

천호 A1-1구역 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 공람공고

1. 「수도권 주택공급기반 강화방안('20.8.4.)」 및 「2021년 공공재개발사업 후보지 공모 공고('21.12.30.)」에 따라 추진된 강동구 천호동 467-61번지 일대 천호 A1-1구역 주택정비형 재개발사업에 대하여 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 수립을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제15조 제1항에 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 A1-1구역 주택정비형 공공재개발사업

2) 정비구역 지정조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)	비 고
신규	천호A1-1구역 주택정비형 공공재개발사업	천호동 467-61번지 일대	26,755.77	-

3) 정비계획(안)

가) 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)	비율(%)	비고
합계		26,755.77	100.0	
정비기반 시설 등	소계	5,127.58	19.2	
	완충녹지	206.80	0.8	
	도로	4,920.78	18.4	
획지	소계	21,628.19	80.8	
	공동주택용지	21,628.19	80.8	

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	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	소로	3	4	6	국지 도로	106	천호동 480-43	천호동 460-34	일반 도로	—	2001.6.5. (서고시 제178호)	—
신설	중로	3	A	12	집산 도로	214	광로2-5 천호동 461-153	중로1-38 9 천호동 461-62	일반 도로	—	—	—
신설	소로	2	A	8	국지 도로	153	천호동 467-35	중로1-38 9 천호동 461-112	일반 도로	—	—	—
기정	광로	2	5	50	주 간선	7,200 (137)	천호대교	상일동시 계	일반 도로	—	1971.4.7. (건고시 제198호)	일부 구간 확폭
변경	광로	2	5	50	주 간선	7,200 (137)	천호대교	상일동시 계	일반 도로	—	1971.4.7. (건고시 제198호)	

※ 연장 내 ()는 천호동 467-61번지 일대 주택정비형 공공재개발정비구역내 수치임

－ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결 정 사 유
소로3-4	－	• 도로 폐지	• 효율적인 정비계획 수립을 위한 도로 폐지
－	중로3-A	• 도로 신설 － B = 12m, L = 214m	• 효율적인 정비계획 수립을 위한 도로 신설
－	소로2-A	• 도로 신설 － B = 8m, L = 153m	• 효율적인 정비계획 수립을 위한 도로 신설
광로2-5	광로2-5	• 일부 구간 확폭	• 원활한 교통처리를 위한 일부 구간 확폭

라) 도시계획시설 결정(변경) 조서

(1) 녹지

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	녹지	완충녹지	천호동 472-23번지	2,190 (207)	－	2,190 (207)	1993.11.5. (서고시 제352호)	－
변경	녹지	완충녹지	천호동 472-23번지	2,190 (207)	－	2,190 (207)	1993.11.5. (서고시 제352호)	선형 변경

※ ()는 구역 내 편입면적임

－ 녹지 변경 사유서

도면표시번호	시 설 명	결정내용 (공간적 범위)	결 정 사 유
①	완충녹지	선형 변경	구역 내 원활한 교통처리를 위하여 완충녹지 선형 변경

마) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의종류	면적(m ²)	비고
주민공동시설	경로당	250.00	—
	어린이놀이터	587.00	—
	어린이집	400.00	—
	주민운동시설	436.00	—
	다함께돌봄센터	234.00	
	작은도서관	200.00	—
	피트니스	590.46	지하
	합계	2,697.46	기준 2,365.63 이상
부대시설	관리사무실	105.00	
	경비실	40	
	방재실	74.37	
	MDF	74.37	
	전기,기계,발전기실	1,120.20	지하
	지하주차장	27,628.02	지하
	근린생활시설	2,081.71	

※ 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(m ²)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신규	천호A1-1구역 주택정비형 공공재개발사업	26,755.77	천호동 467-61번지 일대	139	—	—	139	—	

(2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건폐 율 (%)	용적율(%)		높이 (m) /최고 층수	비고																																	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	법적상 한초과																																			
신규	천호 A1-1구역 주택정비형 공공재개발 사업	26,755.77	획지 1	21,628.19	천호동 467-61 번지 일대	공동주택 및 부대복리시 설	50 이하	281.19 이하	355.30 이하	125.25 m이하/ 40층 이하	-																																	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택공급계획 : 공동주택 757세대 ※ 세대수는 건축위원회심의에서 최종결정 - 주택건설 : 757세대 (분양 485세대, 임대 272세대) <table><thead><tr><th colspan="2">구 분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고(임대)</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="2">계</td><td>757</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="3">60㎡ 이하</td><td>40㎡이하</td><td>46</td><td>6.1</td><td>의무공공 : 38세대 공공지원 : 2세대</td></tr><tr><td>40㎡~50㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>50㎡~60㎡</td><td>400</td><td>52.8</td><td>의무공공 : 45세대 국민주택 : 64세대 공공지원 : 95세대</td></tr><tr><td colspan="2">60㎡~85㎡</td><td>233</td><td>30.8</td><td>의무공공 : 5세대 국민주택 : 23세대</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>78</td><td>10.3</td><td></td></tr></tbody></table> - 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 89.7%									구 분		세대수	비율(%)	비고(임대)	계		757	100.0	-	60㎡ 이하	40㎡이하	46	6.1	의무공공 : 38세대 공공지원 : 2세대	40㎡~50㎡	-	-	-	50㎡~60㎡	400	52.8	의무공공 : 45세대 국민주택 : 64세대 공공지원 : 95세대	60㎡~85㎡		233	30.8	의무공공 : 5세대 국민주택 : 23세대	85㎡초과		78	10.3	
구 분		세대수	비율(%)	비고(임대)																																								
계		757	100.0	-																																								
60㎡ 이하	40㎡이하	46	6.1	의무공공 : 38세대 공공지원 : 2세대																																								
	40㎡~50㎡	-	-	-																																								
	50㎡~60㎡	400	52.8	의무공공 : 45세대 국민주택 : 64세대 공공지원 : 95세대																																								
60㎡~85㎡		233	30.8	의무공공 : 5세대 국민주택 : 23세대																																								
85㎡초과		78	10.3																																									
심의완화 사항			• 2025 서울시 도시·환경정비기본계획에 따른 기준용적률 완화 - 기준용적률을 20% 상향한 부분을 주택(60㎡ 이하)으로 건설 • 법적상한초과용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 * 도시 및 주거환경정비법 제54조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 - 법적상한초과용적률(355.30%) - 상한용적률(281.19%) = 74.11%의 50%인 37.06% 이상 국민주택규모 주택 건설																																									
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 한강변 5m, 천호대로변 10m, 중로3-A변 3~8m, 구천면로변 3m ※ 상세 위치는 도면 참고																																									
기타사항에 관한 계획			• 전면공지 1개소 - 중로3-A변 • 공공보행통로 1개소 - 대상지 내 보행로 및 한강변 접근성 등을 고려한 공공보행통로 1개소 배치(6m 이상) - 인근 재개발사업의 정비계획과 연계하여 계획 - 공공보행통로는 24시간 공공에 개방을 원칙으로 함 단지 중심부 저층 주민공동시설 조성 및 공공보행통로와 연계를 통하여 커뮤니티 활성화																																									

■ 허용가능 용적률 산정

구분	인센티브(용적률)	적용 여부	허용 용적률
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	-
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%p이내

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

구 분	산 정 내 용				
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택용지)	새로설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적	새로 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지
	26,755.77㎡	21,628.19㎡	5,127.58㎡	1,326.22㎡	1,799.55㎡
공 공 시 설	• 순부담률 : 7.48% • 새로설치하는정비기반시설 및 공공시설 등 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지 = 5,127.58㎡ - 1,326.22㎡ - 1,799.55㎡ = 2,001.81㎡ • 새로설치하는정비기반시설 및 공공시설 : 도로 + 완충녹지 = 4,920.78㎡ + 206.80㎡ = 5,127.58㎡				
기준용적률	• 기준용적률 = 230% - 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」에 따라 기준용적률 20% 상향 조정				
허용용적률	• 허용용적률 = 250% - 인센티브 = 20% (공공보행통로10%, 돌봄시설 5%, 방재안전 5%) - 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대 20%) = 230% + 20% = 250%				
상한 용적률 산식	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 정비계획용적률 : 281.19% 이하 • 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치× α(토지)) = 230% × (1 + 1.3 × 1.04 × 0.092556) = 281.19%				
	α (토 지)	α = 공공시설 등 부지(토지※) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지※) 제공후부지면적 = 2,001.81㎡ / 21,628.19㎡ = 0.092556 → 공공시설 등 부지(토지) = 신설정비기반시설 - 새로이설치하는기반시설내 국공유지 - 대지내용도 폐지되는 기존기반시설 내 국공유지 = 5,127.58㎡ - 1,326.22㎡ - 1,799.55㎡ = 2,001.81㎡			

■ 법적상한초과용적률

- 공공재개발 용적률 완화사항을 적용하여 355.30% 이하 적용

법적상한초과 용적률	• 355.30% (제3종일반주거지역 법정상한의 120% = 360%)
---------------	---

사) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
환경보 전	자연환경	• 녹지면적 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화 • 종합적인 토지이용계획 수립 • 현 지형을 고려하여 지형변화 최소화 • 생태면적률 30%이상 수립	
	생활환경	• 주변의 공원과 연결하여 휴식 및 여가공간 조성 • 바람길을 고려한 건축계획 • 절전형 LED 등 도입 계획 • 건축물 배치 및 층수 조정으로 일조 침해 최소화	
	사업시행 시 환경영향	• 세륜·세차시설 설치, 방진망 설치 및 살수 실시 • 가설방음판넬 설치 • 야간 공사 지양 및 장비 분산투입 • 침사지 및 가배수로 설치	
재난방 지	수재해	• 자연토양유지 및 공공보행통로, 공원, 공공용지 등 녹지·조경면적의 확대로 토양포장률을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	
	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	

아) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역 지정(변경)고시가 있는 날부터 4년 이내	LH (한국토지주택공사)	현황) 581세대 계획) 757세대	증) 176세대

자) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

■ 재개발 의무임대주택

구 분	전체세대수	임대주택		비율	기준	비 고
임대주택	571 (법적상한초 과 증가분제외)	합계	86	15%	86세대 (전체세대수의 15%이상) $571 \times 15\% = 85.65$	초과용적률의 세대수 및 공공주택 세대수 제외
		39TY	38	44%	26세대 (임대세대수의 30%이상) $86 \times 30\% = 25.8$	
		59TY	43	—	—	
		84TY	5	—	—	

■ 재개발 국민주택규모주택(도시정비법 제54조)한 계획

구 분		산 정 내 용						비 고
재개발 국민주택 의무면적	용적률 증가분	• 74.11%(355.30 - 281.19%)						－
	증가 연면적	• 74.11% × 21,628.19㎡(대지면적) = 16,028.65㎡						－
	의무면적	• 8,014.33㎡ 이상(16,028.65㎡ x 0.5) • 국민주택 공급면적 : 8,128.76㎡ > 8,104.33㎡						기준이상 확보
재개발 국민주택 확보계획		건립위치	부지면적(㎡)	세대수		세대규모 (공급㎡)	연면적(㎡)	－
		천호동 467-61 번지 일대	26,755.77	계	87	－	8,128.76	－
				59TY	66	82.46	5,442.11	－
				84TY	23	116.81	2,686.65	－

※ 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.