서울특별시 강동구고시 제2024 - 06호

천호우성아파트 재건축 정비사업 정비구역 (경미한)변경 지정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2020-71호(2020.2.20.)로 정비구역 지정 및 정비계획 결정 및 강동구 고시 제2022-189호로 정비구역 변경 지정(경미한 변경)되고, 도시정비법 제17조 및「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 강동구 천호동 19-1번지 일대 재건축 정비구역에 대하여「도시 및 주거환경정비법」제8조, 같은 법 시행령 제13조 및「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」제11조 규정에 의거 재건축정비구역 및 정비계획 변경(경미한 사항)하고,「도시 및 주거환경정비법」제16조 2항 및「토지이용규제 기본법」제8조의 규정에 의하여 지형도면을 작성하고 이를 고시합니다.

2024년 1월 10일

강 동 구 청 장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서 (변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	천호우성아파트 재건축 정비사업	강동구 천호동 19-1번지 일대	28,323.5	-

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있은 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있은 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (신설)

추정비례율	• 추정비례율 산정방식 : (종후자산 추정액 - 총 사업비) / 종전자산 총액 X 100% • 추정비례율 : (6,499억 - 2,969억) / 3,872억 X 100% = 91.14% - 종후자산 추정액 : 6,499억 - 총사업비 : 2,969억 - 종전자산 : 3,872억

<table>
<tr><td>개별
종전자산
추정액</td><td>

• 아파트는 부동산 시세조회(KB부동산, 한국부동산원 2023년 10월 기준) 및 최근 2021년 01월 ~ 2023년 10월의 실거래가와 개별효용격차 지수를 감안하여 추정
• 아파트 外(근린생활시설 등)은 삼익그린맨션 등의 거래사례(2021년 3월 ~ 2023년 2월)를 조사한 후 위치별·층별·면적별 효용비율 등을 감안하여 개략적으로 추정

(단위 : 천원)

<table>
<tr><th colspan="2">구분(전용면적)</th><th>세대수/호수</th><th>종전자산(세대 평균)</th><th>종전자산 추정금액</th></tr>
<tr><td rowspan="4">아파트</td><td>51.44㎡</td><td>100</td><td>695,000</td><td>687,987</td></tr>
<tr><td>64.53㎡</td><td>171</td><td>755,000</td><td>748,250</td></tr>
<tr><td>84.96㎡</td><td>208</td><td>837,500</td><td>830,859</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>479</td><td>-</td><td>369,568,178</td></tr>
<tr><th colspan="2">구분(전용면적)</th><th>전용면적 단가</th><th colspan="2">종전자산 추정금액</th></tr>
<tr><td rowspan="6">아파트
外</td><td>654.31㎡</td><td>6,660</td><td colspan="2">4,357,705</td></tr>
<tr><td>480.33㎡</td><td>18,000</td><td colspan="2">8,645,940</td></tr>
<tr><td>718.37㎡</td><td>9,990</td><td colspan="2">7,111,863</td></tr>
<tr><td>709.27㎡</td><td>8,280</td><td colspan="2">5,872,756</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>-</td><td colspan="2">25,988,264</td></tr>
<tr><td>토지건물(잔여부지)</td><td>-</td><td colspan="2">2,432,416</td></tr>
<tr><td colspan="2">종전자산 총계</td><td>-</td><td colspan="2">397,988,858</td></tr>
<tr><td colspan="2">청산자 종전자산</td><td>-</td><td colspan="2">10,745,699</td></tr>
<tr><td colspan="2">청산자 제외 종전자산 예산액</td><td>-</td><td colspan="2">397,988,858</td></tr>
</table>

</td></tr>
<tr><td>추정분담금
산출</td><td>

• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 X 추정비례율)

<table>
<tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr>
<tr><td>전용 49형</td><td>7.4억</td><td rowspan="4">개별 종전자산 추산액 X 추정비례율 (91.14%)</td><td rowspan="4">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액
(+ : 부담 / - : 환급)</td></tr>
<tr><td>전용 59형</td><td>8.9억</td></tr>
<tr><td>전용 74형</td><td>10.0억</td></tr>
<tr><td>전용 84형</td><td>11.0억</td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

3. 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
총 계		28,323.5	-	28,323.5	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	1,274.0	증)132.4	1,406.4	5.0	-
	도 로	1,274.0	증)132.4	1,406.4	5.0	-
획 지	소 계	27,049.5	감)132.4	26,917.1	95.0	-
	획지1	27,049.5	감)132.4	26,917.1	95.0	공동주택

4. 용도지역 결정 조서 (변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	28,323.5	-	28,323.5	100.0	-
제2종일반주거지역	17.1	-	17.1	0.1	-
제3종일반주거지역	28,306.4	-	28,306.4	99.9	-

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서 (변경)

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	95	4	국지 도로	157	천호동 1-2	천호동 19-8	일반 도로	-	서울특별시 고시 제2020-71호	구천면로 62길
변경	소로	3	95	4~7	국지 도로	157	천호동 1-2	천호동 19-8	일반 도로	-	서울특별시 고시 제2020-71호	구천면로 62길
기정	소로	2	219	8	국지 도로	340	천호동 19-10	천호동 19-10	일반 도로	-	서울특별시 고시 제2020-71호	구천면로 60길

※ 소로3-95호선은 정비구역 지정에 따라 정비구역 내 4m 확폭(서울특별시고시 제2020-71호(2020.2.20.)) 하여 폭원 10m의 도시계획도로로 결정되었으나, 장기 미집행 실효고시(강동구고시 제2020-115호(2020.7.2.))로 정비사업구역 내 폭원 4m도로로 변경되었으며, 금회 진입차로 추가 확폭에 따라 폭원 4~7m로 변경하는 사항임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-95	소로 3-95	• 도로폭원 : 4m → 7m	• 진입차로 확폭(1개차로→2개차로)함에 따른 도로 선형 변경 및 도로 확폭

6. 공동이용시설 설치계획 (변경)

시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비 고(법정기준)
		기정	변경	변경후	
관리사무소	획지1	229.68	증)1.51	231.19	10㎡+(629세대-50)×0.05 = 38.95㎡ 이상
근린생활시설 등	획지1	3,525.06	증)280.08	3,805.14	-
주민공동시설 소계	획지1	1,975.37	증)17.8	1,993.17	100~1,000세대 미만 = 세대당 2.5㎡를 더한 면적 X 1.25 629세대×2.5㎡ = 1,965.625㎡ 이상
경로당	획지1	230.39	증)17.6	247.99	500세대 ~ 1,000세대 미만 = 225.00㎡ 이상
어린이집	획지1	341.40	증)0.01	341.41	500세대 ~ 1,000세대 미만 = 330.00㎡ 이상
어린이놀이터	획지1	830.00	-	830.00	300~1,000세대 미만 = 200㎡+(세대당X1㎡)
작은도서관	획지1	221.76	-	221.76	500세대 ~ 1,000세대 미만 = 158.00㎡ 이상
주민운동시설	획지1	45.00	-	45.00	-
다함께돌봄센터	획지1	108.58	-	108.58	66㎡ 이상
커뮤니티센터	획지1	198.24	증)0.19	198.43	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획 (변경없음)

구 분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	천호우성아파트 재건축 정비구역	28,323.5	획지1	27,049.5	천호동 19-1번지 일대	9	-	-	9	-	-

8. 건축시설계획 (변경)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한		
기정	천호우성 아파트 재건축 정비구역	28,323.5	획지1	27,049.5	천호동 19-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	232.25% 이하	-	48m이하 (최고15층이하, 평균13층이하)	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

• **주택공급계획 : 629세대**

• 전체 건립규모(전용면적 기준)

건립규모		건립세대(세대)	비 율	비 고
합 계		625	100.0%	전용면적 85㎡이하 규모의 주택이 차지하는 비율 : 100%
85㎡이하	60㎡이하	242	38.5%	
	60㎡초과~85㎡이하	387	61.5%	
85㎡초과		-	-	

※ 임대주택건설 : 0세대

심의완화 사항

• 용적률 및 층수 완화
- 허용용적률 인센티브 : 15% 적용 (지능형건축물10% + 녹색건축3% + 신재생2%)
- 정비계획 용적률 : 232.25% 이하 (정비기반시설 순부담 2.4%)
- 법적상한 용적률 및 높이 완화 : 해당사항 없음

건축물의 건축선 등에 관한 계획

• 건축한계선 지정
- 아래와 같이 건축한계선을 지정, 차량 출입구를 제외한 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성. 단, 보차혼용통로 및 공공보행통로는 각각의 통로로 조성.

구 분	건축선 지정 내용	비고
획지1	획지경계선으로부터 건축한계선(폭3m) 지정	도면참고

기타사항

• 보차혼용통로 계획
- 용도폐지 도로를 대체하는 보차혼용통로(폭 7m) 계획, 단차 없이 연속적으로 조성, 24시간 개방.

• 공공보행통로 계획
- 경사로(폭 3m, 높이 6m 이상)로 계획, 굴곡형 또는 다선형 등 지역 및 지적 상황을 고려하여 형태 조정 가능.

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가시 조정될 수 있음

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m)(최고층수)	비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한		
변경	천호우성 아파트 재건축 정비구역	28,323.5	획지1	26,917.1	천호동 19-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	233.71% 이하	-	48m이하 (최고15층이하, 평균13층이하)	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

• **주택공급계획 : 629세대**

• 전체 건립규모(전용면적 기준)

건립규모		건립세대(세대)	비 율	비 고
합 계		629	100.0%	전용면적 85㎡이하 규모의 주택이 차지하는 비율 : 100%
85㎡이하	60㎡이하	239	38.0%	
	60㎡초과~85㎡이하	390	62.0%	
85㎡초과		-	-	

※ 임대주택건설 : 0세대

심의완화 사항

• 용적률 및 층수 완화
- 허용용적률 인센티브 : 15% 적용 (지능형건축물10% + 녹색건축3% + 신재생2%)
- 정비계획 용적률 : 233.71% 이하 (정비기반시설 순부담 2.8%)
- 법적상한 용적률 및 높이 완화 : 해당사항 없음

건축물의 건축선 등에 관한 계획

• 건축한계선 지정
- 아래와 같이 건축한계선을 지정, 차량 출입구를 제외한 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성. 단, 보차혼용통로 및 공공보행통로는 각각의 통로로 조성.

구 분	건축선 지정 내용	비고
획지1	획지경계선으로부터 건축한계선(폭3m) 지정	도면참고

기타사항

• 보차혼용통로 계획
- 용도폐지 도로를 대체하는 보차혼용통로(폭 7m) 계획, 단차 없이 연속적으로 조성, 24시간 개방.

• 공공보행통로 계획
- 경사로(폭 3m, 높이 6m 이상)로 계획, 굴곡형 또는 다선형 등 지역 및 지적 상황을 고려하여 형태 조정 가능.

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가시 조정될 수 있음

■ 용적률 계획 (변경)

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="5">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="4">기정</td><td rowspan="6">토지이용계획</td><td>계
(구역면적)</td><td>택지
(공동주택등)</td><td>신설
정비기반시설</td><td>신설 정비기반시설
내 국·공유지</td><td>택지내 용도폐지 되는
기존 기반시설 국·공유지</td></tr>
<tr><td>28,323.5㎡</td><td>27,049.5㎡</td><td>1,274.0㎡</td><td>28.1㎡</td><td>574.0㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">변경</td><td>계
(구역면적)</td><td>택지
(공동주택등)</td><td>신설
정비기반시설</td><td>신설 정비기반시설
내 국·공유지</td><td>택지내 용도폐지 되는
기존 기반시설 국·공유지</td></tr>
<tr><td>28,323.5㎡</td><td>26,917.1㎡</td><td>1,406.0㎡</td><td>28.1㎡</td><td>574.0㎡</td></tr>
<tr><td>기정</td><td rowspan="2">공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="5">• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지
- 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
= 1,274.0㎡ - 28.1㎡ - 574.0㎡ = 671.9㎡
* 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 도로(1,274.0㎡)</td></tr>
<tr><td>변경</td><td colspan="5">• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지
- 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
= 1,406.4㎡ - 28.1㎡ - 574.0㎡ = 804.3㎡
* 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 도로(1,406.4㎡)</td></tr>
<tr><td>기정</td><td>기준용적률</td><td colspan="5">• 기준용적률 = 용도지역 면적 비율에 맞춰 가중평균
= [(190% X 17.1㎡) + (210% X 28,306.4㎡)] / 28,323.5㎡ = 209.98%</td></tr>
<tr><td>기정</td><td>허용용적률
(사업별 인센티브 항목 적용)</td><td colspan="5">• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 209.98% + 15% = 224.98%
• 인센티브 = 15% [지능형건축물(10%) + 에너지효율등급2, 녹색우수(3%) + 신재생에너지(2%)]</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기정</td><td rowspan="4">상한용적률</td><td colspan="5">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률은 2025 도시·주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업)에 따른 상한용적률 산식 적용</td></tr>
<tr><td colspan="3">• 상한용적률(개발가능용적률)
= 허용용적률 × (1 + 1.3α)
= 224.98% × (1 + 1.3 × 0.02484)
= 232.25%
• 정비계획용적률 : 232.25%이하</td><td colspan="2">• α = 공공시설로 제공한 면적(순부담면적)
/ 공공시설등 부지로 제공 후 대지면적
= 671.9㎡ / 27,049.5㎡
= 0.02484</td></tr>
<tr><td rowspan="2">변경</td><td colspan="5">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률은 2025 도시·주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업)에 따른 상한용적률 산식 적용</td></tr>
<tr><td colspan="3">• 상한용적률(개발가능용적률)
= 허용용적률 × (1 + 1.3α)
= 224.98% × (1 + 1.3 × 0.02988)
= 233.71%
• 정비계획용적률 : 233.71%이하</td><td colspan="2">• α = 공공시설로 제공한 면적(순부담면적)
/ 공공시설등 부지로 제공 후 대지면적
= 804.3㎡ / 26,917.1㎡
= 0.02988</td></tr>
<tr><td>기정</td><td>법적상한용적률</td><td colspan="5">• 미적용</td></tr>
</table>

①기준용적률	항 목		인센티브	적용 여부	③허용용적률 (①+②)
209.98%	우수디자인		15%	-	224.98%
	장수명주택	• 우수등급 이상	10%	-	
	녹색건축물 에너지효율등급	• 에너지 1, 녹색 최우수	9%	-	
		• 에너지 1, 녹색 우수	6%	-	
		• 에너지 2, 녹색 최우수	6%	-	
		• 에너지 2, 녹색 우수	3%	적용	
	신재생에너지	• 20% 초과	3%	-	
		• 20% 이하 ~ 15% 초과	2%	적용	
		• 15% 이하 ~ 10% 초과	1%	-	
	지능형건축물	• 1등급	15%	-	
		• 2등급	12%	10%적용	
		• 3등급	9%	-	
		• 4등급	6%	-	
	역사문화보전	• 지정 및 등록 문화재 보정 등 (위원회 인정)	5%	-	
②인센티브 적용 계			15%		최대 20% 이내

※ 녹색건축물 에너지효율등급은 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」에 따라 인센티브 완화비율 조정하여 적용

■ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 법적상한용적률 미적용

9. 도시경관, 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 (변경없음)

가. 도시경관, 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		계획내용	비고
도시경관		• 경관 Simulation을 통하여 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도 • 가로공간의 공공성 확보	-
환경보전	자연환경	• 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존 구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop)공간 확장	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	• 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	-
	산사태	• 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지	
	화재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

나. 환경성 검토결과

구 분	목표기준	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
1. 생태면적율	30%	• 생태면적율 30% 이상 계획	• 자연녹지, 인공지반녹지, 전면투수포장 등 적용
2. 녹지네트워크	녹지평가표1	• 녹지면적Ⅰ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ	• 단지내 녹지계획 반영
3. 지형변동	절성토비율	• 절·성토 발생예상	• 본 사업지구는 완만한 평지에 위치함에 따라 절·성토 발생 및 지형 변동은 미미할 것으로 판단됨
	지형변동	• 지형변화 최소화	
4. 비오톱	5등급	• 비오톱유형평가 5등급 • 개별비오톱평가 제외	• 시가화된 지역으로 사업시행으로 인한 변화 없음
5. 일조	-	• 북측 주거지역	• 북측 일부지역에서 일조영향이 예상됨. • 관련법령에 의거 층수계획, 배치계획 등의 조절을 통해 일조영향을 최소화할 수 있도록 하겠음
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	• 현재 건축물 배치 등으로 인한 바람길 차단 발생	• 인동간격과 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람차단 최소화
7. 에너지	에너지절약계획 수립	• 관련 법규를 준수한 에너지 절약 계획 수립	• 에너지 절약 시스템을 건축물 실시 설계시 최대한 반영할 계획임
8. 경관	Skyline보전	• 스카이라인 변화예상	• 주변현황을 고려하여 건물배치 및 높이 설정시 자연스러운 스카이라인 계획수립
	조망권 확보	• 주변 주거지역의 조망권 보호	• 정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 확보
9. 휴식및여유공간	휴식・여가공간 최대확보	• 주변에 휴식·여가공간 부족 • 당해대상지에 조성 필요	• 어린이놀이터, 주민체육시설 및 근린생활시설 등을 조성하여 휴식·여가공간 조성
10. 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	• 대상지는 도로 및 학교로 구분되는 지역으로 단절되는 보행로는 없음	• 도로변에 전면공지를 계획하여 보행공간 확충 및 단지내 계획된 도서관, 어린이집을 위한 연결통로 계획
	자전거전용도로 계획수립	• 주변지역과의 연계성 부족	-
	자전거보관소 15대/100unit	• 공동주택 단지 내 자전거 보관소 검토 필요	• 자전거보관소 확보 계획수립 예정
11. 소음 및 진동	소음・진동기준	• 가설방음판넬을 설치 (공사구간에 따라 필요시)	• 공사장 소음・진동 관리지침준수
12. 폐기물	폐기물 처리	• 건축 폐기물 발생	• 폐기물관리법 등에 의거 저감대책 마련

10. 정비사업 시행계획 (변경)

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				현황	계획	증	
기정	재건축 정비사업	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	천호우성아파트 재건축 정비사업 조합	480세대	629세대	149세대	-
변경		구역지정고시가 있는 날부터 7년 이내					

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

가. 정비구역 주변 학교 현황

정비구역 주변 현황		학급수	학생수	학급당학생수	교원수	교사1인당 학생수	이격거리 (구역경계로부터)
200m 이내	천호중학교	21	497	23.7	40	12.4	46m
	천호초등학교	39	743	19.1	46	16.2	101m
	성덕여중/고등학교	24/24	545/704	22.7/29.3	45/60	12.1/11.7	176m

나. 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	필요한 조치사항	계획
소음피해	• 학교주변 방음벽 설치	• 공사장 주변 방음벽 설치
	• 공사장비는 시험가동 후 소음 발생시 이동식 방음막 설치	• 설치
	• 소음 유발공사는 수업종료 후 또는 방학 중 시행	• 수업종료 후 또는 방학 중 시행
	• 여름철 소음방지를 위한 냉방시설 설치 및 운영비 부담	• 필요시 설치 및 운영비 부담
	• 50~65dB(A) 이하 유지	• 유지
비산먼지 피해	• 살수차 운영 및 세륜기 설치	• 설치
	• 학교시설물 정기적 청소	• 피해 시 청소
진동피해	• 65~70dB(V) 이하 유지	• 유지
	• 기초파일 박기, 건물발파철거 등은 수업종료 후 또는 방학 중 시행	• 수업종료 후 또는 방학 중 시행
	• 공사차량 및 장비는 학교우회 통행	• 학교우회 통행 예정
인근지역 우범지대화	• 주민이주부터 건물철거까지의 기간 중 우범지대 방지를 위한 침입통제 펜스설치 및 통제요원 배치하여 출입통제	• 펜스설치 및 통제요원 배치
통학로 안전확보	• 학생 및 교직원 전용 통학로 별도 설치	• 별도 설치 불필요
	• 통학로 주변 공사장비 및 자재방치 금지	• 통학로 주변 자재방치 금지
	• 공사 중 낙하물에 의한 사고방지를 위한 안전벽(막)설치	• 안전막 설치
	• 주통학로의 공사차량 통행금지 및 통제요원 배치	• 주통학로 공사차량 통행 금지
학교시설물 피해	• 공사과정에서 학교시설 및 부속시설(담장, 가스관, 상하수도관 등 설치물)이 훼손되어 학교운영에 지장이 없도록 공사전에 정밀조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 배상(보상) 조치	• 학교경계로부터 20m이상 이격되어 지장이 없을 것으로 사료되나 학교시설물 및 부속시설 등 학교운영에 지장이 없도록 공사전에 정밀 조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 보상 조치하겠음
	• 학교주변에 계측기를 설치하여 학교건물의 변위 발생 여부를 조사하고, 변위감지시 즉시 공사중지 및 조치	• 학교경계로부터 20m이상 이격되어 지장이 없을 것으로 사료되나 학교 주변에 계측기를 설치하여 변위감지 시 조치하겠음
학교환경 위생 정화구역 금지시설 (행위)	• 금지행위 및 시설 - 학습과 학교보건위생에 지장을 주는 행위 및 시설로 학교보건법 제6조제1항, 학교보건법 시행령 제6조에서 금지한 행위 및 시설	• 금지시설(행위) 등을 하지 않겠음

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 (변경없음)

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	추진위/조합 설립 또는 신탁사 선정 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
현재 추진위승인 이전 상태로 주민들 거주중	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	• 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 누구나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획 • 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획 • 보행자의 통행이 많은 지역은 사물에 대한 인식을 쉽게 하기 위하여 눈이 부시지 않는 등을 설치	-

13. 주민공동체 활성화 방안 및 주민 소득원 개발에 관한 사항 (변경없음)
: 해당없음

14. 인구 및 주택의 수용계획 (변경)

1) 주택건설 : 629세대 (변경없음)

2) 수용인구 : 1,578인 (1세대 당 2.51인 기준) (변경없음)

3) 주택공급계획 (변경)

구 분		계		조합원분양		일반분양		임대주택		비 고	
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경
합계		629	629	480		149	149	-		-	
60㎡ 이하	소계	242	239	100		142	139	-		-	
	30㎡이하	-	-	-		-	-	-		-	
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	114	111	-		114	111	-		-	
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	128	128	100		28	28	-		-	
60㎡초과 ~ 85㎡이하		387	390	380		7	10	-		-	
85㎡ 초과	소계	-	-	-		-	-	-		-	
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	-	-	-		-	-	-		-	
	135㎡초과	-	-	-		-	-	-		-	

※ 현황 세대(480세대)가 추후100% 분양신청 한다는 가정하에 임의산정 하였으며, 추후 관리처분인가 시 변경될 수 있음

15. 구역내 옛길, 옛물길 등 역사 문화자원의 보전 및 활용계획 (변경없음)

: 해당없음

16. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 (변경없음)

○ 하수시설의 체계적인 설치와 경사면의 안정화를 도모하여 수해에 대비

○ 화재 발생시 피난 및 응급차량의 접근을 위한 동선 확보

구 분	계획내용
수재해	• 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치
화재	• 건축물 건립 시 소방시설 및 비상구 구비 등 철저 대비 • 화재 발생시 피난 및 응급차량의 접근을 위한 동선 확보 • 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립

17. 기타사항에 관한 계획 (변경)

가. 구분 지상권 설정 계획

구 분		위 치	계획내용			비 고
			폭원(m)	길이(m)	면적(㎡)	
공동주택 (획지1)	기정	구천면로변 건축한계선	3.0	62	180.8	보도확보 및 유지·관리
	기정	보차혼용통로	7.0	88	620.0	보차혼용통로 유지·관리
	신설	공공보행통로	3.0	66	375.0	공공보행통로 유지·관리

※ 향후 사업시행인가 시 도로 및 보차혼용통로 설계, 측량 결과 등에 따라 변동될 수 있음

※ 보차혼용통로로 계획된 구간(해발고도29.6m~37.0m)은 일반인이 24시간 통행할 수 있도록 구분지상권(구분지상권자: 강동구청)을 설정

※ 공공보행통로로 계획된 구간(해발고도29.0m~37.0m)은 일반인이 24시간 통행할 수 있도록 구분지상권(구분지상권자: 강동구청)을 설정

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
기정	천호우성아파트 재건축 지구단위계획구역	강동구 천호동 19-1번지 일대	28,323.5	100.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경)

가. 용도지역·지구 결정 조서 (변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	28,323.5	-	28,323.5	100.0	-
제2종일반주거지역	17.1	-	17.1	0.1	-
제3종일반주거지역	28,306.4	-	28,306.4	99.9	-

나. 기반시설 결정(변경) 조서 (변경)

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	95	4	국지 도로	157	천호동 1-2	천호동 19-8	일반 도로	-	서울특별시 고시 제2020-71호	구천면로 62길
변경	소로	3	95	4~7	국지 도로	157	천호동 1-2	천호동 19-8	일반 도로	-	서울특별시 고시 제2020-71호	구천면로 62길
기정	소로	2	219	8	국지 도로	340	천호동 19-10	천호동 19-10	일반 도로	-	서울특별시 고시 제2020-71호	구천면로 60길

※ 소로3-95호선은 정비구역 지정에 따라 정비구역 내 4m 확폭(서울특별시고시 제2020-71호(2020.2.20.)) 하여 폭원 10m의 도시계획도로로 결정되었으나, 장기 미집행 실효고시(강동구고시 제2020-115호(2020.7.2.))로 정비사업구역 내 폭원 4m도로로 변경되었으며, 금회 진입차로 추가 확폭에 따라 폭원 4~7m로 변경하는 사항임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-95	소로 3-95	• 도로폭원 : 4m → 7m	• 진입차로 확폭(1개차로→2개차로)함에 따른 도로 선형 변경 및 도로 확폭

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서 (변경없음)

구 분	가 구	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
획 지	소 계	27,049.5	100.0	공동주택
	획지1	27,049.5	100.0	공동주택

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서 (변경)

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서 (변경없음)

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지1	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) (변경)

가) 건폐율 계획 (변경없음)

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획 (변경)

구 분	용 적 률				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법적상한용적률		
기정	209.98% 이하	229.98% 이하	250% 이하	299.96% 이하	정비계획	허용용적률: 224.98% 상한용적률: 232.25% 법적상한용적률 미적용
변경	209.98% 이하	229.98% 이하	250% 이하	299.96% 이하	정비계획	허용용적률: 224.98% 상한용적률: 233.71% 법적상한용적률 미적용

■ 허용용적률 인센티브 사항 (변경없음)

구 분	인센티브			비 고
	지능형건축물	에너지효율등급인증 2, 녹색건축물인증 우수	신재생에너지 20% 이하 ~ 15% 초과	
	10%	3%	2%	총 15%

※ 녹색건축물 에너지효율등급은 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」에 따라 인센티브 완화비율 조정하여 적용

■ 상한용적률 완화 사항 (변경)

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기정	7.27%	-	총 7.27%
변경	8.73%	-	총 8.73%

다) 높이 계획(변경없음)

구 분	지 역	높이기준	비 고
기정	제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역	최고 15층 이하, 평균 13층 이하	서울시 스카이라인 관리원칙 준수

다. 건축물 건축선에 관한 계획 (변경없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	• 획지 내 전체	• 획지 경계선으로부터 3m

라. 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서 (변경없음)

1) 대지내 공지에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	• 획지 내 전체	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
보차혼용통로	• 도면에 표기	• 용도폐지되는 도로를 대체하는 보차혼용통로 계획 - 폭원 : 7m
공공보행통로	• 도면에 표기	• 원활한 보행 소통을 위해 공공보행통로 계획 - 폭원 : 3m 이상 • 피로티형으로 조성 가능하며, 유효높이는 6m 이상으로 계획

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용지역	계 획 내 용
차량동선계획	• 대상지 동측 구천면로62길 확폭	• 정비구역의 발생교통량 및 원활한 차량교통처리를 고려한 도로폭원 확폭 후 차로운영계획 수립
	• 대상지 서측 구천면로60길 확폭 및 시설결정	• 천호 주거생활권계획을 고려, 현황도로를 도시계획시설로 결정 및 폭원 확폭 후 차로운영계획 수립 - 일방통행 → 양방통행 운영
보행동선계획	• 대상지 주변 도로	• 사업지 주변 보행자를 위한 연계동선 확보 - 횡단보도 12개소 설치
주차계획	• 공동주택 지하주차장	• 법정주차대수 및 주차수요를 충족하는 주차대수 확보

3) 환경관리계획

구 분	목표기준	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
1. 생태면적율	30%	• 생태면적율 30% 이상 계획	• 자연녹지, 인공지반녹지, 전면투수포장 등 적용
2. 녹지네트워크	녹지평가표1	• 녹지면적I, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ	• 단지내 녹지계획 반영
3. 지형변동	절성토비율	• 절·성토 발생예상	• 본 사업지구는 완만한 평지에 위치함에 따라 절·성토 발생 및 지형 변동은 미미할 것으로 판단됨
	지형변동	• 지형변화 최소화	
4. 비오톱	5등급	• 비오톱유형평가 5등급 • 개별비오톱평가 제외	• 시가화된 지역으로 사업시행으로 인한 변화 없음
5. 일조	-	• 북측 주거지역	• 북측 일부지역에서 일조영향이 예상됨. • 관련법령에 의거 층수계획, 배치계획 등의 조절을 통해 일조영향을 최소화할 수 있도록 하겠음
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	• 현재 건축물 배치 등으로 인한 바람길 차단 발생	• 인동간격과 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람차단 최소화
7. 에너지	에너지절약계획 수립	• 관련 법규를 준수한 에너지 절약 계획 수립	• 에너지 절약 시스템을 건축물 실시 설계시 최대한 반영할 계획임
8. 경관	Skyline보전	• 스카이라인 변화예상	• 주변현황을 고려하여 건물배치 및 높이 설정시 자연스러운 스카이라인 계획수립
	조망권 확보	• 주변 주거지역의 조망권 보호	• 정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 확보
9. 휴식및여유공간	휴식・여가공간 최대확보	• 주변에 휴식·여가공간 부족 • 당해대상지에 조성 필요	• 어린이놀이터, 주민체육시설 및 근린생활시설 등을 조성하여 휴식·여가공간 조성
10. 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	• 대상지는 도로 및 학교로 구분되는 지역으로 단절되는 보행로는 없음	• 도로변에 전면공지를 계획하여 보행공간 확충 및 단지내 계획된 도서관, 어린이집을 위한 연결통로 계획
	자전거전용도로 계획수립	• 주변지역과의 연계성 부족	-
	자전거보관소 15대/100unit	• 공동주택 단지 내 자전거 보관소 검토 필요	• 자전거보관소 확보 계획수립 예정
11. 소음 및 진동	소음・진동기준	• 가설방음판넬을 설치 (공사구간에 따라 필요시)	• 공사장 소음・진동 관리지침준수
12. 폐기물	폐기물 처리	• 건축 폐기물 발생	• 폐기물관리법 등에 의거 저감대책 마련

4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서 (변경없음)

: 해당없음

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 용도지역·지구 결정도(변경없음)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도(기정/변경)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 게재 생략

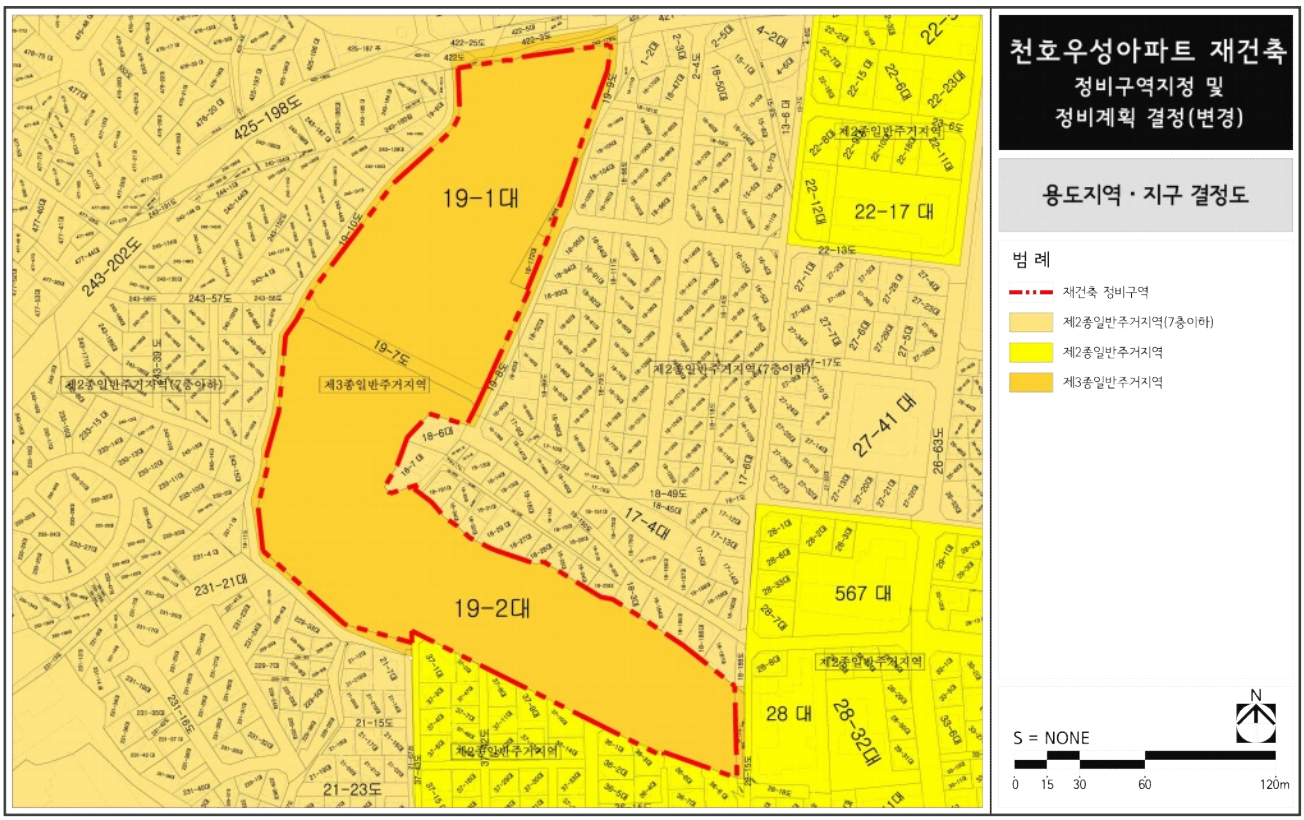
Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7141), 강동구 재건축재개발과(☎02-3425-5985)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

Ⅵ. 재건축 정비구역 (변경)지정 및 지형도면

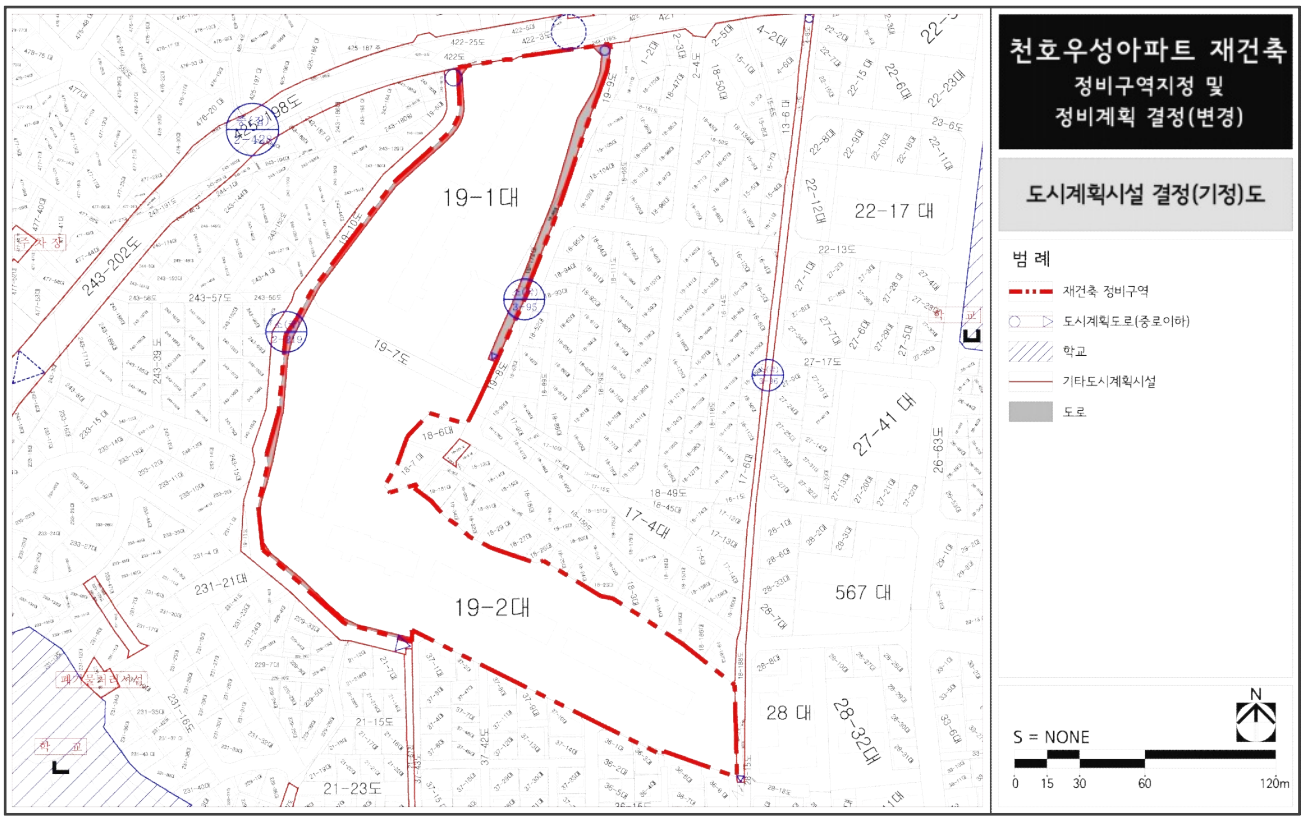
1. 정비구역 결정도(변경없음)

2. 용도지역·지구 결정도(변경없음)

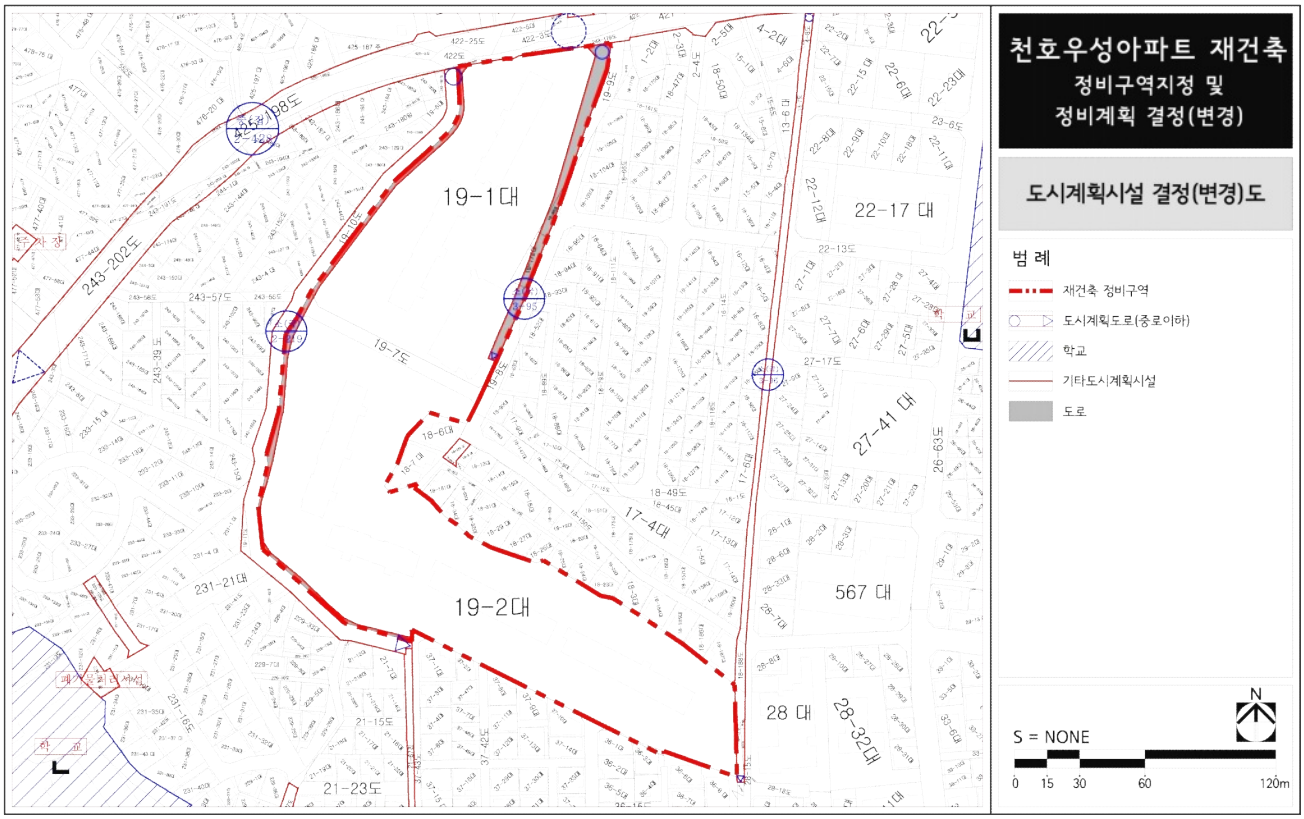


3. 도시계획시설 결정도 (변경)

ㅁ 도시계획시설 결정도(기정)

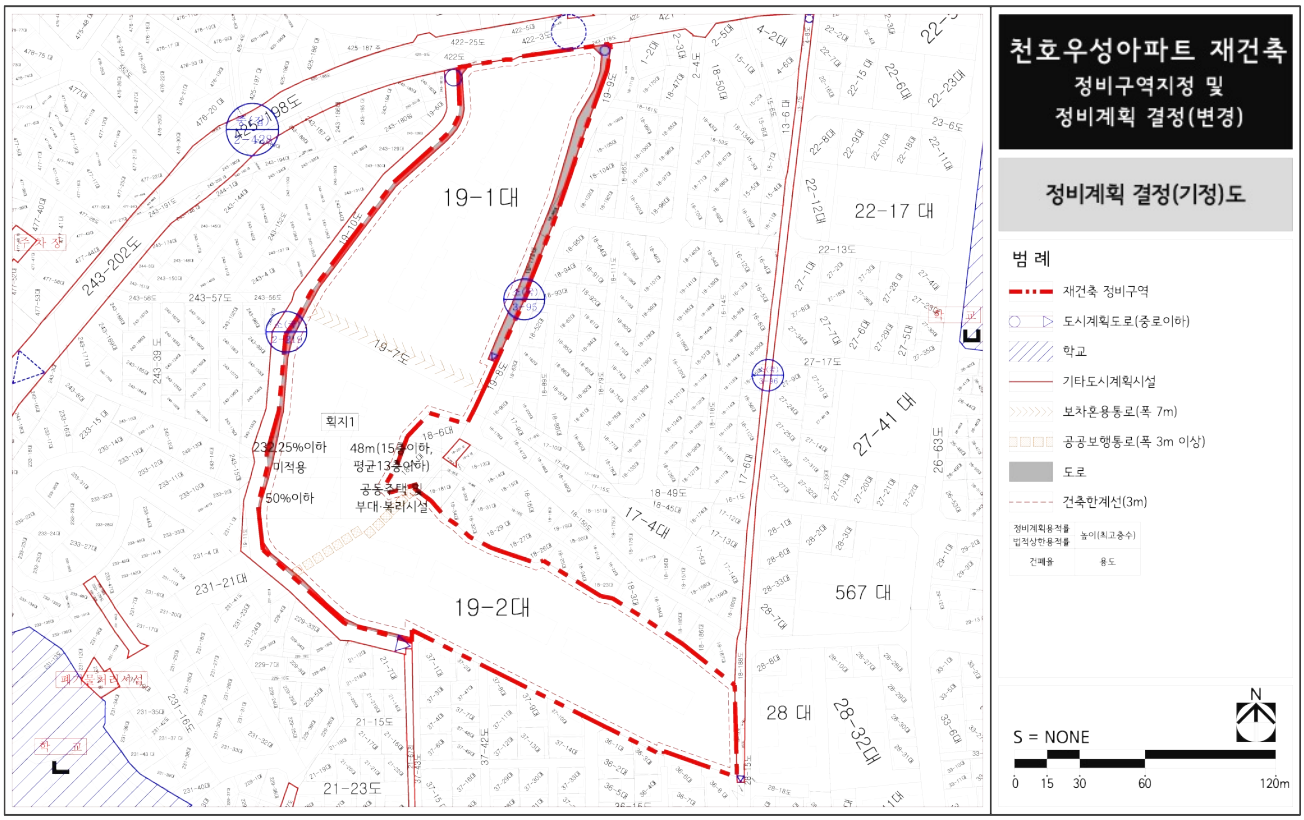


ㅁ 도시계획시설 결정도(변경)

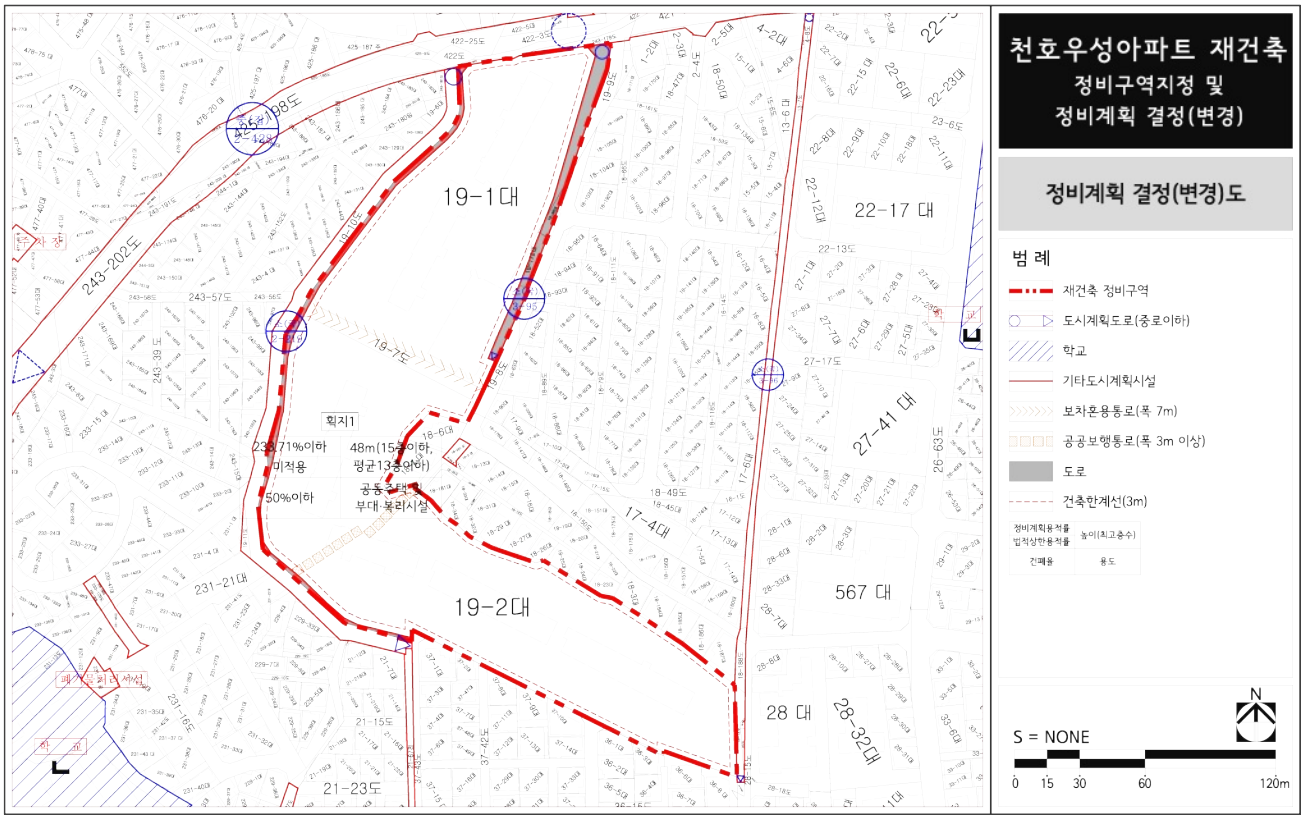


4. 정비계획 결정도 (변경)

ㅁ정비계획 결정도(기정)

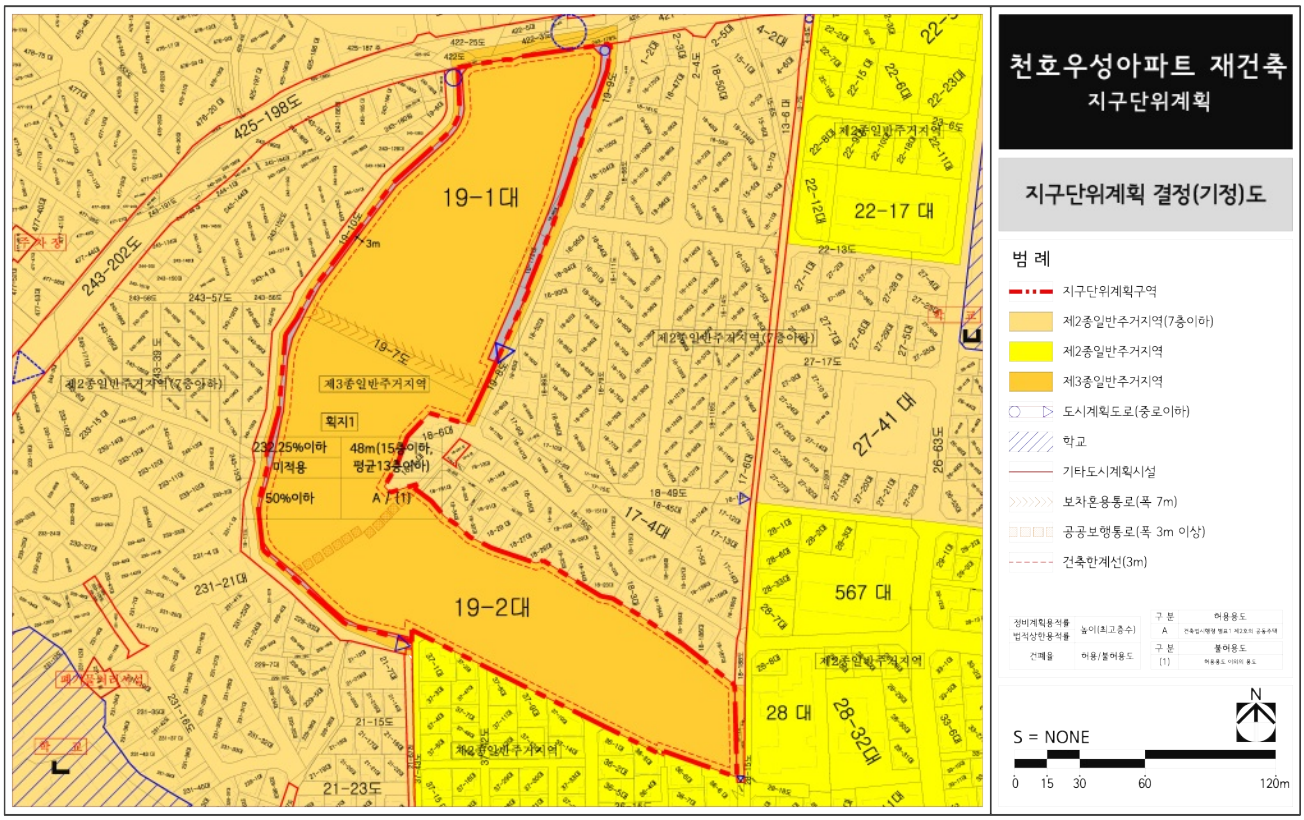
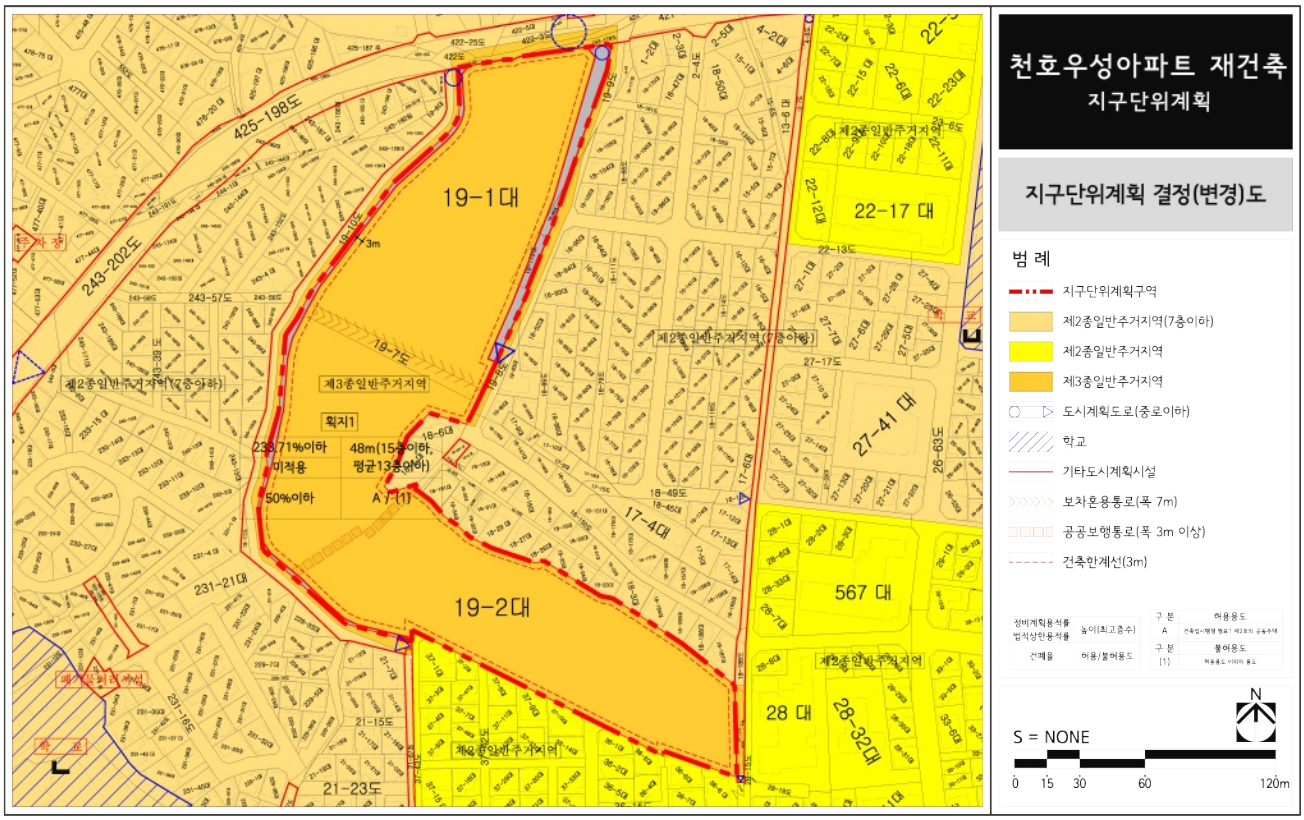


ㅁ정비계획 결정도(변경)



5. 지구단위계획 결정도 (변경)

ㅁ지구단위계획 결정도(기정)



ㅁ지구단위계획 결정도(변경)