

◆ 서울특별시고시 제2023-314호

천호동 532-2번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 도시관리계획(용도지역) 결정(변경), 지구단위계획 결정, 천호지구 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

532 - 2 2025
()
(')」 16 2023 2
()(2023.6.7.) , 「
(')」 30 , 32 ()
() , 17 50
, 「 」 8

2023 7 27

1.

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변경	변경 후	
신규	천호동 532-2번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역	강동구 천호동 532-2번지 일대	-	증) 24,620	24,620	-

■

구분	위 치	지 정 내 용	지 정 사 유
신규	강동구 천호동 532-2번지 일대	정비구역 지정	•쾌적한 주거환경 조성과 도시기능의 효율화를 도모하고자 신속통합기획 가이드라인을 반영하여 정비구역으로 지정함

2.

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		24,620	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	20 (2,265.47)	0.1	-
	도 로	20	0.1	-
	공공체육시설	(2,265.47) (환산 1,065.68)	-	건축물기부채납
획 지	소 계	24,600	99.9	-
	획 지1	24,000	97.5	공동주택 및 부대복리시설
	획 지2	600	2.4	종교용지

※계획 기반시설 : 공공체육시설은 공동주택용지 내에 복합시설로 계획하고, 부속토지지분과 함께 기부채납

3.

가.

구 분		면 적(㎡)			비 율	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		24,620	-	24,620	100.0%	-
주거 지역	제2종일반주거지역 (7층 이하)	5,409	감) 5,409	-	-	-
	제2종일반주거지역	18,264	증) 6,356	24,620	100.0%	-
	준주거지역	947	감) 947	-	-	-

도면표 시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	천호동 532-2번지 일원	제2종일반 주거지역(7층)	제2종일반 주거지역	5,409	주택정비형 재개발 정비계획수립에 따른 변경
	천호동 554번지 일원	준주거지역	제2종일반 주거지역	947	

:

4. ()
가.

구분	항목			금액(백만원)
수입	합계			463,079
	분양주택	조합원	181세대	151,970
		일반	280세대	261,806
	임대주택	임대주택	107세대	32,617
	기타시설	근린생활시설	2,932.81㎡	16,686
지출	합계			244,575
	공사비			170,742
	보상비			17,607
	관리비			2,189
	설계비			3,133
	감리비			3,928
	부대경비			35,838
	예비비			11,138
종전자산 추정액			218,008	
※ 추정비례율 100.23% (총 수입(4,630억원) - 총지출(4,225억원) ÷ 종전자산(2,180억원))				

※수입항목은 추정분담금 산정 시의 주택계획이며, 향후 사업추진 과정에서 변경될 수 있음

※관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

가

비례율 변화표		공사비				
		- 5%	- 2.5%	0%	+ 2.5%	+ 5%
분양가	+5%	116.46%	113.65%	110.85%	108.04%	105.24%
	+2.5%	111.15%	108.34%	105.54%	102.73%	99.93%
	0%	105.84%	103.03%	100.23%	97.42%	94.62%
	-2.5%	100.53%	97.72%	94.92%	92.11%	89.31%
	-5%	95.22%	92.41%	89.61%	86.80%	84.00%

5. ()

가.

1) ()

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	11	8~8.5	집산 도로	455	천호동 201 - 289	천호동 166 - 112	일반 도로	-	서고 제3호 (1969.1.18.)	구역내 확폭 (0.3~1M확폭)
변경	소로	2	11	8~8.5	집산 도로	455 (54)	천호동 201 - 289	천호동 166 - 112	일반 도로	-	서고 제3호 (1969.1.18.)	

※ ()는 구역 내 연장임

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로2-11호	소로2-11호	- 구역내 도로확폭 - 구역내 연장 L=54m - B=8m → 8.5m(0.3~1m 확폭)	- 기존 보차혼용도로를 정비하여, 보차분리된 안전한 가로조성 하고자 - 도로폭원 B=8m → 8.5m로 일체적 확폭

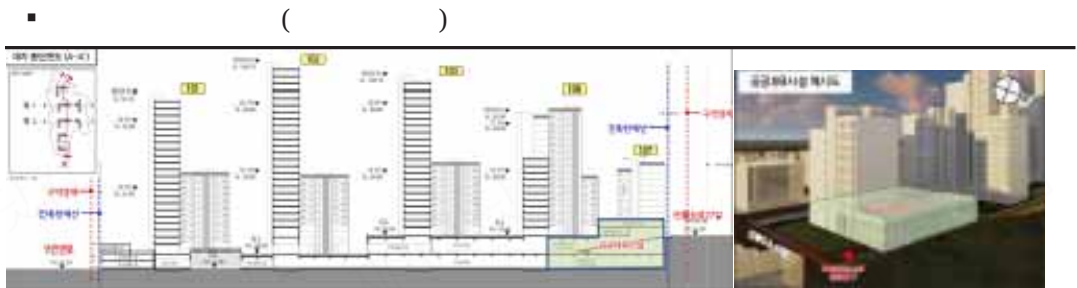
6.

가. :

1)

구분	시설명	위치	입체적 결정 범위				최초 결정일	비고
			용도	면적 (㎡)	건폐율 /용적률	수직적 범위 (층수, 높이, 깊이)		
신설	공공체육 시설	천호동 167-80번지 일대	다목적 체육시설	2,265.47㎡ (연면적)	- / -	지하2층 ~ 지상2층	-	공공 체육시설

※ 공공체육시설은 공동주택과 복합시설로 설치 계획하며, 관리청은 강동구청과 협의하여 지정



도면표시번호	시 설 명	결정내용 (공간적 범위)	결 정 사 유
①	공공체육시설	- 신설 - 연면적 : 2,265.47㎡ - 규모: 지하2층 ~지상2층	- 저층주거지에 필요한 기반시설을 설치하여 지역사회에 기여 - 공동주택과 복합된 공공체육시설 확보하여 지역내 체육활동공간 제공

7. ()

구분	구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (토지) (㎡)	정비기반 시설면적 (건축물) (㎡)	구역 내 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담률(%)	비고
획지	24,620	24,600	20	1,768.88	257	1,531.88	6.2	정비기반(건축물)시설면적은 건축물환산면적임 (건축물연면적:2,265.47㎡)

※ 구역 내 국공유지는 「도시 및 주거환경정비법 제98조」에 따라 기존기반시설 및 대상지 내 도로로 이용되고 있는 공유지 면적을 산정

8.

구 분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		계획 면적(㎡)
			법정		
			기준	면적(㎡)	
합계		-	-	-	32,367.59
주민공동 시설	소계	-	568세대 × 2.5㎡ × 1.25	1,775 이상	2,861.78
	경로당	획지	500세대 ~ 1000세대 미만	225 이상	370.06
	어린이놀이터	획지	200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적	768 이상	774.13
	어린이집	획지	500세대 ~ 1000세대 미만	330 이상	361.73
	주민운동시설	획지	300㎡에 500세대를 넘는 200세대마다 150㎡를 더한 면적	450 이상	486.70
	다함께돌봄센터	획지	전용면적 최소 66㎡ 이상	66 이상	332.08
	작은도서관	획지	500세대 ~ 100세대 미만	158 이상	537.08
근린생활시설		획지	-	-	2,932.81
공공체육시설		획지	-	-	2,265.47
부대시설	소계	-	-	-	24,307.53

구 분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		계획 면적(㎡)
			법정		
			기준	면적(㎡)	
	관리사무실	획지	10㎡에 50세대를 넘는 매 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	35.9 이상	298.46
	주민공동시설	획지	-	-	1,651.11
	경비실	획지	-	-	45.49
	방재실	획지	-	-	227.81
	MDF실	획지	-	-	282.07
	전기, 기계, 발전기실	획지	-	-	317.51
	지하주차장	획지	-	-	21,485.08

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1 주민공동시설 설치 총량제 운영 가이드라인(국토교통부)

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

9.

가.

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	천호동 532-2번지 일대 주택정비형 재개발구역	24,620	천호동 532-2번지 일대	148	-	-	148	-	-

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율(%)		높이 (m) /최고 층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정법적 상한		
신규	천호동 532-2 번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역	24,620	Ⅰ-1	24,000	천호동 532-2 번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	210.1 이하	230.0 이하	107m이하/24 층 이하	-
			Ⅰ-2	600	천호동 549번지 일대	종교시설	60 이하	200 이하		-	-

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적율(%)		높이 (m) /최고 층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정법적 상한		
주택의 규모 및 규모별 건설비율 구 분 세대수 비율(%) 비고 계 568 100.0 - 85㎡ 이하 60㎡이하 380 66.9 임대주택 : 77세대 국민주택 : 30세대 60㎡~85㎡이하 188 33.1 85㎡ 초과 - - 주택공급계획 : 공동주택 568세대 ※ 세대수는 건축위원회심의에서 최종결정 주택건설 85㎡이하 : 568세대 (100%) 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 100%											
심의완화 사항 예정법적상한용적률 : 230%											
건축물의 건축선에 관한 계획 건축한계선 대상지 서측 구천면로 도로경계로부터 2m 대상지 동측 진황도로27길 도로경계로부터 7m											
기타사항에 관한 계획 전면공지(보도형) 대상지 서측 도로경계로부터 2m 대상지 동측 도로경계로부터 7m 공공보행통로 1개소 : 구천면로 ~ 진황도로27길 (B=5.5m 이상) 보차혼용통로 : 구역의 필지(천호동 531-1, 531-3번지)주차 진출입구 확보											

※ 높이 107m는 대지계획레벨 35m를 포함한 수치임

가 ()

구분	산정내용				
토지이용 계획	구역면적	공공시설 부지 제공면적			공공시설 (건축물)설치 총 제공면적
		계획 정비기반시설	계획정비기반시설 내 국공유지	용도폐지되는 기반시설 내 국공유지	
	24,620㎡	20	-	257㎡	1,768.88㎡
공공시설 (건축물) 설치 환산 부지면적	- 건축공사비 환산부지면적 = (표준건축비 × 시설연면적) ÷ 부지가액 = (3,079,090.91 × 2,265.47) ÷ (3,272,834 × 2) = 1,065.68(㎡) - 건축물 대지지분 = 공공시설연면적 ÷ 전체연면적 × 대지면적 = 2,265.47 ÷ 77,319.9 × 24,000 = 703.2(㎡) - 총 제공면적 = 건축공사비 환산부지면적 + 부지제공면적 = 1,065.68 + 703.2 = 1,768.88(㎡)				
정비계획용적률 인센티브	- 정비계획용적률인센티브 * 부지제공면적 = (계획정비기반시설 - 계획기반시설내 국공유지 - 용도폐지되는기반시설 내 국공유지 + 건축물 대지지분) = 20 - 0 - 257 + 703.2 = 466.2 ① 토지 = 허용용적률 × 1.3 × α = 199% × 1.3 × -0.009908582 = -2.53% * α = (계획정비기반시설 - 국공유지면적) ÷ (구역면적 - 부지제공면적) = (20 - 257) ÷ (24,620 - 466.2) = -0.009812121 ② 건축물(토지) = 허용용적률 × 1.3 × α = 199% × 1.3 × 0.029113431 = 7.53% * α = 건축물 대지지분 ÷ (구역면적 - 부지제공면적) = 703.2 ÷ (24,620 - 466.2) = 0.029113431 ③ 건축물(건물) = 허용용적률 × 0.7 × α = 199% × 0.7 × 0.044120596 = 6.14% * α = 건축공사비 환산부지면적 ÷ (구역면적 - 부지제공면적) = 1,065.68 ÷ (24,620 - 466.2) = 0.044120596				
정비계획용적률	정비계획용적률 = 허용용적률 + ①정비계획용적률인센티브 토지 + ②정비계획용적률인센티브 건축물(토지) + ③정비계획용적률인센티브 건축물(건물) = 199% + (-2.56%) + 7.53% + 6.14% = 210.1%				

※ 계획 기반시설 : 공공체육시설은 공동주택용지 내에 복합시설로 계획하고, 부속토지와 함께 기부채납

■

-

(54)

230

예정법적 상한용적률	▶ 230%
---------------	--------

■ 2025

- 9% (9%)

① 기준용적률	② 항목		인센티브	적용 여부	③ 허용용적률 (①+②)
190%	우수디자인		15%	-	199% (9% ≤ 10%)
	장수명주택	우수등급 이상	10%	-	
	건축물 에너지효율 & 녹색건축인증	에너지 1+ 등급	최우수(그린1등급)	9%	
			우수(그린2등급)	6%	
		에너지 1등급	최우수(그린1등급)	6%	
			우수(그린2등급)	3%	
	신·재생에너지 공급률	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 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)		5%	
인센티브 적용 계			9%		최대 10%이내

10.

가.

구 분		계 획 내 용	비 고
환경보전	자연환경	- 사업구역내 녹지율을 향상시키는 녹지공간 확보 - 현 지형을 고려하여 계획 수립	
	생활환경	- 자연지반녹지 및 인공지반 등을 통한 생태면적을 확보 - 도시가스 LNG 사용 및 에너지 절약 시스템 계획 수립	
	사업시행시환경영향	대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	

구 분		계 획 내 용	비 고
재난방지	수재해	· 집중호우시 구역 내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역주변에 적정	
	산사태	· 해당없음	
	화재	· 구역내 화재 발생에 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

구분	검토항목	목표 기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
자연 생태 환경	비오톱	비오톱 보전등급 향상	○	· 주거지 비오톱 · 비오톱유형 평가등급 4등급 · 개별비오톱 평가등급 제외	· 녹지 확보
	생태네트워크	녹지 평가지표1	○	· 시가화지역으로 녹지훼손 없음	· 조경녹지 확보에 따른 녹지율증가 · 녹지평가지표1등급
생태환경 영향 평가	토지 환경	토지이용	○	· 토지이용 및 용도지역 조사 · 사업대상지 내 건축계획 검토	· 종합적인 토지이용계획 수립
		지형·지질	○	· 지형·지질 변동 최소화	· 현 지형을 고려하여 계획수립
	물 환경	물순환	○	· 생태면적률 계획 확인 · 자연지반녹지율, 인공지반녹지율 확인	· 자연지반녹지, 인공지반녹지 등을 고려하여 30.29%로 생태면적률 산출
		수질	○	· 공사시 우수유출 및 토사유출 · 운영시 우수공급 및 오수발생	· 토사노출부에 비닐덮개 설치 · 기존 시 상수관로부터 우수공급 · 사업대상지 내 오수관로 설치 후 기존 시 하수 관로에 연결해 처리
	대기 환경	바람	○	· 주변 지역에 대한 바람 흐름의 차단	· 바람의 진행방향을 고려한 건물배치
		열	○	· 열환경 공간유형도 확인	· 자연지반녹지 및 인공지반녹지 계획수립
		대기질·미세 먼지	○	· 공사시 비산먼지 발생 · 운영시 대기오염물질 및 온실가스 발생	· 세륜·측면살수시설, 공사장내 살수 · 청정연료 사용 · 식재를 통한 녹지확보
	기타	친환경적 자원순환	○	· 공사시 건설폐기물 발생 · 운영시 생활폐기물, 분뇨 발생	· 강동구 폐기물관리조례에 의거하여 처리 · 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화
		에너지	○	· 향후 에너지사용량 추정 · 에너지원 변경가능여부 조사	· 에너지절약형 설비기기 도입 검토 · 에너지효율을 극대화하는 자재구입
		소음·진동	○	· 공사시 건설장비 소음·진동발생 · 운영시 인근도로 교통소음발생	· 필요시 가설방음판넬 설치 · 교통소음 저감대책 수립

구분	검토항목	목표 기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
	경관	SkyLine보전 조망권 확보	○	· 주변시설물과의 조화로운 경관 검토	· 주변과의 스카이라인을 고려하여 건축물의 높이 및 배치 계획
	휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 확보	○	· 주변에 휴식 및 여가공간 부족	· 녹지공간 계획을 통해 휴식 및 여가공간 확보
	일조	연속2시간 확보	○	· 주변 주거지역에 일부 영향 예상	· 일조 영향 최소화 되도록 건물배치 및 높이 고려

11.

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업으로 증가예상 세대수			비고
			기존	계획	증	
관리처분계획	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	(가칭)천호동 532-2번지 일대 주택재개발 정비사업조합	193	568	375	-

12.

가. (10)

구 분	전체세대수	임대주택		기준	비율	비 고
임대주택	508	합계	77	77세대 (15%이상)	15%	초과용적률의 세대수 및 공공주택 세대수 제외
		39TY	24	24세대(임대세대수 30%이상)	31%	
		49TY	33	-	-	
		59TY	12	-	-	
		71TY	8	-	-	

※ 공공주택 및 소형·국민주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

. (54)

구 분		산 정 내 용					비 고	
재개발 국민주택 의무면적	용적률 증가분	• 19.9%(210.1% - 230%)					-	
	증가 연면적	• 19.9%× 24,000㎡(대지면적) = 4,776㎡					-	
	의무면적	• 2,388㎡ 이상(4,776㎡ x 0.5) • 국민주택 공급면적 : 2,545.80㎡ > 2,388㎡					기준이상 확보	
재개발 국민주택 확보계획		건립위치	부지면적 (㎡)	세대수		세대규모 (공급㎡)	연면적(㎡)	-
		천호동 532-2 번지 일대	24,000	계	30	-	2,545.80	-
				59TY	21	80.36	1,687.56	-
				71TY	9	95.36	858.24	-

※ 공공주택 및 소형·국민주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

13. :

14. :

15.

가.

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
148	143	5	148	146	2

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	151	151	81	70	297	157	140	-
단독주택	145	144	79	65	279	152	127	-
공동주택	6	7	2	5	18	5	13	-

※ 구역내 거주가구 및 거주인구는 세대구성현황자료 활용(2021.05.)

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		151	144	73	64	7	7	-	-	7	-
60㎡ 이하	소계	51	51	33	17	1	-	-	-	-	-
	30㎡이하	10	10	10	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	19	19	16	3	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	23	22	7	14	1	1	-	-	1	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		71	71	31	36	4	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	22	22	9	11	2	-	-	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	20	18	7	9	2	2	-	-	2	-
	135㎡초과	9	4	2	2	-	5	-	-	5	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 함

16. 가

구분	가구	면적 (㎡)	획지		비고
			위치	면적 (㎡)	
합계		24,600		24,600	
1	Ⅰ-1	24,600	강동구 천호동 532-2번지 일대	24,000	공동주택 및 부대복리시설
2	Ⅰ-2		강동구 천호동 549번지 일대	600	종교용지

17. :

18. :

19. :

20.

■

■ 7

■ 7

■

구분	공급면적	전체 세대수	분양세대수	임대주택 세대수 (법 제10조)	완화용적률 관련 세대수 (법 제54조)	
					분양 세대수	임대 세대수
합계		568	431	77	30	30
39타입	53.39	37	13	24	-	-
49타입	66.81	125	92	33	-	-
59타입	80.36	218	155	12	30	21
71타입	95.36	45	28	8	-	9
84타입	113.04	143	143	-	-	-

※ 공공주택 및 소형·국민주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

21.

22.

23. 「 」가
가.

구분	내 용
기초생활권계획	천호동 3-3구역은 북측 천호동3-2구역(천호동 397-419일대)과 연결해 있으므로, 도시계획건축계획이 상호 연계된 통합적 계획을 수립 ('20년 2월 천호3-2구역 도시계획위원회 자문결과) 일체적 도시정비를 위해, 천호동 3-2구역과 3-3구역 간 구역 통합 사업시행을 권장)
정비구역간 경계부처리	3-3, 3-2구역 간 사업시행 차를 고려하여, 경계부에 단차가 발생하지 않도록 3-2구역과 협의하여 대지조성
용도지역	제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역(용도지역 변경 면적 : 5,409㎡)
순부담률	「재개발 활성화를 위한 6대 규제완화방안('21.05.26.)」을 반영하여 용도지역 변경 (2종7층→2종)에 따른 의무 순부담률 미 적용 ※ 단, 지역에 필요한 필수기반시설은 확보
용적률	기준용적률: 190% 이하, 허용용적률: 200% 이하, 상한용적률: 210% 내외, 법정상한용적률: 230% 이하(증가용적률의 1/2은 공공주택으로 건설)
층수/높이	- 구릉지 지형에 순응하고, 인접 저층 주거지와 조화를 이루는 스카이라인 계획 - 최고층수 24층 내외로 계획 - 진향도로27길 변 위압감이 형성되지 않도록 층중 주동배치
기반시설	- 공공시설 - 천호3동 저층 주거지 일대 생활기반시설 확보를 위한 도로, 공공시설을 계획하여, 지역사회에 실질적으로 기여함 ※ 정비계획수립 시, 관계부서 협의를 통해 시설 확보 - 생활기반시설이 구천면로 인근에 분포되어 있는 점을 고려하여 진향도로27길변 배치 - 도로 - 진향도로27길은 정비사업을 통해 일괄적으로 정비하여, 양방통행이 가능한 보차분리 도로로 재구성
공공보행도로	- 성안로27길의 도로선형을 따라, 구천면로와 진향도로27길을 잇는 공공보행도로로 조성 (정비계획 기본구상도에 따름, 구천면로까지 최단거리로 연결될 수 있게 함, 폭원 6m 이상) - 보행자의 시각적 통로 확보를 위해 공공보행도로 상 건축물을 배치하지 않는 것을 원칙으로 함. 단, 공공보행도로에 인접한 위치에 건축물을 건축할 경우, 공공보행도로의 개방감 확보를 위해 저층부를 필로티로 계획 함(1~3개 층)
근생활배치구간	구천면로변으로 근린생활시설 배치하고 건축계획에 반영토록 함
주민공동이용 시설 배치구간	- 공공보행도로와 연계하여 배치 - 단지 내 단차 구간에 주민 공동이용시설을 배치하여 응벽 발생 최소화
건축한계선	진향도로27길은 단지 내 보도 확보를 위해 건축한계선 6~7m확보, 3-2구역과 일체적으로 조성 (진향도로27길은 사업 시행 이후 보차분리/차량 양방통행이 가능한 12m 도로로 일괄정비)
차량 진출입 계획	- 단지 내 진출입은 구천면로로 허용 - 진향도로27길은 공공시설 차량 출입만 허용

구분	내 용
특별건축구역	- 창의적 건축물 디자인을 위하여, 특별건축구역을 전제로 계획 - 특별건축구역의 완화기능 규정을 적용하되, 프라이버시 침해 등을 고려하여 인동거리를 산정하고, 남향 세대 및 일조만족 세대 최대화 등 주거성능이 저하 되지 않도록 계획
경관 및 스카이라인	서쪽(천호1구역과 인접한 구천면로변)으로부터 동쪽(진향도로27길) 저층 주거지 주변으로 낮아지는 스카이라인 형성
주거동유형	- 주동의 다양한 층수 변화, 배치, 교차 등 건축적 요소의 다양화를 통해서 시각적으로 특색있고 입체적인 주동형태 계획 3-2구역과 한 단지로 완힐 수 있도록 건축배치 및 외관 디자인을 상호간 고려하여 설계
대지조성계획	- 구역 북쪽3-2구역과 일체적 대지 조성계획을 수립하고, 3-3구역, 3-2구역 사업 완료 시 구역경계부에 담벼락/옹벽 등이 발생하지 않도록 함 - 구역 동쪽에 인접한 진향도로27길 현황 레벨(32~34m)을 고려하여, 공동주택이 건설되는 대지의 기준 레벨(표고)을 정함 - 구역 서쪽 구천면로 레벨(21m)에서 기준 레벨까지는 구릉지형 경사를 고려해 자연스러운 단차가 조성되게 하며, 공공보행통로로 연결되는 동선은 넓은 계단, 엘리베이터 등을 설치하여 이용하기 편하고 안전하게 조성
커뮤니티 동선	구역 인접부 도시구조를 공동주택 용지 내부 단지 동선과 연계하여, 정비사업 시행으로 인해 공동주택 단지가 인근 도로를 단절시키지 않도록 함



. () ()
1. ()

구 분		면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		24,620	-	24,620	100.0%	
주거지 역	제2종일반(7층)	5,409	감) 5,409	-	-	
	제2종일반	18,264	증) 6,356	24,620	100.0%	
	준주거지역	947	감) 947	-	-	

■ ()

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	천호동 532-2번지 일원	제2종일반 주거지역(7층)	제2종일반 주거지역	5,409	주택정비형 재개발 정비계획수립에 따른 변경
	천호동 554번지 일원	준주거지역	제2종일반 주거지역	947	

1.

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
신규	천호동 532-2번지 일대 지구단위계획구역	천호동 532-2번지 일대	-	증) 24,620	24,620	-

2.

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율	비 고
합 계		24,620	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	20 (2,265.47)	0.1	
	도 로	20	0.1	
	공공체육시설	(2,265.47) (환산 1,065.68)	-	건축물 기부채납
획 지	소 계	24,600	99.9	
	획 지1	24,000	97.5	공동주택 및 부대복리시설
	획 지2	600	2.4	종교용지

※계획 기반시설 : 공공체육시설은 공동주택용지 내에 복합시설로 계획하고, 부속토지지분과 함께 기부채납

3. ()

가. ()

구 분	면 적(㎡)			비 율	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	24,620	-	24,620	100.0%	
주거 지역	제2종일반(7층)	감) 5,409	-	-	
	제2종일반	증) 6,356	24,620	100.0%	
	준주거지역	감) 947	-	-	

■ ()

도면표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	천호동 532-2번지 일원	제2종일반 주거지역(7층)	제2종일반 주거지역	5,409	주택정비형 재개발 정비계획수 립에 따른 변경
	천호동 554번지 일원	준주거지역	제2종일반 주거지역	947	

4. ()

가.

1) ()

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	11	8~8.5	집산 도로	455	천호동 201-289	천호동 166-112	일반 도로	-	서고 제3호 (1969.1.18.)	도로 확폭
변경	소로	2	11	8~8.5	집산 도로	455 (54)	천호동 201-289	천호동 166-112	일반 도로	-	서고 제3호 (1969.1.18.)	

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-11호	소로2-11호	- 구역내 도로확폭 - 구역내 연장 L=54m - B=8m → 8.5m (0.3~1m 확폭)	기존 보차혼용도로를 정비하여, 보차 분리된 안전한 가로조성 하고자 도로폭원 8m→8.5m로 일체적 폭원확보

5.

가. :

1)

구분	시설명	위치	입체적 결정 범위				최초 결정일	비고
			용도	면적 (㎡)	건폐율 /용적률	수직적 범위 (층수, 높이, 깊이)		
신설	체육 시설	천호동 167-80 번지 일원	다목적 체육관	2,265.47㎡ (연면적)	- / -	지하2층 ~ 지상2층	-	공공 체육시설

※ 공공체육시설은 공동주택과 복합시설로 설치 계획하며, 관리청은 강동구청과 협의하여 지정

도면표시번호	시 설 명	결정내용 (공간적 범위)	결 정 사 유
①	공공체육시설	- 신설 - 연면적 : 2,265.47㎡ - 규모: 지하2층 ~지상2층	- 저층주거지에 필요한 기반시설을 설치하여 지역사회에 기여 - 공동주택과 복합된 공공체육시설 확보하여 지역내 체육활동공간 제공

6. ()

구분	구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (토지)(㎡)	정비기반 시설면적 (건축물)(㎡)	구역 내 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%)	비고
획지	24,620	24,600	20	1,768.88	257	1,531.88	6.2	정비기반(건축물)시설 면적은 건축물환산면적임 (건축물면적:2,265.47㎡)

※ 구역 내 국공유지는 「법 제98조」에 따라 기존기반시설 및 대상지 내 도로로 이용되고 있는 공유지 면적을 산정

7.

가. 가

구분	가구	면적 (㎡)	획지		비고
			위치	면적 (㎡)	
합계		24,600		24,600	
1	㉠-1	24,600	강동구 천호동 532-2번지 일대	24,000	공동주택 및 부대복리시설
2	㉠-2		강동구 천호동 549번지 일대	600	종교용지

1)

가구 또는 획지 구분		주용도	비고
명칭	면적 (㎡)		
㉠-1	24,000	공동주택 및 부대복리시설	-
㉠-2	600	종교용지	-

2)

구분	가구	지역	건폐율	비고
신규	㉠-1	제2종일반주거지역	30%	-
신규	㉠-2	제2종일반주거지역	60%	-

3)

구분	가구	용적률				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법정상한용적률	
신규	㉠-1	190%	199%	210.1%	230%	-
신규	㉠-2	200%				

구 분	인센티브 항목	비 고
	지능형건축물 3등급	
신규	9%	20% ≥ 9%

예정법적 상한용적률	▶ 230%
---------------	--------

4)

구 분	가구	지 역	높이	비 고
신규	Ⅰ-1	제2종일반주거지역	24층 이하 / 107m 이하	서울시 스카이라인 관리원칙 준수
신규	Ⅰ-2	제2종일반주거지역	-	

1)

구분	가구	계획내용
신 규	Ⅰ-1	- 건축한계선 - 종로1-406호 변 2m 지정, 소로2-11호변 7m 지정
신 규	Ⅰ-2	- 건축한계선 - 종로1-406호 변 2m 지정

2)

구분	적용지역	계획내용
전면공지 (보도형)	대상지 서측	종로1-406호 변 2m지정
	대상지 동측	소로2-11호 변 7m지정
보행동선	공동주택용지	- 대상지 동측(소로2-11호)과 서측(종로1-406호)을 연결하는 공공보행통로 확보 - 대상지 북측(천호성당 내 로즈메리힐)과 남측 현황보행로 보행동선 확보 (기타사항에 관한계획도 참고)
차량진출입구	아파트	구천면로 변 1개소 지정
	공공체육시설	진향도로27길 변 1개소 지정(진입로 부분 구분지상권 설정)

구분	적용지역	계획내용
	구역외 531-3대	주차 진출입로 확보(진입로 부분 구분지상권 설정)
보차혼용통로		구역외 필지(531-1, 531-3번지) 주차 진출입구 확보
특별건축구역	공동주택용지	- 특별건축구역 완화규정 적용 - 인동거리 0.8배 이상에서 0.5배 이상으로 완화

3)

구분	검토항목	목표 기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
자연 생태 환경	비오톱	비오톱 보전등급 향상	○	- 주거지 비오톱 - 비오톱유형 평가등급 4등급 - 개별비오톱 평가등급 제외	녹지 확보
	생태네트워크	녹지평가지표1	○	시가화지역으로 녹지훼손 없음	- 조경녹지 확보에 따른 녹지율증가 - 녹지평가지표1등급
생 태 환 경	토지 환경	토지이용	○	- 토지이용 및 용도지역 조사 - 사업대상지 내 건축계획 검토	종합적인 토지이용계획 수립
		지형·지질	○	기존 주거지역으로 지형 변화 거의 없음	현 지형을 고려하여 계획수립
	물 환경	물순환	○	- 생태면적률 계획 확인 - 자연지반녹지율, 인공지반녹지율 확인	자연지반녹지, 인공지반녹지 등을 고려하여 30.29%로 생태면적률 산출
		수질	○	- 공사시 우수유출 및 토사유출 - 운영시 우수공급 및 오수발생	- 토사노출부에 비닐덮개 설치 - 기존 시 상수관로부터 우수공급 - 사업대상지 내 오수관로 설치 후 기존 시 하수관로에 연결해 처리
	대기 환경	바람	○	주변 지역에 대한 바람 흐름의 차단	바람의 진행방향을 고려한 건물배치
		열	○	열환경 공간유형도 확인	자연지반녹지 및 인공지반녹지 계획수립
		대기질·미세먼지	○	- 공사시 비산먼지 발생 - 운영시 대기오염물질 및 온실가스 발생	- 세륜·측면살수시설, 공사장내 살수 · 청정연료 사용 · 식재를 통한 녹지확보
	기타	친환경적 자원순환	○	- 공사시 건설폐기물 발생 - 운영시 생활폐기물, 분뇨 발생	- 강동구 폐기물관리조례에 의거하여 처리 - 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화

구분	검토항목	목표 기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
	에너지	에너지 절약계획수립	○	- 향후 에너지사용량 추정 - 에너지원 변경가능여부 조사	- 에너지절약형 설비기기 도입 검토 - 에너지효율을 극대화하는 자재구입
	소음·진동	소음·진동 최소화	○	- 공사시 건설장비 소음·진동발생 - 운영시 인근도로 교통소음발생	- 필요시 가설방음판넬 설치 - 교통소음 저감대책 수립
	경관	SkyLine보전 조망권 확보	○	주변시설물과의 조화로운 경관 검토	주변과의 스카이라인을 고려하여 건축물의 높이 및 배치 계획
	휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 확보	○	주변에 휴식 및 여가공간 부족	녹지공간 계획을 통해 휴식 및 여가공간 확보
	일조	연속2시간 확보	○	주변 주거지역에 일부 영향 예상	일조 영향 최소화 되도록 건물배치 및 높이 고려

8.

가. (10)

구 분	전체세대수	임대주택		기준	비율	비 고
임대주택	508	합계	77	77세대 (15%이상)	15%	초과용적률의 세대수 및 공공주택 세대수 제외
		39TY	24	24세대(임대세대수 30%이상)	31%	
		49TY	33	-	-	
		59TY	12	-	-	
		71TY	8	-	-	

. (54)

구 분		산 정 내 용					비 고	
재개발 국민주택 의무면적	용적률 증가분	• 19.9%(210.1% - 230%)					-	
	증가 연면적	• 19.9%x 24,000㎡(대지면적) = 4,776㎡					-	
	의무면적	• 2,388㎡ 이상(4,776㎡ x 0.5) • 국민주택 공급면적 : 2,545.80㎡ > 2,388㎡					기준이상 확보	
재개발 국민주택 확보계획		건립위치	부지면적 (㎡)	세대수		세대규모 (공급㎡)	연면적(㎡)	-
		천호동 532-2 번지 일대	24,000	계	30	-	2,545.80	-
				59TY	21	80.36	1,687.56	-
				71TY	9	95.36	858.24	-

9. 2022 2

조건사항

- 대상지와 연접한 ‘천호지구단위계획구역’ 및 ‘천호 3-2 재개발정비구역’과의 연결성 측면에서 필요시 옹벽 위치 및 규모 조정 등을 검토하여 주변과 조화되도록 할 것.
- 향후 건축위원회 심의시 다음 사항을 반영할 것.
 - 구역 남측 조경식재 부분에 주민휴게공간을 조성할 것.
 - 단지 내 단차발생구간에 주민공동시설 배치시 층고를 높여 개방감 있는 건축계획을 수립할 것. 끝.



< 건축계획 가이드라인을 반영한 건축배치 예시도 >

- ※ 신속통합기획 가이드라인 세부내용은 위원회 심의과정에서 일부 변경될 수 있으며 위원회 심의 이후 확정된 가이드라인은 사업 완료시까지 유지하는 것을 원칙으로 함
- ※ 신속통합기획 가이드라인의 변경이 필요한 경우, 신속통합기획과 및 관계부서 협의, 신속통합기획가 (MP)자문, 위원회 심의 자문을 거치는 것을 원칙으로 함
- ※ 관계법령 및 기준변경시 변경된 법령 및 기준에 따름

· ()

1. ()

가. ()

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고 (최초결정일)
			기 정	변 경	변경 후	
기정	천호지구 지구단위계획구역	서울시 강동구 천호동, 길동, 둔촌동, 성내동 일원	656,383.6	감) 947	655,436.6	1996. 8. 1. (서고시 제216호)

■

구 분	변 경 사 유	비 고
구역	●천호동 532-2일대 주택정비형 재개발사업으로 정비구역에 포함되는 일부 필지를 천호지구 지구단위계획구역에서 제척	

2. ()

가. ()

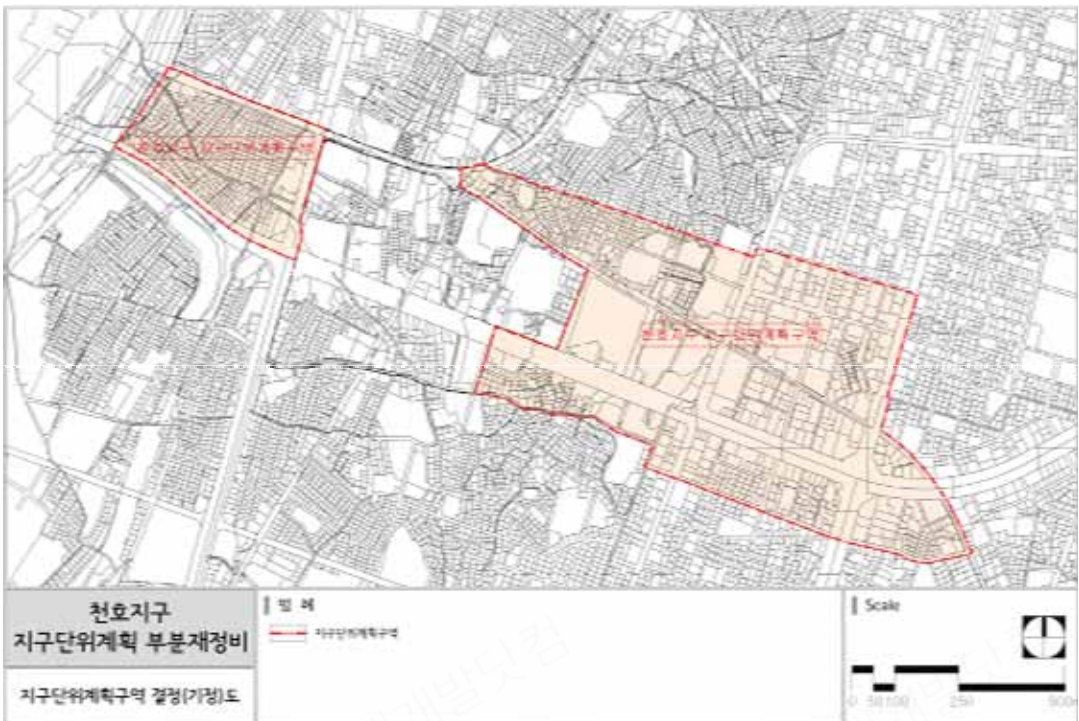
1) ()

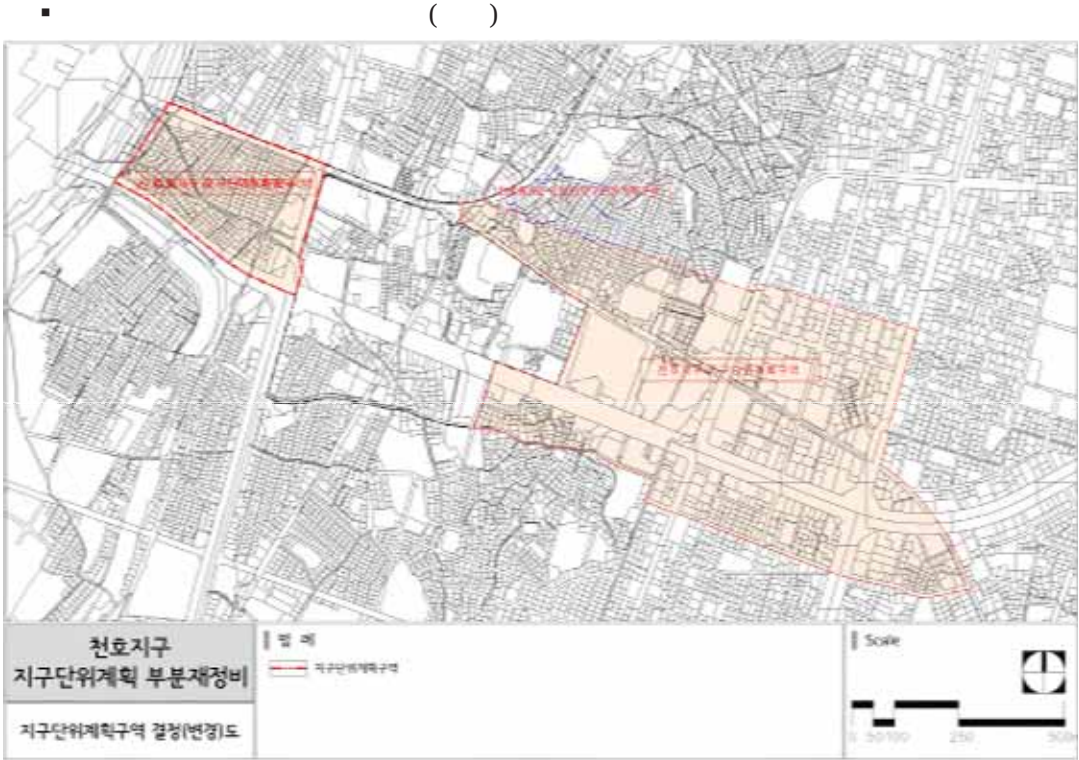
구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
계		656,383.6	감) 947.0	655,436.6	100.0	
주거지역	소 계	355,618.9	감) 947.0	354,671.9	54.1	
	제3종일반주거지역	266,867.9	-	266,867.9	40.7	
	준주거지역	88,751.0	감) 947.0	87,804.0	13.4	
상업지역	소 계	300,764.7	-	300,764.7	45.9	
	일반상업지역	253,474.7	-	253,474.7	38.7	
	근린상업지역	47,290.0	-	47,290.0	7.2	

■

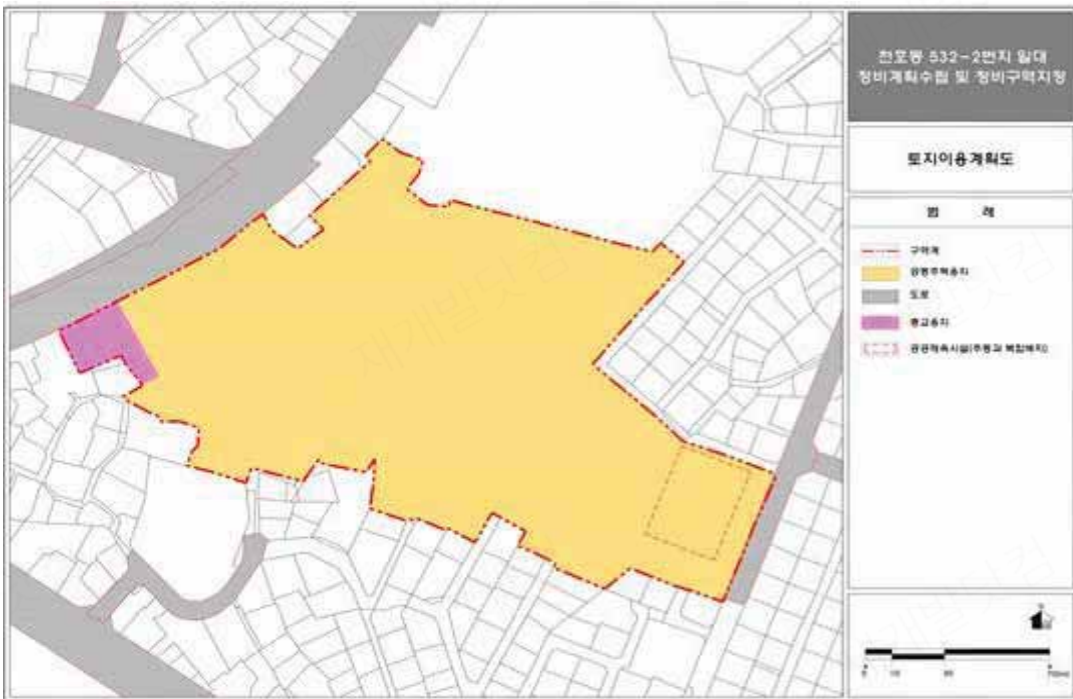
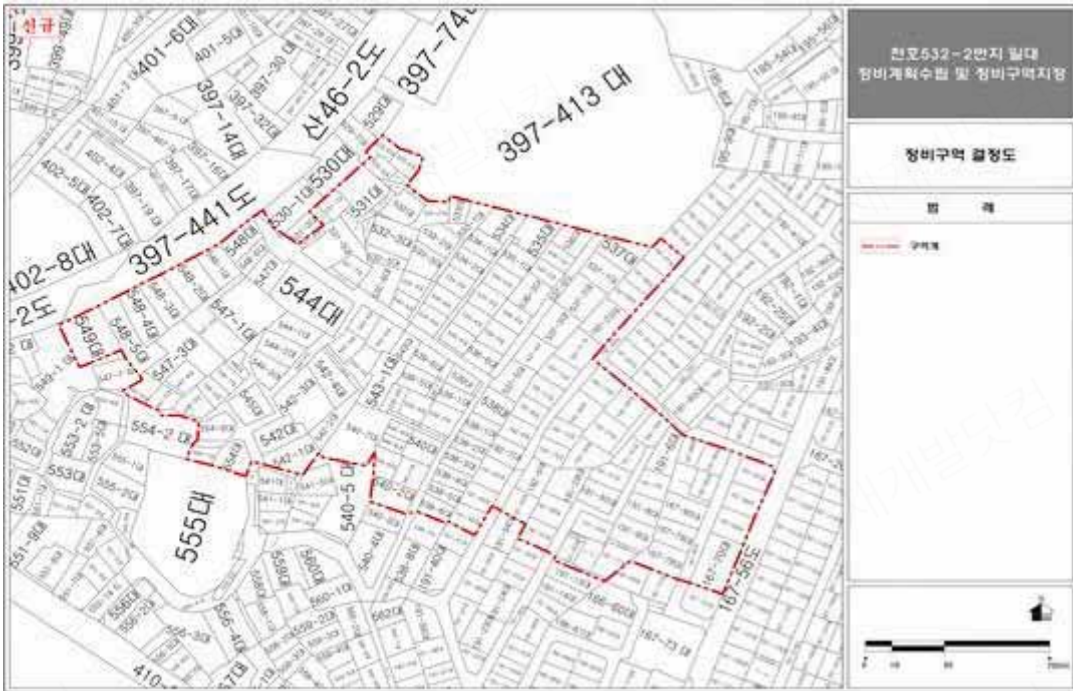
구 분	변 경 사 유	비 고
용도지역	●천호동 532-2일대 주택정비형 재개발사업으로 정비구역에 포함되는 일부 필지를 천호지구 지구단위계획구역에서 제척함에 따라 준주거지역 면적 감소	

- 2) : ()
3. ()
가. 가 ()
· ()
· ()
4. ()
가. ()
5. 가 ()
가. 가 ()
· 가 ()
6. ()
- ()





:
 ()
 ,
 :
 :
 (02 - 2133 - 7203),
 (02 - 3425 - 5993)
 (<http://luris.mltm.go.kr>)



■ ()



■ ()



■ ()



■ ()

