

제233회 임시회  
광진구의회

- 구의동 246-10번지 역세권 청년주택사업 관련 -

**구의·자양 재정비촉진지구  
재정비촉진계획(지구단위계획·용도지역)  
결정(변경)안 의견제시의 건 심사보고서**



2020. 4. 24.

**복지건설위원회**

- 구의동 246-10번지 역세권 청년주택사업 관련 -

# 구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획(지구단위계획·용도지역) 결정(변경)안 의견제시의 건 심사보고서

의안 번호	제 1642호
----------	---------

2020.4.24.  
복지건설위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제안일자 : 2020. 4. 14.
- 나. 회부일자 : 2020. 4. 20.
- 다. 상정일자 : 2020. 4. 23.

## 2. 제안설명

가. 제안설명자 : 광석권 미래도시국장

나. 제안이유

구의동 246-10번지 청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위하여 구의·자양재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)(안)을 수립하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항 및 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」 제5조제1항제15호에 따라 서울특별시 광진구의회회의 의견을 제시하고자 함

다. 주요내용

구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획(지구단위계획·용도지역) 결정(변경)(안)  
(구의동 246-10번지 역세권 청년주택 사업)

- 용도지역 및 존치관리구역 지구단위계획(건축물의 용도계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 높이, 건축한계선, 공공보행통로, 공공기여 계획) 변경에 관한 계획  
: 「역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따른 사업기준 및 완화 적용

## 라. 관련근거

- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항(지방의회 의견청취)
- 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」 제5조제1항제15호(재정비촉진계획의 경미한 변경)

## 3. 전문위원 검토의견 (전문위원 윤선영)

- 의안번호 제1642호 『구의·자양 재정비촉진지구 재정비촉진계획(지구단위계획·용도지역) 결정(변경)안』에 대한 의견제시의 건은 2020년 4월 14일 광진구청장이 제안하여 2020년 4월 20일 복지건설위원회에 심사·회부된 안건임
- 본 의견제시의 건은 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」 제5조제1항제15호에 따라 구의동 246-10번지에 역세권 청년주택 건립을 위한 구의·자양재정비촉진지구의 재정비촉진계획(지구단위계획·용도지역)을 결정(변경)하는 절차에 관한 안건임
- 서울시에서 진행 중인 청년주택 사업은 젊은 청년층들의 주거에 대한 어려움을 해결하기 위해 도입한 것으로써 2030세대들에게 대중교통을 편리하게 이용할 수 있는 역세권에 제한된 규제를 완화시켜 필요한 주택을 공급하고자 하는 정책임  
다른 지역보다 수요가 많은 역세권에 공공 및 민간임대주택을 제공하여 지역경제 활성화 및 청년층의 주택문제 해결에 큰 도움이 될 것임

※ 「서울특별시 역세권청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조(정의)

- 역세권 : 지구단위계획구역으로서 지하철, 국철, 경전철 등의 역의 각 승강장 경계로부터 350미터 이내의 지역
- 청년주택 : 서울주택도시공사 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 상 임대사업자가 만 19세 이상 만 39세 이하로서 무주택자인 청년 및 신혼 부부 등에게 우선적으로 공급하기 위하여 역세권에 공급하는 임대주택

- 재정비촉진지구 존치관리구역의 경우, 지구단위계획 변경 절차 이후 재정비촉진계획 변경에 대한 절차가 이행되어야 하는데, 「서울특별시 도시재정비 촉진에 관한 조례」에 따르면, 청년주택 사업계획 결정 절차가 이행된 경우, 재정비촉진계획의 경미한 변경으로 처리하여 절차를 간소화하였음. 다만, 주민공람과 구 의회 의견청취를 이행하도록 해 사회적 공론화 형성의 과정을 거치도록 함

**「도시재정비 촉진을 위한 특별법」**

**제9조(재정비촉진계획의 수립)**

- ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 포함한 재정비촉진계획을 수립하여 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 결정을 신청하여야 한다.
- 
- ③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진계획의 수립 또는 변경을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 공청회를 개최하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

**「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」**

**제10조(재정비촉진계획의 경미한 변경)** ① 법 제9조제3항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

5. 그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항

### 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」

**제5조(재정비촉진계획의 경미한 변경)** ① 영 제10조제1항제5호에서 "그 밖에 시·도의 조례가 정하는 사항"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

-----  
15. 존치관리구역에서 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따른 사업계획의 결정절차를 이행하고 심의를 완료하여 재정비촉진계획의 변경이 필요한 경우. 이 경우, 주민의 의견을 들은 이후 해당 자치구의회의 의견을 들어야 한다.

- 청년주택 사업에 관한 관련 근거는 「민간임대주택에 관한 특별법」과 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」가 있으며, 한시적으로 “역세권 청년주택 완화 내용”을 적용 받아 용도지역 변경, 용적을 상향, 사업 절차 간소화 등 혜택이 있음
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조에 따르면 시·도지사는 공공지원민간임대주택 공급촉진지구(이하 “촉진지구”라 한다)를 지정할 수 있는데, 이번 청년주택 대상지는 부지면적 1,000㎡ 이상이며 아래 지정 요건을 충족한 촉진지구 사업에 해당함

### 「민간임대주택에 관한 특별법」

**제22조(촉진지구의 지정)** ① 시·도지사는 공공지원민간임대주택이 원활하게 공급될 수 있도록 공공지원민간임대주택 공급촉진지구(이하 "촉진지구"라 한다)를 지정할 수 있다. 이 경우 촉진지구는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다.

<개정 2018. 1. 16., 2019. 4. 23.>

1. 촉진지구에서 건설·공급되는 전체 주택 호수의 50퍼센트 이상이 공공지원민간임대주택으로 건설·공급될 것
2. 촉진지구의 면적은 5천제곱미터 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 면적 이상일 것. 다만, 역세권 등에서 촉진지구를 지정하는 경우 1천제곱미터 이상의 범위에서 해당 지방자치단체가 조례로 정하는 면적 이상이어야 한다.

3. 유상공급 토지면적(도로, 공원 등 관리청에 귀속되는 공공시설 면적을 제외한 면적을 말한다. 이하 이 호에서 같다) 중 주택건설 용도가 아닌 토지로 공급하는 면적이 유상공급 토지면적의 50퍼센트를 초과하지 아니할 것

② 삭제 <2018. 1. 16.>

③ 국토교통부장관은 제1항에도 불구하고 국민의 주거안정을 위하여 공공지원민간 임대주택을 건설·공급할 필요가 있는 경우에는 촉진지구를 지정할 수 있다.  
<개정 2017. 1. 17., 2018. 1. 16.>

④ 제1항 및 제3항에 따른 촉진지구의 지정기준, 지정절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2017. 1. 17., 2018. 1. 16.>

- 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조제2항에 따른 사업계획 결정절차는 다음과 같으며, 안건의 추진 경위를 살펴보았을 때 사전검토단 회의, 통합심의위원회 사전자문, 사업계획 접수, 주민열람 공고 등의 절차를 제대로 이행하고 있음

### 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」

**제9조(사업계획의 결정절차)** ② 제4조에 따른 사업시행자등 중 공공주택사업자 이외의 자는 다음 각 호의 절차를 이행하여야 한다. <개정 2018. 10. 4.>

1. 사업대상지가 촉진지구 지정 대상인 경우: 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 촉진지구 지정, 지구계획 승인, 사업계획승인 또는 건축허가(이하 "촉진지구지정등"이라 한다). 다만, 사업계획승인 또는 건축허가는 사업시행자의 신청이 있는 경우로 한정한다.

#### 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」

##### 2-2-4. 사업계획 결정 절차

가. 촉진지구 지정 대상인 경우(촉진지구지정, 지구계획승인 및 건축허가/사업계획승인 통합접수 시)



○ 「구의·자양 재정비촉진계획 결정(변경)안」의 내용은 아래와 같음

- 용도지역 변경 : 1,098.04㎡의 준주거지역 → 일반상업지역
- 건축물 용도 : 지정용도(공동주택(주거복합)) 신설, 불허용도 변경
- 건폐율 변경 : 60%이하 → 70%이하로 완화
- 용적률 변경 : 기본용적률 827.07%, 상한용적률 886.42%이하
- 건축물 높이 : 70m이하 → 86m이하로 위원회 심의를 통해 변경 예정
- 건축물 배치 및 건축선: 공공보행통로변 건축한계선 폐지
- 대지 내 공지 및 통로 변경: 공공보행통로 선형 변경
- 공공기여 계획: 공공임대주택, 도로, 건축물 공공시설 제공

○ 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따라 사업대상지(구의동 246-10번지) 내 1,098.04㎡에 대하여 일반상업지역으로의 대상지 용도지역 변경이 있으며, 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 부합함

**「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」**

**제5조(사업대상지)** ① 청년주택 사업대상지(이하 "사업대상지"라 한다)는 역세권에 위치하면서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로 한다. <개정 2017. 5. 18., 2018. 10. 4.>

1. 주거지역 중 시장이 정하는 지역
2. 준공업지역
3. 일반 및 근린상업지역

② 제1항에 따른 지역으로서 청년층이 밀집되어 청년주택 공급이 필요하다고 인정되는 지역에 대하여는 시장이 사업대상지를 지정할 수 있고, 지정 요건 등은 시장이 별도로 정한다. <신설 2017. 5. 18.>

**제7조(사업계획의 수립·제출)** ④ 시장은 청년주택 사업의 원활한 추진을 위하여 이 조례 및 관계 법령에서 정한 범위에서 용도지역 변경, 용적률, 공공기여율, 건축계획 등 사업계획의 수립기준을 별도로 정할 수 있다. [전문개정 2018. 10. 4.]

## 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」

### 3-1-1. 용도지역 변경(용도지역 변경 기준표)

용도지역		변 경 기 준	
변 경 전	변 경 후	면적 기준	인접 및 도로 기준
제2·3종일반주거지역	준주거지역	500㎡ 이상	준주거지역, 일반 또는 근린상업지역과 인접 폭 20m 이상 간선도로변
		2,000㎡ 이상 (8m이상 도로에 접하는 경우 1,000㎡ 이상)	인접여부에 관계 없이 상할가능 (관련 위원회에서 인정할 경우)
제3종일반주거지역, 준주거지역	일반 또는 근린상업지역	1,000㎡ 이상 <sup>(1)</sup>	일반 또는 근린상업지역과 인접 노선상업지역 20% 이상 (2,000㎡ 이상과 관련 위원회가 인정시 예외 적용)
제2·3종일반주거지역, 준주거지역			일반 또는 근린상업지역이 있는 역세권, 폭 20m 이상 간선도로변
제2종일반주거지역			일반 또는 근린상업지역과 직접 (관련 위원회 자문 통해 인정)

(1) 면적기준은 3-1-1. '나'목(부지면적 기준)에 따른 예외 가능

- 건축물 용도의 경우, 일반주거지역에서 일반상업지역으로 용도지역이 상향된 대지에 주거복합건물은 불허하지만, 단 서울시 역세권 청년주택에 한하여 불허용도 적용 예외를 둠
- 또한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거, 기본용적률 827.07%, 상한 용적률 886.42% 이하를 적용시킴(붙임 자료 참고)
- 기타 사항으로는 필지 내 공공보행통로변 건축한계선을 폐지하고 공공보행통로 선형 변경이 있는데, 합리적인 건축 계획을 위해 필로티 구조로 공공보행통로를 확보할 계획임
- 마지막으로 공공기여계획을 신설하여 공공임대주택, 도로, 건축물 공공시설 중 “도시재생지원센터” 기부채납 계획이 있음. 2019년 구의역 일대가 서울시 도시재생 사업지로 선정된 바 있으므로, 도시재생지원센터



터가 설치되면 우리구 도시재생 사업의 종합적 지원을 수행하는 데에도 기여할 것으로 생각됨

#### ○ 종합 검토의견으로

본 의견제시의 건은 서울시가 연속적으로 추진하고 있는 “역세권 청년주택”을 구의동 246-10번지 일대에 공급하기 위한 “재정비촉진계획(지구단위계획)을 결정(변경)” 하기 위해 구의회 의견을 청취하고자 하는 안건임

본 안건은 상위 조례에서 허용하고 있는 범위 내에서 완화내용을 적용하여 2030 세대에게 청년주택을 공급하고자 하는 것으로써, 적법 타당하며 특별한 문제점은 없다고 판단됨

다만, 주택 완공시 발생될 주민들의 불편사항을 최소화시킬 수 있도록 지속적인 모니터링이 필요할 것으로 사료됨

## 4. 질의 및 답변요지

질의		답변	
질의자	요점	답변자	내용
이경호의원	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 차량 출입구가 미가로를 향하여 미가로 보행 방해가 우려됨.</li> <li>- 또한 역세권 상업지역에 청년주택을 건설하여 구의역 상업지역의 사업성을 떨어뜨릴 수 있음.</li> <li>- 예상되는 주차문제 해결을 위해 협의 과정에서 의견 제시할 것.</li> </ul>	<p><b>곽석권 미래도시 국장</b></p> <p><b>김영미 도시계획 과장</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 의견 제시하겠음</li> </ul>
문경숙의원	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 미가로에 부가가치 있는 산업 대신 청년주택이 들어서서 아쉬움.</li> <li>- 건축할 때 완성도 높은 건물이 들어오도록 노력할 것.</li> </ul>		

<b>안문환의원</b>	- 미가로 주차문제가 복잡함. 세대 수와 주차대수 차이가 많이 나므로 주차대수를 늘릴 수 있도록 의견 제시		
<b>추윤구의원</b>	- 주차 대수를 늘리고, 향후 주민들에게 전환하는 방안을 협상해서 강구할 것		

※ 그 밖의 질의 및 답변 : 회의록 참조

## 5. 토론

○ 회의록 참조

## 6. 심사결과

- 미가로에 청년주택이 들어섬에 따라 예상되는 문제점들을 보완할 대책을 마련할 것을 의견으로 제시하며  
재석위원 7인 중 찬성 7인으로 의견 채택

## 7. 기타 필요한 사항

○ 없 음