

서울특별시 역세권 청년주택 용도지역 변경결정 의견청취안
(강남구 삼성동 140-32번지 일원)

심 사 보 고 서

의안 번호	2030
----------	------

2017. 8. 31
도시계획관리위원회

1. 안건명 : 서울특별시 역세권 청년주택 용도지역 변경결정 의견청취안
(강남구 삼성동 140-32번지 일원)

2. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
2030	2017.8.14	2017.8.16	제276회 임시회 제2차 도시계획관리위원회(2017.8.31)	원안동의
※ 동의의견 - 자치구와의 사전 협의를 통해 2단계 용도지역 상향 등에 대해 인근지역 주민 과 자치구의 의견을 충분히 수렴하는 등 심도있는 검토를 위해 TF팀을 구성 할 필요가 있음				

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 0.082m²/인 > 시가지 평균 주차장 0.006m²/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 유도 하고 있음.

마. 이에 따라 강남구 삼성동 140-32번지 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	변 경 후	
강남구 삼성동 140-32외 2필지	계	959,160.0	-	959,160.0	
	제3종일반주거지역	287,225	감)1,578.3	285,646.7	
	일반상업지역	671,935.6	증)1,578.3	673,513.3	

나. 도시관리계획사항

- 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(테헤란로 제2지구)

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)

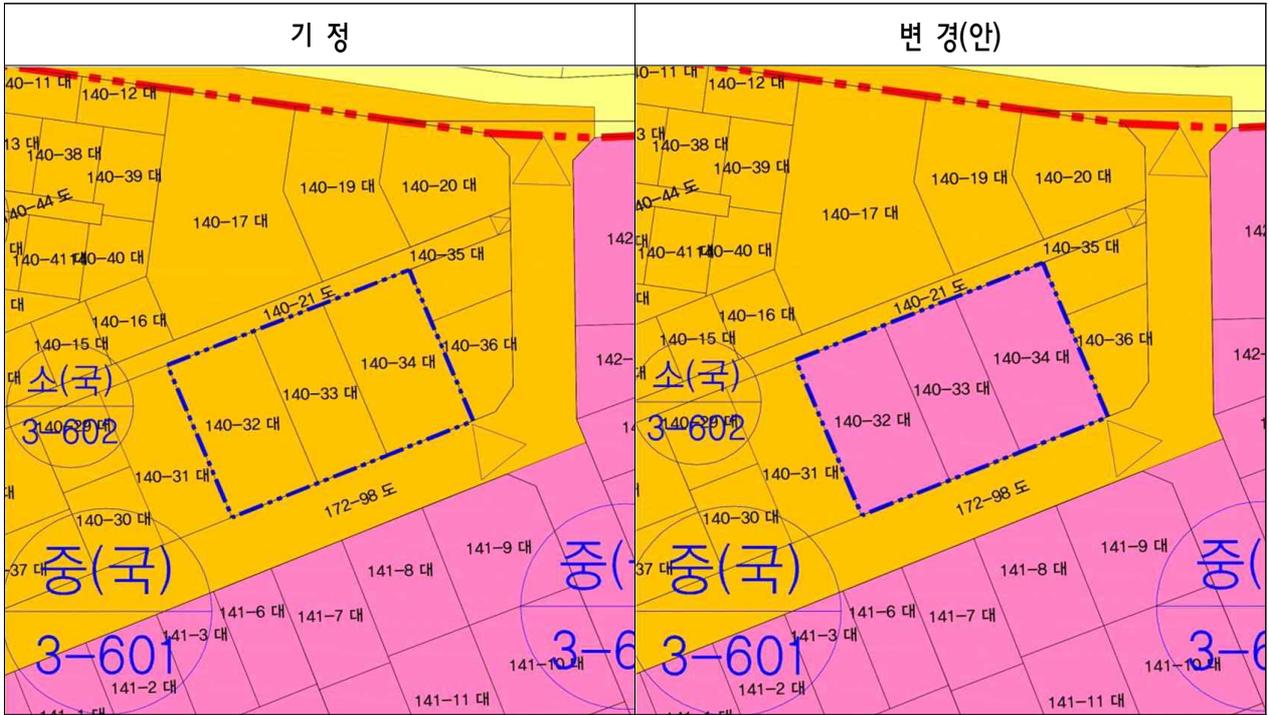
□ 제출 배경

- 이 의견청취안은 대중교통중심 역세권에 2030 세대를 위한 임대주택(공공+준공공)을 확보하기 위해 강남구 삼성동 140-32번지외 2필지 1,578.3㎡의 용도지역을 제3종일반주거지역에서 일반상업지역으로 변경하려는 것으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조와 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제8조에 따라 서울특별시장이 제출하여 서울특별시장이 2017년 8월 14일 제출하여 8월 16일 우리위원회에 회부된 사안임.

<도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안)조서>

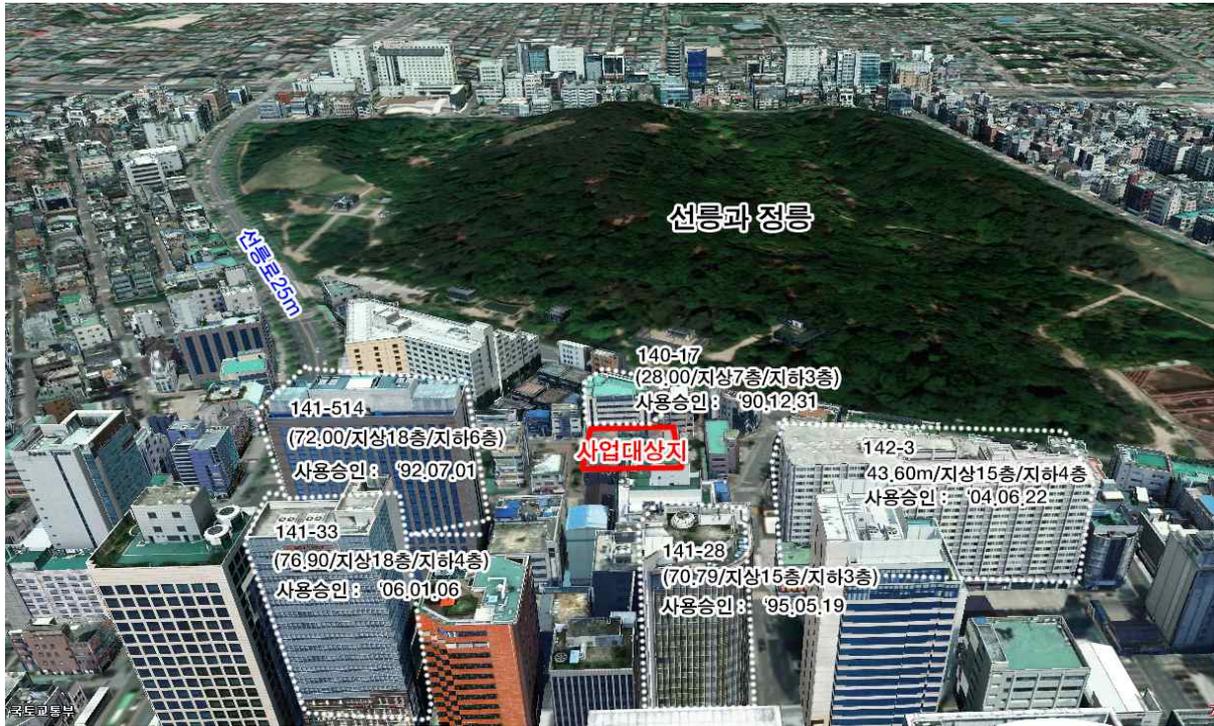
구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	1,578.3	-	1,578.3	100.0	
제3종일반주거지역	1,578.3	감) 1,578.3	-	-	
일반상업지역	-	증) 1,578.3	1,578.3	100.0	

<도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안)도>



<위치도 및 사업대상지 현황도>





□ 용도지역 변경 및 사업가능 대상지 적절성 여부

- 대상지는 제3종일반주거지역으로서 테헤란로제2지구 지구단위계획구역1)에 포함되며, 선정릉(사적 제199호) 문화재보호구역 내에 위치하고 있음. 지하철 2호선과 분당선 선릉역이 반경 250m 이내에 위치하고 있으며, 대상지 인근 북측으로 테헤란로(50m)가 있어 지하철, 버스 등 대중교통이용이 용이한 지역임. 대상지 주변으로는 다세대·다가구 주택과 상업 및 업무시설이 혼재되어 있음.
- 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」(이하 “청년주택 운영기준”, '17.8.1 개정)에 따르면, 청년주택 건립을 위해 일반상업지역으로 변경 가능한 현재의 용도지역은 제3종일반주거지역과 준주거지역이고, 대중교통중심 역세권 요건 중 두 가지 이상을 충족해야 하며, 부지면적과 인접기준에 적합해야 하며, 지구단위계획구역이어야 하는

1) 서고 제1994-189호(1994.6.7., 최초결정 총면적 959,160㎡)

바, 대상지는 용도지역 변경 요건에 모두 부합하고 있어 일반상업지역으로의 변경이 가능한 지역임.

<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	1,578.3㎡	일반상업지역과 폭 12m 도로로 인접

○ 또한, 사용검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 전체 건축물 수의 2분의 1 이상²⁾으로서, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제5조제5항(이하 “조례”)에서 정한 노후도 요건을 충족하고 있어 사업대상지로서 적합한 요건을 갖추고 있음.



■ 역세권 청년주택 사업요건

지구단위계획구역	○	태평로 제2지구 지구단위계획구역
대중교통중심 역세권	○	2개 이상 충족
- 교차역세권	○	- 선릉역 역세권(2호선, 분당선)
- 버스전용차로 위치	-	
- 25m이상 도로 위치	○	- 태평로(50m)
도시관리계획(용도지역)	○	제3종일반주거지역
인접 여부	○	일반상업지역과 폭 12m 도로를 사이에 두고 접한 필지
진출입도로 6m 이상	○	12m 도시계획도로에 접함
노후도 50% 이상	○	노후건축물 100% (33년 경과, '84년 사용승인)

■ 면적기준

용도지역 상향시 부지면적 1,000㎡ 이상 (3종주거 → 일반상업)	○	사업부지면적 1,578.3㎡
---	---	-----------------

역세권 청년주택 사업요건 충족
(“제3종일반주거지역 → 일반상업지역” 용도지역 변경 제한)

2) 3필지의 건축물 2동의 준공연도는 1984년으로 33년이 경과하였음.

□ 지구단위계획 변경(안) 및 사업계획(안)

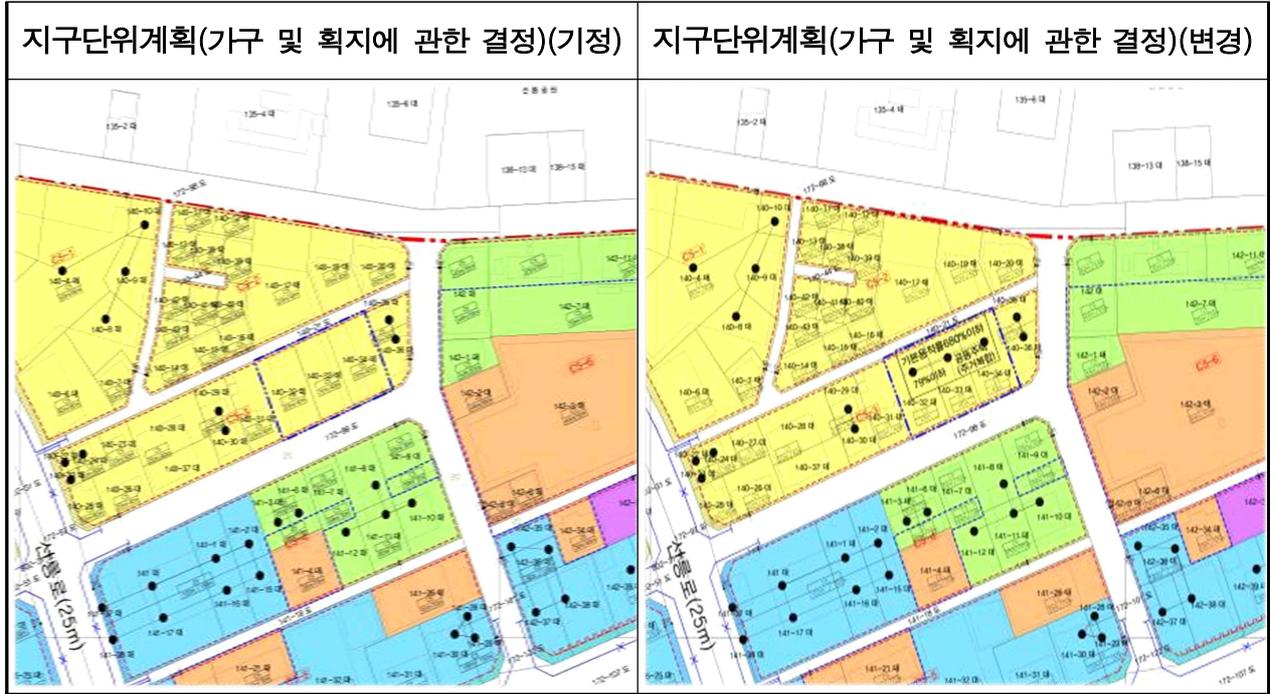
- 조례 및 청년주택 운영기준에 따른 「테헤란로제2지구 지구단위계획」 변경안(이하 “지구단위계획 변경안”)에 따르면, 건폐율 80% 이하, 기본용적률 680% 이하, 높이는 40m 이하로 하고, 용적률 완화에 따른 공공기여율은 25%, 비주거비율 10% 이상, 20% 미만, 공공과 민간임대 비율 25:75%, 커뮤니티시설 50^m² 이상으로 할 것을 제시하고 있음.

<건축물의 건폐율, 용적률, 높이 등에 대한 결정(변경) 조서>

구 분	면적(㎡)		비고
	기정	변경	
건폐율	• 50% 이하	• 79% 이하	• 「서울특별시역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 적용
용적률	• 기본용적률 : 220% 이하 • 허용용적률 : 250% 이하	• 기본용적률 680% 이하	
최고높이	• 40m 이하	• 40m 이하	

지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도



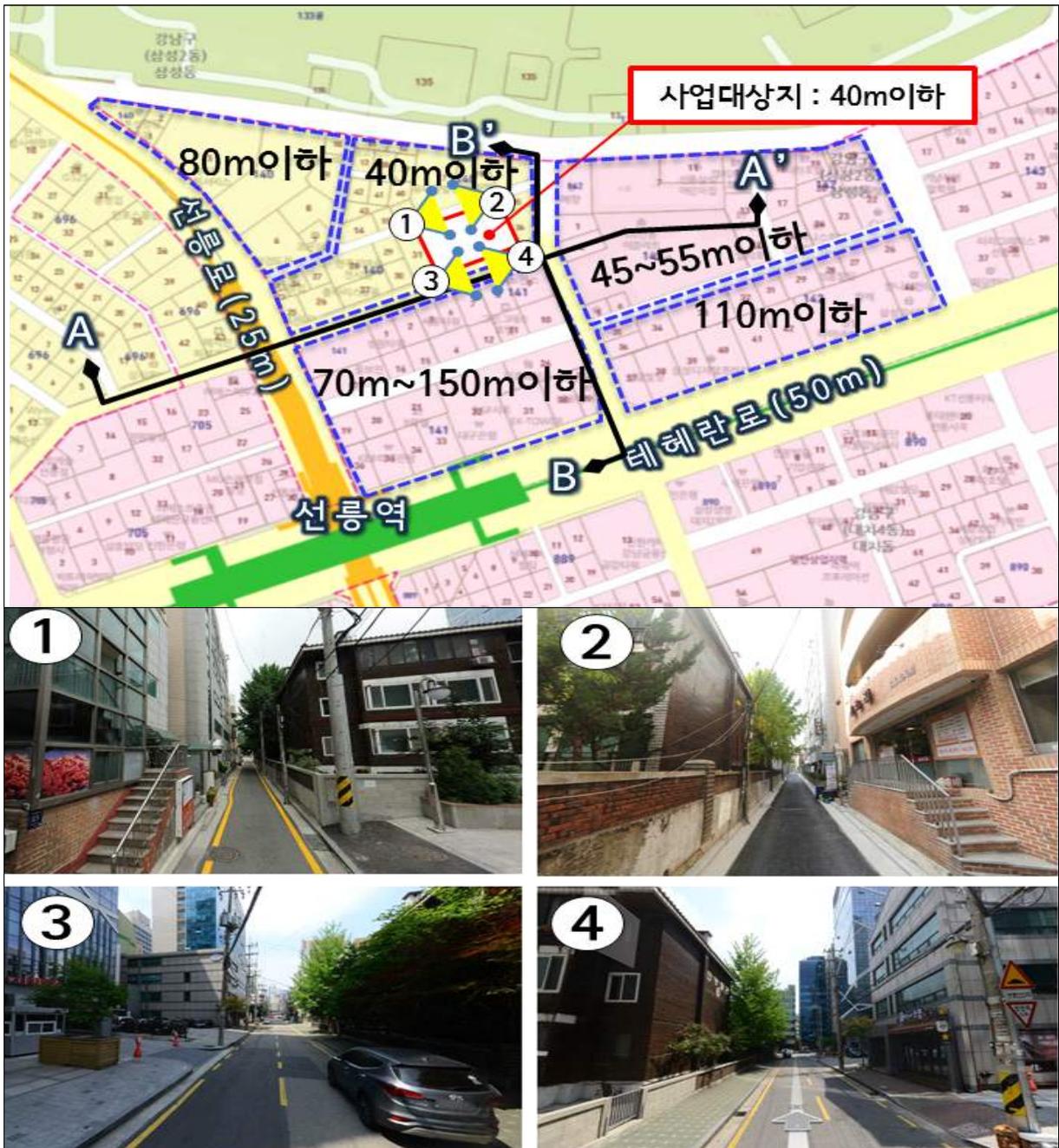


<용적률 완화항목에 대한 계획>

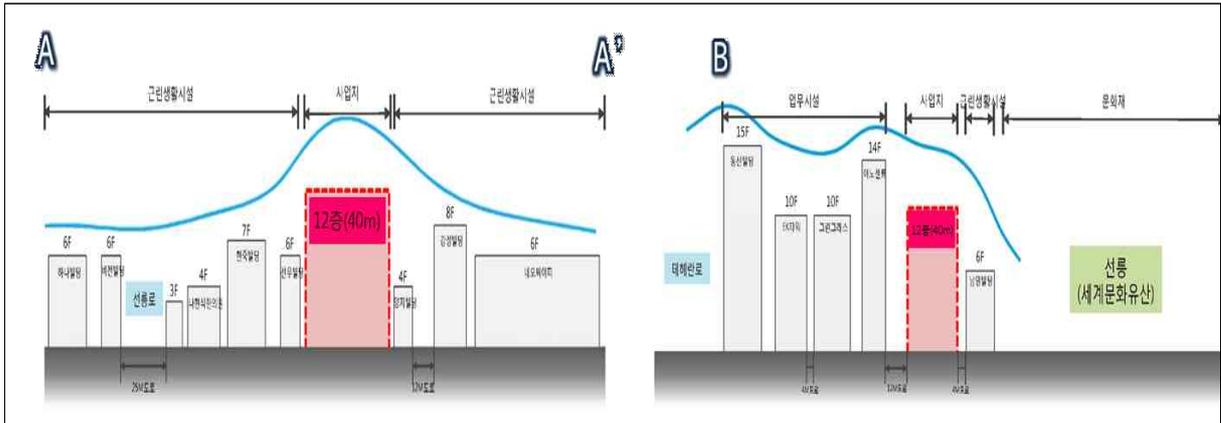
사업조건 항목		내용	계획사항	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	<ul style="list-style-type: none"> 공공기여율 25%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공 	<ul style="list-style-type: none"> 공공임대주택 부속토지 25.15% (397.01㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> • 모든 항목 충족시 기본용적률 680%부여
건축물 용도구분	비주거비율	<ul style="list-style-type: none"> 10% 이상, 20% 미만 (지상1층 비주거설치 의무) 	<ul style="list-style-type: none"> 주거 : 비주거 = 89.60% : 10.40% 공공임대 : 준공공임대 = 28.53% : 71.47% (83세대 : 209세대) 	
	주거	<ul style="list-style-type: none"> 주거비율 : 80% 초과 90%이하 공공임대 : 25% : 75% 민간임대 		
주택건설 비중	주택규모	<ul style="list-style-type: none"> 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하 	<ul style="list-style-type: none"> 공공임대주택 : 전용 19.80㎡, 23.76㎡ 계획 민간임대주택 : 전용 19.80㎡, 23.76㎡ 계획 	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	<ul style="list-style-type: none"> 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 이상 목적으로 이행 	<ul style="list-style-type: none"> 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용 	
주민공동 이용시설	커뮤니티시설	<ul style="list-style-type: none"> 50㎡이상 설치 	<ul style="list-style-type: none"> 11층에 103.40㎡ 계획 	

- 한편, 당초의 지구단위계획안의 대상지 주변 높이제한 기준 현황을 보면, 사업대상지가 속한 블록은 40m, 대상지 남측의 테헤란로변 블록은 70~150m, 110m, 대상지 남동측 테헤란로 이면부는 45~55m, 대상지 북서측은 80m 이하임.

<대상지 주변 높이제한 기준 현황>



<대상지 주변 스카이라인>



- 지구단위계획 변경(안)에 따른 건축계획(안)을 보면, 건폐율 78.16%, 용적률 679.60%, 높이 40m, 건축물 규모는 지하 5층/지상 12층, 주거와 비주거비율 89.6:10.4, 임대주택(공공+준공공) 건립 예정 세대수는 총세대수 292세대³⁾이며, 이 중 서울시는 83세대를 공공임대주택으로 확보 예정임. 주차장은 법정 확보대수를 초과한 135대(법정 78대)를 계획하였음. 한편 공공기여⁴⁾는 공공임대주택 부속토지의 25.15%(397.01㎡)를 확보할 예정임.

<배 치 도>



- 3) 사업대상지는 주택법 시행령 제15조제2항제1호에 따른 300세대 미만의 주택과 주택 외의 시설을 건축하는 경우로써 건축허가 대상임.
- 4) 공공임대주택 기부채납 (토지지분) : 대지면적 × 주거시설비율 × 공공임대주택비율 = 397.01㎡(25.15%)

■ 설계개요

건축물 용도	공동주택, 근린생활시설		
도로면황	테헤란로(50m), 선릉로(25m), 선릉로94길(12m)		
대지면적	1,578.3 ㎡		
건축면적	1,233.56 ㎡		
건적율	78.16 % (80.00% 이하)		
연면적	지상	10,726.09 ㎡	
	지하	6,209.57 ㎡	
	합계	16,935.66 ㎡	
용적률 산정용 연면적	10,726.09 ㎡		
용적률	679.60 % (기본용적률 680% 이하)		
규모	지하5층, 지상 12층 / 높이 40m (법정 40.0m)		
주차계획	공동주택	126 대	법정 73 대 * 전용 30㎡ 이하 0.25대 공공 : 83×0.25=20.8대 민간 : 209×0.25=52.3대
	근린생활시설	9 대	법정 5대 * 사업면적 268㎡당 1대 이상
	합계	135 대	법정 78 대 장액전주차 5대 포함 (3.7%) 나눔카주차 9대 포함
구조	철근콘크리트 구조		

■ 용도별 면적표

(주거 : 비주거 = 89.60% : 10.40%)

구분	주거시설 (공공+민간)	근린생활시설 (민간)	합계	비고
전용면적	6,371.64 ㎡	1,091.86 ㎡	7,463.50 ㎡	
공용면적	3,683.31 ㎡	74.65 ㎡	3,757.96 ㎡	주거공동시설 커뮤니티센터 포함
소계	10,054.95 ㎡	1,166.51 ㎡	11,221.46 ㎡	
주차장	4,878.25 ㎡	835.95 ㎡	5,714.20 ㎡	
합계	14,933.20 ㎡	2,002.46 ㎡	16,935.66 ㎡	
비율	89.60%	10.40%	100.00%	주차장 제외

■ 단위세대 면적표

(민간임대 : 공공임대 = 71.47% : 28.53%)

구분	세대수	전용면적	공공면적	계약면적	가구당 인구수	수용 인구	전용면적 비율	비고
공공임대	23.76㎡	44	23.76㎡	35.91㎡	1.0	44	16.41	
	19.80㎡	39	19.80㎡	30.06㎡	1.0	39	12.12	
	소계	83세대	1,817.64㎡	2,752.36	4,259.76㎡	-	83	26.53
민간임대	23.76㎡	105	23.76㎡	35.91㎡	1.0	105	39.15	
	19.80㎡	104	19.80㎡	30.06㎡	1.0	104	32.32	
	소계	209세대	4,554.00㎡	6,896.74㎡	10,673.44㎡	-	209	71.47
합계	292세대	6,371.64㎡	9,649.10㎡	14,933.20㎡	-	292	100.00	

<조감도>



<형단면도>



○ 한편, 교통처리계획(안)은 테헤란로(50m) 이면도로인 선릉로 94길 (12m)로 차량 진출입을 유도하는 것으로 계획하였음.

- 한편, 당해 사업지의 용도지역을 제3종일반주거지역으로 유지할 경우 건축가능 용적률은 250%이고, 역세권 청년주택 사업을 위하여 일반상업지역으로 변경할 경우 기본용적률은 679%임. 하지만 용도지역 변경에 따른 공공기여로 부지면적의 25.15%인 397.01m²를 기부채납하게 되는데, 이를 공공임대주택으로 환산하면 연면적으로는 4,259.76m²이고 용적률로는 269%임.

따라서 실제 사업주에게 주어지는 용적률은 410%(679%-269%)이며, 용도지역 변경 전과 비교하면 160%(410%-250%)임.

- 종합하면, 대상지 선정기준과 노후도 등 청년주택 조례와 운영기준에 부합하여 용도지역 변경(일반상업지역)이 가능한 지역이며, 수립한 계획안 또한 “청년주택 운영기준”에 적합함. 또한, 대상지 건축물의 높이를 40m로 하여 당초의 지구단위계획에서 정한 높이 기준을 그대로 수용하여 선정릉 문화재보호구역 현상변경 허용기준(문화재청⁶)에 적합하게 계획하였고, 외관은 추후 문화재청 심의 및 건축심의시 반영할 예정이며, 관련부서(도시계획국 도시관리과)의 의견을 반영하여 교차로와 인접한 차량출입구 위치를 조정하였음.

6) 선정릉 문화재보호구역 현상변경 허용기준

- 구분 : 문화재 경계 100m 이내 2구역
- 문화재구역 경계 지표면에서 높이 7.5m 기준하여 양각 27도 적용
- 아파트 신축은 문화재청 별도 심의
- 향후 건축물 재료 및 색채는 문화재청 심의에 맞게 계획 예정



○ 대상지 기준 반경 300m인근지역의 주차장 설치현황을 보면, 10개소에 1,002개소의 주차면이 설치되어 있으며, 대상지의 법정 확보 주차대수는 78대이나 135대를 확보하여 민간임대주택을 8년 후 분양하더라도 주변지역에 미치는 주차 영향은 크지 않을 것으로 예상됨.

<반경 300m 이내 주차장 설치 현황>

번호	위치	주차장종류	주차면수
합계	-	10개소	1,002
1	선릉과 정릉	노외주차장 (민영)	42
2	현대타워	부설주차장	151
3	삼성파인앤스 빌딩	부설주차장	170
4	하이리빙 빌딩	부설주차장	73
5	성담빌딩	부설주차장	53
6	동신빌딩	부설주차장	73
7	BGF 사옥	부설주차장	40
8	리치타워 빌딩	부설주차장	44
9	금강타워	부설주차장	215
10	빅토리아빌딩	부설주차장	141

<주차장 설치기준 비교>

구분	세대/면적	주차계획	역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례		주택건설기준등에 관한 규정, 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례	
			주차대수	산출근거	주차대수	산출근거
원룸형 주택	292세대 (전용23.76㎡이하) (전용19.80㎡이하)	127대	73대	0.25대/세대 (전용30㎡이하)	146대	0.5대/세대 (전용30㎡이하)
근린생활 시설	1,166.51㎡	9대	5	1대/268㎡ (부설주차장설치 제한지역)	5대	1대/268㎡ (부설주차장설치 제한지역)
합계		135대	78대	-	151대	-

6. 질의 및 답변 요지 : 생략

7. 토론요지 : 없음

8. 심사결과 : 원안 동의

- 의견 : 자치구와의 사전 협의를 통해 2단계 용도지역 상향 등에 대해 인근지역 주민과 자치구의 의견을 충분히 수렴하는 등 심도있는 검토를 위해 TF팀을 구성할 필요가 있음.

9. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 역세권 청년주택 용도지역 변경결정 의견청취안 (강남구 삼성동 140-32번지 일원)

의안 번호	2030
----------	------

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 강남구 삼성동 140-32번지 일원에 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 ²)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
강남구 삼성동 140-32외 2필지	계	959,160.0	-	959,160.0	
	제3종일반주거지역	287,225	감)1,578.3	285,646.7	
	일반상업지역	671,935.6	증)1,578.3	673,513.3	

나. 도시관리계획사항

- 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(테헤란로 제2지구)

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

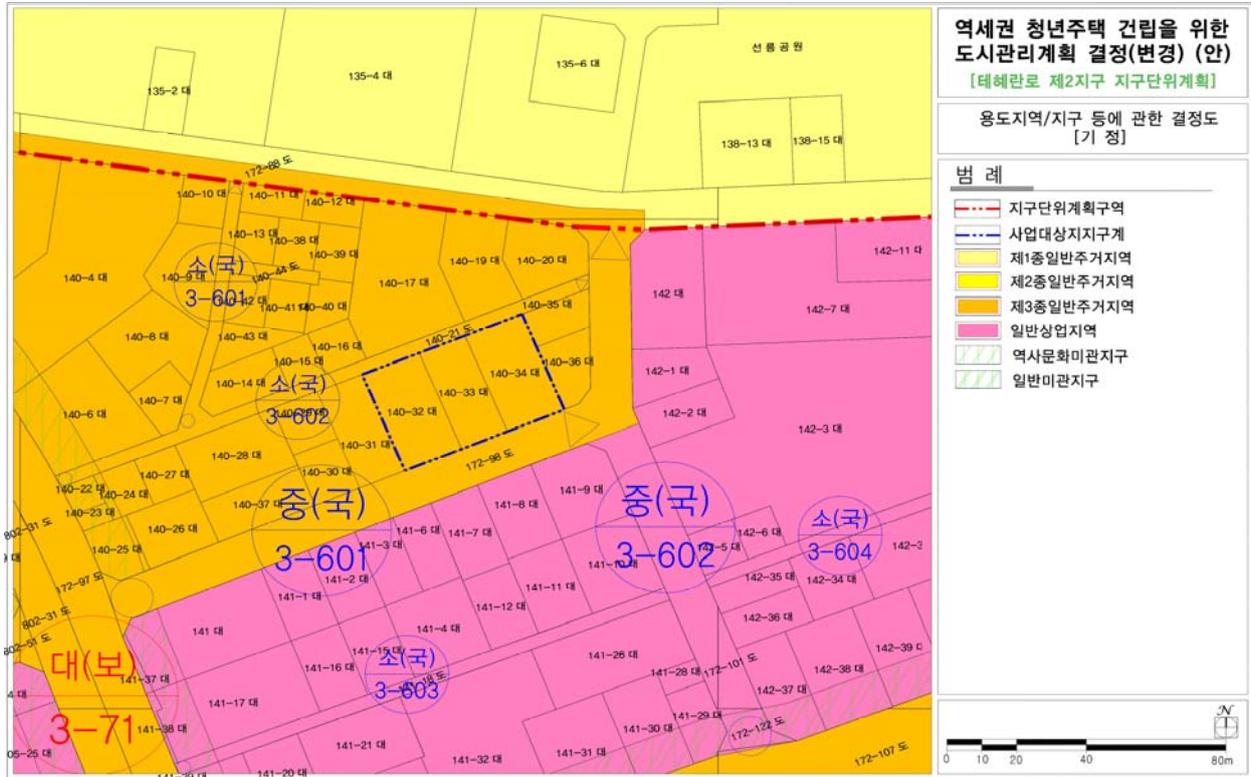
위치도 및 도시관리계획(용도지역) 변경결정도

□ 위치도



□ 도시관리계획(용도지역) 변경결정도

○ 기 정



○ 변경

