

◆ 서울특별시고시 제2026-346호

천호동 338번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 강동구 천호동 338번지 일대 소규모주택정비 관리지역(모아타운) 지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 6월 25일
서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 천호동 338번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	강동구 천호동 338번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	충족
현황		20,492.23㎡	전체 : 84동 노후·불량 : 57동(67.9%)	

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후 주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

1) 관리지역의 지정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	천호동 338번지 일대 소규모주택정비 관리지역	강동구 천호동 338번지 일대	-	증) 20,492.23	20,492.23	-

2) 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명 칭	결정내용	결정 사유
-	천호동 338번지 일대 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 강동구 천호동 338번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 20,492.23㎡	· 노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택 정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

구분	명칭		면적(m²)	구성비(%)	비고
합계			20,492.23	100.0	-
시행구역	공동주택용지	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	18,916.87	92.3	-
	정비기반시설	도로	1,575.36	7.7	-

※ 공영주차장은 입체적 결정(지하)으로 토지이용계획 면적 및 비율에 미포함

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로 계획(안)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	44	8	국지 도로	151	중로 1-389 천호동 338-43	천호동 337-121	일반	-	-
변경	소로	2	44	10	국지 도로	151 (127)	중로 1-389 천호동 338-43	천호동 337-121	일반	-	일부구간 확폭
기정	소로	2	-	4	-	-	-	-	-	-	-
변경	소로	2	B	10	국지 도로	157 (117)	천호동 337-46	천호동 336-27	일반	-	-
기정	소로	2	-	4	-	-	-	-	-	-	-
변경	소로	2	C	9	국지 도로	129	천호동 338-19	천호동 338-23	일반	-	-

※ ()는 소규모주택정비 관리지역 내 연장임

※ 소로2-B호선, 소로2-C호선

- 대상지 일대는 암사토지구환경리사업이 시행된 지역으로, 토지구획정리사업으로 조성된 도로는 도시계획도로로 인정

- 도로선형 경계, 도로번호·시종점 부여

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-44	소로 2-44	· 도로 확폭 -B = 8m→10m -L = 151m	· 관리계획에 따른 도로 폭원 확폭
-	소로 2-B	· 도로 확폭 -B = 4m→10m -L = 157m	
-	소로 2-C	· 도로 확폭 -B = 4m→9m -L = 129m	

2) 주차장 계획

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위 치	면적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공영 주차장	주차장	강동구 천호동 338-32번지 일대	-	증) (2,660.0)	2,660.0	-	입체적 결정 (지하)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 주차장 입체적 결정(변경) 조서(안)

도면 표시	시설명	결정내용	결정사유
-	공영주차장	· 공영주차장 신설 - A = 2,660.0m ²	· 지역주민의 주차난 해소 및 주민의 이용편의 증진을 위해 주차장 신설

3) 공동이용시설 설치계획

구분	시설유형		사유
권장시설	경로당, 어린이집, 작은도서관, 개방형공동이용시설 등		· 주변지역에 부족한 생활편의시설을 공동이용 시설로 확보
구분	세대수	기준면적	비고
모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	586세대	1,831.3m ²	· 세대당 2.5m ² X 1.25 이상 설치

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 사업시행계획인가 시 공동이용시설 운영계획서 제출, 준공 후 공동이용시설 사업협약서 체결

라. 교통처리 계획(안)

구 분	적용지역	계획내용	비 고
차량진출입 불허구간	선사로변 올림픽로77길 구천면로11길	· 교통흐름 및 보행안전을 위해 일부 구간 지정	-
차량진출입구간	올림픽로77길 구천면로11길	· 차량진출입불허구간을 제외한 구간	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

도면 표시	구 역 명	면 적(㎡)				사 업 계 획				
		계	획 지 (공동주택 용지)	정비기반 시설	그 외 (기타)	토지등 소유자	기준 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일
합 계		20,492.23	18,916.87	1,575.36	-	308	84	-	-	-
A1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	20,492.23	18,916.87	1,575.36	-	308	84	-	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

바. 기타(건축협정)에 관한 계획

○ 해당없음

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분		내용					비고
시행 구역	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	건폐율	50% 이하				· 공동주택용지 [제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층) → 제3종일반주거지역]
		용적률	기준	250% 이하	법적상한	300% 이하	
		높이	용도지역 층수(높이) 적용				

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

1) 건축물의 용도에 관한 계획

구 분	도면 표시		계획내용	비 고
시행 구역	A1	유형	· 공동주택 용지	-
		용도	허용	
		불허	· 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 · 「주택법」 제2조 제13호, 14호에 의한 부대·복리시설 · 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 · 허용용도 이외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 건축물의 배치·형태·건축선 및 기타사항에 관한 계획

구 분	적용지역	계획내용	비 고
건축한계선	선사로	· 건축한계선 3m 적용	-
도로 확폭	올림픽로77길 구천면로11길	· 양방향 통행이 가능하도록 도로 확폭 · 올림픽로 77길 10m · 동측 구천면로 11길 9m · 남측 구천면로 11길 10m	-
가로대응형 배치계획	올림픽로77길 구천면로11길	· 전면가로에 대응하는 형태 · 복합형(저층+고층)으로 입체적인 주동 배치 계획	-
저층부 가로활성화 시설배치구간	올림픽로77길 구천면로11길	· 가로활성화시설 배치 · 가로활성화시설의 권장용도 - 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 - 「서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 · 구천면로 11길변 커뮤니티 가로활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

구분 도면 표시	구역명	위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고 (임대 비율)
A1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	강동구 천호동 338번지 일대	586	122	서울특별시 한국토지주택공사 서울주택도시공사	20.8%

- ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정
 ※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정
 ※ 상기의 세대수, 임대주택 세대수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음
 ※ 상기의 임대주택수는 사업성보정계수가 적용된 것으로 모아주택(소규모주택정비사업) 통합심의 신청 시, 세입자 보호대책 및 임대주택 입주 대상자 현황을 파악하여 사업성보정계수 적용에 따른 세입자 주거안정대책을 수립할 것

○ 모아주택 사업성 보정계수(신설)

- 모아타운 관리계획(소규모주택정비 관리계획) 수립 시, 통합심의 직전연도 공시지가 기준으로 산정하며, 모아주택(소규모주택정비사업) 통합심의 신청 시, 직전연도 공시지가를 기준으로 보정계수를 확정함
- 산식 : 서울시 평균 공시지가¹⁾ / 사업시행구역 평균 공시지가²⁾
 - 1) 매년 서울시가 산정하여 공개하며, “재개발사업”의 평균공시지가 적용
 - 2) 해당 사업시행구역의 모든 용도지역의 대지(지목)를 기준으로 산정한 평균 공시지가(면적 가중평균)
- 사업성 보정계수 적용 방법
(「서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례」 개정 시 개정 조례에 따름)

1) 조례 제44조의4에 따른 임대주택 공급비율(용도지역 상향시)

$$\text{임대주택 공급비율} = \text{증가된 용적률} \times 100\text{분의 } 50^{1),2)} \div \text{사업성 보정계수}$$

- 1) 조례 제44조의4제2항에 따른 사업(공공참여)의 경우 100분의 30 적용
- 2) 관리지역에서 “토지보상법”을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 “토지보상법”에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 100분의 15까지 완화 가능

2) 조례 제50조제1항에 따른 용적률 상한(임대주택 건설 특례)

$$\text{용적률 상한} = a + (\text{해당 공공임대 주택건설비율} \times 100(\%) \times \alpha \times \beta) + b + c$$

- α (적용계수) = 2.5 (단, 준주거지역의 경우 5)
- β (보정계수) = 사업성 보정계수
- a = “서울특별시 도시계획 조례” 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)
- b = 정비기반시설을 설치하는 경우, 조례 제49조제2항제1호에 따라 증가된 용적률(%)
- c = 관리지역에서 “토지보상법”을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 “토지보상법”에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 해당 금액에 상당하는 용적률(%) (최대 25 퍼센트 이내)

- 모아주택(소규모주택정비사업) 통합심의 신청 시, 세입자 보호대책 수립 및 임대주택 입주 대상자 현황을 파악하여 사업성보정계수 적용에 따른 세입자 주거안정대책이 수립 되었다고 인정될 경우 보정계수 적용 가능

차. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구 분	면 적(m ²)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	20,492.23	-	20,492.23	100.00	-
제2종일반주거지역 (7층이하)	14,534.83	감)14,534.83	-	-	
제2종일반주거지역	5,957.40	감)5,957.40	-	-	
제3종일반주거지역	-	증)20,492.23	20,492.23	100.0	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면 표시	사업구역	위 치	면 적(m ²)	특례사항	특례 적용 사유
A1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	강동구 천호동 338번지 일대	20,492.23	· 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	· 지역환경과 조화롭고 창의 적인 건축물로 도시경관 창출

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	비고
건축법	대지안의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조), 대지안의 공지(제58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조) 등
주택법 「주택건설기준 등에 관한 규정」	공동주택의 배치(제10조), 기준척도(제13조), 비상급수시설(제35조), 난방설비 등(제37조) 등
통합적용	「문화예술진흥법」 제9조에 따른 건축물에 대한 미술작품의 설치 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원의 설치

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 상기 특별건축구역의 특례사항 등은 사업시행계획인가 과정에서 변동될 수 있음

파. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획(안)

○ 해당없음

3. 관련도면

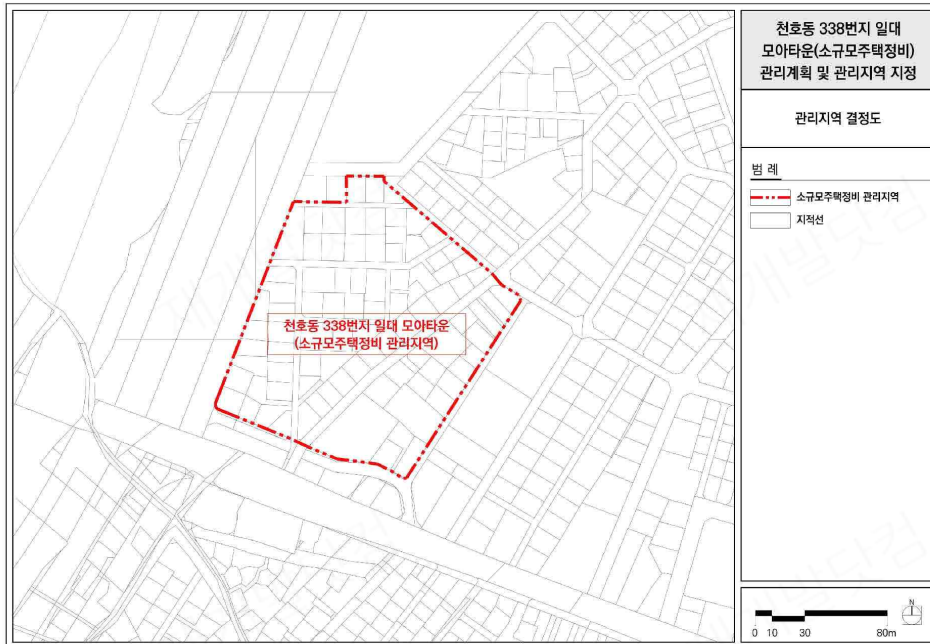
- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

- 서울특별시 주택실 전략주택공급과(☎02-2133-8240) 및 강동구청 재건축재개발과(☎02-3425-8863)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

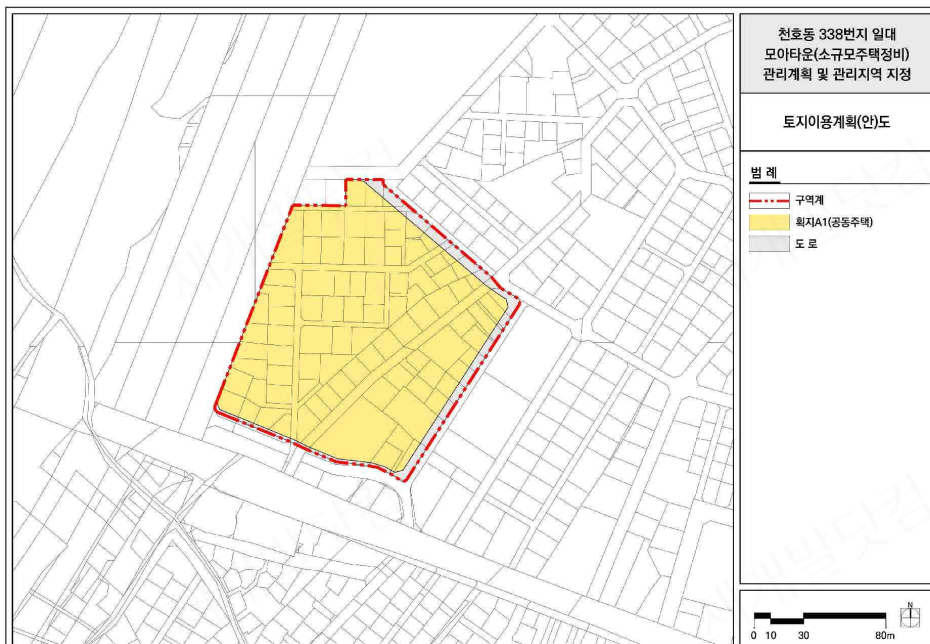
5. 관리계획 및 관리지역 결정도

○ 관리지역 결정도

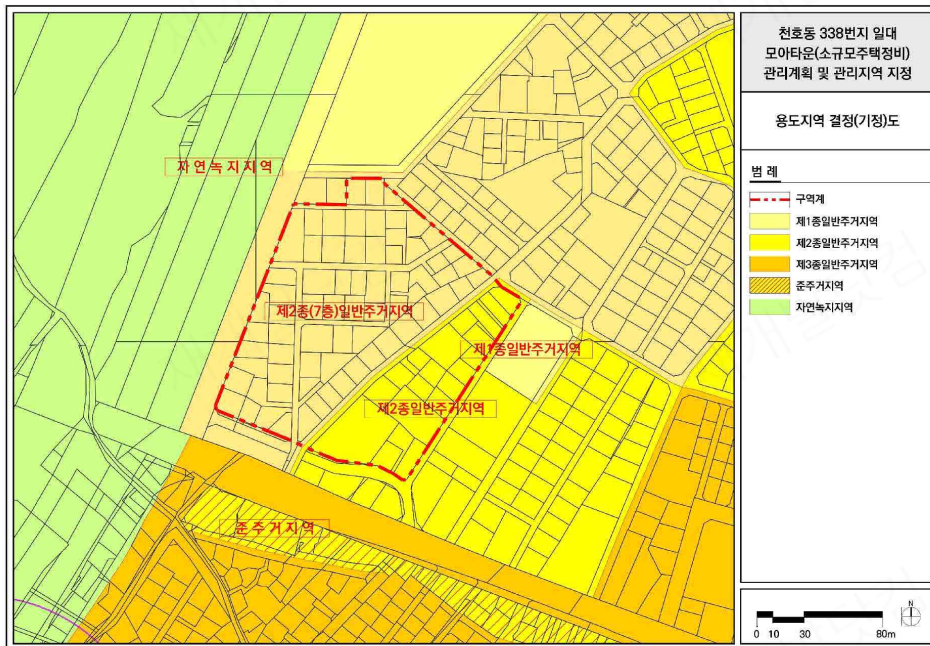


○ 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

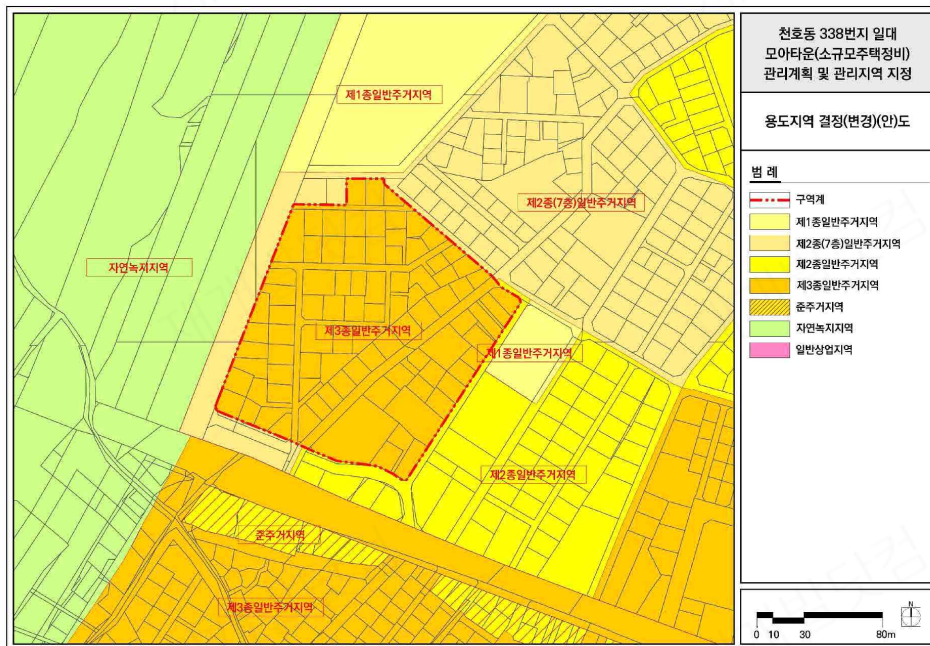


○ 용도지역 · 지구에 관한 결정(기정)

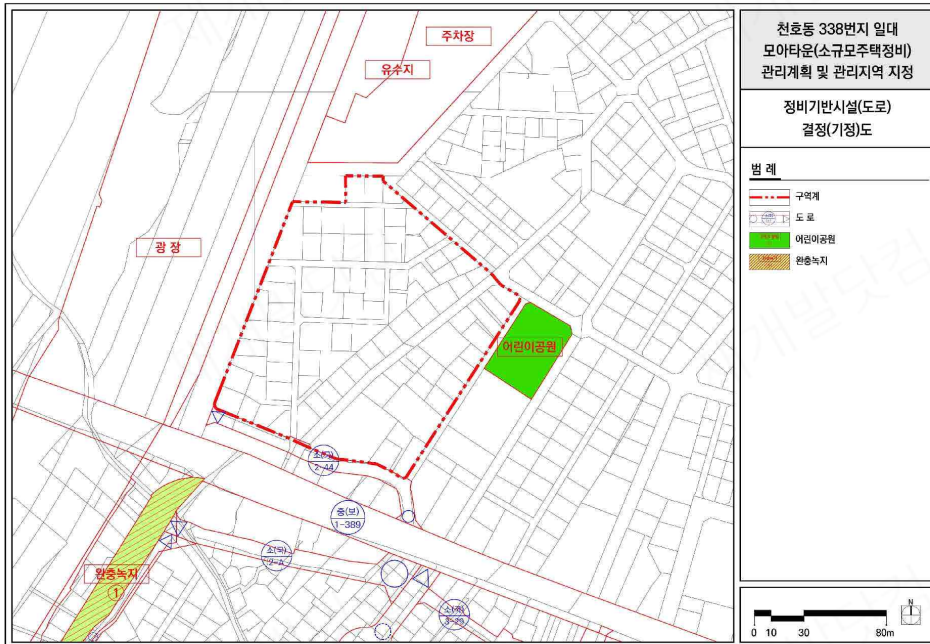


○ 용도지역·용도지구 결정(변경)(안)도

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

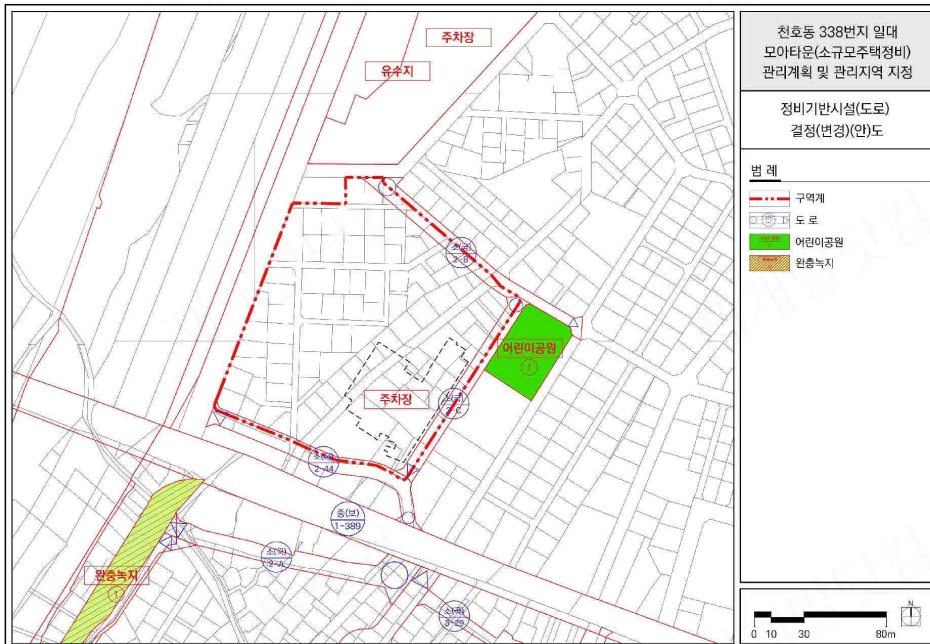


○ 정비기반시설 결정(기정)도



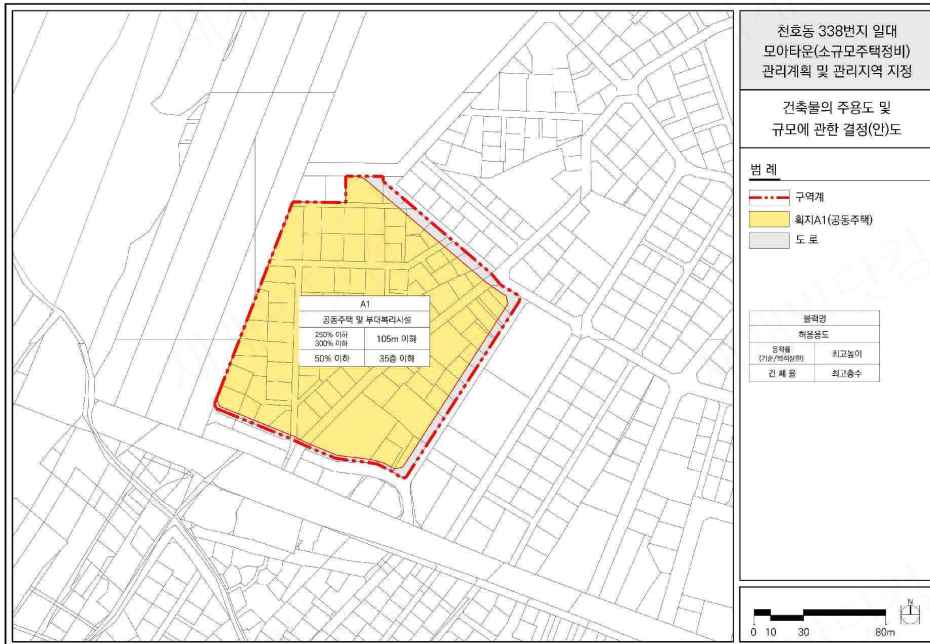
○ 정비기반시설 결정(변경)(안)도

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

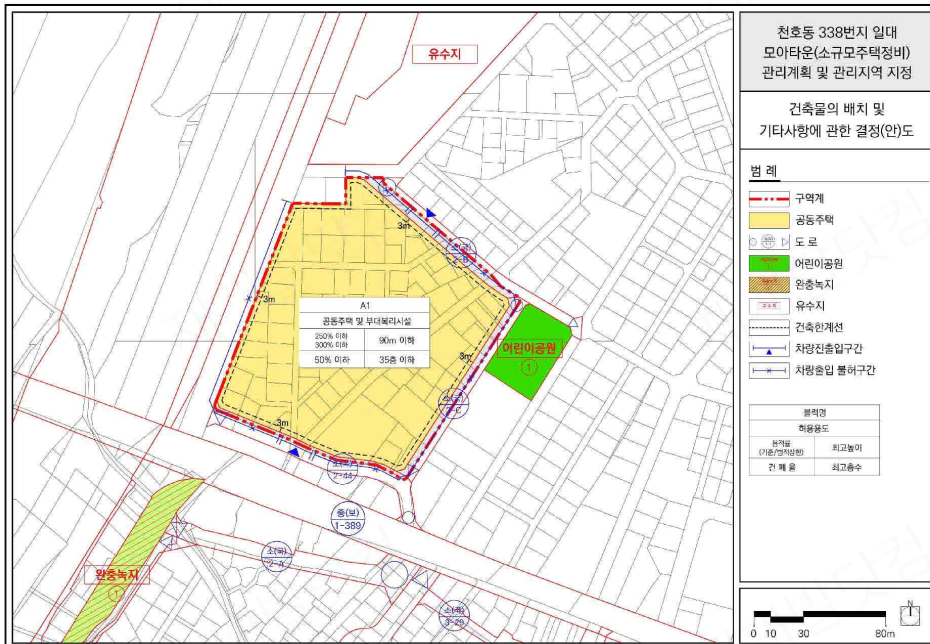


○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 결정도

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정



○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 결정(안)도 ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정



○ 특별건축구역 지정 결정(안)도

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

