

서울특별시 역세권 청년주택 도시관리계획(용도지역)
변경결정에 대한 의견청취안(성동구 용답동 230-4번지)

검 토 보 고

의 안 번호	2350
-----------	------

2021. 4. 26.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 안 건 명 : 서울특별시 역세권 청년주택 도시관리계획(용도지역)
 변경결정에 대한 의견청취안(성동구 용답동 230-4번지)

2. 입안내용

제안이유

- 가. 역세권 청년주택은 대중교통 이용이 편리한 역세권에 대학생, 청년, 신혼부부 등 청년층의 주거난 해소를 위해 주변 시세보다 낮은 임대료로 임대주택을 공급하는 계획임
- 나. 역세권 청년주택의 상업지역으로의 용도지역 변경은 상업지역과 인접하는 경우 가능하며, 그에 따른 공공기여는 공공임대 주택 등으로 제공하고 있음
- 다. 이에 따라 장안평 일대 지구단위계획구역 내 위치하며 일반상업지역과 인접한 성동구 용답동 230-4번지 역세권 청년주택 사업을 추진하기 위해, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대해 의견청취를 하고자 함.

□ 도시관리계획(용도지역) 변경결정(안)

구 분	면 적(m^2)			비 고
	기 정	변 경	변 경 후	
총계	523,805	-	523,805	장안평 일대 지구단위계획구역
제1종일반주거지역	17,369	-	17,369	
제2종일반주거지역 (7층이하)	40,613	-	40,613	
제2종일반주거지역	67,838	-	67,838	
제3종일반주거지역	108,124	-	108,124	
준주거지역	97,978 (925.4)	감)925.4	97,052.6	역세권 청년주택 (용답동 230-4) 용도지역 변경
일반상업지역	119,478	증)925.4	120,403.4 (925.4)	
유통상업지역	72,405	-	72,405	

※ ()는 사업대상지(성동구 용답동 230-4번지) 면적임.

□. 도시관리계획사항

- 준주거지역, 장안평 일대 지구단위계획구역

3. 검토의견

□ 제출 경위

- 이 의견청취안은 대중교통이용이 편리한 역세권에 2030세대를 위한 임대주택(공공+공공지원민간)을 공급하기 위해 성동구 용답동 230-4번지에 사업면적 $925.4m^2$ 을 대상으로, 용도지역을 준주거지역에서 일반상업지역으로 변경하려는 것으로 서울특별시장이 2021년 4월 2일 제출하여 4월 6일 우리위원회에 회부된 사안임.

<위 치 도>



<대상지 전경>



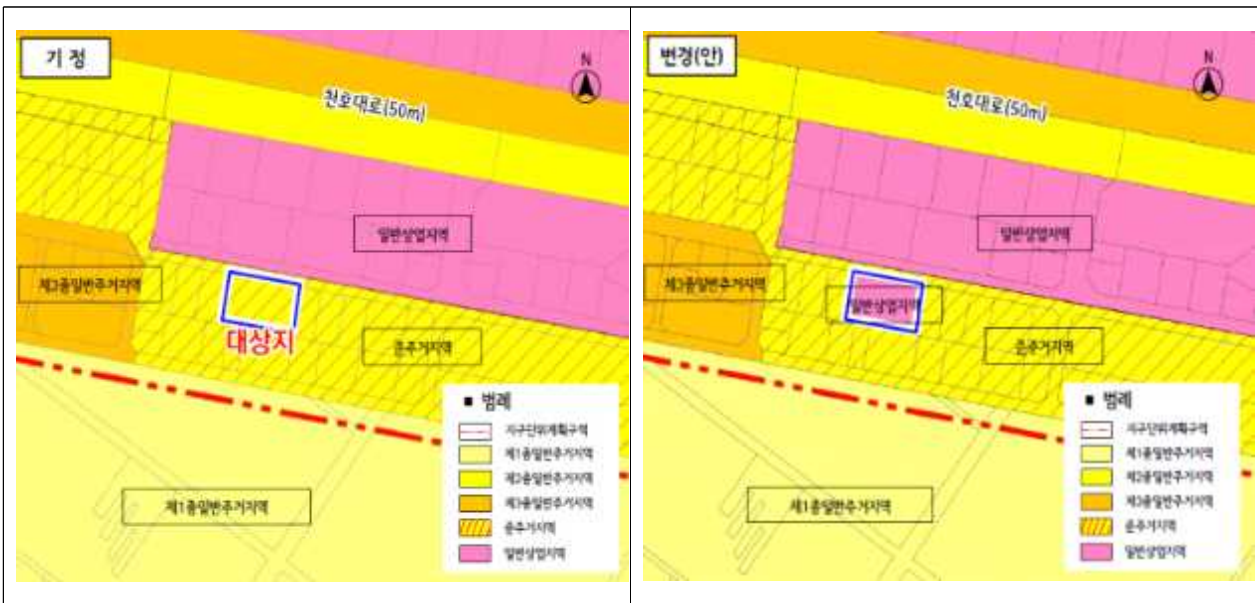
□ 용도지역 변경 및 사업대상지 적합 여부

- 사업대상지는 장한평역(5호선) 승강장 경계 350m 이내에 위치한 준주거 지역으로서, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 (이하 “역세권 청년주택 조례”)의 용도지역 변경 요건인 역세권 기준, 용도지역 기준, 면적 기준, 인접 및 도로 기준을 충족하고 있고, 그 밖에 역세권 청년주택 사업의 일반적 요건인 노후도와 진출입도로 등의 기준을 모두 충족하고 있음.¹⁾

<사업대상지 용도지역 변경기준 적용>

구 분	역세권 기준	용도지역 기준(現)	면적 기준	인접 및 도로 기준
일반상업지역 상향 요건	승강장 기준 350m 이내	제3종일반 또는 준주거지역	1,000㎡이상	상업지역과 폭 20m 이하의 도로로 접하는 경우
사업대상지	충 족	충 족 (준주거지역)	충 족2) (925.4㎡)	충 족 (일반상업지역과 폭10m 도로를 사이에 두고 접함)

<도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안)도>



□ 지구단위계획 변경(안) 및 사업계획(안)

- 지구단위계획(안)에서는 해당 필지를 획지로 하여 건축물의 용도는 공동주택(주거복합)으로 지정하고, 건폐율 60% 이하, 기본용적률 680% 이하, 높이 60m 이하, 건축한계선은 북측 대지경계로부터 1m 후퇴하도록 하고 있음.

- 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.
- 2) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-1-1의 “일반 또는 근린상업지역으로 변경 시 사업부지 면적 1,000㎡이상이어야 함. 단 토지의 효율적 이용 등 필요성에 따라 관련 위원회에서 인정하는 경우 면적의 10% 범위 내에서 예외로 할 수 있다.”를 적용

○ 지구단위계획(안)에 따른 대상지의 건축계획(안)을 보면, 건폐율 58.85% (법정 60% 이하), 용적률 815.51%(법정 820% 이하), 층수는 지상 19층 · 지하 2층, 높이 59.1m, 주차면수는 총 65대로 계획하였음.

- 역세권청년주택으로 총 176세대를 공급할 예정이며, 이중 공공임대주택은 57세대(32.69%), 공공지원 민간임대주택은 119세대(67.31%)를 공급할 예정³⁾임.

<건축계획(안)>

구분		계획내용		비고	
위치		· 서울 성동구 용답동 230-4번지			
지역, 지구		· 준주거지역		(일반상업 종상향)	
구역면적(m ²)		· 925.40			
대지면적(m ²)		· 925.40			
용도		· 공동주택(역세권 청년주택), 근린생활시설			
건축규모		· 지하2층 - 지상19층			
건축 계획	건축면적(m ²)		· 544.57		
	연면적 (m ²)	합 계	· 8,660.22		
		지 상	· 7,708.15		
		지 하	· 952.07		
	용적률 산정 연면적(m ²)		· 7,546.70		
	건폐율(%)		· 58.85	· 법정 60%이하	
	용적률(%)		· 815.51	· 상한 820% 이하	
	높이(m)		· 59.10		
	세대수 (세대)	합 계	· 176		
		공공지원 민간임대	· 119	· 21세대(신혼부부형)	
공공임대		· 57	· 11세대(신혼부부형)		
공공임대주택 주거연면적비율(%)		· 공공임대 : 공공지원민간임대 = 3269 : 6731			
시설비율(%)		· 주거 : 비주거 = 87.84 : 12.16		· 용적률 기준	
구조		· 철근콘크리트			
커뮤니티 지원시설면적(m ²)		· 236.02 (지상3층)		· 법정 150m ² 이상	
주차 계획	공동주택	55	법정	46	※ 전용 30m ² 이하 - 144세대 × 0.25 = 36대 ※ 전용 30m ² 초과(신혼부부형) - 32세대 × 0.30 = 10대
		10	법정	8	※ 시설면적 134m ² 당 1대 이상
		합 계	법정	54	※ 장애인주차 2대 포함 ※ 나눔카 주차 10대 포함

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

※ 공공임대주택 제공면적 산정

● 준주거지역 → 일반상업지역

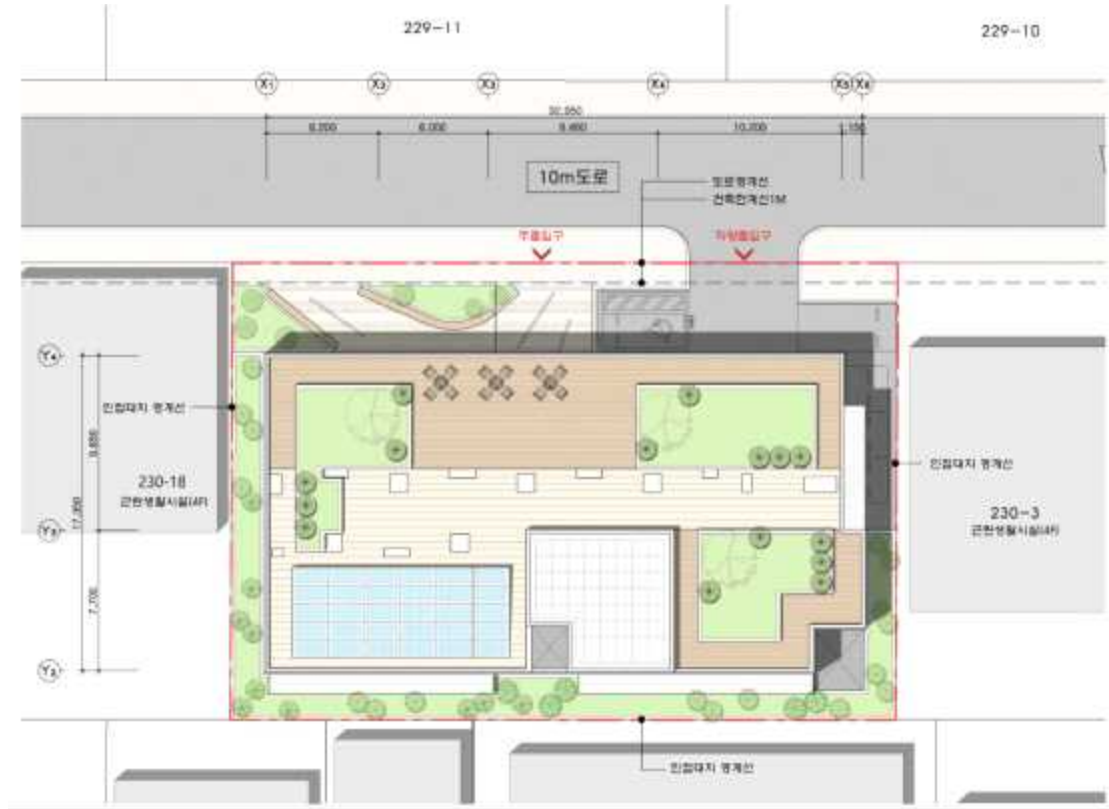
- 공공기여량(m²) = 용도지역 변경 부지면적의 20% 이상 = 925.40m² × 20% = 185.08m² 이상

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

$$= 925.40\text{m}^2 \times \frac{7,607.51\text{m}^2}{8,660.22\text{m}^2} \times \frac{1,272.52\text{m}^2}{3,891.36\text{m}^2} = 265.83\text{m}^2(28.73\%) \geq 263.64\text{m}^2$$

⇒ 공공기여(공공임대주택) : 57세대(26 Type : 46세대, 46 Type : 11세대)

■ 배치도

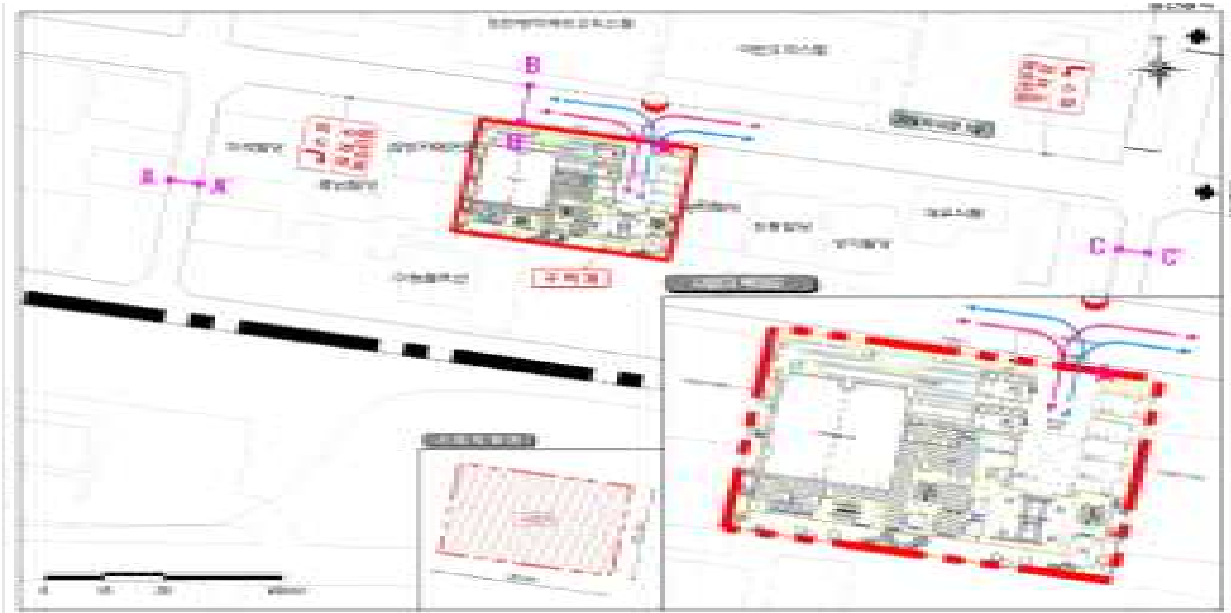


■ 투시도



- 교통처리계획(안)을 살펴보면 천호대로가 본 사업지 진출입을 위한 간선 도로의 역할을 담당하고 있으며, 한천로·장안로 등을 통해서 사업지로 접근할 수 있고, 사업지 북동측으로는 지하철 5호선 장한평역이 도보권내에 위치하고 있으며 현재 사업지 주변으로 통행 패턴에 큰 영향을 미칠 것으로 예상되는 개발계획은 없는 것으로 나타남
 - 가로 분석 결과에 사업 미시행시와 비교해볼 때 통행속도의 변화는 없는 것으로 분석되었음
 - 교차로 분석결과, 사업시행시 주변 교차로의 지체가 0.1~0.7초/대 증가하여, 사업시행시 주변 교차로에 미치는 영향이 미미한 것으로 분석되었음

<교통처리계획(안)>



- 주차계획(안)은 본 사업지의 법정주차대수 및 목표연도 주차수요 예측결과를 종합한 것으로, 계획주차대수는 65대로 법정주차대수 대비 120.4%, 목표연도인 2026년 주차수요 대비 382.4%로 계획되어 주차공간이 여유있게 확보된 것으로 보여지나, 청년주택의 의무임대 운영기간 만료

이후에는 입주자 차량 소유가 가능하므로 향후 발생할 주차수요로 지역의 주차난이 가중되지 않도록 검토 필요.

<종합교통처리계획(안)>

구분	지점	교통처리계획
주변 가로 및 교차로	㉔ -	<ul style="list-style-type: none"> • 본 사업 완료후 사업지 외부 가로 및 교차로 상위계획 『장안평일대 지구단위계획 재정비 결정(변경)(안) 교통영향평가, 2018.01』 반영 • 사업지 주변도로 교차로 신호운영 최적화 방안 제시(2개소) <ul style="list-style-type: none"> - ①서울교통공사사거리, ②장안평역 교차로
진출입 동선	㉔ -	<ul style="list-style-type: none"> • 본 사업 완료후 『장안평일대 지구단위계획 재정비 결정(변경)(안) 교통영향평가, 2018.01』 내부 도로계획 반영 - 사업지 출입구 교차로 계획 제시
대중교통 및 보행	-	<ul style="list-style-type: none"> • 본 사업 완료후 상위계획 『장안평일대 지구단위계획 재정비 결정(변경)(안)교통영향평가, 2018.01』 을 반영한 보행출입구 계획 제시
주차 시설	- - - -	<ul style="list-style-type: none"> • 사업지내 적정규모의 주차면 확보 방안 제시 • 법정주차 : 54면 • 주차수요 : 17면(2026년) • 계획주차대수 : 65면 <ul style="list-style-type: none"> - 법정대비 : 120.4% - 수요대비 : 382.4%
교통안전 및 기타	☾ ★ -	<ul style="list-style-type: none"> • 도로 시거 불량부 반사경 설치(1개소) • 사업지 진출입구 경고등 설치(1개소) • 사업지 주변 안전표지판 설치(2개소)

□ 종합의견

- 대중교통이용이 편리한 역세권에 청년(대학생, 사회초년생, 신혼부부 등)의 주거안정을 위해 공급하는 「서울시 역세권 청년주택」은 「2030 청년주택 기본계획」의 4대분야중 주거 대책의 일환으로 서울시가 청년층을 위한 공공 임대주택 공급의 원활한 추진을 위해 도입한 주택공급 계획으로,
- 사업대상지는 성동구 용답동에 입지하고 있으며 지하철 5호선 장한평역이 반경 180m이내에 위치하고 있어 대중교통 이용이 편리한 지역임. 대상지 동서측으로는 업무시설, 근생시설, 자동차 관련 시설이 입지하고 있으며,

북측으로 오피스텔 2개동이 공사중에 있으나, 전반적인 주변 분위기는 점차 슬럼화가 진행되고 있는 지역으로, 역세권 청년주택 사업을 통해 계획적인 역세권 개발을 유도하고 경제적 빈곤에 처해있는 청년들을 위해 임대주택 공급으로 주거안정을 도모할 수 있을 것으로 보임

- 사업대상지는 준주거지역으로 현재 용도지역으로 개발할 경우 건축가능 용적률은 400%이나 역세권 청년주택사업을 위해 일반상업지역으로 변경할 경우, 기본용적률은 680% 이하, 높이계획은 60m 이하(붙임-1 참조)로 완화가능한 지역으로서, 용도지역 변경을 통한 청년주택 공급가능지역으로 판단됨
- 또한 대상지 건축에 의한 일조 영향을 보면 정북측은 일반상업지역으로 비주거 건축물인 근린생활시설 및 업무시설이 입지해 있어 일조로 인한 영향은 크지 않을 것으로 보이며, 북서측 및 북동측에 인접한 건축물 역시 대부분 근린생활시설로써, 동지일 기준 연속 2시간 이상 일조를 만족하는 것으로 분석되었음(붙임-2 참조)
- 종합해보면 청년의 생활양식과 삶의 질을 고려한 세대계획과 입주민 시설 계획을 통해 청년의 주거안정을 도모하는 한편, 지역 주민의 편의 향상과 지역경제 활성화에 기여할 것으로 보임.

담 당 자	도시계획관리위원회 주 무 관 김 정 현
연 락 처	02-2180-8200
이 메 일	heon2001@seoul.go.kr

[붙임-1] 경관계획(안)

1) 현황

- 사업대상지와 인접한 봉우재로가 사업대상지의 주요 도로측으로 가로경관을 형성하고 있음
- 사업대상지를 포함한 주변지역은 평지를 형성하고 있으며, 사업대상지 주변으로는 근린생활시설, 공동주택이 입지하고 있어 전형적인 도심지 경관형태를 보임
- 본 사업대상지내에는 녹지경관(산지 및 구릉지 농선 및 주변부), 수경관(하천, 호수, 습지), 역사문화경관(문화재, 지역 향토문화 유적) 등의 주요 보존경관요소가 없음

2) 사업시행으로 인한 영향예측

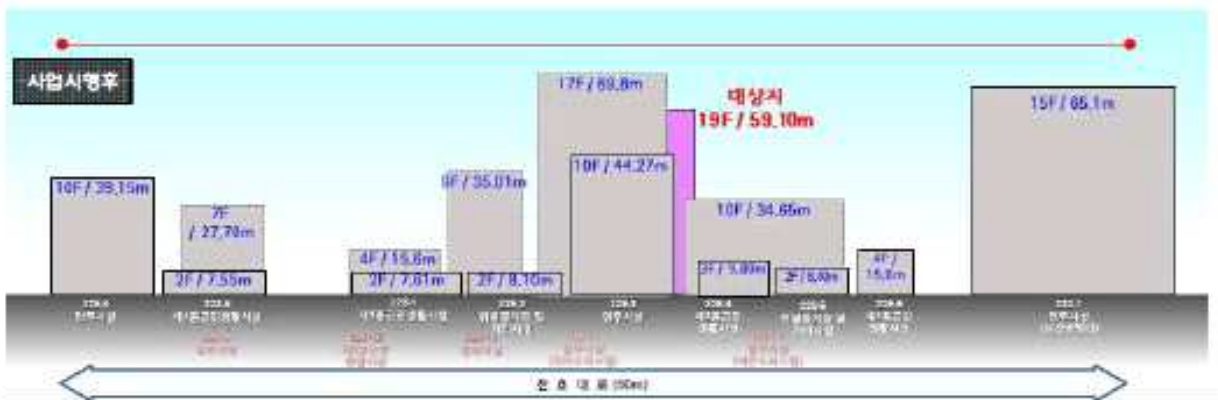
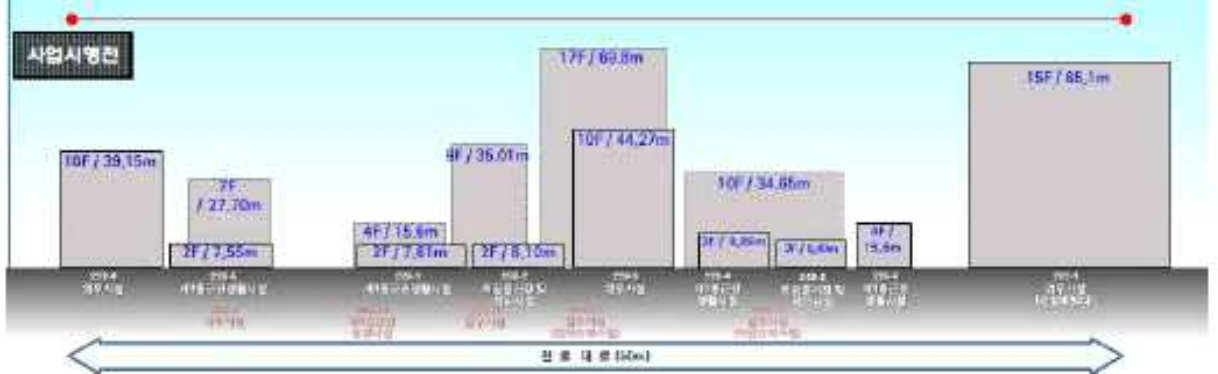
- 사업대상지내 고층 건축물이 조성됨에 따라 주변건축물 등과 어우러진 건축물로서 경관변화가 예상됨

- 주변지역과의 건축물 규모 및 높이의 조화 여부
- 인접한 준주거지역의 최고높이에 상응하는 높이제약



Key map

스카이라인 분석



[붙임-2] 일조 영향 분석결과

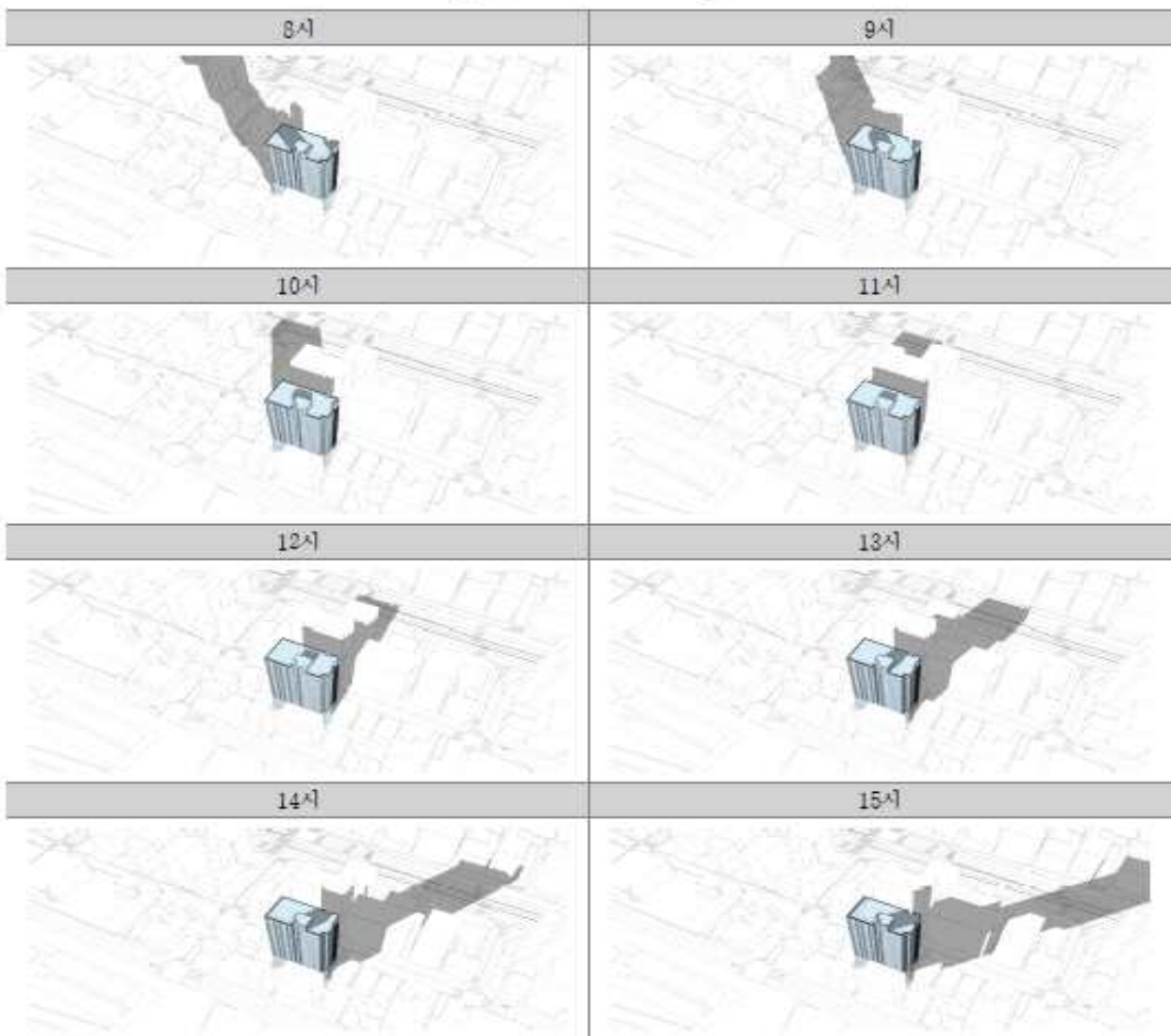
1) 현황

- 본 사업대상지와 인접한 서울기상청의 과거 10년(2006~2015년)동안의 연평균 일조시간은 2,183.7hr로 조사됨

2) 사업시행으로 인한 영향예측

- 사업대상지 북서측 구거지역을 대상으로 신축예정건물에 의한 일조환경을 평가하였음
- 사업대상지 남동측 준구거지역의 경우 분리된 지역이므로 본 사업대상지만 사업이 시행된 경우로 가정하여 영향예측을 실시하였음

[사업대상지 일영도 분석]



3) 저감방안

- 본 사업대상지내 입지하는 건축물로 인한 주변지역의 일조권 변화를 최소화하고자 인접한 대지경계선과 건축선과의 이격거리를 충분히 설정토록 계획하였음
- 본 사업대상지 주변지역은 비주거시설인 상업 및 업무시설로 일조에 영향을 미치지 않음