

서초동 1448-1 일원 고층 역세권 청년주택
건립 반대에 관한 청원

검 토 보 고

2020. 11. 27.
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 경 과

- 청 원 자 : 서울시 서초구 서초중앙로 김용만 외 1,261명
- 소개의원 : 추 승 우 (교통위원회)
- 접수일자 : 2020. 10. 7 (29번)
- 회부일자 : 2020. 10. 12

2. 청원요지

- (주)제이엘유나이티드1에서 역세권 청년주택 개발을 목적으로 서울시에 제안한 서초동 1448-1 외 4필지 부지를 제3종일반주거지역에서 일반상업지역으로 변경하기 위하여 공급촉진지구 지정 등 행정절차가 진행되고 있음.
- 이는 서울시 도시기본계획 등에 위배되고 일조권, 조망권, 사생활침해 및 교통 등 제반 문제가 발생되며, 최근 서초구청에서도 같은 곳에 역세권 장기전세주택을 건립하기 위해 준주거지역으로 용도변경을 제안한 도시관리계획 변경 결정 건에 대하여 거부처분 통보를 한 사실이 있음.
- 그럼에도, 서울시에서 고층으로 과밀하게 역세권 청년주택이 개발되도록 추진하는 것은 부당한 바, 서초동 1448-1 일원 고층 역세권 청년주택 건립을 반대함.

3. 소개의원 청원 소개 요지

- 서초동 1448-1 외 4필지에 진행 중인 역세권 청년주택 사업계획은 서울시 도시기본계획 등 상위·관련계획 등에 위배되고 일조권, 우면산 경관, 조망권, 사생활침해, 교통 등 제반 문제가 발생되며,
- 최근 서초구청에서도 (주)제이엘유나이티드1이 같은 곳에 역세권 장기전세주택을 건립하기 위해 준주거지역으로 용도지역 변경을 제안한 도시관리계획 변경 결정 건에 대하여 거부처분 통보를 한 사실이 있었음에도 서울시에서 고층으로 과밀하게 역세권 청년주택이 개발되도록 추진하는 것은 부당하기에 서초동 1448-1 일원 고층 역세권 청년주택 건립 반대에 관한 청원을 소개함.

4. 검토의견

청원의 개요 및 주요내용

- 이 청원은 서초구 남부터미널 역세권 내 남부순환도로변에 위치한 부지(서초동 1448-1외 4필지)에 진행 중인 역세권 청년주택 건립에 대하여 인접 아파트단지(현대슈퍼빌) 주민 등 1,262인이 반대의견을 제시한 것으로, 주민들이 사업을 반대하는 이유는 아래와 같음.
 - ▶ 과도한 용도지역 변경 문제(제3종일반주거지역 ⇒ 일반상업지역)
 - ▶ 상위계획(도시기본계획, 생활권계획, 도시관리계획(문화지구)) 불부합
 - ▶ 인접 주거단지의 일조권, 우면산 조망권 침해
 - ▶ 시장기능 제고 및 남부순환도로변 적정개발, 교통량 과부하 우려 등

〈청원 대상 사업지 개요〉

- ▶ 위 치: 서초구 서초동 1448-1 외 4필지
- ▶ 면 적: 7,601㎡
- ▶ 도시계획사항: 제3종일반주거지역, 시장 (2020.7.2. 시설폐지)
- ▶ 사업시행자 : (주)제이엘유나이티드1



□ 추진경위

- 서초동 1448번지 일대 역세권 청년주택사업은 2019년 5월 민간임대주택 통합심의위원회(이하 '통합심의위원회')에 최초 상정되었고, 금년 5월 주민설명회와 열람공고를 시행한 후 10월 14일 통합심의회 상정을 준비하던 중 10월 7일자로 이 청원서가 접수되었음.

〈사업 추진경위〉

- ▶ 2019.05.29. 통합심의위원회 사전자문(본위원회)
- ▶ 2019.06.14. 통합심의 소위원회 자문
- ▶ 2019.10.08. 통합심의위원회 재자문(본위원회)
- ▶ 2020.05.08. 주민열람 공고 (주민설명회 3회 - 5.8/6.1/9.22)
- ▶ 2020.10.07. 청원서 접수
- ▶ 2020.10.14. 통합심의위원회 본위원회 (보류)
- ▶ 2020.10.28. 통합심의 소위원회 자문
- ▶ 2020.11.05. 통합심의 소위원회 자문
- ▶ 2020.11.18. 통합심의위원회 본위원회 (조건부 가결)

- 청원 접수 후 한 차례의 통합심의위원회 본위원회와 두 차례의 소위원회 논의를 거친 후 11월 18일 본위원회에 재상정하여 ‘시의회 청원서 부의결과 검토 및 자치구 협의를 권장’한다는 조건을 부여하여 가결되었음.

□ 검토사항

▶ 용도지역 변경

- 역세권 청년주택건설사업은 역세권¹⁾ 내 민간자본을 이용하여 저렴한 청년주택을 공급하는 사업으로, 용도지역 상향이 전제되며, 용도지역의 상향범위는 현재 용도지역, 부지규모, 입지기준 등에 따라 결정됨. 이 기준에 따라 청원 대상지는 ‘근린상업지역’으로 변경이 가능하게 되어 청원인들이 우려하는 ‘일반상업지역’으로의 변경은 불가능한 상황임.

〈용도지역 변경 기준표(요약정리)〉 ※ 「역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 中

용도지역		변경 기준	
변경 전	변경 후	면적 기준	인접 및 도로 기준
제2·3종일반주거지역	준주거지역	500㎡ 이상	준주거, 일반·근린상업지역과 인접 폭 20m 이상 간선도로변
		1,000㎡ 이상	준주거·상업지역이 있는 역세권 중심지(도심, 광역·지역·지구중심) 역세권 폭 20m 이상 간선도로변 인접
제3종일반주거지역, 준주거지역	일반 또는 근린상업지역	1,000㎡ 이상	일반 또는 근린상업지역과 인접 노선상업지역 20% 이상 (2,000㎡이상과 관련 위원회가 인정시 예외 적용)
제2·3종일반주거지역, 준주거지역			일반 또는 근린상업지역이 있는 역세권, 폭 20m 이상 간선도로변
제2종일반주거지역			일반 또는 근린상업지역과 직접 (관련 위원회 자문 통해 인정)

※ 변경 후 용도지역이 ‘일반 혹은 근린상업지역’인 경우는 해당 역세권이 2030 서울도시기본계획 상 중심지체계에 해당하는 경우 일반상업지역, 해당하지 않으면 근린상업지역으로 변경 가능

1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 (2020.10.05., 9차 개정) 1-3-1.

“역세권”이란 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」(이하 ‘조례’) 제2조제1호의 지역을 말하며, 범위는 각 역의 승강장 경계로부터 직각으로 산출한다. 다만, 역의 승강장 위치가 도로의 선형과 일치하지 않은 경우에는 역의 각 승강장 경계 및 출입구로부터 350미터 이내의 지역으로 할 수 있다.

▶ 상위계획

- ‘2030 서울플랜’에서는 ‘역세권 중심의 직주근접형 복합 토지이용’을 지향하고 있으며, 용도지역 결정에 따라 서울시 높이관리기준에 따른 높이기준을 준수하여야 하는데, 사업대상지가 근린상업지역으로 변경되고 주상복합을 건설할 경우 40층 이하로 하여야 함.

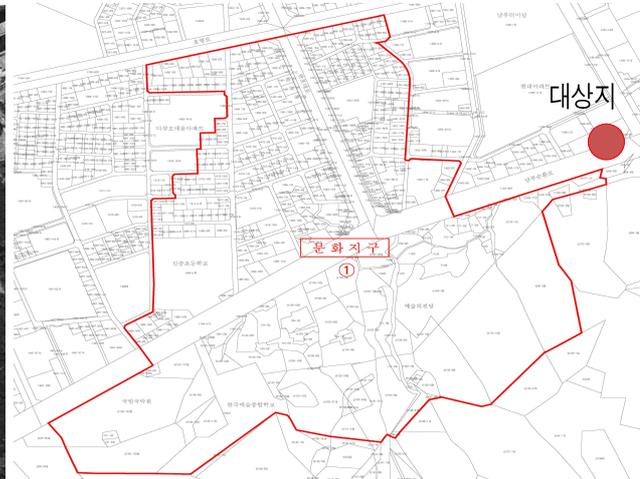
〈중심지체계 및 용도지역별 높이기준〉 ※ 「2030 서울도시기본계획」 中

용도지역	도심·광역중심	지역·지구중심	그 외 지역
상업, 준주거	복합 : 51층 이상 가능 주거 : 35층 이하	복합 : 50층 이하 주거 : 35층 이하	복합 : 40층 이하 주거 : 35층 이하
준공업	복합 : 50층 이하, 주거 : 35층 이하		
일반주거	제3종일반 : 주거 35층 이하, 복합 50층 이하 제2종일반 : 25층 이하		제3종일반 : 35층 이하 제2종일반 : 25층 이하

- ‘2030 서울생활권계획’에서는 이 지역 일대의 관리방향을 ‘강남 도심 속 문화·예술·행정의 중심’으로 제시하고 있고, 이에 따라 2018년 3월 예술의전당 주변지역을 ‘서초음악문화지구’로 지정하였음. ‘문화지구’는 별도의 건축 행위제한은 없으나, 문화와 관련된 용도도입을 권장하고 있음.

〈도시관리계획(용도지구: 문화지구) 결정조서〉 ※ 2018.3 결정

구분	지구명	위치	면적(m ²)
신설	서초음악문화지구	서초구 서초3동1451번지 일대	410,109



- 생활권계획과 경관계획에서는 우면산 일대의 경관관리 필요성을 제시하고 있어 사업계획 수립 시 주변 건축물의 높이를 고려하고, 우면산과 조화를 이루는 경관계획이 필요함.

▶ 청원 접수 후 사업계획의 조정 내역

- 최초 통합심의위원회 사전자문에 상정했을 때('19.5.26)와 청원접수 당시('20.10.7), 청원 접수 후 조정되어 가결된 계획안('20.11.18)을 비교해보면, 당초에는 최고층수 49층, 높이 167.8m였던 계획이 최근 심의 시 최고층수 36층, 높이 119.8m로 변경되어 최고층수는 13개층, 높이는 48m가 하향조정되었음.

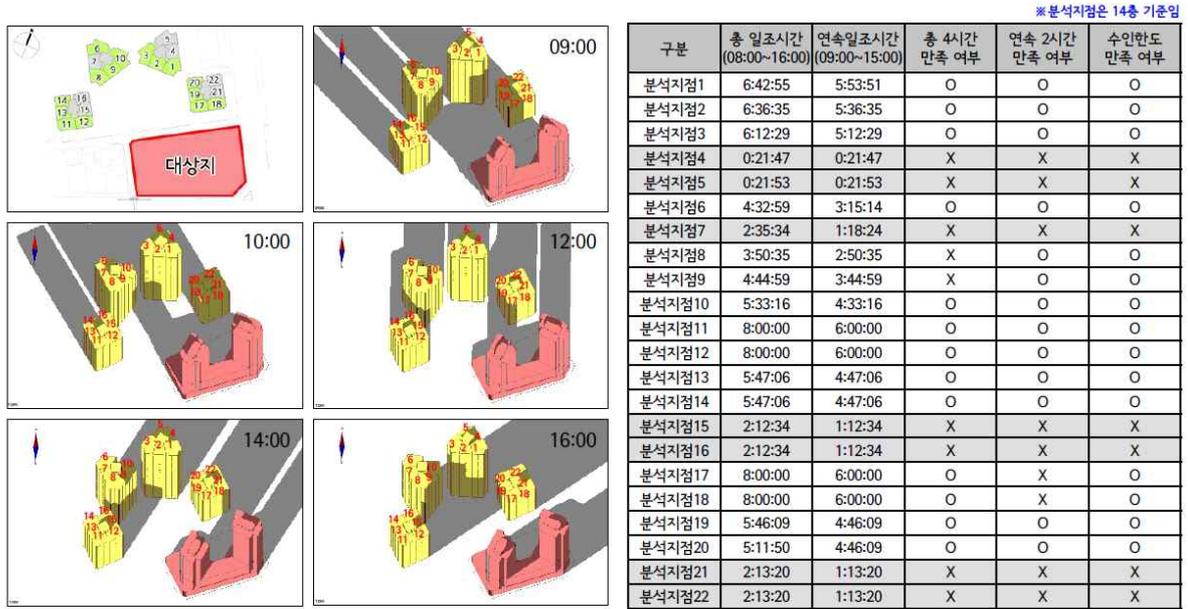
〈 통합심의위원회 개최시 제시된 사업계획 변경내용 비교 〉 ※ 10.7 청원 접수

구분	사전 자문 '19.5.26	접수 전 조율	본 위원회 2020.10.14	접수 이후 조율 내역	본 위원회 2020.11.18
용적률	649.88%	△0.08%	649.80%	추가 △14.4%	635.40%
층수	지상41층, 지상49층	최고 층수 △7층	지상25층, 지상42층	추가 △6층	지상29층, 지상36층
높이	167.8m	△22m	145.9m	추가 △26m	119.8m

- 이는 우면산의 높이(도로변 전면 120m, 후면 200m 이상)와, 북측에 위치한 현대슈퍼빌(150m)의 조망권을 고려한 계획 조정인 것으로 파악됨.

- 또한 고층개발 시 북측에 위치한 현대슈퍼빌 건물의 일조권을 침해할 수 있다는 우려와 관련하여 현재 건물, 건축계획 상 건물의 일조 시뮬레이션을 비교 분석한 결과, 현대슈퍼빌 내 일조시간이 다소 감소하는 세대가 발생하나 수인한도를 넘는 세대는 추가로 발생하지 않는 것으로 확인됨.

< 일조 시뮬레이션 결과(사업시행 후) >



일조 분석 결과 '분석지점1'에서 '분석지점22'까지 중 수인한도 불만족 지점이 7개를 제외한 15개 지점은 수인한도를 만족하므로 사업대상지 내 건축물에 따른 현대슈퍼빌에 대한 일조시간은 다소 감소할 것으로 예상되나 추가로 수인한도 불만족 세대는 없는 것으로 확인됨.

- 사업대상지 내 기존 건물과 현대슈퍼빌(D동) 간 거리는 23m임에도, 사업계획 상 건축물(102동)과 D동과는 기존 거리의 약 2배 정도인 46.4m를 이격한 것은 사생활 침해를 최소화하기 위한 조치로 이해됨.

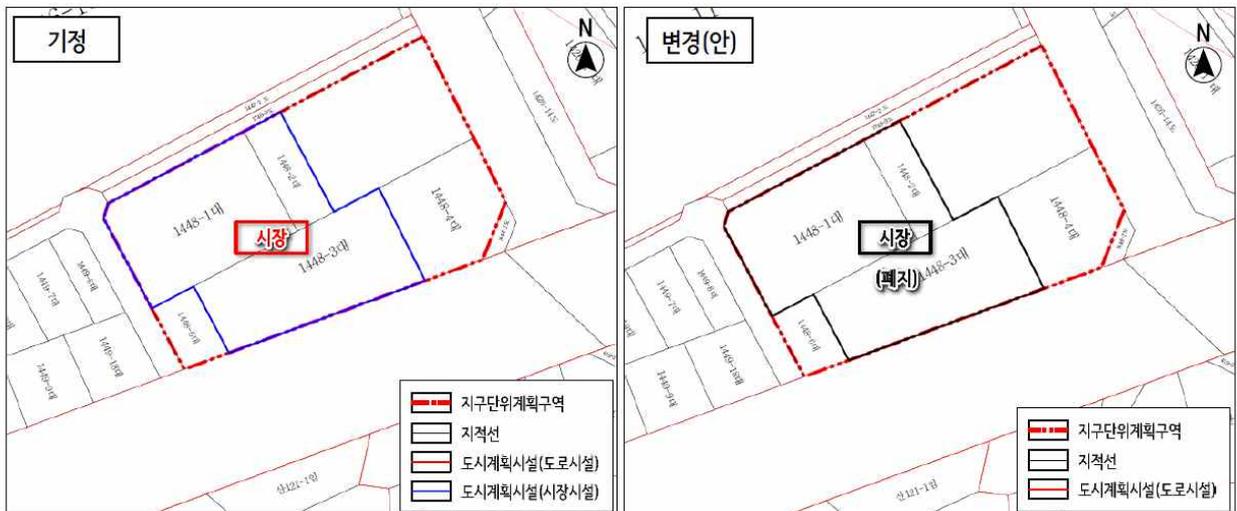
< 북측 단지 건축물과의 거리(사업시행 후) >



- 청원인들이 재지정을 요구하는 도시계획시설 ‘시장’(1984.12.1. 결정)은 장기미집행 시설로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거하여 금년 7.2일자로 실효된 것으로 이를 다시 결정하는 것은 무리가 있으나, 통합심의위원회에서는 이 같은 주민의견을 존중하여 도시계획시설 해제에 따른 공공기여(실효 면적의 5% 상당)를 확보토록 하였으며, 건축물 저층부에 비주거시설(12.04%)을 확보토록 하였음.

※ 서초구고시 제2020-145호(2020.7.2)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	시장	-	서초구 서초동 1448-1 번지 일원	4,259	감) 4,259	-	서고717호 (84.12.1)	-



도시계획시설 해제에 따른 공공기여 : **해제면적의 5%** = 212.94㎡ (= 4,258.8㎡X5%)

- 남부순환도로변 토지이용과 관련하여서는 문화지구 지정취지를 고려하여 녹지축보다는 저층부를 활성화할 수 있는 계획을 수립한 것으로 파악되며, 교통체증 가중 우려에 대하여는 청년주택 특성 상 차량소유를 제한함에 따라 교통량이 크게 증가하지는 않을 것으로 예상되나, 향후 교통영향평가 수행 시 전문적이고 면밀한 검토가 이루어질 것으로 예상됨.

- 종합하면, 이 청원은 서초동 일대 역세권 청년주택 건립에 반대하는 민원으로, 청년주택사업이 통합심의위원회 심의 기간 중 접수되었으며,
 - 통합심의위원회 심의 후 취해진 결과에 비추어볼 때 청원인들이 요구한 우면산과의 경관조화, 북측 단지에의 사생활 침해 완화, 문화지구로서 필요한 상업기능의 확대 도입 등 요구사항은 일부 고려된 것으로 보여짐.

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