

◆ 서울특별시고시 제2019-22호

도시관리계획(용도지역, 천호지구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

- 강동구 천호동 458-3일원 역세권 청년주택사업 -

서울특별시 강동구 천호동 458-3번지 외 7필지(458-4,5,10,11,12,13,14)에 역세권 청년주택사업 관련 도시관리계획(용도지역, 천호지구 지구단위계획) 결정(변경)을 위하여 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 2018년 제14차 서울시 도시계획위원회(2018.11.07.) 및 제17차 서울시 도시·건축공동위원회(2018.11.28.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경)하고, 「토지이용 규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 1월 10일

서울특별시

I. 역세권 청년주택 사업개요

- 위치 : 서울특별시 강동구 천호동 458-3번지 외 7필지(458-4,5,10,11,12,13,14)
- 면적 : 1,358㎡
- 결정 취지 : 천호역 일대 역세권 지역에 청년주택 공급 및 계획적인 역세권 개발을 위하여 도시관리계획(용도지역, 천호지구 지구단위계획)을 변경 결정함

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

① 지구단위계획구역에 관한 결정사항 : 변경없음

구분	도면 표시번호	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

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경 후	
합계		656,383.6	-	656,383.6	100.0
주거 지역	소계	356,970.9	감)1,352	355,618.9	54.18
	제3종일반주거지역	268,219.9	감)1,352	266,867.9	40.66
	준주거지역	88,751.0	-	88,751.0	13.52
상업 지역	소계	299,412.7	증)1,352	300,764.7	45.82
	근린상업지역	47,290.0	-	47,290.0	7.20
	일반상업지역	252,122.7	증)1,352	253,474.7	38.62

■ 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경 사유
		기정	변경		
-	강동구 천호동 458-3번지 외 7필지	제3종 일반주거 지역	일반 상업지역	1,352	역세권 청년주택 건립을 위하여 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 의거 용도지역을 변경함

나. 용도지구 결정조서(변경없음)

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)

가. 도로 결정(변경)조서

구분	합계				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	1	2	10	국지 도로	90	천호동 458-26	천호동 457-98	일반 도로	01.6.2 (서고177호)	천호지구 지구단위계획 재정비안 반영
변경	소로	1	2	8~10	국지 도로	90	천호동 458-26	천호동 457-98	일반 도로	01.6.2 (서고177호)	

※ 소로1-2 중 구역 내 도로가각부 6㎡ 포함

■ 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	변경내용	변경 사유
-	소로1-2 일부구간 폭원 변경 : 10m → 8~10m	천호지구 지구단위계획 재정비안을 반영하여 구역내 편입되는 소로1-2의 폭원 변경

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)사항

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)

구분	기정			변경			비 고
	획지	소재지	면적 (㎡)	공동개발	소재지	면적 (㎡)	
변경	A2-②	천호동 458-3	355	공동개발 (지정)	천호동 458-3	355	천호지구 지구단위계획 재정비안 부분반영
		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	

■ 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	변경내용	변경 사유
-	인접 필지를 포함하여 공동개발(지정) 신설 : 획지A2-② (6필지, 1,009㎡) → 공동개발(지정) (8필지, 1,358㎡)	역세권 청년주택 건립을 위하여 공동개발 지정

2. 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 건축물의 용도에 관한 결정(변경)

구분	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	(B) 이면부 지원가능 지역 ④ 문구거리 : 저층부 1~2층 제1,2종 근 린생활시설 중 문구 완구, 도소매, 휴게· 일반음식점	(B) 이면부 지원가능 지역 ④ 문구거리 : 저층부 1~2층 제1,2종 근 린생활시설 중 문구 완구, 도소매, 휴게· 일반음식점
지정 용도	-	(가) • 공동주택(주거복합) ^{주1)} ※ 비주거시설: 지하1층~지상2층 설치

주1) 지정용도의 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조 제2호에 따른 임대주택을 의미함(오피스텔 제외)

■ 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	변경내용	변경 사유
(1)/(B)/(가)	- 불허용도 변경 : (4)주거지역 불허용도 → (1)간선가로 불허용도 - 지정용도 신설 : (가)공동주택(주거복합)	- 용도지역 변경에 따라 천호지구 지구단위계획의 일반상업지역 불허용도로 변경 - 역세권 청년주택 건립에 따른 지정용도 신설

나. 건축물의 건폐율, 용적률, 높이에 관한 결정(변경)

구분	기정	변경
건폐율	50% 이하	63% 이하
용적률 ^{주1)}	- 기준용적률 : 200% 이하 - 허용용적률 : 250% 이하 - 상한용적률 : 조례용적률 이하	- 기본용적률 : 680% 이하 - 상한용적률 : 법정용적률 이하
높이 ^{주2)}	가로구역별 최고높이 산정식 적용	가로구역별 최고높이 산정식 적용

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 아니함

주2) 역사문화환경보존지역의 경우, 높이는 관련법규 및 조례에 따라 적용

※ 용적률 완화항목(변경)

구 분		적용기준	비 고
공공기여율		• 공공기여율 25% 이상 공공시설 설치 및 제공 (용도지역 변경 면적(1,352㎡) 기준 : 338㎡ 이상)	- 천호동 458-3번지와 7필지 청년주택 사업지에 한함 - 모든 항목 충족시 기본용적률 부여
비주거비율		• 용적률 기준 10% 이상, 20% 미만 (가로변 비주거 설치 의무)	
주택 규모	공공임대주택 비율	• 주거용면적 기준 25% 이상	
	주택규모	• 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 공공지원민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	
주민공동이용시설		• 주민공동이용시설 설치대상이 아닌 규모인 경우 주민공동체 활성화를 위하여 100㎡ 이상 설치	

■ 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	변경내용	변경 사유
-	• 건폐율 변경 : 50% 이하 → 63% 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	• 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 원활한 경관계획 수립을 위하여 건폐율 완화 • 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따른 일반상업지역 용적률 기준 적용

다. 건축물의 배치, 형태, 색채, 건축선 등에 관한 결정(변경)

구분	기정	변경	비고
건축한계선	간선도로변 5m, 이면도로변 1m	간선도로변 5m, 서측도로변 1m, 동측도로변 2m	• 천호지구 지구단위계획 재정비안 반영 • 보도부속형 전면공지로 조성

■ 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	변경내용	변경 사유
-	건축한계선 변경 : 간선도로변 5m, 이면도로변 1m → 간선도로변 5m, 서측도로변 1m, 동측도로변 2m	천호지구 지구단위계획 재정비안을 반영하여 변경

라. 공공기여 계획(신설)

구분	내용	면적
공공임대주택	공공임대주택 부속토지	283.6㎡
기반시설(도로)	도로가각부 6㎡ (제3종일반주거지역)	2.0㎡
공공청사(공공업무사무소)	건축물 기부채납 (일반상업지역)	56.2㎡
계	-	341.8㎡

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거, 공공임대주택 건설·공급시 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양 전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 기부채납한 것으로 봄

■ 결정(신설) 사유서

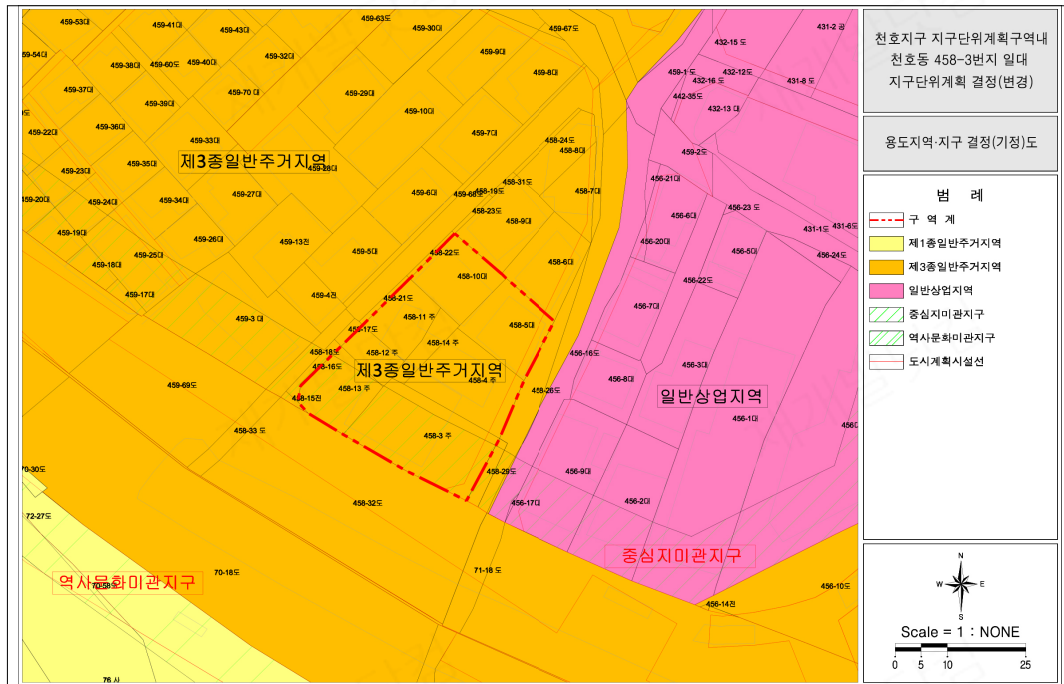
도 면 표시번호	변경내용	변경 사유
-	공공기여계획 신설 - 기부채납 사항 : 공공임대주택 토지지분, 기반시설(도로), 공공청사(공공업무사무소)	「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역 변경에 따른 공공기여율을 준수하여 공공기여계획 수립

3. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

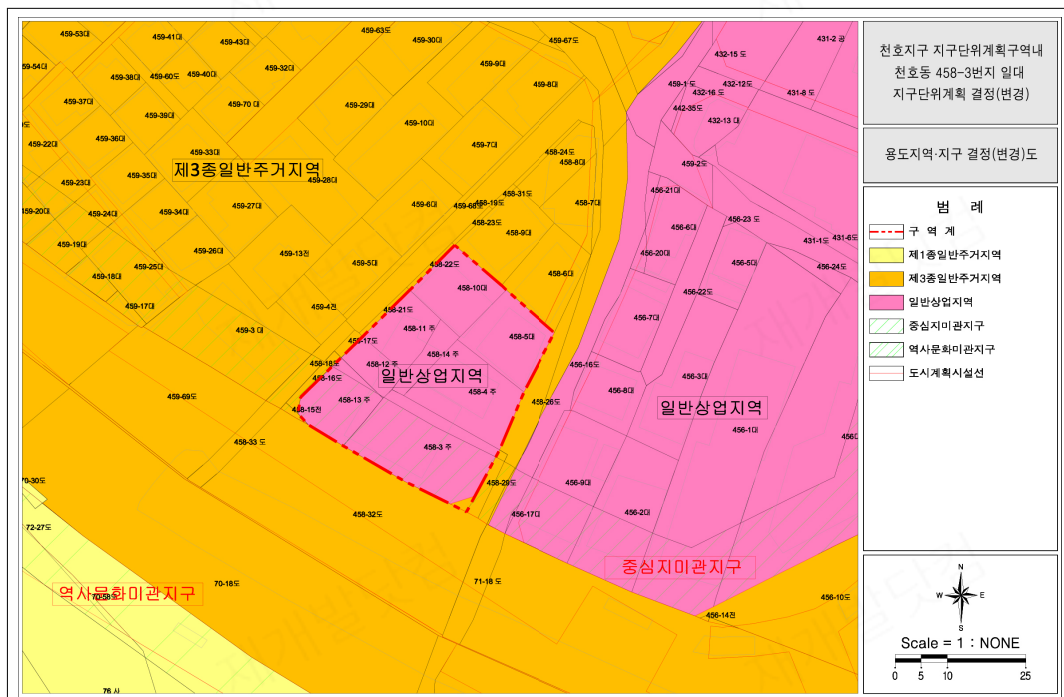
III. 관계도면 : 붙임 참조(기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 관계서류 참조)

IV. 열람장소 : 서울시청 주택공급과(02-2133-6298), 강동구청 도시계획과(02-3425-6034)

〈용도지역·지구 결정(기정)도〉

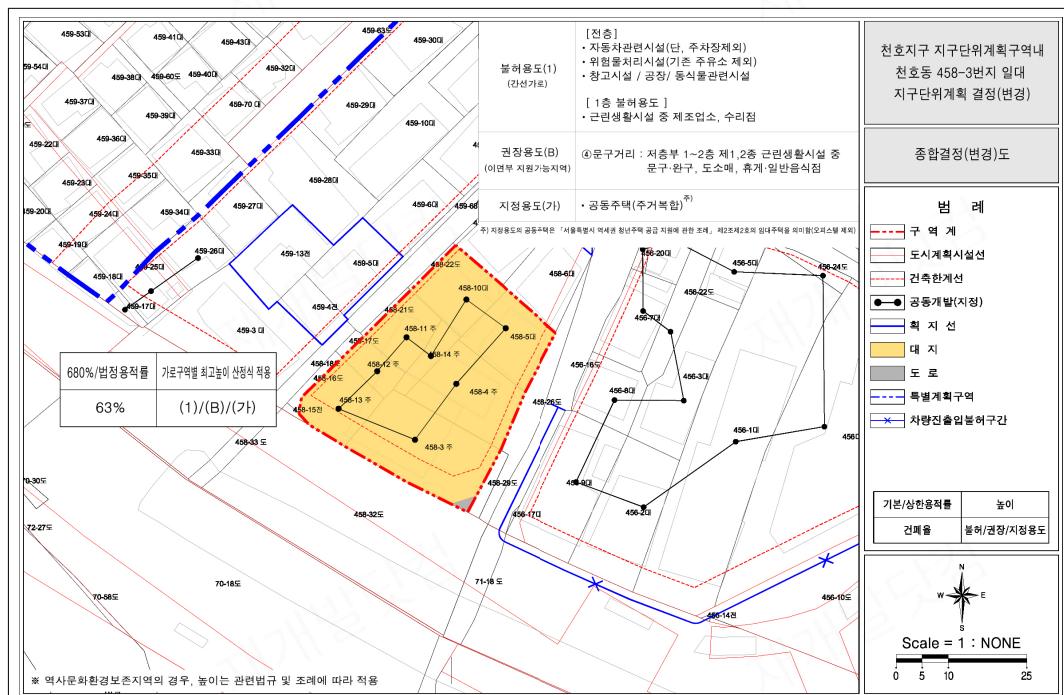


〈용도지역·지구 결정(변경)도〉



※ 첨부된 결정도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

〈지구단위계획 결정(변경)도〉



※ 첨부된 결정도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.