◈ 서울특별시고시 제2022-451호

강동역 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발) 정비구역 지정 및 정비계획[천호지구 지구단위계획구역 내 C3특별계획구역 세부개발계획] 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2020-42호(2020. 1. 30.)로 정비예정구역(도시정비형 재개발사업)으로 의제되고, 서울특별시고시 제2020-592호(2020. 12. 31.)로 결정(변경)된 천호지구 지구단위계획구역 내 C3특별계획구역의 일부에 대하여, 2022년 제9차 서울특별시 도시계획위원회 심의(2022. 8. 17.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 강동역 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발) 정비구역 지정 및 정비계획[천호지구 지구단위계획구역 내 C3특별계획구역 세부개발계획]을 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2022년 11월 24일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 결정취지

○ 강동구 강동역 역세권 활성화사업을 위하여 강동역 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발) 정비구역 지정 및 정비계획[천호지구 지구단위계획구역 내 C3특별계획구역 세부개발계획]을 결정하는 사항임

Ⅱ. 도시관리계획 결정사항

1 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
신 설	강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역	강동구 성내동 19-1 일원	-	증) 21,461.0	21,461.0	역세권 활성화사업

■ 지정사유서

구 분	구 역 명	위 치	지정내용	지 정 사 유
신 설	강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역	강동구 성내동 19-1 일원	구역 신설	「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발 사업) 시행을 위한 정비구역 지정

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계		21,461.0	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	3,357.2	15.6	
	도 로	3,357.2	15.6	
택지(획지)	소 계	18,103.8	84.4	
	택지(획지)	18,103.8	84.4	

※ 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역 내 정비기반시설(도로) 변경 등에 따른 토지이용계획 변경

3. 용도지역 · 지구 계획

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		21,461.0	-	21,461.0	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	15,656.0	감) 12,590.8	3,065.2	14.3	
상업지역	근린상업지역	5,805.0	감) 5,513.0	292.0	1.3	
	일반상업지역	-	증) 18,103.8	18,103.8	84.4	

■ 변경사유서

도면 표시번호	위 치	용 도 지 역		변 경 사 유
		기 정	변 경	
변 경	성내동 19-1 일원	제3종일반주거지역, 근린상업지역	일반상업지역	「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 역세권 활성화사업 (도시정비형 재개발사업) 시행을 위한 정비구역 지정

※ 정비기반시설인 도시계획시설(도로)의 경우, 기존의 용도지역 유지(제3종일반주거지역, 근린상업지역)

나. 용도지구 결정조서: 해당사항 없음

4. 정비기반시설(도시계획시설) 설치계획

가. 도로 결정(변경 및 신설)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	5	50	주간선	7,200 (1,619)	천호대교	상일동 시계	일반도로	-	1971.04.07. (건설부고시 제198호)	천호대로
기정	소로	1	1	10	집산도로	447	성내동 194	성내동 19-9	일반도로	-	1969.01.18. (서울시고시 제3호)	미집행구간 실효고시 (강동구고시 제115호, 2020.07.02.)
변경	소로	1	1	9 ~ 12	집산도로	447 (211)	성내동 194	성내동 19-9	일반도로	-	1969.01.18. (서울시고시 제3호)	-
기정	소로	2	10	8	집산도로	100	성내동 19-9	광로 2-5 (성내동 19-1)	일반도로	-	1992.10.24. (서울시고시 제1992-335호)	재정비촉진지구 결정(변경) [서울시 고시 제2020-124호, 2020.03.26.]
변경	중로	3	3	12 ~ 15	집산도로	100 (100)	성내동 19-9	광로 2-5 (성내동 19-1)	일반도로	-	1992.10.24. (서울시고시 제1992-335호)	-
신설	소로	3	29	7 ~ 8	국지도로	85 (85)	성내동 202-18	성내동 162-4	일반도로	-	-	-

※ 광로 2-5(천호대로)의 ( )는 천호지구 지구단위계획구역 내 연장이며, 그 이외 ( )는 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역 내 연장임

※ 중로 3-3(천호대로 162길), 소로 1-1(천호대로 168가길) 및 소로 3-29 건축한계선은 지상권 설정(지상권자: 강동구청)함을 입주자 모집 공고문에 안내 필요

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-1	소로 1-1	• 폭원변경: 10m → 9m~12m	역세권 활성화사업 시행에 따른 보행로 확보 및 원활한 교통소통을 위한 완화차로 설치 등을 위하여 도로 폭원 변경(신설)
소로 2-10	중로 3-3	• 폭원변경: 8m → 12m~15m	
-	소로 3-29	• 신설: 폭원 7m~8m, 연장 85m	

나. 체육시설, 문화시설, 사회복지시설(입체적 도시계획시설) 결정(신설)

구분	도면표시번호	시설명	위치	면 적(㎡)			비 고	
				기정	변 경	변 경 후		
신설	①	체육시설	성내동 19-1 일원	-	증)지하2층 6,255.0 증)지하3층 1,449.3	지하2층 6,255.0 지하3층 1,449.3	관리청: 강동구 (시설연면적: 12,439.3㎡)	수영장, 빙상장 등
신설	②	문화시설		-	증)지상2층 1,355.0 증)지상1층 545.0 증)지하1층 1,640.0 증)지하3층 819.1	지상2층 1,355.0 지상1층 545.0 지하1층 1,640.0 지하3층 819.1		글로벌체험센터, 생활문화센터, 만화라키비움 등
신설	③	사회복지시설		-	증)지하1층 305.0 증)지하3층 70.9	지하1층 305.0 지하3층 70.9		우리동네 키움센터

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 체육시설 · 문화시설 · 사회복지시설의 연면적은 전용 · 공용 · 부대시설 등을 합한 면적이고, 지하3층은 체육시설 · 문화시설 · 사회복지시설의 지하주차장 등 면적임(향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음)

※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 강동구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공 시 강동구에 기부채납(대지지분 포함)

■ 결정사유서

도면표시번호	시 설 명	결 정 내 용	결 정 사 유
①	체육시설	• 체육시설 입체적 도시계획시설 결정 : 지하2층, 면적 6,255.0㎡ : 지하3층, 면적 1,449.3㎡	역세권 활성화사업 시행에 따른 공공시설로 공공기여 (기부채납, 대지지분 포함) 되는 건축물에 대하여 체육시설, 문화시설, 사회복지시설로 입체적 도시계획시설 결정
②	문화시설	• 문화시설 입체적 도시계획시설 결정 : 지상2층, 면적 1,355.0㎡ : 지상1층, 면적 545.0㎡ : 지하1층, 면적 1,640.0㎡ : 지하3층, 면적 819.1㎡	
③	사회복지시설	• 사회복지시설 입체적 도시계획시설 결정 : 지하1층, 면적 305.0㎡ : 지하3층, 면적 70.9㎡	

※ 입체적 도시계획시설의 각 층별 면적은 수평투영면적 기준임

5. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적 기 준(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	주민공동시설	획지 ①	-	증) 1,400	1,400	-
	주민운동시설	획지 ①	-	증) 1,160	1,160	실외 운동시설

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

6. 기존 건축물의 정비 · 개량 계획

구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지구분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역	21,461.0	-	18,103.8	성내동 19-1 일원	81	-	-	81	-	-

7. 공공기여 계획(신설)

구 분	산 정 내 용				
토지이용 계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택 등)	신설 정비기반시설 등 (대지지분, 건축물 포함)	신설 정비기반시설 내 국·공유지	택지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
	21,461㎡	18,103.8㎡	7,426.5㎡	1,304.9㎡	530.1㎡
기준/상한용적률	• 기준(허용)용적률 = 356.6% • 상한용적률 = 800%				
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 공공시설 부지 제공면적 = 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 7,426.5㎡ - 1,304.9㎡ - 530.1㎡ = 5,591.5㎡ ※ 새로이 설치하는 기반시설 면적 ‣ 도로 무상귀속 면적: 3,357.2㎡ ‣ 공공시설(체육시설, 문화시설, 사회복지시설) 기부채납 면적 - 체육시설: 1,292.3㎡(대지지분 577.8㎡+환산부지면적 714.5㎡) - 문화시설: 766.5㎡(대지지분 326.9㎡+환산부지면적 439.6㎡) - 사회복지시설: 62.7㎡(대지지분 28.2㎡+환산부지면적 34.5㎡) ‣ 공공임대주택 기부채납 면적: 대지지분 1,947.8㎡(건물: 표준건축비 매입)				
공공기여율 (순부담률)	• 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따름 • 공공기여율(순부담률) 산정(증가용적률의 50%를 부지면적으로 환산) ‣ [{(12,590.8㎡/18,103.8㎡) × (800%-250%) × 1/2} + {(5,513.0㎡/18,103.8㎡) × (800%-600%) × 1/2}] / 800% = 27.7% 이상 ≤ 계획 28.5%				

8. 건축시설계획(신설)

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구 역 구 분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th rowspan="2">용적률
(%)</th><th rowspan="2">높이
(m)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명 칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명 칭</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td>신설</td><td>강동역 역세권
활성화 도시정비형
재개발
정비구역</td><td>21,461.0</td><td>-</td><td>18,103.8</td><td>성내동
19-1
일원</td><td>주거, 업무, 근린생활,
판매시설
체육시설, 문화시설,
사회복지시설</td><td>60
이하</td><td>800
이하</td><td>150
이하</td><td></td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="9">
• 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 전체 공공기여량 중 30% 이상은 공공임대주택으로 설치함(전용면적 85㎡ 이하)
• 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서울시고시 제2020-401호, 2020. 9. 24.)에 따라 의무 공공임대주택을 확보함
• 건립규모 및 비율
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="2">세대수(세대)</th><th>비율(%)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">분양</td><td>40㎡ 이하</td><td>63</td><td rowspan="2">143</td><td>5.6</td><td></td></tr>
<tr><td>40㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td>80</td><td>7.2</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">공공
임대
주택</td><td>40㎡ 이하</td><td>15</td><td rowspan="2">151</td><td>1.3</td><td>「재개발사업의 임대주택 및 주택규모 별 건설비율」에 따른 의무 공공임대주택</td></tr>
<tr><td>40㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td>136</td><td>12.2</td><td>역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택</td></tr>
<tr><td colspan="2">오피스텔</td><td colspan="2">60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td>824</td><td>73.7</td><td>준주택</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td colspan="2">1,118</td><td>100.0</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>완화사항</td><td colspan="9">
• 용도지역 변경: 제3종일반주거지역, 근린상업지역 → 일반상업지역(도로 제외)
※ 천호·길동 지역중심인 대상지에 대하여 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 기준」에 따른 역세권 활성화사업 시행을 위한 용도지역 변경(도로 제외)
• 역세권 활성화사업에 따른 공공기여시설 기부채납으로 용적률 완화
- 기준(허용)용적률 356.6% 이하 → 상한용적률 800.0% 이하
※ 기준(허용)용적률
: (12,590.8㎡/18,103.8㎡) × 250% + (5,513.0㎡/18,103.8㎡) × 600% = 356.6%
</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물의 건축선에
관한 계획</td><td colspan="2" rowspan="2">건축
한계선</td><td colspan="7">• 기정: 천호대로 5m(변경 없음)</td></tr>
<tr><td colspan="7">• 신설: 천호대로 162길(중로 3-3) 4~7m, 천호대로 168가길(소로 1-1) 3m, 소로 3-29 3m</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">전면
공지</td><td colspan="7">• 기정: 천호대로 5m(보도형 열린공간)(변경 없음)</td></tr>
<tr><td colspan="7">• 신설: 천호대로 162길(중로 3-3) 4~7m(보도),
천호대로 168가길(소로 1-1) 3m(보도), 소로 3-29 3m(보도)</td></tr>
<tr><td>기타사항에 관한 계획</td><td colspan="9">
• 차량출입불허구간: 대상지 진출입구 일부구간을 제외한 구간은 차량통행 금지
• 공개공지 설치: 일반인에게 상시 개방
- 지정된 위치를 준수하여 「건축법」 등 관련 규정에 적합하게 설치
• 대상지 내 공공보행통로: 개방형(폭원 8m 이상) 및 필로티구조(폭원 8m 이상, 유효높이 6m 이상, 고층부 전이구조 기둥 설치 가능)로 지정하고 일반인에게 상시 개방되어 보행자만 통행할 수 있도록 조성
</td></tr>
</table>

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)						
			• 최상층 개방공간(카페 등 근린생활시설) 설치 조성(1개소 이상, 연면적 250㎡ 이상)하여 일반인에게 상시 개방 • 지하철5호선 강동역~천호대로 지하공영주차장과 대상지를 연결할 지하공공보도시설 설치(구역 외) • 「유통산업발전법」 제2조 제3호에 따른 대규모 점포와 성내전통시장 내 주요 업종인 식료품소매업의 입점제한함을 판매 및 근생시설 모집 공고문에 안내 필요 • 택배차량 출입을 위한 지하주차장 차로 높이는 2.7m 이상 확보 • 사업시행자가 본 사업 착공 전 대상지 주변 도로에 설치된 한전선, 통신선 등에 대하여 현황조사를 실시하고, 관련 기관(부서)과 협의를 거쳐 해당 시설의 지중화 시행						

※ 중로 3-3(천호대로 162길), 소로 1-1(천호대로 168가길) 및 소로 3-29 건축한계선은 지상권 설정(지상권자: 강동구청)함을 입주자 모집 공고문에 안내 필요
※ 지하공공보도시설 설치 관련 구체적인 세부내용은 별도로 서울시 주차계획과, 서울시설공단, 서울교통공사 등과 협의하여 「지하공공보도시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 등에 따라 지하공공보도는 도시계획시설로 결정하고, 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역 사업시행자가 정비사업과 함께 일괄 공사 시행

9. 임대주택 건설 등 계획

– 정비사업에 따른 의무 공공임대주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 감정평가 금액(사업시행계획인가 고시일 기준)을 적용하여 부속토지 매입(서울시)

– 역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

계 획 기 준	• 정비사업(재개발사업)에 따른 의무 공공임대주택 건설 ▸ 「도시 및 주거환경정비법」 제10조 및 「정비사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설비율」 (국토부고시 제2020-528호, 2020. 7. 22.) 제4조 제6항 및 제7항 및 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서울시고시 제2020-401호, 2020. 9. 24.)에 따른 의무 공공임대주택 확보 - 재개발사업의 임대주택 건설비율은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조 제1항 제2호에 따른 상업지역에서는 5%로 함 - 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 함 • 역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택 건설 ▸ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 전체 공공기여량 중 30% 이상은 공공임대주택으로 설치함(전용면적 85㎡ 이하)
산 출 근 거	• 공공임대주택 건설계획: 총 151세대(연면적 27,377.7㎡) ▸ 정비사업에 따른 공공임대주택: 총 15세대(연면적 1,405.9㎡) ▸ 역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택: 총 136세대(연면적 25,971.8㎡) - 전체 공공기여량(5,591.5㎡)의 34.8%에 해당하는 공공임대주택 대지지분 1,947.8㎡ 공급

건립규모(전용면적)	임대주택 건설 계획			비율
	합 계 (세대수)	정비사업에 따른 의무 공공임대주택(새대수)	역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택(세대수)	
합 계	151	15	136	100.0%
40㎡ 이하	15	15	-	9.9%
74㎡ 이하	39	-	39	25.8%
85㎡ 이하	97	-	97	64.3%

※ 추후 동 · 호수 전산추첨을 통해 공급(추첨순서는 임대주택 완료 후 분양주택 시행)

10. 정비사업 시행계획

시 행 방 법	시 행 예정시기	사 업 시 행 예 정 자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과
도시정비형 재개발사업	구역지정 후 4년 이내	조합 또는 토지등소유자 (「도시 및 주거환경정비법」 제25조에 따라 서울주택도시공사와 공동시행 가능)	1,118세대 (준주택 포함)	해당없음

※ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조 제2항 따라 정비사업 시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정 고시가 있은 날부터 4년 이내의 범위에서 정함
※ 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제25조에 따라 공동시행을 진행할 경우, 사업시행 관련 구체적 역할 등에 대해서 사업시행예정자(조합 또는 토지등소유자)와 서울주택도시공사가 협의하도록 함

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호 계획: 해당사항 없음

12. 안전 및 범죄예방 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
건축물 81동	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영	• 「건설산업기본법」, 「건설기술 진흥법」, 「건축법」, 「산업안전 보건법」 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전 보건 관리비 공사비 계산	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 무인택배함 동당 1개소 설치 • 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립	-

13. 생태면적률(관련규정에 따름)

14. 환경보전 및 재난방지 계획

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	• 건설공사 시 폐기물은 관련법규에 따라 처리 • 폐기물의 수거는 강동구의 폐기물 처리계획에 따름	-
재난방지	• 사업시행 시 건축물 내 피난시설(피난계단, 방화구획 등)의 확보 및 화재 시 소방차의 접근이 용이하도록 건축물 신축 유도 • 사업시행 시 관할소방서 등과 협의를 통해 필요 시 소화전 설치 • 소방차 진입(통로) 동선 확보 시 필로티 유효높이 5m 이상 확보 • 우수조 등 수처리 시설의 설치를 통한 물순환 고려	-

나. 기존 수목의 현황 및 활용계획: 해당사항 없음

다. 환경성 검토(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조 제2항 준용)

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비 고
가. 생태면적률	건축유형별 용도지역별 기준 적용	○	•생태면적률은 30.13%로 계획	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등과 식재를 적용	-
나. 생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	○	•대상지 내는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설, 업무시설 등으로 구성되어 있으며, 녹지공간이 조성되지 않은 것으로 조사되었음	•대상지 지상부에 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출 및 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통하여 생태적 연결성 확보	-
다. 지형 · 지질	지형 · 지질 변동 최소화	○	•대체로 평탄하나, 이면부 주거지역~천호대로변으로 일부 구릉지를 형성하고 있음(남측 주거지역의 경우 지반고가 최저 22.0이며, 천호대로 변으로 일부 30.0을 보임) •부지조성 시 지하굴착에 따른 토량발생 •지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	•남북측 지반고는 유지하며, 천호대로 종단경사에 따라 지형에 순응하는 건축계획 수립 •발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용 •지하공간 최소화, 흙막이공법 실시	-
라. 비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	•서울시 도시생태현황도상 비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	•획지 내 조경 녹지 등 조성을 통한 새로운 녹지 공간 확보	-
마. 일조	일조침해 최소화	○	•대상지 남측으로 주거지가 위치하고 있음	•본 대상지 남측으로 주거지역이 입지하고 있으나, 대상지는 일반상업지역으로 변경 예정이며, 건물 높이, 배치계획 등의 조정을 통해 주변 주거지역과의 일조영향 최소화	-
바. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	•바람길에 미치는 영향이 미미함	•바람길을 고려하여 공공보행통로 설치 및 건축물 간 인동간격을 확보	-
사. 대기질 · 미세먼지, 온실가스	대기오염 최소화	○	•현재는 대기오염 물질이 없음	•서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 건축계획 고려	-
	온실가스 저감	○	•유입인구의 증가로 온실가스 증가		
아. 수질	수질등급 유지 및 오염 최소화	○	•현재는 수질오염 시 문제가 없으나 운영 시 오수 발생	•기존 하수관로에 연계 처리 •우수조 등 수처리 시설의 설치를 통한 물순환 고려	-
자. 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	•에너지사용량 증가	•에너지절약형 설계기법 도입(에너지절약설계기준 비주거 65점 이상, 건축물의 에너지효율등급 1등급 이상 획득 예정) •신재생에너지 설비 도입을 검토(신재생 공급 의무비율 주거 8% 이상, 비주거 12% 이상 설치 예정)	-
차. 경관	Skyline 보전	○	•대상지의 서측, 북측 근 · 중 · 원경에 입지하고 있는 다수의 아파트, 오피스텔 등 고층 건축물들이 중첩되어 배경 경관을 형성하고 있으며, 남측으로는 저층주거지가 입지하고 있음	•건축물 신축에 따른 시각적 개방 확보 및 경관조화를 통한 시가지환경의 질 향상 •주변 지역과 조화되는 고층부 경관창출을 위한 스카이라인 조성	-
	가로녹시율 30%	○	•계획구역 내 녹시율은 일부 조경 녹지를 제외하고 대부분 없음	•조경녹지, 공개공지 등 조성하여 적용	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비 고
카. 휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 최대 확보	○	•대상지 주변으로 한강공원, 올림픽공원, 일자산 등이 위치하고 있음	•대상지 내 조경공간, 공개공지 조성을 통해 휴식 및 여가공간 확보 •공공기여시설(수영장, 빙상장)등 내부 휴식 및 여가공간 확보	-
타. 보행친화 공간	보행자 전용도로 계획 수립	○	•북측으로는 천호대로(폭원 50m, 왕복 10차로)가 접하고 있으며, 서측으로는 올림픽대로(폭원 50m, 왕복 8차로)가 10분 거리에 위치함	•부지 내 여유공간을 활용한 차량 및 보행동선 확보할 계획임 •공개공지를 통한 보행통로 확보 및 내부열린공간을 통해 강동역 직접 진출입	-
	자전거 전용도로 계획 수립	x	•대지면적이 작아, 자전거도로 확보에 한계가 있음	-	-
	자전거보관소	○	-	•공동주택 단지 내 자전거보관소 설치	-
파. 소음 및 진동	소음환경 기준 이하	○	•공사 중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A) 이상 발생 예상 •도로에 의한 교통소음 영향	•환경기준 이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치 후 공사시행 •차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-
하. 친환경자원 순환	폐기물 발생량 최소화	○	•공사 시 건설폐재 및 폐유 등 발생	•건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용하고, 폐유는 별도시설에 보관 후 전량 위탁처리	-

15. 세입자 주거대책

- 사업시행자는 관계 법령(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조, 제55조)에 따라 정비구역에 거주하는 적격 주거용 건축물 세입자 등에 대해 주거이전비, 이사비 등 지원
- 또한 「도시 및 주거환경정비법」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등에 따라 사업시행계획서에 반영 예정
- 세입자에게 제공할 수 있는 공공임대주택을 서울주택도시공사와 적극 협의하여 지원 예정 (151세대 임대주택 및 타 구역 재개발임대주택 활용)

2 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역 결정조서: 변경없음

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	천호지구 지구단위계획구역	서울시 강동구 천호동, 길동, 둔촌동, 성내동 일원	656,383.6	-	656,383.6	2020.12.31. (서울시고시 제592호)

2. C3특별계획구역에 관한 결정조서

가. 특별계획구역 결정조서: 변경없음

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
기 정	C3 특별계획구역	강동구 성내동 19번지 일원	28,742.7	-	28,742.7	2020.06.25. (서울시고시 제254호)	획지분할가능선에 따라 통합 개발

※ C3특별계획구역 일부(획지 ①)에 대해 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역으로 지정함

-이하여백-

나. C3특별계획구역 계획지침

■ 기정

구 분		계 획 지 침	비 고
위 치		• 성내동 19번지 일원	
면 적		• 28,742.7㎡	
용도지역		• 제3종일반주거지역, 근린상업지역 → 준주거지역(세부개발계획 수립 시)	
기반시설		• 순부담률 15% 이상 기부채납(도로, 공공시설 등) - 용도지역 상향(제3종일반주거지역 → 준주거지역)지역에 한함 • 도로 - 획지 간 12m, 이면부 10m 도로 조성 • 공공임대주택(공공주택과와 협의를 통해 결정) • 공공시설(천호대로변 및 강동역 연접지에 설치) - 공공시설 기부채납 시 세부개발계획 수립 전 구 및 시 관련부서와의 사전 협의를 통해 시설 결정 - 획지분할가능선에 따른 부분개발 시 건축물 내 공공시설 가능 - 예시용도: 공공임대상가, 공공임대오피스, 창업지원센터, 가족지원센터 등	
가구 및 획지		• 1개 획지(획지분할가능선에 따라 3개 획지로 분할 가능)	
용도	권장용도	• 권장용도 (G) ※ 전체 연면적(주차장 제외)의 30% 이상(지상층 20% 이상) 설치 시 인정	
	불허용도	• 불허용도 (1)	
밀도	건폐율	• 60% 이하	
	용적률	• 제3종일반주거지역 → 준주거지역 - 기준 250% / 허용 350% / 상한 400% • 근린상업지역 → 준주거지역 - 기준 400% / 허용 400% / 상한 법적용적률의 2배 이하 ※ 면적 대비 가중평균 용적률 적용	
	높 이	• 최고높이 120m 이하	
기타	건축한계선	• 천호대로변 5m. 이면도로변 2~3m, 우측연접부 3m	
	대지 내 공지	• 공공보행통로와 연계하여 천호대로변 공개공지 1개소 위치 지정 • 지하철과 연계된 침상형 공지 설치 - 지하철 환기구, 출입구 등 지하철 관련시설 사업부지와 연계	
	공공보행통로	• 획지 내 6m 공공보행통로 설치	
	기 타	• 비주거시설은 천호대로변 및 구역 내 도로에 면하게 설치 • 비주거시설 상층부 옥상녹화 및 휴게공간으로 조성 권장	

※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 준주거지역으로 일원화

※ 인센티브 용적률은 역세권 인센티브 완화기준 적용

■ 변경

구 분		계 획 지 침	비 고
위치		• 성내동 19번지 일원	
면적		• 28,742.7㎡	
용도지역	획지①	• 제3종일반주거지역, 근린상업지역 → 일반상업지역(역세권 활성화사업 추진 시)	신설
	획지②	• 제3종일반주거지역, 근린상업지역 → 준주거지역(세부개발계획 수립 시)	
기반시설	획지①	• 순부담률 27.7% 이상 기부채납(도로, 공공시설 등) - 국공유지를 제외한 도시정비형 재개발 정비구역에 한함 • 도로: 소로 1-1(폭원 9m~12m), 중로 3-3(폭원 12m~15m), 소로 3-29(폭원 7m~8m, 신설) ※ 도로 무상귀속 면적: 3,357.2㎡ • 공공기여 계획 ‣ 공공시설(체육시설, 문화시설, 사회복지시설) 기부채납(대지지분 포함, 강동구에 기부채납) 면적 - 체육시설: 1,292.3㎡(대지지분 577.8㎡+환산부지면적 714.5㎡) - 문화시설: 766.5㎡(대지지분 326.9㎡+환산부지면적 439.6㎡) - 사회복지시설: 62.7㎡(대지지분 28.2㎡+환산부지면적 34.5㎡) ‣ 공공임대주택 기부채납 면적: 대지지분 1,947.8㎡(건물: 표준건축비 매입) ※ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 전체 공공기여량 중 30% 이상은 공공임대주택으로 설치함(전용면적 85㎡ 이하)	신설
	획지②	• 순부담률 15% 이상 기부채납(도로, 공공시설 등) - 용도지역 상향(제3종일반주거지역 → 준주거지역)지역에 한함 • 도로 - 획지 간 12m, 이면부 10m 도로 조성 • 공공임대주택(공공주택과와 협의를 통해 결정) • 공공시설(천호대로변 및 강동역 연접지에 설치) - 공공시설 기부채납 시 세부개발계획 수립 전 구 및 시 관련부서와 사전협의를 통해 시설 결정 - 획지분할가능선에 따른 부분개발 시 건축물 내 공공시설 가능 - 예시용도: 공공임대상가, 공공임대오피스, 창업지원센터, 가족지원센터 등	
가구 및 획지	획지①	• 21,461.0㎡ (강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역)	변경
	획지②	• 7,281.7㎡	
용 도	획지①	• 주용도 - 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 - 「건축법 시행령」 별표1 제3호, 제4호 근린생활시설 - 「건축법 시행령」 별표1 제7호 판매시설 ※ 「유통산업발전법」 제2조 제3호에 따른 대규모 점포와 성내전통시장 내 주요 업종인 식료품소매업의 입점제한 - 「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설 - 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제96조~제101조 문화시설 및 체육시설, 제107조~109조 사회복지시설	신설
	획지②	• 권장용도 (G) ※ 전체 연면적(주차장 제외)의 30% 이상(지상층 20% 이상) 설치 시 인정 불허용도 (1)	

구 분			계 획 지 침	비 고
밀도	건폐율	• 60% 이하		
	용적률	획지①	• 제3종일반주거지역, 근린상업지역 → 일반상업지역(도로 제외) - 기준(허용) 356.6% / 상한 800% ※ 역세권 활성화사업에 따른 공공기여시설 기부채납	신설
		획지②	• 제3종일반주거지역 → 준주거지역 - 기준 250% / 허용 350% / 상한 400% • 근린상업지역 → 준주거지역 - 기준 400% / 허용 400% / 상한 법적용적률의 2배 이하 ※ 면적 대비 가중평균 용적률 적용	
	높 이	획지①	• 최고높이 150m 이하	변경
		획지②	• 최고높이 120m 이하	
기타	건축 한계선	획지①	• 기정: 천호대로 5m(변경 없음)	변경
			• 신설: 천호대로 162길(중로 3-3) 4~7m, 천호대로 168가길(소로 1-1) 3m, 소로 3-29 3m	
		획지②	• 천호대로변 5m. 이면도로변 2~3m, 우측연접부 3m	
	대지 내 공지	획지①	• 공개공지 설치: 일반인에게 상시 개방 - 지정된 위치를 준수하여 「건축법」 등 관련 규정에 적합하게 설치	신설
		획지②	• 지하철과 연계된 침상형 공지 설치 - 지하철 환기구, 출입구 등 지하철 관련시설 사업부지와 연계	
	기 타	획지①	• 비주거시설은 천호대로변 및 구역 내 도로에 면하게 설치 • 역세권 활성화사업의 취지를 고려하여 공동주택 연면적은 전체 주거(공동주택 및 준주택 포함) 연면적의 30% 미만으로 함 • 획지① 내 공공보행통로 개방형(폭원 8m 이상) 및 필로티구조(폭원 8m 이상, 유효높이 6m 이상, 고층부 전이구조 기둥 설치 가능)로 지정하고 일반인에게 상시 개방되어 보행자만 통행할 수 있도록 조성 • 최상층 개방공간(카페 등 근린생활시설) 설치 조성(1개소 이상, 연면적 250㎡ 이상)하여 일반인에게 상시 개방 • 지하철5호선 강동역~천호대로 지하공영주차장과 대상지를 연결할 지하공공보도시설 설치(구역 외) • 「유통산업발전법」 제2조 제3호에 따른 대규모 점포와 성내전통시장 내 주요 업종인 식료품소매업의 입점제한함을 판매 및 근생시설 모집 공고문에 안내 필요 • 택배차량 출입을 위한 지하주차장 차로 높이는 2.7m 이상 확보 • 사업시행자가 본 사업 착공 전 대상지 주변 도로에 설치된 한전선, 통신선 등에 대하여 현황조사를 실시하고, 관련 기관(부서)과 협의를 거쳐 해당 시설의 지중화 시행	신설
		획지②	• 비주거시설은 천호대로변 및 구역 내 도로에 면하게 설치 • 비주거시설 상층부 옥상녹화 및 휴게공간으로 조성 권장	

※ 특별계획구역(획지②) 세부개발계획 수립 시 준주거지역으로 일원화하고, 인센티브 용적률은 역세권 인센티브 완화기준 적용

※ C3특별계획구역 획지①에 대해 역세권 활성화사업 추진 시, 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 별도의 용적률 완화항목을 적용하며, 중로 3-3(천호대로 162길), 소로 1-1(천호대로 168가길) 및 소로 3-29 건축한계선은 지상권 설정(지상권자: 강동구청)함을 입주자 모집 공고문에 안내하고, 「유통산업발전법」 제2조 제3호에 따른 대규모 점포와 성내전통시장 내 주요 업종인 식료품소매업의 입점제한함을 판매 및 근생시설 모집 공고문에 안내 필요

※ 지하공공보도시설 설치 관련 구체적인 세부내용은 별도로 서울시 주차계획과, 서울시설공단, 서울교통공사 등과 협의하여 「지하공공보도시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 등에 따라 지하공공보도는 도시계획시설로 결정하고, 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역 사업시행자가 정비사업과 함께 일괄 공사 시행

※ 상기 변경내용을 제외한 천호지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역에 관한 변경 없음

다. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역 결정(변경)조서

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
합 계		21,461.0	-	21,461.0	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	15,656.0	감) 12,590.8	3,065.2	14.3	
상업지역	근린상업지역	5,805.0	감) 5,513.0	292.0	1.3	
	일반상업지역	-	증) 18,103.8	18,103.8	84.4	

2) 용도지구 결정조서: 해당사항 없음

라. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 도로 결정(변경 및 신설)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	5	50	주간선	7,200 (1,619)	천호대교	상일동 시계	일반도로	-	1971.04.07. (건설부고시 제198호)	천호대로
기정	소로	1	1	10	집산도로	447	성내동 194	성내동 19-9	일반도로	-	1969.01.18. (서울시고시 제3호)	미집행구간 실효고시 (강동구고시 제115호, 2020.07.02.)
변경	소로	1	1	9 ~ 12	집산도로	447 (211)	성내동 194	성내동 19-9	일반도로	-	1969.01.18. (서울시고시 제3호)	-
기정	소로	2	10	8	집산도로	100	성내동 19-9	광로 2-5 (성내동 19-1)	일반도로	-	1992.10.24. (서울시고시 제1992-335호)	재정비촉진지구 결정(변경) [서울시고시 제2020-124호, 2020.03.26.]
변경	중로	3	3	12 ~ 15	집산도로	100 (100)	성내동 19-9	광로 2-5 (성내동 19-1)	일반도로	-	1992.10.24. (서울시고시 제1992-335호)	-
신설	소로	3	29	7 ~ 8	국지도로	85 (85)	성내동 202-18	성내동 162-4	일반도로	-	-	-

※ 광로 2-5(천호대로)의 ( )는 천호지구 지구단위계획구역 내 연장이며, 그 이외 ( )는 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역 내 연장임

※ 중로 3-3(천호대로 162길), 소로 1-1(천호대로 168가길) 및 소로 3-29 건축한계선은 지상권 설정(지상권자: 강동구청)함을 입주자 모집 공고문에 안내 필요

2) 체육 및 문화시설(입체적 도시계획시설) 결정(신설)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			비 고	
				기정	변 경	변 경 후		
신설	①	체육 시설	성내동 19-1 일원	-	증)지하2층 6,255.0 증)지하3층 1,449.3	지하2층 6,255.0 지하3층 1,449.3	관리청: 강동구 (시설연면적: 12,439.3㎡)	수영장, 빙상장 등
신설	②	문화 시설		-	증)지상2층 1,355.0 증)지상1층 545.0 증)지하1층 1,640.0 증)지하3층 819.1	지상2층 1,355.0 지상1층 545.0 지하1층 1,640.0 지하3층 819.1		글로벌체험센터, 생활문화센터, 만화라키비움 등
신설	③	사회복지시설		-	증)지하1층 305.0 증)지하3층 70.9	지하1층 305.0 지하3층 70.9		우리동네 키움센터

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 체육시설·문화시설의 연면적은 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적이고, 지하3층은 체육시설·문화시설의 지하주차장 등 면적임(향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음)
※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 강동구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공 시 강동구에 기부채납(대지지분 포함)

마. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	가구	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지번호	위 치	면 적(㎡)	
기정	-	28,742.7	-	성내동 19 일원	28,742.7	C3특별계획구역
변경	-	21,461.0	획지①	성내동 19-1 일원	21,461.0	강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역
		7,281.7	획지②	성내동 179 일원	7,281.7	-

2) 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

■ 건축물 용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도	비 고
주용도	-	• 「건축법」 시행령 별표1 제2호 공동주택 • 「건축법」 시행령 별표1 제3호, 제4호 근린생활시설 • 「건축법」 시행령 별표1 제14호 업무시설 • 「건축법」 시행령 별표1 제7호 판매시설 • 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제96조~제101조 문화시설 및 체육시설, 제107조~109조 사회복지시설	강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역

※ 역세권 활성화사업의 취지를 고려하여 공동주택 연면적은 전체 주거(주택 및 오피스텔) 연면적의 30% 미만으로 함
※ 「유통산업발전법」 제2조 제3호에 따른 대규모 점포와 성내전통시장 내 주요 업종인 식료품소매업의 입점제한함을 판매 및 근생시설 모집 공고문에 안내 필요

■ 건폐율 계획

구 분	건폐율	비 고
공동주택 등	60% 이하	-

■ 용적률 계획

구 분	용적률			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
공동주택 등	356.6% 이하	-	800% 이하	-

■ 용적률 완화사항: 역세권 활성화사업에 따른 공공기여시설 기부채납으로 용적률 완화
- 기준(허용)용적률 356.6% 이하 → 상한용적률 800.0% 이하

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 등 기부채납	소형주택 건설	
공동주택 등	28.5%	-	도로, 공공임대주택, 공공시설(대지지분+건축물)

■ 높이 계획

구 분	높 이	비 고
공동주택 등	150m 이하	-

■ 건축선에 관한 계획

구 분	적용도로	계획내용	비 고
건축한계선	천호대로	5m	세부사항 결정도 참고
	천호대로 162길	4m~7m	
	천호대로 168가길	3m	
	소로 3-29	3m	

※ 중로 3-3(천호대로 162길), 소로 1-1(천호대로 168가길) 및 소로 3-29 건축한계선은 지상권 설정(지상권자: 강동구청)함을 입주자 모집 공고문에 안내 필요

바. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용지역	계획내용	비 고
공개공지	-	• 공개공지: 일반인에게 상시 개방 - 지정된 위치를 준수하여 「건축법」 등 관련 규정에 적합하게 설치	세부 사항 결정도 참고
전면공지	천호대로	• 5m(보도형 열린공간)	
	천호대로 162길	• 4~7m(보도)	
	천호대로 168가길	• 3m(보도)	
	소로 3-29	• 3m(보도)	

※ 중로 3-3(천호대로 162길), 소로 1-1(천호대로 168가길) 및 소로 3-29 전면공지는 지상권 설정(지상권자: 강동구청)함을 입주자 모집 공고문에 안내 필요

2) 대지 내 통로에 관한 결정조서

구 분	적용지역	계획내용	비 고
공공보행통로	-	• 개방형 구조: 폭원 8m 이상 • 필로티 구조: 폭원 8m 이상, 유효높이 6m 이상 (고층부 전이구조 기둥 설치 가능)	세부사항 결정도 참고

※ 대상지 내 공공보행통로는 일반인에게 상시 개방되어 보행자만 통행할 수 있도록 조성

3) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용지역	계획내용	비 고
차량출입 불허구간	-	• 대상지 진출입구 일부구간을 제외한 구간은 차량통행 금지	세부사항 결정도 참고

4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

• 주택의 규모별 비율

– 정비사업에 따른 의무 공공임대주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 감정평가 금액(사업시행계획인가 고시일 기준)을 적용하여 부속토지 매입(서울시)

– 역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

건립규모 (전용면적)	전체세대수 (준주택 포함)	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수	공공임대주택 비율(%)		비 고
				전체세대수 대비	전체비율	
합 계	1,118	100.0	151	13.5	100.0	
40㎡ 이하	78	7.0	15	1.3	9.9	정비사업에 따른 의무 공공임대주택
74㎡ 이하	424	37.9	39	3.5	25.8	역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택
85㎡ 이하	616	55.1	97	8.7	64.3	

※ 추후 동·호수 전산추첨을 통해 공급(추첨순서는 임대주택 완료 후 분양주택 시행)

5) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비 고
가. 생태면적률	건축유형별 용도지역별 기준 적용	○	•생태면적률은 30.13%로 계획	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등과 식재를 적용	-
나. 생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	○	•대상지 내는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설, 업무시설 등으로 구성되어 있으며, 녹지공간이 조성되지 않은 것으로 조사되었음	•대상지 지상부에 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출 및 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통하여 생태적 연결성 확보	-
다. 지형 · 지질	지형 · 지질 변동 최소화	○	•대체로 평탄하나, 이면부 주거지역~천호대로변으로 일부 구릉지를 형성하고 있음(남측 주거지역의 경우 지반고가 최저 22.0이며, 천호대로 변으로 일부 30.0을 보임) •부지조성 시 지하굴착에 따른 토량발생 •지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	•남북측 지반고는 유지하며, 천호대로 종단경사에 따라 지형에 순응하는 건축계획 수립 •발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용 •지하공간 최소화, 흙막이공법 실시	-
라. 비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	•서울시 도시생태현황도상 비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	•획지 내 조경 녹지 등 조성을 통한 새로운 녹지 공간 확보	-
마. 일조	일조침해 최소화	○	•대상지 남측으로 주거지가 위치하고 있음	•본 대상지 남측으로 주거지역이 입지하고 있으나, 대상지는 일반상업지역으로 변경 예정이며, 건물 높이, 배치계획 등의 조정을 통해 주변 주거지역과의 일조영향 최소화	-
바. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	•바람길에 미치는 영향이 미미함	•바람길을 고려하여 공공보행통로 설치 및 건축물 간 인동간격을 확보	-
사. 대기질 · 미세먼지, 온실가스	대기오염 최소화	○	•현재는 대기오염 물질이 없음	•서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 건축계획 고려	-
	온실가스 저감	○	•유입인구의 증가로 온실가스 증가		
아. 수질	수질등급 유지 및 오염 최소화	○	•현재는 수질오염 시 문제가 없으나 운영 시 오수 발생	•기존 하수관로에 연계 처리 •우수조 등 수처리 시설의 설치를 통한 물순환 고려	-
자. 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	•에너지사용량 증가	•에너지절약형 설계기법 도입(에너지절약설계기준 비주거 65점 이상, 건축물의 에너지효율등급 1등급 이상 획득 예정) •신재생에너지 설비 도입을 검토(신재생 공급 의무비율 주거 8% 이상, 비주거 12% 이상 설치 예정)	-
차. 경관	Skyline 보전	○	•대상지의 서측, 북측 근 · 중 · 원경에 입지하고 있는 다수의 아파트, 오피스텔 등 고층 건축물들이 중첩되어 배경 경관을 형성하고 있으며, 남측으로는 저층주거지가 입지하고 있음	•건축물 신축에 따른 시각적 개방 확보 및 경관조화를 통한 시가지환경의 질 향상 •주변 지역과 조화되는 고층부 경관창출을 위한 스카이라인 조성	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비 고
	가로녹시율 30%	○	•계획구역 내 녹시율은 일부 조경 녹지를 제외하고 대부분 없음	•조경녹지, 공개공지 등 조성하여 적용	-
카. 휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 최대 확보	○	•대상지 주변으로 한강공원, 올림픽공원, 일자산 등이 위치하고 있음	•대상지 내 조경공간, 공개공지 조성을 통해 휴식 및 여가공간 확보 •공공기여시설(수영장, 빙상장)등 내부 휴식 및 여가공간 확보	-
타. 보행친화 공간	보행자 전용도로 계획 수립	○	•북측으로는 천호대로(폭원 50m, 왕복 10차로)가 접하고 있으며, 서측으로는 올림픽대로(폭원 50m, 왕복 8차로)가 10분 거리에 위치함	•부지 내 여유공간을 활용한 차량 및 보행동선 확보할 계획임 •공개공지를 통한 보행통로 확보 및 내부열린공간을 통해 강동역 직접 진출입	-
	자전거 전용도로 계획 수립	X	•대지면적이 작아, 자전거도로 확보에 한계가 있음	-	-
	자전거보관소	○	-	•공동주택 단지 내 자전거보관소 설치	-
파. 소음 및 진동	소음환경 기준 이하	○	•공사 중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A) 이상 발생 예상 •도로에 의한 교통소음 영향	•환경기준 이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치 후 공사시행 •차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-
하. 친환경 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	•공사 시 건설폐재 및 폐유 등 발생	•건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용하고, 폐유는 별도시설에 보관 후 전량 위탁처리	-

6) 기타사항에 관한 결정조서

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용	비 고
최상층 개방공간	성내동 19-1 건물 내	• 근린생활시설(카페 등) 설치조성(1개소 이상, 연면적 250㎡ 이상)	일반인에게 상시 개방
지하공공 보도시설 (지하보행로)	천호대로 지하공영주차장 ~ 성내동 19-1 지하2층	• 강동역~천호대로 지하공영주차장 지하1층과 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역 내 건축물 지하2층을 연결하기 위한 지하보행로 신설	구역 외
지하 주차장	성내동 19-1 건물 내	• 택배차량 출입을 위한 지하주차장 차로 높이는 2.7m 이상 확보	-
한전선, 통신선 등의 지중화	성내동 19-1 건물 인근 도로 (천호대로 일대, 중로 3-3, 소로 1-1 일대, 소로 3-29)	• 사업시행자가 본 사업 착공 전 대상지 주변 도로에 설치된 한전선, 통신선 등에 대하여 현황조사를 실시하고, 관련기관(부서)과 협의를 거쳐 해당 시설의 지중화 시행	-

※ 지하공공보도시설 설치 관련 구체적인 세부내용은 별도로 서울시 주차계획과, 서울시설공단, 서울교통공사 등과 협의하여 「지하공공보도시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 등에 따라 지하공공보도는 도시계획시설로 결정하고, 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역 사업시행자가 정비사업과 함께 일괄 공사 시행

사. 지구단위계획 운영 관련 사항

구 분	주 요 사 항	비 고
기존 건축물 적용 사항 및 지구단위계획의 경미한 변경	• 기존 건축물의 증축·개축·재축·대수선·이전·용도변경 및 리모델링의 경우 본 지구단위계획 및 시행지침에 따른다. • 지구단위계획의 경미한 사항의 변경은 본 지구단위계획 및 시행지침에 따른다.	-
생태면적률	• "생태면적률" 이란 공간계획 대상 면적(건축 대지면적) 중에서 자연의 순환기능을 가진 토양면적의 비율을 말한다. • 본 지구단위계획구역 내에서 건축물 신축 시 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」, 「서울특별시 생태면적률 운영지침」에 따라 생태면적률을 확보하여야 한다.	-
건축한계선	• "건축한계선" 이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안 되는 선을 말한다. - 광로 2-5(천호대로) 5m - 중로 3-3(천호대로 162길) 4~7m, 소로 1-1(천호대로 168가길) 3m, ,소로 3-29 3m	-
전면공지 (보도형 열린공간) 전면공지 (보도형)	• "전면공지" 라 함은 건축한계선, 건축지정선, 벽면한계선, 벽면지정선 등의 지정에 의해 대지 안에 확보되는 공지로서 쌈지형 공지 또는 공개공지, 보차혼용통로, 공공보행통로 등 다른 유형으로 지정되지 아니한 대지 안의 공지를 말한다. • 건축한계선으로 인해 조성되는 공지로 연접도로와 연계하여 보도 등으로 조성 - 광로 2-5(천호대로) 5m(보도형 열린공간) - 중로 3-3(천호대로 162길) 4~7m(보도), 소로 1-1(천호대로 168가길) 3m(보도), 소로 3-29 3m(보도) ※ 전면공지의 조성은 본 지구단위계획 및 시행지침에 따른다.	-
공개공지	• "공개공지" 라 함은 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 사유대지 안에 시민의 보행·휴식, 녹지공간의 연속적 조성 등을 위해 일반대중에게 상시 개방되는 대지 안의 공지로서 「건축법」 제43조 규정 및 같은 법 시행령 제27조의2, 「서울특별시 건축조례」 제26조 규정에서 정의하는 공지를 말한다. - 천호대로변과 소로 3-29 가각부에 설치	-
공공보행 통로	• "공공보행통로" 라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 대지 내에 조성한 통로를 말한다. • 공공보행통로는 지상부가 오픈된 개방형 구조(폭원 8m 이상) 또는 필로티 구조(폭원 8m 이상, 높이 6m 이상, 고층부 전이구조 기둥 설치 가능)로 설치해야 한다. ※ 공공보행통로의 조성은 본 지구단위계획 및 시행지침에 따른다.	-
차량출입 불허구간	• "차량출입불허구간" 이라 함은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다. • 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 허용되지 아니한다.	-

Ⅲ. 2022년 제9차 서울특별시 도시계획위원회(2022. 8. 17.) 심의결과: 수정가결

<table>
<tr><th>구분</th><th>주요의견</th><th>조치계획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="4">수정사항</td><td>• 사업시행예정자: 서울주택도시공사 공동시행 전제
※ 향후 사업시행자 선정 시 구체적인 역할 등에 대해 서울주택도시공사와 협의를 거쳐 결정할 것</td><td>• 〈정비사업 시행계획〉
<table>
<tr><th>시행방법</th><th>시행예정시기</th><th>사업시행예정자</th><th>정비사업 시행으로 증가예상 세대수</th><th>홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과</th></tr>
<tr><td>도시정비형 재개발사업</td><td>구역지정 후 4년 이내</td><td>조합 또는 토지등소유자 (「도시 및 주거환경정비법」 제25조에 따라 서울주택도시공사(SH)와 공동시행 가능)</td><td>1,118세대 (준주택 포함)</td><td>해당 없음</td></tr>
</table>
• 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제25조에 따라 공동시행을 진행할 경우, 사업시행 관련 구체적 역할 등에 대해서 사업시행예정자(조합 또는 토지등소유자)와 서울주택도시공사가 협의하도록 하겠음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>• 공공기여계획: 5,591.5㎡ (28.5%)
<table>
<tr><td>토 지</td><td>도로 3,357.2㎡, 체육시설 577.8㎡, 문화시설 326.9㎡, 공공임대주택 1,947.8㎡, 사회복지시설 28.2㎡</td></tr>
<tr><td>건축물</td><td>체육시설 714.5㎡, 문화시설 439.6㎡, 사회복지시설 34.5㎡</td></tr>
</table></td><td>• 수정가결 요청사항에 기 반영된 사항임</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>• 재개발정비사업 의무 임대주택(15세대, 1,405.92㎡)은 별도 확보(역세권 활성화사업에 따라 확보하는 공공임대주택에 미포함하여 공공기여 산정 시 제외)</td><td>• 수정가결 요청사항에 기 반영된 사항임</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>• 공개공지계획: 실내 공개공지는 법정 의무면적 산정 시 제외하고, 해당 면적 (150㎡)은 일반 공개공지 형태로 수정</td><td>• 실내 공개공지는 법정 의무 면적 산정 시 제외하고, 일반 공개공지 형태로 법정 면적(1,810.38㎡)을 모두 확보하겠음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>• 사회복지시설(우리동네키움센터) 추가 확보</td><td>• 수정가결 요청사항에 기 반영된 사항임</td><td>반영</td></tr>
</table>

구분	주요의견	조치계획	비고
조건 사항	1. 향후 건축위원회 심의 시 다음 사항의 적정성을 검토할 것 1-1. 건축물 장변길이가 상당한 바, 보행동선계획은 남북방향 동선계획 추가, 주요 대중교통과의 연계 등이 가능하도록 조정할 것	• 주요 대중교통과 연계가 가능하도록 남북방향 동선계획을 추가로 확보하겠음	반영
	1-2. '글로벌 체험센터(지상2층, 1,335㎡)'를 비롯한 문화·체육시설은 강동구청에서 세부적인 용도 및 운영계획 등에 대해 명확하게 제시하고, 건축위원회 심의 시 적정성을 검토할 것	• 향후 건축위원회 심의 시 해당 사항을 제시하고 적정성을 검토하도록 하겠음	추후 반영
	2. 향후 교통영향평가 심의 시 대상지 서측 도로(기정 8m → 변경안 12~15m)의 확폭 필요성 및 횡단구성계획 적정성을 검토할 것	• 대상지 서측 도로의 경우 교통량 및 동선 등을 고려 왕복 4~5차로로 계획하여 본 사업시행에 따른 교통영향을 최소화하였음. • 도로폭 및 횡단구성 계획의 경우, 향후 교통영향평가 심의를 반영하여 계획하겠음[서측도로 전 구간 5차로(15m 확폭) 검토 등 포함]	추후 반영

Ⅳ. 기타 관련사항은 「강동역 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발) 정비구역 지정 및 정비계획 결정[천호지구 지구단위계획구역 내 C3특별계획구역 세부개발계획 결정] 도서」에 따름

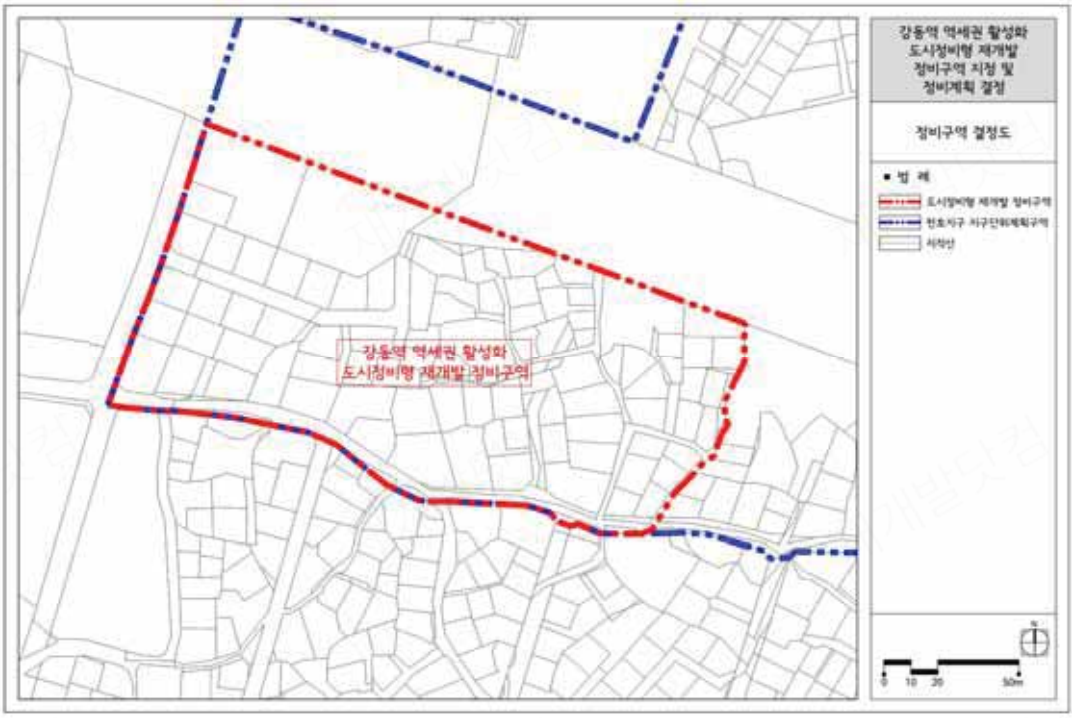
Ⅴ. 관련도면 및 기타 자세한 내용은 「강동역 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발) 정비구역 지정 및 정비계획 결정[천호지구 지구단위계획구역 내 C3특별계획구역 세부개발계획 결정] 도서」 참조: 비치한 도서와 같음

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

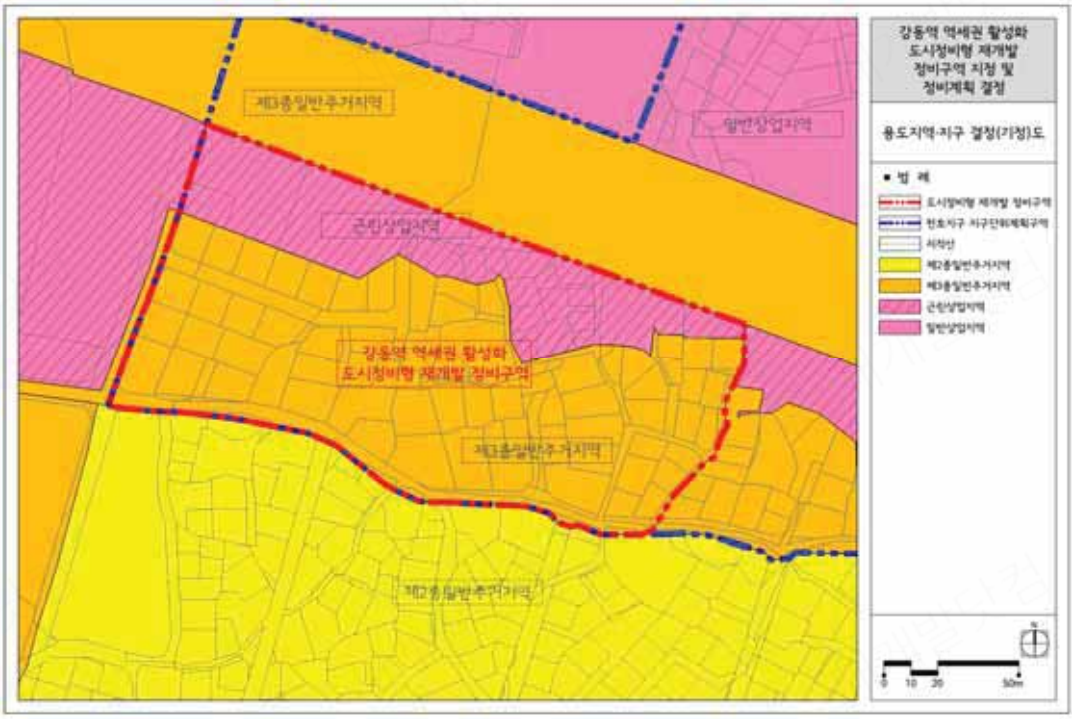
Ⅵ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시계획과(☎02-2133-2598) 및 강동구 도시계획과(☎02-3425-8805)에 관련도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(https://urban.seoul.go.kr) 및 토지이음(https://www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

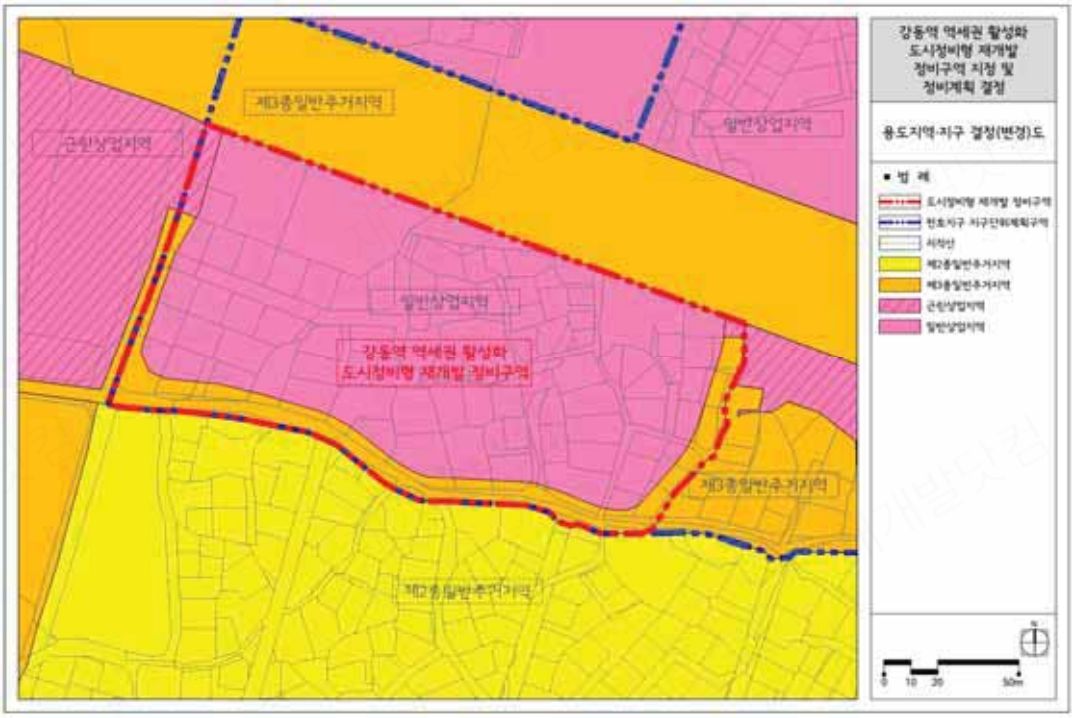
[정비구역 결정도]



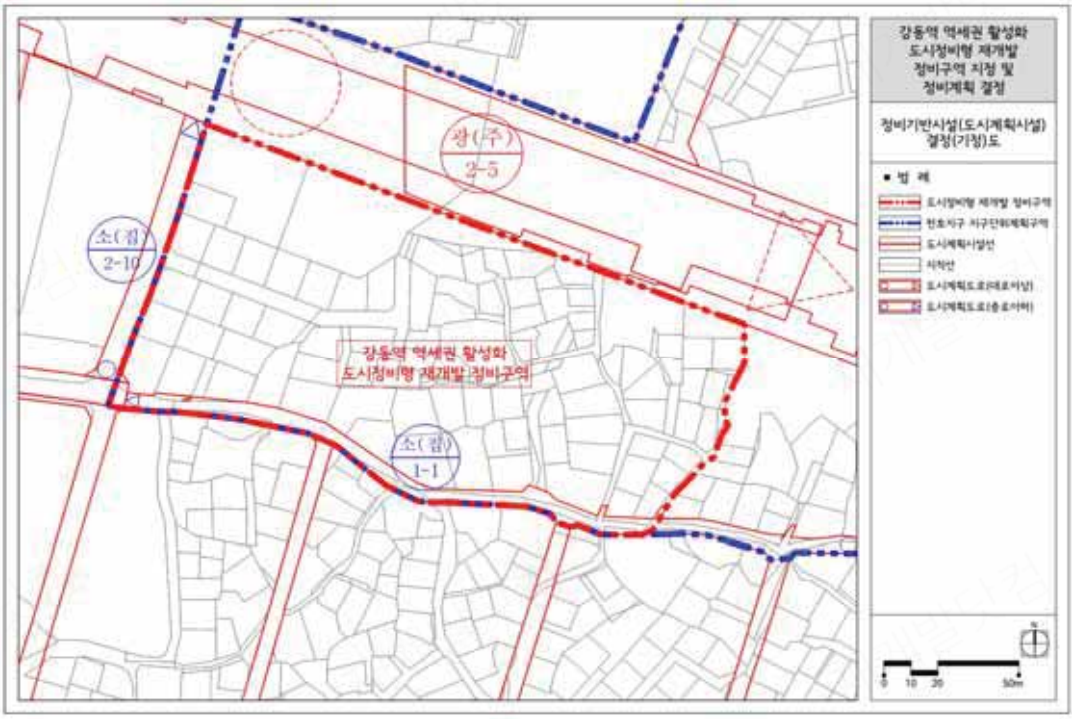
[용도지역 결정(기정)도]



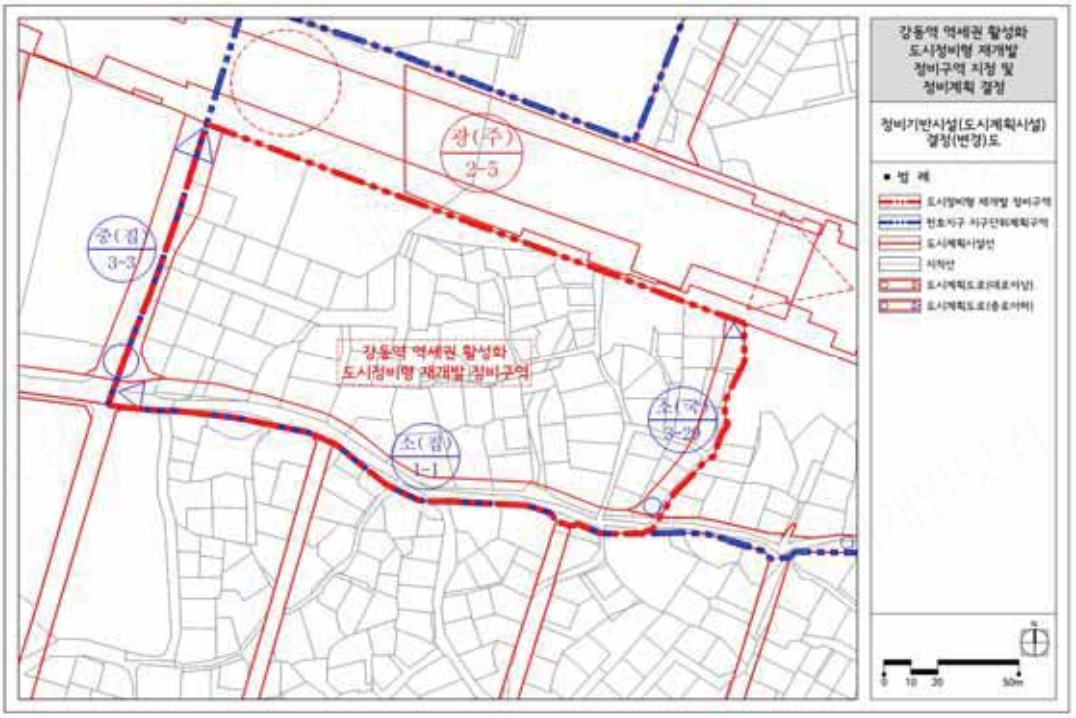
[용도지역 결정(변경)도]



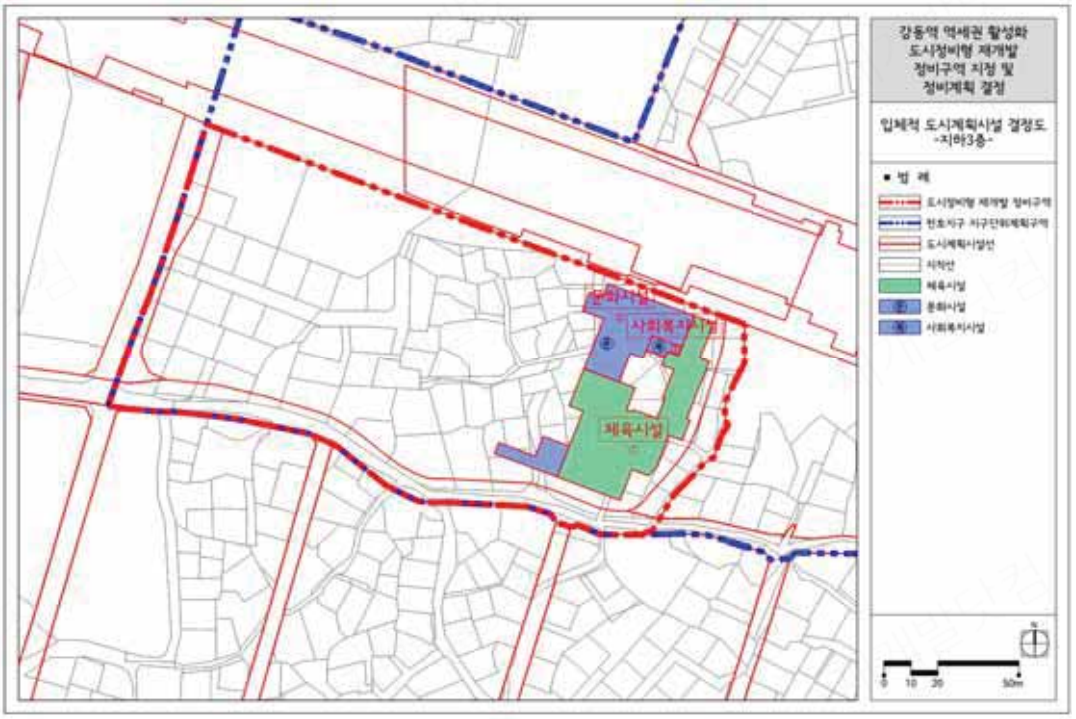
[정비기반시설(도시계획시설) 결정(기정)도]



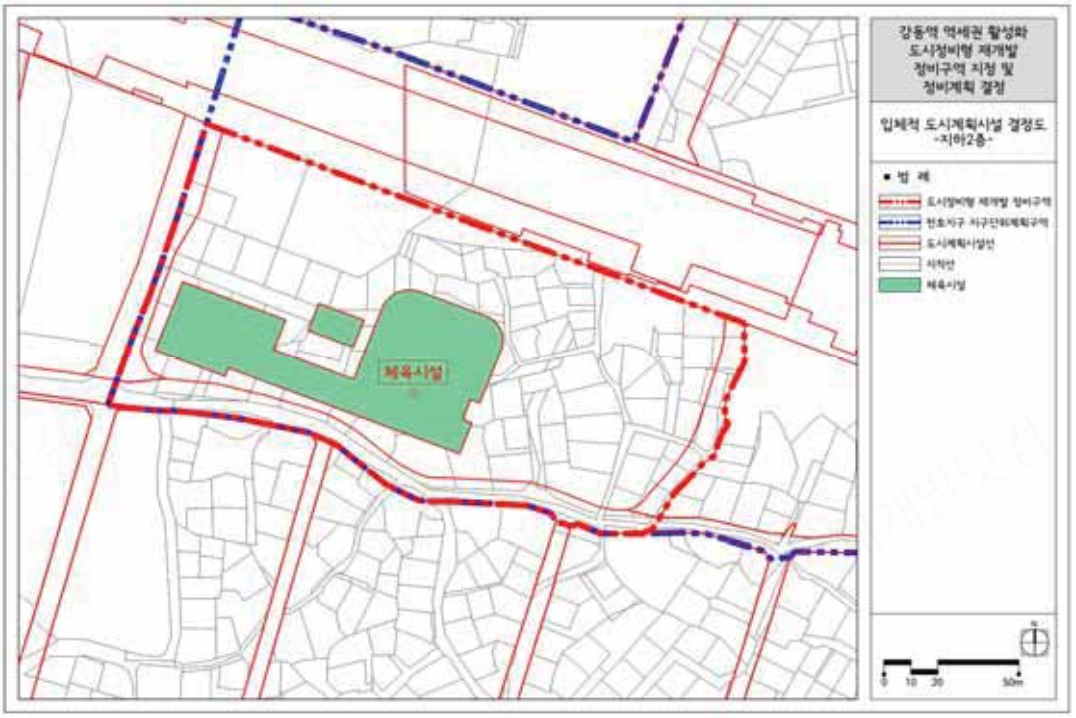
[정비기반시설(도시계획시설) 결정(변경)도]



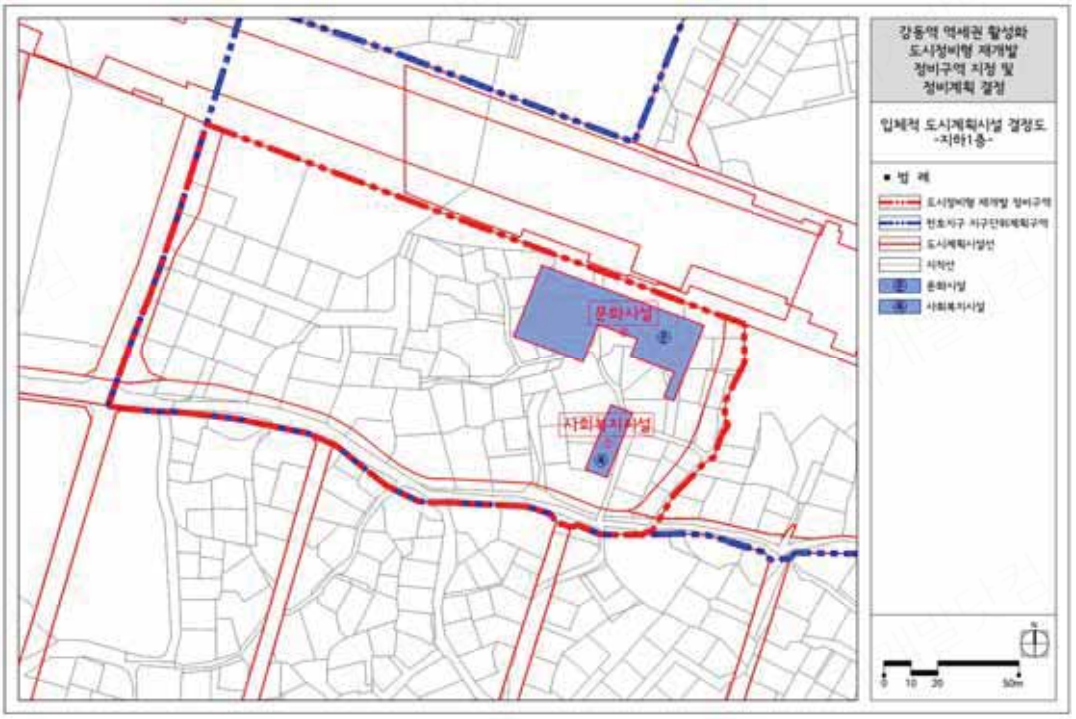
[입체적 도시계획시설 결정도(지하3층)]



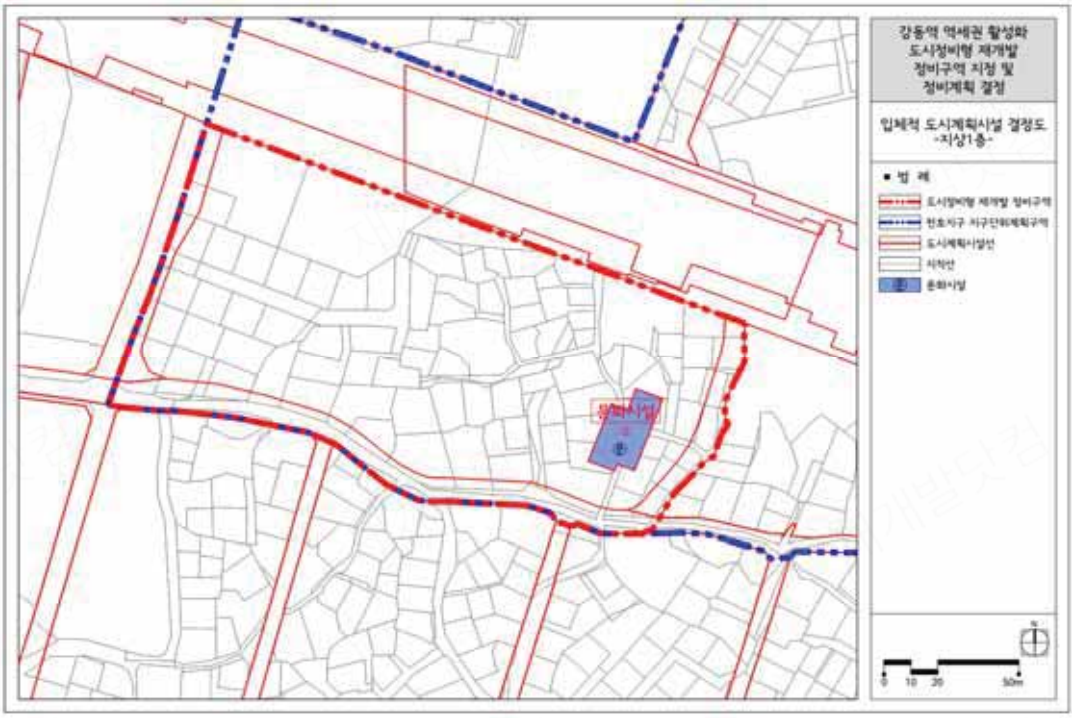
[입체적 도시계획시설 결정도(지하2층)]



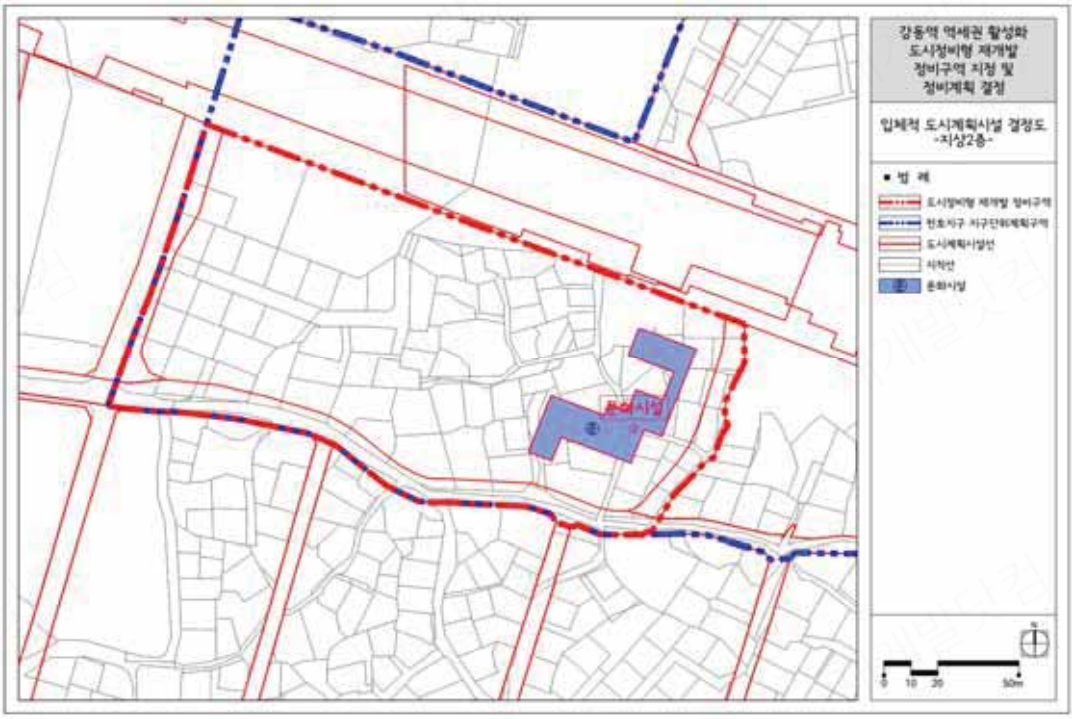
[입체적 도시계획시설 결정도(지하1층)]



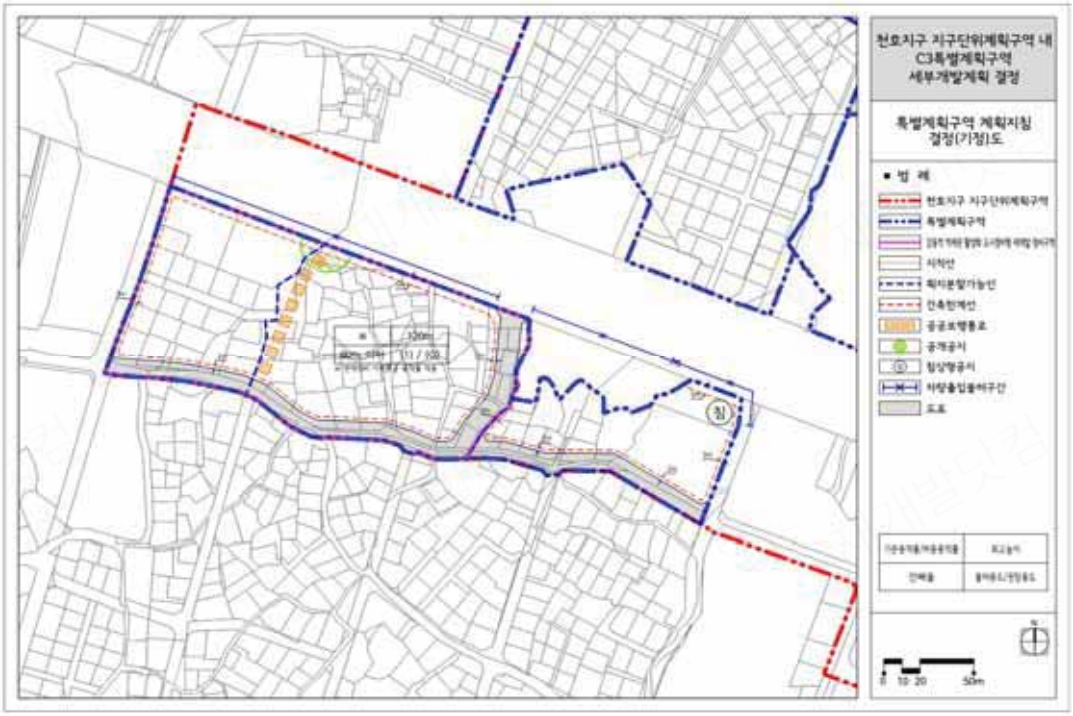
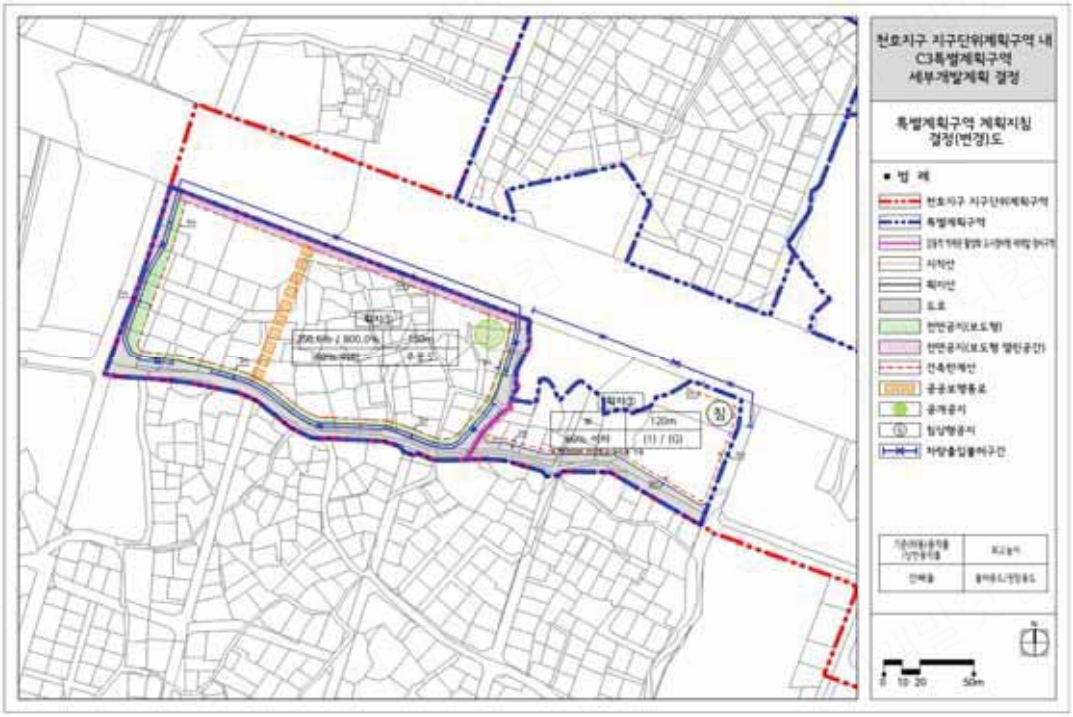
[입체적 도시계획시설 결정도(지상1층)]



[입체적 도시계획시설 결정도(지상2층)]



[특별계획구역 계획지침 결정(기정)도]



[특별계획구역 계획지침 결정(변경)도]