

**◆ 서울특별시고시 제2020-71호**
**천호우성아파트 재건축 정비사업 정비구역 지정 -  
지구단위계획 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 강동구 천호동 19-1번지 일대 재건축사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제 2016-378 (2016.11.17.)로 고시한 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)에 적합한 범위에서 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제8조 및 제16조에 따라 2019년 제18차 서울특별시 도시계획위원회(2019.11.20) 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 2월 20일  
서울특별시장

**I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정**
**1. 정비구역 지정 조서**

| 구 분 | 정비사업 명칭             | 위 치                  | 면 적(㎡)   | 비 고 |
|-----|---------------------|----------------------|----------|-----|
| 신규  | 천호우성아파트<br>재건축 정비사업 | 강동구 천호동<br>19-1번지 일대 | 28,323.5 | -   |

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

**2. 토지이용계획**

| 구 분          | 명 칭 | 면 적(㎡)   | 비 율(%) | 비 고  |
|--------------|-----|----------|--------|------|
| 총 계          |     | 28,323.5 | 100.0  | -    |
| 정비기반<br>시설 등 | 소 계 | 1,274.0  | 4.5    | -    |
|              | 도 로 | 1,274.0  | 4.5    | -    |
|              | 공 원 | -        | -      | -    |
| 획 지          | 소 계 | 27,049.5 | 95.5   | -    |
|              | 획지1 | 27,049.5 | 95.5   | 공동주택 |

**3. 용도지역 결정 조서 (변경없음)**

| 구 분       | 면 적(㎡)   |     |          | 비 율(%) | 비 고 |
|-----------|----------|-----|----------|--------|-----|
|           | 기 정      | 변 경 | 변 경 후    |        |     |
| 합 계       | 28,323.5 | -   | 28,323.5 | 100.0  | -   |
| 제2종일반주거지역 | 17.1     | -   | 17.1     | 0.1    | -   |
| 제3종일반주거지역 | 28,306.4 | -   | 28,306.4 | 99.9   | -   |

## 4. 도시계획시설 결정(변경) 조서

## 가. 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규모 |    |     |              | 기능       | 연장<br>(m)    | 기점           | 종점           | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일            | 비고          |
|----|----|----|-----|--------------|----------|--------------|--------------|--------------|----------|-----------|----------------------|-------------|
|    | 등급 | 류별 | 번호  | 폭원(m)        |          |              |              |              |          |           |                      |             |
| 기정 | 소로 | 3  | 95  | 6<br>(6)     | 국지<br>도로 | 360<br>(157) | 천호동<br>1-2   | 천호동<br>17-2  | 일반<br>도로 | -         | 서고 24<br>(1975.2.4.) | 구천면로<br>62길 |
| 변경 | 소로 | 3  | 95  | 6~10<br>(10) | 국지<br>도로 | 360<br>(157) | 천호동<br>1-2   | 천호동<br>17-2  | 일반<br>도로 | -         | -                    |             |
| 신설 | 소로 | 2  | 219 | 8            | 국지<br>도로 | 340          | 천호동<br>19-10 | 천호동<br>19-10 | 일반<br>도로 | -         | -                    | 구천면로<br>60길 |

※ ( )는 정비구역 내 폭원 및 연장임

## ■ 변경사유서

| 변경전<br>도로명 | 변경후<br>도로명 | 변경내용                           | 변경사유                                         |
|------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------|
| 소로 3-95    | 소로 3-95    | 정비구역 내 도로폭원 4m 확폭<br>(B=6→10m) | 정비구역의 발생교통량 및 원활한<br>차량교통처리를 고려한 도로폭원 확폭     |
| -          | 소로 2-219   | 도로폭원 2m확폭(B=6→8m) 및<br>노선번호 부여 | 천호 주거생활권계획을 고려, 현황도로를 도시계획<br>시설로 결정 및 폭원 확폭 |

## 5. 공동이용시설 설치계획

| 구분 | 시설의 종류        | 위치  | 면적(㎡)    | 비고(법정기준)                                                |
|----|---------------|-----|----------|---------------------------------------------------------|
| 신설 | 관리사무소         | 획지1 | 185.00   | $10 + (\text{세대수} - 50) \times 0.05 = 38.75\text{㎡}$ 이상 |
| 신설 | 근린생활시설 등      | 획지1 | 4,593.31 | -                                                       |
| 신설 | 경로당           | 획지1 | 449.58   | 500세대 ~ 1,000세대 미만 $\Rightarrow 225.00\text{㎡}$ 이상      |
| 신설 | 어린이집          | 획지1 | 363.00   | 500세대 ~ 1,000세대 미만 $\Rightarrow 330.00\text{㎡}$ 이상      |
| 신설 | 주민공동시설        | 획지1 | 830.77   | -                                                       |
| 신설 | 작은도서관         | 획지1 | 167.12   | 500세대 ~ 1,000세대 미만 $\Rightarrow 158.00\text{㎡}$ 이상      |
| 신설 | 주민운동시설/어린이놀이터 | 획지1 | 737.00   | -                                                       |

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고  
「건축법」 등 관련법령 기준 적용

## 6. 기존 건축물의 정비·개량 계획

| 구분 | 구역 구분               |           | 가구 또는<br>획지 구분 |           | 위치               | 정비개량계획(동) |    |    |           |          | 비고 |
|----|---------------------|-----------|----------------|-----------|------------------|-----------|----|----|-----------|----------|----|
|    | 명칭                  | 면적<br>(㎡) | 명칭             | 면적<br>(㎡) |                  | 계         | 존치 | 개수 | 철거후<br>신축 | 철거<br>이주 |    |
| 신규 | 천호우성아파트<br>재건축 정비구역 | 28,323.5  | 획지1            | 27,049.5  | 천호동 19-1번지<br>일대 | 9         | -  | -  | 9         | -        | -  |

## 7. 건축시설계획

## ■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

| 구분                   | 구역구분                    |          | 가구 또는<br>획지 구분                                                                                                                                |              | 위 치                     | 주용도               | 건폐율<br>(%)                                 | 용적률(%)        |          | 높이(m)<br>(최고층수)                | 비고 |
|----------------------|-------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------|-------------------|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------------------------|----|
|                      | 명 칭                     | 면적(㎡)    | 명칭                                                                                                                                            | 면적(㎡)        |                         |                   |                                            | 정비<br>계획      | 법적<br>상한 |                                |    |
| 신규                   | 천호우성<br>아파트<br>재건축 정비구역 | 28,323.5 | 획지1                                                                                                                                           | 27,049.5     | 천호동<br>19-1번지 일대        | 공동주택 및 부대<br>복리시설 | 50%<br>이하                                  | 232.25%<br>이하 | -        | 48m이하<br>(최고15층이하,<br>평균13층이하) | -  |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비용 |                         |          | ■ 주택공급계획 : 625세대<br>■ 전체 건립규모(전용면적 기준)                                                                                                        |              |                         |                   |                                            |               |          |                                |    |
|                      |                         |          | 건립규모                                                                                                                                          |              | 건립세대(세대)                | 비 율               | 전용면적 85㎡이하<br>규모의 주택이<br>차지하는 비율 :<br>100% |               |          |                                |    |
|                      |                         |          | 합 계                                                                                                                                           |              | 625                     | 100.0%            |                                            |               |          |                                |    |
|                      |                         |          | 85㎡이하                                                                                                                                         | 60㎡이하        | 225                     | 36.0%             |                                            |               |          |                                |    |
|                      |                         |          |                                                                                                                                               | 60㎡ 초과~85㎡이하 | 400                     | 64.0%             |                                            |               |          |                                |    |
|                      |                         |          |                                                                                                                                               | 85㎡ 초과       | -                       | -                 |                                            |               |          |                                |    |
| ※ 임대주택건설 : 0세대       |                         |          |                                                                                                                                               |              |                         |                   |                                            |               |          |                                |    |
| 심의완화 사항              |                         |          | ■ 용적률 및 층수 완화<br>- 허용용적률 인센티브 : 15% 적용 (장수명10% + 녹색건축3% + 신재생2%)<br>- 정비계획 용적률 : 232.25% 이하 (정비기반시설 순부담 2.4%)<br>- 법적상한 용적률 및 높이 완화 : 해당사항 없음 |              |                         |                   |                                            |               |          |                                |    |
|                      |                         |          |                                                                                                                                               |              |                         |                   |                                            |               |          |                                |    |
| 건축물의<br>건축선 등에 관한 계획 |                         |          | ■ 건축한계선 지정<br>- 아래와 같이 건축한계선을 지정, 차량 출입구를 제외한 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성. 단, 보차<br>혼용도로 및 공공보행도로는 각각의 도로로 조성.                                  |              |                         |                   |                                            |               |          |                                |    |
|                      |                         |          | 구 분                                                                                                                                           |              | 건축선 지정 내용               |                   |                                            |               |          | 비고                             |    |
|                      |                         |          | 획지1                                                                                                                                           |              | 획지경계선으로부터 건축한계선(폭3m) 지정 |                   |                                            |               |          | 도면참고                           |    |
| 기타사항                 |                         |          | ■ 보차혼용도로 계획<br>- 옹도폐지 도로를 대체하는 보차혼용도로(폭 7m) 계획, 단차 없이 연속적으로 조성, 24시간 개방.                                                                      |              |                         |                   |                                            |               |          |                                |    |
|                      |                         |          | ■ 공공보행도로 계획<br>- 경사로(폭 3m, 높이 6m 이상)로 계획, 굴곡형 또는 나선형 등 지역 및 지적 상황을 고려하여 형태 조정 가능.                                                             |              |                         |                   |                                            |               |          |                                |    |

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가시 조정될 수 있음

#### ■ 용적률 계획

| 구 분                      | 산 정 내 용                                                                                                                                                                                                                                  |               |              |                      |                              |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|----------------------|------------------------------|
| 토지이용계획                   | 계<br>(구역면적)                                                                                                                                                                                                                              | 택지<br>(공동주택등) | 신설<br>정비기반시설 | 신설 정비기반시설<br>내 국·공유지 | 택지내 옹도폐지 되는 기존<br>기반시설 국·공유지 |
|                          | 28,323.5㎡                                                                                                                                                                                                                                | 27,049.5㎡     | 1,274.0㎡     | 28.1㎡                | 574.0㎡                       |
| 공공시설부지<br>제공면적(순부담)      | • 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지<br>- 택지내 옹도폐지되는 기존 기반시설 국공유지<br>$= 1,274.0㎡ - 28.1㎡ - 574.0㎡ = 671.9㎡$<br>* 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 도로(1,274.0㎡)                                                                                |               |              |                      |                              |
| 기준용적률                    | • 기준용적률 = 옹도지역 면적 비율에 맞춰 기중평균<br>$= [(190\% \times 17.1㎡) + (210\% \times 28,306.4㎡)] / 28,323.5㎡ = 209.98\%$                                                                                                                            |               |              |                      |                              |
| 허용용적률<br>(사업별 인센티브 항목적용) | • 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 209.98% + 15% = 224.98%<br>• 인센티브 = 15% [장수명주택(10%) + 에너지효율등급2, 녹색우수(3%) + 신재생에너지(2%)]                                                                                                                  |               |              |                      |                              |
| 상한용적률                    | • 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화<br>• 상한용적률은 2025 도시·주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업)에 따른 상한용적률 산식 적용<br>• 상한용적률(개발가능용적률)<br>$= \text{허용용적률} \times (1 + 1.3\alpha)$<br>$= 224.98\% \times (1 + 1.3 \times 0.02484)$<br>$= 232.25\%$<br>• 정비계획용적률 : 232.25%이하 |               |              |                      |                              |
| 법적상한용적률                  | • 미적용<br>$\alpha = \text{공공시설로 제공한 면적(순부담면적)} / \text{공공시설등 부지로 제공 후 대지면적}$<br>$= 671.9㎡ / 27,049.5㎡$<br>$= 0.02484$                                                                                                                     |               |              |                      |                              |

| ①기준용적률     | 항 목              | 인센티브                           | 적용 여부 | ③허용용적률<br>(①+②) |
|------------|------------------|--------------------------------|-------|-----------------|
| 209.98%    | 우수디자인            | 15%                            | -     | 224.98%         |
|            | 장수명주택            | · 우수등급 이상                      | 10%   |                 |
|            | 녹색건축물<br>에너지효율등급 | · 에너지 1, 녹색 최우수                | 9%    |                 |
|            |                  | · 에너지 1, 녹색 우수                 | 6%    |                 |
|            |                  | · 에너지 2, 녹색 최우수                | 6%    |                 |
|            |                  | · 에너지 2, 녹색 우수                 | 3%    |                 |
|            | 신재생에너지           | · 20% 초과                       | 3%    |                 |
|            |                  | · 20% 이하 ~ 15% 초과              | 2%    |                 |
|            |                  | · 15% 이하 ~ 10% 초과              | 1%    |                 |
|            | 지능형건축물           | · 1등급                          | 15%   |                 |
|            |                  | · 2등급                          | 12%   |                 |
|            |                  | · 3등급                          | 9%    |                 |
|            |                  | · 4등급                          | 6%    |                 |
|            | 역사문화보전           | · 지정 및 등록 문화재 보<br>정 등(위원회 인정) | 5%    |                 |
| ②인센티브 적용 계 |                  | 15%                            |       | 최대 20% 이내       |

※ 녹색건축물 에너지효율등급은 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」에 따라 인센티브 완화비율 조정하여 적용

■ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 법적상한용적률 미적용

8. 도시경관, 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 도시경관, 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

| 구분   | 계획내용                                                                                                                                                  | 비고 |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 도시경관 | <ul style="list-style-type: none"> <li>●경관 Simulation을 통하여 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도</li> <li>●가로공간의 공공성 확보</li> </ul>                                   | -  |
| 환경보전 | <ul style="list-style-type: none"> <li>●절성토의 균형고려, 지형변화의 최소화</li> <li>●기존 구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보</li> <li>●차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop)공간 확장</li> </ul> | -  |
|      | <ul style="list-style-type: none"> <li>●도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성</li> </ul>                                                                |    |
|      | <ul style="list-style-type: none"> <li>●대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련</li> </ul>                                                        |    |
| 재난방지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>●본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중호우시 구역내로 유입 되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치</li> </ul>                  | -  |
|      | <ul style="list-style-type: none"> <li>●토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지</li> </ul>                                      |    |
|      | <ul style="list-style-type: none"> <li>●구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수 하여 종합적 방재계획 수립</li> </ul>                                      |    |

나. 환경성 검토결과

| 구 분          | 목표기준               | 현황 및 검토결과검토항목                         | 계획에 반영사항                                                                     |
|--------------|--------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 생태면적율     | 30%                | ●생태면적율 31.58% 계획                      | ●자연녹지, 인공지반녹지, 전면투수포장 등 적용                                                   |
| 2. 녹지네트워크    | 녹지평가표1             | ●녹지면적I, 녹지모양III, 내부연결성 I              | ●단지내 녹지계획 반영                                                                 |
| 3. 지형변동      | 절성토비율              | ●절·성토 발생예상                            | ●본 사업지구는 완만한 평지에 위치함에 따라 절·성토 발생 및 지형 변동은 미미할 것으로 판단됨                        |
|              | 지형변동               | ●지형변화 최소화                             |                                                                              |
| 4. 비오톱       | 5등급                | ●비오톱유형평가 5등급<br>●개별비오톱평가 제외           | ●시가화된 지역으로 사업시행으로 인한 변화 없음                                                   |
| 5. 일조        | -                  | ●북측 주거지역                              | ●북측 일부지역에서 일조영향이 예상됨.<br>●관련법령에 의거 층수계획, 배치계획 등의 조절을 통해 일조영향을 최소화할 수 있도록 하겠음 |
| 6. 바람 및 미기후  | 바람길 확보             | ●현재 건축물 배치 등으로 인한 바람길 차단 발생           | ●인동간격과 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람 차단 최소화                                             |
| 7. 에너지       | 에너지절약계획 수립         | ●관련 법규를 준수한 에너지 절약 계획 수립              | ●에너지 절약 시스템을 건축물 실시 설계시 최대한 반영할 계획임                                          |
| 8. 경관        | Skyline보전          | ●스카이라인 변화예상                           | ●주변현황을 고려하여 건물배치 및 높이 설정시 자연스러운 스카이라인 계획수립                                   |
|              | 조망권 확보             | ●주변 주거지역의 조망권 보호                      | ●정확한 조망점 설정과 시물레이션을 통해 조망권 확보                                                |
| 9. 휴식 및 여가공간 | 휴식·여가공간 최대확보       | ●주변에 휴식·여가공간 부족<br>●당해대상지에 조성 필요      | ●어린이놀이터, 주민체육시설 및 근린생활시설 등을 조성하여 휴식·여가공간 조성                                  |
| 10. 보행친화 공간  | 보행자전용도로 계획수립       | ●대상지는 도로 및 학교로 구분되는 지역으로 단절되는 보행로는 없음 | ●도로변에 전면공지를 계획하여 보행공간 확충 및 단지내 계획된 도서관, 어린이집을 위한 연결도로 계획                     |
|              | 자전거전용도로 계획수립       | ●주변지역과의 연계성 부족                        |                                                                              |
|              | 자전거보관소 15대/100unit | ●공동주택 단지 내 자전거 보관소 검토 필요              | ●자전거보관소 확보 계획수립 예정                                                           |
| 11. 소음 및 진동  | 소음·진동기준            | ●가설방음판넬을 설치 (공사구간에 따라 필요시)            | ●공사장 소음·진동 관리지침준수                                                            |
| 12. 폐기물      | 폐기물 처리             | ●건축 폐기물 발생                            | ●폐기물관리법 등에 의거 저감대책 마련                                                        |

9. 정비사업 시행계획

| 구 분 | 시행방법     | 시행예정시기               | 사업시행예정자                         | 정비사업 시행으로 증가예상 세대수 |     |     | 비고 |
|-----|----------|----------------------|---------------------------------|--------------------|-----|-----|----|
|     |          |                      |                                 | 기존                 | 계획  | 증   |    |
| 신규  | 재건축 정비사업 | 구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내 | (가칭)천호우성아파트 재건축 정비사업 조합 또는 신탁업자 | 480                | 625 | 145 | -  |

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

가. 정비구역 주변 학교 현황

| 정비구역 주변 현황 |           | 학급수   | 학생수     | 학급당학생수    | 교원수   | 교사1인당 학생수 | 이격거리 (구역경계로부터) |
|------------|-----------|-------|---------|-----------|-------|-----------|----------------|
| 200m 이내    | 천호중학교     | 21    | 497     | 23.7      | 40    | 12.4      | 46m            |
|            | 천호초등학교    | 39    | 743     | 19.1      | 46    | 16.2      | 101m           |
|            | 성덕여중/고등학교 | 24/24 | 545/704 | 22.7/29.3 | 45/60 | 12.1/11.7 | 176m           |

## 나. 교육환경 보호에 관한 계획

| 구 분                    | 필요한 조치사항                                                                                              | 계획                                                                                                       |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 소음피해                   | ●학교주변 방음벽 설치                                                                                          | ●공사장 주변 방음벽 설치                                                                                           |
|                        | ●공사장비는 시험가동 후 소음 발생시 이동식 방음막 설치                                                                       | ●설치                                                                                                      |
|                        | ●소음 유발공사는 수업종료 후 또는 방학 중 시행                                                                           | ●수업종료 후 또는 방학 중 시행                                                                                       |
|                        | ●여름철 소음방지를 위한 냉방시설 설치 및 운영비 부담                                                                        | ●필요시 설치 및 운영비 부담                                                                                         |
|                        | ●50~65dB(A) 이하 유지                                                                                     | ●유지                                                                                                      |
| 비산먼지 피해                | ●살수차 운영 및 세륜기 설치                                                                                      | ●설치                                                                                                      |
|                        | ●학교시설물 정기적 청소                                                                                         | ●피해 시 청소                                                                                                 |
| 진동피해                   | ●65~70dB(V) 이하 유지                                                                                     | ●유지                                                                                                      |
|                        | ●기초파일 박기, 건물발파철거 등은 수업종료 후 또는 방학 중 시행                                                                 | ●수업종료 후 또는 방학 중 시행                                                                                       |
|                        | ●공사차량 및 장비는 학교우회 통행                                                                                   | ●학교우회 통행 예정                                                                                              |
| 인근지역 우범지대화             | ●주민이주부터 건물철거까지의 기간 중 우범지대 방지를 위한 침입통제 펜스설치 및 통제요원 배치하여 출입통제                                           | ●펜스설치 및 통제요원 배치                                                                                          |
| 통학로 안전확보               | ●학생 및 교직원 전용 통학로 별도 설치                                                                                | ●별도 설치 불필요                                                                                               |
|                        | ●통학로 주변 공사장비 및 자재방치 금지                                                                                | ●통학로 주변 자재방치 금지                                                                                          |
|                        | ●공사 중 낙하물에 의한 사고방지를 위한 안전벽(막)설치                                                                       | ●안전막 설치                                                                                                  |
|                        | ●주통학로의 공사차량 통행금지 및 통제요원 배치                                                                            | ●주통학로 공사차량 통행 금지                                                                                         |
| 학교시설물 피해               | ●공사과정에서 학교시설 및 부속시설(담장, 가스관, 상하수도 관 등 설치물)이 훼손되어 학교운영에 지장이 없도록 공사 전에 정밀조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 배상(보상)조치 | ●학교경계로부터 20m이상 이격되어 지장이 없을 것으로 사료되나 학교시설물 및 부속시설 등 학교운영에 지장이 없도록 공사 전에 정밀 조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 보상 조치하겠음 |
|                        | ●학교주변에 계측기를 설치하여 학교건물의 변위 발생 여부를 조사하고, 변위감지시 즉시 공사중지 및 조치                                             | ●학교경계로부터 20m이상 이격되어 지장이 없을 것으로 사료되나 학교 주변에 계측기를 설치하여 변위감지 시 조치하겠음                                        |
| 학교환경 위생 정화구역 금지시설 (행위) | ●금지행위 및 시설<br>- 학습과 학교보건위생에 지장을 주는 행위 및 시설로 학교 보건법 제6조제1항, 학교보건법 시행령 제6조에서 금지한 행위 및 시설                | ●금지시설(행위) 등을 하지 않겠음                                                                                      |

## 11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

| 정비구역 현황                 | 안전 및 범죄예방에 관한 계획                                           |                                                                               |                                                                                                                                                                            | 비고 |
|-------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|                         | 추진위/조합 설립 또는 신탁사 선정 ~ 착공 전                                 | 착공 ~ 공사 완료                                                                    | 범죄예방설계 적용                                                                                                                                                                  |    |
| 현재 추진위승인 이전 상태로 주민들 거주중 | ●펜스 설치 및 유지·관리<br>●1일 오전·오후 1회 우범 지역 순찰<br>●방법용 CCTV 설치 운영 | ●건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공<br>●안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상 | ●공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 누구나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획<br>●수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획<br>●보행자의 동행이 많은 지역은 사물에 대한 인식을 쉽게 하기 위하여 눈이 부시지 않는 등을 설치 | -  |

12. 주민공동체 활성화 방안 및 주민 소득원 개발에 관한 사항: 해당없음

13. 인구 및 주택의 수용계획

1) 주택건설: 625세대

2) 수용인구: 1,569인 (1세대 당 2.51인 기준)

3) 주택공급계획

| 구 분           |                | 계   | 조합원분양 | 일반분양 | 임대주택 | 비 고 |
|---------------|----------------|-----|-------|------|------|-----|
| 합계            |                | 625 | 480   | 145  | -    | -   |
| 60㎡ 이하        | 소계             | 225 | 100   | 125  | -    | -   |
|               | 30㎡이하          | -   | -     | -    | -    | -   |
|               | 30㎡초과 ~ 50㎡이하  | -   | -     | -    | -    | -   |
|               | 50㎡초과 ~ 60㎡이하  | 225 | 100   | 125  | -    | -   |
| 60㎡초과 ~ 85㎡이하 |                | 400 | 380   | 20   | -    | -   |
| 85㎡ 초과        | 소계             | -   | -     | -    | -    | -   |
|               | 85㎡초과 ~ 135㎡이하 | -   | -     | -    | -    | -   |
|               | 135㎡초과         | -   | -     | -    | -    | -   |

※ 현황 세대(480세대)가 추후100% 분양신청 한다는 가정하에 임의산정 하였으며, 추후 관리처분인가시 변경될 수 있음

14. 구역내 옛길, 옛물길 등 역사 문화자원의 보전 및 활용계획: 해당없음

15. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과

○ 하수시설의 체계적인 설치와 경사면의 안정화를 도모하여 수해에 대비

○ 화재 발생시 피난 및 응급차량의 접근을 위한 동선 확보

| 구 분 | 계획내용                                                                                                                                 |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 수재해 | ●본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치                                                    |
| 화재  | ●건축물 건립 시 소방시설 및 비상구 구비 등 철저 대비<br>●화재 발생시 피난 및 응급차량의 접근을 위한 동선 확보<br>●구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재 계획 수립 |

16. 기타사항에 관한 계획

가. 지상권 설정 계획

| 구 분        | 위 치          | 계획내용  |       |       | 비 고          |
|------------|--------------|-------|-------|-------|--------------|
|            |              | 폭원(m) | 길이(m) | 면적(㎡) |              |
| 공동주택 (획지1) | 구천면로 변 건축한계선 | 3.0   | 62    | 180.8 | 보도확보 및 유지·관리 |
|            | 보차혼용통로       | 7.0   | 88    | 620.0 | 보차혼용통로 유지·관리 |

※ 향후 사업시행인가 시 도로 및 보차혼용통로 설계, 측량 결과 등에 따라 변동될 수 있음

## II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

| 구 분 | 정비사업 명칭                 | 위 치                   | 면적(㎡)    | 구성비(%) | 비 고 |
|-----|-------------------------|-----------------------|----------|--------|-----|
| 신규  | 천호우성아파트 재건축<br>지구단위계획구역 | 강동구 천호동 19-1번<br>지 일대 | 28,323.5 | 100.0  | -   |

## 2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

## 가. 용도지역·지구 결정 조서 (변경없음)

| 구 분       | 면 적(㎡)   |     |          | 비 율(%) | 비 고 |
|-----------|----------|-----|----------|--------|-----|
|           | 기 정      | 변 경 | 변 경 후    |        |     |
| 합 계       | 28,323.5 | -   | 28,323.5 | 100.0  | -   |
| 제2종일반주거지역 | 17.1     | -   | 17.1     | 0.1    | -   |
| 제3종일반주거지역 | 28,306.4 | -   | 28,306.4 | 99.9   | -   |

## 나. 기반시설 결정(변경) 조서

## 1) 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규모 |    |     |              | 기능       | 연장<br>(m)    | 기점           | 종점           | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일            | 비고          |
|----|----|----|-----|--------------|----------|--------------|--------------|--------------|----------|-----------|----------------------|-------------|
|    | 등급 | 류별 | 번호  | 폭원(m)        |          |              |              |              |          |           |                      |             |
| 기정 | 소로 | 3  | 95  | 6<br>(6)     | 국지<br>도로 | 360<br>(157) | 천호동<br>1-2   | 천호동<br>17-2  | 일반<br>도로 | -         | 서고 24<br>(1975.2.4.) | 구천면로<br>62길 |
| 변경 | 소로 | 3  | 95  | 6~10<br>(10) | 국지<br>도로 | 360<br>(157) | 천호동<br>1-2   | 천호동<br>17-2  | 일반<br>도로 | -         | -                    |             |
| 신설 | 소로 | 2  | 219 | 8            | 국지<br>도로 | 340          | 천호동<br>19-10 | 천호동<br>19-10 | 일반<br>도로 | -         | -                    |             |

※ ( )는 정비구역 내 폭원 및 연장임

## ■ 변경사유서

| 변경전<br>도로명 | 변경후<br>도로명 | 변경내용                           | 변경사유                                         |
|------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------|
| 소로 3-95    | 소로 3-95    | 정비구역 내 도로폭원 4m 확폭<br>(B=6→10m) | 정비구역의 발생교통량 및 원활한<br>차량교통처리를 고려한 도로폭원 확폭     |
| -          | 소로 2-219   | 도로폭원 2m확폭(B=6→8m) 및<br>노선번호 부여 | 천호 주거생활권계획을 고려, 현황도로를 도시계획<br>시설로 결정 및 폭원 확폭 |

## 3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

## 가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

| 구 분 | 가 구 | 면 적(㎡)   | 비 율(%) | 비 고  |
|-----|-----|----------|--------|------|
| 획 지 | 소 계 | 27,049.5 | 100.0  | 공동주택 |
|     | 획지1 | 27,049.5 | 100.0  | 공동주택 |

## 나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

## 1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

| 구 분 | 가 구  | 용 도                          | 비 고               |
|-----|------|------------------------------|-------------------|
| 신규  | 허용용도 | 획지1<br>●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 | 허용용도 외의<br>용도는 불허 |



## 2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

## 가) 건폐율 계획

| 구 분 | 지 역                     | 건폐율    | 비 고 |
|-----|-------------------------|--------|-----|
| 신규  | 제2종일반주거지역,<br>제3종일반주거지역 | 50% 이하 | -   |

## 나) 용적률 계획

| 구 분 | 용 적 률      |            |         |            | 비 고  |                                                 |
|-----|------------|------------|---------|------------|------|-------------------------------------------------|
|     | 기준용적률      | 허용용적률      | 상한용적률   |            |      |                                                 |
|     |            |            | 상한용적률   | 법정상한용적률    |      |                                                 |
| 신규  | 209.98% 이하 | 229.98% 이하 | 250% 이하 | 299.96% 이하 | 정비계획 | 허용용적률: 224.98%<br>상한용적률: 232.25%<br>법정상한용적률 미적용 |

## ■ 허용용적률 인센티브 사항

| 구 분 | 인센티브  |                            |                           | 비 고   |
|-----|-------|----------------------------|---------------------------|-------|
|     | 장수명주택 | 에너지효율등급인증 2,<br>녹색건축물인증 우수 | 신재생에너지<br>20% 이하 ~ 15% 초과 |       |
| 신규  | 10%   | 3%                         | 2%                        | 총 15% |

※ 녹색건축물 에너지효율등급은 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」에 따라 인센티브 완화비율 조정하여 적용

## ■ 상한용적률 완화 사항

| 구 분 | 용적률 완화    |         | 비 고     |
|-----|-----------|---------|---------|
|     | 공공시설 기부채납 | 소형주택 건설 |         |
| 신규  | 7.27%     | -       | 총 7.27% |

## 다) 높이 계획

| 구 분 | 지 역                     | 높이기준                 | 비 고               |
|-----|-------------------------|----------------------|-------------------|
| 신규  | 제2종일반주거지역,<br>제3종일반주거지역 | 최고 15층 이하, 평균 13층 이하 | 서울시 스카이라인 관리원칙 준수 |

## 다. 건축물 건축선에 관한 계획

| 구 분   | 적용위치      | 계 획 내 용         |
|-------|-----------|-----------------|
| 건축한계선 | ■ 획지 내 전체 | ■ 획지 경계선으로부터 3m |

## 라. 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서

## 1) 대지내 공지에 관한 결정 조서

| 구 분    | 적용위치      | 계 획 내 용                                                                         |
|--------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 전면공지   | ■ 획지 내 전체 | ■ 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성<br>- 폭원 : 3m                                    |
| 보차혼용통로 | ■ 도면에 표기  | ■ 용도폐지되는 도로를 대체하는 보차혼용통로 계획<br>- 폭원 : 7m                                        |
| 공공보행통로 | ■ 도면에 표기  | ■ 원활한 보행 소통을 위해 공공보행통로 계획<br>- 폭원 : 3m 이상<br>■ 피로티형으로 조성 가능하며, 유효높이는 6m 이상으로 계획 |

## 2) 교통처리에 관한 결정조서

| 구 분    | 적용지역                       | 계 획 내 용                                                                    |
|--------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 차량동선계획 | ■ 대상지 동측 구천면로62길 확폭        | ■ 정비구역의 발생교통량 및 원활한 차량교통처리를 고려한 도로폭원 확폭 후 차로운영계획 수립                        |
|        | ■ 대상지 서측 구천면로60길 확폭 및 시설결정 | ■ 천호 주거생활권계획을 고려, 현황도로를 도시계획시설로 결정 및 폭원 확폭 후 차로운영계획 수립<br>- 일방통행 → 양방통행 운영 |
| 보행동선계획 | ■ 대상지 주변 도로                | ■ 사업지 주변 보행자를 위한 연계동선 확보<br>- 횡단보도 12개소 설치                                 |
| 주차계획   | ■ 공동주택 지하주차장               | ■ 법정주차대수 및 주차수요를 충족하는 주차대수 확보                                              |

## 3) 환경관리계획

| 구 분           | 목표기준               | 현황 및 검토결과검토항목                         | 계획에 반영사항                                                                     |
|---------------|--------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 생태면적율      | 30%                | ●생태면적율 31.58% 계획                      | ●자연녹지, 인공지반녹지, 전면투수포장 등 적용                                                   |
| 2. 녹지네트워크     | 녹지평가표1             | ●녹지면적I, 녹지모양III, 내부연결성 I              | ●단지내 녹지계획 반영                                                                 |
| 3. 지형변동       | 절성토비율              | ●절·성토 발생예상                            | ●본 사업지구는 완만한 평지에 위치함에 따라 절·성토 발생 및 지형 변동은 미미할 것으로 판단됨                        |
|               | 지형변동               | ●지형변화 최소화                             |                                                                              |
| 4. 비오톱        | 5등급                | ●비오톱유형평가 5등급<br>●개별비오톱평가 제외           | ●시가화된 지역으로 사업시행으로 인한 변화 없음                                                   |
| 5. 일조         | -                  | ●북측 주거지역                              | ●북측 일부지역에서 일조영향이 예상됨.<br>●관련법령에 의거 층수계획, 배치계획 등의 조절을 통해 일조영향을 최소화할 수 있도록 하겠음 |
| 6. 바람 및 미기후   | 바람길 확보             | ●현재 건축물 배치 등으로 인한 바람길 차단 발생           | ●인동간격과 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람차단 최소화                                              |
| 7. 에너지        | 에너지절약계획 수립         | ●관련 법규를 준수한 에너지 절약 계획 수립              | ●에너지 절약 시스템을 건축물 실시 설계시 최대한 반영할 계획임                                          |
| 8. 경관         | Skyline보전          | ●스카이라인 변화예상                           | ●주변현황을 고려하여 건물배치 및 높이 설정시 자연스러운 스카이라인 계획수립                                   |
|               | 조망권 확보             | ●주변 주거지역의 조망권 보호                      | ●정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 확보                                                |
| 9. 휴식 및 여유 공간 | 휴식·여가공간 최대확보       | ●주변에 휴식·여가공간 부족<br>●당해대상지에 조성 필요      | ●어린이놀이터, 주민체육시설 및 근린생활 시설 등을 조성하여 휴식·여가공간 조성                                 |
| 10. 보행친화공간    | 보행자전용도로 계획수립       | ●대상지는 도로 및 학교로 구분되는 지역으로 단절되는 보행로는 없음 | ●도로변에 전면공지를 계획하여 보행공간 확충 및 단지내 계획된 도서관, 어린이집을 위한 연결통로 계획                     |
|               | 자전거전용도로 계획수립       | ●주변지역과의 연계성 부족                        | -                                                                            |
|               | 자전거보관소 15대/100unit | ●공동주택 단지 내 자전거 보관소 검토 필요              | ●자전거보관소 확보 계획수립 예정                                                           |
| 11. 소음 및 진동   | 소음·진동기준            | ●가설방음판넬을 설치 (공사구간에 따라 필요시)            | ●공사장 소음·진동 관리지침준수                                                            |
| 12. 폐기물       | 폐기물 처리             | ●건축 폐기물 발생                            | ●폐기물관리법 등에 의거 저감대책 마련                                                        |

## 4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서: 해당없음

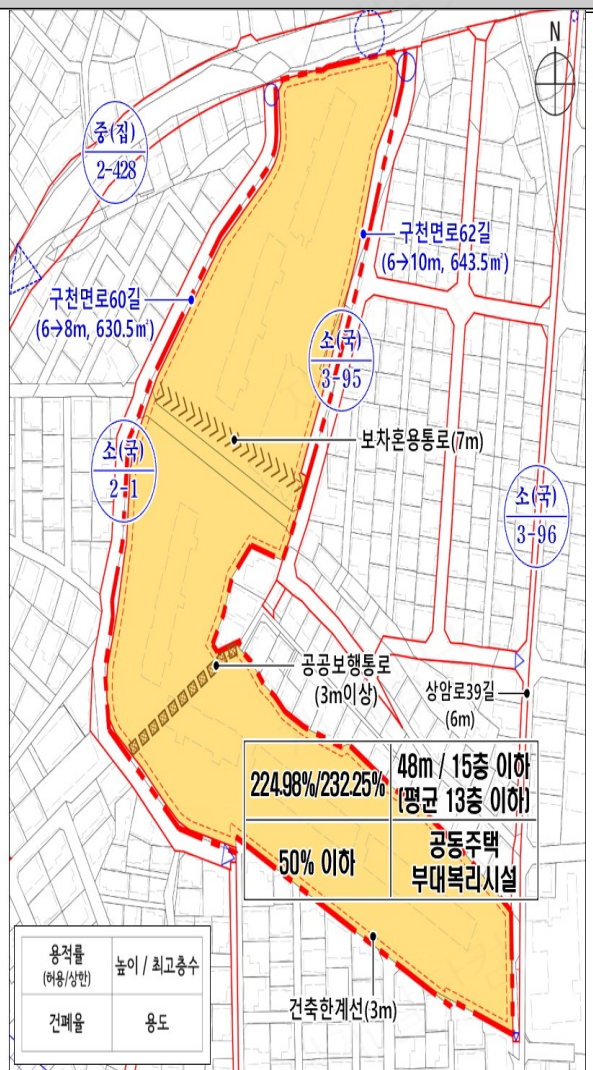
□ 2019년 제18차( '19.11.20.) 도시계획위원회 심의결과 : '수정가결'

| 구 분                | 심의결과 | 내 용                                                                                                                                                                                                                                              | 조치계획                                                                            | 비고 |
|--------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| 서울특별시 제18차 도시계획위원회 | 수정가결 | <p>&lt;수정사항&gt;</p> <p>1. 높이계획(최고15층 이하, 평균13층 이하), 용적률(기준 209.98%, 허용 224.98%, 상한 232.25%), 허용용적률 인센티브(장수명 10%, 녹색건축물 3%, 신재생에너지 2%), 정비기반시설계획(도로 1,274㎡, 순부담(671.9㎡, 2.4%), 공공보행통로 1개소(폭 3m), 보차혼용통로 1개소(폭 7m), 세대수(625세대) 등은 금회 상정안으로 수정.</p> | 1. 높이계획, 용적률, 허용용적률 인센티브, 정비기반시설계획, 순부담, 공공보행통로, 보차혼용통로, 세대수 등은 금회 상정안으로 수정하였음. | -  |

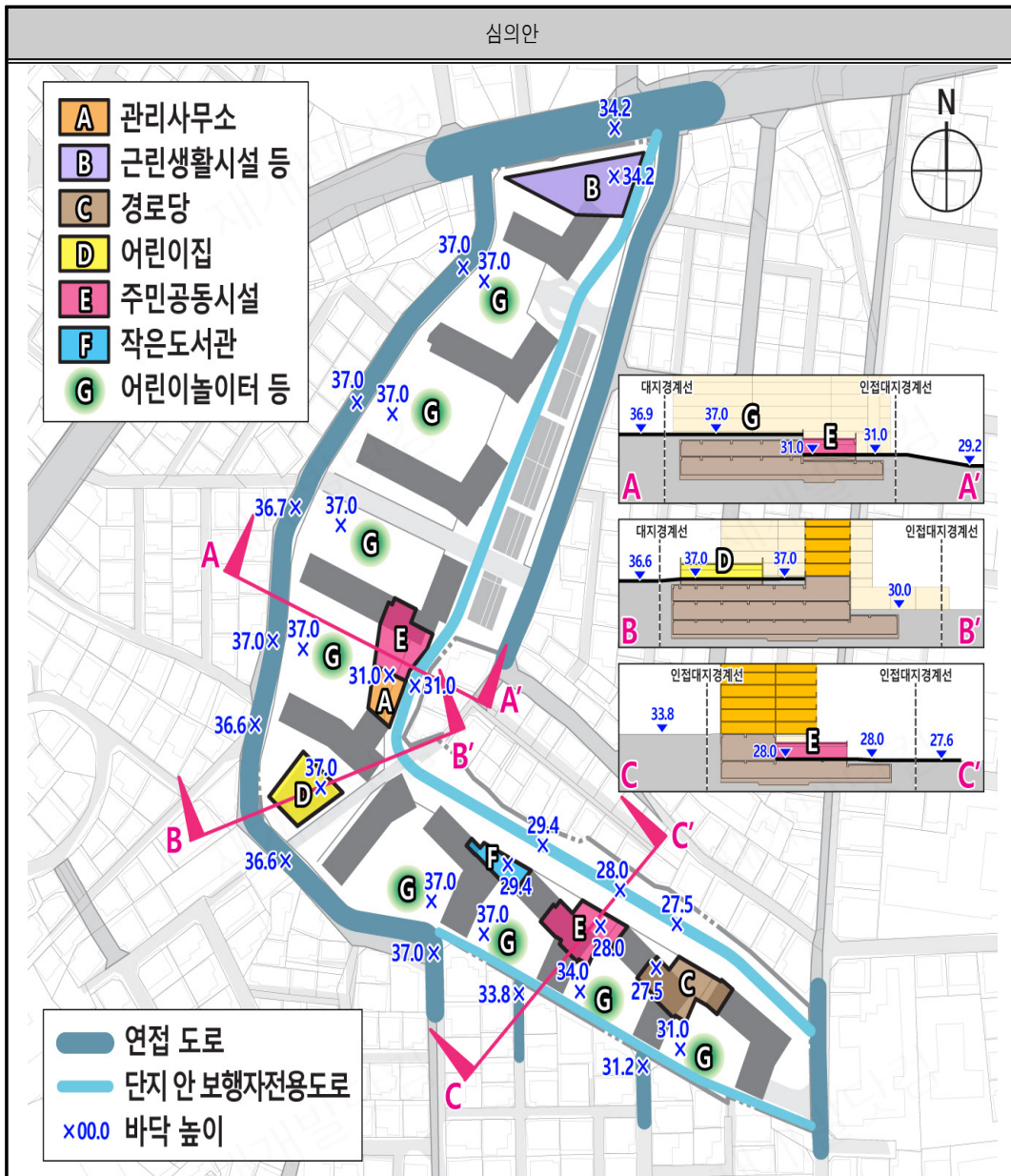
심의안

■ 정비계획(안)

| 구 분        | 내 용                         | 비 고   |
|------------|-----------------------------|-------|
| 구역면적       | 28,323.5㎡                   | -     |
| 획지면적       | 27,049.5㎡                   | 획지1   |
| 주용도        | 공동주택 및 부대복리시설               | -     |
| 건폐율        | 50% 이하                      | -     |
| 용적률        | 232.25% 이하                  | 상한용적률 |
| 최고높이       | 48m / 15층 이하<br>(평균 13층 이하) | -     |
| 건축<br>한계선  | 획지경계로부터 3m                  | -     |
| 보차혼용<br>통로 | 폭 7m,<br>동서간 연결             | -     |
| 공공보행<br>통로 | 폭 3m 이상,<br>남북간 연결          | -     |



| 구 분                 | 심의결과  | 내 용                                                                                     | 조치계획                                                                                | 비고 |
|---------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 서울특별시 제18차 도시계획 위원회 | 수정 가결 | <p>&lt;조건사항&gt;</p> <p>2. 공동이용시설계획은 대상지 주변 주거지에서 접근성을 고려하여 연결 도로와 단차가 발생하지 않도록 할 것.</p> | <p>2. 공동이용시설은 대상지 주변 주거지에서 접근성을 고려하여 연결 도로 및 단지 안의 보행자전용도로와 단차가 발생하지 않도록 계획하였음.</p> | -  |



## III. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역·지구 결정도(변경없음)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도
5. 지구단위계획 결정도

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면  
이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

## IV. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서: 생략

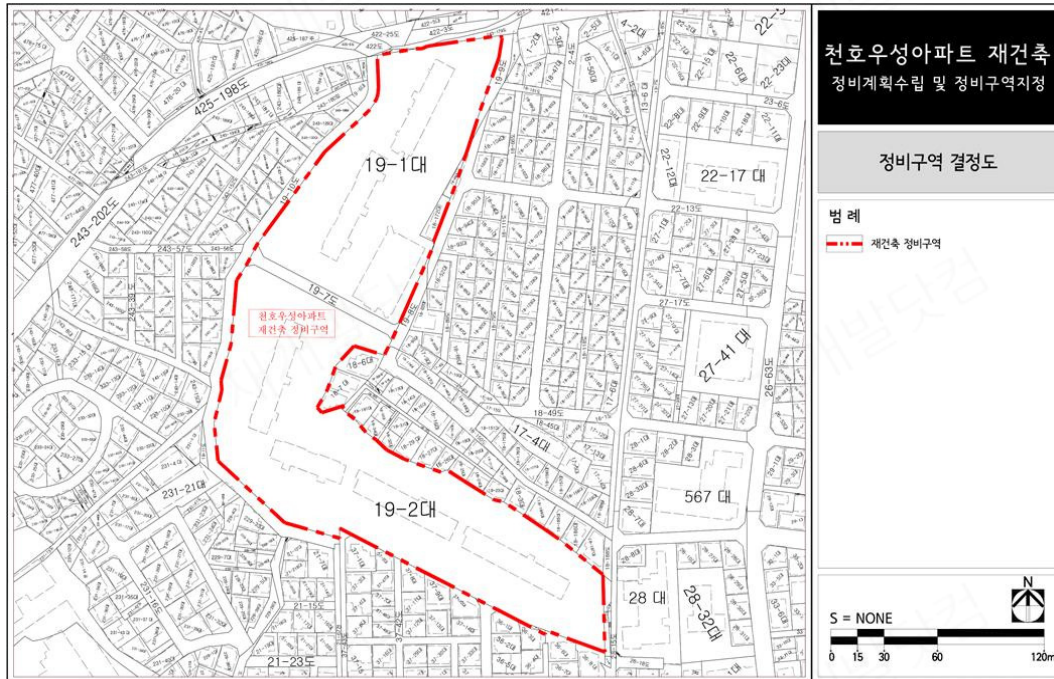
V. 열람장소: 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7141), 강동구 주택재건축과(☎02-3425-5985)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이  
오니 참고하시기 바랍니다.

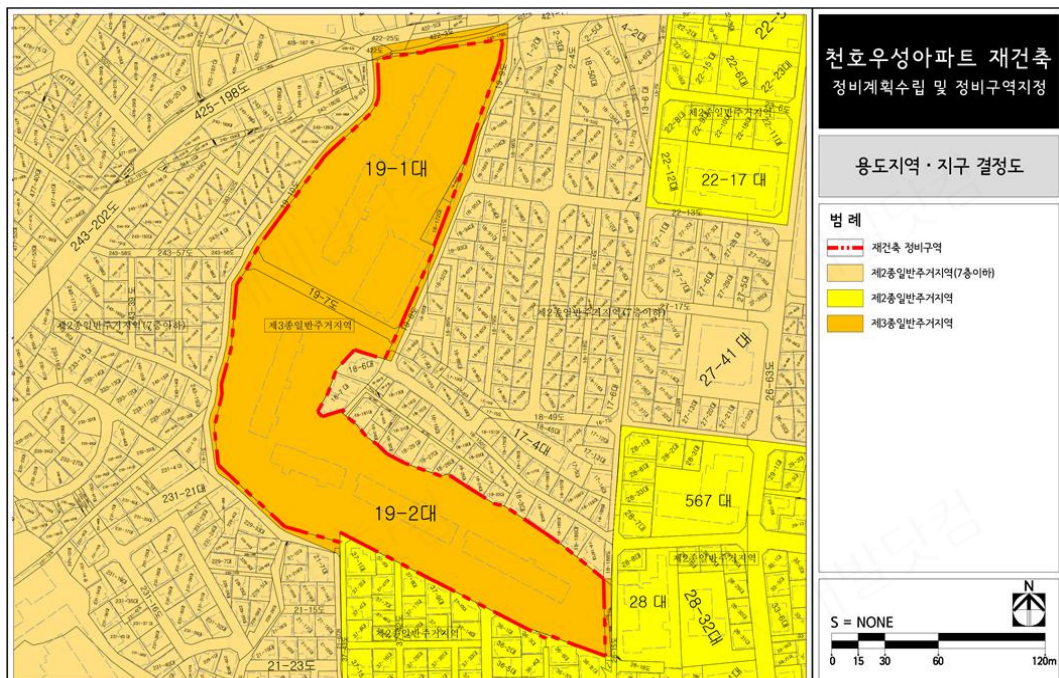


## VI. 재건축 정비구역 (변경)지정 및 지형도면

### 1. 정비구역 결정도



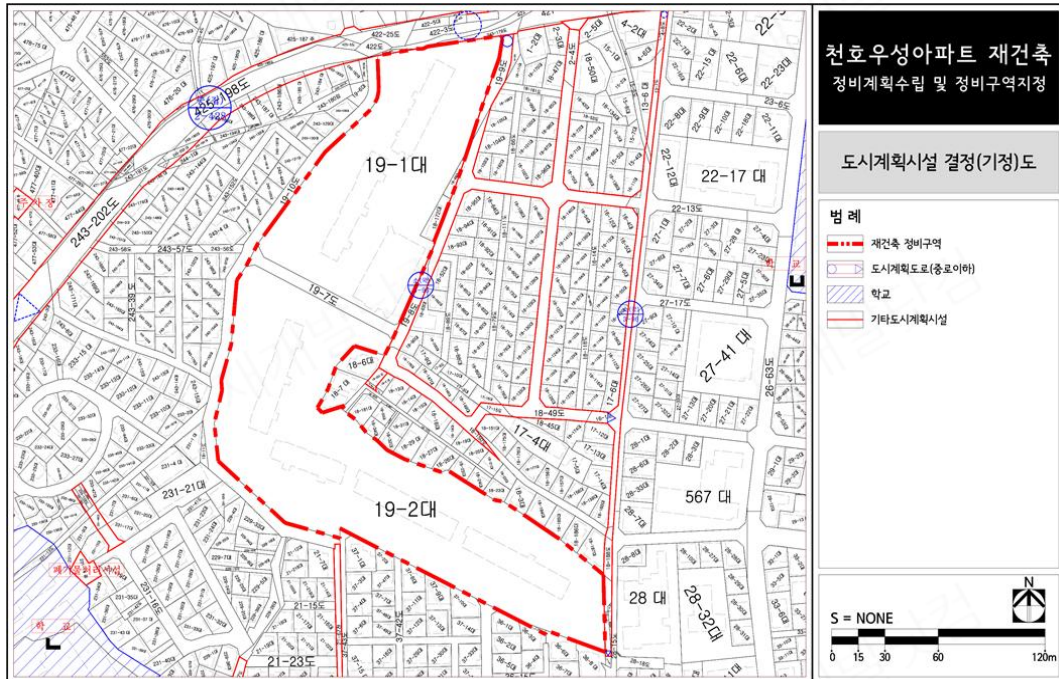
### 2. 용도지역·지구 결정도(변경없음)



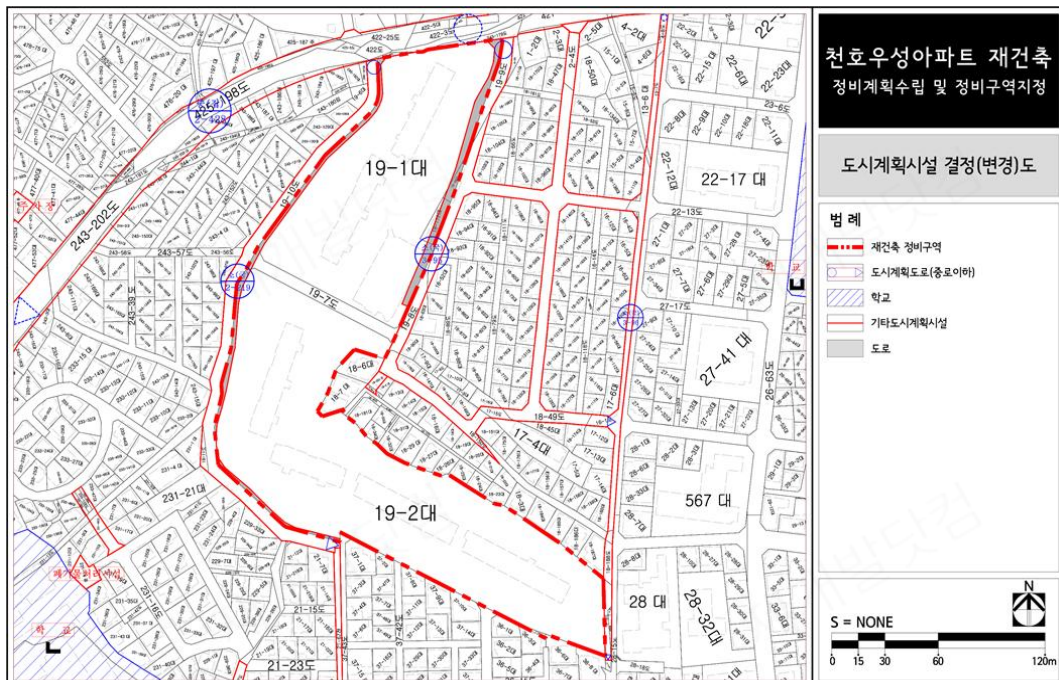


3. 도시계획시설 결정도

□도시계획시설 결정도(기정)

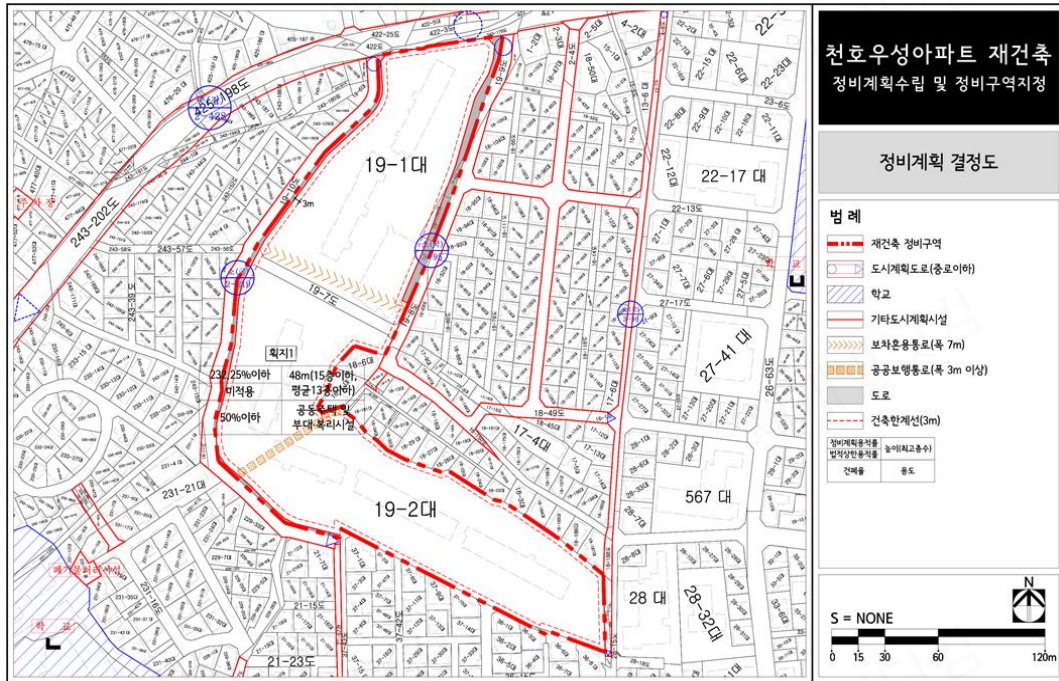


□도시계획시설 결정도(변경)





#### 4. 정비계획 결정도



#### 5. 지구단위계획 결정도

