

서울특별시 역세권활성화사업 용도지역 변경결정 의견청취안 (동작구 신대방동 377-1번지)

검 토 보 고

| | |
|----------|------|
| 의안 번호 | 2231 |
|----------|------|

2021. 3. 2.
도시계획관리위원회
수석전문위원

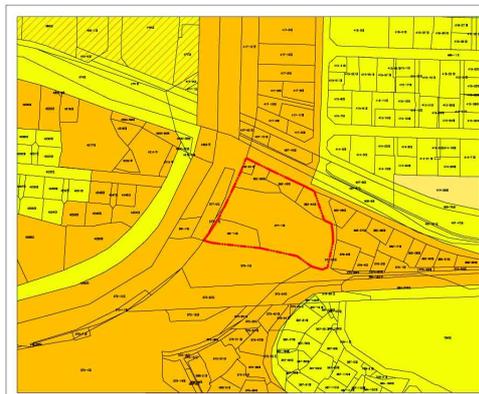
“개 요”

- 이 의견청취안은 역세권 활성화사업 시행을 위하여 보라매역 역세권 내 부지의(동작구 신대방동 377-1번지) 용도지역을 제3종일반주거지역에서 근린상업지역으로 변경하려는 것으로 2021년 2월 5일 서울특별시장이 제출하여 같은 해 2월 9일 우리위원회에 회부된 사안임.

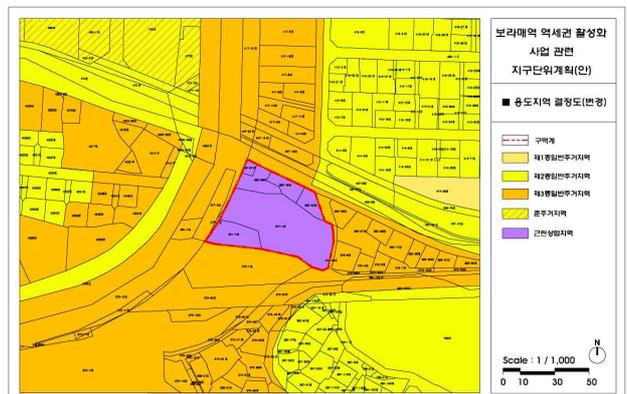
도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 조사

| 구분 | 면적(m ²) | | | 구성비(%) | 비고 |
|------|---------------------|-----------|-----------|--------|----|
| | 기정 | 변경 | 변경 후 | | |
| 합계 | 2,740.0 | - | 2,740.0 | 100 | |
| 주거지역 | 제3종일반주거지역 | 감)2,740.0 | - | - | - |
| 상업지역 | 근린상업지역 | - | 증)2,740.0 | 100 | |

도시관리계획(용도지역) 변경 결정도



〈기 정〉



〈변 경〉

- 역세권 활성화사업은 '19년 하반기 시범사업(5개소) 시작으로 '20년에는 1단계 사업대상지가(12개소) 선정되어 계획이 수립 중인 가운데(붙임), 이 의견청취안의 대상지는 '19년 선정된 시범사업지 중에서 마지막으로 도시관리계획이 입안됨.

※ 역세권 활성화사업 시범사업('19.9)

| | 역세권 | 위 치 | 면적 | 중심지 체계 | 용도지역 | 진행현황 | 사업유형 |
|---|---------|------------------|--------|--------|----------------------|-----------------------------------|-----------------|
| 1 | 공릉역 | 공릉동 375-4 | 6,971㎡ | 지구중심미만 | 제3종일반주거지역 →근린상업지역 | 도계위('20.10.7.) 공동위('20.12.23.) | 주민제안형 지구단위계획 |
| 2 | 홍대입구역 | 동교동 157-1 | 4,727㎡ | 지역중심 | 제3종일반주거지역 →근린상업지역 | 도계위('21.2.17.) | |
| 3 | 신림선110역 | 신림동 110-10 외 1필지 | 1,779㎡ | 지구중심 | 준주거지역 →근린상업지역 | 도계위 상정 예정 ('21.3.3.) | |
| 4 | 보라매역 | 신대방동 377-1 외 5필지 | 2,740㎡ | 지구중심 | 제3종일반주거지역 →근린상업지역 | 열람공고 ('20.7.30.) | |
| 5 | 방학역 | 도봉동 622-85 외 1필지 | 3,265㎡ | 지구중심 | 제2종일반주거지역 →근린상업지역 | 도계위 상정 예정 ('21.3.17.) | |

“현 황”

- 대상지는 지하철 7호선 및 경전철 신림선의('22.5. 개통 예정) 보라매역 역세권에 위치하여 역세권 활성화사업 지정조건을 충족하는 지역으로서 단일소유(개인) 토지로 형성되어 있고, 주민제안형 지구단위계획을 수립한 후1) 건축법에 따라(건축허가)2) 사업을 시행할 계획임.

| 요건 | 기준 | 대상지 현황 | 비고 |
|-----|---|---|-----------------------|
| 도로 | ○ 2면 이상 폭 4m 이상 도로 접도 ※ 최소 한면은 폭 8m 이상 도로 접도 | 여의대방로(30m) 여의대방로24길(10m) 동측(4m미만) | 요건 충족 |
| 면적 | ○ 가로구역의 1/2이상으로 1,500㎡이상 ○ 가로구역의 1/2미만으로 1,500㎡이상 단일토지 | 2,740㎡ (가로구역의 1/2이상으로 1,500㎡이상) | 요건 충족 |
| 노후도 | ○ 20년 이상 경과 2/3 이상 ○ 4층 이하 건물 50% 이상 ※ 1,500㎡이상 단일토지 제외 | 2개동 20년 이상 경과, 4층 이하 | 요건 충족 (35년 48년 경과) |

- 1) 역세권활성화사업 대상지만 우선 지구단위계획구역(신설)한 후, 향후 보라매역 지구단위계획 구역에(현재 계획 수립 중) 포함할 예정
- 2) 300세대 이상의 공동주택을 건설하는 주상복합건물에는 주택법 적용(주택건설사업)

※ 보라매역 역세권과 대상지 현황



- 보라매역 일대는 중심지체계상 지구중심으로(신대방지구중심), 준주거지역 및 제2종·제3종 일반주거지역으로 구성되어 있고, 보라매역을 중심으로 남북축 여의대방로와 동서축 상도로 주변에 근린생활시설 및 업무시설 등이 분포한 가운데, '22년 신림선이 개통되면 보라매역 일대는 환승역세권으로서 상업·업무 기능이 강화될 것으로 예상됨.
- 대상지는 제3종일반주거지역으로서 현재 3층 규모의 근린상가 건물이³⁾ 입지해 있고, 대상지 서측과 북측은 각각 폭원 30m, 10m 도로에 연결해 있으며, 동측은 4m 미만 도로에(현황도로), 남측은 사업참여의사가 없는 토지에 연결해 있음⁴⁾.



“계획의 주요 내용”

- 계획안은, 제3종일반주거지역을 근린상업지역으로 변경하여 공동주택 및 근린생활시설, 공공시설 등을 조성하는 내용으로 요약될 수 있음.

3) 식당, 약국, 의원, 탁구장, 편의점, 커피숍 등

4) 구역계 정형화 및 효율적 토지이용을 위해 남측 인접필지(신대방동 375-1, LG전자 베스트샵 위치)에 공동개발을 협의하였으나 해당 토지주가 반대

| 계획 내용 | | 연면적 | 비율(%) | 비 고 | |
|-------|------|---------------------------------------|-------------------------|--|----------------------|
| 주 거 | 민간분양 | 전용면적(m ²): 19,25,30,39 | 12,042.71m ² | 48.0% | 137세대 |
| | 오피스텔 | 전용면적(m ²): 23,30,37,43,46 | 2,641.70m ² | 10.5% | 42호실 |
| | 공공임대 | 전용면적(m ²): 19,25,30 | 3,716.51m ² | 14.8% | 53세대 |
| | 소계 | | 18,400.92m ² | 73.3% | 232세대(호) |
| 비 주 거 | 민간 | 근린생활시설 | 5608.94m ² | 22.3% | |
| | 공공 | 공공임대상가 | 655.00m ² | 2.6% | 지하1층(공공임대오피스로 변경 예정) |
| | | 보건의소 | 445.00m ² | 1.8% | 동작구 운영·관리(지상2층) |
| | 소계 | | 6,708.94m ² | 26.7% | |
| 합 계 | | 25,109.85m ² | 100.0% | 지하4층~지상19층 (주민공동시설: 105.61m ² , 헬스장·회의실·휴게실 등, 지상5층) | |

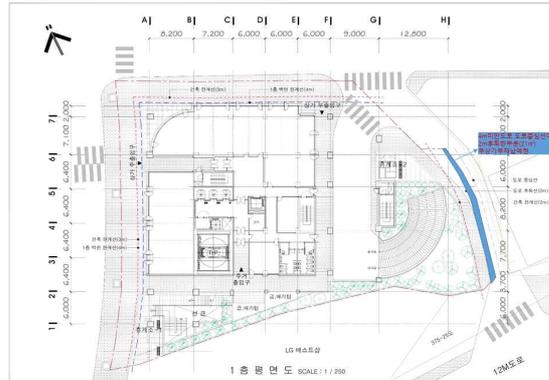
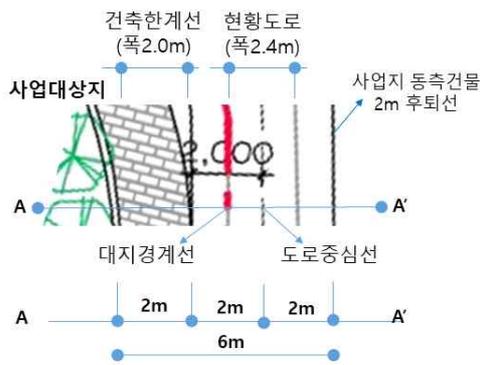


- 용도지역 상향에 따른 공공기여율은 29%로 산정되었고⁵⁾, 공공기여 시설은 공공임대주택과 공공임대상가, 보건의소가 계획됨⁶⁾. 대상지 동측 4m 미만 도로(현황도로, 폭원 2.4m) 확폭 부분은(21m²) 무상 기부채납하는 것으로⁷⁾ 공공기여율 산정에서 제외됨.

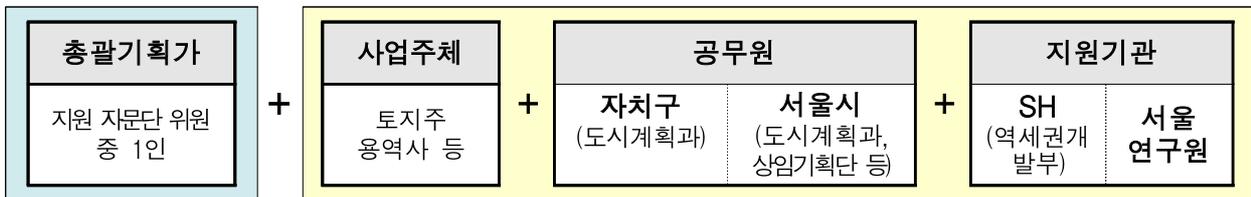
5) 증가용적률[근린상업지역(상한용적률 600%) - 제3종일반주거지역(기준용적률 250%)]의 50%를 부지면적으로 환산
6) 공공임대주택은 부지만 기부채납하고 건물은 서울시가 표준건축비로 매입하고, 나머지 공공기여시설은 부지와 건물을 모두 기부채납
7) 동측 도로 중심선으로부터 2m 후퇴부분은(21m²) 동작구에 무상 기부채납

| 유형 | 시설종류 | 공공기여 내역(㎡) | | | | 건축물 연면적 | 비고 |
|--|------------------|------------|---------|---------|---------------|-----------|-----------------|
| | | 계 | 부속토지 | 환산면적 | 구성비(%) | | |
| 건축물 (상업 중심형 +주거 중심형 (혼합)) | 공공임대주택 | 401.01 | 401.01 | 0 | 14.64 | 3,716.51 | 53세대 (5~16층) |
| | 공공임대상가 | 239.40 | 70.93 | 168.47 | 8.73 | 655.00 | 지하1층 |
| | 지역필요시설 (보건지소) | 159.51 | 48.19 | 111.32 | 5.82 | 445.00 | 지상2층 |
| 합 계 | | 799.92㎡ | 520.12㎡ | 279.80㎡ | 29.19% | 4,816.51㎡ | |

- 공공기여시설은 대상지 일대 현황분석과 서울시 관련부서 및 자치구 협의, 그리고 역세권 TF 회의를⁸⁾ 거쳐 계획되고 있는데, 보건지소는 생활권계획과 서울시·자치구 수요조사를 통해 지역필요시설로 계획된⁹⁾ 반면, 공공임대상가는 그 수요가 없어 공공임대오피스로(창업



8) 시범사업별 TF 구성·운영하여 사전 기획(사업계획안 마련)



※ TF회의 4회, 지원자문단 회의 2회 개최('19.9.~ '20.2.)

9) 2030 서울생활권계획(부족한 생활서비스시설)

| 구분 | 부족시설 | 비고 |
|-----------|--------------------|-------|
| 권역생활서비스시설 | 문화시설, 보건소, 장애인복지시설 | 동작구 |
| 지역생활서비스시설 | 주차장, 노인여가복지시설, 도서관 | 신대방지역 |

서울시 필요시설 : 아이돌봄센터, 청년창업센터, 우리동네키움센터, 보건지소 등

동작구 필요시설 : 도서관, 평생교육센터, 주차장, 발달장애인지원시설, 보건지소, NGO단체사무소 등

지원센터) 변경할 예정임¹⁰⁾).

- 공공임대상가는 지하1층에 계획된 가운데, 공공임대오피스로 변경한 다 하더라도 층수는 변경되지 않을 계획임. 참고로, 지하1층은 지상 1층과 외부계단으로 직접 연결되고는 있으나, 지하철역 등과는 연결 되지 않음.

“용도지역 변경의 타당성”

- 대상지는 지구중심이자 환승역세권에 위치하여 역세권 활성화사업 취지인 고밀 복합개발에 적합성을 갖춘 것으로 판단됨.

역세권 활성화사업 운영기준에 따르면 대상지는 위원회 심의를 통해 일반상업지역까지 용도지역 상향이 가능하나, 대상지 주변에 제2종·제3종 일반주거지역이 분포하고 있음을 고려하여 2단계까지만(근린 상업지역) 상향 변경하는 것으로 이해됨.

| 입지특성 중심지체계 | 최대 용도지역 변경 범위(공통) | 역 인접부·간선가로 연결부 해당시 |
|---------------|----------------------|--------------------|
| 도심 | 일반상업지역 이내 | 심의를 통해 중심상업지역까지 허용 |
| 광역중심 | 일반상업지역 이내 | 심의를 통해 중심상업지역까지 허용 |
| 지역중심 | 일반상업지역 이내 | - |
| 지구중심 | 근린상업지역 이내 | 심의를 통해 일반상업지역까지 허용 |
| 그 외 역세권 | 준주거지역 이내 | 심의를 통해 근린상업지역까지 허용 |

- 한편, 용도지역 변경 대상에 기부채납되는 도로 부지까지(21㎡) 포함되어 있는데, 그 면적은 크지 않으나, 도로 부지를 제외한 획지만 (2,719㎡) 용도지역을 변경하는 것이 타당할 것으로 사료됨.

10) 대상지 공공임대상가에 대한 서울사자치구 수요는 없고 동작구에서 창업지원시설로 공공임대오피스 수요가 있는 것으로 파악됨

“공공임대상가·오피스 계획 및 운영·관리의 체계성”

- 지난 정례회에서(제298회 정례회, 의안번호 2025~2027) 언급된 바와 같이, 공공기여시설 계획과 운영·관리에 면밀한 지침 마련이 필요하다고 사료됨¹¹⁾.
- 공공기여시설은, 산정된 공공기여량을 토대로 공공임대주택과 지역필요시설, 공공임대상가, 공공임대오피스 등으로 배분·계획되고 있는데, 비교적 수요가 확실한 공공임대주택·지역필요시설과 달리, 공공임대 상가나 오피스는 해당 상권의 철저한 수요 조사와 경영 마인드가 요구되는 시설로서, 확보된 물량을 단순히 채우는 식으로 계획한다면 시설 활용도가 낮아져 공공기여의 의미가 퇴색될 뿐더러 해당 건물의 상업 가치까지 떨어뜨리는 원인이 될 수 있음.
- 좀 더 살펴보면, 대상지의 공공임대상가는 수요 조사가 면밀히 선행되지 않은 채 계획되었고, 지상1층과 외부계단으로 연결되고는 있으나 지하철역 등과는 연결되지 않아 접근성에 한계가 있는 여건으로서, 이러한 여건의 소비 트렌드가 면밀히 분석되어 공공임대상가가

11) 서울시에서 관리하는 공공임대상가오피스 관련한 기준은 없으며, SH공사에서 관리하는 공공임대주택 단지 내 임대상가 시설은 SH공사 내규로 관리 중이며, 성동구에 공공임대상가 운영 관련한 조례가 있음(성동구 지역공동체 상호협력 및 지속가능발전구역 지정에 관한 조례)

※ 공공기여시설(공공임대상가, 공공임대오피스) 현황

| 연번 | 주소 및 대상지명 | 추진현황 | 임대조건 | 공공시설 (시설용도) | 요청부서(운영주체) |
|----|-------------------------------------|------------------|------------|---------------------|------------------------|
| 1 | 성동구 성동동 656-1267 성수1 재건축 | 건축심의 준비 중 | 미정 | 공공임대산업시설 | 성동구청 |
| 2 | 용산구 한강로2가 2-350 용산초교 주변 역세권 청년주택 | 공사 중 | 민간위탁 예정 | 공공청사 (npo 공유오피스) | 서울민주주의위원회 (서울협치담당관) |
| 3 | 동대문구 답십리동 952번지 답십리 지동차부품 상가 재개발 | 조합 설립 준비 중 | 미정 | 공공임대산업시설 | 동대문구청 |
| 4 | 공릉동 375-4번지 일대 역세권활성화사업 | 건축심의 준비 중 | 미정 | 공공임대상가 | 서울시 (소상공인정책담당관) |

계획되지 않는 한 상가 운영의 어려움이 예상될 수 있음.

반면, 지상1층은 일반적으로 가장 비싸게 분양 또는 임대되는 곳으로서 생산성 극대화를 위한 노력이 요구되고 이러한 노력들은 해당 건물, 해당 상권의 상업 가치 제고까지 연계되는 상황에서, 지상1층에 공공임대상가·오피스 계획은 건물주의 저항이 클 수 있음.

- 즉, 공공임대상가나 공공임대오피스는 정량적으로 계획되기 보다는, 해당 지역의 상권 및 수요 조사가 선행된 후 업종계획과 물리적 계획(층수·배치 등) 융합되어야 할 것으로 판단되며, 이를 위해서 공공임대상가·오피스의 수요조사와, 업종계획, 운영관리 등 일련의 과정과 방법이 숙고되어 지침화될 필요가 있다고 사료됨.
- 또한, 대상지의 공공임대상가를 공공임대오피스로 변경하되 층수는 (지하1층) 변경하지 않을 계획이나, 창문이 없는, 즉, 외기에 접하지 않는 사무실은 근무환경에 바람직하지 않으므로 층수 계획이 재검토되어야 할 것으로 판단되며, 공공기여율 산정은 지상 연면적 기준으로, 합당한 사유가 없으면, 공공기여시설은 지상에 조성되는 것이 타당할 것임.

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

<붙임> 1단계 역세권 활성화사업 추진현황 (자료: 도시계획과)

| 연번 | 역세권 | 위치 | 면적 (㎡) | 중심지체계 / 입지특성 | 현재 용도지역 | 추진현황 | 사업유형 |
|----|----------|----------------------|--------|--------------|-----------------|---|---------------|
| 1 | 마이역 | 강북구 마이동 195, 194-2 | 5,194 | 비중심지 / 간선가로 | 제3종일반주거 | · 사업계획 기본구상 중 - 실무TF(2회), 지원지문단 지문(2회), 본격TF(2회) | 건축허가 / 주택건설사업 |
| 2 | 구로디지털단지역 | 영등포구 대림동 993-15 | 3,095 | 광역중심 / 간선가로 | 제3종일반주거 | · 사업계획 기본구상 중 - 실무TF(2회), 지원지문단 지문(1회), 본격TF(2회) | |
| 3 | 온수역 | 구로구 오류동 111-1 일원 | 66,702 | 비중심지 / 간선가로 | 제2종일반주거 (7층 이하) | · 사업계획(안) 준비 중 | |
| 4 | 장승배기역 | 동작구 상도동 363-117 외 25 | 5,245 | 지구중심 / 이면가로 | 제3종일반주거, 준주거 | · 사업계획 기본구상 중 - 실무TF(2회), 지원지문단 지문(1회), 본격TF(1회) | |
| 5 | 둔촌동역 | 강동구 둔촌동 489 | 2,372 | 비중심지 / 간선가로 | 제3종일반주거 | · 사업계획 기본구상 중 - 실무TF(1회), 지원지문단 지문(1회) | |
| 6 | 연산내역 | 은평구 불광동 322-3 외 16 | 7,992 | 지역중심 / 간선가로 | 제2종일반주거, 준주거 | · 토지구 사업 추진의사 확인 (추진의사 없음) | |
| 7 | 강동역 | 강동구 성내동 19-1 외 130 | 22,367 | 지역중심 / 간선가로 | 제3종일반주거 | · '20.11.18.~12. 8. 주민의견조사 (71.5% 동의) | 도시정비형 재개발사업 |
| 8 | 시흥사거리역 | 금천구 시흥동 995-19 외 42 | 9,460 | 지구중심 / 간선가로 | 준주거 | · 주민설명회 개최 준비 | |
| 9 | 왕십리역 | 성동구 행당동 248 일대 | 11,507 | 광역중심 / 간선가로 | 제3종일반주거, 준주거 | · '20.10.16~11.12. 주민의견조사 (72.6% 동의) | |
| 10 | 신독산역 | 금천구 독산동 286-9 외 10 | 4,342 | 지구중심 / 간선가로 | 제3종일반주거 | · 주민설명회 개최 준비 | |
| 11 | 염창역 | 양천구 목동 523번지 일대 | 12,382 | 비중심지 / 이면가로 | 제2종일반주거 (7층 이하) | · '20.11.24.~12.11. 주민의견조사 (66.5% 동의) | |
| 12 | 연산내역 | 은평구 갈현동 460-8 외 11 | 2,959 | 지역중심 / 간선가로 | 제3종일반주거 | · 토지등소유자 사업추진의사 확인 (61.5% 비동의) | |