서울특별시 강동구 고시 제2026-146호

천호우성아파트 재건축정비사업 정비계획 (경미한)변경 결정, 지구단위계획(변경) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2020-71호(2020. 2. 20.)로 정비구역 지정 및 지구단위계획 결정되고, 서울특별시 강동구 고시 제2022-189호(2022. 11. 16.)로 정비구역 변경(경미한 사항) 결정, 서울특별시 강동구 고시 제2024-6호(2024. 01. 10.)로 정비구역 변경(경미한 사항) 결정, 서울특별시 강동구 고시 제2024-99호(2024. 06. 12.)로 사업시행계획인가 고시, 서울특별시 강동구 고시 제2025-156호(2025. 9. 17.)로 관리처분계획인가 고시된 서울특별시 강동구 천호동 19-1번지 일대 천호우성아파트 재건축 정비구역에 대하여「도시 및 주거환경정비법」제16조, 같은 법 시행령 제13조 및「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」제11조에 따라 정비계획 변경(경미한 사항)하고,「도시 및 주거환경정비법」제17조 및「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획(변경) 결정·고시하며,「토지이용규제 기본법」제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 7월 29일

서울특별시 강동구청장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서 (변경없음)

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

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

2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (변경)

■ 기정

추정 비례율	• 추정 비례율 산정 방식 : (종후자산 추정액 – 총 사업비) / 종전자산 총액 × 100% • 추정 비례율: 91.14% ⇒ (6,499억 – 2,969억) / 3,872억 × 100% = 91.14% - 종후자산 추정액: 6,499억 - 총 사업비: 2,969억 - 종전자산 총액: 3,872억

개별 종전자산 추정액

• 아파트는 부동산 시세조회(KB부동산, 한국부동산원 2023년 10월 기준) 및 최근 2021년 1월 ~2023년 10월의 실거래가와 개별효용격차 지수를 감안하여 추정
• 아파트 外(근린생활시설 등)은 삼익그린맨션 등의 거래사례(2021년 3월~2023년 2월)를 조사한 후 위치별·층별·면적별 효용비율 등을 감안하여 개략적으로 추정

(단위: 천원)

구분(전용면적)			세대수	종전자산 (세대평균)	종전자산 추정액
아파트	51.44㎡		100	695,000	687,987
	64.53㎡		171	755,000	748,250
	84.93㎡		208	837,500	830,859
	소 계		479	-	369,568,178
구분(전용면적)			전용면적 단가	종전자산 추정액	
아파트 外	상 가	654.31㎡	6,660	4,357,705	
		480.33㎡	18,000	8,645,940	
		718.37㎡	9,990	7,111,863	
		709.27㎡	8,280	5,872,756	
	소 계		-	25,988,264	
	토지건물(잔여부지)		-	2,432,416	
종전자산 총계			-	397,988,858	
청산자 종전자산			-	10,745,699	
청산자 제외 종전자산 예산액			-	387,243,159	

추정 분담금 산출

• 추정 분담금 산정 방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정 비례율)

권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정 분담금(a-b)
전용 49형	7.4억	개별 종전자산 추정액 × 추정 비례율(91.14%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
전용 59형	8.9억		
전용 74형	10.0억		
전용 84형	11.0억		

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

■ 변경

추정 비례율

• 추정 비례율 산정 방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
• 추정 비례율: 97.07%
⇒ (6,894억 - 3,433억) / 3,566억 × 100% = 97.07%
- 총 수입 추정: 6,894억
- 총 지출 추정: 3,433억
- 종전자산 총액 추정: 3,566억

<table>
<tr><td>개별
종전자산
추정액</td><td>

• 종전자산은 아파트, 상가, 잔여 토지가 있으며, 각 물건별 유사 거래 사례, 평가 사례 가격을 참고하되 개별 물건의 가치 형성 요인을 고려하여 감정평가하였음

(단위: 천원)

<table>
<tr><th colspan="2">구분(전용면적)</th><th>세대수</th><th>종전자산
(세대평균)</th><th>종전자산 추정액</th></tr>
<tr><td rowspan="4">아파트</td><td>51.44㎡</td><td>100</td><td>644,661</td><td>64,466,100</td></tr>
<tr><td>64.53㎡</td><td>171</td><td>736,494</td><td>125,940,500</td></tr>
<tr><td>84.93㎡</td><td>208</td><td>792,614</td><td>164,863,800</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>479</td><td></td><td>355,270,400</td></tr>
<tr><th colspan="2">구분(전용면적)</th><th>전용면적 단가</th><th colspan="2">종전자산 추정액</th></tr>
<tr><td rowspan="2">아파트
外</td><td>상 가 | 2,562.28㎡</td><td>-</td><td colspan="2">23,042,050</td></tr>
<tr><td>토지건물(잔여부지)</td><td>-</td><td colspan="2">2,575,270</td></tr>
<tr><th colspan="2">종전자산 총계</th><td>-</td><td colspan="2">380,887,720</td></tr>
<tr><th colspan="2">청산자 종전자산</th><td>-</td><td colspan="2">24,279,720</td></tr>
<tr><th colspan="2">청산자 제외 종전자산 예산액</th><td>-</td><td colspan="2">356,608,000</td></tr>
</table>

</td></tr>
<tr><td>추정
분담금
산출</td><td>

• 추정 분담금 산정 방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정 비례율)

<table>
<tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정 분담금(a-b)</th></tr>
<tr><td>전용 49형</td><td>7.6억</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액
× 추정 비례율(97.07%)</td><td rowspan="5">권리자 분양가 추정액
- 추정 권리가액
(+ : 부담 / - : 환급)</td></tr>
<tr><td>전용 59형</td><td>9.2억</td></tr>
<tr><td>전용 74형</td><td>10.7억</td></tr>
<tr><td>전용 84형</td><td>11.4억</td></tr>
<tr><td>전용 84P형</td><td>15.7억</td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

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

3. 토지이용계획 (변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
총 계		28,323.5	-	28,323.5	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	1,406.4	-	1,406.4	5.0	-
	도 로	1,406.4	-	1,406.4	5.0	-
획 지	소 계	26,917.1	-	26,917.1	95.0	-
	획지1	26,917.1	-	26,917.1	95.0	공동주택

4. 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	-

5. 도시계획시설 결정 조서 (변경없음)

가. 도로 결정 조서 (변경없음)

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	219	8	국지 도로	340	천호동 19-10	천호동 19-10	일반 도로	-	서울특별시고시 제2020-71호	구천면로 60길
기정	소로	3	95	4~7	국지 도로	157	천호동 1-2	천호동 19-8	일반 도로	-	서울특별시고시 제2020-71호	구천면로 62길

6. 공동이용시설 설치계획 (변경)

시설의 종류	위 치	면 적(㎡)				비 고(법정기준)
		기 정	변 경		변 경 후	
총 계		6,029.50	증)	88.35	6,117.85	-
관리사무소	획지1	231.19	증)	9.94	241.13	50세대 이상 : 10㎡+(635세대-50)×0.05㎡ = 39.25㎡ 이상
근린생활시설 등	획지1	3,805.14	감)	1,119.39	2,685.75	-
소 계	획지1	1,993.17	증)	1,197.80	3,190.97	100세대 ~ 1,000세대 미만 : 635세대×2.5㎡×1.25 = 1,984.38㎡ 이상
경로당	획지1	247.99	증)	139.92	387.91	500세대 ~ 1,000세대 미만 : 330.00㎡ 이상
어린이집	획지1	341.41	증)	52.99	394.40	500세대 ~ 1,000세대 미만 : 330.00㎡ 이상
어린이놀이터	획지1	830.00	증)	10.00	840.00	300세대 ~ 1,000세대 미만 : 200㎡+(635세대x1㎡) = 835.00㎡ 이상
작은도서관	획지1	221.76	증)	331.90	553.66	500세대 ~ 1,000세대 미만 : 158.00㎡ 이상
주민운동시설	획지1	45.00	-		45.00	-
다함께돌봄센터	획지1	108.58	증)	73.28	181.86	아동복지법 시행규칙 66.00㎡ 이상
커뮤니티센터	획지1	198.43	증)	589.71	788.14	-

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획 (변경없음)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	천호우성아파트 재건축정비구역	28,323.5	획지1	26,917.1	천호동 19-1번지 일대	9	-	-	9	-	-

※ 획지1 면적 오기 정정(27,049.5㎡→26,917.1㎡)

8. 건축시설계획 (변경)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획 (변경)

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m) (최고층수)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비계획</th><th>법적상한</th></tr>
<tr><td>기정</td><td>천호우성 아파트 재건축 정비구역</td><td>28,323.5</td><td>획지1</td><td>26,917.1</td><td>천호동 19-1번지 일대</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>50% 이하</td><td>233.71% 이하</td><td>-</td><td>48m이하 (최고15층이하, 평균13층이하)</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="2">기정</td><td colspan="9">• 주택공급계획 : 629세대
• 전체 건립규모(전용면적 기준)
<table>
<tr><th colspan="2">건립규모</th><th>건립세대(세대)</th><th>비 율</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>629</td><td>100.0%</td><td rowspan="4">전용면적 85㎡이하 규모의 주택이 차지하는 비율 : 100%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>239</td><td>38.0%</td></tr>
<tr><td>60㎡초과~85㎡이하</td><td>390</td><td>62.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
※ 임대주택 건설 : 0세대</td></tr>
<tr><td colspan="2">변경</td><td colspan="9">• 주택공급계획 : 635세대
• 전체 건립규모(전용면적 기준)
<table>
<tr><th colspan="2">건립규모</th><th>건립세대(세대)</th><th>비 율</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>635</td><td>100.0%</td><td rowspan="4">전용면적 85㎡이하 규모의 주택이 차지하는 비율 : 100%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>239</td><td>37.6%</td></tr>
<tr><td>60㎡초과~85㎡이하</td><td>396</td><td>62.4%</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
※ 임대주택 건설 : 0세대</td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td colspan="2">기정</td><td colspan="9">• 용적률 및 층수 완화
- 허용용적률 인센티브 : 15% 적용 (지능형건축물 10% + 녹색건축 3% + 신재생 2%)
- 정비계획 용적률 : 233.71% 이하 (정비기반시설 순부담 2.8%)
- 법적상한 용적률 완화 : 해당사항 없음</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선 등에 관한 계획</td><td colspan="2">기정</td><td colspan="9">• 건축한계선 지정
- 아래와 같이 건축한계선을 지정, 차량 출입구를 제외한 건축한계선으로 발생하는 전면 공지는 보도로 조성. 단, 보차혼용통로 및 공공보행통로는 각각의 통로로 조성
<table>
<tr><th>구 분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>획지1</td><td>획지경계선으로부터 건축한계선(폭3m) 지정</td><td>도면참고</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>기타사항</td><td colspan="2">기정</td><td colspan="9">• 보차혼용통로 계획
- 용도폐지 도로를 대체하는 보차혼용통로(폭 7m) 계획, 단차 없이 연속적으로 조성, 24시간 개방
• 공공보행통로 계획
- 경사로(폭 3m, 높이 6m 이상)로 계획, 굴곡형 또는 다선형 등 지역 및 지적 상황을 고려하여 형태 조정 가능</td></tr>
</table>

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

■ 용적률 계획 (변경없음)

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="5">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td>계
(구역면적)</td><td>획지
(공동주택 등)</td><td>신설
정비기반시설</td><td>신설
정비기반시설
내 국·공유지</td><td>획지 내 용도 폐지되는
기존 기반시설 국·공유지</td></tr>
<tr><td>28,323.5㎡</td><td>26,917.1㎡</td><td>1,406.4㎡</td><td>28.1㎡</td><td>574.0㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="5">• 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
= 1,406.4㎡ - 28.1㎡ - 574.0㎡ = 804.3㎡
※ 신설 정비기반시설 면적 : 도로(1,406.4㎡)</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="5">• 기준용적률
= 용도지역 면적 비율에 맞춰 가중평균
= [(190%×17.1㎡)+(210%×28,306.4㎡)] / 28,323.5㎡ = 209.98%</td></tr>
<tr><td>허용용적률
(사업별 인센티브
항목 적용)</td><td colspan="5">• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 209.98% + 15% = 224.98%
• 인센티브 = 15%[지능형건축물(10%)+에너지효율등급2,녹색우수(3%)+신재생에너지(2%)]</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상한용적률</td><td colspan="5">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률은 2025 도시·주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업)에 따른 상한용적률 산식 적용</td></tr>
<tr><td colspan="3">• 상한용적률(개발가능용적률)
= 허용용적률 × (1+1.3α)
= 224.98% × (1+1.3×0.02988)
= 233.71%
• 정비계획용적률 : 233.71% 이하</td><td colspan="2">• α = 공공시설로 제공한 면적(순부담면적) / 공공시설등 부지로 제공 후 대지면적
= 804.3㎡ / 26,917.1㎡
= 0.02988</td></tr>
<tr><td>법적상한용적률</td><td colspan="5">• 미적용</td></tr>
</table>

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

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

■ 공공주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 법적상한용적률 미적용

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과 (변경없음)

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구 분		계획내용	비고
도시경관		• 경관 Simulation을 통하여 주변 지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도 • 가로공간의 공공성 확보	-
환경보전	자연환경	• 절·성토의 균형 고려, 지형 변화의 최소화 • 기존 구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지 면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG) 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리 요령 등에 따라 저감대책 마련	
재난방지	수재해	• 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중호우 시 구역 내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	-
	산사태	• 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지	
	화 재	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화 계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

나. 환경성 검토결과 (변경없음)

구 분	목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
1.생태면적률	30%	• 생태면적율 30% 이상 계획	• 자연녹지, 인공지반녹지, 전면투수포장 등 적용
2.녹지네트워크	녹지평가표1	• 녹지면적I, 녹지모양III, 내부연결성 I	• 단지 내 녹지계획 반영
3.지형변동	절성토비율	• 절·성토 발생 예상	• 본 사업지구는 완만한 평지에 위치함에 따라 절·성토 발생 및 지형 변동은 미미할 것으로 판단됨
	지형변동	• 지형변화 최소화	
4.비오톱	5등급	• 비오톱 유형 평가 5등급 • 개별 비오톱평가 제외	• 시가화된 지역으로 사업시행으로 인한 변화 없음
5.일조	-	• 북측 주거지역	• 북측 일부 지역에서 일조 영향이 예상됨 • 관련 법령에 의거 층수계획, 배치계획 등의 조절을 통해 일조 영향을 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	에너지절약 계획 수립	• 관련 법규를 준수한 에너지 절약 계획 수립	• 에너지 절약 시스템을 건축물 실시설계 시 최대한 반영할 계획임
8.경관	Skyline보전	• 스카이라인 변화 예상	• 주변 현황을 고려하여 건물배치 및 높이 설정 시 자연스러운 스카이라인 계획 수립
	조망권 확보	• 주변 주거지역의 조망권 보호	• 정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 확보
9.휴식 및 여유공간	휴식·여가공간 최대 확보	• 주변에 휴식·여가공간 부족 • 당해 대상지에 조성 필요	• 어린이놀이터, 주민체육시설 및 근린생활시설 등을 조성하여 휴식·여가공간 조성
10.보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	• 대상지는 도로 및 학교로 구분되는 지역으로 단절되는 보행로는 없음	• 도로변에 전면공지를 계획하여 보행공간 확충 및 단지 내 계획된 도서관, 어린이집을 위한 연결 통로 계획
	자전거전용도로 계획수립	• 주변 지역과의 연계성 부족	-
	자전거보관소 15대/100unit	• 공동주택 단지 내 자전거보관소 검토 필요	• 자전거보관소 확보 계획 수립 예정
11.소음 및 진동	소음·진동 기준	• 가설방음판넬을 설치 (공사구간에 따라 필요시)	• 공사장 소음·진동 관리지침 준수
12.폐기물	폐기물 처리	• 건축 폐기물 발생	• 폐기물관리법 등에 의거 저감대책 마련

10. 정비사업 시행계획 (변경)

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비 고
				기 정	변 경	변경후	
기정	재건축 정비사업	구역지정고시가 있는 날부터 7년 이내	천호우성아파트 재건축정비사업 조합	480세대	증)149세대	629세대	증)6세대
변경				480세대	증)155세대	635세대	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

구 분	필요한 조치사항	계 획
소음피해	• 학교 주변 방음벽 설치	• 공사장 주변 방음벽 설치
	• 공사장비는 시험 가동 후 소음 발생 시 이동식 방음막 설치	• 설치
	• 소음 유발 공사는 수업 종료 후 또는 방학 중 시행	• 수업 종료 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 수업 종료 후 또는 방학 중 시행	• 수업 종료 후 또는 방학 중 시행
	• 공사차량 및 장비는 학교 우회 통행	• 학교 우회 통행 예정
인근지역 우범지대화	• 주민 이주부터 건물 철거까지의 기간 중 우범지대 방지를 위한 침입통제 펜스 설치 및 통제요원 배치하여 출입 통제	• 펜스 설치 및 통제요원 배치
통학로 안전확보	• 학생 및 교직원 전용 통학로 별도 설치	• 별도 설치 불필요
	• 통학로 주변 공사장비 및 자재 방치 금지	• 통학로 주변 자재방치 금지
	• 공사 중 낙하물에 의한 사고방지를 위한 안전벽(막) 설치	• 안전막 설치
	• 주통학로의 공사차량 통행 금지 및 통제요원 배치	• 주통학로 공사차량 통행 금지
학교시설물 피해	• 공사 과정에서 학교시설 및 부속시설(담장, 가스관, 상하수도관 등 설치물)이 훼손되어 학교 운영에 지장이 없도록 공사 전에 정밀 조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 배상(보상)조치	• 학교 경계로부터 20m이상 이격되어 지장이 없을 것으로 사료되나 학교시설물 및 부속시설 등 학교운영에 지장이 없도록 공사 전에 정밀 조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 보상 조치하겠음
	• 학교 주변에 계측기를 설치하여 학교 건물의 변위 발생 여부를 조사하고, 변위 감지 시 즉시 공사 중지 및 조치	• 학교 경계로부터 20m이상 이격되어 지장이 없을 것으로 사료되나 학교 주변에 계측기를 설치하여 변위 감지 시 조치하겠음
학교환경 위생 정화구역 금지시설 (행위)	• 금지행위 및 시설 - 학습과 학교보건위생에 지장을 주는 행위 및 시설로 「학교보건법」 제6조제1항, 학교보건법 시행령 제6조에서 금지한 행위 및 시설	• 금지시설(행위) 등을 하지 않겠음

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 (변경없음)

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	추진위/조합 설립 또는 신탁사 선정 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
현재 천호우성아파트 재건축정비사업 조합설립인가 상태로 주민들 거주중	• 펜스 설치 및 유지· 관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 • 안전 관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	• 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 누구나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획 • 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획 • 보행자의 통행이 많은 지역은 사물에 대한 인식을 쉽게 하기 위하여 눈이 부시지 않는 등을 설치	-

13. 주민공동체 활성화 방안 및 주민 소득원 개발에 관한 사항 (변경없음)

○ 해당없음

14. 인구 및 주택의 수용계획 (변경)

1) 주택건설 (변경)

- 기정 : 629세대
- 변경 : 635세대

2) 수용인구 (변경)

- 기정 : 1,578인 (1세대 당 2.51인 기준)
- 변경 : 1,594인 (1세대 당 2.51인 기준)

3) 주택공급계획 (변경)

구 분		계		조합원분양		보류지		일반분양		임대주택		비 고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
합계		629	635	480	475	-	4	149	156	-	-	-
60㎡ 이하	소계	239	239	100	162	-	2	139	75	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	111	111	-	34	-	2	111	75	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	128	128	100	128	-	-	28	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		390	396	380	313	-	2	10	81	-	-	-
85㎡ 초과	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 인구 및 주택의 수용계획은 관리처분계획 인가 전 착오, 누락 또는 공람기간 중 의견서 제출 및 관리처분계획의 타당성 검토 결과 등으로 인하여 조합원의 공급대상자 수가 변경될 수 있으며, 보류지의 수는 소송 등에 따라 변동될 수 있음

15. 구역 내 옛길, 옛물길 등 역사 문화자원의 보전 및 활용계획 (변경없음)

○ 해당없음

16. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 (변경없음)

○ 하수시설의 체계적인 설치와 경사면의 안정화를 도모하여 수해에 대비

○ 화재 발생 시 피난 및 응급차량의 접근을 위한 동선 확보

구 분	계획내용
수재해	• 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중호우 시 구역 내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치
화재	• 건축물 건립 시 소방시설 및 비상구 구비 등 철저 대비 • 화재 발생 시 피난 및 응급차량의 접근을 위한 동선 확보 • 구역 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립

17. 기타사항에 관한 계획 (변경없음)

가. 구분 지상권 설정 계획

구 분		위 치	계획내용			비 고
			폭원(m)	길이(m)	면적(㎡)	
공동주택 (획지1)	기정	구천면로변 건축한계선	3.0	62	180.8	보도확보 및 유지·관리
	기정	보차혼용통로	7.0	88	620.0	보차혼용통로 유지·관리
	기정	공공보행통로	3.0	66	375.0	공공보행통로 유지·관리

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

※ 보차혼용통로로 계획된 구간(해발고도29.6m~37.0m)은 일반인이 24시간 통행할 수 있도록 구분지상권(구분지상권자: 강동구청)을 설정

※ 공공보행통로로 계획된 구간(해발고도29.0m~37.0m)은 일반인이 24시간 통행할 수 있도록 구분지상권(구분지상권자: 강동구청)을 설정

Ⅱ. 지구단위계획 결정 사항 (변경없음)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정 조서 (변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
기정	천호우성아파트 재건축 지구단위계획구역	강동구 천호동 19-1번지 일대	28,323.5	100.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경없음)

가. 용도지역·지구 결정 조서 (변경없음)

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

나. 기반시설 결정 조서 (변경없음)

1) 도로 결정 조서 (변경없음)

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	219	8	국지 도로	340	천호동 19-10	천호동 19-10	일반 도로	-	서울특별시고시 제2020-71호	구천면로 60길
기정	소로	3	95	4~7	국지 도로	157	천호동 1-2	천호동 19-8	일반 도로	-	서울특별시고시 제2020-71호	구천면로 62길

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경없음)

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서 (변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
획 지	합 계	26,917.1	100.0	공동주택
	획지1	26,917.1	100.0	공동주택

※ 획지1 면적 오기 정정(27,049.5㎡→26,917.1㎡)

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서 (변경없음)

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서 (변경없음)

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지1	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) (변경없음)

가) 건폐율 계획 (변경없음)

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획 (변경없음)

구 분	용적률				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법적상한용적률		
기정	209.98% 이하	229.98% 이하	250% 이하	299.96% 이하	정비계획	허용용적률 : 224.98% 상한용적률 : 233.71% 법적상한용적률 미적용

■ 허용용적률 인센티브 사항 (변경없음)

구 분	인센티브			비 고
	지능형건축물 2등급	에너지효율등급인증 2, 녹색건축물인증 우수	신재생에너지 20% 이하 ~ 15% 초과	
	10%	3%	2%	총 15%

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

■ 상한용적률 완화 사항 (변경없음)

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	공공주택 건설	
기정	8.73%	-	총 8.73%

다) 높이 계획 (변경없음)

구 분	지 역	높이기준	비 고
기정	제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역	최고 15층 이하, 평균 13층 이하	서울시 스카이라인 관리원칙 준수

다. 건축물 건축선에 관한 계획 (변경없음)

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	• 획지 내 전체	• 획지 경계선으로부터 3m

라. 기타 사항에 관한 결정 조서 (변경없음)

1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서 (변경없음)

구 분	적용위치	계획내용
전면공지	• 획지 내 전체	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원: 3m
보차혼용통로	• 도면에 표기	• 용도폐지되는 도로를 대체하는 보차혼용통로 계획 - 폭원: 7m
공공보행통로	• 도면에 표기	• 원활한 보행 소통을 위해 공공보행통로 계획 - 폭원 : 3m 이상 • 필로티형으로 조성 가능하며, 유효 높이는 6m 이상으로 계획

2) 교통처리에 관한 결정 조서 (변경없음)

구 분	적용지역	계획내용
차량동선계획	• 대상지 동측 구천면로62길 확폭	• 정비구역의 발생교통량 및 원활한 차량교통처리를 고려한 도로 폭원 확폭 후 차로운영계획 수립
	• 대상지 서측 구천면로60길 확폭 및 시 설결정	• 천호 주거생활권계획을 고려, 현황 도로를 도시계획시설로 결정 및 폭원 확폭 후 차로운영계획 수립 - 일방통행 → 양방통행 운영
보행동선계획	• 대상지 주변 도로	• 사업지 주변 보행자를 위한 연계동선 확보 - 횡단보도 12개소 설치
주차계획	• 공동주택 지하주차장	• 법정주차대수 및 주차수요를 충족하는 주차대수 확보

3) 환경관리계획 (변경없음)

구 분	목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
1.생태면적률	30%	• 생태면적율 30% 이상 계획	• 자연녹지, 인공지반녹지, 전면투수포장 등 적용
2.녹지네트워크	녹지평가표1	• 녹지면적I, 녹지모양III, 내부연결성 I	• 단지 내 녹지계획 반영
3.지형변동	절성토비율	• 절·성토 발생 예상	• 본 사업지구는 완만한 평지에 위치함에 따라 절·성토 발생 및 지형 변동은 미미할 것으로 판단됨
	지형변동	• 지형변화 최소화	
4.비오톱	5등급	• 비오톱 유형 평가 5등급 • 개별 비오톱평가 제외	• 시가화된 지역으로 사업시행으로 인한 변화 없음
5.일조	-	• 북측 주거지역	• 북측 일부 지역에서 일조 영향이 예상됨 • 관련 법령에 의거 층수계획, 배치계획 등의 조절을 통해 일조 영향을 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	에너지절약 계획 수립	• 관련 법규를 준수한 에너지 절약 계획 수립	• 에너지 절약 시스템을 건축물 실시설계 시 최대한 반영할 계획임
8.경관	Skyline보전	• 스카이라인 변화 예상	• 주변 현황을 고려하여 건물배치 및 높이 설정 시 자연스러운 스카이라인 계획 수립
	조망권 확보	• 주변 주거지역의 조망권 보호	• 정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 확보
9.휴식 및 여유공간	휴식·여가공간 최대 확보	• 주변에 휴식·여가공간 부족 • 당해 대상지에 조성 필요	• 어린이놀이터, 주민체육시설 및 근린생활시설 등을 조성하여 휴식·여가공간 조성
10.보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	• 대상지는 도로 및 학교로 구분되는 지역으로 단절되는 보행로는 없음	• 도로변에 전면공지를 계획하여 보행공간 확충 및 단지 내 계획된 도서관, 어린이집을 위한 연결 통로 계획
	자전거전용도로 계획수립	• 주변 지역과의 연계성 부족	-
	자전거보관소 15대/100unit	• 공동주택 단지 내 자전거보관소 검토 필요	• 자전거보관소 확보 계획 수립 예정
11.소음 및 진동	소음·진동 기준	• 가설방음판넬을 설치 (공사구간에 따라 필요시)	• 공사장 소음·진동 관리지침 준수
12.폐기물	폐기물 처리	• 건축 폐기물 발생	• 폐기물관리법 등에 의거 저감대책 마련

4) 공공주택의 건설에 관한 계획 (변경없음)

○ 해당없음

Ⅲ. 관련도면: 붙임 참조

1. 정비구역 결정도 (변경없음)
2. 용도지역·지구 결정도 (변경없음)
3. 토지이용계획도 (변경없음)
4. 도시계획시설 결정도 (변경없음)
5. 정비계획 결정도 (변경없음)
6. 지구단위계획 결정도 (변경없음)

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

Ⅳ. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서: 생략

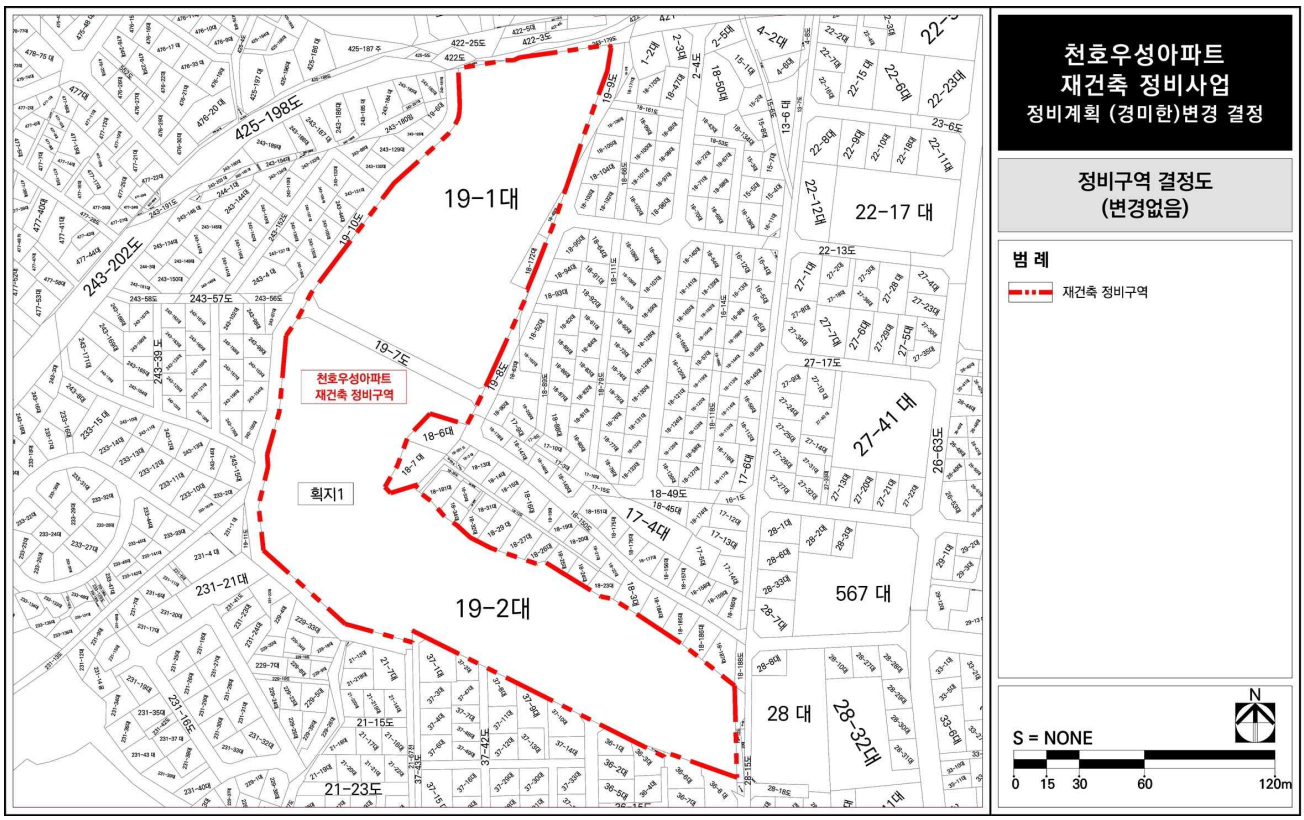
Ⅴ. 열람장소

: 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7299), 강동구 재건축재개발과(☎02-3425-5983)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

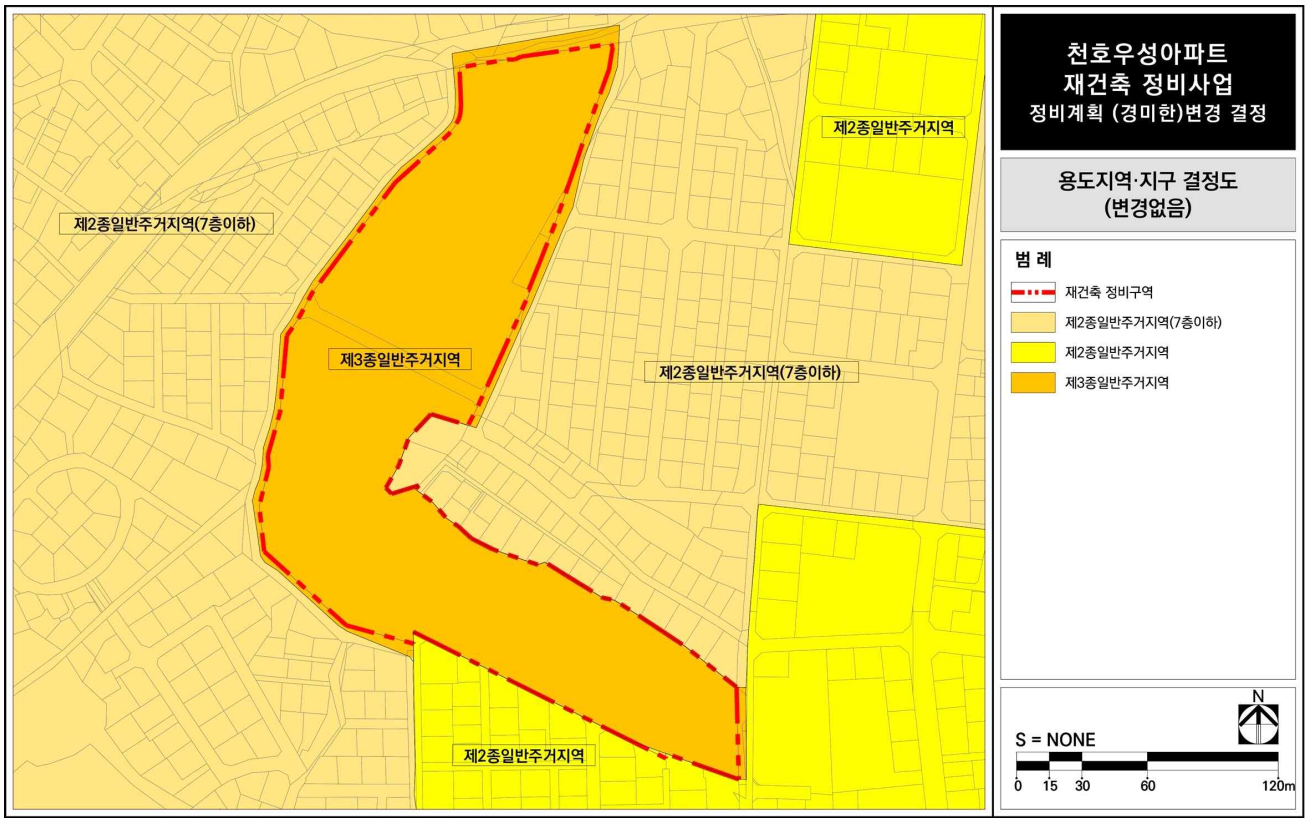
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(https://www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

Ⅵ. 관련 도면

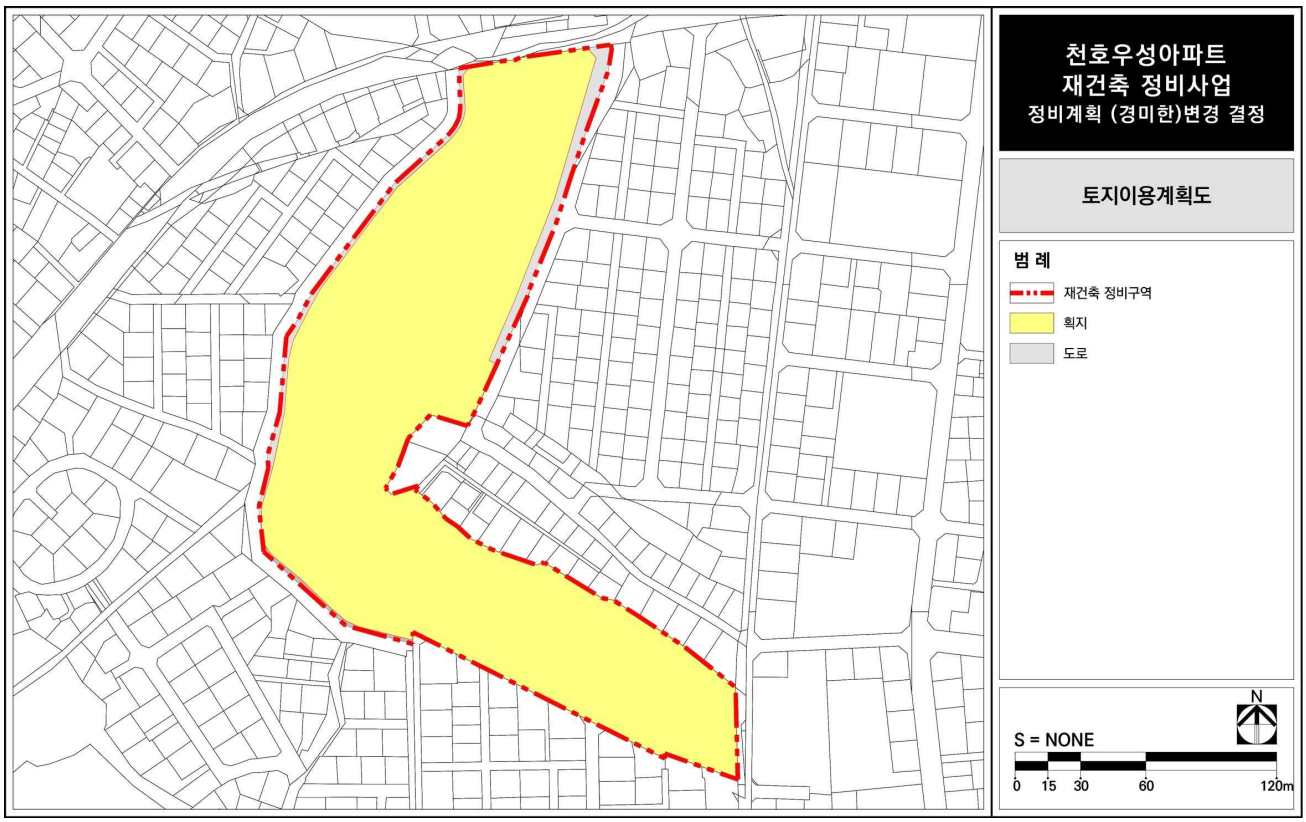
1. 정비구역 결정도(변경없음)



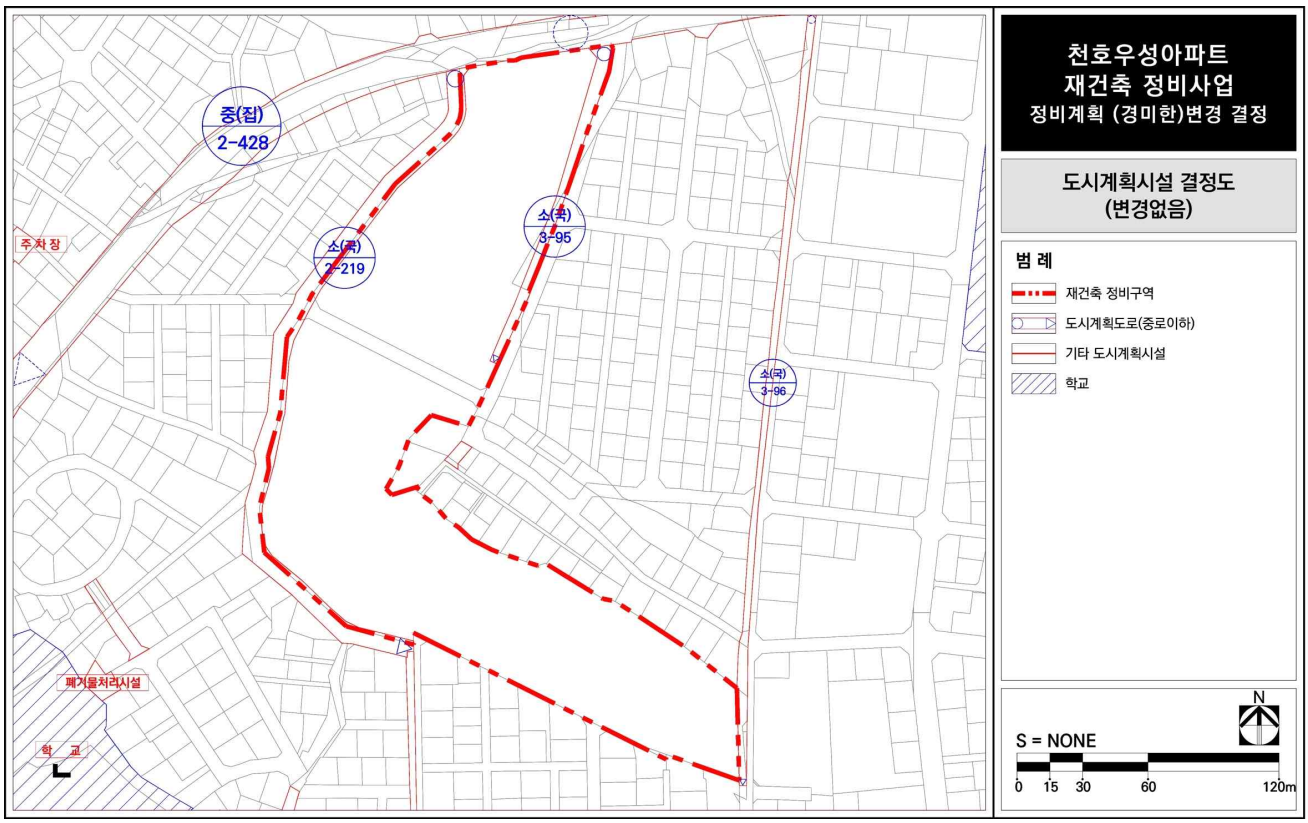
2. 용도지역·지구 결정도(변경없음)



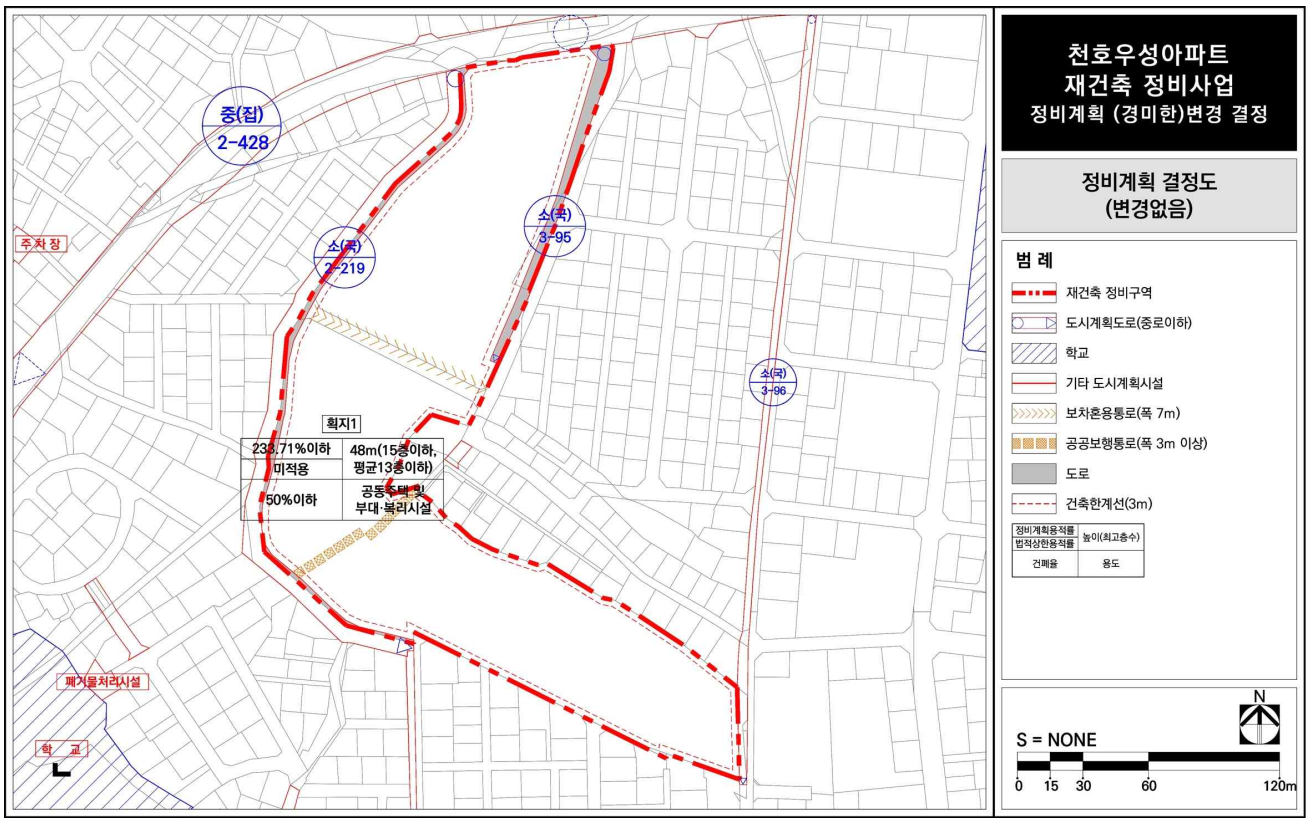
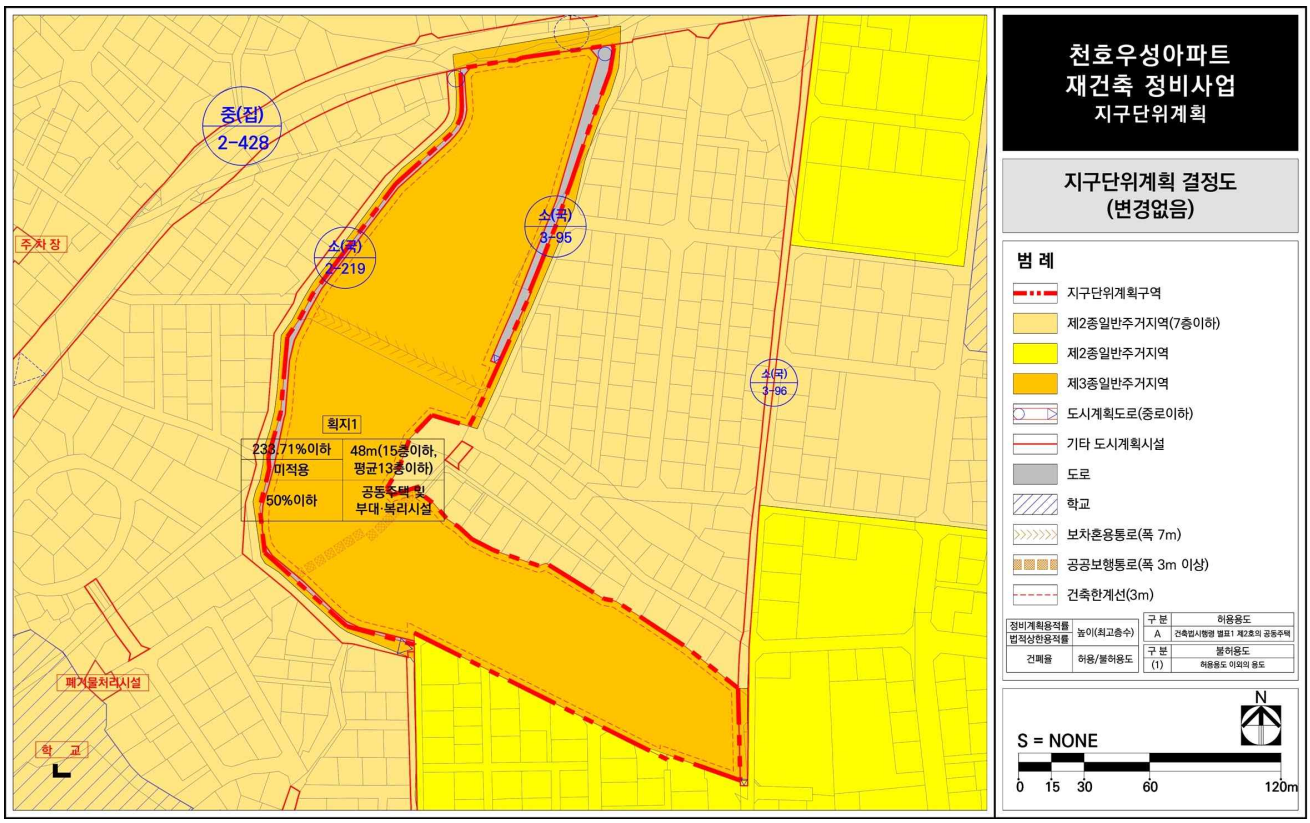
3. 토지이용 계획도(변경없음)



4. 도시계획시설 결정도(변경없음)



5. 정비계획 결정도(변경없음)



6. 지구단위계획 결정도(변경없음)