

서울특별시 역세권 청년주택 용도지역 변경결정 의견청취안
(서초구 서초동 1365-8번지외 7필지)

심 사 보 고 서

의안 번호	2028
----------	------

2017. 8. 31
도시계획관리위원회

1. 안건명 : 서울특별시 역세권 청년주택 용도지역 변경결정 의견청취안
(서초구 서초동 1365-8번지외 7필지)

2. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
2028	2017.8.14	2017.8.16	제276회 임시회 제2차 도시계획관리위원회(2017.8.31)	원안동의
※ 동의의견 - 남부순환로변(45m) 진출입구 설치에 대한 심도있는 검토 : 진출입구 설치시 대기차선 확보 또는 대상지 이면도로 폭 6m를 8m로 확폭하는 방법 등 남부순환로변 차량의 원활한 흐름과 위험방지 위한 방법 등에 대한 검 토 필요				

3. 제안설명의 요지(정유승 주택건축국장)

제안이유

가. 사상 최악의 취업률로 경제적 빈곤과 이로 인한 주거불안을 겪고 있는 2030 청년세대의 주거난 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 0.082 m^2 /인 > 시가지 평균 주차장 0.006 m^2 /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 서초구 서초동 1365-8번지 일원에 역세권 청년주택(준공공 임대주택) 사업을 추진하기 위해 도시관리계획(용도지역) 변경결정을 위한 의견청취를 하고자 함.

□ 주요내용

가. 도시관리계획(용도지역) 변경결정(안)

대상지 위치	구 분	면 적(m ²)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
서초구 서초동 1365-8번지 일원	계	2,805.1	-	2,805.1	
	제3종일반주거지역	2,805.1	감)2,805.1	-	
	일반상업지역	-	증)2,805.1	2,805.1	

나. 도시관리계획사항

- 제3종일반주거지역

4. 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

5. 검토보고 요지(조정래 수석전문위원)

□ 제출 배경

- 이 의견청취안은 대중교통중심 역세권에 2030 세대를 위한 임대주택(공공+준공공)을 공급하기 위해 서초구 서초동 1365-8번지의 7필지(2,805.1 m²)의 용도지역을 제3종일반주거지역에서 일반상업지역으로 변경하려는 것으로 「국토의 계획 및 이용에 관

한 법률」 제28조와 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례(이하 ‘조례」 제8조에 따라 서울특별시장의 제출하여 2017년 8월 16일 우리위원회에 회부된 사안임.

<대상지 전경>



□ 역세권 청년주택 사업대상지 적합 여부

- 사업대상지는 제3종일반주거지역으로서 규모가 1,000 m^2 이상(2,805.1 m^2), 양재역(지하철 3호선, 신분당선) 승강장 경계로부터 250m 이내에 위치하며, 폭 25m 이상(남부순환로 폭 45m)의 도로변에 접해 있어, 조례와 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」(이하 “청년주택 운영기준”, ‘17.8.1 개정)에 따른 대중교통중심역세권에 위치하고 기타 역세권 청년주택 사업에 적합한 대상지로서, 일반상업지역으로의 변경이 가능한 지역임.
- 또한, 조례 제5조제5항1)에 따른 노후도 기준을 충족²⁾하고 있어 사업요건에도 부합함.

1) 사용검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 사업대상지내 전체 건축물 수의 2분의 1 이상

2) 1981/1982년 준공된 건축물 입지

<사업대상지 용도지역 변경기준 적용>

구 분	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	일반 또는 근린상업지역과 폭 8m 미만 블록 내 20m 이상 간선도로에 접함
사업대상지	세 가지 충족	제3종일반주거지역	2,805.1㎡	일반상업지역 인접, 6m 도로 블록 내 45m 간선도로에 접함

<역세권 청년주택 사업요건>

■ 역세권 청년주택 사업요건

■ 대중교통중심역세권	<input checked="" type="checkbox"/>	- 지하철 양재역 송강잠 경계로부터 250m 이내 위치
- 교차역세권	<input checked="" type="checkbox"/>	- 강남대로 버스전용차로 위치
- 버스전용차로 위치	<input checked="" type="checkbox"/>	- 폭 30m이상 도로 위치 (남부순환로 45m)
- 30m이상 도로 위치	<input checked="" type="checkbox"/>	
■ 도시관리계획 (용도지역)	<input checked="" type="checkbox"/>	제 3종 일반주거지역
■ 노후도	<input checked="" type="checkbox"/>	20년 이상으로써 (1980년 준공) 노후도 충족

■ 사업대상지 규모 요건

■ 용도지역상향 시 부지규모1,000㎡이상 (제3종일반주거지역 → 일반상업지역)	<input checked="" type="checkbox"/>	2,805.1㎡
------------------------------------------------------------------	-------------------------------------	----------

역세권 2030청년주택 사업 요건 충족
(“제3종일반주거지역 → 일반상업지역” 용도지역변경제안)

□ 서초동 역세권 청년주택 지구단위계획(안) 및 건축계획(안) 개요

- 「서초동 역세권 청년주택 지구단위계획구역 및 지구단위계획(안)」을 보면, **최고높이 80m**, “청년주택 운영기준”에 따른 기본용적률 680%, 지정용도는 **공동주택(주거복합)**, **공공기여율 25%**, 비주거 비율 10% 이상~20% 미만(지상 1층 비주거시설 설치 의무)을 제시하고 있음.

<서초동 역세권 청년주택 지구단위계획(안)>

구 분		내 용	
대지면적		2,805.1㎡	
용도 계획	지정용도	공동주택(주거복합) ※ 역세권 청년주택(주거비율 80% 이상)	
	권장용도	· 근린생활시설 중 사무소 / 의료시설 중 병원 / 업무시설(오피스텔 제외)	
	불허용도	· 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) 등	
건축물의 밀도	건 폐 율	· 80% 이하	
	용 적 른	· 기본용적률 : 680%이하 · 상한용적률 : 800% 이하 ※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용	
	최고높이	· 최고높이 80m이하	
용적률 완화에 관한 계획	공공기여율		
	주택 건설기준	비주거비율	· 10% 이상 ~ 20% 미만 (지상 1층 비주거시설 설치 의무) ※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용
		주택규모	· 공공임대주택 : 전용 45㎡이하 · 민간임대주택 : 전용 60㎡이하
	건축물 형태		· 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원 시설의 설치 계획, 에너지효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행
	공공기여		기본용적률 × (1+1.3×가중치×α) · α = 순부담공공시설부지면적(㎡)/공공시설부지 제공후의 대지면적(㎡) · 가중치 = 공공시설제공부지용적률(%)/사업부지용적률(%) ※ 순부담 공공시설부지면적 : 공공기여 의무비율을 초과하여 설치하는 공공시설 부지면적
기타	건축 한계선	· 남부순환로변 : 건축한계선 3m, 이면도로(6m) 1m	

○ 지구단위계획(안)에 따른 사업대상지의 건축계획(안)을 보면, 건폐율 64.53%, 용적률 799.98%, 건축물 규모는 지하 4층/지상 23층, 높이 76.9m(법정 80m이하), 공동주택 및 판매시설 등의 비율은 80:20, 공공 및 민간임대 비율 25:75로 계획하였으며, 임대주택(공공+준공공) 건립예정 세대수는 총 470세대3)로

3) 사업대상지내 건축계획상 공동주택은 300세대 이상의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우로서 주택법에 따른 사업계획 승인대상임 (조례 제6조 및 「청년주택 운영기준」 제2장제3절 2-3-1).

이 중 서울시는 135세대를 공공임대주택으로 확보할 예정임.

<건축계획(안)>

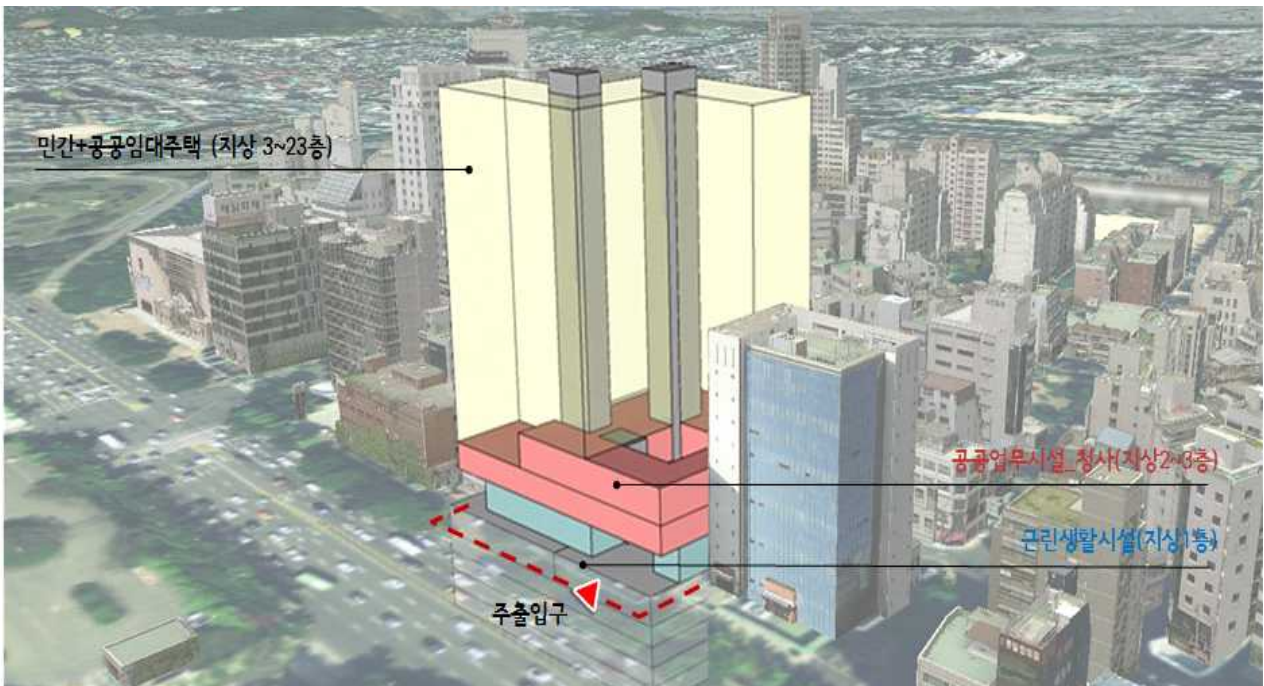
구분		내용		용도별 면적표						
대지면적		2,805.1㎡		구분	주거시설 (공공·민간)	비주거				합계
공공기여 (공공임대주택 부속토지)		701.28㎡(25%)				소계	근린생활시설	운동시설	공공업무시설	
건축물 용도		공동주택(청년주택), 근린생활시설 등		전용면적	12,759.00	3,995.3	840.00	1,200.00	1,955.30	16,754.30
건축규모		지하4층~지상23층		공용면적	6,786.70	889.27	250.00	220.00	419.27	7,675.97
도로현황		남부순환로45m, 강남대로37길 6m 등		소계	19,545.70	4,884.57	1,090.00	1,420.00	2,374.57	24,430.27
공사 규모	건축면적		1,801.0 m ²	주차장	8,071.69	1,186.0	300.00	440.00	446.00	9,257.69
	연면적	전체연면적	33,687.96 m ²	합계	27,617.39	6,070.57	1,390.00	1,860.00	2,820.57	33,687.96
		지상연면적	22,440.27 m ²	비율	80.01%	19.99%				100.0%
		지하연면적	11,247.69 m ²	단위세대 면적표						
	용적률 산정용 연면적		22,440.27 m ²		구분	세대수	전용면적	공용면적	공급면적	연면적 비율
건폐율		64.53 % (법정 : 80%)		공공임대	17 TYPE	42	17,90 m ²	18,00 m ²	35,90 m ²	
용적률		799.98% (법정 : 800%)			26 TYPE	93	26,90 m ²	27,04 m ²	53,95 m ²	
구조		철근콘크리트구조			소계	135세대	3,253,50 m ²	3,271,26 m ²	6,524,76 m ²	25.40%
높이		76.9m (법정 80m)		민간임대	26 A TYPE	114	26,90 m ²	32,79 m ²	59,69 m ²	
주차 대수	공동주택	195	법정 1955대		26 B TYPE	183	26,90 m ²	32,79 m ²	59,69 m ²	
	근린생활시설	4	법정 4		39 TYPE	38	39,90 m ²	48,66 m ²	88,54 m ²	
	운동시설	7	법정 7		소계	335세대	9,505,50 m ²	11,587,13 m ²	21,092,63 m ²	74.51%
	공공업무시설	12	법정 12	합계	470세대	12,759,00 m ²	14,868,39 m ²	27,617,39 m ²	100%	
	합계	218	법정 218							

- 한편, 용도지역 상향에 따른 공공기여 계획을 보면, “청년주택 운영기준”에 따라 25%(701.28㎡) 이상 확보하여야 하나 법적 상한 용적률(800%)을 적용받기 위해 37.9%(1,061.9㎡)를 확보하여 기부채납할 예정임.

<공공기여 계획(안)>

구 분	기준내용	적용기준	비 고
공공기여율 기준	일반상업지역으로 변경 : 제3종일반주거지역	25% 이상	
공공기여량(m ²)	= 용도지역 변경 부지면적의 25% 이상 = 2,805.1m ² X 25% = 701.28m ² 이상		
공공기여 항목	공공임대주택	586.4m ² (4)	1,061.88m ² (공공기여량 701.28m ² 충족)
	공공건축물 환산면적	475.48m ²	

- “청년주택 운용기준”에 따라 주거 : 비주거비율은 80% : 20%로 계획하고, 지상 1층에는 근린생활시설을 설치할 계획이며, 지상 2~3층에는 공공업무시설 청사, 3층 이상은 임대주택을 건립할 예정임.



□ 검토사항

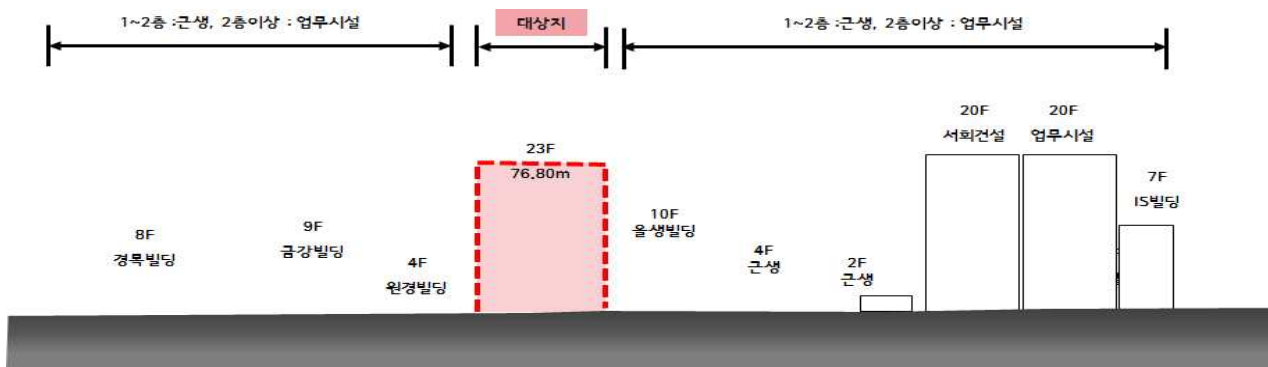
4) 기부채납하는 공공임대주택 부속토지면적은 공공기여율에 포함가능(청년주택 운영기준3-2-1 준용)

○ 부속토지면적산정(m²) = 대지면적(m²) × $\frac{\text{토지분산정대상연면적}(m^2)}{\text{건축물전체연면적}(m^2)}$ = 586.40 (m²)

※ 주거용 건축물 특성상 벽체공용면적을 고려하여 주거 전체 전용면적에 대한 공공임대주택 전용면적 비율을 적용함

- 사업대상지 동측으로는 양재역이 위치하고, 남측으로 남부순환로 (폭45m)에 접해 있으며, 서측으로 서초 IC가 위치하는 등 교통여건이 양호함. 또한 대상지 주변으로 서초구청과 말죽거리 공원 등이 있고, 주택과 상업 및 업무시설이 입지하고 있어 청년주택 공급대상지로서 위치상 매우 좋은 여건을 갖추고 있음.
- 남측으로 인접 건축물의 층수를 보면, 2층에서 20층까지 되어 있으며, 향후 이 지역의 개발여건을 고려하면, 주변부 스카이라인 등에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 예상되며, 대상지 주변 대부분이 비주거용 건축물인 업무시설이나 상업시설이 입지하여 일조에도 큰 영향이 없는 것으로 예측되었음.

<주변지역 건축물 층수 현황>



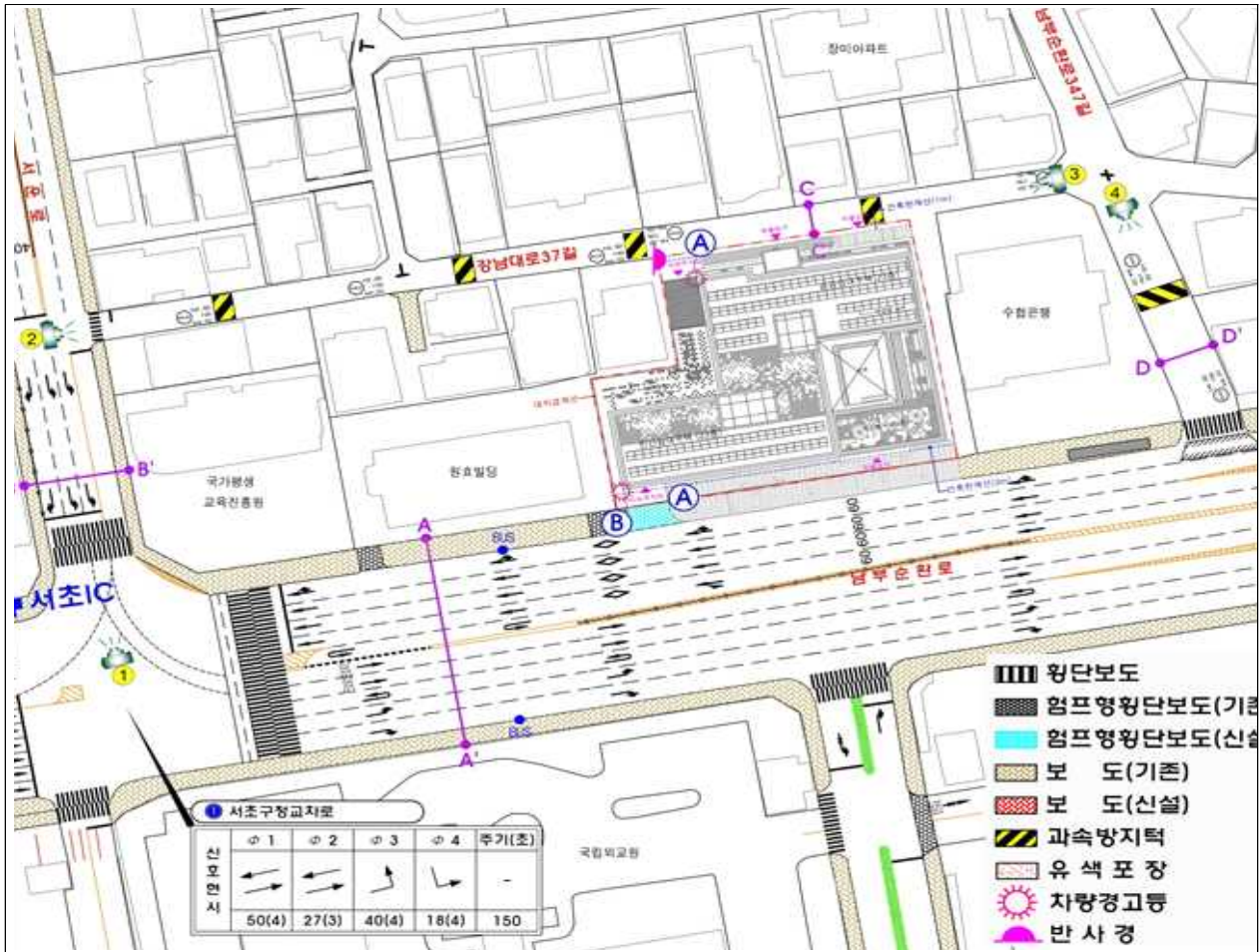
- 또한, 당해 사업지의 용도지역 변경 전 건축가능 용적률은 250%이고, 3종일반주거지역을 상업지역으로 변경할 경우 기본용적률은 680%이며 건축물 기부채납을 통한 상한용적률은 800%임. 하지만 용도지역 변경에 따른 공공기여로 부지면적의 25%인 701 m^2 를 기부채납하게 되는데, 이를 공공임대주택으로 환산하면 연면적으로는 7,802 m^2 이고 용적률로는 302%임.

따라서 실제 사업주에게 주어지는 용적률은 378%(680%-302%)이며, 용도지역 변경 전과 비교하면 128%(378%-250%)임.

- 종합하면, 대상지 선정기준과 노후도 등 청년주택 조례와 운영기준에 부합하여 용도지역 변경(일반상업지역)이 가능한 지역이며, 수립한 계획안 또한 “청년주택 운영기준”에 적합함.
- 다만, 교통처리계획에 있어 관련부서(도시교통본부 교통정책과)의 의견처럼 남부순환로(간선도로)변 진출입구 설치에 지양하는 것이 바람직하다 판단됨.

본 사업지는 300세대 이상(계획 470세대)이므로 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제25조에 따라 진입도로는 폭 8m 이상 또는 2개의 진입도로의 폭이 12m 이상 되어야 하나, 이면도로 6m(강남대로37길) 도로 폭으로는 법적 요건을 충족하지 못해 불가피하게 남부순환로변에 진출입구를 계획하게 된 것으로 이해됨. 따라서, 추가로 이면도로에 공개공지를 확보하는 등 보차통행로를 확보하고 남부순환로변 차량의 원활한 흐름과 위험방지를 위한 방법을 강구할 필요가 있다 하겠음.

<교통처리계획(안)>



※ 참고로 주차장 설치기준 비교에 따른 설치현황은 다음과 같음.

<주차장 설치기준 비교>

구분	세대/면적	주차 계획	역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례		주택건설기준등에 관한 규정, 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례	
			주차대수	산출근거	주차대수	산출근거
임대주택	135세대 (전용17.90㎡ 전용26.90㎡)	30	29.40	0.7대/세대	29.4	0.7대/세대
		65	65.10	0.7대/세대	65.1	0.7대/세대
	36세대 (전용39.90㎡)	100	25.20	0.7대/세대	25.2	0.7대/세대

구분	세대/면적	주차 계획	역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례		주택건설기준등에 관한 규정, 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례	
			주차대수	산출근거	주차대수	산출근거
도시형 생활주택	261세대 (전용26.90㎡)		74.25	0.25대/세대 (전용30㎡이하)	148.5	0.5대/세대
	38세대 (전용39.90㎡)		0.60	0.3대/세대 (전용30~50㎡이하)	1.2	0.6대/세대
소계	470세대	195	195	-	269	-
운동시설	1,420.00㎡	7	7	1대/200㎡	7	1대/200㎡
근린생활 시설	1,090.00㎡	4	4	1대/268㎡	4	1대/268㎡
공공업무 시설	2,374.57㎡	12	12	1대/200㎡	12	1대/200㎡
소계	4,884.57㎡	23	23	부설주차장 설치제한지역	23	부설주차장 설치제한지역
합 계		218	218	-	292	-

6. 질의 및 답변 요지 : 생략

7. 토론요지 : 없음

8. 심사결과 : 원안 동의

- 의견 : 남부순환로변(45m) 진출입구 설치에 대한 심도있는 검토가 필요하므로 진출입구 설치시 대기차선 확보 또는 대상지 이면도로 폭 6m를 8m로 확폭하는 방법 등 남부순환로변 차량의 원활한 흐름과 위험방지를 위한 방법

등에 대해 검토할 필요가 있음.

9. 소수의견의 요지

- 건축허가권을 가진 구청과의 협의가 충분하지 않고, 용도 지역 상향조정에 따라 주변지역에 미치는 영향, 주차장과 교통처리계획 등에 대해 공청회 등의 방법을 통해 심도있게 검토하여 결정하는 것이 바람직하므로 반대함.

(이숙자 의원)

서울특별시 역세권 청년주택 용도지역 변경결정 의견청취안 (서초구 서초동 1365-8번지 일원)

의안 번호	2028
----------	------

제출년월일 : 2017년 8월 14일
제출자 : 서울특별시

1. 제안이유

- 가. 사상 최악의 취업률로 경제적 빈곤과 이로 인한 주거불안을 겪고 있는 2030 청년세대의 주거난 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 0.082m²/인 > 시가지 평균 주차장 0.006m²/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 서초구 서초동 1365-8번지 일원에 역세권 청년주택사업을 추진하기 위해 도시관리계획(용도지역) 변경결정을 위한 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	
서초구 서초동 1365-8외 7필지	계	2,805.1	-	2,805.1	
	제3종일반주거지역	2,805.1	감) 2,805.1	-	
	일반상업지역	-	증) 2,805.1	2,805.1	

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

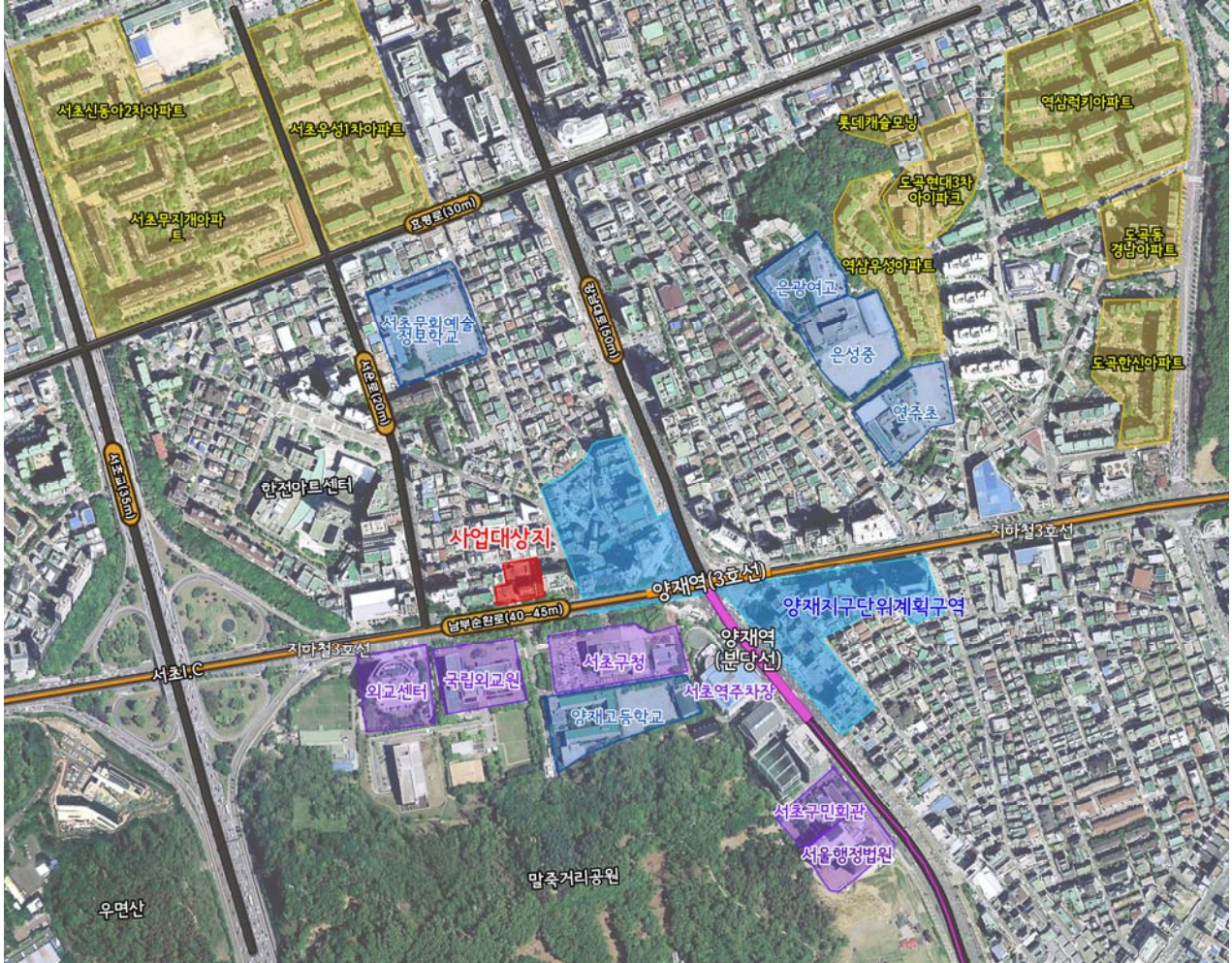
붙임: 위치도 및 도시관리계획(용도지역) 변경결정도

※ 작성자: 임대주택과 역세권사업팀 김태건(☎ 2133-4945)

붙임

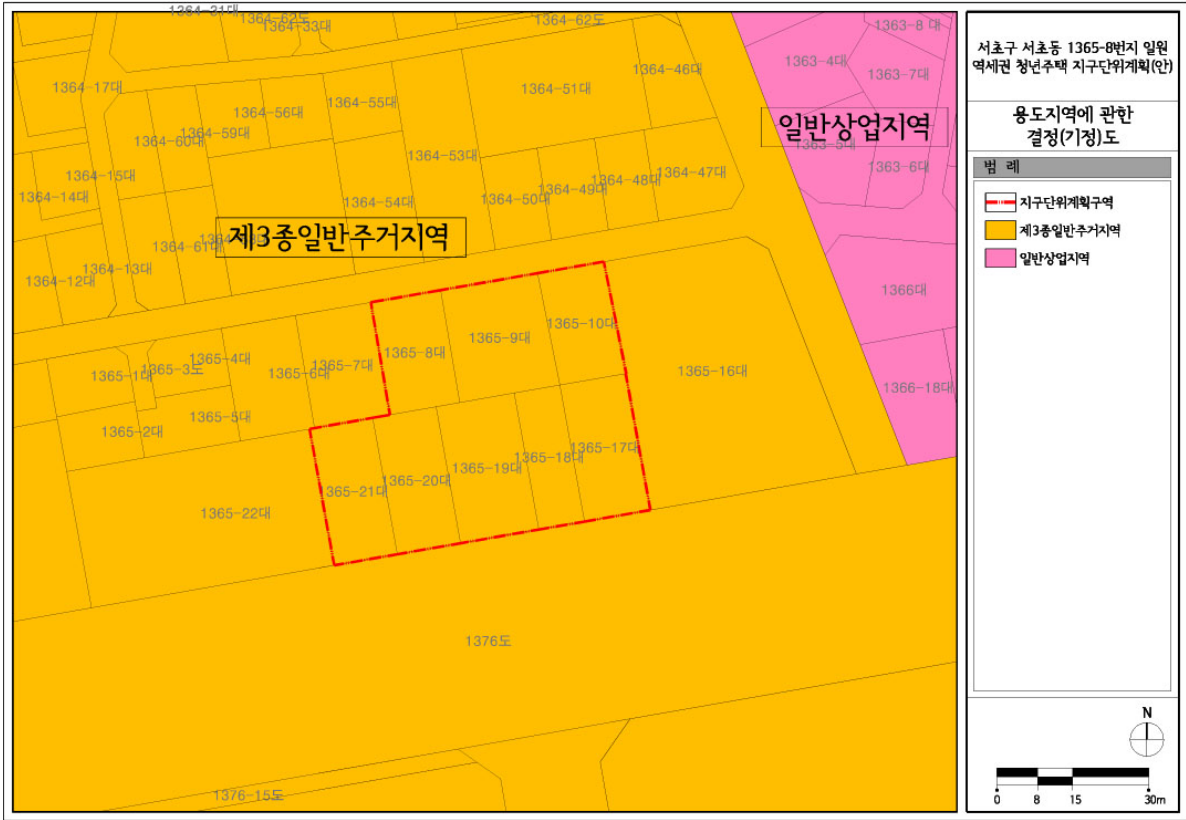
위치도 및 도시관리계획(용도지역) 변경결정도

□ 위치도



□ 도시관리계획(용도지역) 변경결정도

○ 기 정



○ 변 경

