

서울특별시 역세권 청년주택 용도지역 변경결정 의견청취안
(강동구 천호동 458-3번지 외 7필지)

심 사 보 고 서

의안 번호	2452
----------	------

2018. 4. 6
도시계획관리위원회

1. 안건명 : 서울특별시 역세권 청년주택 용도지역 변경결정 의견청취안
(강동구 천호동 458-3번지 외 7필지)

2. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
2452	2018.3.20	2018.3.26	제280회 임시회 제2차 도시계획관리위원회(2018.4. 6)	원안동의

3. 제안설명의 요지(정유승 주택건축국장)

제안이유

- 가. 서울시에서는 2030 청년세대의 주거난 해소를 위하여 「2020 청년정책 기본계획」의 4대 분야 가운데 ‘살자리’ 대책의 일환으로서 “역세권 2030 청년주택”을 도입함.
- 나. 역세권 2030 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 강동구 천호동 458-3번지 외 7필지에 역세권 청년 주택(준공공 임대주택) 사업을 추진하기 위해 도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취를 하고자 함.

□ 주요내용

가. 도시관리계획(용도지역) 변경결정(안)

대상지 위치	구 분	면 적(m ²)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
강동구 천호동 458-3번지 외 7필지	계	1,358.0	-	1,358.0	
	제3종일반주거지역	1,358.0	감)1,270.0	88.0	
	일반상업지역	-	증)1,270.0	1,270.0	

나. 도시관리계획사항

- 제3종일반주거지역, 중심지미관지구, 천호지구 지구단위계획구역

4. 검토보고 요지(조정래 수석전문위원)

□ 제출 배경

- 이 의견청취안은 대중교통중심 역세권에 2030 세대를 위한 임대주택(공공+준공공)을 확보하기 위해 강동구 천호동 458-3번지 외 7필지의 용도지역을 제3종일반주거지역에서 일반상업지역으로 변경하려는 것으로 서울특별시장이 2018년 3월 20일 제출하여 3월 26일 우리위원회에 회부된 사안임.

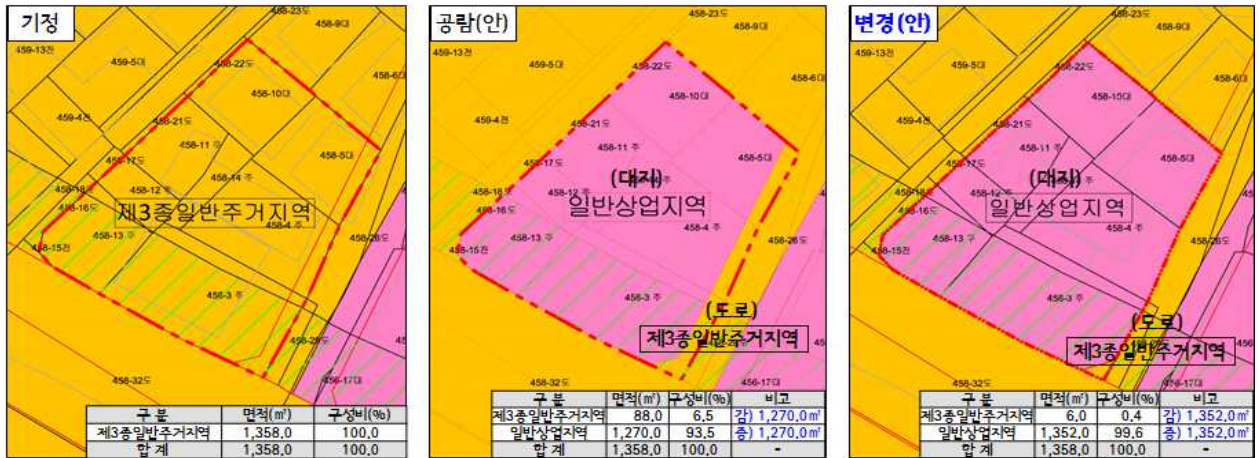
<도시관리계획(용도지역) 변경결정(안)>

용도지역	면 적(m ²)			비 고
	기 정	변 경	변 경 후	
합 계	1,358.0	-	1,358.0	-
제3종일반주거지역	1,358.0	감) 1,352.0	6.0	도로
일반상업지역	-	증) 1,352.0	1,352.0	대지
변경사유	- 대중교통중심 지역의 효율적인 개발과 청년층의 주거안정을 위한 역세권 청년주택 공급 촉진하기 위하여 용도지역을 변경함			

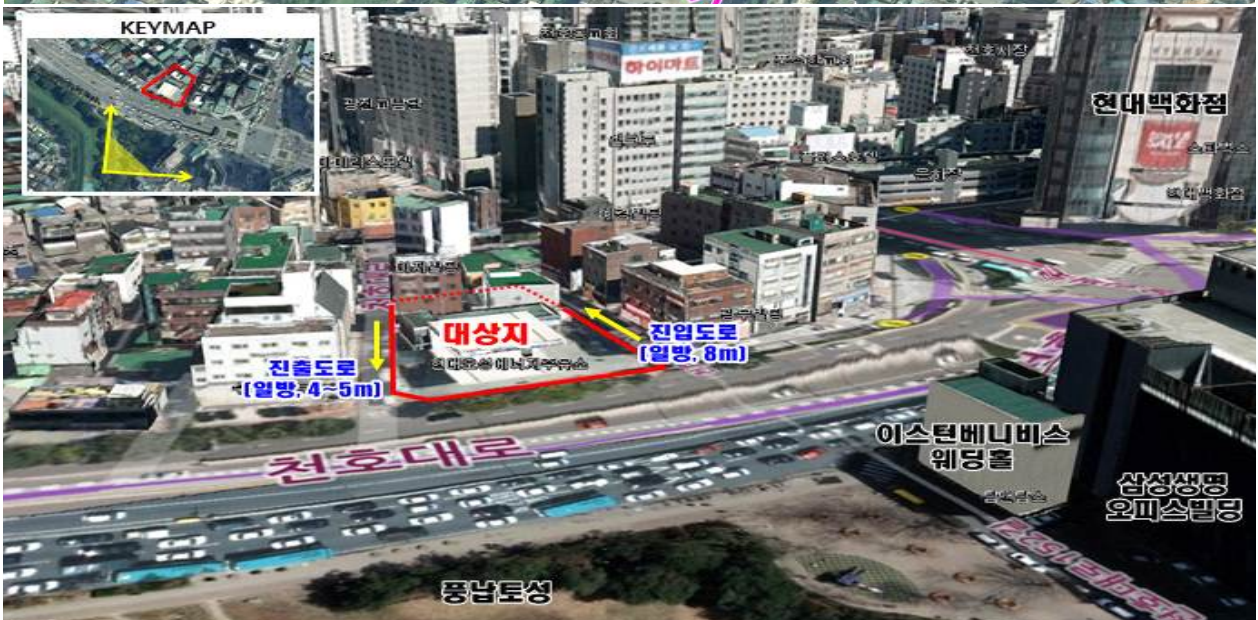


※ 당초 일반상업지역 변경(계획)면적은 1,270m²였으나, 공람공고와 관계부서 의견을 거쳐 1,352m²로 변경됨.

<도시관리계획(용도지역) 변경결정(안)도>



<위치도 및 주변지역현황>



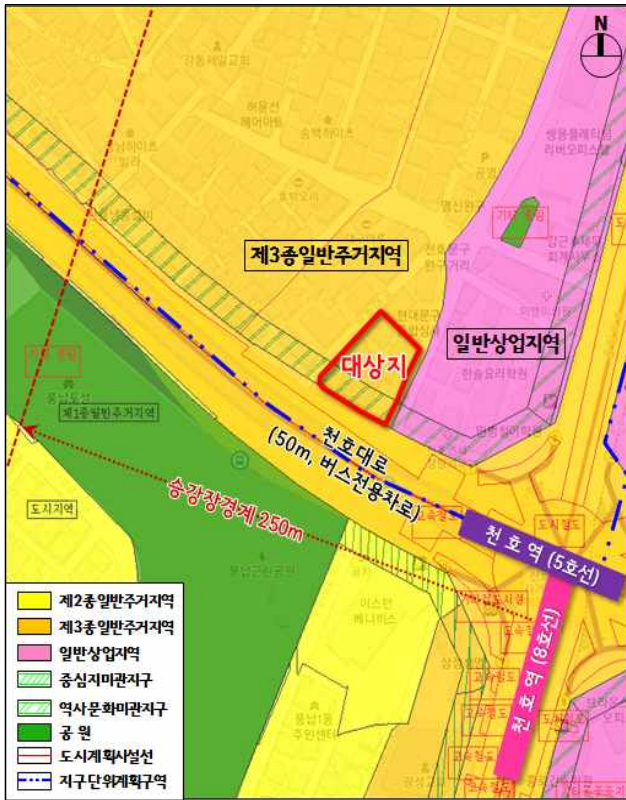
□ 검토사항

▶ 대상지 현황, 용도지역 변경 및 사업대상지 적합 여부

- 대상지는 제3종일반주거지역으로 천호지구 지구단위계획구역 내 위치하며, 중심미관지구, 역사문화환경 보존지역(풍납토성) 등으로 지정되어 있음. 천호대로(50m)에 접해 있으며 동측으로 올림픽로(30m)가 지나고 있음. 지하철 5호선과 8호선이 교차하는 천호역 역세권 일대는 지하철역과 대로변을 중심으로 일반상업지역과 제3종일반주거지역이 분포하고 남측으로는 풍납근린공원(풍납토성)이 위치하고 대상지 동측으로 현대백화점 천호점 및 주요 상업·업무시설이 위치하며, 대상지 서측 및 북측으로 다세대주택 및 주거지역이 분포되어 있음.
- 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 상 지구단위계획구역이며, 대중교통중심 역세권(지하철 5호선과 8호선 교차), 노후도, 용도지역 인접기준, 부지규모 기준에서 용도지역 변경 및 청년주택 공급 대상지 요건을 충족하고 있음.

<사업대상지 용도지역 변경기준 적용>

구 분	역세권 기준	기존 용도지역 기준	면적 기준	인접 기준
상업지역 상향요건	2가지 이상 충족	2종일반주거, 3종일반주거, 준주거	1,000㎡ 이상	일반 또는 근린상업지역과 인접 (2종일반주거는 바로 접하는 경우만 상향 가능)
	1가지 이상 충족			폭 25m 이상 간선도로변 (지구중심 이상 역세권으로 인근에 상업지역이 있는 경우) 노선상업지역 20% 이상 포함
사업대상지	세가지 충족	제3종일반주거지역	1,352㎡	일반상업지역과 인접 폭 25m 이상 간선도로변



■ 역세권 청년주택 사업요건
(제3종일반주거지역→일반상업지역 변경 기준)

구분	충족	비고
■ 대중교통중심 역세권 (2가지 이상) - 교차역세권 - 버스전용차로 위치 - 25m 이상 도로 위치	충족 ○ ○ ○	- 천호역 교차역세권 (지하철 5, 8호선) - 버스전용차로(천호대로) - 25m이상 도로(천호대로)
■ 기존 용도지역 - 제3종일반주거지역 - 준주거지역	충족 ○ -	- 제3종일반주거지역 -
■ 인접 기준 - 일반/근린상업지역 인접 - 노선상업지역 20% 이상	충족 ○ -	- 일반상업지역에 인접 -
■ 노후도 - 사용검사후 20년 이상 노후건축물 50% 이상	충족	- 노후도 100% (총 3개동, 20년 이상)

역세권 청년주택 및 용도지역 변경요건 충족
 ("제3종일반주거지역 → 일반상업지역" 용도지역 변경 제안)

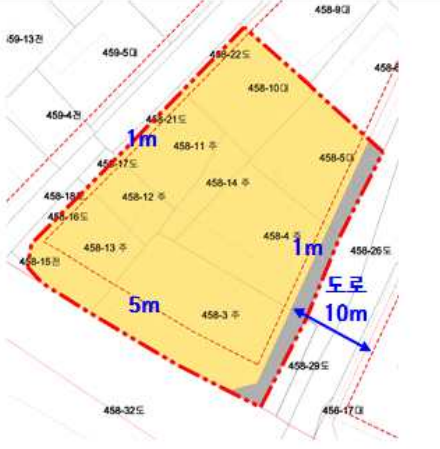
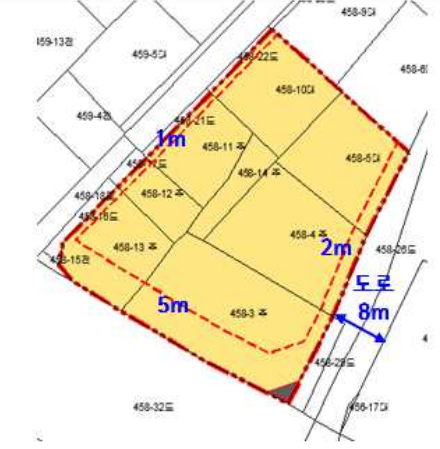
▶ 천호지구단위계획 변경(안)

1) 토지이용계획 및 획지계획 변경(안)

○ 천호지구단위계획은 2001년 6월 5일 최초 결정되어 2009년 1차 변경 및 2018년 현재 재정비(안) 열람공고(3.15~3.29)를 마친 상태임. 대상지에 대한 지구단위계획 변경(안)에 따르면, 대상지 동측 도로(천호대로길 151번길)는 당초 10m로 계획하였으나, 기 결정된 지구단위계획 및 지구단위계획 재정비(안)을 반영하여 8m로 축소하여 대지와 도로 및 건축한계선을 조정하였음.

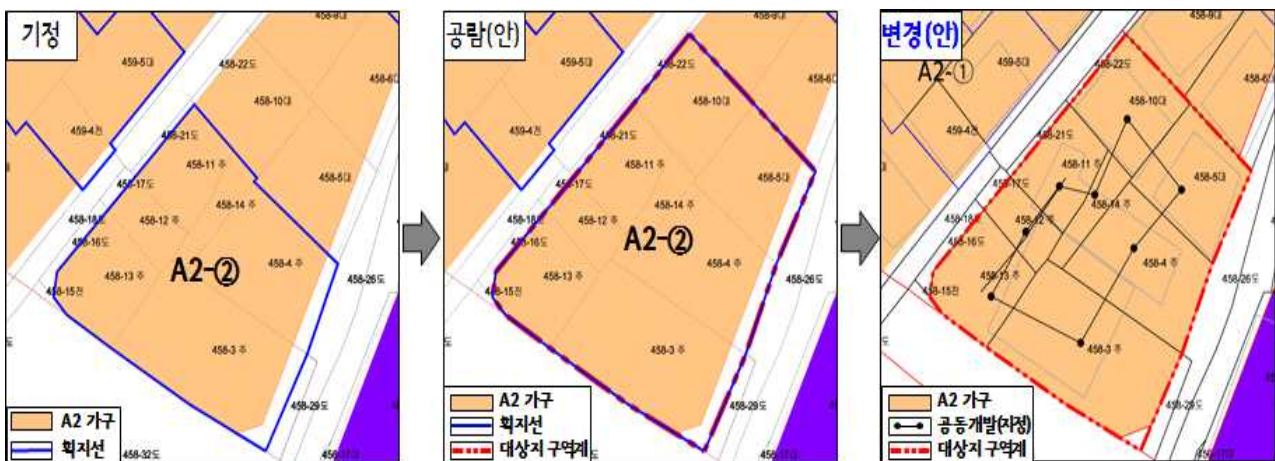
또한, 대상지 8개 필지 중 6개 필지에 대한 획지계획(A2-②)을 폐지하고 대상지를 하나의 획지로 공동개발(신설)하는 것으로 하였음.

<토지이용계획 변경(안)>

구분	기정	변경(안)	비고
토지이용 계획도			천호지구 지구단위계획 재정비(안) 반영
구역면적	1,358㎡ (100.0%)	1,358㎡ (100.0%)	-
대지	1,270㎡ (93.5%)	1,352㎡ (99.6%)	용도지역 변경부지
도로	88㎡ (6.5%)	6㎡ (0.4%)	조성 및 기부채납
건축한계선	간선변 5m, 이면도로변 1m	간선변 5m, 서측도로변 1m, 동측도로변 2m	-

<획지 및 공동개발 지정 결정(안)>

구분	변경내용	변경 사유
획지계획	<ul style="list-style-type: none"> • 획지계획(A2-②) 폐지 : 천호동 458-3,4,11,12,13,14(1,009㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> • 천호지구 지구단위계획 재정비(안) 방향과의 정합성 고려
공동개발계획	<ul style="list-style-type: none"> • 공동개발(지정) 신설 : 천호동 458-3번지 외 7필지 	



2) 건축물 등에 관한 변경결정(안)

- 제3종일반주거지역에서 일반상업지역으로 용도지역 상향시 건폐율은 50%→60%, 용적률 기본 200%→680%, 상한용적률은 조례 용적률→법정 상한용적률로, 높이는 기존 지구단위계획대로 가로구역별 최고높이 산정식을 적용하되, 역사문화환경 보존지역¹⁾의 경우 관련법규 및 조례에 따라 적용하는 것으로 계획하였음.

<건축물 등에 관한 결정>

구분	기정	변경	비고
건폐율	50% 이하	60% 이하	
용적률 주1)	<ul style="list-style-type: none"> • 기준용적률 : 200% 이하 • 허용용적률 : 250% 이하 • 상한용적률 : 조례용적률 이하 	<ul style="list-style-type: none"> • 기본용적률 : 680% 이하 • 상한용적률 : 법정용적률 이하 	
높이 ^{주2)}	가로구역별 최고높이 산정식 적용	가로구역별 최고높이 산정식 적용	역사문화환경 보존지역의 경우, 높이는 관련법규 및 조례에 따라 적용
건축 한계선	간선도로변 5m, 이면도로변 1m	간선도로변 5m, 서측도로변 1m, 동측도로변 2m	천호지구 지구단위계획 재정비(안) 반영
불허 용도	[전층] (4) 주거 지역 <ul style="list-style-type: none"> • 자동차관련시설(단, 주차장 제외) • 위험물처리시설(기존 주유소 제외) [1층 불허용도] <ul style="list-style-type: none"> • 근린생활시설 중 제조업소, 수리점 	[전층] (1) 간선 가로 <ul style="list-style-type: none"> • 자동차관련시설(단, 주차장 제외) • 위험물처리시설(기존 주유소 제외) • 창고시설 / 공장 / 동식물관련시설 [1층 불허용도] <ul style="list-style-type: none"> • 근린생활시설 중 제조업소, 수리점 	추후 재정비 완료시 변경된 지침에 따라 적용
권장 용도	(B) 이면부 지원 가능 지역 ④ 문구거리 : 저층부 1~2층 제1,2종 근린생활시설 중 문구완구, 도소매, 휴게·일반음식점	(B) 이면부 지원 가능 지역 ④ 문구거리 : 저층부 1~2층 제1,2종 근린생활시설 중 문구완구, 도소매, 휴게·일반음식점	
지정 용도	-	(가) • 공동주택(주거복합) ^{주3)} ※비주거시설: 지하1층~지상2층 설치	

1) 「문화재보호법」 제13조에 따라 시도지사는 지정문화재의 역사문화환경 보호를 위해 문화재청장과 협의하여 그 외곽경계로부터 500미터 안에서 조례로 역사문화환경 보존지역을 정하여야 함.

- 주1) 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」의 용적률 기준을 준용하며, 서울특별시 지구단위계획 수립기준에 따른 비주거용도 비율을 적용하지 아니함
- 주2) 역사문화환경보존지역의 경우, 높이는 관련법규 및 조례에 따라 적용
- 주3) 역세권 청년주택 건립시 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제3호, 제4호 및 제5호의 공공임대주택 및 민간임대주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

○ 한편, 용도지역 변경에 따른 공공기여율은 25% 이상, 비주거비율은 10% 이상 20% 미만, 공공:민간임대주택 비율 25:75 등으로 계획하였음.

▶ 건축계획(안)

- 대상지 지구단위계획(안)을 반영한 건축계획(안)을 보면, 건폐율 59.82%, 용적률 618.31%, 최고높이 44.8m(문화재 양각 적용), 건축물 규모는 지하 2층/지상 15층, 공동주택 및 비주거시설 비율(용적률 기준)²⁾은 88.35:11.65, 공공기여 25.01%³⁾, 공공 및 민간임대 비율 28.01:71.99로 계획하였으며, 임대주택(공공+준공공) 건립예정 세대수는 총 163세대로 이 중 서울시는 66세대를 공공임대주택으로 확보 예정임.
- 최고높이는 풍납토성(지정문화재)의 보호를 위해 「문화재보호법」 「서울특별시 문화재 보호 조례」 4)에 따라 ‘문화재 주변 건축물 높이 기준’을 적용하여 사업지의 높이 기준을 설정하여 양각 27°선 기준을 적용한 결과임⁵⁾.

2) 비주거비율 산정 기준은 연면적 기준에서 용적률 기준으로 변경(운영기준 3차 개정, 2017. 11. 16)

3) 공공임대주택 토지분(339㎡)과 기반시설부지(2㎡)를 기부채납으로 제공.

4) 「서울특별시 문화재 보호 조례」 제19조 (역사문화환경 보존지역의 보호) ① 국가지정문화재는 해당 문화재의 외곽경계(보호구역이 지정되어 있는 경우에는 보호구역의 외곽경계를 말한다)로부터 100미터 이내로 한다.

[별표2] 문화재주변 건축물 높이 기준

- 4대문 밖의 국가지정문화재 : 보호구역 경계(보호구역이 지정되지 않은 문화재는 외곽경계) 지표에서 7.5m 높이를 기준하여 양각 27°선 이내

※ 양각 27° 선 : 보호구역 경계지점에서 건축행위예정인 건축물까지의 거리와 건축물 높이가 2:1에 해당하는 선을 말함.
 ※ 건축물의 일부가 문화재주변 건축물 높이 기준의 적용대상인 경우 당해 건축물의 전체에 대하여 높이 기준을 적용한다.

■ 건축개요

건축물 용도	공동주택, 근린생활시설	
도로 현황	전면 50m, 우측면 8m, 좌측면 4m	
대지면적	1,352.0㎡	
건축면적	808.78㎡	
건폐율	59.82% (60.00% 이하)	
면적적	지상	8,600.13㎡
	지하	1,841.52㎡
	합계	10,441.65㎡
용적률 산정용 면적	8,359.53㎡	
용적률	618.31% (680% 이하)	
규모	지하2층, 지상15층 / 높이 44.8m(문화계양각 적용)	
주차계획	공동주택	62 대 (법정 60.95대) ※전용 30㎡ 미만 : 0.25대/세대 전용 50㎡ 미만 : 0.3대/세대 전용 50㎡ 이상* : 0.8대/세대 (*비밀은 공동주택에 해당하므로 0.8대 적용)
	근린생활시설	8 대 (법정 6.97대) ※시설면적 134㎡당 1대
	합계	70 대 (법정 67.92대) ※주차타워 52대(나눔카 7대), 자주식주차 18대
구조	철근콘크리트구조 (RC조+벽식구조)	

■ 공동주택 개요

(공공임대주택 25% 이상)

구분	타입	세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	기계, 전기실 (㎡)	주차장 (㎡)	계약면적 (㎡)	비고
공공임대	A	24	17.00	8.43	1.94	3.13	30.49	원종형
	C	21	17.60	8.72	2.01	3.24	31.57	원종형
	D	21	32.64	16.18	3.72	6.01	58.54	신호부부용
	소계	66	1,463.04	725.00	166.77	269.33	2,624.17	28.01%
민간임대	A	56	17.00	8.43	1.94	3.13	30.49	원종형
	B	33	22.72	11.26	2.59	4.18	40.75	원종형
	D	6	32.64	16.18	3.72	6.01	58.54	신호부부용
	E	25	33.12	16.41	3.77	6.09	59.40	신호부부용
	F	39	22.72	11.26	2.59	4.18	40.75	원종형
	G	1	51.20	25.38	5.83	9.42	91.83	쉐어형(3인)
	H	1	43.47	21.54	4.95	8.00	77.97	쉐어형(2인)
	I	2	27.25	13.51	3.11	5.01	48.88	원종형
	소계	163	3,760.85	1,864.00	428.57	691.95	6,745.34	71.99%
합계	229	5,223.89	2,589.00	595.34	961.28	9,369.51	100.00%	

■ 근린생활시설 개요

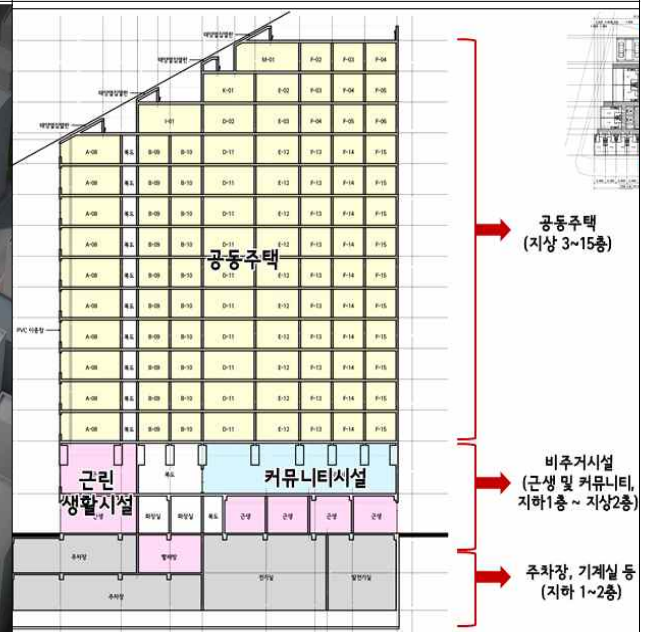
(용적률의 10% 이상)

구분	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	기계, 전기실(㎡)	주차장 (㎡)	계약면적 (㎡)	비고
지하 1층	61.65	17.92	7.03	11.34	97.94	업면적대비 10.12%
지상 1층	393.01	54.49	44.78	72.32	564.60	
지상 2층	294.36	27.52	33.55	54.17	409.60	용적률대비 11.65%
합계	749.02	99.93	85.36	137.83	1,072.14	

조감도



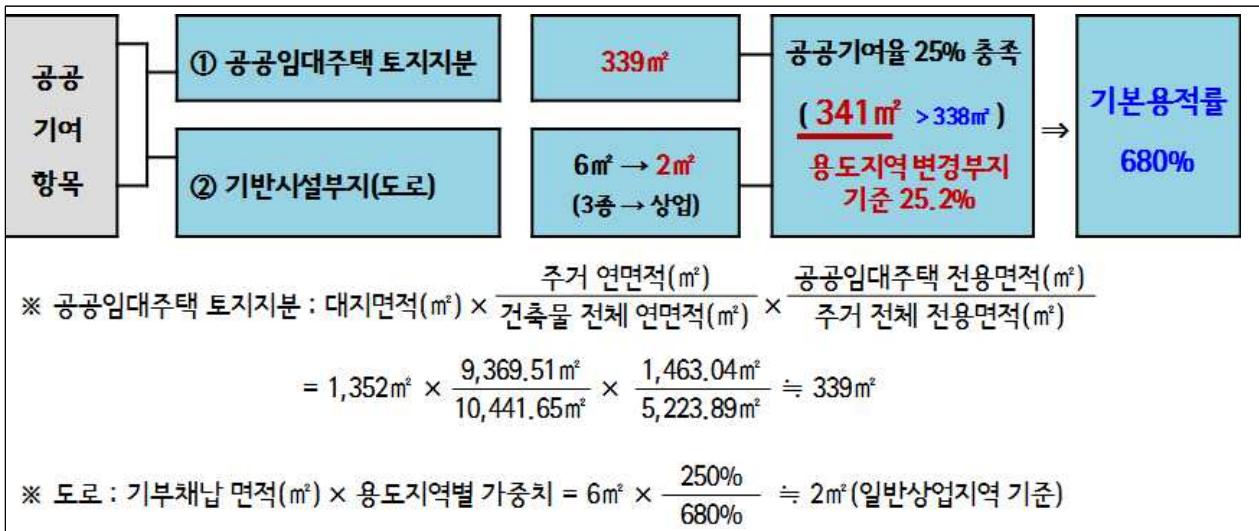
공간구상



5) 높이 산출결과 구역계 전면 약 34m, 후면 약 55m로 검토되었으며, 당해 사업지 건축물 높이는 44.8m (구조물 등 포함 46.1m) 이하로 계획함.

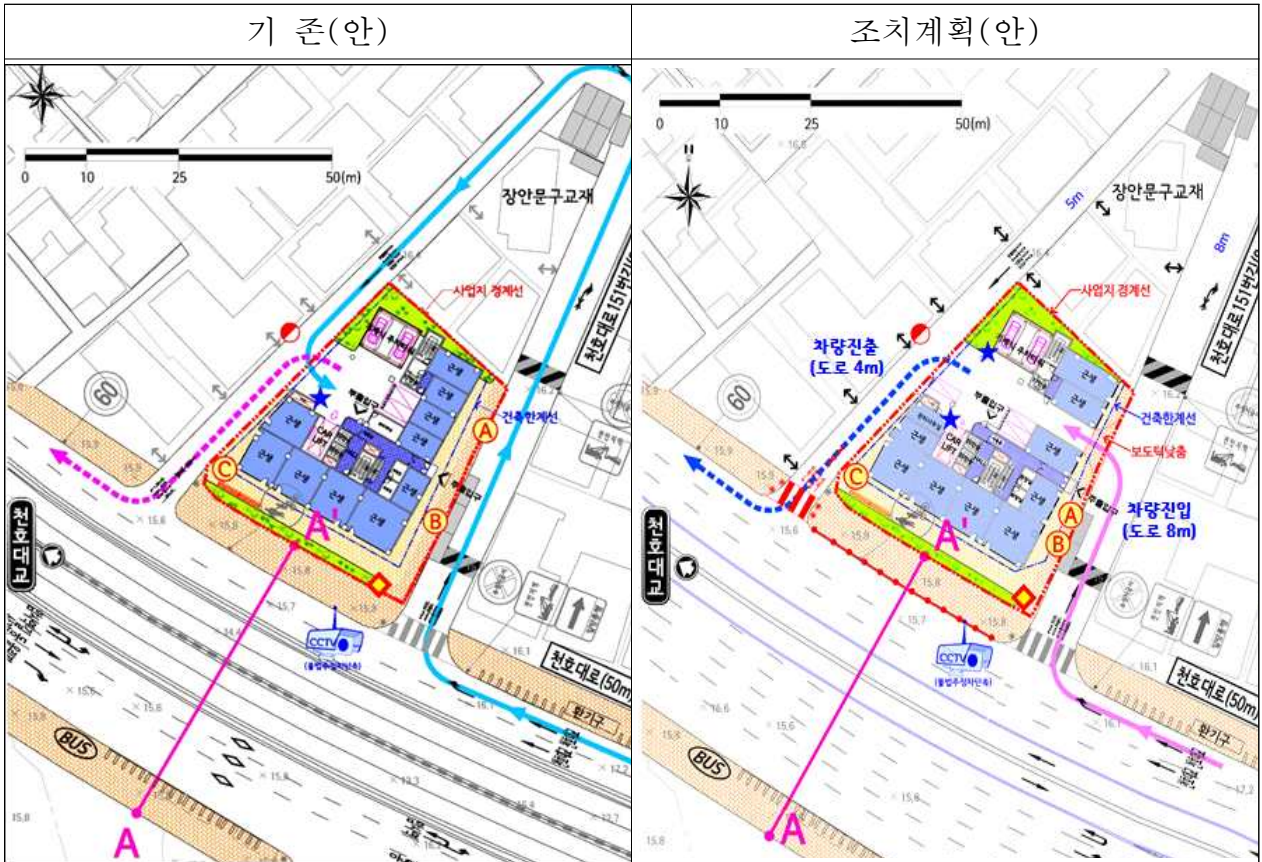
<공공기여 계획안>

구분	기부채납내용	기부채납면적	공공기여율 산출면적	
공공임대주택	공공임대주택 토지지분	339㎡ (일반상업지역)	339㎡ (일반상업지역)	용도지역 변경부지 기준 25.2% 순부담 계획
기반시설(도로)	도로 설치 및 제공	6㎡ (제3종일반주거지역)	2㎡ (일반상업지역)	
계	-	345㎡ (일반상업+제3종)	341㎡ > 338㎡	



▶ 교통처리계획(안)

- 교통처리계획(안)을 보면, 천호대로변에서 대상지 동측 도로(천호대로 151번길 폭 8m)에서 대상부지 중간으로 진입하고, 대상지 서측 도로(폭 4m)로 진출하는 것으로 동선을 분리하였으며, 보행동선은 동측에 주출입구, 서측 부출입구는 주차장 이용자 중심으로 계획하였음. 이 계획은 당초 진출입을 대상지 동측 일방통행로 길을 따라 들어와 대상지 서측으로 계획한 안에서 관련 부서와 구청의 의견을 반영하여 변경한 것임.



□ 종합

- 대상지는 제3종일반주거지역으로, 천호지구 지구단위계획구역 내 위치하며, 천호대로(50m)에 접하여 있으며 동측으로 올림픽로 (30m)가 지나고 있음. 지하철 5호선과 8호선이 교차하는 천호역 역세권 일대는 지하철역과 대로변을 중심으로 일반상업지역과 제3종일반주거지역이 분포하고 있어, 역세권청년주택 공급대상지로서 우수한 입지조건을 갖추고 있다 하겠음.
- 또한, 대상지 선정기준과 노후도 등 청년주택 조례와 운영기준에 부합하여 용도지역 변경(일반상업지역)이 가능한 지역이며, 수립한 계획안 또한 “청년주택 운영기준”에 적합할 뿐 아니라 청년주택 건

립시 청년층 유동인구 증가로 대상지 이면부에 형성되어 있는 ‘천호 문구·완구 특화거리’ 및 상권 활성화에도 기여할 것으로 예상됨.



- 대상지 주변 건축물 현황 등을 고려한 일조 시뮬레이션 결과 서측과 북측에 연접한 주거지역 일부에 일영으로 인한 영향이 있을 것으로 판단되나, 연접대지 수인한도⁶⁾를 충족하므로 일조피해는 적을 것으로 예측되며, 현재 사업대상지내 2개의 미동의 필지에 대해서도 소유권 이전이 완료되는 등 관계기관과의 협의의견에 대한 조치계획이 완료된 것으로 파악됨.
- 종합하면, 이 대상지의 용도지역변경은 주거난을 겪고 있는 청년 세대에게 임대주택을 공급하기 위한 불가피한 조치로 판단되는 바 긍정적으로 검토할 필요가 있다 사료됨.
다만, 현재 천호지구단위계획 재정비(안) 수립 절차가 진행되고 있는 바, 천호지구단위계획과 유기적 검토를 통한 계획안의 확정 필요하며, 해당 부지는 「풍납토성 역사문화환경 보존지역」 과 「풍납토성 보존관리 및 활용계획」 (문화재청, 2009. 4)에 따른 “풍납토성

6) 법기준 일조 수인한도 : 동지(冬至)를 기준으로 9시부터 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조 확보 (「건축법 시행령」 제86조)

인접지역”(V권역)에 해당하여, 건물 신축시 관련 규정에 따른 문화재청 허가절차 이행 및 시굴·발굴조사 이행(사전이행)이 필요한 바, 그 결과에 따른 조치가 필요할 것으로 사료됨.

<천호지구 지구단위계획 재정비 추진경위>

1996. 08. 01	- 천호지구 상세계획구역 지정
2001. 06. 05	- 천호지구 지구단위계획 결정
2009. 06. 25	- 천호지구 지구단위계획 결정(변경)
2014. 10. 29	- 천호지구 지구단위계획 결정(재정비) 타당성 심의
2016. 08.16	- 용역 착수 (2016. 10. 18. 착수보고)
2016. 12. 16	- 중간 보고회(1차)
2016. 12. 22	- 구 도시·건축공동위원회 (사전)자문
2017.02.~05	- 특별계획구역(A1,C3) 주민설명회 및 주민설문(방문)조사
2017. 06. 22	- 중간 보고회(2차)
2017. 11 17	- 시구합동보고회
2018. 03. 15~29	- 재정비(안) 열람공고

5. 질의 및 답변 요지 : 생략

6. 토론요지 : 없음

7. 심사결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

8. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 역세권 청년주택 용도지역 변경결정 의견청취안 (강동구 천호동 458-3번지 외 7필지)

의안 번호	2452
----------	------

제출년월일 : 2018년 3월 20일
제출자 : 서울특별시

1. 제안이유

- 가. 서울시에서는 2030 청년세대의 주거난 해소를 위하여 「2020 청년정책 기본계획」의 4대 분야 가운데 ‘살자리’ 대책의 일환으로서 “역세권 2030 청년주택”을 도입함.
- 나. 역세권 2030 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 강동구 천호동 458-3번지 외 7필지에 역세권 청년주택(준공공 임대주택) 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	
강동구 천호동 458-3번지 외 7필지	계	1,358.0	-	1,358.0	
	제3종일반주거지역	1,358.0	감)1,270.0	88.0	
	일반상업지역	-	증)1,270.0	1,270.0	

나. 도시관리계획사항

- 제3종일반주거지역, 중심지미관지구, 천호지구 지구단위계획구역

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: 임대주택과 역세권사업팀 한의성(☎ 2133-4936)

붙임

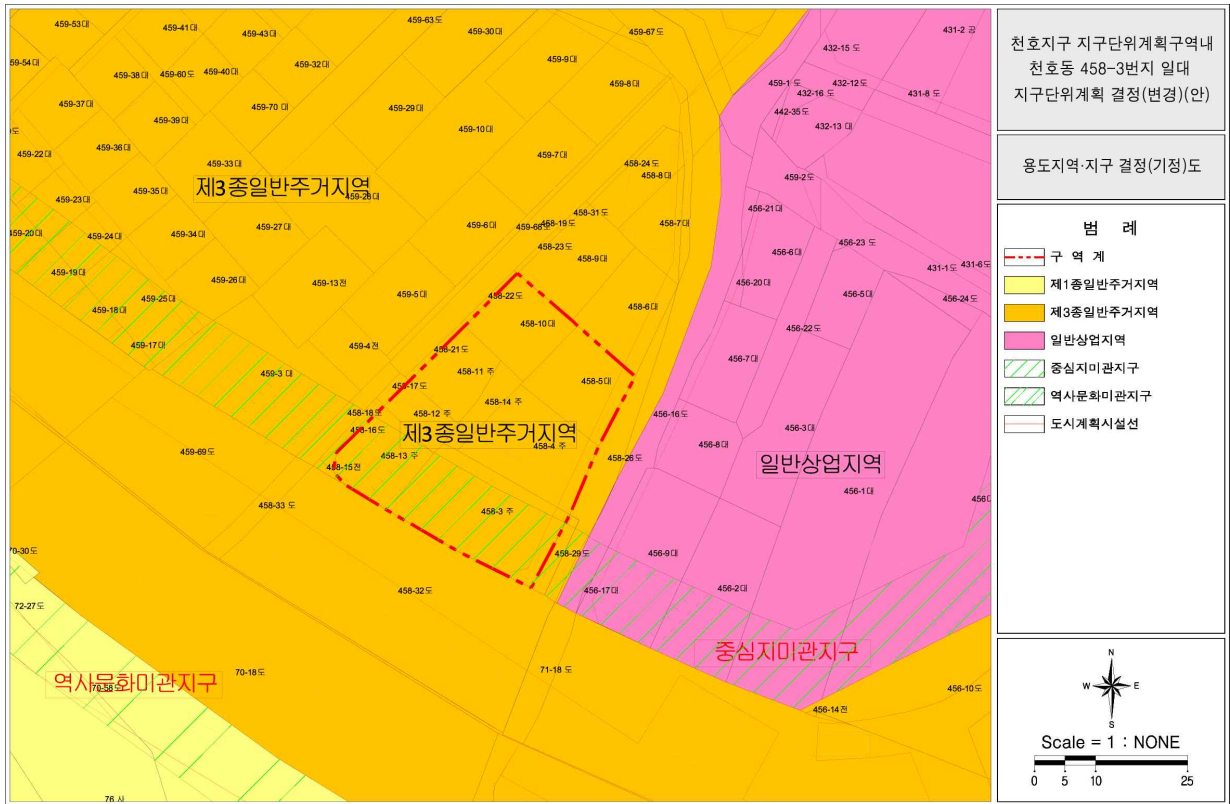
위치도 및 도시관리계획(용도지역) 변경결정도

□ 위치도



□ 도시관리계획(용도지역) 변경결정도

○ 기 정



○ 변경

