

천호 A1-2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 공람공고

1. 「2025 서울특별시 도시주거환경정비기본계획」 및 신속통합계획에 따라 추진된 강동구 천호동 461-31번지 일대 천호 A1-2구역 주택정비형 재개발사업에 대하여 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 수립을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제15조제1항에 의거 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 다음과 같이 공고합니다.
2. 본 정비구역 지정에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 강동구 주택재건축과에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2023 년 5월 일

강 동 구 청 장

가. 공람기간 : 2023. 6. 1. ~ 2023. 7. 3. (30일 이상)

나. 공람장소 : 강동구청 주택재건축과(☎ 02-3425-5993), 천호2동 주민센터
다. 공람내용

- 1) 정비사업의 명칭 : 천호 A1-2구역 주택정비형 재개발사업
- 2) 정비구역 지정조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)	비 고
신규	천호 A1-2구역 주택정비형 재개발사업	천호동 461-31번지 일대	30,699.64	-

3) 정비계획(안)

가) 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)	비율(%)	비고
합계		30,699.64	100.0	
정비기반 시설 등	소계	4,100.85	13.4	
	도로	4,100.85	13.4	
획지	소계	26,598.79	86.6	
	획지1	26,243.78	85.5	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	355.01	1.1	근린생활시설

나) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(m ²)			비고
		기정	변경	변경후	
계		30,699.64	—	30,699.64	—
주거 지역	제3종일반주거지역	30,248.00	—	30,248.00	—
	준주거지역	451.64	—	451.64	—

다) 도시계획시설 결정(변경) 조서

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류 별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	5	50	주간선	7,200 (142)	천호대교	상일동 시계	일반 도로		1971. 4. 7. (건고시 제198호)	천호대로
변경	광로	2	5	50~53	주간선	7,200 (142)	천호대교	상일동 시계	일반 도로			
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			
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			
신설	중로	3	A	12	집산도로	212 (65)	천호동 461-154	천호동 461-100	일반 도로			회전교차 로포함
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

－ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결 정 사 유
광로 2-5	광로 2-5	도로 폭원 변경 －폭원 : 50m→50~53m	천호대로변 올림픽대로 진입로 차선 확충
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-A	도로 신설 －폭원 : 13m	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) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
합계		—	—	증)3,300.0	3,300.0	—
주민공동 시설	소 계	—	—	증)2,000.0	2,000.0	• 주민공동시설 규모 및 필수 시설 —100~1000세대: 세대수*2.5㎡*1.25 —500세대이상:경로당, 어린이놀이터,주민운동 시설 • 어린이집,작은도서 관, 다함께돌봄센 터 —법정2,343.75㎡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	
부대복리 시설	소 계	—	—	증)1,300.0	1,300.0	—
	방재실,MDF실	—	—	증)100.0	100.0	—
	통합경비실	—	—	증)40.0	40.0	—
	관리사무소	—	—	증)60.0	60.0	—
	기계전기실	—	—	증)1,100.0	1,100.0	—

※ 향후 건축위원회심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

바) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

(1) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신규	천호A1-2구역 주택정비형 재개발구역	30.699.64	천호동 461-31번지 일대	176	—	—	176	—	

(2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (% 이하)	용적율(%)		높이 (최고 층수)	비고																																											
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법정상 한																																													
신규	천호A1-2구역 주택정비형 재개발구역	30,699.64	획지1	26,243.78	461-31번 지 일대	공공주택 및 부대복리 시설	36.21	281.22	299.99	120m (40층)	-																																											
			획지2	355.01	459-26번 지 일대	근린생활 시설	50	250	250	40m이하																																												
주택의 규모 및 규모별 건설비용			• 주택규모별 건설 비율 - 세대 수 : 781세대(분양 645세대, 임대 136세대) ※ 국민주택규모 주택건설에 따른 증가 세대 수 : 52세대(분양 26세대, 임대 26세대) <table><tr><th>건립규모</th><th>기준</th><th>세대수 (비율)</th><th>비고</th></tr><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></table> • 정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율(국민주택규모 주택 증가는 제외) - 임대주택 건설계획 : 총 세대수의 15.1% (기준 : 15.0%) <table><tr><th>건립규모</th><th>기준</th><th>세대수 (세대)</th><th>비고</th></tr><tr><td>합계</td><td>-</td><td>110(100.0%)</td><td></td></tr><tr><td>40㎡이하</td><td>전체 임대주택 세대수의 30% 이상</td><td>110(100%)</td><td></td></tr><tr><td>40㎡~50㎡이하</td><td>-</td><td>0(0.0%)</td><td></td></tr><tr><td>50㎡~60㎡이하</td><td>-</td><td>0(0.0%)</td><td></td></tr><tr><td>60㎡이상</td><td>-</td><td>0(0.0%)</td><td></td></tr></table>									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 (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%)	
			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 (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																																																			

■ 허용가능 용적률 산정

기준용적률	구분	내용	인센티브	허용용적률
230%	공공보행통로	기준용적률 x(조정면적/대지면적) x a =230%x(1,228㎡/26,243.78㎡) x1 =10.7%	10%	250% (20% ≤ 20%)
	열린단지	(개방공간 열린단지 조성 준수)	5%	
	공개공지	—	—	
	돌봄시설	법정:2,343.75㎡x(1/5)=468.75㎡이상 계획:470㎡ (국공유어린이집:350㎡실내어린이놀이터:120㎡)	5%	
	방재안전	—	—	
	지역기반	—	—	
	시설정비	—	—	
	지역특화	—	—	
인센티브 적용 계			20%	최대20%이내

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

구 분		산정내용						
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	신설 정비기반시설(㎡)				새로 서치하는 기반시설 내 국공유지 (㎡)	대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지(㎡)
			소계	부지	건축 물 대지 지분	건축물 기부채납 환산면적		
	30,699.64	26,243.78	4,100.8 5	4,100.8 5	—	—	490.25	1,193.37
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 순부담률 : 7.9% • 순부담 면적 = 신설 정비기반시설 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 = 4,100.85㎡ - 490.25㎡ - 1,193.37㎡ = 2,417.23㎡							
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% ※ 향후 건축 심의 시 허용용적률 인센티브 항목에 대해서 최종 결정함							
상한 용적률	기준 20% 상향 전	• 정비계획(개발가능)용적률 = 허용용적률x{1+(1.3x가중치x토지α) + (0.7x건축물α)} = 230%x{1+(1.3x1.0430x0.0921)+(0.7x0)}=258.72% (제3종일반주거지역 상한용적률 기준에 따라 250% 적용) • 정비계획용적률 - 획지1 : 250% - 획지2 : 250% (천호지구단위계획 기준에 따름)					※ α : 공공시설 부지 제공 면적 / 공공시설 부지제공 후 면적 - α토지 : = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 2,417.23㎡ / 26,243.78㎡ = 0.0921 - α(건축물) 제공면적 없음	
	기준 20% 상향 후	• 정비계획(개발가능)용적률 = 허용용적률x {1+(1.3x가중치x토지α) + (0.7x건축물α)} = 250%x{1+(1.3x1.0430x0.0921)+(0.7x0)}=281.22% (기준용적률 상향시 상한용적률 300%) • 정비계획용적률 - 획지1 : 281.22% - 획지2 : 250% (천호지구단위계획 기준에 따름)						
예정 법적상한 용적률	• 획지 1 상한용적률 281.22% + 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 18.77% = 299.99% [정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 임대주택으로 건설] • 획지 2 해당사항 없음							

사) 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 조경처리 • 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 살수설치, 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 관리법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 화재시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-

아) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 3년 이내	(가칭) 천호 A1-2구역 주택정비형 재개발사업조합	현황세대수 : 630 계획세대수 : 781	증) 151세대

자) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

■ 의무임대주택 건설계획

계획기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수(법적상한 증가분 제외)의 15% 또는 연면적의 10% • 전체 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하		
산출근거	• 전체세대수(법적상한 증가분 제외) : 729세대 = 781세대 - 52세대(법적상한 증가분) • 재개발임대주택 건설계획 : 110세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대 수(법적상한 증가분 제외)의 15% 이상 : 729세대 x 15% = 109.4세대 ∴ 110세대 계획 > 109.4세대 • 전용면적 40㎡ 이하 임대주택 세대수 : 전체 임대주택 세대수(법적상한 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㎡	-	-	-

■ 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구 분		산 정 내 용						비 고
재개발 국민주택 의무면적	용적률 증가분	• 18.77%(299.99% - 281.22%)						-
	증가 연면적	• 18.77% x 26,243.78㎡(대지면적) = 4,925.96㎡						-
	의무면적	• 2,462.98㎡ 이상(4,925.95㎡ x 0.5) • 국민주택 공급면적 : 2,525.98㎡ > 2,462.98㎡						기준이상 확보
재개발 국민주택 확보계획		건립위치	부지면적(㎡)	세대수		세대규모 (공급㎡)	연면적(㎡)	-
		천호동 461-31 번지 일대	26,243.78	계	26	-	2,525.98	-
				59㎡	14	82.13	1,149.82	-
				84㎡	12	114.68	1,376.16	-

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행 인가 시 조정 될 수 있음

라. 관계도서 : 강동구 주택재건축과(☎02-3425-5993) 및 천호2동 주민센터에 비치하고 열람하고 있습니다.