

서울특별시 역세권 청년주택 용도지역 변경결정 의견청취안
(송파구 잠실동 208-4번지 일원)

심 사 보 고 서

의안 번호	1732
----------	------

2017. 8. 31
도시계획관리위원회

1. 안건명 : 서울특별시 역세권 청년주택 용도지역 변경결정 의견청취안
(송파구 잠실동 208-4번지 일원)

2. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
1732	2017.4.4	2017.4.6	제276회 임시회 제2차 도시계획관리위원회(2017.8.31)	원안동의
※ 동의의견 - 사업대상 부지형태와 용도지역 상향조정시 건축물의 높이, 밀도, 시가지 경관 등 도시계획적 측면을 고려하고, 차량진출입로, 보차혼용통로, 주차장 등 교통 계획, 그리고 주민들의 의견 등에 대한 심도있는 검토가 필요함				

3. 제안설명의 요지(정유승 주택건축국장)

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 지하

철, 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 민간 임대주택을 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 송파구 잠실동 208-4번지 외 2필지(208-9, 208-17)에 역세권 청년주택(준공공 임대주택) 사업을 추진하기 위해 도시관리계획(용도지역) 변경결정을 위한 의견청취를 하고자 함.

□ 주요내용

가. 도시관리계획(용도지역) 변경결정(안)

대상지 위치	구분	면적(m ²)			비고
		기정	변경	변경 후	
송파구 잠실동 208-4번지 외 2필지 (208-9, 208-17)	계	1,960.9	-	1,960.9	
	제3종일반주거지역	1,960.9	감) 1,960.9	-	
	일반상업지역	-	증) 1,960.9	1,960.9	

나. 도시관리계획사항

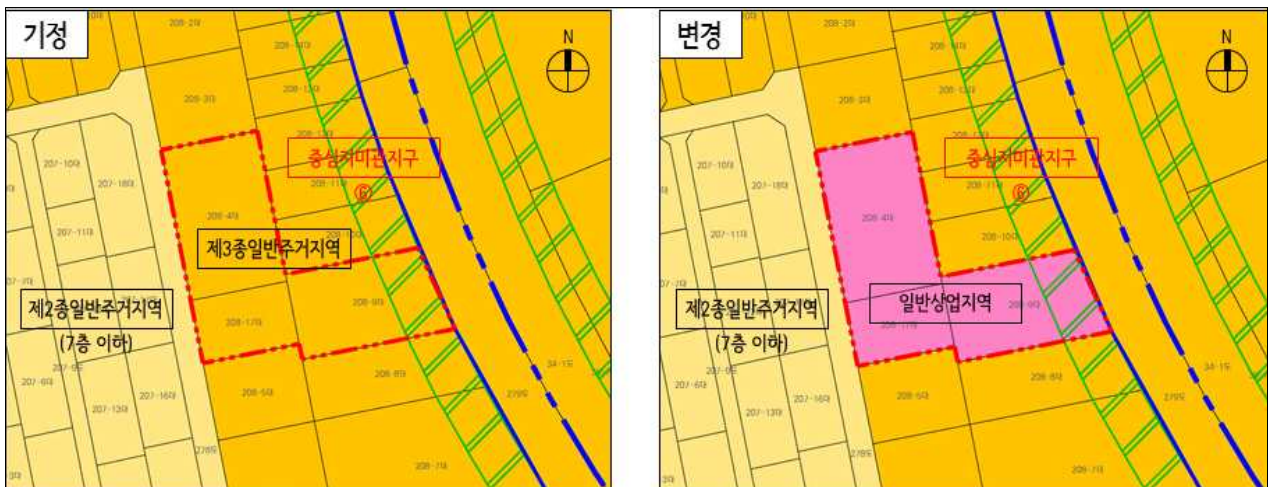
- 제3종일반주거지역, 중심지미관지구, 올림픽로 지구단위계획구역

4. 검토보고 요지(조정래 수석전문위원)

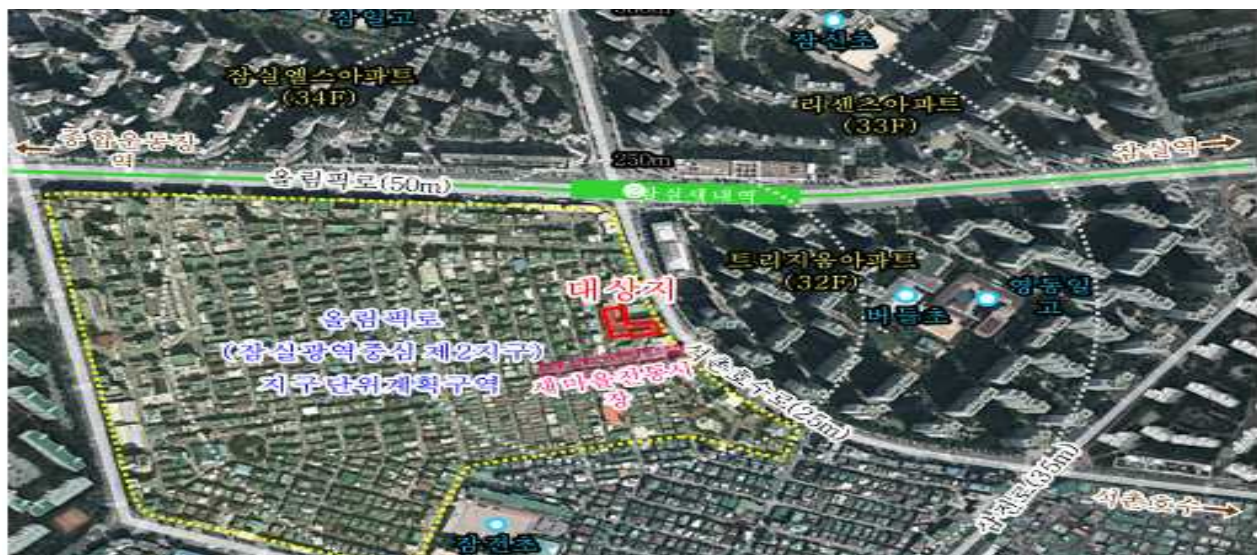
□ 제출 배경

- 이 의견청취안은 대중교통중심 역세권에 2030 세대를 위한 임대주택(공공+준공공)을 확보하기 위해 송파구 잠실동 208-4번지의 2필지 1,960.9㎡의 용도지역을 제3종일반주거지역에서 일반상업지역으로 변경하려는 것으로 서울특별시장이 2017년 4월 4일 제출하여 4월 6일 우리위원회에 회부된 사안임.

〈도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안)도〉



〈위치도〉



<대상지 전경>

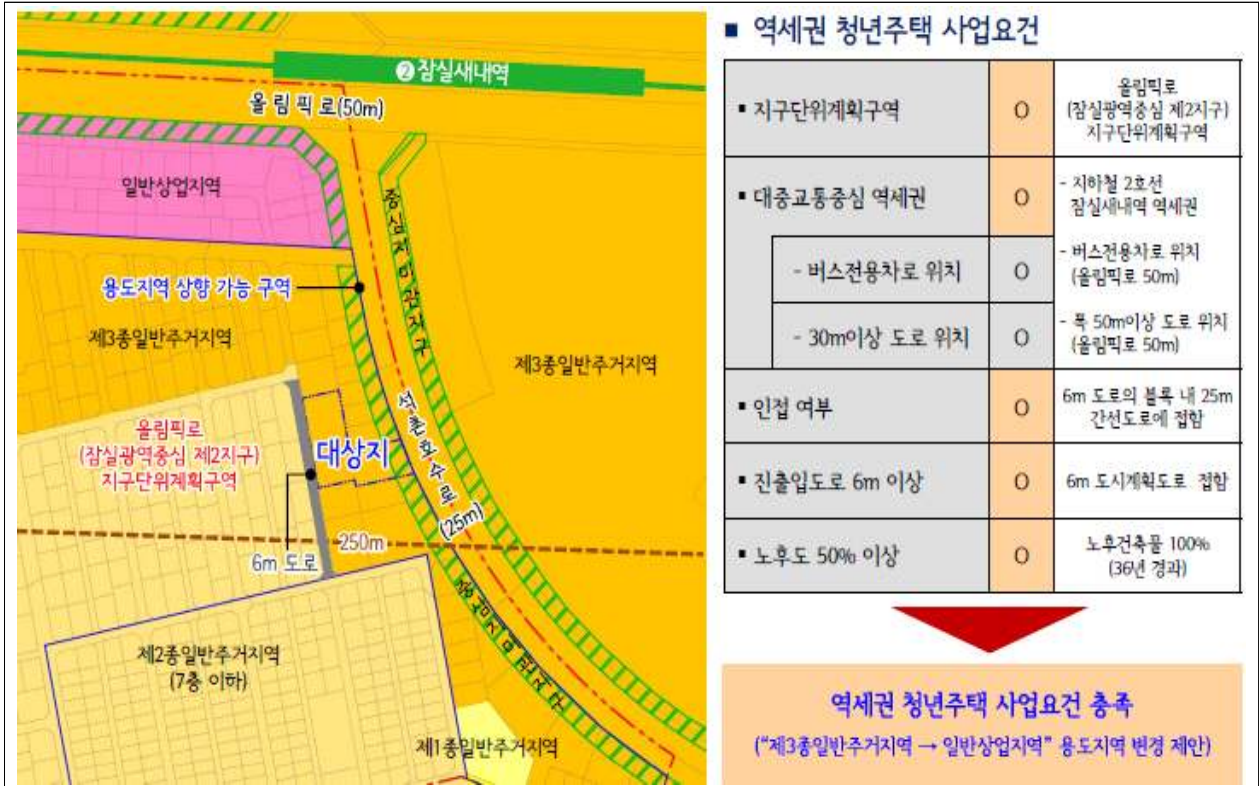


□ 용도지역 변경 및 사업대상지 적합 여부

- 대상지는 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 상 지구단위계획구역(잠실광역중심 제2지구), 대중교통중심 역세권, 진출입 도로, 노후도, 인접여부, 부지규모 등의 측면에서 용도지역 변경 및 청년주택 공급 대상지 요건을 충족하고 있음.

<사업대상지 용도지역 변경기준 적용>

구분	역세권 기준	용도지역 기준	부지 면적 기준	인접 기준
일반상업지역 상향 요건	세 가지 중 두 가지 이상 충족	3종일반 또는 준주거지역	1,000㎡이상	일반상업지역과 인접
사업대상지	두 가지 충족	제3종일반주거지역	1,960.9㎡	일반상업지역과 폭 8m 미만 블록 내 20m 이상 간선도로에 접함 (6m 도로 블록 내 25m 간선도로에 접함)



□ 지구단위계획 변경(안) 및 사업계획(안)

- 올림픽로(잠실광역중심 제2지구) 지구단위계획상 대상지는 3필지의 공동개발이 지정되어, 10% 기부채납시 준주거지역으로 상향 가능하도록 결정되어 있음.
- 준주거지역 상향시 허용용적률 350%, 상한용적률 400% 이하로 계획 가능하며, 최고높이는 80m 이하에서 추가 기부채납을 통해 최고 96m 이하까지 완화 가능함(기존 지구단위계획은 고밀개발 계획을 고려함).
- 대상지 주변지역은 내부 블록의 협소한 도로, 필지 규모 등을 고려해서 개발시 준수해야 할 항목을 지구단위계획에서 정하고 있음
 - 대상지 내 보차혼용통로 2개소 개설(1개소 일부 개설, 1개소 완전

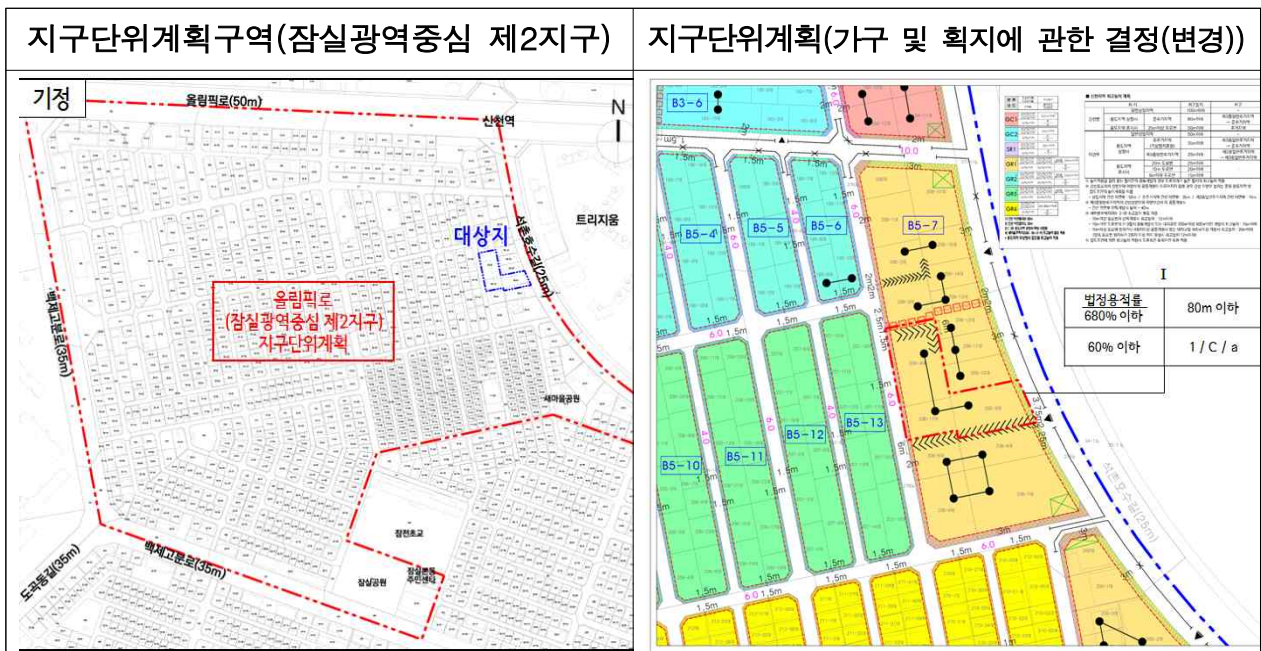
개설), 공공보행통로 1개소 일부 개설, 공동주차출입구 1개소 개설, 25m 도로변 3m 폭원 보도부속형 전면공지 조성, 6m 도로변 2m 폭원 차도부속형 전면공지 조성 등임(청년주택 사업계획에 전부 수용하여 계획함).

<건축물의 건폐율, 용적률, 높이 등에 대한 결정(변경) 조서>

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
건폐율	· 50% 이하[60% 이하]	· 60% 이하	
용적률	· 기준용적률 : 250% 이하[250% 이하] · 허용용적률 : 250% 이하[350% 이하] · 상한용적률 : 법정용적률의 2배 이내 [400% 이하]	· 기본용적률 : 680% 이하 · 상한용적률 : 법정용적률 이하	「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 적용
최고높이	· 50m 이하[80m 이하]	· 80m 이하	

※ []는 용도지역 상향시

○ 조례 및 청년주택 운영기준에 따른 지구단위계획 변경(안)은 건폐율 60%, 용적률 680% 이하, 상한용적률 800% 이하, 높이 80m 이하로 하였음.

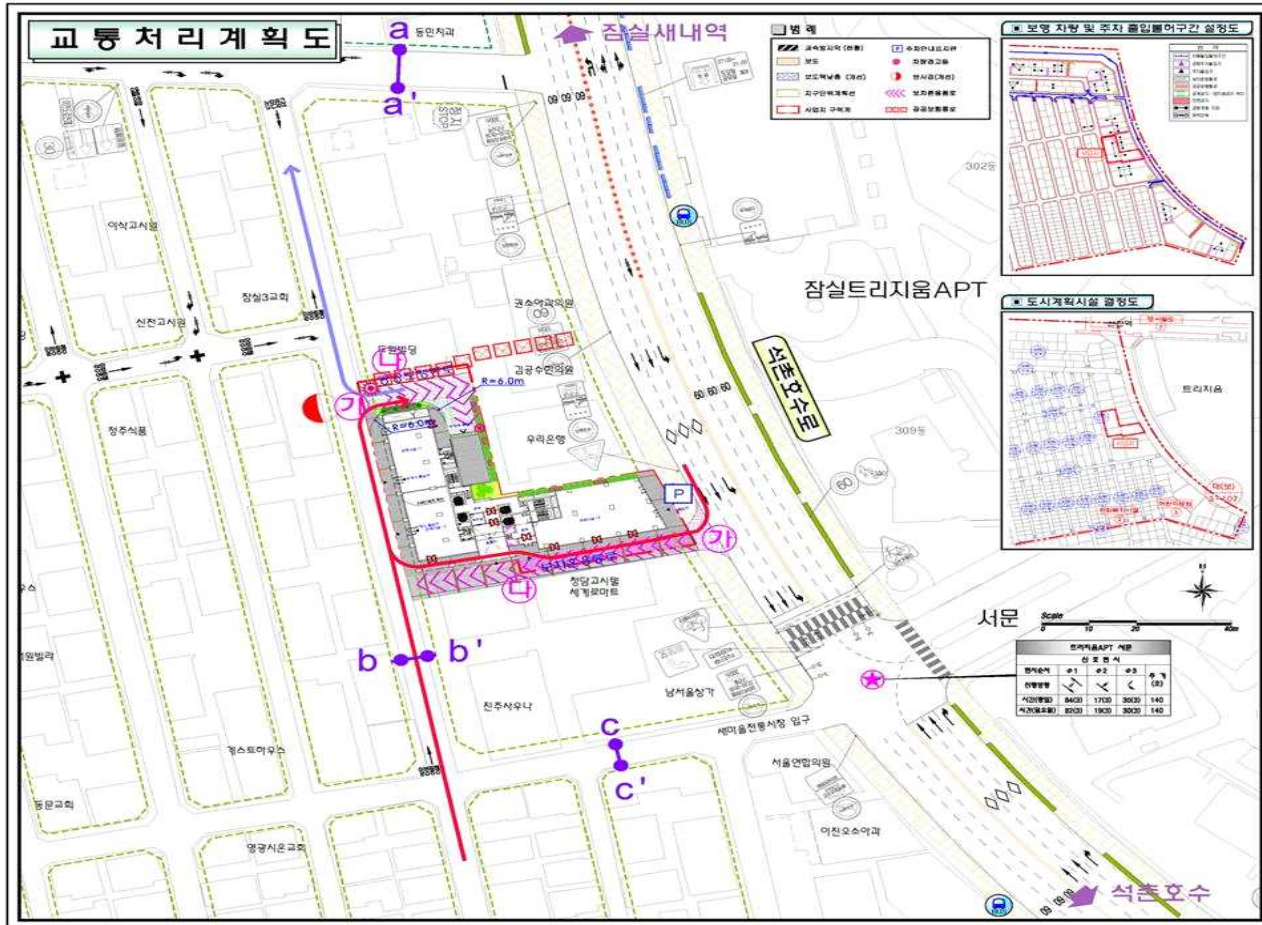


○ 사업대상지1)의 건축계획(안)을 보면, **건폐율 51.09%**(법정 60% 이하), **용적률 599.41%**(법정 680% 이하), **최고높이 79.2m**(법정 높이 80m 이하), 건축물 규모는 지하 5층/지상 12~25층, 공동주택 및 비주거시설 비율은 83.95:16.05, 공공기여 25.01%²⁾, 공공 및 민간임대 비율 29.41:70.59로 계획하였으며, 임대주택(공공+준공공) 건립예정 세대수는 총 298세대로 이중 서울시는 88세대를 공공임대주택으로 확보예정임.

건축물 용도	공동주택, 판매시설			
대지면적	1,960.9 m ²			
건축면적	1,001.8 m ²			
건폐율	51.09 %		(60.00% 이하)	
연면적	지상	11,753.8 m ²		
	지하	7,396.1 m ²		
	합계	19,149.9 m ²		
용적률 산정용 연면적	11,753.8 m ²			
용적률	599.41 %		(600% 이하)	
규모	지하5층, 지상 12~25층 / 높이 79.2m (법정 80.0m)			
주차계획	공동주택	78 대	법정	77 대 ※ 전용 30㎡ 이하 : 256세대 × 0.25 = 64대 ※ 전용 30㎡ 초과 50㎡ 이하 : 42세대 × 0.3 = 12.6대
	판매시설	11 대	법정	11 대 ※ 시설면적 200㎡당 1대 이상
	합계	89 대	법정	88 대 장애인주차 2대 포함 (2%) 나눔카주차 10대 포함 (11%)
구조	철근콘크리트 벽식 / 철근콘크리트 라멘조			
용도별 면적	주거 11,419.00㎡, 비주거 2,182.85㎡ - 주거 : 비주거 = 83.95 : 16.05(※비주거 10~20% 미만)			
세대수	공공임대	88세대	15type 76세대, 30type 12세대	
	민간임대	210세대	15type 180세대, 30type 30세대	
	계	298세대	민간임대 : 공공임대 = 70.59 : 29.41	



- 1) 사업대상지는 “올림픽로(잠실광역중심 제2지구) 지구단위계획구역”내에 위치하고 있으며, 「주택법 시행령」 제27조제4항제1호가목에 따라 상업지역(유통상업지역은 제외)에서 300세대 미만의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우로서 사업계획 승인대상인 아닌 건축법상 건축허가 대상임 (조례 제6조 및 「운영기준」 제2장제3절 2-3-1).
- 2) 공공임대주택 토지지분 (490.34㎡, 25.01%)이, 기부채납으로 제공.

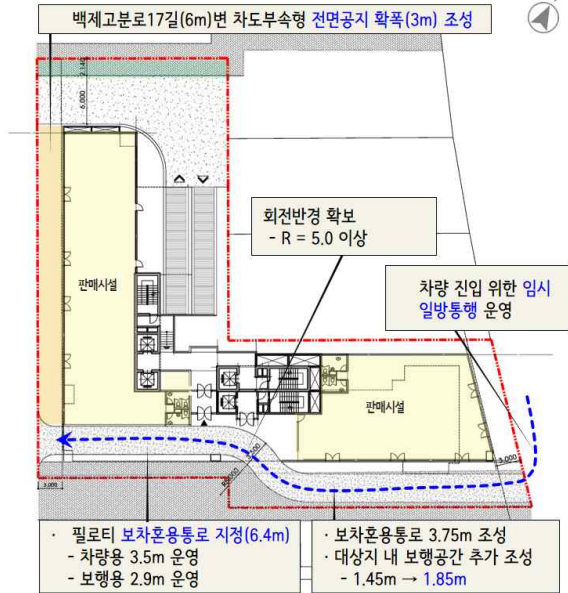


- 교통처리계획(안)에서는 석촌호수로(25m)변 보차혼용통로 및 백제고문로 17길(6m)로 진출입을 하도록 제시하고, 당초 지구단위계획에서 정한 사항을 수용하여 전면공지, 보차혼용도로 등을 계획하였으나, 관련부서(시 도시계획과, 도시관리과, 도시계획상임기회단, 송파구 도시계획과) 교통처리계획의 적정성 여부 재검토 및 서울특별시 도시계획위원회 및 도시건축공동위원회 청년주택 분과위원회 자문의견을 제시함에 따라 이를 반영하여 계획안을 변경하였음.

■ 기존(안)



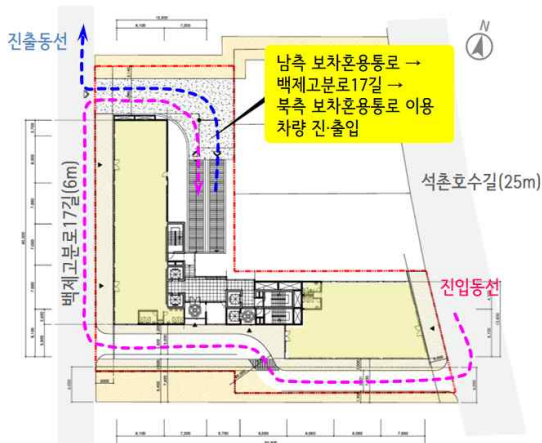
■ 조치계획(안)



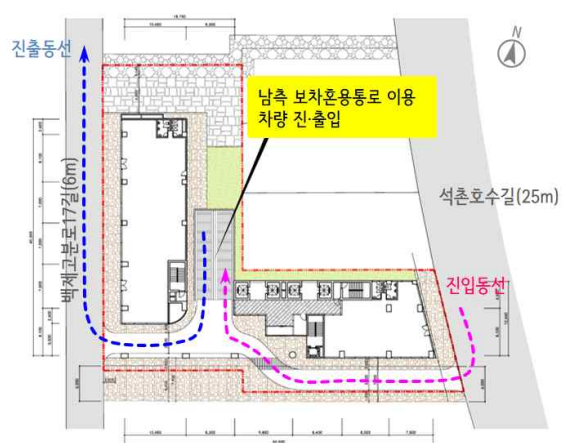
※ 관계부서 의견 반영 사항

- 올림픽로(잠실광역중심 제2지구) 지구단위계획의 교통처리계획 준용
- 대상지 남측의 보차혼용도로 확폭
 - 필로티 폭원 : 4.1m → 6.4m
 - 지상부 폭원 : 5.2m → 5.8m
- 대상지가 위치한 블록에 진입만 허용하는 일방통행으로 임시 운영(송파구 교통과 의견 반영)

■ 자문(안) - 1층 평면도



■ 조치계획(안) - 1층 평면도



※ 청년분과위원회 자문 의견 반영 사항

- 대상지 남측 보차혼용통로를 통해 대상지로 차량 진출입(이면도로(백제고분로 17길) 교통량 감소 유도)

□ 검토사항

- 사업대상지는 “올림픽로(잠실광역중심 제2지구) 지구단위계획³⁾”상 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로의 용도지역 상향이 가능하며, 최고 높이는 80m까지 허용되며, 추가 공공기여를 통해 최고높이의 1.2배 이하 (96m 이하)까지 완화가능한 지역임.

대상지 주변은 북측으로는 일반상업지역이 위치하여 고층의 건축물이 위치하고 있지만, 서측으로는 제2종일반주거지역(7층 이하) 및 제3종일반주거지역으로 주거 및 근린생활시설이 위치하고 있어 연접한 이면부를 고려하고 관계부서 협의결과 및 청년분과위원회 자문의견을 반영하여 기존 79.9m에서 대상지 서측 주거지 인접지역은 41.2m, 간선도로에 접한 지역은 79.2m로 건축물 분절 및 높이계획을 하향 조정하였음.

- 그러나, 12~25층 규모의 건축물이 입지할 경우, 경관의 공적 가치와 주변 건축물에 미치는 일조⁴⁾ 등을 고려하여, 현 지구단위계획에 따라 용도지역을 준주거지역으로 변경하는 방안도 고려해 볼 수 있겠음.

이 경우 도시형생활주택 및 청년주택 사업이 가능한 바, 도시형생활주택은 160세대, 청년주택은 총 172세대(공공임대 20세대 포함)의 계획이 가능함에 따라, 토지주는 청년주택보다는 분양을 통한 사업비 회수기간 단축이 가능한 도시형생활주택의 건립을 선호할 것으로 예상됨⁵⁾.

3) 2015.9.24. 재정비 (서울특별시 고시 제2015-296호)

4) 일조분석 결과 주변 건물은 동지 기준 일조 시간 2시간이상 확보 가능하나, 북측에 접한 근린생활시설 일부는 일조가 불만족 하는 것으로 나타남.

5) 일반상업지역으로 변경시 용도지역 상향에 따라 기본용적률이 680% 이하로 계획 가능하지만, 높이 80m 이하 등 기타 계획 사항은 준주거지역 상향시와 동일하게 적용됨에 따라 공공임대주택 86세대 포함 총 298세대의 계획이 가능함.

- 또한, 사업대상지는 지구단위계획상 준주거지역으로 용도지역 상향이 가능한 지역으로 허용용적률은 350%, 기부채납시 상한용적률은 400%까지 가능하며, 역세권 청년주택 건립을 위해 공공기여로 부지면적의 25% 이상 기부채납을 할 경우 용도지역을 일반상업지역으로 변경하고 기본용적률은 680%까지 부여됨.

그럼에도 입지 특성 등을 고려하여 용도지역을 일반상업지역으로 변경하되 기본용적률을 600% 이하(계획용적률 599.4%)로 하향 조정하라는 청년분과위원회 자문의견을 반영하고 공공기여 계획은 동일하게 부지면적의 25%인 490.23 m^2 이상을 기부채납할 경우, 이를 연면적으로 환산하면 2,938.5 m^2 규모로서 용적률로는 150%에 해당함.

따라서 실제로 사업주에게 주어지는 용적률은 449.4%(599.4%-150.0%)이며, 준주거지역으로의 용도지역 변경시와 비교하면 49.9%(449.9%-400.0%)의 차이를 보임.

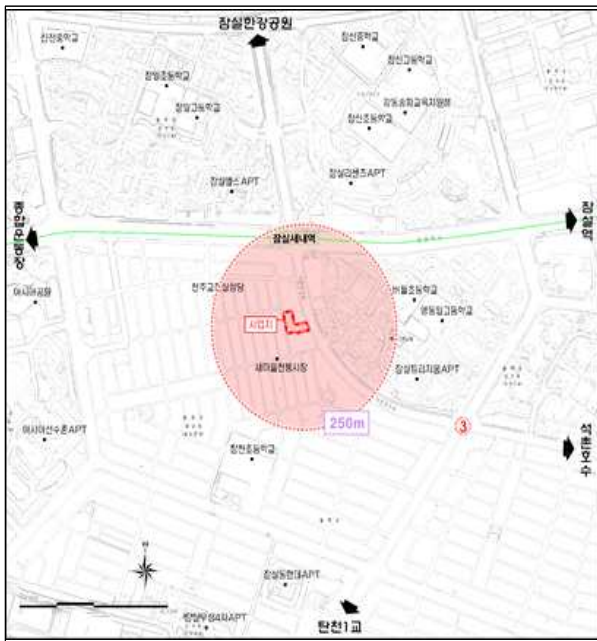
- 종합하면, 사업대상지는 “조례 및 청년주택 운영기준”에 따르면, 일반상업지역으로 용도지역 변경이 가능한 지역이며, 당초의 지구단위계획에 따라 이 지역 일대가 준주거지역으로 상향 조정될 경우, 높이 51.5m 이상(지상 15층 이상)(법정 80m)까지 건축 가능함.

그러나, 주변지역의 현재의 교통상황과 인접한 도로의 폭(25m), 사업지 주변의 주차현황, 경관, 주변 건축물과의 조화 등을 고려한 교통처리계획과 기반시설용량 등을 감안한 용도지역과 건축계획에 대한 검토가 필요하다 사료됨.

<용도지역 변경 비교>

구분	준주거지역 (도시형생활주택)	준주거지역 (청년주택)	일반상업지역 (청년주택)-680%	일반상업지역 (청년주택)-600%
구역면적	1,960.90 m ²	1,960.90 m ²	1,960.90 m ²	1,960.90 m ²
대지면적	1,764.81 m ²	1,960.90 m ²	1,960.90 m ²	1,960.90 m ²
공공기여 면적	196.09 m ² (부지면적의 10%)	196.09 m ² (부지면적의 10%)	517.25 m ² (부지면적의 26.38%)	490.34 m ² (부지면적의 25.01%)
건폐율	59.42% (60.00%이하)	58.65% (60.00%이하)	59.67% (60.00%이하)	51.09% (60.00%이하)
용적률	399.89% (400% 이하)	399.68% (400% 이하)	679.97% (680% 이하)	599.41% (600% 이하)
용적률산 정연면적	7,057.34 m ²	7,837.33 m ²	13,333.58 m ²	11,753.80 m ²
세대수	160세대	172세대 (공공임대 20세대)	298세대 (공공임대 86세대)	298세대 (공공임대 88세대)
층수/높 이	지하5층,지상15층/ 51.5m(80.0m이하)	지하5층,지상15층/ 51.5m(80.0m이하)	지하5층,지상18층/ 60.5m(80.0m이하)	지하5층,지상12~25층/ 41.2~79.2m(80.0m이하)

<사업지 주변(반경 250m) 주차실태 현황>



사업지 주변 주차장 설치 현황								
구분	노상주차장		노외주차장		부설주차장		합계	
	개소	면수	개소	면수	개소	면수	개소	면수
잠실동 208-4	420	420	1	11	1,008	7,371	1,429	7,802
자료) 2016 송파구 주차실태조사 자료								
사업지 주변 주야간 추정차 현황								
구분	주간			야간				
잠실동 208-4	684			497				
자료) 2016 송파구 주차실태조사 자료(부설주차장 제외)								

5. 질의 및 답변 요지 : 생략

6. 토론요지 : 없음

7. 심사결과 : 원안 동의

- 의견 : 사업대상 부지형태와 용도지역 상향조정시 건축물의 높이, 밀도, 시가지 경관 등 도시계획적 측면을 고려하고, 차량진출입로, 보차혼용통로, 주차장 등 교통계획, 그리고 주민들의 의견 등에 대한 심도있는 검토가 필요함.

8. 소수의견의 요지

- 건축허가권을 가진 구청과의 협의가 충분하지 않고, 인근 지역주민 대부분이 반대하고 있으므로 용도지역 상향조정에 따라 주변지역에 미치는 영향, 주차장과 교통처리계획 등에 대해 공청회 등의 방법을 통해 심도있게 검토하는 것이 바람직하므로 반대함.

(남창진의원, 이숙자 의원)

서울특별시 역세권 청년주택 용도지역 변경결정 의견청취안 (송파구 잠실동 208-4번지 일원)

의안 번호	1732
----------	------

제출년월일 : 2017년 4월 4일
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 송파구 잠실동 208-4번지 외 2필지(208-9, 208-17)에 역세권 청년주택(준공공 임대주택) 사업을 추진하기 위해 도시관리계획(용도지역) 변경결정을 위한 의견청취를 하고자 함.

2. 주요내용

가. 도시관리계획(용도지역) 변경결정(안)

대상지 위치	구분	면적(m ²)			비고
		기정	변경	변경 후	
송파구 잠실동 208-4번지 외 2필지 (208-9, 208-17)	계	1,960.9	-	1,960.9	
	제3종일반주거지역	1,960.9	감) 1,960.9	-	
	일반상업지역	-	증) 1,960.9	1,960.9	

나. 도시관리계획사항

- 제3종일반주거지역, 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

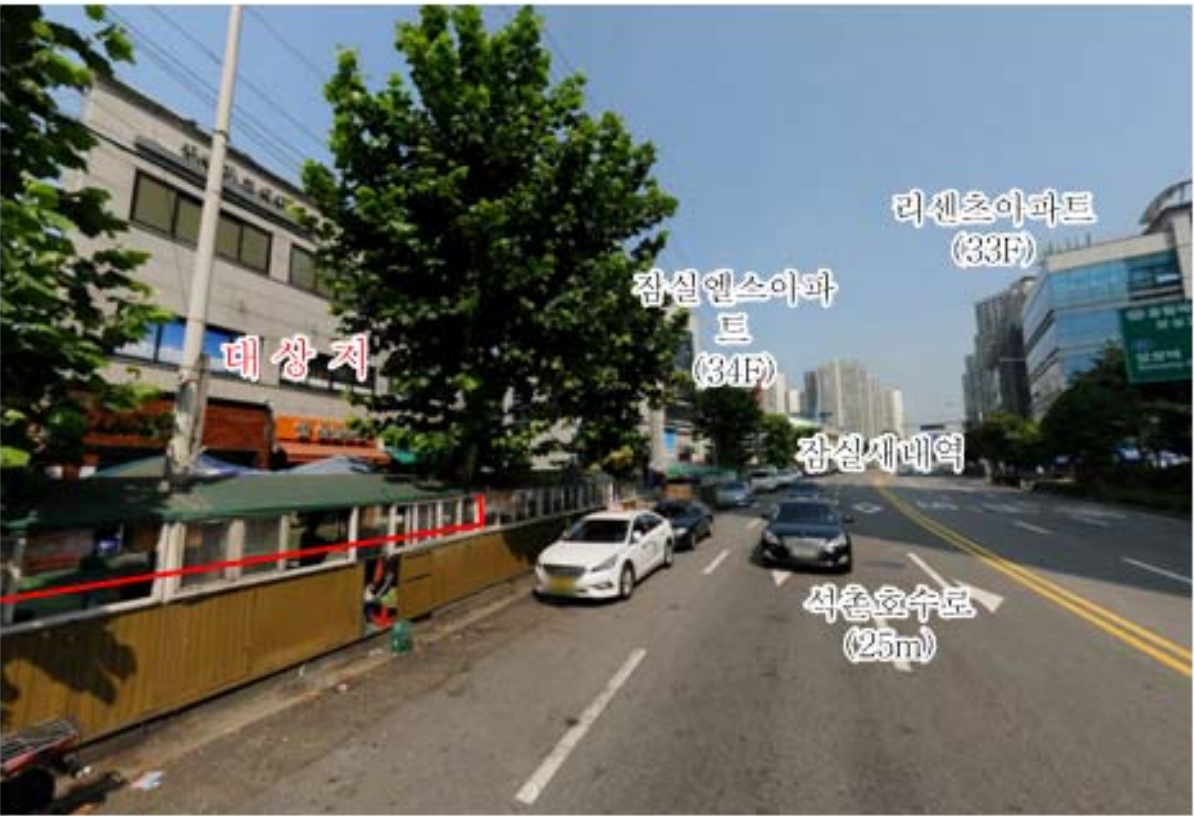
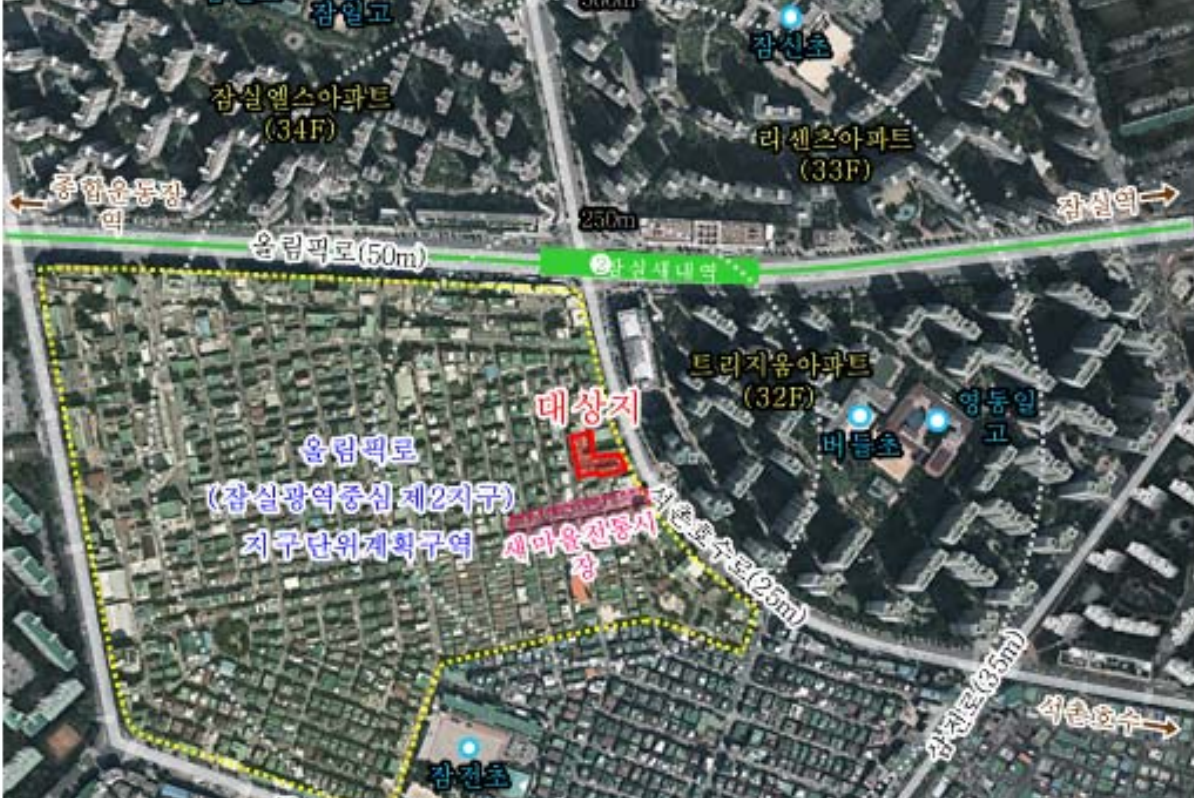
다. 합 의: 해당사항 없음

붙임: 위치도 및 도시관리계획(용도지역) 변경결정도

※ 작성자: 임대주택과 역세권사업팀 조한근(☎ 2133-4932)

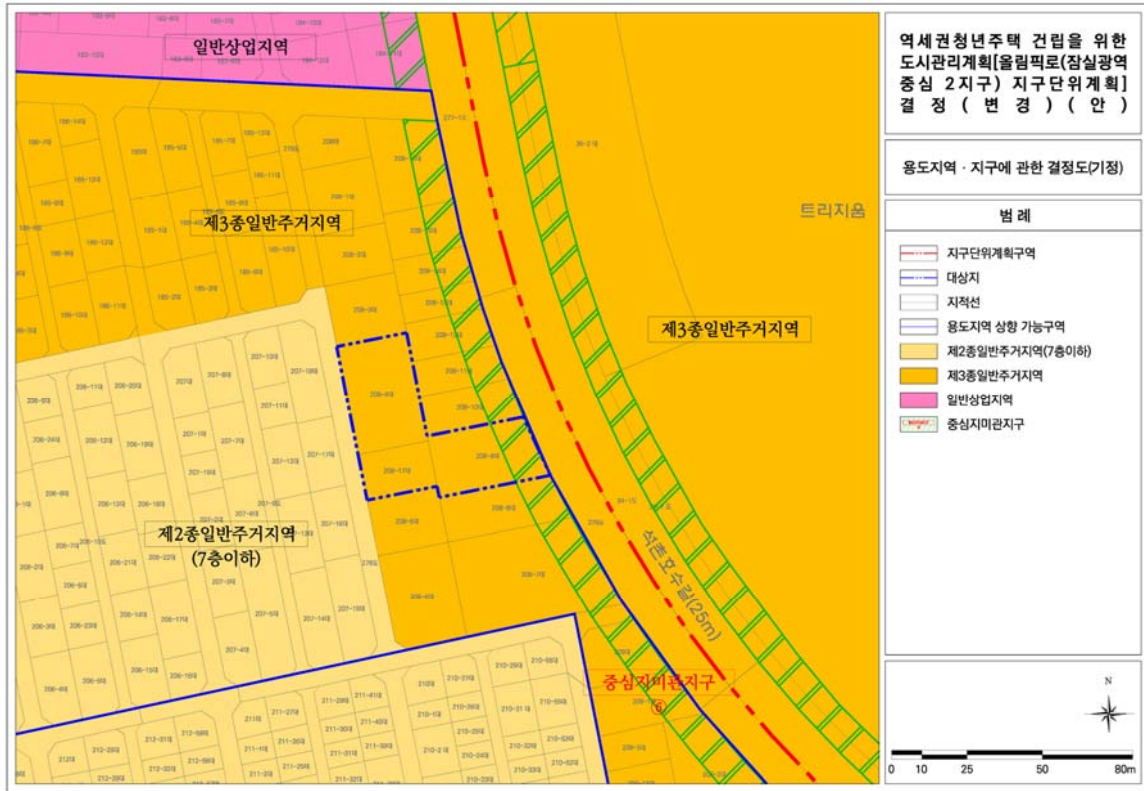
붙임 **위치도 및 도시관리계획(용도지역) 변경결정도**

□ **위치도**



□ 도시관리계획(용도지역) 변경결정도

○ 기 정



○ 변경

