

●국토교통부고시 제2022-000호

천안역세권 도시재생혁신지구 국가시범지구 지정(변경) 및 지형도면 등의 고시

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」제56조 제3항에 따라 국토교통부고시 제2021-1142호(2021.10.15)로 고시된 국가시범지구에 대한 혁신지구계획을 변경(경미한 사항 변경)하여 국가시범지구를 고시하고, 같은 법 제42조 제1항에 따른 지형도면 등의 사항은 「토지이용규제 기본법」제8조에 따라 다음과 같이 고시합니다

2022년 12월 00일
국토교통부장관

1. 국가시범지구의 명칭 : 천안역세권 도시재생혁신지구(국가시범지구)
2. 국가시범지구의 위치 및 면적(변경)
 - 가. 위 치 : 충청남도 천안시 서북구 와촌동 106-83번지 일원(변경없음)
 - 나. 면 적 : (기정) 15,215㎡ → (변경) 15,211㎡ (감 4㎡)
3. 국가시범지구의 지정 목적(변경없음) : 천안역 주변을 혁신지구로 지정하여 지역내 산학연계를 위한 기업지원시설, 천안역과 연계된 복합환승시설, 주거시설 등이 복합된 지역거점을 조성하여 구도심의 활력 제고
4. 국가시범지구사업의 시행자(변경없음) : 주식회사천안역세권혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사
5. 국가시범지구의 시행기간 및 시행방식(변경없음)
 - 가. 시행기간 : 시행계획 인가일로부터 39개월
 - 나. 시행방식 : 혁신지구 전부를 사용할 수 있는 권원 확보 후 건축물 등 공급
6. 주요 도입기능 및 토지이용계획(변경)

[기정]

가. 주요 도입기능

구분	연면적(㎡)	비율(%)	비고
지식산업센터	44,622	39.2	-
환승 주차장	10,746	9.4	250면
주 차 장	-	-	개별시설에 반영
주거시설	40,280	35.4	공동주택
상업시설	7,332	6.4	판매시설, 근린생활시설
통합사무소	5,647	5.0	코레일 업무시설
생활SOC	5,256	4.6	시행계획 인가시 결정
합 계	113,883	100.0	

※ 도입기능별 연면적 및 비율은 시행계획인가 고시에 따름

나. 토지이용계획

구분	면적(m ²)	비율(%)	비고
복합환승센터 용지	5,204	34.2	환승주차장, 상업시설, 통합사무소 등
주상복합 용지	5,127	33.7	주거, 상업시설
지식산업센터 용지	3,884	25.5	지식산업센터, 상업시설, 생활SOC 등
지구대 용지	1,000	6.6	지구대
합 계	15,215	100.0	-

[변경]

가. 주요 도입기능

구분	연면적(m ²)	비율(%)	비고
지식산업센터	44,326	39.4	-
환승 주차장	9,694	8.6	250면
주 차 장	-	-	개별시설에 반영
주거시설	40,309	35.8	공동주택
상업시설	7,377	6.6	판매시설, 근린생활시설
통합사무소	5,792	5.1	코레일 업무시설
생활SOC	5,034	4.5	시행계획 인가시 결정
합 계	112,532	100.0	

※ 도입기능별 연면적 및 비율은 시행계획인가 고시에 따름

나. 토지이용계획

구분	면적(m ²)	비율(%)	비고
복합환승센터 용지	5,202	34.2	환승주차장, 상업시설, 통합사무소 등
주상복합 용지	5,125	33.7	주거, 상업시설
지식산업센터 용지	3,884	25.5	지식산업센터, 상업시설, 생활SOC 등
지구대 용지	1,000	6.6	지구대
합 계	15,211	100.0	-

7. 수용인구 등에 관한 개발밀도계획(변경)

[기정]

○ 용 적 률 : 472%

○ 수용인구(변경없음) : 584인(254세대)

* 천안시 2035 도시기본계획에 따라 세대당 2.3인 적용(공동주택에 한정하여 수용인구 추정)

[변경]

○ 용 적 률 : 471%

○ 수용인구(변경없음) : 584인(254세대)

* 천안시 2035 도시기본계획에 따라 세대당 2.3인 적용(공동주택에 한정하여 수용인구 추정)

※ 용지별 계획 용적률은 시행계획인가 고시에 따름

8. 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획(변경없음)

- 가. 도시·군계획시설 : 공공청사(지구대) 설치
- 나. 공동이용시설 : 환승주차장, 사회간접자본(SOC)시설 등 설치

9. 철거되는 주택의 소유자 및 세입자에 대한 주거 및 생활 안전 대책 : 해당사항 없음

10. 국가 및 지자체 지원사항(변경없음) : 국비 206억원 지원 및 지방비 연계

11. 재원 조달 및 예산 집행계획(변경없음)

- 가. 재원 조달 : 국비, 지방비, 주택도시기금 등 시행자 조달
- 나. 예산 집행계획 : 공사 추진 및 운영관리 계획에 따라 집행

12. 입지규제최소구역에 관한 사항 : 해당사항 없음

13. 지구단위계획에 관한 사항(변경) : [붙임1]

14. 종전사업의 시행구역과 중복지정에 관한 사항 : 해당사항 없음

15. 관계도서의 열람 방법 : 관계서류는 천안시청 도시재생과(☎ 041-521-5772), 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에서 열람 가능

[붙임 1] 지구단위계획 관련 사항

1. 지구단위계획 결정에 관한 사항

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정 ^{주)}	변경	변경 후	
기 정	서부역사주변 지구단위계획구역	서부역사일원	52,010.4 (15,215)	- (감 4)	52,010.4 (15,211)	-

※ ()는 천안역세권 국가시범지구 면적임
 주) 천안시고시 제2021-279호에 따른 변경사항 반영

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	구역명	위 치	변경사유
1	서부역사주변 지구단위계획구역	• 천안역세권 국가시범지구 면적 변경 - 15,215㎡ → 15,211㎡ (감 4㎡)	• 측량결과 반영에 따른 천안역세권 국가시범지구 면적감소

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

- 가. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서
 - 용도지역에 관한 결정(변경) 조서

구 분	면 적 (㎡)			비 율(%)	비 고
	기정 ^{주)}	변경	변경 후		
일반상업지역	52,010.4 (15,215)	- (감 4)	52,010.4 (15,211)	100.0	-

※ ()는 천안역세권 국가시범지구 면적임
 주) 천안시고시 제2021-279호에 따른 변경사항 반영

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역	위 치	용적률 (%)	변경사유
-	천안시 서북구 와촌동 106-83번지 일원	일반상업지역	• 15,215㎡ → 15,211㎡ (감 4㎡)	600	• 측량결과 반영에 따른 천안역세권 국가시범지구 면적감소에 의한 일반상업지역 면적감소

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

○ 교통시설

1) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	3	54	27~30.5	주간선 도로	51	대로1-7	-	일반 도로	천안시고시 제2019-209호	-

○ 공공·문화 체육시설

1) 공공청사 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	51	공공청사	천안시 서북구 와촌동 106-84번지 일원 ^{주)}	1,000	-	-

주) 지적분할에 따른 대표지번 변경

3. 가구 및 획지계획 (도로는 획지계획에서 제외) (변경)

○ 기정

도면 번호	가구번호	획지 번호	면적(㎡)		비고	
			가구	획지		
-	A	A	2,234	2,234	변경없음	
	B	B	1,633	1,633	변경없음	
	C	C	C1	20,673	238	변경없음
			C2		1,000	공공청사(지구대)
			C3		5,127	주상복합
			C4		3,884	지식산업센터
			C5		5,204	복합환승센터
			C6		1,739	변경없음
			C7		3,481	변경없음
	D ^{주)} (특별계획구역)	D	17,580.4	17,580.4	변경없음	

주) 천안시고시 제2021-279호에 따른 변경사항 반영

○ 변경

도면 번호	가구번호	획지 번호	면적(㎡)		비고	
			가구	획지		
-	A	A	2,234	2,234	변경없음	
	B	B	1,633	1,633	변경없음	
	C	C	C1	20,669	238	변경없음
			C2		1,000	공공청사(지구대)
			C3		5,125	주상복합
			C4		3,884	지식산업센터
			C5		5,202	복합환승센터
			C6		1,739	변경없음
			C7		3,481	변경없음
	D (특별계획구역)	D	17,580.4	17,580.4	변경없음	

■ 가구 및 획지계획 변경 사유서

도면번호	가구번호	획지번호	변경내용	변경사유
-	C	C3	• 5,127㎡ → 5,125㎡ (감 2㎡)	• 측량결과 반영에 따른 가구면적 변경
		C5	• 5,204㎡ → 5,202㎡ (감 2㎡)	• 측량결과 반영에 따른 가구면적 변경

4. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경없음)

위치	구분	계획내용	비고	
획지 C1	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> • 판매시설(제7호) • 업무시설(제14호) • 문화 및 집회시설(제5호) 중 “가, 나, 라” • 근린생활시설(제3호, 제4호) 중 (단란주점, 안마시술소 제외) • 교육연구시설(제10호) 	-	
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 창고시설(제18호) • 공장(제17호) 단, 산업집적법 제28조에 따른 도시형공장 제외 • 위험물 저장·처리·판매시설(제19호) • 자동차관련시설(제20호, 주차장 제외) • 의료시설(제9호) 중 격리병원, 장례식장 • 동물 및 식물관련시설(제21호) • 근린생활시설중 단란주점·안마시술소 등 천안시 도시계획조례 별표9에 해당하는 건축물 • 가설건축물에 관한 사항은 지구단위계획 시행지침 참조 	-	
	건폐율	• 70% 이하	-	
	용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 기준용적률 : 600% • 허용용적률 : 780% 	-	
획지 C2 획지 C3 획지 C4 획지 C5	권장용도	C2	<ul style="list-style-type: none"> • 중심기능 : 공공행정 • 해당 건축물용도 : 공공시설(지구대) 	-
		C3	<ul style="list-style-type: none"> • 중심기능 : 주거, 상업 • 해당 건축물용도 : 공동주택(부대시설 포함), 상업시설 	-
		C4	<ul style="list-style-type: none"> • 중심기능 : 산업 • 해당 건축물용도 : 업무시설, 상업시설, 생활SOC 	-
		C5	<ul style="list-style-type: none"> • 중심기능 : 주차장 • 해당 건축물용도 : 교통시설(환승시설), 환승주차장, 상업시설, 통합사무소 	-
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 위락시설 • 위험물 저장·처리·판매시설 • 장례식장 등 관련 법령(조례)에 의한 일반상업지역 내 불허용도 	-	
	건폐율	• 80% 이하	-	
	용적률	• 1,100% 이하	-	

※ 상기 변경사항 외의 사항은 기존 고시된 내용[국토교통부 고시 제2021-1142호]을 따름