

◆ 서울특별시공고 제2018-479호

도시관리계획(용도지역, 천호지구 지구단위계획) 결정(변경)을 위한 열람공고
- 강동구 천호동 458-3번지 일원 역세권 청년주택(준공공 임대주택) 사업 -

서울특별시 강동구 천호동 458-3번지 외 7필지(458-4,5,10,11,12,13,14)에 역세권 청년주택(준공공 임대주택) 사업 관련 도시관리계획(용도지역, 천호지구 지구단위계획) 결정(변경)을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조와 「서울특별시 도시계획조례」 제7조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제8조에 따라 주민 등의 의견을 청취하고자 아래와 같이 공고합니다.

본 도시관리계획 결정(변경)에 대하여 의견이 있을 경우 주민 등 이해관계인은 열람 기간 내에 의견서를 서면으로 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2018년 3월 2일

서울특별시 장

I. 열람 기간 : 2018. 3. 3. ~ 3. 16. (공고일 다음날부터 14일 이상)

II. 열람 및 의견서 제출장소 : 서울시청 임대주택과 역세권사업팀 (☎ 02-2133-4936)

III. 도시관리계획(용도지역, 천호지구 지구단위계획) 결정(변경)사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정사항 : 변경없음

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일
기정	①	천호지구 지구단위계획구역	강동구 천호동, 길동, 둔촌동, 성내동 일원	656,383.6	'96.8.1 (서고216호)

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)사항

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경 후	
합 계		656,383.6	-	656,383.6	100.0
주거 지역	소계	356,970.9	감)1,270	355,700.9	54.19
	제3종일반주거지역	268,219.9	감)1,270	266,949.9	40.67
	준주거지역	88,751.0	-	88,751.0	13.52
상업 지역	소계	299,412.7	증)1,270	300,682.7	45.80
	근린상업지역	47,290.0	-	47,290.0	7.20
	일반상업지역	252,122.7	증)1,270	253,392.7	38.60

■ 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경 사유
		기정	변경		
-	강동구 천호동 458-3번지 외 7필지	제3종 일반주거 지역	일반 상업지역	1,270	대중교통중심 지역의 효율적인 개발과 청년층의 주거안정을 위한 역세권 청년주택 공급 촉진하기 위하여 용도지역을 변경함

나. 용도지구 결정조서(변경없음)

2. 도시기반시설에 관한 결정 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)사항

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)

가구 번호	획지 번호	기정		변경		비 고
		소재지	면적(㎡)	소재지	면적(㎡)	
A2	A2-②	천호동 458-3	355	천호동 458-3	355	-
		천호동 458-4	261	천호동 458-4	261	
		천호동458-11	119	천호동458-11	119	
		천호동 458-12	73	천호동 458-12	73	
		천호동 458-13	153	천호동 458-13	153	
		천호동 458-14	48	천호동 458-14	48	
		-	-	천호동 458-5	182	
		-	-	천호동 458-10	167	
		계	1,009	계	1,358	증) 349㎡

■ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	변경내용	변경 사유
A2-②	인접 필지를 포함하여 획지계획 변경 : 1,009㎡ → 1,358㎡	역세권 청년주택 건립을 위하여 획지계획 변경

2. 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 건축물의 용도에 관한 결정(변경)

구분	A2-②			
	기정		변경	
불허 용도	(4) 주거지역	[전층] • 자동차관련시설(단, 주차장 제외) • 위험물처리시설(기존 주유소 제외) [1층 불허용도] • 근린생활시설 중 제조업소, 수리점	(1) 간선가로	[전층] • 자동차관련시설(단, 주차장 제외) • 위험물처리시설(기존 주유소 제외) • 창고시설 / 공장 / 동식물관련시설 [1층 불허용도] • 근린생활시설 중 제조업소, 수리점
권장 용도 주1)	(B) 이면부 지원가능 지역	④ 문구거리 : 저층부 1~2층 제1,2종 근린 생활시설 중 문구 완구, 도소매, 휴게·일반음식점	(A) 간선가로 중심기능 지역	• 업무시설(오피스텔제외), 판매시설 • 문화및집회시설 중 공연장, 전시장 • 숙박시설 중 관광진흥법에 의한 숙박시설 • 노유자시설 중 아동관련시설
지정 용도	-	-	(가)	• 공동주택(주거복합)^{주2)} ※비주거시설 : 지상1층~2층 설치

주1) 권장용도 인센티브

- 용적률 인센티브 완화계획 적용 : ① 간선가로 중심기능지역(A)은 권장용도 30% 이상 설치 (지상층 업무시설 20% 이상 설치)
② 그 외 지역 권장용도 20% 이상 설치
③ 특별계획구역 별도운용
- 업무시설 용적률 인센티브 완화계획 적용 : ① 간선가로 중심기능지역(A) 권장용도 30% 이상 중 20% 이상 설치
② 특별계획구역(C2, D2) 30% 이상, 특별계획구역(C3) 50% 이상 배치 (단, C3특별계획구역의 경우 SHIFT 도입시 업무시설 30% 이상 배치)

주2) 역세권 청년주택 건립시 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제3호, 제4호 및 제5호의 공공임대주택 및 민간임대주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

■ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	변경내용	변경 사유
(1)/(A)/(가)	• 불허용도 변경 : (4)주거지역 불허용도 → (1)간선가로 불허용도 • 권장용도 변경 : (B)이면부 지원가능지역 권장용도 → (A)간선가로 중심기능지역 권장용도 • 지정용도 신설 : (가)공동주택[주거복합(역세권 청년주택)]	• 용도지역 변경에 따라 천호지구 지구단위계획의 일반상업지역 불허 및 권장용도로 변경 • 역세권 청년주택 건립에 따른 지정용도 신설

나. 건축물의 건폐율, 용적률, 높이에 관한 결정(변경)

구분	A2-②	
	기정	변경
건폐율	50% 이하	60% 이하
용적률주1)	• 기준용적률 : 200% 이하 • 허용용적률 : 250% 이하 • 상한용적률 : 조례용적률 이하	• 기본용적률 : 680% 이하 • 상한용적률 : 법정용적률 이하
높이주2)	가로구역별 최고높이 산정식 적용	-좌동-

주1) 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」의 용적률 기준을 준용하며, 서울특별시 지구단위계획 수립기준에 따른 비주거용도 비율을 적용하지 않음

주2) 역사문화환경보존지역의 경우, 높이는 관련법규 및 조례에 따라 적용

※ 용적률 완화항목(변경) : 역세권 청년주택 운영기준

구분		내용	비고
공공기여율	공공시설 등 설치·제공비율	• 공공기여율 25%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공	모든 항목 충족시 기본용적률 부여
주택 건설기준	비주거비율	• 10% 이상, 20% 미만(가로변 비주거 설치 의무) • 상업지역의 용도용적제 미적용	
	주거비율	• 80% 이상, 90% 미만 • 공공임대주택 : 민간임대주택 = 25 : 75	
	주택규모	• 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	
건축물형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	
주민 공동시설	커뮤니티시설	• 주민공동이용시설 설치대상이 아닌 규모인 경우 주민공동체 활성화를 위하여 100㎡ 이상 설치	

■ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	변경내용	변경 사유
-	• 건폐율 변경 : 50% 이하 → 60% 이하 • 용적률 및 용적률 완화항목 변경 - 용적률 : 기준 200% / 허용 250% / 상한 조례용적률 이하 → 기본 680% / 상한 법정용적률 - 용적률 완화항목 : 인센티브유형 Y1 → 역세권 청년주택 운영기준 준용	• 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 도시계획조례」 제54조를 준용하여 건폐율 적용 • 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따른 일반상업지역 용적률 기준 적용

다. 건축물의 배치, 형태, 색채, 건축선 등에 관한 결정 : 변경없음