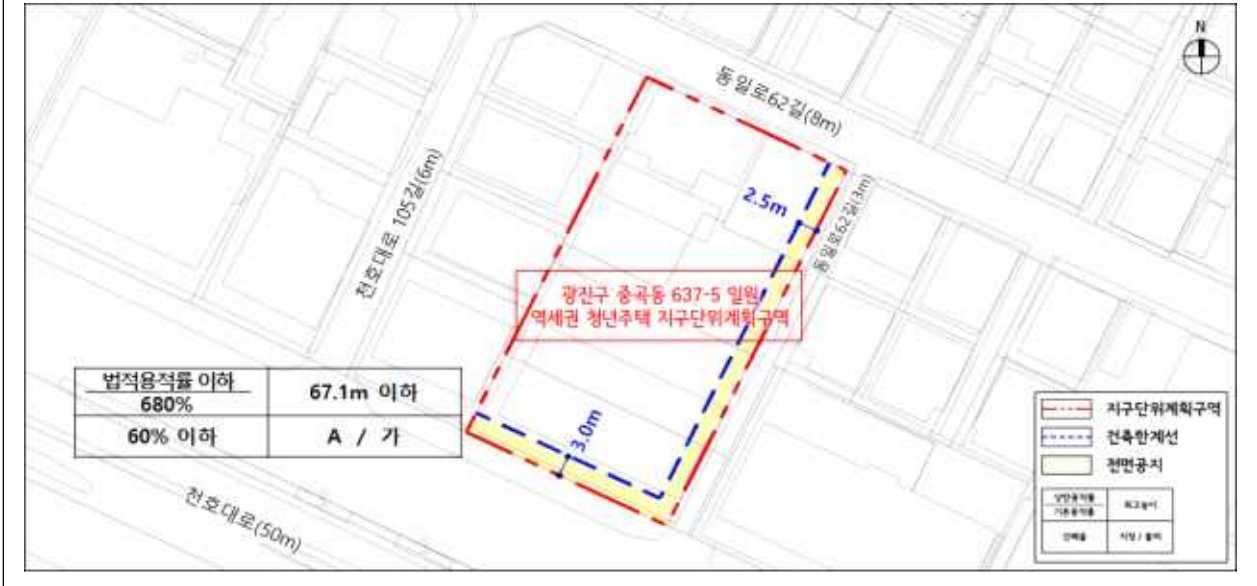
- 청년주택 사업대상지는 지구단위계획 수립을 통해 가능한 바, 지구단위 계획구역을 신규 지정하여 계획에 따라 사업을 추진할 계획임.
- 지구단위계획(안)에서는 6개의 필지를 하나의 획지로 하여 건축물의 용도는 공동주택(주거복합)으로 지정하고, 건폐율 60% 이하, 기본 용적률 680% 이하, 높이 67.1m 이하, 건축한계선은 남측 천호대로 (50m)도로변 대지경계로부터 3m, 동측 동일로62길(3m)도로변 대지 경계로부터 2.5m로 하고 있음.
- 한편, 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」(이하 “운영기준”)에 따른 사업대상지의 공공기여율은 25%, 비주거비율은 10% 이상 20% 미만, 주거비율은 80% 이상 90% 이하이며, 기타 건축물의 형태 및 주민공동시설(지상20층에 주민 커뮤니티시설 196㎡ 계획) 등을 제안하고 있음.

<지구단위계획 결정(변경)안>

구분	구역명	위치	면적	사유
신설	광진구 중곡동 637-5 일원 군자역 역세권 청년주택 지구단위계획구역	광진구 중곡동 637-5 일원	1,651㎡	청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 지구단위계획구역 지정

구분	계획 기준	계획 내용	비고
공공기여율	• 부지면적의 25% 이상(405.85㎡이상) ^{주1)}	• 공공임대주택 부속토지 : 25.2%(409.81㎡)	기본 용적률 680% 부여 모든 항목 충족시
비주거비율	• 10% 이상 20% 이하 ^{주2)} • 가로변 비주거설치 의무 - 지하2~지상2층에서만 비주거 설치	• 주거 : 비주거 = 89.41 : 10.59 • 지상1~지상2층 비주거설치	
주택규모	• 공공임대 : 전용 45㎡ 이하 • 민간임대 : 전용 60㎡ 이하	• 공공임대 : 전용 16.42㎡, 30.32㎡, 30.35㎡, 33.10㎡ • 민간임대 : 전용 16.42㎡, 30.32㎡, 30.35㎡, 33.10㎡	
건축물형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책 • 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상을 의무적으로 이행	• 에너지효율 건축물 • 친환경 건축물	
주민공동 이용시설	커뮤니티시설 • 100㎡ 이상 설치	• 청년층 공동체 활성화 및 주거환경 개선을 위해 커뮤니티시설 195.91㎡ 계획	

※ 주1) 용도지역 변경 부지면적의 25% 이상
주2) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용



○ 지구단위계획(안)에 따른 대상지의 건축계획(안)을 보면, 건폐율 59.27% (법정 60% 이하), 용적률 679.93%(법정 680% 이하), 층수는 지상 20층 · 지하 3층, 높이 67m, 주차면수는 총 94대로 계획하였음.

- 역세권청년주택으로 총 298세대를 공급할 예정이며, 이중 공공임대주택은 85세대(28.48%), 공공지원 민간임대주택은 213세대(71.52%)를 공급할 예정2)임.

○ 교통처리계획(안)에서는 주차 진출입구를 대상지 북측 이면도로인 동일로62길(8m)에 1개소 설치하고, 진출입구 교차로 운영계획을 수립하였음. 또한 사업지 주변 건축한계선을 활용하여 보행공간을 확보하고 자전거 보관소도 1개소(34대분)을 설치할 예정임.

2) 토지는 기부채납이며 건축물은 국토교통부의 「공공건설임대주택 표준건축비」 기준에 따라 매입함.

※ 공공임대주택 제공면적 산정

• 제3종일반주거지역 → 일반상업지역

- 공공기여량(㎡) = 용도지역 변경 부지면적의 25% 이상 = 1,623.40㎡ × 25% = 405.85㎡ 이상

• 공공임대주택 부속토지면적 = 대지면적(㎡) × 주거시설비율 × 공공임대주택비율

$$= 1,623.40\text{㎡} \times \frac{13,373.11\text{㎡}}{15,083.60\text{㎡}} \times \frac{1,824.12\text{㎡}}{6,406.50\text{㎡}} = 409.81\text{㎡}(25.2\%) \geq 405.85\text{㎡}$$

⇒ 공공기여(공공임대주택) : 85세대(16 Type : 56세대, 30 Type : 20세대, 33 Type : 9세대)

<건축계획(안)>

■ 설계개요			
건축물 용도	공동주택(청년주택), 근린생활시설		
대지면적	1,623.40 ㎡	「건축법」제46조에 따라 도로확보면적(27.6㎡) 제외	
건축면적	962.260 ㎡		
건폐율	59.27 %	(60.00% 이하)	
연면적	지상	11,038.025 ㎡	
	지하	4,045.570 ㎡	
	합계	15,083.595 ㎡	
용적률산정용연면적	11,038.025 ㎡		
용적률	679.93 %	(680% 이하)	
규모	지하3층, 지상20층 / 높이 67m (법정 67.1m)		
주차계획	공동주택	84 대	법정 84.4 대 <small>※ 전용 30㎡ 이하 : 196세대 × 0.25 = 49.0대 ※ 전용 30㎡ 초과 : 90세대 × 0.30 = 27.0대 ※ 장애인주차전용 90㎡ 미만 : 12세대 × 0.70 = 8.4대</small>
	판매시설	10 대	법정 9.6 대 <small>※ 사업면적 154㎡당 1대 이상</small>
	합계	94 대	법정 94 대 <small>상대인주차 3대 포함 (3.2%) 나눔가우자 10대 포함 (10.6%)</small>
구조	철근콘크리트조		
용도별면적	주거 9,869.56㎡, 비주거 1,168.46㎡ <small>- 주거 : 비주거 = 89.41 : 10.59(※비주거 10% 이상 20% 이하)</small>		
세대수	공공임대	85세대	16type 56세대, 30type 20세대, 33type 9세대
	민간임대	213세대	16type 140세대, 30type 48세대, 33type 25세대
	계	298세대	민간임대 : 공공임대 = 71.52 : 28.48

■ 용도별 면적표 (비주거비를 10% 이상 20% 이하)			
구분	주거(㎡)	비주거(㎡)	합계(㎡)
전용면적	6,406.500	979.470	7,385.970
공용면적	3,463.063	188.992	3,652.055
소계	9,869.563	1,168.462	11,038.025
지하부분 (주차장 및 지하공용)	3,503.547	542.023	4,045.570
합계	13,373.110	1,710.485	15,083.595
용도별 비율	89.41%	10.59%	100.00%

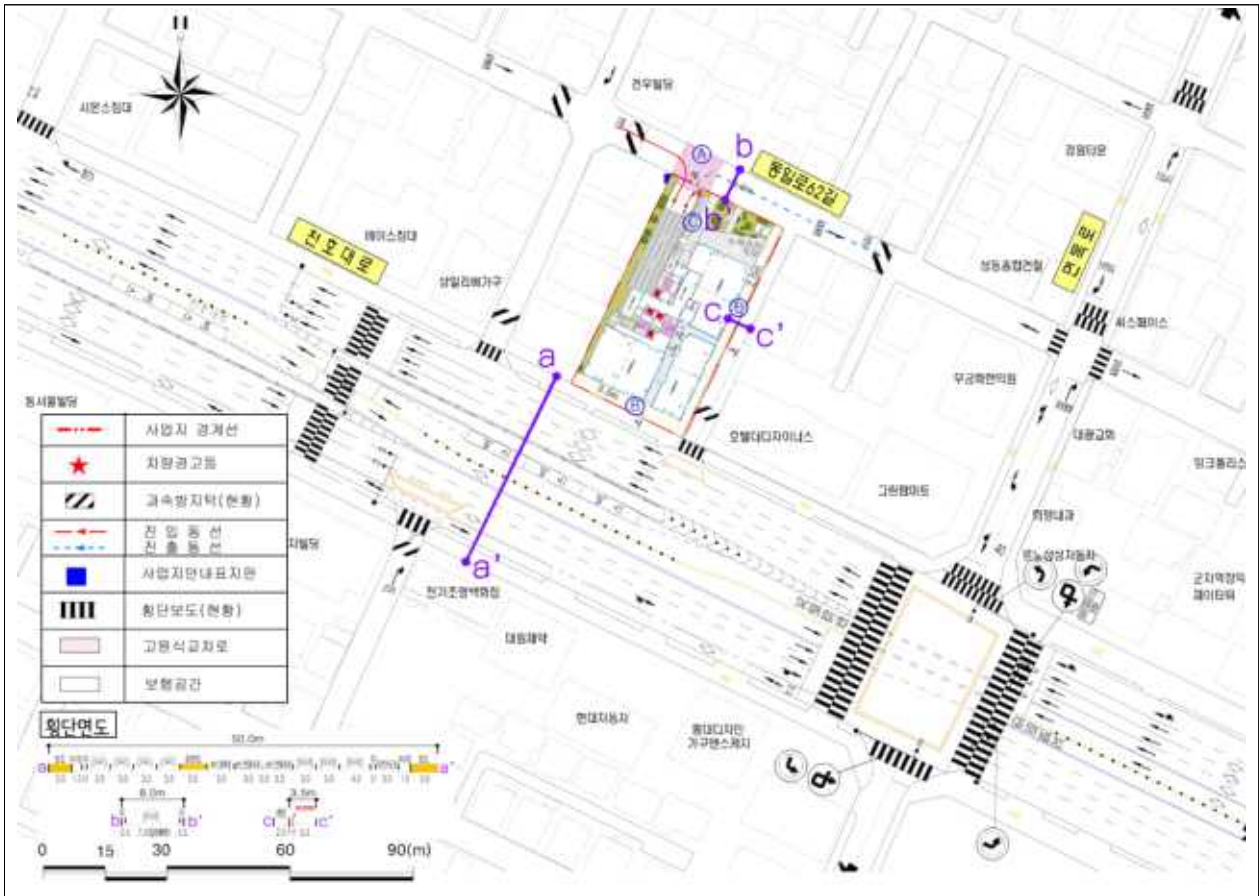
■ 단위세대 면적표 (민간임대 : 공공임대 = 71.52 : 28.48)							
구분	세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	주차면적 (㎡)	연면적 (㎡)	연면적 비율	
공공임대	16타입	56	16.42	10.84	7.24	34.49	0.26%
	33타입	9	33.10	20.73	14.59	68.42	0.51%
	30A타입	10	30.32	19.34	13.37	63.02	0.47%
	30B타입	10	30.35	19.30	13.38	63.03	0.47%
	소계	85	1,824.12	1,179.84	804.07	3,808.03	28.48%
민간임대	16타입	140	16.42	10.84	7.24	34.49	0.26%
	33타입	25	33.10	20.73	14.59	68.42	0.51%
	30A타입	24	30.32	19.34	13.37	63.02	0.47%
	30B타입	24	30.35	19.30	13.38	63.03	0.47%
	소계	213	4,582.38	2,962.80	2,019.90	9,565.08	71.52%
합계	298	6,406.50	4,142.64	2,823.97	13,373.11	100.00%	

■ 배치도			

■ 조감도

- 용도지역 상향(일반상업지역)을 고려한 계획 주차대수는 94대로, 밀도증가에 따른 교통수요 증가폭이 크지 않고, 차량 진출입구간을 북측 이면부로 계획함으로써, 천호대로에 미치는 교통영향은 미미할 것으로 분석됨.

<교통처리계획(안)>



□ 검토사항

- 사업대상지는 남측에 천호대로(폭 50m)가 위치하고, 동측에 지하철 5호선과 7호선이 교차하는 군자역이 위치하고 있어, 교통여건이 매우 양호함. 또한 대상지 주변으로 주택, 상업, 업무시설이 입지하고, 인근에 중랑천 수변공원, 어린이대공원 등 여가시설이 위치하고 있어 청년주택 공급 대상지로서 좋은 입지여건을 갖추고 있음.
- 사업대상지는 제3종일반주거지역으로 현재 용도지역으로 개발할 경우 건축가능 용적률은 250%이나 역세권 청년주택사업을 위해 일반상업 지역으로 변경할 경우, 기본용적률은 680% 이하, 높이계획은 67.1m³)이하로

완화가능한 지역이며, 높이계획에 따른 주변에 미치는 일조영향⁴⁾은 주거지역 일조 최소기준을 충족한 것으로 보임.

- 종합하면 사업대상지는 대상지 선정기준과 노후도 등 청년주택 조례와 운영기준에 부합하여 용도지역 변경(일반상업지역)이 가능하며, 수립한 계획(안) 또한 “청년주택 운영기준”에 적합한 것으로 판단됨.

아울러 대상지 남측으로 세종대학교, 건국대학교 등 대학교가 인접해 있음을 감안할 때 2030 청년층 주거난 해소 차원에서 용도지역 상향을 통한 사업추진은 가능하다고 사료됨.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤 은 정
연 락 처	02-2180-8208
이 메 일	urbanth@seoul.go.kr

3) 건축물 최고높이는 「건축법」상 도로사선제한 규정 폐지 이후, 서울시가 천호지구 지구단위계획구역 외 32개 지구단위계획구역의 건축물 높이계획을 정하기 위해 수립한 “가로구역별 최고높이 산정식”을 준용하여 산출한 것임.

※ 가로구역별 최고높이 산정 산식 : $H = (W + L/2) \times a = (25 + 42.1 / 2) \times 1.5 = 69.08m$

W = 가장 많이 접한 도로의 너비 = 25m

L = 필지기준 좌우방향 2필지 합계 5필지 내 평균 중심 길이

a = 1.5

4) 제출된 사업계획서에 따르면 사업대상지 주변 건물에 대한 일조분석 결과 동지기준 일조 시간 2시간 이상 확보 가능한 것으로 나타남.