

# 서울특별시 역세권 청년주택 용도지역 변경결정 의견청취안 (강남구 논현동 202-7)

## 심 사 보 고 서

의안 번호	1485
----------	------

2016. 12. 20  
도시계획관리위원회

1. **안건명** : 서울특별시 역세권 청년주택 용도지역 변경결정 의견청취안  
(강남구 논현동 202-7번지)

### 2. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
1485	2016.10.31	2016.11.3.	제271회 정례회 제7차 도시계획관리위원회(2016.12.20)	원안 동의

### 3. 제안설명 요지 (정유승 주택건축국장)

입안내용

○ 도시관리계획(용도지역) 변경결정조서(안)

대상지 위치	구 분	면 적( $m^2$ )			비 고
		기 정	변 경	변경후	
강남구 논현동 202-7번지	계	1,556.3	-	1,556.3	
	제3종일반주거지역	1,168.6	감)1,168.6	-	
	일반상업지역	387.7	증)1,168.6	1,556.3	

입안사유

○ 역세권특성에 맞는 고밀개발을 유도하고, 그에 따른 공공기여로 공공임대주택을 제공받아 청년층에게 공급하는 역세권 청년주택 건립을 위한 용도지역 변경

□ 도시관리계획사항

- 제3종일반주거지역, 일반상업지역, 중심지미관지구

□ 도시관리계획(안)에 대한 의견청취

- 주민 의견청취
  - 공람기간 : 2016.11.3 ~ 11.17 (15일간)
  - 제출의견 : 없음
- 구의회 의견청취 및 구도시계획위원회 자문
  - : 시장 입안으로 해당사항 없음

□ 관련부서 검토의견

구분	협 의 의 건	조 치 계 획	비고
도시 계획과	○ 사업지 동측 진입로가 경사로인 특성을 고려하여 차로폭 6m, 보도 2m 확보 검토	○ 사업지 동측부로 차도(폭 6m)와 분리된 별도의 보행 공간(사업지 내 폭 2.0m) 확보	반영
삼임 기획단	○ 공공시설(청년창업센터 등) 도입 필요성 검토	○ 지상1층 커뮤니티 시설에 청년들의 창업과 정보교류 공간인 커뮤니티 라이브러리 조성	반영
	○ 대상지 동측 사업부지 내 보행자도로 조성계획 수립 필요	○ 사업지 동측 보행공간(폭 2.0m)을 확보하여 보행환경 조성	반영
교통 정책과	○ 청년주택 공급시 차량 소유여부 등의 공급조건을 포함하는 수요관리 대책과 주차장 운영계획 마련	○ 입주자 차량소유 여부 등을 공급조건을 포함하는 수요관리대책 수립 예정	반영
	○ 사업지 동쪽의 녹지는 보행동선의 연계성을 위해 보행공간으로 변경	○ 보행동선과 연계하여 보행공간 확보	반영
강남구 도시 계획과	○ 대상지는 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 의거 관광숙박업 사업계획승인(2015.12.28.)을 받은 지역으로 외국인 관광객 유치에 위한 인프라 확충을 위해 당초 계획 대로 사업추진이 적정	○ 호텔업 침체 및 역세권 청년주택 사업 필요성에 부응하여 사업 변경 제안	미반영
	○ 지상1층에는 가로 활성화 용도 도입 검토 필요	○ 가로 활성화를 위해 판매시설 및 커뮤니티시설 도입	반영
강남구 주택과	○ 두택법 및 두계법 에 따라 상업지역에	○ 건축허가 접수 예정	반영

	서 30세대 미만의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우 사업 계획승인 대상에서 제외	
--	--	--

※ 11개 협의부서 중 6개 부서에서 의견제출

도시관리계획 환경성 검토 결과

- 특이사항 없음

#### 4. 검토보고 요지(조정래 수석전문위원)

제출 배경

- 이 의견청취안은 역세권 2030청년주택을 건립하기 위해 “대중교통중심 역세권<sup>1)</sup>”에 위치한 강남구 논현동 202-7번지 내 1,168.6㎡의 용도지역을 제3종일반주거지역에서 일반상업지역으로 변경 결정하고자 서울특별시 시장이 2016년 10월 31일 제출하여 2016년 11월 3일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 현재 대상지 용도지역은 제3종일반주거지역(75.1%)과 일반상업지역인 노선상업지역(24.9%)<sup>2)</sup>으로 구성되어 있으며, 이중 제3종일반주거지역을 일반상업지역으로 변경하려는 것으로서 역세권 2030청년주택 건립을 위한 상업지역 종상향으로는 첫 의견청취 사례임.
- 용도지역 변경<sup>3)</sup>을 위한 도시관리계획(안)은 2016년 7월 14일 제정된 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례(이하 ‘조례’)」 제11

1) “대중교통중심 역세권”이란, 지구단위계획구역으로서, 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다 (「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제1호).

- 가. 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다. 이하 "역"이라 한다)이 2개 이상 교차하는 역의 각 승강장 경계로부터 250m 이내의 지역
- 나. 버스전용차로가 위치한 역의 승강장 경계로부터 250m 이내의 지역
- 다. 폭이 30m 이상인 도로에 위치한 역의 승강장 경계로부터 250m 이내의 지역

2) 서울시내 노선상업지역은 간선도로변을 따라 일정 폭(12m)으로 일괄 지정되었기 때문에, 대개의 경우 동일 필지에 둘 이상의 용도지역이 걸쳐 있음.

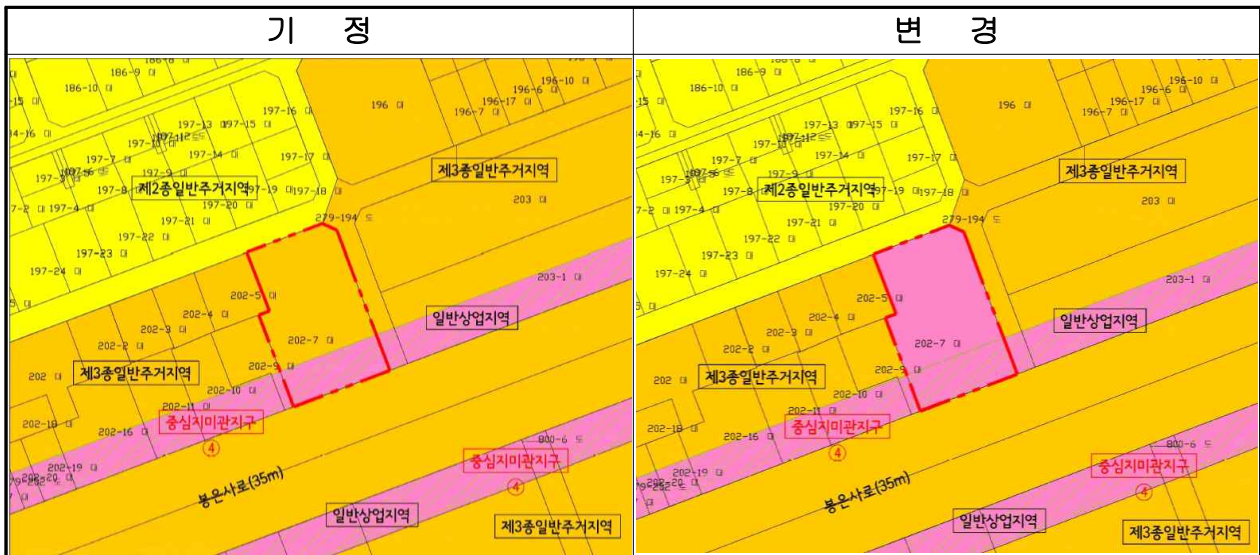
3) 참고로, 대중교통중심 역세권은 지구단위계획구역을 전제로 하고 있기에 용도지역 변경을 위한 도시관리계획 변경(안) 결정시 지구단위계획구역 결정이 동시에 이루어지게 됨.

조4)와 이 조례의 위임을 받아 제정된 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준<sup>5)</sup>(이하 '운영기준)」 3-1-1에 따라 시장이 직접 입안하였으며, 이로 인해 사전절차 중 구의회 의견청취 및 구 도시계획위원회 자문은 실시되지 않았음.

<도시관리계획(용도지역) 변경결정조서>

대상지 위치	구 분	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
강남구 논현동 202-7번지	계	1,556.3	-	1,556.3	
	제3종일반주거지역	1,168.6	감) 1,168.6	-	
	일반상업지역	387.7	증) 1,168.6	1,556.3	

<도시관리계획(용도지역) 변경결정도>



- 이 의견청취안은 일반상업지역으로의 용도지역상향 적정성에 대한 시의회 의견청취를 목적으로 제출되었는바, 관련규정상 용도지역 변경기준과의

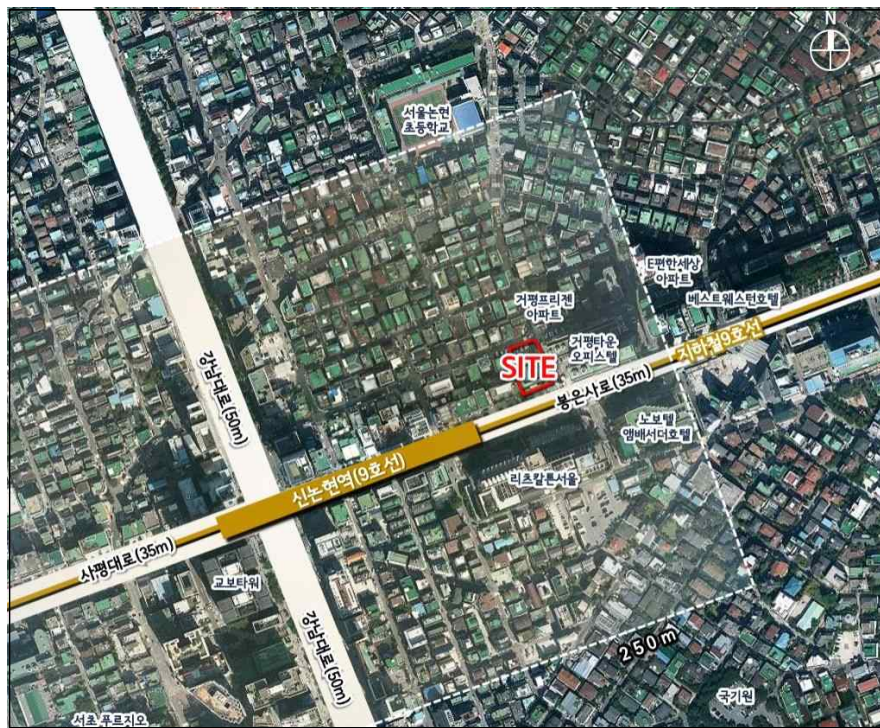
4) 제11조(도시·군관리계획 변경결정 등 이행) 시장은 사업시행자가 제7조제2항에 따라 제출한 사업계획이 같은 조 제1항에 따른 수립기준에 적합할 경우 도시·군관리계획 변경을 포함한 사업계획 결정절차를 이행할 수 있다.

5) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」은 2016.8.22. 제정된 이래 그간 한차례 개정(16.11.4)되었음. 이는 운영기준상 교차역세권에 대한 정의가 조례와 일치하지 않는 문제점을 개선하고, 노선상업지역을 포함하여 상업지역으로 상향되는 대상지의 용적률 적용에 혼선(“용도지역 상향 없는 경우”로 간주(80%)하는지 여부 등)를 막고자 전체부지에 대해 기본용적률 680%를 일괄 적용하는 것을 내용으로 함.

정합성, 대상지 현황 및 입지특성을 종합적으로 고려하여 적정여부를 검토할 필요가 있겠음.

### □ 대상지 현황 및 입지특성

- 대상지(강남구 논현동 202-7번지, 1,556.3㎡)는 지하철 9호선 신논현역<sup>6)</sup> 승강장 경계로부터 약 100m 이내에 위치하여 남측으로 폭 35m의 도로(‘봉은사로’)에 접해 있고, 서측으로는 버스전용차선이 설치된 강남대로(폭50m)에 인접해 있어 지구단위계획 수립을 전제할 때 조례에 따른 ‘대중교통중심 역세권’에 해당함.



<대상지 위치도>

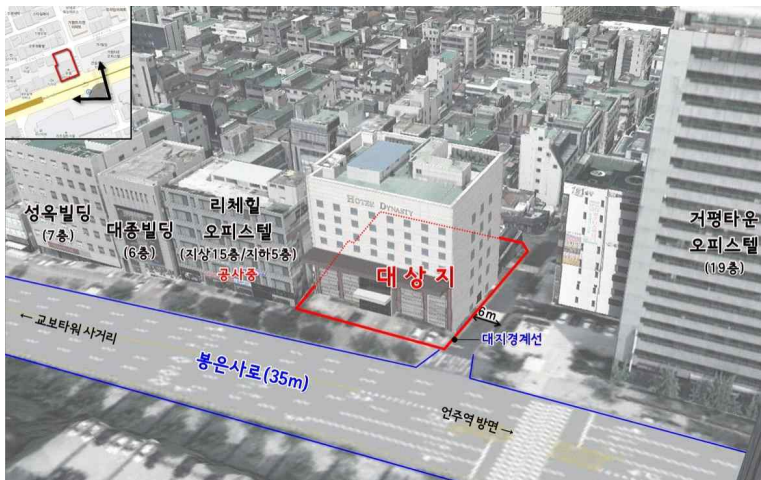
- 봉은사로 건너편에는 특1급 호텔인 리츠칼튼 서울(18층, 375실)과 노보텔 엠베서더 강남(17층, 332실)이 영업 중인 상황이며, 사업주는 지난 ‘15.12.28 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 따른 특례기준<sup>7)</sup>을 적용받아 구청장으로부터 관광숙박업 사업계획승인을 받았으나, 호텔 공급

6) 신논현역은 2022년 신분당선 연장구간 환승역으로 예정되어 있어, 향후 교차역세권으로서의 개발수요가 급증할 것으로 예상됨.

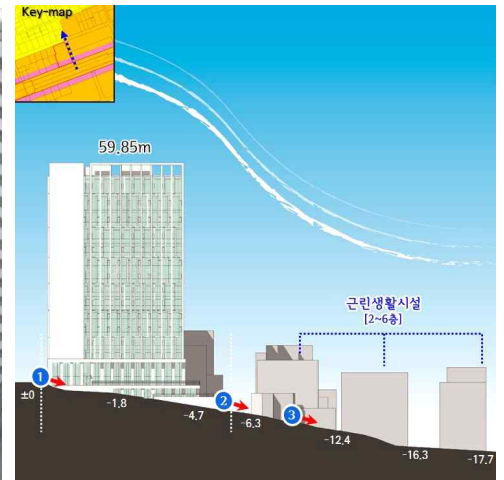
7) 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법 시행령」 제12조제1항에 따라 관광호텔을 건립하는 경우 국토계획법시행령 제85조제1항 각호의 범위에서 제2,3종 일반주거지역의 경우 각각 50%, 100%를 더한 범위에서 도시계획위원회 심의를 통해 용적을 추가완화가 가능함.

과잉 및 최근 관광숙박업계 불황 등을 고려하여 해당 사업계획을 접고 역세권 2030청년주택으로 사업계획을 변경한 것으로 파악됨.

- 대상지에는 현재 지상7층/지하4층, 연면적 5,282㎡ 규모의 관광호텔<sup>8)</sup> ('80.8.19 사용승인)이 위치해 있으며, 대상지 동측으로는 19층 거평타운 오피스텔('91.12.26 사용승인)이 건립되어 있고 서측인접지에는 지상15층/지하5층 규모의 오피스텔(리체힐)이 신축 공사 중임.
- 대상지는 남에서 북으로 낮아지는 경사지형(표고차 약 4.7m)을 이루고 있으며, 북측에 연접한 제2종일반주거지역 대부분은 상업화되어 2~6층 규모의 근린생활시설이 입지해 있음.



<인접지역 개발현황: 동서방향>



<인접지역 개발현황: 남북방향>

## □ 사업계획안 개요

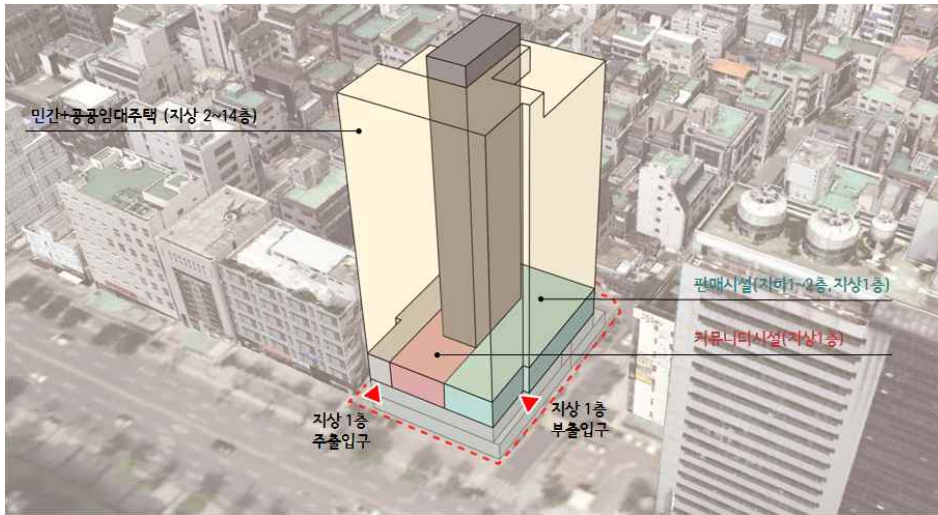
- 사업시행자인 (주)에버리치 AMC가 서울시장에게 제출('16.10)한 사업계획서에 따르면, 2019년까지 총사업비 852억원을 투입<sup>9)</sup>하여 공공임대주택(전용면적 39㎡ 이하로 계획) 81세대와 준공공임대주택(전용면적 49㎡이하로 계획) 218세대를 건립할 계획임<sup>10)</sup>.
- 운용기준에 따라 주거:비주거비율은 80.01%:19.99%로 계획되었으며 지상1층에는 주민공동시설을 지하1~2층과 지상1층에는 판매시설을 건

8) 현재 2급 관광호텔인 다이내스티 호텔(1989.12.16. 개관)이 64실 규모로 운영 중임.

9) 개발단계에서는 프로젝트금융투자회사(PFV)를 통해 자금을 조달하고, 운영단계에서는 리츠 전환을 통해 운영수익을 확보할 계획임(사업계획서 참고)

10) 공공임대 : 민간임대 = 25 : 75

립할 예정이며, 지상1층 주민공동시설은 관계부서(도시계획상임기획단) 협의 의견을 반영하여 청년들의 창업과 정보교류 활력공간으로 활용될 “커뮤니티 라이브러리(120㎡ 규모)”를 조성할 계획으로 2030청년층을 위한 실질적 주민공동시설로 활용될 수 있다는 측면에서 바람직하다고 사료됨.



<주거·비주거 용도 배치(안)>

구 분	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	주차장면적(㎡)	합 계(㎡)	비고	
주거	공동주택	6,053.77	4916.64	2,977.86	14,068.27	299세대 주민공동시설
	커뮤니티시설 (도서관)	-	120.00			
	소 계	6,053.77	5,036.64			14,068.27
비주거	판매시설	1,878.13	892.96	481.16	3,252.25	
합 계	7,931.90	5,929.60	3,459.02	17,320.52		



<커뮤니티 라이브러리 조성계획(안)>

- 다만, 사업시행자는 조례 제7조제2항에 따라 총 10가지 내용을 포함하는 사업계획서를 시장에게 제출토록 되어 있음에도, 이 의견청취안과 관련해 제출한 계획서에는 “10. 사업대상지 기준 250미터 범위 내 주야간 주차차 및 교통현황” 항목이 누락된 것으로 확인되었음.
- 이는 제268회 정례회에서 조례안 심사시(‘16.6.21) 주차장 설치기준 완화로 인한 주변지역 교통난 등을 우려해 우리위원회가 수정한 사항으로, 비록 본 조항이 임의규정이라고는 하나 조례안 심사결과 추가된 사항이 준수될 수 있도록 집행부는 향후 각별한 주의를 기울일 필요가 있겠음.
- 참고로, 본 사업지의 법정 주차대수는 89대로 사업시행자는 법정대비 112.4%인 100대의 주차면을 확보할 계획이며, 지하3층에는 나눔카 주차공간 8면을 확보할 계획임.

**<법정주차대수 산출>**

(사업계획서 참고)

구 분	세대수(세대)/ 연면적(m <sup>2</sup> )	설치기준 (서울시조례)	산정대수(대)	법정주차(대)
공동주택	299	0.25대/세대	74.8	75
판매시설	2,771.09	1대/200m <sup>2</sup>	13.9	14
합 계	-	-	-	89

**□ 일반상업지역 용도지역 변경 적정성**

- 이 의견청취안의 핵심사항인 일반상업지역으로의 종상향과 관련하여 조례 제7조11) 및 운영기준 제3장 제1절 3-1-1에서는 관련위원회가 필요하다고 인정할 경우 5가지 기준(① 역세권기준, ② 현재 용도지역 기준, ③ 면적 기준, ④ 인접 기준, ⑤ 사례별 기준) 충족 시 일반상업지역 또는 준주거지역으로 용도지역 변경이 가능토록 규정하고 있음.
- 특히, 기준 ⑤에서는 노선상업지역을 포함한 일반상업지역에 대한 별도규정을 두고 있는데, 이는 전체 사업면적 중 노선상업지역이 20%이상인 경우(촉진지구 지정 대상인 경우는 제외함)에 한해 일반상업지역으로의 변경을 허용하는 것을 주요 내용으로 하고 있음.

- 참고로, 부지 전체에 대해서는 최근 개정(‘16.11.04)된 운영기준에 따라 기본용적률

---

11) 제7조(사업계획의 수립) ① 시장은 청년주택 사업의 원활한 추진을 위한 용도지역 변경, 용적률, 공공기여율, 건축계획 등 사업계획의 수립기준을 별도로 정할 수 있다.



680%를 일률 적용하였음.

- 대상지는 운영기준이 정한 5가지 용도지역 변경기준 모두를 충족하는 것으로 평가되며, 이를 세부적으로 살펴보면 역세권 기준의 경우 요건 두가지를 충족하고 있어 특이사항은 없겠음. 다만, 북측으로 제2종 일반주거지역이 인접해 있어 고밀개발에 따른 일조권 등 부영향이 예상되나, 일조영향 예측결과 일조권 침해는 수인한도를 벗어나지 않는 것으로 예측되었음.

<사업대상지 용도지역 변경기준 적합여부>

① 역세권 기준	② 현재 용도지역 기준	③ 면적 기준	④ 인접 기준	⑤ 사례별 기준
역세권 요건(3) ▶ 두가지 충족*	제3종일반주거지역 ▶ 충족	면적 1,000㎡이상 (1,556.3㎡) ▶ 충족	일반상업지역에 바로 접합 ▶ 충족	노선상업지역 비율 20%이상(24.9%) ▶ 충족

\* 대상지는 버스전용차로와 30m이상 도로에 위치한 역세권 요건 2가지를 충족함

□ 용도지역 상향에 따른 공공기여

- 역세권 2030청년주택 건립시 사업시행자는 용도지역 상향되는 부지면적의 10~25%를 기부채납하고 여기에 건립되는 공공임대주택은 표준건축비로 매각하되, 나머지 건설되는 주택은 100% 민간임대주택(준공공임대주택)으로 건설(단, 뉴스테이 사업의 경우 임대주택건설 비율은 50%이상)해야 함.
- 이 사업대상지의 경우 사업시행자는 운영기준 3-3-1에 따라 제3종일반주거지역에서 일반상업지역으로 종상향되는 부지면적의 25%이상(316.84㎡)<sup>12)</sup>을 기부채납하고, 기부채납 토지 지분에 해당하는 공공임대주택(81세대)은 3.3㎡당 약 340만원(지하층, 가산비용 포함)의 표준건축비로 서울시에 매각할 예정이며, 기타 청년층 입주자를 위한 커뮤니티 지원시설(커뮤니티 라이브러리)는 공공기여로 제공할 예정임.

<용도지역 변경시 공공기여율 부담기준>

변경전 \ 변경후	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	준주거지역
준주거지역	15%	10%	-
일반상업지역	-	25%	20%

12) 대상지의 경우 기부채납해야 할 토지는 상업지역으로 변경되는 부지면적의 25%인 292.30㎡(1,169.20㎡ X 25%) 이상으로서 실제 사업주는 이를 초과한 316.84㎡를 기부채납할 계획임.

## □ 종합의견

- 이 사업대상지는 지하철 9호선 신논현역 승강장 경계로부터 250m이내에 위치한 역세권 지역으로 지하철·버스 등 우수한 대중교통 이용편리성을 지니고 있음. 특히 2022년에는 신분당선 연장구간 환승역이 이 지역에 건설될 예정이어서 향후 대중교통 접근성은 더욱 좋아질 것으로 전망되므로 역세권 청년주택을 건립하기에 최적의 입지요건을 지닌 곳으로 판단됨.
- 조례 및 운영기준에 따른 용도지역 상향 요건과 사업계획서에 제시된 건축계획 등을 종합적으로 검토한 결과 일반상업지역으로의 용도지역변경에 특이사항은 없는 것으로 확인되었음 .
- 역세권 청년주택은 서울시가 3년 한시적으로 대중교통 이용이 편리한 지역의 규제완화와 개발을 통해 청년들에게 대량의 임대주택을 공급하는 것을 목적으로 도입한 청년맞춤형 주택정책으로서 역세권 개발로 제공되는 공공임대주택과 준공공임대주택은 청년세대 주거안정에 기여할 수 있을 것으로 예상됨.
- 다만, 꾸준히 지적되고 있는 고가 임대료 논란이 불식될 수 있도록 준월세 방식을 도입하는 방안 등 청년층이 지불가능한 수준의 임대료가 책정될 수 있도록 다양한 정책 수단을 마련할 필요가 있겠음<sup>13)</sup>.
- 특히, 본 사업 대상지와 같이 경사지형으로서 이면부에 제2종일반주거지역이 연접해 있는 지역의 경우 상업지역 종상향에 따른 고밀 개발로 인접 주거지역의 주거환경 침해 및 주차난 등의 문제가 발생할 수 있으므로 고밀개발에 따른 부작용을 최소화할 수 있는 방안을 추가적으로 마련하여 시의회 의견청취후 진행될 후속절차에서 심도있게 논의될 필요가 있겠음.
- 또한 역세권 청년주택은 블록단위 개발방식이 아닌 개별 필지단위 단독개발이 가능하다는 제도적 한계를 지니고 있으므로, 자칫 공공주도로 난개발을 야기하는 결과가 초래되지 않도록, 향후 대상지별 기반시설 용량을 고려하여 용도지역 상향에 각별한 주의를 기울여야 할 것임.

13) 공공임대주택의 임대료는 주변시세의 60~80%로 공급하고, 준공공임대주택은 8년간 연 임대료 상승률 5% 이내로 제한할 계획으로, 이는 청년주택 운영자문위원회 자문을 통해 결정할 예정임.

5. 질의 및 답변 요지 : 생략

6. 토론요지 : 생략

7. 심사결과 : 조건부 동의

※ 동의 조건제시

- 도시계획위원회 심의에 앞서 자치구 및 주민의견 청취를 조건으로 동의함

8. 소수의견의 요지

- 청년계층을 위한 임대주택공급을 강남지역에 하는 것은 임대료 부담 증가 등 측면을 고려하면 바람직하지 않고, 건설비용 대비 효율적이지 않음
- 또한 강남구청과 인근 지역주민 의견청취 과정이 부족하여, 사전 공감대 형성이 충분히 이루어졌다고 볼 수 없고, 제2종 일반주거지역과 인접한 지역을 상업지역으로 종상향 시킴에 따라 주변지역에 미치는 부영향을 면밀히 고려해야함.

# 서울특별시 역세권 청년주택 용도지역 변경결정 의견청취안 (강남구 논현동 202-7)

의안 번호	1485
----------	------

제출년월일 : 2016년 10월 31일  
제출자 : 서울특별시장

## 1. 제안이유

- 가. 사상 최악의 취업률로 경제적 빈곤과 이로 인한 주거불안을 겪고 있는 2030 청년세대의 주거 난 완화를 위해 청년 임대주택의 대량 공급이 필요하나 서울시 내 가용 택지 부족으로 역세권 개발을 검토하게 됨.
- 나. 서울시 역세권은 도로, 주차장 등 기반시설이 양호하고 지하철, 버스 등 대중교통이 편리한 반면, 시가지 평균 개발밀도와 유사하여 고밀개발의 여지가 많음.
- 기반시설률: 역세권 도로율 25.3% > 시가지 평균 도로율 22.3%,  
역세권 주차장 0.082대/인 > 시가지 평균 주차장 0.006대/인
  - 개발밀도: 역세권 개발밀도 160% < 시가지 평균 개발밀도 163%
- 다. 역세권 2030청년주택은 이러한 역세권에 민간 사업주가 민간임대주택을 건립하되, 서울시에서 용도지역 변경 및 각종 행정지원을 하고 그에 따른 공공기여로 부지면적의 10~25%를 공공임대주택으로 제공 받아 청년층(대학생, 사회초년생, 신혼부부 등)에게 공급하는 것임.
- 라. 용도지역 변경 등은 기존 상업지역 또는 준주거지역과 인접할 경우에만 인정하는 등 기존 서울시 도시관리 정책에 부합하는 체계적인 개발을 통해 역세권의 특성에 맞는 고밀개발을 유도하고 있음.
- 마. 이에 따라 강남구 논현동 202-7번지에 역세권 청년주택(준공공 임대주택) 사업을 추진하기 위해 도시관리계획(용도지역) 변경결정을 위한 의견청취를 하고자 함.

## 2. 주요내용

### 가. 도시관리계획(용도지역) 변경결정(안)

대상지 위치	구 분	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
강남구 논현동 202-7번지	계	1,556.3	-	1,556.3	
	제3종일반주거지역	1,168.6	감)1,168.6	-	
	일반상업지역	387.7	증)1,168.6	1,556.3	

### 나. 도시관리계획사항

- 제3종일반주거지역, 일반상업지역, 중심지미관지구

## 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

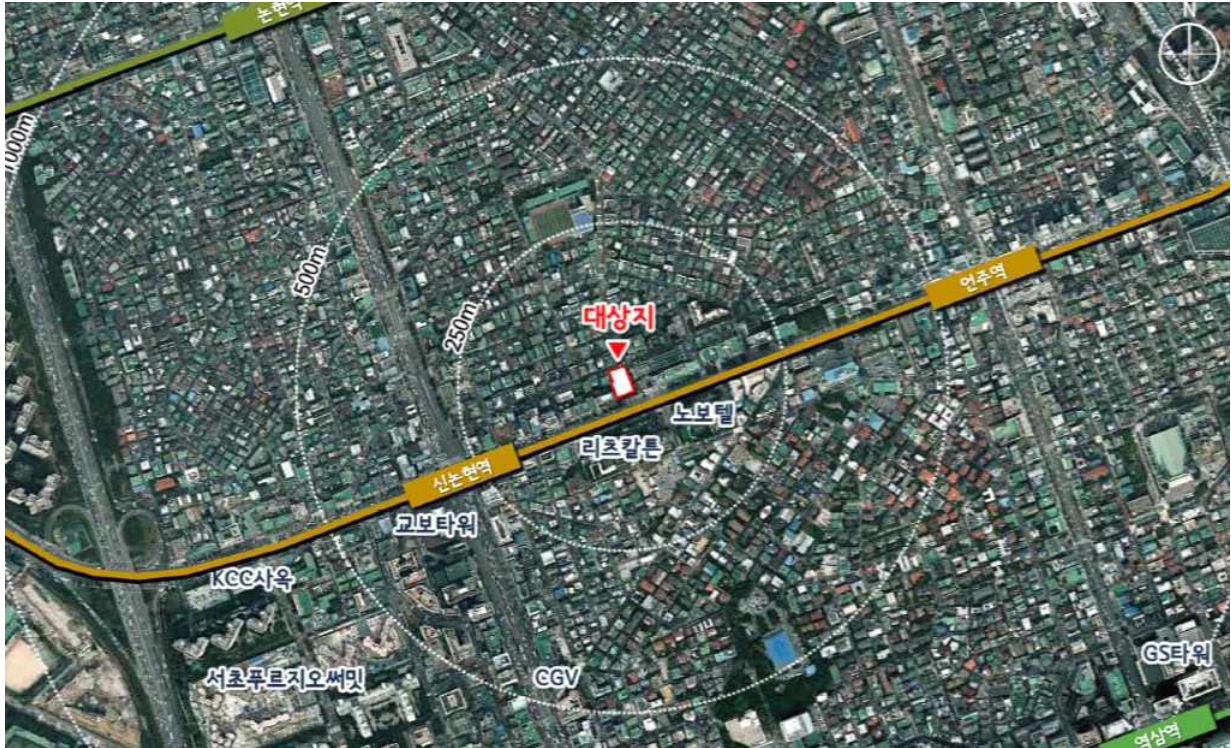
붙임: 위치도 및 도시관리계획(용도지역) 변경결정도

※ 작성자: 임대주택과 역세권사업팀 조성국(☎ 2133-4934)

붙임

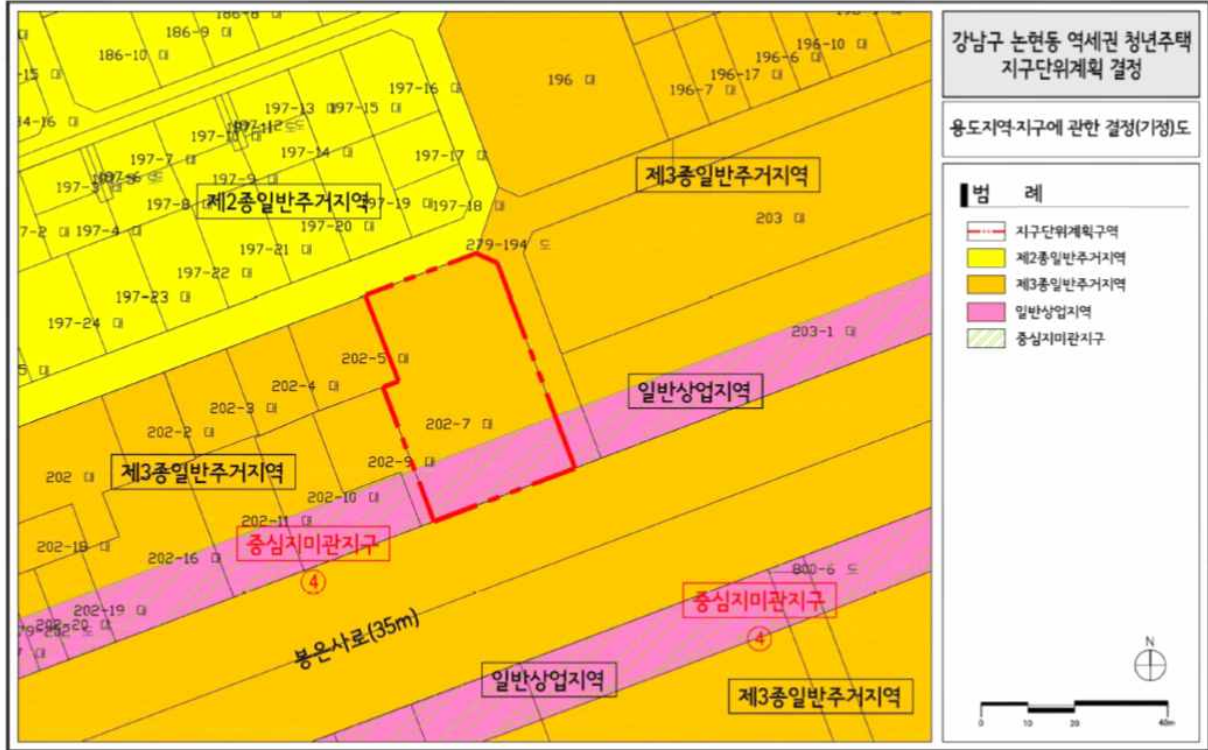
# 위치도 및 도시관리계획(용도지역) 변경결정도

## □ 위치도



# □ 도시관리계획(용도지역) 변경결정도

## ○ 기 정



## ○ 변경

