

서울특별시 역세권 청년주택 용도지역 변경결정 의견청취안
(송파구 잠실동 187-10번지의 4필지)

검 토 보 고 서

의 안 번호	727
-----------	-----

2019. 6. 20.
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 안건명 : 서울특별시 역세권 청년주택 용도지역 변경결정 의견청취안
(송파구 잠실동 187-10번지의 4필지)

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 송파구 잠실동 187-10번지의 4필지에 역세권 청년주택(공공지원 민간임대주택) 사업을 추진하기 위해 도시관리

계획(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	
송파구 잠실동 187-10번지외 4필지	계	1,511.10	-	1,511.10	-
	제3종일반주거지역	1,511.10	감)1,511.10	-	
	일반상업지역	-	증)1,511.10	1,511.10	

3. 도시관리계획사항

- 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(잠실광역중심제2지구)

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

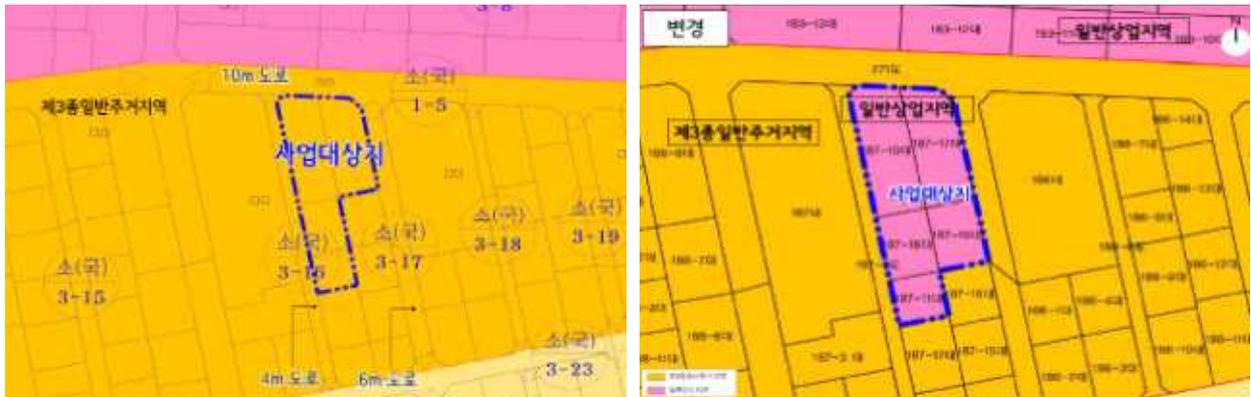
5. 검토의견

제출 배경

- 이 의견청취안은 대중교통이용이 편리한 역세권에 역세권 청년주택(공공+공공지원민간)을 공급하기 위해 송파구 잠실동 187-10번지외 4필지(1,511.10m²)의 용도지역을 제3종일반주거지역에서 일반상업지역으로 변경하려는 것으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법



<도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안)도>



□ 용도지역 변경 및 사업대상지 적합 여부

- 사업대상지는 「잠실광역중심 제1지구·잠실광역중심 제2지구·송파대로 지구단위계획구역」 2)(이하 “지구단위계획구역”)에 포함되어 있으며, 용도지역상 제3종 일반주거지역으로서, 지하철 2호선 잠실새내역 승강장 경계로부터 350m 이내에 위치하고 있음.

2) 서고 제2015-296호(2015.9.24.) 도시관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

- 대상지 북측(올림픽로) 및 동측(석촌 호수로)으로는 고층 아파트가 입지하고 있으며, 주변에는 다세대·다가구 주택과 상업 및 근린생활시설 등이 혼재되어 있음.

○ 대상지는 조례상 역세권 기준, 용도지역 기준과 인접기준, 부지규모 기준을 충족하고 있어 상업지역으로의 용도변경은 검토가 가능하며, 이외에 노후도와 진출입도로 등의 기준을 고려할 때 역세권 청년주택 공급 대상지의 요건을 모두 갖추고 있는 것으로 파악됨. 3)

<사업대상지 용도지역 변경기준 적용>

구 분	역세권 기준4)	용도지역 기준	부지 면적 기준	인접 기준
일반상업지역 상향 요건	승강장 기준 350m 이내	제3종일반 또는 준주거지역	1,000㎡이상	일반 또는 근린상업지역이나 준주거지역과 폭20m이하 도로를 사이에 두고 인접
사업대상지	충족	제3종일반주거지역	1,511.1㎡	일반상업지역과 접하고 10m도로에 인접

<역세권 청년주택 사업요건>



• 지구단위계획구역	○	올림픽로(잠실광역중심 제2지구 지구단위계획구역)
• 승강장 경계 350m 이내 역세권	○	2호선 잠실새내역
• 진출입도로 6m 이상	○	6m 도로에 접함
• 도시관리계획(용도지역)	-	제3종일반주거지역
• 인접여부 일반 또는 근린상업지역이나 준주거지역과 폭 20m 이하의 도로를 사이에 두고 접하고 있어야 한다.	○	폭 10m 도로를 사이에 두고 일반상업지역과 인접
• 면적기준 (일반상업지역 변경시 1,000㎡ 이상)	○	현재 제3종일반주거지역 면적 1,511.1㎡
• 노후도 50% 이상	○	건축물 3개동 (노후도 100%)

[역세권 청년주택 사업 요건 충족
"제3종일반주거지역"에서 "일반상업지역" 으로 용도지역 변경제안]

- 3) 역세권 청년주택 용도지역 변경은 조례 제12조와 운영기준에 따른 역세권 기준, 용도지역 기준, 면적기준, 인접기준, 노후도 기준 등을 충족해야 함.
- 4) 운영기준 제5차 개정시('18.12.26) 준주거지역이나 일반 또는 근린상업지역으로의 변경시 충족시켜야 할 역세권 요건은 기존 2가지 이상에서 1가지 이상으로 완화되었음. (운영기준 3-1-1)

□ 지구단위계획 변경(안) 및 사업계획(안)

- 현행 지구단위계획에 따르면 사업대상지는 개발규모가 1,500㎡ 이기에 제3종 일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 상향이 가능하며, 이 경우 기준용적률 250%(허용용적률 350%이하, 상한용적률 400%이하), 건폐율 60% 이하, 최고높이는 간선변 80m, 이면부는 35m 이하까지 완화할 수 있음.
- 지구단위계획 변경(안)에서는 5개의 필지를 하나의 획지로 하여 공동주택(주거복합)을 지정용도로 정하고, 건폐율 70% 이하, 기본용적률 680% 이하, 높이 60m 이하로 변경하며, 용적률 완화 항목에 대한 계획으로 공공기여 25% 이상, 비주거비율은 10%이상 20% 미만이며, 기타 건축물의 형태 및 주민공동시설(지상 2층 주민 커뮤니티 시설 102.79㎡) 등을 제안하고 있음.

<지구단위계획 결정(변경)안>

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
기정	잠실광역중심 제2지구 지구단위계획	잠실동, 올림픽로 주변	367,687.0 (1,511.1)	-	367,687.0 (1,511.1)	서고시 제1984-397호 ('84.07.04.)	

구분		적용기준	계획내용	완화 내용	비고
공공기여율	공공시설 등 설치-제공 비율	• 공공기여율 25%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공	• 공공임대주택 부속도지 면적 : 380.19㎡ (25.16%) - 380.19㎡(25.16%) ≥ 377.78㎡(25.00%)	기본 용적률 680% 부여	모든 항목을 충족하여야 함 (송파구 잠실동 187-10 일원 역세권 청년주택에 한함)
건축물 용도구분	비주거비율	• 10% 이상 20% 이하 (가로변 비주거 설치의무)	• 비주거비율 11.70%(1,201.05㎡) - 용적률 기준		
주택 건설비중	주택규모	• 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 공공지원민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	• 주거 : 비주거 = 9,066.35㎡(88.30%) : 1,201.05㎡ (11.70%) - 비주거비율 10%이상 20%이하(용적률 기준) • 공공임대 : 공공지원민간임대 : 33.19% : 66.81% (78세대) (157세대) • 공공임대주택 - 전용 17.25㎡, 19.33㎡, 35.63㎡, 39.95㎡ 계획 • 공공지원민간임대주택 - 전용 17.25㎡, 19.33㎡, 35.63㎡, 39.95㎡ 계획		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원 시설의 설치계획, 에너지효율 건축물, 친환경 건축물중 2가지 이상 목적으로 이행	• 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
주민공동 시설	커뮤니티시설	• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민 커뮤니티시설 설치	• 지상 2층 : 102.79㎡ 계획		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준, 3-2-1 준용

※ 비주거 비율은 용적률기준으로 하되, 비주거시설은 자라2층-자상2층에서만 설치하여야 한다.

○ 건축계획(안)에서는 건폐율 69.60%(법정 70% 이하), 용적률 679.46% (법정 680% 이하), 건축물 규모 지상 18층·지하 4층, 높이 58.6m(후면 부 35.0m), 주차면수는 총 74대로 계획하였음.

- 대상지에는 총 235세대의 임대주택(역세권 청년주택)이 공급될 예정이며, 이중 공공임대주택은 78세대(33.24%), 공공지원 민간 임대주택은 157세대(66.76%)를 차지함⁵⁾.

<건축계획(안)>

■ 설계개요

건축물 용도	공동주택(역세권 청년주택), 근린생활시설		
대지면적	1,511.10㎡		
건축면적	1,051.73㎡		
건폐율	69.60%	법정 70.00% 이하	
연면적	지상	10,264.69㎡	
	지하	3,298.57㎡	
	합계	13,563.26㎡	
용적률(신규연면적)	10,264.69㎡		
용적률	679.46%		
규 모	· 지하4층, 지상18층 / 높이 58.6 m (후면부 35.0m)		
주차계획	공동주택	63 대	법정 62.4대
	근린생활 시설	11 대	법정 11.9 대
	합 계	74 대 (8)	법정 74.3 대 (8)
구 조	철근콘크리트조		
용도별 면적	· 주거 9,066.35㎡, 비주거 1,201.05㎡(용적률 기준) · 주거 : 비주거 = 88.30% : 11.70%		
세대 수	공공임대	78세대 · 17type 26세대, 19type 28세대, 35type 12세대, 39type 12세대	
	공공지원 민간임대	157세대 · 17type 54세대, 19type 55세대, 35type 24세대, 39type 24세대	
	계	235세대 · 공공임대 : 공공지원민간임대 = 33.24% : 66.76% · 연면적 기준	

■ 용도별 면적표

구 분	주거시설	비주거시설	합 계	
연용면적(㎡)	5,704.64	2,570.65	8,275.29	
공용면적(㎡)	3,927.27	617.43	4,544.70	
주차장 면적(㎡)	632.78	110.49	743.27	
연면적	면적(㎡)	10,264.69	3,298.57	13,563.26
	비율(%)	75.68	24.32	100.00
용적률 기준	면적(㎡)	9,066.35	1,201.05	10,267.40
	비율(%)	88.30	11.70	100.00

* 「서울특별시 역세권 청년주택 건설 및 운영기준」 3-2-1 준용
* 비주거 비율은 용적률기준으로 하도, 비주거시설은 지하2층~지상2층에서만 설치하여 함

■ 단위세대 면적표

구 분	세대수 (세대)	연용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	주차면적 (㎡)	총연면적 (㎡)	연면적비율 (%)	비고	
공공 임대	17TWE	26	17.25	12.22	1.91	815.82	7.95	
	19TWE	28	19.33	13.59	2.14	981.58	9.56	
	35TWE	12	35.63	23.97	3.95	762.63	7.43	신혼부부형
	39TWE	12	39.95	26.65	4.43	862.80	8.30	신혼부부형
	소계	78	1,896.49	1,305.47	210.37	3,412.33	33.24	
공공 지원 민간 임대	17TWE	54	17.25	12.22	1.81	1,094.39	16.61	
	19TWE	55	19.33	13.59	2.14	1,028.11	18.78	
	35TWE	24	35.63	23.97	3.95	1,525.25	14.86	신혼부부형
	39TWE	24	39.95	26.65	4.43	1,704.61	16.61	신혼부부형
	소계	157	3,808.15	2,621.86	422.42	6,852.36	66.76	
합 계	235	5,704.64	3,927.27	632.78	10,264.69	100.00		

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

※ 공공임대주택 제공면적 산정

• 제3종일반주거지역 → 일반상업지역

- 공공기여량(㎡) = 용도지역 변경 부지면적의 25% 이상 = 1,511.1㎡ × 25% = 377.78㎡ 이상

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

$$= 1,511.10\text{㎡} \times \frac{10,264.69\text{㎡}}{13,563.26\text{㎡}} \times \frac{1,896.49\text{㎡}}{5,704.64\text{㎡}} = 380.19\text{㎡}(25.16\%) \geq 377.78\text{㎡}(25.0\%)$$

⇒ 공공기여(공공임대주택) : 78세대 (17.25㎡ : 26세대, 19.33㎡ : 28세대, 35.63㎡ : 12세대, 39.95㎡ : 12세대)

○ 지난 제276회 임시회에 상정된 지구단위계획 결정(변경) 및 건축계획(안)과 비교해보면 건폐율은 낮아졌고(74.59%→69.60%), 용적률은 소폭 증가하였으며(675.12%→679.46%), 건축물의 전면부(58.6m) 및 후면부(35m)의 높이계획은 차별화 하되, 최고높이는 상향조정(50m 이하→ 60m 이하)되었음.

- 또한, 공공기여면적(공공임대주택 제공면적) 및 비중은 소폭 증가(310.90㎡→377.78㎡)하였으나, 공공임대주택과 민간임대주택의 세대별 공급면적은 동일하게 계획함으로써, 전체 공급 세대수는 감소(282세대→235세대)하게 되었음.

<기존 제출안 및 재제출안 비교>

구 분		제276회 (송파구 잠실동 187-10번지 외 3필지)	제287회 (송파구 잠실동 187-10번지 외 4필지)
개발 밀도	건폐율	74.59% (80% 이하)	69.60% (70% 이하)
	용적률	675.12% (680% 이하)	679.46% (680% 이하)
	높이	50m (50m 이하)	58.6m, 후면부 35m (60m 이하)
용적률 완화 적용 계획	공공기여율		25.26%
	건축물 용도구분	주거:비주거	84.41% : 15.59% (비주거비율 10~20% 이하)
		공공임대:민간임대	29.70% : 70.30%
	주택규모	공공임대	14.17㎡
		민간임대	14.17㎡, 49.75㎡
	공급세대수		공공임대 86세대, 민간임대 196세대, 총 282세대
21세기 미래형 주거환경 주요정책		에너지효율 건축물 친환경건축물 적용	
공공 기여 계획	공공기여면적	310.90㎡ 이상 (1,279.6㎡ × 25%)	
	공공기여계획 (공공임대주택)	25.26%	
	공공임대주택 제공면적 산정	323.20㎡	
주차 계획	공동주택	71대(법정 71대)	
	근린생활시설	6대(6대)	
	합계	77대(77대)	
		63대(62.4대)	
		11대(11.9대)	
		74대(74.3대)	

<조감도>



<배치도>



- 교통처리계획과 관련하여, 사업지 주변 교차로(3개소) 구간의 교통량 및 교통수요 분석결과, 지체시간이 약간 증가하는 것으로 분석(붙임 1 참조)되었으나 서비스수준(LOS)⁶⁾은 변동이 없는 것으로 나타났음.
 - 차량은 백제고분로7길(10m)에서 직접 진·출입하도록 계획하되, 진입 및 출입동선을 분리했으며, 관련부서(도시계획상임기획단)의 의견을 반영하여 대기주차 및 장애인주차 위치를 조정하는 등 이동동선을 개선하였음.
 - 용도지역 상향(일반상업지역)에 따른 법정 주차대수는 74.3대로서, 계획 주차대수 74대를 기계식 주차장으로 계획하였음. 이중 장애인 전용주차면 3대, 나눔카 주차공간 8대, 기계식 주차장 입차대기 주차면 3대를 포함시킬 예정임.

<교통처리계획(안)>



6) LOS(Level of Service), 통행속도, 통행시간, 통행자유도, 안락감, 교통안전 등 도로의 운행상태를 설명하는 개념. 서비스의 수준은 A~F까지 6등급으로 나눌 수 있으며, A 수준은 가장 좋은 상태, F수준은 가장 나쁜 상태를 말함.

- LOS A : 자유교통류 / LOS B~C : 안정된 교통류 / LOS D : 안정된 교통류(높은 밀도)
- LOS E : 용량상태 불안정 교통류 / LOS F : 강제류 또는 와해상태

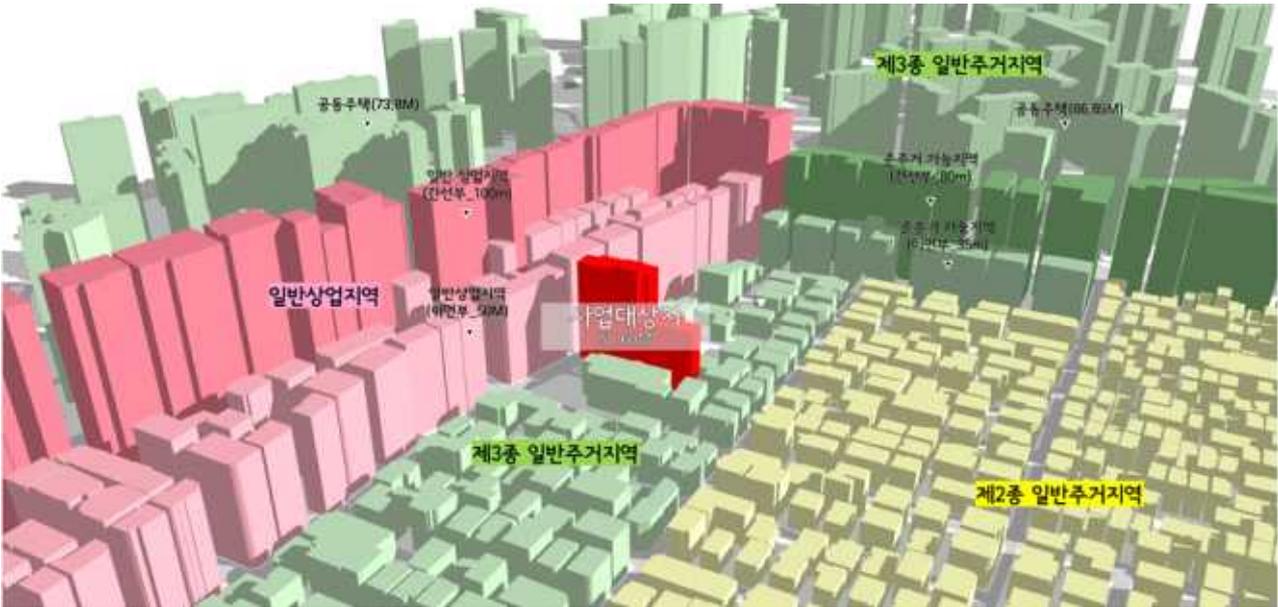
(자료 : 2013 도로용량편람, 국토해양부)

□ 검토사항

- 사업대상지는 지하철 2호선 잠실새내역 역세권에 위치해 있어 대중교통 접근성이 우수하며 역세권 청년주택 사업요건을 충족하면서 상업지역으로의 용도지역 변경기준 또한 만족하는 지역임.
- 현재 사업대상지는 제3종일반주거지역으로, 현재의 용도지역으로 개발할 경우 건축가능 용적률은 250%이나, 역세권 청년주택 사업을 위해 일반상업지역으로 변경할 경우, 기본용적률은 680%까지 완화가 가능함.
 - 이 사업대상지 일대는 현재 지구단위계획상 준주거지역까지 용도지역 변경(개발규모 1,500㎡ 이상 개발 시)이 가능하나, 역세권 청년주택을 공급하기 위해 일반상업지역으로 용도지역 변경을 허가하되, 부지면적 중 공공기여율(25%)만큼을 청년계층을 위한 공공임대주택으로 의무 건설·공급하도록 하려는 것임.
 - 인접 주거지역의 개방감과 경관을 고려하여 건축물의 높이는 전면부는 60m, 후면부는 35m로 계획하였으나, 관계기관의 협의의견에서는 ‘이 사업대상지의 경관적 위압감과 주변지역의 높이(인접 일반상업지역의 최고 높이 50m)를 고려하여 용적률 및 건폐율, 높이에 대해 조정이 필요하다’는 의견(용적률 600% 이하, 전면부 높이 50m이하, 건폐율 60% 이하)이 제시⁷⁾되었음.

7) 2017년 최초 사업제안시 총 3차례에 걸쳐 진행된 “역세권 청년주택 분과위원회 자문” 결과에서는 “용적률 600% 이하, 건폐율 60% 이하, 전면부 높이 50m 이하”를 제시한바 있고, 서울시 도시계획과는 “사전검토회의 결과를 반영하여 최고 높이 50m이하에서 적정성을 검토할 필요가 있다”는 의견을 제시하였으며, 도시계획상임기획단에서는 “용적률은 600%, 전면부 높이는 50m이하 조정의견”을 제시하였음. 도시관리과에서는 “용적률(680%), 건폐율(70%이하), 높이(60m이하) 계획의 적정성을 재검토하고 그 당위성을 제시”하라는 의견도 제시된바 있음. 또한, 관할구청인 송파구청에서도 “용적률 600% 이하, 건폐율 60%이하, 높이 35m이하로 조정할 필요가 있다”는 의견을 제시하였음.

<경관시뮬레이션 결과>



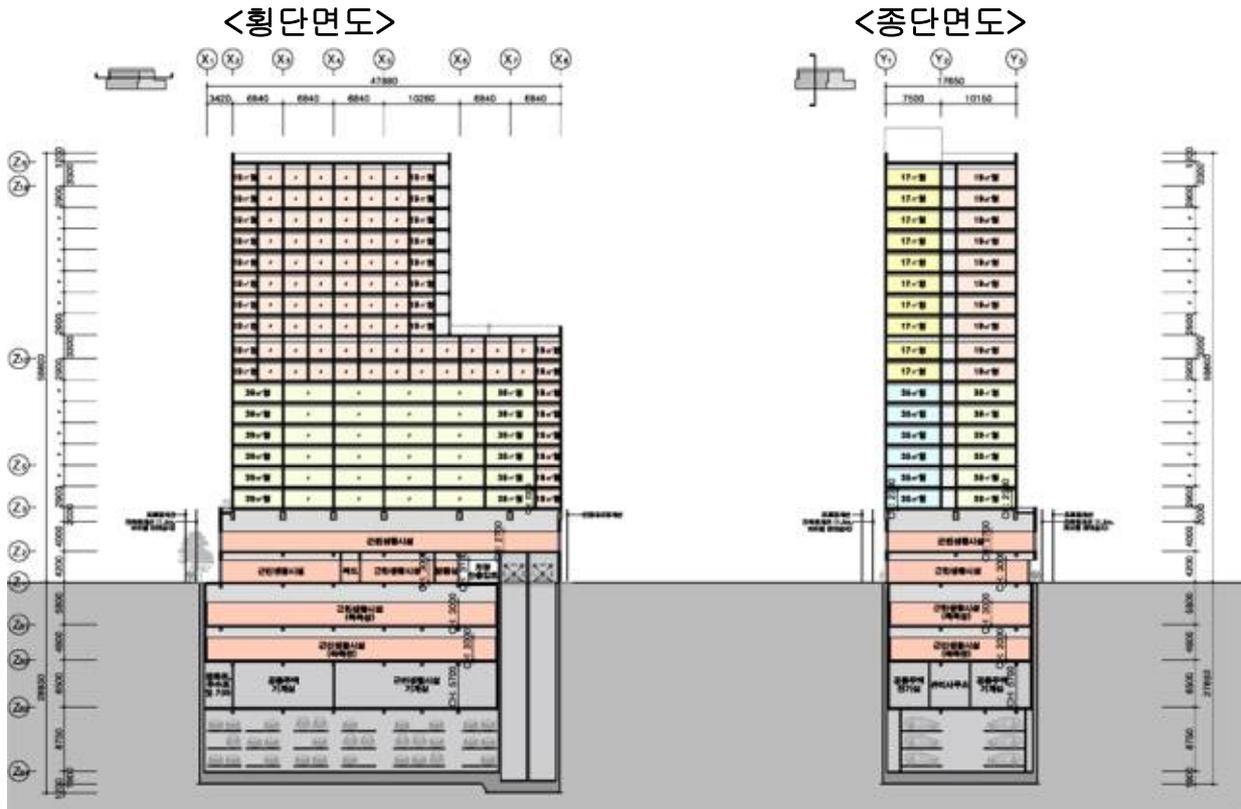
- 담당부서(서울시 주택공급과)에서는 기본용적률(680%) 허용을 통한 역세권 청년주택 공급을 위해 건축물 최고 높이의 상향조정은 불가피하다는 입장으로, 경관적 위압감 해소를 위해 시뮬레이션 과정(붙임2 참조)을 거쳐 전면부와 후면부 높이를 차별화(전면부 60m, 후면부 35m)함으로써 관계기관의 의견을 최대한 반영했다는 입장임.

○ 사업대상지 동·서측 제3종일반주거지역과 남측 제2종일반주거지역(붙임3 참조)을 대상으로 실시한 일조분석 결과, 주변지역에 미치는 영향은 수인한도 이내로 분석⁸⁾되었으며, 일조영향권인 북측 지역은 일반상업지역으로서 사업시행에 따른 일조문제는 발생하지 않는 것으로 분석되었음.

- 일반상업지역에 건립되는 역세권 청년주택은 「건축법」 제61조 및 같은 법 시행령 제86조, 「서울특별시 건축 조례」 제35조(붙임4 참

8) 사업시행자가 제출한 사업계획서에 따르면 일조분석결과 주변 건물은 동지 기준 평균 2시간 이상의 일조량 확보가 가능한 것으로 분석되었음

조)에 따른 “일조 확보를 위한 건축물의 높이제한 규정”을 적용받지 않게 되므로, 대상지내 저층부 청년주택의 경우, 일조 확보에 어려움을 겪을 수 있으므로 이를 감안한 주거공간의 배치 및 설계방안 강구가 필요할 것으로 사료됨.



- 한편, 대상지 서측에 인접한 3층 종교시설(성당)에서는 ‘상권파괴 및 인접주민 피해발생, 주차대수 확보미흡 및 용도지역 상향 특혜’를 이유로 민원을 제출⁹⁾하고 사업에 반대했던 상황인 바, 공사기간 동안 소음·분진 등으로 인해 인접지 민원이 추가 발생하지 않도록 주의가 기울일 필요가 있겠음.
- 종합하면, 이 의견청취안은 지난 2017년 시의회 의견청취를 마친

9) 잠실성당 주임신부 ○○○외 970명(서울시 주택건축국 임대주택과 접수 2017.7.20.), “잠실동 청년주택 건립 반대의견 제출”

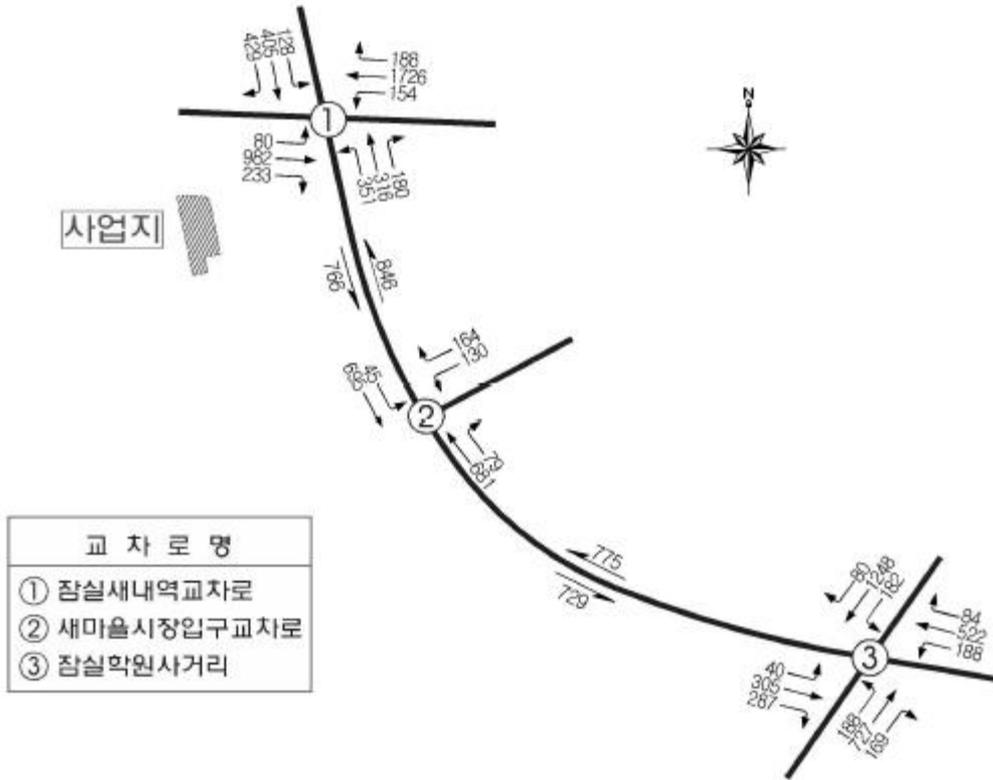
상황에서 인접필지 추가매입에 따른 사업규모 확대에 시의회 의견청취를 다시 받고자 제출된 사안으로서, 대상지는 역세권 청년주택 사업요건과 일반상업지역으로의 용도지역 변경기준을 모두 만족하고 건축계획(안) 또한 운영기준에 적합한 것으로 판단됨.

- 다만, 인접한 종교단체에서 민원 제기 후 여전히 사업추진에 반대 입장을 표명하고 있는 상황인 바, 이를 포함하여 인근주민과의 갈등이 원만히 해결 될 수 있도록 지속적인 노력이 필요할 것으로 사료됨.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 한 봉 수
연 락 처	02-2180-8207
이 메 일	bshan@seoul.go.kr

[붙임 1] 대상지역 교통분석 결과

< 가로 및 교차로 교통량 현황(08:00~09:00, 대/시) >



< 사업지 발생교통량 요약 >

구분	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
주변가로 및 사업지 첨두시(평일08~09시)	11	22	1	5	12	27	39
1일 발생교통량	225	225	44	44	269	269	538

< 사업시행 전후 첨두시 주변가로 및 교차로 교통영향분석 결과 >

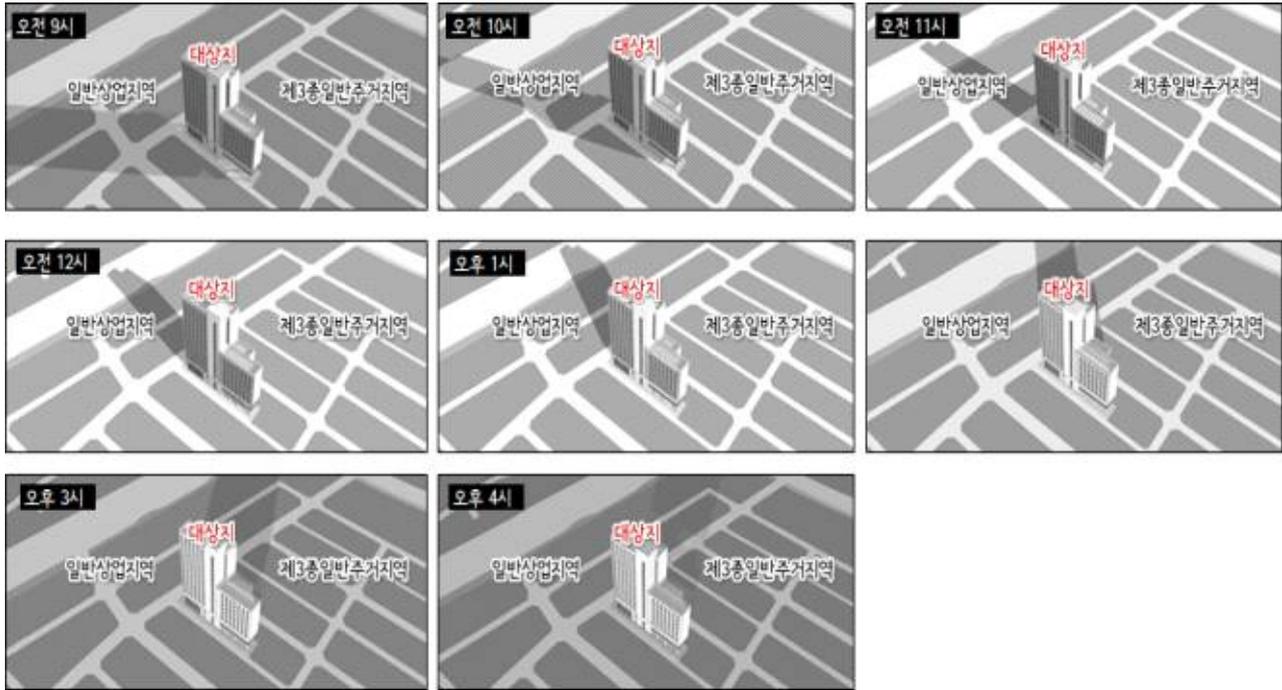
교차로명	분석교통량(대/시)			평균제어지체(초/대)			서비스수준 (LOS)
	미시행	시행	증감	미시행	시행	증감	
① 잠실새내역 교차로	5,278	5,296	▲18	62.9	64.2	▲1.3	D → D
② 새마을시장앞교차로	1,831	1,865	▲34	17.7	18.0	▲0.3	B → B
③ 잠실학원사거리	4,104	4,139	▲35	60.1	60.5	▲0.4	D → D

[붙임 2] 도시건축공동위원회 자문안 비교표

구분	도시건축공동위원회 1차 자문 (2017. 9.)	도시건축공동위원회 2차 자문 (2017. 11.)	도시건축공동위원회 3차 자문 (2018. 1.)	사전검토 상정안 (2019. 1.15)	50m 높이 비교안
투시도					
대지면적	1,279.60 ㎡	1,279.60 ㎡	1,279.60 ㎡	1,511.10 ㎡	1,511.10 ㎡
건폐율	74.59 %	74.59 %	59.91 %	69.60 %	69.60 %
용적률	675.12 %	675.12 %	628.18 %	679.35 %	678.75 %
비주거비율	15.59 % (연면적 기준)	15.59 % (연면적 기준)	19.13 % (연면적 기준)	11.77 % (연면적 기준)	11.78 % (연면적 기준)
세대수 (공공임대/민간임대)	282세대 (86세대/196세대)	282세대 (86세대/196세대)	270세대 (90세대/180세대)	235 세대 (78 세대 / 157 세대)	237 세대 (78 세대 / 159 세대)
주차대수	77대	77대	75대	74 대	74 대
규모 및 높이	지하2층, 지상15층(50M)	지하2층, 지상15층(50M)	지하3층, 지상15층 (59.80M)	지하 4 층, 지상 18 층 (58.60 M)	지하 4 층, 지상 15 층 (49.5 M)
커뮤니티시설위치	지상3층	지상3층	지상6층	지상 2 층	지상 2 층

[붙임 3] 일조영향 및 일영발생 예측결과

○ 일조영향 예측결과



[붙임 4] 관계법령 및 조례

「건축법」 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

- ① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조(日照) 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.
 1. 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우
 2. 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우

「건축법시행령」 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)

- ① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. <개정 2015. 7. 6.>
 1. 높이 9미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상
 2. 높이 9미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.
 1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함하며, 도로에 공공공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축미관에 지장이 없는 도시·군계획시설이 접한 경우 해당 시설을 포함한다)에 접한 경우
 - 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역, 같은 법 제37조 제1항제1호에 따른 경관지구
 - 나. 「경관법」 제9조제1항제4호에 따른 중점경관관리구역
 - 다. 법 제77조의2제1항에 따른 특별가로구역
 - 라. 도시미관 향상을 위하여 허가권자가 지정·공고하는 구역
 2. 건축협정구역 안에서 대지 상호간에 건축하는 건축물(법 제77조의4제1항에 따른 건축협정에 일정 거리 이상을 띄어 건축하는 내용이 포함된 경우만 해당한다)의 경우
 3. 건축물의 정북 방향의 인접 대지가 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우
- ③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다.

1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것

「서울특별시 건축 조례」 제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)

- ① 영 제86조제1항에 따라 전용주거지역이나 일반주거지역에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각 호와 같다.
 1. 삭제
 2. 높이 9미터 이하인 부분 : 인접대지 경계선으로부터 1.5미터 이상
 3. 높이 9미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상
- ③ 영 제86조제3항 각 호 외의 부분 단서에 따른 다세대주택의 경우 영 제86조제3항제1호에도 불구하고 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리는 1미터 이상으로 한다. <개정 2015. 10. 8., 2018. 7. 19.>
- ④ 영 제86조제3항제2호가목 및 나목에 따라 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 호의 거리 이상으로 한다.
 1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상
 2. 제1호에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽방향의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분 높이의 0.6배 이상, 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상
 3. 제1호 및 제2호에도 불구하고 조화롭고 창의적인 건축디자인을 계획하여 위원회에서 인정하는 경우 벽면의 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상(다만, 시 위원회 심의대상으로 한정한다)
 4. 제1호부터 제3호까지에도 불구하고 「주택법 시행령」 제3조에 따른 도시형 생활주택 중 단지형다세대주택은 4미터 이상으로서 0.25배 이상
 5. 그 밖에 법령이나 이 조례에서 따로 정하지 아니한 경우 0.5배 이상

「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제5조(사업대상지)

- ④ 사업대상지 규모 변경에 대한 사항은 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회의 심의를 거쳐 변경·결정하여야 한다. 다만, 10퍼센트 이하의 범위에서 경미한 변경에 대한 사항은 심의를 거치지 아니할 수 있다. 이 때 경미한 변경의 범위는 최초 인허가 규모를 기준으로 한다.