

◆ 서울특별시고시 제2024-166호

천호동 461-31번지 일대 주택정비형 재개발구역 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 천호지구 지구단위계획[A1-2 특별계획구역 지정 및 세부개발계획] 결정(변경) 및 지형도면 정정고시

서울특별시고시 제2024-133호(2024.03.14)로 결정(변경)된 “천호동 461-31번지 일대 주택정비형 재개발구역 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 천호지구 지구단위계획[A1-2 특별계획구역 지정 및 세부개발계획] 결정(변경) 및 지형도면 고시”의 내용에 대해 착오사항이 있어 아래와 같이 정정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 정정 고시합니다.

2024년 3월 28일

서울특별시장

I. 정정사유

서울특별시고시 제2024-133호(2024.03.14)로 결정(변경)된 “천호동 461-31번지 일대 주택정비형 재개발구역 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 천호지구 지구단위계획[A1-2 특별계획구역 지정 및 세부개발계획] 결정(변경) 및 지형도면 고시” 내용 중 일부 착오사항이 있어 이를 정정하고자 함

II. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	천호A1-2구역 (천호동 461-31일대 주택정비형 재개발구역)	강동구 천호동 461-31 일대	-	증 30,699.64	30,699.64	-

■ 구역 지정 사유서

구분	위 치	내용	사유	비 고
신설	천호A1-2구역 (천호동 461-31일대 주택정비형 재개발구역)	정비구역 지정	정비계획 수립 및 구역 지정을 통한 토지 이용 효율의 극대화 및 주거환경 개선	-

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증)30,699.64	30,699.64	100.0	
정비기 반 시설 등	소계	-	증)4,100.85	4,100.85	13.4	
	도로	-	증)4,100.85	4,100.85	13.4	
획지	소계	-	증)26,598.79	26,598.79	86.6	
	획지1	-	증)26,243.78	26,243.78	85.5	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증)355.01	355.01	1.1	근린생활시설

3. 용도지역·지구 결정사항

가. 용도지역 결정조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	30,699.64	-	30,699.64	100.0	
제3종일반주거지역	30,248.00	증) 451.64	30,699.64	100.0	
준주거지역	451.64	감) 451.64	-	-	

■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

구분	구역명	용도지역		면적(㎡)	변경 사유
		기정	변경		
공동주택 (획지1), 근린생활시설 (획지2)	천호A1-2구역	제3종	제3종	26,598.79	-
공공시설	(천호동 461-31일대 주택정비형 재개발구역)	제3종	제3종	3,649.21	대상지 내 용도지역 일원화를 위해 제3종일반주거지역으로 하향통합조정
		준주거		451.64	

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정 비례율 : 108.83%

－ 비례율 = [총수입(6,739억) - 총지출(4,088억)] / 종전자산추정액(2,436억) x 100%

1) 수입

항목			금액(천원)	비고
분양주택	조합원	274세대	271,573,565	
	일반	371세대	358,647,600	
임대주택	재개발임대	110세대	30,174,698	
	국민주택규모주택	26세대	3,988,220	
기타시설	근생	조합원	5,166,923	
		일반	6,008,678	
매출부가세			-1,694,630	
합계			673,860,860	

2) 지출

항목	금액(천원)	비고
공사비	298,265,649	
보상비	26,557,964	
관리비	3,995,273	
설계비	3,786,301	
감리비	4,457,939	
부대경비	51,914,594	
예비비	19,774,284	
합계	408,752,004	

3) 종전자산 추정액 : 243,596,408천(국공유지 추정액과 현금청산 5%가 제외된 금액임)

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%(기준)	5%	10%
변동률		평균단위단가 (천원/3.3㎡)	6,930	7,315	7,700	8,085	8,470
분양가 (84형일반 분양가기준)	10%	35,750	146.52%	140.41%	134.34%	128.23%	122.16%
	5%	34,125	133.77%	127.65%	121.59%	115.47%	109.41%
	0%(기준)	32,500	121.01%	114.90%	108.83%	102.72%	96.65%

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%(기준)	5%	10%
	-5%	30,875	108.27%	102.15%	96.09%	89.97%	83.91%
	-10%	29,250	95.54%	89.42%	83.36%	77.24%	71.18%

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경)조서

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 (142)	천호대교	상일동 시계	일반 도로		1971. 4. 7. (건고시 제198호)	천호 대로
변경	광로	2	5	50~53	주간선	7,200 (142)	천호대교	상일동 시계	일반 도로		1971. 4. 7. (건고시 제198호)	
신설	중로	3	A	12	집산도로	214 (65)	광로2-5 천호동 461-153	중로1-389 천호동 461-62	일반 도로			회전 교차로포 함
기정	소로	1	3	10	국지도로	140 (100)	천호동 457-98	천호동 461-29	일반 도로		2001. 6. 5. (서고시 제178호)	
변경	소로	1	3	10	국지도로	40 (0)	천호동 457-98	천호동 457-36	일반 도로		2001. 6. 5. (서고시 제178호)	
기정	소로	3	-	5	국지도로	608 (167)	-	-	일반 도로			
변경	소로	3	-	5	국지도로	441 (0)	-	-	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	14	8	국지도로	256 (256)	천호동 457-29	천호동 459-18	일반 도로			
신설	소로	3	29	6~8	국지도로	100 (100)	천호동 461-66	천호동 457-105	일반 도로			
폐지	소로	3	28	6	국지 도로	45	천호동 459-30	천호동 459-27	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	1.5	국지 도로	82	천호동 480-38	천호동 459-62	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	1.5	국지 도로	38	천호동 461-161	천호동 459-62	일반 도로	-	-	-

※ 연장 내 ()는 천호동461-31번지 일대 주택정비형 재개발정비구역내 수처임

■ 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-5	광로 2-5	• 도로 폭원 변경 -폭원 : 50m→50~53m	• 천호대로변 올림픽대로 진입로 차선 확충
-	중로 3-A	• 도로 신설 -폭원 : 12m	• 재개발사업을 통한 구역주변 도로정비
소로 1-3	소로 1-3	• 도로 연장 변경 -연장 : 140m→40m	• 재개발사업으로 인한 도로 연장 변경
소로 3-	소로 3-	• 도로 연장 변경 -연장 : 608m→441m	• 재개발사업으로 인한 도로 연장 변경
-	소로 2-14	• 도로 신설 -폭원 : 8m	• 재개발사업을 통한 구역주변 도로정비
-	소로 3-29	• 도로 신설 -폭원 : 6~8m	• 재개발사업을 통한 구역주변 도로정비
소로 3-28	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
합계		-	-	증)2,800.0	2,800.0	-
주민공동시설	소 계	-	-	증)2,000.0	2,000.0	• 주민공동시설 규모 및 필수 시설 -100~1000세대:세대수 X 2.5㎡ X 1.25 - 500세대 이상 :경로당,어린이놀이터,주민운동시설 • 어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터 - 법정 : 2,440.63㎡ 이상 ※ 옥외시설(운동시설, 어린이놀이터 등) 포함
	경로당	-	-	증)230.0	230.0	
	어린이집	-	-	증)350.0	350.0	
	작은도서관	-	-	증)180.0	180.0	
	다함께돌봄센터	-	-	증)100.0	100.0	
	주민공동시설	-	-	증)280.0	280.0	
	개방형공동이용시설	-	-	증)860.0	860.0	
부대복리시설	소 계	-	-	증)800.0	800.0	-
	방재실,MDF실	-	-	증)100.0	100.0	-
	통합경비실	-	-	증)40.0	40.0	-

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
	관리사무소	-	-	증)60.0	60.0	-
	기계전기실	-	-	증)600.0	600.0	

7. 건축물의 정비·개량 계획

가. 기존 건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	천호A1-2구역 (천호동 461-31일대 주택정비형 재개발구역)	30,699.64	획지1	26,243.78	461-31번지 일대	176	-	-	176	-
			획지2	355.01	459-26번지 일대					

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (% 이하)	용적율(%)		높이 (최고 층수)	비고																			
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법정상한																					
신설	천호A1-2구역 (천호동 461-31일대 주택정비형 재개발구역)	30,699.64	획지1	26,243.78	461-31번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	280.98	299.99	125.25m (40층)	-																			
			획지2	355.01	459-26번지 일대	근린생활시설	50% 이하	250	250	40m이하																				
주택의 규모 및 규모별 건설비율 - 주택규모별 건설 비율 - 세대 수 : 781세대(분양 645세대, 임대 136세대) ※ 국민주택규모 주택건설에 따른 증가 세대 수 : 52세대(분양 26세대, 임대 26세대) <table><thead><tr><th>건립규모</th><th>기준</th><th>세대수 (비율)</th><th>비고</th></tr></thead><tbody><tr><td>합계</td><td>-</td><td>781(100.0%)</td><td></td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td rowspan="2">총 건립세대수의 80%이상</td><td>365(46.8%)</td><td></td></tr><tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>332(42.4%)</td><td></td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>총 건립세대수의 20%미만</td><td>84(10.8%)</td><td></td></tr></tbody></table> - 정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율(국민주택규모 주택 증가분은 제외) - 임대주택 건설계획 : 총 세대수의 15.1% (기준 : 15.0%)												건립규모	기준	세대수 (비율)	비고	합계	-	781(100.0%)		60㎡이하	총 건립세대수의 80%이상	365(46.8%)		60㎡~85㎡이하	332(42.4%)		85㎡초과	총 건립세대수의 20%미만	84(10.8%)	
건립규모	기준	세대수 (비율)	비고																											
합계	-	781(100.0%)																												
60㎡이하	총 건립세대수의 80%이상	365(46.8%)																												
60㎡~85㎡이하		332(42.4%)																												
85㎡초과	총 건립세대수의 20%미만	84(10.8%)																												

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (% 이하)	용적율(%)		높이 (최고 층수)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법정상한		
					건립규모		기준		세대수 (세대)		비고
			합계		-		110(100.0%)				
			40㎡이하		전체 임대주택 세대수의 30% 이상		110(100%)				
			40㎡~50㎡이하		-		0(0.0%)				
			50㎡~60㎡이하		-		0(0.0%)				
			60㎡이상		-		0(0.0%)				
심의완화사항			• 기준용적률 20% 완화 • 허용용적률 20% 완화(감성디자인 등 인센티브) • 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 300% 이하								
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 지정 - 획지1 : 계획 도로경계선으로부터 각각 3m(천호대로변 광역통경축변은 10m) - 획지2 : 계획 도로경계선으로부터 1m~3m								

※ 건축물의 층수는 추후 건축심의 단계에서 최고높이 범위 내에서 조정 가능

나. 용적률 계획

구 분	산정내용							
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	신설 정비기반시설(㎡)				계획 기반시설 내 국·공유지 (㎡)	대지 내 용도 폐지되는 기반시설 국공유지(㎡)
			소계	부지	건축물 대지 지분	건축물 기부채납 환산면적		
	30,699.64	26,243.78	4,100.85	4,100.85	-	-	490.25	1,193.37
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 순부담 면적 = 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존기반시설 내 국·공유지 $= 4,100.85\text{㎡} - 490.25\text{㎡} - 1,193.37\text{㎡} = 2,417.23\text{㎡}$							
기준 용적률	• 기준용적률 : 230% - 정비기본계획상 기준용적률 210% - 소형주택 추가확보 완화 적용 = 210% + 20% = 230%							
허용 용적률	• 허용용적률 : 250% - 허용용적률 인센티브 20%(방재안전, 돌봄시설, 감성디자인 등) 적용 $= 230\% + 20\% = 250\%$							

구 분	산정내용	
	※ 향후 건축 심의 시 허용용적률 인센티브 항목에 대해서 최종 결정함	
상한 용적률	기준 20% 상향 전	- 정비계획(개발가능)용적률 $= \text{허용용적률} \times \{1 + (1.3 \times \text{가중치} \times \text{토지 } \alpha) + (0.7 \times \text{건축물 } \alpha)\}$ $= 230\% \times \{1 + (1.3 \times 1.043 \times 0.0921) + (0.7 \times 0)\} = 258.72\%$ (제3종일반주거지역 상한용적률 기준에 따라 250% 적용) - 정비계획용적률 - 획지1 : 250% - 획지2 : 250% (천호지구단위계획 기준에 따름)
	기준 20% 상향 후	- 정비계획(개발가능)용적률 $= \text{허용용적률} \times \{1 + (1.3 \times \text{가중치} \times \text{토지 } \alpha) + (0.7 \times \text{건축물 } \alpha)\}$ $= 250\% \times \{1 + (1.3 \times 1.035 \times 0.0921) + (0.7 \times 0)\} = 280.98\%$ (기준용적률 상향시 상한용적률 300%) - 정비계획용적률 - 획지1 : 280.98% - 획지2 : 250% (천호지구단위계획 기준에 따름)
예정 법적상한 용적률	- 획지 1 상한용적률 280.98% + 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 19.01% $= 299.99\%$ [정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 임대주택으로 건설] - 획지 2 해당사항 없음	

다. 허용용적률 계획

구분	인센티브(용적률)	적용 여부	허용용적률
공공보행통로 (보차혼용통로)	▶ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α * $\alpha = 1$ 이하 * 지역권 : 통행 등 일점목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내	적용 10%p
열린단지	▶ 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성 (지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회에서 인정하는 경우) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p	적용 5%p
공개공지	▶ 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 - 기준 : 기준용적률 X [조성면적(의무면적제외)/대지면적] X α * $\alpha = 1$ 이하 * 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수 시 / 실내형 공개공지 포함	5%p 이내	

구분	인센티브(용적률)	적용 여부	허용용적률
돌봄시설	▶ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준 : 놀이·돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5 이상 설치 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 적용 5%p	
방재안전	▶ 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 - 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p	
기반시설 등 정비	▶ 사업구역 주변 환경 정비 (도로, 공원, 통학로 등 주택단지와 직접 관련된 시설) - 기준 : 기준용적률 X (환산부지면적*/대지면적) X α * $\alpha = 1$이하 * 정비비용/사업지 대지가액 (「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용)	5%p 이내	
지역특화 인센티브	▶ 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 - 기준 : 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설 (위원회에서 인정하는 경우)	10%p 이내 (합산)	
인센티브 적용 계		20%	최대 20%p이내

① 기준 용적률	항목	내용	② 인센 티브	적용 여부	③허용용적률 (①+②)
230%	공공 보행통로	기준용적률 x(조성면적/대지면적) x a =230%x(1,228㎡/26,243.78㎡) x1 =10.7%	10%	적용	250% (20%≤20%)
	열린단지	(개방공간 열린단지 조성 준수)	5%	적용	
	공개공지	-	-	-	
	돌봄시설	법정:2,440.63㎡x(1/5)=488.13㎡이상 계획 :490㎡ (국공립어린이집:350㎡, 실내어린이놀이터:140㎡)	5%	적용	
	방재안전	-	-	-	
	지역기반 시설정비	-	-	-	
	지역특화	-	-	-	
인센티브적용 계		최대 20%이내	20%	-	-

라. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함.
- 도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함

가) 임대주택 건설계획

계획기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수(법정상한 증가분 제외)의 15% 또는 연면적의 10% • 전체 임대주택 세대수(법정상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하		
산출근거	• 전체세대수(법정상한 증가분 제외) : 729세대 = 781세대 - 52세대(법정상한 증가분) • 재개발임대주택 건설계획 : 110세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대 수(법정상한 증가분 제외)의 15%이상 : 729세대 x 15% = 109.4세대 ∴ 110세대 계획 > 109.4세대 • 전용면적 40㎡이하 임대주택 세대수 : 전체 임대주택 세대수(법정상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 110세대 - 110세대의 30% 이상 : 110 x 30% = 33세대 - 781세대의 5% 이상 : 781 x 5% = 39.05세대 ∴ 110세대 계획 > 33세대 또는 39.05세대		
건립규모	세대 수	전체 비율(%)	임대주택 비율(%)
합계	110	15.1	100.0
전용 39㎡	110	15.1	100.0
전용 59㎡	-	-	-
전용 84㎡	-	-	-

나) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구분	내용
계획 기준	• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도
법정상한용적률 (건축계획)	획지1 : 299.99%(건축심의에서 최종 결정)
상한용적률 (정비계획용적률)	획지1 : 280.98%

구분		내용					
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	획지1	• 299.99% - 280.98% = 19.01%				
	증가된 용적률의 50%	획지1	• 19.01% x 50% = 9.505% • 26,243.78㎡ x 9.505% = 2,494.47㎡이상				
	의무 연면적	2,525.98㎡(26세대) > 2,494.47㎡(의무)					
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의회에서 최종결정)		구분	전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		획지1	59.0㎡	82.13㎡	14	1,149.82㎡	기준: 2,494.47㎡
			84.0㎡	114.68㎡	12	1,376.16㎡	
		합계			26	2,525.98㎡	-

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	• 환경성검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 • 계획지구내 지형을 고려한 효율적 토지이용계획 수립 • 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조정처리 • 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 • 조경공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립 • 주변개발현황에 부합하는 스카이라인 유도 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화 ※ 공사시 저감방안 - 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜·세차시설, 방진망설치, 사업대상지내 살수설시, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행토록 할 계획	-
재난방지	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 화재시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-

나. 환경성 검토결과

환경성검토 총괄표

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오름	비오름보전등급 향상	○	주거지, 조정녹지, 교통시설 비오름, 비오름유형평가도 2,5등급, 도로, 개별비오름평가도 3등급, 도로, 평가제외등급	획지 내 녹지계획과 연계, 도시 생태기능 복원 및 강화 유도	
2	생태 네트워크	녹지·수생태연결성 확보	○	서측으로 한강, 광나루한강공원, 남측으로 풍납토성, 북동측으로 천호근린공원, 광나루공원이 녹지축을 형성하고 있음	계획지구 내·외부 녹지의 연결성을 고려하여 녹지 확보	
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	도심지(대지)로 해당사항 없음	-	
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	해당 사항 없음	-	
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	토지이용 현황 및 용도지역 조사	도로, 공동주택 및 부대복리시설 등 종합적 토지이용계획 수립	
6	토양	토양오염 최소화	-	토양오염 발생하지 않음	-	
7	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	표고 13.0~22.0m, 경사도 5.00° 미만의 평탄지형	평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	
8	물순환, 수리·수문	생태면적률 30% 자연물순환 유지	○	대부분 건축물 및 도로 등으로 일부 조경수 외 녹지 없음	생태면적률 30% 목표, 획지 내 조정녹지 확보 계획	
9	수질	수질오염 방지	○	주변 하천(한강 등) 수질현황 조사, 공사중 토사유출 및 오수 발생	- 공사 중 수질저감 계획 수립 - 우수, 하수 처리방안 계획	
10	바람	바람길 및 미기후 개선	○	서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	향후 세부 계획시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	
11	열	열환경 영향 최소화	-	불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지, 불투수포장비율이 높은 기반시설지, 공원 등 조정수목식재지로 주변대비 온도가 높은 편	향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	세륜축면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수중 식재	
13	악취	악취공해 해결	-	해당 사항 없음	-	
14	온실가스	온실가스 저감	○	난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	공사장 건설폐기물 발생 및 운영시 생활 및 분뇨폐기물 발생	분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	
16	에너지	에너지절약/효율 극대화	○	지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생 에너지 검토 예정	
17	소음·진동	소음·진동 최소화	○	공사시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영시 교통소음으로 인한 영향	공사중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	
18	경관	주변경관과의 조화	○	- 서측 올림픽대로, 구천면로, 동측 올림픽로, 남측 천호대로와 인접해있음 - 한강조망확보, 상위계획 및 역사문화환경 보존지역으로 인한 높이규제와 층수 계획의 한계	- 최고높이 125.25m이하로 계획 - 최대 높이 40층, 입체적 주동을 통한 한강 조망 극대화 - 감성 높이 디자인으로 천호 중심 랜드마크 단지 형성 - 천호대로변 입체적 경관 계획으로 창의적 가로경관 조성	
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	○	서측으로 광나루한강공원, 남측으로 풍납토성이 위치해 있음	- 보행로, 다양한 외부공간과 연계한 생활 편의시설 계획으로 커뮤니티 활성화 - 지역 주민과 공유하는 개방형 커뮤니티 - 마을 공방, 역사문화 체험시설, 성곽 연계 문화시설 등	
20	일조	일조 침해 최소화	○	연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	최고높이 125.25m이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	○	- 좁은 폭, 보차혼용도로, 불법주차 등 한강·천호역 접근로 열악 - 사업지 진출입 도로 연결 문제	- 한강공원과 천호역을 잇고, 생활·편의시설 접근이 용이한 활기찬 보행환경 조성 - 공공보행통로 및 십자형 보행로 계획	
22	전파장애	전파장애 영향 저감	-	해당 사항 없음	-	
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상세대수	비고
신설	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 3년 이내	천호동461-31번지일대 주택정비형 재개발사업조합 (가칭)	현황세대수 : 630 계획세대수 : 781 증) 151세대	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	내용
안전 및 범죄예방	- 모든 공간의 자연적 감시와 자연적 접근 통제를 위해 가시권을 최대한 확보하도록 설계 - 시선의 사각지대는 CCTV 설치를 통한 자연감시 기능 보완 - 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간조명을 설치하여 안전한 보행로 조성

III. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	천호지구 지구단위계획구역	서울시 강동구 천호동, 길동, 둔촌동, 성내동 일원	656,383.6	-	656,383.6	-

2. 특별계획가능구역에 관한 결정(변경)(안) 조서

가. 특별계획가능구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
폐지	A1 특별계획가능구역	강동구 천호동 460번지 일대	57,247.1	감)57,247.1	-	-

■ 특별계획가능구역 변경(안) 사유서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	결정(변경)사유
폐지	A1 특별계획가능구역	강동구 천호동 460번지 일대	57,247.1	특별계획구역으로 변경하기 위해 특별계획가능구역 폐지

3. 특별계획구역에 관한 결정(변경)(안) 조서

가. 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	A1-2 특별계획구역	강동구 천호동 461-31번지 일대	-	증)30,699.64	30,699.64	-

■ 특별계획구역 변경(안) 사유서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	결정(변경)사유
신설	A1-2 특별계획구역	강동구 천호동 461-31번지 일대	30,699.64	신속통합기획을 통한 재개발사업을 위한특별계획구역 결정

나. 특별계획구역 계획지침(신설)

구분	계획지침	비고
위치	• 천호동 461-31번지 일대	
면적	• 30,699.64㎡	
용도지역	• 제3종일반주거지역	
기반시설	• 순부담률 7.9% 내외	

구분		계획지침	비고
		도로	
단지배치계획		[획지1] - 인접단지(천호A1-1)와 연계된 통합적 계획 수립 - 인접 단지의 고층타워와 엇갈린 배치를 통해 리드미컬한 스카이라인 및 한강조망 세대 확보 - 천호대로변, 완구거리변 남동측 도로에 대응하여 판상형 중저층 주동 배치 - 단지 내 중심에 고층 타워형 주동을 배치하여 인근 저층주거지에 대한 일조 침해가 최소화 되도록 계획 - 인접단지와 연결되는 공공보행통로의 시종점 구간은 광장형태로 조성을 권장하며, 공공보행통로와 인접하여 공공개발 주민공동시설이 배치되도록 계획	
가구 및 획지		[획지1] - 면적 : 26,243.78㎡ [획지2] - 면적 : 355.01㎡	
용도		[획지1] - 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 - 주택법 제2조 13호의 부대시설, 14호의 복리시설 [획지2] - 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 - 천호지구 지구단위계획 불허용도 중 공통사항 및 (5)일반주거지역 불허용도는 제외	
밀도	건폐율	[획지1, 획지2] 50% 이하	
	용적률	[획지1] - 기준용적률 230% ※ 소형주택(60㎡이하) 건설에 따른 기준용적률 20% 적용 - 허용용적률 250% 이하 - 상한용적률(공공시설 등 기부채납 상한용적률 및 「도정법」에 따른 법적상한용적률) - 상한용적률 300% 이하 [획지2] - 천호지구 지구단위계획 용적률체계 적용 : 기준250%/허용250%	
	높이	[획지1] - 주변 지역과 스카이라인 조화를 이루도록 계획 - 최고층수 125.25m(40층)이하 - 풍납토성 역사문화환경 보존지역 100m 이내는 양각 높이기준을 적용하고, 단지 내부로 높아지는 점층적 스카이라인 형성 [획지2] 40m이하	
건축한계선		[획지1]	

구분		계획지침	비고
		• 천호대로변 : 10m • 천호대로변 외 : 3m [획지2] • 천호대로변 : 3m • 구천면로18길변 : 1m	
건축물 배치	단지배치 계획	[획지1] • 인접단지(천호A1-1)와 연계된 통합적 계획 수립 - 천호대로변, 생활가로변에 대응하여 판상형 중저층 주동 배치 - 단지 내 중심에 고층 타워형 주동을 배치하여 인근 저층주거지에 대한 일조 침해가 최소화 되도록 계획 • 인접단지와 연결되는 공공보행통로의 시점은 진입광장으로 조성을 권장하며, 공공보행통로와 인접하여 공공개방 주민공동시설이 배치되도록 계획	
	가로공간 및 동선계획	[획지1] • 천호역에서 한강으로 안전한 보행과 수변 접근성 향상을 위해 한강가는길(공공보행통로) 조성 • 한강광나루시민공원과 천호역을 잇는 공공보행통로와 연결되는 십자형 보행로(단지내 중심 보행로)를 조성하고 주민공동시설 인접 배치 계획	
	근린생활시설 및 주민공동시설	[획지1] • 공공개방 주민공동시설은 역사 및 지역문화 활성화 프로그램 도입을 권장 - 풍납토성의 역사 유물, 관련자료 관람시설, 역사체험시설, 풍납토성 전망대 등 • 주민공동시설은 단지 내 중심 보행로와 연결될 수 있도록 계획 • 생활가로변(구천면로18길) 근린생활시설 배치	
경관	특별건축구역 지정	• 창의적 건축물 디자인을 위하여, 특별건축구역역을 전제로 계획 • 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 경관성, 일조, 프라이버시 등 주거성능이 개선되도록 계획	
	스카이라인 및 경관	• 한강, 풍납토성, 천호대로 등 인근 경관 자원을 고려하여 주변지역과 조화를 이루는 다양한 높이의 주동 계획으로 입체적 스카이라인 형성 - 최고층수 40층 이하 • 풍납토성 역사문화환경 보존지구 100m 이내는 양각 높이기준을 적용하고, 단지 내부로 높아지는 점층적 스카이라인 형성	
동선	보행	[획지1] • 구역 내 올림픽로71길의 선형을 따라 공공보행통로(8m이상)를 계획하고, A1-1구역~한강공원~광진교로 연결되는 보행동선 계획	
	차량	[획지1, 획지2] • 차량출입불허구간 - 천호대로변, 도로교차점에서 일정구간 이내	
주민커뮤니티시설		[획지1] • 커뮤니티 배치구간(관장) : 천호역과 광진교를 연결하는 공공보행통로(한강가는길) 주변으로 주민편의시설 배치하여 지역주민과 소통하는 열린 커뮤니티 형성	

구분		계획지침	비고
		• 근린생활시설 배치구간(권장) : A1-1구역과의 경계부, 동측 원구거리와 면하는 부분에 가로활성화를 위한 근린상가 계획	
기타 사항에 관한 계획	획지1	• 전면공지(보도부속형) - 획지1의 대지경계선을 기준으로 3m	
	획지2	• 전면공지(보도부속형) - 전호대로변 : 대지경계선으로부터 3m - 구천면로18길변 : 대지경계선으로부터 1m	

※ 건축물의 층수는 추후 건축심의 단계에서 최고높이 범위 내에서 조정 가능

다. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	30,699.64	-	30,699.64	100.0	
제3종일반주거지역	30,248.00	증) 451.64	30,699.64	100.0	
준주거지역	451.64	감) 451.64	-	-	

■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

구분	구역명	용도지역		면적(㎡)	변경 사유
		기정	변경		
공동주택 (획지1,2)	천호A1-2구역 (천호동 461-31일대 주택정비형 재개발구역)	제3종	제3종	26,598.79	-
공공시설		제3종	제3종	3,649.21	대상지 내 용도지역 일원화를 위해 제3종일반주거지역으로 하향통합조정
		준주거		451.64	

2) 용도지구 결정(변경)(안) 조서 : 해당없음

라. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도시계획시설(도로) 결정(변경)(안) 조서

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 (142)	천호대교	상일동 시계	일반 도로		1971. 4. 7. (건고시 제198호)	천호 대로
변경	광로	2	5	50~53	주간선	7,200 (142)	천호대교	상일동 시계	일반 도로		1971. 4. 7. (건고시 제198호)	
신설	중로	3	A	12	집산도로	214 (65)	광로2-5 천호동 461-153	중로1-389 천호동 461-62	일반 도로			회전 교차로포 함
기정	소로	1	3	10	국지도로	140 (100)	천호동 457-98	천호동 461-29	일반 도로		2001. 6. 5. (서고시 제178호)	
변경	소로	1	3	10	국지도로	40 (0)	천호동 457-98	천호동 457-36	일반 도로		2001. 6. 5. (서고시 제178호)	
기정	소로	3	-	5	국지도로	608 (167)	-	-	일반 도로			
변경	소로	3	-	5	국지도로	441 (0)	-	-	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	14	8	국지도로	256 (256)	천호동 457-29	천호동 459-18	일반 도로			
신설	소로	3	29	6~8	국지도로	100 (100)	천호동 461-66	천호동 457-105	일반 도로			
폐지	소로	3	28	6	국지 도로	45	천호동 459-30	천호동 459-27	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	1.5	국지 도로	82	천호동 480-38	천호동 459-62	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	1.5	국지 도로	38	천호동 461-161	천호동 459-62	일반 도로	-	-	-

※ 연장 내 ()는 천호동461-31번지 일대 주택정비형 재개발정비구역내 수치임

■ 도시계획시설(도로) 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-5	광로 2-5	- 도로 폭원 변경 - 폭원 : 50m→50~53m	- 천호대로변 올림픽대로 진입로 차선 확충
-	중로 3-A	- 도로 신설 - 폭원 : 12m	- 재개발사업을 통한 구역주변 도로정비
소로 1-3	소로 1-3	- 도로 연장 변경 - 연장 : 140m→40m	- 재개발사업으로 인한 도로 연장 변경

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-	소로 3-	- 도로 연장 변경 - 연장 : 608m→441m	- 재개발사업으로 인한 도로 연장 변경
-	소로 2-14	- 도로 신설 - 폭원 : 8m	- 재개발사업을 통한 구역주변 도로정비
-	소로 3-29	- 도로 신설 - 폭원 : 6~8m	- 재개발사업을 통한 구역주변 도로정비
소로 3-28	-	- 도로 폐지	- 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-	-	- 도로 폐지	- 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-	-	- 도로 폐지	- 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지

마. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

가구	획지번호	면 적 (㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
A1-2	획지1	26,598.79	천호동 461-31번지 일대	26,243.78	
	획지2		천호동 459-26번지 일대	355.01	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

■ 건폐율 계획

구분	위치	건폐율	비고
신설	(A1-2)획지1	50%이하	공동주택 및 부대복리시설
	(A1-2)획지2	50%이하	근린생활시설

■ 용적률 계획

구분	위치	용적률				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	예정법적상한용적률	
신설	(A1-2)획지1	230%이하	250%이하	280.98%이하	299.99% 이하	
	(A1-2)획지2	250%이하	250%	250%이하	-	

■ 허용용적률 완화 사항

구분	위치	인센티브			비고
		돌봄시설	감성디자인		
			공공보행통로	열린단지	
신설	(A1-2)획지1	5%	10%	5%	총: 20% (최대20%이내)

■ 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화	비고
	공공시설 기부채납	
신설	7.9%	-

■ 높이계획

구분	위치	높이 기준	비고
신설	(A1-2)획지1	125.25m이하(40층 이하)	공동주택 및 부대복리시설
	(A1-2)획지2	40m 이하	근린생활시설

3) 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	위치		계획내용
신설	(A1-2)획지1	천호대로변	• 대지경계선으로부터 10m 후퇴
		천호대로변 외	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴
	(A1-2)획지2	천호대로변	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴
		구천면로18길변	• 대지경계선으로부터 1m 후퇴

4) 건축물 배치에 관한 계획

구분	위치	계획내용	
신설	(A1-2)획지1	단지배치 계획	• 인접단지(천호A1-1)와 연계된 통합적 계획 수립 - 천호대로변, 생활가로변에 대응하여 판상형 중저층 주동 배치 - 단지 내 중심에 고층 타워형 주동을 배치하여 인근 저층주거지에 대한 일조 침해가 최소화 되도록 계획 • 인접단지와 연결되는 공공보행통로의 시점은 진입광장으로 조성을 권장하며, 공공보행통로와 인접하여 공공개방 주민공동시설이 배치되도록 계획
		가로공간 및 동선계획	• 천호역에서 한강으로 안전한 보행과 수변 접근성 향상을 위해 한강가늘길(공공보행통로) 조성 • 한강광나루시민공원과 천호역을 잇는 공공보행통로와 연결되는 십자형 보행로(단지내 중심 보행로)를 조성하고 주민공동시설 인접 배치 계획

구분	위치	계획내용	
		근린생활시설 및 주민공동시설	• 공공개방 주민공동시설은 역사 및 지역문화 활성화 프로그램 도입을 권장 - 풍납토성의 역사 유물, 관련자료 관람시설, 역사체험시설, 풍납토성 전망대 등 • 주민공동시설은 단지 내 중심 보행로와 연결될 수 있도록 계획 • 생활가로변(구천면로18길) 근린생활시설 배치

5) 경관에 관한 계획

구분	위치	계획내용	
시설	(A1-2) 획지1	특별건축구역 지정	• 창의적 건축물 디자인을 위하여, 특별건축구역을 전제로 계획 • 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 경관성, 일조, 프라이버시 등 주거성능이 개선되도록 계획
		스카이라인 및 경관	• 한강, 풍납토성, 천호대로 등 인근 경관 자원을 고려하여 주변지역과 조화를 이루는 다양한 높이의 주동 계획으로 입체적 스카이라인 형성 - 최고층수 40층 이하 - 풍납토성 역사문화환경 보존지구 100m 이내는 양각 높이기준을 적용하고, 단지 내부로 높아지는 점층적 스카이라인 형성

※ 건축물의 층수는 추후 건축심의 단계에서 최고높이 범위 내에서 조정 가능

6) 대지 내 공지에 관한 계획

구분	위치	계획 내용	비고
공공 보행통로	획지1	• 대상지로부터 한강공원 가는 보행통로 연결, 폭원 8m이상	
전면공지 (보도부속형)	획지1	• 획지1의 대지경계선을 기준으로 3m	
	획지2	• 천호대로변 : 대지경계선으로부터 3m • 구천면로18길변 : 대지경계선으로부터 1m	

※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조

4. 2023년 제8차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 (2023.12.13.)

- 심의결과 : '수정가결'

구분	내용	조치 계획	비고
조건사항	• 건축계획 및 경관계획 관련 향후 건축위원회 심의시 다음 사항 면밀 검토 - 상한용적을 산정(가중치 등)은 무상양도 국공유지 면적을 제외한 순부담 면적을 기준으로 조정 - '풍납토성 역사문화환경 보존지역' 내 중층 주동 및 연접한 고층 주동 경계부 건축물 배면계획은 경관상 부영향이 최소화 될 수 있도록 지구단위계획(안) 상 보다 구체적인 건축계획, 단지계획 등의 가이드라인을 제시하고, 향후 건축위원회 심의시 조치계획 적정성을 면밀 검토할 것. - 건축계획상 문기동계획 등은 삭제할 것. - 향후 A1-1 및 A1-2 구역 중 선행 추진되는 구역의 건축배치계획 및 스카이라인계획과의 조화를 이룰 수 있도록 조치할 것.	• 건축계획 및 경관계획 관련 향후 건축위원회 심의시 다음 사항이 면밀히 검토될수 있도록 심의 조건사항을 포함하여 결정고시토록 하겠음.	반영

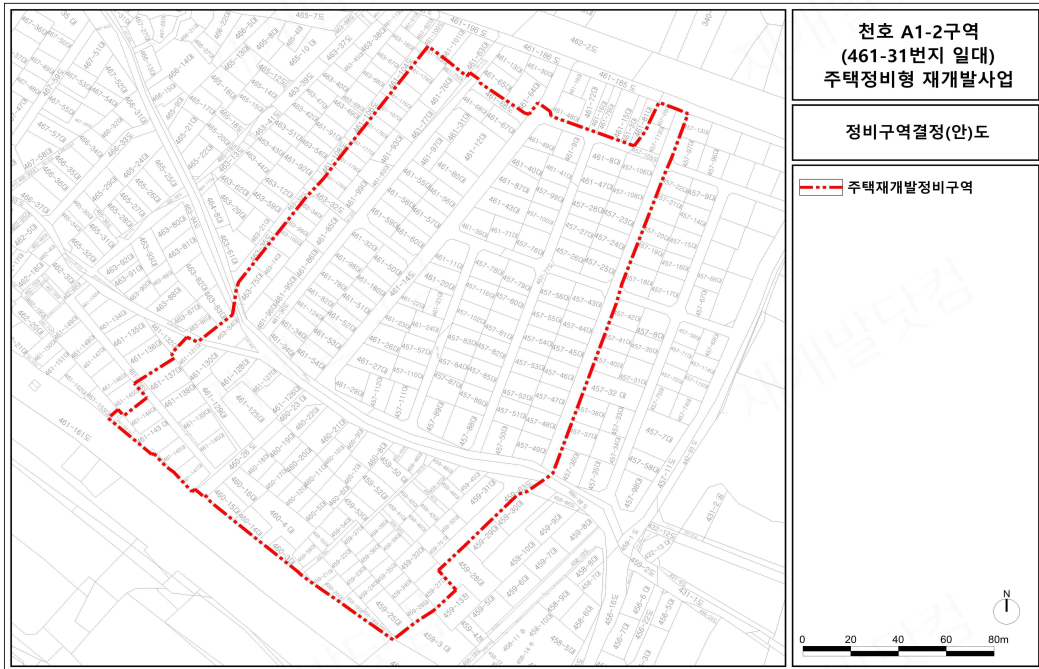
IV. 관련도면 : 붙임 참조

V. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

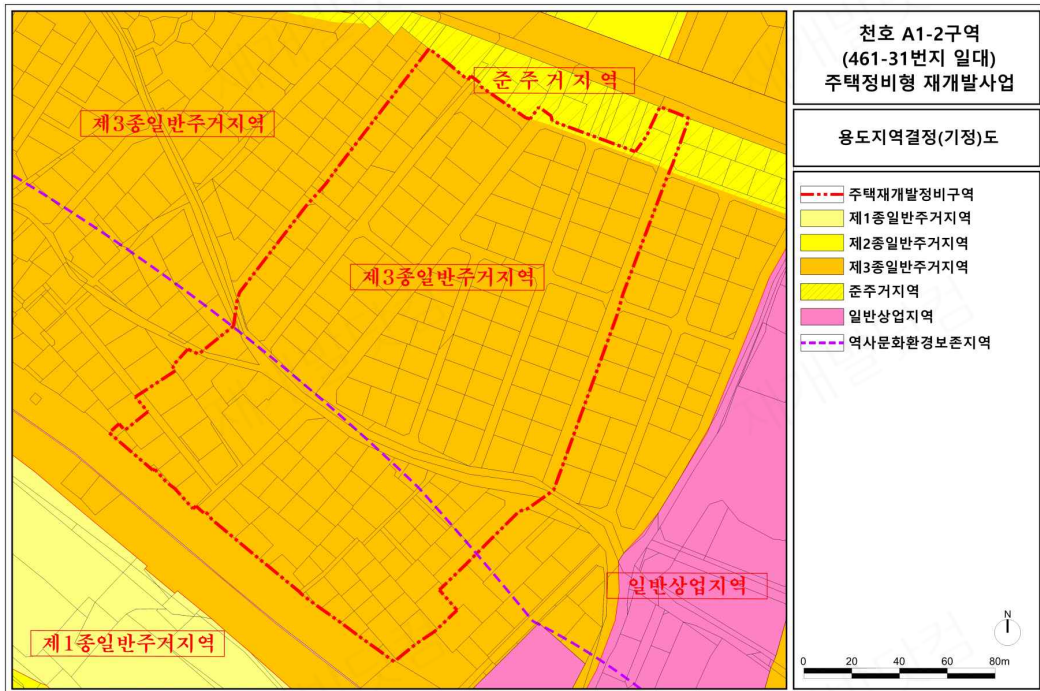
VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7202), 강동구 재건축재개발과(☎02-3425-5994)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

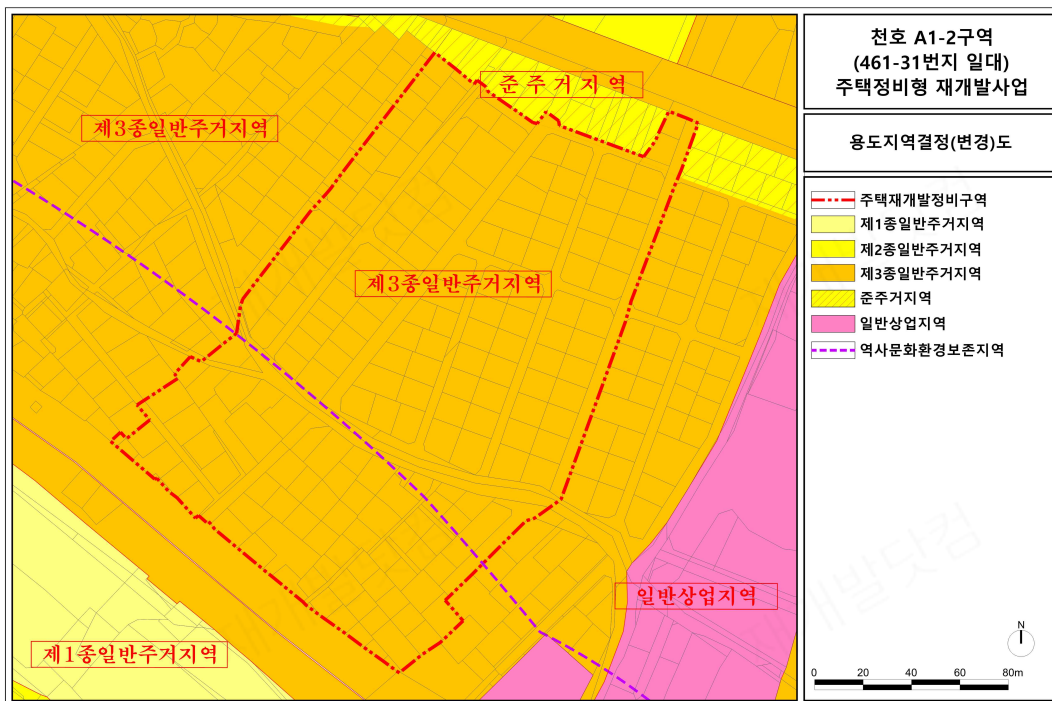
■ 정비구역 결정도



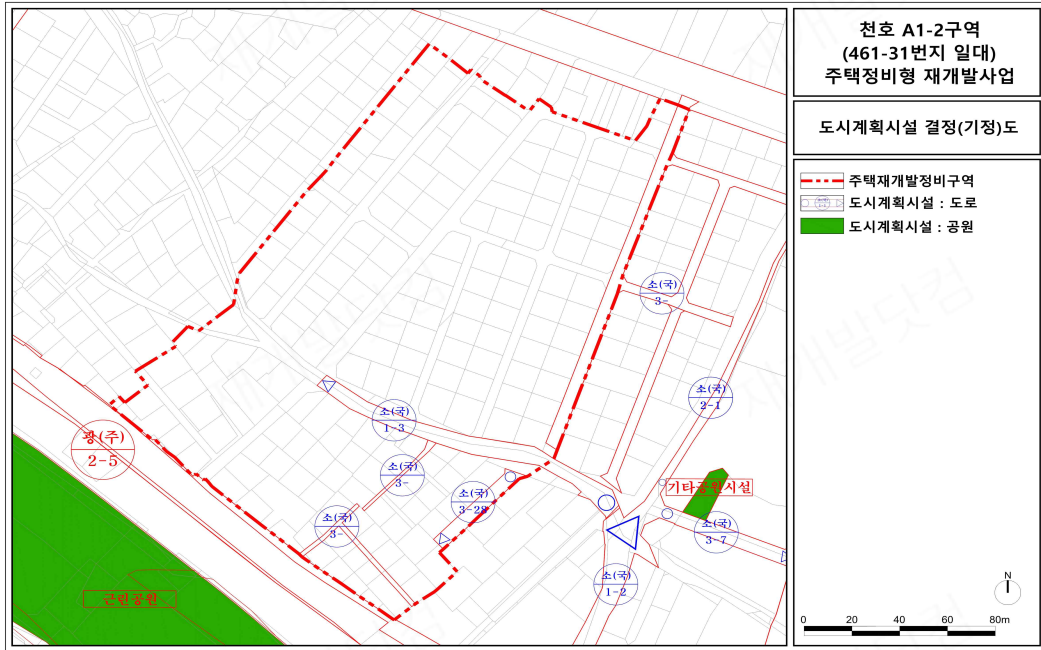
■ 용도지역 결정(기정)도



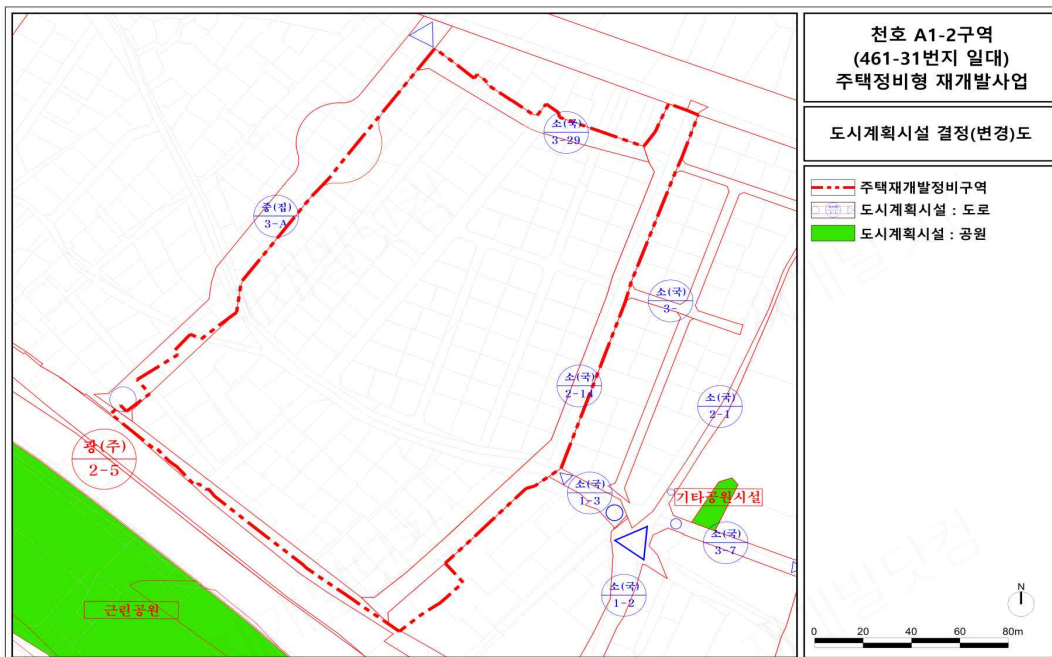
■ 용도지역 결정(변경)도



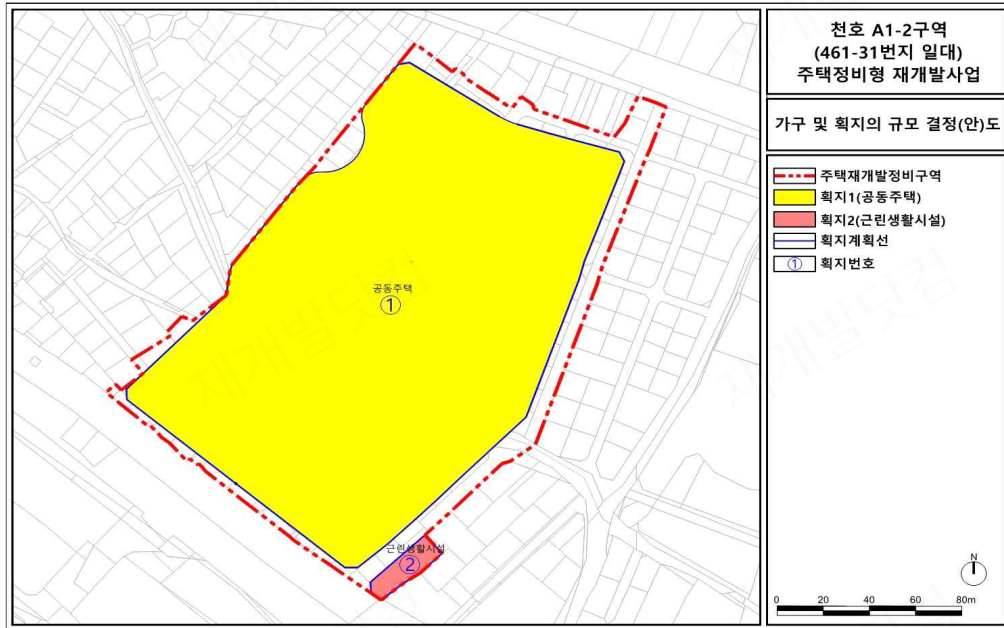
■ 도시계획시설 결정(기정)도



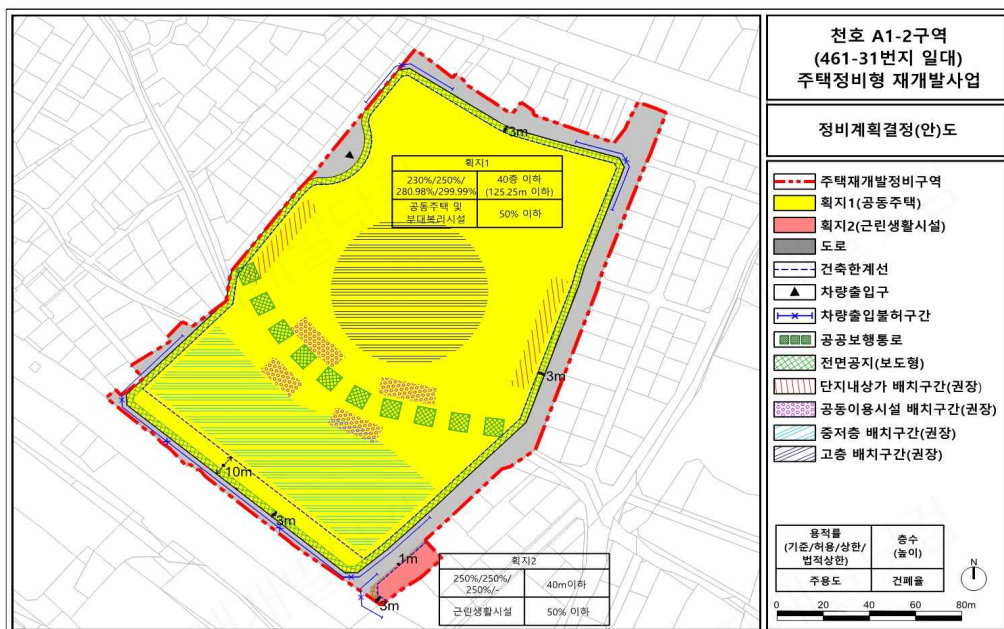
■ 도시계획시설 결정(변경)도



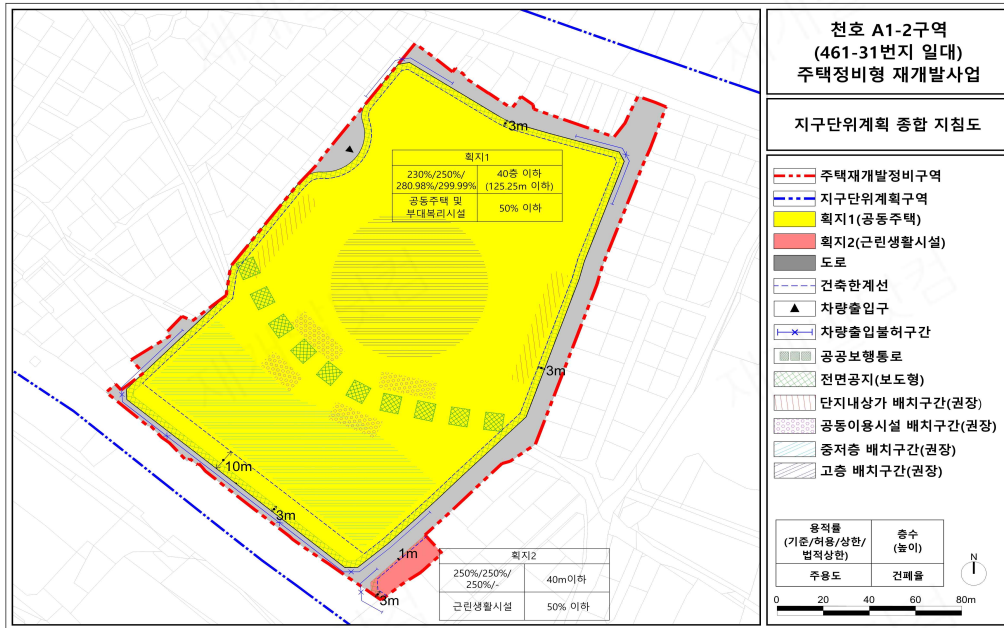
■ 가구 및 획지의 규모 결정도



■ 정비계획 결정도



■ 지구단위계획 종합 지침도



■ 토지이용계획도

