

서울특별시 강동구 공고 제2024-1320호

천호동 214-19 일원 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안) 공람 공고

- 「2025 서울특별시 도시주거환경정비기본계획」 및 신속통합 기획에 따라 추진된 강동구 천호동 214-19 일원(천호 3-1구역) 주택정비형 재개발사업의 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)에 대해, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항에 따라 주민 의견 청취를 위해 다음과 같이 공람 공고합니다.
- 본 정비구역 지정에 대하여 의견이 있을 경우 공람 기간 내 강동구 재건축재개발과에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 6월 26일

서울특별시 강동구청장

가. 공람 기간: 2024. 6. 26.(수) ~ 2024. 7. 31.(수) (30일 이상)

나. 공람 장소: 강동구청 재건축재개발과(☎02-3425-5993), 천호1동 주민센터

다. 공람 내용

1) 정비사업의 명칭, 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)	비 고
신규	천호 214-19 일대 주택재개발 정비사업	서울특별시 강동구 천호동 214-19번지 일대	28,053.2	-

2) 정비계획(안)

가) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)	비 율(%)	비 고
합계		28,058.23	100.0	
정비기반 시설 등	소계	3,413.47	12.2	
	도로	3,053.08	10.9	
	공공공지	360.39	1.3	
획지	소계	24,654.75	87.8	
	공동주택용지	24,048.65	85.7	공동주택 및 부대복리시설 도시계획시설(주차장) 입체적 결정
	종교용지	596.10	2.1	

나) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
주거 지역	소 계	28,058.2	-	28,058.2	100.0%	
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	28,058.2	감) 24,048.7	4,009.5	14.3%	
	제2종일반주거지역	-	증) 24,048.7	24,048.7	85.7%	

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적(m ²)	결정(변경) 사유
		기 정	변 경		
-	강동구 천호동 214-19번지 일대	제2종 일반주거지역 (7층 이하)	제2종 일반주거지역	24,048.7	지역 여건 변화 및 개발가능성에 따른 토지의 효율적 활용을 통한 주택공급 확대

다) 도시계획시설 결정(변경) 조서

(1) 도로 결정(변경) 조서

※()는 구역 내 연장

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	소로	3류	-	6	국지 도로	일반 도로	130	천호동 280-12	천호동 395-1	-	서고 제1990-354호 (90. 10. 24)	확폭
변경	중로	3류	-	12	국지 도로	일반 도로	130	천호동 280-12	천호동 395-1	-		
기정	소로	2류	-	8	국지 도로	일반 도로	367 (67)	천호동 359-8	천호동 56-13	-	서고 제1969-3호 (69. 1. 18)	일부구간 확폭, 시·종점 기재오류 정정
변경	소로	2류	-	8~20	국지 도로	일반 도로	367 (67)	천호동 213-2	천호동 56-13	-		

도로 결정사유서

도로명	결정 내용	결정 사유
구천면로36길	·B: 6m → 12m	·원활한 차량 통행과 보행공간 확보를 위한 도로 확폭
구천면로34길	·B: 8m → 8~20m	·원활한 차량 통행과 보행공간 확보를 위한 도로 확폭

(2) 주차장 결정 조서

구 분	도면표시번호	시설명	면적(m ²)			최 초 결정일	비 고
			기정	변경	변경 후		
신설	-	주차장	-	증)2,000.0	2,000.0	-	-

주) 공영주차장은 공동주택과 복합시설로 설치 계획하며, 관리청은 강동구청과 협의하여 지정

- 입체적 도시계획시설(주차장) 결정 조서

구 분	도면표시번호	시설명	위 치	구분	기정	변경	변경 후	최초 결정	비 고
신설	-	주차장	천호동 214-19번지 일대	연면적	-	증)2,000.0m ²	2,000.0m ²	-	-
				층 수	-	지하 1층	지하 1층		

■ 입체적 도시계획시설(주차장) 결정 사유서

도면표시번호	시설명	결정 내용	결정 사유
-	주차장	·주차장: 지하 1층 ·연면적: 2,000.0m ²	·공동주택과 복합화된 공영주차장 확보를 통한 지역 내 전통시장 등 주차수요 확충 및 토지 이용 효율화 증대

(3) 공공공지 결정조서

구 분	도면표시번호	시설명	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	-	공공공지	천호동 214-19번지 일대	-	증) 360.4	360.4	-	-

■ 공공공지 결정 사유서

도면표시번호	시설명	결정 내용	결정 사유
-	공공공지	·면적: 360.4m ²	·전통시장과 근린생활시설 상권의 연속성 확보 및 주민들의 쾌적한 휴식공간을 제공하기 위한 쉼터 조성

라) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
공동이용시설	경로당	강동구 천호동 214-19번지 일대	-	증) 330.0	330.0	
	어린이집		-	증) 600.0	600.0	
	주민공동시설		-	증) 900.0	900.0	
	어린이놀이터		-	증) 600.0	600.0	
	주민운동시설		-	증) 770.0	770.0	
	작은도서관		-	증) 60.0	60.0	
계			-	증) 3,260.0	3,260.0	

마) 건축물의 정비.개량 및 건축시설계획

(1) 기존건축물의 정비.개량계획

구분	구 역 구 분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거 신축	철거 거주	
신규	천호동 214-19일대 재개발구역	28,058.2	천호동 214-19번지 일대	89	-	-	89	-	

(2) 건축 시설계획

결정 구분	구 역 구 분		가 획지 또는 구분		위 치	연면적 (㎡)	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)				
	명 칭	면 적 (㎡)	명칭	면 적 (㎡)										
신 설	천호동 214-19일대 주택재개발구역	28,058.2	획지1	24,048.7	천호동 214-19번지 일대	57,701.8	공동주택 및 부대복리시설	28.5	239.94	71m (최고 23층)				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			구 분			세대수		비율(%)						
			전용면적 85㎡ 이하	39A		77		12.1		100.0				
				49A		192		30.3						
				59A		164		25.9						
				74A		85		13.4						
				84A		116		18.3						
계			634			100.0								
심의 완화 사항			• 허용용적률 인센티브(+10% 완화) - 공공보행통로(2%)+열린단지(5%)+공개공지(3%): +10%											
			• 용적률 완화 및 국민주택규모 임대주택 건설(「도시 및 주거환경정비법」 제54조 적용)											
			구분		법적상한 용적률		상한용적률 (정비계획)		초과용적률		초과용적률의 50%적용		국민주택규모 임대주택 공급	
			제2종일반		239.94%		200.82%		39.12%		19.56%		64세대	
건축선에 관한 계획			• 대지경계로부터 3m											
			기타 사항에 관한 계획			• 근린생활시설 배치구간 구천면로 및 구천면로36길, 34길 변 상가 설치하여 가로활성화								

■ 허용용적률

- 10%p 범위 내에서 '서울특별시 지구단위계획 수립기준' 중 공동주택 허용용적률 인센티브 방침을 준용하여 결정

구분	인센티브(허용용적률)		적용
공공보행통로	-주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 ·기준: 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a(a=1 이하) ·190%×(975.6㎡/24,048.6㎡)×1=7.7% > 2% ·지역권: 통행 등 일정 목적으로 타인 토지를 자기 토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10%p 이내	2%
열린단지	-단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형상가 등 열린단지로 조성 ·기준: 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정 시) ·개방되는 부분은 결정도면에 표기(준공 후에도 유지)	5%p	5%
공개공지	-지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 ·기준: 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a(a=1 이하) ·190%×(1,185.7㎡/24,048.6㎡)×1=9.3% > 3%	5%p 이내	3%
돌봄시설	-지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대)	5%p	-
방재안전	-화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선	5%p	-
기반시설 등 정비	-사업구역 주변 환경정비(도로, 공원, 통학로 등/주택단지와 직접 관련된 시설)	5%p 이내	-
지역특화	-감성디자인 등 정책사업, 지역맞춤형 항목 신설 가능	10%p 이내	-
합계	최대 20%p 이내		10%

■ 상한용적률

구분	산정 내용					
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 기반시설 등 면적		새로 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 면적	대지 내 용도폐지 되는 기존 정비기반시설 면적
			정비기반시설 (기부채납면적)	공영주차장 대지지분 환산부지면적		
	28,058.2	24,048.65	3,413.47	794.32 641.05	1,841.52	2,652.69
공공시설부지 제공면적	공공시설 부지제공 면적(토지 및 건축물) = 신설 기반시설 + 건축물(공영주차장)기부채납 대지지분 및 환산부지면적 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 3,413.47㎡ + 794.32㎡ + 641.05㎡ - 1,841.52㎡ - 2,652.69㎡ = 354.63㎡					
상한용적률 산정	상한용적률 = 허용용적률 × {1 + 1.3 × 가중치 × α(토지) + 0.7 × α(현금건축물)} = 200% × (1 + 1.3×0.95×-0.0123+ 0.7×0.0276) = 200.82% ∴ 정비계획용적률 200.82% 적용					
α(토지)	α(토지) = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = (1,985.66 + 794.32 - 413.71 - 2,652.69) / (24,048.65-794.32) = -0.0123					
α(건축물)	α(건축물) = 건축물 환산부지면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 641.05 / (24,048.65-794.32) = 0.0276					

■ 법적상한용적률 (국민주택규모 임대주택: 「도시 및 주거환경정비법」 제54조)

<도시 및 주거환경정비법 제54조(재건축사업 등의 용적률완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)>

- 정비사업을 시행하는 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다. ※제2종일반주거지역: 250% 이하
- 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%를 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다.
- 국민주택규모 주택의 공급가격은 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 인수자에게 기부채납함.

법 적 상 한 용 적 률	239.94%				
상한용적률(정비계획)	200.82%				
초과용적률의 50%	$(239.94\% - 200.82\%) \times 0.5 = 19.56\%$				
임 대 주 택 확 보 연 면 적 기 준	$24,048.65\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 19.56\% = 4,703.92\text{m}^2$				
국 민 주 택 규 모 임 대 주 택 확 보 계 획	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
	39.80m ²	58.30m ²	30세대	1,749.00m ²	소셜믹스
	49.80m ²	69.80m ²	11세대	767.90m ²	
	59.90m ²	82.14m ²	9세대	739.26m ²	
	74.80m ²	97.54m ²	7세대	682.78m ²	
	84.80m ²	111.20m ²	7세대	778.40m ²	
합계			64세대	4,717.34m ²	기준 이상 충족

바) 임대주택에 관한 계획(재개발 의무임대)

<재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(서울특별시 고시 제2022-493호)>

- 임대주택 건설비율: 세대수의 15% 또는 연면적의 10%
(「도시 및 주거환경정비법」 제54조제1항에 따라 정비계획용적률 초과분 세대수 또는 면적은 제외)
- 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 주거전용 면적 40m² 이하 임대주택 건설

세대수 기준	$(634\text{세대} - 128\text{세대}) \times 15\% = 75.90\text{세대}$				
연면적 기준	$(57,701.76\text{m}^2 - 9,434.48\text{m}^2) \times 10\% = 4,826.73\text{m}^2$				
의무임대주택 확보계획	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
	39.80m ²	58.30m ²	21세대	1,224.30m ²	소셜믹스
	49.80m ²	69.80m ²	15세대	1,047.00m ²	
	59.90m ²	82.14m ²	16세대	1,314.24m ²	
	74.80m ²	97.54m ²	6세대	585.24m ²	
	84.80m ²	111.20m ²	6세대	667.20m ²	
합계			64세대	4,837.98m ²	기준 이상 충족

라. 정비계획 세부 내용은 공람 기간(2024. 6. 26.~7. 31.) 동안 강동구 재건축재개발과 (☎02-3425-5994) 및 천호1동 주민센터에서 열람할 수 있습니다.

공 랫 의 건 서

(접수번호:)

☐ 대상사업

안 건	천호동 214-19번지 일대 주택재개발정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)
사업위치	서울특별시 강동구 천호동 214-19 일원

☐ 공람기간: 2024. 6. 26.(수)~2024. 7. 31.(수) (35일)

☐ 의견제출자

성 명	(전화번호:)
주 소	
소유물건	위 치
	규 모

☐ 제출의견

2024. . .

의견제출자 성명 (인)

강 동 구 청 장 귀 하

서울특별시 강동구 행정기구설치 조례 시행규칙 일부개정규칙안 입법예고

「서울특별시 강동구 행정기구설치 조례 시행규칙」을 개정함에 있어 그 개정 이유 및 주요 내용을 주민에게 널리 알려 그에 대한 의견을 듣기 위하여 「서울특별시 강동구 자치법규의 입법에 관한 조례」 제5조 및 제6조에 따라 다음과 같이 예고합니다.

2024년 6월 26일

서울특별시 강동구청장

1. 개정 이유

효율적인 조직 운영을 위하여 사무분장을 현행화하고자 함

2. 주요 내용

가. 효율적 업무 추진을 위한 사무분장 조정

- 주택건설사업자 관련 업무 이관(공동주택과 → 재건축재개발과)
- 예방접종 관련 업무 이관(건강증진과 → 보건행정과)

3. 의견 제출

가. 제출 기한: 2024년 6월 28일까지

나. 제출 방법: 서면·우편·전자우편·강동구 누리집(홈페이지)

다. 기재 내용

- 성명(단체의 경우 단체명과 대표자명), 주소, 전화번호
- 입법예고 사항에 대한 항목별 의견

라. 제출 기관: 강동구청장(행정지원과)

- 주 소: 서울특별시 강동구 성내로 25, 행정지원과(성내동)

- 팩 스: (행정지원과) 02-3425-7211

- 전자우편: 20150124730@gangdong.go.kr

- 강동구 누리집(홈페이지): 입법예고 의견제출 코너

https://www.gangdong.go.kr/web/newportal/civil/report/r_010/list

마. 문 의: 강동구청 행정지원과 인사팀(☎ 02-3425-5112)

입법예고 사항에 대한 의견서

☐ 자치법규명: 서울특별시 강동구 행정기구설치 조례 시행규칙 일부개정규칙안

○ 성명(단체명):

○ 주 소:

○ 전 화 번 호:

규칙안 내용	의 건	비 고

서울특별시 강동구 행정기구 설치 조례 시행규칙 일부개정규칙안

의안 번호	
----------	--

제출연월일: 2024. 6. .

제 출 자: 강동구청장

1. 개정이유

효율적인 조직 운영을 위하여 사무분장을 현행화하고자 함

2. 주요내용

가. 효율적 업무 추진을 위한 사무분장 조정

- 주택건설사업자 관련 업무 이관(공동주택과 → 재건축재개발과)
- 예방접종 관련 업무 이관(건강증진과 → 보건행정과)

3. 참고사항

가. 관련 법령: 「지방자치법」, 「서울특별시 강동구 행정기구 설치 조례」

나. 예산 조치: 별도 조치 필요 없음

다. 기 타

- 신구조문대비표: 별첨
- 입법예고: 2024. 6. 26.~6. 28. (3일간)
- 규제심사: 해당 없음
- 부패영향평가 결과: 별도 시행
- 성별영향분석평가 결과: 별도 시행
- 아동영향평가 결과: 별도 시행

서울특별시 강동구 행정기구 설치 조례 시행규칙 일부개정규칙안

서울특별시 강동구 행정기구 설치 조례 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.
제28조제12호를 삭제하고, 같은 조 제1호부터 제11호까지를 각각 제2호부터 제12호까지로 하며, 같은 조에 제1호를 다음과 같이 신설한다.

1. 주택행정 일반에 관한 사항

제29조제7호부터 제19호까지를 각각 제8호부터 제20호까지로 하고, 같은 조에 제7호를 다음과 같이 신설한다.

7. 주택건설사업자 등록(변경등록) 및 지도·감독에 관한 사항

제49조제3항제27호부터 제31호까지를 각각 제28호부터 제32호까지로 하고, 같은 항에 제27호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제5항제7호를 삭제하고, 같은 항 제8호부터 제30호까지를 각각 제7호부터 제29호까지로 한다.

27. 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」의 예방접종 시행에 관한 사항

부 칙

제1조(시행일) 이 규칙은 공포일부터 시행한다.

제2조(다른 조례 또는 규칙과의 관계) 이 규칙 시행 당시 다른 자치법규(훈령포함)에서 종전의 행정기구나 하부조직의 직제명칭 또는 그 소관 사무규정을 인용한 경우 이 규칙에서 그에 해당하는 규정이 있을 때에는 종전의 규정을 갈음하여 이 규칙의 해당 규정을 인용한 것으로 본다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제28조(공동주택과) 공동주택과장은 다음 사항을 분장한다. <u><신 설></u> 1. ~ 11. (생략) 12. 주택건설사업자 등록(변경등록) 및 지도·감독에 관한 사항 13. ~ 18. (생략) 제29조(재건축재개발과) 재건축재개발과장은 다음 사항을 분장한다. 1. ~ 6. (생략) <u><신 설></u> 7. ~ 19. (생략) 제49조(하부조직) ①·② (생략) ③ 보건행정과장은 다음 사항을 분장한다. 1. ~ 26. (생략) <u><신 설></u>	제28조(공동주택과) ----- -----. 1. 주택행정 일반에 관한 사항 2. ~ 12. (현행 제1호부터 제11호까지와 같음) <u><삭 제></u> 13. ~ 18. (현행과 같음) 제29조(재건축재개발과) ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) 7. 주택건설사업자 등록(변경등록) 및 지도·감독에 관한 사항 8. ~ 20. (현행 제7호부터 제19호까지와 같음) 제49조(하부조직) ①·② (현행과 같음) ③ ----- -----. 1. ~ 26. (현행과 같음) 27. 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」의 예방접종 시행에 관한 사항

<u>27.</u> ~ <u>31.</u> (생 략) ④ (생 략) ⑤ 건강증진과장은 다음 사항을 분장한다. 1. ~ 6. (생 략) 7. 「<u>감염병의 예방 및 관리에 관한 법률</u>」의 예방접종 시행에 관한 사항 8. ~ <u>30.</u> (생 략) ⑥ (생 략)	<u>28.</u> ~ <u>32.</u> (현행 제27호부터 제31호까지와 같음) ④ (현행과 같음) ⑤ ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) <삭 제> 7. ~ <u>29.</u> (현행 제8호부터 제30호까지와 같음) ⑥ (현행과 같음)
---	--