

서울특별시 역세권 청년주택 용도지역 변경결정 의견청취안
(관악구 신림동 1644-3번지)

검 토 보 고

의 안 번 호	1002
------------	------

2019. 9. 3.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 안건명 : 서울특별시 역세권 청년주택 용도지역 변경결정 의견청취안
(관악구 신림동 1644-3번지)

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 관악구 신림동 1644-3번지에 역세권 청년주택(공공지원 민간임대주택) 사업을 추진하기 위해 도시관리계획(용도지역) 변경 결정에 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	
관악구 신림동 1644-3번지	계	1,499.8	-	1,499.8	-
	제3종일반주거지역	1,499.8	감)1,499.8	-	
	일반상업지역	-	증)1,499.8	1,499.8	

3. 도시관리계획사항

- 제3종일반주거지역

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+공공지원민간)을 공급하기 위해 관악구 신림동 1644-3번지 사업면적 $1,499.8m^2$ 을 대상으로, 용도지역을 제3종 일반주거지역에서 일반상업지역으로 변경하려는 것으로 서울특별시장의 2019년 8월 7일 제출하여 8월 13일 우리위원회에 회부된 사안임.

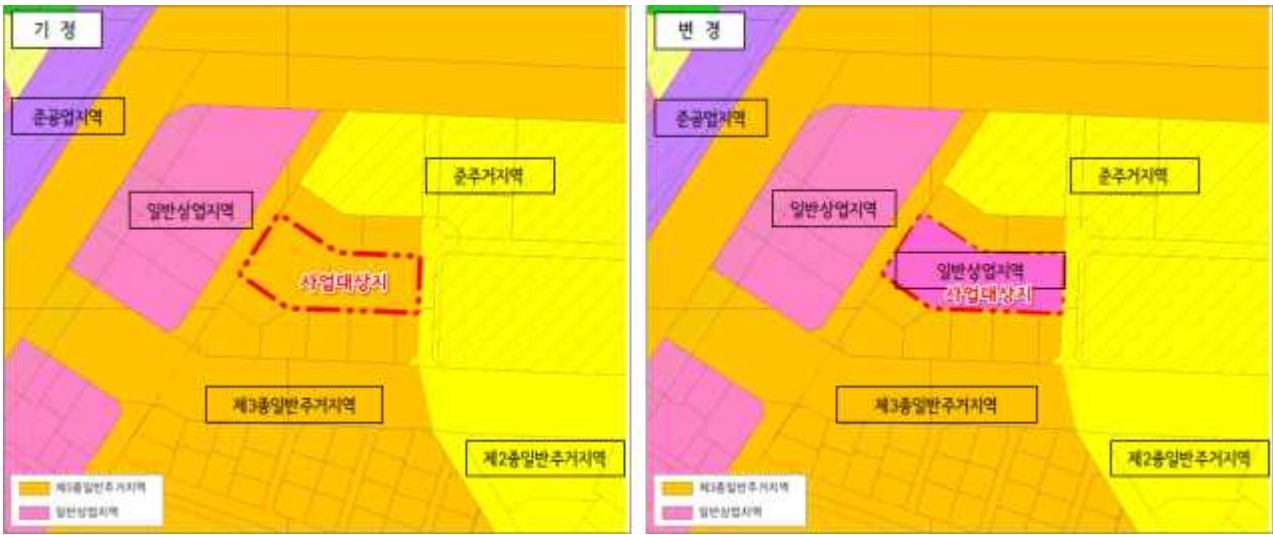
<위치도>



대상지 전경



<도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안)도>



□ 용도지역 변경 및 사업대상지 적합 여부

- 사업대상지는 구로디지털단지(2호선) 승강장 경계 350m 이내에 위치한 제3종 일반주거지역으로서, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」(이하 “역세권 청년주택 조례”)상 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	충족	충족 (제3종일반주거지역)	충족 (1,499.8㎡)	충족 (일반상업지역과 폭 8m도로를 사이에 두고 접함)

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.

<역세권 청년주택 사업요건>



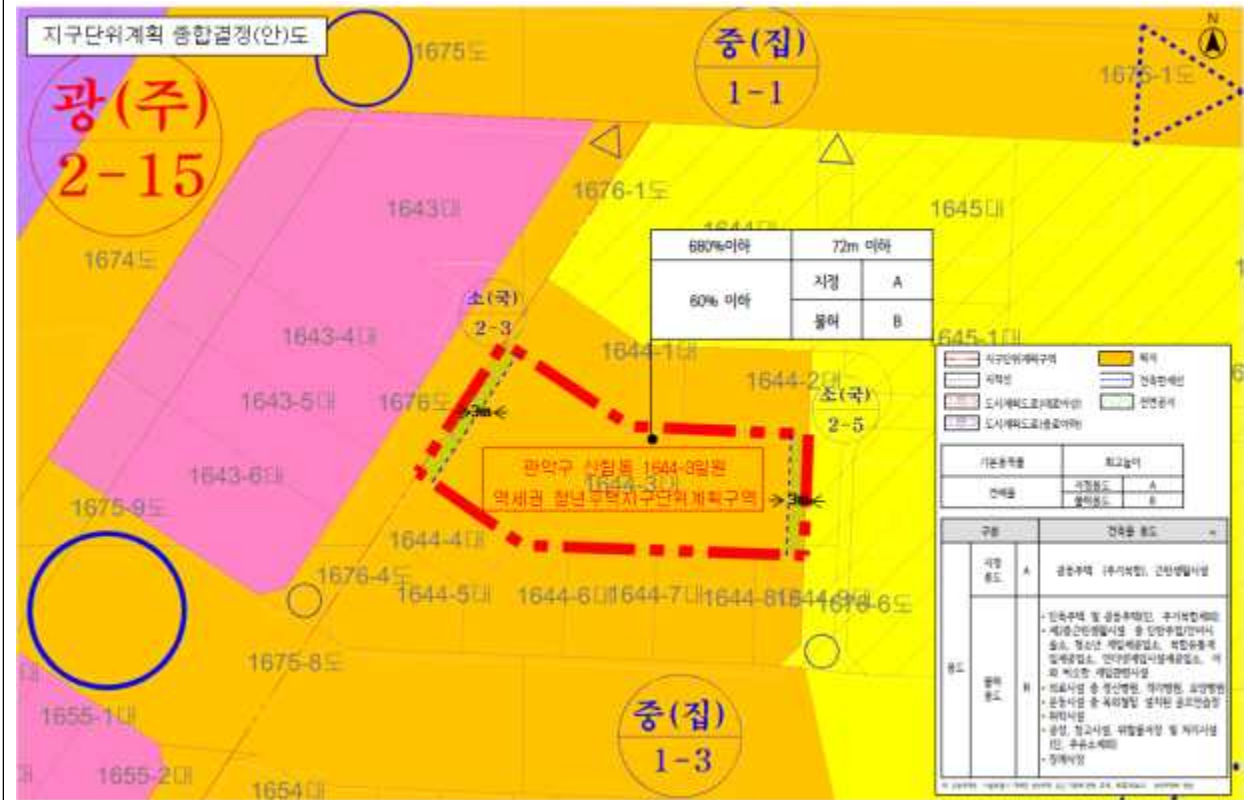
□ 지구단위계획 변경(안) 및 사업계획(안)

- 청년주택 사업대상지는 지구단위계획 수립을 통해 가능한 바, 지구단위 계획구역을 신규 지정하여 계획에 따라 사업을 추진할 계획임.
- 지구단위계획(안)에서는 해당 필지를 획지로 하여 건축물의 용도는 공동주택(주거복합)으로 지정하고, 건폐율 60% 이하, 기본용적률 680% 이하, 높이 72m 이하, 건축한계선은 동·서측 대지경계로부터 3m 후퇴하도록 하고 있음.
- 한편, 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 (이하 "운영기준")에 따른 사업대상지의 공공기여율은 25%, 비주거비율은 10% 이상 20% 이하, 주거비율은 80% 이상 90% 이하이며, 기타 건축물의 형태 및 주민공동 시설(지상2층에 주민 커뮤니티시설 102.5㎡ 계획) 등을 제안하고 있음.

<지구단위계획 결정(변경)안>

구분	위치	면적(m ²)	결정사유
신설	신림동 1644-3	1,499.8	<ul style="list-style-type: none"> · 청년층 주거안정을 위한 역세권청년주택 건립을 위한 획지계획 수립
	구분	내용	계획사항
공공 기여율	공공시설 등 설치제공 비율	· 부지면적의 25%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공	· 공공임대주택부속토지: 25.07%(375.97m ²)
	건축물 용도 구분	비주거비율 : 10%이상 20%이하 (가도변 비주거 설치 의무) 주거비율 : 80%이상 90%이하 주거 : 공공임대: 민간임대 : 15 : 85	· 주거 : 비주거 = 89.38% : 10.62% · 공공임대 : 민간임대 = 28.16% : 71.84%
주택 건설 비중	주택규모	· 공공임대주택 : 전용 45m ² 이하 · 민간임대주택 : 전용 60m ² 이하	· 공공임대주택 : 17m ² , 33m ² 계획 · 민간임대주택 : 17m ² , 19m ² , 33m ² , 37m ² 계획
	건축물 형태	21세기대형 주거환경조성을 위한 주요정책	· 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치 계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행
주민 공동 시설	커뮤니티시설	· 주민공동체 활성화를 위해 100m ² 이상의 주민 커뮤니티시설 설치	· 커뮤니티시설 102.48m ² 계획 - 용도: 공용휴게실 및 주민회의실

모든 항목을 충족하여야 함



- 지구단위계획(안)에 따른 대상지의 건축계획(안)을 보면, 건폐율 59.98% (법정 60% 이하), 용적률 679.88%(법정 680% 이하), 층수는 지상 20층 · 지하 2층, 높이 72m, 주차면수는 총 75대로 계획하였음.

- 역세권청년주택으로 총 240세대를 공급할 예정이며, 이중 공공임대주택은 71세대(28.18%), 공공지원 민간임대주택은 169세대(71.82%)를 공급할 예정²⁾임.

○ 교통처리계획(안)은 동측 강남아파트 재건축 교통영향평가 심의결과를 감안하여, 사업지 동측 도로를 6m에서 8m로 확폭하고, 조원로 교차로 운영계획을 수립하였음. 차량 진출입은 조원로에서 회전교차로 이용하도록 하고, 사업대상지로의 불법 좌회전 방지를 위한 차로 규제봉을 설치할 예정임.

<건축계획(안)>

■ 건축개요				■ 공동주택 개요 민간임대: 공공임대 = 71.52:28.48								
건축물 용도	공동주택(역세권 청년주택), 근린생활시설			구분	세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	공동면적 (㎡)	주차면적 (㎡)	총면적 (㎡)	연면적비율 (%)	비고	
대지면적	1,499.8㎡			공공임대	17TYPE	40	16,327.2	13,221.4	4,084.5	1614.8724	14.56%	
건축면적	899.58㎡			33BTYPE	23	32,382.4	25,173.9	8,120.9	1510.5750	13.62%	신혼부부형	
건폐율	59.98%			소계	71	1,528,500	1,213,629	383,317.2	3,125,447.4	28.18%		
연면적 합계	시설	10,485,482.0㎡		공공지원 민간임대	17TYPE	72	16,327.2	13,221.4	4,094.5	2,422,306.6	21.84%	
	지하	1,963,440.0㎡		33BTYPE	36	18,600.8	15,121.1	4,664.7	1,381,918.3	12.46%		
	합계	12,458,922.0㎡		33ATYPE	15	32,717.8	25,266.8	8,205.0	991,845.6	8.94%	신혼부부형	
용적률(건축면적/대지면적)	10,196,862.0㎡			33BTYPE	20	32,382.4	25,173.9	8,120.9	1,838,960.8	16.58%	신혼부부형	
용적률	679.88%			680% 이하	37TYPE	18	36,530.6	28,310.2	9,161.1	1,332,037.5	12.01%	신혼부부형
규 모	* 지하2층, 지상20층 / 높이 72 m			합계	169	1,900,212.2	1,388,862.9	978,094.8	7,967,170.6	71.82%		
주차계획	공동주택	65 대	법정 62.4대	* 전용 30㎡ 이하 : 156세대 × 0.25 = 39.0대								
	근린생활 시설	10 대	법정 9대	* 전용 30㎡ 초과 : 84세대 × 0.30 = 25.20대								
	합 계	75 대 (B)	법정 74.3 대 (B)	* 장애인주차 4대 포함 (3%이상) * 나눔가우치 8대 포함 * ()는 나눔차								
구 조	청근콘크리트			■ 근린생활시설 개요 비주거비율 10% 이상, 20% 이하								
용도별 면적	* 주거 11,092,618.3㎡, 비주거 1,366,303.7㎡(용적률 기준) - 주거: 비주거 = 89.14% : 10.86%			구분	전용면적 (㎡)	공동면적 (㎡)	주차장 (㎡)	연면적 (㎡)	용적률기준 20%이하 (㎡)	비고		
세대 수	공공임대	71세대 * 17type 48세대, 33Btype 23세대		비주거 시설	776.96	379,895.7	209,448.0	1,366,303.7	1,107,704.1	연면적대비 10.62%		
	공공지원 민간임대	169세대 * 17type 72세대, 19type 36세대, 33Atype 15세대, 33Btype (28) 37type 18세대		합계	776.96	379,895.7	209,448.0	1,366,303.7	1,107,704.1	용적률대비 10.86%		
	계	240세대 * 공공임대: 공공지원민간임대 = 28.18% : 71.82% - 연면적 기준										

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

※ 공공임대주택 제공면적 산정

• 제3종일반주거지역 → 일반상업지역

- 공공기여량(㎡) = 용도지역 변경 부지면적의 25% 이상 = 1,499.8㎡ × 25% = 374.95㎡ 이상

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

$$= 1,499.8㎡ \times \frac{11,092.61㎡}{12,458.92㎡} \times \frac{1,528.50㎡}{5,428.71㎡} = 375.97㎡(25.07\%) \geq 374.95㎡$$

⇒ 공공기여(공공임대주택) : 71세대(17 Type : 48세대, 33 Type : 23세대)

■ 배치도



■ 조감도



- 용도지역 상향(일반상업지역)을 고려한 계획 주차대수는 75대로, 밀도증가에 따른 교통수요 증가폭이 크지 않고, 차량 진출입 구간을 이면도로로 계획함으로써, 시흥대로와 신사로에 미치는 교통영향은 미미할 것으로 분석됨.
- 또한 과거 신사로로부터 진출입하던 대상지 북동측 도로는 강남아파트 단지내 도로로써, 재건축계획에 따라 폐쇄될 예정임. 이에 사업 대상지로의 진출입과 강남아파트의 근린생활시설로 진출입이 모두 조원로에서부터 이루어질 예정이나, 강남아파트 근린생활시설은 주차면수가 총 5대에 불과하여 큰 혼잡은 예상되지 않음.

<교통처리계획(안)>



□ 종합의견

- 사업대상지는 지하철 2호선 구로디지털단지역 승강장으로부터 160m 이내에 위치하고 있고, 신안산선이 계획 중에 있어 대중교통 여건이 매우 양호함. 또한 서측으로는 서울디지털 산업단지를 중심으로 벤처기업 및 업무시설이 밀집하고 있고, '2030 서울플랜' 상 '광역중심' 지역으로 지역 발전 잠재력을 보유하여 청년주택 공급대상지로 입지 여건을 갖추고 있다 할 수 있음.
- 사업대상지는 제3종일반주거지역으로 현재 용도지역으로 개발할 경우 건축가능 용적률은 250%이나 역세권 청년주택사업을 위해 일반상업 지역으로 변경할 경우, 기본용적률은 680% 이하, 높이계획은 72m 이하(붙임1)로 완화가능한 지역으로서, 용도지역 변경을 통한 청년주택 공급가능지역으로 판단됨.
- 다만, 대상지 북측에 위치한 4층 규모의 건축물 2개동(1644-1, 1644-2번지)은 역세권 청년주택(20층)과 동측의 강남아파트 재건축사업(30층) 대상지에 연접해 있는 관계로, 향후 일조권 등 분쟁발생이 예상되므로, 해당 건축물 소유자와의 사전협의 등을 통해 사업추진을 도모할 필요가 있겠음.
 - 본 사업으로 일조 영향을 받는 건축물 1~3번에 대해 일조분석을 실시한 결과, 건물1은 사업 전·후 수인한도 만족율³⁾이 동일하나, 건물2는 수인한도를 전혀 만족하지 못하며, 건물3은 사업 전에 비해 수인한도 만족율이 약 30% 줄어드는 것으로 나타남(붙임2).

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤은정
연락처	02-2180-8208
이메일	urbanth@seoul.go.kr

3) (2시간 연속일조 지점수 / 전체 관측 지점수)*100, (총 4시간 일조 지점수 / 전체 관측지점수)*100 중 높은 비율

[붙임1] 높이계획(72m이하) 산정 근거

■ 『서울특별시 지구단위계획 수립기준』가구별 평균높이 검토

순번	지번	대지 면적(㎡)	건물 바닥면적(㎡)	전면도로 폭(M)	획지 길이(M)	도시자연제한높이(1.5D)			체적(㎡)	블록평균높이(M)
						최저점	최고점	평균점		
1	1644	1,454.40	872.64	110.00	38.34	12.00	222.51	117.26	102,321.40	66.85
2	1644-1	422.70	253.62	8.00	34.23	12.00	63.35	37.67	9,554.50	
3	1644-2	313.00	187.80	8.00	21.95	12.00	44.93	28.46	5,345.26	
4	1644-3	1,499.80	899.88	8.00	63.62	12.00	107.43	59.72	53,736.33	
5	1644-4	238.90	143.34	8.00	22.10	12.00	45.15	28.58	4,095.94	
6	1644-5	349.50	209.70	24.00	20.75	12.00	67.13	39.56	8,296.26	
7	1644-6	293.80	176.28	24.00	19.03	36.00	64.55	50.27	8,862.04	
8	1644-7	295.70	177.42	24.00	19.05	36.00	64.58	50.29	8,922.01	
9	1644-8	330.30	198.18	24.00	19.05	36.00	64.58	50.29	9,965.98	
10	1644-9	151.80	91.08	24.00	19.05	12.00	64.58	38.29	3,487.23	
소계		5,349.90	3,209.94						214,586.94	



■ 용도지역별 최고높이 결정범위 설정

구 분	간선부	이면부
일반상업지역	120m 이하	70m 이하

■ 중심지 위계에 따른 최고높이 조정

구 분	최고높이 조정범위
광역중심(부도심)	최고높이의 ± 30%

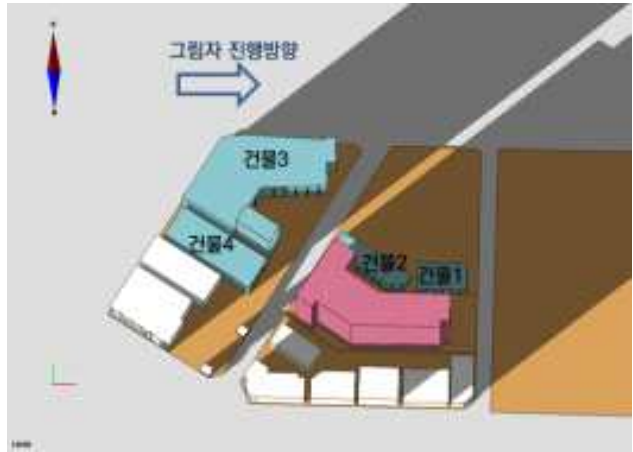
* 「2020 서울도시기본계획」 상 부도심 지역 ⇒ 「2030 서울도시기본계획」 광역중심으로 변경. 따라서, 최고높이의 ± 30% 적용 최고 85m 가능
 중심지 위계에 따른 최고높이 조정 범위는 ± 30% 이나, 본 사업의 최고높이 조정범위는 +10% 적용 = 최고높이 72.0m



[붙임2] 일조 영향 분석결과



<일조 영향 분석 : 오전9시 기준>



<일조 영향 분석 : 오후4시 기준>

가. 건물1

구 분	수인한도 만족율	
	사업 전	사업 후
전 체	62.50 % (20 / 32)	62.50 % (20 / 32)
2시간 연속일조	62.50 % (20 / 32)	62.50 % (20 / 32)
총 4시간일조	56.25 % (18 / 32)	62.50 % (20 / 32)

나. 건물2

구 분	수인한도 만족율	
	사업 전	사업 후
전 체	87.50 % (21 / 24)	0.00 % (0 / 24)
2시간 연속일조	87.50 % (21 / 24)	0.00 % (0 / 24)
총 4시간일조	87.50 % (21 / 24)	0.00 % (0 / 24)

다. 건물3

구 분	수인한도 만족율	
	사업 전	사업 후
전 체	71.43 % (35 / 49)	40.82 % (20 / 49)
2시간 연속일조	71.43 % (35 / 49)	40.82 % (20 / 49)
총 4시간일조	59.18 % (29 / 49)	14.29 % (7 / 49)

<사업 전·후 수인한도 만족율 분석>