

서울특별시 역세권 청년주택 용도지역 변경결정 의견청취안
(중랑구 상봉동 118-8번지의외 1필지)

심 사 보 고 서

의안 번호	728
----------	-----

2019. 6. 20.
도시계획관리위원회

I. 안건명 : 서울특별시 역세권 청년주택 용도지역 변경결정 의견청취안
(중랑구 상봉동 118-8번지의외 1필지)

II. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
728	2019.5.24.	2019.5.30.	제287회 정례회 제5차 도시계획관리위원회(2019.6.20)	원안 동의

III. 제안설명의 요지 (류 훈 주택건축본부장)

- 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 중랑구 상봉동 118-8번지의외 1필지에 역세권 청년 주택 (공공지원 민간임대주택) 사업을 추진하기 위해 도시관리 계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취를 하고자 함.

IV. 주요내용

가. 도시관리계획(용도지역) 변경결정(안)

대상지 위치	구 분	면 적(m ²)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
중랑구 상봉동 118-8번지의외 1필지	계	1,440.6	-	1,440.6	-
	제3종일반주거지역	1,440.6	감)1,440.6	-	
	일반상업지역	-	증)1,440.6	1,440.6	

나. 도시관리계획사항

- 제3종일반주거지역

V. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

제출 배경

- 이 의견청취안은 대중교통이용이 편리한 역세권에 2030세대를 위한 임대주택(공공+장기일반민간)을 공급하기 위해 중랑구 상봉동 118-8번지의외 1필지 1,440.6m²의 용도지역을 제3종일반주거지역에서 일반상업지역으로 변경하려는 것으로, 서울특별시장이 제출하여 2019년 5월 30일 우리위원회에 회부된 사안임.

역 기준과 인접기준, 부지구모 기준을 충족하고 있어 상업지역으로의 용도변경이 가능하며, 이외에 노후도와 진출입도로 등의 기준을 고려하면 역세권 청년주택 공급 대상지 요건을 모두 갖추고 있음.¹⁾

<사업대상지 용도지역 변경기준 적용>

구 분	역세권 기준 ²⁾	용도지역 기준	부지 면적 기준	인접 기준
일반상업지역 상향 요건	승강장 기준 350m 이내	제3종일반 또는 준주거지역	1,000㎡이상	블록 외 필지 중 20m 이상의 간선도로에 접할 것
사업대상지	충족	제3종일반주거지역	1,440.6㎡	35m이상 간선 도로변에 접하고 있음

<역세권 청년주택 사업요건>



• 지구단위계획구역	x	해당사항 없음
• 역세권	o	
- 인근 지하철 역명	o	- 경의중앙, 경춘, 7호선 상봉역
- 역 승강장 경계에서 350m 이내	o	- 충족
• 진출입도로 6m 이상	o	- 6m 도로에 접함
• 도시관리계획(용도지역)	o	- 제3종일반주거지역
• 인접여부	o	- 지구중심 이상 (상봉역- 망우지역중심) - 부지면적 1,440.6㎡ - 35m 간선 도로변에 접함
- 사업대상지가 제3종일반주거지역 또는 준주거지역으로서 부지면적이 1000㎡ 이상이고 일반 또는 근린상업지역으로 용도지역을 변경할 수 있다. 이 경우 역세권이 3000 서울도시기본계획상 중심지역(제도심 및 광역 지역 지구중심)에 해당하지 않는 경우는 일반상업지역으로, 해당하지 않는 경우는 근린상업지역으로 변경할 수 있으며, 사업대상지 이면부에 차반 진출입을 위한 적절한 교통처리계획을 우선적으로 검토하여야 한다.		
• 면적기준 (일반상업지역 상향시 1,000㎡ 이상)	o	- 3종일반 면적 1,440.6㎡
• 노후도 50% 이상	o	- 건축물 2개동 (경과연수 20년 이상 100%)

역세권 청년주택 사업 요건 충족
"제3종일반주거지역"에서 "일반상업지역"으로 용도지역 상향

□ 지구단위계획(안) 및 사업계획(안)

○ 청년주택 사업추진은 지구단위계획 수립을 통해 가능한 바, 지구단

- 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) 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)

위계획구역을 신규 지정 및 지구단위계획을 수립할 예정임.

○ 지구단위계획(안)에 따르면 2개의 필지를 하나의 획지로 하여 건축물의 용도는 공동주택(주거복합)으로 지정하고, 건폐율 60% 이하, 기본용적률 680% 이하, 높이 71m 이하³⁾, 건축한계선은 북측 망우로(35m)도로변 대지경계로부터 3m로 설정하였음.

- 한편, 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준(6차 개정, '19.4.12)」(이하 “운영기준”)에서는 공공기여율(25% 이상), 비주거비율(10% 이상 20% 미만) 및 주거비율(80% 초과 90% 이하)을 규정하고 있는데, 사업시행자는 운영기준을 반영한 상태에서 기타 주민공동시설(지상3층에 주민 커뮤니티시설 108.225㎡ 계획) 등을 제안하고 있음.

<지구단위계획(안)>

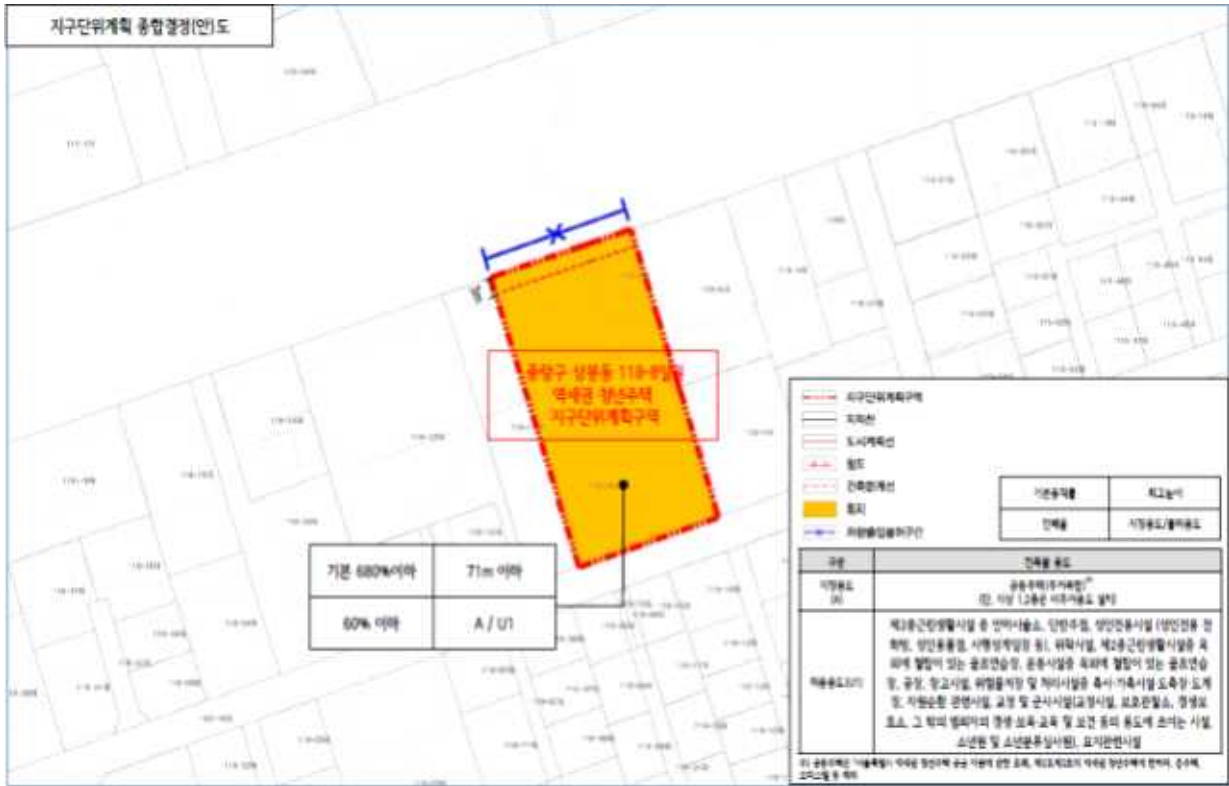
구분	면적(㎡)	획지		계획내용	비고
		위치	면적(㎡)		
신설	1,440.6	상봉동 118-8대	1,302.4	공동개발 지정	-
		상봉동 118-9대	138.2		

구분	계획내용	비고
건폐율	• 60% 이하	• 서울특별시 도시계획조례 준용
용적률	• 기본용적률 : 680% 이하	• 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준 준용
높이	• 71m 이하	• 망우로변 가로구역별 건축물 최고높이 적용시 80m 이하(서울시, 2006)

구분	내용	계획사항	완화내용	비고
공공기여율	공공시설 등 설치-제공 비율	· 부지면적의 25%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공	· 공공임대주택 부속토지 : 25.06%(360.98㎡)	기본 용적률 680% 충족하여 부여
건축물 용도 구분	비주거비율	· 10% 이상 20% 이하(가로변 비주거설치 의무)	· 주거 : 비주거 = 88.82% : 11.18%	
	주거비율	· 80% 이상 90% 이하		
주택 건설 비중	주택규모	· 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하	· 공공임대주택 : 16㎡, 30A㎡, 30B㎡ 계획	
		· 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	· 민간임대주택 : 16㎡, 30A㎡, 30B㎡ 계획	
건축물 형태	21세기미래형 주거환경조성을 위한 주요정책	· 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치 계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	· 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용	
주민공동시설	커뮤니티시설	· 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민 커뮤니티시설 설치	· 커뮤니티시설 108.225㎡ 계획	

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」준용
 ※ 공공기여 계획 면적은 건축계획(안)에 의해 산출된 수치로서 향후 언허가시 변경될 수 있음

3) 「서울특별시 망우로변 가로구역별 건축물 최고높이 지침」에 따라 사업대상지는 가로구역별 최고높이 제한지역에 해당하여 기준높이 80m, 최고높이 96m 이하가 적용되며, 지구단위계획(안)에서 최고높이를 71m 이하로 정함에 따라 건축계획(안)은 64m로 수립되었음.



- 지구단위계획(안)에 따른 대상지의 건축계획(안)을 보면, 건폐율 54.34%(법정 60% 이하), 용적률 679.96%(법정 680% 이하), 건축물 규모 지상 20층·지하 1층, 높이 64m(청년주택 층고 3.0m), 주차면수는 총 81대를 계획하였음.
- 사업대상지에는 총 268세대의 역세권청년주택이 공급될 예정이며, 이중 공공임대주택은 74세대(28.25%), 공공지원 민간임대주택은 194세대(71.75%) 건립될 예정⁴⁾임.

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

※ 공공임대주택 제공면적 산정

- 제3종일반주거지역 → 일반상업지역
- 공공기여량(㎡) = 용도지역 변경 부지면적의 25% 이상 = 1,440.6㎡ × 25% = 360.15㎡ 이상
- 공공임대주택 부속토지면적 = 대지면적(㎡) × 주거시설비율 × 공공임대주택비율
= 1,440.6㎡ × 88.618% × 28.299% = 361.28㎡(25.08%) ≥ 360.15㎡(25.0%)
⇒ 공공기여(공공임대주택) : 74세대(30.073㎡ : 11세대, 30.114㎡ : 11세대, 16.855㎡ : 52세대)

<건축계획(안)>

■ 건축 개요

구분	내용		비고	
건축물 용도	공동주택(청년주택), 제1종, 제2종 근린생활시설			
대지면적	1,440.60㎡			
건축면적	782.78㎡			
건축률	54.34%		60% 이하	
연면적	지상	9,843.62㎡		
	지하	1,136.68㎡		
	합계	10,980.30㎡		
용적률산정용 연면적	9,795.52㎡			
용적률	679.96%		680% 이하	
규모	지하1층, 지상20층/높이 64m(청년주택 층고 3.0m)			
주차계획	자주식	15 대 <small>(11차량, 4양차)</small>	공공 (별정)	70.10 대 <small>* 전용 30㎡ 미만 119세대 × 0.25 = 49.50대 * 전용 30㎡ 이상 70세대 × 0.30 = 21.00대</small>
	기계식	66 대	근생 (별정)	8.71 대 <small>* 1,136.32㎡/134㎡/㎡당 = 8.43</small>
	합계	81 대	합계	80 대 <small>* 양면인주식 3대 포함 (3.75%) * 나눔주차장 3대 포함 (10.00%)</small>
구조	철근콘크리트구조			
용도별 면적	주거 8,742.69㎡, 비주거 1,100.93㎡ <small>주거 : 비주거 = 88.82 : 11.18 * 비주거 10%이상 20% 이하</small>			
세대수	공공 임대	74세대 30Atype 11세대, 30Btype 11세대 16type 52세대		
	민간 임대	194세대 30Atype 24세대, 30Btype 24세대 16type 146세대		
	계	268세대		

■ 비주거 비율 : 10% 이상 20% 이하

구분	주거(㎡)	비주거(㎡)	합계(㎡)	비고	
지상	건용면적	5,443.84㎡	822.82㎡	6,266.66㎡	-
	공용면적	3,298.85㎡	278.12㎡	3,576.97㎡	-
소계	8,742.69㎡	1,100.93㎡	9,843.62㎡	지상주차장포함	
용도비율	88.82%	11.18%	100.00%	-	
공용면적	448.89㎡	61.71㎡	510.40㎡	-	
주차장	544.04㎡	82.23㎡	626.28㎡	-	
소계	992.74㎡	143.94㎡	1,136.68㎡	-	
합계	9,735.42㎡	1,244.87㎡	10,980.30㎡	-	

■ 주택규모 및 민간임대 공공임대 비율(680%)

구분	세대수 (세대)	건용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	주차면적 (㎡)	연면적 (㎡)	연면적 비율	
공공 임대	30Atype	11	30,073	20,022	3,236	53,331	6.03%
	30Btype	11	30,114	20,084	3,241	53,438	6.04%
	17type	52	16,855	11,627	1,814	30,295	16.18%
소계	74	1,538.52	1,045.74	165.56	2,749.83	28.25%	
민간 임대	30Atype	24	30,073	20,022	3,236	53,331	13.15%
	30Btype	24	30,114	20,084	3,241	53,438	13.17%
	17type	146	16,855	11,627	1,814	30,295	45.43%
소계	194	3,905.32	2,660.02	420.26	6,985.60	71.75%	
합계	268	5,443.84	3,705.76	585.83	9,735.42	100.00%	

- 사업지 주변 교차로(2개소) 구간의 교통량 및 교통수요 등을 분석한 결과, 사업시행으로 약간의 차량 및 지체시간이 증가하는 것으로 분석⁵⁾되었으나 서비스수준(LOS)⁶⁾은 변동이 없는 것으로 나타났음.

5) 대상지역 교통분석 결과

< 사업지 발생교통량 요약 >

구분	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
사업지첨두시 (평일18~19시)	12	9	5	3	17	12	29
1일 발생교통량	104	104	42	42	146	146	292

< 사업시행 전후 첨두시 주변 교차로 교통영향분석 결과 >

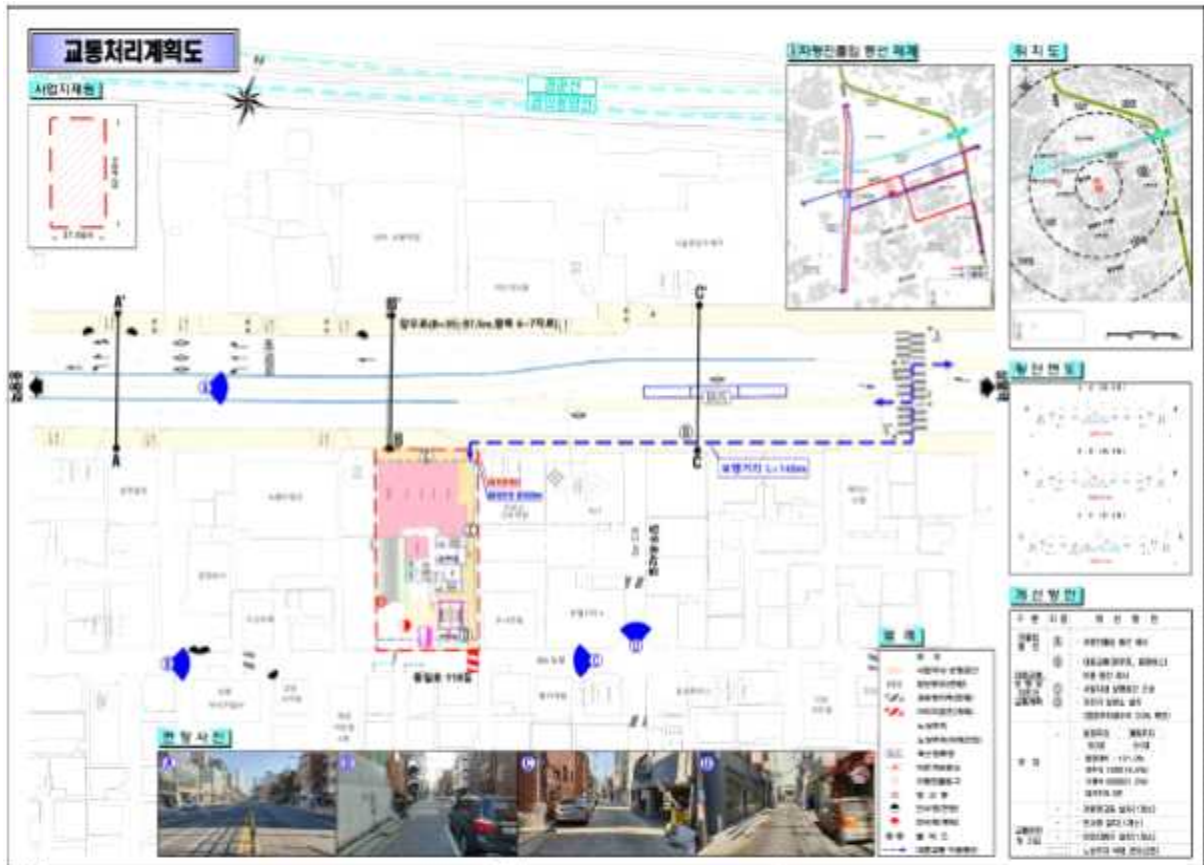
교차로명	분석교통량(대/시)			평균제어지체(초/대)			서비스수준 (LOS)
	미시행	시행	증감	미시행	시행	증감	
① 동1로지하차도 교차로	4,454	4,463	▲9	60.2	60.3	▲0.1	D → D
② 상봉삼거리	4,001	4,008	▲7	58.4	59.0	▲0.6	D → D

- 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)

- 차량은 이면도로인 동일로 118길을 통하여 진·출입하도록 계획하였으며, 용도지역 상향(일반상업지역)에 따른 법정 주차대수는 80대로서, 자주식 15대 및 기계식 66대를 포함한 총 주차대수는 81대로 계획하였음.

<교통처리계획(안)>



□ 검토사항

- 사업대상지는 경의중앙선 및 지하철 7호선 상봉역에 인접해 있어 대중 교통 접근성이 매우 양호하며, 대상지 주변으로 주택 및 상업, 업무시설 등이 입지하고 있어 역세권 청년주택 공급대상지로 적합한 입지여건을 갖추고 있다고 판단됨.
- 현재 사업대상지는 제3종일반주거지역으로서 현행 용도지역으로 개발할

경우 개발가능 용적률은 250%이나, 기부채납 후 일반상업지역으로 용도지역을 변경할 경우, 기본용적률은 680%까지 완화가 가능함.

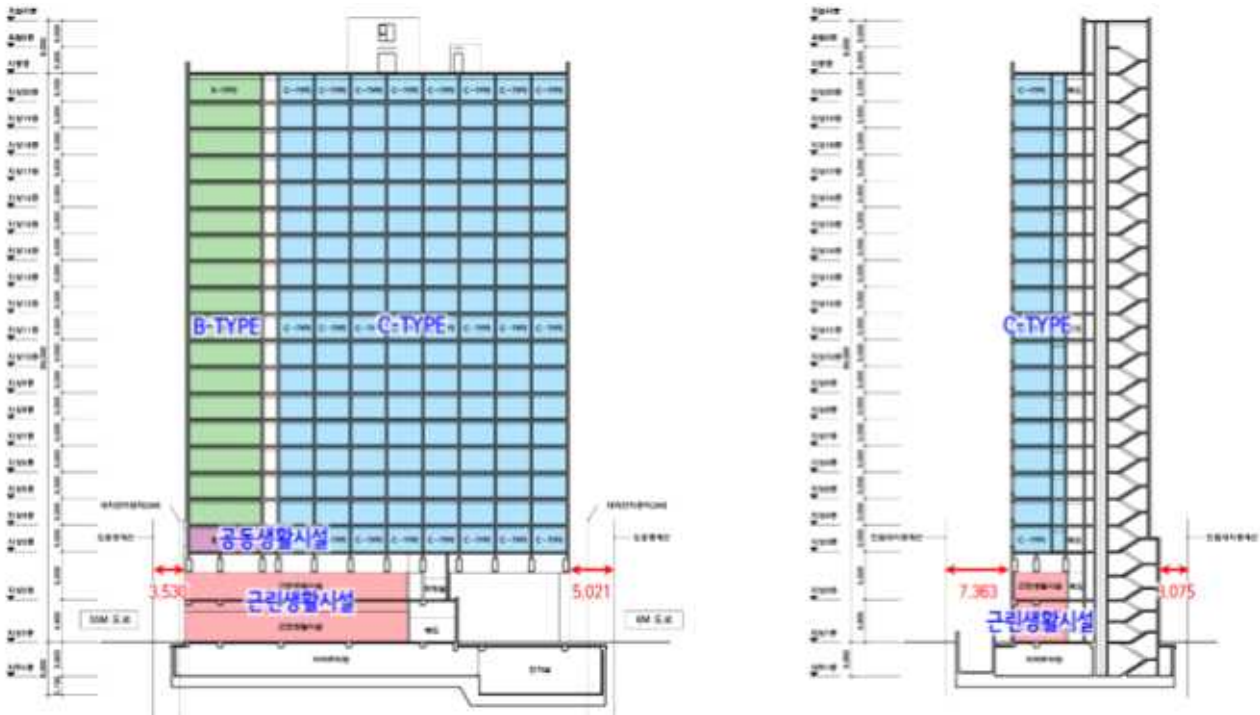
- 이 사업대상지는 「건축법」(이하 “건축법”)제60조 및 「서울특별시 건축 조례」(이하 “건축 조례”)제33조(붙임3 참조)에 따른 “망우로변 가로구역별 건축물 최고높이”(2006)(붙임1 참조) 적용지역으로서, 기준높이 80m, 최고 높이 96m이하이나, 건축계획(안)에서는 64m로 계획7) 하였음.
- 건축계획(안)에 대한 일조분석결과(붙임2 참조) 사업대상지 주변 모든 예측지점에서 일조조건을 확보하고 있는 것으로 나타났고, 대상지 주변으로 상업 및 업무시설만이 입지하고 있어 일조피해에 대한 분쟁발생 가능성은 낮을 것으로 예상됨.
- 아울러, 역세권청년주택은 일반상업지역에 위치하므로 건축법 제61조 및 영 제86조, 건축 조례 제35조(붙임3 참조)에 따른 “일조 확보를 위한 건축물의 높이제한 규정”을 적용받지 않게 되어, 저층부에 위치한 청년주택의 경우 인접 건축물로 인해 충분한 일조 확보8)가 어려울 수 있으므로, 이를 감안한 주거공간의 배치 및 건축설계가 요구된다 하겠음.

7) 망우로변 가로구역별 건축물 최고높이

구 분	계획내용	
	간선	이면
기준	80m 이하	19m 이하
최고	96m 이하	23m 이하

8) 건축계획(안) 단면도에서 볼 수 있듯이 인접대지경계선과의 거리는 3~7m에 불과해 저층부 일조 문제와 사생활침해 문제가 발생하지 않도록 건축설계 시 주의할 필요가 있겠음.

<건축계획(안)-단면도>



- 한편, 사업지대상지는 간선도로에 접해 있어 차량 진출입을 이면도로인 동일로118길을 통해 이루어지도록 계획하였음에도, 사업시행시 교통량 및 지체시간은 소폭 증가하는 것으로 분석⁹⁾되었는 바, 주변지역의 원활한 교통흐름을 위해 대책마련을 고민할 필요가 있겠음.
- 종합하면, 사업대상지는 대상지 선정기준과 노후도 등 역세권 청년주택 조례 및 운영기준에 부합하여 용도지역 변경(제3종일반주거지역→일반상업지역)이 가능할 것으로 사료되며, 건축계획(안) 또한 운영기준에 적합한 것으로 판단되는 바, 심각한 주거난에 처해 있는 청년계층을 위해 역세권 주변 저이용 토지의 용도지역을 변경하여 저렴한 임대주택을 공급하려는 이 사업은 긍정적으로 검토할 필요가 있겠음.

- 다만, 이 사업시행으로 인해 주변지역 및 저층부 청년주택에서 일

9) 현재 대상지 주변 교차로지역의 교통 서비스수준은 "D" 수준으로, 교통량이 조금만 증가하더라도 접근로의 지체가 커지며 차량속도도 현저히 감소되는 상태임.

조에 미치는 부영향이 발생하지 않도록 이를 면밀히 검토하여 주거 공간 배치 및 건축설계 시 저감방안을 강구할 필요가 있겠음.

VI. 질의 및 답변 요지 : 생략

VII. 토론요지 : 없음

VIII. 심사결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

IX. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 역세권 청년주택 용도지역 변경결정 의견청취 (중랑구 상봉동 118-8번지외 1필지)

의안 번호	728
----------	-----

제출년월일 : 2019년 5월 24일
제출자 : 서울특별시장

1. 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 중랑구 상봉동 118-8번지외 1필지에 역세권 청년주택 (공공지원 민간임대주택) 사업을 추진하기 위해 도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취를 하고자 함.

2. 주요내용

가. 도시관리계획(용도지역) 변경결정(안)

대상지 위치	구 분	면 적(m^2)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
중랑구 상봉동 118-8번지의 1필지	계	1,440.6	-	1,440.6	-
	제3종일반주거지역	1,440.6	감)1,440.6	-	
	일반상업지역	-	증)1,440.6	1,440.06	

나. 도시관리계획사항

- 제3종일반주거지역

3. 참고사항

가. 관계법령

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조 및 「서울특별시 도시계획조례」 제7조
- 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제8조

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

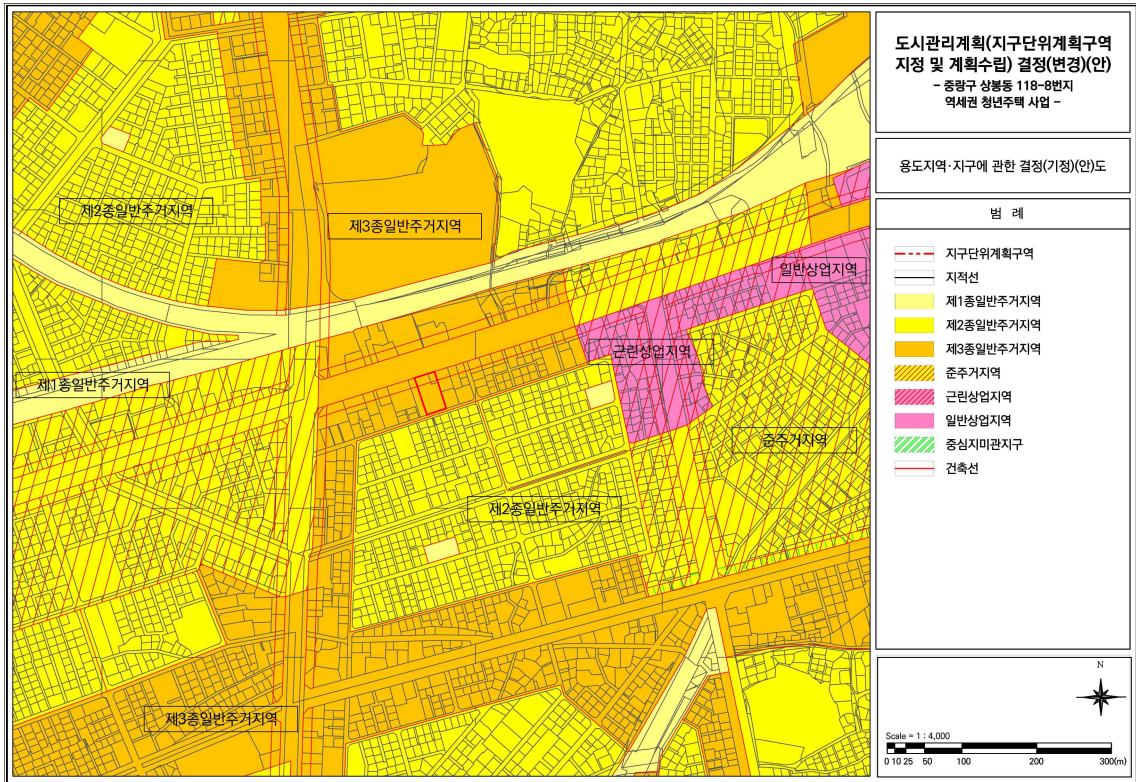
다. 합 의 : 해당사항 없음

붙임 위치도 및 도시관리계획(용도지역) 변경결정도 1부.

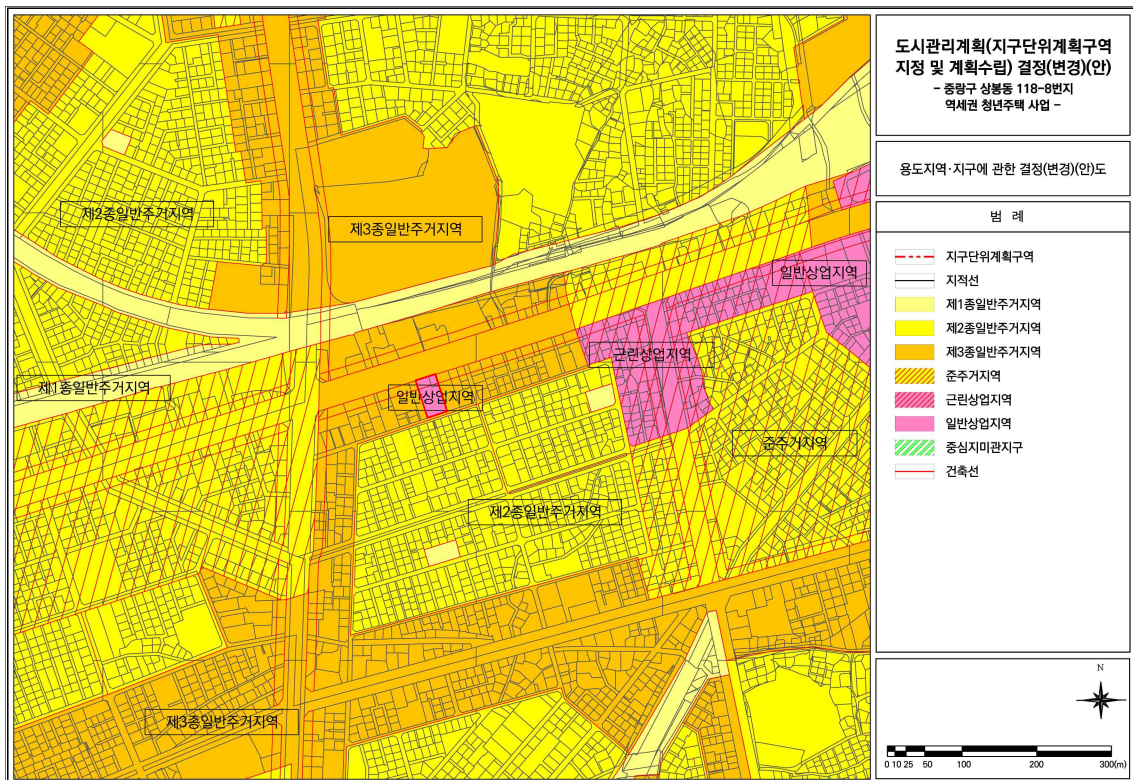
※ 작성자: 주택공급과 역세권사업팀 김승선(☎ 2133-6297)

□ 도시관리계획(용도지역) 변경결정도

○ 기 정



○ 변 경



서울특별시 역세권 청년주택 용도지역 변경결정 의견청취 (송파구 잠실동 187-10번지외 4필지)

의안 번호	727
----------	-----

제출년월일 : 2019년 5월 24일
제출자 : 서울특별시장

1. 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 187-10번지외 4필지에 역세권 청년주택(공공지원 민간임대주택) 사업을 추진하기 위해 도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취를 하고자 함.

2. 주요내용

가. 도시관리계획(용도지역) 변경결정(안)

대상지 위치	구 분	면 적(m^2)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
송파구 잠실동 187-10번지 외 4필지	계	1,511.10	-	1,511.10	-
	제3종일반주거지역	1,511.10	감)1,511.10	-	
	일반상업지역	-	증)1,511.10	1,511.10	

나. 도시관리계획사항

- 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(잠실광역중심제2지구)

3. 참고사항

가. 관계법령

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조 및 「서울특별시 도시계획조례」 제7조
- 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제8조

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

붙임 위치도 및 도시관리계획(용도지역) 변경결정도 1부.

※ 작성자: 주택공급과 역세권사업팀 정채문(☎ 2133-6296)

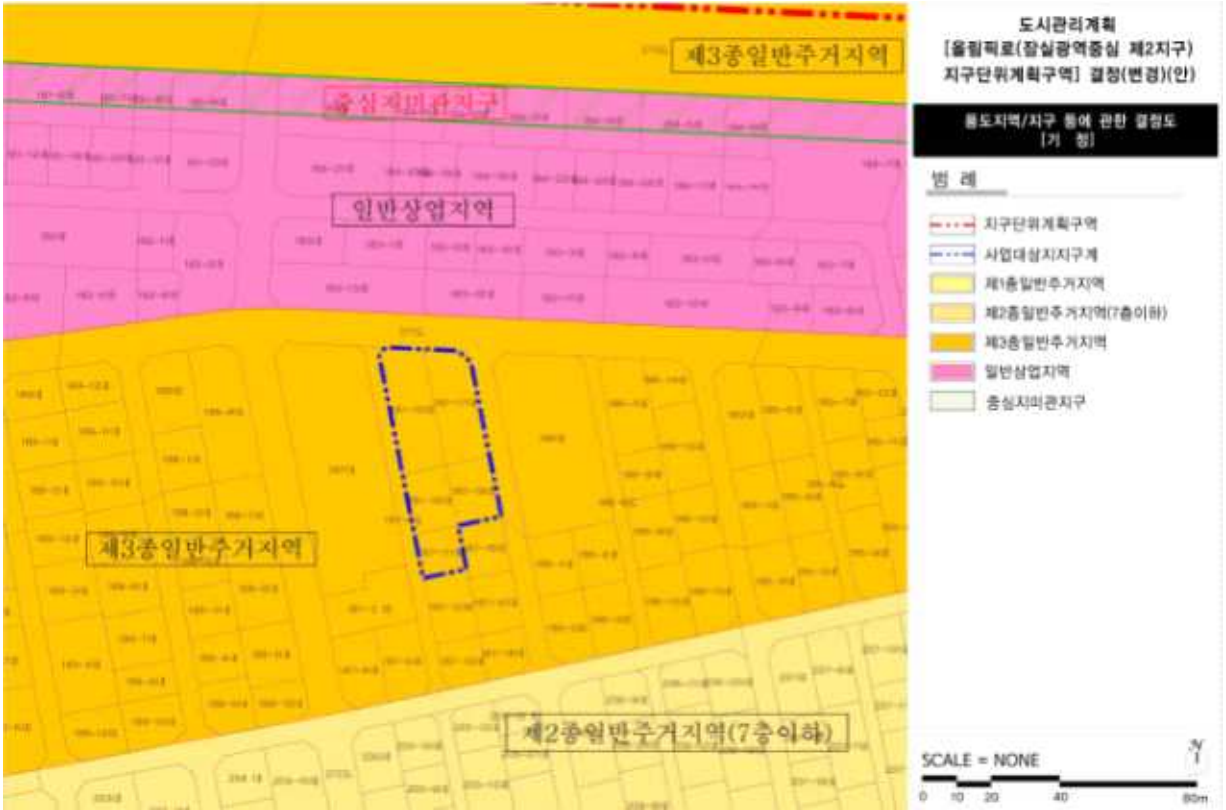
붙임 **위치도 및 도시관리계획(용도지역) 변경결정도**

□ **위치도**



□ 도시관리계획(용도지역) 변경결정도

○ 기 정



○ 변 경

