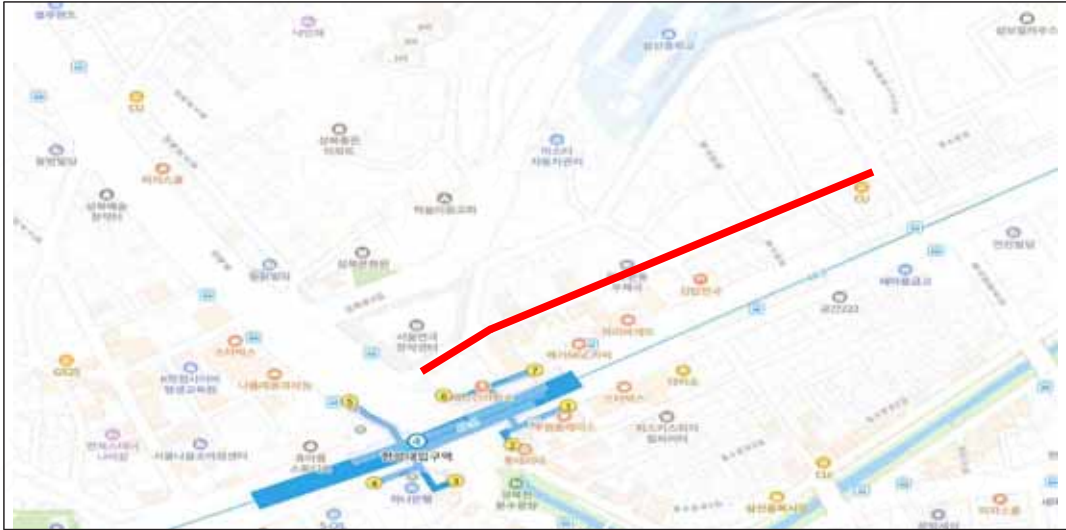


3) 성북로2길



◆ 서울특별시고시 제2025-488호

천호동 214-19번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 강동구 천호동 214-19번지 일원(이하 '천호3-1구역') 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법')」 제16조에 따라 2025년 제3차 서울특별시 도시계획위원회 수권분과위원회(2025.04.28.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 9월 4일
서울특별시장

I. 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	천호3-1구역 (천호동 214-19번지 일대 주택정비형 재개발구역)	강동구 천호동 214-19번지 일대	-	증) 26,630.42	26,630.42	-

■ 구역 지정 사유서

구 분	위 치	내 용	사 유	비 고
신설	강동구 천호동 214-19번지 일대	정비구역 지정	• 정비계획 수립 및 구역 지정을 통한 토지 이용 효율의 극대화 및 주거환경 개선	-

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 26,630.42	26,630.42	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 1,985.67	1,985.67	7.5	

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
	도 로	-	증) 1,625.28	1,625.28	6.1	
	공공공지	-	증) 360.39	360.39	1.4	
획 지		-	증) 24,048.65	24,048.65	90.3	공동주택 및 부대복리시설
종교부지		-	증) 596.10	596.10	2.2	종교시설

3. 용도지역·지구 결정사항

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	26,630.42	-	26,630.42	100.0%	
제2종일반주거지역(7층이하)	26,630.42	감) 24,048.65	2,581.77	9.7%	
제2종일반주거지역	-	증) 24,048.65	24,048.65	90.3%	

■ 용도지역 변경 사유서

구 분	구역명	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
공동주택	천호동 214-19번지 일대 주택정비형 재개발구역	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	24,048.65	주변지역 여건변화 및 개발가능성에 따른 토지의 효율적 활용을 통한 주택공급 확충을 위하여 용도지역 변경

나. 용도지구 결정 조서 : 해당없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정 비례율 : 110.66%

$$\text{비례율} = [\text{총수입}(528,869,268\text{천원}) - \text{총지출}(265,892,180\text{천원})] / \text{종전자산추정액}(237,642,700\text{천원}) \times 100\%$$

1) 수입

항 목			금액(천원)	비 고
분양주택	조합원	310호	279,769,437	
	일 반	210호	171,994,299	
임대주택	재개발의무임대	78호	29,860,715	
	국민주택규모임대	27호	4,044,817	
	임대주택기부채납	9호	-	
기타시설	근생	조합원	20,400,000	
		일 반	24,000,000	
매출부가세			-1,200,000	
합 계			528,869,268	

2) 지출

항 목	금액(천원)	비 고
공사비	194,880,625	
보상비	20,999,424	
관리비	1,894,850	
설계비	3,801,567	
감리비	4,655,676	
부대경비	25,253,331	
예비비	14,406,707	
합 계	265,892,180	

3) 종전자산 추정액 : 237,642,700천원

(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㎡)	6,750	7,125	7,500	7,875	8,250
분양가 (84형)	10%	41,800	137.84%	133.76%	129.68%	125.59%	121.51%

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%(기준)	5%	10%
일반 분양가 기준)	5%	39,900	128.33%	124.25%	120.17%	116.08%	112.00%
	0%(기준)	38,000	118.82%	114.74%	110.66%	106.58%	102.50%
	-5%	36,100	109.32%	105.24%	101.16%	97.08%	92.99%
	-10%	34,200	99.81%	95.73%	91.65%	87.57%	83.49%

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)								
기 정	소 로	3류	-	6	국지 도로	130	천호동 280-12	천호동 395-1	일반 도로	-	서고 제1990-354호 (90.10.24)	확 폭
변 경	중 로	3류	-	12	국지 도로	130	천호동 280-12	천호동 395-1	일반 도로	-		
기 정	소 로	2류	3	8	국지 도로	367 (67)	천호동 359-8	천호동 56-13	일반 도로	-	서고 제1969-3호 (69.1.18)	일부구간확폭, 시·종점 기재오류 정정
변 경	소 로	2류	3	8~20	국지 도로	367 (67)	천호동 213-2	천호동 56-13	일반 도로	-		

※ 연장 내 ()는 천호동 214-19번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역 내 수치임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3	중로 3	• 도로 폭원 변경 -폭원 : 6m→12m	• 원활한 차량통행과 보행공간 확보를 위한 도로확폭
소로 2	소로 2	• 도로 신설 -폭원 : 8m→8~20m	• 원활한 차량통행과 보행공간 확보를 위한 도로확폭

나. 주차장 결정(변경) 조서

구 분	도 면 번 호	시설명	위 치	면 적			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신 설	-	주차장	천호동 214-19번지 일대	-	증) 2,692.0	2,692.0	-	-

■ 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경)조서

구 분	도 면 번 호	시설명	위 치	구 분	면 적			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
신 설	-	주차장	천호동 214-19번지 일대	연면적	-	증) 2,692.0	2,692.0	-	-
				층	-	지하1층	지하1층		

■ 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	주차장	- 주차장 : 지하1층 - 연면적 : 2,692.0㎡	공동주택과 복합화 된 공영주차장 확보를 통한 인근 전통시장 등 주차수요 확충 및 토지이용 효율화 증대

다. 공공공지 결정(변경) 조서

구 분	도 면 번 호	시설명	위 치	면 적			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신 설	-	공공공지	천호동 214-19번지 일대	-	증) 360.39	360.39	-	-

■ 도시계획시설(공공공지) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	공공공지	면적 : 360.39㎡	전통시장과 근린생활시설 상권의 연속성 확보 및 주민들의 쾌적한 휴식공간을 제공하기 위한 쉼터 조성

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
합 계		-	-	증)43,278.53	43,278.53	-
주민공동시설	소 계	-	-	증) 3,450.0	3,450.0	-
	경로당	-	-	증) 330.0	330.0	-
	어린이집	-	-	증) 660.0	660.0	-
	주민공동시설	-	-	증) 470.0	470.0	-
	어린이놀이터	-	-	증) 600.0	600.0	-
	주민운동시설	-	-	증) 900.0	900.0	-
	작은도서관	-	-	증) 160.0	160.0	-
	다함께돌봄센터	-	-	증) 330.0	330.0	-
	부대시설	소 계	-	-	증) 508.8	508.8
관리사무실		-	-	증) 58.8	58.8	-
기계전기실		-	-	증) 450.0	450.0	-

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

※ 재가노인복지시설은 향후 민간위탁운영 또는 강동구청과의 협의를 통해 공공에 위탁

7. 건축물의 정비·개량 계획

가. 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	천호동 214-19번지 일대 주택정비형 재개발구역	26,630.42	획지	24,644.75	천호동 214-19번지 일대	89	-	-	89	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (최고 층수)	비고																																																							
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				상한	법정 상한 초과																																																									
신설	천호동 214-19번지 일대 주택정비형 재개발구역	26,630.42	획지1	24,048.65	천호동 214-19번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	225.09	240.00	71m (23층)	-																																																							
			획지2	596.10	천호동 393-1 번지 일대	종교시설	관련법규에 의함				-																																																							
주택의 규모 및 규모별 건설비용 •주택공급계획 : 634세대 <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">세대수</th><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">건립규모</th><th colspan="3">임대주택</th></tr><tr><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th><th>소계</th><th>40㎡이하</th><th>40㎡ 초과</th></tr><tr><td>계</td><td>634</td><td>100.00</td><td>초과용적률 전 세대수</td><td>580</td><td>87</td><td>30</td><td>57</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>433</td><td>68.30</td><td>구성비 (%)</td><td>100.00</td><td>15.00</td><td>5.17</td><td>9.83</td></tr><tr><td>60-85㎡이하</td><td>201</td><td>31.70</td><td>임대주택 구성비(%)</td><td>-</td><td>100.00</td><td>34.48</td><td>65.52</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> ※ 도시정비법 제76조에 따라 구역 내 SH소유 기존 매입임대주택(10세대)은 SH에 공급하여 미리내집 등으로 활용될 수 있도록 하 되, 구체적인 분양세대수 및 평형에 대해서는 사업시행자와 협의하여 결정 • 85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상] ▶ 계획 100.0% • 임대주택 건설 비율 [기준 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%]▶계획 연면적의 10.13% • 전용면적 40㎡이하 비율 [기준 : 임대30%이상 또는 전체5%이상]▶계획 34.48%, 5.17% ※초과용적률에 따라 공급되는 주택(54세대) 제외 • 국민주택규모(85㎡이하) 임대주택 건설 규모 [기준 : 초과용적률의 50%이상]▶계획 7.455% <table><tr><th>상한용적률</th><th>법적 상한용적률</th><th>초과용적률</th><th>초과용적률의 50%</th><th>임대주택공급계획 (의무공급면적)</th></tr><tr><td>225.09%</td><td>240.0%</td><td>14.91%</td><td>7.455%</td><td>2,592.34㎡ (1,792.82㎡)</td></tr></table>												구분	세대수		구분	건립규모	임대주택			세대수(세대)	비율(%)	소계	40㎡이하	40㎡ 초과	계	634	100.00	초과용적률 전 세대수	580	87	30	57	60㎡이하	433	68.30	구성비 (%)	100.00	15.00	5.17	9.83	60-85㎡이하	201	31.70	임대주택 구성비(%)	-	100.00	34.48	65.52	85㎡초과	-	-						상한용적률	법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)	225.09%	240.0%	14.91%	7.455%	2,592.34㎡ (1,792.82㎡)
구분	세대수		구분	건립규모	임대주택																																																													
	세대수(세대)	비율(%)			소계	40㎡이하	40㎡ 초과																																																											
계	634	100.00	초과용적률 전 세대수	580	87	30	57																																																											
60㎡이하	433	68.30	구성비 (%)	100.00	15.00	5.17	9.83																																																											
60-85㎡이하	201	31.70	임대주택 구성비(%)	-	100.00	34.48	65.52																																																											
85㎡초과	-	-																																																																
상한용적률	법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택공급계획 (의무공급면적)																																																														
225.09%	240.0%	14.91%	7.455%	2,592.34㎡ (1,792.82㎡)																																																														
심의완화사항 • 허용용적률 인센티브(+30.8% 완화) - 공공보행통로(5%)+열린단지(5%)+방재안전(5%)+돌봄시설(5%) : 20% - 사업성보정계수 적용 = 1.54 - 허용용적률 인센티브 = 20% × 1.54% = 30.8% • 용적률 완화 및 국민주택규모 임대주택 건설 (「도시 및 주거환경 정비법」 제54조 적용) <table><tr><th>구분</th><th>법정상한 용적률</th><th>상한용적률 (정비계획)</th><th>초과용적률</th><th>초과용적률의 50%적용</th><th>국민주택규모 임대주택 공급</th></tr><tr><td>제2종일반</td><td>240.00%</td><td>225.09%</td><td>14.91%</td><td>7.455%</td><td>27세대</td></tr></table>												구분	법정상한 용적률	상한용적률 (정비계획)	초과용적률	초과용적률의 50%적용	국민주택규모 임대주택 공급	제2종일반	240.00%	225.09%	14.91%	7.455%	27세대																																											
구분	법정상한 용적률	상한용적률 (정비계획)	초과용적률	초과용적률의 50%적용	국민주택규모 임대주택 공급																																																													
제2종일반	240.00%	225.09%	14.91%	7.455%	27세대																																																													
건축물의 건축선에 관한 계획 획지1 • 대지경계로부터 3m 이상 / 공공보행통로변 3m 이상 획지2 • 구간천로로, 구간면로36길로부터 3m 이상																																																																		
기타사항에 관한 계획 • 공공보행통로 1개소																																																																		

나. 용적률 계획

구 분		산정내용					
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지	신설 정비기반시설(㎡)			새로 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지 (㎡)
			정비기반시설 (기부채납면적) (㎡)	기부채납시설 (공영주차장, 임대주택) (㎡)			
				대지지분	환산부지면적		
	26,630.42	24,048.65	1,985.67	1,100.90	540.24	413.71	2,652.69
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 공공시설 부지제공 면적(토지 및 건축물) = 신설 기반시설 + 건축물기부채납 대지지분 및 환산부지면적 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 1,985.67㎡ + 1,100.90㎡ + 540.24㎡ - 413.71㎡ - 2,652.69㎡ = 560.40㎡						
기준 용적률	• 기준용적률 : 190% - 정비기본계획상 기준용적률 190%						
허용 용적률	• 허용용적률 인센티브(30.8% 완화) - 공공보행통로(5%) + 열린단지(5%) + 방재안전(5%) + 돌봄시설(5%) : +20% - 사업성보정계수 적용 = 1.54 - 허용용적률 인센티브 = 20%×1.54=30.8%						
상한 용적률	• 상한용적률=허용용적률(완화)+{허용용적률x1.3x가중치xα(토지)+허용용적률x(0.7~1.0)xα(건축물)} = 220.8%+{(210%x1.3x1.0x0.00088)+(210%x0.7x0.01417)+(210%x1.0x0.00937)} = 225.09% ∴ 정비계획용적률 225.09% 적용 · α(토지) = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = (1,985.67+1,100.90-413.71-2,652.69) / (24,048.65-1,100.90) = 0.00088 · α(건축물) = 건축물 환산부지면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 주차장 = 325.22 / (24,048.65-1,100.90) = 0.01417 임대주택 = 215.02 / (24,048.65-1,100.90) = 0.00937						
법적상한 용적률	• 「도시 및 주거환경 정비법」 제54조 적용 - 법적상한 용적률(240.0%) / 상한용적률(225.09%) / 초과용적률 (14.91%) / 초과용적률의 50% 적용(7.455%) / 국민주택규모 임대주 택 공급(27세대)						

다. 허용용적률 계획

구 분	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 일정목적으로 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	-
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	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%이내

① 기준용적률	항목	내용	② 인센티브	적용여부	③허용용적률 (①+②)
190%	공공 보행통로	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times a$ $= 190\% \times (975.0\text{m}^2/24,048.6\text{m}^2) \times 1 = 7.7\% > 5\%$	10%이내	5%적용	220.8% (190%+30.8%)
	열린단지	(개방공간 열린단지 조성 준수)	5%	5%적용	
	공개공지	-	-	-	
	돌봄시설	$190\% \times (990.0\text{m}^2/3,450.0\text{m}^2) \times 0.1 = 5.45\% > 5\%$	5%	5%적용	
	방재안전	화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선	5%	5%적용	
	지역기반 시설정비	-	-	-	
	지역특화	-	-	-	
인센티브적용 계		최대 20%이내 $\times 1.54$ (사업성보정계수)	30.8% (20% $\times 1.54$)		-

라. 임대주택, 공공지원민간임대 및 국민주택규모 주택의 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 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 40%까지 완화할 수 있음

1) 재개발 의무 임대주택 건설계획

구 분	내 용
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) : 580세대 = 634세대 - 54세대(법정상한 증가분) • 재개발임대주택 건설계획 : 78세대(연면적 5,321.52㎡) - 상한용적률에 해당하는 계획연면적(법정상한 증가분 제외)의 10%이상 $: (57,712.52\text{m}^2 - 5,184.68\text{m}^2) \times 10\% = 5,252.78\text{m}^2$ $\therefore 5,321.52\text{m}^2$ 계획 $> 5,252.78\text{m}^2$ • 전용면적 40㎡이하 임대주택 세대수 : 전체 임대주택 세대수(법정상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 - 전체 임대주택 세대수(법정상한 증가분 제외)의 30% 이상 $: 87 \times 30\% = 26.1\text{세대}$ $\therefore 30\text{세대}$ 계획 $> 26.1\text{세대}$

건립규모	전용면적	공급면적	세대수	연면적	
의무임대주택 확보계획	39.80㎡	58.30㎡	30	1,749.00	소셜믹스
	49.80㎡	69.80㎡	30	2,094.00	
	59.90㎡	82.14㎡	18	1,478.52	
	합계		78	5,321.52	기준 이상 충족

※ 산정기준 : 재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용(서울특별시고시 제2022-493호(2022.12.12.))

2) 기부채납 임대주택 건설계획

건립위치	면적	동수	세대수 (세대)	세대규모 (전용면적)	비고
획지1	24,048.65	-	6	59.90	826.44㎡ (공급면적)
			3	84.80	
합계			9	613.8	

3) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구 분		내 용
계획기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획 으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도
법적상한초과용적률		• 240.00%
상한용적률 (정비계획용적률)		• 225.09%
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• $240.00\% - 225.09\% = 14.91\%$
	증가된 용적률의 50%	$14.91\% \times 50\% = 7.455\%$ $24,048.65\text{㎡} \times 7.455\% = 1,792.82\text{㎡}$
	의무 연면적	• 1,792.82㎡ 이상

	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비 고
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	59.90㎡	82.14㎡	8	657.12	소셜믹스
	74.80㎡	97.54㎡	13	1,268.02	
	84.80㎡	111.20㎡	6	667.20	
	합 계		27	2,592.34	≥ 1,792.82㎡

※ 산정기준 : 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등)

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
환경보전	- 조경공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립하였음 - 주차장 지하배치를 통한 지상부의 보행자도로와 녹지공간을 함께 배치하여 주변지역과 보행연계 및 확장을 통하여 조화된 보행 및 녹지공간을 확보 - 환경성 검토를 통한 정비사업시행에 따른 환경영향 저감방안을 강구하겠음	-
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
1. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	· 수질현황 확인 · 오염원 및 처리시설 현황파악	· 수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립
2. 물순환	생태면적률 30%	○	· 현재 생태면적률 확인 · 사업 시행 후 생태면적률 산정	· 건축유형별 생태면적률 기준 적용
3. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	· 토지이용규제지역 검토	· 토지이용규제지역 해당 없음
4. 토양	토양오염 최소화	-	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
5. 지형	지형 변동 최소화	○	· 경사 10° 미만이 88.4%로 대체로 평평한 지형	· 원지형을 최대한 이용
6. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	-	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
7. 동·식물상	동·식물상 보호	○	· 식생은 전무한 상태 · 인가성 조류 분포	· 자연식생의 훼손은 없음 · 동물상 영향 미미
8. 자연환경자산	자연환경 보전	-	· 대상지 주변 보호지역 없음	· 해당 사항 없음
9. 비오름	비오름보전 등급 향상	○	· 보전이 필요한 1등급은 위치하지 않음	· 비오름 등급 변화 미미함
10. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 서울시상대 평균풍속 및 풍향현황 파악	· 바람의 진행방향을 고려한 건물배치
11. 대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	○	· 공사 시 미세먼지, 온실가스 등 발생 · 주변정온시설에 영향	· 미세먼지 등 발생요인 저감방안 수립
12. 악취	악취공해 해결	-	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
13. 온실가스	온실가스 저감	○	· 도시가스(LNG)량, 전기사용량 등을 예측	· 공사시 및 운영시온실가스 저감방안 수립
14. 친환경적자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 발생폐기물량 예측	· 폐기물 처리 대책 마련
15. 에너지	에너지 절약계획 수립	○	· 향후 연료사용량 추정	· 건축물 에너지 절약시스템 검토 · 에너지효율을 극대화하는 자재구입
16. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	· 공사시 소음·진동 발생 예측	· 소음·진동 저감방안 수립
17. 경관	Skyline보전	○	· 주변시설물과의 조화로은 경관 검토	· 주변과의 스카이라인을 고려하여 건축물의 높이 및 배치 계획
	조망권 확보	○	· 주변시설물과의 조화로은 경관 검토	· 주변과의 스카이라인을 고려하여 건축물의 높이 및 배치 계획
	가로녹지율 35%	-	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
	입면차폐도 35m 이하	-	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
18. 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대 확보	-	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
19. 일조	일조 침해 최소화	○	· 사업대상지 주변 39개 지점 선정하여 영향 사업으로 인한 일조 영향 예측	· 일조 수인한도 기준에 미달되는 지점은 없음
20. 보행친화공간	보행자전용 도로계획수립	-	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
	자전거전용도로 계획수립	-	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
	자전거보관소 15대/100unit	-	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
21. 전파장해	전파장해 영향 저감	-	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
22. 인구	인구 고려한 계획 수립	-	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
23. 주거	주거 고려한 계획 수립	-	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
24. 산업	산업 고려한 계획 수립	-	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
신설	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	천호동214-19번지일대 주택정비형 재개발사업조합 (가정)	현황세대수 : 329 계획세대수 : 634 (증) 305세대	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
천일초등학교	· 교육환경보호에 관한 법률 제6조에 따른 교육환경평가 대상사업으로 교육환경평가 협의 시 아래 사항을 검토 협의하겠음 - 사업시행 시 교육환경에 지장을 주지 않도록 소음·진동 및 비산먼지 등의 저감 대책을 수립해 학습권을 보호하겠음 - 학교의 일조권이 침해되지 않도록 계획 - 사업시행 시 인근지역 학생들의 통학안전에 위한 통학안전 대책을 수립하겠음	200m 이내

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획(안전 및 범죄예방에 관한 계획)		
	조합설립~착공전	착공~공사완료	범죄예방설계 적용
노후주택 밀집지역	· 펜스설치 및 유지관리 · 1일 오전오후 각 1회 우범지역 순찰 · 방범용 CCTV 설치 운영	· 건설산업안전기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계법을 준수 안전시공 · 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	· 방범용 CCTV 사각지대 1개소 이상 설치 · 무인택배함 1개소 설치 · 식재로 인한 밀폐된 공간이 발생하지 않는 식재계획 수립 · 시각적 접근성이 가장 유리한 위치에 어린 이놀이터 배치

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신설	천호동 214-19 주택정비형 재개발 지구단위계획구역	강동구 천호동 214-19번지 일대	-	증)26,630.42	26,630.42	-

2. 용도지역·지구 결정사항

가. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
계	26,630.42	-	26,630.42	100.0%	-
제2종일반주거지역(7층이하)	26,630.42	감) 24,048.65	2,581.77	9.7%	-
제2종일반주거지역	-	증) 24,048.65	24,048.65	90.3%	-

■ 용도지역 변경 사유서

구 분	구역명	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
공동주택	천호동 214-19번지 일대 주택정비형 재개발구역	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	24,048.65	• 주변지역 여건변화 및 개발가능성에 따른 토지의 효율적 활용을 통한 주택공급 확충을 위하여 용도지역 변경

2) 용도지구 결정(변경)(안) 조서 : 해당없음

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기 정	소 로	3류	-	6	국지 도로	130	천호동 280-12	천호동 395-1	일반 도로	-	서고 제1990-354호 (90.10.24)	확 폭
변 경	중 로	3류	-	12	국지 도로	130	천호동 280-12	천호동 395-1	일반 도로	-		
기 정	소 로	2류	3	8	국지 도로	367 (67)	천호동 359-8	천호동 56-13	일반 도로	-	서고 제1969-3호 (69.1.18)	일부구간확폭, 시·종점 기재오류 정정
변 경	소 로	2류	3	8~20	국지 도로	367 (67)	천호동 213-2	천호동 56-13	일반 도로	-		

※ 연장 내 ()는 천호동 214-19번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역 내 수치임

■ 도시계획시설(도로) 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3	중로 3	• 도로 폭원 변경 -폭원 : 6m→12m	• 원활한 차량통행과 보행공간 확보를 위한 도로확폭
소로 2	소로 2	• 도로 신설 -폭원 : 8m→8~20m	• 원활한 차량통행과 보행공간 확보를 위한 도로확폭

2) 주차장 결정(변경) 조서

구 분	도 면 번 호	시설명	위 치	면 적			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신 설	-	주차장	천호동 214-19번지 일대	-	증) 2,692.0	2,692.0	-	-

■ 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경)조서

구 분	도 면 번 호	시설명	위 치	구 분	면 적			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
신 설	-	주차장	천호동 214-19번지 일대	연면적	-	증) 2,692.0	2,692.0	-	-
				층	-	지하1층	지하1층		

■ 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	주차장	- 주차장 : 지하1층 - 면면적 : 2,692.0㎡	공동주택과 복합화 된 공영주차장 확보를 통한 지역 내 전통시장 등 주차수요 확충 및 토지이용 효율화 증대

3) 공공공지 결정(변경) 조서

구 분	도 면 번 호	시설명	위 치	면 적			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신 설	-	공공공지	천호동 214-19번지 일대	-	증) 360.39	360.39	-	-

■ 도시계획시설(공공공지) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	공공공지	면적 : 360.39㎡	전통시장과 근린생활시설 상권의 연속성 확보 및 주민들의 쾌적한 휴식공간을 제공하기 위한 쉼터 조성

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	면적 (㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
획지	획지1	24,048.65	천호동 214-19번지 일대	24,048.65	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	596.10	천호동 393-1번지 일대	596.10	종교용지

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	획지	면적(㎡)	주용도	비고
신설	획지1	24,048.52	- 공동주택 및 부대복리시설건축법 시행령 별표1의 제2호 공동주택 중 아파트 - 주택법 제2조 제13호 부대시설, 제14호 복리시설	-
신설	획지2	596.10	종교시설	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

가구	획지	용도지역	건폐율	비고
신설	획지1	제2종일반주거지역	60% 이하	-
신설	획지2	제2종일반주거지역 (7층이하)	60% 이하	-

나) 용적률 계획

구분	위 치	용적률				비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	법정상한초과용적률	
신설	획지1	190.0%이하	220.8%이하	225.09%이하	240.0% 이하	-
신설	획지2	관련법령에 따름				-

■ 허용용적률 완화 사항

① 기준용적률	항목	내용	② 인센티브	적용여부	③허용용적률 (①+②)
190%	공공 보행통로	기준용적률 x(조성면적/대지면적) x a =190%×(975.0㎡/24,048.6㎡)×1=7.7% > 5%	10%이내	5%적용	220.8% (190%+30.8%)
	열린단지	(개방공간 열린단지 조성 준수)	5%	5%적용	
	공개공지	-	-	-	
	돌봄시설	190%×(990.0㎡/3,450.0㎡)×0.1=5.45% > 5%	5%	5%적용	
	방재안전	화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선	5%	5%적용	
	지역기반 시설정비	-	-	-	
	지역특화	-	-	-	
인센티브적용 계		최대 20%이내 × 1.54(사업성보정계수)	30.8% (20%×1.54)		-

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	국민주택규모주택건설	
신설	4.29%	14.91%	토지 기부채납(도로)

■ 높이계획

구 분	획지	용도지역	높이 기준	비 고
신설	획지1	제2종일반주거지역	최고높이 71m이하(23층 이하)	공동주택 및 부대복리시설
신설	획지2	제2종일반주거지역 (7층이하)	관계법령에 따름	종교시설

다. 건축물의 배치계획

1) 건축선에 관한 계획

구 분	위 치	계획내용
신설	획지1	• 대지경계선으로부터 3m 이상 • 공공보행통로로부터 3m 이상
신설	획지2	• 구천면로, 구천면로36길로부터 3m 이상

※ 상세 위치는 도면 참고

2) 대지내 공지 등에 관한 계획

구 분	위 치	계획내용
전면공지	• 구천면로36길변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
	• 구천면로34길변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
	• 구천면로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
	• 천중로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
공공보행통로	• 도면에 표기	• 보행활성화를 위해 공공보행통로 지정 - 위치 및 폭원 : 단지 내, 6m

라. 경관계획

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	위 치	계획내용
건축물의 방향성	획지1	• 구릉지 지형 특성을 고려한 지형 순응형 단지조성 계획
근린생활시설	획지1	• 단차를 활용한 연도형 상가 계획, 기존 상권을 고려한 가로활성화 유도
부대복리시설	획지1	• 공공보행통로변에 배치하여 접근성 향상

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	위 치	계획내용
건축물 외부형태	획지 1	• 사선절제형 건축형태 금지 • 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 • 주변 건물과 조화를 유지 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 • 옥탑층 노출 금지 • 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지
저층부 외관	획지 1	• 주가로에 면한 1층 벽면적의 70% 이상을 투시형 구조로 처리 • 1층 개구부 높이 통일
재료 및 색채	획지 1	• 반사성 재료 사용 금지 • 외벽면 전체 페인트 마감 금지 • 원색계역 재료, 도료 사용 금지
진입구 처리	획지 1	• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 • 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함 • 공공보행통로 설치에 따른 단지 진입구 연계방안 제시

3) 경관에 관한 계획

구 분	위 치	계획내용
개방감	• 진황도로27길 방향	• 통경축 확보
조명계획	• 공동주택 및 근린생활시설	• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	• 공동주택	• 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 • 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

마. 기타사항에 관한 결정

1) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
1. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	· 수질현황 확인 · 오염원 및 처리시설 현황파악	· 수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립
2. 물순환	생태면적률 30%	○	· 현재 생태면적률 확인 · 사업 시행 후 생태면적률 산정	· 건축유형별 생태면적률 기준 적용
3. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	· 토지이용규제지역 검토	· 토지이용규제지역 해당 없음
4. 토양	토양오염 최소화	-	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
5. 지형	지형 변동 최소화	○	· 경사 10° 미만인 88.4%로 대체로 평평한 지형	· 원지형을 최대한 이용
6. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	-	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
7. 동·식물상	동·식물상 보호	○	· 식생은 전무한 상태 · 인가성 조류 분포	· 자연식생의 훼손은 없음 · 동물상 영향 미미
8. 자연환경자산	자연환경 보전	-	· 대상지 주변 보호지역 없음	· 해당 사항 없음
9. 비오름	비오름보전 등급 향상	○	· 보전이 필요한 1등급은 위치하지 않음	· 비오름 등급 변화 미미함
10. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 서울기상대 평균풍속 및 풍향현황 파악	· 바람의 진행방향을 고려한 건물배치
11. 대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	○	· 공사 시 미세먼지, 온실가스 등 발생 · 주변정온시설에 영향	· 미세먼지 등 발생요인 저감방안 수립
12. 악취	악취공해 해결	-	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
13. 온실가스	온실가스 저감	○	· 도시가스(LNG)량, 전기사용량 등을 예측	· 공사시 및 운영시온실가스 저감방안 수립
14. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 발생폐기물량 예측	· 폐기물 처리 대책 마련
15. 에너지	에너지 절약계획 수립	○	· 향후 연료사용량 추정	· 건축물 에너지 절약시스템 검토 · 에너지효율을 극대화하는 자재구입
16. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	· 공사시 소음·진동 발생 예측	· 소음·진동 저감방안 수립
17. 경관	Skyline보전	○	· 주변시설물과의 조화로운 경관 검토	· 주변과의 스카이라인을 고려하여 건축물의 높이 및 배치 계획
	조망권 확보	○	· 주변시설물과의 조화로운 경관 검토	· 주변과의 스카이라인을 고려하여 건축물의 높이 및 배치 계획
	가로녹지율 35%	-	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
	입면차폐도 35m 이하	-	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
18. 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대 확보	-	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
19. 일조	일조 침해 최소화	○	· 사업대상지 주변 39개 지점 선정하여 영향 사업으로 인한 일조 영향 예측	· 일조 수인한도 기준에 미달되는 지점은 없음

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
20. 보행친화공간	보행자전용 도로계획수립	-	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
	자전거전용도로 계획수립	-	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
	자전거보관소 15대/100unit	-	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
21. 전파장해	전파장해 영향 저감	-	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
22. 인구	인구 고려한 계획 수립	-	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
23. 주거	주거 고려한 계획 수립	-	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
24. 산업	산업 고려한 계획 수립	-	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음

2) 임대주택 및 국민주택규모

- 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 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 40%까지 완화할 수 있음

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대수				공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	임대주택 기부채납	전체세대수 대비	전체비율 (%)	공공임대중 소형주택
합 계	634	100.0	114	78	27	9	18.0	100.0	23.7
40㎡이하	65	10.3	30	30	-	-	4.7	26.3	-
40㎡초과~50㎡이하	190	30.0	30	30	-	-	4.7	26.3	-
50㎡초과~60㎡이하	178	28.1	32	18	8	6	5.0	28.1	7.0
60㎡초과~85㎡이하	201	31.7	13	22	19	3	3.5	19.3	16.7
85㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3) 교통처리에 관한 결정 조서

구분	지점	개선방안
주변 가로 및 교차로	-	• 주변 교차로 최적운영방안 제시
	㉠	• 사업지북측 천중로 접속교차로 신호운영계획 수립
	㉡	• 사업지남측 구천면로36길 확장(L=135m, B=5.3~6.7→12m)
진출입 동선체계	-	• 차량진출입구부 및 주변도로 가각부 적정 회전반경 확보 (R=6m)
	㉢	• 비상진출입구 운영
대중교통 및 보행	-	• 이면도로 접속에 의한 보행단절구간 횡단보도 설치
	-	• 구천면로 횡단보도 설치
	㉣	• 기존 필자접근로 폐지에 따라 안전한 보행을 위한 보도채움
교통안전 및 기타	-	• 교차점 노면표시 설치(2개소)
	-	• 교차로 정차금지대 설치(2개소)
	-	• 비보호 표지판 설치(1개소)
	-	• 사업지 주차장 진출입구 출차경고등 설치(2개소)
	-	• 회전교차로 주행속도 10km/h 운영
	-	• 협프형 횡단보도 설치

III. 2025년 제3차(' 25.04.28.) 도시계획 수권분과위원회 심의 결과 : 수정가결

구분	심의결과	심의의견	조치계획	비고
제3차 도시계획수권 분과위원회	수정가 결	○대지조성계획 시 40미터 레벨은 보행 동선 및 주변 주 동배치 계획과 연계하여 필요성 검토	40미터 레벨을 35미터 레벨로 계획하여 주변 주동배치 계획과 연 계하였으며, 일부 절토가 발생하나 절토량은 미미함	반영
		○대상지 일대 보행동선 연결 및 진입부개방 공간을 고려 하여, 공공보행통로계획은 열린단지계획과 연계된 특화 설계 방안 검토	- 대상지 내 공공보행통로는 단지 내 주요 보행축이자 생활공간으로 가능하도록 계획 - 열린단지구조와 연계하여 통로 중심에 커뮤니티마당, 작은도서관, 쉼터 등 연계 - 조형물·경관조명 등 지역 상징 요소를 도입해 디자인 특화 -보행축확보 : 단지 내외를 연결하는 개방형 통로 -녹지 조성 : 테마형 녹지피+ 미세먼지 차단 식재 -조명 및 가로시설 : 벤치, 휴게시설, 경관 조명, CCTV 등 -커뮤니티시설 연계 : 다함께돌봄센터, 경로당, 작은도서관등 연계 - 세부적인 계획은 추후 건축계획시 작성하여 반영	추후 반영
		○특별건축구역 지정과 연계하여 주동이 과도하게 인접하 지 않도록 건축배치 계획을 검토하고, 구천면로주동 (101동)은 구역경계에서 추가적인 이격배치 필요	특별건축구역 지정과 연계하여 주동이 과도하게 인접하지 않도록 검토, 구천면로주동(101동)은 구역경계에서 추가로 2미터 이격배 치	반영

IV. 관련도면 : 붙임 참조

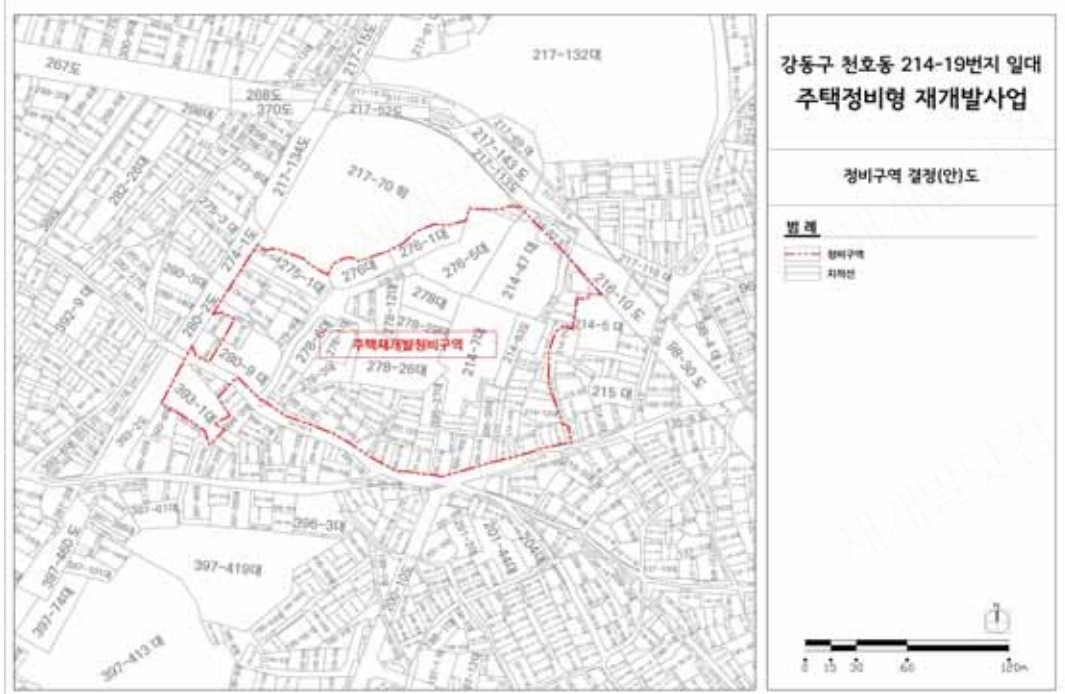
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로
측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

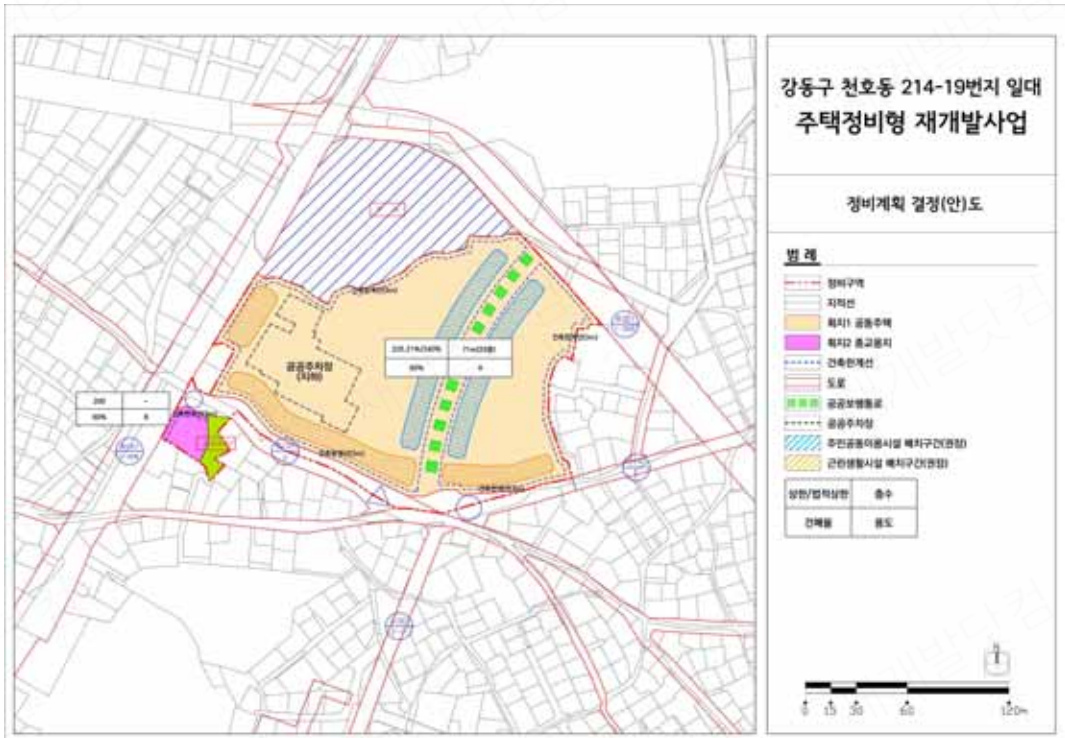
VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7238), 강동구
재건축재개발과(☎02-3425-5993)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기
바랍니다.

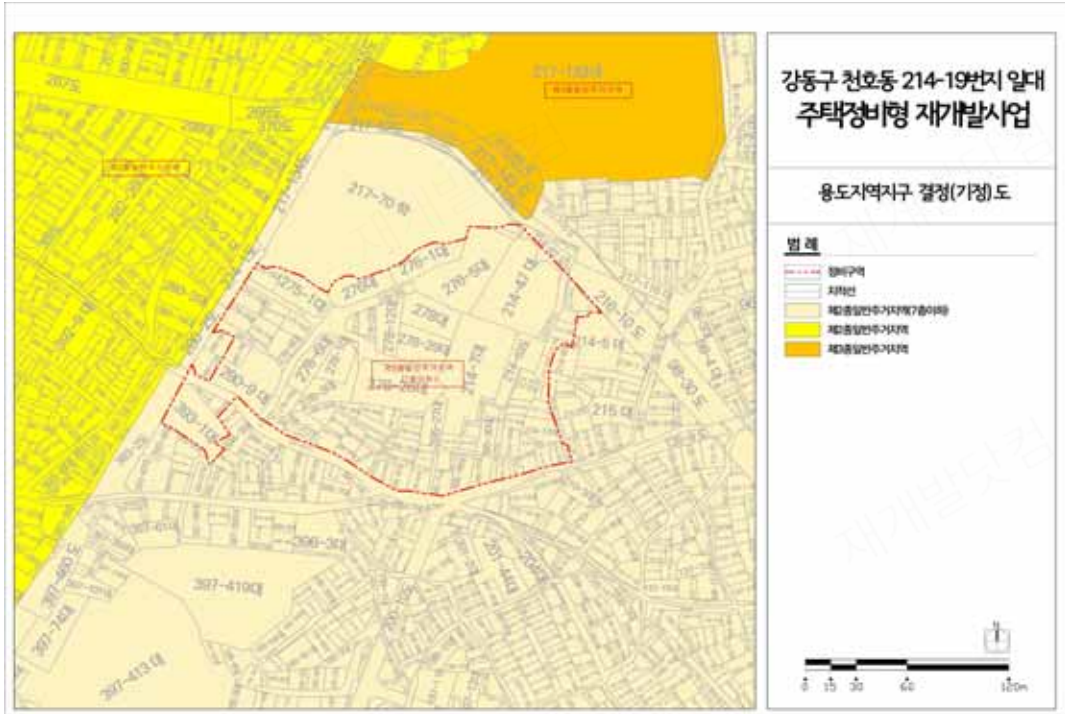
■ 정비구역 결정도



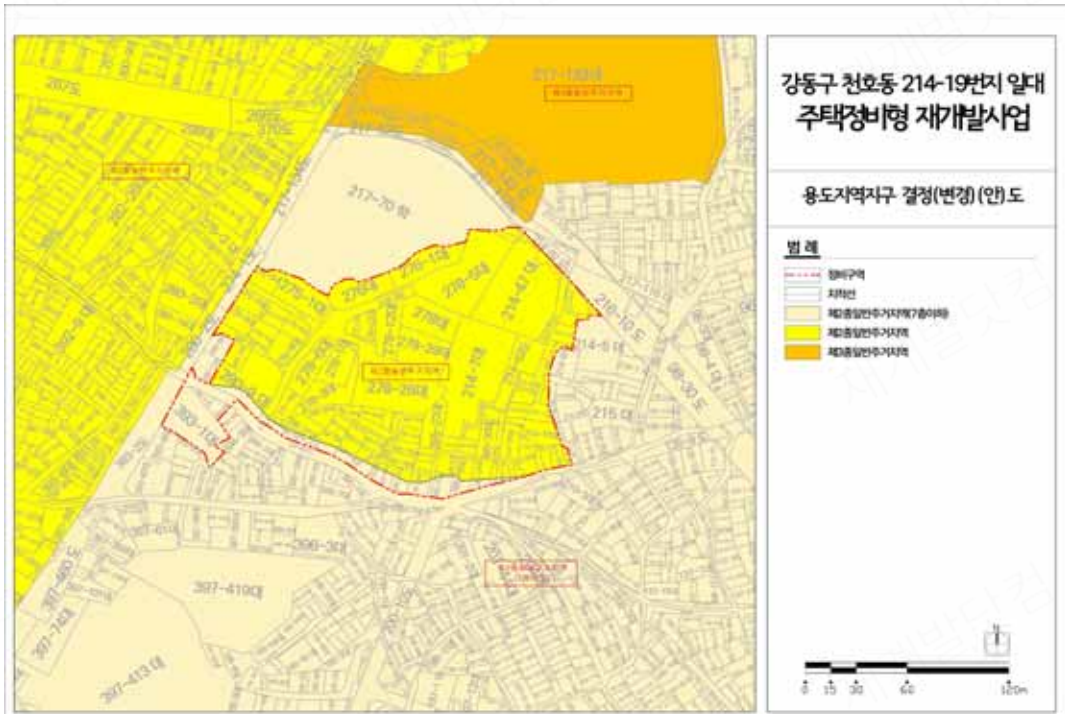
■ 정비계획 결정도



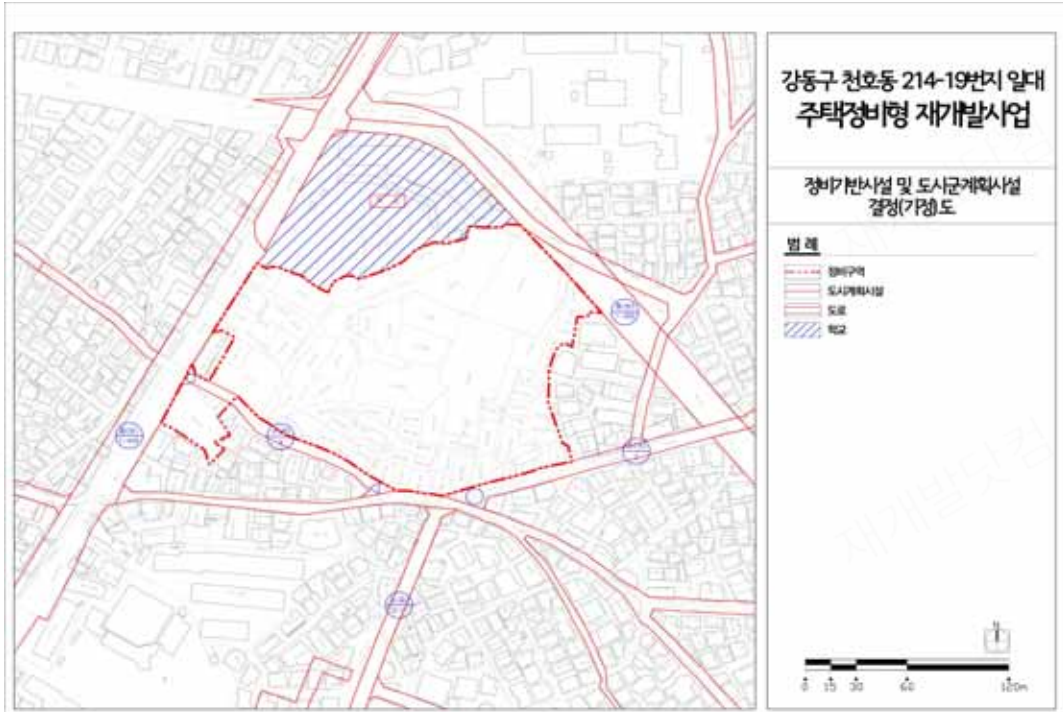
■ 용도지역 결정(기정)도



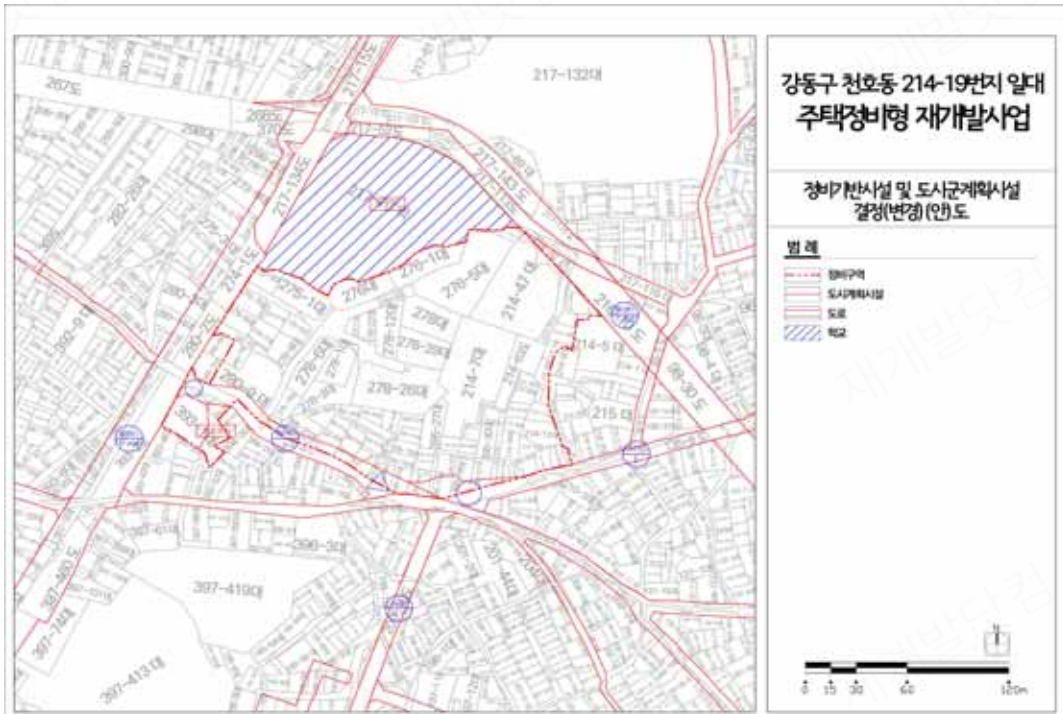
■ 용도지역 결정(변경)도



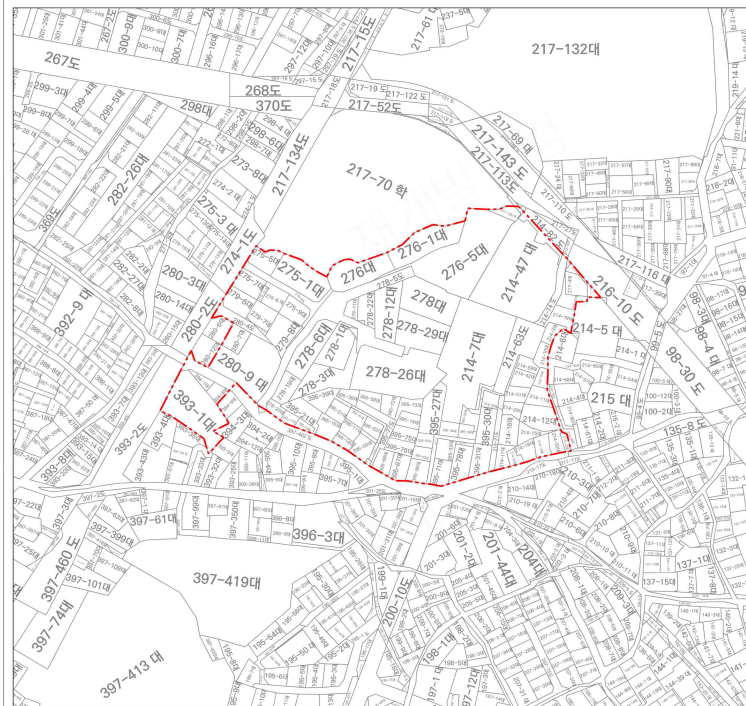
■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 지구단위계획구역 결정도



강동구 천호동 214-19번지 일대
주택정비형 재개발사업

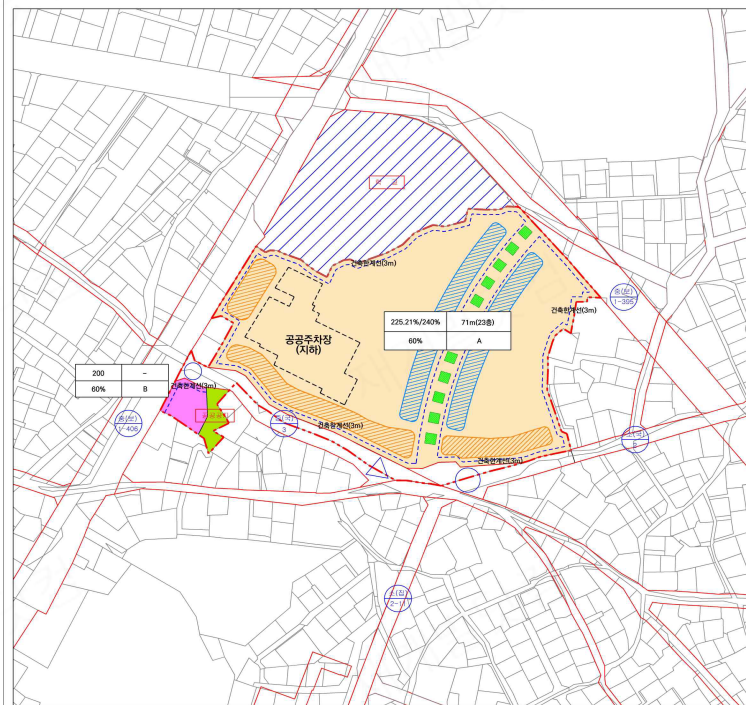
지구단위계획구역 결정(안)도

범례

- 지적선



■ 지구단위계획 결정도



강동구 천호동 214-19번지 일대
주택정비형 재개발사업

지구단위계획결정(안)도

문제

-  지구단위계획구역
 지적선
 획지1 공동주택
 획지2 종교용지
 건축환경선
 도로
 공공보행도로
 공공주차장
 주민공동이용시설 배치구간(권장)
 근린생활시설 배치구간(권장)

상한/법적상한	총수
건폐율	용도

