

◆ 서울특별시고시 제2026-191호

**도시관리계획[천호지구 지구단위계획, C3 특별계획구역(C-②) 세부개발계획]
결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시 고시 제1996-216호(1996.08.10.)로 지구단위계획구역 결정, 서울특별시 고시 제2001-178호(2001.06.05.), 서울특별시고시 제2009-254호(2009.06.25.), 서울특별시 고시 제2020-592호(2020.12.31.)로 결정(변경)된 ‘천호지구 지구단위계획구역’에 대하여 ‘강동역 역세권 활성화사업’을 위하여 25년 제21차 도시·건축공동위원회 심의결과(수정 가결)를 반영하여 서울특별시 강동구 공고 제2026-625호(2026.03.19.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 다음과 같이 도시관리계획을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 9일
서울특별시장

I. 결정취지

- 강동역 역세권 활성화 사업을 위하여 도시관리계획[천호지구 지구단위계획, C3 특별계획구역(C-②) 세부개발계획] 변경을 결정하는 사항임

II. 천호지구 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 조서

가. 지구단위계획구역 결정 조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	천호지구 지구단위계획구역	서울시 강동구 천호동, 길동, 둔촌동, 성내동 일원	656,383.6	-	656,383.6	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역·지구 결정 조서

(1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		656,383.6	-	656,383.6	100.0	
주거 지역	소계	343,028.1	감) 4,699.7	338,328.4	51.5	
	제3종일반주거지역	254,277.1	감) 4,699.7	249,577.4	38.0	
	준주거지역	88,751.0	-	88,751.0	13.5	
상업 지역	소계	313,355.5	증) 4,699.7	318,055.2	48.5	
	일반상업지역	271,578.5	증) 5,523.7	277,102.2	42.3	
	근린상업지역	41,777.0	감) 824.0	40,953.0	6.2	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경) 사유
	기 정	변 경		
성내동 179번지 일원	제3종일반 주거지역, 근린상업지역	일반상업지역	5,523.7	역세권의 복합개발을 유도하고 지역에 필요한 공공시설 확충을 위한 역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 의거 용도지역 변경함

(2) 용도지구 결정 조서(해당없음)

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경) 조서

(1) 교통시설(변경)

- 1) 도로 결정조서(변경없음)
- 2) 주차장 결정조서(변경없음)
- 3) 도로 결정(변경)조서

■ 철도(본선) 결정 조서(변경없음)

구분	도면 번호	시설명	시설의 종류	위치	규모	최초결정일	비고
기정	①	철도	도시철도 (5호선)	강서구 개화동 306일대~ 강동구 하일동 579일대	L = 47,400m	1990.10.19. (건설부고시 제695호)	
기정	②	철도	도시철도 (5호선)	강동구 길동 379일대~ 송파구 마천동 226일대	L = 7,500m	1990.10.19. (건설부고시 제695호)	
기정	③	철도	도시철도 (8호선)	강동구 암사동 504일대~ 송파구 방이동 35일대	L = 4,520m B = 10 ~ 24m	1994.3.30. (서고시 104호)	

■ 철도(정거장) 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 종류	위치	폭원 (m)	연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비고
기정	①	철도 (5호선)	도시철도 (천호정거장)	강동구 풍납동 473 일대	-	-	4,174	1994.3.30. (서고시 제1994-104호)	
기정	②	철도 (5호선)	도시철도 (천호정거장)	강동구 천호동 455 일대	24	165	8,021.6	1990.10.19. (건설부고시 제695호)	
기정	③	철도 (5호선)	도시철도 (강동정거장)	강동구 천호동 448 일대	27	165	9,902.3	1990.10.19. (건설부고시 제695호)	
변경	③	철도 (5호선)	도시철도 (강동정거장)	강동구 천호동 448 일대	27	165	9,909.7	1990.10.19. (건설부고시 제695호)	

■ 철도(정거장) 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
-	철도	- 강동정거장 선형변경 및 면적 변경 - 면적: 9,902.3㎡ → 9,909.7㎡(증 7.4㎡)	강동역과 C3특계구역 내 공공·문화체육시설 사회복지시설 등의 접근성 향상과 지하철 이용객들의 보행편의제공을 위해 강동역 3·4번 출입구와 연결 통로 조성을 위한 철도시설 변경

■ 철도(입체적결정) 결정 조서(변경없음)

- (2) 공간시설(변경없음)
- (3) 공공·문화체육시설(변경없음)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)
- 가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서
- (1) 가구 결정조서: 변경없음
- (2) 획지 결정(변경) 조서
- 1) 단위대지의 최대개발규모(변경없음)
- 2) 획지계획에 관한 결정(변경) 조서

가구 번호	구 분	획 지			비고
		획지번호	위치	면적(㎡)	
C3	기정	C-①	성내동 19-1번지 일원	21,461.0	강동역A 역세권활성화사업
	기정	C-②	성내동 179번지 일원	7,281.7	-
	변경	C-②	성내동 179번지 일원	5,523.7	강동역B 역세권활성화사업

※ C-② 획지면적은 도로(1,758㎡)를 제척한 면적임

※ 자세한 사항은 첨부1 토지 및 건축물조서 참고

■ 획지에 관한 결정(변경) 사유서

가구 번호	획 지		면적(㎡)		결정(변경) 사유
	획지번호	위치	기정	변경	
C3	C-②	성내동 179번지 일원	7,281.7	5,523.7	C3 특별계획구역(C-②)의 역세권 활성화사업을 추진함에 있어, 당초 결정된 획지면적에서 도로를 제외한 사업구역면적으로 획지면적 변경

- 3) 공동개발에 관한 결정(변경없음)

- 4) 필지분할선에 관한 결정(변경없음)

나. 건축물에 대한 관한 결정(변경) 조서

(1) 건축물의 불허용도 결정(변경) 조서

■ 기 정

구분	불 허 용 도
공통사항	- 제2종근린생활시설 중 장의사, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소 - 의료시설 중 병원(정신병원), 격리병원 - 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 공장 - 장례식장(병원 부속시설 제외) 1층-제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점 - 창고시설
(1) 간선가로	- 단독주택 - 공동주택(주거복합 제외) - 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단련주점 - 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 위락시설 - 위험물 저장 및 처리 시설(기존 액화석유가스 충전소 제외) - 자동차 관련 시설
(2) 상업지역 내부 (상업기능)	- 위험물 저장 및 처리시설 - 자동차 관련 시설 제외(주차장 제외)
(3) 상업지역 내부 (서비스 기능)	- 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 위락시설 - 위험물 저장 및 처리시설 - 자동차 관련 시설(주차장 제외)
(4) 준주거지역	- 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 위험물 저장 및 처리시설 - 자동차 관련 시설(주차장 제외)
(5) 일반주거지역	- 제2종근린생활시설 중 다중생활시설(고시원) - 위험물 저장 및 처리시설(기존 주유소 제외) - 자동차 관련 시설(주차장 제외)

주1) 용도별 건축물의 종류는 건축법 시행령 별표1에 따름

주2) 관계법령(용도지역, 미관지구)에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허

주3) 교육환경보호구역에 포함될 경우 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따라 운용

■ 변 경

구분	불 허 용 도
공통사항	- 제2종근린생활시설 중 장의사, 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소 - 의료시설 중 병원(정신병원), 격리병원 - 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 공장 - 장례식장(병원 부속시설 제외) 1층-제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점 - 창고시설
(1) 간선가로	- 단독주택 - 공동주택(주거복합 제외) - 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점 - 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 위락시설 - 위험물 저장 및 처리 시설(기존 액화석유가스 충전소 제외) - 자동차 관련 시설
(2) 상업지역 내부 (상업기능)	- 위험물 저장 및 처리시설 - 자동차 관련 시설 제외(주차장 제외)
(3) 상업지역 내부 (서비스 기능)	- 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 위락시설 - 위험물 저장 및 처리시설 - 자동차 관련 시설(주차장 제외)
(4) 준주거지역	- 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 위험물 저장 및 처리시설 - 자동차 관련 시설(주차장 제외)
(5) 일반주거지역	- 제2종근린생활시설 중 다중생활시설(고시원) - 위험물 저장 및 처리시설(기존 주유소 제외) - 자동차 관련 시설(주차장 제외)

주1) 용도별 건축물의 종류는 건축법 시행령 별표1에 따름

주2) 관계법령(용도지역, 미관지구)에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허

주3) 교육환경보호구역에 포함될 경우 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따라 운용

주4) 성내동 179번지 일원 강동역B 역세권 활성화사업 C3 특별계획구역(C-②)은 특별계획구역 지침에 따름

■ 불허용도 결정(변경) 사유서

구분	변 경 내 용	결정(변경) 사유
변경	- 불허용도 결정조서 단서조항 추가 - 주4) 성내동 179번지 일원 강동역B 역세권 활성화사업 C3 특별계획구역(C-②)은 특별 계획구역 지침에 따름	강동역 역세권 활성화사업 특별계획구역 및 천호지구 지구단위계획 재정비와의 정합성을 위해 특별계획구역만의 계획지침 별도 계획

(2) 건축물의 권장용도 결정(변경) 조서

■ 기 정

구 분	권 장 용 도		비 고
	전 층	저층부(지상1~2층)	
(A) 간선가로 중심기능지역	- 제2종근린생활시설 중 공연장, 직업훈련소 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 판매시설(게임제공업소 제외) - 교육연구시설 - 업무시설(오피스텔 제외) - 숙박시설 중 관광숙박시설	-	
(B) 이면부 상업지역	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 판매시설(게임제공업소 제외) - 업무시설(오피스텔 제외) - 숙박시설 중 관광숙박시설	- 제1·2종근린생활시설 중 소매점, 서점, 휴게음식점, 일반음식점, 공연장 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	
(C) 이면부 지원기능지역	- 교육연구시설 - 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 - 업무시설(오피스텔 제외) - 숙박시설 중 관광숙박시설(상업지역에 한함)	-	
(D) 구천면로 (광진교연계)	-	제1·2종근린생활시설 중 소매점, 서점, 휴게음식점, 일반음식점	
(E) 문구·완구 거리	-	- 제1·2종근린생활시설 중 소매점 (문구·완구 관련업종에 한함), 휴게음식점 - 판매시설 중 상점(문구·완구 관련업종에 한함)	
(F) C2, D2 특별계획구역	- 판매시설 - 노유자시설(300㎡ 이상) - 업무시설[오피스텔 제외, 전체 연면적 (주차장 제외)의 지상층 30% 이상 설치시 인정]	-	
(G) C3 특별계획구역	- 판매시설(게임제공업소 제외) - 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 - 교육연구시설 - 업무시설(오피스텔 제외)	-	
권장용도 인센티브	① 권장용도 - 용적률 인센티브 완화계획 적용 - 간선가로 중심기능지역(A)은 권장용도 30%이상 설치 - 그 외 지역 권장용도 20%이상 설치 - 저층부 권장용도(지상1~2층)는 50% 이상 설치 - 특별계획구역 별도 운용 ② 업무시설 용적률 인센티브 완화계획 적용 - 특별계획구역(C2,D2) 지상층 30%이상 배치		

주1) 용도별 건축물의 종류는 건축법 시행령 별표1에 따름

■ 변 경

구 분	권 장 용 도		비 고
	전 층	저층부(지상1~2층)	
(A) 간선가로 중심기능지역	- 제2종근린생활시설 중 공연장, 직업훈련소 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 판매시설(게임제공업소 제외) - 교육연구시설 - 업무시설(오피스텔 제외) - 숙박시설 중 관광숙박시설	-	
(B) 이면부 상업지역	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 판매시설(게임제공업소 제외) - 업무시설(오피스텔 제외) - 숙박시설 중 관광숙박시설	- 제1·2종근린생활시설 중 소매점, 서점, 휴게음식점, 일반음식점, 공연장 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	
(C) 이면부 지원기능지역	- 교육연구시설 - 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 - 업무시설(오피스텔 제외) - 숙박시설 중 관광숙박시설(상업지역에 한함)	-	
(D) 구천면로 (광진교연계)	-	제1·2종근린생활시설 중 소매점, 서점, 휴게음식점, 일반음식점	
(E) 문구·완구 거리	-	- 제1·2종근린생활시설 중 소매점 (문구·완구 관련업종에 한함), 휴게음식점 - 판매시설 중 상점(문구·완구 관련업종에 한함)	
(F) C2, D2 특별계획구역	- 판매시설 - 노유자시설(300㎡ 이상) - 업무시설[오피스텔 제외, 전체 연면적 (주차장 제외)의 지상층 30% 이상 설치시 인정]	-	
(G) C3 특별계획구역	- 판매시설(게임제공업소 제외) - 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 - 교육연구시설 - 업무시설(오피스텔 제외)	-	

구 분	권 장 용 도	비 고
권장용도 인센티브	① 권장용도 • 용적률 인센티브 완화계획 적용 - 간선가로 중심기능지역(A)은 권장용도 30%이상 설치 - 그 외 지역 권장용도 20%이상 설치 - 저층부 권장용도(지상1~2층)는 50% 이상 설치 - 특별계획구역 별도 운용 ② 업무시설 용적률 인센티브 완화계획 적용 • 특별계획구역(C2,D2) 지상층 30%이상 배치	

주1) 용도별 건축물의 종류는 건축법 시행령 별표1에 따름

주2) 성내동 179번지 일원 강동역B 역세권 활성화사업 C3 특별계획구역(C-②)은 특별계획구역 지침에 따름

■ 권장용도 결정(변경) 사유서

구분	변 경 내 용	결정(변경) 사유
변경	• 권장용도 결정조서 단서조항 추가 - 주2) 성내동 179번지 일원 강동역B 역세권 활성화사업 C3 특별계획구역(C-②)은 특별 계획구역 지침에 따름	• 강동역 역세권 활성화사업 특별계획구역 및 천호지구 지구단위계획 재정비와의 정합성을 위해 특별계획구역만의 계획지침 별도 계획

(3) 건축물의 지정용도 결정조서(변경없음)

(4) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) 결정(변경)조서

1) 건폐율에 관한 결정조서(변경없음)

2) 용적률에 관한 결정조서(변경없음)

3) 용적률 적용 기준(변경)

■ C3 특별계획구역(C-②) 용적률 적용기준¹⁾ (의무사항): 신설

구 분		적용기준	계획내용		완화 내용	비 고
공공기여에 관한 계획	공공 기여율	• 부지면적의 31.11% 이상	• 부지면적의 31.12% • 세부내용 － 공공임대주택 12.87% － 도로 2.56% － 공공지원시설2 12.84% － 공공지원시설1 2.85%		기준(허용) 용적률 302.21% 상한 용적률 800% 부여	모든 항목을 총괄함
	건축물 용도구분	비주거 비율	• 전체 연면적 10% 이상	• 주거 : 비주거 = 76.6% : 23.4%		
주거용 용적률		• 도시계획조례 별표16의 2. 나목 ²⁾ 적용 = 주거용적률 600%이하	• 계획 599.9% (임대주택 100%)			
주택건설 기준	주택 규모	• 공공주택 : 전용 85㎡이하	• 공공임대주택 － 51㎡, 59㎡, 71㎡, 84㎡ 계획			
		• 민간주택 : 기준없음	• 민간주택 － 51㎡, 59㎡, 71㎡, 84㎡, 104㎡ 계획			
		• 공공주택과 민간분양주택 상호간에 차별화된 구조와 동선체계로하거나 주민공동시설 사용상의 분리 등으로 인한 차별 및 불편 문제가 발생하지 않도록 사회복합을 고려한 건축 계획	• 사회혼합(Social Mixing)을 고려한 민간분양 주택, 공공임대주택 차별없는 공급 계획			
건축물 형태	건축계획 기준	• 각 사항 의무적 시행 － 지속가능형 공동주택 － 친환경 건축물 － 역사문화보전(해당되는 대상지에 한함)	• 지속가능형 공동주택	적용		
			• 친환경 건축물	적용		
			• 역사문화 보전	해당없음		
주민공동시설		• 주민공동체 활성화를 위해 주민공동시설 설치 － 100세대 이상 1,000세대 미만 :세대당 2.5제곱미터를 더한 면적×1.25	• 주민공동시설 1,883.59㎡ 계획 － 작은도서관, 주민공동시설, 어린이집, 어린이놀이터, 경로당 등			

주1) 역세권 활성화사업의 용적률 적용 기준은 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용

주2) 「서울특별시 도시계획조례」 별표16의 2. 나목 임대주택 추가 확보시

주3) 주민공동시설은 「서울특별시 주택조례」 제8조의 4 준용

4) 용적률 완화항목 및 완화기준(변경)

■ 기 정

용도지역	유형	기존용적률	허용용적률	계획방향
일반상업지역	R1	600	800	- 건축물의 권장용도 수용을 통한 간선변 및 상업지역 서비스기능 강화 - 공동개발 유도를 통한 개발규모 확대 - 주차계획, 대지내공지 확보를 통한 보행환경개선
	R2	500	700	
	R3	450	600	
	R4	400	500	
	R5	300	630	
		400	660	- 공동개발 유도를 통한 개발규모 확대 - 대지내공지 확보를 통한 휴게공간 조성
근린상업지역	O1	400	530	- 건축물의 권장용도 수용을 통한 간선변 및 상업지역 서비스기능 강화 - 공동개발 유도를 통한 개발규모 확대 - 주차계획, 대지내공지
	O2	300	500	
준주거지역	P1	300	360	
	P2	300	360	건축물의 권장용도 수용 및 건축물형태 제어를 통한 특화 유도
일반주거지역	H1	230	250	
역세권	Y1	400	600	건축물의 권장용도 수용을 통한 역세권기능 강화 및 간선변 활성화
	Y2	300	400	
	Y3	400	400	- 건축물의 권장용도 수용을 통한 역세권 기능 강화 - 대지내공지 및 통로를 통한 지하철과의 연계
		250	350	

주1) Y3 유형은 C3 특별계획구역으로 용도지역 변경에 따라 2개의 용적률이 하나의 사업부지에 적용,

주2) 천호동 458-3번지외 7필지 청년주택 사업지의 경우 서울특별시고시 제2019-22호 (2019.1.10.)에 의거 별도의 용적률 완화항목 적용

■ 변 경

용도지역	유형	기준용적률	허용용적률	계획방향
일반상업지역	R1	600	800	- 건축물의 권장용도 수용을 통한 간선변 및 상업지역 서비스기능 강화 - 공동개발 유도를 통한 개발규모 확대 - 주차계획, 대지내공지 확보를 통한 보행환경개선
	R2	500	700	
	R3	450	600	
	R4	400	500	
	R5	300	630	
		400	660	- 공동개발 유도를 통한 개발규모 확대 - 대지내공지 확보를 통한 휴게공간 조성
근린상업지역	O1	400	530	- 건축물의 권장용도 수용을 통한 간선변 및 상업지역 서비스기능 강화 - 공동개발 유도를 통한 개발규모 확대 - 주차계획, 대지내공지
	O2	300	500	
준주거지역	P1	300	360	
	P2	300	360	건축물의 권장용도 수용 및 건축물형태 제어를 통한 특화 유도
일반주거지역	H1	230	250	
역세권	Y1	400	600	건축물의 권장용도 수용을 통한 역세권기능 강화 및 간선변 활성화
	Y2	300	400	
	Y3	400	400	- 건축물의 권장용도 수용을 통한 역세권 기능 강화 - 대지내공지 및 통로를 통한 지하철과의 연계
		250	350	

- 주1) Y3 유형은 C3 특별계획구역으로 용도지역 변경에 따라 2개의 용적률이 하나의 사업부지에 적용,
- 주2) 천호동 458-3번지외 7필지 청년주택 사업지의 경우 서울특별시고시 제2019-22호 (2019.1.10.)에 의거 별도의 용적률 완화항목 적용
- 주3) 성내동 179번지 일원 강동역B 역세권 활성화사업지의 경우 C3 특별계획구역(C-②) 계획 지침에 따르며 역세권 활성화사업 건립시 용적률 체계는 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」을 적용한다.

(5) 건축물의 높이 결정(변경) 조서

1) 건축물 높이 결정(변경) 조서

■ 건축물의 높이 결정(변경) 조서

구 분		최고높이		비고
		기정	변경	
C3 특별계획구역	C-②	120m 이하	150m 이하	강동역B 역세권 활성화사업

■ 높이 결정(변경) 사유서

구 분		결정(변경) 사유
변경	C3 특별계획구역(C-②)	• 천호·길동 지역중심의 변화된 지역 위상 반영 • 강동역B 역세권 활성화사업 추진에 따른 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」의 높이계획 준용

2) 높이 완화계획(변경없음)

(6) 건축물 배치·형태·색채·건축선

1) 건축한계선에 관한 계획(변경)

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용	비고
기정	간선도로변	• 도로경계선으로부터 5m (양재대로변, 제3종일반주거지역 도로경계선로부터 3m)	
	12m이상 25m미만 도로	• 도로경계선으로부터 1~3m	
	10m미만 도로	• 도로경계선으로부터 1~2m	
변경	간선도로변	• 도로경계선으로부터 5m (양재대로변, 제3종일반주거지역 도로경계선로부터 3m)	변경없음
	12m이상 25m미만 도로	• 도로경계선으로부터 1~3m	변경없음
	10m미만 도로	• 도로경계선으로부터 1~2m (C3 특별계획구역(C-②): 도로경계선으로부터 1~5m)	C3 특계지침도 참고

■ 건축한계선에 관한 결정(변경) 사유

구 분	결정(변경) 사유
변경	건축한계선 • 천호대로 168가길(9m) 보행자들의 보행편의성을 제공을 위해 건축한계선 (2m → 3m) 변경 • 소로 3-29(7m) 가각부 시거 확보 및 원활한 차량 통행을 위해 건축한계선 (2m → 5m) 변경

2) 건축물 형태 및 외관 등에 관한 계획(변경없음)

다. 기타사항에 관한 결정 조서

(1) 대지 내 공지에 관한 결정(변경) 조서

■ 대지 내 공지에 관한 결정(신설) : C3 특별계획구역(C-②) 적용

구 분		계 획 내 용	비 고
C-②	전면공지	• 천호대로변 : 5m(보도형 열린공간) • 천호대로168길변, 천호대로 168가길변 : 3~5m(보도형 전면공지) • 소로3-29변 : 2m(보도형 전면공지) • 소로3-29변 : 3m(차도형 전면공지)	C3 특계 지침도 참고
	침상형 공지	• 천호대로변 1개소 위치 지정 - 최소 45㎡ 이상, 폭 5m이상 규모로 설치	

■ 대지 내 공지 결정 사유서

구 분		결 정 사 유
C-②	전면공지	• 건축한계선, 벽면한계선 결정구간을 차량통행, 보행공간으로 조성하기 위해 전면공지 지정
	침상형공지	• C3 특별계획구역 계획지침에 명시된 침상형공지 위치 지정에 대해 역세권 활성화 사업계획(안)에 맞게 규모 결정

(2) 차량 및 보행동선에 관한 결정(변경) 조서

■ 차량 및 보행동선에 관한 결정(신설) : C3 특별계획구역(C-②) 적용

구 분			계 획 내 용	비 고
C-②	차량 동선	차량출입 불허구간	• 천호대로변 전부 • 천호대로 168길변, 천호대로 168가길변 일부	C3 특계 지침도 참고
	보행 동선	공공 보행통로	• 성내동 179번지 일대 남북측 연결 - 폭 6m, 길이 69m, 면적 415.7㎡ • 사업계획승인 인가 후 입주자모집공고 및 분양계약서에 지역권 설정사항 등을 명기하고, 이를 근거로 준공 및 이전 고시 시점에 지역권설정 등기 등 이행	

■ 차량 및 보행동선에 관한 결정 사유서

구 분			결 정 사 유
C-②	차량 동선	차량출입 불허구간	• 천호대로변 : 간선도로변에서 차량 진출입을 제한하기 위해 지정 • 천호대로 168길변, 천호대로 168가길변 : 역세권 활성화 사업계획(안)에 수립한 건축계획(안)을 반영하여 일부구간 지정
	보행 동선	공공 보행통로	• 강동역에서 남측 저층주거지로 이동함에 있어, 시민들의 보행편의성을 제공하고 우회하는 불편함을 해소하기 위해 공공보행통로 지정

4. 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서

가. 특별계획구역 결정(변경)조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
기정	C2 특별계획구역	강동구 천호동 448번지 일대	31,760.1	-	31,760.1	서고시 제178호 (2001.06.02.)	
변경	C3 특별계획구역	강동구 성내동 19번지 일대	28,742.7	감) 450.9	28,291.8	서고시 제254호 (2009.06.25.)	
기정	D2 특별계획구역	강동구 천호동 447번지 일대	10,175.0	-	10,175.0	서고시 제85호 (2007.04.05.)	

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	결정(변경)사유
변경	C3 특별계획구역	강동구 성내동 19번지 일대	28,291.8	C3 특별계획구역(C-②)의 역세권 활성화사업을 추진함에 있어, 당초 결정된 구역면적과 공부상 토지면적을 합한면적간 오차가 발생함에 따라 이를 정정하기 위하여 특별계획구역 면적 변경

나. C3 특별계획구역 계획지침(변경)

■ 기 정

구 분		계 획 지 침	비 고
위 치		• 성내동 19번지 일원	
면 적		• 28,742.7㎡	
용도지역	획지①	• 일반상업지역(역세권 활성화사업 추진 시)	
	획지②	• 제3종일반주거지역, 근린상업지역 → 준주거지역(세부개발계획 수립 시)	
기반시설	획지①	• 순부담률 27.71% 이상 기부채납(도로, 공공시설 등) - 국공유지를 제외한 도시정비형 재개발 정비구역에 한함 • 도로: 소로 1~1(폭원 9m~12m), 중로3~3(폭원 12m~15m), 소로 3~29(폭원 7m~8m, 신설) ※ 도로 무상귀속 면적: 3,357.2㎡ • 공공임대주택 ※ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 전체 공공기여량 중 30% 이상은 공공임대주택으로 설치함(전용면적 85㎡ 이하) • 공공시설 - 건축물 기부채납(체육시설, 문화시설, 사회복지시설(대지지분 포함, 강동구에 기부채납))	
	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 연결지에 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)	
	획지②	• 7,281.7㎡	
용도	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 식료품 소매업의 입점제한 - 「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설 - 「도시·군계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제96조~제101조 문화시설 및 체육시설, 제107조, 109조 사회복지시설	
	획지②	• 권장용도 (G) ※ 전체 연면적(주차장 제외)의 30% 이상(지상층 20% 이상) 설치 시 인정 • 불허용도 (I)	

구 분		계 획 지 침	비고
밀도	건폐율	• 60% 이하	
	용적률	• 일반상업지역(도로 제외) － 기준(허용) 356.6% / 상한 800% ※ 역세권 활성화사업에 따른 공공기여시설 기부채납	
		• 제3종일반주거지역 → 준주거지역 － 기준 250% / 허용 350% / 상한 400% • 근린상업지역 → 준주거지역 － 기준 400% / 허용 400% / 상한 법적용적률의 2배 이하 ※ 면적 대비 가중평균 용적률 적용	
	높이	• 획지① － 최고높이 150m 이하	
		• 획지② － 최고높이 120m 이하	
기타	건축 한계선	• 획지① － 천호대로 5m, 천호대로 162길(중로3-3) 4~7m, 천호대로 168가길(소로1-1) 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	
		• 획지② － 지하철과 연계된 침상형 공지 설치 － 지하철 환기구, 출입구 등 지하철 관련시설 사업부지와 연계	
	기타	• 획지① － 비주거시설은 천호대로변 및 구역 내 도로에 면하게 설치 － 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 － 「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, 관련기관(부서)과 협의를 거쳐 해당 시설의 지중화 시행 － 지하연결통로①: 천호대로 지하공영주차장과 사업대상지를 연결하기 위한 지하연결 통로 신설 － 지하연결통로②: C3특별계획구역 획지②와 사업대상지를 연결하기 위한 지하연결통로 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 입점 제한함을 판매 및 근생시설 모집 공고문에 안내 필요

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

※ 지하연결통로① 및 지하연결통로②는 일반인에게 상시 개방되도록 조성

■ 변 경 : C3 특별계획구역(C-①)

구 분		계 획 지 침	비 고
위 치		• 성내동 19-1번지 일원	
획지면적		• 21,461.0㎡(강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역)	
용도지역		• 일반상업지역(역세권 활성화사업 추진 시)	
기반시설		• 순부담률 27.71% 이상 기부채납(도로, 공공시설 등) - 국공유지를 제외한 도시정비형 재개발 정비구역에 한함 • 도로: 소로 1-1(폭원 9m~12m), 중로3-3(폭원 12m~15m), 소로 3-29(폭원 7m~8m, 신설) ※ 도로 무상귀속 면적: 3,357.2㎡ • 공공임대주택 ※ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 전체 공공기여량 중 30% 이상은 공공임대주택으로 설치함(전용면적 85㎡ 이하) • 공공시설 - 건축물 기부채납(체육시설, 문화시설, 사회복지시설(대지지분 포함, 강동구에 기부채납))	
용도		• 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 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제96조~제101조 문화시설 및 체육시설, 제107조~109조 사회복지시설	
밀도	건폐율	• 60% 이하	
	용적률	• 일반상업지역(도로 제외) - 기준(허용) 356.6% / 상한 800% ※ 역세권 활성화사업에 따른 공공기여시설 기부채납	
	높 이	• 최고높이 150m 이하	
기타	건축한계선	• 천호대로 5m, 천호대로 162길(중로3-3) 4~7m, 천호대로 168가길(소로1-1) 3m, 소로 3-29 3m	
	공개공지	• 공개공지 설치: 일반인에게 상시 개방 - 지정된 위치를 준수하여 「건축법」 등 관련 규정에 적합하게 설치	
	기타	• 비주거시설은 천호대로변 및 구역 내 도로에 면하게 설치 • C-① 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 • 「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, 관련기관(부서)과 협의를 거쳐 해당 시설의 지중화 시행 • 지하연결통로①: 천호대로 지하공영주차장과 사업대상지를 연결하기 위한 지하연결 통로 신설 • 지하연결통로②: C3특별계획구역(C-②)와 사업대상지를 연결하기 위한 지하연결통로 신설	

※ C3 특별계획구역(C-①)에 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 입점 제한함을 판매 및 근생시설 모집 공고문에 안내 필요

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

※ 지하연결통로① 및 지하연결통로②는 일반인에게 상시 개방되도록 조성

■ 변 경 : C3 특별계획구역(C-②)

구 분			계 획 지 침	비고
위 치			• 성내동 179번지 일원	
획지면적			• 5,523.7㎡(강동역B 역세권 활성화사업)	변경
용도지역			• 일반상업지역(역세권 활성화사업 추진 시)	변경
공공기여계획			• 총 공공기여율 31.12% 기부채납(도로, 지역필요시설 등) - 용도지역 상향(제3종일반주거지역, 근린상업지역 → 일반상업지역) • 도로: 소로 1-1(폭원 9m) • 공공임대주택: 62세대(51㎡ 23세대, 59㎡ 29세대, 71㎡ 7세대, 84㎡ 3세대) • 지역필요시설: 공공지원시설2, 공공지원시설1	변경
용도	권장	1층	• 가로활성화를 유도하는 용도로서 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점	변경
		2~5층	「건축법 시행령」 별표1 • 제1종근린생활시설 중 산후조리원, 서점, 휴게음식점, 일반음식점 • 제2종근린생활시설 중 서점, 휴게음식점, 일반음식점, 독서실, 학원, 교습소 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 의료시설 중 병원 • 교육연구시설 중 학원, 도서관 • 노유자시설 중 아동관련시설 • 업무시설 중 일반업무시설	
	불허용도		「건축법 시행령」 별표1 • 단독주택 • 공동주택(주거복합 제외) • 제2종근린생활시설 중 안마시설소, 단란주점, 장의사, 욕외에 철타이 있는 골프연습장 • 문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소 등 그 밖에 이와 유사한 것 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 • 종교시설 중 종교집회장에 설치하는 봉안당 • 운동시설 중 욕외에 철타이 있는 골프연습장 • 공장 • 창고시설 • 장례식장(병원 부속시설 제외) • 위험물 저장 및 처리 시설 • 자동차 관련시설(주차장 제외) • 교정 및 군사시설 • 발전시설 • 방송통신시설 • 동·식물관련시설	변경
밀도	건폐율		• 60% 이하	
	용적률		• 일반상업지역(도로 제외) - 기준(허용) 302.21% / 상한 800%	변경
	높 이		• 최고높이 150m 이하	변경
기타	건축한계선		• 천호대로변(5m), 천호대로 168길변(3m), 천호대로 168가길변(3m), 소로3-29(2~5m)	변경
	벽면한계선		• 천호대로 168길변(3~5m)	신설
	침상형 공지		• 지하철과 연계된 침상형 공지 설치(면적 45㎡이상, 폭원 5m이상)	변경
	기타		• 비주거시설은 천호대로변 및 구역 내 도로에 면하게 설치 • 공공보행통로 개방형(폭원 6m 이상) 및 필로티구조(폭원 6m 이상, 유효높이 6m 이상, 고층부 전이구조 기둥 설치 가능)로 지정하고 일반인에게 상시 개방되어 보행자만 통행할 수 있도록 조성 • 비주거시설 상층부 옥상녹화 및 휴게공간으로 조성 권장 • 지하연결통로②와 연계하여 사업대상지 내 지하연결보행로 조성하여 일반인에게 상시 개방	신설

※ C3 특별계획구역(C-②)에 대해 역세권 활성화사업 추진 시, 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 별도의 용적률 완화항목을 적용

■ 벽면한계선에 관한 결정(신설) 사유

구 분		신설 사유
신설	1층부 벽면한계선	• 천호대로 168길(8m) 보행자들의 보행편의성 제고를 위해 벽면한계선(5m) 신설

■ 불허용도 결정(변경) 사유서

획지 번호	도면표시번호		변 경 내 용		결정(변경) 사유
	기정	변경	기 정	변 경	
C-②	1	6	- 위험물 저장 및 처리시설 (기존 액화석유가스충전소 제외) - 자동차 관련시설	- 위험물 저장 및 처리시설 - 자동차 관련시설(주차장 제외) - 교정 및 군사시설 - 발전시설 - 방송통신시설 - 동·식물관련시설	강동역B 역세권 활성화 사업 계획(안)에서 수립한 총별용도계획을 실현하고, 저해시설이 배치되는 것을 방지하기 위해 불허용도 확대

■ 권장용도 결정(변경) 사유서

획지 번호	도면표시 번호	변 경 내 용		결정(변경) 사유
		기 정	변 경	
C-②	G	- 판매시설(게임제공업소 제외) - 업무시설(오피스텔 제외) - 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 - 교육연구시설	- 가로활성화를 유도하는 용도로써 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점) - 제1종근린생활시설 중 산후조리원, 휴게음식점, 일반음식점 - 제2종근린생활시설 중 서점, 휴게음식점, 일반음식점, 독서실, 학원, 교습소 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 의료시설 중 병원 - 교육연구시설 중 학원, 도서관 - 노유자시설 중 아동관련시설 - 업무시설 중 일반업무시설	강동역B 역세권 활성화 사업 계획(안)에서 수립한 총별 용도계획을 실현하기 위해 권장용도 확대

5. 특별계획가능구역에 관한 결정조서(변경없음)

6. 경미한 변경에 관한 계획(변경없음)

III. C3 특별계획구역(C-②) 세부개발계획 결정(변경) 조서

1. 특별계획구역에 관한 결정(변경)

가. 특별계획구역 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	C3 특별계획구역(C-②)	성내동 179번지 일원	7,281.7 (28,742.7)	감) 450.9	6,830.8 (28,291.8)	-

※ ()의 면적은 C3 특별계획구역의 면적임

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구 분	구 역 명	변 경 내 용	결정(변경)사유
변경	C3 특별계획구역(C-②)	면적: 6,830.8㎡ (감 450.9㎡)	C3 특별계획구역(C-②)의 역세권활성화사업을 추진함에 있어, 당초 결정된 구역면적과 공부상 토지면적을 합한 면적 간 오차가 발생함에 따라 이를 정정하기 위하여 특별계획구역 면적 변경

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

(1) 용도지역 결정 조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
계		6,830.8	-	6,830.8	100.0	
주거 지역	소계	6,006.8	증) 4,699.7	1,307.1	19.1	
	제3종일반주거지역	6,006.8	감) 4,699.7	1,307.1	19.1	
상업지역	소계	824.0	증) 4,699.7	5,523.7	80.9	
	근린상업지역	824.0	감) 824.0	-	-	
	일반상업지역	-	증) 5,523.7	5,523.7	80.9	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경) 사유
	기 정	변 경		
성내동 179번지 일원	제3종일반 주거지역, 근린상업지역	일반상업지역	5,523.7	역세권의 복합개발을 유도하고 지역에 필요한 공공시설 확충을 위한 역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 의거 용도지역 변경함

(2) 용도지구 결정 조서(해당없음)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)
- 가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서
- (1) 가구 결정조서: 변경없음
- (2) 획지 결정(변경) 조서
- 1) 단위대지의 최대개발규모(변경없음)
- 2) 획지계획에 관한 결정(변경) 조서

가구 번호	구 분	획 지			비고
		획지번호	위치	면적(㎡)	
C3	기정	C-①	성내동 19-1번지 일원	21,461.0	강동역A 역세권활성화사업
	기정	C-②	성내동 179번지 일원	7,281.7	-
	변경	C-②	성내동 179번지 일원	5,523.7	강동역B 역세권활성화사업

※ C-② 획지면적은 도로(1,758㎡)를 제척한 면적임

※ 자세한 사항은 첨부1 토지 및 건축물조서 참고

■ 획지에 관한 결정(변경) 사유서

가구 번호	획 지		면적(㎡)		결정(변경) 사유
	획지번호	위치	기정	변경	
C3	C-②	성내동 179번지 일원	7,281.7	5,523.7	C3 특별계획구역(C-②)의 역세권 활성화사업을 추진함에 있어, 당초 결정된 획지면적에서 도로를 제외한 사업구역면적으로 획지면적 변경

- 3) 공동개발에 관한 결정(변경없음)
- 4) 필지분할선에 관한 결정(변경없음)

나. 건축물에 대한 관한 결정(변경) 조서

(1) 건축물의 불허·권장용도 결정 조서

구 분			계획지침	세부 개발계획	비고
C-②	권장 용도 (G)	1층	가로활성화를 유도하는 용도로서 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점)	좌 동	
		2층 ~ 5층	「건축법 시행령」 별표1 - 제1종근린생활시설 중 산후조리원, 서점, 휴게음식점, 일반음식점 - 제2종근린생활시설 중 서점, 휴게음식점, 일반음식점, 독서실, 학원, 교습소 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 의료시설 중 병원 - 교육연구시설 중 학원, 도서관 - 노유자시설 중 아동관련시설 - 업무시설 중 일반업무시설		
	불허 용도 (6)		「건축법 시행령」 별표1 - 단독주택 - 공동주택(주거복합 제외) - 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점, 제조업소, 수리점, 장의사, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 - 문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소 - 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 - 종교시설 중 종교집회장에 설치하는 봉안당 - 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프장 - 장례식장(병원 부속시설 제외) - 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 위험물 저장 및 처리시설 - 자동차 관련시설(주차장 제외) - 발전시설 - 동·식물관련시설 • 공장 • 창고시설 • 위락시설 • 교정 및 군사시설 • 방송통신시설	좌 동	

(2) 건축물의 개발밀도(건폐율·용적률·높이)에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 건폐율·용적률 결정(변경) 조서

구 분		계획지침	세부개발계획	비고
C-②	건폐율	• 60% 이하	좌 등	
	용적률	• 기준(허용) 302.21%이하 / 상한 800%이하	좌 등	

※ 상한용적률은 용적률 적용기준¹⁾(의무사항) 준수시 적용

2) 용적률 적용기준¹⁾(의무사항)

구 분		적용기준	계획내용		원화 내용	비 고
공공기여에 관한 계획	공공 기여율	부지면적의 31.11% 이상	- 부지면적의 31.12% - 세부내용 - 공공임대주택 12.87% - 도로 2.56% - 공공지원시설2 12.84% - 공공지원시설1 2.85%		기준(허용) 용적률 302.21% 상한 용적률 800% 부여	모든 항목을 총괄함
건축물 용도구분	비주거 비율	전체 연면적 10% 이상	주거 : 비주거 = 76.6% : 23.4%			
	주거용 용적률	- 도시계획조례 별표16의 2. 나목²⁾ 적용 = 주거용적률 600%이하	계획 599.9% (임대주택 100%)			
주택건설 기준	주택 규모	공공주택 : 전용 85㎡이하	공공임대주택 - 51㎡, 59㎡, 71㎡, 84㎡ 계획			
		민간주택 : 기준없음	민간주택 - 51㎡, 59㎡, 71㎡, 84㎡, 104㎡ 계획			
		공공주택과 민간분양주택 상호간에 차별화된 구조와 동선체계로하거나 주민공동시설 사용상의 분리 등으로 인한 차별 및 불편 문제가 발생하지 않도록 사회복합을 고려한 건축 계획	사회혼합(Social Mixing)을 고려한 민간분양 주택, 공공임대주택 차별없는 공급 계획			
건축물 형태	건축계획 기준	- 각 사항 의무적 시행 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 역사문화보전(해당되는 대상지에 한함)	지속가능형 공동주택	적용		
			친환경 건축물	적용		
			역사문화 보전	해당없음		
주민공동시설		주민공동체 활성화를 위해 주민공동시설 설치 - 100세대 이상 1,000세대 미만 :세대당 2.5제곱미터를 더한 면적×1.25	- 주민공동시설 1,883.59㎡ 계획 - 작은도서관, 주민공동시설, 어린이집, 어린이놀이터, 경로당 등			

주1) 역세권 활성화사업의 용적률 적용 기준은 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용

주2) 「서울특별시 도시계획조례」 별표16의 2. 나목 임대주택 추가 확보시

주3) 주민공동시설은 「서울특별시 주택조례」 제8조의 4 준용

3) 건축물의 높이에 관한 결정(변경) 조서

구 분		계획지침	세부개발계획	비고
C-②	높이	• 150m 이하	좌 동	

(3) 건축물 배치·형태·외관에 관한 결정(변경)

1) 건축물의 배치에 관한 결정(변경) 조서

■ 건축한계선에 관한 계획

구 분		계획지침	세부개발계획	비고
C-②	천호대로	• 5m	좌 동	
	천호대로168길	• 3m		
	천호대로 168가길	• 3m		
	소로3-29	• 2~5m		

■ 벽면한계선에 관한 계획

구 분		계획지침	세부개발계획	비고
C-②	천호대로168길	• 3~5m	좌 동	

2) 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 결정(변경) 조서

구 분		계 획 내 용	비고
C-②	건축물 형태	- 천호대로변 거리변 건축물의 1층은 투시벽 및 셔터 설치 권장 - 건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진·출입에 불편함이 없도록 할 것	
	건축물 외관	외벽면의 재료, 의장, 색채는 주변 건물과 조화	
		- 천호대로변 건축물 건축설비장비 도로변 노출 자제 - 건축물 입면에 건축설비장비 노출 자제 - 옥상부에 설비설치 가능 공간 확보 권장	
		10층 이상의 건축물 건축 시 상향식 야간조명 설치 권장 - 옥외설치 미술작품의 야간조명 설치 권장	
	옥외광고물	옥외광고물 등 관리조례 등 관련 규정 준수	
기타사항		- 담장 설치 시 식재 담장 또는 투시형 담장 설치 권장 - 옹벽의 자연석, 조경석 등을 사용하여, 계단식으로 설치 또는 벽면 녹화 권장	

다. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

(1) 대지 내 공지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	적용지역	계획지침	세부개발계획	비고
C-②	전면 공지	천호대로	• 5m(보도형 열린공간)	좌 등
		천호대로168길	• 3~5m(보도)	
		천호대로 168가길	• 3m(보도)	
		소로3-29	• 2m(보도) • 3m(차도)	
	침상형 공지	천호대로 168	• 지하철과 연계된 침상형 공지 설치 - 면적 45㎡이상, 폭원 5m이상	좌 등

(2) 차량 및 보행동선에 관한 결정(변경) 조서

구 분	계 획 내 용		비고
C-②	차량 동선	차량출입 불허구간 • 천호대로변 전부 • 천호대로 168길변 일부 • 천호대로 168가길변 일부	
	보행 동선	공공 보행통로 • 성내동 179번지 일대 남북측 연결 - 폭 6m, 길이 69m, 면적 415.7㎡ • 사업계획승인 인가후 입주자모집공고 및 분양계약서에 지역권 설정사항 등을 명기하고, 이를 근거로 준공 및 이전 고시 시점에 지역권설정 등기 등 이행	

(3) 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

구 분	계획지침	세부개발계획	비고
C-②	• 비주거시설은 천호대로변 및 구역 내 도로에 면하게 설치 • 비주거시설 상층부 옥상녹화 및 휴게공간으로 조성 권장 • 지하연결통로②와 연계하여 사업대상지 내 지하연결보행로를 조성하여 일반인에게 상시 개방	좌 등	

(4) 공공기여에 관한 결정(변경) 조서

구분	용도지역		용적률		공공기여기준	
	변경전	변경후	기준(허용)	상한	공공기여율	공공기여계획
C3 특별계획구역 (C-②)	제3종일반 주거지역, 근린상업지역	일반상업 지역	302.21%	800%	부지면적의 31.11%이상 (1,718.53㎡)	31.12% (1,718.85㎡)

※ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-1에 따라 증가하는 용적률의 50%를 부지면적으로 환산함

■ 공공기여계획 세부내역

구 분		공공기여면적(㎡)				건축물 연면적 (㎡)	총	비 고 (관리청)
		계	부지제공	환산부지	구성비(%)			
합 계		1,718.85	1,275.44	443.41	100.0	13,905.96		-
공공임대주택		710.91	710.91	-	41.4	8,723.94		62세대 (서울특별시)
지역 필요 시설	공공지원시설1	157.15	83.37	73.78	9.1	1,020.73	3층 (복합설치)	서울형 키즈카페 (서울특별시)
	공공지원시설2	709.51	339.88	369.63	41.3	4,161.29	4~5층 (복합설치)	산모건강증진센터 (서울특별시)
도로		141.28	141.28	-	8.2	-		강동구

※ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-1에 따라 증가하는 용적률의 50%를 부지면적으로 환산함

※ 부지가액은 토지주가 제시한 중후(일반상업지역) 감정평가(41,406,827원/㎡)를 금액을 적용하였으며, 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 5-1-1에 따라 향후 건축심의 전에 감정평가를 시행하여 확정함

※ 공공임대주택은 토지는 기부채납, 건축물은 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2023-64호, 2023.2.1.)를 적용하여 서울특별시로 매입

※ 공공건축물 등 설치비용 산정근거(부가세 제외) : 지상부는 '서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024)'의 산모건강증진센터, 육아·보육, 키즈센터 공사비 적용

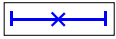
※ 지역필요시설의 세부용도, 건축계획 성능수준, 설비 등 조성계획을 서울시·강동구와 협의 후 결정하고 건축 인·허가 시 확정하여, 준공 시 기부채납

※ 공공지원시설 1·2는 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함

※ 향후 토지가격 및 건축계획 변경 등에 따라 건축물의 연면적, 층고, 형태는 조정될 수 있음

※ 공공지원시설의 세부용도는 서울특별시 공공기여 수요·공급 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

(5) 지구단위계획 운영 관련 사항(변경)

구 분	계 획 지 침	비고
기존 건축물 적용 사항 및 지구단위계획의 경미한 변경	- 기존 건축물의 증축개축재축대수선·이전·용도변경 및 리모델링의 경우 본 지구단위 계획 및 시행지침에 따른다. - 지구단위계획의 경미한 사항의 변경은 본 지구단위계획 및 시행지침에 따른다.	
생태면적률	“생태면적률”이란 공간계획 대상 면적(건축 대지면적) 중에서 자연의 순환기능을 가진 토양 토양면적의 비율을 말한다. - 본 지구단위계획구역 내에서 건축물 신축 시 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」, 「서울특별시 생태면적률 운영지침」에 따라 생태면적률을 확보하여야 한다.	
 건축한계선  벽면한계선	“건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안되는 선을 말한다. - 광로 2-5(천호대로) 5m - 중로 3-3(천호대로 162길) 4~7m - 소로 1-1(천호대로 168가길) 3m, 소로 2-10(천호대로 168길) 3m, 소로 3-29 2~5m “벽면한계선”이라 함은 지정된 대지에서는 건축물의 1층부 또는 6m 이하(필로티구조로 할 경우)까지의 건축물의 외벽선이 돌출하여서는 안되는 선을 말한다. - 소로2-10(천호대로 168길) 3~5m	
 전면공지 (차도형)  전면공지 (보도형 열린공간)  전면공지 (보도형)	“전면공지”라 함은 건축한계선, 건축지정선, 벽면한계선, 벽면지정선 등의 지정에 의해 대지 안에 확보되는 공지로서 씌움형 공지 또는 공개공지, 보차혼용통로, 공공보행 통로 등 다른 유형으로 지정되지 아니한 대지 안의 공지를 말한다. - 건축한계선, 벽면한계선으로 인해 조성되는 공지로 연결도로와 연계하여 차도, 보도 등으로 조성 - 광로 2-5(천호대로) 5m - 중로 3-3(천호대로 162길) 4~7m - 소로 1-1(천호대로 168가길) 3m, 소로 2-10(천호대로 168길) 3~5m, 소로 3-29 2~5m ※ 전면공지 조성은 본 지구단위계획 시행지침에 따른다	
 침상형공지	“침상형 공지”라 함은 지하철 역사 및 지하보도(상가) 등과 연계하여 일반인의 이용이 상시 가능하도록 썬큰(sunken) 수법 등으로 조성된 옥외로 개방된 형태의 공개공지를 말한다. - 천호대로변과 천호대로168길 가각부에 설치	
 공공보행통로	“공공보행통로”라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 대지 내에 조성한 통로를 말한다. - 공공보행통로는 지상부가 오픈된 개방형 구조(폭원 6m 이상) 또는 필로티 구조(폭원 6m 이상, 높이 6m 이상, 고층부 전이구조 기둥 설치 가능)로 설치해야 한다. ※ 공공보행통로 조성은 본 지구단위계획 시행지침에 따른다.	
 차량출입불허구간	“차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다. - 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 허용되지 아니한다.	

■ 지구단위계획 운영 관련 사항 결정(변경) 사유서

구 분		계 획 지 침	결정(변경) 사유
변경	건축한계선	- 소로 2-10(천호대로 168길) 3m - 소로 3-29 2~5m	- C3 특별계획구역(C-②) - 계획지침 내용 추가 결정
신설	벽면한계선	소로 2-10(천호대로 168길) 3~5m	
변경	전면공지	- 소로 2-10(천호대로 168길) 3~5m - 소로 3-29 2~5m	
신설	침상형공지	천호대로변과 천호대로 168길 각각부에 설치	
변경	공공보행통로	개방형 구조 (폭원 6m 이상)	

III. 관계도면 : 붙임 참조

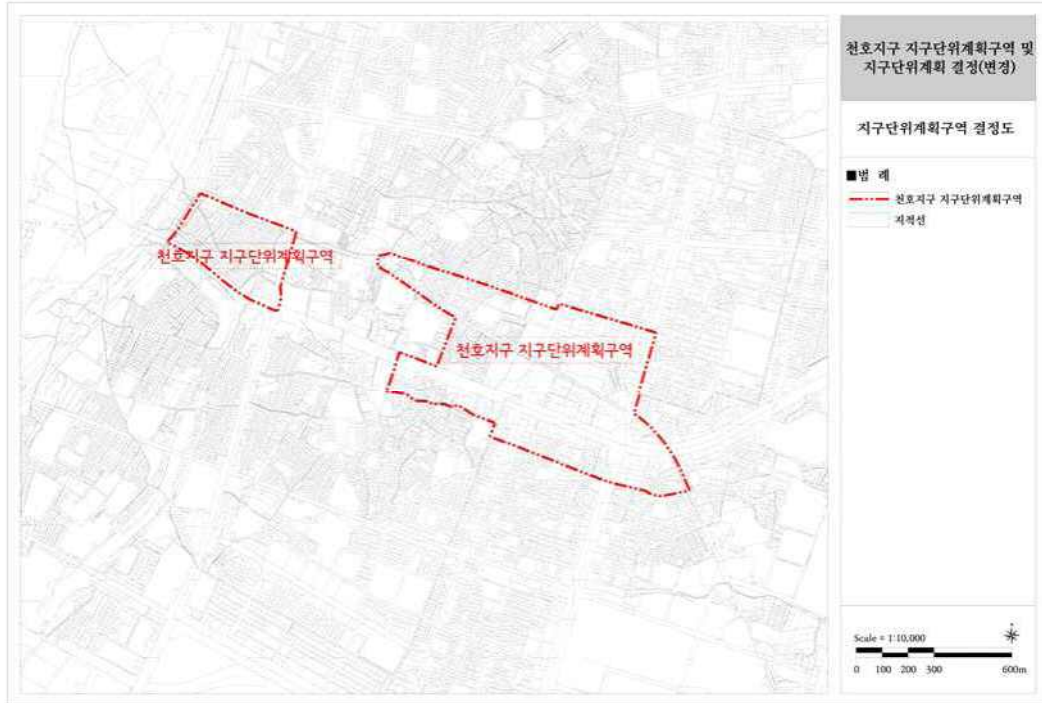
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 열람장소

- 서울특별시 도시공간전략과(☎ 2133-4654) 및 강동구청 도시계획과(☎ 3425-8802)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음 (<http://www.eum.go.kr>) 및 서울도시공간포털 (<http://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



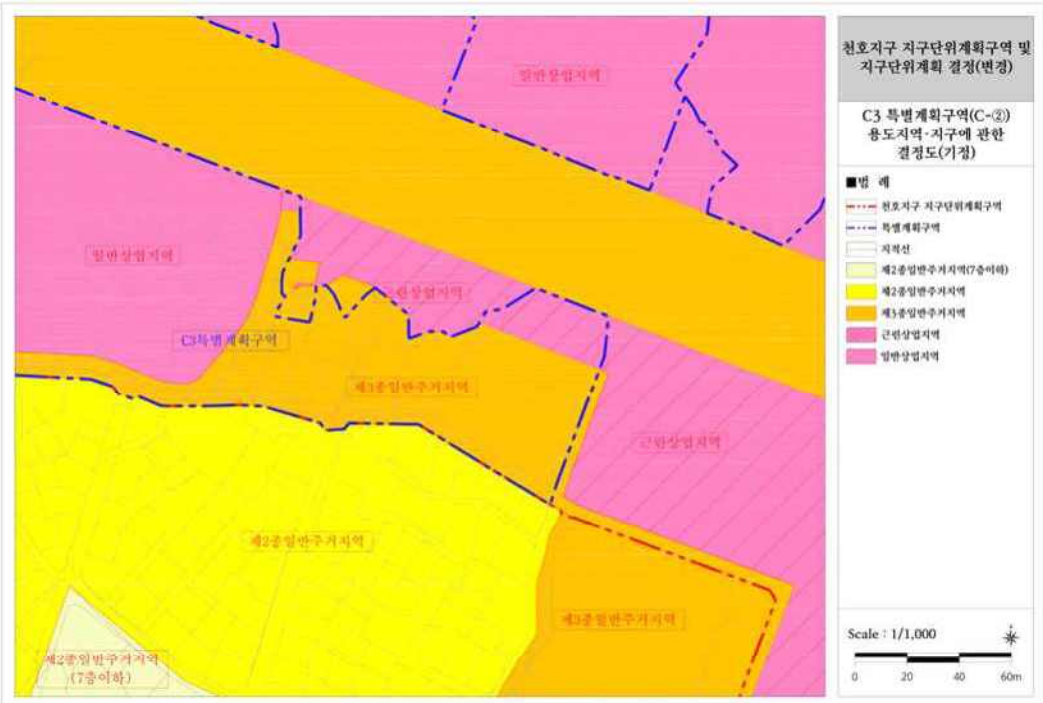
■ 용도지역·지구에 관한 결정도(기정)



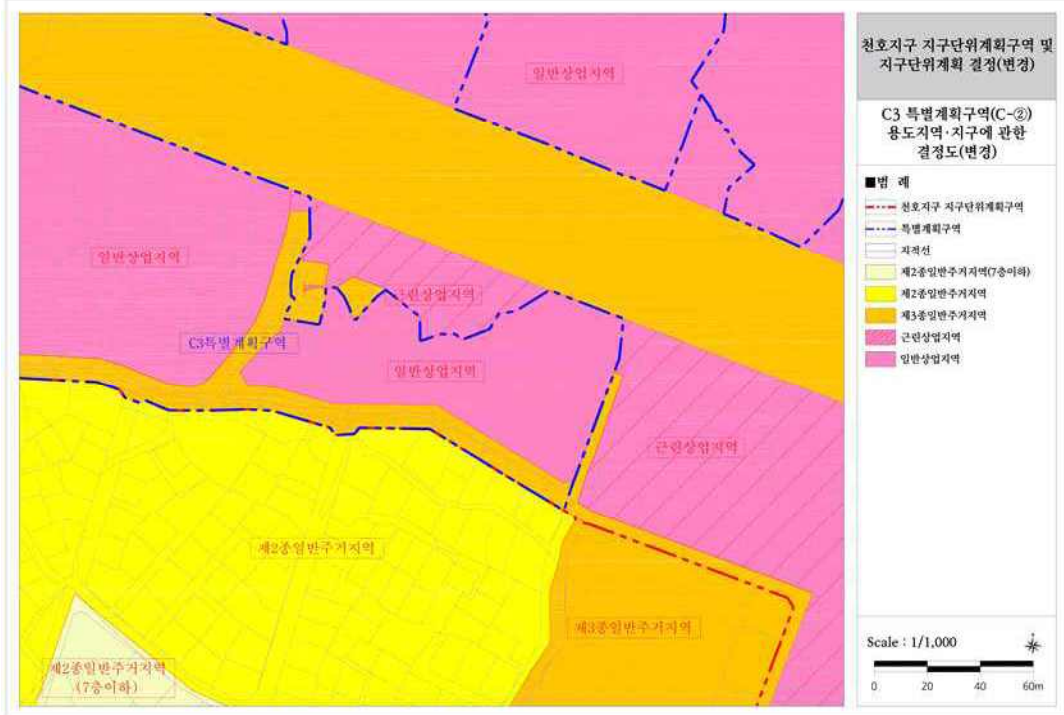
■ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경)



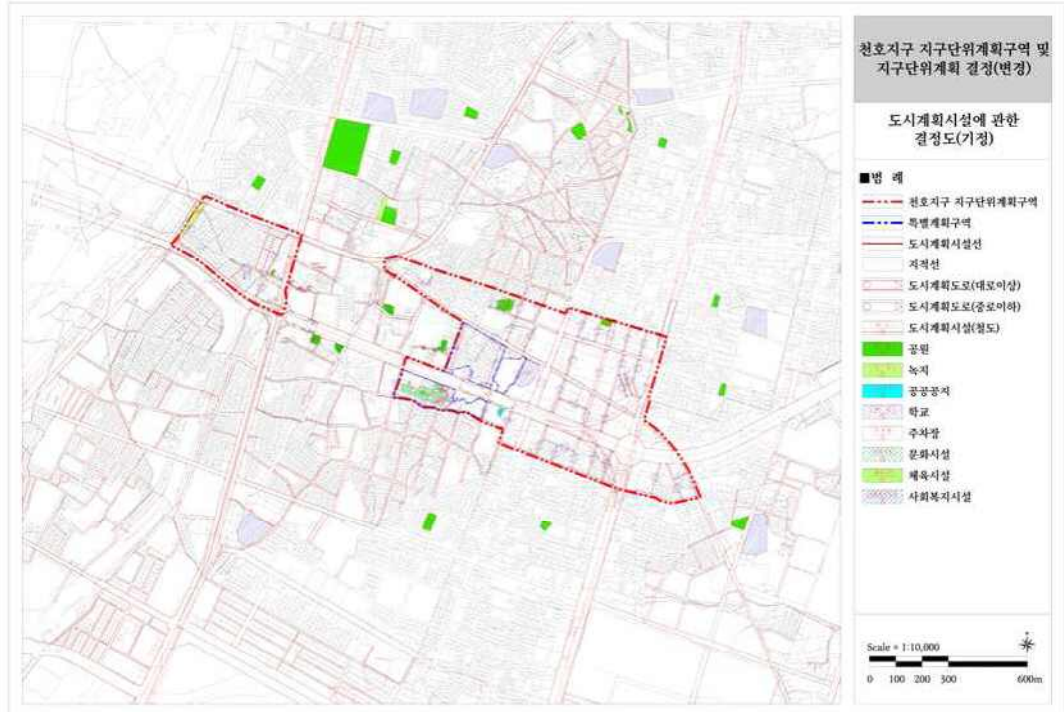
■ C3 특별계획구역(C-②) 용도지역·지구에 관한 결정도(기정)



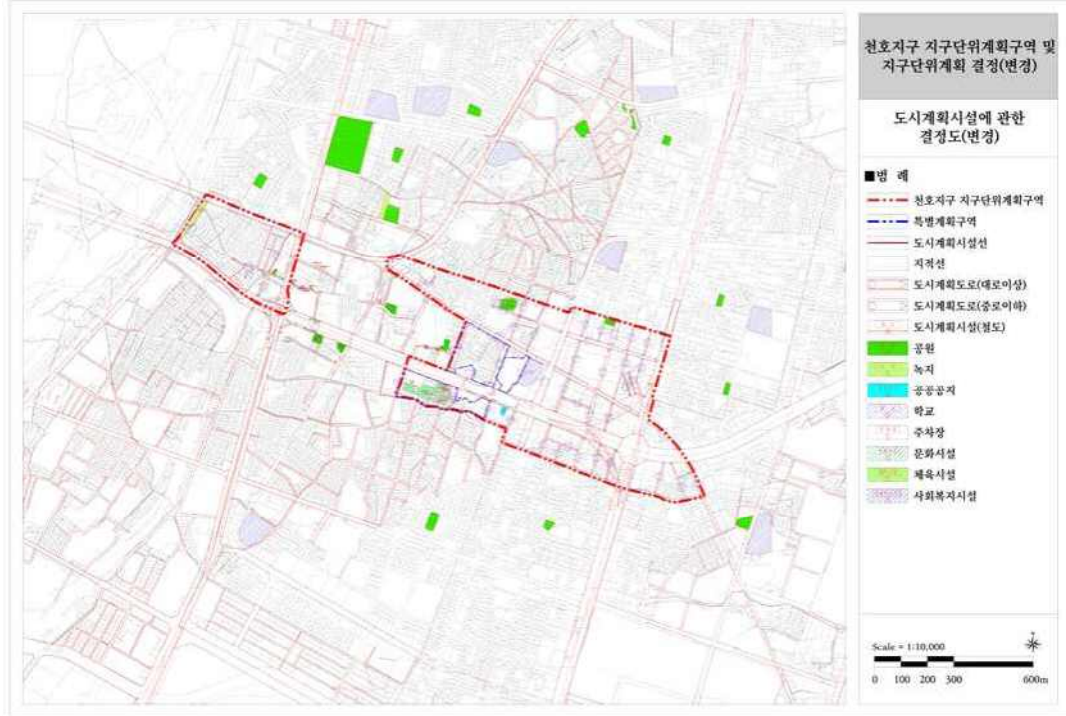
■ C3 특별계획구역(C-②) 용도지역·지구에 관한 결정도(변경)



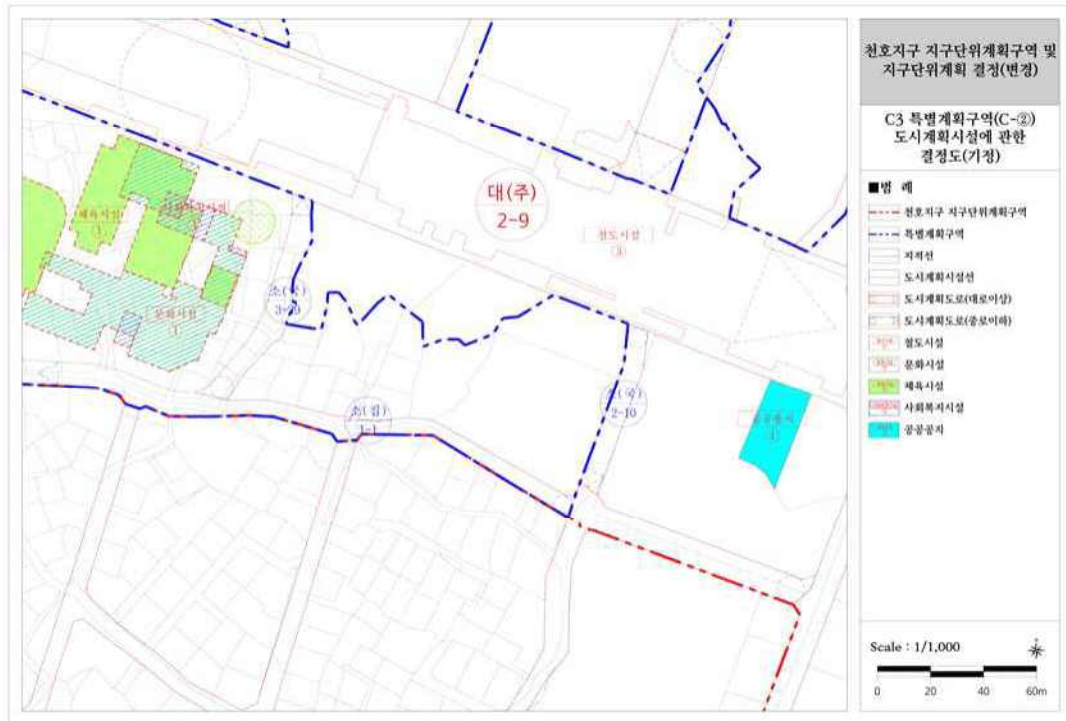
■ 도시계획시설에 관한 결정도(기정)



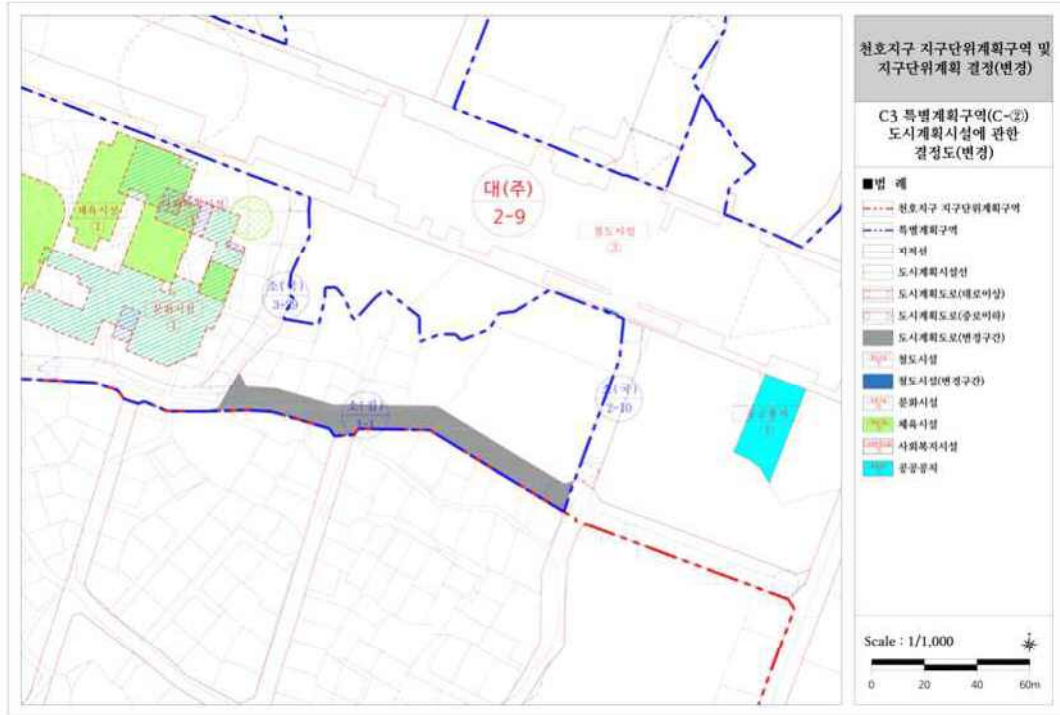
■ 도시계획시설에 관한 결정도(변경)



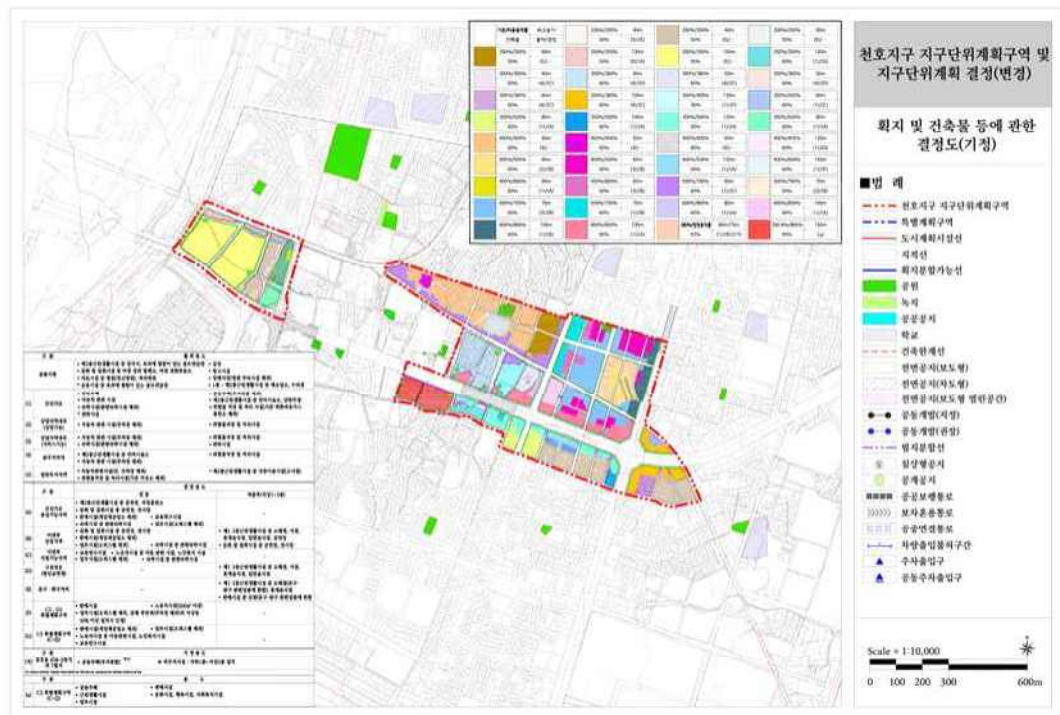
■ C3 특별계획구역(C-②) 도시계획시설에 관한 결정도(기정)



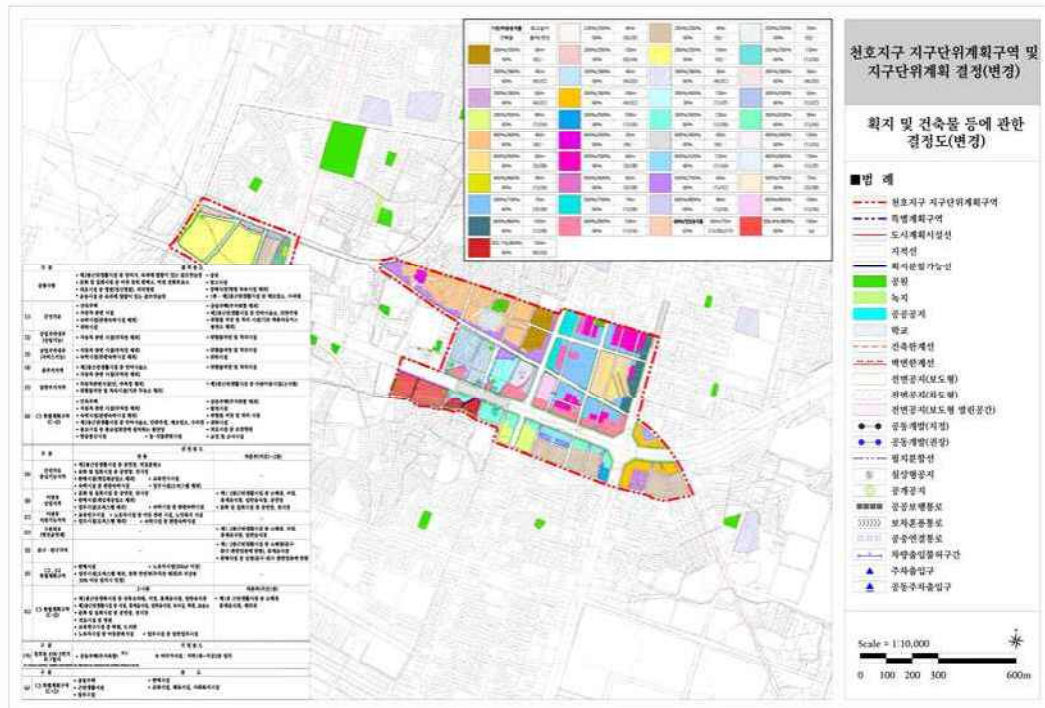
■ C3 특별계획구역(C-②) 도시계획시설에 관한 결정도(변경)



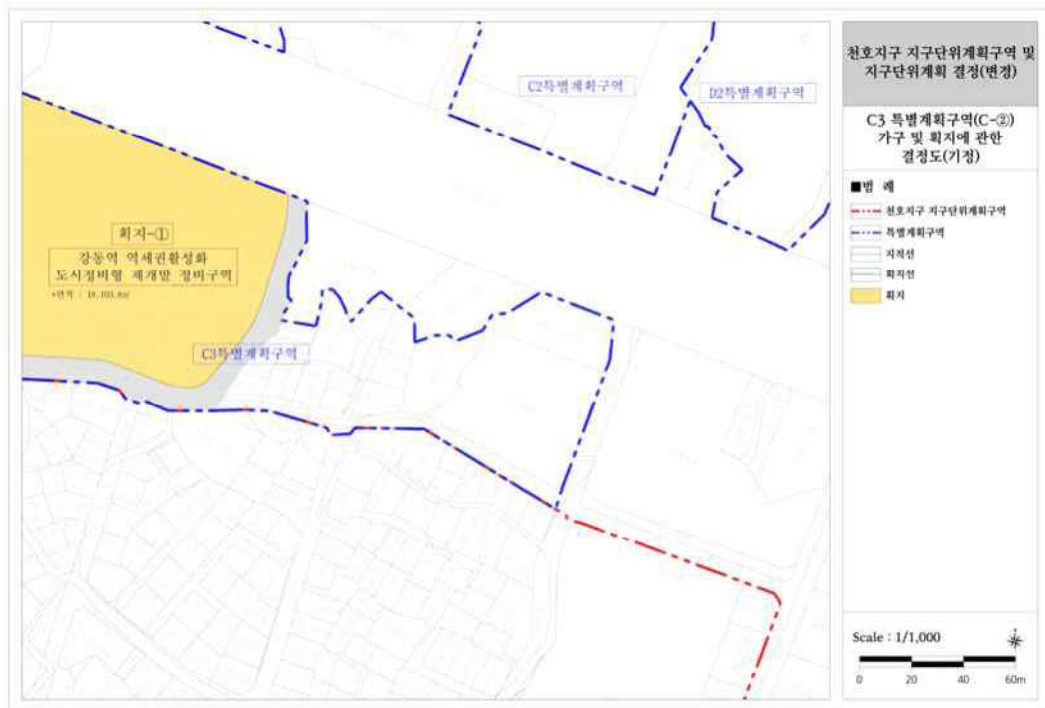
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



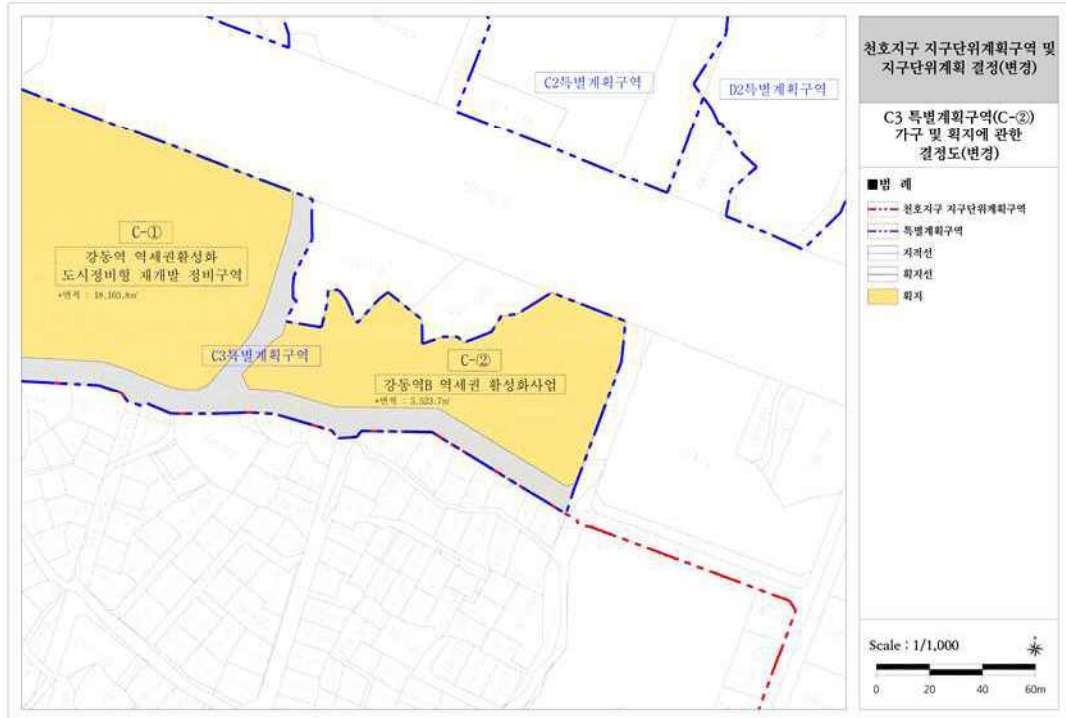
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)



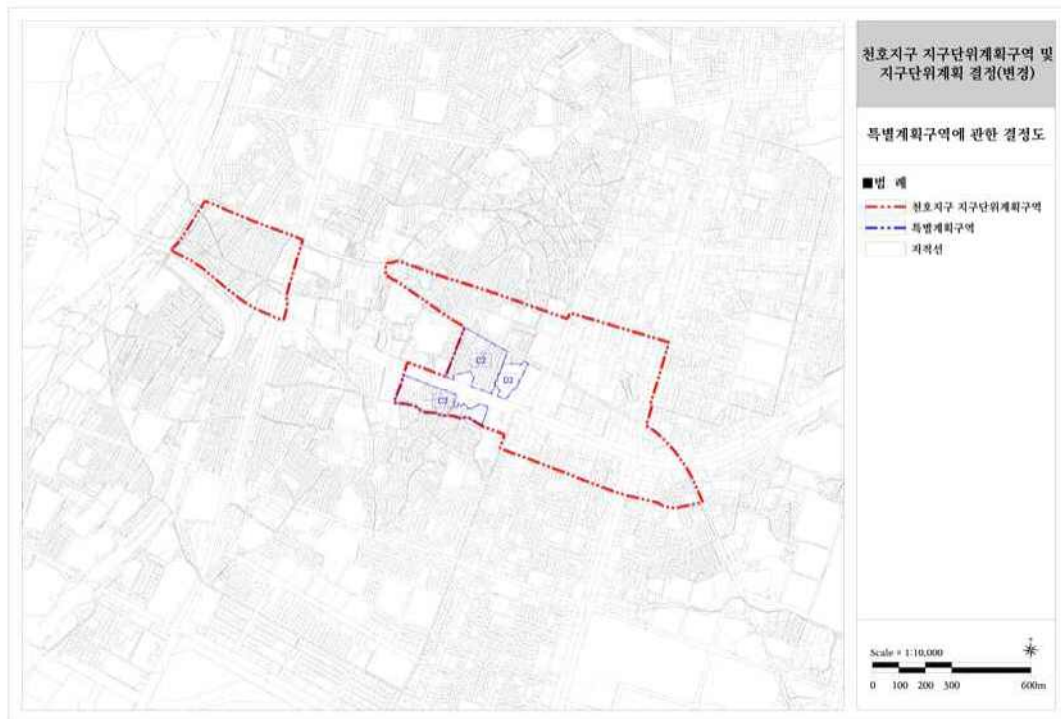
■ C3 특별계획구역(C-②) 가구 및 획지에 관한 결정도(기정)



■ C3 특별계획구역(C-②) 가구 및 획지에 관한 결정도(변경)



■ 특별계획구역에 관한 결정도(변경없음)



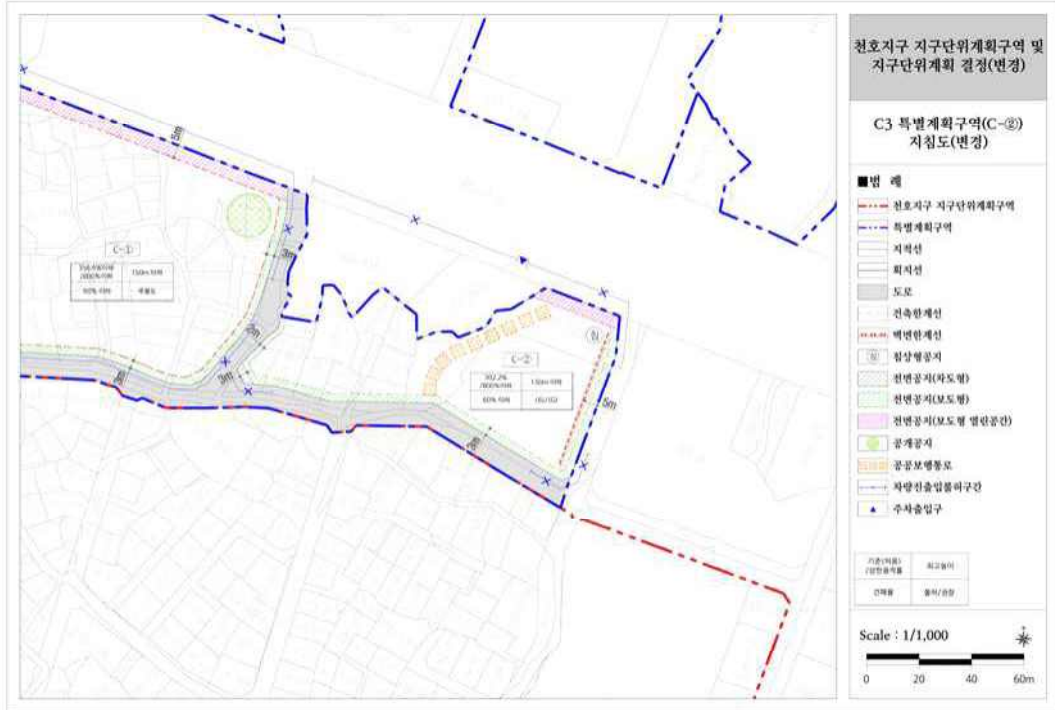
■ C3 특별계획구역(C-②)에 관한 결정도(변경없음)



■ C3 특별계획구역(C-②) 지침도(기정)



■ C3 특별계획구역(C-②) 지침도(변경)



■ C3 특별계획구역(C-②) 세부개발계획 종합결정도

