

서울특별시 역세권 청년주택 용도지역 변경결정 의견청취안
(용산구 청파동3가 84-2번지 일원)

검 토 보 고 서

의 안 번호	441
-----------	-----

2019. 3. 6.
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 안건명 : 서울특별시 역세권 청년주택 용도지역 변경결정 의견청취안
(용산구 청파동3가 84-2번지 일원)

2. 입안내용

□ 제안이유

- 가. 서울시에서는 2030 청년세대의 주거난 해소를 위하여 「2020 청년정책 기본계획」의 4대 분야 가운데 ‘살자리’ 대책의 일환으로서 “역세권 청년주택”을 도입함.
- 나. 역세권 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 용산구 청파동3가 84-2번지의 11필지에 역세권 청년주택(공공지원 민간임대주택) 사업을 추진하기 위해 도시관리

계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취를 하고자 함.

도시관리계획(용도지역) 변경결정(안)

대상지 위치	구 분	면 적(m ²)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
용산구 청파동3가 84-2번지의외 11필지	계	1,814.10	-	1,814.10	-
	제3종일반주거지역	1,814.10	감)1,814.10	-	
	일반상업지역	-	증)1,814.10	1,814.10	

3. 도시관리계획사항

- 제3종일반주거지역, 중심지미관지구

4. 참고사항

가. 관계법령

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제7조
- 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제8조

나. 예산조치: 별도조치 필요 없음

다. 합 의: 해당사항 없음

5. 검토의견

제출 배경

- 이 의견청취안은 대중교통이용이 편리한 역세권에 2030세대를 위한 임대주택(공공+장기일반민간)을 공급하기 위해 용산구 청파동3가 84-2번지의외 11필지 1,814.1m²의 용도지역을 제3종일반주거지역에서 일반상업지역으로 변경하려는 것으로 서울특별시장의 2019년 2월 1일 제출하여 2월 7일 우리위원회에 회부된 사안임.

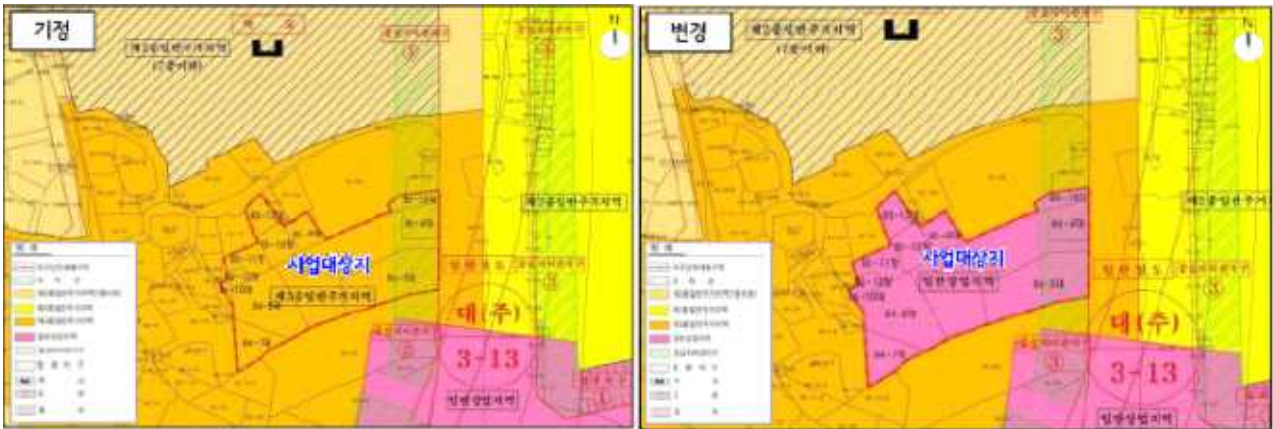
< 위치도 >



< 대상지 전경 >



<도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안)도>



□ 용도지역 변경 및 사업대상지 적합 여부

- 사업대상지는 남영역 승강장 경계 350m 이내, 버스전용차로 위치, 폭 25m 이상 도로에 위치한 제3종 일반주거지역으로서, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」(이하 “역세권 청년주택 조례”)상 역세권 기준, 용도지역 기준과 인접기준, 부지규모 기준을 충족하고 있어 상업지역으로의 용도변경이 가능하며, 이외에 노후도와 진출입도로 등의 기준을 고려하면 역세권 청년주택 공급 대상지 요건을 모두 갖추고 있음.1)

<사업대상지 용도지역 변경기준 적용>

구 분	역세권 기준 ²⁾	용도지역 기준	부지 면적 기준	인접 기준
일반상업지역 상향 요건	세 가지 중 한 가지 이상 충족	제3종일반 또는 준주거지역	1,000㎡이상	일반상업지역과 인접
사업대상지	두 가지 충족	제3종일반주거지역	1,814.10㎡	지구중심에 해당하고 25m이상 간선도로변에 접하고 있음

- 1) 역세권 청년주택 용도지역 변경은 「역세권 청년주택 조례」 제12조와 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원 운영기준」에 따른 역세권 기준, 용도지역 기준, 면적기준, 인접기준, 노후도 기준 등을 충족해야 함.
- 2) 운영기준 제5차 개정시('18.12.26) 준주거지역이나 일반 또는 근린상업지역으로의 변경시

<역세권 청년주택 사업요건>

• 지구단위계획구역	×	해당사항 없음
• 대중교통중심 역세권	○	- 1호선남영역
- 2개 이상 교차역	×	
- 버스전용차로 위치	○	- 한양대로버스전용차로
- 25m이상 도로 위치	○	- 북 25m 이상 도로 위치 (청파로25m)
• 전출입도로 6m 이상	○	25m 도로에 접합
• 도시관리계획(용도지역)	-	제3종일반주거지역
• 인접여부 지구중심 이상에 포함되는 역세권으로서 25m 이상 간선도로변에 일반 또는 근린상업지역이 있는 경우에 사업대상지가 역세권 요건 중 2가지 이상을 충족하는 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 또는 준주거지역으로서 부지면적의 1,000㎡ 이상이며 북 25m 이상 간선도로변에 접해있는 경우에는 일반 또는 근린상업지역으로 용도지역을 변경할 수 있다.	○	지구중심에 해당하고 25m 이상 간선도로변에 접하여 제3종일반주거지역에서 일반 상업지역으로 용도지역 상향
• 면적기준 (일반상업지역 상향시 1,000㎡ 이상)	○	현재 제3종일반주거지역 면적 1,814.10㎡
• 노후도 50% 이상	○	건축물 7개동 (1931~1995년(24~87년))

역세권 청년주택 사업 요건 충족
「제3종일반주거지역」에서 「일반상업지역」으로 용도지역 상향

□ 지구단위계획 변경(안) 및 사업계획(안)

- 청년주택 사업대상지는 지구단위계획 수립을 통해 가능한 바, 지구 단위계획구역을 신규 지정하여 계획에 따라 사업을 추진할 계획임.
- 지구단위계획(안)을 보면, 12개의 필지를 하나의 획지로 하여 건축물의 용도는 공동주택과 근린생활시설로 지정하고, 건폐율 60% 이하, 기본용적률 680% 이하, 높이 69m 이하, 건축한계선은 동측 청파로(25m)도로변 대지경계로부터 3m로 하고 있음.
- 한편, 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」(이하 “운영 기준”)에 따른 사업대상지의 공공기여율은 25%, 비주거비율은 10% 이상 20% 미만, 주거비율은 80% 초과 90% 이하이며, 기

총족시켜야 할 역세권 요건은 기존 2가지 이상에서 1가지 이상으로 완화되었음. (운영기준 3-1-1)

타 건축물의 형태 및 주민공동시설(지상2층에 주민 커뮤니티시설 112㎡ 계획) 등을 제안하고 있음.

<지구단위계획 결정(변경)안>

구분	구역명	위치	면적	사유
신설	용산구 청파동3가 84-2번지 일원 역세권 청년주택 지구단위계획구역	용산구 청파동 3가 84-2, -4, -5, -7, -8, 85-9, -10, -11, -12, -13, -15, 86-10번지	1,814.10㎡	· 청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 지구단위계획구역 지정

구분	적용기준	계획내용	완화 내용	비고	
공공 기여율	· 공공시설 등 설치·제공 비율	· 공공기여율 25%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공	· 공공임대주택 부속토지 면적 - 부지면적의 25.0% 이상 - 459.46㎡(25.44%) ≥ 451.48 (25.0%)	기본 용적률 680% 부여	모든 항목을 충족하여야 함 (용산구 청파동3가 84-2번지 외 11필지 역세권 청년주택에 한함)
건축물 용도 구분	· 비주거비율	· 비주거비율 12.50%(1,541.12㎡) - 용적률 기준			
주택 건설 비중	· 공공임대주택 - 전용 45㎡ 이하 · 공공지원민간임대주택 - 전용 60㎡ 이하	· 주거 : 비주거 = 10,735.69㎡(87.45%) : 1,541.12㎡(12.55%) · 공공임대 : 공공지원민간임대 = 30.31% : 69.69% (102세대) (197세대)			
건축물 형태	· 21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	· 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지효율 건축물, 친환경 건축물중 2가지 이상 목적으로 이행	· 공공임대주택 : 전용 32.27㎡, 17.07㎡ 계획 · 공공지원민간임대주택 : 전용 32.27㎡, 17.07㎡ 계획		
주민 공동 시설	· 커뮤니티시설	· 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민 커뮤니티시설 설치	· 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
		· 지상2층에 112.00㎡ 계획			

※「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용
※ 비주거 비율은 용적률기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층~지상2층에서만 설치하여야 한다.



- 지구단위계획(안)에 따른 대상지의 건축계획(안)을 보면, 건폐율 56.39%(법정 60% 이하), 용적률 679.81%(법정 680% 이하), 건축물 규

모 지상 20층·지하 3층, 높이 68.8m, 주차면수는 총 103대임.

- 역세권청년주택으로 총 299세대를 공급할 예정이며, 이중 공공임대주택은 102세대(30.31%), 공공지원 민간임대주택은 197세대(69.69%)를 공급할 예정³⁾임.

<건축계획(안)>

■ 설계개요			
건축물 용도	공동주택(역세권 청년주택), 근린생활시설		
도로 현황	청파로(25m), 청파로43다길(6m)		
구역면적	1,814.10 m ²		
대지면적	1,805.91 m ²	도로 계획면적 : 8.19 m ²	
건축면적	1,018.34 m ²		
건폐율	56.39 %	기준 : 60.00% 이하	
연면적	지상	12,276.81 m ²	
	지하	4,270.75 m ²	
	합계	16,547.56 m ²	
용적률 산정용 연면적	12,276.81 m ²		
용적률	679.81 %	기준 : 680% 이하	
규모	지하3층, 지상 20층/높이 68.8m		
주차계획	공동주택	83 대	법정 81.1 대 <small>* 전용 20㎡ 이하 - 173세대 × 0.25 = 43.3대 * 전용 30㎡ 이상 - 128세대 × 0.3 = 37.8대</small>
	근린생활시설	20 대	법정 17.2 대 <small>* 시설면적 134㎡당 1대 이상 * 상여인구수 4대 포함 (3.9%)</small>
	합계	103대	법정 98.3 대 <small>* 상여인구수 4대 포함 (3.9%)</small>
구조	철근콘크리트구조		
용도별면적	주거 : 10,735.69㎡, 비주거 : 1,541.12㎡ - 주거 : 비주거 -87.45% : 12.55%(비주거 10~20%미만)		
세대수	공공임대	102세대	32.27㎡(A type) : 25세대 17.07㎡(B type) : 77세대
	공공지원 민간임대	197세대	32.27㎡(A type) : 101세대 17.07㎡(B type) : 96세대
	계	299세대	공공임대 : 공공지원민간임대 = 30.31% : 69.69%

■ 용도별 면적표				
구 분	주거시설	비주거시설	합 계	
전용면적(㎡)	7,019.13	2,095.60	9,114.73	
공용면적(㎡)	4,877.48	207.02	5,084.50	
주차장 면적(㎡)	2,034.96	313.37	2,348.33	
연면적 기준	면적(㎡)	13,931.57	2,615.99	16,547.56
	비율(%)	84.19	15.81	100.00
용적률 기준	면적(㎡)	10,735.69	1,541.12	12,276.81
	비율(%)	87.45	12.55	100.00

* 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용
* 비주거 비율은 용적률기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층~지상2층에서만 설치하여야 함

■ 단위세대 면적표							
구 분	세대수	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	주차장면적 (㎡)	총연면적 (㎡)	연면적 비율 (%)	
공공임대	32.27㎡ TYPE	25	32.27	22.08	9.36	1,582.66	11.52
	17.07㎡ TYPE	77	17.07	12.12	4.95	2,628.04	18.79
	소 계	102	2,121.14	1,484.61	614.95	4,220.70	30.31
공공지원 민간임대	32.27㎡ TYPE	101	32.27	22.08	9.36	6,434.35	23.55
	17.07㎡ TYPE	96	17.07	12.12	4.95	3,276.52	46.14
	소 계	197	4,897.99	3,392.87	1,420.01	9,710.87	69.69
합 계	299	7,019.13	4,877.48	2,034.96	13,931.57	100.00	

* 연면적 비율은 주차장 면적을 제외한 비율임

○ 교통처리계획(안)에서는 사업지 주변 교차로(4개소) 최적화 신호운영 계획안을 제시하였으며, 사업지 동측 청파로(25m)를 이용한 진

3) 토지는 기부채납이며 건축물은 국토교통부의 「공공건설임대주택 표준건축비」 기준에 따라 매입함.

※ 공공임대주택 제공면적 산정

• 제3종일반주거지역 → 일반상업지역

- 공공기여량(㎡) = 용도지역 변경 부지면적의 25% 이상 = 1,805.91㎡ × 25% = 451.48㎡ 이상

• 공공임대주택 부속토지면적 = 대지면적(㎡) × 주거시설비율 × 공공임대주택비율

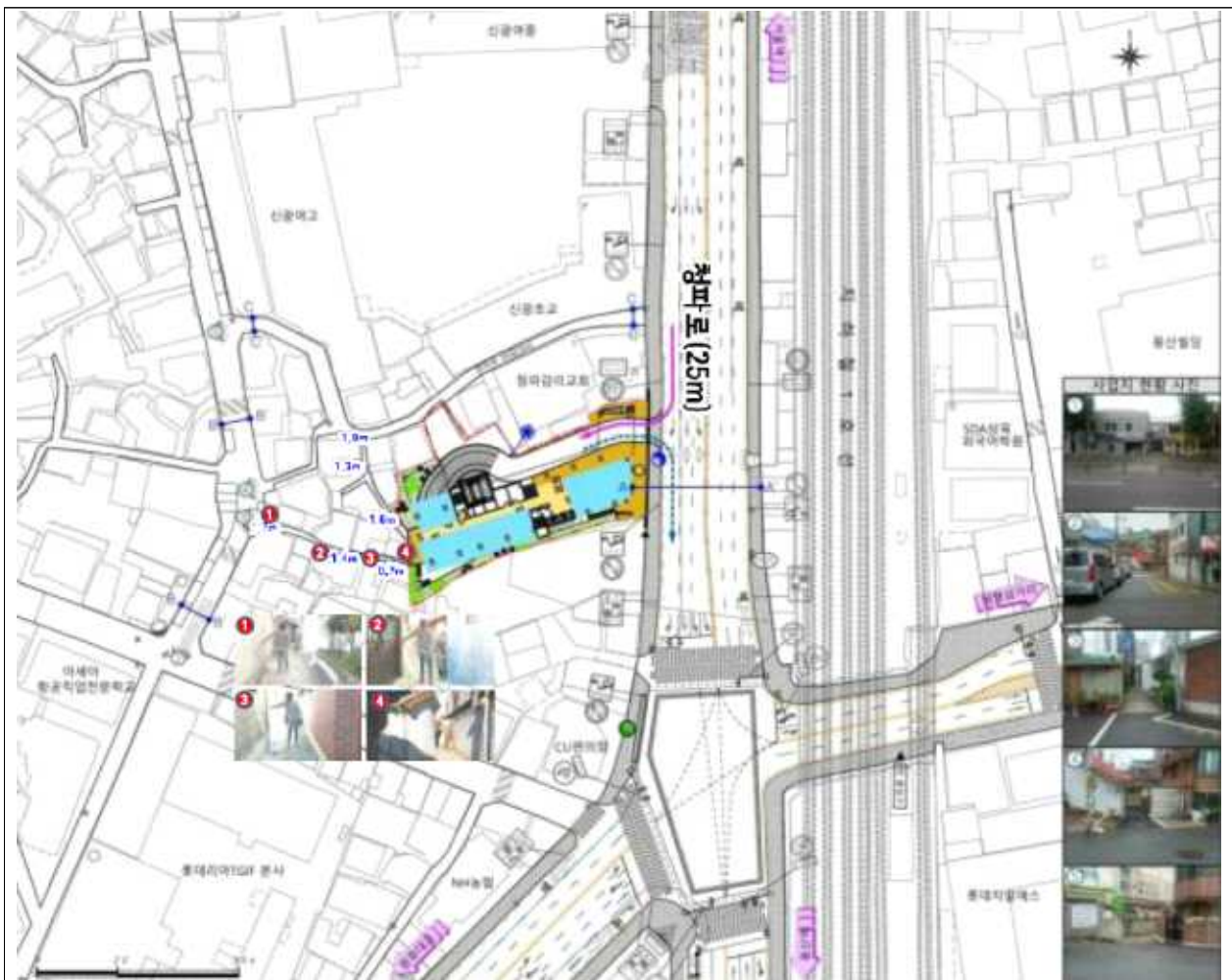
$$= 1,805.91\text{㎡} \times \frac{13,931.57\text{㎡}}{16,547.56\text{㎡}} \times \frac{2,121.14\text{㎡}}{7,019.13\text{㎡}} = 459.46\text{㎡}(25.44\%) \geq 451.48\text{㎡}$$

⇒ 공공기여(공공임대주택) : 102세대(32.27㎡ Type : 25세대, 17.07㎡ Type : 77세대)

출입 동선체계를 수립하였음.

- 용도지역 상향(일반상업지역)에 따른 계획 주차대수는 103대로 밀도증가로 인한 교통수요 폭이 크지 않고, 차량 진출입구간(평균 구간)을 길이 45m, 폭 6m로 계획하여 충분한 대기주차 공간을 확보함으로써, 청파로에 미치는 교통영향은 미미할 것으로 분석됨.

<교통처리계획(안)>



□ 검토사항

- 사업대상지는 제3종일반주거지역으로 현재 용도지역으로 개발할 경우 건축가능 용적률은 250%이나 역세권 청년주택사업을 위해 일반상업 지역으로 변경할 경우, 기본용적률은 680% 이하, 높이계획은 69m⁴⁾ 이하로 완화가능한 지역임.
- 이 계획(안)에 따라 높이 68.8m 건축물이 입지할 경우 인근 교회 및 초·중·고등학교 등 저층건축물에 대한 일조권 피해⁵⁾발생을 고려하여 용도지역을 변경하지 않고 현행 제3종일반주거지역 또는 준주거지역으로만 상향조정하여 사업을 시행방법도 고려해볼 수는 있겠음.
 - 그러나 용도지역을 변경하지 않거나 준주거지역으로 조정할 경우, 건축한계선의⁶⁾ 적용과 함께 주거지역에 적용되는 “일조 확보를 위한 건축물의 높이제한 규정”⁷⁾까지 적용받게 되어 건축물의 규

4) 건축물 최고높이는 「건축법」상 도로사선제한 규정 폐지 이후, 서울시가 천호지구 지구단위계획구역 외 32개 지구단위계획구역의 건축물 높이계획을 정하기 위해 수립한 “가로구역별 최고높이 산정식”을 준용하여 산출한 것임.

※ 가로구역별 최고높이 산정 산식 : $H = (W + L/2) \times a = (25 + 42.1 / 2) \times 1.5 = 69.08m$

W = 가장 많이 접한 도로의 너비 = 25m

L = 필지기준 좌우방향 2필지 합계 5필지 내 평균 중심 길이

a = 1.5

5) 「건축법 시행령」 제86조 및 「서울특별시 건축 조례」 제35조에 의거 일조 등의 확보를 위해 건축물의 높이를 제한하고 있음. 한편 이 사업대상지는 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조에 따른 교육환경평가 대상에는 해당되지 않으나, 같은 법 시행규칙 [별표1]에 따라 교사 및 옥외체육장은 동짓날을 기준으로 일정 일조시간을 확보할 필요가 있음.

- 교사(校舍) : 8시부터 16시까지 중 총 4시간 이상의 일조시간이 확보되거나, 비고 제3호에 따른 기준시간 중 연속하여 2시간 이상의 일조시간이 확보될 것

- 옥외체육장 : 8시부터 16시까지 중 총 2시간 이상의 일조시간이 확보되거나, 비고 제3호에 따른 기준시간 중 연속하여 1시간 이상의 일조시간이 확보될 것

6) 이 사업대상지의 일부가 중심지미관지구에 해당되어 3m 건축한계선이 적용됨

「건축법」 제46조제2항 및 같은 법 시행령 제31조제2항에 의해 구청장은 4m이하의 범위 안에서 건축선을 별도로 지정할 수 있음.

모가 축소됨에 따른 사업성 저하로 역세권청년주택 공급가능 물량이 감소함은 물론 사업추진여부도 불투명할 것으로 예상됨.

<용도지역 변경에 따른 임대주택 공급가능 물량 시뮬레이션>

구분	도시형생활주택	청년주택	
	제3종일반주거지역	준주거지역	일반상업지역
구역면적 (㎡)	1,814.10㎡	1,814.10㎡	1,814.10㎡
대지면적 (㎡)	1,805.91㎡	1,805.91㎡	1,805.91㎡
공공기여면적 (㎡)	-	180.59㎡ (대지면적의10%)	452.67㎡ (대지면적의25.07%)
건폐율 (%)	49.78% (50%이하)	59.77% (60%이하)	56.39% (60%이하)
용적률 (%)	249.80% (250%이하)	398.99% (400%이하)	679.81% (680%이하)
용적률산정연면적 (㎡)	4,494.91㎡	6,476.35㎡	12,276.81㎡
세대수	109세대	158세대 (공공임대53세대)	299세대 (공공임대102세대)
층수/높이	지하2층, 지상5층 /17.20m	지하2층, 지상6층 /20.64m	지하3층, 지상20층 /68.8m

(출처 : 주택건축본부 주택공급과 내부자료)

- 실제 용도지역 변경에 대한 시뮬레이션 결과를 살펴보면, 용도지역의 변경이 없을 경우(제3종일반주거지역 유지) 공공임대주택 공급가능 물량은 없으며, 공공지원민간임대주택만 최대 109세대까지 공급할 수

7) 상업지역으로 용도지역을 조정할 경우 건축물의 높이제한 규정이 적용되지 않으며, 주거지역의 경우에만 적용됨

「건축법시행령」 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)

③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다.

1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것

있는 것으로 분석되었고, 준주거지역으로 용도지역을 상향 조정할 경우에는 용적률 인센티브 부여에 따라 공공임대주택 53세대를 포함한 총 158세대의 임대주택을 공급할 수 있는 것으로 분석되었음.

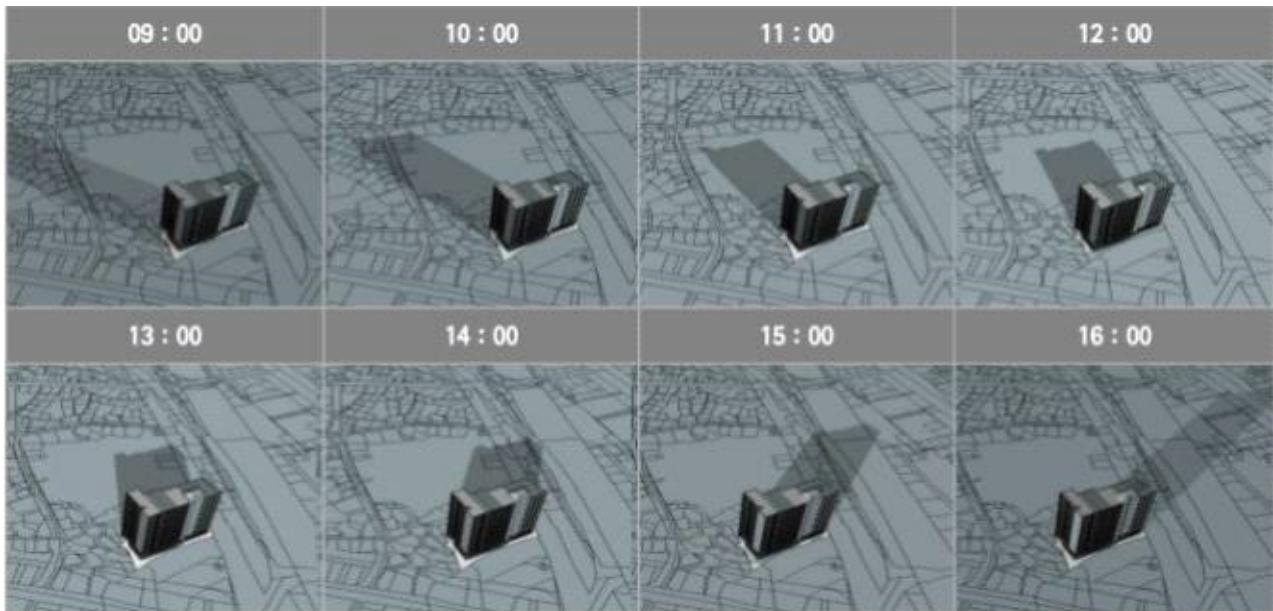
- 한편, 일조분석결과(붙임 참조), 인접 초·중·고등학교에 미치는 일조권 침해는 현재도 인접 교회 건물로 인해 일부지점에서 침해를 받고 있는 상황에서, 청년주택이 신축될 경우 인접 고등학교 및 초등학교 교사동 건물과 운동장 일부지역에 제한적으로 일조 침해⁸⁾가 예상되는 바, 이에 대한 대응방안 마련이 필요하겠으며 향후 이를 바탕으로 서울시교육청과의 협의가 진행되어야 할 것으로 판단됨.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 한 봉 수
연 락 처	02-2180-8207
이 메 일	bshan@seoul.go.kr

8) 일조분석 결과 동지일(12월 22일 경) 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상 일조권이 확보되어야 하나, 학교시설(신광여자중고교 및 신광초등학교) 중 일부지점에서 일조확보 불충분한 것으로 나타남.

[붙임] 일조분석 결과 및 일영발생도

○ 일조분석 결과



○ 일영발생도

