

천호동 397-419 일대 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정(경미한 변경), 정비계획 결정(경미한 변경) 및 지구단위계획 결정(경미한 변경) 고시

서울특별시 강동구 천호동 397-419번지 일대 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 서울특별시 고시 제 2022-314호(2022. 7. 21.)로 '주택정비형 재개발구역 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시'된 주택정비형 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 제16조, 같은 법 시행령 제13조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조에 따라 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경)하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 이를 고시합니다.

2026년 8월 12일
서울특별시 강동구청장

I. 정비구역의 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 지정(변경) 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	증감	변경	
변 경	천호동 397-419 일대 주택정비형 재개발사업	강동구 천호동 397-419 일대	19,292.3	감) 12.3	19,280.0	지적측량 결과에 따른 면적 변경

2. 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	증감	변경		
총 계		19,292.3	감) 12.3	19,280.0	100.0	-
정비 기반시설	소 계	36.3 (3,710.0)	증) 3.7 (감 286.4)	40.0 (3,423.6)	0.2	-
	주차장	(3,710.0) (환산 2,198.1)	(감 286.4) (감 301.9)	(3,423.6) (환산 1,896.2)	-	건축물 기부채납 공영주차장 77대
	도로	36.3	증) 3.7	40.0	0.2	
택지(획지)	소 계	19,256.0	감) 16.0	19,240.0	99.8	
	공동주택용지	19,256.0	감) 16.0	19,240.0	99.8	

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

※ 지적측량결과에 따른 면적 변경, 통합심의 의결사항에 따른 공영주차장 선형 및 연면적 변경에 의한 토지이용계획 변경

3. 용도지역 · 지구 결정사항 (변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
주거 지역	합계	19,292.3	감) 12.3	19,280.0	100.0	-
	제2종일반주거지역	19,292.3	감) 12.3	19,280.0	100.0	

※ 지적측량 결과에 따른 면적 변경: 용도지역 선형 변경 없음

나. 용도지구 조서: 해당 없음

4. 도시계획시설 결정 조서 (변경 없음)

가. 교통시설

1) 도로 결정조서

결정 구분	규모				기능	사용형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원				기점	종점			
기정	중로	1	406	20	보조간선 도로	일반 도로	618	천호동 217-134	천호동 550-6	-	서고 178 (2001. 6. 2.)	
기정	소로	2	11	8.5	집산 도로	일반 도로	455 (115)	천호동 201-289	천호동 166-112	-	서고 제3호 (1969. 1. 18.)	

※ () 안의 내용은 구역 내 연장임

5. 입체적 도시계획시설 결정에 관한 계획 (변경)

가. 주차장 결정(변경)조서

구분	시설명	위치	입체적 결정 범위						최초 결정일	비고
			용도	면적(㎡)			건폐율 /용적률	수직적 범위 (층수, 높이, 깊이)		
				기정	증감	변경(안)				
변경	주차장	천호동 397-419번지 일대	공영 주차장	3,710.0㎡ (연면적)	감) 286.4㎡ (연면적)	3,423.6㎡ (연면적)	- / - (지하시설)	지하 1층	서고 2022-314호 (2022. 7. 21.)	

※ 공영주차장은 공동주택과 복합시설로 설치 계획하며, 관리청은 강동구청과 협의하여 지정

□ 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용 (공간적 범위)	결정(변경) 사유
①	주차장	공영주차장 연면적: - 기정 3,710.0㎡ - 변경 3,423.6㎡(감 286.4㎡)	통합심의 의결사항을 반영하여 주차장 동선 및 배치계획 변경에 따른 연면적 축소 (주차면수는 기정 77대와 동일)

6. 정비기반시설의 설치(부담) 계획 (변경)

구분		구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (토지) (㎡)	정비기반 시설면적 (연면적) (㎡)	구역 내 국공유지 (㎡)	순부담면적 (㎡)	순부담율 (%)	비고
기정	1획지	19,292.3	19,256.0	36.3	2,198.1	1,491.3	743.1	3.85	정비기반(건축물)시설면적은 건축물환산면적임 (건축물 연면적: 3,710.0㎡)
변경	1획지	19,280.0	19,240.0	40.0	1,896.2	1,493.0	443.2	2.30	정비기반(건축물)시설면적은 건축물환산면적임 (건축물 연면적: 3,423.6㎡)

※ 구역 내 국공유지는 「도시 및 주거환경정비법」 제98조에 따라 기존 기반시설 및 대상지 내 도로로 이용되고 있는 공유지 면적을 산정

7. 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획 (변경)

가. 기존 건축물의 정비 · 개량 계획 (변경 없음)

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	천호동 397-419번지 일대 주택정비형 재개발사업	19,292.3	천호동 397-419번지 일대	82	-	-	82	-	-
변경	천호동 397-419번지 일대 주택정비형 재개발사업	19,280.0	천호동 397-419번지 일대	82	-	-	82	-	-

나. 건축시설에 관한 계획 (변경 없음)

■ 기 정

구분	구 역 구 분		획 지 구 분		위 치	주된 용도	건폐율	용적률		높이 / 층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획 용적률	예정법적 상한용적률		
신설	천호동 397-419번지 일대 주택정비형 재개발사업	19,292.3	공동 주택 용지	19,256.0	천호동 397-419 번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	200.23%	215.40%	72m 이하 / 23층 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			· 규모별 주택건설비율								
			구분	세대수		비고					
				세대	비율(%)						
			계	420	100.0						
			60㎡ 이하	220	52.4	·임대주택: 58세대 ·국민주택: 19세대					
			60~85㎡ 이하	192	45.7						
			85㎡ 초과	8	1.9						
			* 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡ 이하 규모의 건설비율: 98.1%								
심의완화 사항			· 예정법적상한용적률: 215.40%								
건축물의 건축선에 관한 계획			· 진황도로27길 변 7m · 그 외 대상지경계로부터 3m								
기타계획	공공보행통로		· 2개소								

※ 3-3구역과 연결한 공공보행통로는 재개발 사업시행으로 남측 인접 대지가 맹지가 되지 않도록 경계부 현황도로(진황도로27나길)는 일시적으로 존치하여 보차혼용도로로 운영하고, 3-3구역 사업 시행 시 공공보행통로로 재조성

■ 변 경

구분	구 역 구 분		획 지 구 분		위 치	주된 용도	건폐율	용적률		높이 / 층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획 용적률	예정법적 상한용적률		
변경	천호동 397-419번지 일대 주택정비형 재개발사업	19,280.0	공동 주택 용지	19,240.0	천호동 397-419 번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	199.31%	213.30%	72m 이하 / 23층 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			· 규모별 주택건설비율								
			구분	세대수		비고					
				세대	비율(%)						
			계	417	100.0						
			60㎡ 이하	173	41.5	·임대주택: 59세대 ·국민주택: 7세대					
			60~85㎡ 이하	236	56.6	·국민주택: 7세대					
			85㎡ 초과	8	1.9						
			* 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡ 이하 규모의 건설비율: 98.1%								
심의완화 사항			· 예정법적상한용적률: 213.30%								
건축물의 건축선에 관한 계획			· 진황도로27길 변 7m · 그 외 대상지경계로부터 3m								
기타계획	공공보행통로		· 2개소								

※ 3-3구역과 연결한 공공보행통로는 재개발 사업시행으로 남측 인접 대지가 맹지가 되지 않도록 경계부 현황도로(진황도로27나길)는 일시적으로 존치하여 보차혼용도로로 운영하고, 3-3구역 사업 시행 시 공공보행통로로 재조성

□ 개발가능(상한)용적률 산정 (변경)

■ 기 정

구역면적 (㎡)	공공시설 부지 제공면적 (㎡)			공공시설 (건축물)설치 총 제공면적(㎡)	
	계획정비기반시설	계획정비기반시설 내 국공유지	용도폐지되는 기반시설 내 국공유지		
19,292.3	36.3	4.2	1,487.1	2,198.1	
구분	산정내용				
토지이용계획	구역면적 (㎡)	공공시설 부지 제공면적(㎡)			공공시설 (건축물)설치 총 제공면적(㎡)
		계획 정비기반시설	계획정비 기반시설 내 국공유지	용도폐지되는 기반시설 내 국공유지	
	19,292.3	36.3	4.2	1,487.1	2,198.1
공공시설 (건축물) 설치 환산부지 면적	· 건축공사비 환산부지면적 = (표준건축비 × 시설연면적) ÷ 부지가액= (1,961,818 × 3,710.0) ÷ (3,220,165 × 2) = 1,130.1(㎡) · 부지제공면적 = 공공시설연면적 ÷ 전체연면적 × 대지면적 = 3,710.0 ÷ 66,889.83 × 19,256.0 = 1,068.0(㎡) · 총 제공면적 = 건축공사비 환산부지면적 + 부지제공면적 = 1,130.1 + 1,068.0 = 2,198.1(㎡)				
순부담	· 순부담 면적 = 계획정비기반시설 + 공공시설설치 총제공면적 - 계획정비기반시설 내 국공유지 - 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지 = 36.3 + 2,198.1 - 4.2 - 1,487.1 = 743.1(㎡) · 순부담률 = 3.85%				
정비계획 용적률 인센티브	· 정비계획용적률인센티브 ① 토지 = 허용용적률 × 1.3 × a = 196% × 1.3 × (-0.07556) = -19.25% * a = (계획정비기반시설 - 국공유지면적) ÷ 대지면적 = (36.3 - 1,491.3) ÷ 19,256.0 = -0.07556 ② 건축물(토지) = 허용용적률 × 1.3 × a = 196% × 1.3 × 0.05872 = 14.96% * a = 부지제공면적 ÷ (대지면적 - 부지제공면적) = 1,068.0 ÷ (19,256.0 - 1,068.0) = 0.05872 ③ 건축물(건물) = 허용용적률 × 0.7 × a = 196% × 0.7 × 0.06213 = 8.52% * a = 건축공사비 환산부지면적 ÷ (대지면적 - 부지제공면적) = 1,130.1 ÷ (19,256.0 - 1,068.0) = 0.06213				
정비계획 용적률	· 정비계획용적률 = 허용용적률+ ①정비계획용적률 인센티브 토지 + ②정비계획용적률 인센티브 건축물(토지) + ③정비계획용적률 인 센티브 건축물(건물) = 196% +(-19.25%) + 14.96% + 8.52% = 200.23%				

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

■ 변경

구역면적 (㎡)	공공시설 부지 제공면적(㎡)			공공시설 (건축물)설치 총 제공면적(㎡)	
	계획정비기반시설	계획정비기반시설 내 국공유지	용도폐지되는 기반시설 내 국공유지		
19,280.0	40.0	4.0	1,489.0	1,896.2	
구분	산정내용				
토지이용계획	구역면적 (㎡)	공공시설 부지 제공면적(㎡)			공공시설 (건축물)설치 총 제공면적(㎡)
		계획 정비기반시설	계획정비 기반시설 내 국공유지	용도폐지되는 기반시설 내 국공유지	
	19,280.0	40.0	4.0	1,489.0	1,896.2
공공시설 (건축물) 설치 환산부지 면적	· 건축공사비 환산부지면적 = (표준건축비 × 시설연면적) ÷ 부지가액 = (1,961,818 × 3,423.6) ÷ (3,220,165 × 2) = 1,042.8(㎡) · 부지제공면적 = 공공시설연면적 ÷ 전체연면적 × 대지면적 = 3,423.6 ÷ 77,184.14 × 19,240.0 = 853.4(㎡) · 총 제공면적 = 건축공사비 환산부지면적 + 부지제공면적 = 1,042.8 + 853.4 = 1,896.2(㎡)				
순부담	· 순부담 면적 = 계획정비기반시설 + 공공시설설치 총제공면적 - 계획정비기반시설 내 국공유지 - 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지 = 40.0 + 1,896.2 - 4.0 - 1,489.0 = 443.2(㎡) · 순부담률 = 2.30%				
정비계획 용적률 인센티브	· 정비계획용적률 인센티브 ① 토지 = 허용용적률 × 1.3 × a = 196% × 1.3 × -0.07902 = -20.14% * a = (계획정비기반시설-국공유지면적) ÷ 대지면적 = (40.0-1,493.0) ÷ (19,240.0-853.4)= -0.07902 ② 건축물(토지) = 허용용적률 × 1.3 × a = 196% × 1.3 × 0.04641 = 11.83% * a = 부지제공면적 ÷ (대지면적 - 부지제공면적) = 853.4 ÷ (19,240.0 - 853.4) = 0.04641 ③ 건축물(건물) = 허용용적률 × 0.7 × a = 196% × 0.7 × 0.05671 = 7.78% * a = 건축공사비환산부지면적 ÷ (대지면적 - 부지제공면적) = 1,042.8 ÷ (19,240.0 - 853.4) = 0.05671				
정비계획 용적률	· 정비계획용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × a토지 + 0.7 × a건축물) ① 여기서, a토지 = -20.14% + 11.83% = -8.31%이므로, 0으로 산정하고, a건축물 재산정 ② a건축물 = 순부담면적 / (대지면적 - 공공시설제공면적) = [1,042.8 + (40.0 + 853.4 - 1,493.0)] / (19,240.0 - 853.4) = 0.02411 (※ 순부담면적 = 건축공사비 환산부지면적 + 정비기반시설 + 주차장 대지지분 - 국공유지) · 따라서, 정비계획 용적률 = 196% × (1 + 0.7 × 443.2 / 18,386.6) = 199.31%				

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

□ 예정법적상한용적률 (변경)

- 재개발 국민주택 규모(법 제54조) 완화사항을 적용

구 분		내 용
기 정	예정법적상한용적률	215.40%
변 경		213.30%

□ 허용용적률 인센티브 지침 적용 (변경 없음)

- 2025 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획상 허용용적률 인센티브 중 지능형건축물 4등급 적용: 6.0%

항 목		인센티브
우수디자인		15%
장수명주택	· 우수등급 이상	10%
녹색건축물 에너지 효율등급	· 에너지효율등급 1+, 녹색건축인증등급 최우수	9%
	· 에너지효율등급 1+, 녹색건축인증등급 우수	6%
	· 에너지효율등급 1, 녹색건축인증등급 최우수	6%
	· 에너지효율등급 1, 녹색건축인증등급 최우수	3%
산재생에너지 공급률	· 20% 초과	3%
	· 20% 이하 15% 초과	2%
	· 15% 이하 10% 초과	1%
지능형 건축물	· 1등급	15%
	· 2등급	12%
	· 3등급	9%
	· 4등급	6%
역사문화보존	· 지정 및 등록문화재 보존, 옛길/물길 등 복원(재현) 등	5%
합 계	최대 20% 이내	6%

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과 (변경 없음)

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	· 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 · 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 · 공사 및 운영 시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화 · 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립 시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화	-
재난방지	· 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보하도록 의무화 · 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 · 자연토양유지 및 소공원의 조성을 통한 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가 · 급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 · 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지 내 상하수도 시설의 합리적인 설계 반영 · 수해방지시설 설치 및 옹벽높이 최소화 · 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

나. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 생태 환경	비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	· 비오톱유형평가 4등급, 개별비오톱 평가 제외 등급으로 조사됨.	· 경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	
	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	· 녹지면적 III, 녹지모양III, 내부연결성I, 외 부연결성III으로 녹지평가지표 I 등급 만족	· 조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹 지와 연계강화 실시	
토지 환경	토지이용	생태면적률 30%	○	· 적용 생태면적률 32.25%	· 자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹 지를 반영 · 생태면적율을 높이도록 설계	
	지형변동	절성토 비율 20% 미만	-	· 지형변화 최소화	· 지형에 순응한 계획 수립	
		지형변동 비율 30% 미만	-	· 지형변화 최소화	· 지형에 순응한 계획 수립	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
물 환경	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	· 토사유출량 변화 예상 · 생활오수 발생	· 공사 시 수질저감계획 수립 · 우·오수 처리계획 수립	
대기 환경	기상	바람길 확보	○	· 주변 지역에 대한 바람흐름 차단	· 바람의 진행방향을 고려한 건물배치 및 건물높이 계획	
	대기질·온실가스	대기오염 최소화	○	· 공사 시 비산먼지발생에 의한 영향 · 운영 시 난방연료 사용 및 배기가스 발생 · 운영 시 온실가스 발생	· 공사 시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 · 운영 시 청정연료 사용	
생활 환경	친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	· 운영 시 생활폐기물 및 분뇨 발생	· 운영 시 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	
	소음·진동	소음 및 진동 최소화	○	· 공사 시 투입장비에 의한 소음발생 · 운영 시 교통소음발생	· 공사 시 가설방음판넬설치 운영 · 운영 시 녹지공간조성으로 소음감소	
	위락·경관	조망권 확보	○	· 경관변화 발생	· 경관고려한 건축물계획 수립	
		스카이라인 보전	○	· 주변 시설물과의 조화	· 외부 건축물과 조화되는 스카이라인 형성되도록 계획	
		휴식·여가공간 최대확보	○	· 주변에 휴식·여가공간 부족하여 당해 대상지에 조성이 필요할 것으로 예상	· 경관녹지, 공원, 획지 등을 조성하고 인근 녹지를 활용하여 휴식공간 조성 계획	
	일조장해	일조 침해 최소화	○	· 주변 여건을 고려 시 공사 시, 운영 시 건축물로 인한 영향은 경미할 것으로 예상됨.	· 일조 영향을 최소화할 수 있도록 건물배치 및 층수 고려하여 계획	

9. 정비사업 시행계획 (변경)

구분	정비사업명칭	위치	면적(㎡)	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	천호동 397-419번지 일대 주택정비형 재개발사업	천호동 397-419번지 일원	19,292.3	주택 재개발	구역지정 고시일로부터 4년 이내	천호동 397-419번지 일대 주택정비형 재개발 정비사업조합	· 현황: 304세대 · 계획: 420세대	증) 116세대
변경			19,280.0		변경고시가 있는 날로부터 4년 이내		· 현황: 304세대 · 계획: 417세대	증) 113세대

10. 임대주택 건설에 관한 계획 (변경)

가. 임대주택 (법 제10조) (변경)

구분		전체세대수	임대주택	기준	비율	비고
기정	임대주택	382	58	15.0%	15.2%	전체세대수는 법 제54조에 따른 초과용적률의 세대수 및 임대세대수 제외
변경	(법 제10조)	389	59	15.0%	15.2%	

나. 국민주택 (법 제54조) (변경)

구분		산정내용						비고
기정	의무 면적	용적률증가분	· 15.17% (215.40% - 200.23%)					-
		증가면적	· 15.17% × 19,256.0㎡(대지면적) = 2,921.14㎡					-
		의무면적	· 1,460.57㎡ 이상 (2,921.14㎡ × 0.5) · 국민주택(법 제54조) 공급면적: 1,519.24㎡ > 1,460.57㎡					기준 이상 확보
	국민주택(제54조) 확보계획		건립위치	부지면적(㎡)	세대수		공급규모(㎡)	연면적(㎡)
			천호동 397-419번지 일대	19,256.0	계	19	-	1,519.24
					59타입	19	79.96	1,519.24

구 분			산정내용							비고
변경	의무 면적	용적률증가분	· 13.99% (213.30% - 199.31%)							-
		증가연면적	· 13.99% × 19,240㎡(대지면적) = 2,691.68㎡							-
		의무면적	· 1,345.84㎡ 이상 (2,691.68㎡ × 0.5) · 국민주택(법 제54조) 공급면적: 1,365.38㎡ > 1,345.84㎡							기준 이상 확보
	국민주택(제54조) 확보계획		건립위치	부지면적(㎡)	세대수		공급규모(㎡)	연면적(㎡)	-	
			천호동 397-419번지 일대	19,240.0㎡	계	14	-	1,365.38	-	
					59타입	7	82.76	579.32	-	
					74타입	1	101.40	101.40	-	
					84타입	6	114.11	684.66		

11. 정비구역 주변의 교육환경보호에 관한 계획: 해당 없음

12. 정비구역 분할 또는 결합에 관한 계획: 해당 없음

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 계획 (변경 없음)

가. 정비구역의 주택밀실 현황

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
82	80	2	82	82	0

나. 거주 현황

유형별 주택 호수		거주 가구수				구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	확인불가	소계	가옥주	세입자	
계	307	307	71	233	3	724	169	555	
단독주택	174	174	37	134	3	407	88	319	
공동주택	133	133	34	99	-	317	81	236	

※ 주택호수: 공동주택은 1세대를 1호로 산정, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정, 단독주택 건물당 1호로 산정, 상가주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성(단독주택에 산입)

※ 구역 내 거주 인구수: 거주 가구수 × 강동구 세대당 인구 2.38인 (2019년)

※ 인구수 산정 시 확인불가 3가구는 제외함.

다. 규모별 · 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		307	174	46	128	-	133	-	72	61	-
60㎡ 이하	소계	161	126	2	124	-	35	-	-	35	-
	30㎡ 이하	11	11	1	10	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	132	102	1	101	-	30	-	-	30	-
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	18	13	-	13	-	5	-	-	5	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		41	3	3	-	-	38	-	12	26	-
85㎡ 초과	소계	105	45	41	4	-	60	-	60	-	-
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	71	11	7	4	-	60	-	60	-	-
	135㎡ 초과	34	34	34	-	-	-	-	-	-	-

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

14. 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

구분	가 구				획 지				비 고
	도면 표시 번호	면 적 (㎡)			위 치	면 적 (㎡)			
		기정	증감	변경		기정	증감	변경	
변경	①	19,256.0	감) 16.0	19,240.0	강동구 천호동 397-419번지 일대	19,256.0	감) 16.0	19,240.0	공동주택 및 부대복리시설

※ 지적 측량 성과에 따른 가구 및 획지면적 변경

15. 주민의 소득원 개발에 관한 사항: 해당 없음

16. 기존 수목의 현황 및 활용계획: 해당 없음

17. 인구 및 주택 수용계획: 해당 없음

18. 주택공급계획 (변경)

구 분		공급면적(㎡)	전체세대수	분양세대수	임대주택 세대수 (법 10조)	완화용적률 관련 세대수 (법 제54조)	
						분양세대수	임대세대수
기정	합 계		420	324	58	19	19
	38타입	60.34	46	26	20	-	-
	49타입	73.48	20	10	10	-	-
	59타입	79.96	154	88	28	19	19
	74타입	95.82	57	57	-	-	-
	84타입	112.47	135	135	-	-	-
	127타입	162.10	8	8	-	-	-
변경	합 계		417	330	59	14	14
	38타입	52.33	55	32	23	-	-
	49타입	68.66	77	53	24	-	-
	59타입	82.76	41	15	12	7	7
	74타입	101.40	46	44	-	1	1
	84타입	114.11	190	178	-	6	6
	113타입	152.22	8	8	-	-	-

19. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화방안: 해당 없음

20. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사자원 보전 및 활용계획: 해당 없음

21. 「신속통합기획」 가이드라인에 관한 계획 (변경 없음)

가. 정비계획 부문

구 분	내 용
기초생활권 계획	· 천호 3-2구역은 남측 천호 3-3 추진구역(천호동 532-2)과 인접해 있으므로, 도시건축계획이 상호 연계된 통합적 계획을 수립
정비구역간 경계부 처리	· 천호 3-2구역 재개발 사업시행으로 남측 인접 대지가 맹지가 되지 않도록 경계부 현황도로(진황도로27나길)는 일시적으로 준치(보차혼용도로로 조성) · 구역 남측 3-3구역 사업시행 시, 경계부는 공공보행도로로 재조성
용도지역 계획	· 제2종 일반주거지역(7층) → 제2종 일반주거지역

구 분	내 용
순부담률	· 「재개발 활성화」를 위한 6대 규제완화방안('21. 5. 26.)」을 반영하여 용도지역 변경(2층 7층→2층)에 따른 의무 순부담률 미적용 ※ 단, 지역에 필요한 필수기반시설은 확보
정비기반시설	· 전호3동 저층주거지 일대 주차수요에 대응하기 위해, 지하 공영주차장을 정비기반시설로 계획하여, 지역사회에 실질적으로 기여함.
용적률	· 「재개발활성화를 위한 6대 규제완화방안('21. 5. 26.)」을 반영하여 기준용적률 적용 - 기준용적률: 190% - 정비계획 용적률: 200% 내외 - 법적상한 용적률: 215% 내외 (증가 용적률의 1/2은 임대주택으로 건설)
층수/높이	· 구릉지 지형에 순응하고, 인접 저층주거지와 조화를 이루는 스카이라인 계획 - 최고층수 23층 내외로 계획 - 진황도로27길 변 위압감이 형성되지 않도록 중층 주동 배치
공공보행통로	· 성안로31길의 도로 선형을 따라 서쪽 방향으로 공공보행통로 설치(구전면로까지 최단거리로 연결될 수 있게 함) · 전호 3-3구역이 시행된 이후 성안로27길의 도로선형을 따라 서쪽 방향으로 공공보행통로 설치(구전면로까지 최단거리로 연결될 수 있게 함) · 보행자의 시각적 통로 확보 위해 공공보행통로 상 건축물을 배치하지 않는 것을 원칙으로 함. 단, 공공보행통로에 인접한 위치에 건축물을 건축할 경우, 공공보행통로의 개방감 확보 위해 저층부를 필로티로 계획함(1~3개층)
도로	· 진황도로27길은 정비사업을 통해 일괄적으로 정비하여, 양방통행이 가능한 보차 분리 도로로 재구성
건축한계선	· 진황도로27길은 대지 내 부속 차로/보도 확보 위해 건축한계선 6~7m 확보 (진황도로27길은 사업시행 이후 보차분리/차량 양방통행이 가능한 12m 도로로 일괄 정비)
근린생활시설 배치구간	· 진황도로27길 현황 근린생활시설과 고분다리시장 상권영역을 고려하여, 구역 동측 저층부는 근린생활시설배치를 권장하고 건축계획에 반영토록 함.

나. 건축계획 부문

구 분	내 용
특별건축구역 지정	· 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 저하되지 않도록 계획
커뮤니티 보행동선	· 구역 인접부 도시구조를 공동주택 용지 내부 단지 동선과 연계하여, 정비사업 시행으로 인해 공동주택 단지가 인근 도로를 단절시키지 않도록 함.
공영주차장	· 진황도로27길의 안전한 보행 환경 조성 차원에서, 공영주차장 출입구와 공동 주택단지 주차장 출입구는 분리하지 않고 공동이용(지하는 분리) · 공영주차장을 이용하는 외부인들의 동선을 배려하여, 주차장 이용자 보행 진출입로는 공공보행통로 경계부에 확보
가로변 건축물 형태	· 진황도로27길 인접한 주동의 저층부(1~3층)는 근린생활시설, 테라스 하우스 혹은 다단형 등으로 계획하여, 주거형태의 다양성 확보
주민공동 이용시설	· 로즈메리힐과 3-2구역 경계부에 주민공동이용시설을 설치하여, 높은 용벽이 발생하지 않도록 함 · 주민공동이용시설 상부를 통해 로즈메리힐로 이동이 가능한 통로를 조성함
대지조성계획	· 구역 남측 3-3구역과 일체적 대지조성계획을 수립하고, 3-3구역 사업완료 시, 구역 경계부에 담벼락/용벽 등이 발생하지 않도록 함. · 구역 동측에 인접한 진황도로27길 현황 레벨(32~34m)을 고려하여, 공동 주택이 건설되는 대지의 기준 레벨(표고)은 35.0m 내외로 정함. · 구역 서측 구전면로 레벨(23m)에서 기준레벨까지는 자연경사 구간으로 조성하며, 불가피한 경우 부분적으로 인공경사 구간(계단 등) 조성가능
통합적 설계	· 3-2구역과 3-3구역은 한 단지로 읽힐 수 있도록 건축 배치 및 외관 디자인을 상호간 고려하여 설계 · 3-2구역과 3-3구역 사업시행 완료 시 구역경계부 대지조성레벨을 일치시키며 공공보행통로 공동 이용 확보

다. 약식 기초생활권계획 종합구상도



II. 지구단위계획 결정사항 (변경)

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일
			기정	증감	변경	
변경	천호동 397-419번지 일대 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	천호동 397-419번지 일대	19,292.3	감) 12.3	19,280.0	서고 제2022-314호 (2022. 7. 21.)

□ 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	구역명	변경내용	변경 사유
-	천호동 397-419번지 일대 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	•지구단위계획구역 면적 변경 - 기정: 19,292.3㎡ - 변경: 19,280.0㎡ (감 12.3㎡)	•지적 측량 결과를 반영한 지구단위계획구역 면적 감소

2. 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	증감	변경		
합계		19,292.3	감) 12.3	19,280.0	100.0	-
정비 기반시설	소계	36.3 (3,710.0)	증) 3.7 (감 286.4)	40.0 (3,423.6)	0.2	-
	주차장	(3,710.0) (환산 2,198.1)	(감 286.4) (감 301.9)	(3,423.6) (환산 1,896.2)	-	건축물 기부채납 공영주차장 77대
	도로	36.3	증) 3.7	40.0	0.2	지적측량결과를 반영한 면적 변경
택지(획지)	공동주택용지	19,256.0	감) 16.0	19,240.0	99.8	

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

※ 지적측량결과에 따른 면적 변경, 통합심의 의결사항에 따른 공영주차장 선형 및 연면적 변경에 의한 토지이용계획 변경

3. 용도지역·지구 결정사항 (변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
주거 지역	합계	19,292.3	감) 12.3	19,280.0	100.0	-
	제2종일반주거지역(7층 이하)	-	-	-	-	-
	제2종일반주거지역	19,292.3	감) 12.3	19,280.0	100.0	서고 제2022-314호 (2022. 7. 21.)

※ 지적측량결과에 따른 면적 변경: 용도지역 선형 변경 없음

나. 용도지구 조서: 해당 없음

4. 도시계획시설 결정 조서 (변경 없음)

가. 교통시설

1) 도로 결정조서

결정 구분	규모				기능	사용형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원				기점	종점			
기정	중로	1	406	20	보조간 선도로	일반 도로	618	천호동 217-134	천호동 550-6	-	서고 178 (2001. 6. 2.)	
기정	소로	2	11	8.5	집산 도로	일반 도로	455 (115)	천호동 201-289	천호동 166-112	-	서고 제3호 (1969. 1. 18.)	

※ () 안의 내용은 구역 내 연장임

5. 입체적 도시계획시설 결정에 관한 계획 (변경)

가. 주차장 결정(변경)조서

구분	시설명	위치	입체적 결정 범위						최초 결정일	비고
			용도	면적(㎡)			건폐율 /용적률	수직적 범위 (층수, 높이, 깊이)		
				기정	증감	변경(안)				
변경	주차장	천호동 397-419번지 일대	공영 주차장	3,710.0㎡ (연면적)	감) 286.4㎡ (연면적)	3,423.6㎡ (연면적)	- / - (지하시설)	지하 1층	서고 2022-314호 (2022. 7. 21.)	

※ 공영주차장은 공동주택과 복합시설로 설치 계획하며, 관리청은 강동구청과 협의하여 지정

□ 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용 (공간적 범위)	결정(변경) 사유
①	주차장	- 공영주차장 연면적: - 기정 3,710.0㎡ - 변경 3,423.6㎡(감 286.4㎡)	통합심의 의결사항을 반영하여 주차장 동선 및 배치계획 변경에 따른 연면적 축소 (주차면수는 기정 77대와 동일)

6. 정비기반시설의 설치(부담) 계획 (변경)

구분		구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (토지) (㎡)	정비기반 시설면적 (연면적) (㎡)	구역 내 국공유지 (㎡)	순부담면적 (㎡)	순부담율 (%)	비고
기정	1획지	19,292.3	19,256.0	36.3	2,198.1	1,491.3	743.1	3.85	정비기반(건축물)시설면적은 건축물환산면적임 (건축물 연면적: 3,710.0㎡)
변경	1획지	19,280.0	19,240.0	40.0	1,896.2	1,493.0	443.2	2.30	정비기반(건축물)시설면적은 건축물환산면적임 (건축물 연면적: 3,423.6㎡)

※ 구역 내 국공유지는 「도시 및 주거환경정비법」 제98조에 따라 기존 기반시설 및 대상지 내 도로로 이용되고 있는 공유지 면적을 산정

7. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

가. 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

구분	가 구				획 지				비 고
	도면 표시 번호	면 적 (㎡)			위 치	면 적 (㎡)			
		기정	증감	변경		기정	증감	변경	
변경	①	19,256.0	감) 16.0	19,240.0	강동구 천호동 397-419번지 일대	19,256.0	감) 16.0	19,240.0	공동주택 및 부대복리시설

※ 지적 측량 성과에 따른 가구 및 획지면적 변경

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 (변경)

■ 기 정

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	비 고
①	강동구 천호동 397-419 일대	용 도	• 공동주택 및 부대복리시설	-
		건 폐 율	• 60% 이하	-
		용 적 률	• 기준용적률 190.0% • 허용용적률 196.0% • 상한용적률 200.23% • 법적상한용적률 215.40%	• 허용용적률 인센티브: 지능형 건축물 4등급 • 예정법적상한용적률: 재개발 국민주택 완화사항 적용 215.40%
		순부담면적 (순부담률)	• 743.1㎡ (3.85%)	
		건축물 높이	• 72m 이하(최고층수 23층 이하)	-
		건축한계선	• 진황도로27길 변 7m • 그 외 대지경계선으로부터 3m	
		기 타	• 공공보행통로 2개소 • 특별건축구역 완화기능 규정 적용 • 공영주차장 진입로 부분 구분지상권 설정	

■ 변경

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	비 고
①	강동구 천호동 397-419 일대	용 도	• 공동주택 및 부대복리시설	-
		건 폐 율	• 60% 이하	-
		용 적 률	• 기준용적률 190.0% • 허용용적률 196.0% • 상한용적률 199.31% • 법정상한용적률 213.30%	• 허용용적률 인센티브: 지능형 건축물 4등급 • 예정법정상한용적률: 재개발 국민주택 완화사항 적용 213.30%
		순부담면적 (순부담률)	• 443.2㎡ (2.30%)	
		건축물 높이	• 72m 이하(최고층수 23층 이하)	-
		건축한계선	• 진향도로27길 변 7m • 그 외 대지경계선으로부터 3m	
		기 타	• 공공보행통로 2개소 • 특별건축구역 완화기능 규정 적용 • 공영주차장 진입로 부분 구분지상권 설정	

다. 환경관리계획 (변경 없음)

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 생태 환경	비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	• 비오톱유형평가 4등급, 개별비오톱 평가 제외 등급으로 조사됨.	• 경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	
	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 녹지면적 III, 녹지모양III, 내부연결성 I, 외부연결성III으로 녹지평가지표 I 등급 만족	• 조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	
토지 환경	토지이용	생태면적률 30%	○	• 적용 생태면적률 32.25%	• 자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영 • 생태면적율을 높이도록 설계	
	지형변동	절성토 비율 20% 미만	-	• 지형변화 최소화	• 지형에 순응한 계획 수립	
		지형변동 비율 30% 미만	-	• 지형변화 최소화	• 지형에 순응한 계획 수립	
물 환경	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 토사유출량 변화 예상 • 생활오수 발생	• 공사 시 수질저감계획 수립 • 우·오수 처리계획 수립	
대기 환경	기상	바람길 확보	○	• 주변 지역에 대한 바람흐름 차단	• 바람의 진행방향을 고려한 건물배치 및 건물높이 계획	
	대기질· 온실가스	대기오염 최소화	○	• 공사 시 비산먼지발생에 의한 영향 • 운영 시 난방연료 사용 및 배기가스 발생 • 운영 시 온실가스 발생	• 공사 시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 • 운영 시 청정연료 사용	
생활 환경	친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	• 운영 시 생활폐기물 및 분뇨 발생	• 운영 시 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	
	소음·진동	소음 및 진동 최소화	○	• 공사 시 투입장비에 의한 소음발생 • 운영 시 교통소음발생	• 공사 시 가설방음판넬설치 운영 • 운영 시 녹지공간조성으로 소음감소	
	위락·경관	조망권 확보	○	• 경관변화 발생	• 경관고려한 건축물계획 수립	
		스카이라인 보전	○	• 주변시설물과의 조화	• 외부 건축물과 조화되는 스카이라인 형성되도록 계획	
		휴식·여가공간 최대확보	○	• 주변에 휴식·여가공간 부족하여 당해 대상지에 조성이 필요할 것으로 예상	• 경관녹지, 공원, 휴식지 등을 조성하고 인근 녹지를 활용하여 휴식공간 조성계획	
	일조장해	일조 침해 최소화	○	• 주변 여건을 고려 시 공사 시, 운영 시 건축물로 인한 영향은 경미할 것으로 예상됨.	• 일조 영향을 최소화 할 수 있도록 건물배치 및 층수 고려하여 계획	

8. 임대주택 건설에 관한 계획 (변경)

가. 임대주택 (법 제10조) (변경)

구분		전체세대수	임대주택	기준	비율	비고
기 정 변 경	임대주택 (법 제10조)	382	58	15.0%	15.2%	전체세대수는 법 제54조에 따른 초과용적률의 세대수 및 임대세대수 제외
		389	59	15.0%	15.2%	

나. 국민주택 (법 제54조) (변경)

구 분			산정내용							비고
기 정	의무 면적	용적률증가분	· 15.17% (215.40% - 200.23%)							-
		증가연면적	· 15.17% × 19,256.0㎡(대지면적) = 2,921.14㎡							-
		의무면적	· 1,460.57㎡ 이상 (2,921.14㎡ × 0.5) · 국민주택(법 제54조) 공급면적: 1,519.24㎡ > 1,460.57㎡							기준 이상 확보
	국민주택(제54조) 확보계획		건립위치	부지면적(㎡)	세대수		공급규모(㎡)	연면적(㎡)	-	
			천호동 397-419번지 일대	19,256.0	계	19	-	1,519.24	-	
					59타입	19	79.96	1,519.24	-	
변 경	의무 면적	용적률증가분	· 13.99% (213.30% - 199.31%)							-
		증가연면적	· 13.99% × 19,240㎡(대지면적) = 2,691.68㎡							-
		의무면적	· 1,345.84㎡ 이상 (2,691.68㎡ × 0.5) · 국민주택(법 제54조) 공급면적: 1,365.38㎡ > 1,345.84㎡							기준 이상 확보
	국민주택(제54조) 확보계획		건립위치	부지면적(㎡)	세대수		공급규모(㎡)	연면적(㎡)	-	
			천호동 397-419번지 일대	19,240.0㎡	계	14	-	1,365.38	-	
					59타입	7	82.76	579.32	-	
					74타입	1	101.40	101.40	-	
					84타입	6	114.11	684.66	-	

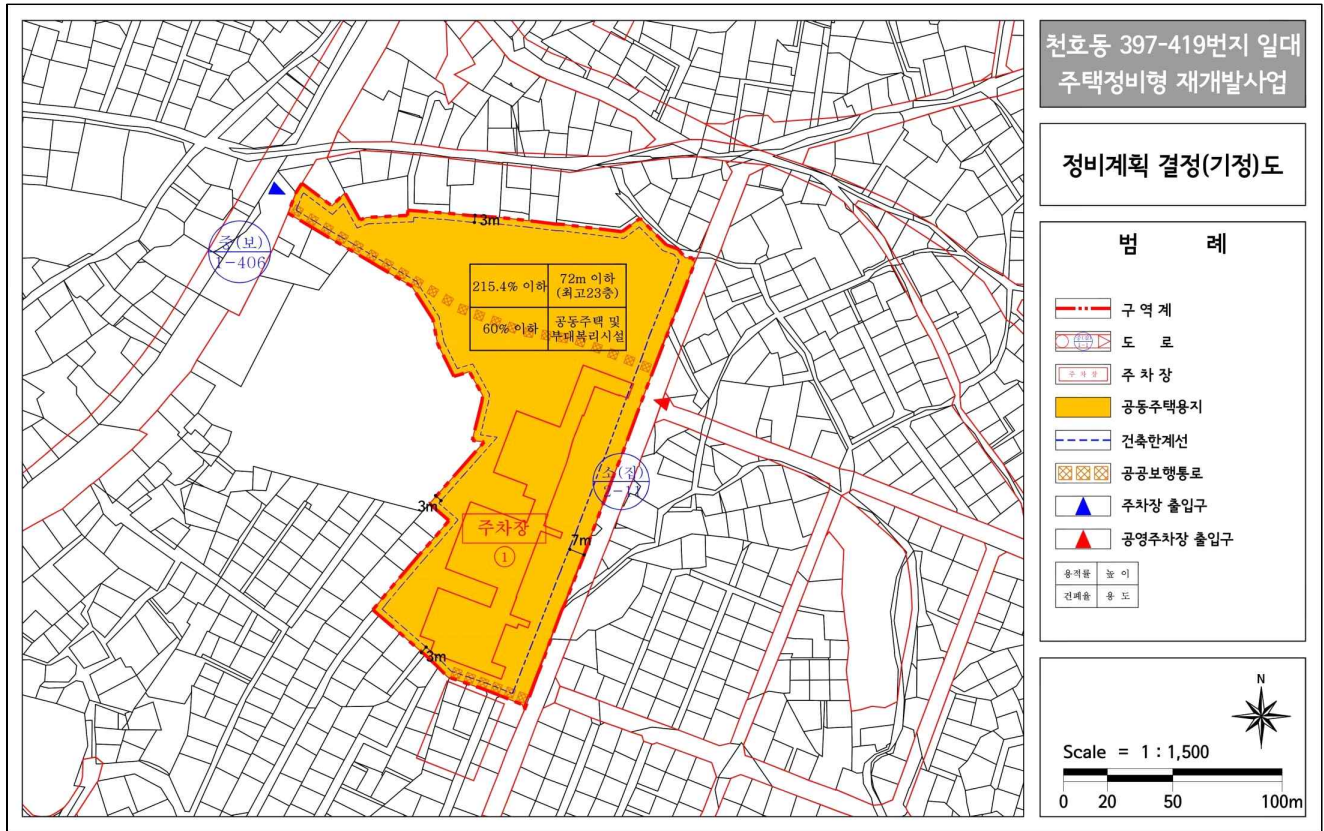
III. 관련도면: 붙임 참조

IV. 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경) 도서: 생략

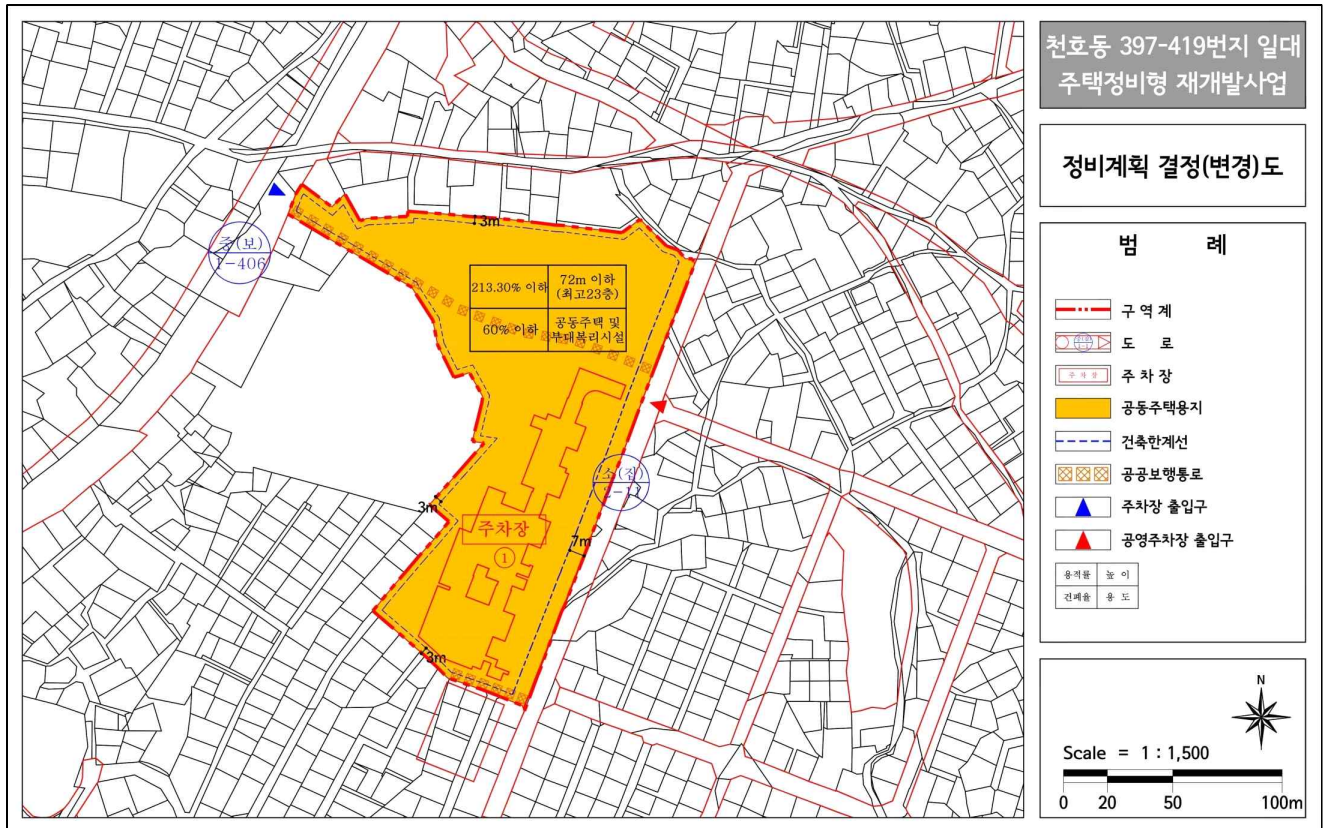
V. 열람장소: 시민의 편의를 위하여 강동구청 재건축재개발과(☎ 02-3425-5993)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

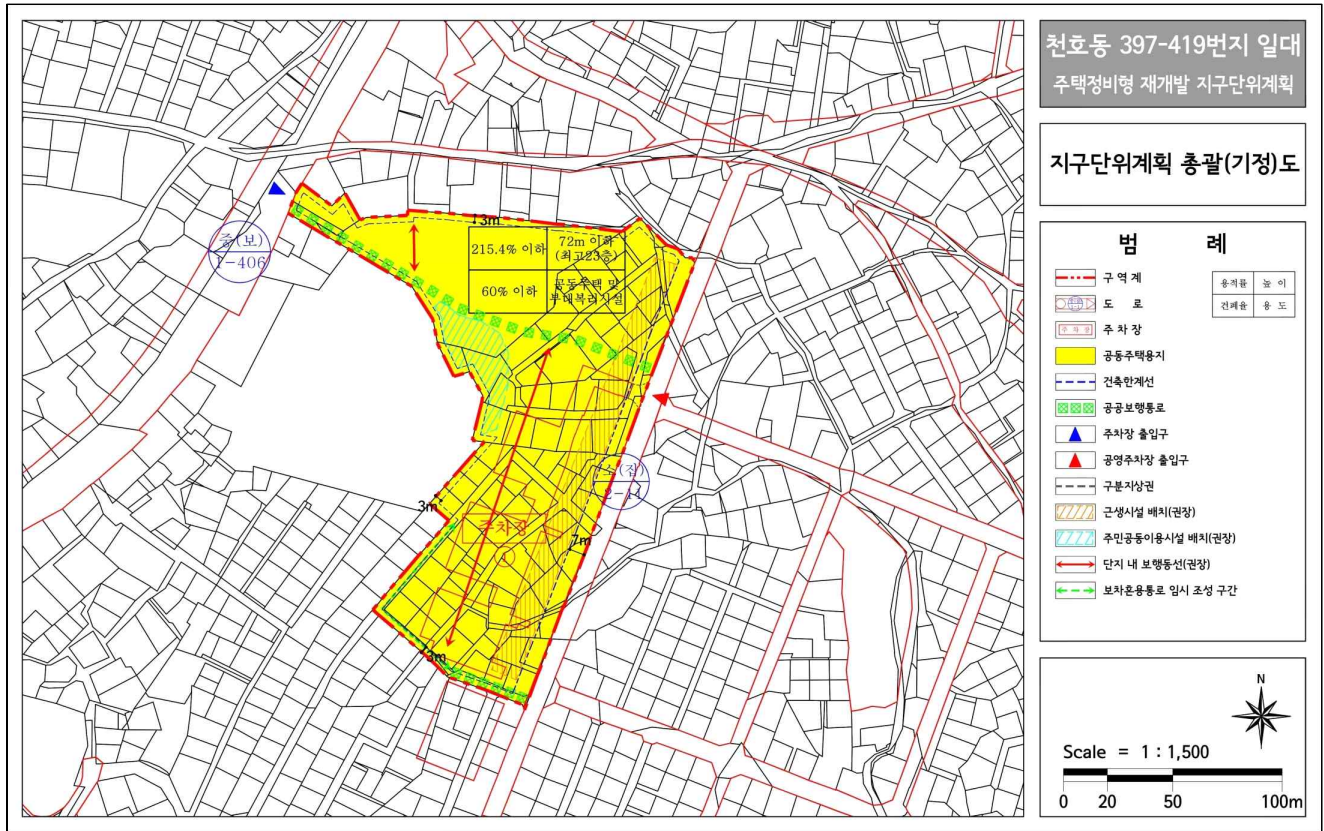
[정비계획 결정(기정)도]



[정비계획 결정(변경)도]



[지구단위계획 결정(기정) 총괄도]



[지구단위계획 결정(변경) 총괄도]

