강동역 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발)정비계획 변경(안)
[천호지구 지구단위계획 및 C3특별계획구역 세부개발계획 변경(안)]

2024. 9.

강 동 구

목 차

Ⅰ. 정비계획 결정(변경)(안)
1 정비계획 결정(변경)조서 ····· 1
2 정비계획 결정(변경)도 ····· 21

Ⅱ. 천호지구 지구단위계획 결정(변경)(안)
1 지구단위계획 결정(변경)조서 ····· 22
2 지구단위계획 결정(변경)도 ····· 38

Ⅲ. C3 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)(안)
1 C3 특별계획구역(C-①) 세부개발계획 결정(변경)조서 ····· 39
2 C3 특별계획구역(C-①) 세부개발계획 결정(변경)도 ····· 56

Ⅳ. 기초조사·확인 내역서 ····· 57

Ⅴ. 계획설명서
1 계획의 개요 ····· 83
2 상위 및 관련계획 ····· 87
3 현황 분석 ····· 96
4 부문별 정비계획 ····· 119
5 건축계획(안) ····· 152

Ⅵ. 부문별 검토서
1 교통성 검토서
2 경관성 검토서
3 환경성 검토서

- 별 첨 -

[첨부1] 토지 및 건축물 조서
[첨부2] 공공기여시설(기부채납) 토지 감정평가 결과
[첨부3] 강동구 지역필요시설 운영계획(안)

Ⅰ. 정비계획 결정(변경)(안)

1 정비계획 결정(변경)조서

2 정비계획 결정(변경)도

1 정비계획 결정(변경)조서

1. 정비구역 결정조서: 변경없음

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
기 정	강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역	강동구 성내동 19-1 일원	21,461.0	-	21,461.0	역세권 활성화사업

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

2. 토지이용계획: 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		21,461.0	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	3,357.2	15.6	
	도 로	3,357.2	15.6	
택지(획지)	소 계	18,103.8	84.4	
	택지(획지)	18,103.8	84.4	

3. 용도지역·지구 계획: 변경없음

가. 용도지역 결정 조서: 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		21,461.0	-	21,461.0	100.0	
주거 지역	제3종일반주거지역	3,065.2	-	3,065.2	14.3	
상업 지역	근린상업지역	292.0	-	292.0	1.3	
	일반상업지역	18,103.8	-	18,103.8	84.4	

나. 용도지구 결정조서: 해당사항 없음

4. 토지등소유자 분담금 추산액 및 산출근거

가. 정비사업비(추산액) 산출근거

(단위 : 천원)

구 분	항 목		금 액	산출근거
소요비용 계			1,848,821,139	
토지비(종전 토지 등의 금액)			454,414,430	정비구역 내 토지·건물 종전자산(추산액) [도시정비법 제97조제2항 무상양도 국공유지 제외]
도시설계 등			6,200,000	1식
설계감리비			21,933,900	73,113평(개략)×30만원/평(설계, 감리 포함 추산액)
소요비용 추산액	공사비	건축시설공사비	694,573,500	73,113평(개략)×950만원/평(개략적인 추산액)
		인입공사비	4,386,780	73,113평(개략)×6만원/평(개략적인 추산액)
		정비기반시설공사비 및 기부채납시설 등	58,521,526	도로, 공원 등 정비기반시설과 기부채납 시설 공사비 / 1식
		전선지중화 공사비 등	5,200,000	1식
		철거비	7,000,000	1식
		미술품장식비	1,700,000	1식
	보상비	세입자 이주비 (이주,영업보상 등)	5,250,000	주거이전비, 영업손실보상비 등
	관리비	사업시행 관리비	8,000,000	사업시행자의 업무추진을 위한 운영비 등
	분양경비	분양광고, M/H 건립 및 운영, 분양대행수수료 등	78,000,000	M/H건립, 분양보증수수료, 분양보증수수료, 분양수수료, 광고·홍보비 외
		입주관리비	617,500	1식
	분담금 등	상하수도원인자 부담금	2,587,500	1식
		광역교통시설부담금	6,240,830	1식
		개발부담금	9,500,000	1식
		학교용지부담금	13,017,384	1식
		과밀부담금	13,205,874	1식
	부대경비	감평비용	4,200,000	1식
		각종 용역비(측량, 법무 외)	7,900,000	측량, 법무 외 기타 용역비
	기타	보존등기비	19,631,915	1식
		신탁수수료	2,500,000	1식
	금융비용		397,240,000	1식
	예비비		27,000,000	1식

※ 상기 정비사업비는 추산액으로 사업추진일정 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음

나. 개략적인 개별 분담금 산출(정비사업비 기준)

(단위 : 천원)

구 분		금 액	비 고
총 사업비 (종후 평가금액)	분양예정의 대지평가액	582,942,360	①
	신축건물시설 평가액	1,265,878,779	
대지조성비		58,521,526	②
총 종전 토지 및 건물평가액		454,414,430	③
총 대지평가차액		70,006,404	① - ② - ③

※ 토지등소유자 분양가(총 토지등소유자 분양가 = 총 사업비)는 향후 관리처분계획을 의한 '분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(종후평가)'이 나와야 확정할 수 있지만, 현 상태에서 분담금을 추산하기 위하여, 정비사업비(추산액)를 기준으로 각 시설별로 분배한 금액을 토지등소유자 분양가(추정액)으로 책정함

※ 개별대지평가차액(산정안)=총 대지평가차액×개별 종전토지 및 건물 평가액비율=70,006,404천원×0.066% ≒약 46,218천원(※개별 종전 토지 및 건물 평가액비율=개별 종전토지 및 건물 평가액÷총 종전토지 및 건물 평가액=700,000천원÷454,414,430천원≒약0.066%

다. 개략적인 개별 분담금 산출예시

(단위 : 천원)

구 분	종전자산 추산액 (예시)	예상 기준가액 (권리가액) (종전자산추산액 + 개별대지평가차액)	분양가		예상분담금 (예상분양가 - 예상기준가액)
			규모	예상분양가	
주택	300,000	346,218	39 (17.93형)	831,593	485,375 (부담)
			59 (26.99형)	1,251,796	905,578 (부담)
			84 (38.13형)	1,768,469	1,422,251 (부담)
			99 (44.70형)	2,073,186	1,726,968 (부담)
	500,000	577,029	39 (17.93형)	831,593	254,564 (부담)
			59 (26.99형)	1,251,796	674,767 (부담)
			84 (38.13형)	1,768,469	1,191,440 (부담)
			99 (44.70형)	2,073,186	1,496,157 (부담)
	1,000,000	1,154,058	39 (17.93형)	831,593	-322,465 (환급)
			59 (26.99형)	1,251,796	97,738 (부담)
			84 (38.13형)	1,768,469	614,411 (부담)
			99 (44.70형)	2,073,186	919,128 (부담)
오피스텔	300,000	346,218	100(30.39형)	1,530,623	1,184,405 (부담)
	500,000	577,029			953,594 (부담)
	1,000,000	1,154,058			376,565 (부담)
판매 및 근린생활 시설 (전용33㎡ 기준)	300,000	346,218	지상 43층	619,260	273,042 (부담)
			지상 3층	584,410	238,192 (부담)
			지상 2층	667,210	320,992 (부담)
			지상 1층	1,236,840	890,622 (부담)
			지하 1층	1,031,180	684,962 (부담)
			지하 2층	613,820	267,602 (부담)
	500,000	577,029	지상 43층	619,260	42,231 (부담)
			지상 3층	584,410	7,381 (부담)
			지상 2층	667,210	90,181 (부담)
			지상 1층	1,236,840	659,811 (부담)
			지하 1층	1,031,180	454,151 (부담)
			지하 2층	613,820	36,791 (부담)
	1,000,000	1,154,058	지상 43층	619,260	-534,798 (환급)
			지상 3층	584,410	-569,648 (환급)
			지상 2층	667,210	-486,848 (환급)
			지상 1층	1,236,840	82,782 (부담)
			지하 1층	1,031,180	-122,878 (환급)
			지하 2층	613,820	-540,238 (환급)

※ 토지등소유자가 분양받는 물건에 비해 토지등소유자의 권리가액 상당액이 높을 경우에는 개별 분담금인 청산금을 사업시행자로부터 환급(사업시행자 지급)하게 되고, 그 반대인 경우에는 사업시행자에게 청산금을 부담(사업시행자 징수)하는 것임

5. 정비기반시설(도시계획시설) 설치계획(변경)

가. 교통시설(정비기반시설)

1) 도로 결정 조서: 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	5	50	주간선	7,200 (1,619)	천호대교	상일동 시계	일반도로	-	1971.04.07. (건설부고시 제198호)	천호대로
기정	소로	1	1	9 ~ 12	집산도로	447 (211)	성내동 194	성내동 19-9	일반도로	-	1969.01.18. (서울시고시 제3호)	-
기정	중로	3	3	12 ~ 15	집산도로	100 (100)	성내동 19-9	광로 2-5 (성내동 19-1)	일반도로	-	1992.10.24. (서울시고시 제1992-335호)	-
기정	소로	3	29	7 ~ 8	국지도로	85 (85)	성내동 202-18	성내동 162-4	일반도로	-	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	-

※ 광로 2-5(천호대로)의 ( )는 천호지구 지구단위계획구역 내 연장이며, 그 이외 ( )는 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역 내 연장임

※ 중로 3-3(천호대로 162길), 소로 1-1(천호대로 168가길) 및 소로 3-29 건축한계선은 지상권 설정(지상권자: 강동구청)함을 입주자 모집 공고문에 안내 필요

나. 공공·문화체육시설(도시계획시설)

1) 문화시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	①	문화시설	성내동 19-1 일원	지상2층 1,355.0 지상1층 545.0 지하1층 1,640.0 지하3층 819.1	-	2,560.1	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적범위 결정)

※ 2,560.1㎡는 수평투영면적

※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 강동구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공 시 강동구에 기부채납 (대지지분 포함)

※ 향후 토지 감정평가 금액 및 건축계획에 따라 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

○ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	구분	기정	변경	최초결정일	비 고
변경	①	문화시설	성내동 19-1 일원	층수	지상2층~지하1층, 지하3층	지상2층, 지하1층, 지하3층, 지하5층	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도(공간적범위 결정도) 참조
				수평투영 면적(㎡)	-	2,560.1		

■ 변경사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	문화시설	• 문화시설 입체적 도시계획시설 결정 - 층수: 지상2층, 지하1층, 지하3층, 지하5층 - 수평투영면적(㎡): 2,560.1 - 도시계획시설 연면적(㎡): 4,447.8	• 건축계획 변경(건축물 용도 변경)에 따른 기부채납시설의 재배치 • 도시계획시설 입체·복합화 검토 업무매뉴얼(2022.8.)에 따른 입체적 결정 시 도시관리계획 결정조서 양식 반영

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 문화시설의 연면적은 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적임

2) 체육시설 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변 경	변 경 후		
변경	①	체육시설	성내동 19-1 일원	지하2층 6,255.0 지하3층 1,449.3	-	5,574.3	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적범위 결정)

※ 5,574.3㎡는 수평투영면적

※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 강동구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공 시 강동구에 기부채납(대지지분 포함)

※ 향후 토지 감정평가 금액 및 건축계획에 따라 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

○ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	구분	기정	변경	최초결정일	비 고
변경	①	체육시설	성내동 19-1 일원	층수	지하2층~지하3층	지하2층~지하5층	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도(공간적범위 결정도) 참조
				수평투영 면적(㎡)	-	5,574.3		

■ 변경사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	체육시설	• 체육시설 입체적 도시계획시설 결정 - 층수: 지하2층~지하5층 - 수평투영면적(㎡): 5,574.3 - 도시계획시설 연면적(㎡): 7,729.6	• 건축계획 변경(건축물 용도 변경)에 따른 기부채납시설의 재배치 • 도시계획시설 입체·복합화 검토 업무매뉴얼(2022.8.)에 따른 입체적 결정 시 도시관리계획 결정조서 양식 반영

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 체육시설의 연면적은 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적임

3) 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변 경	변 경 후		
변경	①	사회복지시설	성내동 19-1 일원	지하1층 305.0 지하3층 70.9	-	352.5	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적범위 결정)

※ 352.5㎡는 수평투영면적

※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 강동구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공 시 강동구에 기부채납(대지지분 포함)

※ 향후 토지 감정평가 금액 및 건축계획에 따라 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

○ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	구분	기정	변경	최초결정일	비 고
변경	①	사회복지시설	성내동 19-1 일원	층수	지하1층, 지하3층	지상2층, 지하3층, 지하5층	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도(공간적범위 결정도) 참조
				수평투영면적(㎡)	-	352.5		

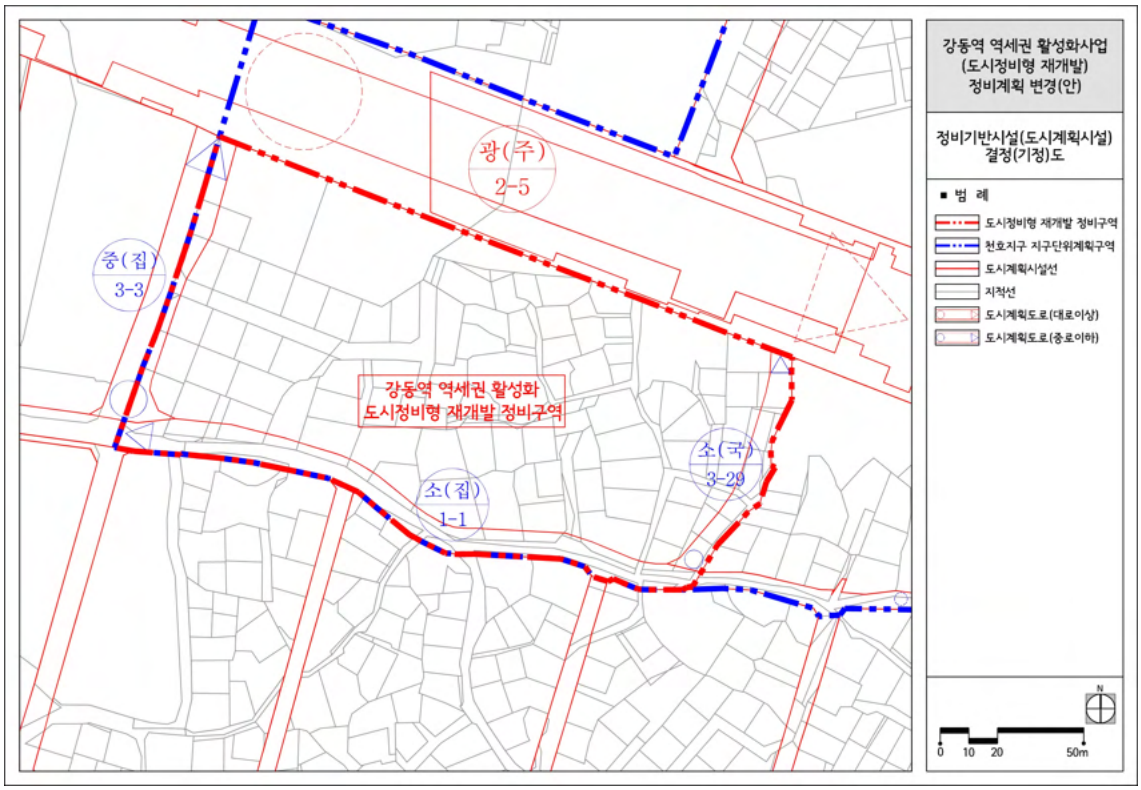
■ 변경사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	사회복지시설	• 사회복지시설 입체적 도시계획시설 결정 - 층수: 지상2층, 지하3층, 지하5층 - 수평투영면적(㎡): 352.5 - 도시계획시설 연면적(㎡): 387.1	• 건축계획 변경(건축물 용도 변경)에 따른 기부채납시설의 재배치 • 도시계획시설 입체·복합화 검토 업무매뉴얼(2022.8.)에 따른 입체적 결정 시 도시관리계획 결정조서 양식 반영

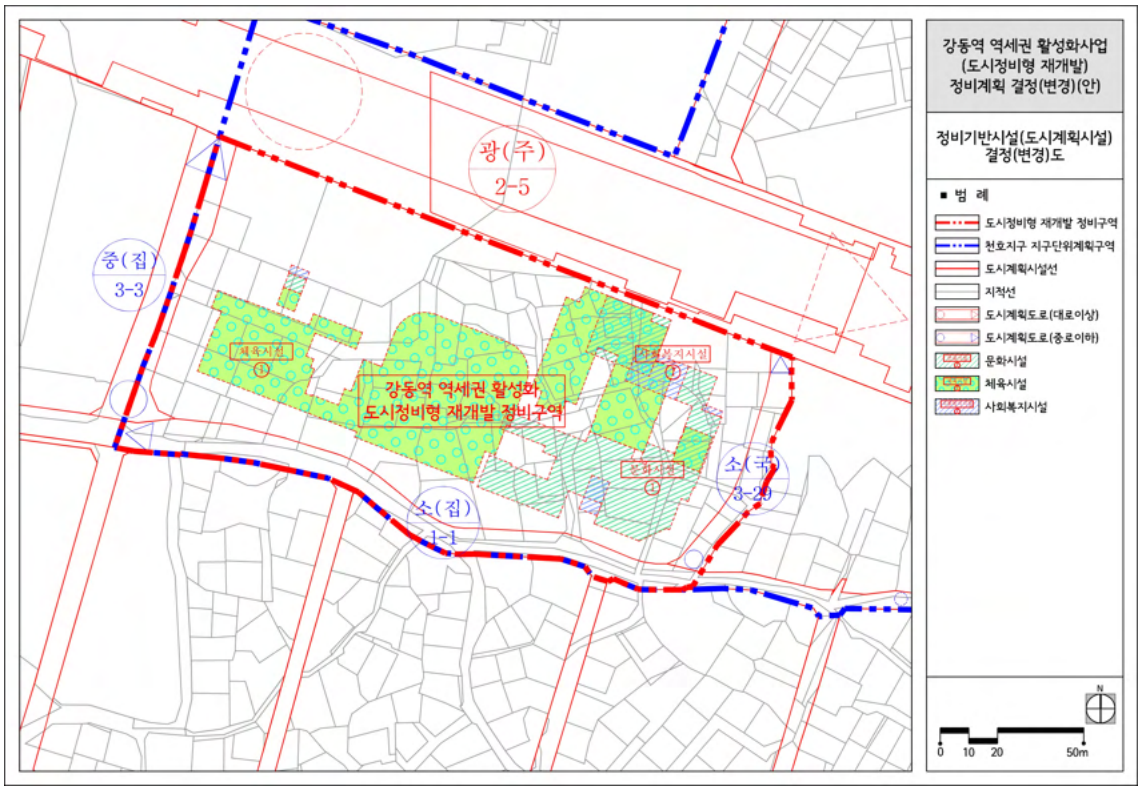
※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 사회복지시설의 연면적은 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적임

○ 기반시설결정도

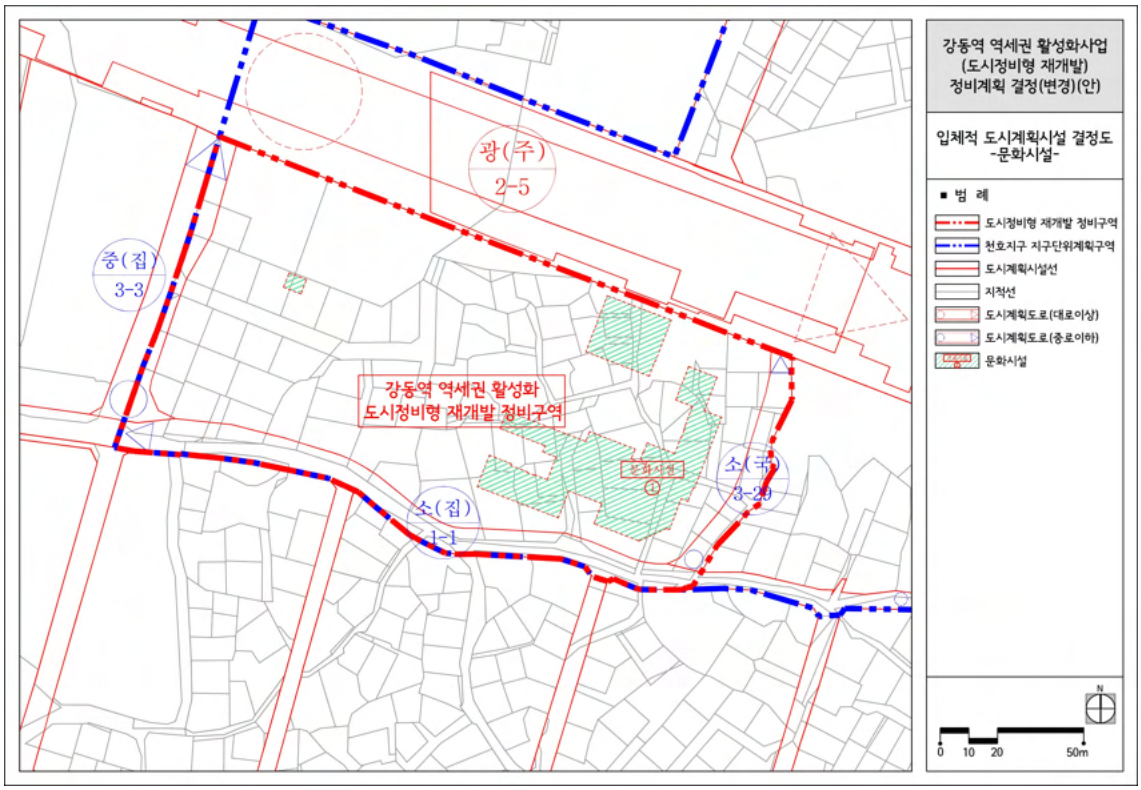
[정비기반시설(도시계획시설) 결정(기정)도]



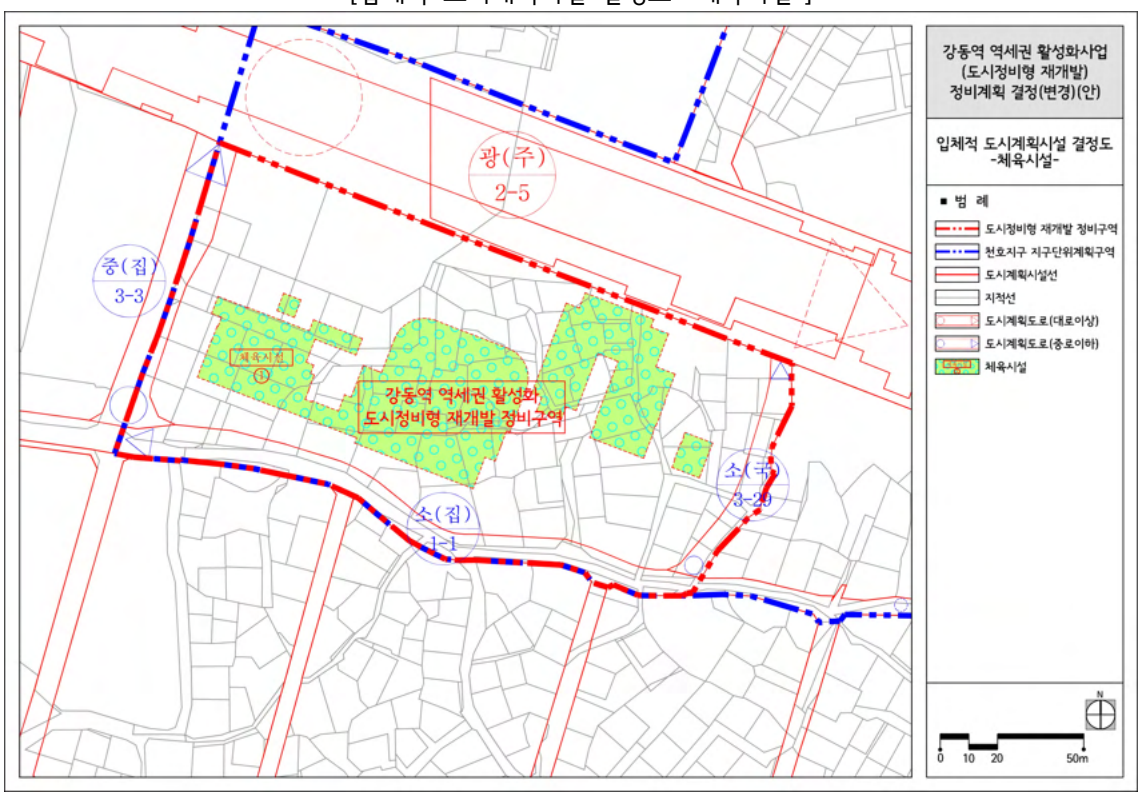
[정비기반시설(도시계획시설) 결정(변경)도]



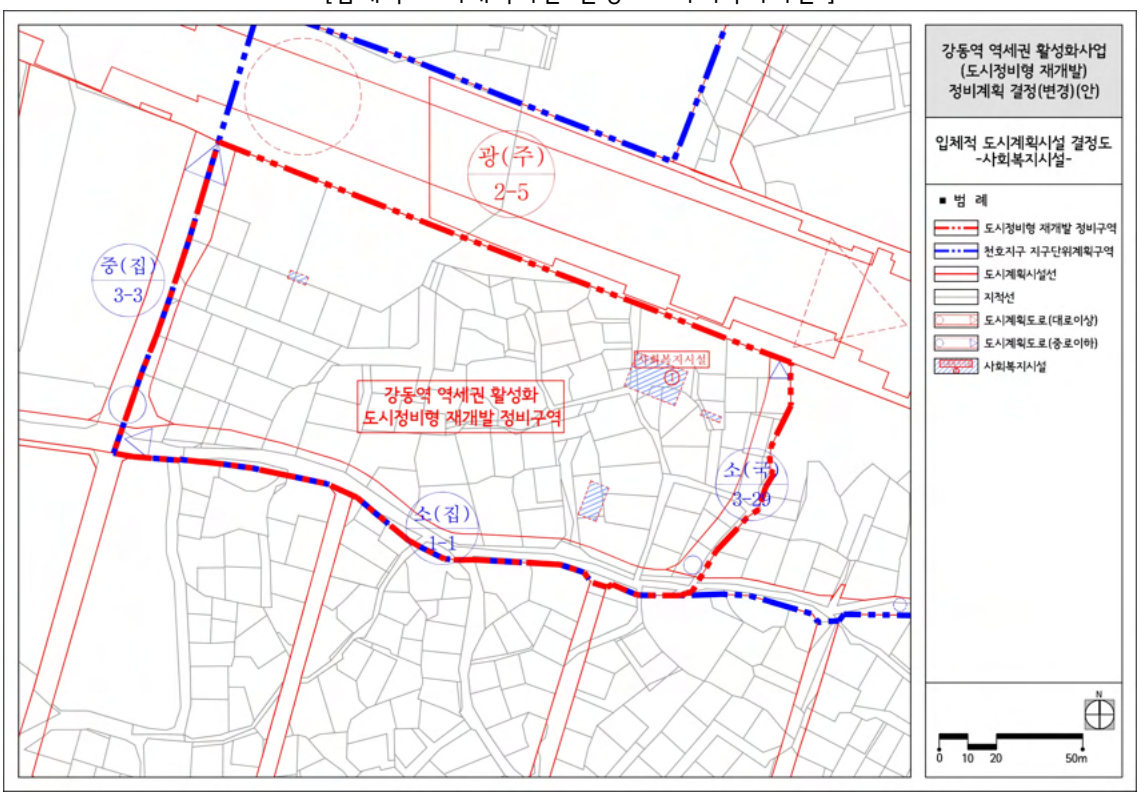
[입체적 도시계획시설 결정도 -문화시설-]



[입체적 도시계획시설 결정도 -체육시설-]



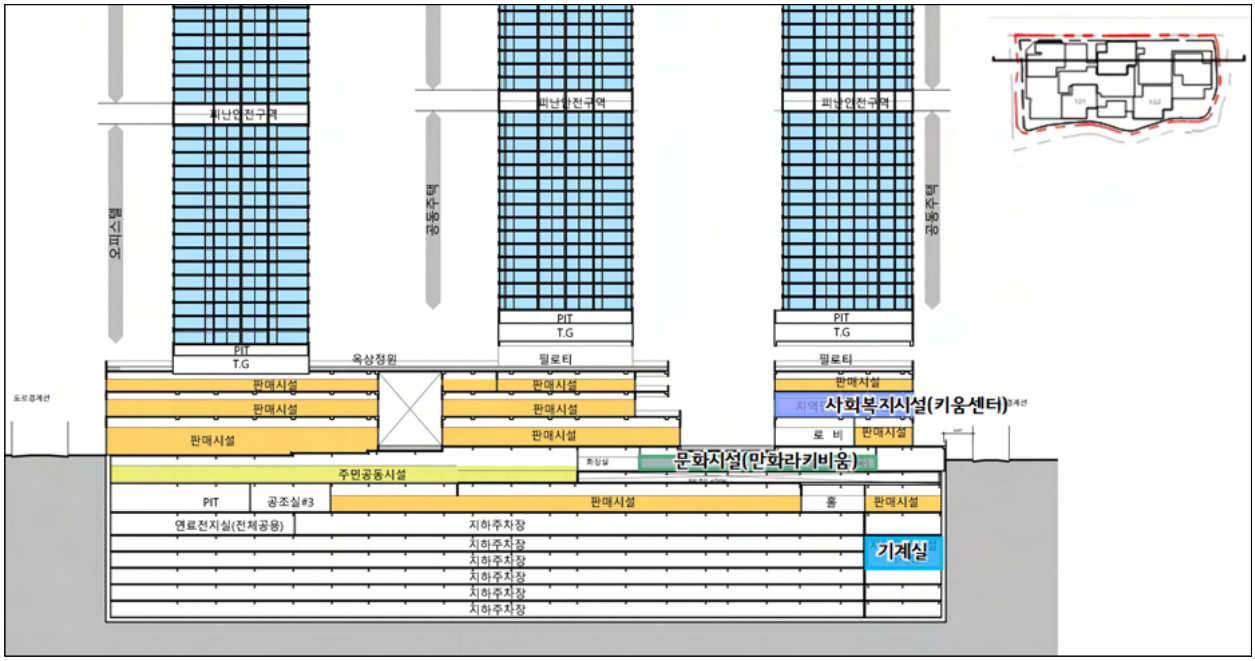
[입체적 도시계획시설 결정도 -사회복지시설-]



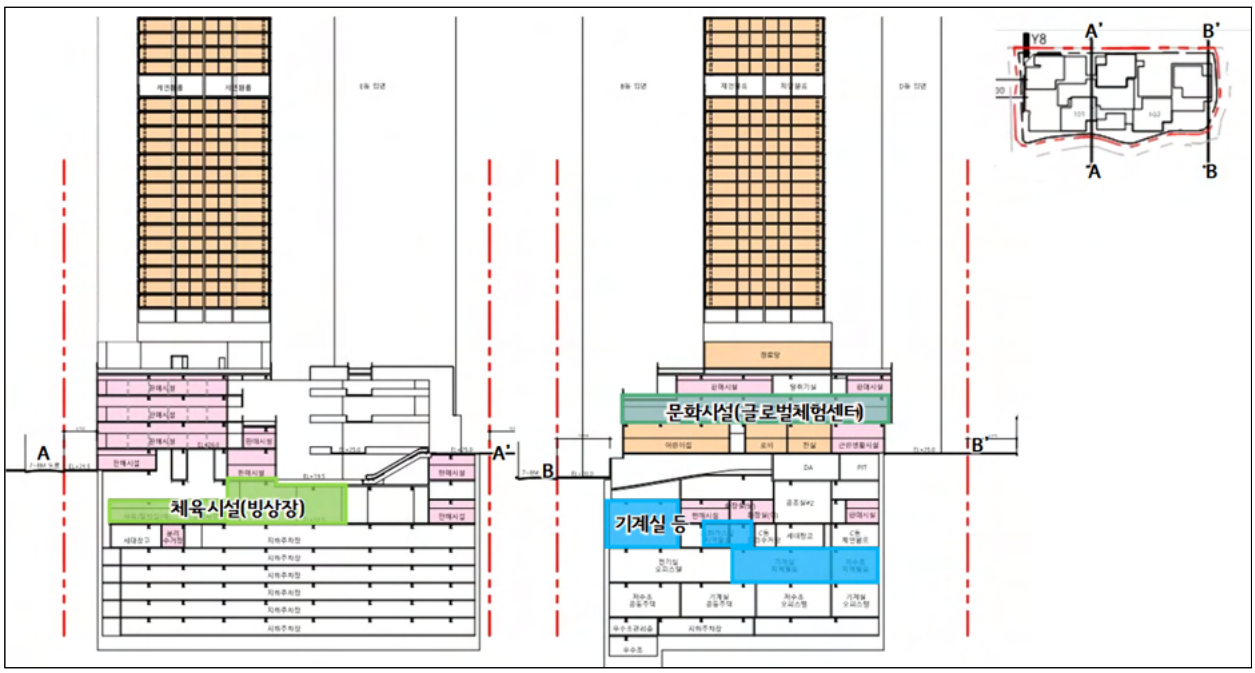
-이하여백-

□ 입체적 도시계획시설 결정 범위

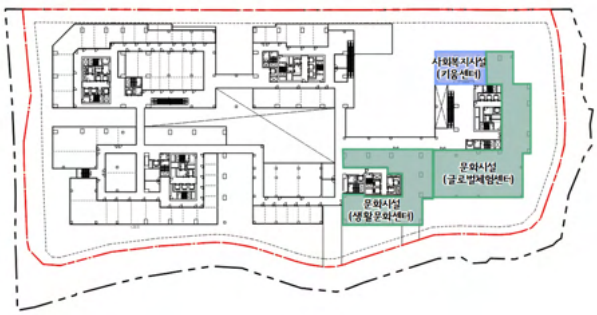
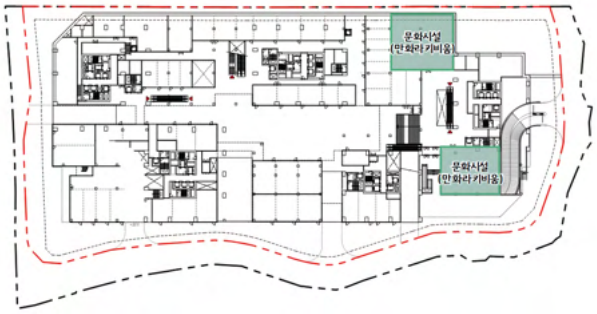
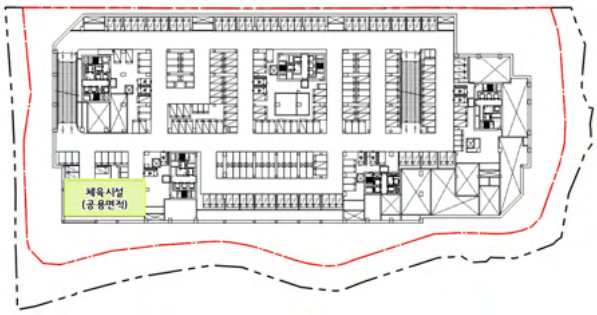
-횡단면도



-종단면도



-층별 평면도

<table>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>지상2층</td><td>지하1층</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>지하2층</td><td>지하3층</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>지하4층</td><td>지하5층</td></tr>
</table>

6. 공동이용시설 설치계획(변경)

구 분	시설의 종류		위 치	면 적 기 준(㎡)	비고
기정	주민공동시설		획지 ①	1,400.0	
	주민운동시설		획지 ①	1,160.0	
변경	주민공동시설(실내)	실내운동시설	성내동 19-1일원	590.0	
		맘스카페(공동육아나눔터)		140.0	
		공유주방		60.0	
		스터디카페		150.0	
		작은도서관		170.0	의무시설
		어린이집		360.0	의무시설
		다목적실		150.0	
		경로당		330.0	의무시설
		관리사무소(방재실 포함)		210.0	
	주민공동시설(실외)	어린이놀이터		1,010.0	의무시설
	합계			3,170.0	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2 제3항 및 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4 제2항에 따라 다함께돌봄센터(전용면적 66㎡ 이상)는 해당 주택단지의 특성, 인근 지역의 시설설치 현황 등을 고려할 때 사업계획승인권자가 설치할 필요가 없다고 인정하는 경우 설치하지 않을 수 있음

※ 주민공동이용시설을 공동주택(아파트) 및 오피스텔 주민이 함께 이용·운영·관리하도록 '공동 이용 협의' 내용을 입주자 모집 공고문에 명시

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획: 변경없음

구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지구분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역	21,461.0	-	18,103.8	성내동 19-1 일원	81	-	-	81	-	-

8. 공공기여 계획(변경)

▌기정

구 분	산 정 내 용				
토지이용 계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택 등)	신설 정비기반시설 (대지지분, 건축물 포함)	신설 정비기반시설 내 국·공유지	택지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
	21,461㎡	18,103.8㎡	7,426.5㎡	1,304.9㎡	530.1㎡
기준/상한 용적률	○ 기준(허용)용적률 = 356.6% ○ 상한용적률 = 800%				
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 공공시설 부지 제공면적 = 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 7,426.5㎡ - 1,304.9㎡ - 530.1㎡ = 5,591.5㎡ ※ 새로이 설치하는 기반시설 면적 ▸ 도로 무상귀속 면적: 3,357.2㎡ ▸ 공공시설(체육시설, 문화시설, 사회복지시설) 기부채납 면적 - 체육시설: 1,292.3㎡(대지지분 577.8㎡+환산부지면적 714.5㎡) - 문화시설: 766.5㎡(대지지분 326.9㎡+환산부지면적 439.6㎡) - 사회복지시설: 62.7㎡(대지지분 28.2㎡+환산부지면적 34.5㎡) ▸ 공공임대주택 기부채납 면적: 대지지분 1,947.8㎡(건물: 표준건축비 매입)				
공공기여율 (순부담률)	• 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따름 • 공공기여율(순부담률) 산정(증가용적률의 50%를 부지면적으로 환산) ▸ [(12,590.8㎡/18,103.8㎡) × (800%-250%) × 1/2 + (5,513.0㎡/18,103.8㎡) × (800%-600%) × 1/2] / 800% = 27.71% 이상 ≤ 계획 28.49%				

▌변경

구 분	산 정 내 용					
토지이용 계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택 등)	공공기여시설 (대지지분, 건축물 포함)	신설 정비기반시설 (도로)	신설 정비기반시설 내 국·공유지	택지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
	21,461㎡	18,103.8㎡	7,788.8㎡	3,357.2㎡	1,304.9㎡	530.1㎡
기준/상한 용적률	○ 기준(허용)용적률 = 356.6% ○ 상한용적률 = 800%					
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 공공시설 부지 제공면적(순부담면적) = ① + ② + ③ = 1,522.2㎡ + 2,477.2㎡ + 1,954.4㎡ = 5,953.8㎡					
	① 정비기반시설 (무상귀속 및 무상양여 면적)	• 도로(정비기반시설) ▸ 도로 무상귀속 면적: 3,357.2㎡(무상양여 면적: 1,304.9㎡+530.1㎡=1,835.0㎡) 순부담면적 = 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 3,357.2㎡ - 1,304.9㎡ - 530.1㎡ = 1,522.2㎡(순부담면적)				
	② 기타시설 (공공기여시설)	• 기타시설(공공기여시설) ▸ 공공시설(체육시설, 문화시설, 사회복지시설) 면적 - 체육시설: 1,495.7㎡(대지지분 583.1㎡+환산부지면적 912.6㎡) - 문화시설: 908.9㎡(대지지분 335.5㎡+환산부지면적 573.4㎡) - 사회복지시설: 72.6㎡(대지지분 29.2㎡+환산부지면적 43.4㎡)				
	③ 공공임대주택	• 공공임대주택 기부채납 면적: 대지지분 1,954.4㎡(건물: 표준건축비 매입)				
공공기여율 (순부담률)	• 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따름 • 공공기여율(순부담률) 산정(증가용적률의 50%를 부지면적으로 환산) ▸ [{(12,590.8㎡/18,103.8㎡) × (800%-250%) × 1/2} + {(5,513.0㎡/18,103.8㎡) × (800%-600%) × 1/2}] / 800% = 27.71% 이상 ≤ 계획 30.34%					

기부채납 공공시설 부담에 관한 계획	■ 기부채납 공공시설 건축물 내용

구분	세부명칭	위치	층(전용층)	면적	비고(관리청)
문화시설	글로벌체험센터	강동구 성내동 19-1번지 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역 내	지상2층	• 전용면적: 1,000.0㎡ • 연면적: 1,721.2㎡	건축물 (강동구)
	생활문화센터		지상2층	• 전용면적: 700.0㎡ • 연면적: 1,200.4㎡	
	만화라키비움		지하1층	• 전용면적: 900.0㎡ • 연면적: 1,526.2㎡	
체육시설	수영장, 빙상장		지하2층	• 전용면적: 4,480.0㎡ • 연면적: 7,729.6㎡	
사회복지시설	키움센터		지상2층	• 전용면적: 225.0㎡ • 연면적: 387.1㎡	

1) 도시계획시설(문화시설, 체육시설, 사회복지시설)의 관리청은 강동구로 하며, 강동구청장이 운영 및 관리함
2) 향후 토지 감정평가 금액 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음
3) 향후 강동구 운영부서의 운영계획에 따라 기부채납 공공시설 세부명칭은 변경될 수 있음

※ 향후 토지 감정평가 금액 및 건축계획에 따라 공공기여 면적은 변경될 수 있음

-이하여백-

9. 건축시설계획(변경)

▌기정

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)						
신설	강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역	21,461.0	-	18,103.8	성내동 19-1 일원	주거, 업무, 근린생활, 판매시설 체육시설, 문화시설, 사회복지시설	60 이하	800 이하	150 이하	

주택의 규모 및 규모별 건설비율

- 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 전체 공공기여량 중 30% 이상은 공공임대주택으로 설치함(전용면적 85㎡ 이하)
- 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서울시고시 제2020-401호, 2020. 9. 24.)에 따라 의무 공공임대주택을 확보함
- 건립규모 및 비율

구 분		세대수(세대)		비율(%)	비 고
분양	40㎡ 이하	63	143	5.6	
	40㎡ 초과~85㎡ 이하	80		7.2	
공공임대주택	40㎡ 이하	15	151	1.3	「재개발사업의 임대주택 및 주택규모 별 건설비율」에 따른 의무 공공임대주택
	40㎡ 초과~85㎡ 이하	136		12.2	역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택
오피스텔	60㎡ 초과~85㎡ 이하	824		73.7	준주택
합 계		1,118		100.0	

완화사항

- 용도지역 변경: 제3종일반주거지역, 근린상업지역 → 일반상업지역(도로 제외)
  ※ 천호·길동 지역중심인 대상지에 대하여 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 기준」에 따른 역세권 활성화사업 시행을 위한 용도지역 변경(도로 제외)
- 역세권 활성화사업에 따른 공공기여시설 기부채납으로 용적률 완화
  - 기준(허용)용적률 356.6% 이하 → 상한용적률 800.0% 이하
  ※ 기준(허용)용적률
  : (12,590.8㎡/18,103.8㎡) × 250% + (5,513.0㎡/18,103.8㎡) × 600% = 356.6%

건축물의 건축선에 관한 계획

건축한계선	• 기정: 천호대로 5m(변경 없음)
	• 신설: 천호대로 162길(중로 3-3) 4~7m, 천호대로 168가길(소로 1-1) 3m, 소로 3-29 3m
전면공지	• 기정: 천호대로 5m(보도형 열린공간)(변경 없음)
	• 신설: 천호대로 162길(중로 3-3) 4~7m(보도), 천호대로 168가길(소로 1-1) 3m(보도), 소로 3-29 3m(보도)

기타사항에 관한 계획

- 차량출입불허구간: 대상지 진출입구 일부구간을 제외한 구간은 차량통행 금지
- 공개공지 설치: 일반인에게 상시 개방
  - 지정된 위치를 준수하여 「건축법」 등 관련 규정에 적합하게 설치
- 대상지 내 공공보행통로: 개방형(폭원 8m 이상) 및 필로티구조(폭원 8m 이상, 유효높이 6m 이상, 고층부 전이구조 기둥 설치 가능)로 지정하고 일반인에게 상시 개방되어 보행자만 통행할 수 있도록 조성
- 최상층 개방공간(카페 등 근린생활시설) 설치 조성(1개소 이상, 연면적 250㎡ 이상)하여 일반인에게 상시 개방
- 지하철5호선 강동역~천호대로 지하공영주차장과 대상지를 연결할 지하공공보도시설 설치(구역 외)
- 「유통산업발전법」 제2조 제3호에 따른 대규모 점포와 성내전통시장 내 주요 업종인 식료품소매업의 입점제한함을 판매 및 근생시설 모집 공고문에 안내 필요
- 택배차량 출입을 위한 지하주차장 차로 높이는 2.7m 이상 확보
- 사업시행자가 본 사업 착공 전 대상지 주변 도로에 설치된 한전선, 통신선 등에 대하여 현황조사를 실시하고, 관련기관(부서)과 협의를 거쳐 해당 시설의 지중화 시행

※ 중로 3-3(천호대로 162길), 소로 1-1(천호대로 168가길) 및 소로 3-29 건축한계선은 지상권 설정(지상권자: 강동구청)함을 입주자 모집 공고문에 안내 필요

※ 지하공공보도시설 설치 관련 구체적인 세부내용은 별도로 서울시 주차계획과, 서울시설공단, 서울교통공사 등과 협의하여 「지하공공보도시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 등에 따라 지하공공보도는 도시계획시설로 결정하고, 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역 사업시행자가 정비사업과 함께 일괄 공사 시행

▌변경

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)						
변경	강동역 역세권 도시정비형 재개발 정비구역	21,461.0	-	18,103.8	성내동 19-1 일원	주거, 업무, 근린생활, 판매시설 체육 및 문화시설	60 이하	800 이하	150 이하	

주택의 규모 및 규모별 건설비율

- 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 전체 공공기여량 중 30% 이상은 공공임대주택으로 설치함(전용면적 85㎡ 이하)
- 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서울시고시 제2020-401호, 2020. 9. 24.)에 따라 의무 공공임대주택을 확보함
- 건립규모 및 비율

구 분		세대수(세대/실)		비율(%)	비 고
분양	40㎡ 이하	27	607	2.5	
	40㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	580		53.5	
공공임대주택	40㎡ 이하	41	211	3.8	「재개발사업의 임대주택 및 주택규모 별 건설비율」에 따른 의무 공공임대주택
	40㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	170		15.7	역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택
오피스텔	40㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	190	266	17.5	준주택
	85㎡ 초과	76		7.0	
합 계		1,084		100.0	

완화사항

- 역세권 활성화사업에 따른 공공기여시설 기부채납으로 용적률 완화
  - 기준(허용)용적률 356.6% 이하 → 상한용적률 800.0% 이하
  ※ 기준(허용)용적률
  : (12,590.8㎡/18,103.8㎡) × 250% + (5,513.0㎡/18,103.8㎡) × 600% = 356.6%
  ※ 서울특별시 도시계획위원회 심의결과에 따라 완화

건축물의 건축선에 관한 계획

건축 한계선	• 기정: 천호대로 5m 천호대로 162길(중로3-3) 4~7m, 천호대로 168가길(소로1-1) 3m, 소로3-29 3m
전면 공지	• 기정: 천호대로 5m(보도형 열린공간), 천호대로 162길(중로3-3) 4~7m(보도), 천호대로 168가길(소로1-1) 3m(보도), 소로3-29 3m(보도)

기타사항에 관한 계획

- 차량출입불허구간: 대상지 진출입구 일부구간을 제외한 구간은 차량통행 금지
- 공개공지 설치: 일반인에게 상시 개방
  - 지정된 위치를 준수하여 「건축법」 등 관련 규정에 적합하게 설치
- 대상지 내 공공보행통로: 개방형(폭원 8m 이상) 및 필로티구조(폭원 8m 이상, 유효높이 6m 이상, 고층부 전이구조 기둥 설치 가능)로 지정하고 일반인에게 상시 개방되어 보행자만 통행할 수 있도록 조성
- 최상층 개방공간(카페 등 근린생활시설) 설치 조성(1개소 이상, 연면적 250㎡ 이상)하여 일반인에게 상시 개방
- 「유통산업발전법」 제2조 제3호에 따른 대규모 점포와 성내전통시장 내 주요 업종인 식료품소매업의 입점제한함을 판매 및 근생시설 모집 공고문에 안내 필요
- 택배차량 출입을 위한 지하주차장 차로 높이는 2.7m 이상 확보
- 사업시행자가 본 사업 착공 전 대상지 주변 도로에 설치된 한전선, 통신선 등에 대하여 현황조사를 실시하고, 관련기관(부서)과 협의를 거쳐 해당 시설의 지중화 시행
- 지하연결통로①: 천호대로 지하공영주차장과 사업대상지를 연결하기 위한 지하연결통로 신설
- 지하연결통로②: C3특별계획구역 획지②와 사업대상지를 연결하기 위한 지하연결통로 신설

1

※ 중로 3-3(천호대로 162길), 소로 1-1(천호대로 168가길) 및 소로 3-29 건축한계선은 지상권 설정(지상권자: 강동구청)함을 입주자 모집 공고문에 안내 필요

※ 지하연결통로① 설치 관련 구체적인 세부내용은 별도로 서울시 주차계획과, 서울시설공단, 서울교통공사 등과 협의하여 설치하고, 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역 사업시행자가 정비사업과 함께 일괄 공사 시행(점용료 및 사용료 부담 주체는 향후 입주자 모집 공고문에 명시)

※ 지하연결통로②는 C3특별계획구역 획지①(강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역) 및 C3특별계획구역 획지② 사업구역계를 기준으로 각 획지의 사업시행자가 사업구역계 내 설치(점용료 및 사용료 부담 주체는 향후 입주자 모집 공고문에 명시)

※ 지하연결통로① 및 지하연결통로②는 일반인에게 상시 개방되도록 조성

10. 임대주택 건설 등 계획(변경)

- 정비사업에 따른 의무 공공임대주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 감정평가 금액(사업시행계획인가 고시일 기준)을 적용하여 부속토지 매입(서울시)
- 역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

<table>
<tr><td colspan="2">계 획 기 준</td><td colspan="4">• 정비사업(재개발사업)에 따른 의무 공공임대주택 건설
▸ 「도시 및 주거환경정비법」 제10조 및 「정비사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설비율」(국토부고시 제2020-528호, 2020. 7. 22.) 제4조 제6항 및 제7항 및 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서울시고시 제2020-401호, 2020. 9. 24.)에 따른 의무 공공임대주택 확보
- 재개발사업의 임대주택 건설비율은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조 제1항 제2호에 따른 상업지역에서는 5%로 함
- 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 함
• 역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택 건설
▸ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 전체 공공기여량 중 30% 이상은 공공임대주택으로 설치함(전용면적 85㎡ 이하)</td></tr>
<tr><td rowspan="6">기정</td><td>산 출 근 거</td><td colspan="4">• 공공임대주택 건설계획: 총 151세대(연면적 27,377.7㎡)
▸ 정비사업에 따른 공공임대주택: 총 15세대(연면적 1,405.9㎡)
▸ 역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택: 총 136세대(연면적 25,971.8㎡)
- 전체 공공기여량(5,591.5㎡)의 34.8%에 해당하는 공공임대주택 대지지분 1,947.8㎡ 공급</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건립규모
(전용면적)</td><td colspan="3">임대주택 건설 계획(안)</td><td rowspan="2">비율</td></tr>
<tr><td>합 계
(세대수)</td><td>정비사업에 따른
의무 공공임대주택(새대수)</td><td>역세권 활성화사업에 따른
공공임대주택(세대수)</td></tr>
<tr><td>합 계</td><td>151</td><td>15</td><td>136</td><td>100.0%</td></tr>
<tr><td>40㎡ 이하</td><td>15</td><td>15</td><td>-</td><td>9.9%</td></tr>
<tr><td>74㎡ 이하</td><td>39</td><td>-</td><td>39</td><td>25.8%</td></tr>
<tr><td>85㎡ 이하</td><td>97</td><td>-</td><td>97</td><td>64.3%</td></tr>
<tr><td rowspan="6">변경</td><td>산 출 근 거</td><td colspan="4">• 공공임대주택 건설계획: 총 211세대(연면적 29,707.7㎡)
▸ 정비사업에 따른 공공임대주택: 총 41세대(연면적 3,799.6㎡)
▸ 역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택: 총 170세대(연면적 25,908.1㎡)
- 전체 공공기여량(5,953.8㎡)의 32.8%에 해당하는 공공임대주택 대지지분 1,954.4㎡ 공급</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건립규모
(전용면적)</td><td colspan="3">임대주택 건설 계획(안)</td><td rowspan="2">비율</td></tr>
<tr><td>합 계
(세대수)</td><td>정비사업에 따른
의무 공공임대주택(새대수)</td><td>역세권 활성화사업에 따른
공공임대주택(세대수)</td></tr>
<tr><td>합 계</td><td>211</td><td>41</td><td>170</td><td>100.0%</td></tr>
<tr><td>40㎡ 이하</td><td>41</td><td>41</td><td>-</td><td>19.4%</td></tr>
<tr><td>59㎡ 이하</td><td>118</td><td>-</td><td>118</td><td>55.9%</td></tr>
<tr><td>74㎡ 이하</td><td>33</td><td>-</td><td>33</td><td>15.7%</td></tr>
<tr><td>84㎡ 이하</td><td>19</td><td>-</td><td>19</td><td>9.0%</td></tr>
</table>

※ 추후 동·호수 전산추첨을 통해 공급(추첨순서는 임대주택 완료 후 분양주택 시행)

11. 정비사업 시행계획(변경)

구분	시 행 방 법	시 행 예정시기	사 업 시 행 예 정 자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과
기정	도시정비형 재개발사업	구역지정 후 4년 이내	조합 또는 토지등소유자 (「도시 및 주거환경정비법」 제25조에 따라 서울주택도시공사와 공동시행 가능)	1,118 세대 (준주택 포함)	해당없음
변경	도시정비형 재개발사업	구역지정 후 4년 이내	조합 또는 토지등소유자 (「도시 및 주거환경정비법」 제25조에 따라 서울주택도시공사(SH)와 공동시행 가능)	1,084 세대 (준주택 포함)	해당없음

※ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조 제2항 따라 정비사업 시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정 고시가 있은 날부터 4년 이내의 범위에서 정함

※ 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제25조에 따라 공동시행을 진행할 경우, 사업시행 관련 구체적 역할 등에 대해서 사업시행예정자(조합 또는 토지등소유자)와 서울주택도시공사가 협의하도록 함

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호 계획: 해당사항 없음

13. 안전 및 범죄예방 계획: 변경없음

구분	정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
		착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
기정	건축물 81동	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영	• 「건설산업기본법」, 「건설기술진흥법」, 「건축법」, 「산업안전보건법」 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전 보건관리비 공사비 계산	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 무인택배함 동당 1개소 설치 • 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립	-

14. 생태면적률: 환경성 검토서에 따름

15. 환경보전 및 재난방지 계획: 변경없음

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획: 변경없음

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	• 건설공사 시 폐기물은 관련법규에 따라 처리 • 폐기물의 수거는 강동구의 폐기물 처리계획에 따름	-
재난방지	• 사업시행 시 건축물 내 피난시설(피난계단, 방화구획 등)의 확보 및 화재 시 소방차의 접근이 용이하도록 건축물 신축 유도 • 사업시행 시 관할소방서 등과 협의를 통해 필요 시 소화전 설치 • 소방차 진입(통로) 동선 확보 시 필로티 유효높이 5m이상 확보 • 우수조 등 수처리 시설의 설치를 통한 물순환 고려	-

나. 기존 수목의 현황 및 활용계획: 해당사항 없음

다. 환경성 검토(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조 제2항 준용)

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연생태환경	가. 비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	•서울시 도시생태현황도상 비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
	나. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성확보	○	•대상지 내는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설, 업무시설 등으로 구성되어 있으며, 별도의 녹지공간이 조성되지 않은 것으로 조사되었음	•대상지 지상부에 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통하여 생태적 연결성 확보	-
생활환경	가. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•대상지는 용도지역상 제3종일반주거지역, 근린상업지역 및 일반상업지역 임	•용도지역 변경없음 •토지이용계획은 택지(획지) 및 정비기반시설(도로)로 계획	-
	나. 지형·지질	지형·지질 변동최소화	○	•사업대상지는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설, 업무시설 등이며, 대부분 평탄한 지형임 •부지조성시 지하굴착에 따른 토량발생 •지형변동 비율 미미함 •지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	•발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용 •지형에 순응한 계획 수립 •지하공간 최소화, 흙막이공법 실시	-
	다. 물순환, 수리·수문	건축유형별 용도지역별 기준 적용	○	•생태면적률 35% 이상으로 계획	•자연지반녹지,인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등 적용	-
	라. 수질	수질등급 유지 및 오염최소화	○	•건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사유출 발생	•공사중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방	-
	마. 바람	바람길 확보	○	•바람길에 미치는 영향이 미미함	-	-
	바. 열	열환경 영향 최소화	○	•열 지표면 열수지의 변화 등으로 대상지 주변지역이 열섬현상이 발생 할 수 있음	•조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보	-
	사. 대기질·미세먼지, 온실가스	대기오염 최소화	○	•건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 단기적으로 오염물질이 발생	•방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치	-
		온실가스 저감	○	•유입인구의 증가로 온실가스 증가		
	아. 친환경 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사 시 건설폐재 및 폐유 등 발생	•건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용하고, 폐유는 별도시설에 보관 후 전량 위탁처리	-
	자. 에너지	에너지자립률 상향계획수립	○	•에너지사용량 증가	•청정연료 사용 •에너지절약형 설계기법 도입 •신재생에너지 설치계획 수립	-
	차. 소음 및 진동	소음환경 기준이하	○	•공사 중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상 •도로에 의한 교통소음 영향	•환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치 후 공사시행 •차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-
	카. 경관	Skyline보전	○	•인공구조물로 인한 도시경관 조망	•기존건축물들 상호간에 조화로운 스카이라인이 형성되도록 높이계획 수립	-
		조망권 확보	○	•주변지역의 조망권 보호 필요	•주변과 조화로운 열린 조망 및 주변과 하나되는 도심경관을 이루도록 계획	-
	터. 휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 최대 확보	○	•대상지 주변으로 한강공원, 올림픽공원, 일자산 등이 위치하고 있음	•공개공지 및 조경녹지 조성 •옥상녹화 등 휴게시설 배치	-
생활환경	파. 일조	일조침해 최소화	○	•대상지 북측으로 주거지가 위치하고 있어 일부 일조의 영향 예상	•건물높이, 배치계획 등의 조절을 통해 일조영향 최소화	-
	하. 보행친화 공간	보행자 전용도로 계획수립	○	•북측으로는 천호대로 (폭원 50m, 왕복 10차로)가 접하고 있으며, 서측으로는 올림픽대로(폭원 50m, 왕복 8차로)가 10분거리에 위치함	•부지 내 여유공간을 활용한 차량 및 보행동선 확보할 계획임 •공개공지를 통한 보행통로 확보	-
		자전거보관소	○	-	•공동주택 단지 내 자전거보관소 설치	-

16. 세입자 주거대책(변경)

▌기정

◦ 사업시행자는 관계 법령(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조, 제55조)에 따라 정비구역에 거주하는 적격 주거용 건축물 세입자 등에 대해 주거이전비, 이사비 등 지원

◦ 또한 「도시 및 주거환경정비법」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등에 따라 사업시행계획서에 반영 예정

◦ 세입자에게 제공할 수 있는 공공임대주택을 서울주택도시공사와 적극 협의하여 지원 예정 (151세대 임대주택 및 타 구역 재개발임대주택 활용)

▌변경

◦ 사업시행자는 관계 법령(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조, 제55조)에 따라 정비구역에 거주하는 적격 주거용 건축물 세입자 등에 대해 주거이전비, 이사비 등 지원

◦ 또한 「도시 및 주거환경정비법」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등에 따라 사업시행계획서에 반영 예정

◦ 세입자에게 제공할 수 있는 공공임대주택을 서울주택도시공사와 적극 협의하여 지원 예정 (211세대 임대주택 및 타 구역 재개발임대주택 활용)

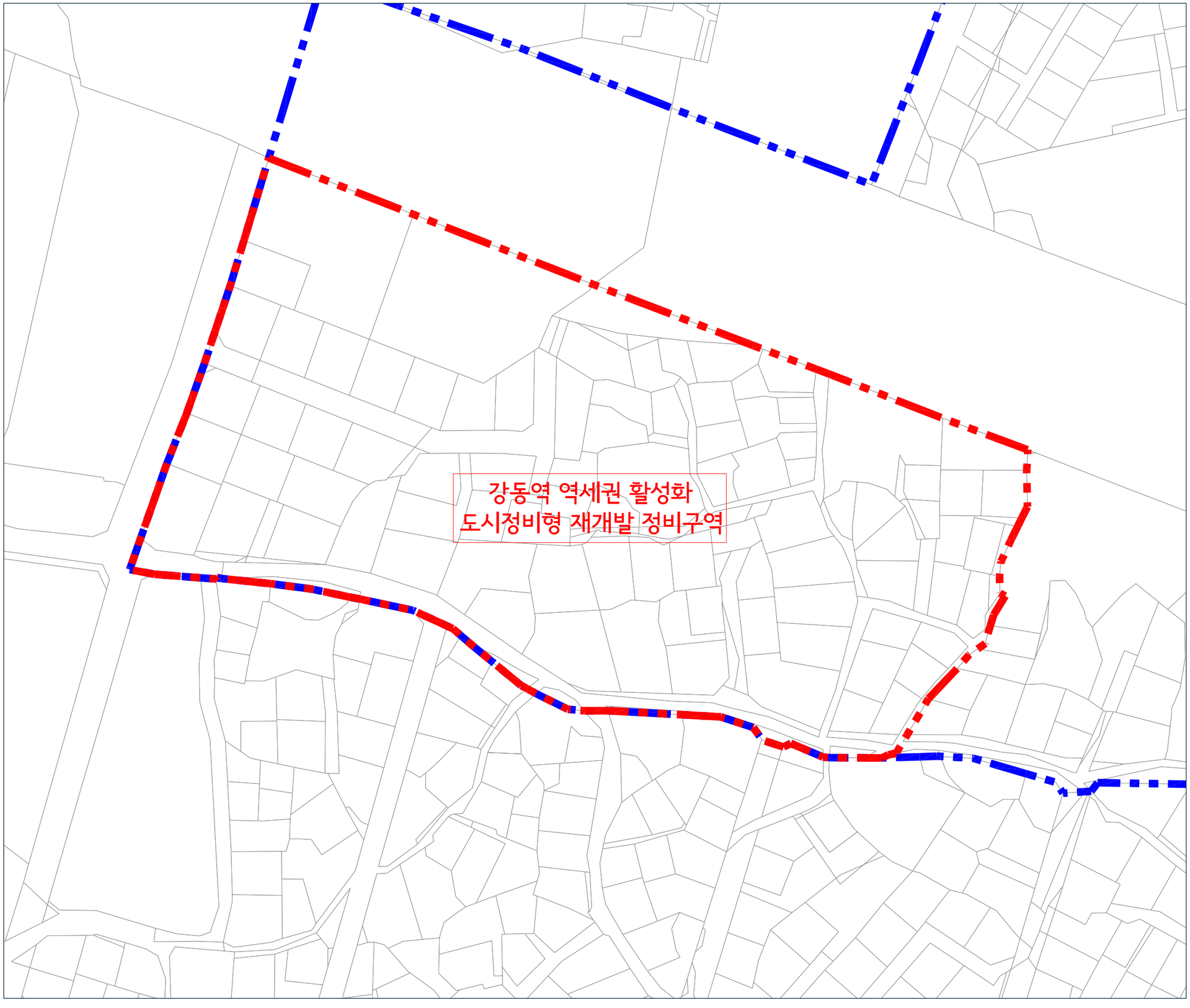
-이하여백-

2 정비계획 결정(변경)도

1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 용도지역·지구 결정도(변경없음)
3. 정비기반시설(도시계획시설) 결정(기정)도
4. 정비기반시설(도시계획시설) 결정(변경)도
5. 정비계획 결정도(변경없음)

강동역 역세권 활성화사업 (도시정비형 재개발) 정비계획 결정(변경)(안)

정비구역 결정도



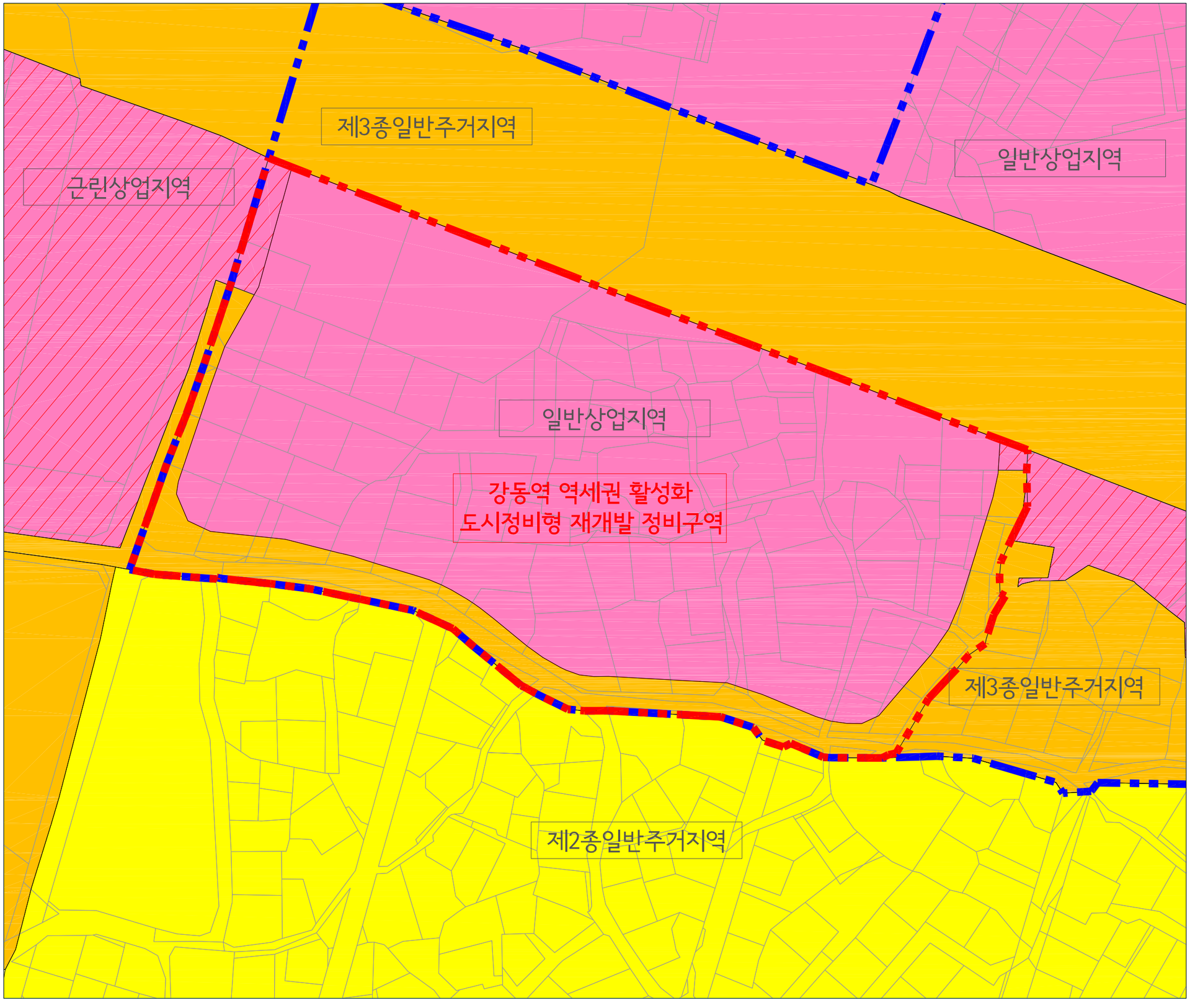
■ 범 례

- 도시정비형 재개발 정비구역
- 천호지구 지구단위계획구역
- 지적선

N

(S = 1 / 1,000)

0 10 20 50m



강동역 역세권 활성화사업 (도시정비형 재개발) 정비계획 결정(변경)(안)

용도지역·지구 결정도

■ 범 례

- 도시정비형 재개발 정비구역
- 천호지구 지구단위계획구역
- 지적선
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 근린상업지역
- 일반상업지역

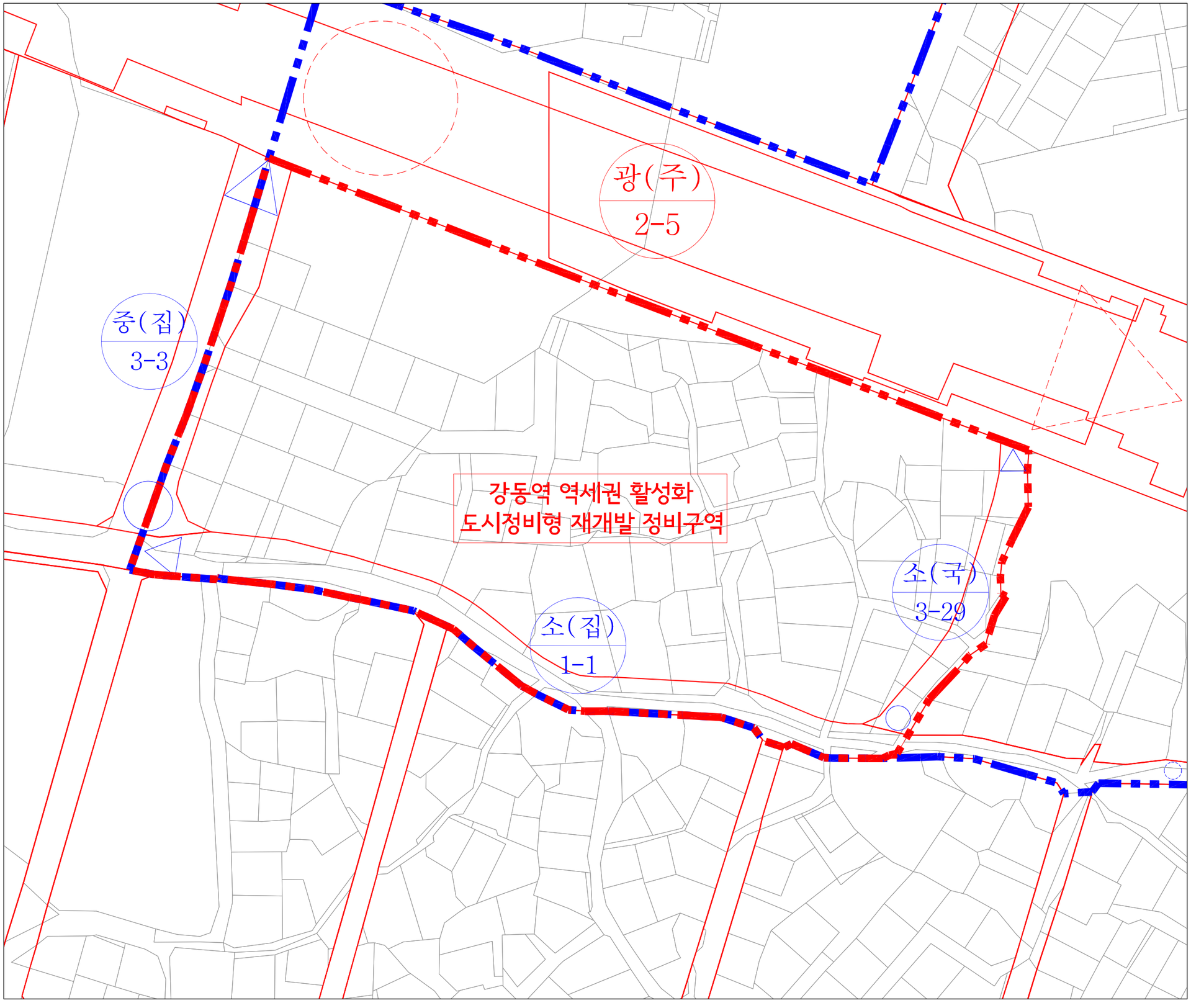
N

(S = 1 / 1,000)

0 10 20 50m

강동역 역세권 활성화사업 (도시정비형 재개발) 정비계획 결정(변경)(안)

정비기반시설(도시계획시설) 결정(기정)도



■ 범 례

- 도시정비형 재개발 정비구역
- 천호지구 지구단위계획구역
- 도시계획시설선
- 지적선
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)

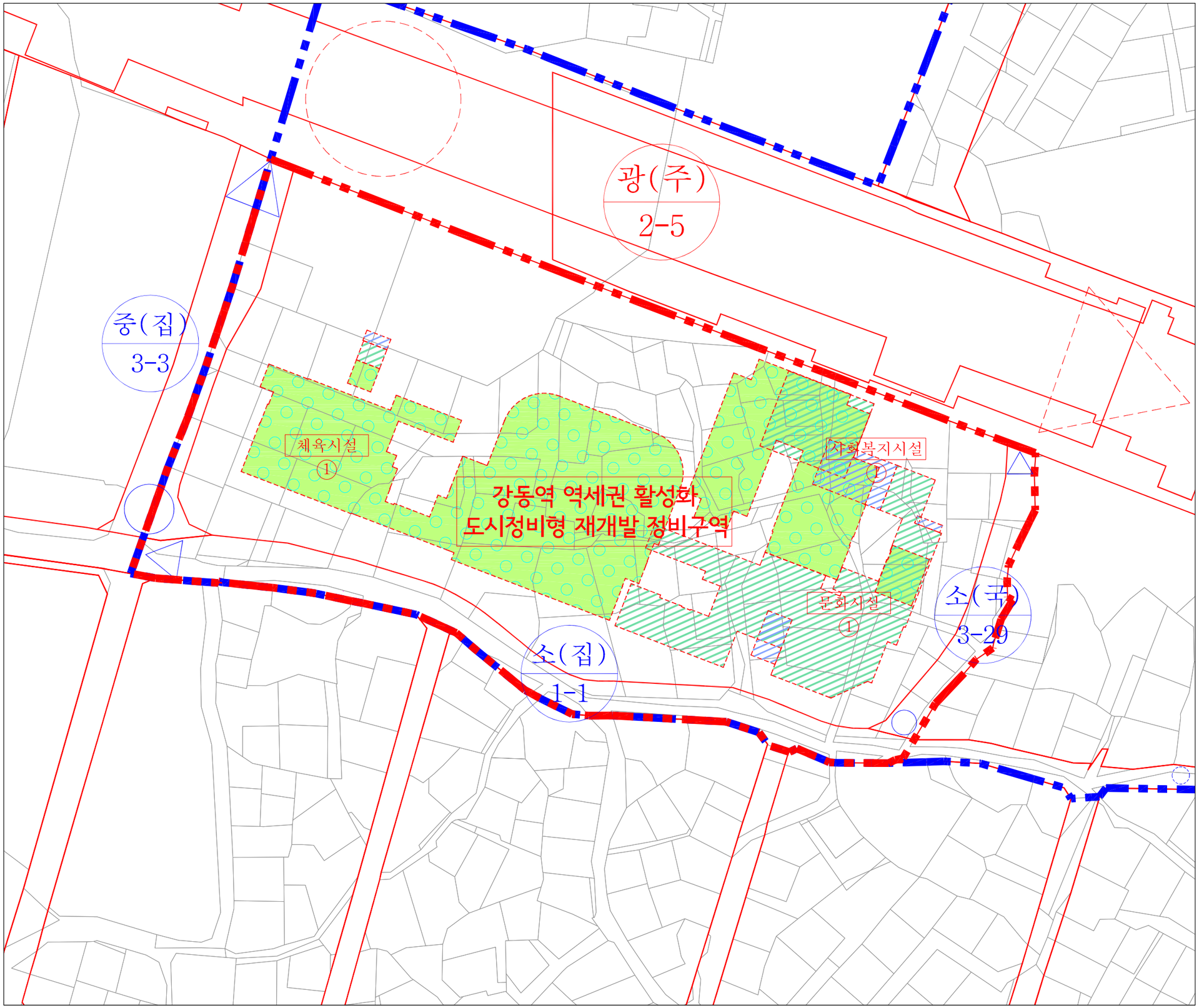
N

(S = 1 / 1,000)

0 10 20 50m

강동역 역세권 활성화사업 (도시정비형 재개발) 정비계획 결정(변경)(안)

정비기반시설(도시계획시설) 결정(변경)도



■ 범 례

- 도시정비형 재개발 정비구역
- 천호지구 지구단위계획구역
- 도시계획시설선
- 지적선
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 문화시설
- 체육시설
- 사회복지시설

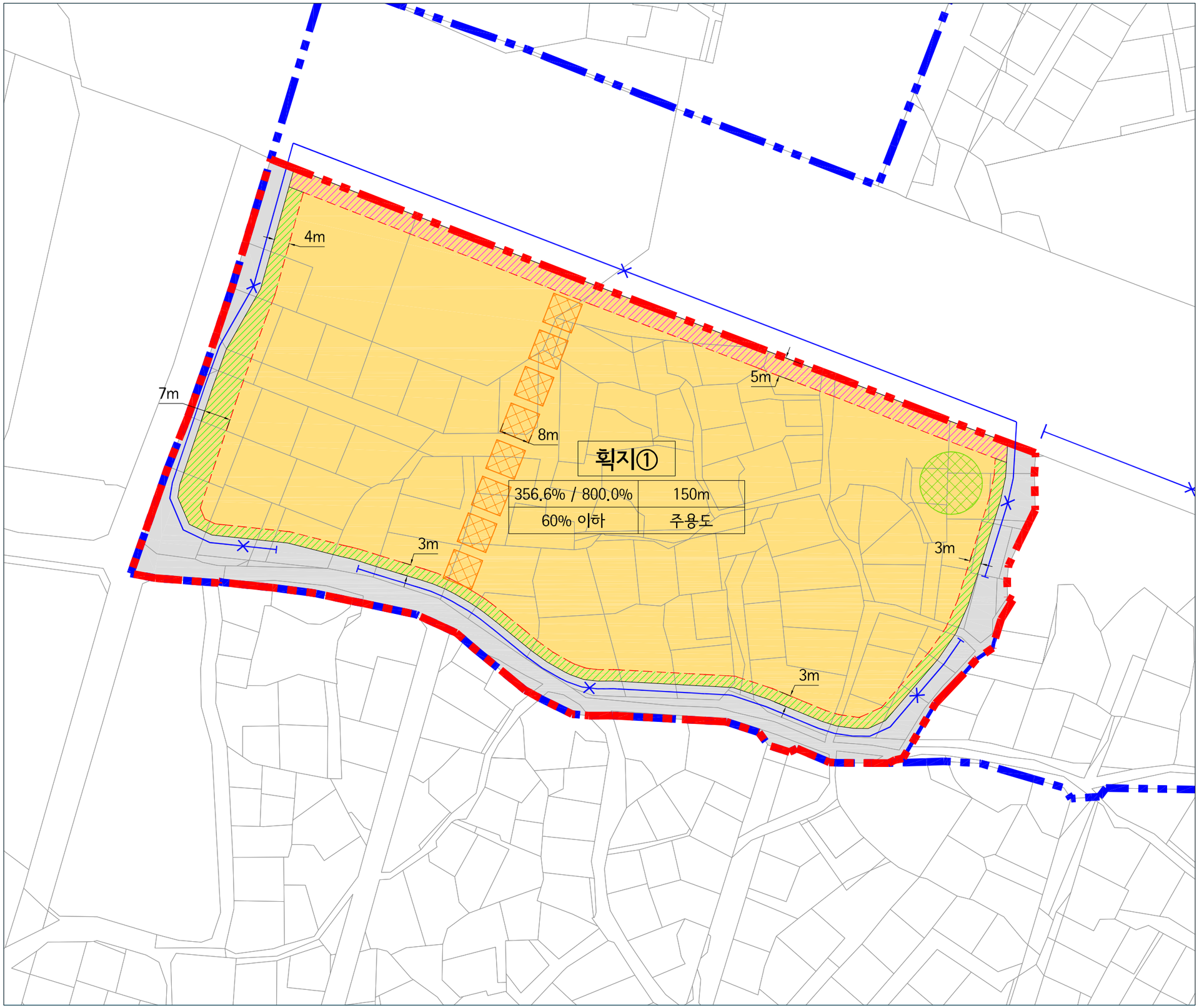
N

(S = 1 / 1,000)

0 10 20 50m

강동역 역세권 활성화사업 (도시정비형 재개발) 정비계획 결정(변경)(안)

정비계획 결정도



■ 범 례

- 도시정비형 재개발 정비구역
- 천호지구 지구단위계획구역
- 지적선
- 획지
- 도로
- 전면공지(보도형)
- 전면공지(보도형 열린공간)
- 건축한계선
- 공공보행통로
- 공개공지
- 차량출입불허구간

기준(허용)용적률 상한용적률	최고높이
건폐율	주용도

■ 주용도

- 「건축법」 시행령 별표1 제2호, 제3호, 제4호, 제7호 및 제14호 공동주택, 근린생활시설, 판매시설, 업무시설
- 「도시 군계획시설의 결정 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제96조~제101조 문화시설 및 체육시설, 제107조~109조 사회복지시설

「유통산업발전법」 제2조제3호 대규모 점포와 성내전통시장 내 주요 업종인 식료품소매업의 입점제한

N

(S = 1 / 1,000)

0 10 20 50m

Ⅱ. 천호지구 지구단위계획 결정(변경)(안)

1 지구단위계획 결정(변경)조서

2 지구단위계획 결정(변경)도

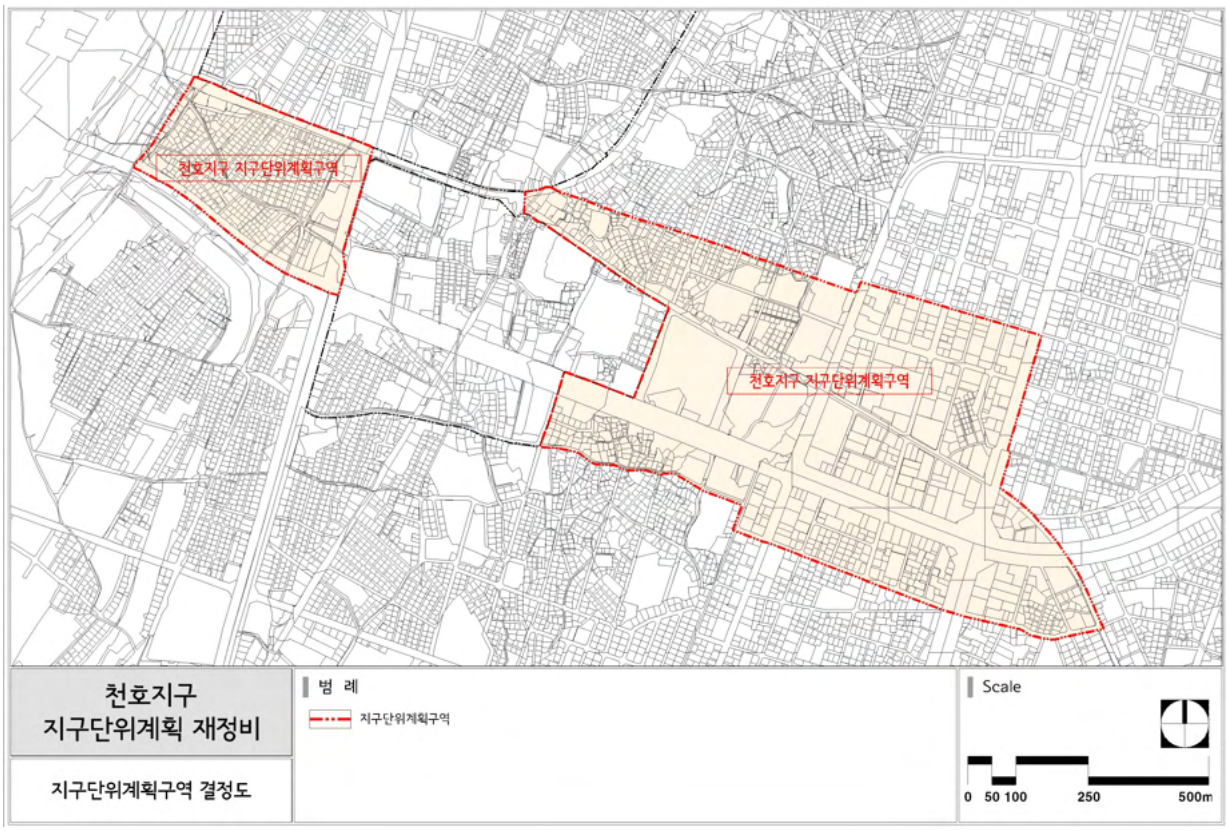
1 지구단위계획 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서: 변경없음

가. 지구단위계획구역 결정조서: 변경없음

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	천호지구 지구단위계획구역	서울시 강동구 천호동, 길동, 둔촌동, 성내동 일원	656,383.6	-	656,383.6	2020.12.31. (서울시고시 제592호)

■ 지구단위계획구역 결정도



2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 · 지구 결정조서: 변경없음

1) 용도지역 결정조서: 변경없음

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
계		656,383.6	100.0	
주거지역	소 계	343,028.1	52.2	
	제3종일반주거지역	254,277.1	38.7	
	준주거지역	88,751.0	13.5	
상업지역	소 계	313,355.5	47.8	
	일반상업지역	271,578.5	41.4	
	근린상업지역	41,777.0	6.4	

2) 용도지구 결정조서: 해당없음

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설: 변경없음

2) 공간시설: 변경없음

3) 공공·문화체육시설: 변경

가) 학교: 변경없음

나) 문화시설(변경)

○ 문화시설 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변 경	변 경 후		
변경	①	문화시설	성내동 19-1 일원	지상2층 1,355.0 지상1층 545.0 지하1층 1,640.0 지하3층 819.1	-	2,560.1	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적범위 결정)

※ 2,560.1㎡는 수평투영면적

※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 강동구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공 시 강동구에 기부채납(대지지분 포함)

※ 향후 토지 및 감정평가 금액 및 건축계획에 따라 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

○ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	구분	기정	변경	최초결정일	비 고
변경	①	문화시설	성내동 19-1 일원	층수	지상2층~지하1층, 지하3층	지상2층, 지하1층, 지하3층, 지하5층	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도(공간적범위 결정도) 참조
				수평투영면적(㎡)	-	2,560.1		

■ 변경사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	문화시설	• 문화시설 입체적 도시계획시설 결정 - 층수: 지상2층, 지하1층, 지하3층, 지하5층 - 수평투영면적(㎡): 2,560.1 - 도시계획시설 연면적(㎡): 4,447.8	• 건축계획 변경(건축물 용도 변경)에 따른 기부채납시설의 재배치 • 도시계획시설 입체·복합화 검토 업무매뉴얼(2022.8.)에 따른 입체적 결정 시 도시관리계획 결정조서 양식 반영

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 문화시설의 연면적은 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적임

다) 체육시설(변경)

○ 체육시설 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변 경	변 경 후		
변경	①	체육시설	성내동 19-1 일원	지하2층 6,255.0 지하3층 1,449.3	-	5,574.3	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적범위 결정)

※ 5,574.3㎡는 수평투영면적

※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 강동구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공 시 강동구에 기부채납(대지지분 포함)

※ 향후 토지 및 감정평가 금액 및 건축계획에 따라 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

○ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	구분	기정	변경	최초결정일	비 고
변경	①	체육시설	성내동 19-1 일원	층수	지하2층~지하3층	지하2층~지하5층	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도(공간적범위 결정도) 참조
				수평투영면적(㎡)	-	5,574.3		

■ 변경사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	체육시설	• 체육시설 입체적 도시계획시설 결정 - 층수: 지하2층~지하5층 - 수평투영면적(㎡): 5,574.3 - 도시계획시설 연면적(㎡): 7,729.6	• 건축계획 변경(건축물 용도 변경)에 따른 기부채납시설의 재배치 • 도시계획시설 입체·복합화 검토 업무매뉴얼(2022.8.)에 따른 입체적 결정 시 도시관리계획 결정조서 양식 반영

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 체육시설의 연면적은 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적임

라) 사회복지시설(변경)

○ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변 경	변 경 후		
변경	①	사회복지시설	성내동 19-1 일원	지하1층 305.0 지하3층 70.9	-	352.5	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적범위 결정)

※ 352.5㎡는 수평투영면적

※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 강동구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공 시 강동구에 기부채납(대지지분 포함)

※ 향후 토지 및 감정평가 금액 및 건축계획에 따라 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

○ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	구분	기정	변경	최초결정일	비 고
변경	①	사회복지시설	성내동 19-1 일원	층수	지하1층, 지하3층	지상2층, 지하3층, 지하5층	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도(공간적범위 결정도) 참조
				수평투영면적(㎡)	-	352.5		

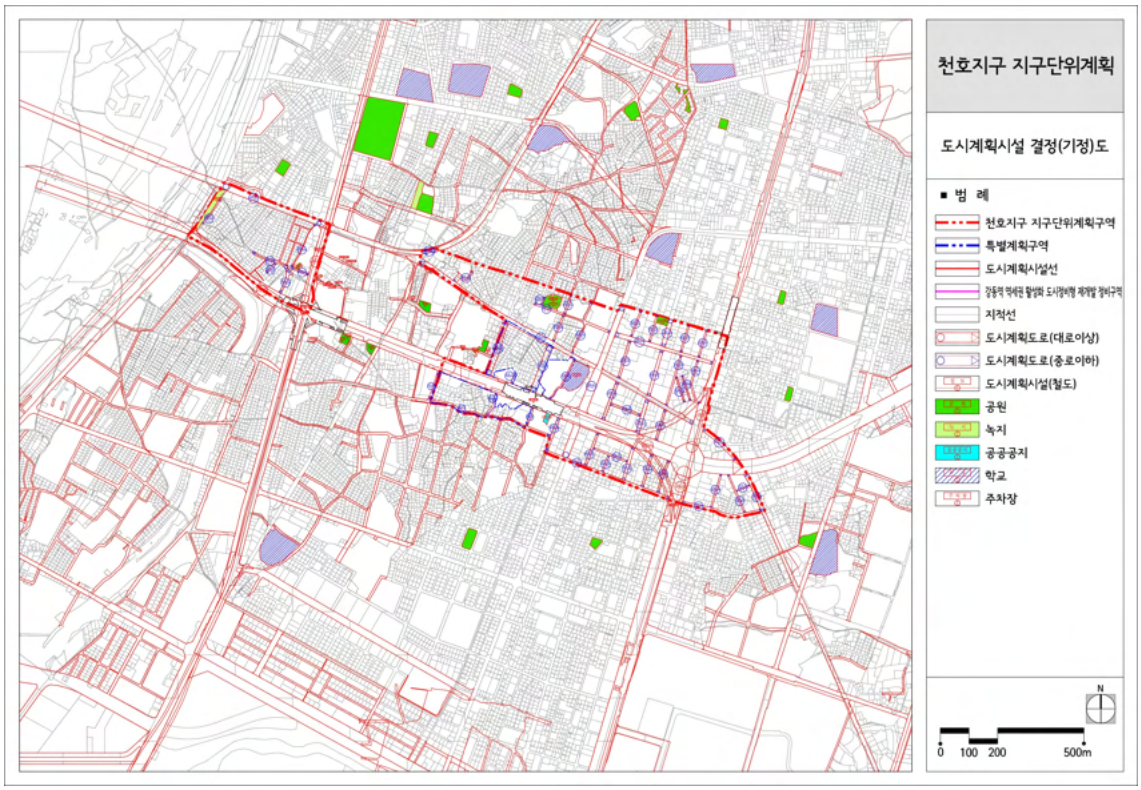
■ 변경사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	사회복지시설	• 사회복지시설 입체적 도시계획시설 결정 - 층수: 지상2층, 지하3층, 지하5층 - 수평투영면적(㎡): 352.5 - 도시계획시설 연면적(㎡): 387.1	• 건축계획 변경(건축물 용도 변경)에 따른 기부채납시설의 재배치 • 도시계획시설 입체·복합화 검토 업무매뉴얼(2022.8.)에 따른 입체적 결정 시 도시관리계획 결정조서 양식 반영

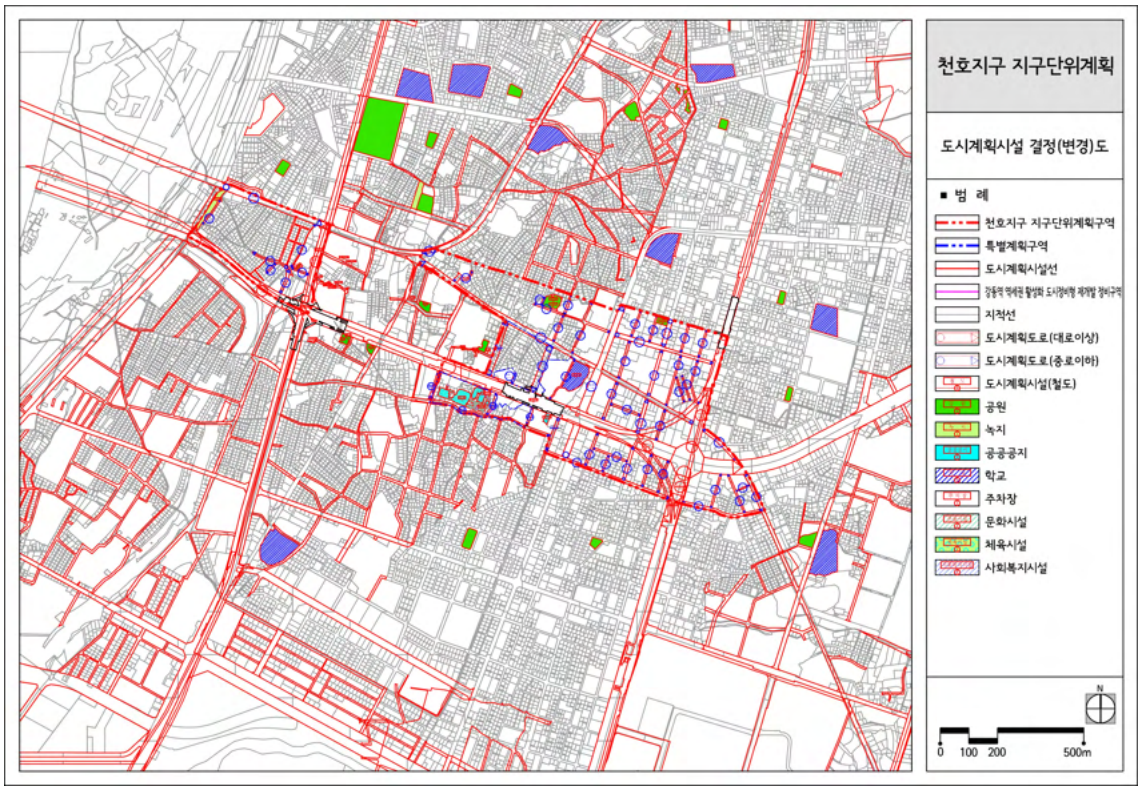
※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 사회복지시설의 연면적은 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적임

○ 기반시설결정도

[정비기반시설(도시계획시설) 결정(기정)도]

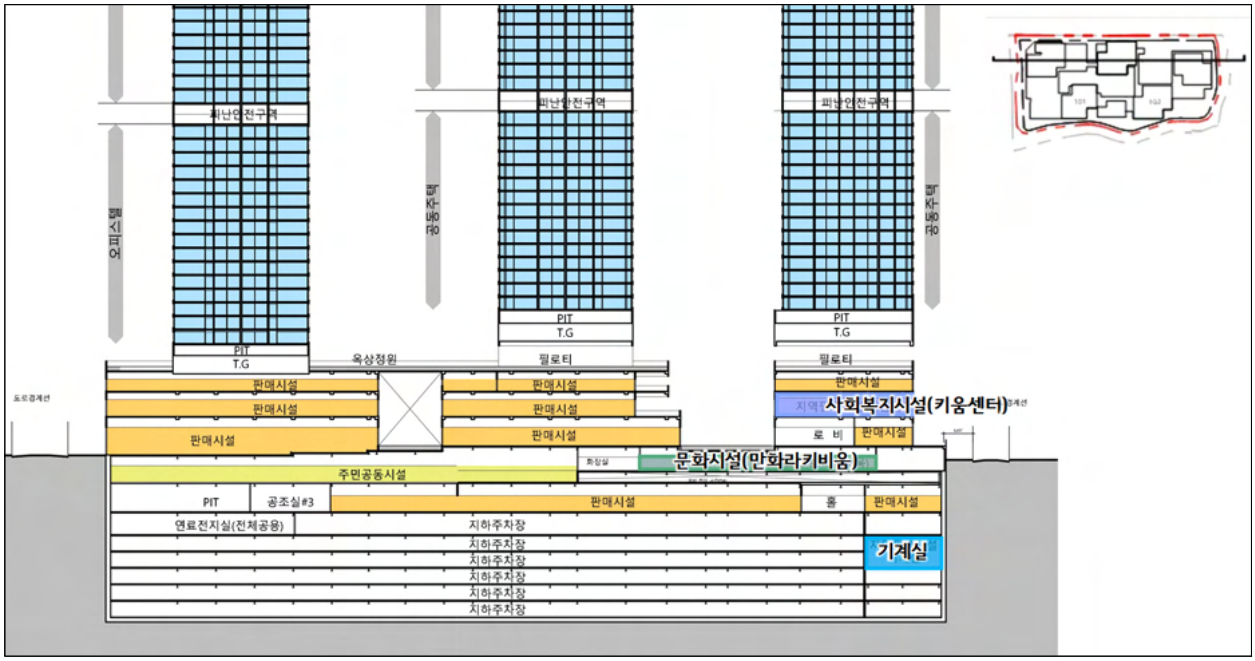


[정비기반시설(도시계획시설) 결정(변경)도]

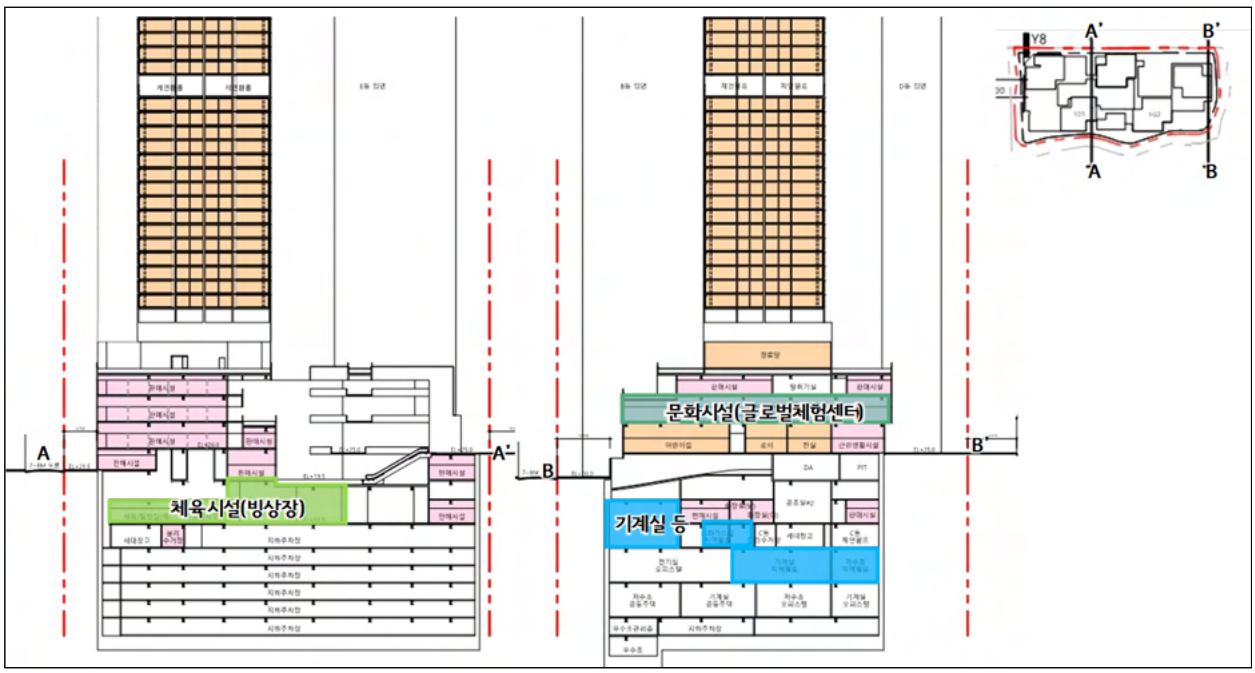


□ 입체적 도시계획시설 결정 범위

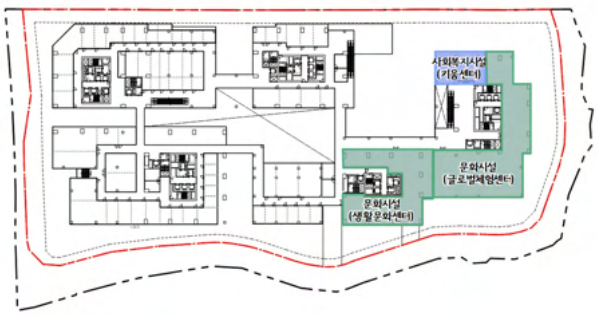
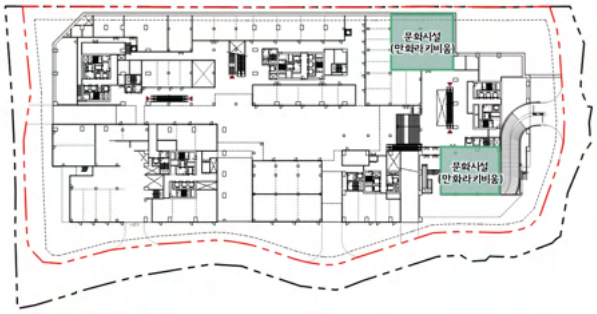
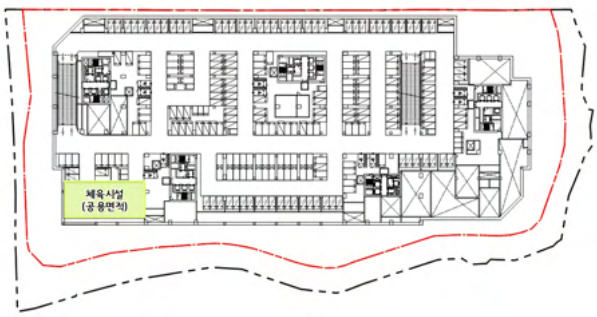
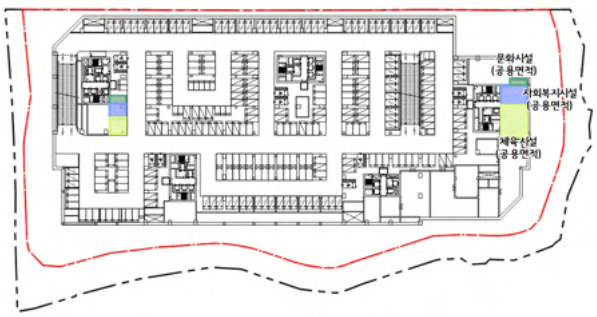
-횡단면도



-종단면도



-층별 평면도

<table>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>지상2층</td><td>지하1층</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>지하2층</td><td>지하3층</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>지하4층</td><td>지하5층</td></tr>
</table>

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서: 변경없음

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서: 변경없음

1) 가구 결정조서: 변경없음

구 분	가 구 번 호	비 고
가 구	A1, A2, A3, B, C1, C2, C3, D1, D2, D3, E1, E2, E3, E4 F1, F2, F3, F4, G1, G2, G3, G4	

2) 획지 결정조서: 변경없음

가) 단위대지의 최대개발규모: 변경없음

나) 획지계획에 관한 결정조서: 변경없음

가구 번호	획지 번호	위 치		획 지(㎡)		계 획 내 용	비 고
		동 명	지 번	면 적	계		
C3	C-①	성내동	19-1일원	21,461.0	28,742.7	획지계획	C3특별계획구역
	C-②	성내동	179일원	7,281.7		획지계획	

다) 공동개발: 변경없음

라) 필지분할선: 변경없음

나. 건축물에 관한 결정조서: 변경없음

1) 건축물의 불허용도 결정조서: 변경없음

2) 건축물의 권장용도 결정조서: 변경없음

3) 건축물의 지정용도 결정조서: 변경없음

4) 건축물의 밀도 결정조서: 변경없음

가) 건폐율 결정조서: 변경없음

구 분		건 폐 율		비 고
		일반지역	교 차 로	
상업지역	근린상업지역	60%이하		• 「서울특별시 도시계획 조례」 제54조 준용 • 「공공주택특별법」 제40조의 2 제1항에 따른 공공임대주택의 경우 같은법 제40조의 6 및 같은법 시행령 제35조 기준 적용
	일반상업지역	60%이하[1)]		
	학교해제지역 (D2특별계획구역)	30%이하		

주1) 천호동 458-3번지외 7필지 청년주택 사업지의 경우 서울특별시고시 제2019-22호(2019.1.10.)에 의거 63% 이하 적용

나) 용적률 결정조서: 변경없음

5) 건축물의 높이 결정조서: 변경없음

가) 건축물의 높이 결정조서: 변경없음

구 분			최고높이	비 고
특별계획구역	C2		• 150m 이하	
	C3	획지①	• 150m 이하	
		획지②	• 120m 이하	
	D2		• 130m 이하	

주) 「공공주택특별법」 제40조의 2 제1항에 따른 공공임대주택의 경우 같은법 제40조의 6 및 같은법 시행령 제35조 기준 적용

※ 천호지구 지구단위계획 결정(변경)고시(2020.12.31.) 이전 길동 일반상업지역에서 이미 건축허가를 받은 건축물에 대하여는 금번 지구단위계획에서 변경되는 최고높이와 관계없이 건축허가 된 허가높이를 당해 지구단위계획의 최고높이로 본다.

나) 높이 완화계획: 변경없음

6) 건축물의 배치·형태·색채·건축선: 변경없음

가) 건축한계선에 관한 계획: 변경없음

구 분			계 획 내 용	비 고
C3 특별 계획구역	획지①	천호대로	• 5m	
		천호대로 162길	• 4m~7m	
		천호대로 168가길	• 3m	
		소로3-29	• 3m	
	획지②	간선도로변	• 도로경계선으로부터 5m (양재대로변, 제3종일반주거지역 도로경계로부터 3m)	
		12m이상 25m미만 도로	• 도로경계선으로부터 1~3m	
		10m미만 도로	• 도로경계선으로부터 1~2m	

주 1) 필지분할선이 계획 된 필지의 경우 필지분할선으로부터 건축선 적용

2) 4m미만 도로 및 막다른 도로에 대한 건축선은 건축법 제46조(건축선의 지정)에 따른다.

3) 중로 3-3(천호대로 162길), 소로 1-1(천호대로 168가길) 및 소로 3-29 건축한계선은 지상권 설정(지상권자: 강동구청)함을 입주자 모집 공고문에 안내 필요

나) 건축물 형태 및 외관 등에 관한 계획: 변경없음

다. 기타사항에 관한 결정 조서: 변경없음

1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서: 변경없음

구 분	적용지역	계획내용	비 고
공개공지	-	• 공개공지: 일반인에게 상시 개방 - 지정된 위치를 준수하여 「건축법」 등 관련 규정에 적합하게 설치	C3 특별 계획 구역 획지 ①
전면공지	천호대로	• 5m(보도형 열린공간)	
	천호대로 162길	• 4~7m(보도)	
	천호대로 168가길	• 3m(보도)	
	소로 3-29	• 3m(보도)	

※ 중로 3-3(천호대로 162길), 소로 1-1(천호대로 168가길) 및 소로 3-29 건축한계선은 지상권 설정(지상권자: 강동구청)함을 입주자 모집 공고문에 안내 필요

2) 차량 및 보행동선에 관한 결정 조서: 변경없음

구 분		계 획 내 용	비 고
차량동선	차량출입 불허구간	• 대상지 진출입구 일부구간을 제외한 구간은 차량통행 금지	C3특별계획구역 획지①
보행동선	공공보행통로	• 개방형 구조: 폭원 8m 이상 • 필로티 구조: 폭원 8m 이상, 유효높이 6m 이상(고층부 전이구조 기둥 설치 가능)	C3특별계획구역 획지①

가) 차량동선에 관한 결정 조서: 변경없음

구 분		가구번호	계 획 내 용	비 고
차량 동선	차량출입 불허구간	A1, A2, A3, C2, C3, D2, D3, E3, E4, F3, F4, G1, G2, G3, G4	차량출입불허구간 지정	• 간선가로변 교통흐름 고려
주차장	주 차 출입구	C3	2개소	C3특별계획구역 획지①

나) 보행동선에 관한 결정조서: 변경없음

4. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역 결정(변경)조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
기 정	C2 특별계획구역	강동구 천호동 448번지 일대	31,760.1	-	31,760.1	서고시 제178호 (2001.06.02.)	
기 정	C3 특별계획구역	강동구 성내동 19번지 일대	28,742.7	-	28,742.7	서고시 제254호 (2009.06.25.)	
기 정	D2 특별계획구역	강동구 천호동 447번지 일대	10,175.0	-	10,175.0	서고시 제85호 (2007.04.05.)	

주) 본 특별계획구역 면적은 사업시행단계에서 지적측량결과에 따라 다소 변동될 수 있음

-이하여백-

1) C2 특별계획구역: 변경없음

2) C3 특별계획구역: 변경

▌기정

구 분	계 획 지 침		비 고
위 치	• 성내동 19번지 일원		
면 적	• 28,742.7㎡		
용도지역	획지①	• 제3종일반주거지역, 근린상업지역 → 일반상업지역(역세권 활성화사업 추진 시)	신설
	획지②	• 제3종일반주거지역, 근린상업지역 → 준주거지역(세부개발계획 수립 시)	
기반시설	획지①	• 순부담률 27.7% 이상 기부채납(도로, 공공시설 등) - 국공유지를 제외한 도시정비형 재개발 정비구역에 한함 • 도로: 소로 1-1(폭원 9m~12m), 중로3-3(폭원 12m~15m), 소로 3-29(폭원 7m~8m, 신설) ※ 도로 무상귀속 면적: 3,357.2㎡ • 공공기여 계획 ▸ 공공시설(체육시설, 문화시설, 사회복지시설) 기부채납(대지지분 포함, 강동구에 기부채납) 면적 - 체육시설: 1,292.3㎡(대지지분 577.8㎡+환산부지면적 714.5㎡) - 문화시설: 766.5㎡(대지지분 326.9㎡+환산부지면적 439.6㎡) - 사회복지시설: 62.7㎡(대지지분 28.2㎡+환산부지면적 34.5㎡) ▸ 공공임대주택 기부채납 면적: 대지지분 1,947.8㎡(건물: 표준건축비 매입) ※「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 전체 공공기여량 중 30% 이상은 공공임대주택으로 설치함(전용면적 85㎡ 이하)	신설
	획지②	• 순부담률 15% 이상 기부채납(도로, 공공시설 등) - 용도지역 상향(제3종일반주거지역 → 준주거지역)지역에 한함 • 도로 - 획지 간 12m, 이면부 10m 도로 조성 • 공공임대주택(공공주택과와 협의를 통해 결정) • 공공시설(천호대로변 및 강동역 연접지에 설치) - 공공시설 기부채납 시 세부개발계획 수립 전 구 및 시 관련부서와 사전협의를 통해 시설 결정 - 획지분할가능선에 따른 부분개발 시 건축물 내 공공시설 가능 - 예시용도: 공공임대상가, 공공임대오피스, 창업지원센터, 가족지원센터 등	
가구 및 획지	획지①	• 21,461.0㎡ (강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역)	변경
	획지②	• 7,281.7㎡	
용 도	획지①	• 주용도 -「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 -「건축법 시행령」 별표1 제3호, 제4호 근린생활시설 -「건축법 시행령」 별표1 제7호 판매시설 ※「유통산업발전법」 제2조 제3호에 따른 대규모 점포와 성내전통시장 내 주요 업종인 식료품소매업의 입점제한 -「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설 -「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제96조~제101조 문화시설 및 체육시설, 제107조~109조 사회복지시설	신설
	획지②	• 권장용도 (G) ※ 전체 연면적(주차장 제외)의 30% 이상(지상층 20% 이상) 설치 시 인정 • 불허용도 (1)	

구 분			계 획 지 침	비 고
밀도	건폐율	• 60% 이하		
	용적률	획지①	• 제3종일반주거지역, 근린상업지역 → 일반상업지역(도로 제외) - 기준(허용) 356.6% / 상한 800% ※ 역세권 활성화사업에 따른 공공기여시설 기부채납	신설
		획지②	• 제3종일반주거지역 → 준주거지역 - 기준 250% / 허용 350% / 상한 400% • 근린상업지역 → 준주거지역 - 기준 400% / 허용 400% / 상한 법적용적률의 2배 이하 ※ 면적 대비 가중평균 용적률 적용	
	높 이	획지①	• 최고높이 150m 이하	변경
		획지②	• 최고높이 120m 이하	
기타	건축한계선	획지①	• 기정: 천호대로 5m(변경 없음)	변경
			• 신설: 천호대로 162길(중로 3-3) 4~7m, 천호대로 168가길(소로 1-1) 3m, 소로 3-29 3m	
		획지②	• 천호대로변 5m. 이면도로변 2~3m, 우측연접부 3m	
	대지 내 공지	획지①	• 공개공지 설치: 일반인에게 상시 개방 - 지정된 위치를 준수하여 「건축법」 등 관련 규정에 적합하게 설치	신설
		획지②	• 지하철과 연계된 침상형 공지 설치 - 지하철 환기구, 출입구 등 지하철 관련시설 사업부지와 연계	
	기 타	획지①	• 비주거시설은 천호대로변 및 구역 내 도로에 면하게 설치 • 역세권 활성화사업의 취지를 고려하여 공동주택 연면적은 전체 주거(공동주택 및 준주택 포함) 연면적의 30% 미만으로 함 • 획지① 내 공공보행통로 개방형(폭원 8m 이상) 및 필로티구조(폭원 8m 이상, 유효높이 6m 이상, 고층부 전이구조 기둥 설치 가능)로 지정하고 일반인에게 상시 개방되어 보행자만 통행할 수 있도록 조성 • 최상층 개방공간(카페 등 근린생활시설) 설치 조성(1개소 이상, 연면적 250㎡ 이상)하여 일반인에게 상시 개방 • 지하철5호선 강동역~천호대로 지하공영주차장과 대상지를 연결할 지하공공보도시설 설치(구역 외) • 「유통산업발전법」 제2조 제3호에 따른 대규모 점포와 성내전통시장 내 주요 업종인 식료품소매업의 입점제한함을 판매 및 근생시설 모집 공고문에 안내 필요 • 택배차량 출입을 위한 지하주차장 차로 높이는 2.7m 이상 확보 • 사업시행자가 본 사업 착공 전 대상지 주변 도로에 설치된 한전선, 통신선 등에 대하여 현황조사를 실시하고, 관련기관(부서)과 협의를 거쳐 해당 시설의 지중화 시행	신설
		획지②	• 비주거시설은 천호대로변 및 구역 내 도로에 면하게 설치 • 비주거시설 상층부 옥상녹화 및 휴게공간으로 조성 권장	

※ 특별계획구역(획지②) 세부개발계획 수립 시 준주거지역으로 일원화하고, 인센티브 용적률은 역세권 인센티브 완화기준 적용

※ C3특별계획구역 획지①에 대해 역세권 활성화사업 추진 시, 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 별도의 용적률 완화항목을 적용하며, 중로 3-3(천호대로 162길), 소로 1-1(천호대로 168가길) 및 소로 3-29 건축한계선은 지상권 설정(지상권자: 강동구청)함을 입주자 모집 공고문에 안내하고, 「유통산업발전법」 제2조 제3호에 따른 대규모 점포와 성내전통시장 내 주요 업종인 식료품소매업의 입점제한함을 판매 및 근생시설 모집 공고문에 안내 필요

※ 지하공공보도시설 설치 관련 구체적인 세부내용은 별도로 서울시 주차계획과, 서울시설공단, 서울교통공사 등과 협의하여 「지하공공보도시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 등에 따라 지하공공보도는 도시계획시설로 결정하고, 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역 사업시행자가 정비사업과 함께 일괄 공사 시행

▌변경

구 분		계 획 지 침	비 고
위 치		• 성내동 19번지 일원	
면 적		• 28,742.7㎡	
용도지역	획지①	• 일반상업지역(역세권 활성화사업 추진 시)	
	획지②	• 제3종일반주거지역, 근린상업지역 → 준주거지역(세부개발계획 수립 시)	
기반시설	획지①	• 순부담률 27.71% 이상 기부채납(도로, 공공시설 등) - 국공유지를 제외한 도시정비형 재개발 정비구역에 한함 • 도로: 소로 1-1(폭원 9m~12m), 중로3-3(폭원 12m~15m), 소로 3-29(폭원 7m~8m, 신설) ※ 도로 무상귀속 면적: 3,357.2㎡ • 공공임대주택 ※「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 전체 공공기여량 중 30% 이상은 공공임대주택으로 설치함(전용면적 85㎡ 이하) • 공공시설 - 건축물 기부채납(체육시설, 문화시설, 사회복지시설(대지지분 포함, 강동구에 기부채납))	
	획지②	• 순부담률 15% 이상 기부채납(도로, 공공시설 등) - 용도지역 상향(제3종일반주거지역 → 준주거지역)지역에 한함 • 도로 - 획지 간 12m, 이면부 10m 도로 조성 • 공공임대주택(공공주택과와 협의를 통해 결정) • 공공시설(천호대로변 및 강동역 연접지에 설치) - 공공시설 기부채납 시 세부개발계획 수립 전 구 및 시 관련부서와 사전협의를 통해 시설 결정 - 획지분할가능선에 따른 부분개발 시 건축물 내 공공시설 가능 - 예시용도: 공공임대상가, 공공임대오피스, 창업지원센터, 가족지원센터 등	
가구 및 획지	획지①	• 21,461.0㎡(강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역)	
	획지②	• 7,281.7㎡	
용 도	획지①	• 주용도 -「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 -「건축법 시행령」 별표1 제3호, 제4호 근린생활시설 -「건축법 시행령」 별표1 제7호 판매시설 ※「유통산업발전법」 제2조 제3호에 따른 대규모 점포와 성내전통시장 내 주요 업종인 식료품소매업의 입점제한 -「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설 -「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제96조~제101조 문화시설 및 체육시설, 제107조~109조 사회복지시설	
	획지②	• 권장용도 (G) ※ 전체 연면적(주차장 제외)의 30% 이상(지상층 20% 이상) 설치 시 인정 • 불허용도 (1)	

구 분			계 획 지 침	비 고
밀도	건폐율		• 60% 이하	
	용적률	획지①	• 일반상업지역(도로 제외) - 기준(허용) 356.6% / 상한 800% ※ 역세권 활성화사업에 따른 공공기여시설 기부채납	
		획지②	• 제3종일반주거지역 → 준주거지역 - 기준 250% / 허용 350% / 상한 400% • 근린상업지역 → 준주거지역 - 기준 400% / 허용 400% / 상한 법적용적률의 2배 이하 ※ 면적 대비 가중평균 용적률 적용	
	높 이	획지①	• 최고높이 150m 이하	
		획지②	• 최고높이 120m 이하	
기타	건축한계선	획지①	• 천호대로 5m, 천호대로 162길(중로 3-3) 4~7m, 천호대로 168가길(소로 1-1) 3m, 소로 3-29 3m	
		획지②	• 천호대로변 5m. 이면도로변 2~3m, 우측연접부 3m	
	대지 내 공지	획지①	• 공개공지 설치: 일반인에게 상시 개방 - 지정된 위치를 준수하여 「건축법」 등 관련 규정에 적합하게 설치	
		획지②	• 지하철과 연계된 침상형 공지 설치 - 지하철 환기구, 출입구 등 지하철 관련시설 사업부지와 연계	
	기 타	획지①	• 비주거시설은 천호대로변 및 구역 내 도로에 면하게 설치 • 획지① 내 공공보행통로 개방형(폭원 8m 이상) 및 필로티구조(폭원 8m 이상, 유효높이 6m 이상, 고층부 전이구조 기둥 설치 가능)로 지정하고 일반인에게 상시 개방되어 보행자만 통행할 수 있도록 조성 • 최상층 개방공간(카페 등 근린생활시설) 설치 조성(1개소 이상, 연면적 250㎡ 이상)하여 일반인에게 상시 개방 • 「유통산업발전법」 제2조 제3호에 따른 대규모 점포와 성내전통시장 내 주요 업종인 식료품소매업의 입점제한함을 판매 및 근생시설 모집 공고문에 안내 필요 • 택배차량 출입을 위한 지하주차장 차로 높이는 2.7m 이상 확보 • 사업시행자가 본 사업 착공 전 대상지 주변 도로에 설치된 한전선, 통신선 등에 대하여 현황조사를 실시하고, 관련기관(부서)과 협의를 거쳐 해당 시설의 지중화 시행 • 지하연결통로①: 천호대로 지하공영주차장과 사업대상지를 연결하기 위한 지하연결통로 신설 • 지하연결통로②: C3특별계획구역 획지②와 사업대상지를 연결하기 위한 지하연결통로 신설	신설
		획지②	• 비주거시설은 천호대로변 및 구역 내 도로에 면하게 설치 • 비주거시설 상층부 옥상녹화 및 휴게공간으로 조성 권장	

※ 특별계획구역(획지②) 세부개발계획 수립 시 준주거지역으로 일원화하고, 인센티브 용적률은 역세권 인센티브 완화기준 적용

※ C3특별계획구역 획지①에 대해 역세권 활성화사업 추진 시, 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 별도의 용적률 완화항목을 적용하며, 중로 3-3(천호대로 162길), 소로 1-1(천호대로 168가길) 및 소로 3-29 건축한계선은 지상권 설정(지상권자: 강동구청)함을 입주자 모집 공고문에 안내하고, 「유통산업발전법」 제2조 제3호에 따른 대규모 점포와 성내전통시장 내 주요 업종인 식료품소매업의 입점제한함을 판매 및 근생시설 모집 공고문에 안내 필요

※ 지하연결통로① 설치 관련 구체적인 세부내용은 별도로 서울시 주차계획과, 서울시설공단, 서울교통공사 등과 협의하여 설치하고, 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역 사업시행자가 정비사업과 함께 일괄 공사 시행(점용료 및 사용료 부담 주체는 향후 입주자 모집 공고문에 명시)

※ 지하연결통로②는 C3특별계획구역 획지①(강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역) 및 C3특별계획구역 획지② 사업구역계를 기준으로 각 획지의 사업시행자가 사업구역계 내 설치(점용료 및 사용료 부담 주체는 향후 입주자 모집 공고문에 명시)

※ 지하연결통로① 및 지하연결통로②는 일반인에게 상시 개방되도록 조성

5. 특별계획가능구역에 관한 결정조서: 변경없음

가. 특별계획가능구역 결정조서: 변경없음

나. 특별계획가능구역에 대한 계획내용: 변경없음

6. 경미한 변경에 관한 계획: 변경없음

7. 지구단위계획 운영 관련 사항: 변경없음

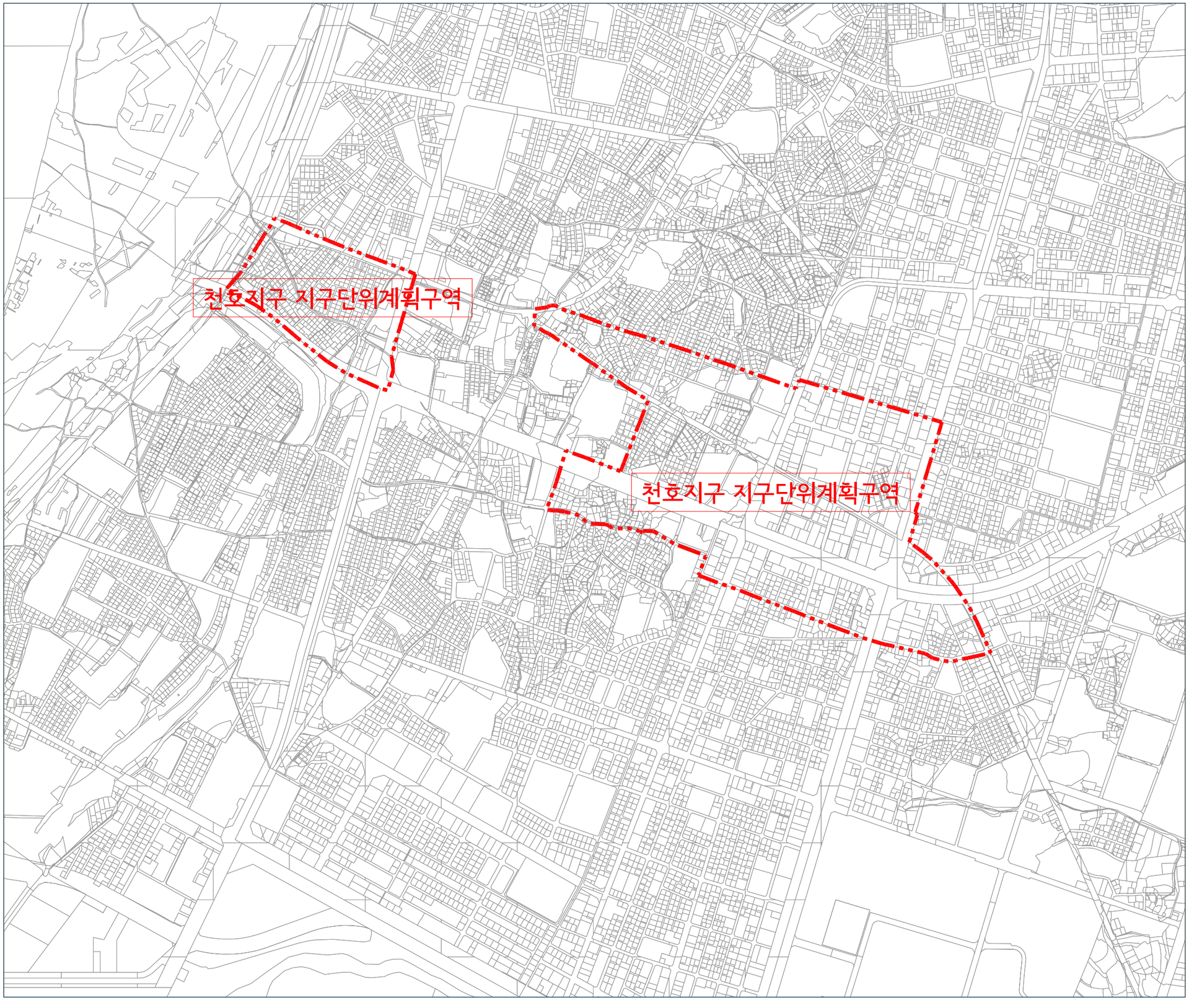
구 분	주 요 사 항	비 고
기존 건축물 적용 사항 및 지구단위계획의 경미한 변경	• 기존 건축물의 증축·개축·재축·대수선·이전·용도변경 및 리모델링의 경우 본 지구단위계획 및 시행지침에 따른다. • 지구단위계획의 경미한 사항의 변경은 본 지구단위계획 및 시행지침에 따른다.	-
생태면적률	• “생태면적률”이란 공간계획 대상 면적(건축 대지면적) 중에서 자연의 순환기능을 가진 토양면적의 비율을 말한다. • 본 지구단위계획구역 내에서 건축물 신축 시 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」, 「서울특별시 생태면적률 운영지침」에 따라 생태면적률을 확보하여야 한다.	-
건축한계선	• “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안 되는 선을 말한다. - 광로 2-5(천호대로) 5m - 중로 3-3(천호대로 162길) 4~7m, 소로 1-1(천호대로 168가길) 3m, 소로 3-29 3m	-
전면공지 (보도형 열린공간) 전면공지 (보도형)	• “전면공지”라 함은 건축한계선, 건축지정선, 벽면한계선, 벽면지정선 등의 지정에 의해 대지 안에 확보되는 공지로서 쌈지형 공지 또는 공개공지, 보차혼용통로, 공공보행통로 등 다른 유형으로 지정되지 아니한 대지 안의 공지를 말한다. • 건축한계선으로 인해 조성되는 공지로 연접도로와 연계하여 보도 등으로 조성 - 광로 2-5(천호대로) 5m(보도형 열린공간) - 중로 3-3(천호대로 162길) 4~7m(보도), 소로 1-1(천호대로 168가길) 3m(보도), 소로 3-29 3m(보도) ※ 전면공지 조성은 본 지구단위계획 시행지침에 따른다.	-
공개공지	• “공개공지”라 함은 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 사유대지 안에 시민의 보행 · 휴식, 녹지공간의 연속적 조성 등을 위해 일반대중에게 상시 개방되는 대지 안의 공지로서 「건축법」 제43조 규정 및 같은 법 시행령 제27조의2, 「서울특별시 건축조례」 제26조 규정에서 정의하는 공지를 말한다. - 천호대로변과 소로 3-29 가각부에 설치	-
공공보행통로	• “공공보행통로”라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 대지 내에 조성한 통로를 말한다. • 공공보행통로는 지상부가 오픈된 개방형 구조(폭원 8m 이상) 또는 필로티 구조(폭원 8m 이상, 높이 6m 이상, 고층부 전이구조 기둥 설치 가능)로 설치해야 한다. ※ 전면공지 조성은 본 지구단위계획 시행지침에 따른다.	-
차량출입 불허구간	• “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다. • 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 허용되지 아니한다.	-

2 지구단위계획 결정도

1. 지구단위계획구역 결정도(변경없음)
2. 용도지역·지구 결정도(변경없음)
3. 도시계획시설에 관한 결정(기정)도
4. 도시계획시설에 관한 결정(변경)도
5. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도
6. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

천호지구 지구단위계획

지구단위계획구역 결정도



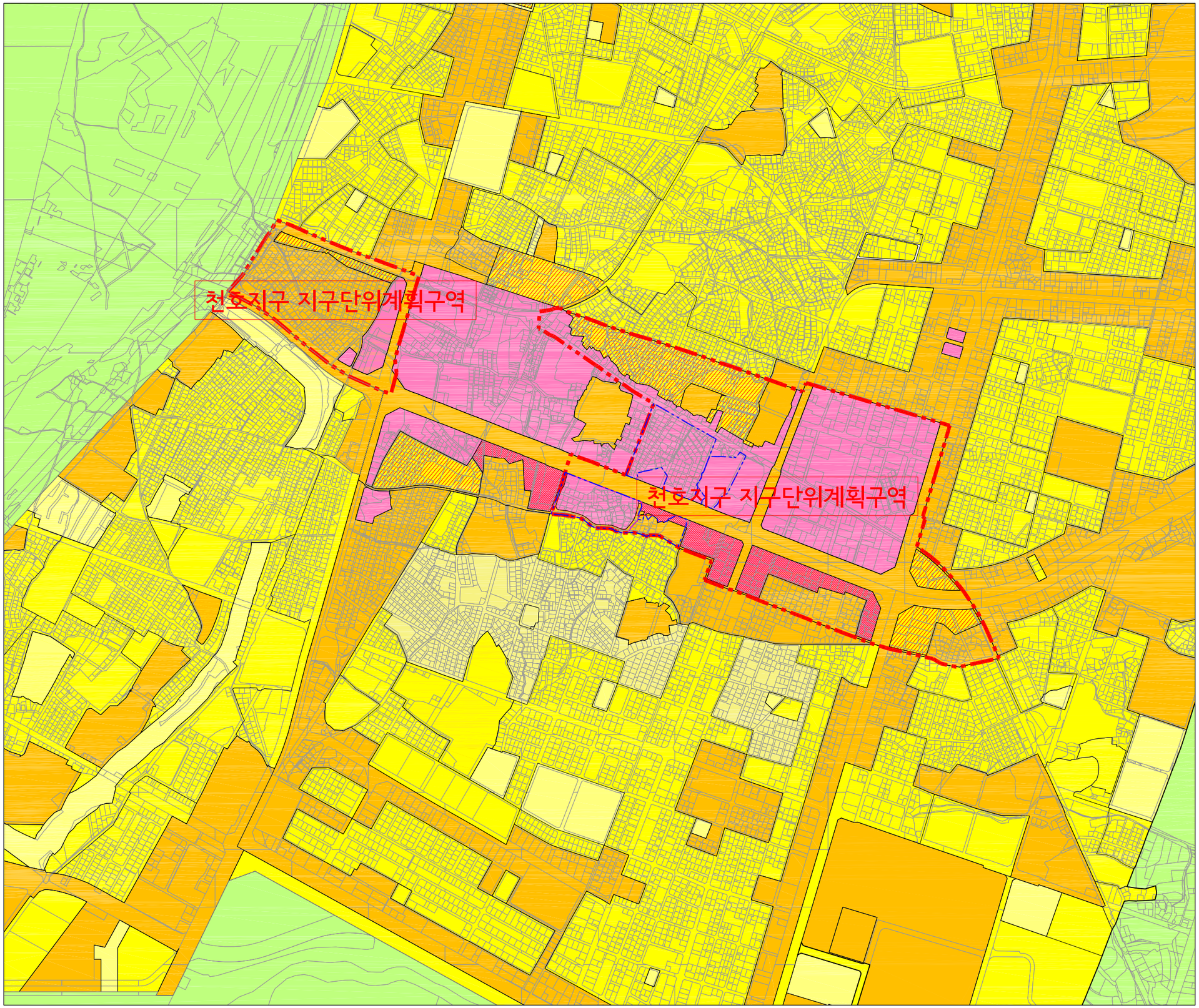
■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지적선

N

(S = 1 / 10,000)

0 100 200 500m



천호지구 지구단위계획

용도지역·지구 결정도

■ 범 례

- 천호지구 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역
- 지적선
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제3종일반주거지역
- 근린상업지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

N

(S = 1 / 10,000)

0 100 200 500m

천호지구 지구단위계획

도시계획시설 결정(기정)도

■ 범 례

- 천호지구 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 도시계획시설선
- 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역
- 지적선
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 도시계획시설(철도)
- 공원
- 녹지
- 공공공지
- 학교
- 주차장

N

(S = 1 / 10,000)

0 100 200 500m

천호지구 지구단위계획

도시계획시설 결정(변경)도

■ 범 례

- 천호지구 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 도시계획시설선
- 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역
- 지적선
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 도시계획시설(철도)
- 공원
- 녹지
- 공공공지
- 학교
- 주차장
- 문화시설
- 체육시설
- 사회복지시설

N

(S = 1 / 10,000)

0 100 200 500m

천호지구 지구단위계획

획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도

기준/허용용적률 건폐율	최고높이 불허/권장	230%/250% 50%	40m (5)/(E)	250%/250% 50%	40m (5)/ -	250%/250% 50%	50m (5)/ -
250%/250% 50%	60m (5)/ -	250%/250% 50%	120m (5)/(A)	250%/250% 50%	100m (5)/ -	250%/350% 60%	120m (1)/(G)
300%/360% 60%	40m (4)/(C)	300%/360% 60%	40m (4)/(D)	300%/360% 60%	50m (4)/(C)	300%/360% 60%	50m (4)/(D)
300%/360% 60%	60m (4)/(C)	300%/360% 60%	100m (4)/(C)	300%/400% 30%	130m (1)/(F)	300%/500% 60%	60m (1)/(C)
300%/500% 60%	80m (1)/(A)	300%/500% 60%	100m (1)/(A)	300%/500% 60%	120m (1)/(A)	300%/630% 60%	90m (1)/(A)
400%/400% 60%	40m (4)/ -	400%/400% 60%	50m (4)/ -	400%/400% 60%	60m (4)/ -	400%/400% 60%	120m (1)/(G)
400%/500% 60%	60m (2)/(B)	400%/500% 60%	60m (3)/(B)	400%/530% 60%	120m (1)/(A)	400%/600% 60%	150m (1)/(F)
400%/660% 60%	90m (1)/(A)	450%/600% 60%	60m (3)/(B)	500%/700% 60%	60m (1)/(C)	500%/700% 60%	70m (2)/(B)
500%/700% 60%	70m (3)/(B)	500%/700% 60%	70m (1)/(B)	600%/800% 60%	80m (1)/(A)	600%/800% 60%	100m (1)/(A)
600%/800% 60%	100m (1)/(B)	600%/800% 60%	120m (1)/(A)	680%/법정용적률 63%	60m/70m (1)/(B)/(가)		

구 분		불 허 용 도
공통사항		• 제2종근린생활시설 중 장의사, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 공장 • 문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소 • 창고시설 • 의료시설 중 병원(정신병원), 격리병원 • 장례식장(병원 부속시설 제외) • 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 1층 - 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점
(1)	간선가로	• 단독주택 • 공동주택(주거복합 제외) • 자동차 관련 시설 • 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점 • 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 위험물 저장 및 처리 시설(기존 액화석유가스 충전소 제외) • 위락시설
(2)	상업지역내부 (상업기능)	• 자동차 관련 시설(주차장 제외) • 위험물저장 및 처리시설
(3)	상업지역내부 (서비스기능)	• 자동차 관련 시설(주차장 제외) • 위험물저장 및 처리시설 • 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 위락시설
(4)	준주거지역	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차 관련 시설(주차장 제외)
(5)	일반주거지역	• 자동차관련시설(단, 주차장 제외) • 제2종근린생활시설 중 다중이용시설(고시원) • 위험물저장 및 처리시설(기존 주유소 제외)

구 분		권 장 용 도	
		전 층	저층부(지상1~2층)
(A)	간선가로 중심기능지역	• 제2종근린생활시설 중 공연장, 직업훈련소 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설(게임제공업소 제외) • 교육연구시설 • 숙박시설 중 관광숙박시설 • 업무시설(오피스텔 제외)	-
(B)	이면부 상업지역	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설(게임제공업소 제외) • 업무시설(오피스텔 제외) • 숙박시설 중 관광숙박시설	• 제1·2종근린생활시설 중 소매점, 서점, 휴게음식점, 일반음식점, 공연장 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장
(C)	이면부 지원기능지역	• 교육연구시설 • 노유자시설 중 아동 관련 시설, 노인복지 시설 • 업무시설(오피스텔 제외) • 숙박시설 중 관광숙박시설	-
(D)	구천면로 (광진교연계)	-	• 제1·2종근린생활시설 중 소매점, 서점, 휴게음식점, 일반음식점
(E)	문구 · 완구거리	-	• 제1·2종근린생활시설 중 소매점(문구·완구 관련업종에 한함), 휴게음식점 • 판매시설 중 상점(문구·완구 관련업종에 한함
(F)	C2 , D2 특별계획구역	• 판매시설 • 노유자시설(300㎡ 이상) • 업무시설[오피스텔 제외, 전체 연면적(주차장 제외)의 지상층 30% 이상 설치시 인정]	-
(G)	C3 특별계획구역	• 판매시설(게임제공업소 제외) • 업무시설(오피스텔 제외) • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 • 교육연구시설	-

구 분		지 정 용 도	
(가)	천호동 458-3번지 외 7필지	• 공동주택(주거복합)주1)	※ 비주거시설 : 지하1층~지상2층 설치

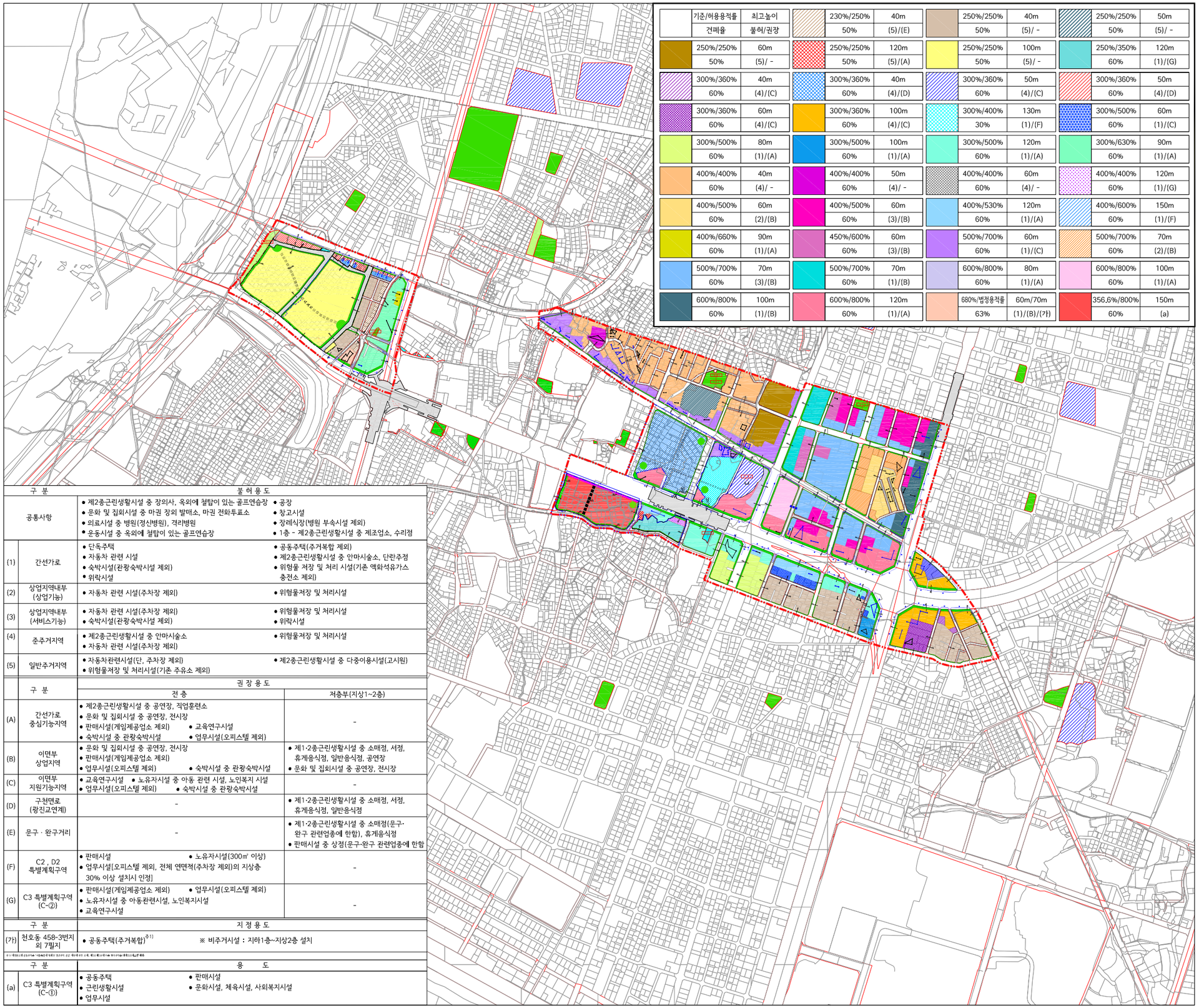
■ 범 례

- 천호지구 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 도시계획시설선
- 지적선
- 획지분할가능선
- 공원
- 녹지
- 공공공지
- 학교
- 건축한계선
- 전면공지(보도형)
- 전면공지(차도형)
- 공동개발(지정)
- 공동개발(권장)
- 필지분할선
- 침상형공지
- 공개공지
- 공공보행통로
- 보차혼용통로
- 공중연결통로
- 차량출입불허구간
- 주차출입구
- 공동주차출입구

N

(S = 1 / 10,000)

0 100 200 500m



기준/허용용적률 건폐율	최고높이 불허/권장	230%/250% 50%	40m (5)/(E)	250%/250% 50%	40m (5)/ -	250%/250% 50%	50m (5)/ -
250%/250% 50%	60m (5)/ -	250%/250% 50%	120m (5)/(A)	250%/250% 50%	100m (5)/ -	250%/350% 60%	120m (1)/(G)
300%/360% 60%	40m (4)/(C)	300%/360% 60%	40m (4)/(D)	300%/360% 60%	50m (4)/(C)	300%/360% 60%	50m (4)/(D)
300%/360% 60%	60m (4)/(C)	300%/360% 60%	100m (4)/(C)	300%/400% 30%	130m (1)/(F)	300%/500% 60%	60m (1)/(C)
300%/500% 60%	80m (1)/(A)	300%/500% 60%	100m (1)/(A)	300%/500% 60%	120m (1)/(A)	300%/630% 60%	90m (1)/(A)
400%/400% 60%	40m (4)/ -	400%/400% 60%	50m (4)/ -	400%/400% 60%	60m (4)/ -	400%/400% 60%	120m (1)/(G)
400%/500% 60%	60m (2)/(B)	400%/500% 60%	60m (3)/(B)	400%/530% 60%	120m (1)/(A)	400%/600% 60%	150m (1)/(F)
400%/660% 60%	90m (1)/(A)	450%/600% 60%	60m (3)/(B)	500%/700% 60%	60m (1)/(C)	500%/700% 60%	70m (2)/(B)
500%/700% 60%	70m (3)/(B)	500%/700% 60%	70m (1)/(B)	600%/800% 60%	80m (1)/(A)	600%/800% 60%	100m (1)/(A)
600%/800% 60%	100m (1)/(B)	600%/800% 60%	120m (1)/(A)	680%/법정용적률 63%	60m/70m (1)/(B)/(가)	356.6%/800% 60%	150m (a)

구 분		불 허 용 도
공통사항		• 제2종근린생활시설 중 장의사, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 공장 • 문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소 • 창고시설 • 의료시설 중 병원(정신병원), 격리병원 • 장례식장(병원 부속시설 제외) • 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 1층 - 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점
(1)	간선가로	• 단독주택 • 공동주택(주거복합 제외) • 자동차 관련 시설 • 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점 • 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 위험물 저장 및 처리 시설(기존 액화석유가스 충전소 제외) • 위락시설
(2)	상업지역내부 (상업기능)	• 자동차 관련 시설(주차장 제외) • 위험물저장 및 처리시설
(3)	상업지역내부 (서비스기능)	• 자동차 관련 시설(주차장 제외) • 위험물저장 및 처리시설 • 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 위락시설
(4)	준주거지역	• 제2종근린생활시설 중 안마시술소 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차 관련 시설(주차장 제외)
(5)	일반주거지역	• 자동차관련시설(단, 주차장 제외) • 제2종근린생활시설 중 다중이용시설(고시원) • 위험물저장 및 처리시설(기존 주유소 제외)

	구 분	권 장 용 도	
		전 층	저층부(지상1~2층)
(A)	간선가로 중심기능지역	• 제2종근린생활시설 중 공연장, 직업훈련소 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설(게임제공업소 제외) • 교육연구시설 • 숙박시설 중 관광숙박시설 • 업무시설(오피스텔 제외)	-
(B)	이면부 상업지역	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 판매시설(게임제공업소 제외) • 업무시설(오피스텔 제외) • 숙박시설 중 관광숙박시설	• 제1·2종근린생활시설 중 소매점, 서점, 휴게음식점, 일반음식점, 공연장 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장
(C)	이면부 지원기능지역	• 교육연구시설 • 노유자시설 중 아동 관련 시설, 노인복지 시설 • 업무시설(오피스텔 제외) • 숙박시설 중 관광숙박시설	-
(D)	구천면로 (광진교연계)	-	• 제1·2종근린생활시설 중 소매점, 서점, 휴게음식점, 일반음식점
(E)	문구 · 완구거리	-	• 제1·2종근린생활시설 중 소매점(문구·완구 관련업종에 한함), 휴게음식점 • 판매시설 중 상점(문구·완구 관련업종에 한함
(F)	C2 , D2 특별계획구역	• 판매시설 • 노유자시설(300㎡ 이상) • 업무시설[오피스텔 제외, 전체 연면적(주차장 제외)의 지상층 30% 이상 설치시 인정]	-
(G)	C3 특별계획구역 (C-②)	• 판매시설(게임제공업소 제외) • 업무시설(오피스텔 제외) • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 • 교육연구시설	-

구 분		지 정 용 도
(가)	천호동 458-3번지 외 7필지	• 공동주택(주거복합)주1) ※ 비주거시설 : 지하1층~지상2층 설치

주1) 지하층 설치 및 주차장 출입구 설치 불가

구 분		용 도
(a)	C3 특별계획구역 (C-①)	• 공동주택 • 판매시설 • 근린생활시설 • 문화시설, 체육시설, 사회복지시설 • 업무시설

천호지구 지구단위계획

획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

■ 범 례

- 천호지구 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 도시계획시설선
- 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역
- 지적선
- 획지분할가능선
- 공원
- 녹지
- 공공공지
- 학교
- 건축한계선
- 전면공지(보도형)
- 전면공지(차도형)
- 전면공지(보도형 열린공간)
- 공동개발(지정)
- 공동개발(권장)
- 필지분할선
- 침 침상형공지
- 공개공지
- 공공보행통로
- 보차혼용통로
- 공중연결통로
- 차량출입불허구간
- 주차출입구
- 공동주차출입구

N

(S = 1 / 10,000)

0 100 200 500m

Ⅲ. C3 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)(안)

1 C3 특별계획구역(C-①) 세부개발계획 결정(변경)조서

2 C3 특별계획구역(C-①) 세부개발계획 결정(변경)도

1 C3 특별계획구역(C-①) 세부개발계획 결정(변경)조서

1. 특별계획구역에 관한 결정조서: 변경없음

가. 특별계획구역에 관한 결정조서: 변경없음

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역	강동구 성내동 19-1 일원	21,461.0 (28,742.7)	-	21,461.0 (28,742.7)	역세권 활성화사업

※ ( )의 면적은 C3특별계획구역의 면적임

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 · 지구 결정조서: 변경없음

1) 용도지역 결정조서: 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		변 경	변 경	변경후		
합 계		21,461.0	-	21,461.0	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	3,065.2	-	3,065.2	14.3	
상업지역	근린상업지역	292.0	-	292.0	1.3	
	일반상업지역	18,103.8	-	18,103.8	84.4	

2) 용도지구 결정조서: 해당없음

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설: 변경없음

가) 도로: 변경없음

○ 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	5	50	주간선	7,200 (1,619)	천호대교	상일동 시계	일반도로	-	1971.04.07. (건설부고시 제198호)	천호대로
기정	소로	1	1	9~12	집산도로	447 (211)	성내동 194	성내동 19-9	일반도로	-	1969.01.18. (서울시고시 제3호)	-
기정	중로	3	3	12~15	집산도로	100 (100)	성내동 19-9	광로 2-5 (성내동 19-1)	일반도로	-	1992.10.24. (서울시고시 제1992-335호)	-
기정	소로	3	29	7~8	국지도로	85 (85)	성내동 202-18	성내동 162-4	일반도로	-	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	-

※ 광로 2-5(천호대로)의 ( )는 천호지구 지구단위계획구역 내 연장이며, 그 이외 ( )는 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역 내 연장임

※ 중로 3-3(천호대로 162길), 소로 1-1(천호대로 168가길) 및 소로 3-29 건축한계선은 지상권 설정(지상권자: 강동구청)함을 입주자 모집 공고문에 안내 필요

2) 공공문화·체육시설: 변경

가) 학교: 변경없음

나) 문화시설(변경)

○ 문화시설 결정(변경) 조서: 변경

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변 경	변 경 후		
변경	①	문화시설	성내동 19-1 일원	지상2층 1,355.0 지상1층 545.0 지하1층 1,640.0 지하3층 819.1	-	2,560.1	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적범위 결정)

※ 2,560.1㎡는 수평투영면적

※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 강동구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공 시 강동구에 기부채납 (대지지분 포함)

※ 향후 토지 감정평가 금액 및 건축계획에 따라 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

○ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	구분	기정	변경	최초결정일	비 고
변경	①	문화시설	성내동 19-1 일원	층수	지상2층~지하1층, 지하3층	지상2층, 지하1층, 지하3층, 지하5층	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도(공간적범위 결정도) 참조
				수평투영 면적(㎡)	-	2,560.1		

■ 변경사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	문화시설	• 문화시설 입체적 도시계획시설 결정 - 층수: 지상2층, 지하1층, 지하3층, 지하5층 - 수평투영면적(㎡): 2,560.1 - 도시계획시설 연면적(㎡): 4,447.8	• 건축계획 변경(건축물 용도 변경)에 따른 기부채납시설의 재배치 • 도시계획시설 입체·복합화 검토 업무매뉴얼(2022.8.)에 따른 입체적 결정 시 도시관리계획 결정조서 양식 반영

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 문화시설의 연면적은 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적임

다) 체육시설(변경)

○ 체육시설 결정(변경) 조서: 변경

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변 경	변 경 후		
변경	①	체육시설	성내동 19-1 일원	지하2층 6,255.0 지하3층 1,449.3	-	5,574.3	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적범위 결정)

※ 5,574.3㎡는 수평투영면적

※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 강동구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공 시 강동구에 기부채납(대지지분 포함)

※ 향후 토지 감정평가 금액 및 건축계획에 따라 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

○ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	구분	기정	변경	최초결정일	비 고
변경	①	체육시설	성내동 19-1 일원	층수	지하2층~지하3층	지하2층~지하5층	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도(공간적범위 결정도) 참조
				수평투영 면적(㎡)	-	5,574.3		

■ 변경사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	체육시설	• 체육시설 입체적 도시계획시설 결정 - 층수: 지하2층~지하5층 - 수평투영면적(㎡): 5,574.3 - 도시계획시설 연면적(㎡): 7,729.6	• 건축계획 변경(건축물 용도 변경)에 따른 기부채납시설의 재배치 • 도시계획시설 입체·복합화 검토 업무매뉴얼(2022.8.)에 따른 입체적 결정 시 도시관리계획 결정조서 양식 반영

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 체육시설의 연면적은 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적임

라) 사회복지시설(변경)

○ 사회복지시설 결정(변경) 조서: 변경

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변 경	변 경 후		
변경	①	사회복지시설	성내동 19-1 일원	지하1층 305.0 지하3층 70.9	-	352.5	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적범위 결정)

※ 352.5㎡는 수평투영면적

※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 강동구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공 시 강동구에 기부채납(대지지분 포함)

※ 향후 토지 감정평가 금액 및 건축계획에 따라 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

○ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	구분	기정	변경	최초결정일	비 고
변경	①	사회복지시설	성내동 19-1 일원	층수	지하1층, 지하3층	지상2층, 지하3층, 지하5층	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도(공간적범위 결정도) 참조
				수평투영면적(㎡)	-	352.5		

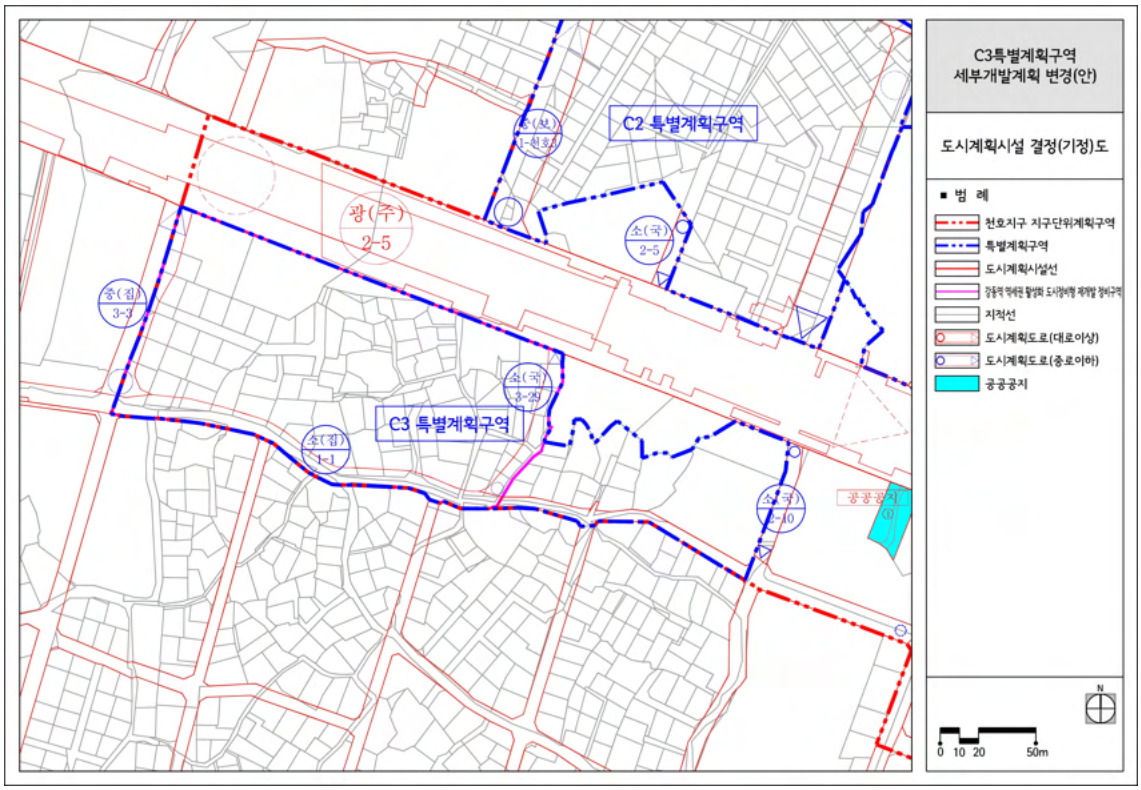
■ 변경사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	사회복지시설	• 사회복지시설 입체적 도시계획시설 결정 - 층수: 지상2층, 지하3층, 지하5층 - 수평투영면적(㎡): 352.5 - 도시계획시설 연면적(㎡): 387.1	• 건축계획 변경(건축물 용도 변경)에 따른 기부채납시설의 재배치 • 도시계획시설 입체·복합화 검토 업무매뉴얼(2022.8.)에 따른 입체적 결정 시 도시관리계획 결정조서 양식 반영

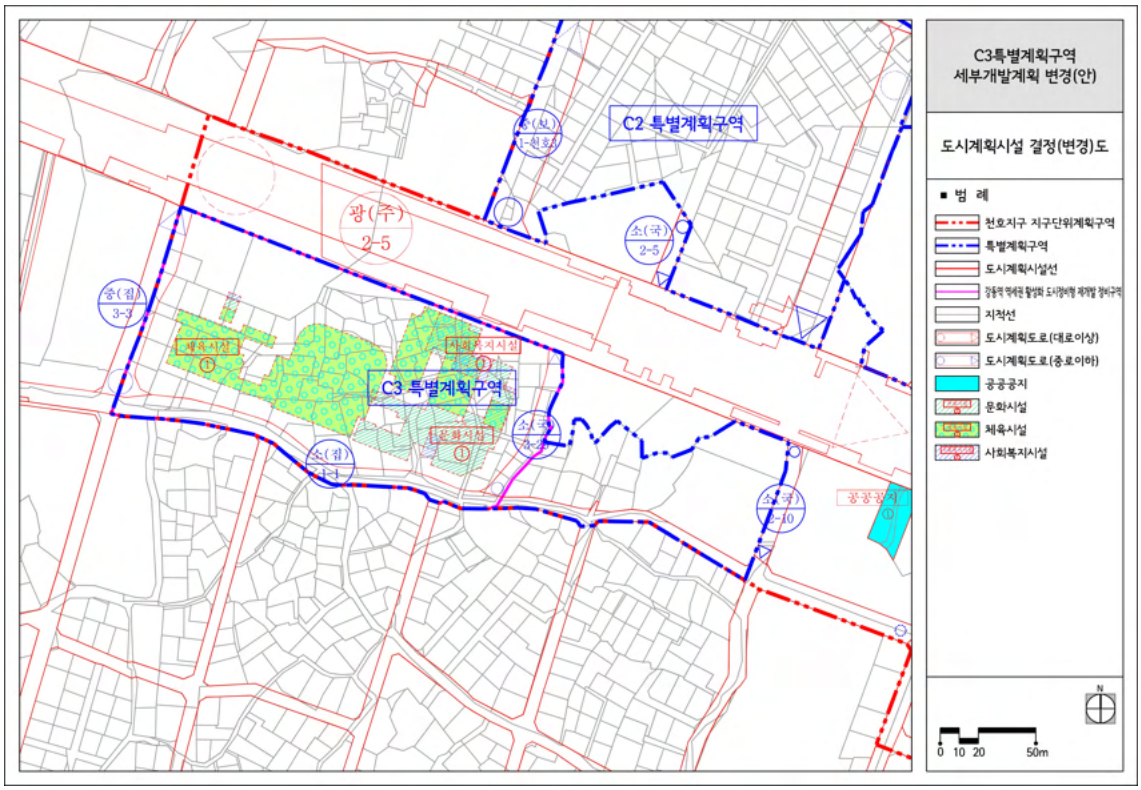
※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 사회복지시설의 연면적은 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적임

○ 기반시설결정도

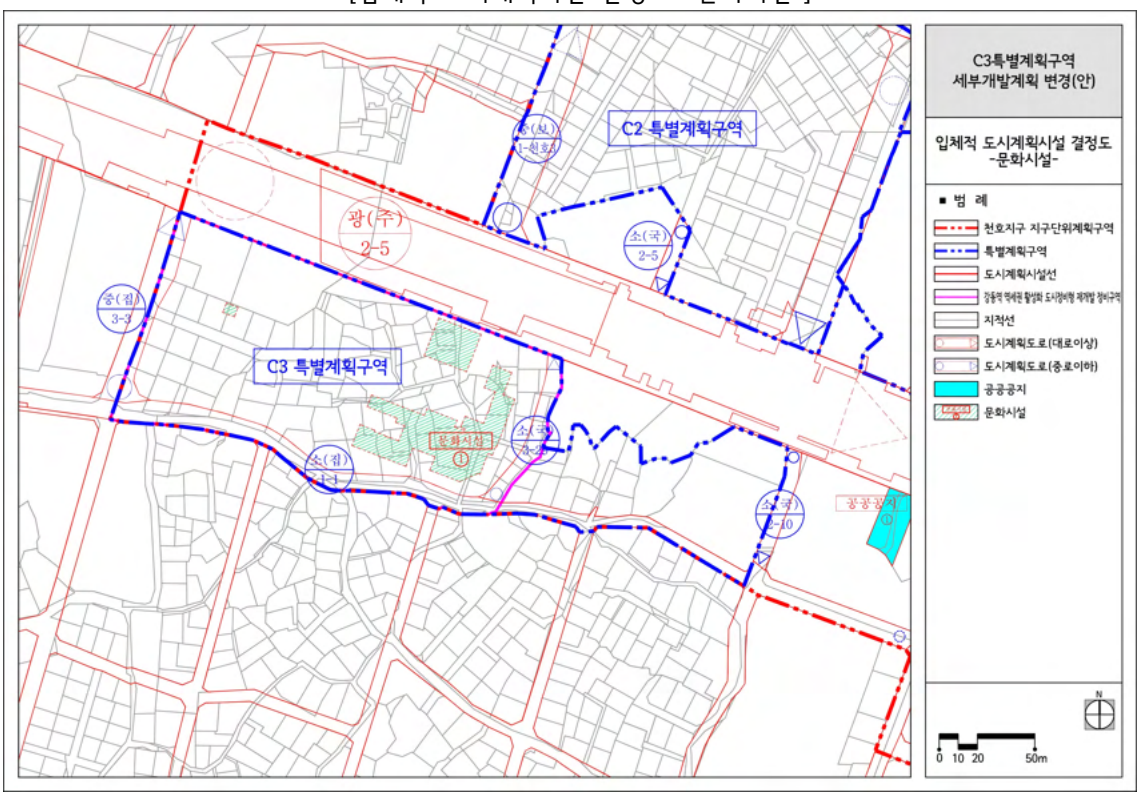
[도시계획시설 결정(기정)도]



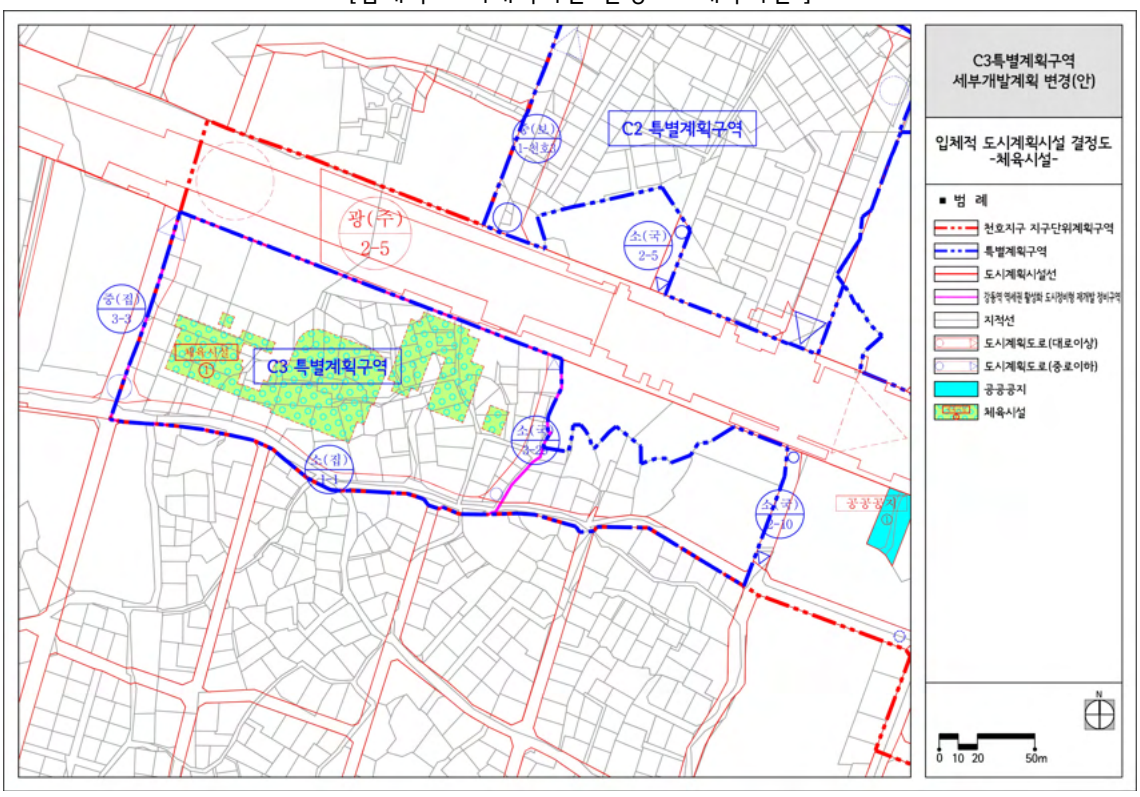
[도시계획시설 결정(변경)도]



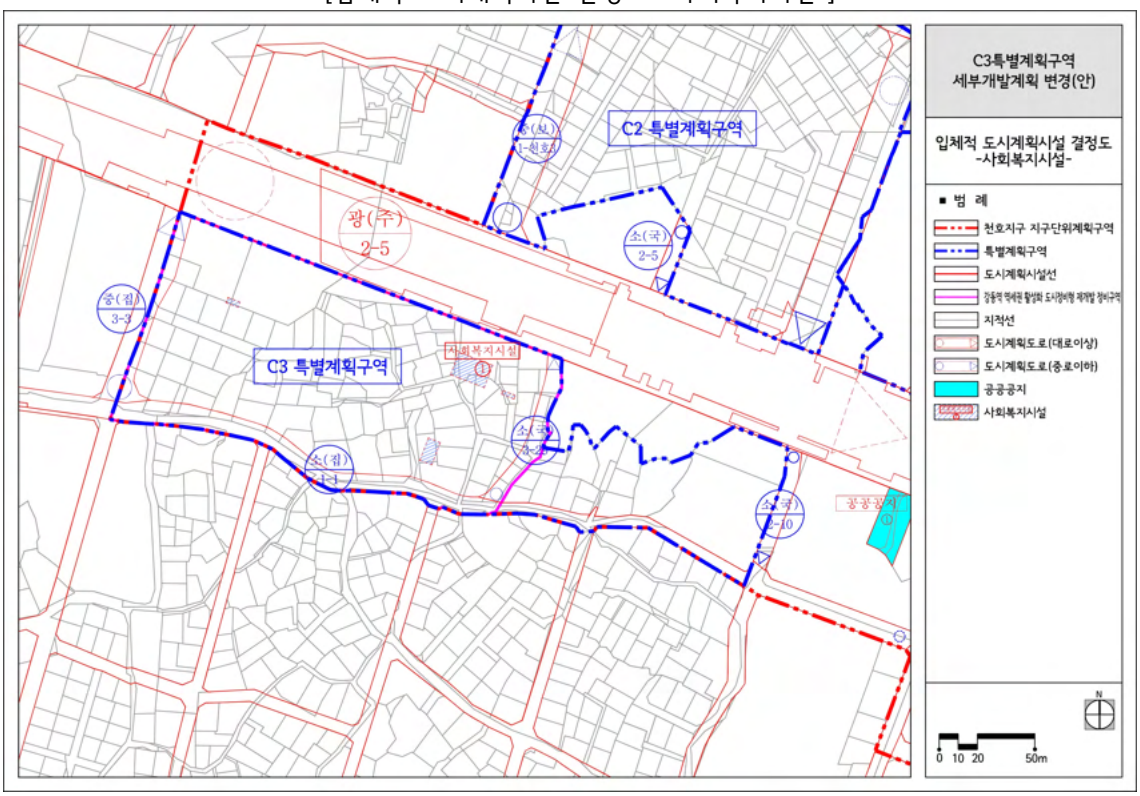
[입체적 도시계획시설 결정도 -문화시설-]



[입체적 도시계획시설 결정도 -체육시설-]



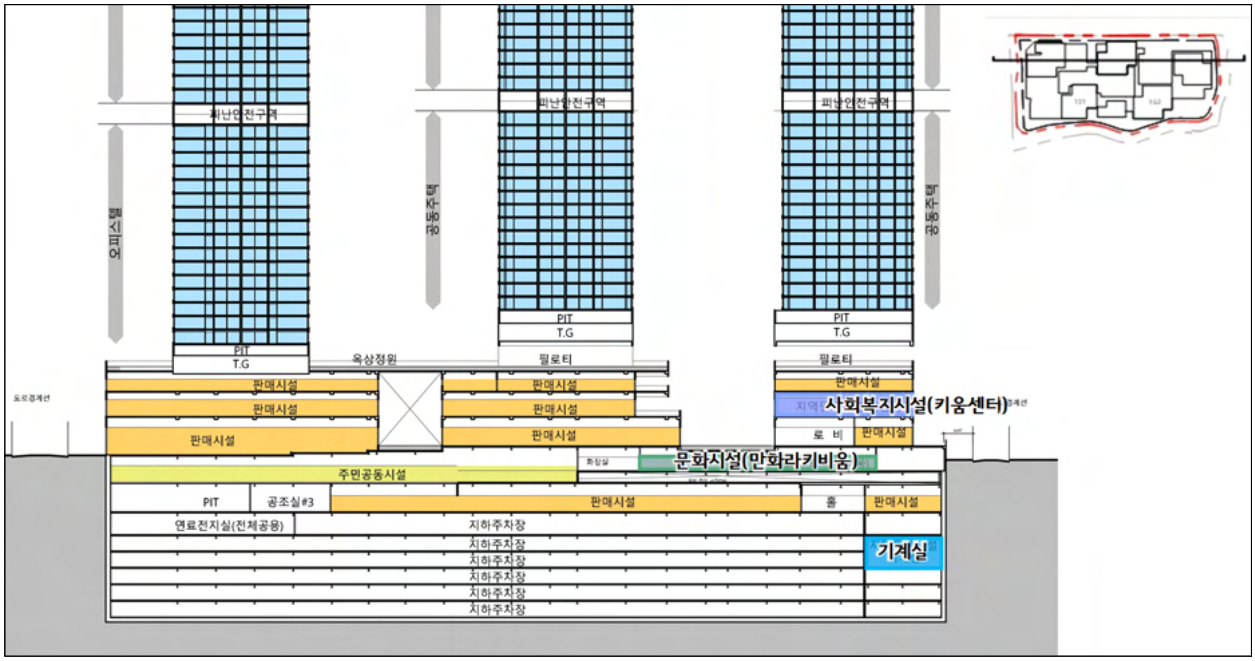
[입체적 도시계획시설 결정도 -사회복지시설-]



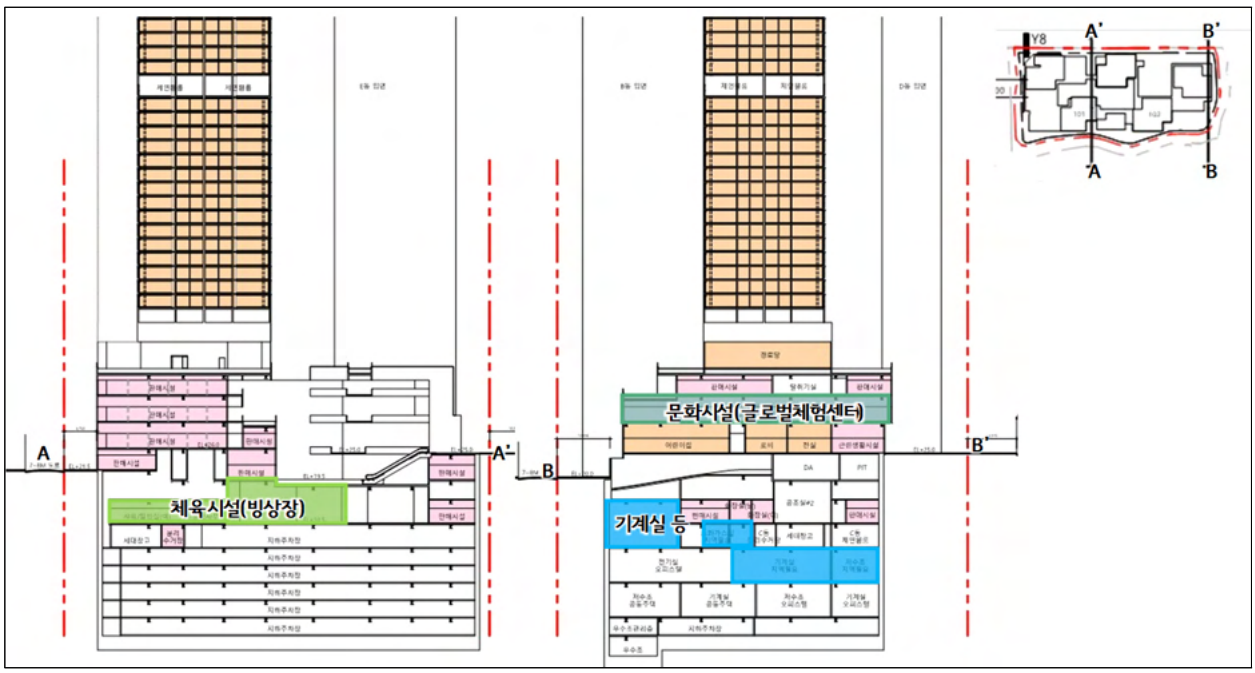
-이하여백-

□ 입체적 도시계획시설 결정 범위

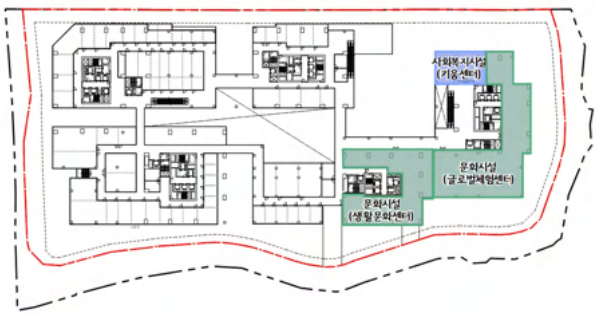
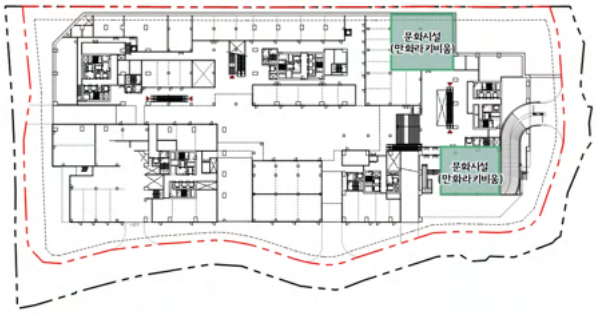
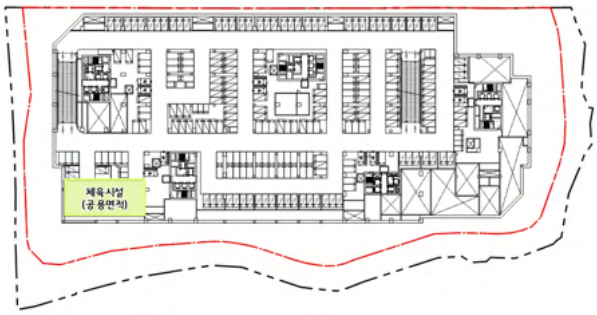
-횡단면도



-종단면도



-층별 평면도

<table>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>지상2층</td><td>지하1층</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>지하2층</td><td>지하3층</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>지하4층</td><td>지하5층</td></tr>
</table>

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서: 변경없음

가구 번호	획지 번호	위치		획지(㎡)		계획내용	비고
		동명	지번	면적	계		
C3	C-①	성내동	19-1일원	21,461.0	28,742.7	획지계획	C3특별계획구역
	C-②	성내동	179일원	7,281.7		획지계획	

나. 건축물에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물 용도에 관한 결정조서

구분	계획지침	세부개발계획	비고
C-①	• 「건축법」 시행령 별표1 제2호 공동주택 • 「건축법」 시행령 별표1 제3호, 제4호 근린생활시설 • 「건축법」 시행령 별표1 제14호 업무시설 • 「건축법」 시행령 별표1 제7호 판매시설 • 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제96조~제101조 문화시설 및 체육시설, 제107조~109조 사회복지시설	• 좌동	-

※ 「유통산업발전법」 제2조 제3호에 따른 대규모 점포와 성내전통시장 내 주요 업종인 식료품소매업의 입점제한함을 판매 및 근생시설 모집 공고문에 안내 필요

2) 건축물의 밀도 결정(변경)조서

가) 건폐율 결정조서: 변경없음

구분		계획지침	세부개발계획	비고
C-①	건폐율	60% 이하	좌동	-

나) 용적률 결정(변경)조서

○ 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역 정비계획 변경(안) 용적률 계획

구분		계획지침			세부개발계획			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
C-①	용적률	356.6%이하	-	800%이하	356.6%이하	-	800%이하	-

▌용적률 완화사항: 역세권 활성화사업에 따른 공공기여시설 기부채납으로 용적률 완화

◦ 기준(허용)용적률 356.6% 이하 → 상한용적률 800.0% 이하

◦ 공공기여율은 부지면적 기준으로 산정하되 증가용적률의 50%에 해당하는 용적률을 부지면적 기준으로 환산 적용(공공기여 기준: 27.71%)

구분			용적률 완화		비고
			공공시설 등 기부채납	소형주택 건설	
C-①	기정	공공기여	28.49%	-	도로, 공공임대주택, 공공시설(대지지분+건축물)
	변경		30.34%	-	도로, 공공임대주택, 공공시설(대지지분+건축물)

※ 향후 토지 감정평가 금액 및 건축계획에 따라 공공기여 면적은 변경될 수 있음

■ 변경사유서

구 분		변 경 사 유	비 고
C-①	공공기여	• 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022) 공사비 단가 변경에 따른 공공기여율 증가	-

3) 건축물의 높이 결정조서: 변경없음

가) 건축물의 높이 결정조서: 변경없음

구 분		계획지침	세부개발계획	비 고
C-①	높이	150m 이하	• 좌동	-

4) 건축물의 배치·형태·색채·건축선: 변경없음

가) 건축한계선에 관한 계획: 변경없음

구 분		계획지침	세부개발계획	비 고
C-①	천호대로	• 5m	• 좌동	-
	천호대로 162길	• 4m~7m	• 좌동	
	천호대로 168가길	• 3m	• 좌동	
	소로3-29	• 3m	• 좌동	

주 1) 필지분할선이 계획 된 필지의 경우 필지분할선으로부터 건축선 적용

2) 4m미만 도로 및 막다른 도로에 대한 건축선은 건축법 제46조(건축선의 지정)에 따른다.

3) 중로 3-3(천호대로 162길), 소로 1-1(천호대로 168가길) 및 소로 3-29 건축한계선은 지상권 설정(지상권자: 강동구청)함을 입주자 모집 공고문에 안내 필요

나) 건축물 형태 및 외관 등에 관한 계획: 변경없음

구 분			계획내용	비 고
C-①	건축물 형태	투시벽 및 투시형 셔터	• 천호대로변 거리변 건축물의 1층은 투시벽 및 투시형 셔터 설치 권장	-
		1층 바닥높이	• 건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진·출입에 불편함이 없도록 할 것	
	건축물 외관	재료/색채	• 외벽면의 재료, 의장, 색채는 주변 건물과 조화	
		설치시설 관련	• 천호대로변 건축물 건축설비장비 도로변 노출 자제 • 건축물 입면에 건축설비장비 비노출 노출 자제 • 옥상부에 설비설치 가능 공간 확보 권장	
		야간조명	• 10층 이상의 건축물 건축 시 상향식 야간조명 설치 권장 • 옥외설치 미술작품의 야간조명 설치 권장	
	옥외광고물		• 옥외광고물 등 관리조례 등 관련 규정 준수	
	기타 사항	담장 및 옹벽의 처리	• 담장 설치 시 식재 담장 또는 투시형 담장 설치 권장 • 옹벽은 자연석, 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성하되 개방성을 고려	

다. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서: 변경없음

구 분		적용지역	계획지침	세부개발계획	비 고
C-①	공개 공지	-	• 공개공지: 일반인에게 상시 개방 - 지정된 위치를 준수하여 「건축법」 등 관련 규정에 적합하게 설치	• 좌동	-
	전면 공지	천호대로	• 5m(보도형 열린공간)	• 좌동	
		천호대로 162길	• 4~7m(보도)	• 좌동	
		천호대로 168가길	• 3m(보도)	• 좌동	
		소로 3-29	• 3m(보도)	• 좌동	

※ 중로 3-3(천호대로 162길), 소로 1-1(천호대로 168가길) 및 소로 3-29 건축한계선은 지상권 설정(지상권자: 강동구청)함을 입주자 모집 공고문에 안내 필요

2) 차량 및 보행동선에 관한 결정 조서: 변경없음

구 분			계획지침	세부개발계획	비 고
C-①	차량 동선	차량출입 불허구간	• 대상지 진출입구 일부구간을 제외한 구간은 차량통행 금지	• 좌동	-
	보행 동선	공공보행통로	• 개방형 구조: 폭원 8m 이상 • 필로티 구조: 폭원 8m 이상, 유효높이 6m 이상(고층부 전이구조 기둥 설치 가능)	• 좌동	

가) 차량동선에 관한 결정 조서: 변경없음

구 분			계획지침	세부개발계획	비 고
C-①	차량 동선	차량출입 불허구간	• 차량출입불허구간 지정	• 좌동	-
	주차장	주 차 출입구	• 2개소	• 좌동	

나) 보행동선에 관한 결정조서: 변경없음

구 분			계획지침	세부개발계획	비 고
C-①	보행 동선	공공보행 통 로	• 개방형 구조: 폭원 8m 이상 • 필로티 구조: 폭원 8m 이상, 유효높이 6m 이상(고층부 전이구조 기둥 설치 가능)	• 좌동	-

3) 기타사항에 관한 결정(변경)조서

▌기정

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용	비 고
최상층 개방공간	성내동 19-1 건물 내	• 근린생활시설(카페 등) 설치조성(1개소 이상, 연면적 250㎡ 이상)	일반인에게 상시개방
지하공공보도시설 (지하보행로)	천호대로 지하공영주차장 ~ 성내동 19-1 지하2층	• 강동역~천호대로 지하공영주차장 지하1층과 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역 내 건축물 지하2층을 연결하기 위한 지하보행로 신설	구역 외
지하주차장	성내동 19-1 건물 내	• 택배차량 출입을 위한 지하주차장 차로 높이는 2.7m 이상 확보	-
한전선, 통신선 등의 지중화	성내동 19-1 건물 인근 도로 (천호대로 일대, 중로 3-3, 소로 1-1 일대, 소로 3-29)	• 사업시행자가 본 사업 착공 전 대상지 주변 도로에 설치된 한전선, 통신선 등에 대하여 현황조사를 실시하고, 관련 기관(부서)과 협의를 거쳐 해당 시설의 지중화 시행	-

※ 지하공공보도시설 설치 관련 구체적인 세부내용은 별도로 서울시 주차계획과, 서울시설공단, 서울교통공사 등과 협의하여 「지하공공보도시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 등에 따라 지하공공보도는 도시계획시설로 결정하고, 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역 사업시행자가 정비사업과 함께 일괄 공사 시행

▌변경

구 분			적용지역	계획지침	세부개발계획	비 고
C-①	최상층 개방공간		성내동 19-1 건물 내	• 근린생활시설(카페 등) 설치조성(1개소 이상, 연면적 250㎡ 이상)	• 좌동	-
	지하 주차장		성내동 19-1 건물 내	• 택배차량 출입을 위한 지하주차장 차로 높이는 2.7m 이상 확보	• 좌동	
	한전선, 통신선 등의 지중화		성내동 19-1 건물 인근 도로 (천호대로 일대, 중로 3-3, 소로 1-1 일대, 소로 3-29)	• 사업시행자가 본 사업 착공 전 대상지 주변 도로에 설치된 한전선, 통신선 등에 대하여 현황조사를 실시하고, 관련기관(부서)과 협의를 거쳐 해당 시설의 지중화 시행	• 좌동	
	지하 연결 통로	①	천호대로 지하공영주차장 ~성내동 19-1 지하2층	• 천호대로 지하공영주차장과 사업대상지를 연결하기 위한 지하연결통로 신설	• 좌동	
		②	C3특별계획구역 획지② ~성내동 19-1 지하2층	• C3특별계획구역 획지②와 사업대상지를 연결하기 위한 지하연결통로 신설	• 좌동	

※ 최상층 개방공간은 일반인에게 상시 개방
※ 지하연결통로① 설치 관련 구체적인 세부내용은 별도로 서울시 주차계획과, 서울시설공단, 서울교통공사 등과 협의하여 설치하고, 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역 사업시행자가 정비사업과 함께 일괄 공사 시행(점용료 및 사용료 부담 주체는 향후 입주자 모집 공고문에 명시)
※ 지하연결통로②는 C3특별계획구역 획지①(강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역) 및 C3특별계획구역 획지② 사업구역계를 기준으로 각 획지의 사업시행자가 사업구역계 내 설치(점용료 및 사용료 부담 주체는 향후 입주자 모집 공고문에 명시)
※ 지하연결통로① 및 지하연결통로②는 일반인에게 상시 개방되도록 조성

라. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정(변경)조서

◦ 주택의 규모별 비율

- 정비사업에 따른 의무 공공임대주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 감정평가 금액(사업시행계획인가 고시일 기준)을 적용하여 부속토지 매입(서울시)
- 역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

▌기정

건립규모 (전용면적)	전체세대수 (준주택 포함)	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수	공공임대주택 비율(%)		비 고
				전체세대수 대비	전체비율	
합 계	1,118	100.0	151	13.5	100.0	
40㎡ 이하	78	7.0	15	1.3	9.9	정비사업에 따른 의무 공공임대주택
74㎡ 이하	424	37.9	39	3.5	25.8	역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택
85㎡ 이하	616	55.1	97	8.7	64.3	

※ 추후 동·호수 전산추첨을 통해 공급(추첨순서는 임대주택 완료 후 분양주택 시행)

▌변경

건립규모 (전용면적)	전체세대수 (준주택 포함)	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수	공공임대주택 비율(%)		비 고
				전체세대수 대비	전체비율	
합 계	1,084	100.0%	211	19.5%	100.0%	
40㎡ 이하	68	6.3%	41	3.8%	19.4%	정비사업에 따른 의무 공공임대주택
59㎡ 이하	170	15.7%	118	10.9%	55.9%	역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택
74㎡ 이하	220	20.3%	33	3.0%	15.7%	
85㎡ 이하	550	50.7%	19	1.8%	9.0%	
99㎡ 이하	76	7.0%	-		-	

※ 추후 동·호수 전산추첨을 통해 공급(추첨순서는 임대주택 완료 후 분양주택 시행)

-이하여백-

마. 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연생태환경	가. 비오톱	비오톱 보전등급 향상	○	•서울시 도시생태현황도상 비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
	나. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성확보	○	•대상지 내는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설, 업무시설 등으로 구성되어 있으며, 별도의 녹지공간이 조성되지 않은 것으로 조사되었음	•대상지 지상부에 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통하여 생태적 연결성 확보	-
생활환경	가. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•대상지는 용도지역상 제3종일반주거지역, 근린상업지역 및 일반상업지역 임	•용도지역 변경없음 •토지이용계획은 택지(획지) 및 정비기반시설(도로)로 계획	-
	나. 지형·지질	지형·지질 변동최소화	○	•사업대상지는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설, 업무시설 등이며, 대부분 평탄한 지형임 •부지조성시 지하굴착에 따른 토량발생 •지형변동 비율 미미함 •지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	•발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용 •지형에 순응한 계획 수립 •지하공간 최소화, 흙막이공법 실시	-
	다. 물순환, 수리수문	건축유형별 용도지역별 기준 적용	○	•생태면적률 35% 이상으로 계획	•자연지반녹지,인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등 적용	-
	라. 수질	수질등급 유지 및 오염최소화	○	•건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사유출 발생	•공사중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방	-
	마. 바람	바람길 확보	○	•바람길에 미치는 영향이 미미함	-	-
	바. 열	열환경 영향 최소화	○	•열 지표면 열수지의 변화 등으로 대상지 주변지역이 열섬현상이 발생 할 수 있음	•조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보	-
	사. 대기질·미세먼지, 온실가스	대기오염 최소화	○	•건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 단기적으로 오염물질이 발생	•방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치	-
		온실가스 저감	○	•유입인구의 증가로 온실가스 증가		
	아. 친환경 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사 시 건설폐재 및 폐유 등 발생	•건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용하고, 폐유는 별도시설에 보관 후 전량 위탁처리	-
	자. 에너지	에너지자립률 상향계획수립	○	•에너지사용량 증가	•청정연료 사용 •에너지절약형 설계기법 도입 •신재생에너지 설치계획 수립	-
	차. 소음 및 진동	소음환경 기준이하	○	•공사 중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상 •도로에 의한 교통소음 영향	•환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치 후 공사시행 •차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-
	카. 경관	Skyline보전	○	•인공구조물로 인한 도시경관 조망	•기존건축물들 상호간에 조화로운 스카이라인이 형성되도록 높이계획 수립	-
		조망권 확보	○	•주변지역의 조망권 보호 필요	•주변과 조화로운 열린 조망 및 주변과 하나되는 도심경관을 이루도록 계획	-
	타. 휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 최대 확보	○	•대상지 주변으로 한강공원, 올림픽공원, 일자산 등이 위치하고 있음	•공개공지 및 조경녹지 조성 •옥상녹화 등 휴게시설 배치	-
	파. 일조	일조침해 최소화	○	•대상지 북측으로 주거지가 위치하고 있어 일부 일조의 영향 예상	•건물높이, 배치계획 등의 조절을 통해 일조영향 최소화	-
	하. 보행친화 공간	보행자 전용도로 계획수립	○	•북측으로는 천호대로 (폭원 50m, 왕복 10차로)가 접하고 있으며, 서측으로는 올림픽대로(폭원 50m, 왕복 8차로)가 10분 거리에 위치함	•부지 내 여유공간을 활용한 차량 및 보행동선 확보할 계획임 •공개공지를 통한 보행통로 확보	-
		자전거보관소	○	-	•공동주택 단지 내 자전거보관소 설치	-

4. C3 특별계획구역 세부개발계획(종합)(변경)

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
위 치		• 성내동 19번지 일원	• 좌동	
면 적		• 28,742.7㎡	• 좌동	
용도지역	획지①	• 일반상업지역(역세권 활성화사업 추진 시)	• 좌동	
기반시설	획지①	• 순부담률 27.71% 이상 기부채납(도로, 공공시설 등) - 국공유지를 제외한 도시정비형 재개발 정비구역에 한함 • 도로: 소로 1-1(폭원 9m~12m), 중로3-3(폭원 12m~15m), 소로 3-29(폭원 7m~8m, 신설) ※ 도로 무상귀속 면적: 3,357.2㎡ • 공공임대주택 ※「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 전체 공공기여량 중 30% 이상은 공공임대주택으로 설치함(전용면적 85㎡ 이하) • 공공시설 - 건축물 기부채납(체육시설, 문화시설, 사회복지시설(대지지분 포함, 강동구에 기부채납))	• 순부담률 30.34% 이상 기부채납(도로, 공공시설 등) - 국공유지를 제외한 도시정비형 재개발 정비구역에 한함 • 도로: 소로 1-1(폭원 9m~12m), 중로3-3(폭원 12m~15m), 소로 3-29(폭원 7m~8m, 신설) ▸ 도로 무상귀속 면적: 3,357.2㎡ • 공공임대주택 ▸ 공공임대주택 기부채납 면적: 대지지분 1,954.4㎡(건물: 표준건축비 매입) ※「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 전체 공공기여량 중 30% 이상은 공공임대주택으로 설치함(전용면적 85㎡ 이하) • 공공시설 ▸ 도로(순부담면적): 1,522.2㎡ ▸ 공공시설(체육시설, 문화시설, 사회복지시설) 기부채납(대지지분 포함, 강동구에 기부채납) 면적 - 문화시설: 908.9㎡(대지지분 335.5㎡+환산부지면적 573.4㎡) - 체육시설: 1,495.7㎡(대지지분 583.1㎡+환산부지면적 912.6㎡) - 사회복지시설: 72.6㎡(대지지분 29.2㎡+환산부지면적 43.4㎡)	
가구 및 획지	획지①	• 21,461.0㎡(강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역)	• 좌동	
용 도	획지①	• 주용도 -「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 -「건축법 시행령」 별표1 제3호, 제4호 근린생활시설 -「건축법 시행령」 별표1 제7호 판매시설 ※「유통산업발전법」 제2조 제3호에 따른 대규모 점포와 성내전통시장 내 주요 업종인 식료품소매업의 입점제한 -「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설 -「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제96조~제101조 문화시설 및 체육시설, 제107조~109조 사회복지시설	• 좌동	

구 분			계 획 지 침	세부개발계획	비 고
밀도	건폐율		• 60% 이하	• 좌동	
	용적률	획지①	• 일반상업지역(도로 제외) - 기준(허용) 356.6% / 상한 800% ※ 역세권 활성화사업에 따른 공공기여시설 기부채납	• 좌동	
	높 이	획지①	• 최고높이 150m 이하	• 좌동	
기타	건축한계선	획지①	• 천호대로 5m, 천호대로 162길(중로 3-3) 4~7m, 천호대로 168가길(소로 1-1) 3m, 소로 3-29 3m	• 좌동	
	대지 내 공지	획지①	• 공개공지 설치: 일반인에게 상시 개방 - 지정된 위치를 준수하여 「건축법」 등 관련 규정에 적합하게 설치	• 좌동	
기타	기 타	획지①	• 비주거시설은 천호대로변 및 구역 내 도로에 면하게 설치 • 획지① 내 공공보행통로 개방형(폭원 8m 이상) 및 필로티구조(폭원 8m 이상, 유효높이 6m 이상, 고층부 전이구조 기둥 설치 가능)로 지정하고 일반인에게 상시 개방되어 보행자만 통행할 수 있도록 조성 • 최상층 개방공간(카페 등 근린생활시설) 설치 조성(1개소 이상, 연면적 250㎡ 이상)하여 일반인에게 상시 개방 • 「유통산업발전법」 제2조 제3호에 따른 대규모 점포와 성내전통시장 내 주요 업종인 식료품 소매업의 입점제한함을 판매 및 근생시설 모집 공고문에 안내 필요 • 택배차량 출입을 위한 지하주차장 차로 높이는 2.7m 이상 확보 • 사업시행자가 본 사업 착공 전 대상지 주변 도로에 설치된 한전선, 통신선 등에 대하여 현황조사를 실시하고, 관련기관(부서)과 협의를 거쳐 해당 시설의 지중화 시행 • 지하연결통로①: 천호대로 지하공영주차장과 사업대상지를 연결하기 위한 지하연결통로 신설 • 지하연결통로②: C3특별계획구역 획지②와 사업대상지를 연결하기 위한 지하연결통로 신설	• 좌동	

※ 특별계획구역(획지②) 세부개발계획 수립 시 준주거지역으로 일원화하고, 인센티브 용적률은 역세권 인센티브 완화기준 적용

※ C3특별계획구역 획지①에 대해 역세권 활성화사업 추진 시, 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 별도의 용적률 완화항목을 적용하며, 중로 3-3(천호대로 162길), 소로 1-1(천호대로 168가길) 및 소로 3-29 건축한계선은 지상권 설정(지상권자: 강동구청)함을 입주자 모집 공고문에 안내하고, 「유통산업발전법」 제2조 제3호에 따른 대규모 점포와 성내전통시장 내 주요 업종인 식료품소매업의 입점제한함을 판매 및 근생시설 모집 공고문에 안내 필요

※ 지하연결통로① 설치 관련 구체적인 세부내용은 별도로 서울시 주차계획과, 서울시설공단, 서울교통공사 등과 협의하여 설치하고, 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역 사업시행자가 정비사업과 함께 일괄 공사 시행(점용료 및 사용료 부담 주체는 향후 입주자 모집 공고문에 명시)

※ 지하연결통로②는 C3특별계획구역 획지①(강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역) 및 C3특별계획구역 획지② 사업구역계를 기준으로 각 획지의 사업시행자가 사업구역계 내 설치(점용료 및 사용료 부담 주체는 향후 입주자 모집 공고문에 명시)

※ 지하연결통로① 및 지하연결통로②는 일반인에게 상시 개방되도록 조성

2 특별계획구역(C-①) 세부개발계획 결정(변경)도

1. 특별계획구역 결정도(변경없음)
2. 용도지역·지구 결정도(변경없음)
3. 도시계획시설 결정(기정)도
4. 도시계획시설 결정(변경)도
5. 가구 및 획지의 규모 결정도(변경없음)
6. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·건축선 결정도(변경없음)
7. 특별계획구역 계획지침도(변경없음)
8. 세부개발계획 종합결정도(변경없음)

C2 특별계획구역

강동역 역세권 활성화
도시정비형 재개발 정비구역

C3 특별계획구역

C3특별계획구역
세부개발계획 변경(안)

특별계획구역 결정도

■ 범 례

- 천호지구 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역
- 지적선

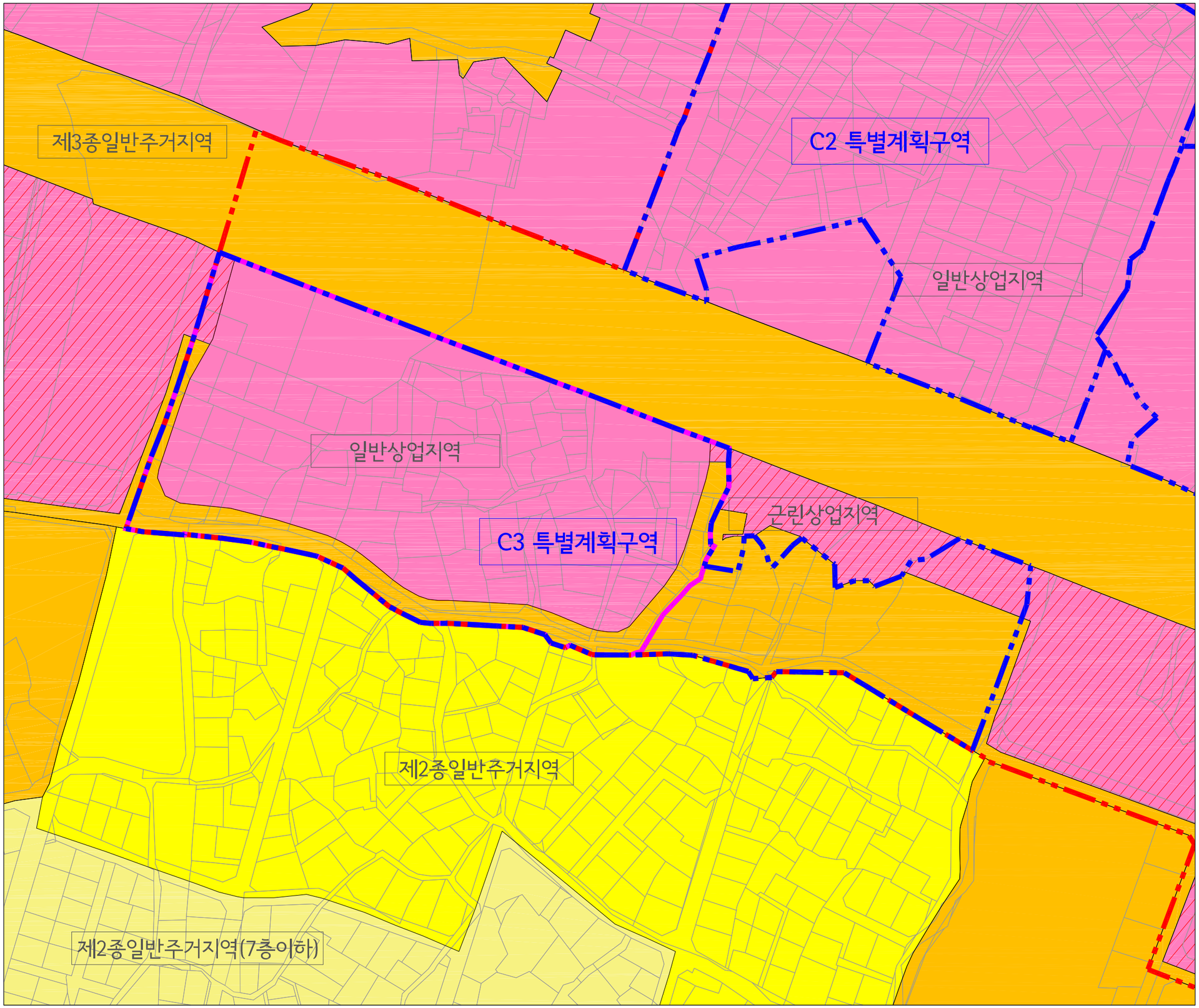
N

(S = 1 / 1,500)

0 10 20 50m

C3특별계획구역 세부개발계획 변경(안)

용도지역·지구 결정도



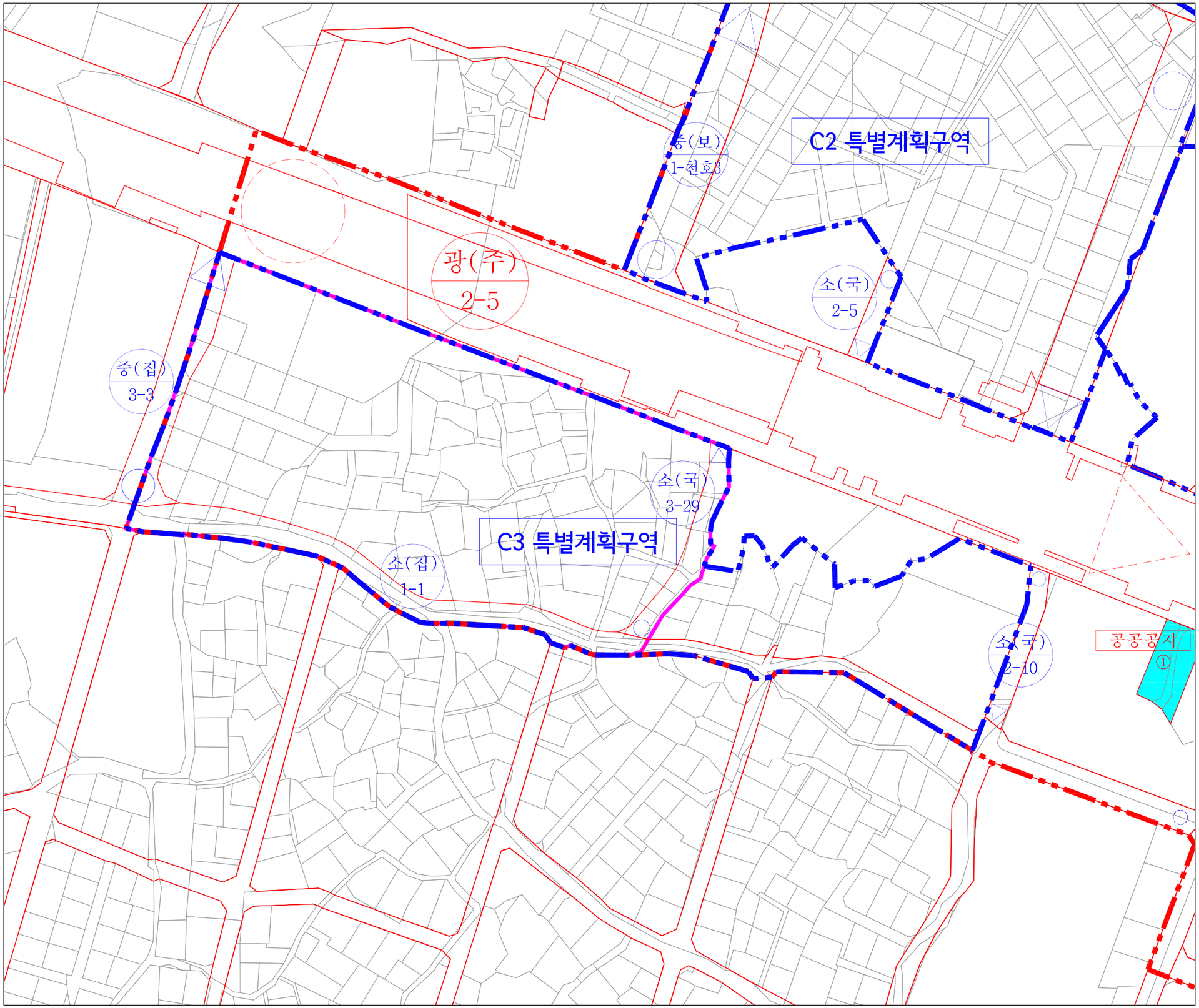
■ 범 례

- 천호지구 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역
- 지적선
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제3종일반주거지역
- 근린상업지역
- 일반상업지역

N

(S = 1 / 1,500)

0 10 20 50m



C3특별계획구역 세부개발계획 변경(안)

도시계획시설 결정(기정)도

■ 범 례

- 천호지구 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 도시계획시설선
- 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역
- 지적선
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 공공공지

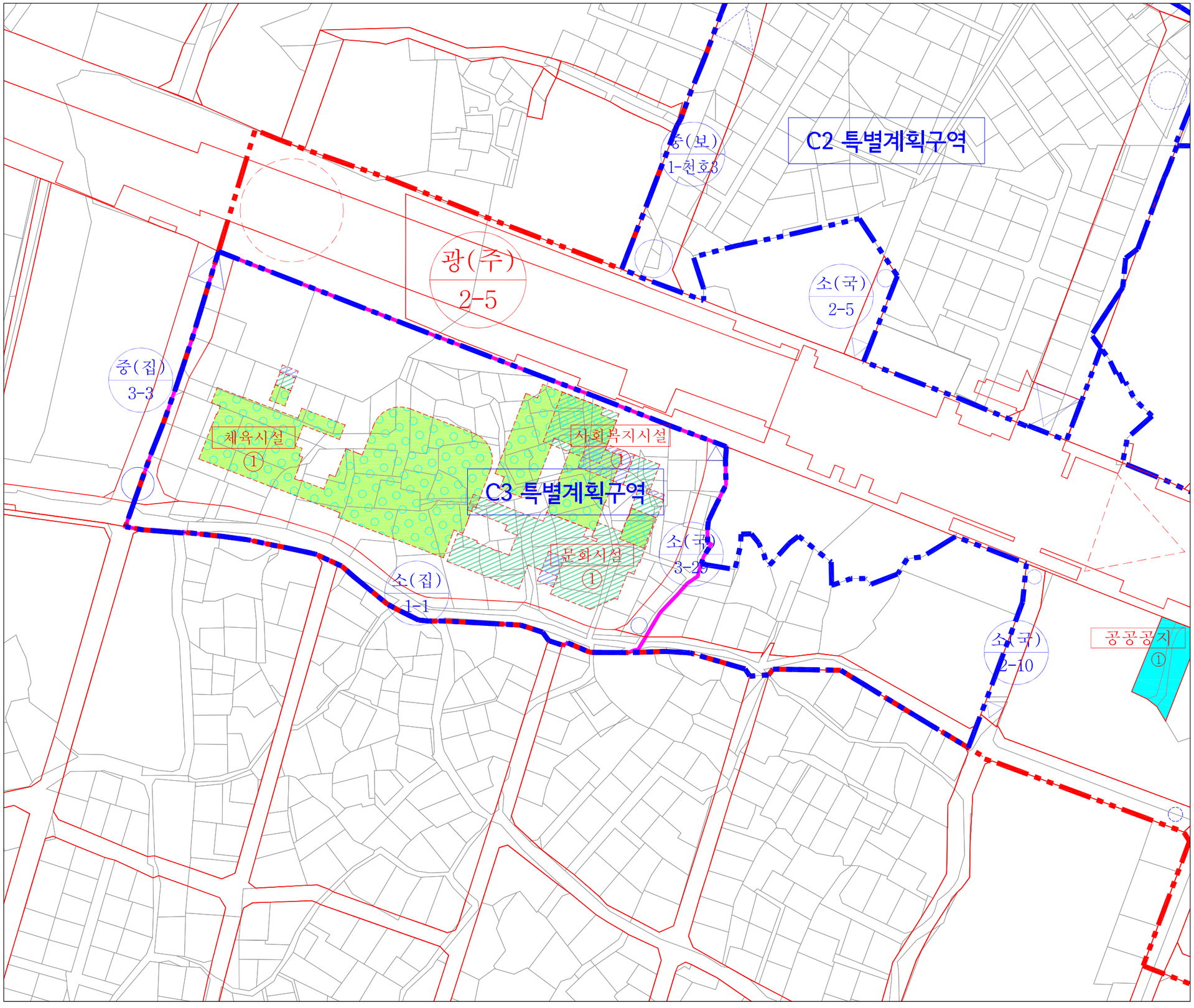
N

(S = 1 / 1,500)

0 10 20 50m

C3특별계획구역 세부개발계획 변경(안)

도시계획시설 결정(변경)도



■ 범 례

- 천호지구 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 도시계획시설선
- 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역
- 지적선
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 공공공지
- 문화시설
- 체육시설
- 사회복지시설

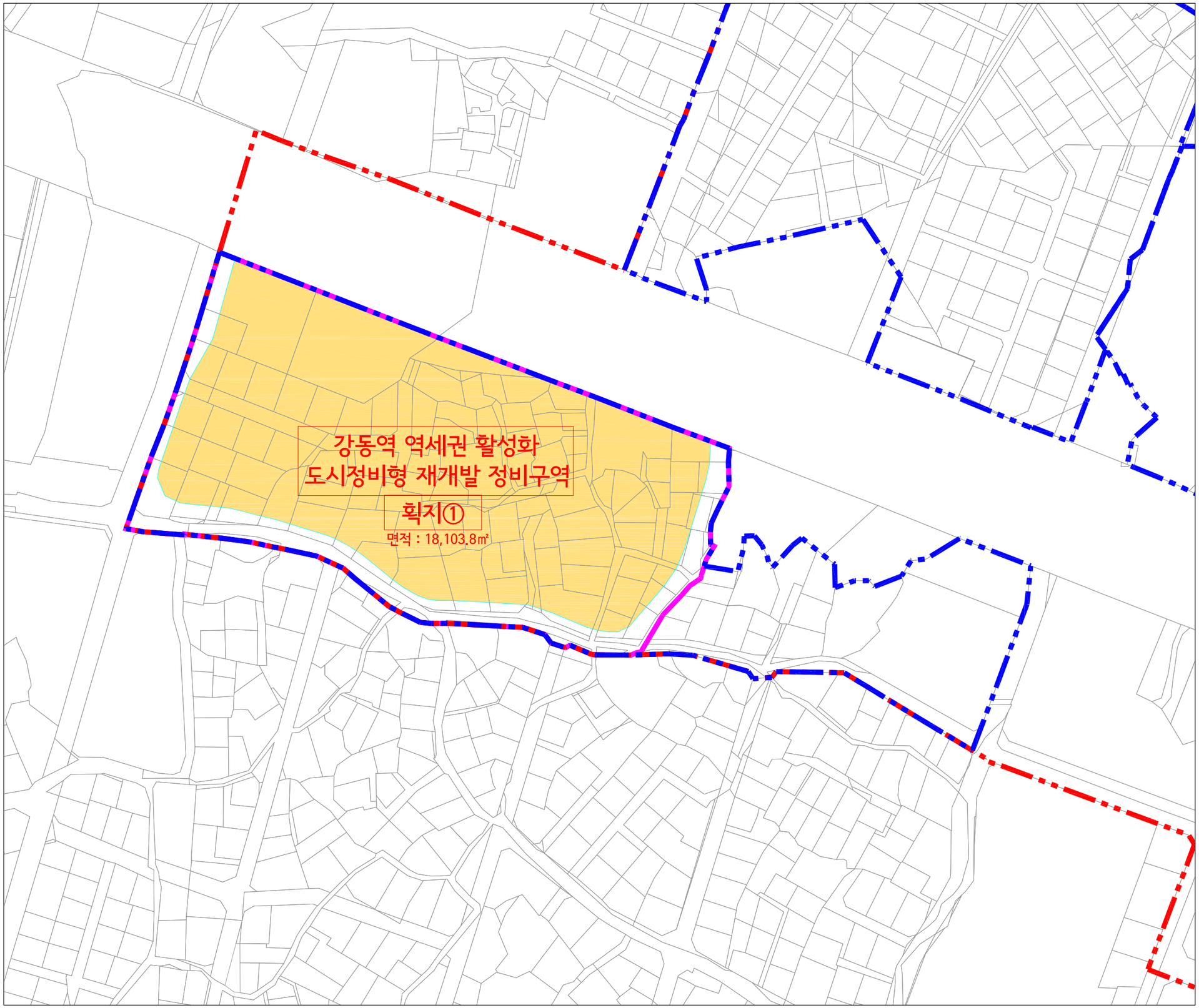
N

(S = 1 / 1,500)

0 10 20 50m

C3특별계획구역
세부개발계획 변경(안)

가구 및 획지의 규모 결정도



■ 범 례

- 천호지구 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 도시계획시설선
- 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역
- 획지선
- 지적선
- 획지

N

(S = 1 / 1,500)

0 10 20 50m

C3특별계획구역
세부개발계획 변경(안)

건축물의 주용도·건폐율 ·용적률·높이·건축선 결정도

■ 범 례

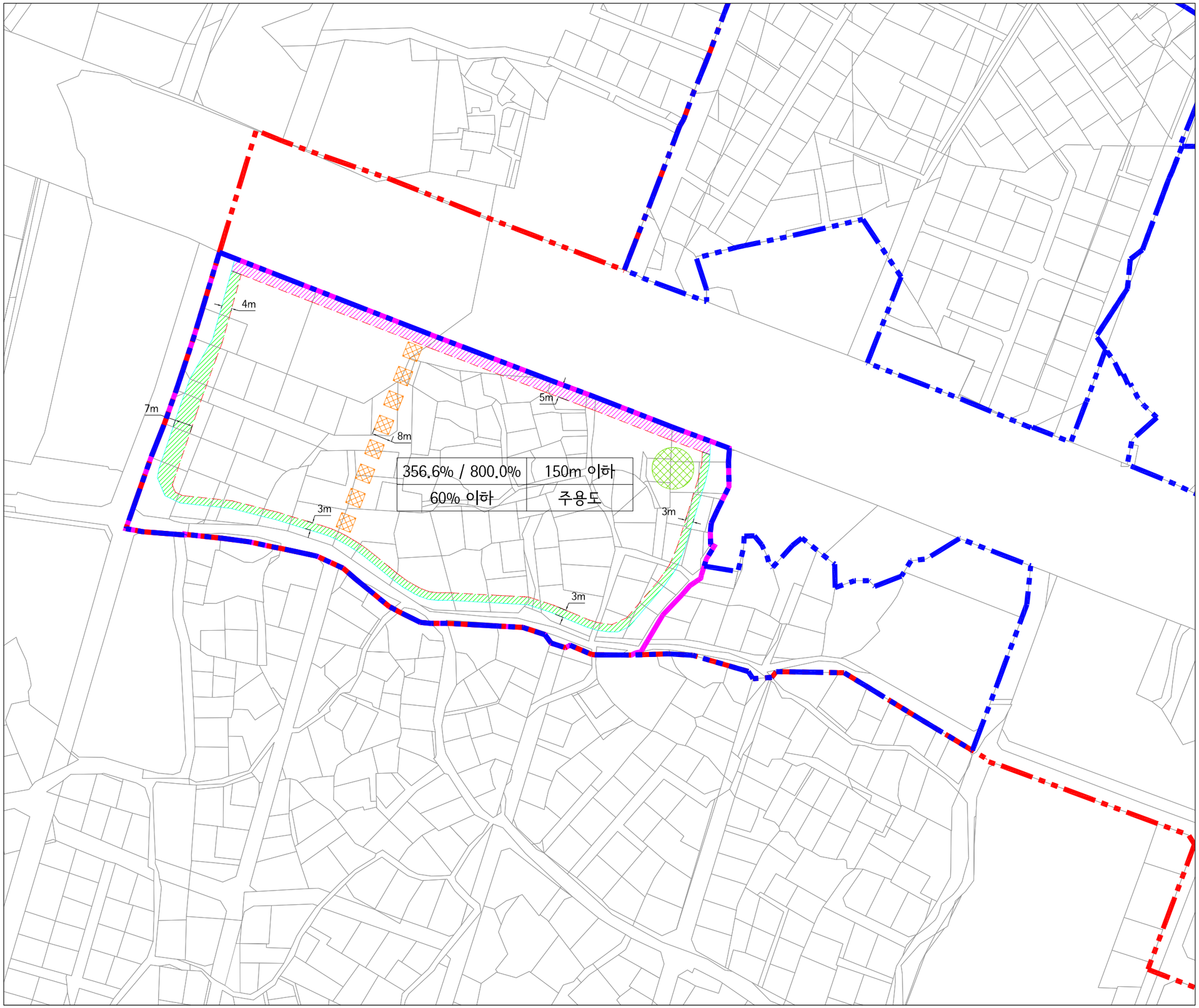
- 천호지구 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역
- 획지선
- 지적선
- 전면공지(보도형)
- 전면공지(보도형 열린공간)
- 건축한계선
- 공공보행통로
- 공개공지

기준(허용)용적률 상한용적률	최고높이
건폐율	주용도

■ 주용도

- 「건축법」 시행령 별표1 제2호, 제3호, 제4호, 제7호 및 제14호 공동주택, 근린생활시설, 판매시설, 업무시설
- 「도시 군계획시설의 결정 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제96조~제101조 문화시설 및 체육시설, 제107조~109조 사회복지시설

「유통산업발전법」 제2조제3호 대규모 점포와 성내전통시장 내 주요 업종인 식료품소매업의 입점제한



N

(S = 1 / 1,500)

0 10 20 50m

C3특별계획구역
세부개발계획 변경(안)

특별계획구역 계획지침
결정도

■ 범 례

- 천호지구 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역
- 지적선
- 획지선
- 도로
- 전면공지(보도형)
- 전면공지(보도형 열린공간)
- 건축한계선
- 공공보행통로
- 공개공지
- 침상형공지
- 차량출입불허구간

기준(허용)용적률 /상한용적률	최고높이
건폐율	불허용도/권장용도

획지①

356.6% / 800.0%	150m
60% 이하	주용도

획지②

※	120m
60% 이하	(1) / (G)

※ 면적대비 가중평균 용적률 적용

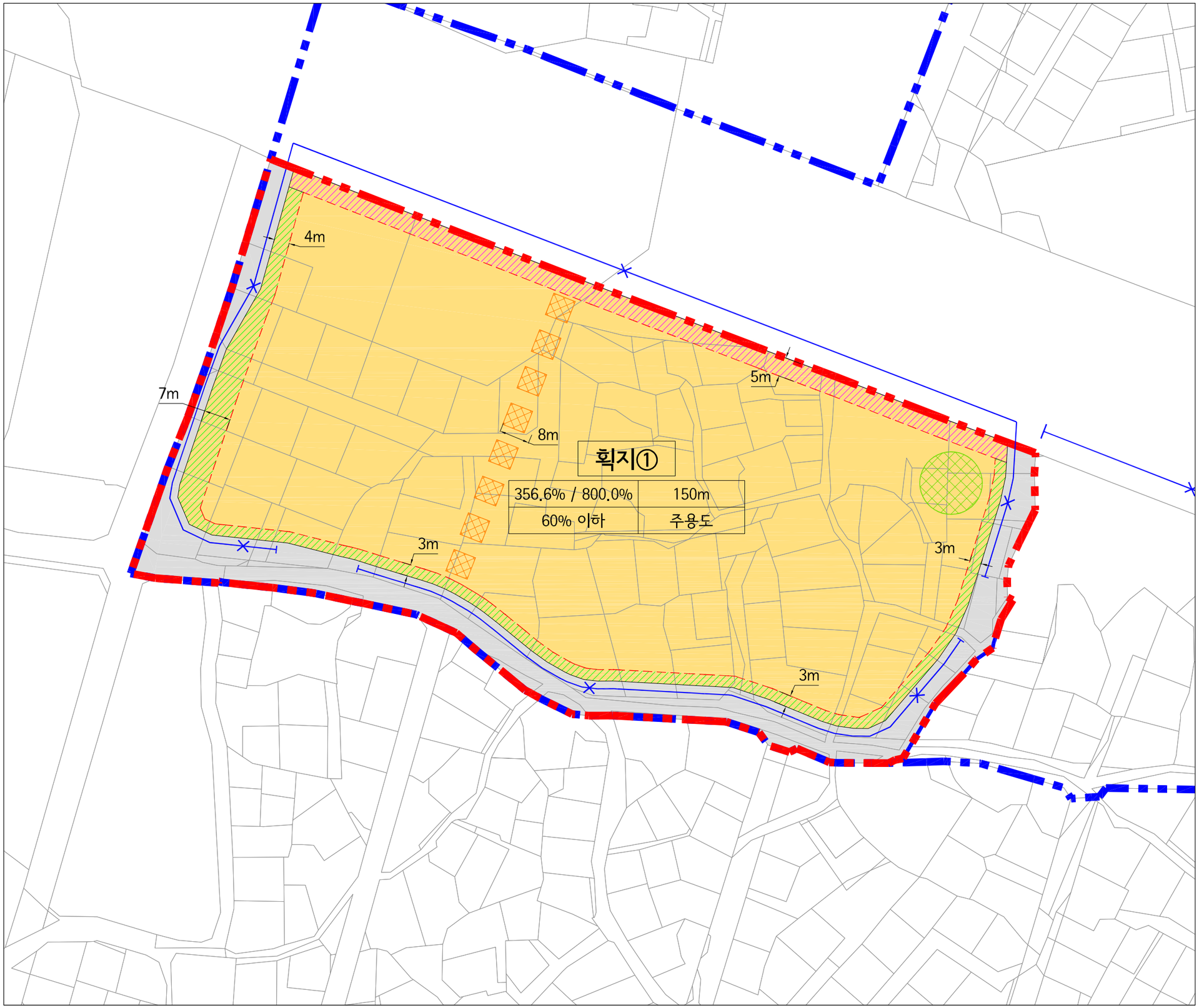
침

4m
7m
8m
5m
3m
3m
3m
2m
5m
3m
2m

N

(S = 1 / 1,500)

0 10 20 50m



C3특별계획구역 세부개발계획 변경(안)

세부개발계획 종합결정도

■ 범 례

- 도시정비형 재개발 정비구역
- 천호지구 지구단위계획구역
- 지적선
- 획지
- 도로
- 전면공지(보도형)
- 전면공지(보도형 열린공간)
- 건축한계선
- 공공보행통로
- 공개공지
- 차량출입불허구간

기준(허용)용적률 상한용적률	최고높이
건폐율	주용도

■ 주용도

- 「건축법」 시행령 별표1 제2호, 제3호, 제4호, 제7호 및 제14호 공동주택, 근린생활시설, 판매시설, 업무시설
- 「도시 군계획시설의 결정 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제96조~제101조 문화시설 및 체육시설, 제107조~109조 사회복지시설

「유통산업발전법」 제2조제3호 대규모 점포와 성내전통시장 내 주요 업종인 식료품소매업의 입점제한

N

(S = 1 / 1,500)

0 10 20 50m

Ⅳ. 기초조사·확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

주 민	전 체 인 구				호수밀도 (호수/ha)
	세대수(세대)				
	376				36.34
산 업	계	제 조 업	판 매 업	서 비 스 업	기 타
	24	-	20	1	3

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구 분		전 체 토 지						비 고
			합 계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기 타	
	필지 수		129	59	27	32	11	-	
	면적(㎡)		21,461.0	9,116.8	8,014.2	2,973.8	1,356.2	-	
건축물	구 분		동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	
			전체동수	불량동수	불량비율				
	총 계		81	59	76%	36.34	7,330.31	21,097.52	
	구조별	철골·철근콘크리트, 철근콘크리트, 경량철골조	17	7	41%	7.92	2,249.21	8,206.69	
		기타 (세멘벽돌조, 연와조, 목조)	64	52	85%	28.42	5,081.10	12,890.83	
	용도별	주 거 용	58	45	79%	25.89	4,369.6	12,750.64	
		업 무 용	1	1	100%	0.47	66.94	172.13	
		근린생활	19	13	68%	8.85	2,893.77	8,174.75	
		기타(무허가건축물)	3	-	-	-	-	-	
	경과년수별	10년 미만	-	-	-	-	-	-	
		10 ~ 19년	5	-	-	-	-	-	
		20 ~ 29년	14	-	-	-	-	-	
		30 ~ 39년	56	56	100%	26.09	5,194.39	15,099.47	
		40년 이상	3	3	100%	1.40	259.32	324.18	
		기타(무허가건축물)	3	-	-	-	-	-	
	규모별	30㎡ 미만	-	-	-	-	-	-	
		30 ~ 60㎡ 미만	22	15	71%	9.79	1,050.07	2,796.59	
		60 ~ 85㎡ 미만	27	22	85%	12.11	1,940.12	5,499.20	
		85 ~ 115㎡ 미만	16	13	81%	7.46	1,580.99	4,671.54	
		115 ~ 165㎡ 미만	11	6	60%	4.66	1,362.57	4,970.24	
		165㎡ ~297㎡ 미만	3	2	67%	1.40	580.71	1,454.56	
		297㎡ 이상	2	1	50%	0.93	815.85	1,705.39	

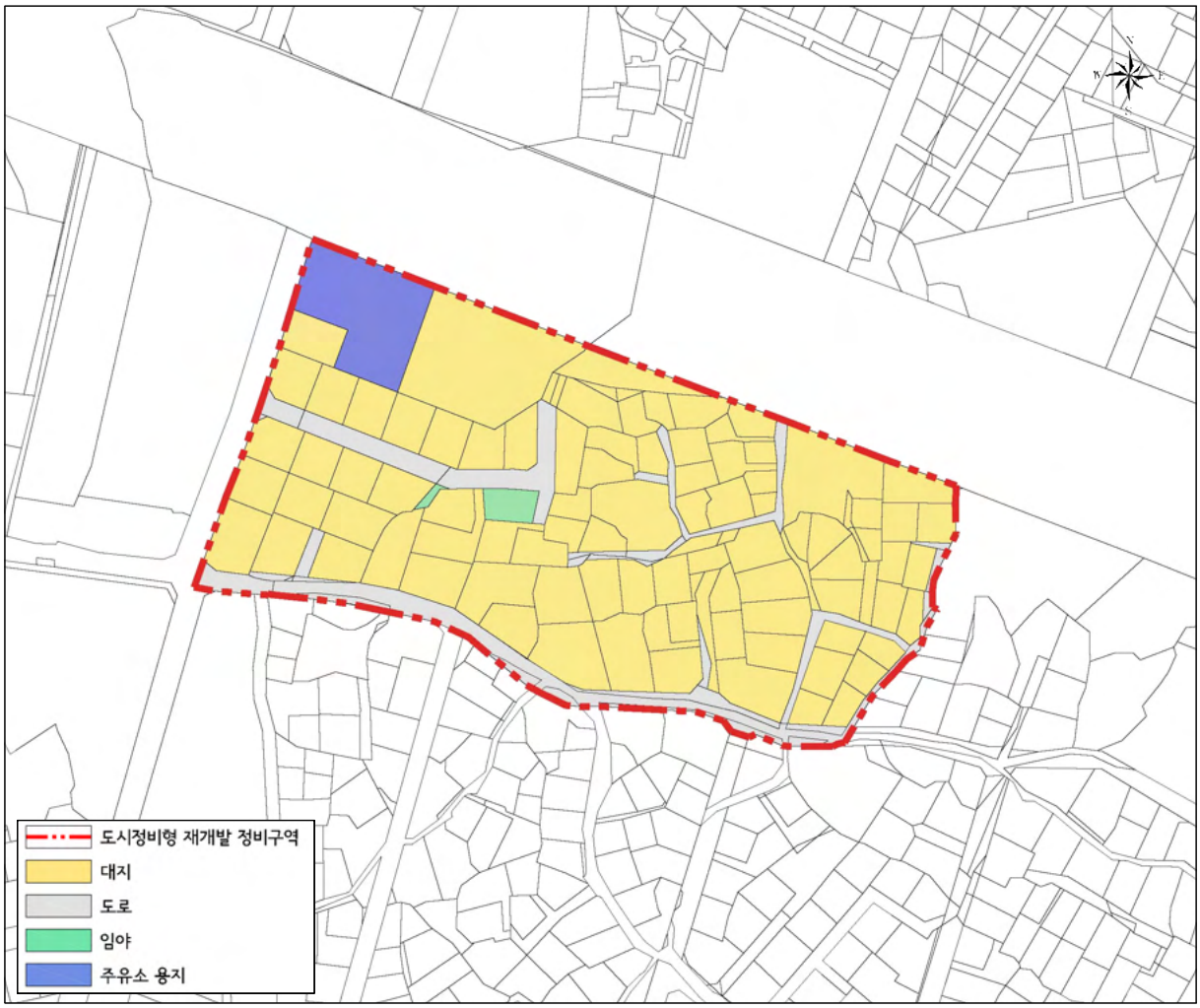
가. 토지의 이용 현황

1) 토지 지목별 현황

◦ 대상지 내 129개 필지는 대지 98필지, 도로 28필지, 임야 2필지, 주유소 1필지로 구성됨

◦ 전체면적 21,461.0㎡ 중 대지가 17,292.0㎡(80.6%)로 대부분을 차지함

구 분		합 계	대 지	도 로	임 야	주유소 용지	비 고
필지수	개	129	98	28	2	1	-
	%	100.0	76.0	21.7	1.5	0.8	-
면적	㎡	21,461.0	17,292.0	2,789.0	221.0	1,159.0	-
	%	100.0	80.6	13.0	1.0	5.4	-

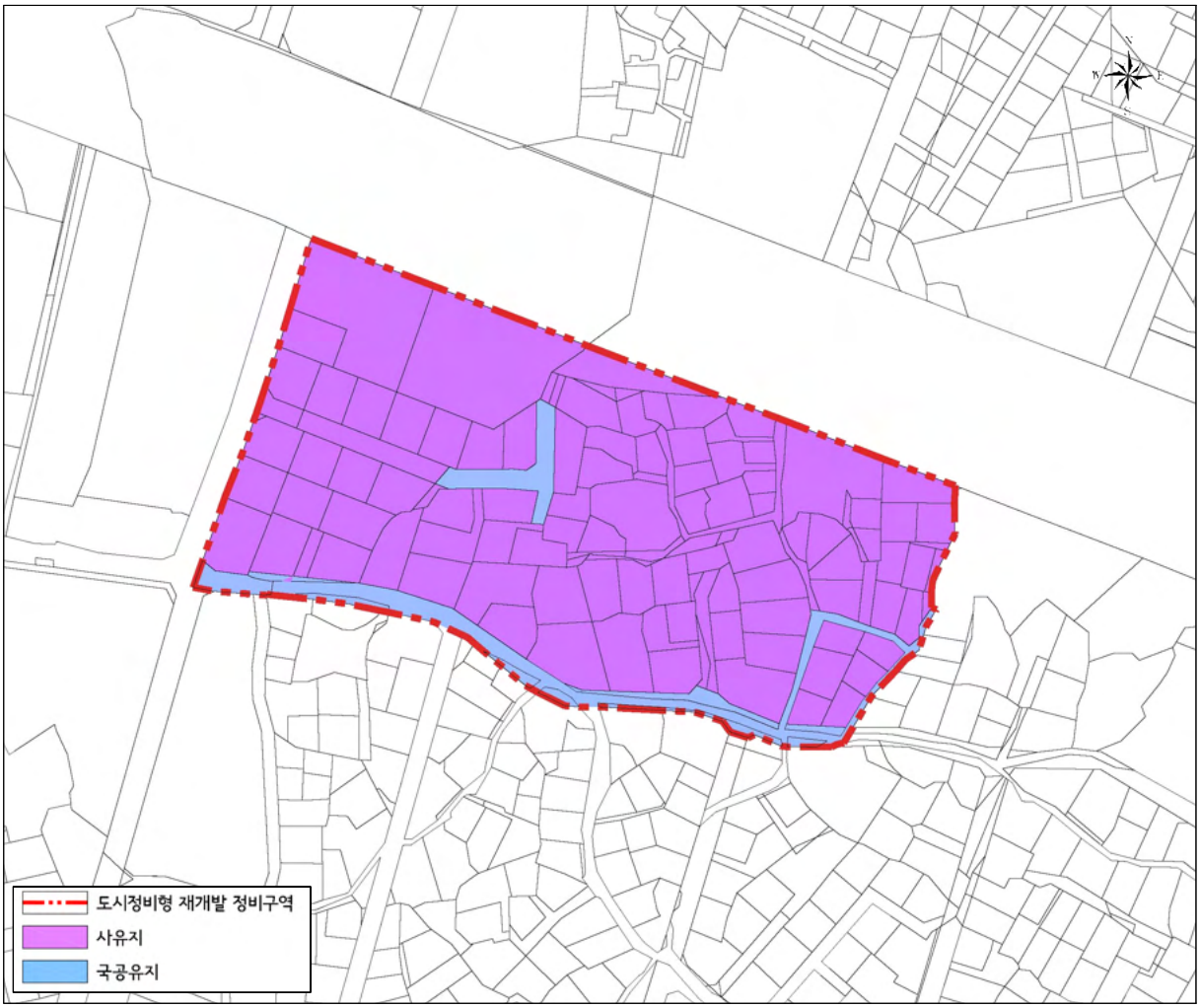


2) 소유자별 현황

◦ 대상지 내 129개 필지는 117개 사유지와 12개 공유지로 구성됨

◦ 전체 필지 21,461.0㎡ 중 사유지가 19,626.0㎡(91.4%)로 대부분을 차지하고 있음

구 분		합 계	사유지	서울시	구유지	국유지 (관리청별)	비 고
필지 수	개	129	117	1	11	-	-
	%	100.0	90.7	0.8	8.5	-	-
면적	㎡	21,461.0	19,626.0	834.7	1,000.3	-	-
	%	100.0	91.4	3.9	4.7	-	-



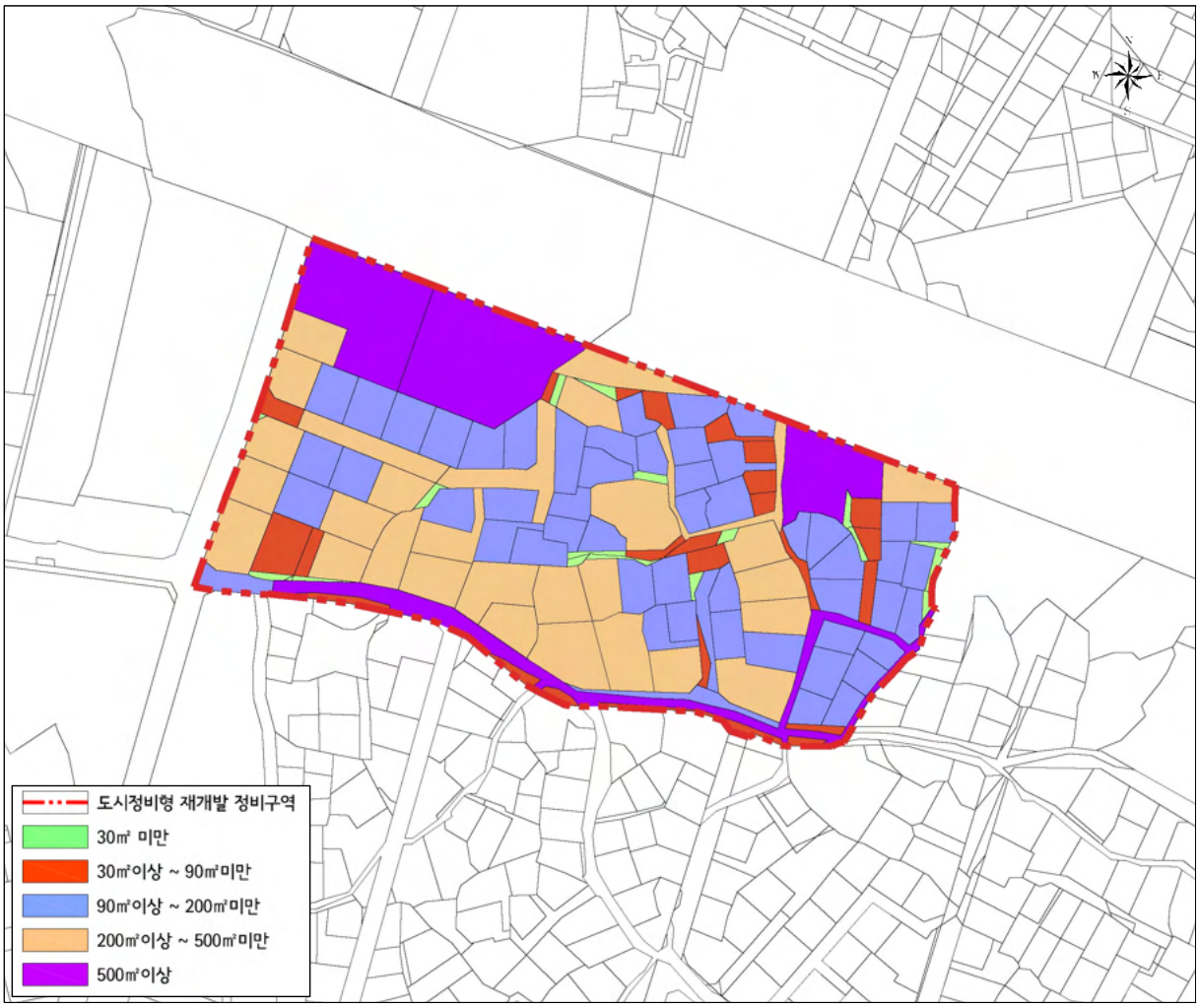
3) 토지 규모별 현황

◦ 대상지 내 129개 필지 중 41필지가 90㎡ 미만인 과소필지에 해당됨

◦ 전체면적 21,461.0㎡ 중 90㎡ 이상 200㎡ 미만의 필지가 54개(41.9%)의 필지로 가장 많은 비율을 차지함

구 분		합 계	30㎡ 미만	30㎡ 이상~ 90㎡ 미만	90㎡ 이상~ 200㎡ 미만	200㎡ 이상~ 500㎡ 미만	500㎡ 이상	비 고
필지 수	개	129	18	23	54	30	4	-
	%	100.0	14.0	17.8	41.9	23.3	3.1	-
면적	㎡	21,461.0	346.0	1,335.0	7,788.3	7,871.0	4,120.7	-
	%	100.0	1.6	6.2	36.3	36.7	19.2	-

※「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제2조제9호에 따라 '과소필지'란 토지면적이 90㎡ 미만인 토지를 말함



나. 건축물 이용 현황

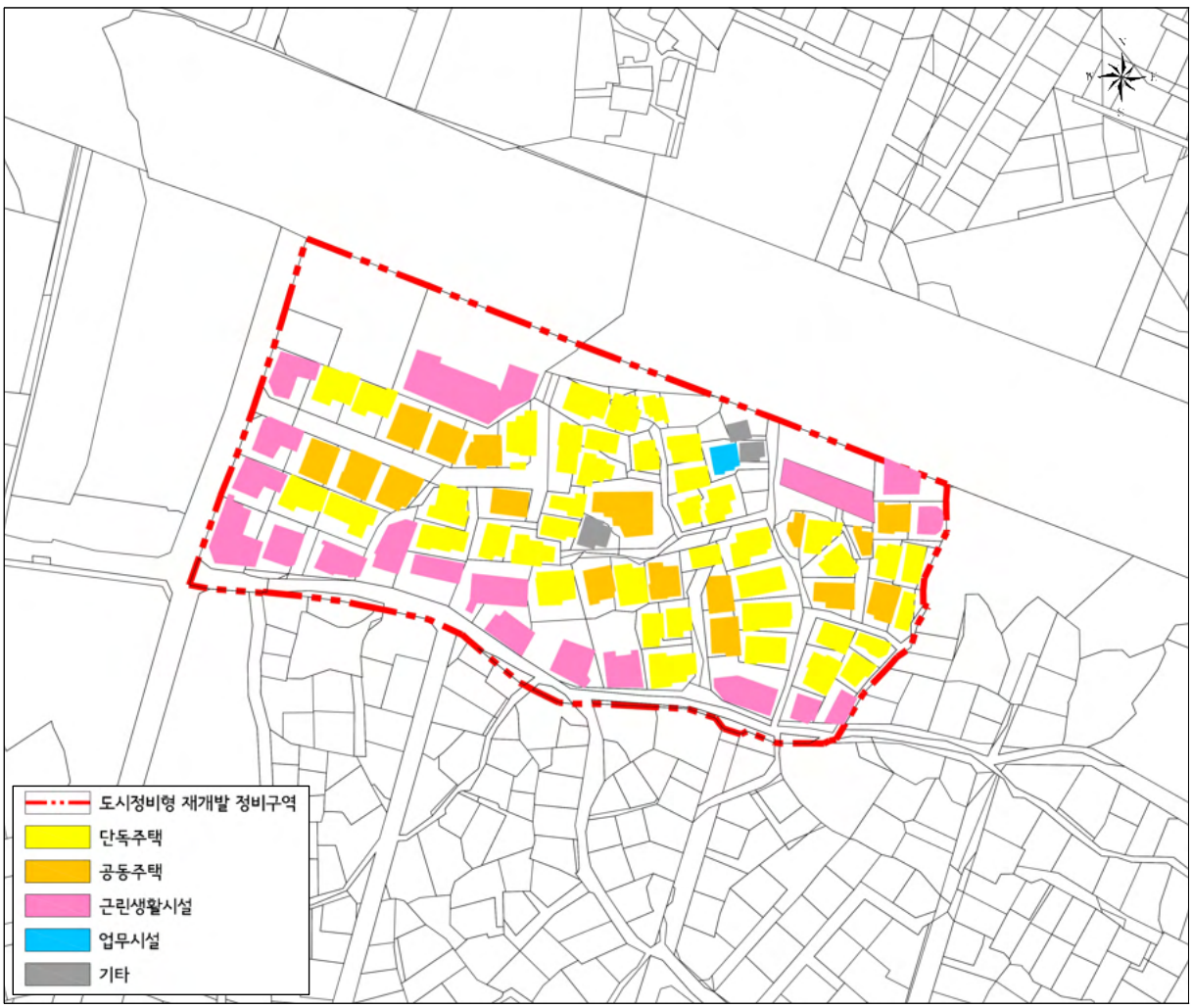
1) 건축물 용도별 현황

◦ 건축물은 총 81동으로 용도는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설, 업무시설 등으로 구성되어 있음

◦ 총 81동 중 단독주택이 41동(50.6%)으로 가장 많은 비율을 차지함

구 분		합 계	공동주택	단독주택	근린생활시설	업무시설	기 타	비 고
동 수	동	81	17	41	19	1	3	-
	%	100.0	21.0	50.6	23.5	1.2	3.7	-

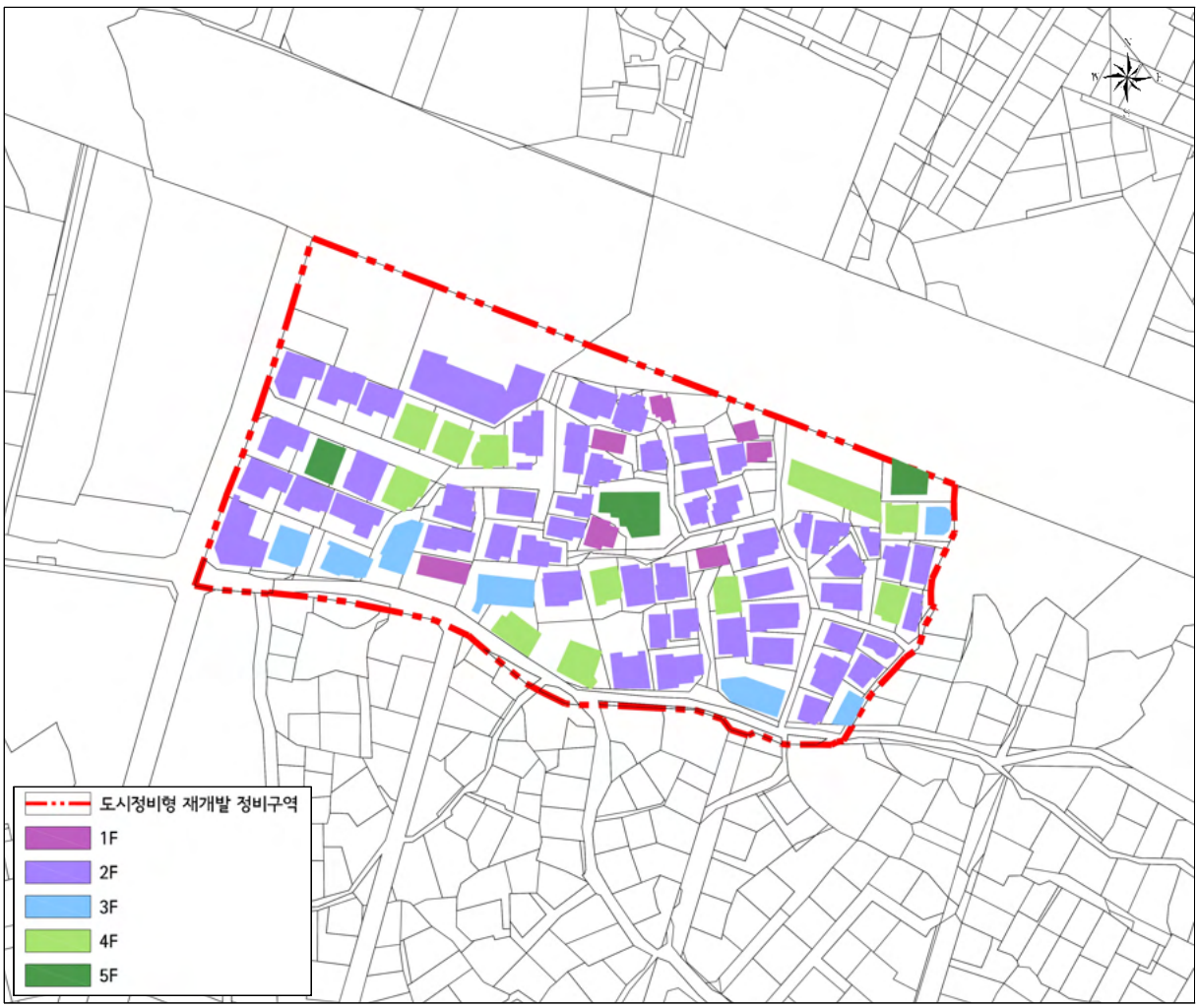
※ 기타 항목은 무허가건축물임



2) 건축물 층수별 현황

◦ 대상지 내 건축물은 1층~5층으로 구성되며 2층 건축물이 53동(66.5%)으로 가장 많은 비율을 차지하고 있음

구 분		합 계	1층	2층	3층	4층	5층	비 고
동 수	동	81	7	53	12	6	3	-
	%	100.0	8.6	65.5	14.8	7.4	3.7	-



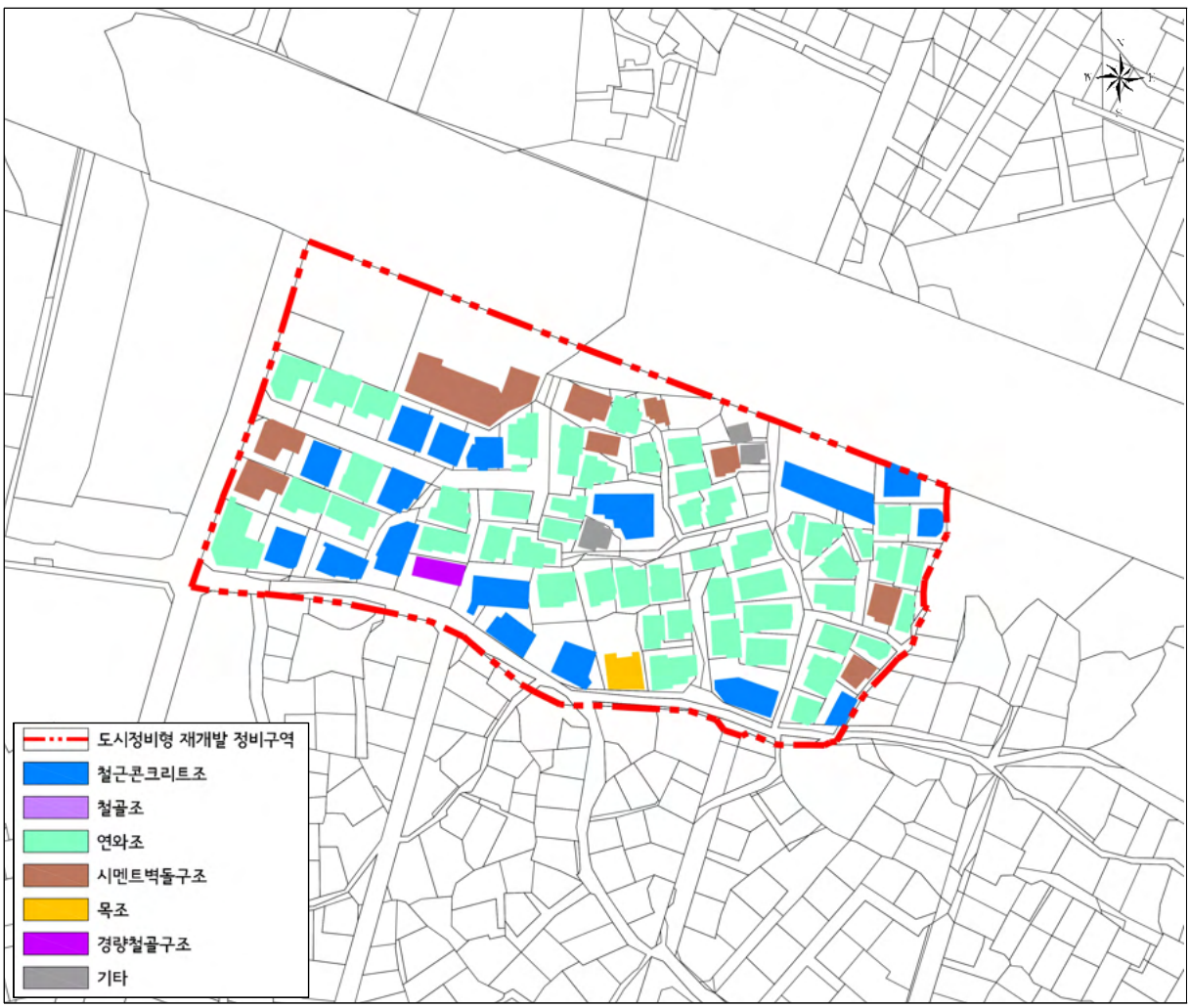
3) 건축물 구조별 현황

◦ 대상지 내 건축물의 구조는 철근콘크리트구조(17동), 연와조(50동), 시멘트벽돌구조(9동), 목조(1동), 경량철구조(1동) 등으로 구성되어 있음

◦ 81동 중 연와조가 50동(61.8%)으로 가장 많은 비율을 차지함

구 분		합 계	철근 콘크리트	연와조	시멘트 벽돌구조	목조	경량철구조	기 타	비 고
동 수	동	81	17	50	9	1	1	3	-
	%	100.0	21.0	61.8	11.1	1.2	1.2	3.7	-

※ 기타 항목은 무허가건축물임

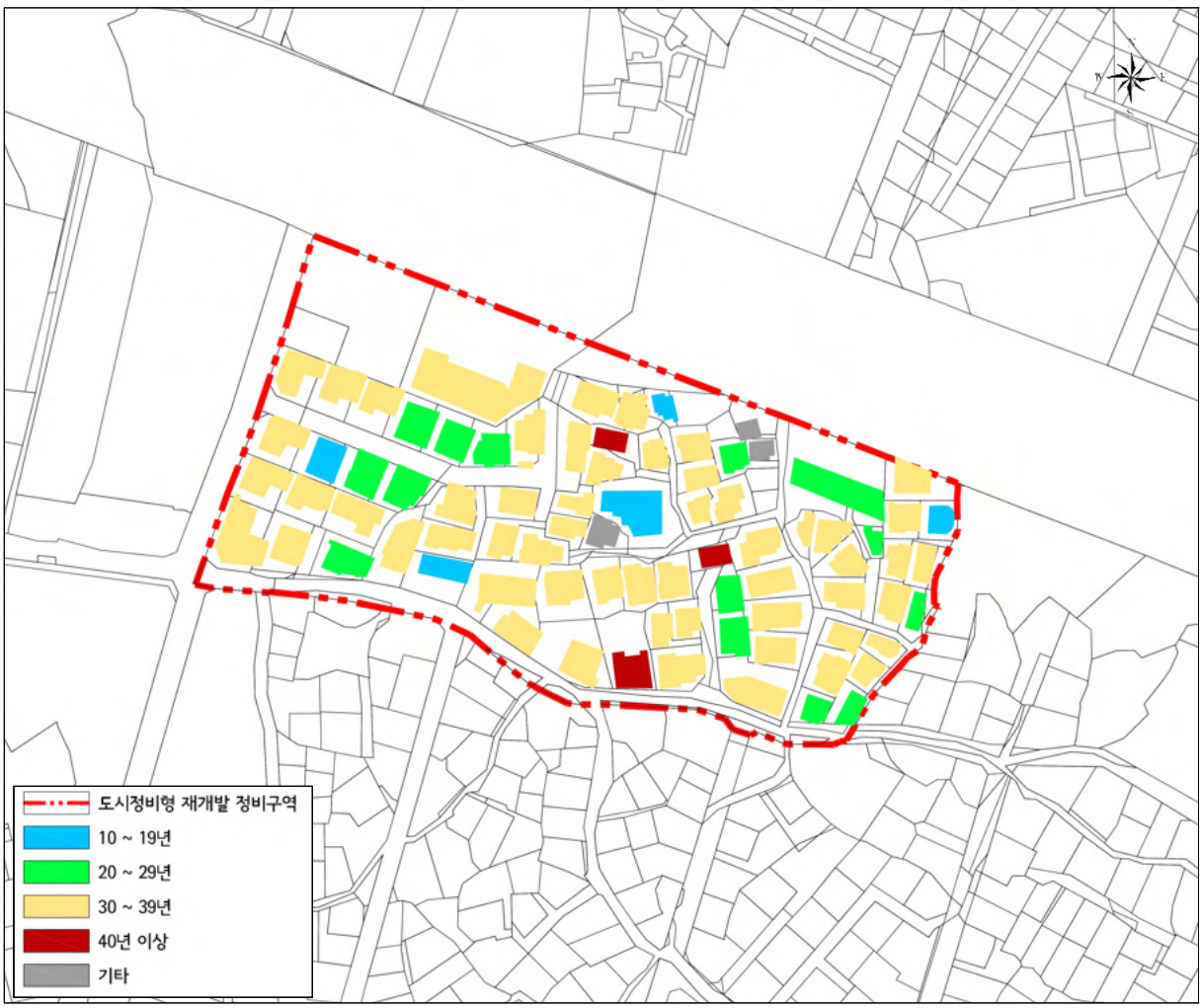


4) 건축물 경과년도별 현황

◦ 대상지 내 건축물 81동 중 준공년도 30년 이상 경과 건축물은 59동(72.8%)이 존재하고 있음

구 분		합 계	10년 미만	10~19년	20~29년	30~39년	40년 이상	기 타	비 고
동 수	동	81	-	5	14	56	3	3	-
	%	100.0	-	6.2	17.3	69.1	3.7	3.7	-

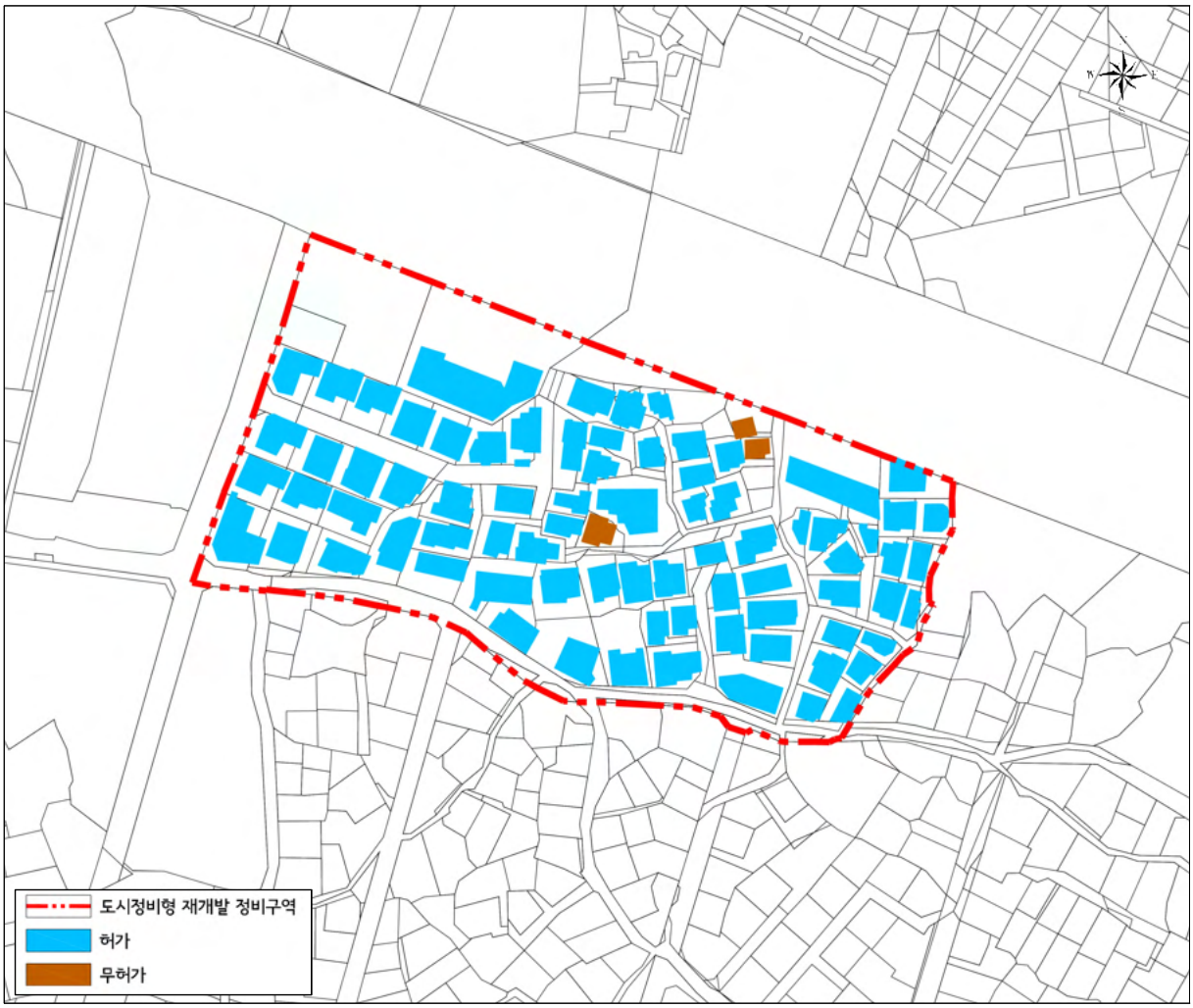
※ 기타 항목은 무허가건축물임



5) 건축물 허가유무별 현황

◦ 대상지 내 허가 건축물은 81동 중 78동(96.3%)임

구 분		합 계	허 가	무허가	비 고
동 수	동	81	78	3	-
	%	100.0	96.3	3.7	-

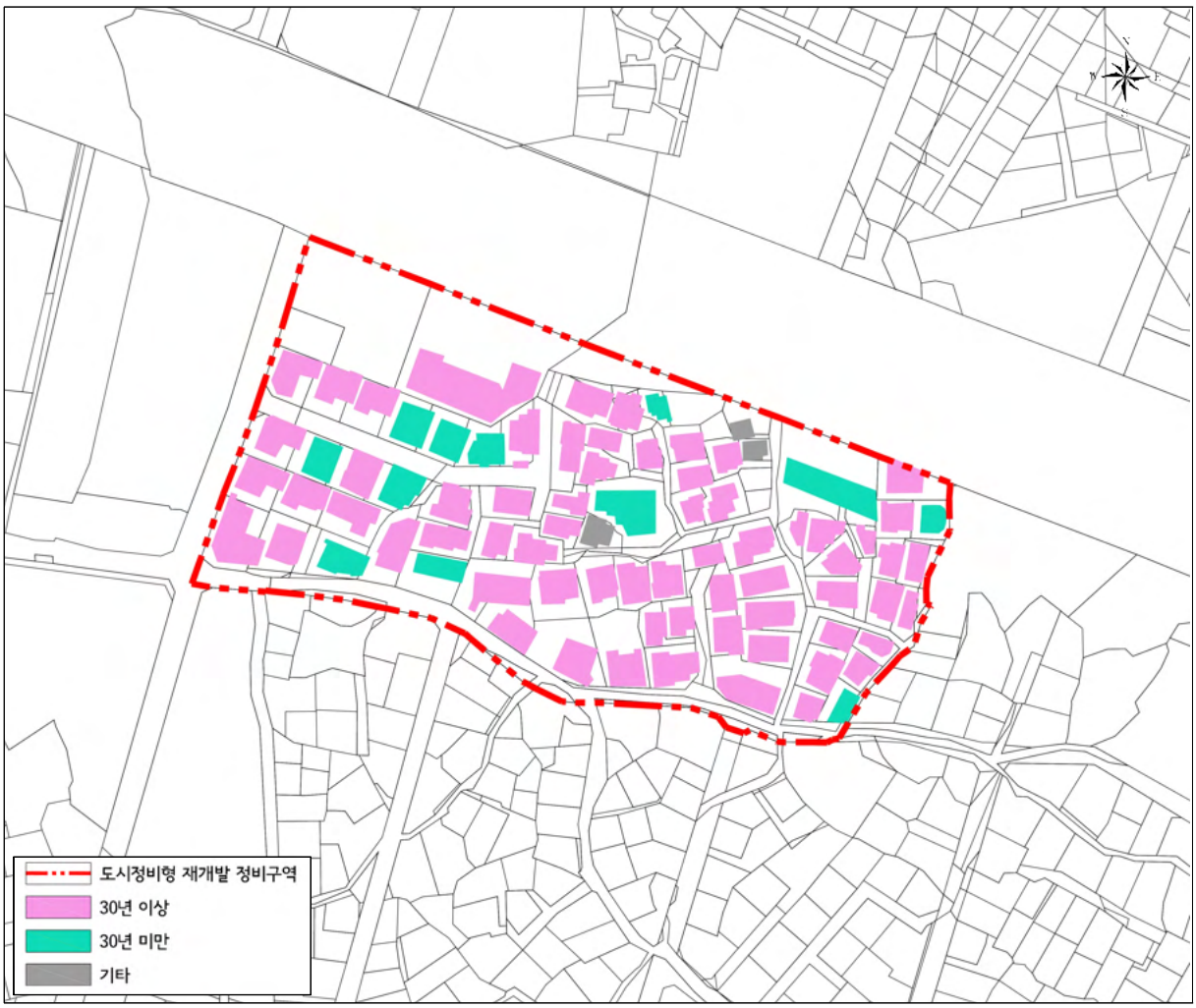


6) 건축물 노후 현황

◦ 대상지 내 건축물 노후불량 건축물은 81동 중 66동(81.5%)임

구 분		합 계	노후	비노후	기타	비 고
동 수	동	81	66	12	3	-
	%	100.0	81.5	14.8	3.7	-

※ 기타 항목은 무허가건축물임

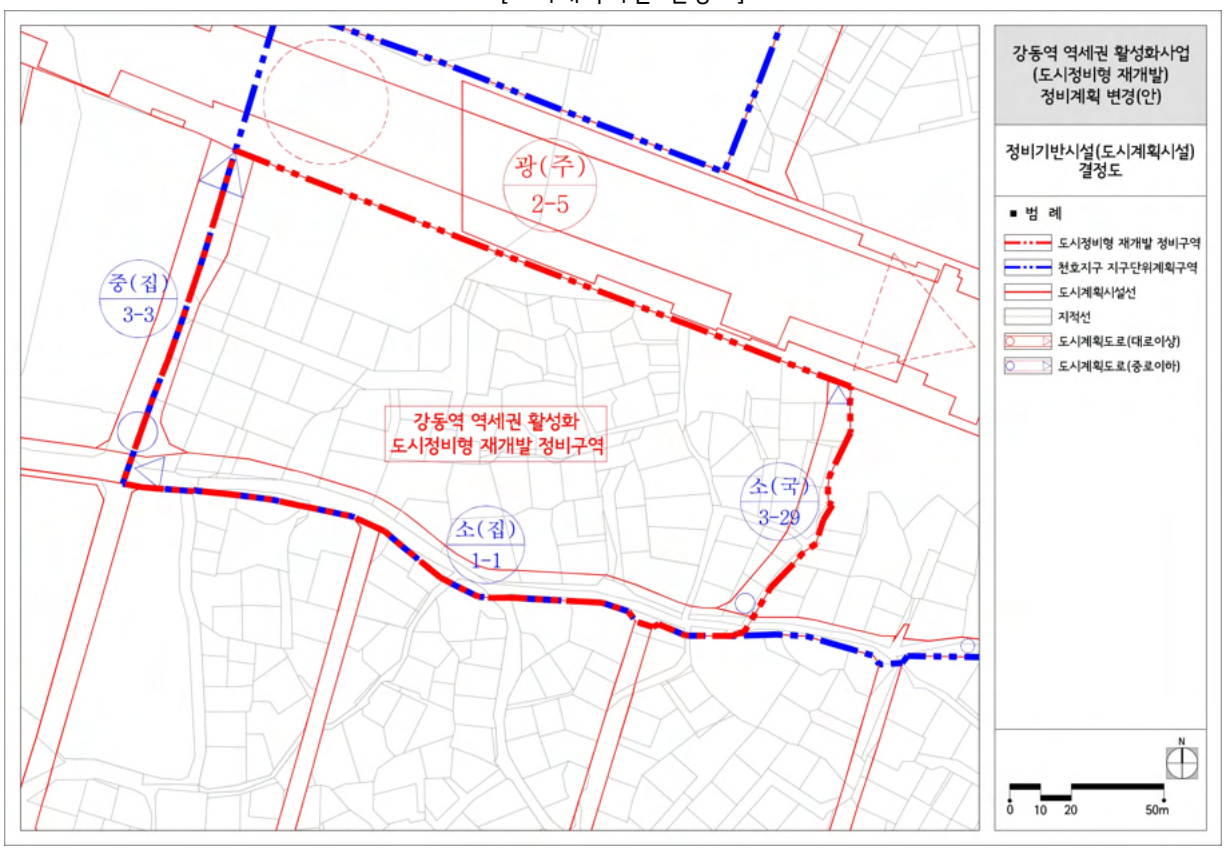


3. 도시계획시설의 설치현황

가. 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	5	50	주간선	7,200 (1,619)	천호대교	상일동 시계	일반도로	-	1971.04.07. (건설부고시 제198호)	천호대로
기정	소로	1	1	9 ~ 12	집산도로	447 (211)	성내동 194	성내동 19-9	일반도로	-	1969.01.18. (서울시고시 제3호)	-
기정	중로	3	3	12 ~ 15	집산도로	100 (100)	성내동 19-9	광로 2-5 (성내동 19-1)	일반도로	-	1992.10.24. (서울시고시 제1992-335호)	-
기정	소로	3	29	7 ~ 8	국지도로	85 (85)	성내동 202-18	성내동 162-4	일반도로	-	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	-

[도시계획시설 현황도]



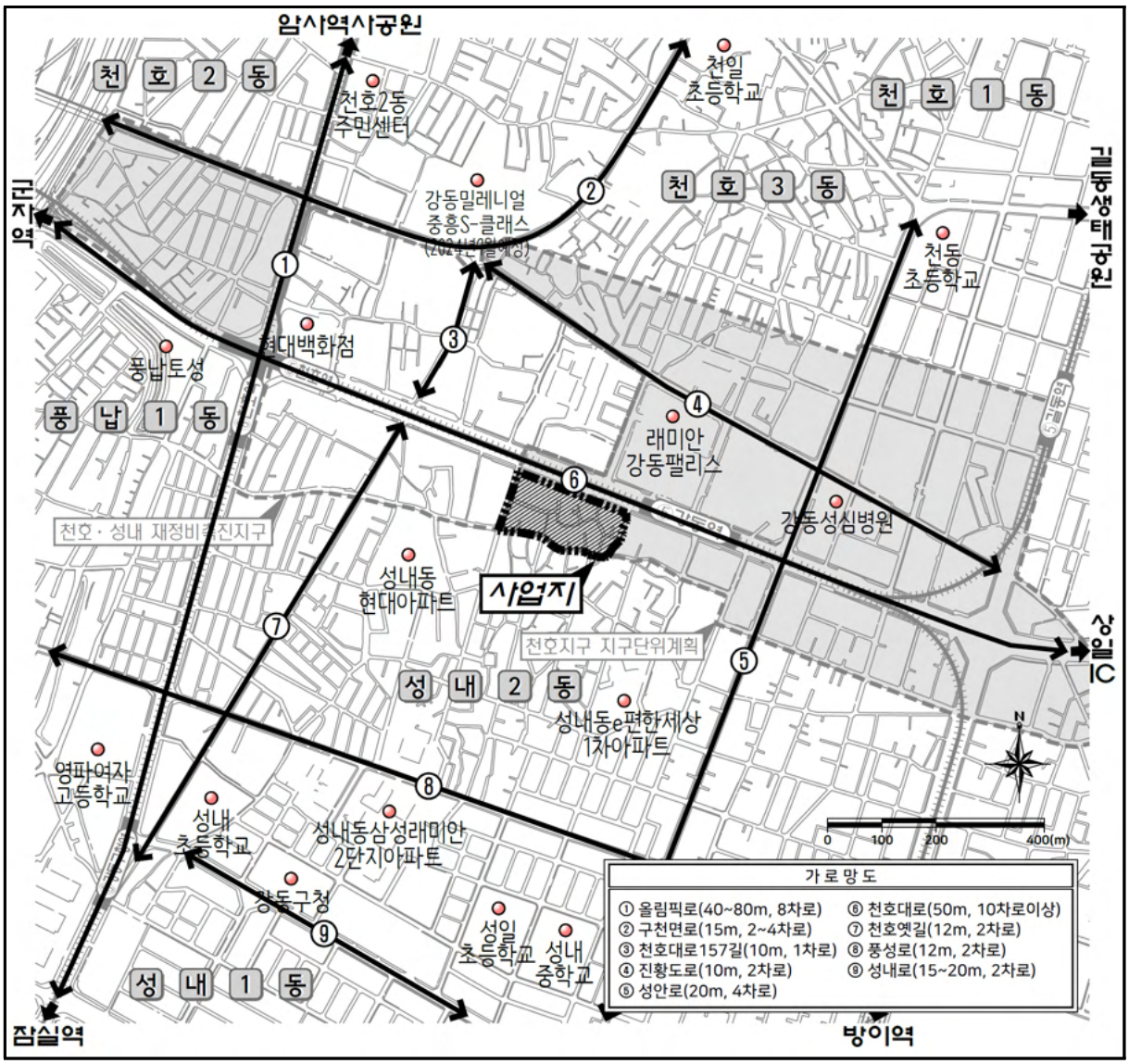
4. 주변지역의 교통상황

가. 가로망 현황

◦ 사업지 주변의 가로망 현황은 다음과 같음

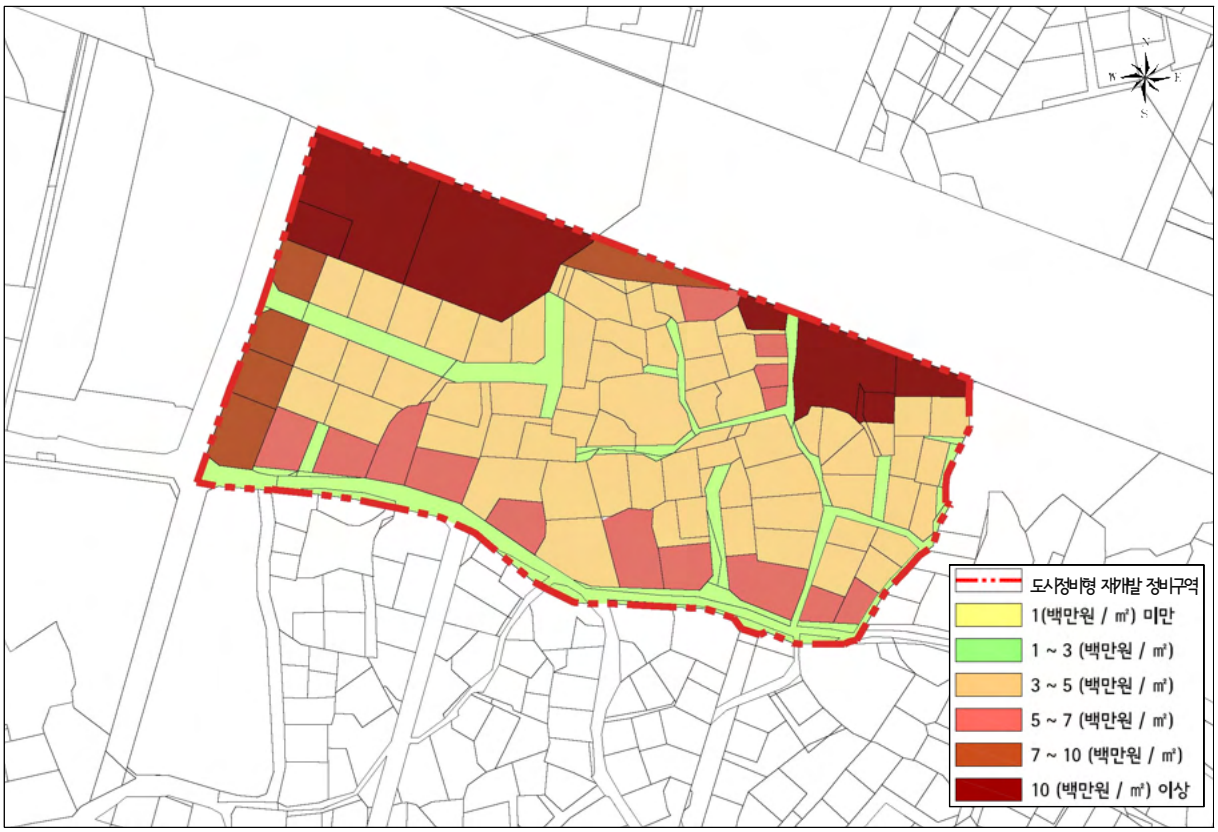
가 로 명	폭 원	차로수(양방)	가 로 명	폭 원	차로수(양방)
① 올 림 픽 로	40~80m	8차로	⑥ 천 호 대 로	50m	10차로 이상
② 구 천 면 로	15m	2~4차로	⑦ 천 호 옛 길	12m	2차로
③ 천호대로157길	10m	1차로	⑧ 풍 성 로	12m	2차로
④ 진 황 도 로	10m	2차로	⑨ 성 내 로	15~20m	2차로
⑤ 성 안 로	20m	4차로			

[가로망 현황도]



5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

구 분		합 계	1 (백만원/㎡)미만	1 ~ 3 (백만원/㎡)	3 ~ 5 (백만원/㎡)	5 ~ 7 (백만원/㎡)	7 ~ 10 (백만원/㎡)	10 (백만원/㎡)이상
면 적	㎡	21,461.0	-	3,130.6	10,562.0	2,576.7	1,259.0	3,932.7
구성비	%	100.0	-	14.6	49.0	12.1	5.9	18.4
필지 수	개	129	-	30	72	14	5	8
구성비	%	100.0	-	23.3	55.8	10.9	3.9	6.2



6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민 의견

사업시행방법	사업시행 예정시기	정비사업으로 증가 예상 세대수
도시정비형 재개발사업	구역지정일로부터 4년 이내	1,084(준주택 포함)

◦ 2025 서울시 도시주거환경정비기본계획 변경(서울시 고시 제2020-742호, 2020.01.30.)에 따라 해당지역은 역세권 활성화사업 대상지 선정 및 정비예정구역으로 의제 처리(2020.05.12.) 후, 사업 추진 관련 주민설명회(2020.11.18.)와 주민의견조사(2020.11.18. ~ 12.08.)를 통해 도시정비형 재개발사업 시행으로 결정되었고, 정비예정구역 내 행위제한(2021.02.03.) 및 주택등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일(2021.02.18.) 고시되었음

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

구 분	내 용
유·무형의 문화유적	• 특이사항 없음
보호수목	• 특이사항 없음
지 역 유 래	• 성내동이라는 법정동명은 과거 풍납토성(風納土城) 안쪽에 마을이 위치했기 때문에 붙여진 이름으로 “성안말” “안말” 또는 “성내리”로 불리기도 했다. 성내리라는 이름은 조선시대에도 쓰였으며 1914년 성안말을 중심으로 성내리라 하였다. • 벌말, 골말, 분토골, 붉은더기, 성피나리, 왁새 마루턱, 늘근너미 등과 같은 옛 지명이 있다. • 1963년 이전까지는 광주군 구천면 소속이다가 서울특별시 성동구로 편입되었고, 천호출장소 관할 하에 놓였다. • 1975년 강남구로 편입되었다가 1979년 강동구가 독립하면서 천호동에 있던 출장소가 구청으로 승격하여 성내동으로 이전하게 되었다. 당시까지만 해도 논밭이었던 성내1동이 이때부터 택지로 개발되기 시작했고, 1980년 둔촌주공아파트의 완공으로, 성내3동이 배후 상권으로 성장하며 1981년을 전후하여 논밭이 모두 사라지게 되었다. <강동구 성내동 명칭 연혁> - 1751년 경기도 광주목 구천면 성내리 - 1895년 한성부 광주군 구천면 성내리 - 1896년 경기도 광주부 구천면 성내리 - 1906년 경기도 광주군 구천면 성내리 - 1963. 1. 1. 서울특별시 성동구 성내동(천호출장소) - 1975. 9. 3. 서울특별시 강남구 성내동 - 1979. 10. 1. 서울특별시 강동구 성내동 - 1980. 7. 1. 성내1동 / 성내2동 - 1988. 7. 1. 성내1동 / 성내2동 / 성내3동

※ 출처: 강동문화원, 강동의 문화와 역사, 지명 및 2020 강동통계연보, 나무위키 “성내동(강동구)”

8. 토지등소유자의 정비구역 지정에 따른 동의현황

가. 토지등소유자

구 분	계	토지 및 건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	비 고
총 소유자수	102	86	16	-	「도시 및 주거환경정비조례」 제14조1항6호에 따른 정비계획의 입안 제안 시, 해당지역의 토지등소유자의 3분의 2이상 동의 필요
동의자수	70	61	9	-	
동의율	68.63%	70.93%	56.25%	-	

9. 기존 수목의 현황: 해당사항 없음

10. 구역지정에 대한 주민의 의견

◦ 강동역 역세권 활성화사업은 정비예정구역 의제 처리(2020.05.12.) 후, 주민설명회(2020.11.18.)와 주민의견조사(2020.11.18. ~ 12.08.)를 통한 주민의견이 반영되어, 도시정비형 재개발사업 추진 결정과 사업시행 방식으로 조합/토지등소유자 단독시행 이외 공동시행(서울주택도시공사 참여)/공공시행(서울주택도시공사 지정)이 가능하며, 해당지역 토지등소유자의 76.7% 및 토지면적의 67.6% 동의로 법적 동의 요건을 충족하여 정비구역 정비계획 입안 제안이 신청되어 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역으로 결정되었으며

◦ 금번 해당지역 토지등소유자의 68.63% 동의로 법적 동의 요건을 충족하여 정비구역 정비계획 변경 입안 제안이 신청됨

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

◦ 역세권 활성화사업 취지와 주변지역 현황 등을 고려하여 주거시설 형태(공동주택 및 오피스텔) 및 다양한 규모(39㎡~99㎡) 등을 계획하였고, 사업시행계획 인가 등 향후 절차 진행 시 토지등소유자의 희망사항 등을 검토·반영 예정

12. 세입자의 임대주택 입주여부와 입주희망 임대주택 규모

◦ 공공기여시설로 공공임대주택(211세대, 전용면적 40㎡, 59㎡, 74㎡, 84㎡이하)를 계획하고 있으며, 향후 사업시행계획 인가 등 세부 진행 절차에 따라 세입자 임대주택 입주여부/규모 및 타구역 재개발임대주택 희망여부 등을 반영하여 운영관리기관(서울주택도시공사)와 협의 예정

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

◦ 역세권 활성화사업 추진 관련 주민설명회(2020.11.18.) 및 주민의견조사(2020.11.18. ~ 12.08.) 및 결정고시(2022.11.24.)에서 도시정비형 재개발사업의 시행방식으로 조합/토지등소유자 단독시행뿐만 아니라 서울주택도시공사와 공동/공공시행도 가능한 상태로서, 향후 정비구역 지정이후 사업시행자 방식에 따라 추진위원회/조합 설립여부, 공공지원 여부 등에 대해 토지등소유자 의견 반영 예정

14. 기초조사 현황도

1) 토지 지목별 현황 (S=NONE)

2) 소유자별 현황 (S=NONE)

3) 토지 규모별 현황 (S=NONE)

4) 건축물 용도별 현황 (S=NONE)

5) 건축물 층수별 현황 (S=NONE)

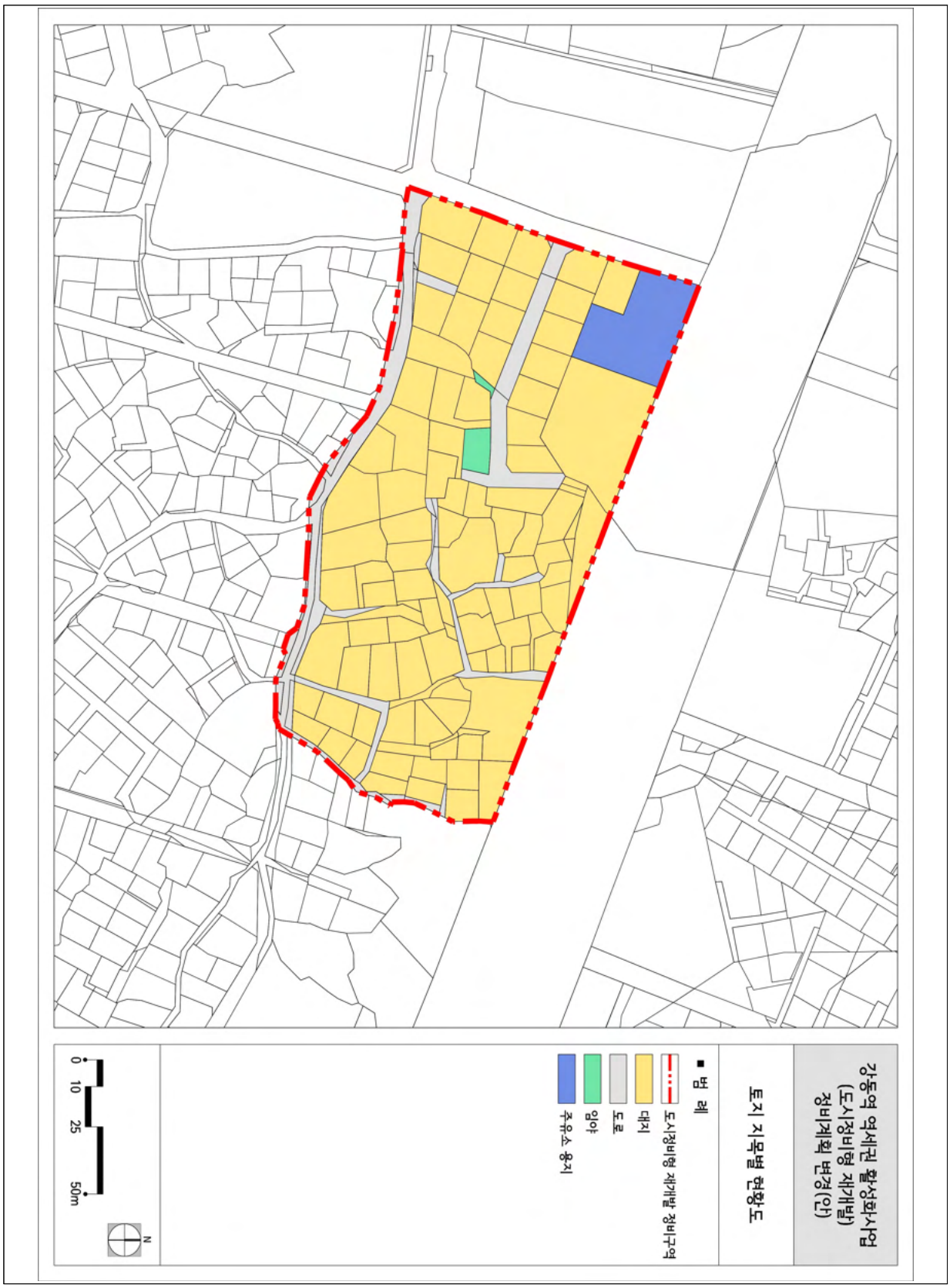
6) 건축물 구조별 현황 (S=NONE)

7) 건축물 경과년도별 현황 (S=NONE)

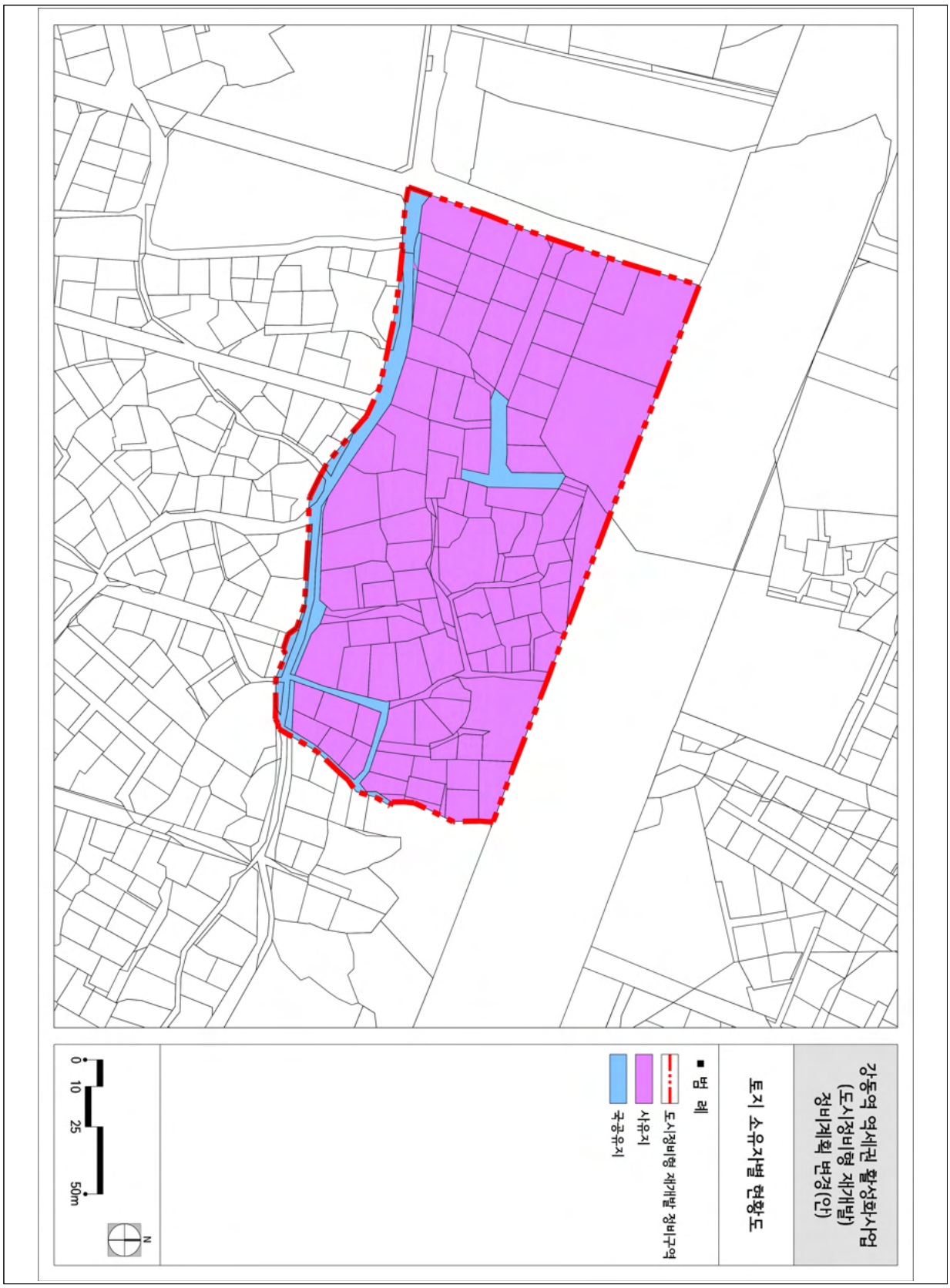
8) 건축물 허가유무별 현황 (S=NONE)

9) 건축물 노후 현황 (S=NONE)

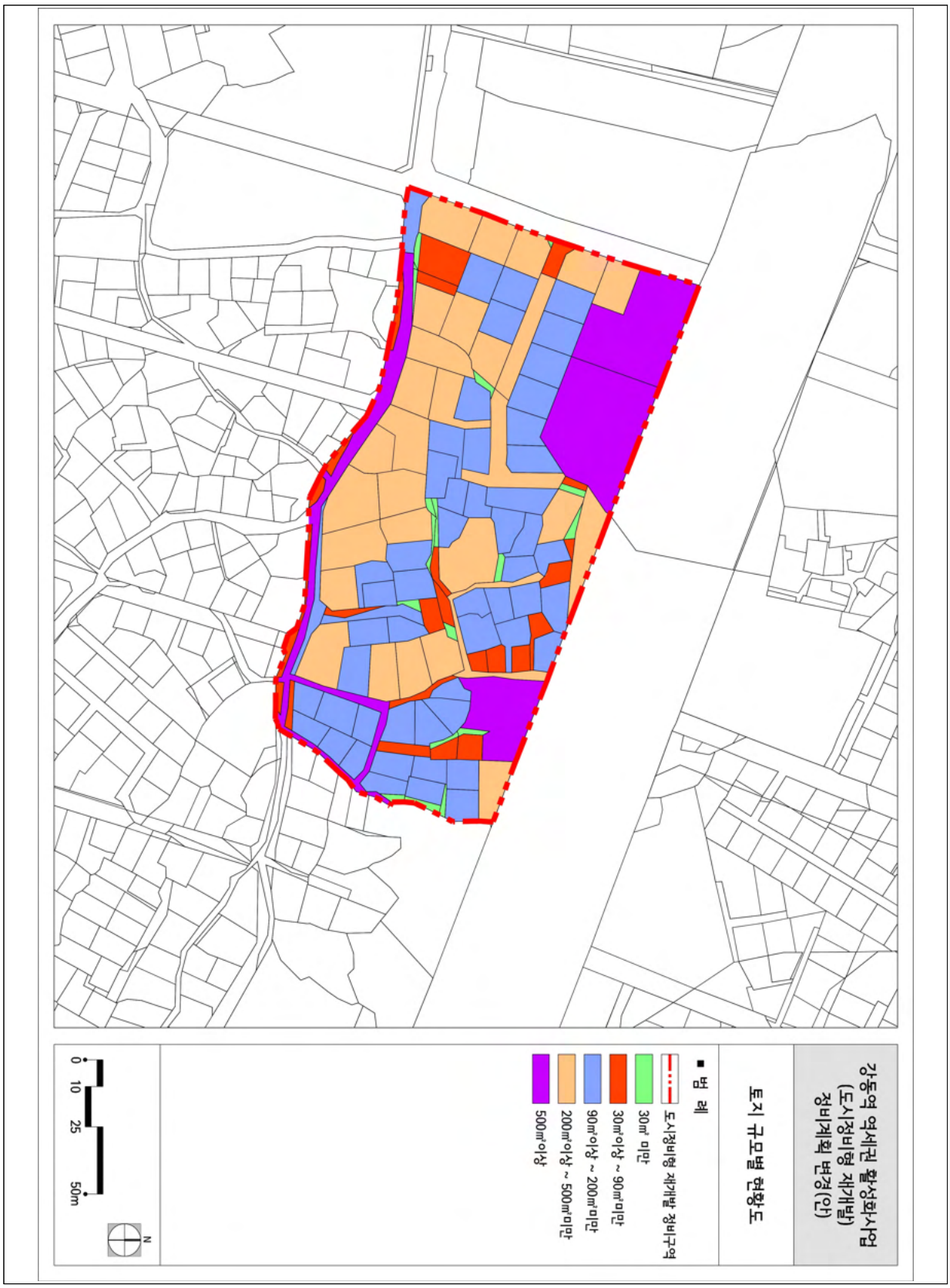
1) 토지 지목별 현황


강동역 역세권 활성화사업
(도시정비형 재개발)
정비계획 변경(안)
토지 지목별 현황도
범 례
도시정비형 재개발 정비구역
대지
도로
임야
주유소 용지
0
10
25
50m
N

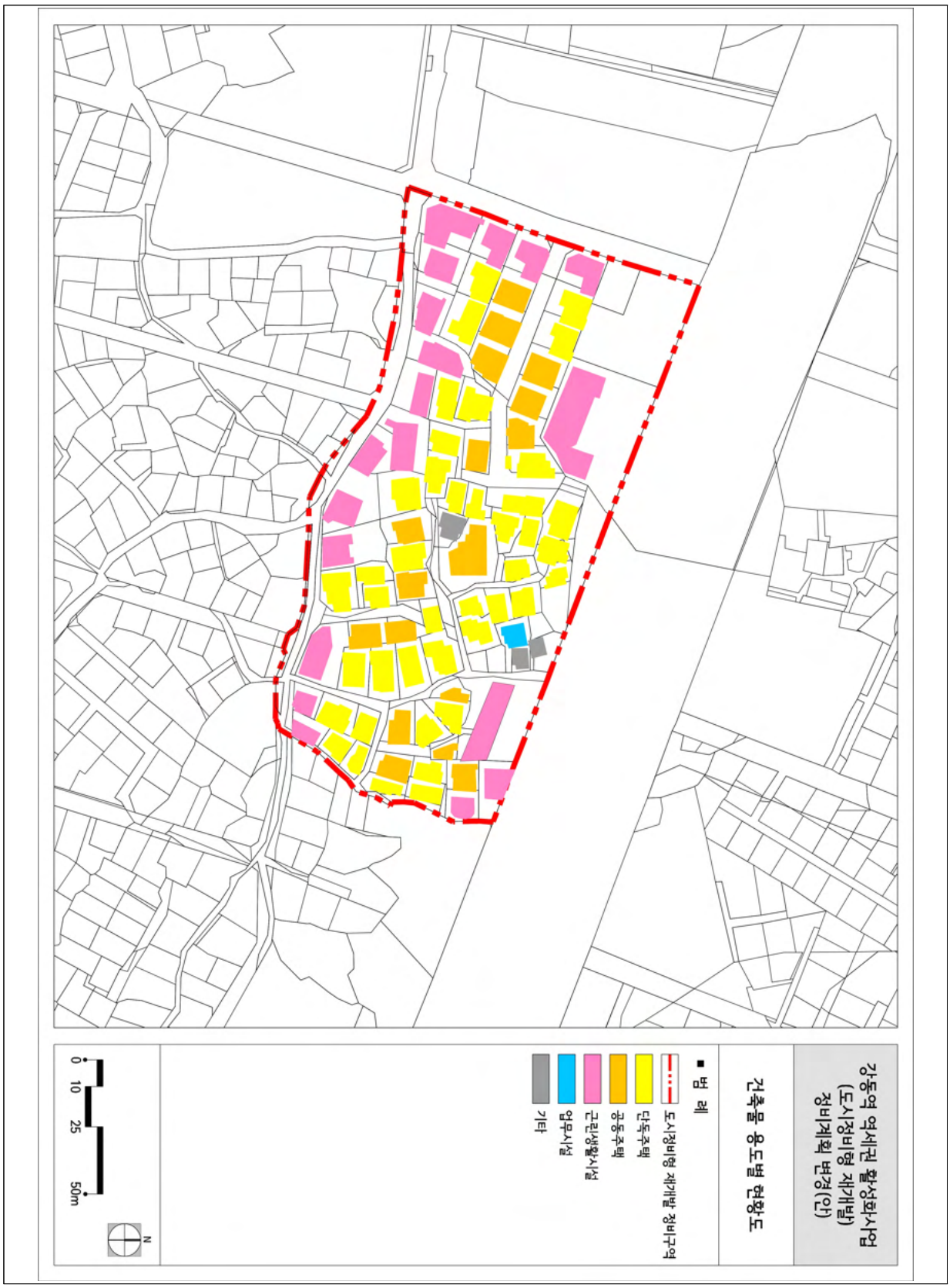
2) 소유자별 현황


강동역 역세권 활성화사업
(도시정비형 재개발)
정비계획 변경(안)
토지 소유자별 현황도
■ 범 례
도시정비형 재개발 정비구역
사유지
국공유지
0 10 25 50m
N

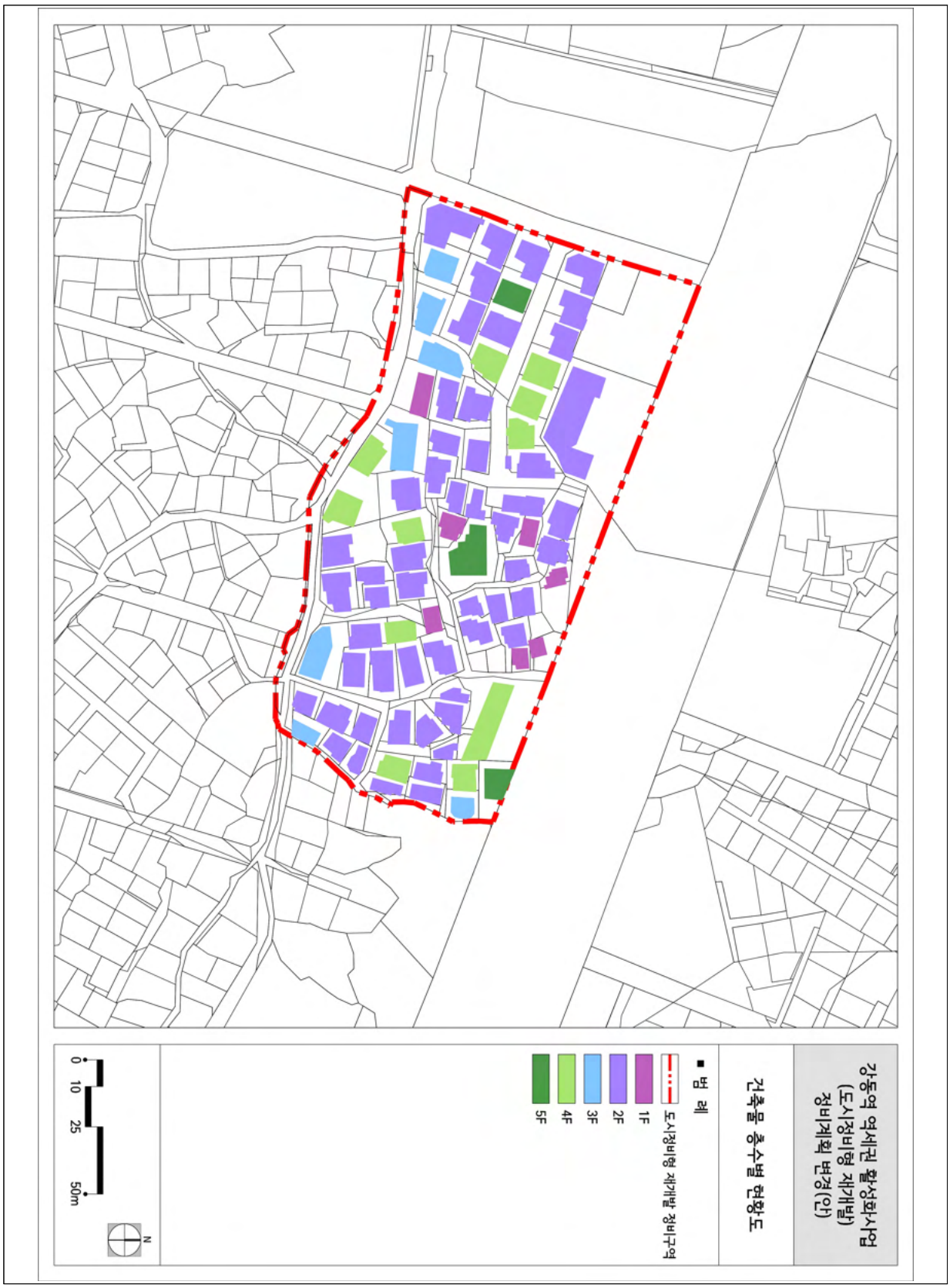
3) 토지 규모별 현황


강동역 역세권 활성화사업
(도시정비형 재개발)
정비계획 변경(안)
토지 규모별 현황도
■ 범 례
도시정비형 재개발 정비구역
30㎡ 미만
30㎡이상 ~ 90㎡미만
90㎡이상 ~ 200㎡미만
200㎡이상 ~ 500㎡미만
500㎡이상
0 10 25 50m
N

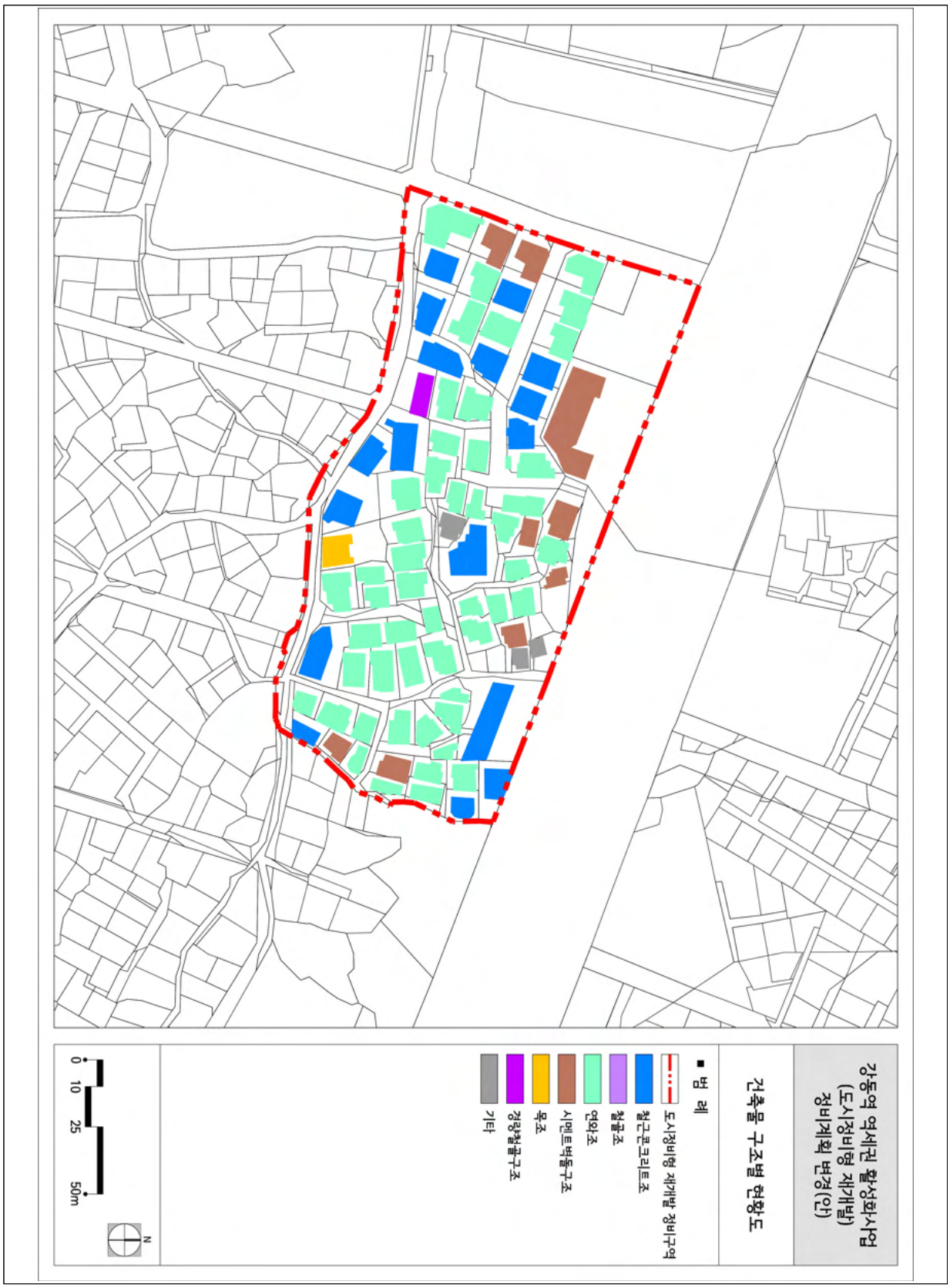
4) 건축물 용도별 현황


강동역 역세권 활성화사업
(도시정비형 재개발)
정비계획 변경(안)
건축물 용도별 현황도
■ 범 례
도시정비형 재개발 정비구역
단독주택
공동주택
근린생활시설
업무시설
기타
0 10 25 50m
N

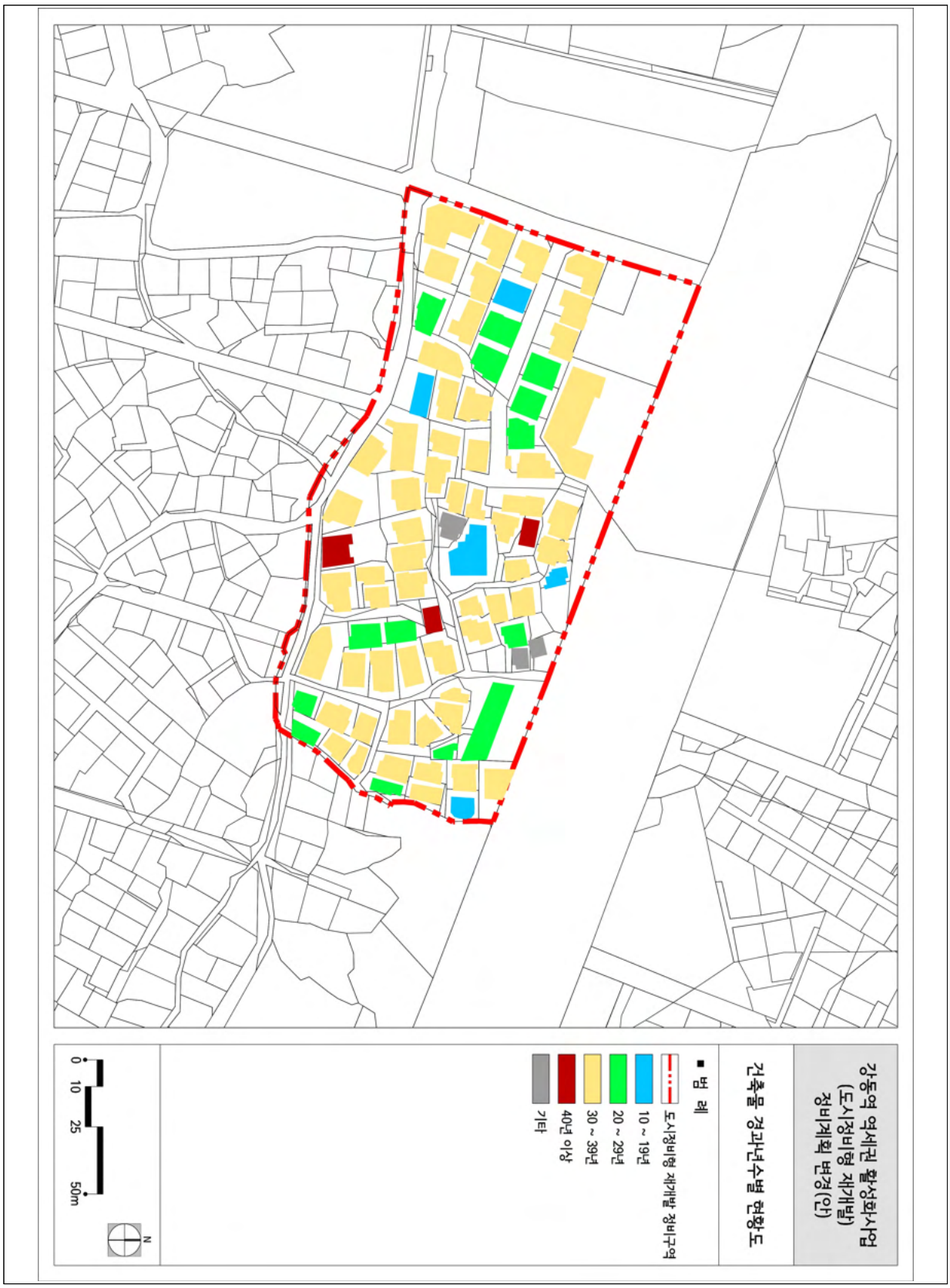
5) 건축물 층수별 현황


강동역 역세권 활성화사업
(도시정비형 재개발)
정비계획 변경(안)
건축물 층수별 현황도
범 례
도시정비형 재개발 정비구역
1F
2F
3F
4F
5F
0
10
25
50m
N

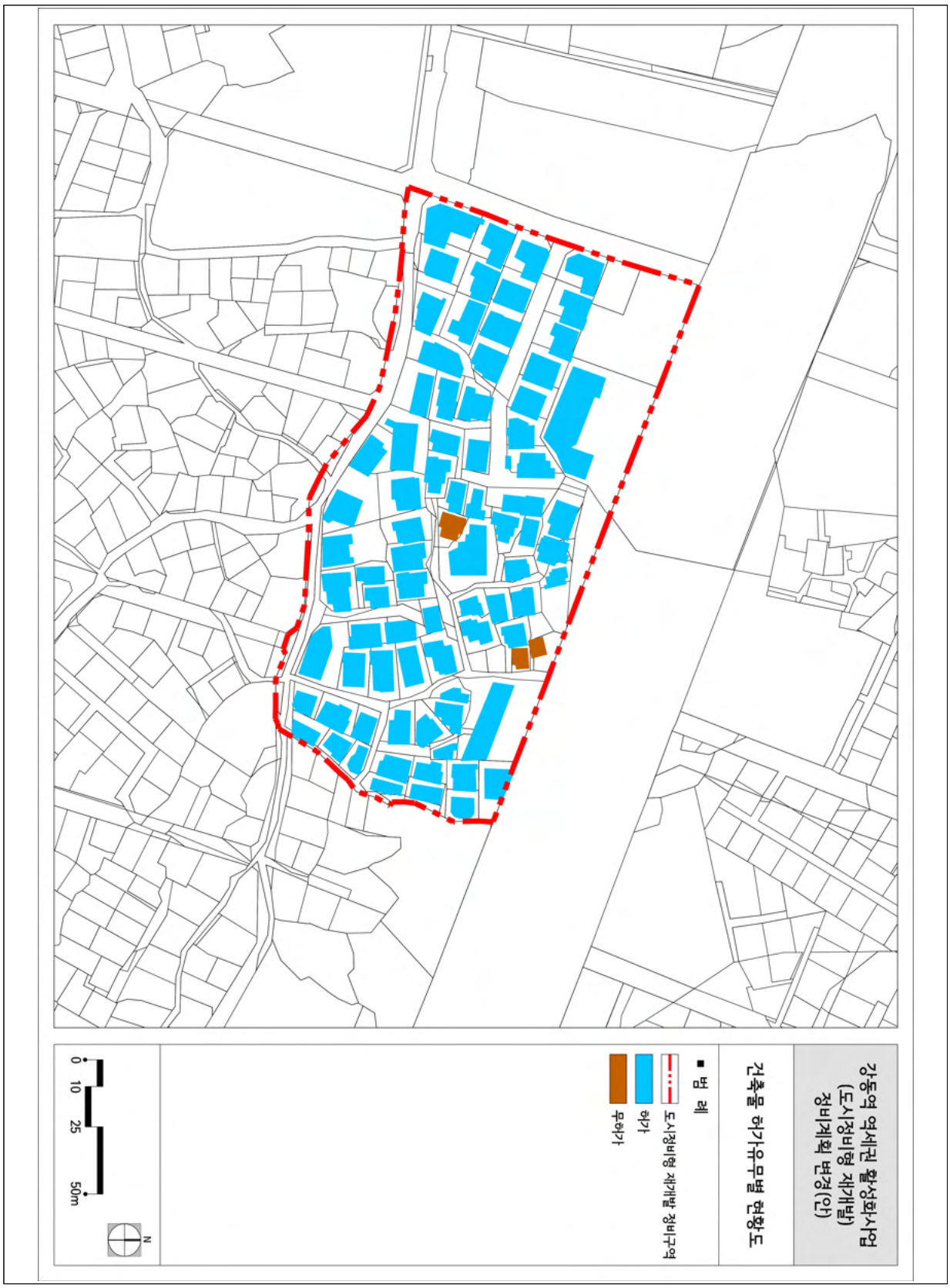
6) 건축물 구조별 현황


강동역 역세권 활성화사업
(도시정비형 재개발)
정비계획 변경(안)
건축물 구조별 현황도
■ 범 례
도시정비형 재개발 정비구역
철근콘크리트조
철골조
연와조
시멘트벽돌구조
목조
경량철골구조
기타
0 10 25 50m
N

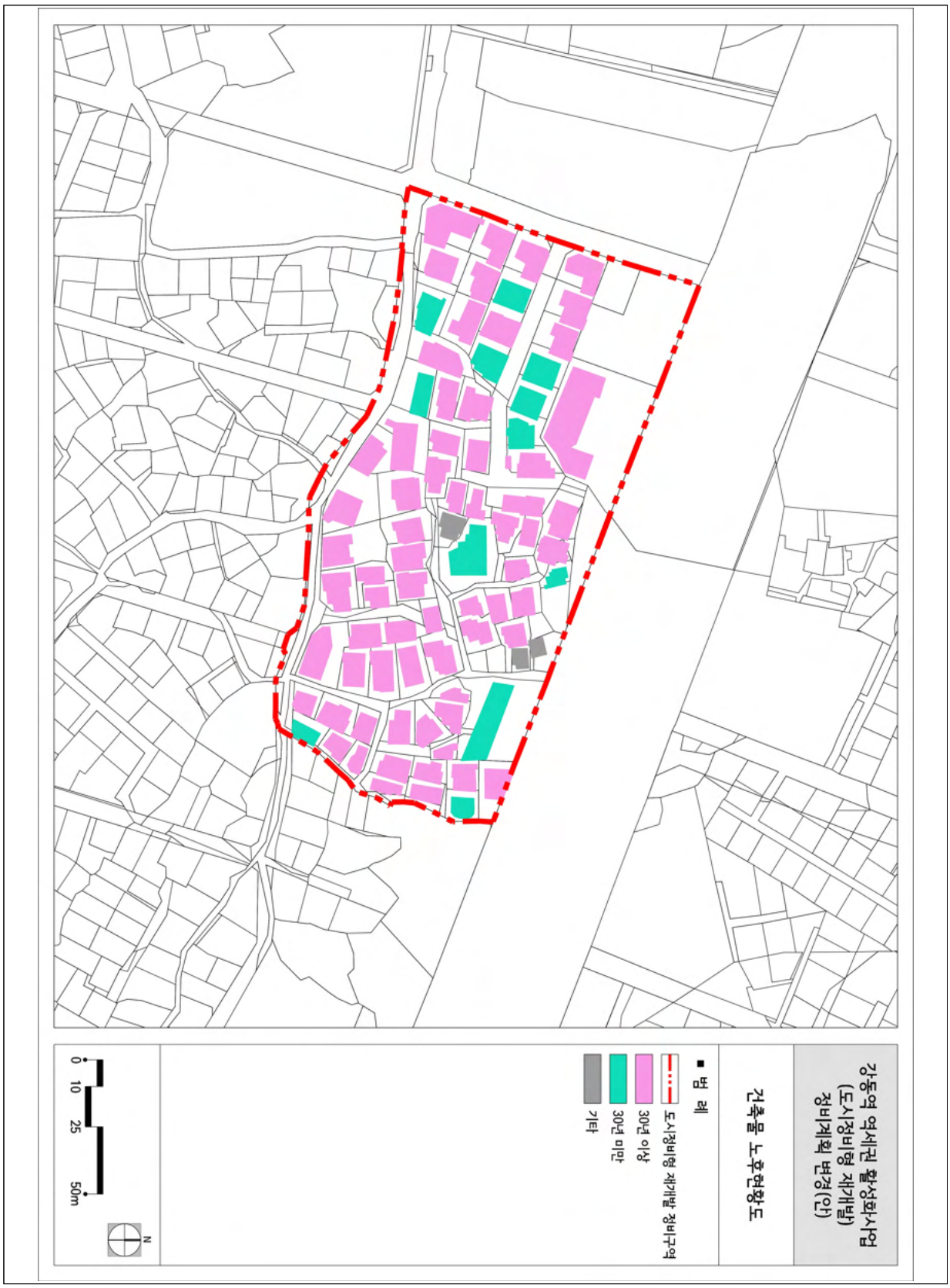
7) 건축물 경과년도별 현황



8) 건축물 허가유무별 현황



9) 건축물 노후 현황


강동역 역세권 활성화사업
(도시정비형 재개발)
정비계획 변경(안)
건축물 노후현황도
범 례
도시정비형 재개발 정비구역
30년 이상
30년 미만
기타
0
10
25
50m
N

Ⅴ. 계획설명서

1 계획의 개요

2 상위 및 관련계획

3 현황 분석

4 부문별 정비계획

5 건축계획(안)

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

◦ 대상지는 1996.08.10.(서울특별시고시 제1996-216호)에 천호지구 상세계획구역으로 결정되었으며, 2020.01.30.(서울특별시고시 제2020-42호) 2025 서울특별시 도시주거환경정비기본계획 변경(역세권 활성화사업 요건을 만족하는 지역에 대해서는 도시정비형 정비예정구역으로 의제)에 따라 2020.05.04. 역세권활성화사업 1단계 확대사업 대상지로 선정되었고 지원자문단자문, 도시계획위원회 등 역세권활성화사업 관련 위원회 심의를 거쳐, 2022.11.24. 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역(서울특별시고시 제2022-451호)으로 정비계획이 결정되었음

◦ 천호역~강동역 사이 천호대로변으로 위치하여, 천호지구 지구단위계획구역으로 관리되고 있으며 천호 · 길동 지역중심으로 지역 중심성 강화 및 경쟁력 확보가 필요함에도 불구하고 개발진행이 미비하여 낙후된 지역으로 정비가 시급한 상황임

◦ 이에, 사회 · 경제적 정책변화에 부합하고 도심낙후지역의 활성화 계획마련이 시급한 지역 특성을 고려하여 합리적 토지이용 유도 및 공공성 실현을 위해 정비계획을 변경하고자 하는 사항임

나. 계획의 목적

◦ 지역 중심성 강화 및 경쟁력 확보를 위한 합리적이고 종합적인 도시공간계획 수립

◦ 토지이용의 고도화 및 도시 회복을 통한 역세권 중심의 도시공간 구현

◦ 공공시설 및 충분한 오픈스페이스 확보로 쾌적한 정주공간 형성

[계획의 비전 및 관리목표]



2. 계획의 범위

가. 공간적 범위

▌위 치 : 강동구 성내동 19-1 일원

▌면 적 : 21,461.0㎡

나. 시간적 범위

▌기준년도 / 목표연도 : 2021년 / 2029년

다. 내용적 범위

▌기초조사 및 현황조사

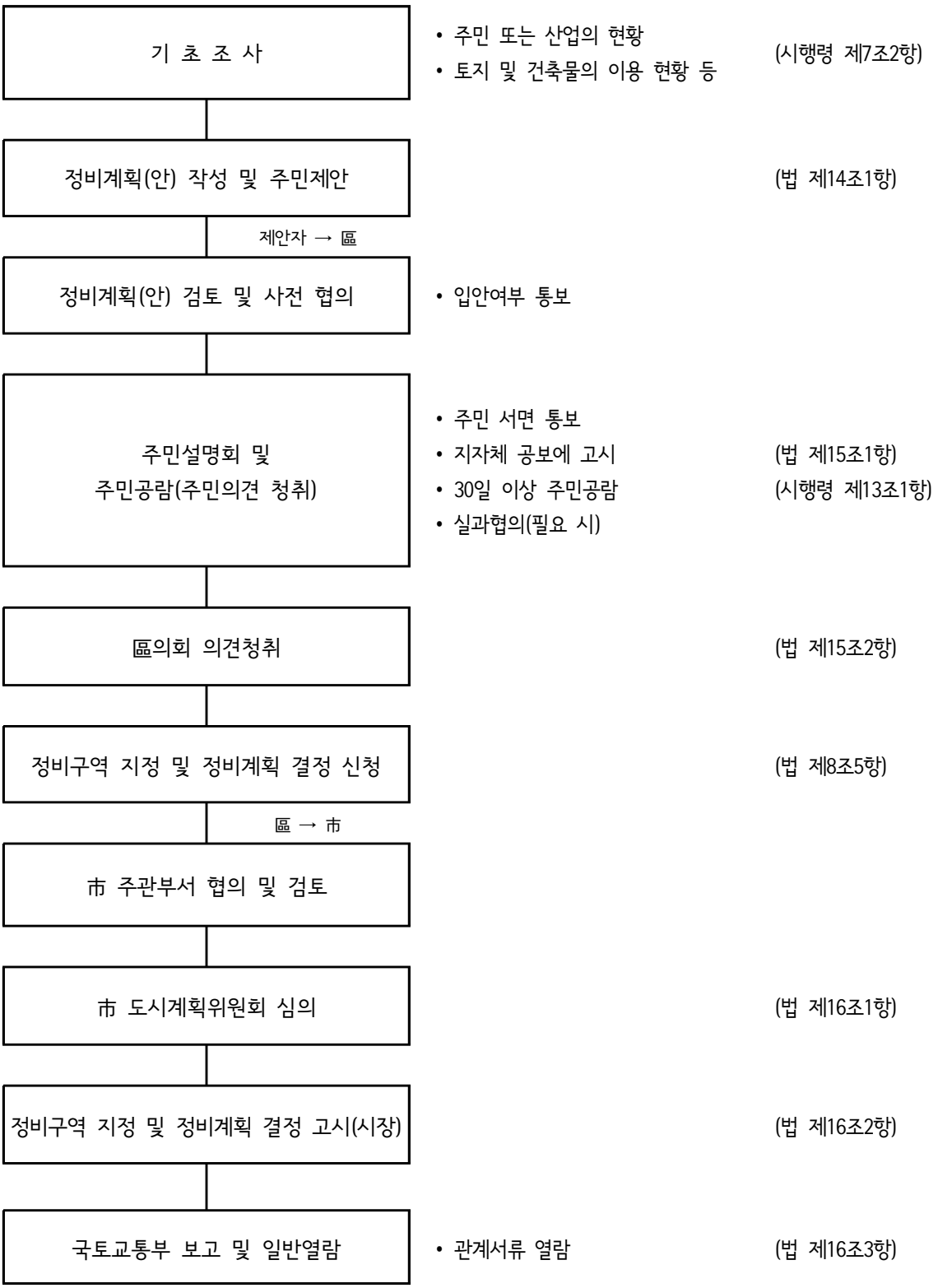
▌정비계획 변경

[위치도]



3. 계획의 수립절차(과정) 및 추진경위

가. 정비계획 결정 및 정비구역 변경 절차



나. 추진경위

1996.08.10.	천호지구 상세계획구역 결정(서울시고시 제1996-216호)
2001.06.05.	천호지구 지구단위계획구역 및 계획 결정(서울시고시 제2001-178호)
2009.06.25.	천호지구 제1종지구단위계획구역 및 계획 변경(재정비) 결정(서울시고시 제2009-254호)
2020.01.22.	역세권 활성화사업 희망사업지 추천 요청(市 → 區)
2020.01.30.	2025 서울특별시 도시주거환경정비기본계획 변경(서울시고시 제2020-42호) - 역세권 활성화사업 요건을 만족하는 지역에 대해서는 정비예정구역으로 의제
2020.02.10.	강동역 역세권 활성화사업 희망사업지 요청(區 → 市)
2020.05.04.	1단계 확대사업 대상지 선정(市 → 區) - 서울주택도시공사 참여를 전제로 주민의견조사 실시
2020.11.18.	주민의견조사를 위한 주민설명회 개최(서울주택도시공사, 區)
2020.12.11.	주민의견조사 결과 공고(서울시 강동구공고 제2020-2435호) - 역세권 활성화사업 추진 여부: 찬성 71.4%, 반대 14.3% - 서울주택도시공사 참여 여부: 찬성 69.5%, 반대 16.2%
2020.12.31.	천호지구 지구단위계획 결정(변경)(서울시고시 제2020-592호)
2021.03.30.	市 지원자문단 회의(1차)
2021.06.02.~2021.06.08.	실무TF(1,2차)
2021.06.15.	市 지원자문단 회의(2차)
2021.06.30.	市 지원자문단 회의(3차)
2021.08.26.~2021.09.14.	MP 실무회의(1,2차)
2021.09.16.~2021.10.21.	市 전략계획과 실무협의(1,2차)
2021.11.12.	市 본격 MP회의(1차)
2021.12.13.	市 지원자문단 회의(4차)
2022.01.26.	정비계획 입안 제안서 제출(토지등소유자 대표 → 區)
2022.02.03.	주민열람 공고(공람기간: 2022.02.04. ~ 03.05.)
2022.02.23.	주민설명회 개최(1일 2회)
2022.04.19.	구의회 의견청취(회기기간: 2022.04.19. ~ 04.25.)
2022.05.23.	市 지원자문단 자문
2022.08.17.	市 도시계획위원회 심의(수정가결)
2022.10.06.	재공람공고(공람기간: 2022.10.06. ~ 2022.11.04.)
2022.11.24.	강동역 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발) 결정고시 (서울특별시 제2022-451호)
2023.03.21.	서울특별시 건축위원회 심의 (결과: 조건부의결)
2023.10.31.	정비계획(변경) 입안 제안서 제출(토지등소유자 대표 → 區)
2023.11.10.	역세권 활성화사업 지원자문단 자문(결과: 의견제시)
2023.12.11.	역세권 활성화사업 MP회의
2023.12.27.	주민공람 공고(강동구 공고 제2023-2666호, 공람기간: 2023.12.28.~2024.1.26.)
2024.01.23.	주민설명회
2024.03.06.	강동구의회 의견청취(307회 임시회)(결과: 원안가결)
2024.04.12.	결정요청(區→市)
2024.05.01.	서울특별시 제6차 도시계획위원회 심의(결과: 보류)
2024.07.17.	서울특별시 제10차 도시계획위원회 심의(결과: 수정가결)

2 상위 및 관련계획

1. 상위 및 관련계획

가. 2040년 서울도시기본계획(2023)

1) 공간구조 설정

■ 기본 방향

◦ 3도심·7광역중심·12지역중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화

◦ 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원

◦ 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도

◦ 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 중심지 육성 및 관리방안 마련

<중심지 체계도>



<3도심> 서울도심/여의도·영등포/강남
• 글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화 • 도시계획체계 유연화로 도심 가용지 확보 및 복합 개발 추진 • 3도심 간 직결체계 완성을 위하여 광역급행철도망 연계 및 도심 간 이동 수단 다양화
<7광역중심> 용산/청량리·왕십리/창동·상계/상암·수색/마곡/가산·대림/잠실
• 광역 경제권의 일자리 및 다기능 복합 중심지로 육성 • 기반시설의 입체복합화로 가용지 확보 및 보행이 편리한 매력 도시로 육성 • 중심지와 수변 명소 간 보행로 연계 및 중심지의 문화·여가 기능을 강화 • 신 교통수단의 등장을 고려하여 중장기적으로 환승체계를 선제적으로 대비
<12지역중심> **동대문/망우/미아/신촌/마포·공덕/연신내·불광/목동/봉천/사당·이수/수서·문정/천호·길동**
• 고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성 **• 지역중심 육성 및 중심지 간 연계를 위한 광역급행철도 신규 정착역 제안**
<53지구중심 및 역세권>
• 지구중심 및 역세권은 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 기능 • 보행일상권 실현을 위하여 지구중심 및 역세권의 다기능 복합개발 추진 • 도시 자족성 및 회복력을 강화하는 다핵연계형·회복탄력적 공간구조 실현 • 권역별 자족성 확보를 위한 지구중심의 생활편익 지원기능 강화 • 역세권은 다양한 도시계획적 지원으로 복합기능 도입 및 지역 생활의 거점으로 육성

2) 생활권 계획

■ 생활권 계획의 구분 및 설정

◦ 권역생활권은 지형·지세, 하천, 도로 등의 자연적·물리적 환경뿐만 아니라 도시의 성장과정과 영향권, 중심지 기능과 토지이용 특성, 행정구역과 교육학군, 주거지와 거주인구의 특성, 관련계획 등을 종합적으로 고려하여 5개 권역(대생활권)으로 구분함

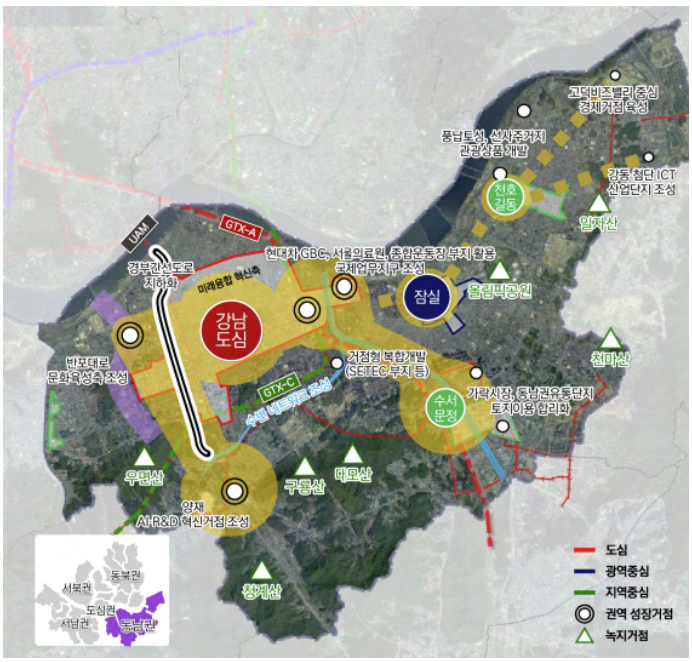
- 5개 권역은 도심생활권, 동북생활권, 서북생활권, 서남생활권, 동남생활권으로 구성

■ 동남권 발전방향 및 계획과제

"글로벌 경쟁력 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리 도모"

도시공간	• 강남 도심, 대규모 가용지 개발과 교통체계 고도화로 국제 업무·교류의 중심지 기능 강화 • 잠실 광역중심, 국제업무 기능을 보완하는 매력적인 글로벌 관광거점으로 육성 • 수서·문정 지역중심, 신성장·R&D·물류 산업 등이 복합된 미래형 복합도시로 육성 • 천호·길동 지역중심, 자족기능 강화 및 청년문화 혁신거점 조성 • 지속적인 경제 성장을 위한 미래융합 혁신축 및 새로운 산업거점 육성
주거환경	• 지역 주택시장 영향을 고려한 노후 아파트 단지의 계획적 정비 유도 • 저층 주거지역 내 노후 환경 개선을 위한 계획적 관리 추진 • 수변 네트워크와 연계한 주거지 관리
기반시설	• 광역교통 수요 대응 및 권역 내 중심지 간 연계 강화를 위한 철도교통망 확충 • 동남권 대규모 유통상업지역의 새로운 물류 네트워크 구축
공원녹지	• 국제교류복합지구와 연계한 친수공간 조성 • 간선가로변 완충녹지의 복합적 기능 전환 및 활용성 강화
지역특화	• 권역 내 역사·문화 콘텐츠 강화 및 관광산업과 연계

<동남권 발전방향 구상도>



나. 2030 서울생활권 계획(천호·성내 생활권)(2018)

■ 목표별 전략

「젊음이 넘치고 미래의 희망 향기가 가득한 천호성내 생활권」

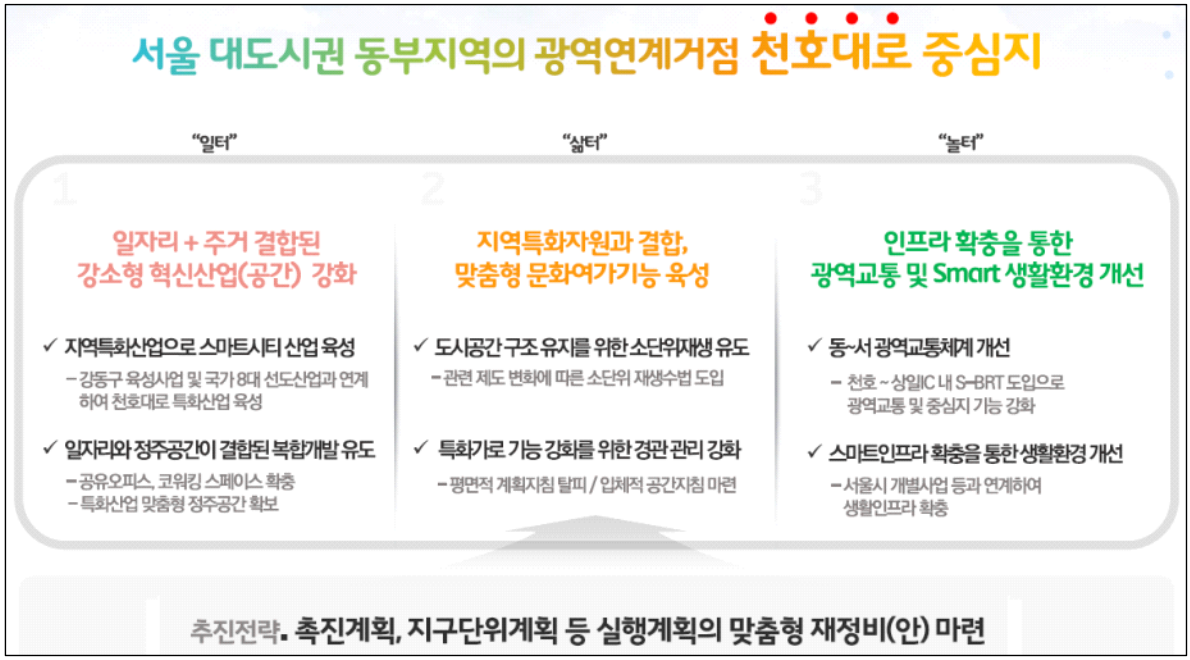
목표 1	천호대로 변의 경쟁력 강화 및 역세권/상권의 특성 관리	전략1. 천호대로변의 중심성 강화 및 맞춤형 지역 정비/관리 유도 전략2. 입지여건을 고려한 역세권/상권별 경쟁력 강화
목표 2	자연발생적 공간구조와 인구/지역 특성을 고려한 정주환경 개선	전략3. 저층주거지역의 입지/연령 특성 맞춤의 주거환경 개선 전략4. 침수이력/구역해제지역 여건을 고려한 도시재생 추진
목표 3	특화거리 연계 및 향토지원 관리를 통한 지역문화의 다양성 확대	전략5. 특화거리 연계 강화 및 재래시장의 지속적 관리 전략6. 지역 향토자원 및 선사·삼국 역사자원 등의 지역문화 특성 강화
목표 4	한강 접근성 강화 및 지역 자원을 활용한 생활인프라의 개선/확충	전략7. 한강 보행 접근성 개선 및 천호공원 등의 이용환경 개선 전략8. 공공시설 등의 시설개선 및 복합을 통한 생활서비스 개선
목표 5	간선·집분산 도로 기능 개선 및 주차 문제 해소	전략9. 간선로(양재대로·천호대로·올림픽대로 등)광역연계 및 간선기능증진 전략10. 구천면로, 성안로 등 가로정비 및 집분산 기능 향상 전략11. 특화거리 및 생활도로 등 이면도로 주차 갈등지역 문제 해소

■ 생활서비스 시설 분석

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	주민의견 분석	주민요구 필요시설 (중,소규모)	주민요구 필요시설 (중,소규모)	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중규모)
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형 분석	부족	충분	부족	충분	부족	부족	부족
분석 종합	분석결과 (참고사항) ▪ 우선적 시설공급 고려 대상 : 공원, 공공체육시설 (주민요구의 필요시설, 보행이용의 서비스소외지역 발생, 공급불균형의 부족시설에 모두 해당) – 공원 : 시 평균 대비 공원의 면적이 약 1/6 수준이며, 1~2인 가구가 많이 분포하고 있는 천호대로 변으로 소외지역이 많이 나타나고 있어 공원의 면적 및 수가 부족한 상황. 자투리공간 활용, 공공기여 등을 통해 생활권 전역에 공원의 수를 늘리는 동시에, 기존 공원의 활용성 증대 등의 복합적인 고려 방안 필요 – 공공체육시설 : 시 평균 대비 약 1개소 부족하나 어르신/어린이 이용을 고려한 실내 체육관 요구함으로 다양한 계층이 집중되며 가용지 확보 가능한 곳에 시설 공급 우선 고려 ▪ 주민요구 필요시설이면서 소외지역 발생 또는 공급 불균형의 부족시설 : 주차장, 도서관, 보육시설 – 주차장 : 생활권 남측 변으로 서비스소외지역 넓게 분포하고 있어, 학교·종교시설 등과의 협의를 통한 주차공간 공유 방안 검토 – 도서관 : 시 평균 대비 약 5개소 부족, 작은도서관이 필요시설로 요구됨, 단순 시설확충보다는 운영 주체/프로그램의 다양성 확보를 고려 – 보육시설 : 시 평균 대비 약 15개소 부족, 서비스소외지역은 없으나 영유아 인구수 대비 공급량 부족. 신규 공급과 기존 운영프로그램 개선							
수요분석	■ 주민의견분석: 주민참여존의필요시설요구사항파악 ■ 보행이용분석: 보행거리내서비스소외발생여부파악 ■ 공급불균형분석: 서울시공급수준(시평균값)대비부족여부파악							

다. 천호대로변 기능강화를 위한 종합발전계획(2019. 강동구)

■ 천호대로변 비전 및 목표



■ 계획 목표 및 실현화 방안

목 표	기 본 방 향	실 현 화 방 안
일자리+주거가 결합된 강소형 혁신산업(공간) 강화	• 지역 내 부족한 특화산업 육성 및 일자리 공간을 확보하고 이와 함께 젊은 인재들의 정주·활동 공간을 결합하여 스마트시티 산업 중심의 혁신과 활력이 넘치는 미래형 복합공간으로 전환 필요 • 민간 개발 시 공공임대오피스 기부채납을 유도하고, 개발로 인해 확보하는 임대주택을 스마트시티 관련 창업자 및 종사자를 위한 임대주택으로 조성 검토	• 천호대로 일대 특별계획구역 및 촉진구역 등 기존 사업구역을 대상으로 용도지역 상향 등을 통해 사업실현성을 강화하고, 기존 일반상업지역은 상업지역에도 불구 하향 조정된 용적률을 현실화하는 것을 검토 • 저이용부지 등은 역세권 청년주택 및 역세권 활성화사업과 연계하여 고밀복합개발을 유도하여 기존 사업구역과 연계한 파급효과 창출
지역특화자원과 결합한 맞춤형 문화여가기능 육성	• 로데오특화거리, 문구거리, 강풀만화거리 등 지역자원, 도시조직을 활용하여 다양한 소규모 재생 유도 및 지역특화 컨텐츠와 연계한 특화상권 기능 강화 • 노후한 상업지역 및 주거지역은 소단위 재생수법 도입을 검토하고 특화거리 일대는 단편적 공공사업에서 벗어나 가로공간의 입체적 관리체계 마련	• 촉진구역 해제지역은 대규모 사업추진이 현실적으로 불가하므로 소단위정비형 방식의 도시정비형 재개발사업 추진 검토 • 이면부 노후주택 밀집지는 점적 난개발 방지 및 주택의 개량 및 신축을 유도하기 위하여 가로주택정비사업 등 소규모주택정비사업 대상지 발굴 및 사업 유도
인프라 확충을 통한 광역교통 및 Smart 생활환경 개선	• 지하철 확충 등 남북 간 교통체계 대비 미흡한 동서 대중교통체계를 해소하고 4차 산업혁명시대 새로운 인프라 수요 증가에 대응하고자 주변 대규모 산업단지와 연계한 S-BRT 도입 및 Smart 인프라 확충	• 천호대로 BRT 노선을 S-BRT로 질적 개선하여 엔지니어링 복합단지, 미사지구 자족용지 등 연계를 통한 천호대로변 중심성 강화 • 서울시 개별사업 예산, 중앙정부 생활 SOC 사업과 연계하기 위하여 대상지 적용 가능한 사업예산을 대상으로 다양한 공모사업 추진

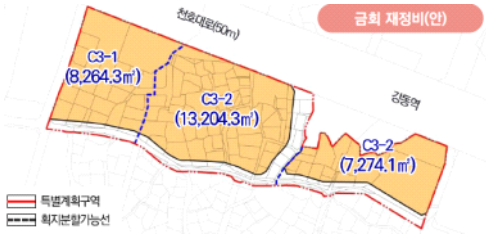
■ 종합구상도



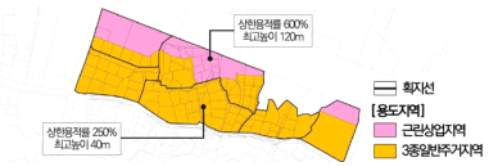
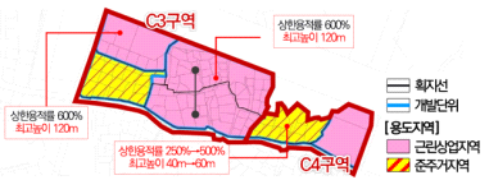
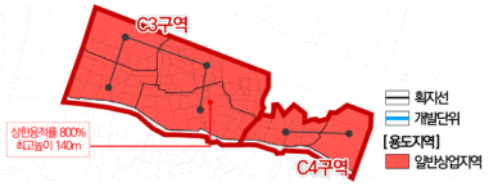
■ 천호대로변 기능강화 실현화 방안

대규모 개발구역 ▼ 다양한 고밀 복합개발 사업 실현화	1. 천호지구 지구단위계획구역 C3특별계획구역	• 대규모 사업단위 한계 및 통합개발 유도 인센티브 부재 • 사업단위 세분화 등 사업 실현성 강화 방안 마련
	2. 천호역 일대 재정비촉진구역	• 타 촉진지구 대비 사업추진 성과 미비 • 촉진구역 관련 규제 완화 등 제도변화 대응 방안 제시
개별단위 활성화 필요 지역 ▼ 규제 완화 및 개발유도방안 마련	3. 길동역 일대 일반상업지역	• 상업지역에도 불구 용적률 하향에 따른 개발 효용성 미흡 • 지역중심 기능 강화 등 중점계획 요소 준수 시 용적률 추가 부여
	4. 길동역 일대 양재대로변	• 역세권 특성에도 불구하고 관리방안 및 활성화 전략 부재 • 신규 지구단위계획 등을 통한 복합개발 유도
+ α 저이용부지 등 역세권 고밀복합개발 대상지 발굴		

■ C3특별계획구역

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="3">관 련 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">C3 특별계획구역</td><td colspan="2">• 2009년 특별계획구역 최초 지정 : 28,742.7㎡
• 간선부과 이면부 소유자간 의견 차이로 사업추진 장기화
- 간선(근린상업)/이면(제3종일반) → 준주거지역 변경 추진
- 간선부는 통합개발 대비 단독개발 유리
• 금회 지구단위계획 재정비 시 획지분할가능선 추가하였으나 대규모 사업단위, 용도지역 변경 등 통합개발 인센티브 부재
<table><tr><th>구분</th><th>기 정</th><th>금회 지구단위계획 재정비(안)</th></tr><tr><td>가구 및 획지</td><td>1개 획지
(2개 획지 분할 가능)</td><td>1개 획지
(3개 획지 분할 가능)</td></tr><tr><td>용도 지역</td><td>제3종, 근린상업
→ 준주거지역
※세부개발계획 수립 시</td><td>동 일</td></tr></table></td><td>최초 결정사항</td><td>
</td></tr>
<tr><td>금회 재정비</td><td>
</td></tr>
</table>

■ 개발규모 별 용도지역 변경 범위, 개발 밀도 차등화

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="3">관 련 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">C3 특별계획구역</td><td colspan="2">• 사업단위 확대에 따른 인센티브 차별화
(단독개발<획지개발<구역개발)
• 단독개발 대비 통합개발 시 인센티브 강화
- 용도지역 변경 및 최고높이 등
• 입지 특성별 용도지역 상향 범위 조정
- 획지 개발: 간선부(근린상업) / 이면부(준주거)
- 구역 개발: 일반상업
<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">획지 개발</th><th rowspan="2">구역 개발</th></tr><tr><th>간선부</th><th>이면부</th></tr><tr><td>용도 지역</td><td>제3종, 근린상업
→ 근린상업</td><td>제3종
→ 준주거</td><td rowspan="2">제3종, 근린상업
→ 일반상업</td></tr><tr><td colspan="2">근린상업</td></tr><tr><td rowspan="2">용적률</td><td>600% 이하</td><td>500% 이하</td><td rowspan="2">800% 이하</td></tr><tr><td colspan="2">600% 이하</td></tr><tr><td rowspan="2">높이</td><td>최고 120m</td><td>최고 60m</td><td rowspan="2">최고 140m</td></tr><tr><td colspan="2">최고 120m</td></tr></table></td><td>기정</td><td>
</td></tr>
<tr><td>획지 단위 개발</td><td>
</td></tr>
<tr><td>구역 개발</td><td>
</td></tr>
</table>

2. 관련법규 검토

가.「도시 및 주거환경정비법」(이하「도시정비법」)

관 련 법 규	주 요 내 용	비 고
「도시정비법」 시행령 제7조	• 정비계획 입안 및 정비계획 입안내용 변경 시 다음 사항을 조사 확인 - 주민 또는 산업의 현황, 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 - 정비구역 및 주변지역의 교통상황 - 도시관리계획 상 토지이용계획 현황 - 건축물의 허가유무 및 노후불량 현황 - 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황	기초조사
「도시정비법」 제14조 및 서울시 조례 제10조	• 토지등소유자가 3분의 2이상의 동의로 입안권자에게 정비계획의 입안 제안(정비계획 변경 포함)을 요청할 수 있음 • 토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의 필요	정비계획 입안(변경) 제안
「도시정비법」 제9조	• 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 함 - 정비사업의 명칭, 정비구역 및 면적, 토지등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거, 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획, 공동이용시설 설치계획 - 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 - 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 - 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 등	정비계획 수립
「도시정비법」 제15조 시행령 제13조	• 정비계획 입안 및 변경 시 주민에게 서면통보 후 주민설명회 및 주민공람(30일 이상) 개최와 함께 지방의회 의견을 들어야 함	주민의견 청취 및 의회의견 청취
「도시정비법」 제8조	• 구청장 등은 시장에게 정비구역 지정(변경지정 포함)을 신청할 경우 주민의견 및 지방의회 의견을 첨부하여야 함	정비구역 결정요청
「도시정비법」 제16조	• 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정 또는 변경지정하여야 함	도시계획 위원회 심의
「도시정비법」 제16조	• 정비구역 지정(변경지정 포함) 시 해당 내용을 지방자치단체 공보에 고시하여야 하며, 국토교통부장관에게 지정내용 보고 및 일반에게 열람하여야 함	결정고시

나.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하「국토계획법」)

관 련 법 규	주 요 내 용	비 고
「국토계획법」 시행령 제43조	• 낙후된 도심기능을 회복하거나 도시균형발전을 위한 중심지 육성이 필요한 경우로, 역세권 중 일반주거지역도 지구단위계획구역으로 지정할 수 있도록 추가됨	
「국토계획법」 시행령 제45조	• 일반주거지역이 포함된 역세권에서 용도지역 간의 변경 사항도 지구단위계획의 내용에 포함할 수 있음	

다.「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>세 부 내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2">목 적</td><td>• 컴팩트시티의 도시공간구조를 지향하기 위하여 역세권 복합개발을 통해 역세권을 대중교통 및 시민활동 중심으로 활성화하면서 공공임대시설 등 지역필요시설을 건립하기 위한 사업</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업
대상지 기준</td><td>• 사업대상지는 역세권 내를 원칙으로 한다. 승강장 경계로부터 반경 250m 이내에 가로구역의 1/2이상이 걸치는 경우
• 가로구역의 1/2미만(일부)이 걸치는 경우에는 간선도로(폭 20m 이상 도로)에 접한 경우나 구역 정형화 등의 필요성이 인정되는 경우</td></tr>
<tr><td rowspan="3">사업
대상지
요건</td><td>도로요건</td><td>• 2면 이상이 폭 4m 이상 도로에 접하면서 최소 한 면은 폭 8m 이상 도로에 접할 것</td></tr>
<tr><td>면적요건</td><td>• 가로구역의 1/2 이상으로서 1,500㎡ 이상</td></tr>
<tr><td>노후도
요건</td><td>• 지구단위계획 수립 대상인 경우「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」별표1
• 도시정비형 재개발사업 정비계획 수립 대상인 경우「도시 및 주거환경정비법」시행령 별표1과「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」제4조 및 별표1에 따름</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업유형</td><td>•「건축법」제11조에 따른 건축허가
•「주택법」제15조에 따른 사업계획승인
•「도시 및 주거환경정비법」제50조에 따른 사업시행인가</td></tr>
<tr><td colspan="2">용도지역
변경기준</td><td>
<table>
<tr><th>입지 특성 / 중심지 체계</th><th>최대 용도지역 변경 범위(공통)</th><th>역 인접부 · 간선가로 연접부 해당시</th></tr>
<tr><td>도심</td><td>일반상업지역 이내</td><td>심의를 통해 중심상업지역까지 허용</td></tr>
<tr><td>광역중심</td><td>일반상업지역 이내</td><td>심의를 통해 중심상업지역까지 허용</td></tr>
<tr><td>지역중심</td><td>일반상업지역 이내</td><td>-</td></tr>
<tr><td>지구중심</td><td>근린상업지역 이내</td><td>심의를 통해 일반상업지역까지 허용</td></tr>
<tr><td>그 외 역세권</td><td>준주거지역 이내</td><td>심의를 통해 근린상업지역까지 허용</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">용적률
적용기준</td><td>
<table>
<tr><th colspan="2">용도지역</th><th rowspan="2">기준(허용)용적률</th><th rowspan="2">상한용적률</th></tr>
<tr><th>변경 전</th><th>변경 후</th></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역(7층 이하)
제2종일반주거지역</td><td>제3종일반주거지역</td><td>200% 이하</td><td>250% 이하</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역(7층 이하)
제2종일반주거지역</td><td rowspan="2">준주거지역</td><td>200% 이하</td><td rowspan="2">400% 이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역(7층 이하)
제2종일반주거지역</td><td rowspan="3">근린상업지역</td><td>200% 이하</td><td rowspan="3">600% 이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td>250% 이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>400% 이하</td></tr>
<tr><td>제3종일반주거지역</td><td rowspan="3">일반상업지역</td><td>250% 이하</td><td rowspan="3">800% 이하
(역사도심 600% 이하)</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td>400% 이하</td></tr>
<tr><td>근린상업지역</td><td>600% 이하</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td rowspan="3">중심상업지역</td><td>400% 이하</td><td rowspan="3">1,000% 이하
(역사도심 800% 이하)</td></tr>
<tr><td>근린상업지역</td><td>600% 이하</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>800% 이하</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

라.「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」

1) 노후·불량 건축물 기준

■ 공동주택

- 철근·철골콘크리트, 철골철근콘크리트 및 강구조인 공동주택: 20년

  - 1991년 1월 1일 이후 준공된 5층 이상의 건축물은 30년, 4층 이하의 건축물도 30년
  - 1982년 1월 1일부터 1985년 12월 31일까지 준공된 5층 이상의 건축물은 22+(준공연도-1982)×2년
  - 1982년 1월 1일부터 1990년 12월 31일까지 준공된 4층 이하의 건축물은 21+(준공연도-1982)년
  - 1981년 12월 31일 이전에 준공된 건축물은 20년

- 그 외의 건축물: 20년

■ 공동주택 이외의 건축물

- 철근·철골콘크리트, 철골철근콘크리트 및 강구조 건축물(「건축법」 시행령 별표1 제1호에 따른 단독주택 제외): 30년
- 그 외의 건축물: 20년

마. 기타 관련법

1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

- 용도지역 안에서 건축물의 용도, 건폐율, 용적률 등 행위제한 규정

2)「건축법」

- 대지안의 조경, 대지와 도로와의 관계, 건축선의 지정, 건축물의 구조 및 재료, 대지의 분할제한, 건축물의 높이제한, 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한, 건축물의 설비 등에 관한 규정

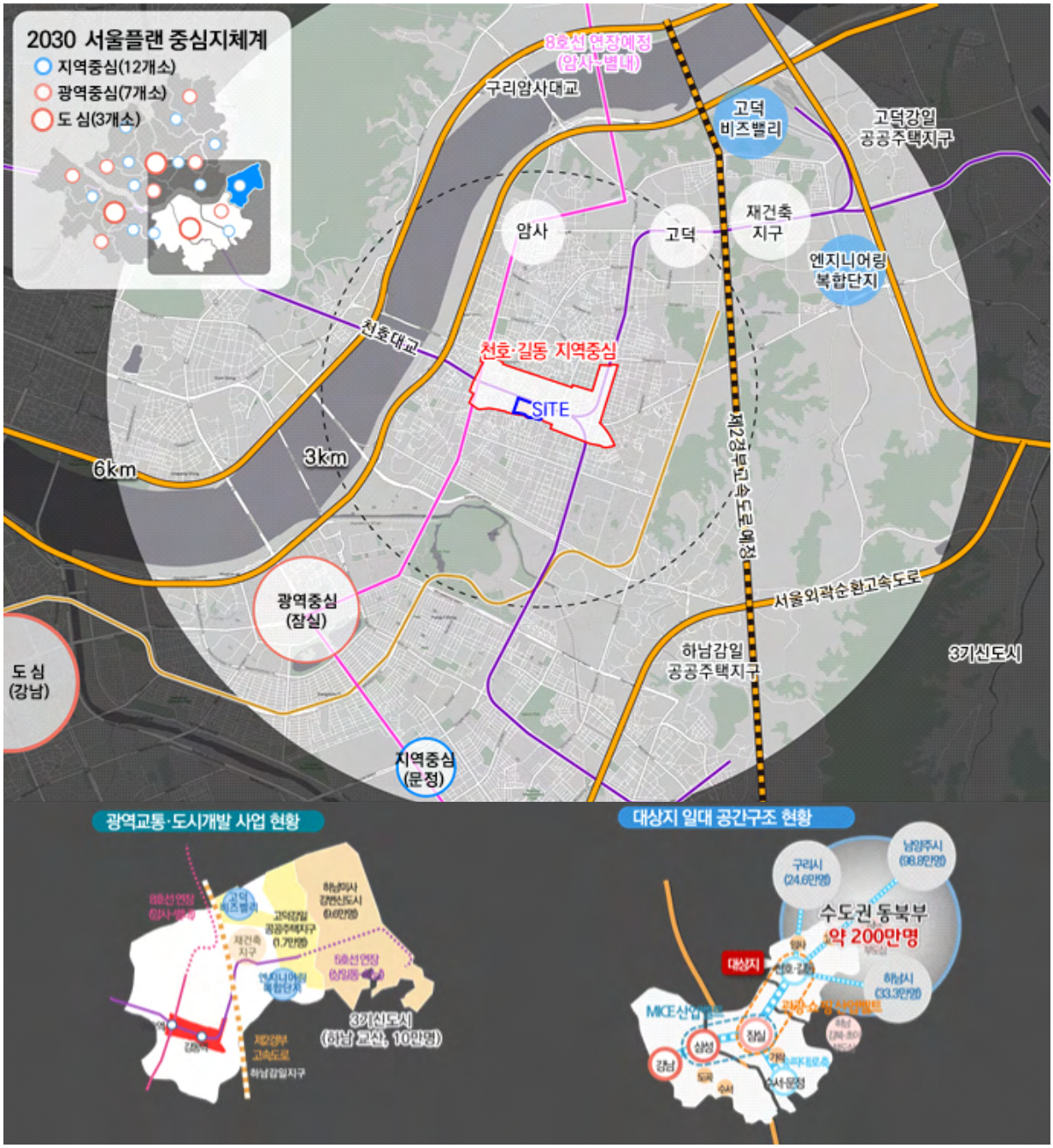
3 현황 분석

1. 대상지 여건분석

가. 광역입지 현황

◦ 대상지가 속한 천호·길동 지역중심은 서울과 수도권 동부권을 연계하는 광역(관문)거점 역할을 수행

[광역입지 현황]

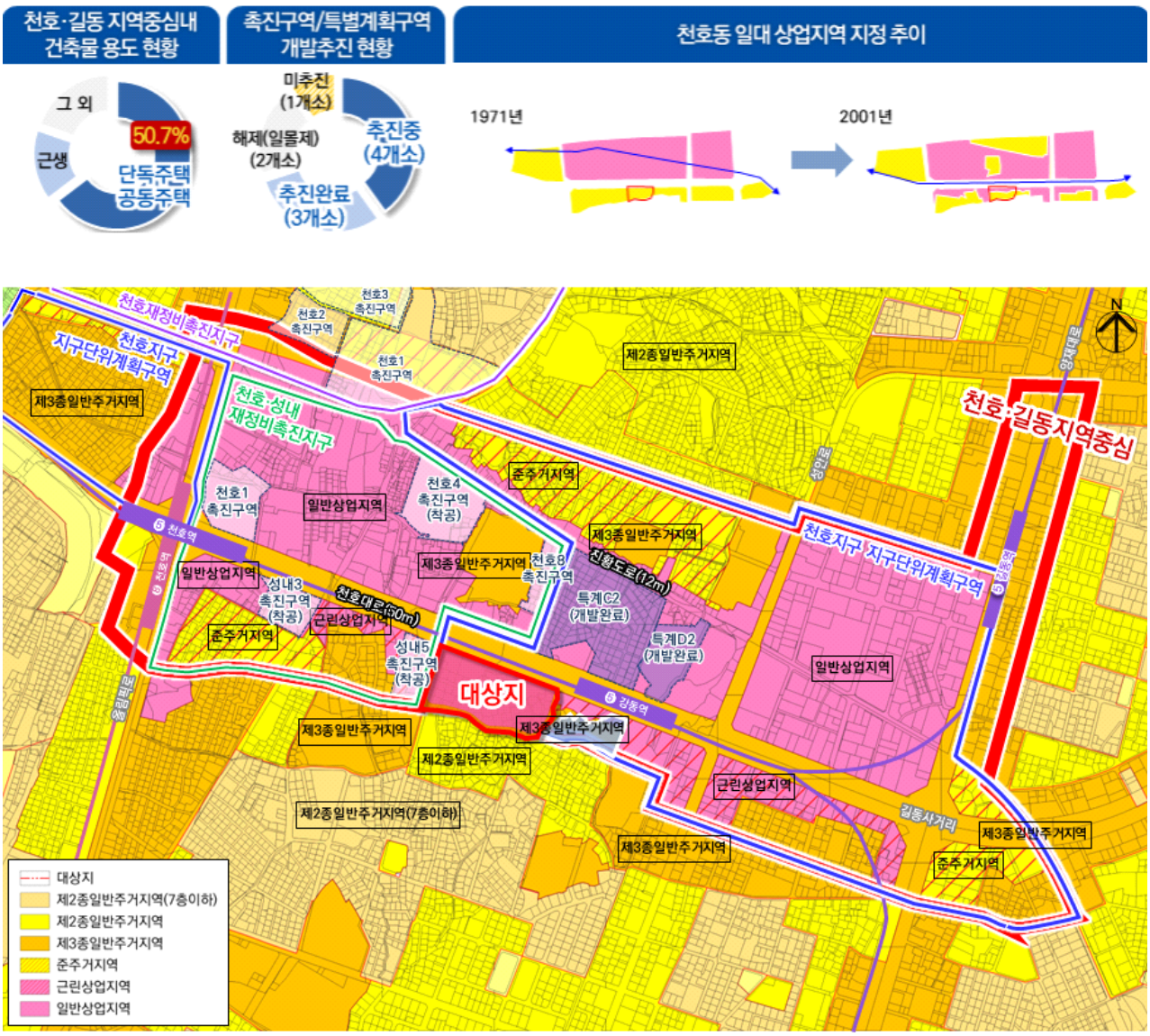


나. 도시관리계획 및 개발 현황

1) 도시관리계획 현황

◦ 사업대상지 주변으로 일반상업지역 및 근린상업지역, 제3종일반주거지역 등이 혼재되어 있으며, 대상지는 천호·길동 지역중심 내 유일한 대규모 개발가능부지임

[천호대로 일대 도시관리계획 현황]



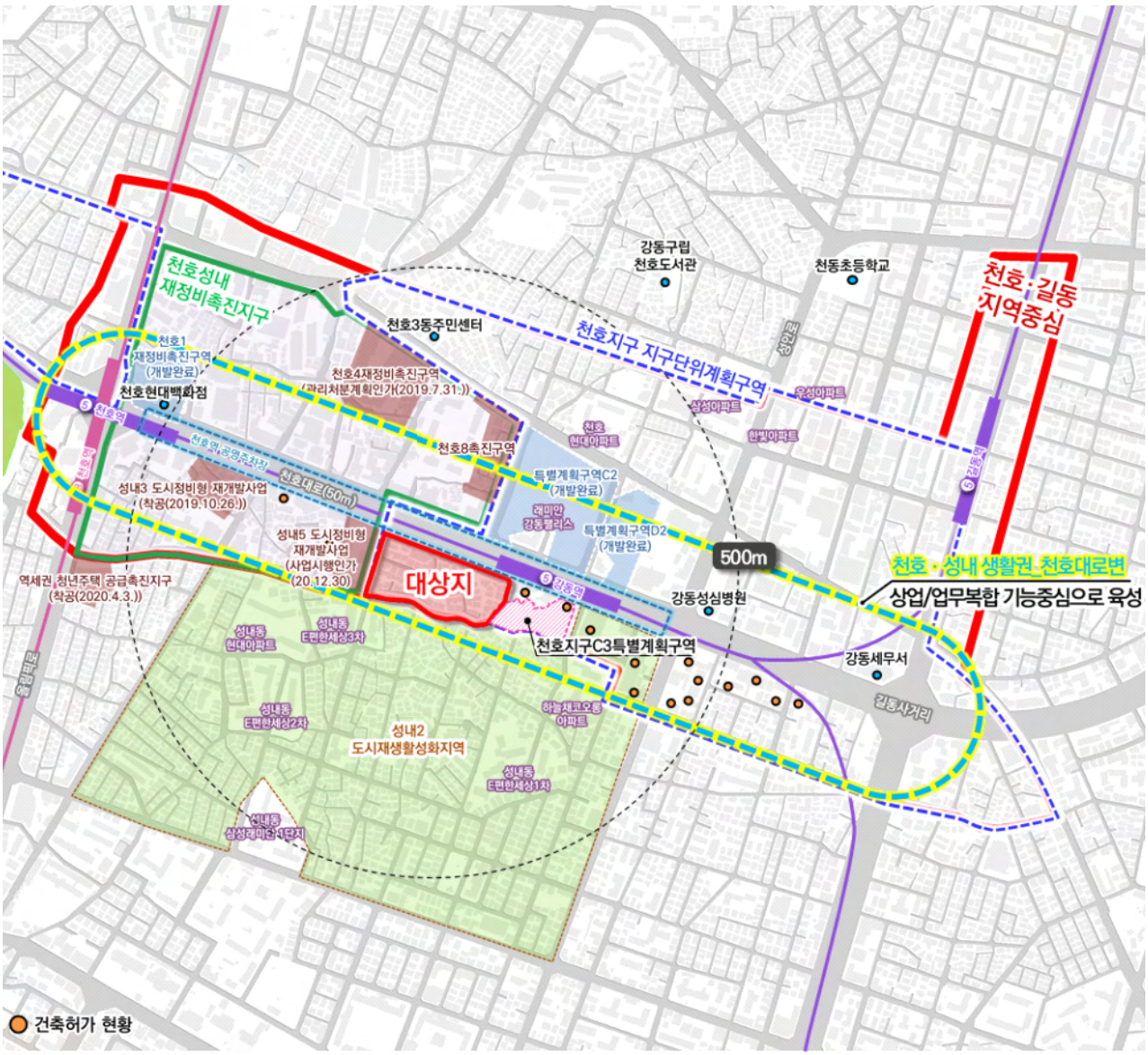
2) 개발 현황

◦ 대상지는 천호대로변으로 연접하며, 반경 500m 이내에 강동역(5호선) 및 천호역(5호선, 8호선)이 위치함

◦ 천호역을 중심으로 성내동 쭈꾸미골목, 천호 로데오거리 등 역세권 중심의 지역상권이 형성되어 있으며, 길동사거리(길동역)을 중심으로 소규모 생활상권이 형성되어 있음

◦ 천호대로를 중심으로 천호지구 지구단위계획구역(대상지 포함), 천호·성내 재정비 촉진지구로 관리되고 있으며, 이면지역으로 성내2 도시재생활성화지역 등이 위치하고 있어 개발압력이 높은 지역임

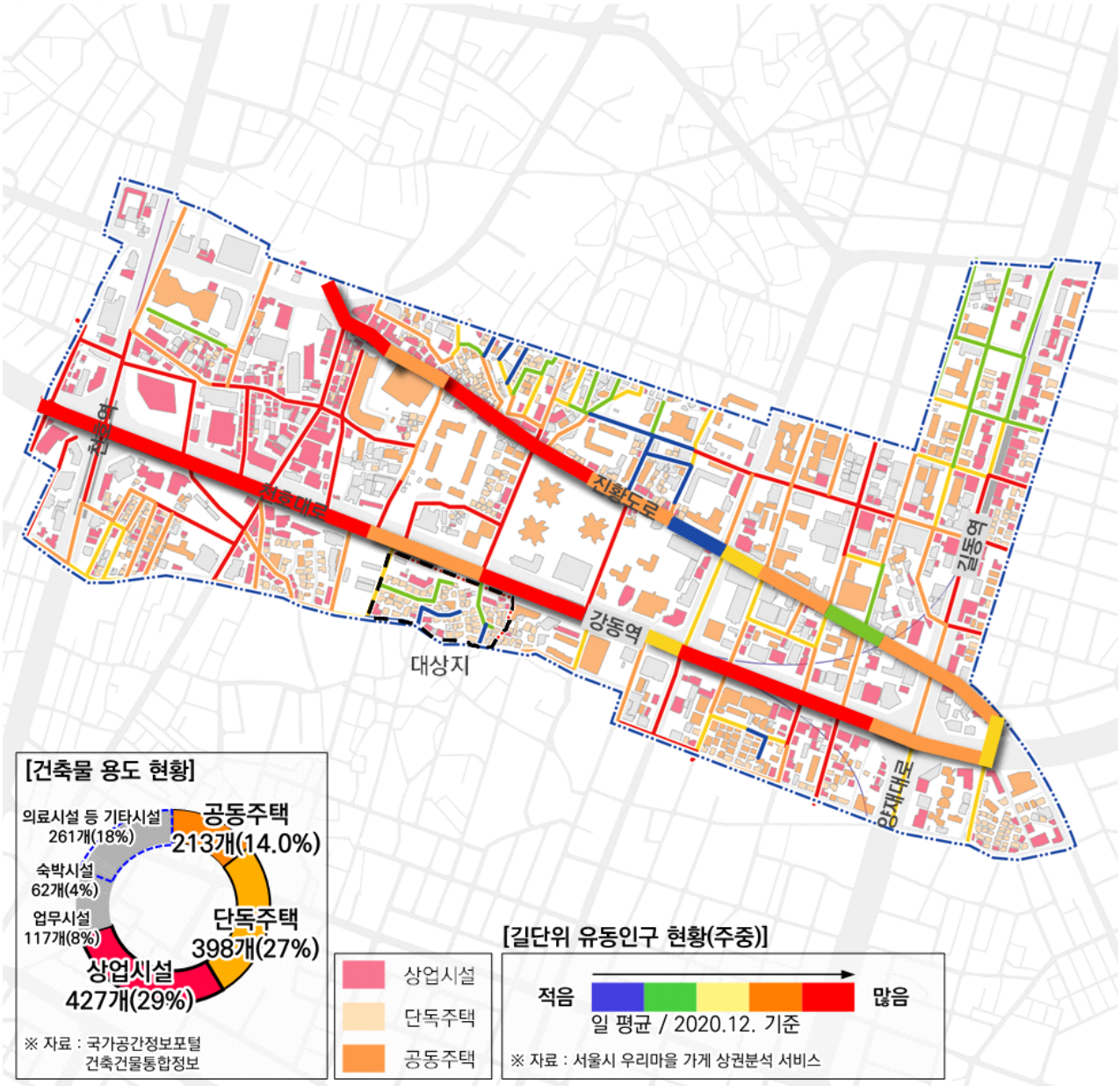
[주변지역 개발현황]



3) 가로활성화 현황

◦ 대상지 주변은 대부분 주거시설로, 천호역 주변은 상업시설이 위치하여, 천호대로변 북측을 중심으로 유동인구가 매우 많은 것으로 검토됨

[주변지역 가로활성화 현황]

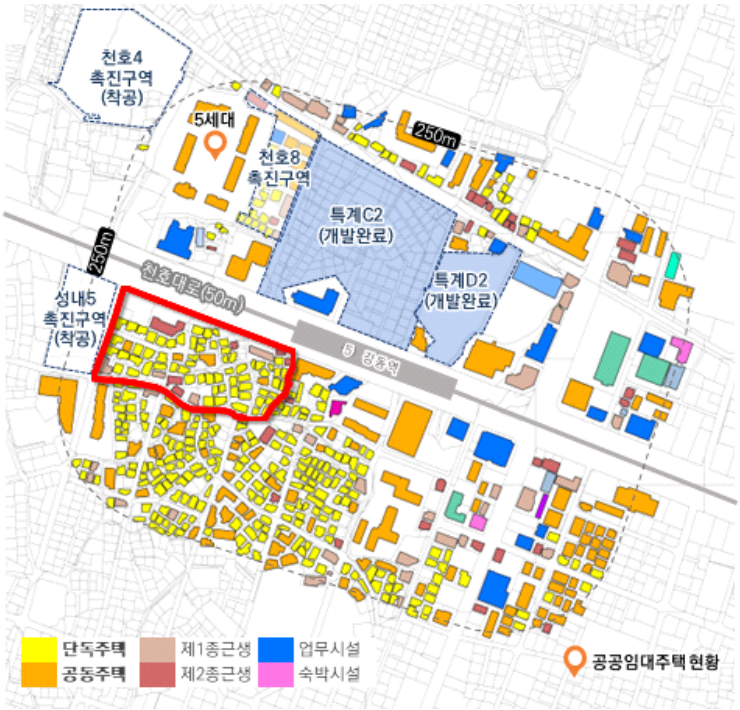


다. 건축물 현황

◦ 천호대로 북측으로 공동주택 및 업무시설이 위치하며, 특별계획구역, 재정비촉진지구 등 개발완료 및 사업시행 중인 지역이 다수 입지

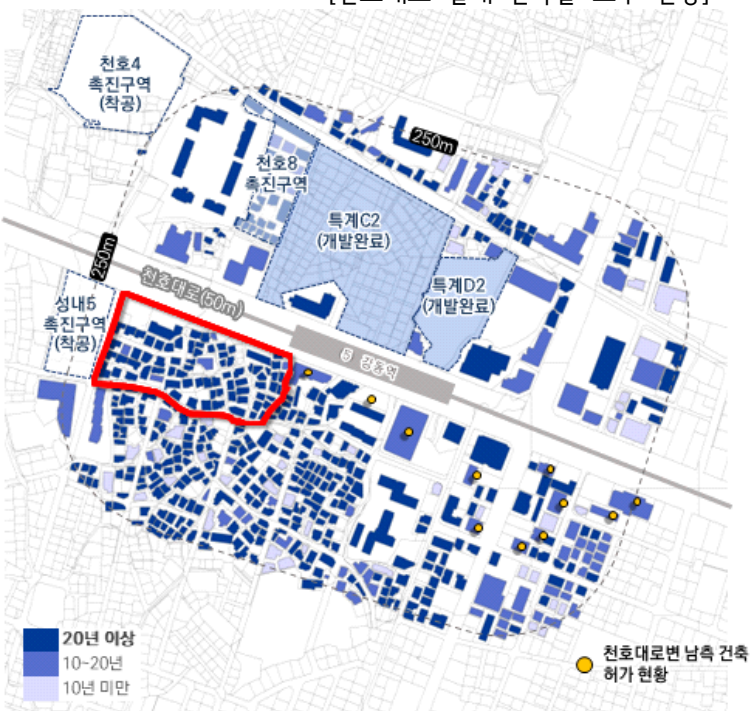
◦ 강동역 기준 남측으로 20년 이상의 노후건축물 및 단독주택이 밀집되어 있음

[천호대로 일대 건축물 용도 현황]





[천호대로 일대 건축물 노후 현황]





라. 교통체계 현황

1) 광역교통망 현황

◦ 북측으로는 천호대로(폭원 50m, 왕복 10차로)가 접하며, 서측으로는 올림픽대로(폭원 50m, 왕복 8차로)가 10분 거리에 위치함

◦ 대상지로부터 약 2.4km 거리에 제2경부고속도로(서울-세종 평균 74분)가 2025년 완공 예정임

◦ 그 외 대상지 주변의 주요 도로는 천호대로, 천호옛길, 성안로, 풍성로 등이 있음

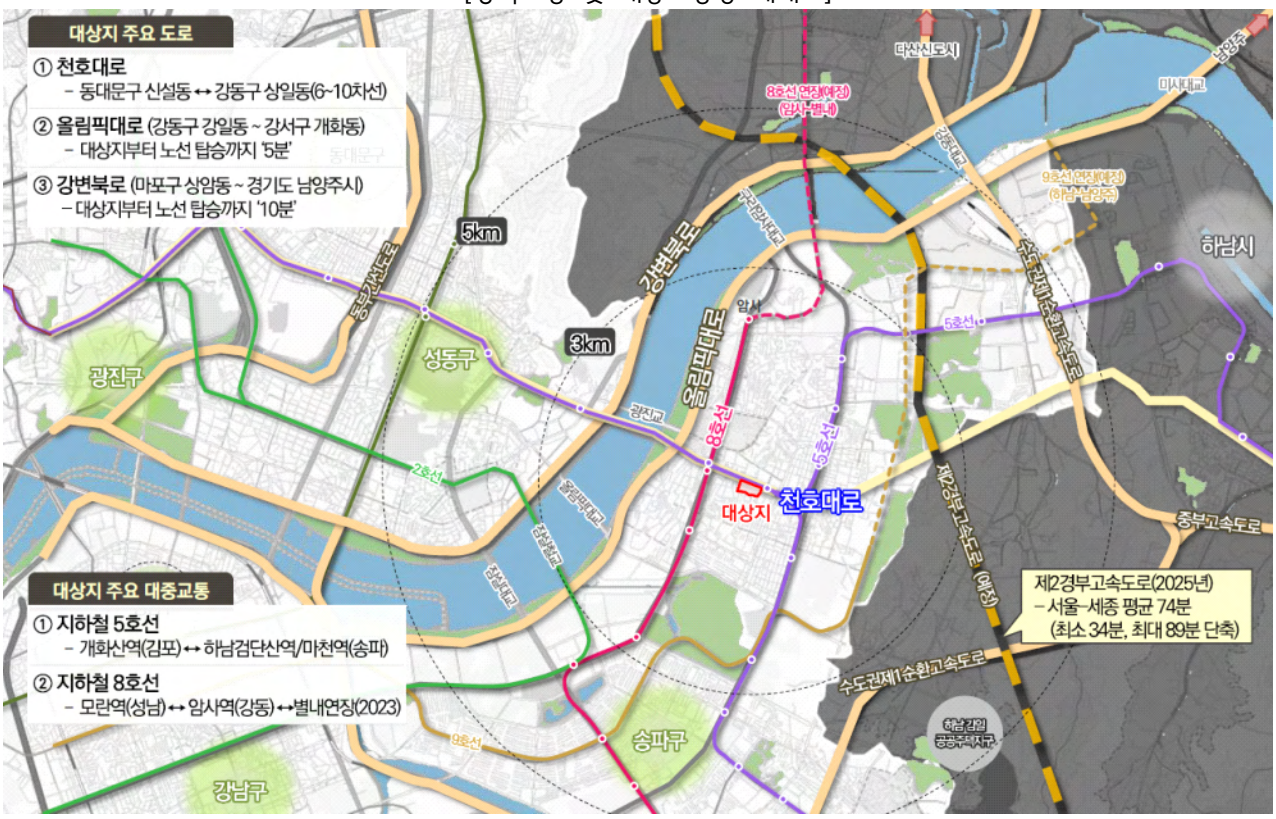
2) 대중교통 및 보행체계 현황

◦ 지하철 5호선[개화산역(김포)↔하남검단산역/마천역(송파)] 강동역이 대상지 동북측에 위치하여 역세권을 형성하고 있으며 서측에는 지하철 8호선[모란역(성남)↔암사역(강동)↔별내연장(2023)] 천호역이 위치하고 있음

◦ 버스 정류장은 천호대로, 성안로 등 주요 가로를 따라 위치하여 대중교통에 의한 접근성이 양호함

◦ 주변과의 보행동선체계는 인접 도로변으로 횡단보도가 연속적으로 형성되어 있어 연속적인 보행이 가능함

[광역교통 및 대중교통망 체계도]



마. 인문 및 주거현황

1) 인구현황

① 인구 및 가구

◦ 강동구의 총인구는 2021년 기준 466,472인을 나타내고 있음

◦ 강동구의 전체 세대수, 인구, 65세 이상 고령자 모두 점차 증가하고 있음

구 분	세 대 수 (세대)	인 구 (인)	65세 이상 고령자(인)	면적당인구 (인/㎢)	면 적 (㎢)
2017	177,407	440,359	56,161	17,909	24.59
2018	177,247	431,920	58,770	17,564	24.59
2019	183,390	440,390	63,452	17,909	24.59
2020	196,499	463,998	70,019	18,869	24.59
2021	201,613	466,472	74,070	18,970	24.59

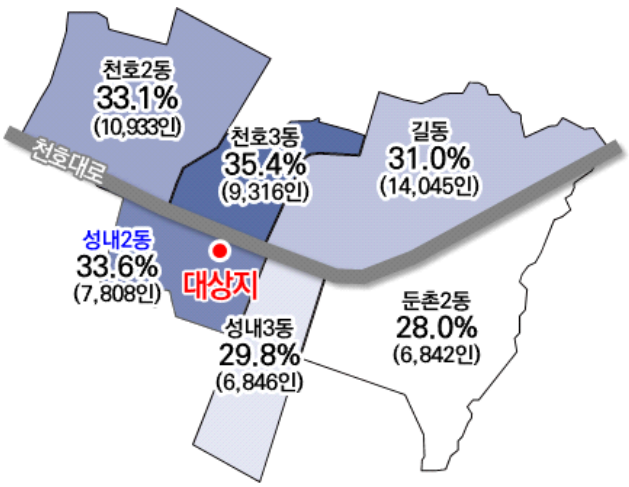
※ 자료 : 2022년 강동구 통계연보

② 정주인구 현황

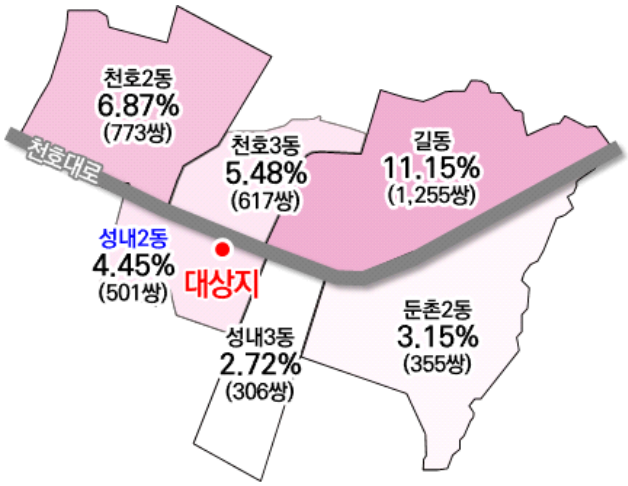
◦ 대상지의 정주인구 특성분석을 위해 천호대로를 기준으로 연접한 동별 인구수를 분석하였음

◦ 20~39세 청년인구는 천호대로 일대 평균(31.8%)보다 높은 33.6%를 보이고, 신혼부부(5년 이내) 인구는 천호대로 일대 평균인 5.6% 보다 낮은 4.45%를 보이고 있음

[청년인구 현황(20~39세)]



[신혼부부인구 현황(5년 이내)]



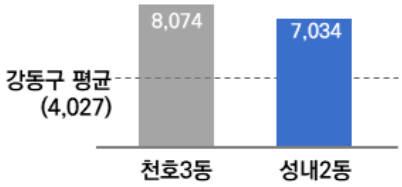
※ 자료 : 2022년 강동구 통계연보

※ 청년인구 현황 비율 산정 방법 : 청년인구 / 동별 인구
신혼부부인구 현황 비율 산정 방법 : 동별 신혼부부인구 / 강동구 전체 신혼부부 인구

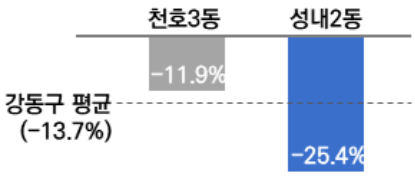
◦ 대상지가 속한 성내2동의 1인 가구는 강동구 평균 4,027세대 보다 3,007세대 많은 7,034세대로 나타남

◦ 성내2동의 0~4세 유소년 인구는 2020년 대비 25.4% 감소하고 있고 이는 강동구 평균(-11.9%)보다 낮은 수치이며, 평균 나이 또한 2020년(43.8세) 대비 2023년 기준 46.3세로 상승하고 있음

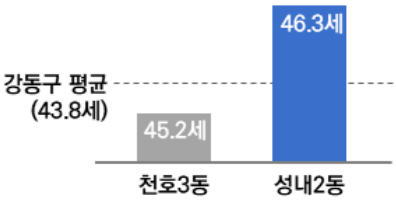
[평균 대비 1인 가구 수]



[유소년 인구 변화]



[평균 나이 변화]

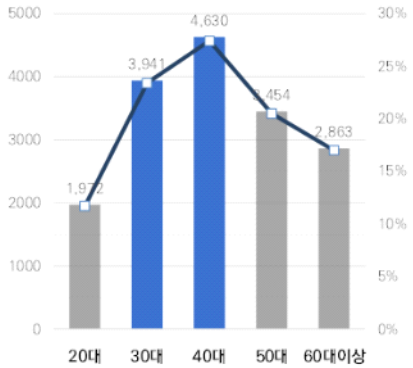


※ 자료: 2022년 강동구 통계연보, 행정안전부 주민등록 인구통계
※ 1인 가구 변화 산정 방법: 2023년 강동구 평균 대비 2023년 1인 가구
유소년 인구 변화 산정 방법: 2020년 대비 2023년 유소년 인구
평균 나이 변화 산정 방법: 2020년 대비 2023년평균 나이 변화

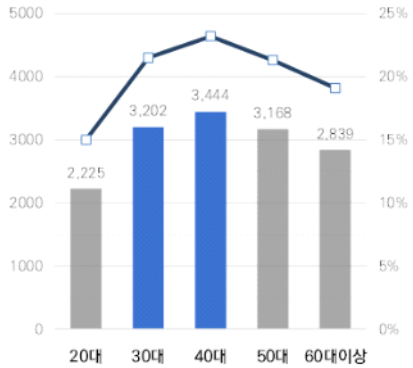
③ 근무인구 현황

◦ 강동구 내 주요 역세권(강동역, 천호역, 길동역) 근무인구 비교 결과 각각 8,571명(강동역), 6,646명(천호역), 6,270명(길동역)으로 강동역에 근무인구가 가장 많으며, 그 중 30대(23.4%)와 40대(27.4%)가 근무인구의 주를 이루고 있음

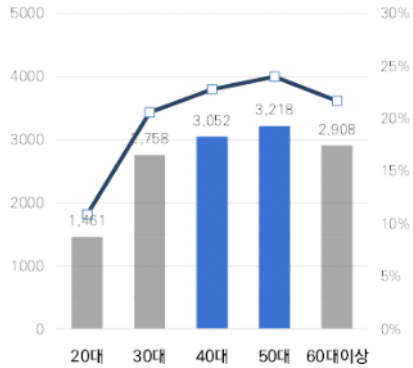
[강동역 근무인구 현황]



[천호역 근무인구 현황]



[길동역 근무인구 현황]



구 분	20대	30대	40대	50대	60대 이상
강동역	1,972(11.7%)	3,941(23.4%)	4,630(27.4%)	3,454(20.5%)	2,863(17.0%)
천호역	2,225(15.0%)	3,202(21.5%)	3,444(23.2%)	3,168(21.3%)	2,839(19.1%)
길동역	1,461(10.9%)	2,758(20.6%)	3,052(22.8%)	3,218(24.0%)	2,908(21.7%)

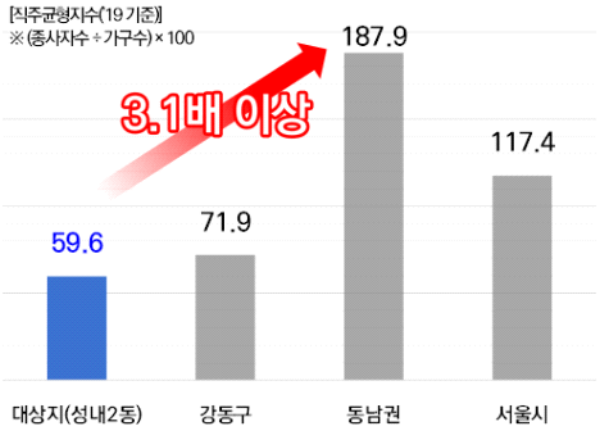
※ 자료: 소상공인 상권정보 시스템

④ 유동인구 현황

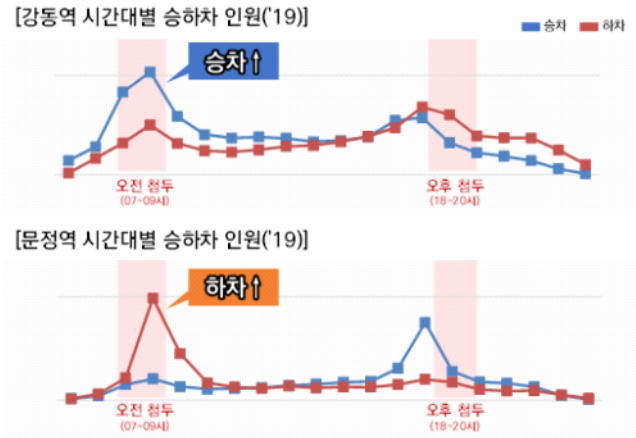
◦ 직주균형지수가 낮을수록 지역 거주인구에 비해 그 지역에서 일하는 노동자 수가 적게 나타나며, 대상지는 서울시 및 동남권 대비 3배 이상의 낮은 직주균형지수를 보임

◦ 또한, 타 중심지 대비 적은 외부유입 인구가 낮게 나타남

[직주균형지수]



[외부 유입인구]



※ 자료: SGIS_통계지리정보서비스

2) 주거현황

① 건축허가

구 분		계	콘크리트	철골	조적	철골철근	나무	기타
2020	동수	435	368	16	30	21	-	-
	연면적	11,454,115	1,116,623	18,230	5,685	10,263,577	-	-
2020	동수	474	419	17	23	25	-	-
	연면적	1,392,242	931,541	9,079	3,108	448,514	-	-
주거용	동수	248	240	1	7	-	-	-
	연면적	152,473	151,838	35	600	-	-	-
상업용	동수	191	150	14	16	11	-	-
	연면적	1,033,099	609,612	7,286	2,508	412,693	-	-
농림 수산업용	동수	-	-	-	-	-	-	-
	연면적	-	-	-	-	-	-	-
공공용	동수	2	-	1	-	1	-	-
	연면적	5,358	-	1,758	-	3,600	-	-
교육/ 사회용	동수	32	28	1	-	3	-	-
	연면적	191,409	160,188	-	-	31,221	-	-
기타	동수	1	1	-	-	-	-	-
	연면적	9,903	9,903	-	-	-	-	-

※ 자료: 2022년 강동구 통계연보

2. 대상지 현황

가. 도시관리계획 현황

1) 용도지역·지구 현황

▌용도지역

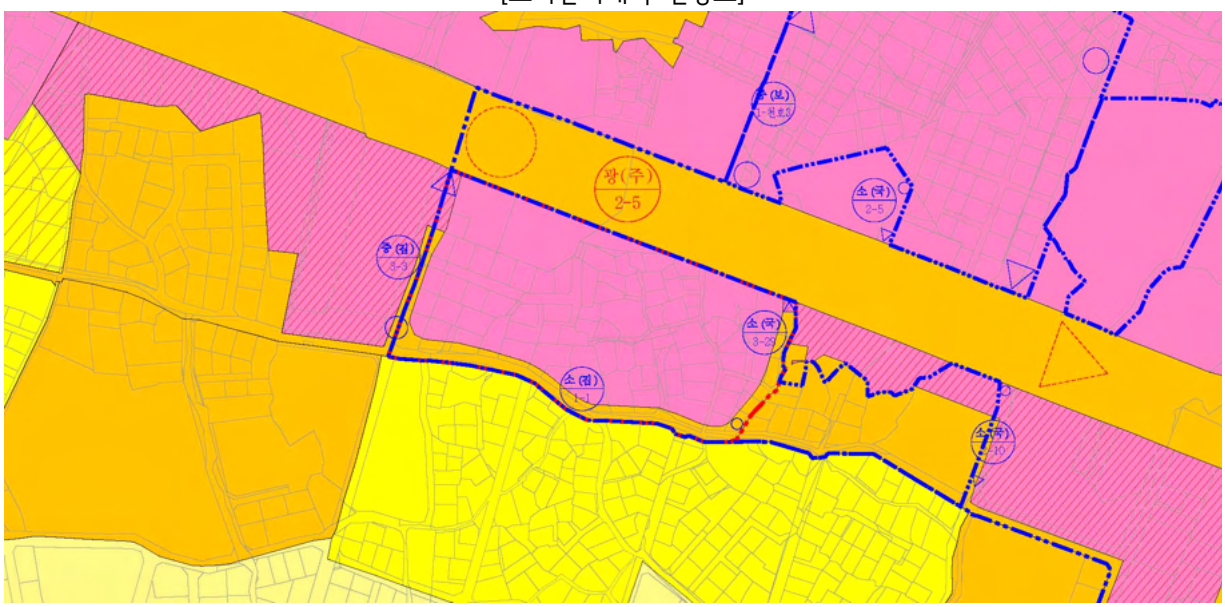
구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		21,461.0	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	3,065.2	14.3	
상업지역	근린상업지역	292.0	1.3	
	일반상업지역	18,103.8	84.4	

2) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

▌도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭(m)								
기정	광로	2	5	50	주 간선	7,200 (1,619)	천호 대교	상일동 시계	일반 도로	-	1971.04.07. (건설부고시 제198호)	천호 대로
기정	소로	1	1	9~12	집산 도로	447 (211)	성내동 194	성내동 19-9	일반 도로	-	1969.01.18. (서울시고시 제3호)	-
기정	중로	3	3	12~15	집산 도로	100 (100)	성내동 19-9	광로 2-5 (성내동19-1)	일반 도로	-	1992.10.24. (서울시고시제1992-335호)	-
기정	소로	3	29	7~8	국지 도로	85 (85)	성내동 202-18	성내동 162-4	일반 도로	-	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	-

[도시관리계획 현황도]

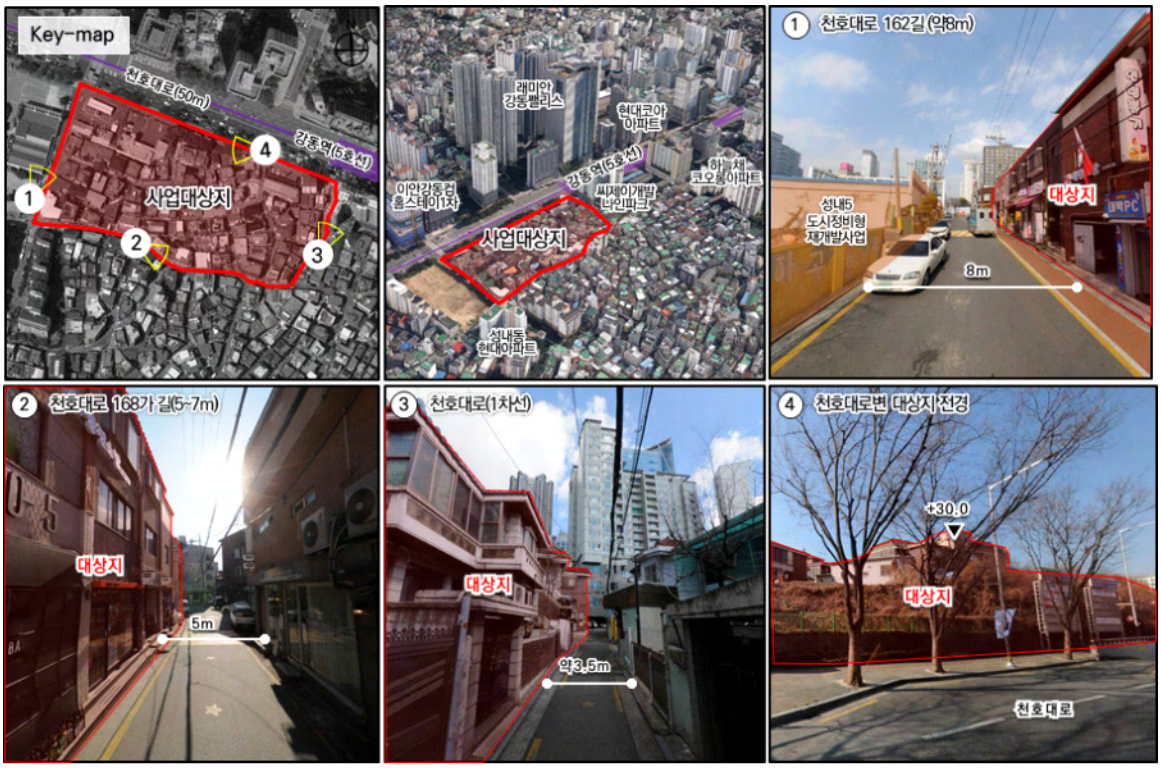


나. 교통 현황

◦ 대상지는 북측 천호대로(50m), 서측 천호대로162길(8m), 남측 천호대로168가길(7m), 동측 약 3m 도로로 둘러쌓임

◦ 천호대로를 제외한 이면도로는 보차혼용로로 이용되고 있어, 도로 확폭 및 보차도 구분 등을 통해 차량이용 편의성 및 보행안정성 확보 필요

[도로 현황]



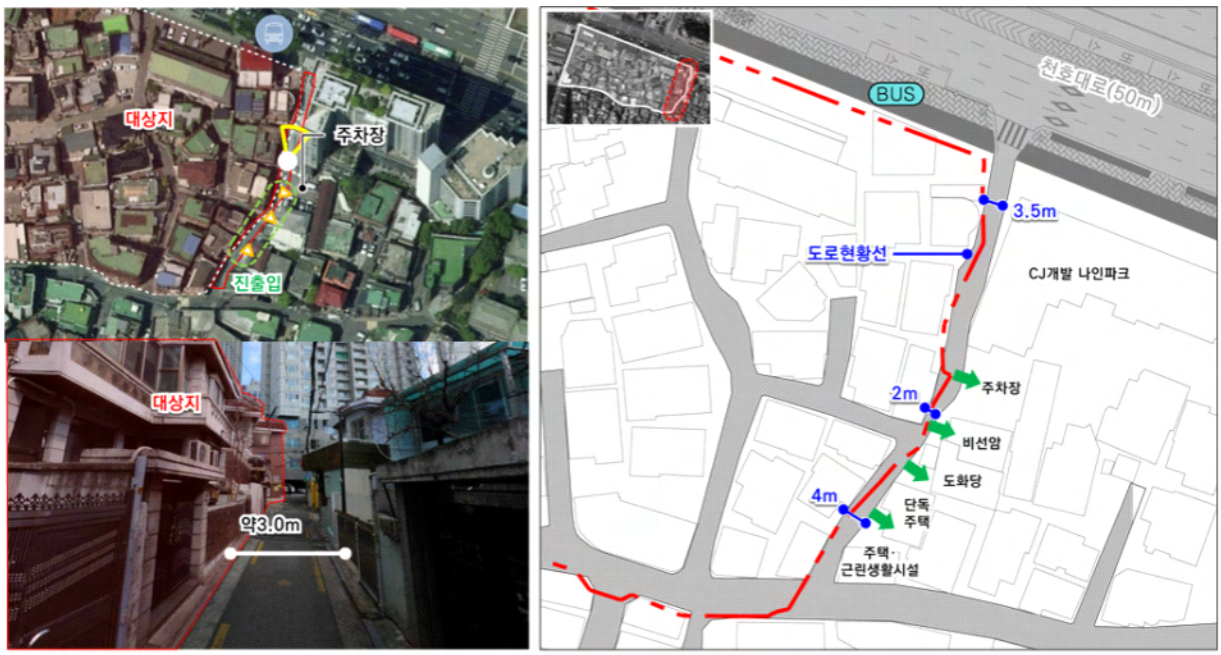
[서측도로 현황]



[남측도로 현황]



[동측도로 현황]



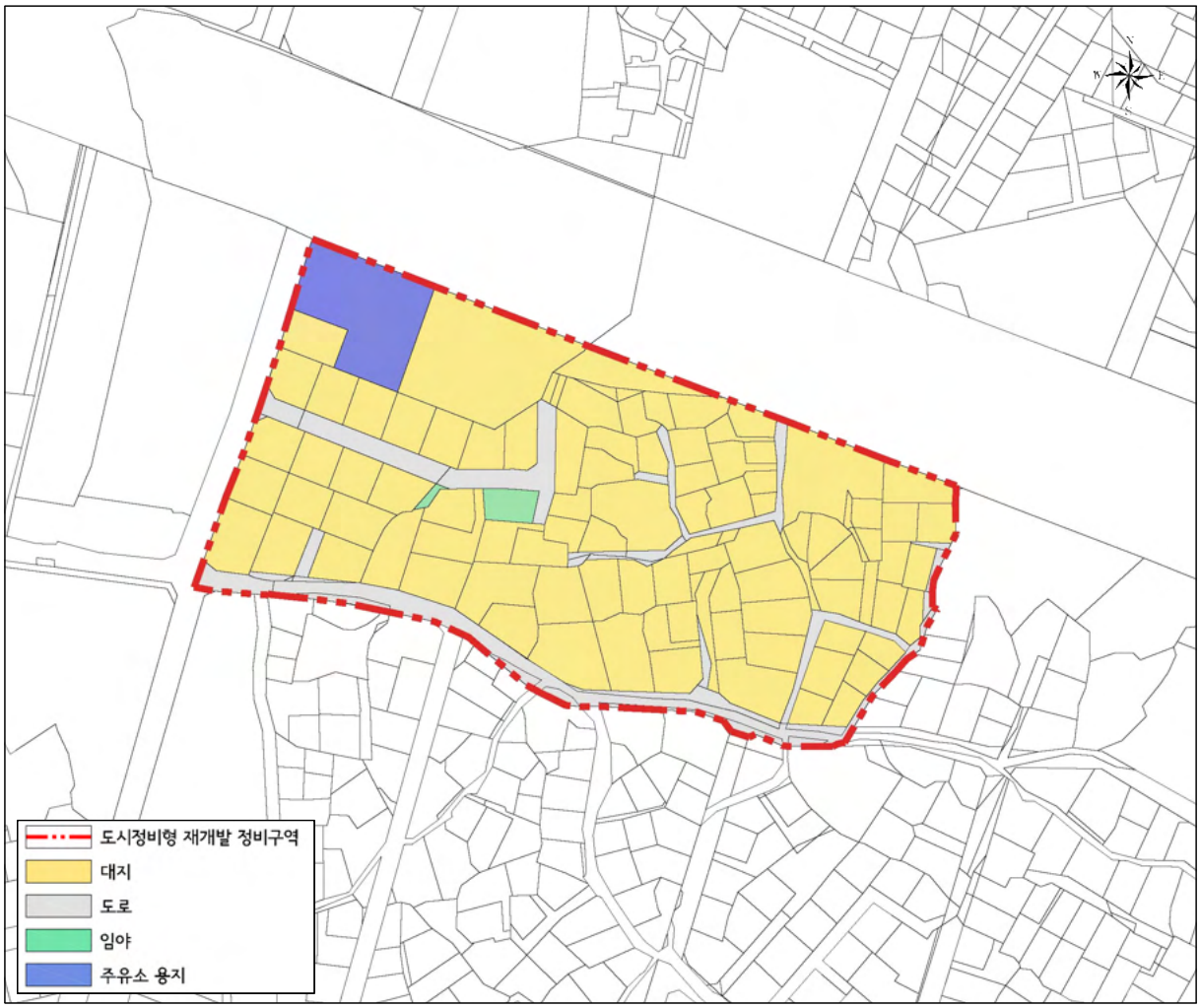
다. 토지이용 현황

1) 토지 지목별 현황

◦ 대상지 내 129개 필지는 대지 98필지, 도로 28필지, 임야 2필지, 주유소 1필지로 구성됨

◦ 전체면적 21,461.0㎡ 중 대지가 17,292.0㎡(80.6%)로 대부분을 차지함

구 분		합 계	대 지	도 로	임 야	주유소 용지	비 고
필지수	개	129	98	28	2	1	-
	%	100.0	76.0	21.7	1.6	0.8	-
면적	㎡	21,461.0	17,292.0	2,789.0	221.0	1,159.0	-
	%	100.0	80.6	13.0	1.0	5.4	-

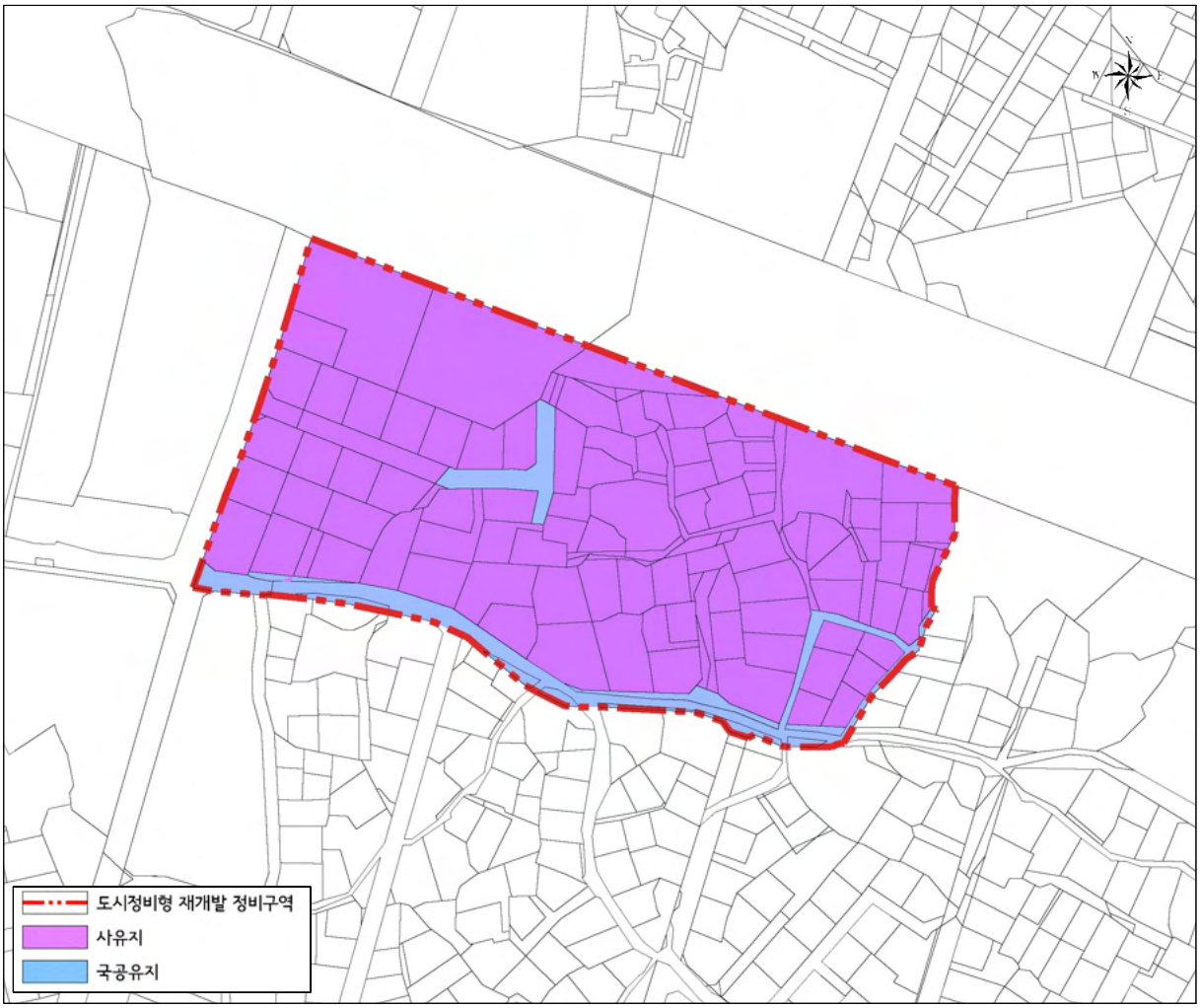


2) 소유자별 현황

◦ 대상지 내 129개 필지는 117개 사유지와 12개 공유지로 구성됨

◦ 전체 필지 21,461.0㎡ 중 사유지가 19,626.0㎡(91.4%)로 대부분을 차지하고 있음

구 분		합 계	사유지	서울시	구유지	국유지 (관리청별)	비 고
필지 수	개	129	117	1	11	-	-
	%	100.0	90.7	0.8	8.5	-	-
면적	㎡	21,461.0	19,626.0	834.7	1,000.3	-	-
	%	100.0	91.4	3.9	4.7	-	-



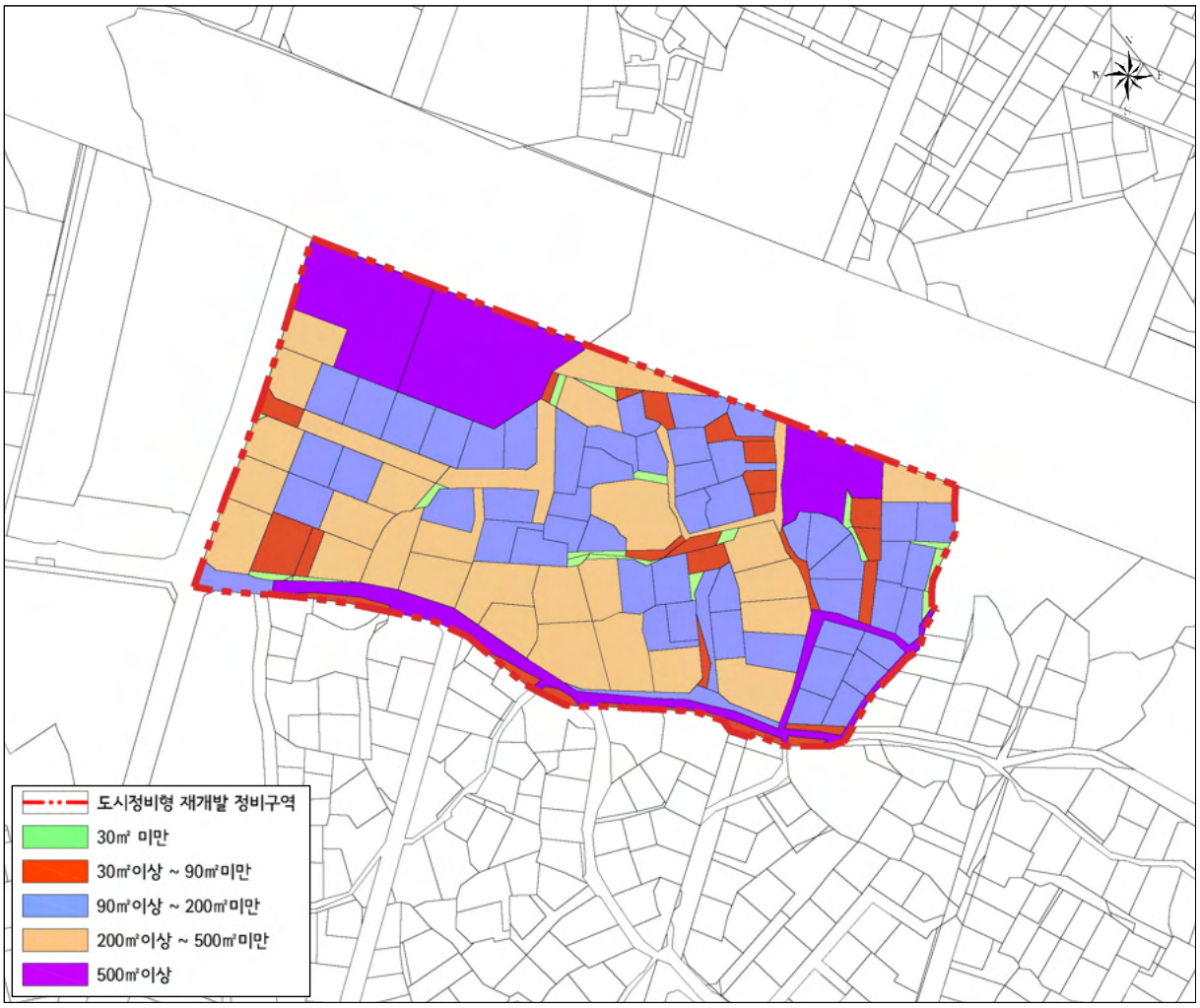
3) 토지 규모별 현황

◦ 대상지 내 129개 필지 중 41필지가 90㎡ 미만인 과소필지에 해당됨

◦ 전체면적 21,461.0㎡ 중 90㎡ 이상 200㎡ 미만의 필지가 54개(41.9%)의 필지로 가장 많은 비율을 차지함

구 분		합 계	30㎡ 미만	30㎡ 이상~ 90㎡ 미만	90㎡ 이상~ 200㎡ 미만	200㎡ 이상~ 500㎡ 미만	500㎡ 이상	비 고
필지 수	개	129	18	23	54	30	4	-
	%	100.0	14.0	17.8	41.9	23.3	3.1	-
면적	㎡	21,461.0	346.0	1,335.0	7,788.3	7,871.0	4,120.7	-
	%	100.0	1.6	6.2	36.3	36.7	19.2	-

※「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제2조제9호에 따라 '과소필지'란 토지면적이 90㎡ 미만인 토지를 말함



나. 건축물 이용 현황

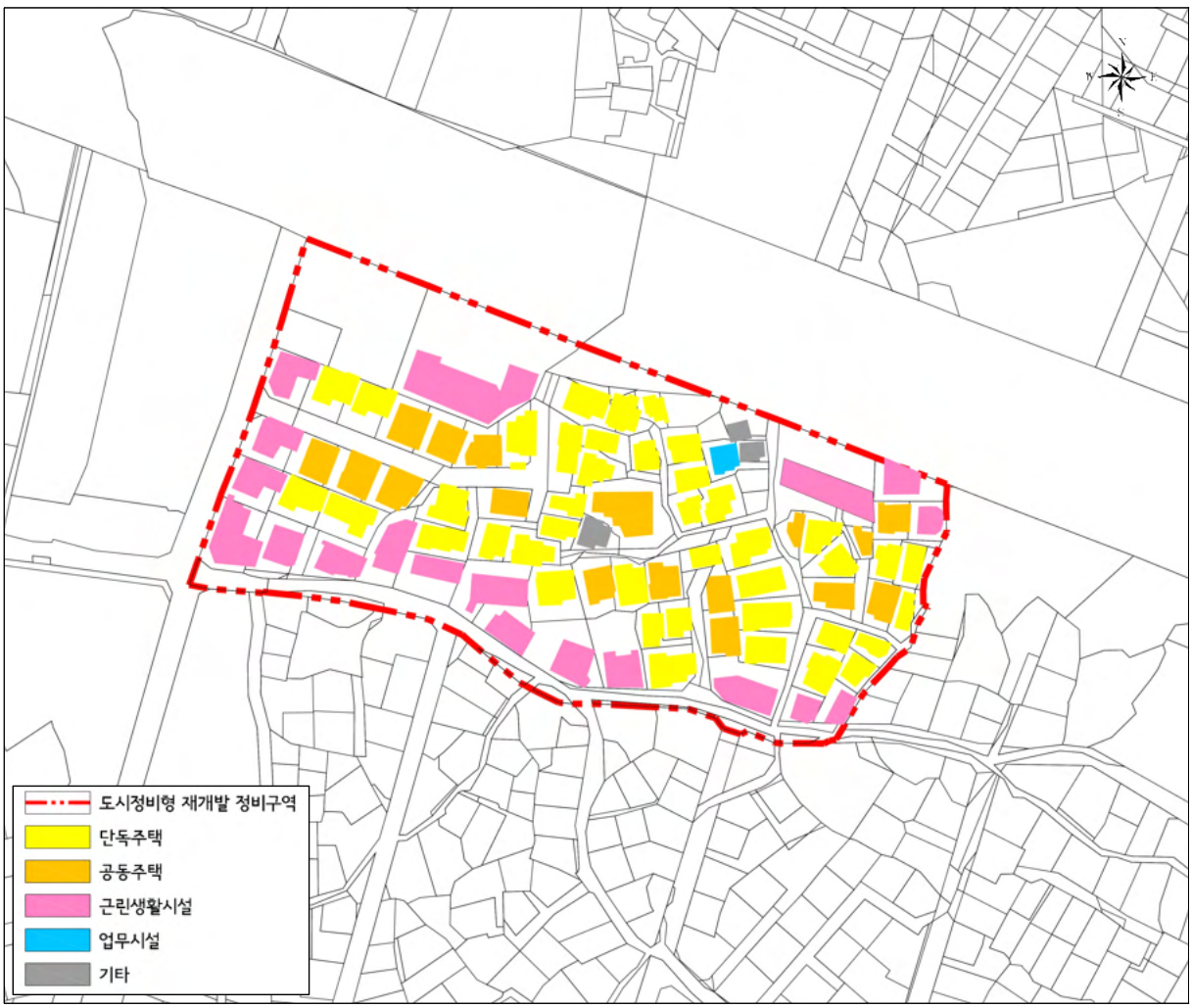
1) 건축물 용도별 현황

◦ 건축물은 총 81동으로 용도는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설, 업무시설 등으로 구성되어 있음

◦ 총 81동 중 단독주택이 41동(50.6%)으로 가장 많은 비율을 차지함

구 분		합 계	공동주택	단독주택	근린생활시설	업무시설	기 타	비 고
동 수	동	81	17	41	19	1	3	-
	%	100.0	21.0	50.6	23.5	1.2	3.7	-

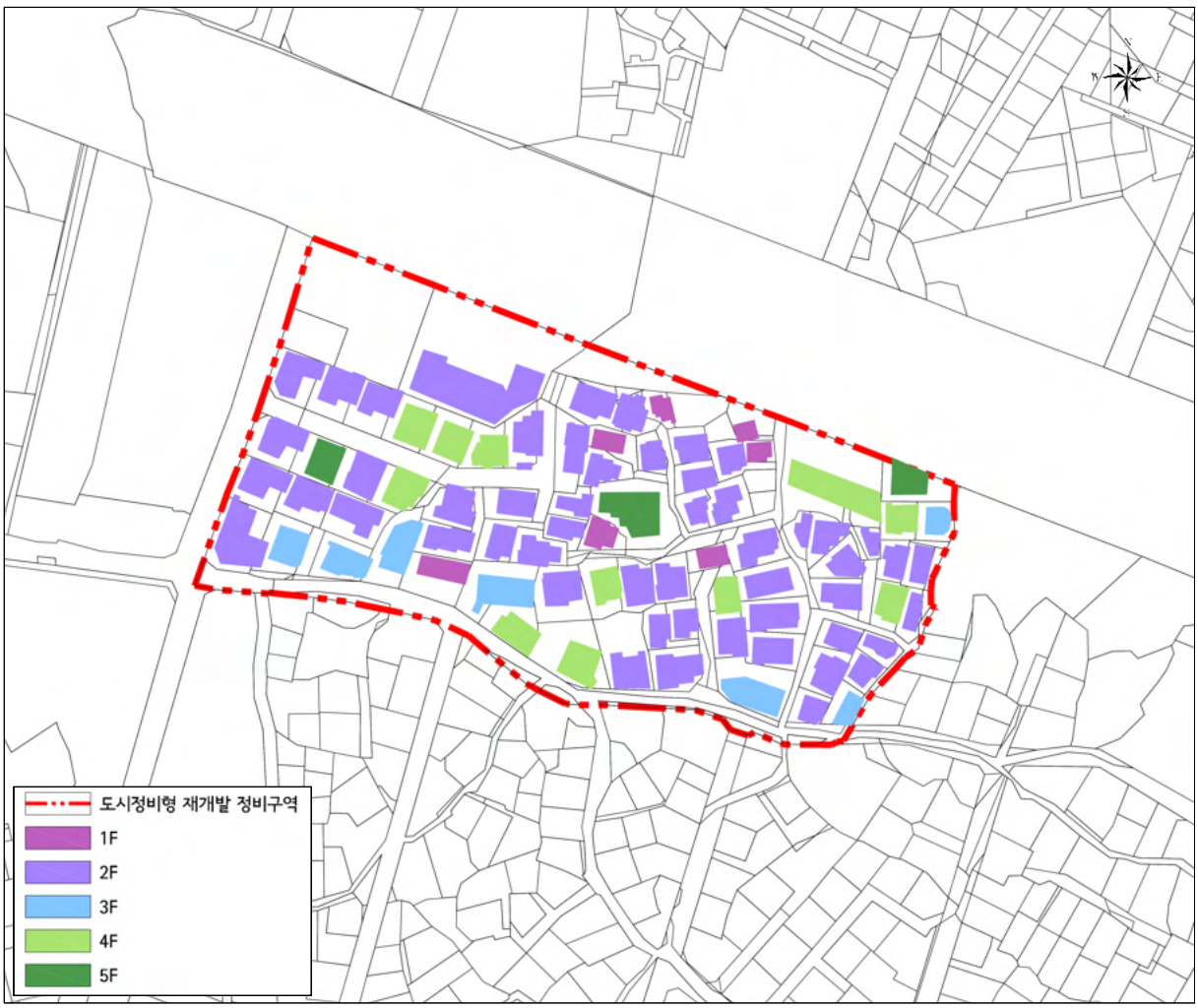
※ 기타 항목은 무허가건축물임



2) 건축물 층수별 현황

◦ 대상지 내 건축물은 1층~5층으로 구성되며 2층 건축물이 53동(66.5%)으로 가장 많은 비율을 차지하고 있음

구 분		합 계	1층	2층	3층	4층	5층	비 고
동 수	동	81	7	53	12	6	3	-
	%	100.0	8.6	65.5	14.8	7.4	3.7	-



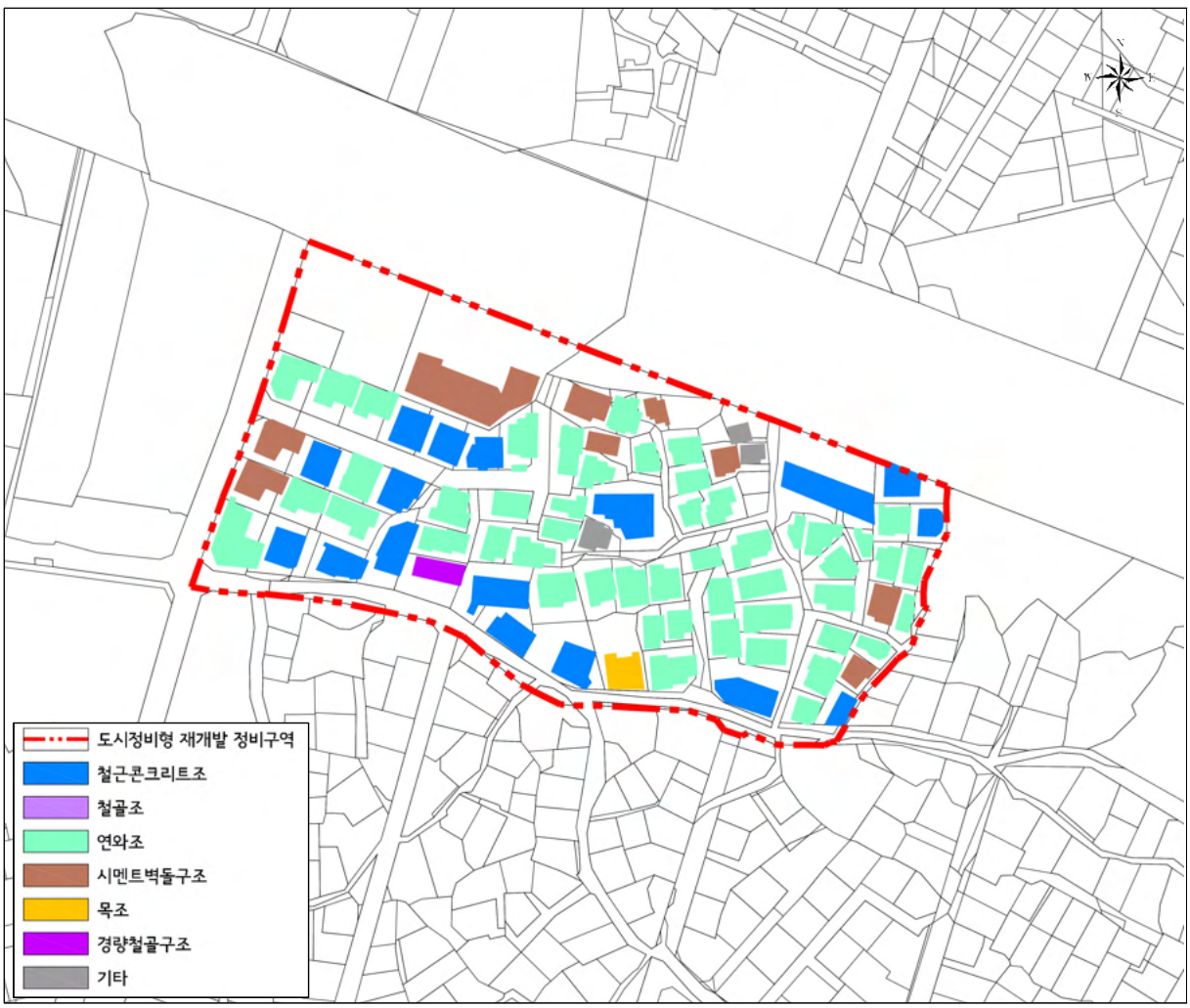
3) 건축물 구조별 현황

◦ 대상지 내 건축물의 구조는 철근콘크리트구조(17동), 연와조(50동), 시멘트벽돌구조(9동), 목조(1동), 경량철구조(1동) 등으로 구성되어 있음

◦ 81동 중 연와조가 50동(61.8%)으로 가장 많은 비율을 차지함

구 분		합 계	철근 콘크리트	연와조	시멘트 벽돌구조	목조	경량철구조	기 타	비 고
동 수	동	81	17	50	9	1	1	3	-
	%	100.0	21.0	61.8	11.1	1.2	1.2	3.7	-

※ 기타 항목은 무허가건축물임

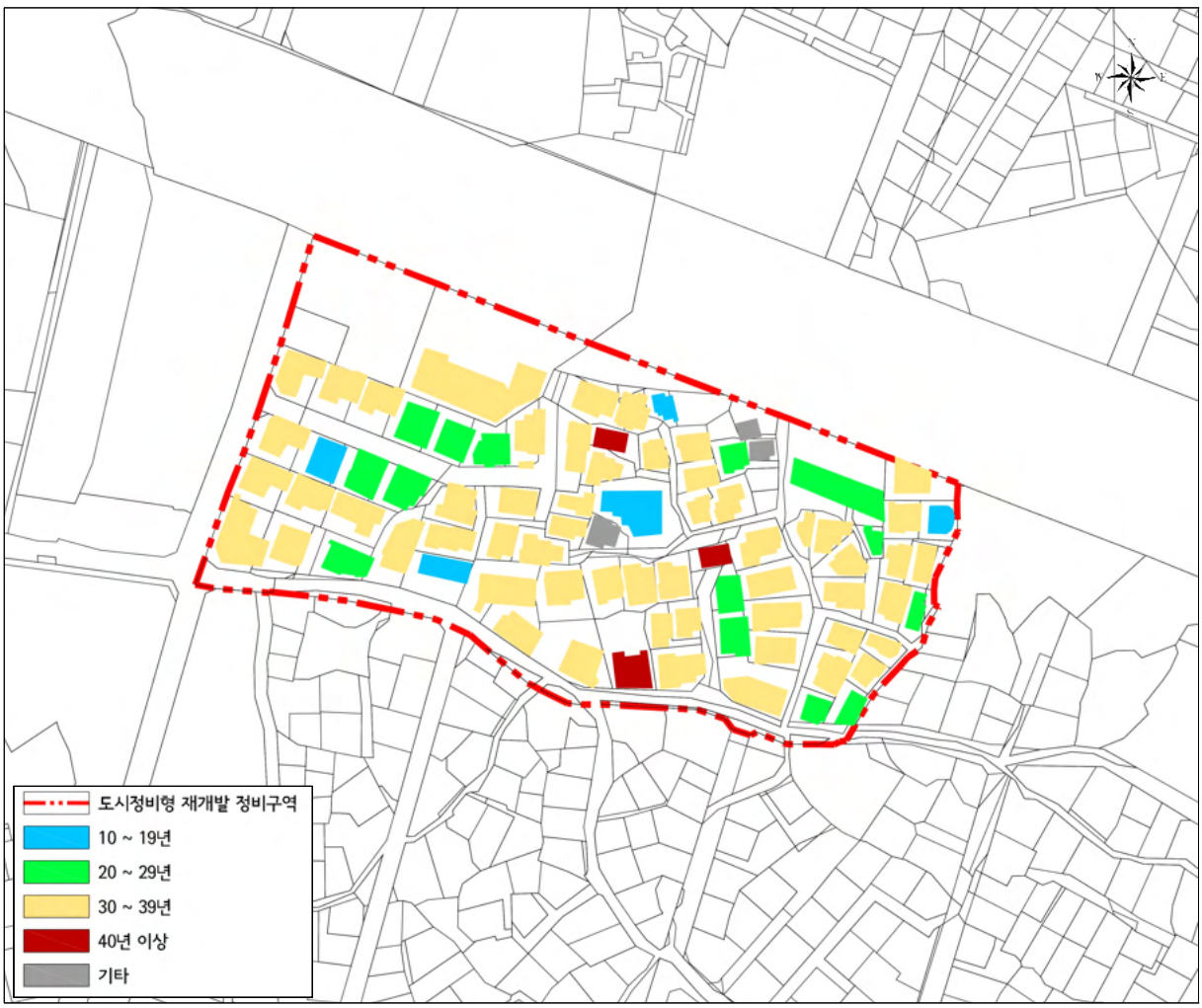


4) 건축물 경과년도별 현황

◦ 대상지 내 건축물 81동 중 준공년도 30년 이상 경과 건축물은 59동(72.8%)이 존재하고 있음

구 분		합 계	10년 미만	10~19년	20~29년	30~39년	40년 이상	기 타	비 고
동 수	동	81	-	5	14	56	3	3	-
	%	100.0	-	6.2	17.3	69.1	3.7	3.7	-

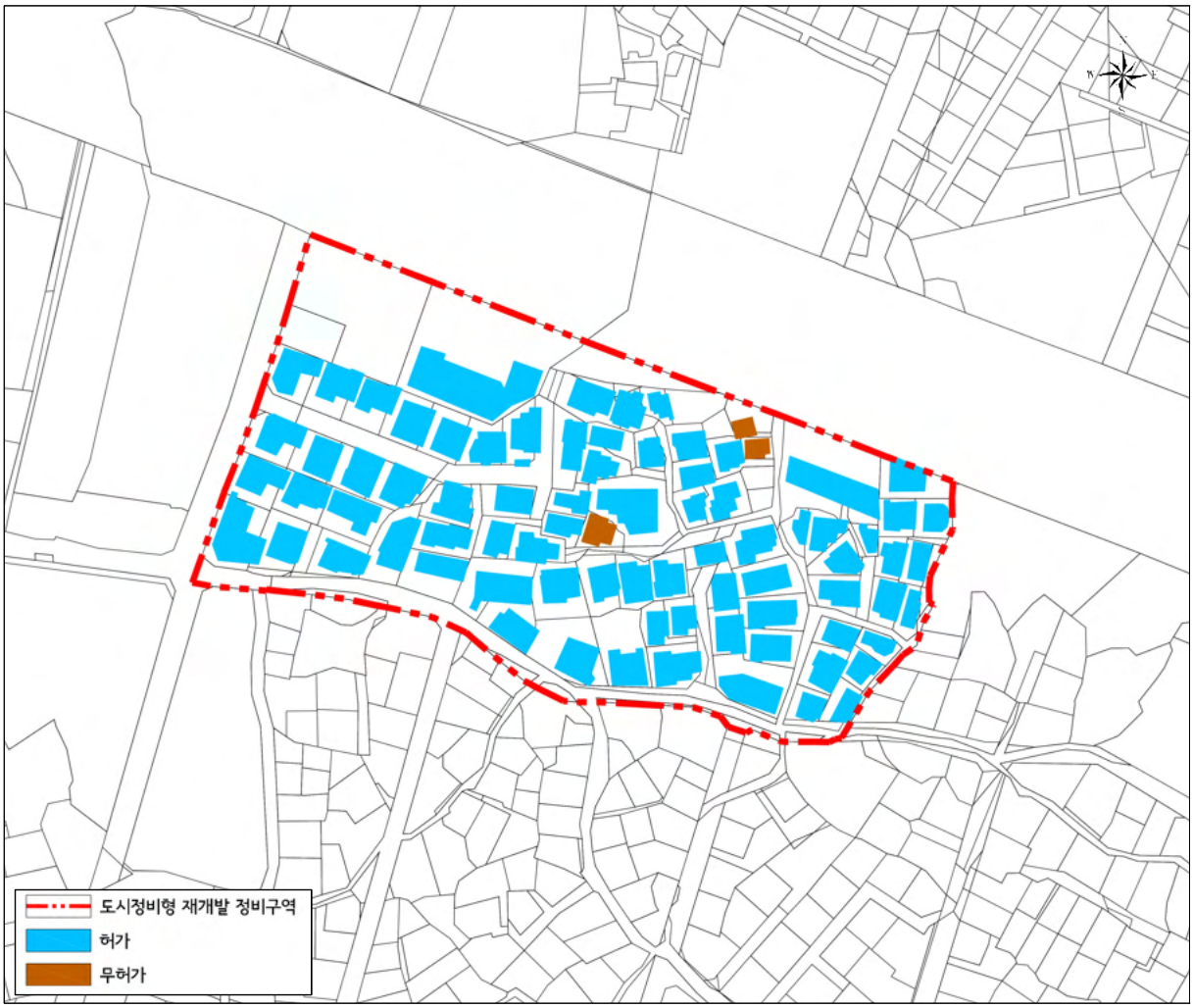
※ 기타 항목은 무허가건축물임



5) 건축물 허가유무별 현황

◦ 대상지 내 허가 건축물은 81동 중 78동(96.3%)임

구 분		합 계	허 가	무허가	비 고
동 수	동	81	78	3	-
	%	100.0	96.3	3.7	-

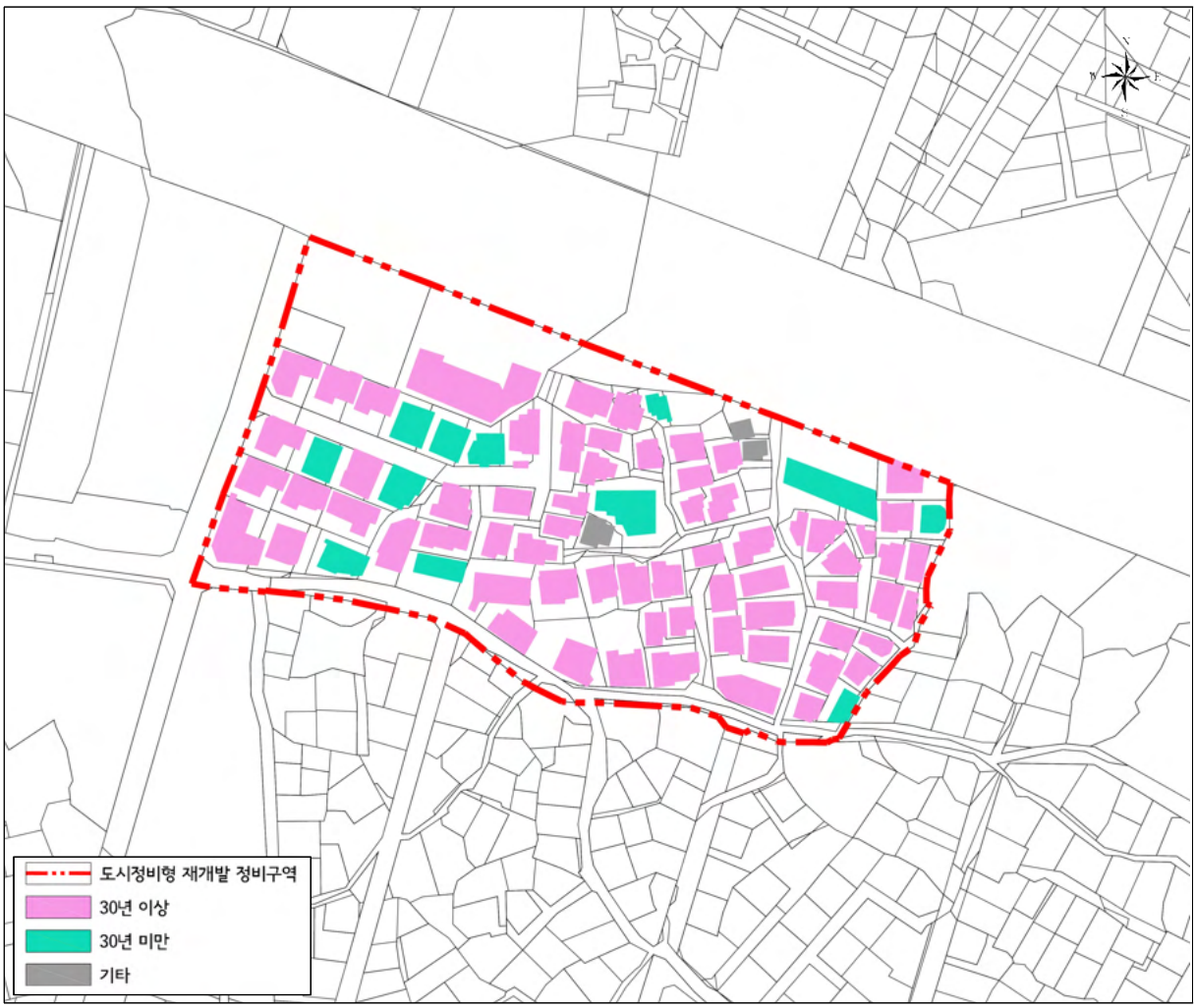


6) 건축물 노후 현황

◦ 대상지 내 건축물 노후불량 건축물은 81동 중 66동(81.5%)임

구 분		합 계	노후	비노후	기타	비 고
동 수	동	81	66	12	3	-
	%	100.0	81.5	14.8	3.7	-

※ 기타 항목은 무허가건축물임



마. 경관 현황

◦ 대상지의 서측, 북측 근·중·원경에 다수의 아파트, 오피스텔 등 고층 건축물들이 입지하여 경관을 형성하고 있으며, 남측으로는 저층주거지가 입지하고 있음

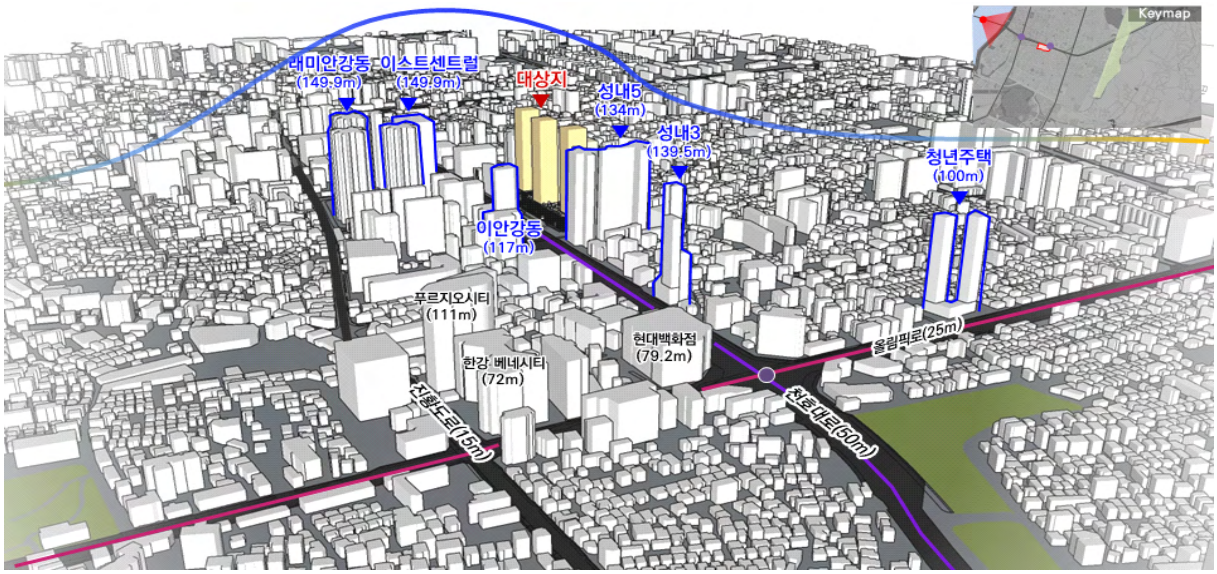
◦ 근경부에 입지하고 있는 인공경관 요소들(아파트 단지, 천호대로변 고층 건축물 등)이 주요경관 요소로 인지되고 있음

◦ 천호대로 북측으로 고층 건축물이 밀집되어 편향적 도시경관이 형성되고 있으며, 천호대로 남측 개발에 따라 조화로운 도시경관 형성 필요

[대상지 인근 경관검토]

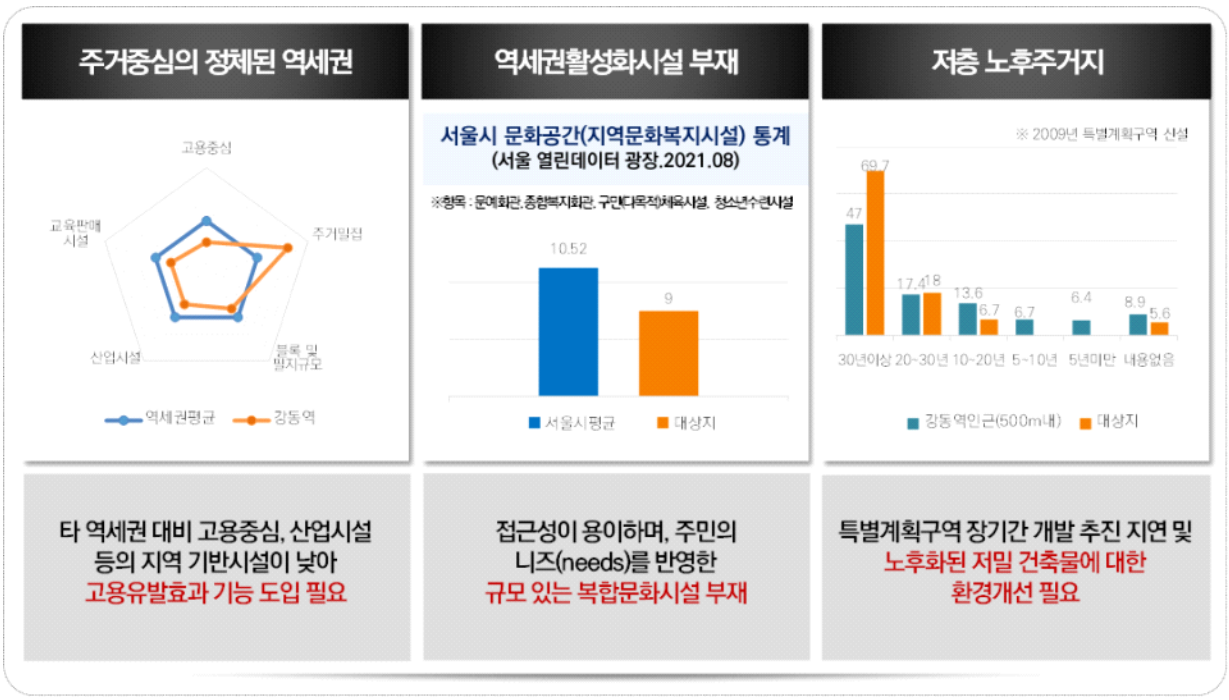


[아차산 방면에서 바라본 대상지 일대 스카이라인 현황]



3. 현황 종합분석

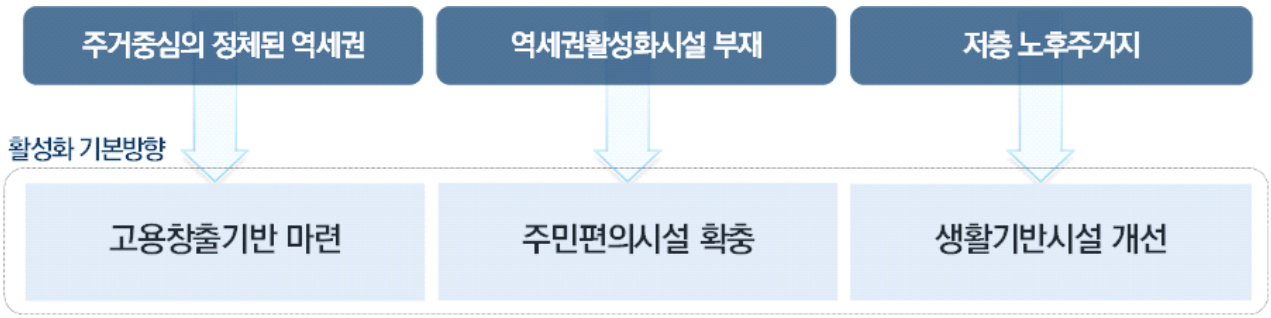
구분	현황 및 문제점	잠재력 및 계획 기본방향 도출
공간 구조	• 사업대상지는 천호·길동 지역중심에 속하며, 서울 동부 교통 및 고용의 주요거점 • 서울과 수도권 동부권을 연계하는 광역거점으로서 역할수행 필요	• 서울 동부권의 주요거점으로, 업무·주거·상업기능 등 복합기능 도입의 최적 입지
입지 여건	• 주택현황 및 인구동향에 대응하는 주거 및 기반시설 부족	• 양질의 주거공간 및 생활인프라시설 제공으로 지역환경 개선 및 역세권 활성화 사업의 공익목적 달성 가능
토지 이용	• 제3종일반주거지역, 근린상업지역으로 노후 건축물 위주의 저층 주거지로 이루어져 있음 • 천호대로를 제외한 이면부 도로의 보행 안전성 및 차량이용 편의성 저하	• 역세권 활성화사업을 통한 용도지역 변경 및 통합개발로 쾌적한 도시공간 조성 가능
교통	• 지하철5호선(강동역) 및 천호대로를 중심으로 공항버스·간선/지선버스 등 대중교통수단이 양호한 지역임	• 도심 및 수도권 동부로의 접근성이 우수한 지역으로 업무기능 확충에 최적 요소 • 부지 내 여유공간을 활용한 차량 및 보행동선 확보 가능



④ 부문별 정비계획

1. 계획의 기본방향 및 목표

가. 활성화 기본방향



나. 계획목표



2. 정비사업의 시행에 관한 계획(변경)

가. 정비구역 지정 조서: 변경없음

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
기 정	강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역	강동구 성내동 19-1번지 일원	21,461.0	-	21,461.0	역세권 활성화사업

나. 기반시설 부담계획(변경)

1) 기본방향

◦ 정비기반시설 중 대상지 인근에 가장 필요한 시설 위주로 수립

2) 기반시설(정비기반시설 포함) 부담 면적

▌기정

구 분		용 도	설치면적 또는 연면적(㎡)	기부채납 면적(㎡)			비 고
				환산부지면적	대지지분	합계	
정비 기반시설		도로	1,522.2	-	1,522.2	1,522.2	
		소계	**1,522.2**	**-**	**1,522.2**	**1,522.2**	
		합계	**1,522.2**	**-**	**1,522.2**	**1,522.2**	
건축물	공공 임대 주택	임대주택	25,971.8	-	1,947.8	1,947.8	
		소계	**25,971.8**	**-**	**1,947.8**	**1,947.8**	
	지역 필요 시설	문화시설	4,359.1	439.6	326.9	766.5	글로벌체험센터 생활문화센터, 만화라키비움 등
		체육시설	7,704.3	714.5	577.8	1,292.3	공공체육시설 (수영장, 빙상장)
		사회복지시설	375.9	34.5	28.2	62.7	우리동네 키움센터
		소계	**12,439.3**	**1,188.6**	**932.9**	**2,121.5**	
	합계		**38,411.1**	**1,188.6**	**2,880.7**	**4,069.3**	
총계				**1,188.6**	**4,402.9**	**5,591.5**	

※도로면적 = 도로기반시설면적 - (계획기반시설 내 기존공공용지 + 대지 내 용도 폐지되는 국공유지)
= 3,357.2㎡-(1,304.9㎡+530.1㎡)=1,522.2㎡

※각 공공기여시설은 주차장면적을 포함한 면적임

▌변경

구 분		용 도	설치면적 또는 연면적(㎡)	기부채납 면적(㎡)			비 고
				환산부지면적	대지지분	합계	
정비기반시설		도로	1,522.2	-	1,522.2	1,522.2	
		소계	**1,522.2**	**-**	**1,522.2**	**1,522.2**	
		합계	**1,522.2**	**-**	**1,522.2**	**1,522.2**	
기타시설 (기반시설)	공공임대주택	임대주택	25,908.1	-	1,954.4	1,954.4	
		소계	**25,908.1**	**-**	**1,954.4**	**1,954.4**	
	지역필요시설	문화시설	4,447.8	573.4	335.5	908.9	글로벌체험센터 생활문화센터, 만화라키비움 등
		체육시설	7,729.6	912.6	583.1	1,495.7	공공체육시설 (수영장, 빙상장)
		사회복지시설	387.1	43.4	29.2	72.6	우리동네 키움센터
		소계	**12,564.5**	**1,529.4**	**947.8**	**2,477.2**	
	합계		**38,472.6**	**1,529.4**	**2,902.2**	**4,431.6**	
총계				**1,529.4**	**4,424.4**	**5,953.8**	

※도로면적 = 도로기반시설면적 - (계획기반시설 내 기존공공용지 + 대지 내 용도 폐지되는 국공유지)
= 3,357.2㎡-(1,304.9㎡+530.1㎡)=1,522.2㎡
※각 공공기여시설은 주차장면적을 포함한 면적임

3) 부담률 산정(역세권 활성화사업에 따른 공공기여)

$$\text{부담률} = \frac{(\text{기반시설면적} - \text{계획기반시설 내 기존공공용지} - \text{대지 내 용도폐지 국공유지})}{(\text{시행면적} - \text{계획기반시설 내 기존공공용지} - \text{대지 내 용도폐지 국공유지})} \times 100$$

$$= \frac{5,953.8}{19,626.0} \times 100 = 30.22\%$$

구분	시행면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	계획기반시설(㎡)		계획기반 시설 내 기존공공용지 (㎡)	대지 내 용도폐지되는 국공유지(㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%)	비고
			기반 시설면적 (㎡)	환산부지 면적 (㎡)					
기정	21,461.0	18,103.8	4,402.9	1,188.6	1,304.9	530.1	5,591.5	28.49	
변경	21,461.0	18,103.8	6,259.4	1,529.4	1,304.9	530.1	5,953.8	30.34	

※ 계획기반시설면적 내 정비기반시설(도로) 포함

3. 토지등소유자 분담금 추산액 및 산출근거

가. 정비사업비(추산액) 산출근거

(단위 : 천원)

구 분	항 목		금 액	산출근거
소요비용 계			1,848,821,139	
토지비(종전 토지 등의 금액)			454,414,430	정비구역 내 토지·건물 종전자산(추산액) [도시정비법 제97조제2항 무상양도 국공유지 제외]
도시설계 등			6,200,000	1식
설계감리비			21,933,900	73,113평(개략)×30만원/평(설계, 감리 포함 추산액)
소요비용 추산액	공사비	건축시설공사비	694,573,500	73,113평(개략)×950만원/평(개략적인 추산액)
		인입공사비	4,386,780	73,113평(개략)×6만원/평(개략적인 추산액)
		정비기반시설공사비 및 기부채납시설 등	58,521,526	도로, 공원 등 정비기반시설과 기부채납 시설 공사비 / 1식
		전선지중화 공사비 등	5,200,000	1식
		철거비	7,000,000	1식
		미술품장식비	1,700,000	1식
	보상비	세입자 이주비 (이주,영업보상 등)	5,250,000	주거이전비, 영업손실보상비 등
	관리비	사업시행 관리비	8,000,000	사업시행자의 업무추진을 위한 운영비 등
	분양경비	분양광고, M/H 건립 및 운영, 분양대행수수료 등	78,000,000	M/H건립, 분양보증수수료, 분양보증수수료, 분양수수료, 광고·홍보비 외
		입주관리비	617,500	1식
	분담금 등	상하수도원인자 부담금	2,587,500	1식
		광역교통시설부담금	6,240,830	1식
		개발부담금	9,500,000	1식
		학교용지부담금	13,017,384	1식
		과밀부담금	13,205,874	1식
	부대경비	감평비용	4,200,000	1식
		각종 용역비(측량, 법무 외)	7,900,000	측량, 법무 외 기타 용역비
	기타	보존등기비	19,631,915	1식
		신탁수수료	2,500,000	1식
	금융비용		397,240,000	1식
	예비비		27,000,000	1식

※ 상기 정비사업비는 추산액으로 사업추진일정 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음

나. 개략적인 개별 분담금 산출(정비사업비 기준)

(단위 : 천원)

구 분		금 액	비 고
총 사업비 (종후 평가금액)	분양예정의 대지평가액	582,942,360	①
	신축건물시설 평가액	1,265,878,779	
대지조성비		58,521,526	②
총 종전 토지 및 건물평가액		454,414,430	③
총 대지평가차액		70,006,404	① - ② - ③

※ 토지등소유자 분양가(총 토지등소유자 분양가 = 총 사업비)는 향후 관리처분계획을 의한 '분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(종후평가)'이 나와야 확정할 수 있지만, 현 상태에서 분담금을 추산하기 위하여, 정비사업비(추산액)를 기준으로 각 시설별로 분배한 금액을 토지등소유자 분양가(추정액)으로 책정함

※ 개별대지평가차액(산정안)=총 대지평가차액×개별 종전토지 및 건물 평가액비율=70,006,404천원×0.066% ≒약 46,218천원(※개별 종전 토지 및 건물 평가액비율=개별 종전토지 및 건물 평가액÷총 종전토지 및 건물 평가액=700,000천원÷454,414,430천원≒약0.066%

다. 개략적인 개별 분담금 산출예시

(단위 : 천원)

구 분	종전자산 추산액 (예시)	예상 기준가액 (권리가액) (종전자산추산액 + 개별대지평가차액)	분양가		예상분담금 (예상분양가 - 예상기준가액)
			규모	예상분양가	
주택	300,000	346,218	39 (17.93형)	831,593	485,376 (부담)
			59 (26.99형)	1,251,796	905,579 (부담)
			84 (38.13형)	1,768,469	1,422,252 (부담)
			99 (44.70형)	2,073,186	1,726,968 (부담)
	500,000	577,029	39 (17.93형)	831,593	254,564 (부담)
			59 (26.99형)	1,251,796	674,767 (부담)
			84 (38.13형)	1,768,469	1,191,440 (부담)
			99 (44.70형)	2,073,186	1,496,157 (부담)
	1,000,000	1,154,058	39 (17.93형)	831,593	-322,465 (환급)
			59 (26.99형)	1,251,796	97,738 (부담)
			84 (38.13형)	1,768,469	614,411 (부담)
			99 (44.70형)	2,073,186	919,128 (부담)
오피스텔	300,000	346,218	100(30.39형)	1,530,623	1,184,405 (부담)
	500,000	577,029			953,593 (부담)
	1,000,000	1,154,058			376,564 (부담)
판매 및 근린생활 시설 (전용33㎡ 기준)	300,000	346,218	지상 43층	619,260	273,042 (부담)
			지상 3층	584,410	238,192 (부담)
			지상 2층	667,210	320,992 (부담)
			지상 1층	1,236,840	890,622 (부담)
			지하 1층	1,031,180	684,962 (부담)
			지하 2층	613,820	267,602 (부담)
	500,000	577,029	지상 43층	619,260	132,001 (부담)
			지상 3층	584,410	92,101 (부담)
			지상 2층	667,210	186,891 (부담)
			지상 1층	1,236,840	839,101 (부담)
			지하 1층	1,031,180	603,631 (부담)
			지하 2층	613,820	125,771 (부담)
	1,000,000	1,154,058	지상 43층	619,260	-534,798 (환급)
			지상 3층	584,410	-569,648 (환급)
			지상 2층	667,210	-486,848 (환급)
			지상 1층	1,236,840	82,782 (부담)
			지하 1층	1,031,180	-122,878 (환급)
			지하 2층	613,820	-540,238 (환급)

※ 토지등소유자가 분양받는 물건에 비해 토지등소유자의 권리가액 상당액이 높을 경우에는 개별 분담금인 청산금을 사업시행자로부터 환급(사업시행자 지급)하게 되고, 그 반대인 경우에는 사업시행자에게 청산금을 부담(사업시행자 징수)하는 것임

4. 토지이용계획: 변경없음

가. 기본방향

◦ 2030 도시환경정비기본계획 등 상위계획에 부합하는 토지이용계획수립

◦ 역세권 활성화사업의 취지 및 목표 달성을 위한 계획 수립

◦ 합리적이고 종합적인 정비계획을 통해 도심환경 개선

나. 토지이용계획

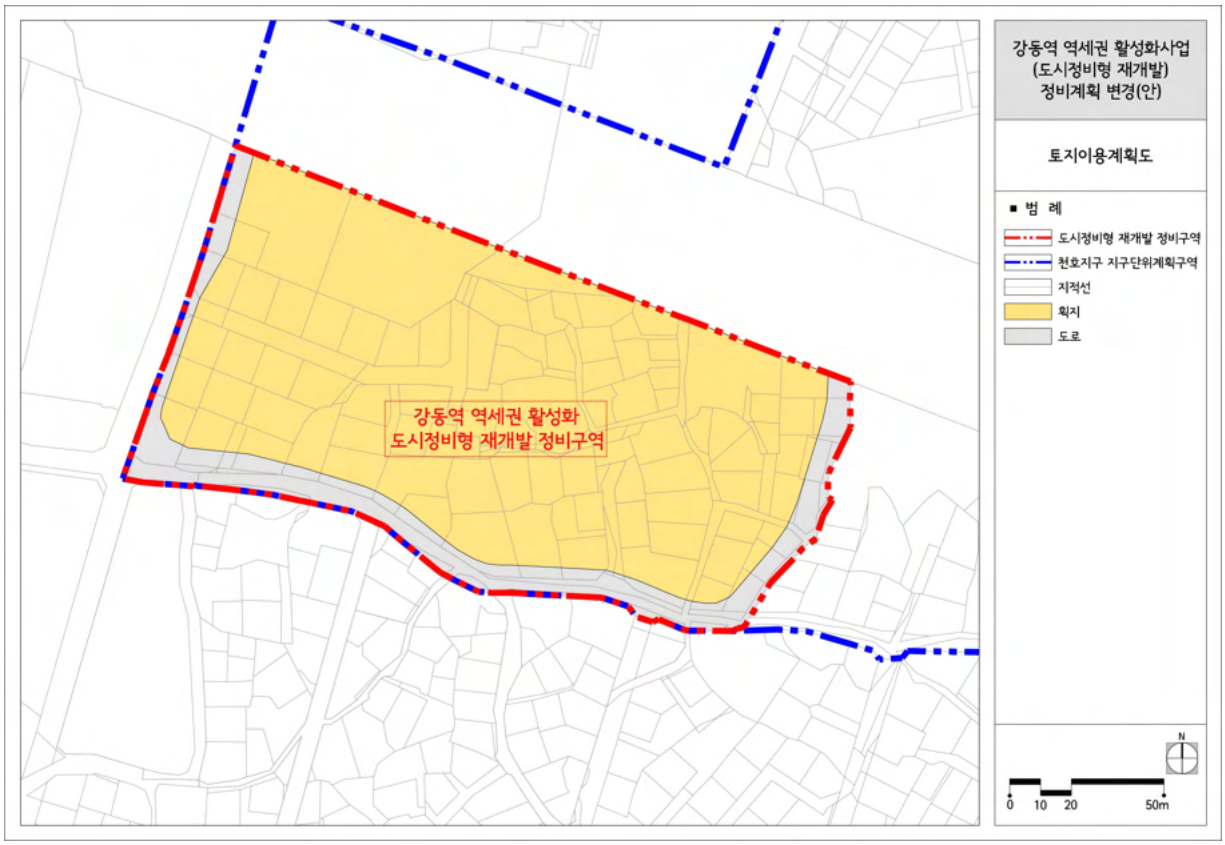
◦ 상업지역 내 도심공동화 현상 방지 및 주변 상권을 고려하여 주거용도 도입 및 저층부 가로활성화를 위한 근생시설 등 설치

◦ 대상지 내 노후·불량건축물과 이로 인해 저해된 도시환경을 개선하기 위한 토지이용계획 수립

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		21,461.0	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	3,357.2	15.6	
	도 로	3,357.2	15.6	
택지(획지)	소 계	18,103.8	84.4	
	택지(획지)	18,103.8	84.4	

※ 강동역 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역 내 정비기반시설(도로) 변경 등에 따른 토지이용계획 변경

[토지이용계획도]

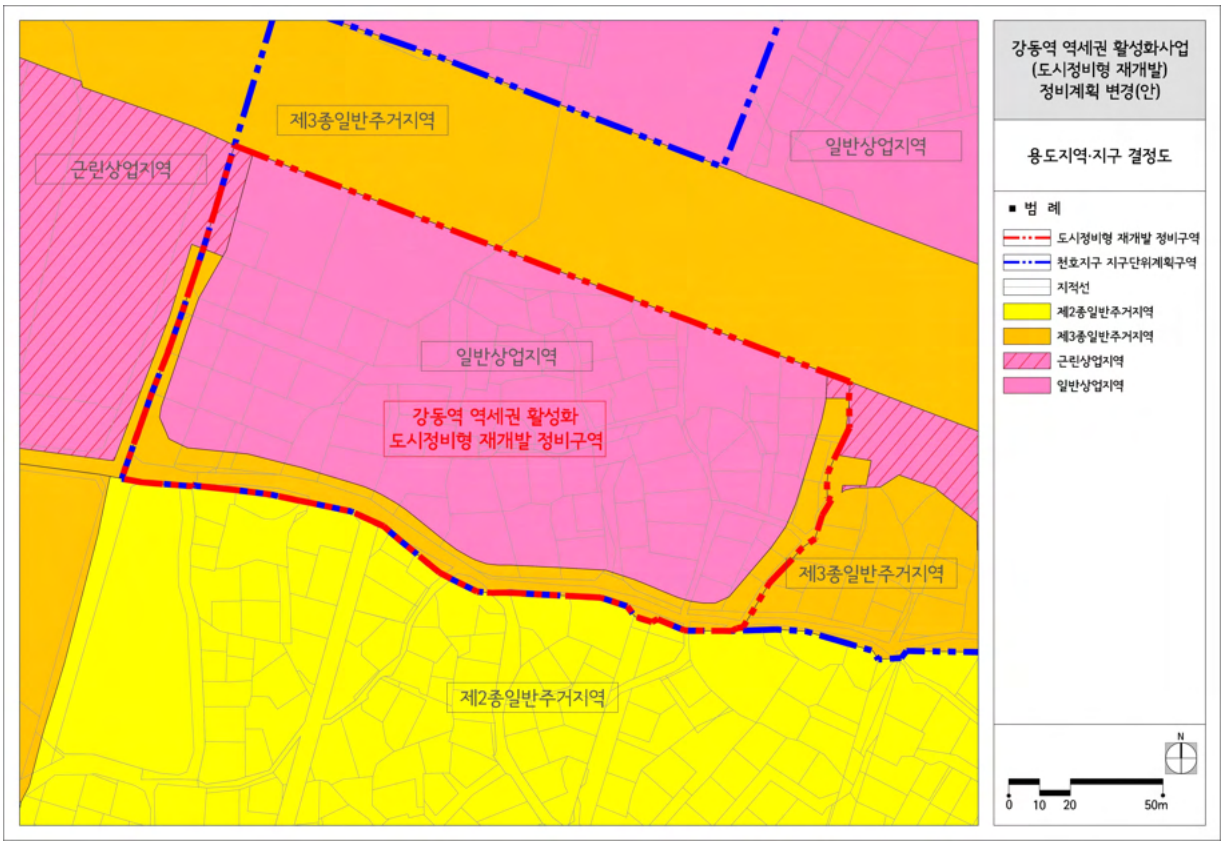


5. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역 결정조서: 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		21,461.0	-	21,461.0	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	3,065.2	-	3,065.2	14.3	
상업지역	근린상업지역	292.0	-	292.0	1.3	
	일반상업지역	18,103.8	-	18,103.8	84.4	

[용도지역결정도]



6. 도시계획시설(정비기반시설 포함) 설치계획(변경)

가. 기본방향

◦ 주거환경 개선을 위한 효용성 있는 도시계획시설(정비기반시설 포함) 계획

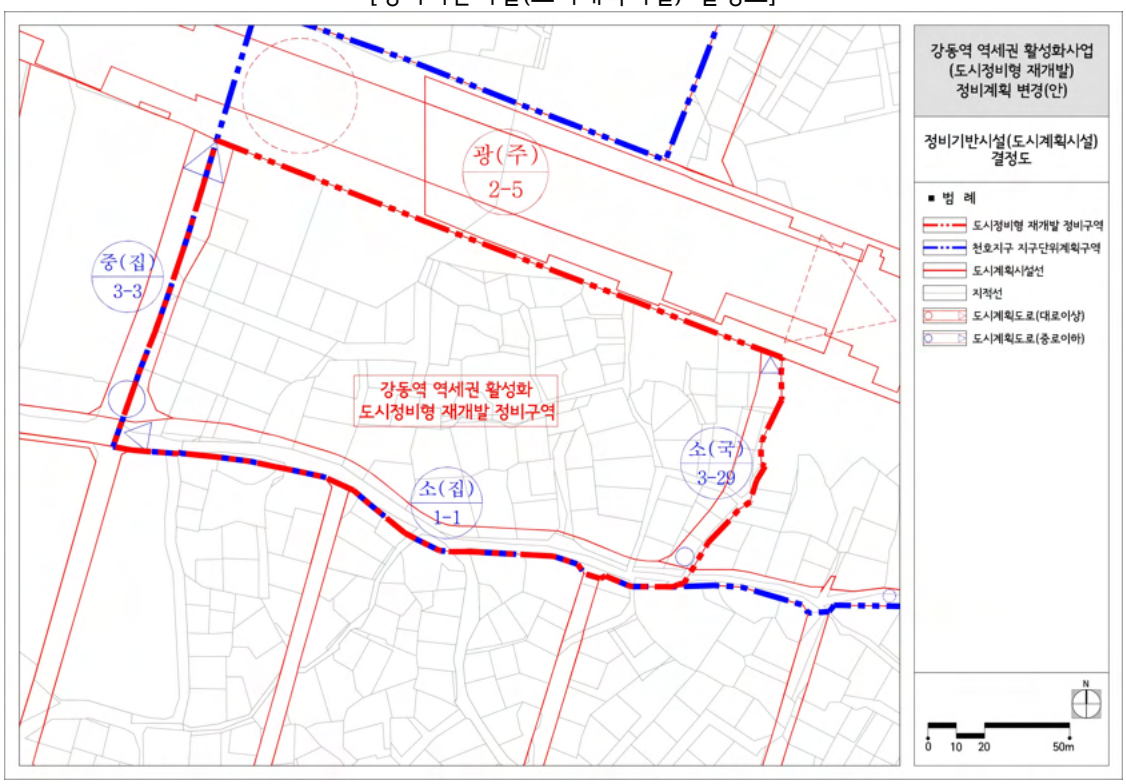
나. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 도로(정비기반시설) 결정: 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	5	50	주간선	7,200 (1,619)	천호대교	상일동 시계	일반도로	-	1971.04.07 (건설부고시 제198호)	천호대로
기정	소로	1	1	9~12	집산도로	447 (211)	성내동 194	성내동 19-9	일반도로	-	1969.01.18 (서울시고시 제3호)	-
기정	중로	3	3	12~15	집산도로	100 (100)	성내동 19-9	광로 2-5 (성내동 19-1)	일반도로	-	1992.10.24 (서울시고시 제1992-335호)	-
기정	소로	3	29	7~8	국지도로	85 (85)	성내동 202-18	성내동 162-4	일반도로	-	2022.11.24 (서울시고시 제2022-451호)	-

※ 광로 2-5(천호대로)의 ( )는 천호지구 지구단위계획구역 내 연장이며, 그 이외 ( )는 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역 내 연장임
※ 중로 3-3(천호대로 162길), 소로 1-1(천호대로 168가길) 및 소로 3-29 건축한계선은 지상권 설정(지상권자: 강동구청)함을 입주자 모집 공고문에 안내 필요

[정비기반시설(도시계획시설) 결정도]



2) 도시계획시설 결정(변경)조서

○ 문화시설 결정(변경) 조서: 변경

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변 경	변 경 후		
변경	①	문화시설	성내동 19-1 일원	지상2층 1,355.0 지상1층 545.0 지하1층 1,640.0 지하3층 819.1	-	2,560.1	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적범위 결정)

※ 2,560.1㎡는 수평투영면적
※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 강동구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공 시 강동구에 기부채납(대지지분 포함)
※ 향후 토지가 및 건축계획에 따라 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

○ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	구분	기정	변경	최초결정일	비 고
변경	①	문화시설	성내동 19-1 일원	층	지상2층~지하1층, 지하3층	지상2층, 지하1층, 지하3층, 지하5층	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도(공간적범위 결정도) 참조
				수평투영면적(㎡)	-	2,560.1		

■ 변경사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	문화시설	• 문화시설 입체적 도시계획시설 결정 - 층: 지상2층, 지하1층, 지하3층, 지하5층 - 수평투영면적(㎡): 2,560.1 - 도시계획시설 연면적(㎡): 4,447.8	• 건축계획 변경(건축물 용도 변경)에 따른 기부채납시설의 재배치 • 도시계획시설 입체·복합화 검토 업무매뉴얼(2022.8.)에 따른 입체적 결정 시 도시관리계획 결정조서 양식 반영

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 문화시설의 연면적은 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적임

○ 체육시설 결정(변경) 조서: 변경

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변 경	변 경 후		
변경	①	체육시설	성내동 19-1 일원	지하2층 6,255.0 지하3층 1,449.3	-	5,574.3	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적범위 결정)

※ 5,574.3㎡는 수평투영면적
※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 강동구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공 시 강동구에 기부채납(대지지분 포함)
※ 향후 토지가 및 건축계획에 따라 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

○ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	구분	기정	변경	최초결정일	비 고
변경	①	체육시설	성내동 19-1 일원	층	지하2층~지하3층	지하2층~지하5층	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도(공간적범위 결정도) 참조
				수평투영 면적(㎡)	-	5,574.3		

■ 변경사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	체육시설	• 문화시설 입체적 도시계획시설 결정 - 층: 지하2층~지하5층 - 수평투영면적(㎡): 5,574.3 - 도시계획시설 연면적(㎡): 7,729.6	• 건축계획 변경(건축물 용도 변경)에 따른 기부채납시설의 재배치 • 도시계획시설 입체·복합화 검토 업무 매뉴얼(2022.8.)에 따른 입체적 결정 시 도시관리계획 결정조서 양식 반영

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 체육시설의 연면적은 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적임

○ 사회복지시설 결정(변경) 조서: 변경

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변 경	변 경 후		
변경	①	사회복지시설	성내동 19-1 일원	지하1층 305.0 지하3층 70.9	-	352.5	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적범위 결정)

※ 352.5㎡는 수평투영면적
※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 강동구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공 시 강동구에 기부채납 (대지지분 포함)
※ 향후 토지가 및 건축계획에 따라 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

○ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	구분	기정	변경	최초결정일	비 고
변경	①	사회복지시설	성내동 19-1 일원	층	지하1층, 지하3층	지상2층, 지하3층, 지하5층	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도(공간적범위 결정도) 참조
				수평투영 면적(㎡)	-	352.5		

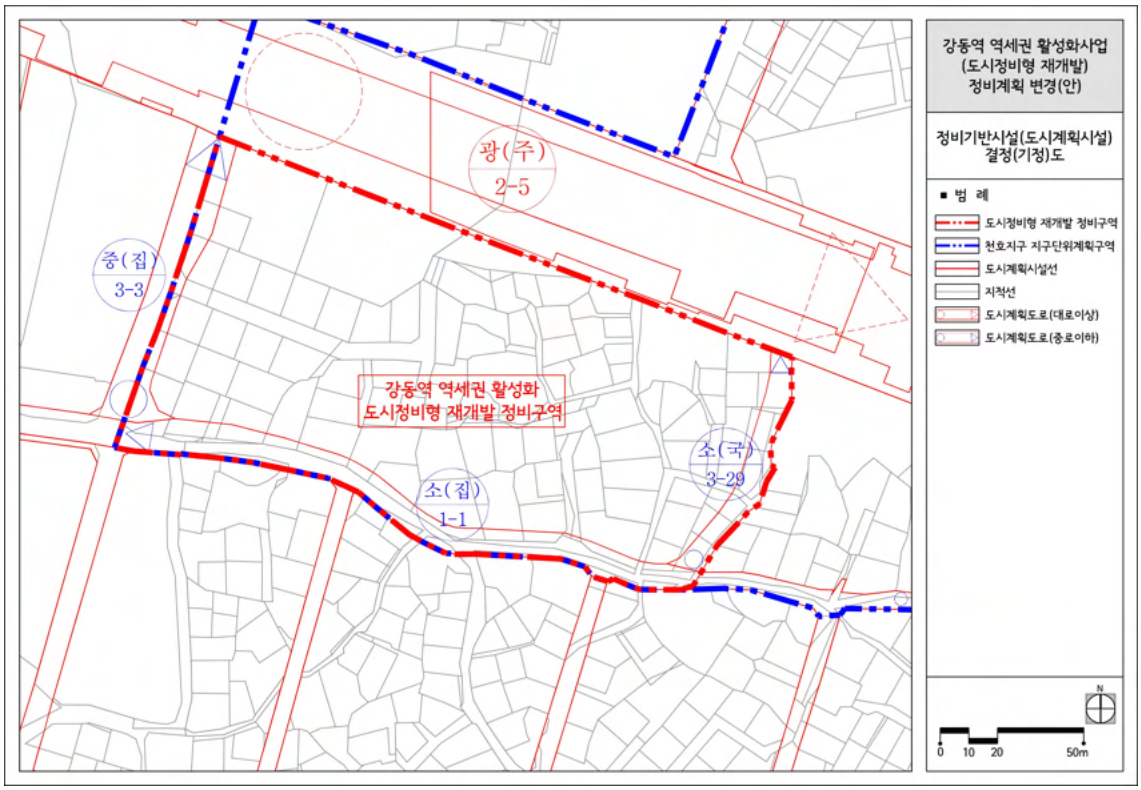
■ 변경사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	사회복지시설	• 문화시설 입체적 도시계획시설 결정 - 층: 지상2층, 지하3층, 지하5층 - 수평투영면적(㎡): 352.5 - 도시계획시설 연면적(㎡): 387.1	• 건축계획 변경(건축물 용도 변경)에 따른 기부채납시설의 재배치 • 도시계획시설 입체·복합화 검토 업무 매뉴얼(2022.8.)에 따른 입체적 결정 시 도시관리계획 결정조서 양식 반영

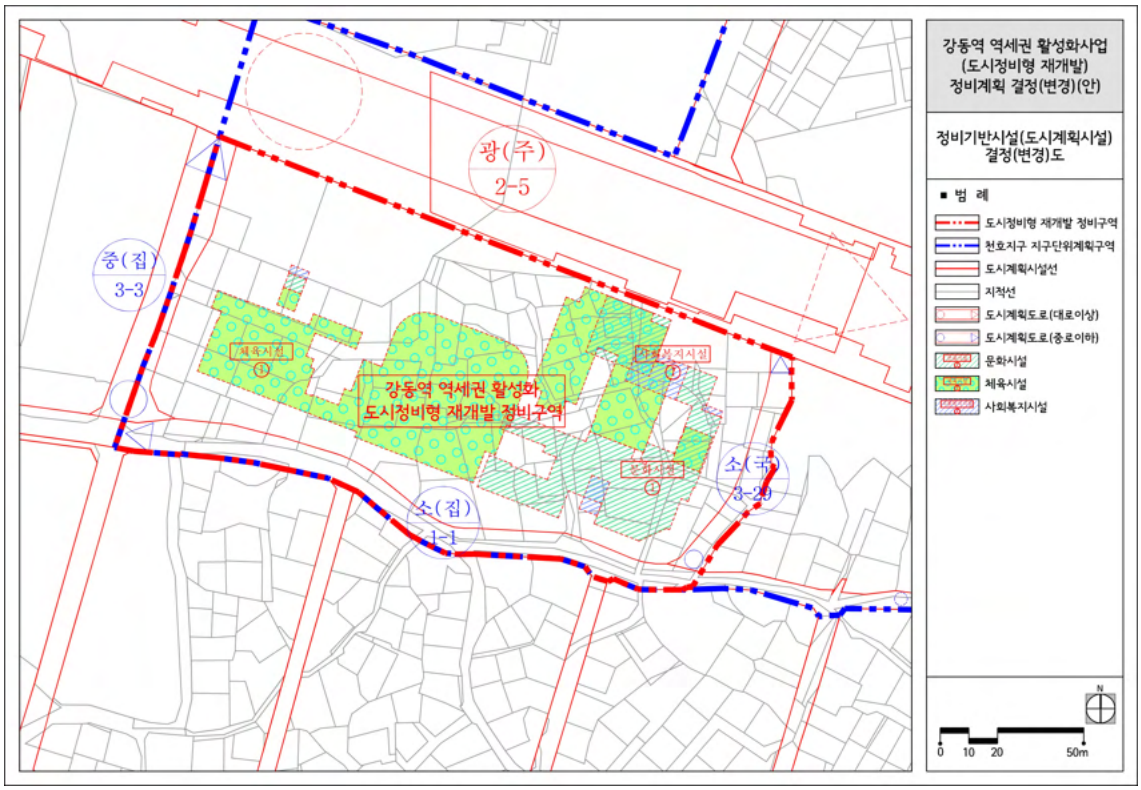
※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 사회복지시설의 연면적은 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적임

○ 기반시설결정도

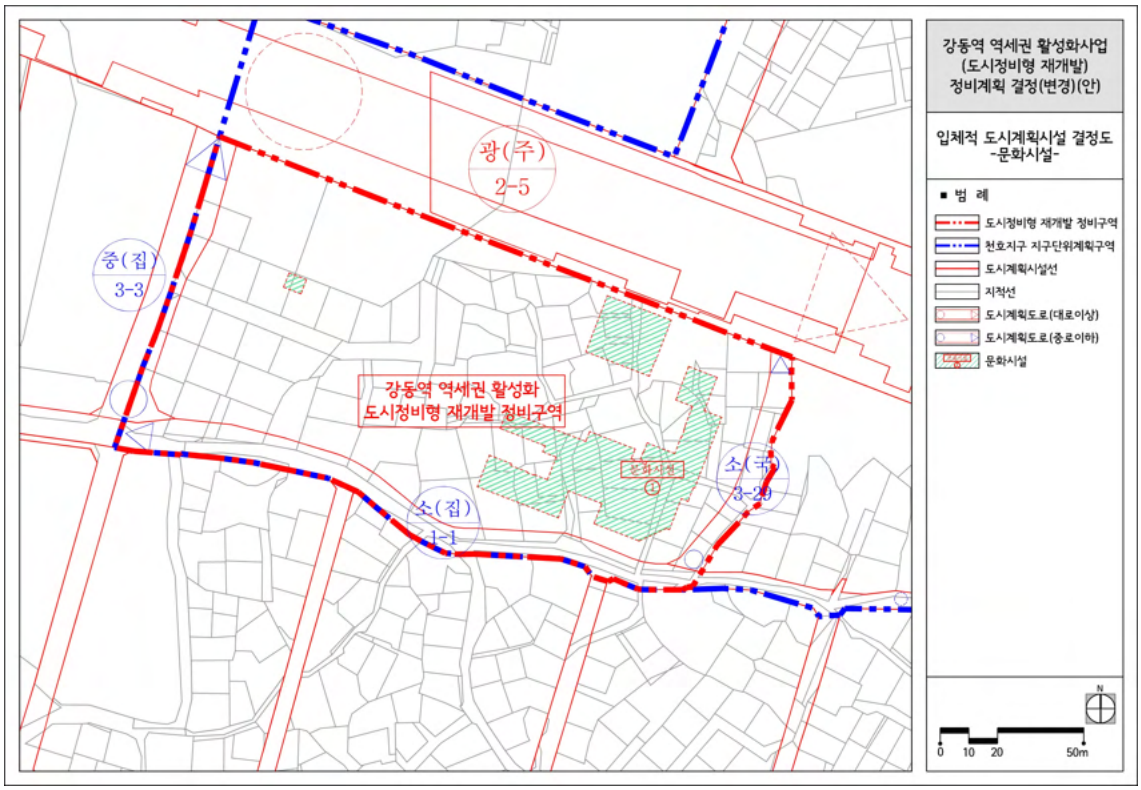
[정비기반시설(도시계획시설) 결정(기정)도]



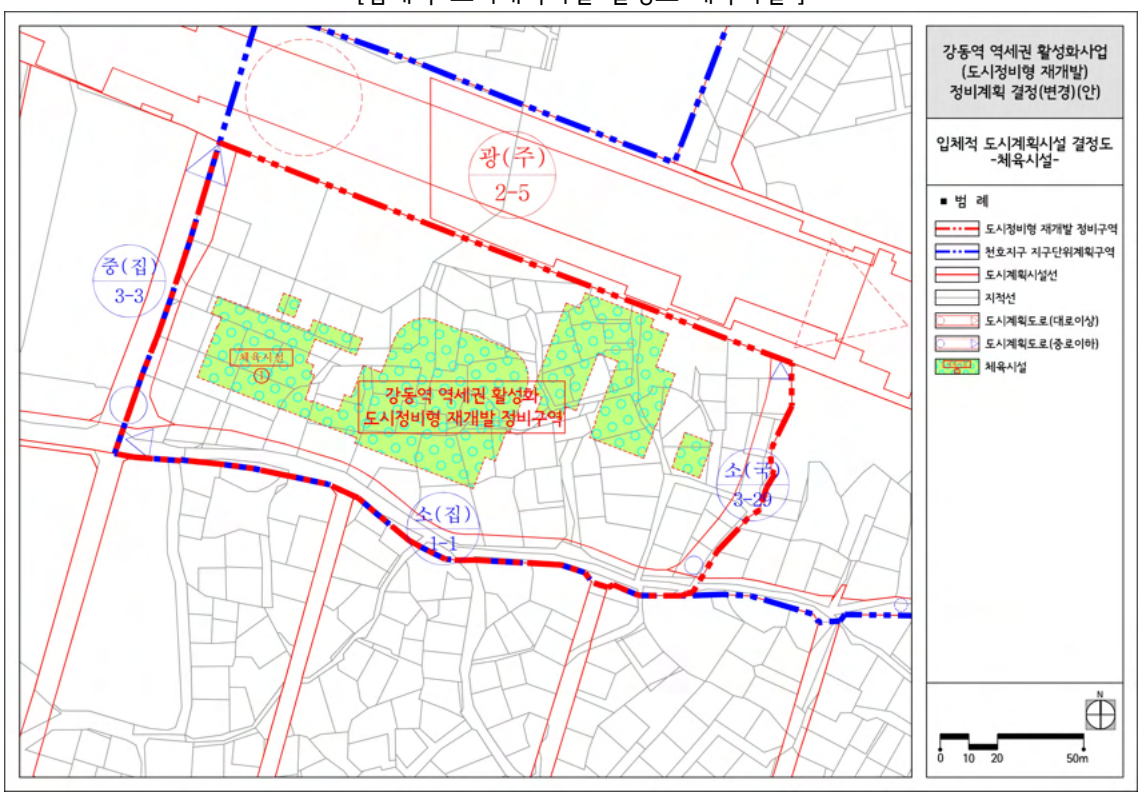
[정비기반시설(도시계획시설) 결정(변경)도]



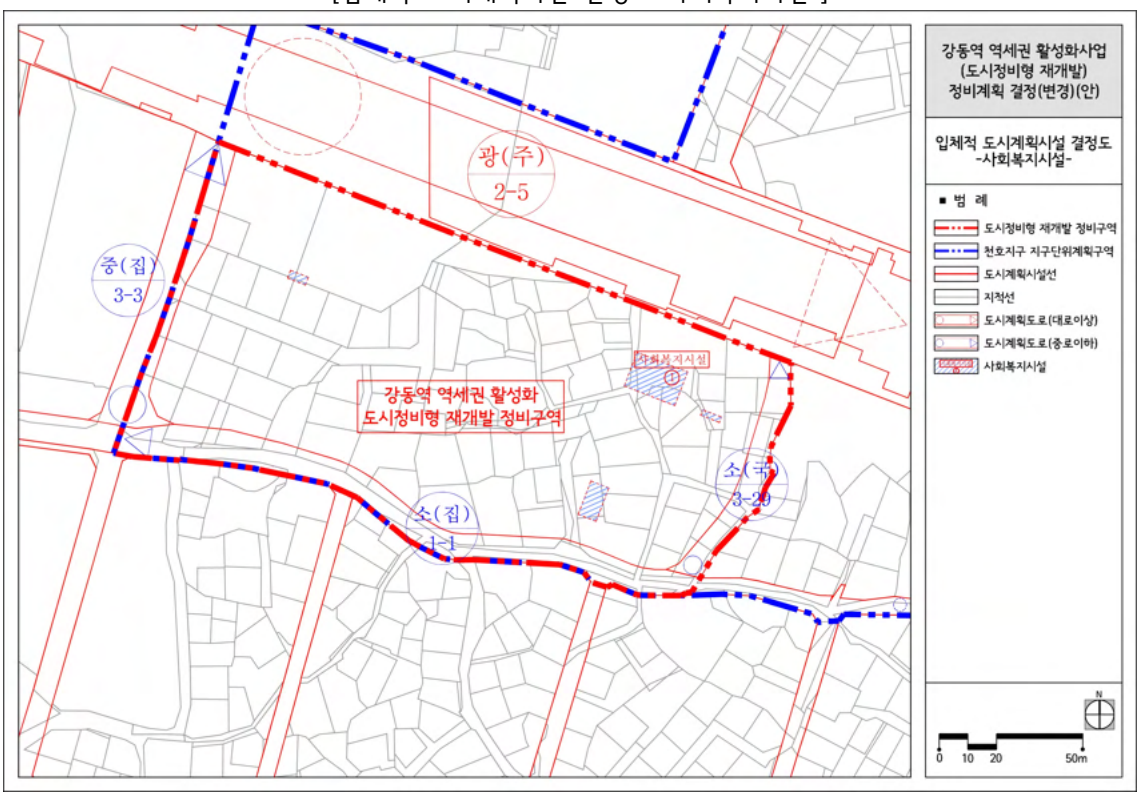
[입체적 도시계획시설 결정도-문화시설-]



[입체적 도시계획시설 결정도-체육시설-]



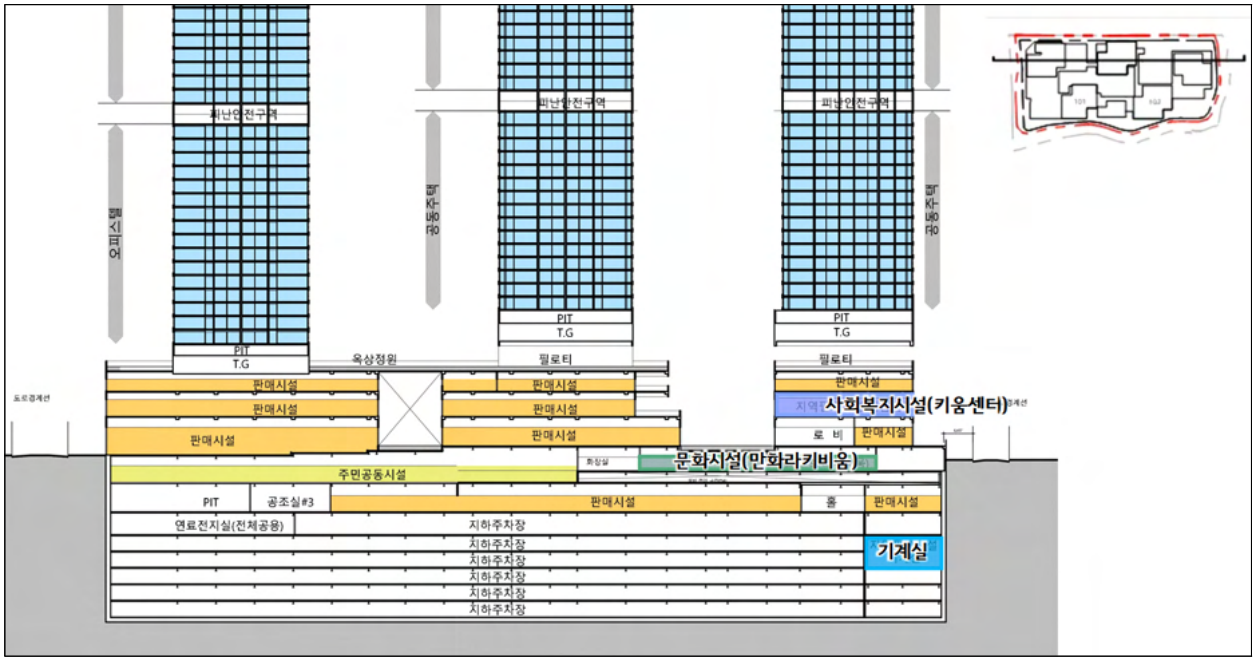
[입체적 도시계획시설 결정도-사회복지시설-]



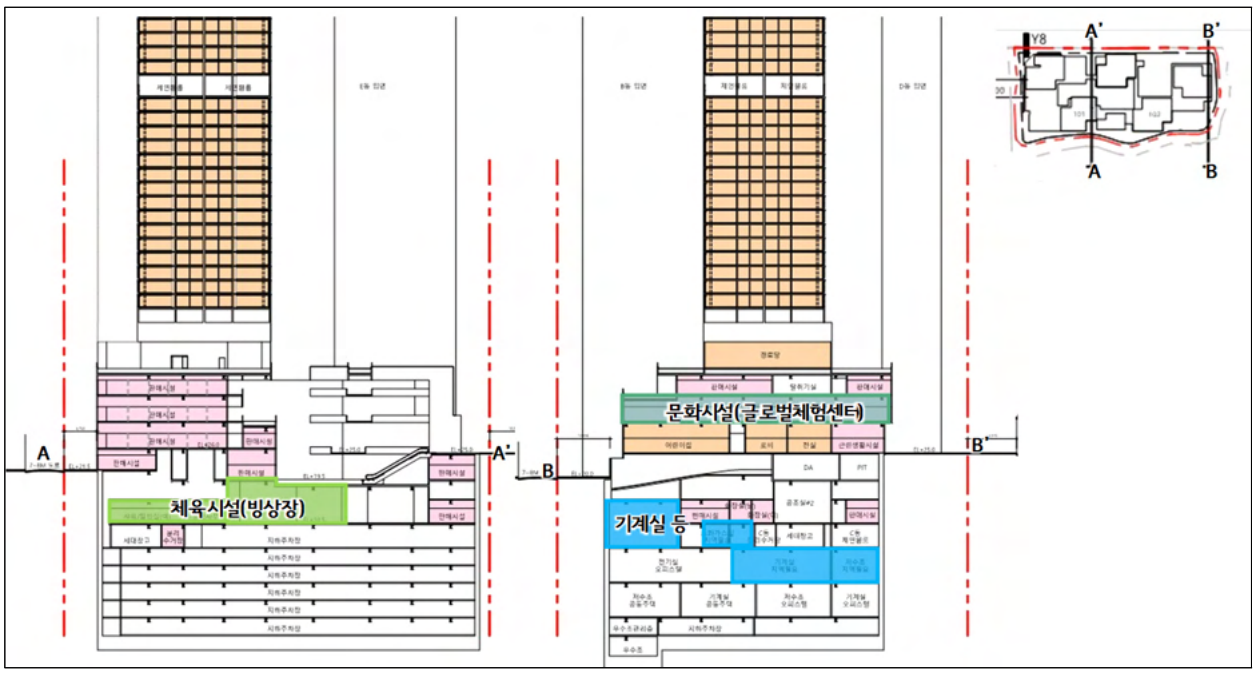
-이하여백-

□ 입체적 도시계획시설 결정 범위

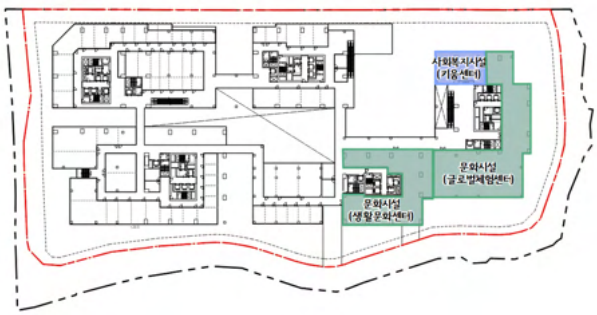
-횡단면도



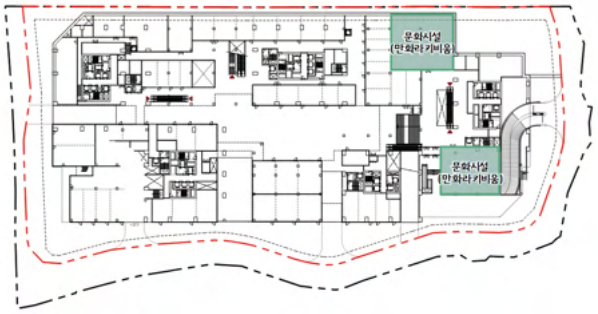
-종단면도



-층별 평면도



지상2층



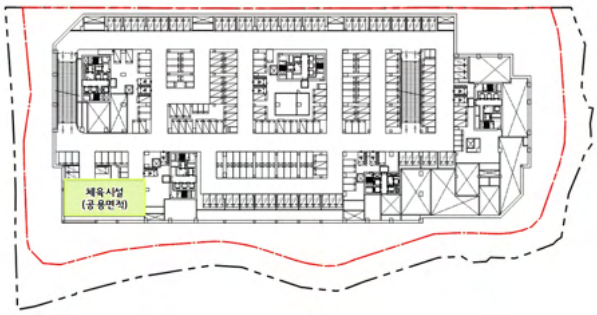
지하1층



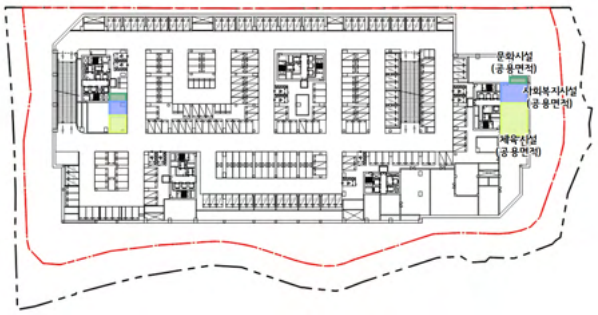
지하2층



지하3층



지하4층



지하5층

다. 공공기여 계획

1) 기본방향 및 당위성

◦ 역세권활성화사업 취지를 고려하여 실질적인 지역 활성화를 위한 공공기여시설을 도출

◦ 현 시점에 필요한 공공기여시설(지역필요시설) 도출을 위해 생활권 생활서비스시설(2021年) 재분석 시행

◦ 재분석 된 생활권 생활서비스시설을 바탕으로 주민 설문조사 및 강동구 관련부서 수요조사를 종합 분석하여 강동역세권 활성화를 위한 공공기여시설 도출

[생활권계획 재분석 종합]

	정량적 분석		정성적 분석	종 합
	2030 생활권계획 (2014년)	생활서비스시설 재분석(2021년)	부서의견 등	
도 서 관	부 족	부 족	만화 라키비움 (도시경관과)	만화 라키비움
공공체육시설	부 족	부 족	빙상장, 수영장(주민) 요청	수영장·빙상장
노인여가복지시설	충 분	충 분	천호8구역 설치 예정	제 외
청소년아동복지시설	부 족	충 분	교육문화시설 (교육지원과)	글로벌체험센터[1]
보 육 시 설	부 족	충 분	성내2동 내 도시재생 거점시설(돌봄시설) 등 설치 예정	제 외

[강동역세권 활성화시설 도출]



2) 공공기여계획 세부산정

① 기반시설(정비기반시설 포함) 부담 비율

구 역 명	위 치	시행면적(㎡)	기반시설면적(㎡)(비율)	비 고
강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발정비구역	성내동 19-1 일원	21,461.0	5,953.8(30.34%)	「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 기반시설 부담비율 산정

※ 기반시설면적은 정비기반시설(도로)을 포함한 순부담 면적임

② 기반시설(정비기반시설 포함) 부담 면적

연번	위 치	구 분	기반시설 부담면적(㎡)	순부담비율(%)	비 고
1	성내동 202-18 일원	도로	1,522.2	7.76	정비기반시설
2	성내동 19-1 일원	공공임대주택	1,954.4	9.96	역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택
3	성내동 19-1 일원	체육시설	1,495.7	7.62	수영장, 빙상장 등
4	성내동 19-1 일원	문화시설	908.9	4.63	글로벌체험센터, 생활문화센터, 만화라키비움 등
5	성내동 19-1 일원	사회복지시설	72.6	0.37	우리동네키움센터
합 계		합계	5,953.8	30.34	

※도로면적 = 도로기반시설면적 - (계획기반시설 내 기존공공용지 + 대지 내 용도 폐지되는 국공유지)
= 3,357.2㎡-(1,304.9㎡+530.1㎡)=1,522.2㎡

③ 건축물 기부채납

구 분		용 도	설치면적 또는 연면적(㎡)	기부채납 면적(㎡)			비 고
				환산부지면적	대지지분	합계	
정비기반시설		도로	1,522.2	-	1,522.2	1,522.2	
		소계	**1,522.2**	**-**	**1,522.2**	**1,522.2**	
		합계	**1,522.2**	**-**	**1,522.2**	**1,522.2**	
기타시설 (기반시설)	공공임대주택	임대주택	25,908.1	-	1,954.4	1,954.4	
		소계	**25,908.1**	**-**	**1,954.4**	**1,954.4**	
	지역필요시설	문화시설	4,447.8	573.4	335.5	908.9	글로벌체험센터 생활문화센터, 만화라키비움 등
		체육시설	7,729.6	912.6	583.1	1,495.7	공공체육시설 (수영장, 빙상장)
		사회복지시설	387.1	43.4	29.2	72.6	우리동네 키움센터
		소계	**12,564.5**	**1,529.4**	**947.8**	**2,477.2**	
	합계		**38,472.6**	**1,529.4**	**2,902.2**	**4,431.6**	
총계				**1,529.4**	**4,424.4**	**5,953.8**	

※도로면적 = 도로기반시설면적 - (계획기반시설 내 기존공공용지 + 대지 내 용도 폐지되는 국공유지)
= 3,357.2㎡-(1,304.9㎡+530.1㎡)=1,522.2㎡

※각 공공기여시설은 주차장면적을 포함한 면적임

※ 건축물 기부채납 세부산정

구 분		내 용	비 고
공공임대주택	연면적	25,908.1(㎡)	
	단위공사비	-(원/㎡)	건축물 공공매입
	총 공사비	-(원)	
	단위토지가	-(원/㎡)	
	환산부지 면적	-(㎡)	
	부속토지 면적	1,954.4(㎡)	-
문화시설	연면적	4,447.8(㎡)	
	단위공사비	4,150,909(원/㎡)	2022공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 문화집회시설 규모(연면적) 4,000㎡~10,000㎡ 건축비 ÷ 1.1
	총 공사비	184.6억(원)	
	단위토지가	32,200,000(원/㎡)	탁상감정평가금액
	환산부지 면적	573.4(㎡)	총공사비 ÷ 단위토지가
	부속토지 면적	335.5(㎡)	
체육시설	연면적	7,729.6(㎡)	
	단위공사비	3,801,818(원/㎡)	2022공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 체육관(체육센터) 규모(연면적) 5,000㎡~10,000㎡ 건축비 ÷ 1.1
	총 공사비	293.8억(원)	
	단위토지가	32,200,000(원/㎡)	탁상감정평가금액
	환산부지 면적	912.6(㎡)	총공사비 ÷ 단위토지가
	부속토지 면적	583.1(㎡)	
사회복지시설	연면적	387.1(㎡)	
	단위공사비	3,614.545(원/㎡)	2022공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 육아보육, 키즈센터 규모(연면적) 5,000㎡ 미만 건축비 ÷ 1.1
	총 공사비	13.9억(원)	
	단위토지가	32,200,000(원/㎡)	탁상감정평가금액
	환산부지 면적	43.4(㎡)	총공사비 ÷ 단위토지가
	부속토지 면적	29.2(㎡)	

※ 「기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인(안) 마련(2021.07.)」에 따라 기부채납 공공시설 건축물 설치비용은 부가가치세는 면세 적용

※ 향후 감정평가에 따라 변경될 수 있으며, 건축허가시 충족 여부를 최종 확인

3) 공공기여시설(지역필요시설) 세부계획(안)

① 문화시설(입체적 도시계획시설) 결정

◦ 관련부서 수요조사 및 주민설문조사 결과 문화시설의 필요성이 공통적으로 나타났으며, 지역 정체성(강풀만화거리, 하니공원, 허브엔젤공방 등) 및 트렌드를 고려하여 지역필요시설 도입

◦ 「역세권 활성화사업 운영기준」 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따라 지하3층~지상2층에 일부 연면적 4,447.8㎡ 규모로 입체적 도시계획시설 결정

▌문화시설 결정(변경) 조서: 변경

구분	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
			기정	변 경	변 경 후		
변경	문화시설	성내동 19-1 일원	지상2층 1,355.0 지상1층 545.0 지하1층 1,640.0 지하3층 819.1	-	2,560.1	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	글로벌체험센터, 생활문화센터, 만화라키비움

※ 2,560.1㎡는 수평투영면적
※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 강동구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공 시 강동구에 기부채납(대지지분 포함)
※ 향후 토지가 및 건축계획에 따라 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

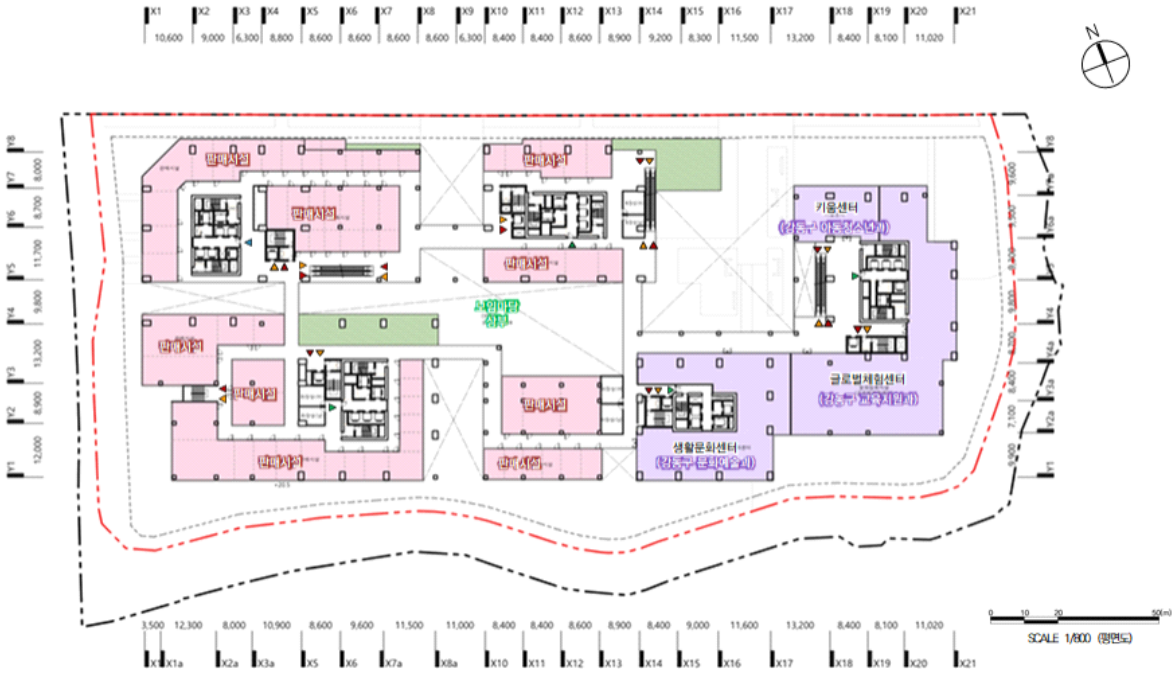
○ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	시설명	위 치	구분	기정	변경	최초결정일	비 고
변경	문화시설	성내동 19-1 일원	층	지상2층~지하1층, 지하3층	지상2층, 지하1층, 지하3층, 지하5층	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	글로벌체험센터, 생활문화센터, 만화라키비움
			수평투영 면적(㎡)	-	2,560.1		

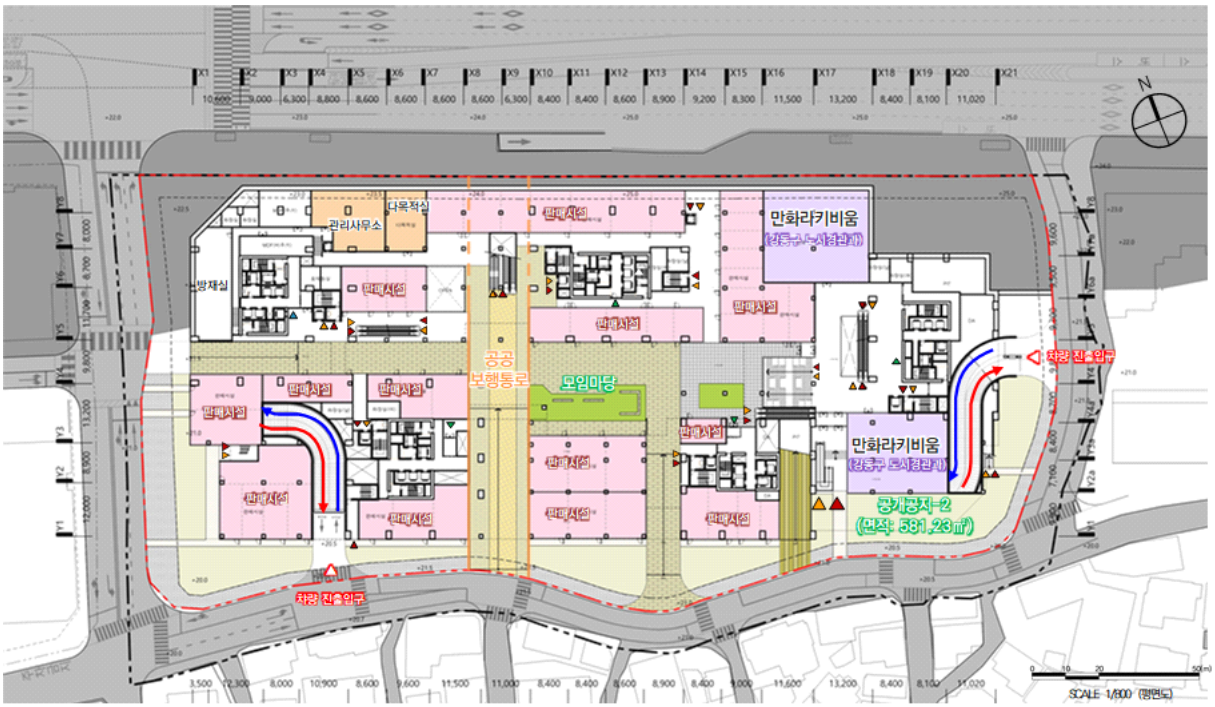
※ 지하3층, 지하5층은 주차장, 기계실, 전기실 등 공용면적임

-이하여백-

[문화시설 계획(안)-지상2층 평면도]



[문화시설 계획(안)-지하1층 평면도]



② 체육시설(입체적 도시계획시설) 결정

◦ 주민 수요조사 및 생활권계획 재분석 결과 대상지 인근에 공공체육시설 설치가 필요할 것으로 나타났으나, 대상지 인근 1km반경 내 수영장을 포함하고 있는 복합체육시설이 없으므로 금번 역세권 활성화사업을 통해 공공체육시설(수영장, 빙상장) 도입

◦ 체육시설의 특성을 고려하여 지하2층에 일부 연면적 7,729.6㎡ 규모로 입체적 도시계획시설 결정

◦ 대상지 중앙부에 선큰을 설치하고 지하 선큰 주변부로 시설을 배치하여 자연채광 환경 마련

▌체육시설 결정(변경) 조서: 변경

구분	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
			기정	변 경	변 경 후		
변경	체육시설	성내동 19-1 일원	지하2층 6,255.0 지하3층 1,449.3	-	5,574.3	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	수영장, 빙상장

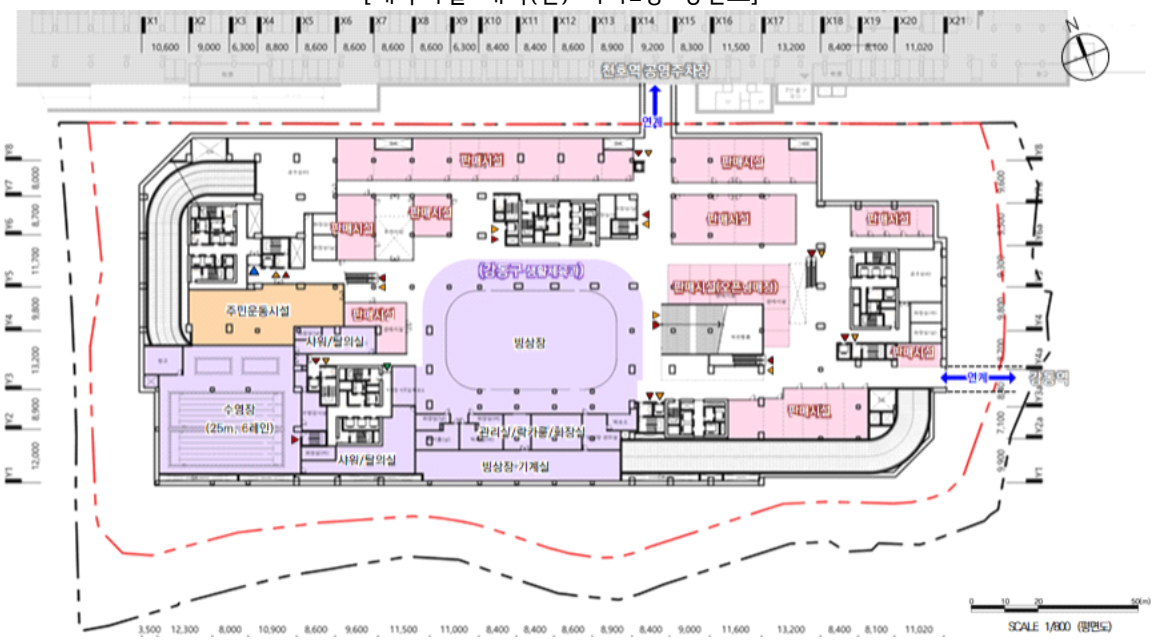
※ 5,574.3㎡는 수평투영면적
※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 강동구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공 시 강동구에 기부채납 (대지지분 포함)
※ 향후 토지가 및 건축계획에 따라 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

○ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	시설명	위 치	구분	기정	변경	최초결정일	비 고
변경	체육시설	성내동 19-1 일원	층	지하2층~지하3층	지하2층~지하5층	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	수영장, 빙상장
			수평투영 면적(㎡)	-	5,574.3		

※ 지하3층~지하5층은 주차장, 기계실, 전기실 등 공용면적임

[체육시설 계획(안)-지하2층 평면도]



③ 사회복지시설(입체적 도시계획시설) 결정

◦ 1,084가구가 입주할 사업임을 감안하여, 모든 입주민(공동주택 및 오피스텔)이 이용할 수 있을 정도의 키움센터 도입

◦ 「역세권 활성화사업 운영기준」 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따라 지상2층에 일부 연면적 387.1㎡ 규모로 입체적 도시계획시설 결정

▌사회복지시설 결정(변경) 조서: 변경

구분	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
			기정	변 경	변 경 후		
변경	사회복지시설	성내동 19-1 일원	지하1층 305.0 지하3층 70.9	-	352.5	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	키움센터

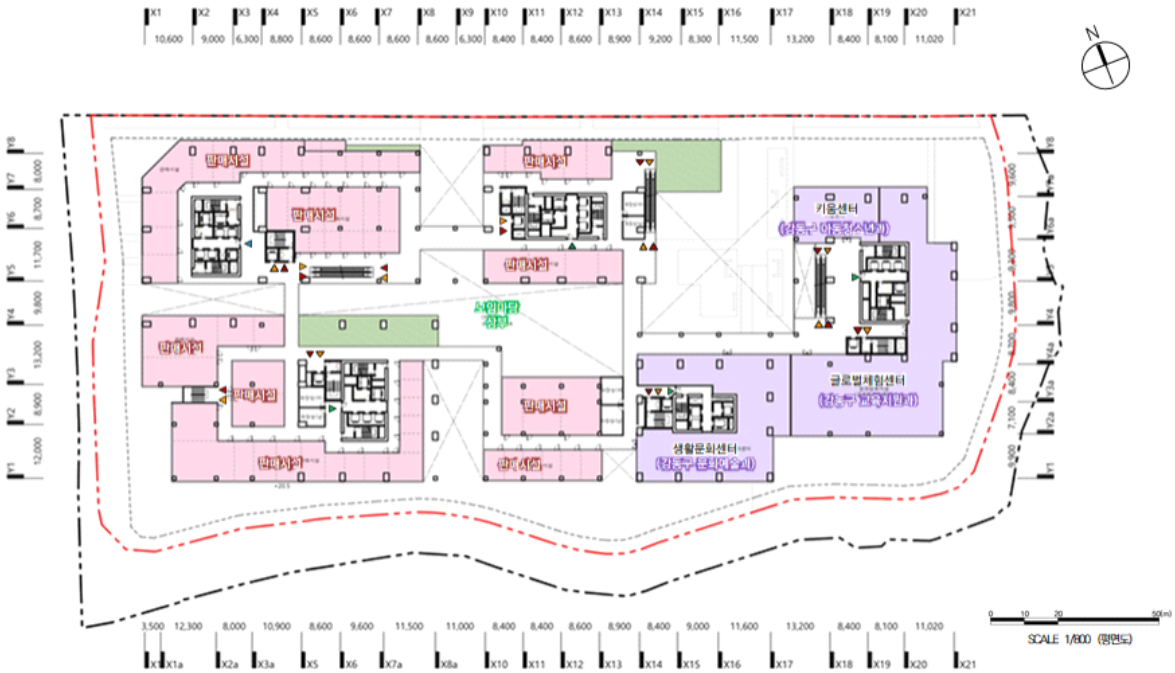
※ 352.5㎡는 수평투영면적
※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 강동구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공 시 강동구에 기부채납(대지지분 포함)
※ 향후 토지가 및 건축계획에 따라 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

○ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	시설명	위 치	구분	기정	변경	최초결정일	비 고
변경	사회복지시설	성내동 19-1 일원	층	지하1층, 지하3층	지상2층, 지하3층, 지하5층	2022.11.24. (서울시고시 제2022-451호)	키움센터
			수평투영면적(㎡)	-	352.5		

※ 지하3층, 지하5층은 주차장, 기계실, 전기실 등 공용면적임

[사회복지시설 계획(안)-지상2층 평면도]



7. 건축물에 관한 계획

가. 기본방향

◦ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「서울특별시 도시계획조례」 등 상위계획 및 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」을 반영한 밀도계획 수립

◦ 주변 개발여건 및 정비기반시설 용량(순부담)을 감안한 적정 밀도의 개발계획 수립

나. 용도계획

◦ 2030 도시환경정비계획 및 역세권 활성화사업에서 제시한 용도계획에 부합하는 주용도 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
주용도	주거, 업무, 근린생활, 판매시설, 체육 및 문화시설	

다. 건폐율 계획

◦ 2030 도시환경정비기본계획 및 「서울특별시 도시계획조례」 내용을 준용하여 일반상업지역 건폐율 60% 이하 적용

구 분	계 획 내 용	비 고
건폐율	60% 이하	

라. 용적률 계획

◦ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 용적률 기준 준용

구 분	계획내용	비고
기준(허용) 용적률	356.6% 이하	가중평균
상한용적률	800.0% 이하	

[역세권 활성화사업에 따른 용적률 적용기준]

용도지역		기준(허용)용적률	상한용적률
변경 전	변경 후		
제3종일반주거지역	일반상업지역	250%이하	800%이하 (역사도심 600%이하)
준주거지역		400%이하	
근린상업지역		600%이하	

마. 높이계획

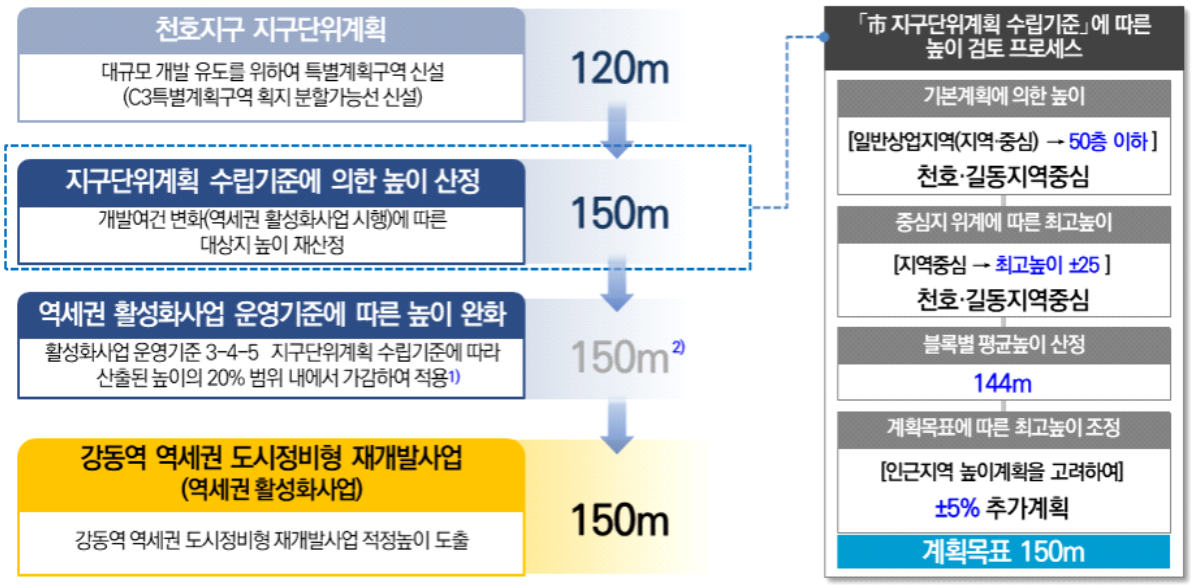
◦ 개발여건 변화(역세권 활성화사업 시행)에 따른 대상지 높이 재산정
(「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준」에 따른 높이 검토 프로세스 적용)

구 분	계 획 내 용	비 고
높이	150m 이하	

[천호대로변 높이 현황]



[대상지 높이 재산정 프로세스]

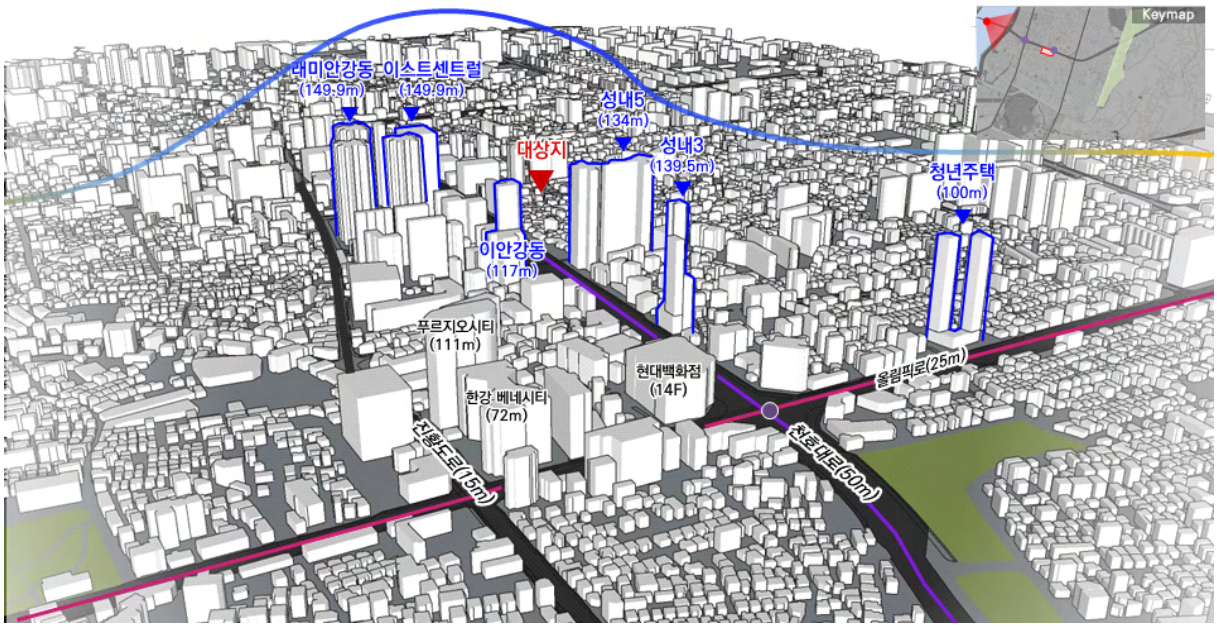


1) 높이계획은 「市 지구단위계획 수립기준」 준수. 다만, 위원회 심의를 통해 입지적 특성 및 경관, 일조영향 등을 종합 고려하여 기준에 따라 산출된 높이의 20% 범위내에서 가감하여 적용 가능

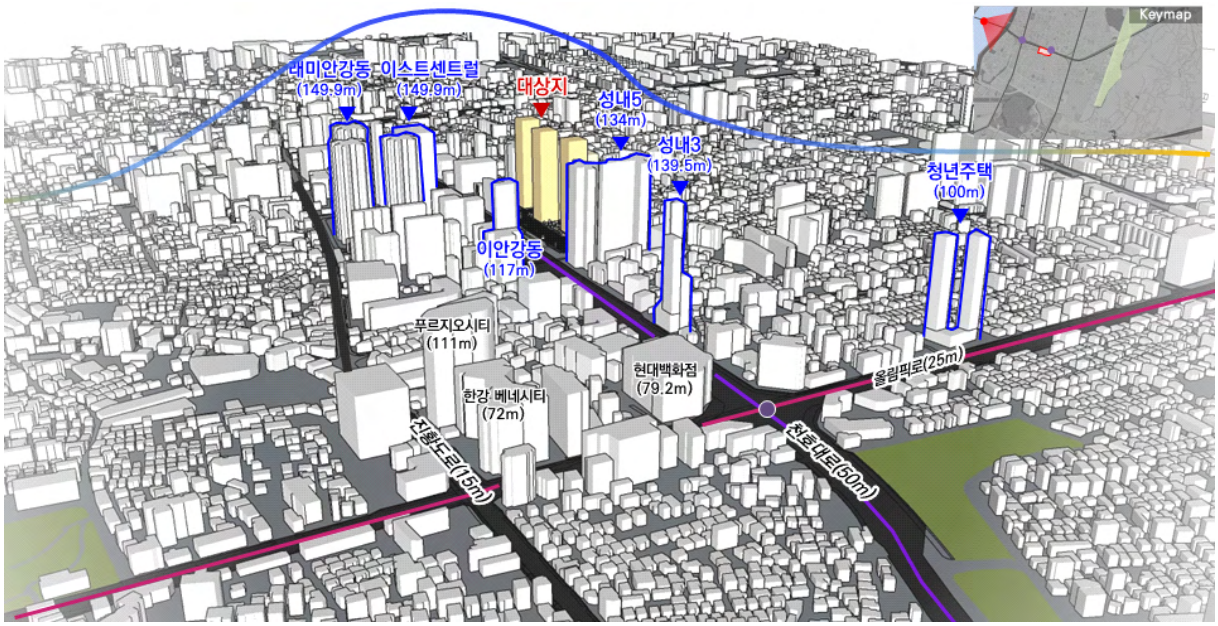
2) 대상지는 「군사기지 및 군사시설보호법」에 따른 비행안전제3구역으로 해발고도(+180.34m 이하) 제한되어 높이 완화를 적용하지 않음(대상지 GL 약 +25)

▌높이계획 시뮬레이션

[광역경관 현황(아차산 부근에서 바라본 스카이라인)]



[광역경관 미래상(아차산 부근에서 바라본 스카이라인)]



바. 대지 내 공지계획

1) 지하연결통로 조성(예시안)

① 기본방향

◦ 대중교통 중심의 컴팩트 시티를 조성하고자 하는 역세권 활성화사업의 취지를 고려하여 대상지~천호대로 지하공영주차장 및 대상지~C3특별계획구역 획지②을 연결하는 지하공공보행통로 설치

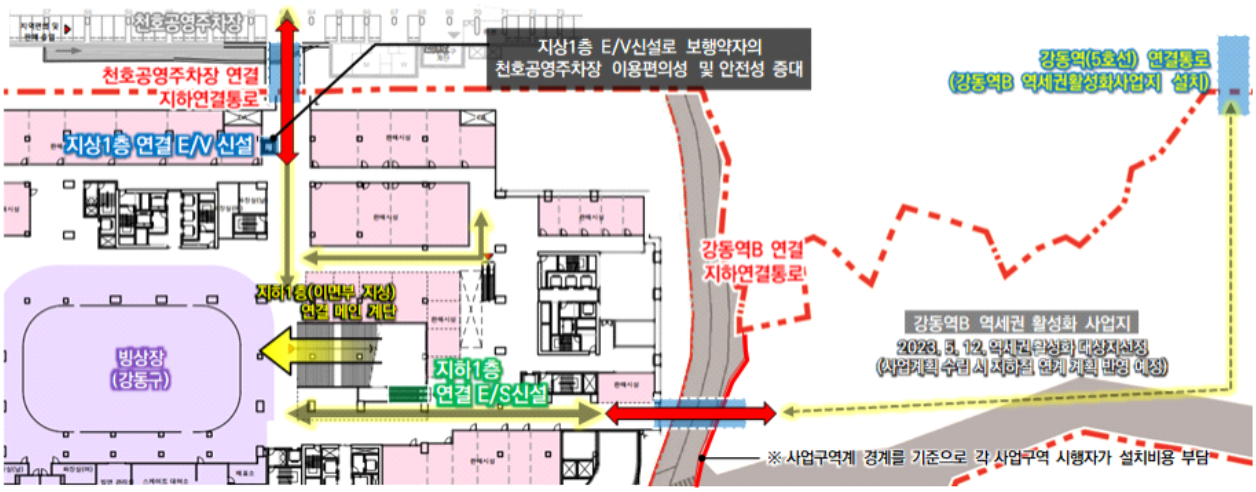
② 조성계획

1. 지하연결통로①

- 천호대로 지하공영주차장과 사업대상지를 지하연결통로로 연결하여 공공기여시설 이용 편의성 제고
- 지하연결통로 인접 위치에 지상1층과 직접 연결되는 엘리베이터를 개설하여 보행약자 배려 (현재 천호대로 지하공영주차장 내 에스컬레이터, 엘리베이터 등 보행약자 배려시설 미설치)
- 지하연결통로① 설치 관련 구체적인 세부내용은 별도로 서울시 주차계획과, 서울시설공단, 서울교통공사 등과 협의하여 설치하고, 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역 사업시행자가 정비사업과 함께 일괄 공사 시행(점용료 및 사용료 부담 주체는 향후 입주자 모집 공고문에 명시)
- 지하연결통로①는 일반인에게 상시 개방되도록 조성

2. 지하연결통로②

- C3특별계획구역 획지②와 사업대상지를 연결하기 위한 지하연결통로 신설
- 지하연결통로②는 C3특별계획구역 획지①(강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역) 및 C3특별계획구역 획지② 사업구역계를 기준으로 각 획지의 사업시행자가 설치(점용료 및 사용료 부담 주체는 향후 입주자 모집 공고문에 명시)
- 지하연결통로②는 일반인에게 상시 개방되도록 조성



사. 기타 건축물에 관한 계획

1) 개방시설 배치(전망대)(안)

◦ 천호대로변~한강을 조망할 수 있는 최상층 개방시설(조망 쉼터) 조성(근린생활시설로 확보)

◦ 준주택시설(오피스텔)의 최상단층임을 고려하여 별도의 동선계획 수립하며, 상시 개방을 원칙으로 함

구 분	계 획 내 용	비 고
개방시간	상시 개방을 원칙으로 함	
운영주체	지역매니지먼트 위탁운영 등	

※ 전망대의 구체적인 운영방안은 추후 강동구와 협의하도록 하겠음

아. 지구단위계획 시행지침

1) 기존 건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용

◦ 기존 건축물의 증축·개축·재축·대수선·이전·용도변경 및 리모델링의 경우 본 지구단위계획 및 시행지침의 적용은 다음과 같이 한다.

① 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우, 기존건축물의 철거 또는 증축되는 연면적이 기존건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 500㎡를 초과하는 경우에는 해당 건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다. 단, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50% 이내로서 500㎡ 이내인 경우에는 강동구 도시·건축공동위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정토록 하되 증축되는 면적이 50㎡ 이내인 경우 강동구 도시·건축공동위원회 자문을 생략할 수 있다.(기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적은 동별 및 누계로 산정한다.)

② 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다.

③ 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물의 형태 등에 관한 사항을 적용하여야 한다.

④ 용도변경을 하고자 하는 경우 당해 부분의 용도계획은 본 지구단위계획에 적합하여야 한다.

⑤ 개보수(리모델링)의 경우 위 규정에도 불구하고 건축허가권자가 속하는 도시·건축공동위원회의 자문에서 본 지구단위계획 및 시행지침의 일부 또는 전부의 적용여부를 결정한다.

2) 지구단위계획의 경미한 변경

① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조, 「도시 · 군관리계획 수립지침」에 의한 경미한 사항은 강동구 도시 · 건축공동위원회 심의를 통하여 변경하여야 한다.

② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항 제9호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같으며, 강동구 도시 · 건축공동위원회 심의를 거쳐야 한다.

1. 대지의 분할 · 교환에 관한 사항

2. 건축한계선 1m 이내의 변경(신설·폐지 포함)
3. 대지 내 공지(전면공지 등)의 위치변경 및 조성방법(신설·폐지 포함)의 변경
4. 지정된 차량출입구 위치변경에 따른 차량출입불허구간의 변경
5. 지구단위계획 시행지침의 변경(관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)

③ 향후 관련지침 및 법령이 제정 · 개정 또는 변경될 경우 제정 · 개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용한다.

3) 생태면적률

① 생태면적률이란 공간계획 대상 면적(건축 대지면적) 중에서 자연의 순환기능을 가진 토양면적의 비율을 말하며, 본 지구단위계획구역 내에서 건축물 신축 시 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」, 「서울특별시 생태면적률 운영지침」에 따라 생태면적률을 확보하여야 한다.

4) 건축물의 형태 등에 관한 사항

구 분		계 획 내 용	비 고
건축물 형태	투시벽 및 투시형 셔터	◦ 천호대로변 거리변 건축물의 1층은 투시벽 및 투시형 셔터 설치 권장	
	1층 바닥높이	◦ 건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진·출입에 불편함이 없도록 할 것	
건축물 외관	재료/색채	◦ 외벽면의 재료, 의장, 색채는 주변 건물과 조화	
	설치시설 관련	◦ 천호대로변 건축물 건축설비장비 도로변 노출 자제 ◦ 건축물 입면에 건축설비장비 비노출 노출 자제 ◦ 옥상부에 설비설치 가능 공간 확보 권장	
	야간조명	◦ 10층 이상의 건축물 건축 시 상향식 야간조명 설치 권장 ◦ 옥외설치 미술작품의 야간조명 설치 권장	
옥외광고물		◦ 옥외광고물 등 관리조례 등 관련 규정 준수	
기타 사항	담장 및 옹벽의 처리	◦ 담장 설치 시 식재 담장 또는 투시형 담장 설치 권장 ◦ 옹벽은 자연석, 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성하되 개방성을 고려	

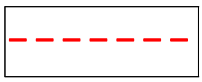
세부지침 1. 건축한계선

① "건축한계선"이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안 되는 선을 말한다.

-광로 2-5(천호대로): 5m

-중로 3-3(천호대로 162길) 4~7m, 소로 1-1(천호대로 168가길) 3m, 소로 3-29 3m

② 도면표시

건축한계선 

세부지침 2. 전면공지

① "전면공지"라 함은 건축한계선, 건축지정선, 벽면한계선, 벽면지정선 등의 지정에 의해 대지 안에 확보되는 공지로서 쌈지형 공지 또는 공개공지, 보차혼용통로, 공공보행통로 등 다른 유형으로 지정되지 아니한 대지 안의 공지를 말한다.

② 건축한계선으로 인해 조성되는 공지로 연접도로와 연계하여 보도 등으로 조성

-광로 2-5(천호대로) : 5m(보도형 열린공간)

-중로 3-3(천호대로 162길) 4~7m(보도), 소로 1-1(천호대로 168가길) 3m(보도), 소로 3-29 3m(보도)

③ 전면공지는 건축물의 신축시 개발주체가 조성한다.

1. 보도부속형 전면공지

보행자 통행이 가능한 구조로서 보도 기능을 담당할 수 있도록 조성한다.

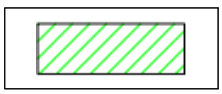
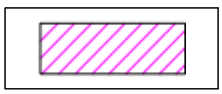
2. 보도형 열린공간 전면공지

천호대로변 보행공간과 연계하여 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도 기능을 담당할 수 있도록 조성하되, 보행공간과 연계 휴게, 녹지공간 등을 함께 조성할 수 있으며, 향후 보도형 열린공간 전면공지 관련 유관부서와의 협의에 따라 설치하도록 한다.

④ 조성 지침

1. 전면공지는 연접한 보도 또는 차도와 단차 없이 조성한다.
2. 포장패턴은 공공부문의 포장패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정 시 인접 지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성이 있는 재료로 포장토록 한다.

⑤ 도면표시

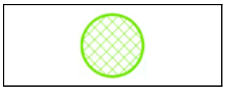
전면공지(보도부속형)  전면공지(보도형 열린공간) 

세부지침 3. 공개공지

① "공개공지"라 함은 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 사유대지 안에 시민의 보행휴식, 녹지공간의 연속적 조성 등을 위해 일반대중에게 상시 개방되는 대지 안의 공지로서 「건축법」 제43조 규정 및 같은 법 시행령 제27조의2, 「서울특별시 건축조례」 제26조 규정에서 정의하는 공지를 말한다.

- 천호대로변과 소로 3-29 가각부에 설치

② 도면표시

공개공지 

세부지침 4. 공공보행통로

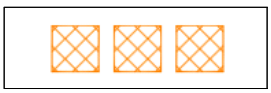
① “공공보행통로”라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 대지 내에 조성한 통로를 말한다.

② 공공보행통로는 지상부가 오픈된 개방형 구조(폭원 8m 이상) 또는 필로티 구조(폭원 8m 이상, 높이 6m 이상, 고층부 전이구조 기둥 설치 가능)로 설치해야 한다.

③ 조성방법

1. 공공보행통로로 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다. 단, 공공보행통로에서 천호대로변으로 올라가는 부분은 고저차가 커서 경사로 계획이 어려우므로 보행자 통행을 위한 에스컬레이터 등의 기계설비와 계단을 설치할 수 있다.
2. 대지 내 통로는 단차가 없이 연속적으로 조성하여야 하며, 보도 혹은 도로와 접하거나 연접대지와 공동으로 설치하는 경우도 단차를 두어서는 아니 한다. 또한 담장, 화단 등 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다.
3. 대지 내 통로의 포장은 보행자의 통행에 불편이 없는 재료 및 포장을 하여야 하며, 야간통행에 안전을 도모할 수 있도록 야간조명 시설을 설치하여야 한다.

④ 도면표시

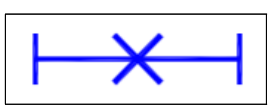
공공보행통로 

세부지침 5. 차량출입불허구간

① “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.

② 대지로의 직접 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 허용되지 아니한다.

③ 도면표시

차량출입불허구간 

8. 교통 및 동선처리계획

항목	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	◦ 천호대로 ⑤경기에너지충전소앞 사거리 운영방안 반영 - 횡단보도 이설, 성내5구역 교통영향평가 신호운영방안 반영 및 개선
	-	◦ 장래 교통량 증가에 따른 분석대상 교차로 최적신호운영방안 검토
	-	◦ 천호지구 지구단위계획을 고려한 단기, 장기 교통처리계획 제시
진출입 동선	Ⓐ	◦ 사업시행에 따른 주변도로 정비를 통한 차량 및 보행자 편의 도모 - 사업지 서측(천호대로162길) : 사업지측 확폭, 보도부속형 전면공지를 통한 4~5차로 운영계획 수립(B=18.5m~21.5m, 양측 보행공간 2m이상 확보, 성내5구역측 교통영향평가 운영방안 반영
	Ⓑ	- 사업지 남측(천호대로168가길) : 사업지측 확폭, 보도부속형 전면공지를 통한 2~3차로 운영계획 수립(B=9.0m~12.0m) - 남측 진출입구 좌회전차로 설치(양측보도 및 보행공간 2.0m이상 확보)
	Ⓒ	- 사업지 동측 이면도로 : 사업지측 확폭을 통해 폭 7.0m 2차로 운영, 보행공간 3.0m 이상 확보
	Ⓓ	◦ 진출입구 위치 사업지 남측(천호대로168가길), 동측 가로상 계획(2개소) - 천호대로 등 주변 주요가로 교통영향 고려
	Ⓔ	◦ 사업지 남측 이면도로 접속부 교차로 운영계획 수립(3개소) - 사업지 주변 이면도로 접근동선 편의성 증대
대중교통 및 보행	-	◦ 보행동선 및 안전성 확보를 위해 보도 및 보행공간 설치 - 사업시 서측(천호대로162길):보도부속형 전면공지를 통한 양측 보행공간 2.0~7.0m 확보 - 사업지 남측(천호대로168가길):보도부속형 전면공지를 통한 양측 보도 및 보행공간 2.0m 이상 확보 - 사업지 동측 이면도로 : 보도부속형 전면공지를 통한 보행공간 3.0m 확보
	Ⓕ	◦ 천호대로 ⑤경기에너지충전소앞 사거리 횡단보도 이설
	Ⓖ	◦ 보행동선 연속성 및 안전을 위해 횡단보도 설치
주차	-	◦ 법정주차 - 주거시설 : 1,198대, 비주거시설 : 최대 322대이하(최고한도) ◦ 주차수요(2030년) : 1,509대 - 주거시설 : 1,233대, 비주거시설 : 276대 ◦ 계획주차대수 : 주거시설 1,372대(주차수요 대비 111.3%), 비주거시설 210대(최고한도 대비 65.2%), 합계 1,582대
교통안전 및 기타	-	◦ 횡단보도 구간에 점자블록 및 횡단보도 턱낮추기 시공
	Ⓗ	◦ 사업지 남측(천호대로168가길) 사업지 반대측 턱낮춤 보도 설치

9. 기타사항에 관한 계획

가. 성내전통시장 상생방안

◦ 성내전통시장 취급품목 분석에 따르면 대부분 농·수산물, 정육 등 식재료 위주의 항목이며 그 외 기타 생활잡화 관련 항목임을 알 수 있음

◦ 따라서 「유통산업발전법」에 따른 대규모 점포 및 성내전통시장의 중복업종인 식료품 도소매업의 입점제한 사항을 판매 및 근생시설 모집 공고문에 명시하여 성내전통시장과의 상생방안 마련

1) 성내전통시장 취급품목(2021.12. 기준)

품목	계	농산물	수산물	정육	잡화	식료품	기타
점포수	85	8	2	9	14	19	33

2) 입점 제한 지정업종(판매 및 근생시설 모집 공고문에 명시)

입점제한 세부사항	
• 「유통산업발전법」 제2조 제3호에 따른 대규모 점포	
• 성내전통시장 내 주요 업종인 식료품소매업(한국표준산업구분 업종코드 기준)	
- 47211. 곡물, 곡분 및 가축 사료 소매업	- 47214. 신선, 냉동 및 기타 수산물 소매업
- 47212. 육류 소매업	- 47215. 채소, 과실 및 뿌리작물 소매업
- 47213. 건어물 및 젓갈류 소매업	

나. 도로 폭원 유지 및 지상권 설정

◦ 대상지 개발로 인해 발생되는 교통수요 및 진출입구 교통동선을 종합적으로 고려하여 천호대로 162길, 천호대로 168가길, 소로 3-29(도로신설) 모두 확폭 계획임

◦ 차도로 이용되는 도시계획시설(도로) 외에 건축한계선을 확대 지정하여 안전하고, 쾌적한 보행환경을 계획 함[천호대로변: 5.0m, 중로 3-3(천호대로162길): 4.0~7.0m, 소로 1-1(천호대로168가길): 3.0m, 소로 3-29(도로신설): 3.0m]

◦ 건축한계선은 지상권을 설정하여 공공에서 관리하고, 지상권 설정 관련사항은 입주자모집 공고문에 명시하겠음(기 조성되어 관리되고 있는 천호대로변 제외)

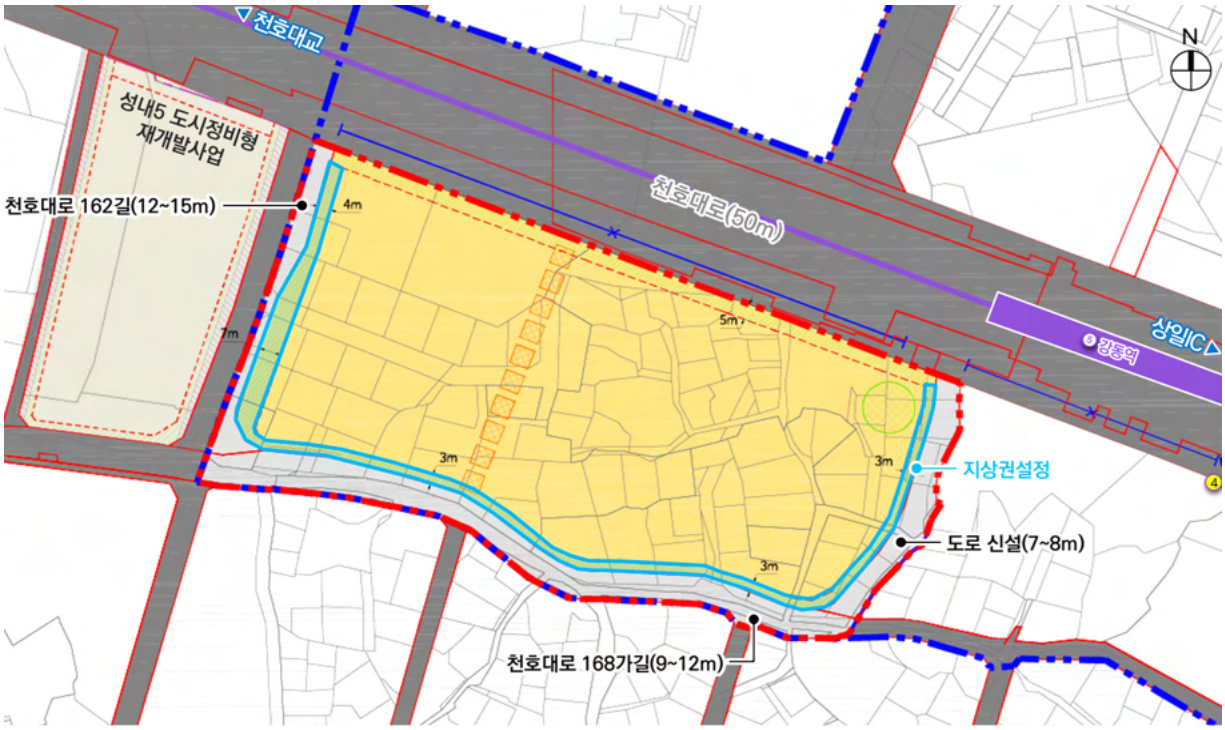
1) 도로 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	변경내용	지상권 설정
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	광로	2	5	50	주간선	7,200 (1,619)	천호 대교	상일동 시계	일반 도로	-	-
기정	소로	1	1	9~12	집산 도로	447 (211)	성내동 194	성내동 19-9	일반 도로	구역 내 확폭 6m→9m	건축한계선 내 지상권 설정
기정	중로	3	3	12~15	집산 도로	100 (100)	성내동 19-9	광로2-5 (성내동19-1)	일반 도로	구역 내 확폭 8m→12~15m	건축한계선 내 지상권 설정
기정	소로	3	29	7~8	국지 도로	85 (85)	성내동 202-18	성내동 162-4	일반 도로	-	건축한계선 내 지상권 설정

※ 광로 2-5(천호대로)의 ( )는 천호지구 지구단위계획구역 내 연장이며, 그 이외 ( )는 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역 내 연장임
※ 중로 3-3(천호대로 162길), 소로 1-1(천호대로 168가길) 및 소로 3-29 건축한계선은 지상권 설정(지상권자: 강동구청)함을 입주자 모집 공고문에 안내 필요

2) 지상권 설정계획

[지상권 설정계획]



다. 지중화 계획

1) 한전선, 통신선 등의 지중화

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용	비 고
한전선, 통신선 등의 지중화	성내동 19-1 건물 인근 도로 (천호대로 일대, 중로 3-3, 소로 1-1 일대, 소로 3-29)	• 사업시행자가 본 사업 착공 전 대상지 주변 도로에 설치된 한전선, 통신선 등에 대하여 현황조사를 실시하고, 관련기관(부서)과 협의를 거쳐 해당 시설의 지중화 시행	

5 건축계획(안)

1. 건축계획 기본구상

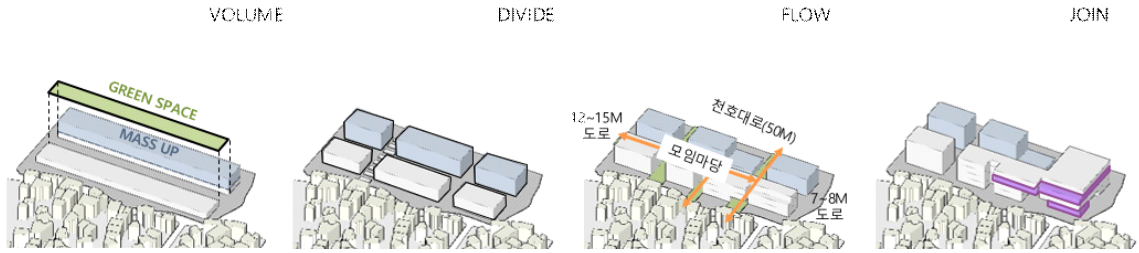
가. 건축배치구상

■ 보행가로 활성화

◦ 저층의 남측 주거지와 북측의 상업지를 연결하는 보행동선의 확보

◦ 공공보행통로 및 지역편의시설 이용 고려 대지 순환 보행 동선 구축

[저층부 디자인 프로세스]

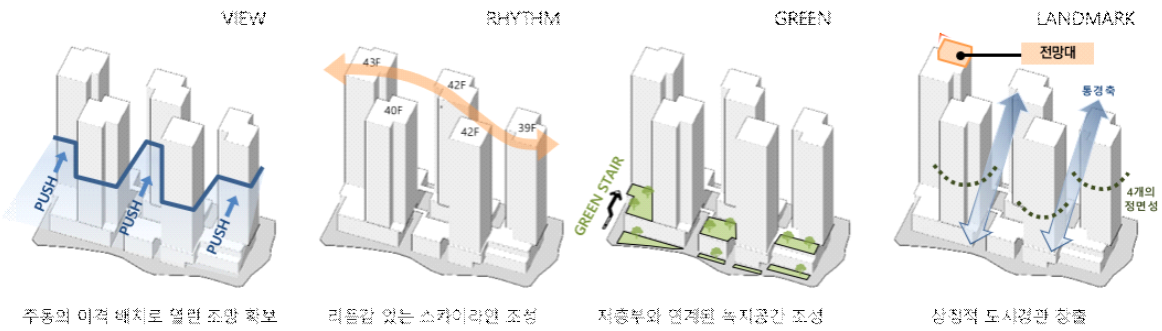


■ 도시의 개방성 확보

◦ 고층 타워의 적절한 매스 검토로 통경축 및 다양한 도시 경관 창출

◦ 저층부의 다양한 녹지축과 공개공지의 확보로 접근성 확보

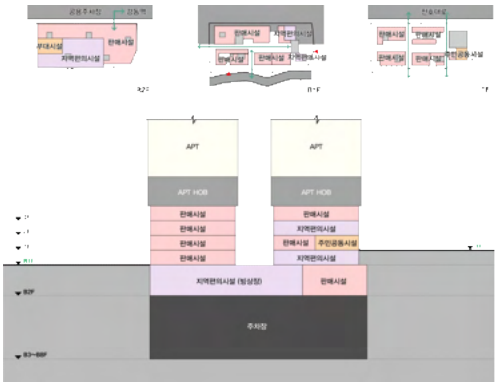
[고층부 디자인 프로세스]



■ 주변 연계성 강화

◦ 천호대로와 연계한 공공보행통로 및 생활 동선 연결계획으로 사용자의 접근성 확보

◦ 지상부 녹지축과 전면 공지확보로 연계된 공공 보행로를 통한 원할한 대지 주변부 순환동선 확보





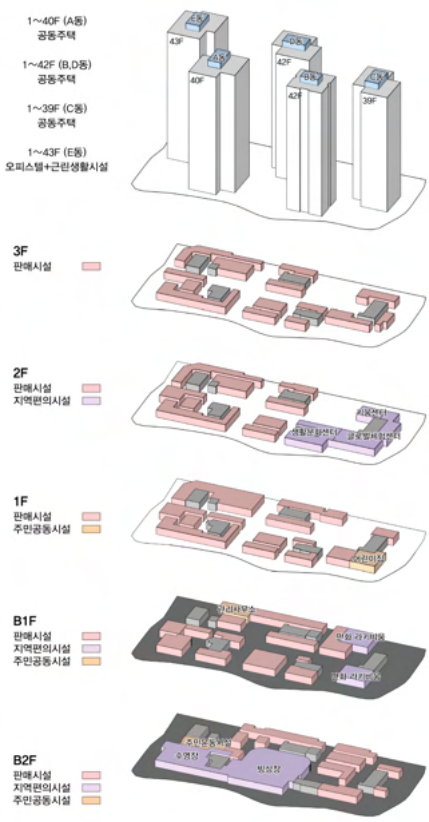
나. 공공시설 배치계획

■ 지역필요시설

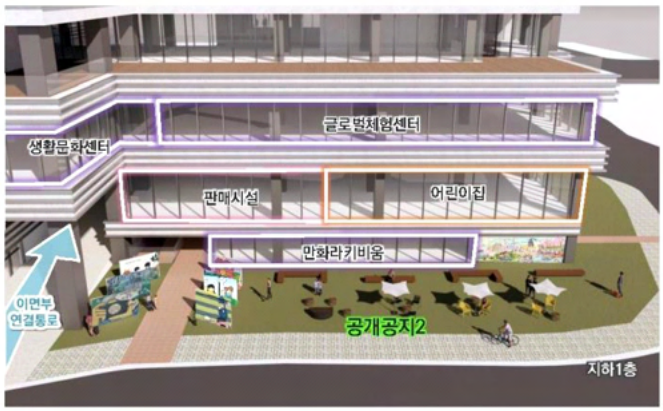
◦ 공공시설 연계 보행동선 계획으로 원활한 공공시설 이용 동선 확보

◦ 다방향 접근 고려한 원할한 수직동선 확보

◦ 입체적이며 활동 참여 가능한 다양한 공공시설 계획으로 주민참여 극대화한 공간 계획







2. 건축계획(안)

가. 건축개요

대지위치		서울시 강동구 성내동 19-1번지 일대				
지역/지구		일반상업지역, 천호지구 지구단위계획구역 (C3특별계획구역)				
기 타		대공방어협조구역,비행안전제3구역(전술), 정비예정구역,				
대지면적	사업구역면적	21,461.00㎡	(6,491.95평)			
	기부채납부지	3,357.20㎡	(1,015.55평)			
	대지면적	18,103.8㎡	(5,476.40평)			
연면적	지상층	146,498.11㎡	(44,315.68평)			
	지하층	93,492.40㎡	(28,281.45평)			
	계	239,990.51㎡	(72,597.13평)	용도비	주거 79.95%	비주거 20.25%
건축면적		10,635.98㎡	(3,217.38평)			
건 폐 율		58.75%		법 정	60.00%	
용적률산정연면적		144,827.97㎡	(43,810.46평)	기준(허용) 용적률	356.60%	
용 적 률		799.99%		상한용적률	800.00%	
용 도		공동주택, 업무시설(오피스텔) 판매/근생시설, 문화/운동시설		구 조	철근철골콘크리트구조	
층 수		지하8층, 지상43층		난방방식	개별난방	
최고높이		149.51m		세대수	아파트 818세대, 오피스텔 266실	

주차대수	구분	계획대수	법정대수	비 고
	공동주택	920대	805대	법정 1.14배
	오피스텔	365대	320대	법정 1.14배
	판매/근생	160대	234대 이하	법정 0.68배
	문화집회시설/운동시설	55대	87대 이하	법정 0.63배
	계	1,500대	1,446대	-

조경면적	2,874.86㎡	15.88(%)	법 정	2,715.57㎡	15.00(%)
공개공지면적	1,817.01㎡	10.04(%)	법 정	1,810.38㎡	10.00(%)

용적률 용도별 비율	구분	공동주택		오피스텔	판매/근생	문화/운동
		(일반분양)	(공공임대)	(일반분양)	(일반분양)	(지역필요)
	비율	399.43%	106.80%	183.86%	95.13%	14.77%

나. 용도별 면적표

구 분		전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	기타공용 (㎡)	주차장 (㎡)	합계 (㎡)	용도비 (%)
주거	분양 아파트	47,626.19	23,524.32	5,152.56	34,240.96	110,544.03	46.06%
	공공임대 아파트	12,734.48	6,290.03	1,377.71	9,305.49	29,707.71	12.38%
	오피스텔	22,829.47	10,256.51	1,771.62	16,272.84	51,130.44	21.31%
	소 계	**83,190.14**	**40,070.86**	**8,301.89**	**59,819.29**	**191,382.18**	**79.75%**
비주거	판매/근생 시설	16,208.78	10,081.46	2,303.65	7,449.97	36,043.86	15.02%
	지역필요 시설	7,305.00	2,855.00	409.26	1,995.20	12,564.46	5.23%
	소 계	**23,513.78**	**12,936.46**	**2,712.91**	**9,445.17**	**48,608.32**	**20.25%**
합 계		**106,703.92**	**53,007.32**	**11,014.8**	**69,264.46**	**239,990.5**	**100.00%**

※ 반올림에 따른 오차 발생

다. 층별면적표

단위:㎡

층	민간사업 시설					공공기여 시설		공유면적		계	용 도
	아파트	부대시설	오피스텔	부대시설	판매/근생	공공임대 아파트	지역필요(문집)	기전기/기타	주차장		
43F					336.50					336.5	전망대(43층)
42F	1,130.49		856.42			58.65				2,045.56	아파트, 오피스텔
41F	1,130.49		856.42			58.65				2,045.56	아파트, 오피스텔
40F	1,694.54		856.42			184.12				2,735.08	아파트, 오피스텔
39F	2,000.92		856.42			461.25				3,318.59	아파트, 오피스텔
28~38F	21,108.67		9,420.62			5,975.2				36,504.49	아파트, 오피스텔
22~27F	11,513.82		5,138.52			3,259.2				19,911.54	아파트, 오피스텔
21F	1,946.25		856.42			515.93				3,318.6	아파트, 오피스텔
20F	426.16		120.0			113.93		1,870.14		2,530.23	중간피난층
18~19F	3,892.50		1,712.84			1,031.86				6,637.2	아파트, 오피스텔
12~17F	11,677.50		5,138.52			3,095.58				19,911.6	아파트, 오피스텔
11F	1,902.32		856.42			559.86				3,318.6	아파트,오피스텔
8F~10F	5,706.96		2,569.26			1,679.58				9,955.8	아파트, 오피스텔
7F	1,902.32		856.42			559.86				3,318.6	아파트, 오피스텔
5F~6F	3,804.64		1,712.84			1,119.72				6,637.2	아파트, 오피스텔
4F	380.82	852.15	856.42			101.83		227.85		2,419.07	아파트, 오피스텔
3F	263.68		129.71		5,838.55	70.5		499.31		6,801.75	판매시설
2F	263.68		96.6		4,375.57	70.5	2,675.0			7,481.35	판매, 지역필요(문화)
1F	404.75	307.72	195.88		6,172.04	108.22		82.28		7,270.89	판매, 로비, 지역필요(문화)
지상계	71,150.51	1,159.87	33,085.98		16,722.66	19,024.51	2,675	2,679.58		146,498.11	-
B1F	397.29		89.08		4,928.27	106.23	1,230.0	349.8		7,100.67	판매, 지역필요(문화)
B2F	317.76		113.22		4,639.31	84.96	6,255.00	1,154.14		12,564.39	지역필요(운동), 주민시설
B3F								1,679.08	11,111.96	12,791.04	주차장
B4F									13,406.85	13,406.85	주차장
B5F									11,411.88	11,411.88	주차장
B6F								1,774.82	11,426.54	13,201.36	주차장
B7F								965.17	10,429.75	11,394.92	주차장
B8F								1,252.16	10,368.91	11,621.07	주차장, 기전실
지하계	715.05		202.3		9,567.58	191.19	7,485	7,175.17	68,155.89	93,492.40	
계										239,990.51	
기계전기기타배분	5,152.56		1,771.62		2,303.65	1,377.71	409.26			11,014.8	
시설별면적	71,150.51		33,085.98		26,290.24	19,024.51	10,160.0			159,711.24	
주차장 배분	34,240.96		16,272.84		7,449.97	9,305.49	1,995.20			69,264.46	
계약면적	110,544.03		51,130.44		36,043.86	29,707.71	12,564.46			239,990.51	

라. 분양아파트 세대별 분양면적표

단위:㎡(평)

TYPE(전용)		세대수	전용면적	벽체공용	공용면적	분양면적	기타공용 (기전기/기타/부대)	주차장면적	계약면적	세대비
A	39	27	39.73 (12.02평)	4.21 (1.27평)	15.41 (4.66평)	59.35 (17.95평)	4.30 (1.30평)	28.56 (8.64평)	92.21 (27.89평)	4.45%
B	59	52	59.79 (18.09평)	6.33 (1.92평)	23.20 (7.02평)	89.33 (27.02평)	6.47 (1.96평)	42.99 (13.00평)	138.79 (41.98평)	8.57%
C	74	111	74.10 (22.42평)	7.85 (2.37평)	28.75 (8.70평)	110.70 (33.49평)	8.02 (2.43평)	53.27 (16.12평)	171.99 (52.03평)	18.29%
D	84	417	84.46 (25.55평)	8.95 (2.71평)	32.77 (9.91평)	126.18 (38.17평)	9.14 (2.76평)	60.72 (18.37평)	196.03 (59.30평)	68.69%
계		607	47626.19 (14406.92)	5045.05 (1,526.13)	18479.27 (5589.98)	71150.51 (21523.03)	5152.56 (1558.65)	34240.96 (10,357.89)	110,544.03 (34,071.61)	100%

마. 공공임대아파트 세대별 분양면적표

단위:㎡(평)

TYPE(전용)		세대수	전용면적	벽체공용	공용면적	분양면적	기타공용 (기전기/기타/부대)	주차장면적	계약면적	세대비
A	39	41	39.73 (12.02평)	4.21 (1.27평)	15.41 (4.66평)	59.35 (17.95평)	4.30 (1.30평)	29.03 (8.78평)	92.67 (28.03평)	19.43%
B	59	118	59.79 (18.09평)	6.33 (1.92평)	23.20 (7.02평)	89.33 (27.02평)	6.47 (1.96평)	43.69 (13.22평)	139.49 (42.20평)	55.92%
C	74	33	74.10 (22.42평)	7.85 (2.37평)	28.75 (8.70평)	110.70 (33.49평)	8.02 (2.43평)	54.15 (16.38평)	172.86 (52.29평)	15.64%
D	84	19	84.46 (25.55평)	8.95 (2.71평)	32.77 (9.91평)	126.18 (38.17평)	9.14 (2.76평)	61.72 (18.67평)	197.03 (59.60평)	9.01%
계		211	12,734.48 (3,852.18)	1,348.97 (408.06)	4,941.06 (1,485.60)	19,024.51 (5,754.91)	1,377.71 (416.76)	9,305.49 (2,814.91)	29,707.71 (8,986.58)	100%

바. 오피스텔 실별 분양면적표

단위:㎡(평)

TYPE(전용)		실수	전용면적	벽체공용	공용면적	공급면적	기타공용 (기전기/기타/부대)	주차장면적	계약면적	세대비
O-A	74	76	74.10 (22.42)	7.85 (2.37)	28.75 (8.70)	110.70 (33.49)	5.75 (1.74)	52.82 (15.98)	169.27 (51.20)	28.57%
O-A	84	114	84.46 (25.55)	8.95 (2.71)	32.77 (9.91)	126.18 (38.17)	6.56 (1.98)	60.20 (18.21)	192.93 (58.36)	42.86%
O-A	99	76	99.60 (30.13)	10.55 (3.19)	38.65 (11.69)	148.80 (45.01)	7.73 (2.34)	70.99 (21.48)	227.52 (68.82)	28.57%
계		266	22,829.47 (6,905.91)	2,418.33 (731.54)	7,838.18 (237,105)	33,085.98 (10,008.51)	1,771.62 (535.92)	16,272.84 (4,922.53)	51,130.44 (15,466.96)	100.00%

사. 판매/근생 층별면적표

단위:㎡(평)

층	전용면적	공용면적	전용+공용면적	기타공용 (기계/전기/기타)	주차장면적	계약면적
지상43층	225.0 (68.06)	111.50 (33.73)	336.50 (101.79)	31.97 (9.67)	103.41 (31.28)	471.88 (142.74)
지상3층	3,337.27 (970.19)	2,631.28 (795.96)	5,838.55 (1,766.15)	455.82 (137.88)	1,474.14 (445.93)	7,768.51 (2,349.96)
지상2층	2,304.97 (697.25)	2,070.60 (626.35)	4,375.57 (1,323.60)	327.59 (99.10)	1,059.42 (320.47)	5,762.58 (1,743.17)
지상1층	4,122.48 (1,247.04)	2,049.56 (619.99)	6,172.04 (1,867.03)	585.90 (177.23)	1,894.79 (573.17)	8,652.73 (2,617.44)
지하1층	3,378.30 (1,021.93)	1,549.97 (468.86)	4,928.27 (1,490.79)	480.13 (145.24)	1,552.75 (469.70)	6,961.15 (2,105.74)
지하2층	2,970.76 (898.65)	1,668.55 (504.73)	4,639.31 (1,403.38)	422.21 (127.72)	1,365.43 (413.04)	6,426.95 (1,944.14)
계	16,208.78 (4,903.16)	10,081.46 (3,049.64)	26,290.24 (7,952.80)	2,303.65 (696.85)	7,449.97 (2,253.62)	36,043.86 (10,903.27)

아. 지역필요시설(문화/운동) 층별면적표

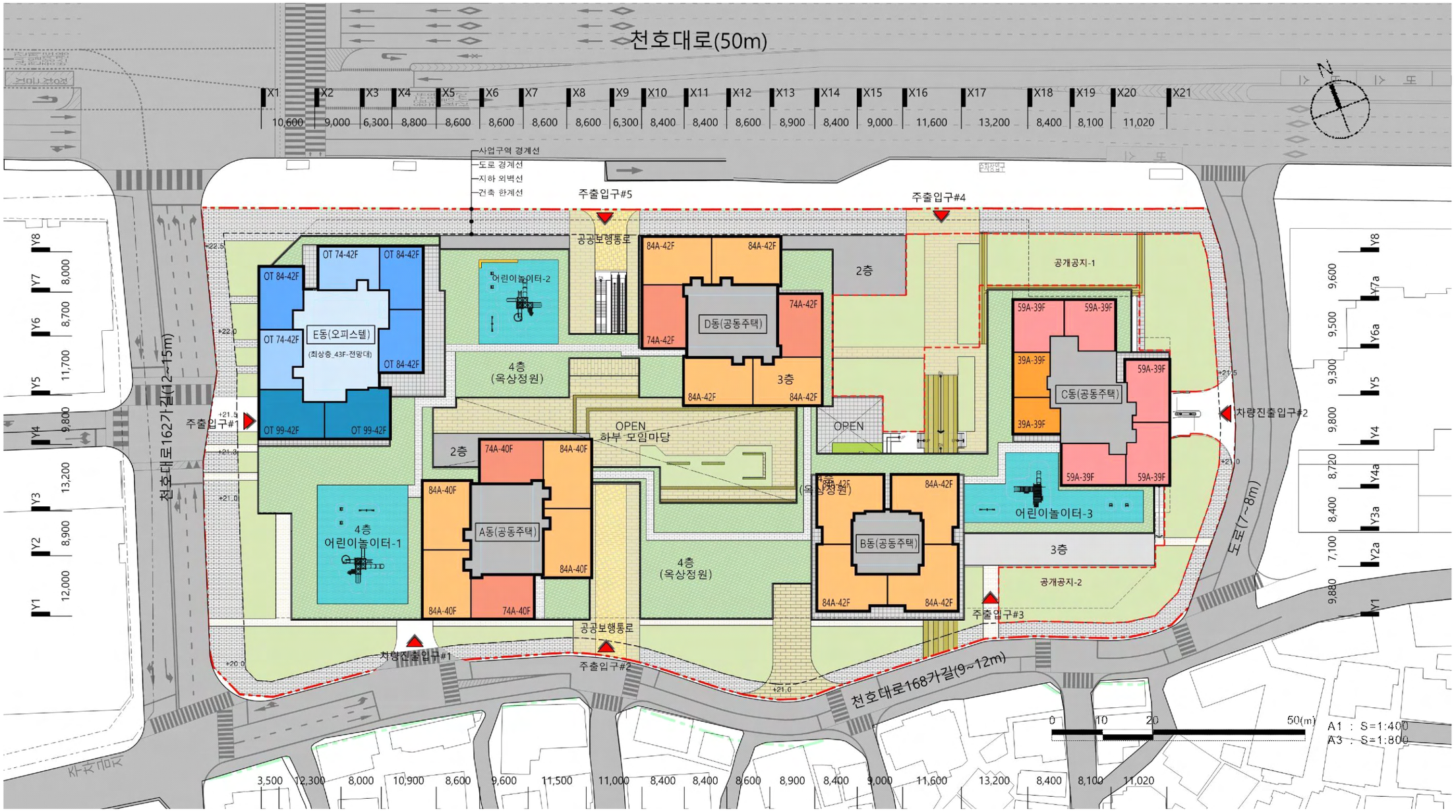
단위:㎡(평)

층	전용면적	공용면적	공급면적	기타공용 (기계/전기/기타)	주차장면적	계약면적
지상2층(문화시설)	1,000.00 (302.50)	392.00 (118.58)	1,392.0 (421.08)	56.03 (17.00)	273.13 (82.62)	1,721.15 (516.51)
지상2층(사회복지시설)	225 (68.06)	88.0 (26.62)	313.0 (94.68)	12.61 (3.81)	61.45 (18.59)	387.06 (116.22)
지상2층(문화시설)	700.0 (211.75)	270.0 (81.67)	970.0 (293.42)	39.22 (11.86)	191.19 (57.96)	1,200.41 (360.76)
지하1층(문화시설)	900 (272.25)	330.0 (99.83)	1,230.0 (372.08)	50.42 (15.25)	245.82 (74.36)	1,526.24 (457.92)
지하2층(운동시설)	4,480.00 (1,355.19)	1,775.00 (536.94)	6,255.00 (1,892.13)	250.99 (75.92)	1,223.61 (370.14)	7,729.61 (2,331.05)
계	7,305.0 (2,209.75)	2,855.0 (863.63)	10,160.0 (3,073.40)	409.26 (123.80)	1,995.20 (603.55)	12,564.46 (3,800.75)

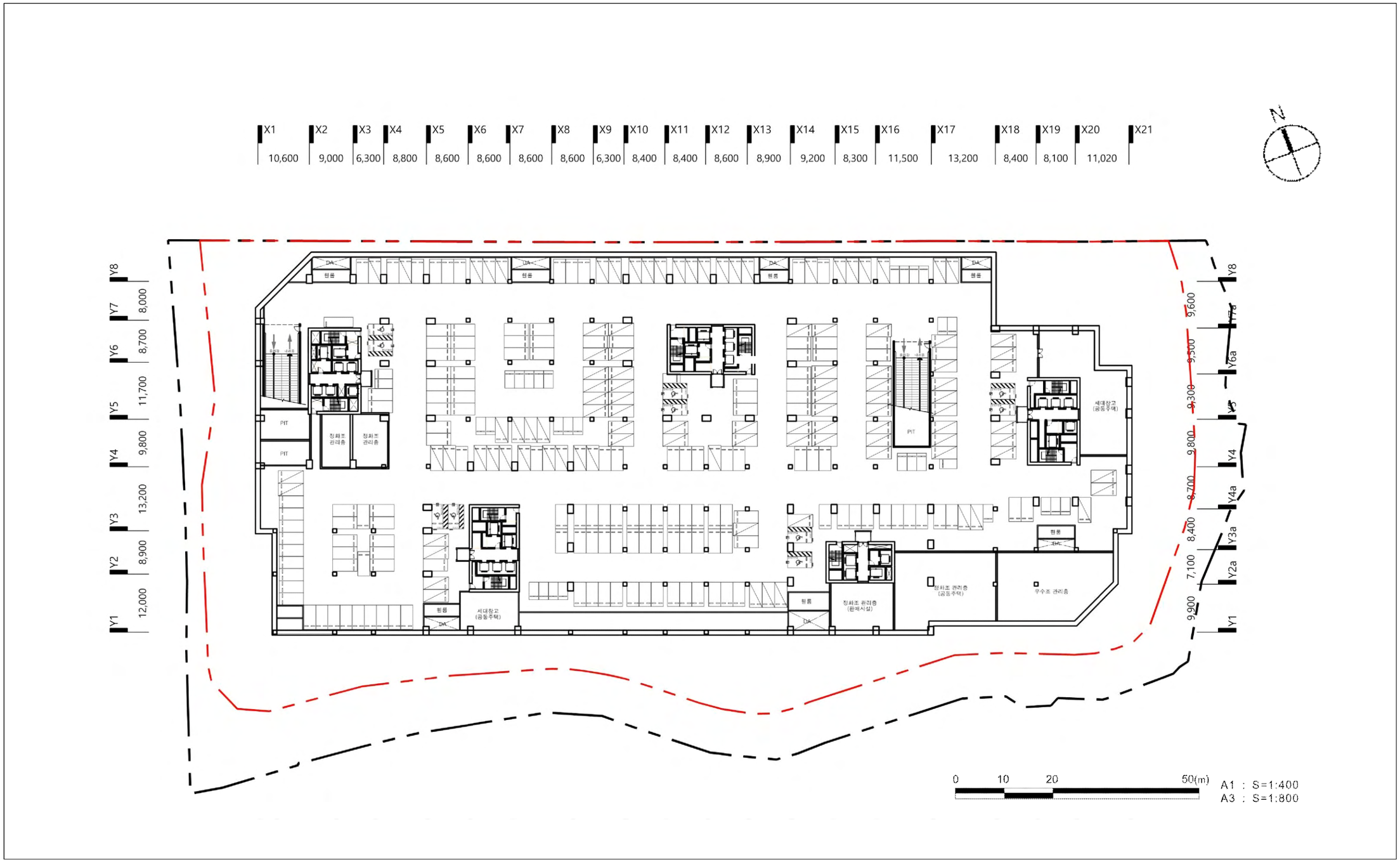
※ 지역필요시설의 전용면적과 공용면적은 각 시설별 계약면적의 합계를 유지하는 범위에서 일부 변경될 수 있음.

3. 건축계획도면

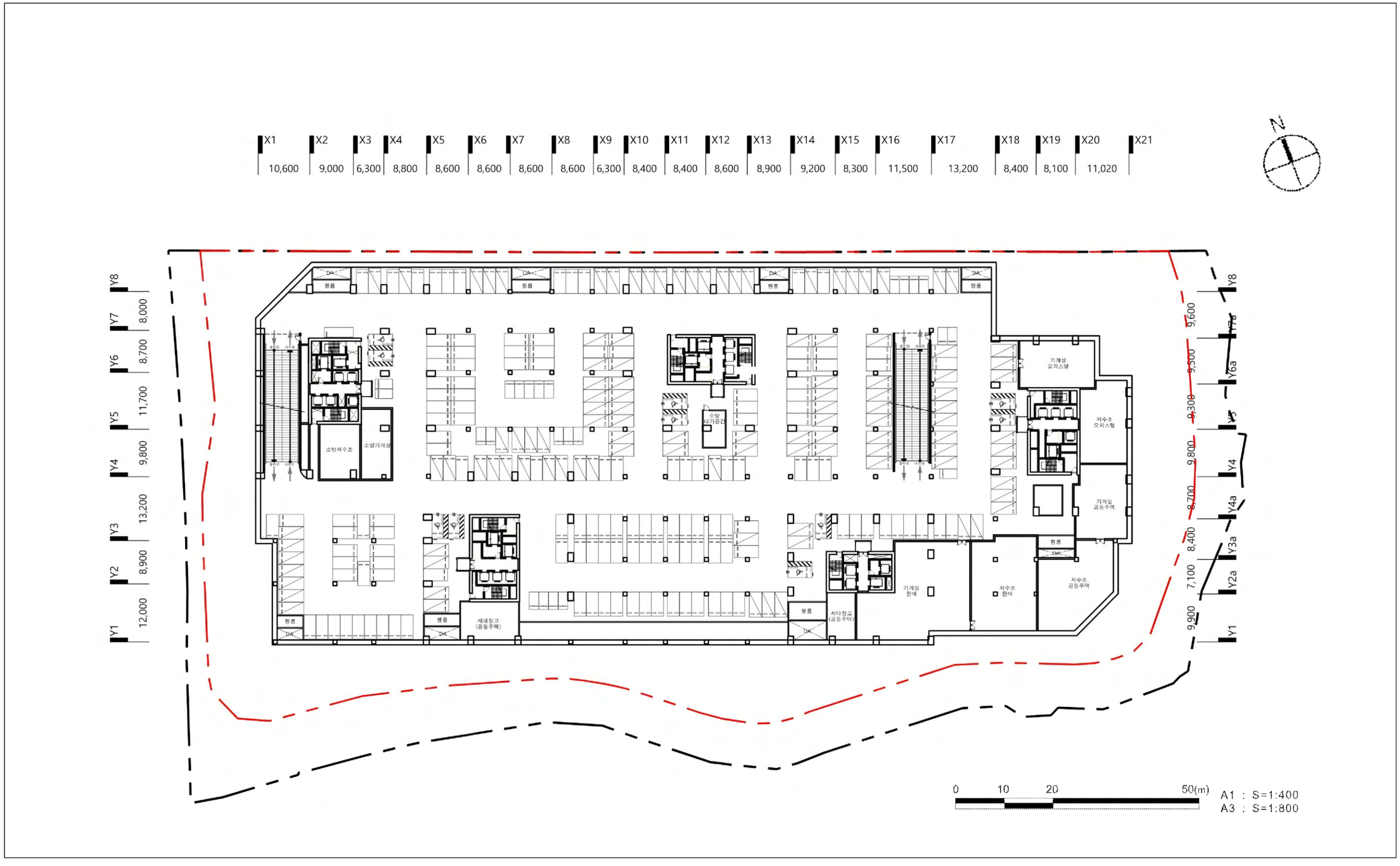
가. 배치도



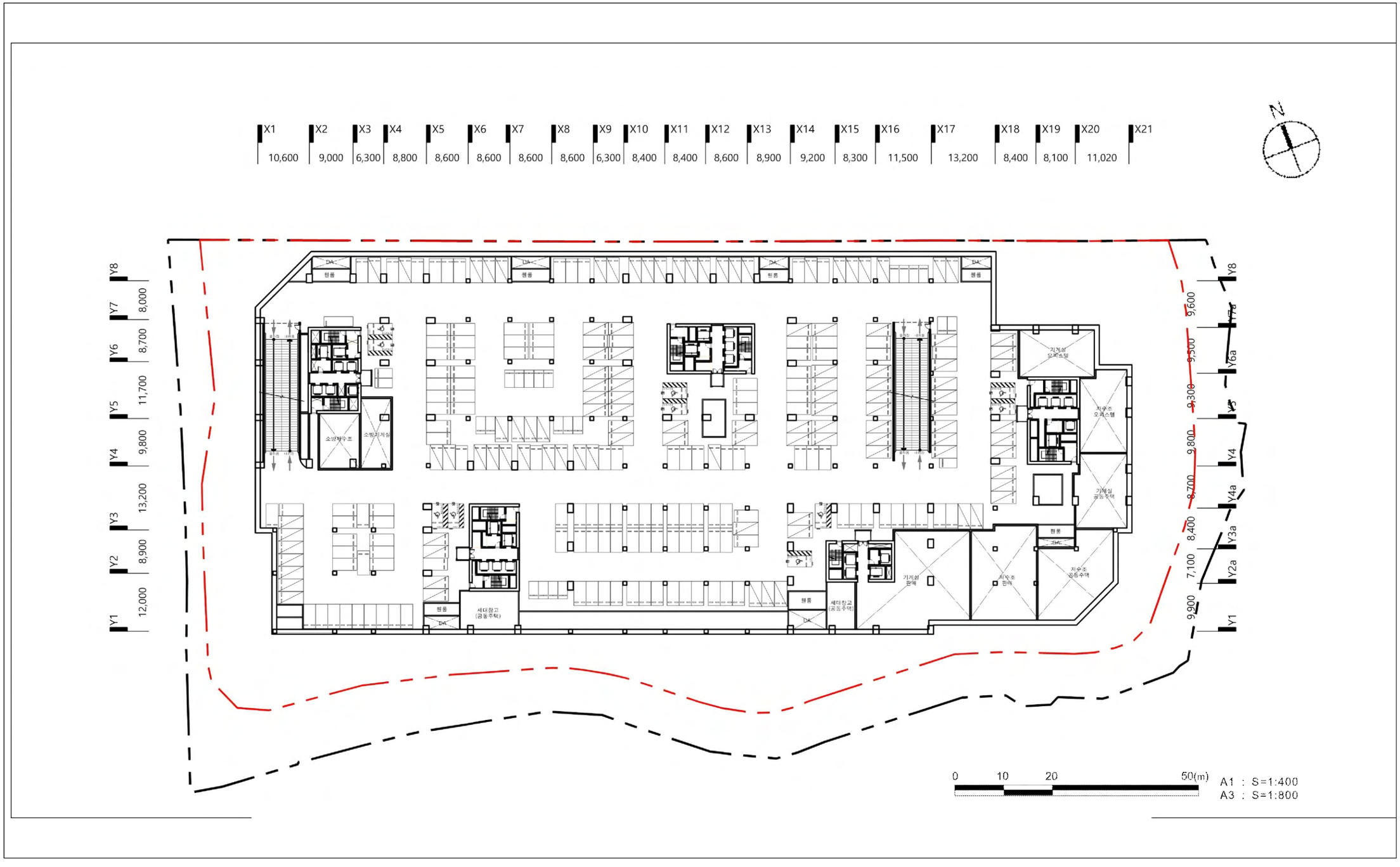
나. 층별 평면도 (지하8층)


X1 10,600
X2 9,000
X3 6,300
X4 8,800
X5 8,600
X6 8,600
X7 8,600
X8 8,600
X9 6,300
X10 8,400
X11 8,400
X12 8,600
X13 8,900
X14 9,200
X15 8,300
X16 11,500
X17 13,200
X18 8,400
X19 8,100
X20 11,020
X21
Y8
Y7 8,000
Y6 8,700
Y5 11,700
Y4 9,800
Y3 13,200
Y2 8,900
Y1 12,000
Y8
Y6a 9,600
Y5 9,500
Y4 9,300
Y4a 9,800
Y3a 8,700
Y2a 8,400
Y1 7,100 9,900
PIT
정화조 관리층
세대창고 (공동주택)
정화조 관리층 (판매시설)
우수조 관리층
0 10 20 50(m)
A1 : S=1:400
A3 : S=1:800

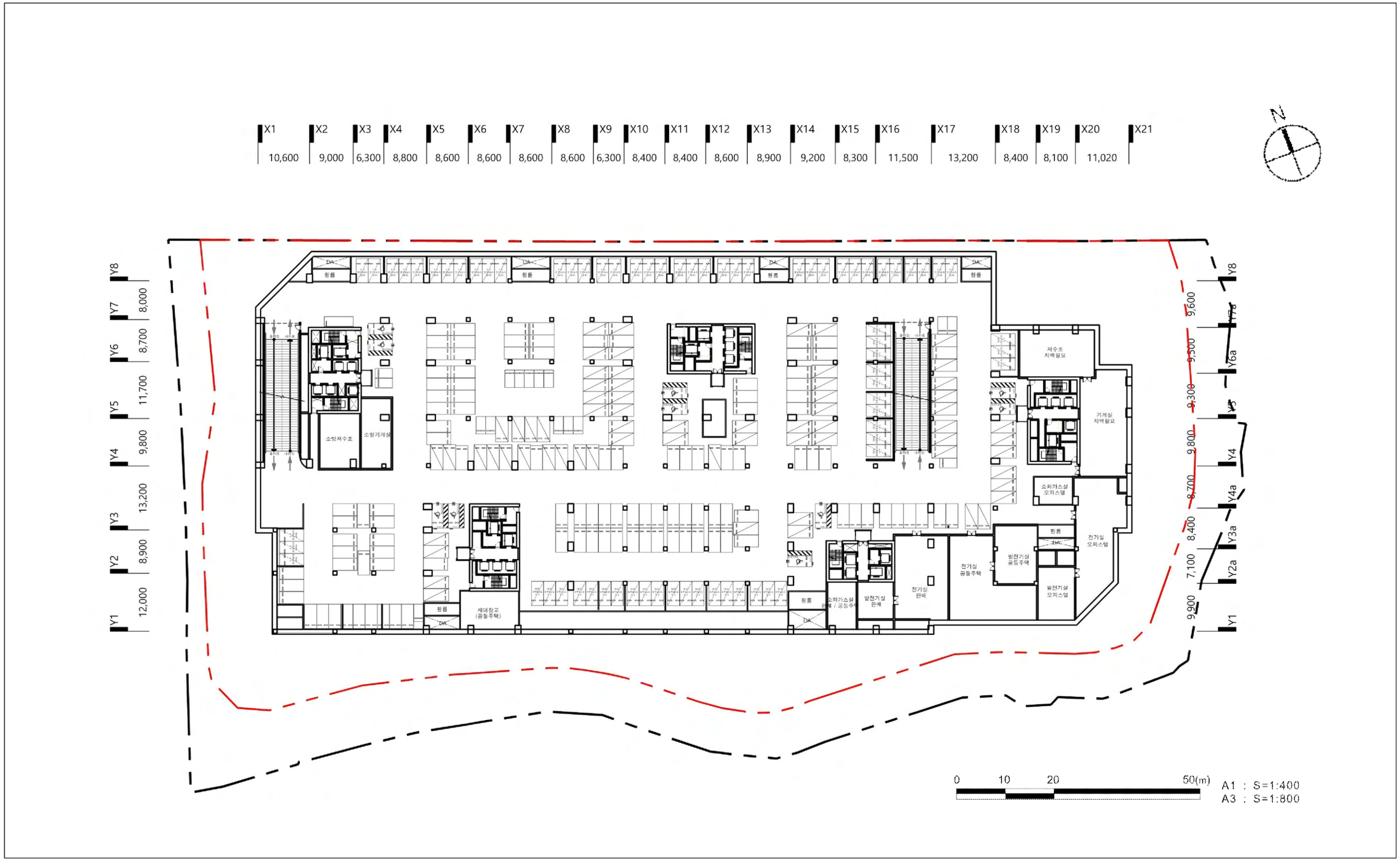
나. 층별 평면도 (지하7층)


X1 10,600
X2 9,000
X3 6,300
X4 8,800
X5 8,600
X6 8,600
X7 8,600
X8 8,600
X9 6,300
X10 8,400
X11 8,400
X12 8,600
X13 8,900
X14 9,200
X15 8,300
X16 11,500
X17 13,200
X18 8,400
X19 8,100
X20 11,020
X21
Y8 8,000
Y7 8,700
Y6 11,700
Y5 9,800
Y4 13,200
Y3 8,900
Y2 12,000
Y1
Y8 9,600
Y7a 9,500
Y6a 9,300
Y5a 9,800
Y4 8,700
Y4a 8,400
Y3a 7,100
Y2a 9,900
Y1
N
DA
원룸
소방저수조
소방기계실
소방대기공간
세대창고 (공동주택)
기계실 오피스텔
저수조 오피스텔
기계실 공동주택
저수조 공동주택
기계실 판매
저수조 판매
0 10 20 50(m)
A1 : S=1:400
A3 : S=1:800

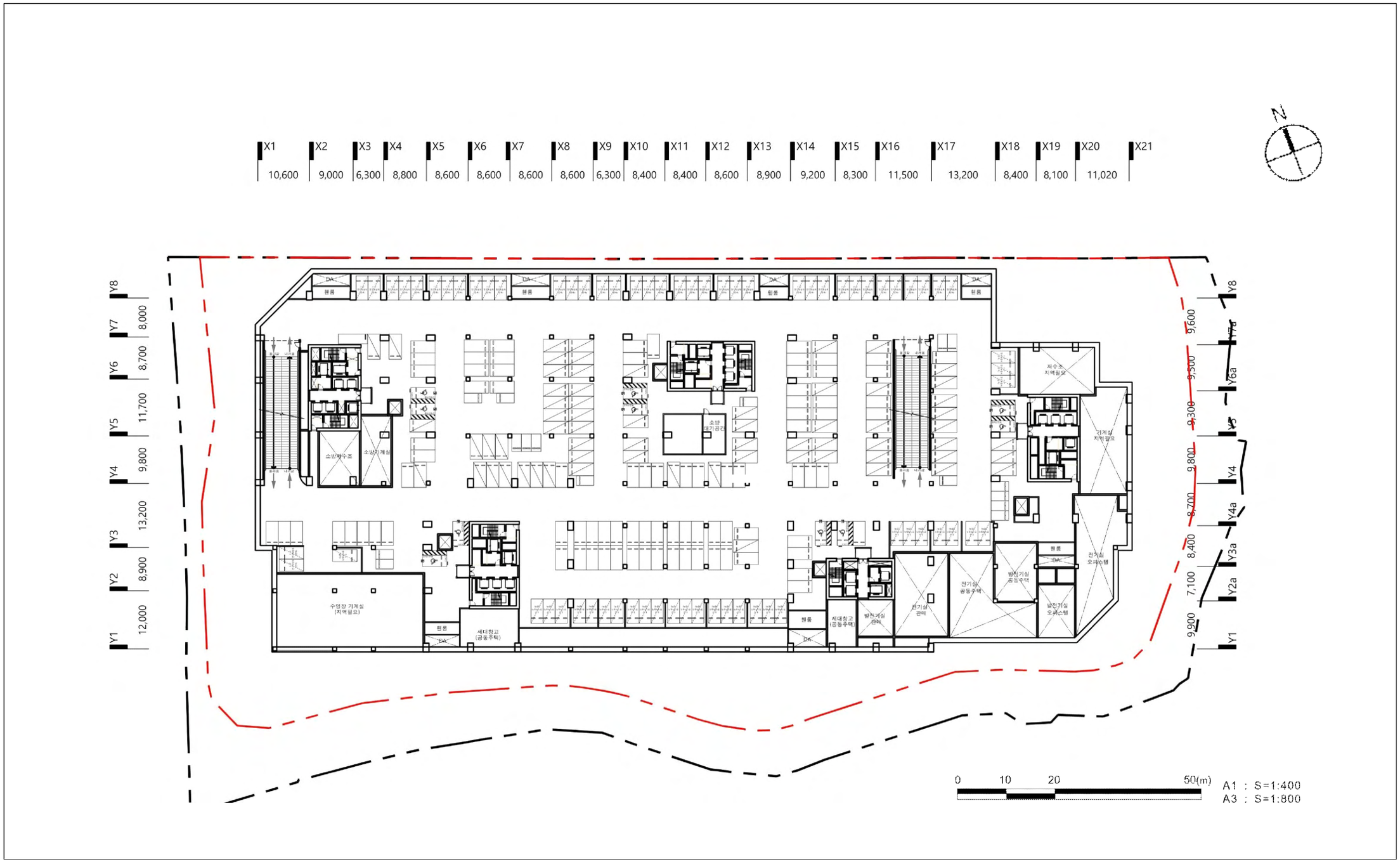
나. 층별 평면도 (지하6층)


X1 10,600
X2 9,000
X3 6,300
X4 8,800
X5 8,600
X6 8,600
X7 8,600
X8 8,600
X9 6,300
X10 8,400
X11 8,400
X12 8,600
X13 8,900
X14 9,200
X15 8,300
X16 11,500
X17 13,200
X18 8,400
X19 8,100
X20 11,020
X21
N
Y8
Y7 8,000
Y6 8,700
Y5 11,700
Y4 9,800
Y3 13,200
Y2 8,900
Y1 12,000
9,600
9,500
9,300
9,800
8,700
8,400
7,100
9,900
Y6a
Y4
Y4a
Y3a
Y2a
DA
휀룸
소방저수조
소방지게실
세대창고 (공동주택)
세대창고 (조합주택)
기계실 공동주택
지우조 오피스텔
기계실 분배
지우조 판매
지우조 공동주택
0 10 20 50(m)
A1 : S=1:400
A3 : S=1:800

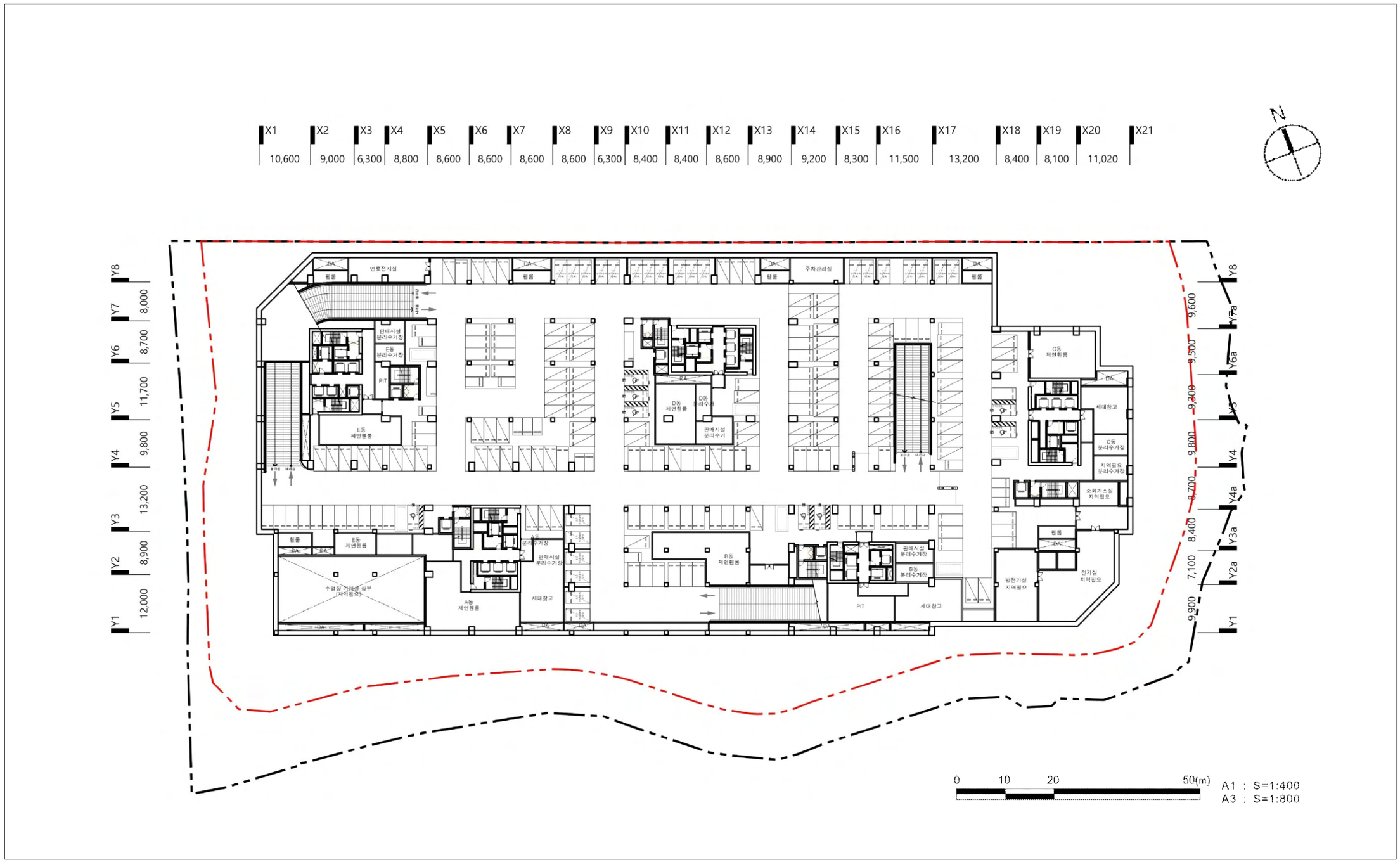
나. 층별 평면도 (지하5층)


X1 10,600
X2 9,000
X3 6,300
X4 8,800
X5 8,600
X6 8,600
X7 8,600
X8 8,600
X9 6,300
X10 8,400
X11 8,400
X12 8,600
X13 8,900
X14 9,200
X15 8,300
X16 11,500
X17 13,200
X18 8,400
X19 8,100
X20 11,020
X21
Y8
Y7 8,000
Y6 8,700
Y5 11,700
Y4 9,800
Y3 13,200
Y2 8,900
Y1 12,000
9,600
9,300
9,800
8,700
8,400
7,100
9,900
Y8
Y7a
Y6a
Y5a
Y4
Y4a
Y3a
Y2a
Y1
N
원룸
DK
소방저수조
소방기계실
세대창고 (공동주택)
저수조 지역필요
기계실 지역필요
소화가스실 오피스텔
전기실 오피스텔
발전기실 공동주택
발전기실 오피스텔
전기실 공동주택
전기실 판매
발전기실 판매
0 10 20 50(m)
A1 : S=1:400
A3 : S=1:800

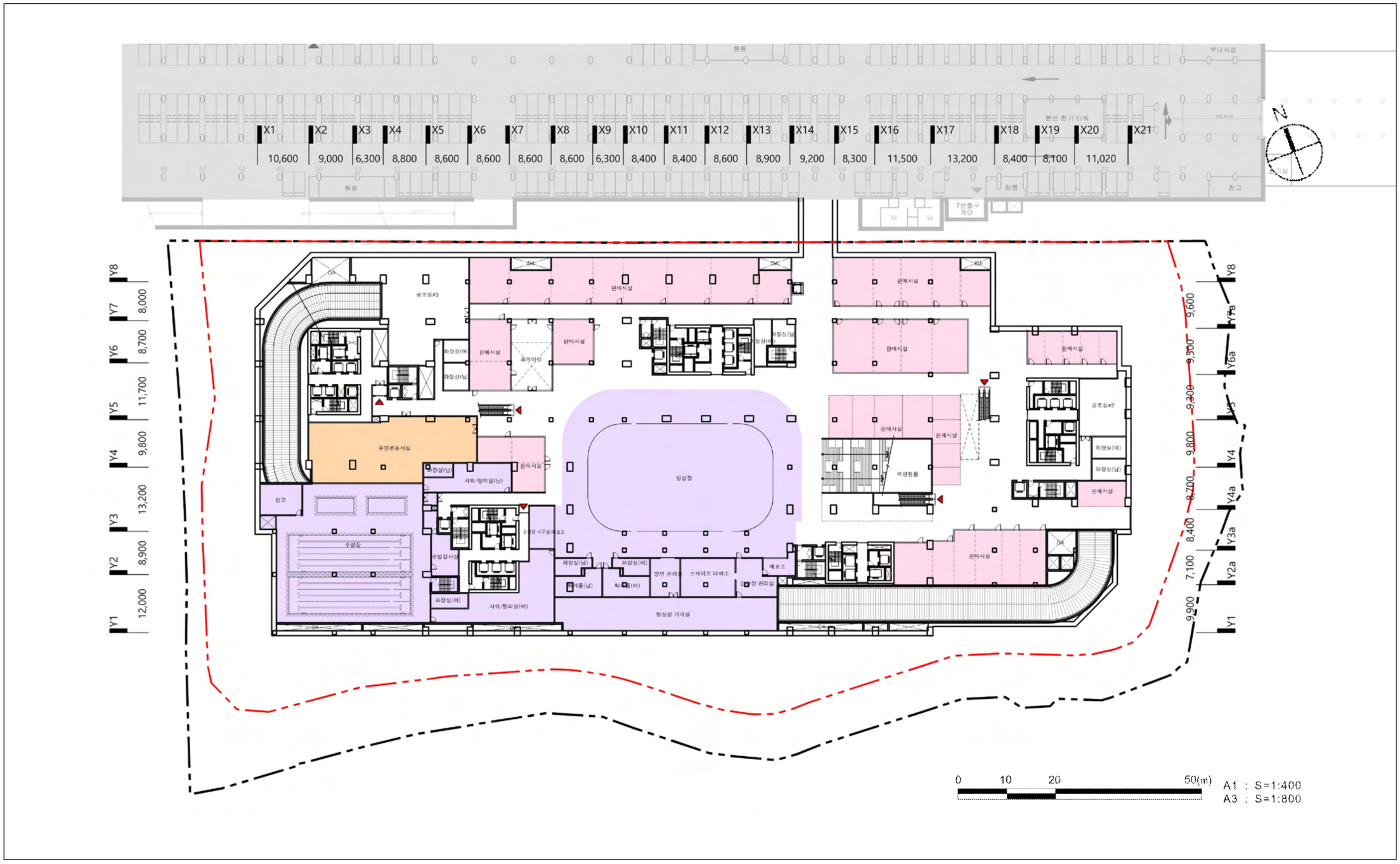
나. 층별 평면도 (지하4층)


X1 10,600
X2 9,000
X3 6,300
X4 8,800
X5 8,600
X6 8,600
X7 8,600
X8 8,600
X9 6,300
X10 8,400
X11 8,400
X12 8,600
X13 8,900
X14 9,200
X15 8,300
X16 11,500
X17 13,200
X18 8,400
X19 8,100
X20 11,020
X21
Y8
Y7 8,000
Y6 8,700
Y5 11,700
Y4 9,800
Y3 13,200
Y2 8,900
Y1 12,000
9,600
9,300
9,800
8,700
8,400
7,100
9,900
Y6a
Y4a
Y3a
Y2a
N
소방제수조
소방저계실
소방대기공간
수영장 기계실 (지역필요)
세대창고 (공동주택)
저수조 지역필요
기계실 지역필요
전기실 오피스텔
방전기실 공동주택
전기실 관리
방전기실 관리
방전기실 오피스텔
DA
0 10 20 50(m)
A1 : S=1:400
A3 : S=1:800

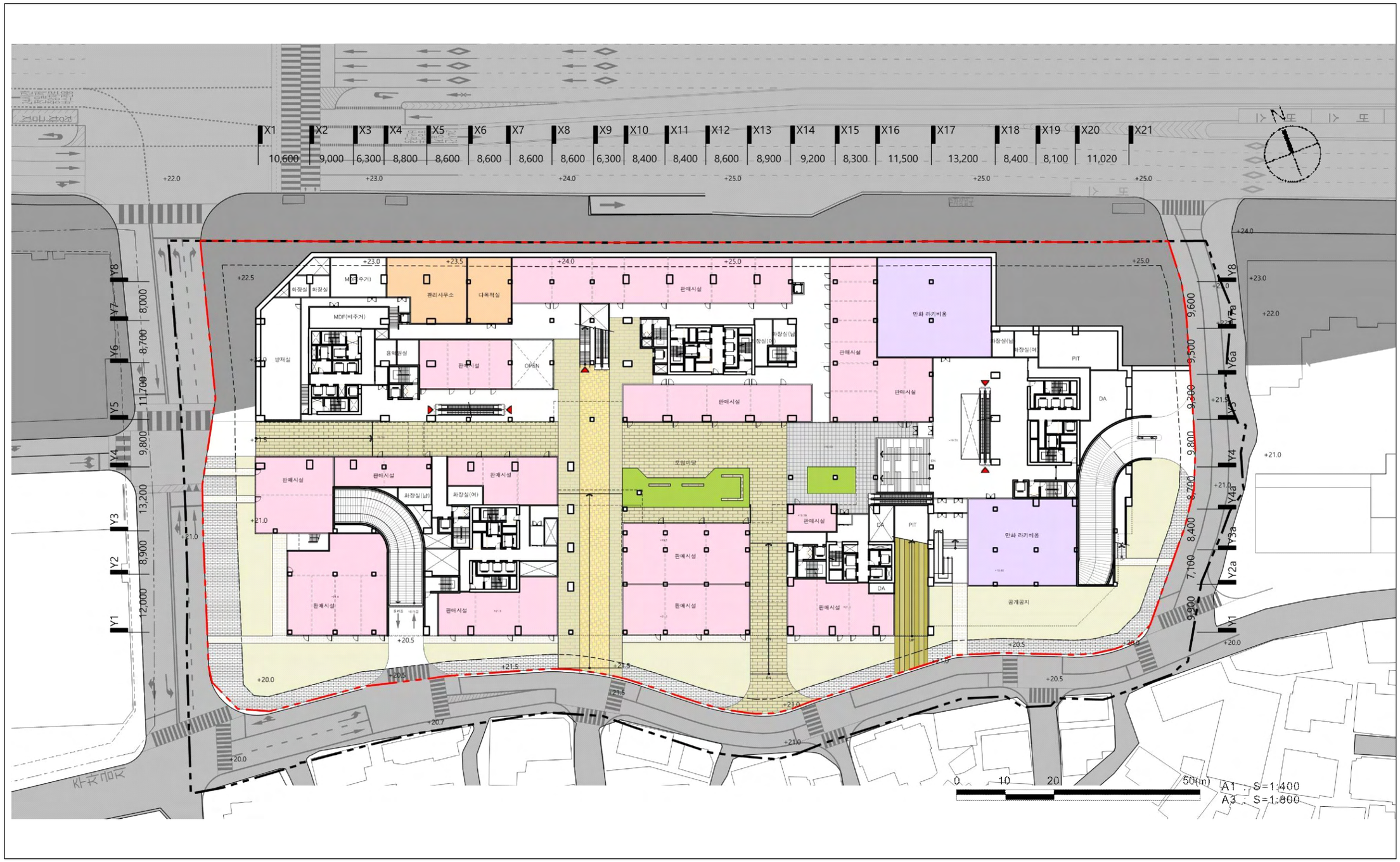
나. 층별 평면도 (지하3층)


X1 10,600
X2 9,000
X3 6,300
X4 8,800
X5 8,600
X6 8,600
X7 8,600
X8 8,600
X9 6,300
X10 8,400
X11 8,400
X12 8,600
X13 8,900
X14 9,200
X15 8,300
X16 11,500
X17 13,200
X18 8,400
X19 8,100
X20 11,020
X21
Y8
Y7 8,000
Y6 8,700
Y5 11,700
Y4 9,800
Y3 13,200
Y2 8,900
Y1 12,000
Y8
Y7a 9,600
Y6a 9,500
Y5 9,200
Y4 9,800
Y4a 8,700
Y3a 8,400
Y2a 7,100
Y1 9,900
N
0 10 20 50(m)
A1 : S=1:400
A3 : S=1:800

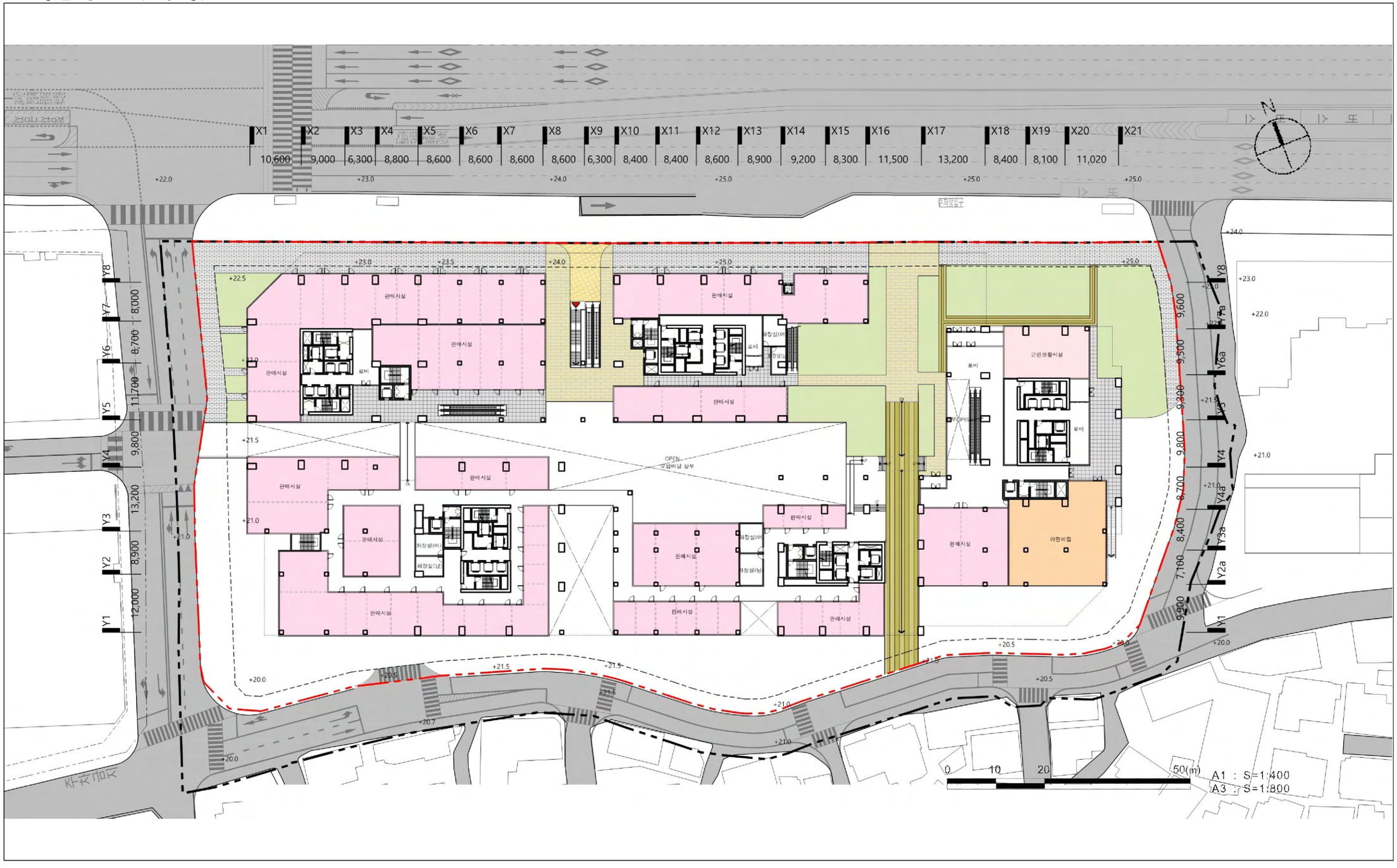
나. 층별 평면도 (지하2층)


X1 X2 X3 X4 X5 X6 X7 X8 X9 X10 X11 X12 X13 X14 X15 X16 X17 X18 X19 X20 X21
10,600 9,000 6,300 8,800 8,600 8,600 8,600 8,600 6,300 8,400 8,400 8,600 8,900 9,200 8,300 11,500 13,200 8,400 8,100 11,020
Y8 Y7 8,000 Y6 8,700 Y5 11,700 Y4 9,800 Y3 13,200 Y2 8,900 Y1 12,000
9,600 9,500 9,400 9,800 9,700 8,400 7,100 9,900
Y8 Y7a Y6a Y5 Y4 Y4a Y3a Y2a Y1
N
판매시설
공조실#3
주민운동시설
탁구장
사무/당의실(남)
관리사실
수영장
수영장 시무실/매표소
수업감사실
화장실(여)
사무/탈의실(여)
화장실(남)
휴게실(남)
휴게실(여)
평면 관리실
스케이트 대여소
매표소
냉장 관리실
빙상장 기계실
빙상장
저연림룸
공조실#2
화장실(여)
화장실(남)
참고
0 10 20 50(m)
A1 : S=1:400
A3 : S=1:800

나. 층별 평면도 (지하1층)


X1 X2 X3 X4 X5 X6 X7 X8 X9 X10 X11 X12 X13 X14 X15 X16 X17 X18 X19 X20 X21
10,600 9,000 6,300 8,800 8,600 8,600 8,600 8,600 6,300 8,400 8,400 8,600 8,900 9,200 8,300 11,500 13,200 8,400 8,100 11,020
Y8 Y7 Y6 Y5 Y4 Y3 Y2 Y1
8,000 8,700 11,700 9,800 13,200 8,900 12,000
Y8 Y7a Y6a Y5 Y4 Y4a Y3a Y2a Y1
9,600 9,500 9,300 9,800 8,700 8,400 7,100 8,900
MDF(비주거)
관리사무소
다목적실
판매시설
화장실
화장실(남)
화장실(여)
유틸리티실
OPEN
만화 라키비움
PIT
DA
공개공지
로열마당
0 10 20 50(m)
A1 : S=1:400
A3 : S=1:800

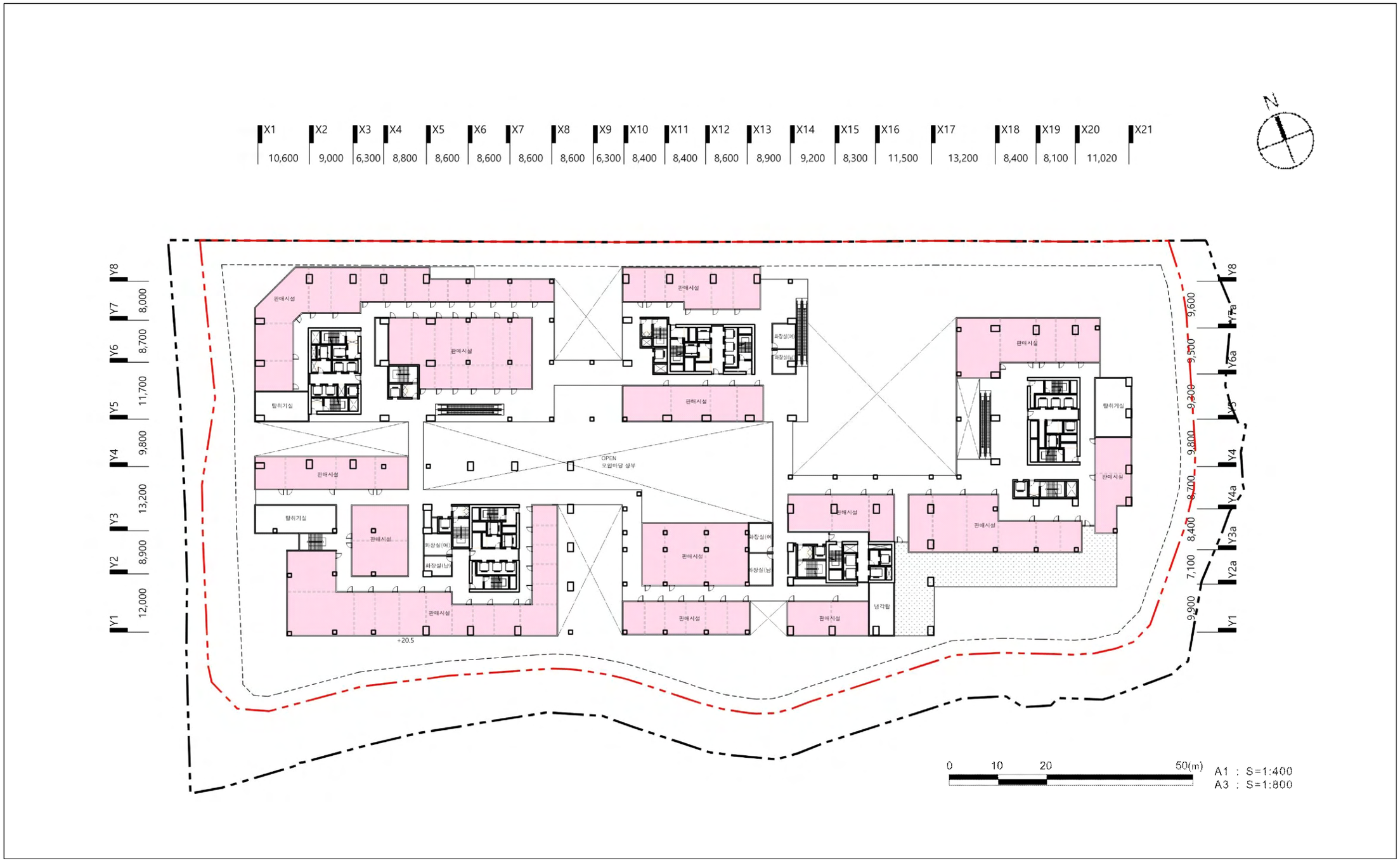
나. 층별 평면도 (지상1층)


X1 X2 X3 X4 X5 X6 X7 X8 X9 X10 X11 X12 X13 X14 X15 X16 X17 X18 X19 X20 X21
10,600 9,000 6,300 8,800 8,600 8,600 8,600 8,600 6,300 8,400 8,400 8,600 8,900 9,200 8,300 11,500 13,200 8,400 8,100 11,020
Y8 Y7 Y6 Y5 Y4 Y3 Y2 Y1
8,000 8,700 11,700 9,800 13,200 8,900 12,000
Y8 Y7a Y6a Y6 Y5 Y4 Y4a Y3a Y2a Y1
9,600 9,300 9,900 9,800 8,700 8,400 7,100 9,900
판매시설
로비
근린생활시설
어린이집
화장실(여)
화장실(남)
OPEN
0 10 20 50(m)
A1 : S=1:400
A3 : S=1:800

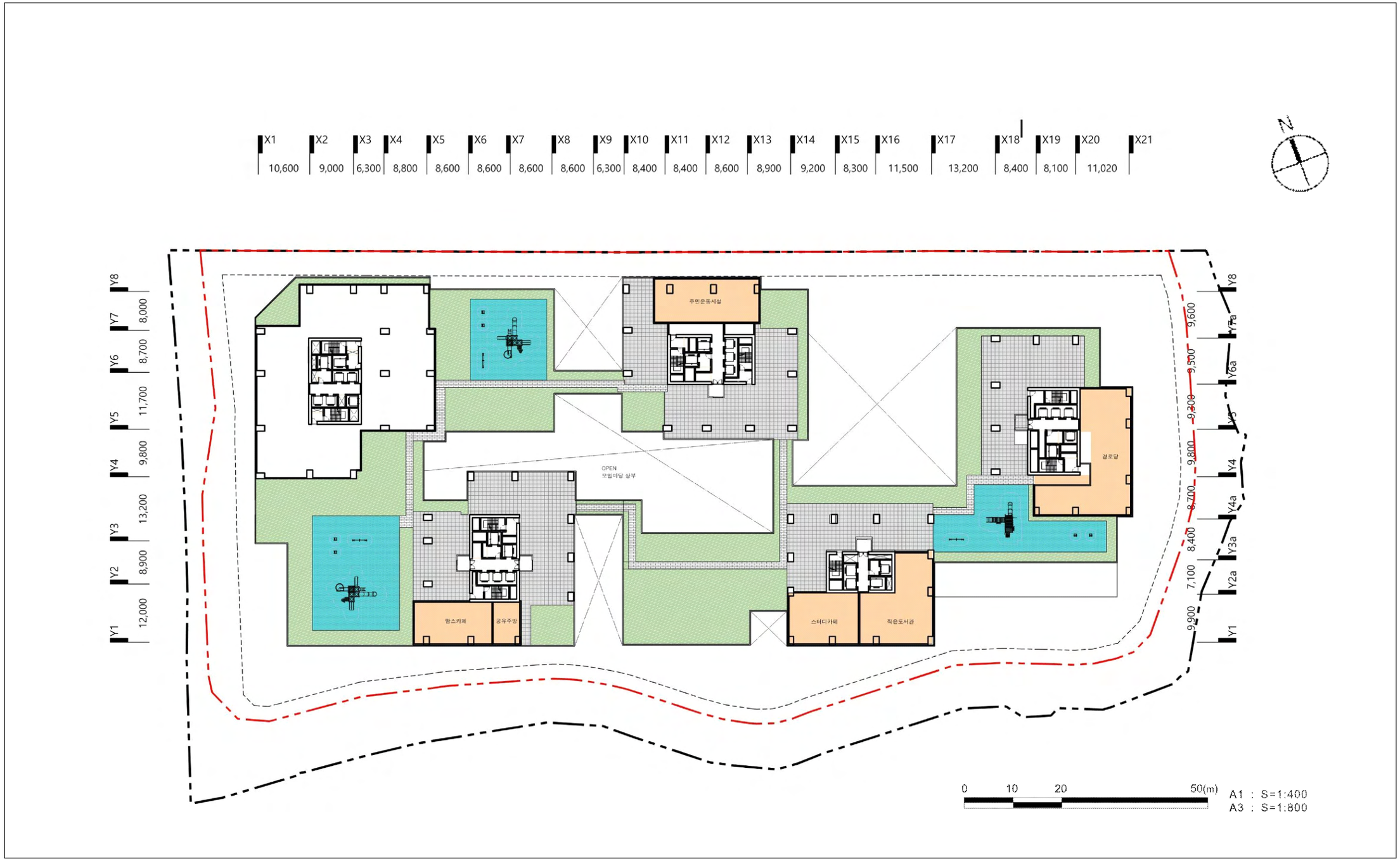
나. 층별 평면도 (지상2층)


X1 10,600
X2 9,000
X3 6,300
X4 8,800
X5 8,600
X6 8,600
X7 8,600
X8 8,600
X9 6,300
X10 8,400
X11 8,400
X12 8,600
X13 8,900
X14 9,200
X15 8,300
X16 11,500
X17 13,200
X18 8,400
X19 8,100
X20 11,020
X21
N
Y8
Y7 8,000
Y6 8,700
Y5 11,700
Y4 9,800
Y3 13,200
Y2 8,900
Y1 12,000
Y7a 9,600
Y6a 9,500
Y5 9,200
Y4 9,800
Y4a 8,700
Y3a 8,400
Y2a 7,100
Y1 9,900
판매시설
판매시설
판매시설
판매시설
판매시설
판매시설
판매시설
판매시설
판매시설
판매시설
판매시설
화장실(여)
화장실(남)
화장실(여)
화장실(남)
화장실(여)
화장실(남)
OPEN
모임마당 상부
+20.5
키움센터
문화집회시설
(글로벌체험센터)
생활문화센터
0 10 20 50(m)
A1 : S=1:400
A3 : S=1:800

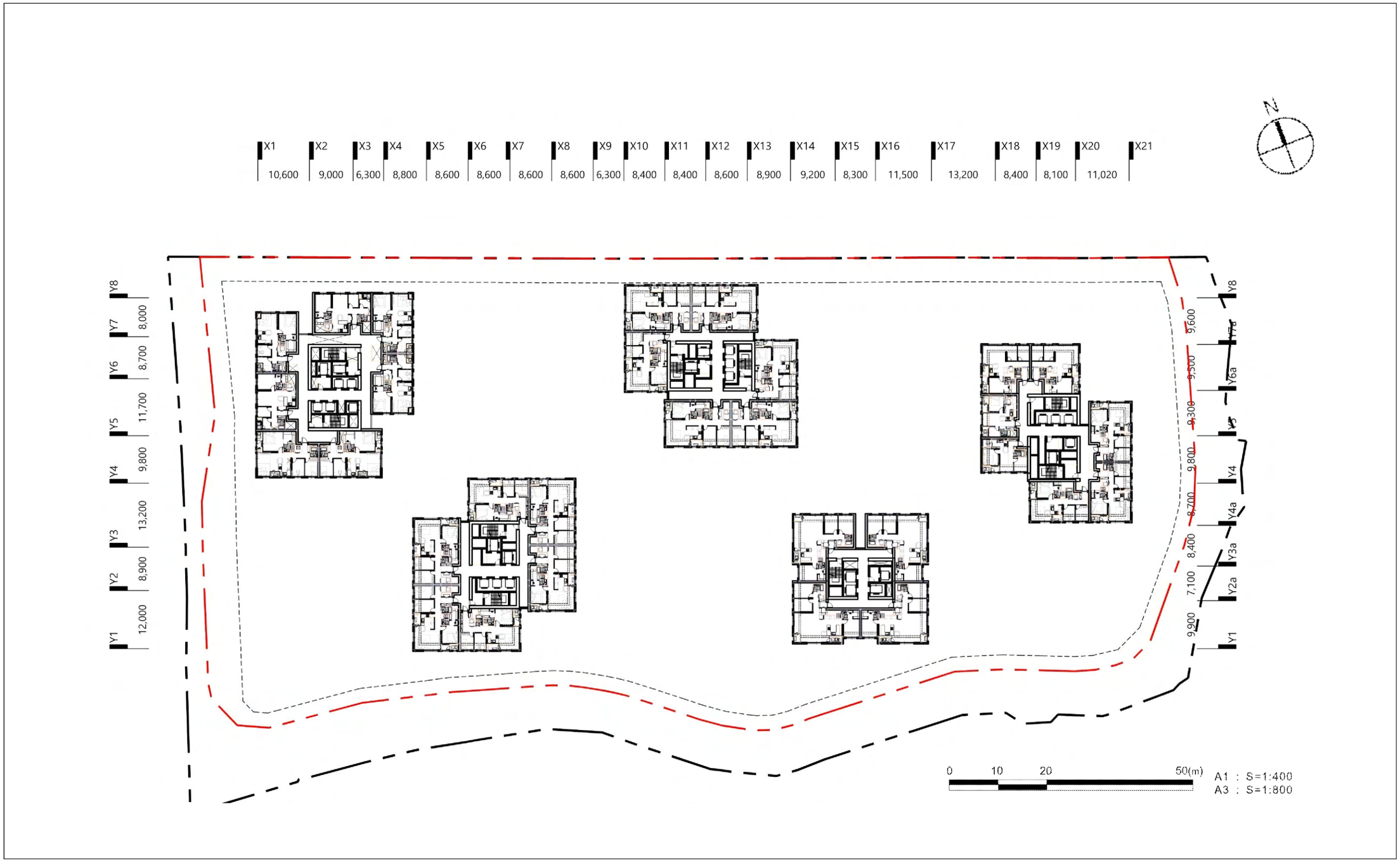
나. 층별 평면도 (지상3층)


X1 10,600
X2 9,000
X3 6,300
X4 8,800
X5 8,600
X6 8,600
X7 8,600
X8 8,600
X9 6,300
X10 8,400
X11 8,400
X12 8,600
X13 8,900
X14 9,200
X15 8,300
X16 11,500
X17 13,200
X18 8,400
X19 8,100
X20 11,020
X21
N
Y8
Y7 8,000
Y6 8,700
Y5 11,700
Y4 9,800
Y3 13,200
Y2 8,900
Y1 12,000
Y8
Y7a 9,600
Y6a 9,500
Y5 9,300
Y4 9,800
Y4a 8,700
Y3a 8,400
Y2a 7,100
Y1 9,900
판매시설
탈의기실
화장실(여)
화장실(남)
OPEN
모임마당 상부
냉각탑
+20.5
0 10 20 50(m)
A1 : S=1:400
A3 : S=1:800

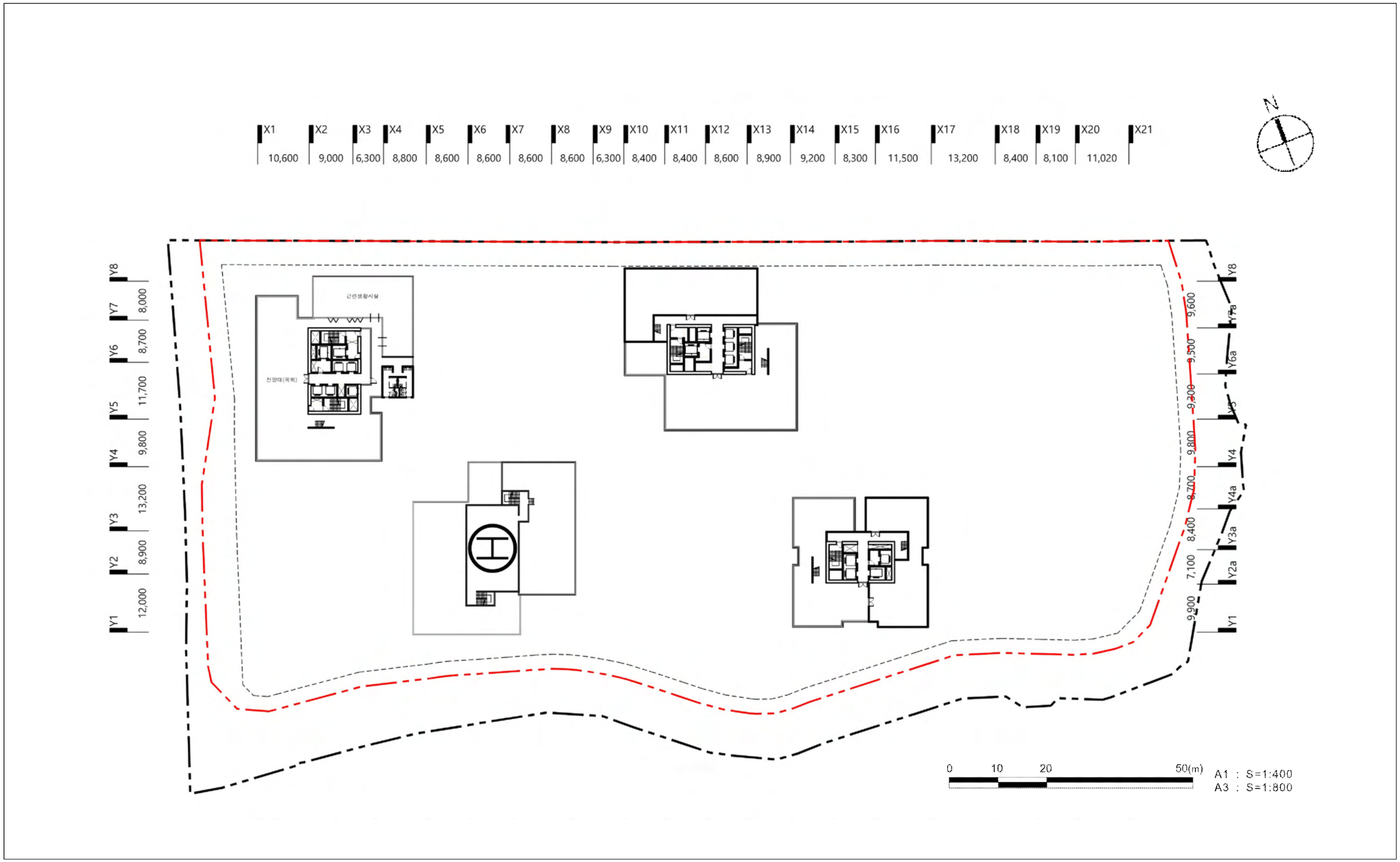
나. 층별 평면도 (지상4층)


X1 10,600
X2 9,000
X3 6,300
X4 8,800
X5 8,600
X6 8,600
X7 8,600
X8 8,600
X9 6,300
X10 8,400
X11 8,400
X12 8,600
X13 8,900
X14 9,200
X15 8,300
X16 11,500
X17 13,200
X18 8,400
X19 8,100
X20 11,020
X21
N
Y8
Y7 8,000
Y6 8,700
Y5 11,700
Y4 9,800
Y3 13,200
Y2 8,900
Y1 12,000
주민운동시설
OPEN
무입마당 상부
맘스카페
공유주방
스터디카페
작은도서관
경로당
Y8
Y7a 9,600
Y6a 9,500
Y5 9,300
Y4 9,800
Y4a 8,700
Y3a 8,400
Y2a 7,100
Y1 9,900
0 10 20 50(m)
A1 : S=1:400
A3 : S=1:800

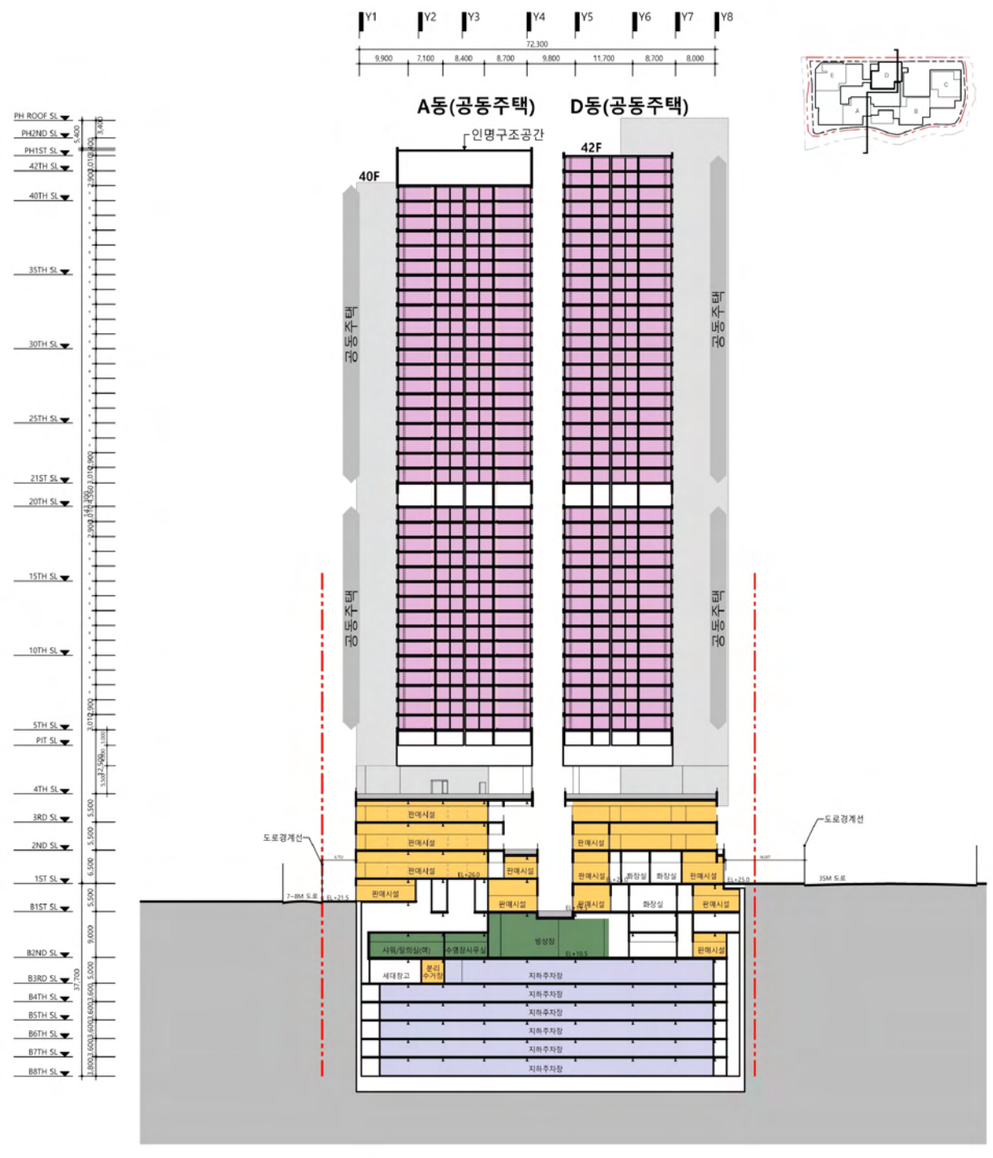
나. 층별 평면도(기준층)


X1 10,600
X2 9,000
X3 6,300
X4 8,800
X5 8,600
X6 8,600
X7 8,600
X8 8,600
X9 6,300
X10 8,400
X11 8,400
X12 8,600
X13 8,900
X14 9,200
X15 8,300
X16 11,500
X17 13,200
X18 8,400
X19 8,100
X20 11,020
X21
N
Y8
Y7 8,000
Y6 8,700
Y5 11,700
Y4 9,800
Y3 13,200
Y2 8,900
Y1 12,000
Y8
Y7a 9,600
Y6a 9,500
9,300
Y5
9,800
Y4
8,700
Y4a
8,400
Y3a
7,100
Y2a
9,900
Y1
0 10 20 50(m)
A1 : S=1:400
A3 : S=1:800

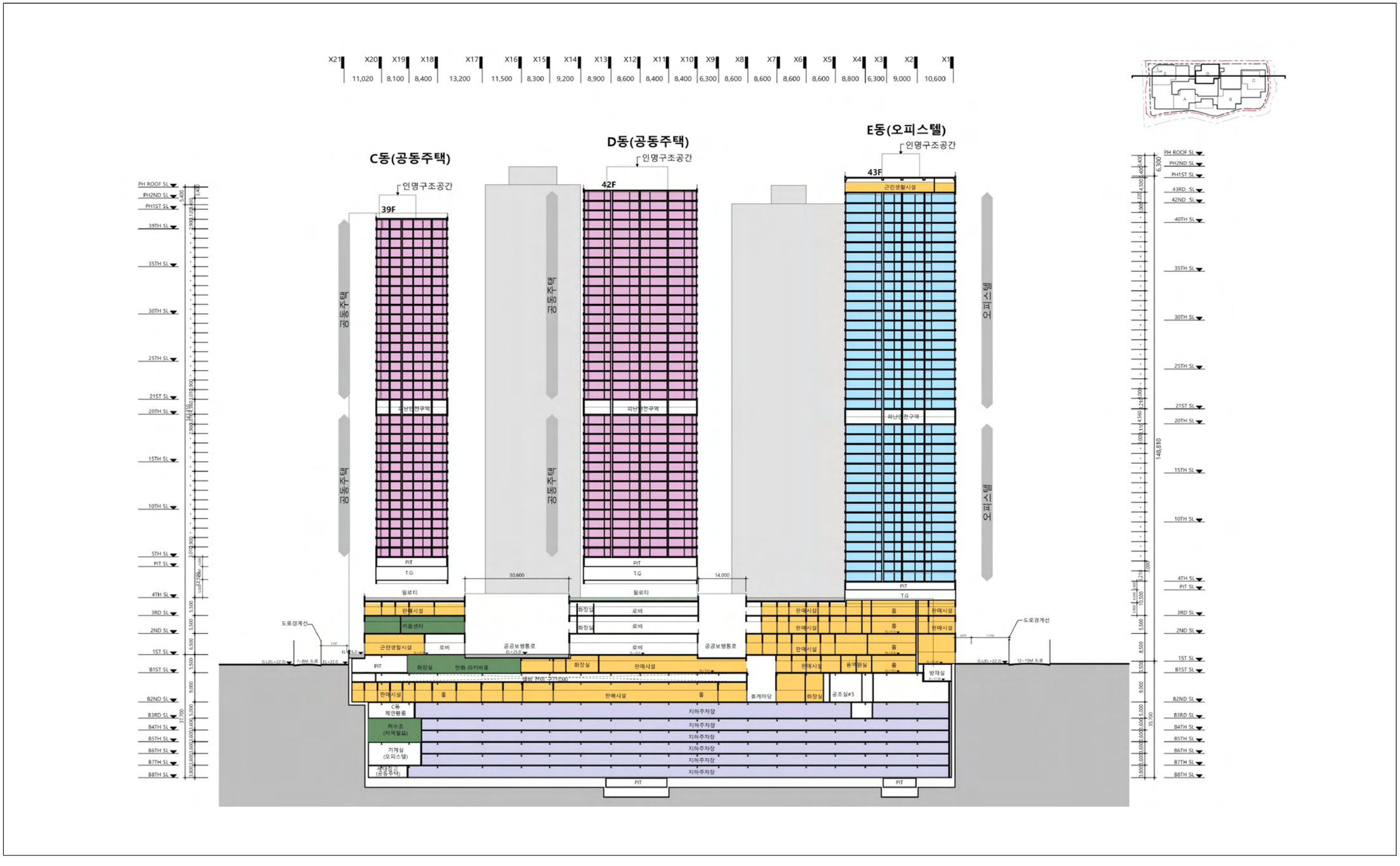
나. 층별 평면도(지상43층)



다. 단면도(종단면도)


Y1
Y2
Y3
Y4
Y5
Y6
Y7
Y8
72,300
A동(공동주택)
D동(공동주택)
인명구조공간
40F
42F
공동주택
PH ROOF SL
PH2ND SL
PH1ST SL
42TH SL
40TH SL
35TH SL
30TH SL
25TH SL
21ST SL
20TH SL
15TH SL
10TH SL
5TH SL
PIT SL
4TH SL
3RD SL
2ND SL
1ST SL
B1ST SL
B2ND SL
B3RD SL
B4TH SL
B5TH SL
B6TH SL
B7TH SL
B8TH SL
판매시설
사목/탈의실(여)
수영장사무실
세대창고
분리수거장
방재실
기계실
화장실
지하주차장
도로경계선
7~8M 도로
35M 도로

라. 단면도(횡단면도)


X21 X20 X19 X18 X17 X16 X15 X14 X13 X12 X11 X10 X9 X8 X7 X6 X5 X4 X3 X2 X1
11,020 8,100 8,400 13,200 11,500 8,300 9,200 8,900 8,600 8,400 8,400 6,300 8,600 8,600 8,600 8,600 8,800 6,300 9,000 10,600
C동(공동주택)
D동(공동주택)
E동(오피스텔)
인명구조공간
39F
42F
43F
근린생활시설
공동주택
오피스텔
PH ROOF SL
PH2ND SL
PH15T SL
39TH SL
35TH SL
30TH SL
25TH SL
21ST SL
20TH SL
15TH SL
10TH SL
5TH SL
PIT SL
4TH SL
3RD SL
2ND SL
1ST SL
B1ST SL
B2ND SL
B3RD SL
B4TH SL
B5TH SL
B6TH SL
B7TH SL
B8TH SL
43RD SL
42ND SL
40TH SL
148,810
35,700
PIT
T.G
필로티
30,600
14,000
로비
화장실
판매시설
홀
휴게마당
방재실
공조실#3
지하주차장
저수조
(지역냉요)
기계실
(오피스텔)
냉동창고
(공동주택)
공공보행통로
EL+25.0
도로경계선
12~15M 도로
7~8M 도로

마. 투 시 도



Ⅵ. 부문별 검토서

1 교통성 검토서

2 경관성 검토서

3 환경성 검토서

1 교통성 검토서

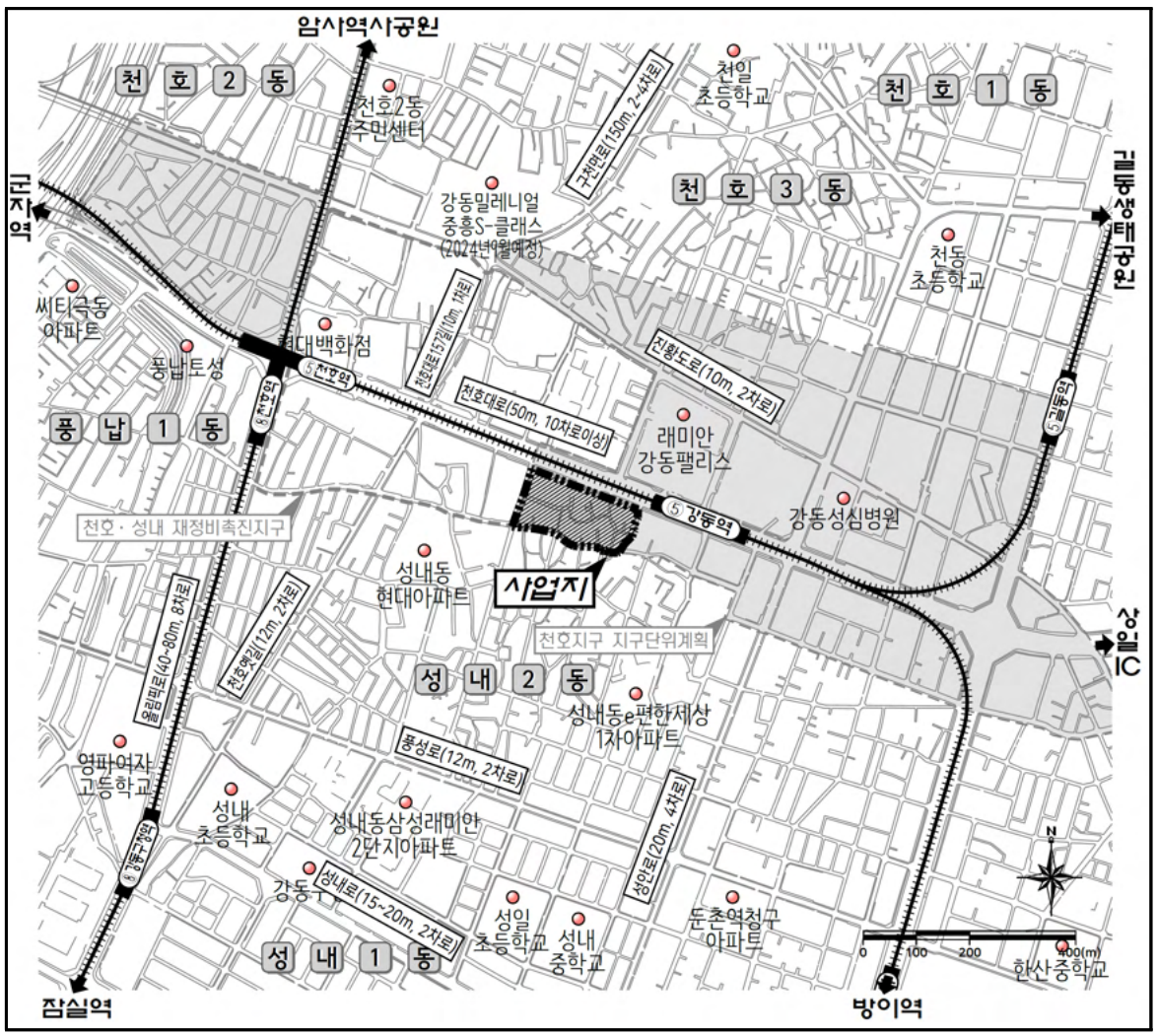
1. 서 론

가. 사업지 위치

◦ 본 사업지는 강동구 성내동 19-1번지 일원에 위치하고 도시계획상 근린상업지역, 제3종일반주거지역으로 지정되어 있으며, 천호지구 지구단위구역내에 포함되어 있음.

◦ 사업지 북측으로는 천호대로(50m, 10차로 이상)가 지나고 있으며, 서측으로는 올림픽로(40~80m, 8차로)가 지나고 있음.

【 사업지 위치도 】



나. 사업의 개요

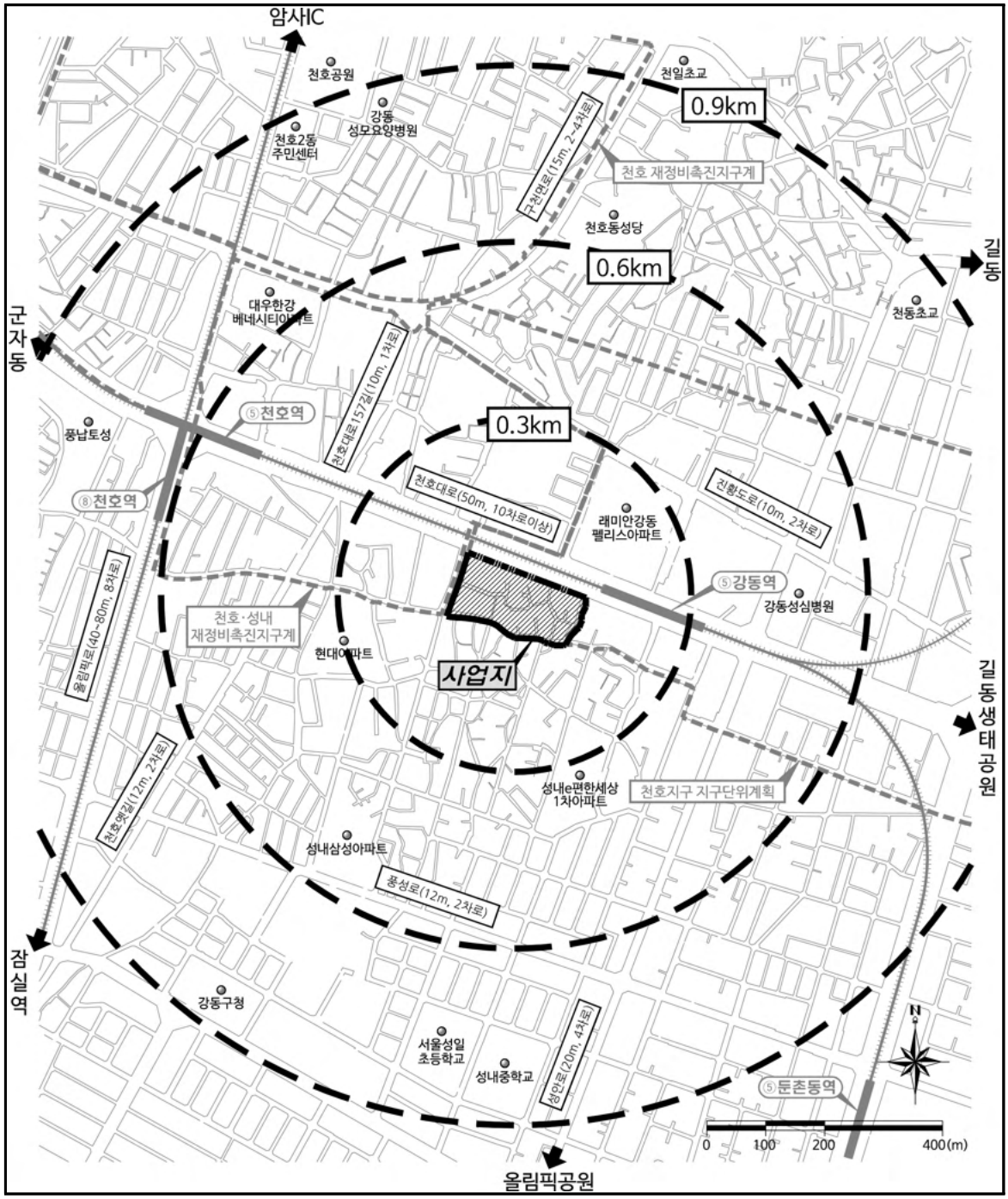
<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="8">내 용</th></tr>
<tr><td colspan="3">사업명</td><td colspan="8">강동역 역세권활성화 개발사업</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업지위치</td><td colspan="8">서울시 강동구 성내동 19-1번지 일대</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업기간</td><td colspan="8">2021년~2029년</td></tr>
<tr><td colspan="3">지역지구</td><td colspan="8">근린상업지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 주차장설치제한구역</td></tr>
<tr><td rowspan="9">건축개요</td><td colspan="2">용도</td><td colspan="8">공동주택, 오피스텔, 판매시설, 지역필요시설(문화집회, 체육시설)</td></tr>
<tr><td colspan="2">시행면적</td><td colspan="8">21,461.00㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">공제면적(공공용지)</td><td colspan="8">3,357.20㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">대지면적</td><td colspan="8">18,103.80㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축면적</td><td colspan="8">10,652.98㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축연면적</td><td colspan="8">239.990.51㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 폐 율</td><td colspan="8">58.75%(법정 : 60%이하)</td></tr>
<tr><td colspan="2">용 적 율</td><td colspan="8">799.99%(상한 : 800%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">규 모</td><td colspan="8">지하8층 ~ 지상43층</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주차시설</td><td colspan="2">법 정 주 차</td><td colspan="8">1,446대(주거시설 : 1,125대, 비주거시설 : 321대(최고한도))</td></tr>
<tr><td colspan="2">예 측 수 요</td><td colspan="8">2030년 : 1,480대(주거 : 1,206대, 비주거 : 274대)</td></tr>
<tr><td colspan="2">최종확보대수</td><td colspan="8">계획주차대수 : 1,500대
- 주거시설 : 1,285대(법정대비 : 114.2%, 수요대비 106.6%)
- 비주거시설 : 215대(법정 최고한도 대비 67.0%, 수요대비 78.5%)</td></tr>
<tr><td rowspan="5">발생교통량</td><td colspan="2" rowspan="3">구 분</td><td colspan="8">전체 발생교통량</td></tr>
<tr><td colspan="2">승용차</td><td colspan="2">택시</td><td colspan="3">합계</td></tr>
<tr><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>계</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2030년</td><td>첨두시 (08:00~09:00)</td><td>72</td><td>333</td><td>72</td><td>72</td><td>144</td><td>405</td><td>549</td></tr>
<tr><td>1일 발생교통량</td><td>1,935</td><td>1,935</td><td>674</td><td>674</td><td>2,609</td><td>2,609</td><td>5,218</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2032년</td><td>첨두시 (08:00~09:00)</td><td>71</td><td>330</td><td>72</td><td>72</td><td>143</td><td>402</td><td>545</td></tr>
<tr><td>1일 발생교통량</td><td>1,923</td><td>1,923</td><td>666</td><td>666</td><td>2,589</td><td>2,589</td><td>5,178</td></tr>
</table>

다. 분석의 범위

1) 공간적 범위

◦ 본 과업의 공간적 범위는 사업의 시행으로 인하여 직접적인 교통영향을 받을 것으로 예상되는 사업지 주변 교차로 5개소 및 그 범위 내의 가로를 공간적 범위로 설정함.

[공간적 범위]



2) 시간적 범위

◦ 본 과업의 시간적 범위는 『교통영향평가 지침, 2016.1.25.』 제5조에 의거하여 건축물의 준공 후 1년, 3년을 목표연도로 하는 시간적 범위를 설정함.

◦ 따라서, 본 분석은 2023년을 기준연도로 하여 사업 완공연도인 2029년을 시점으로 단기목표연도 2030년, 장기목표연도 2032년을 설정함.

2020년	2023년	**2029년**	**2030년**	**2031년**	**2032년**
-	기준연도	완공연도	단기목표연도	-	장기목표연도

- 기 준 연 도 : 2023년
- 사업완공연도 : 2029년
- 단기목표연도 : 2030년(계획의 완공 후 1년)
- 장기목표연도 : 2032년(계획의 완공 후 3년)

2. 교통환경 조사분석

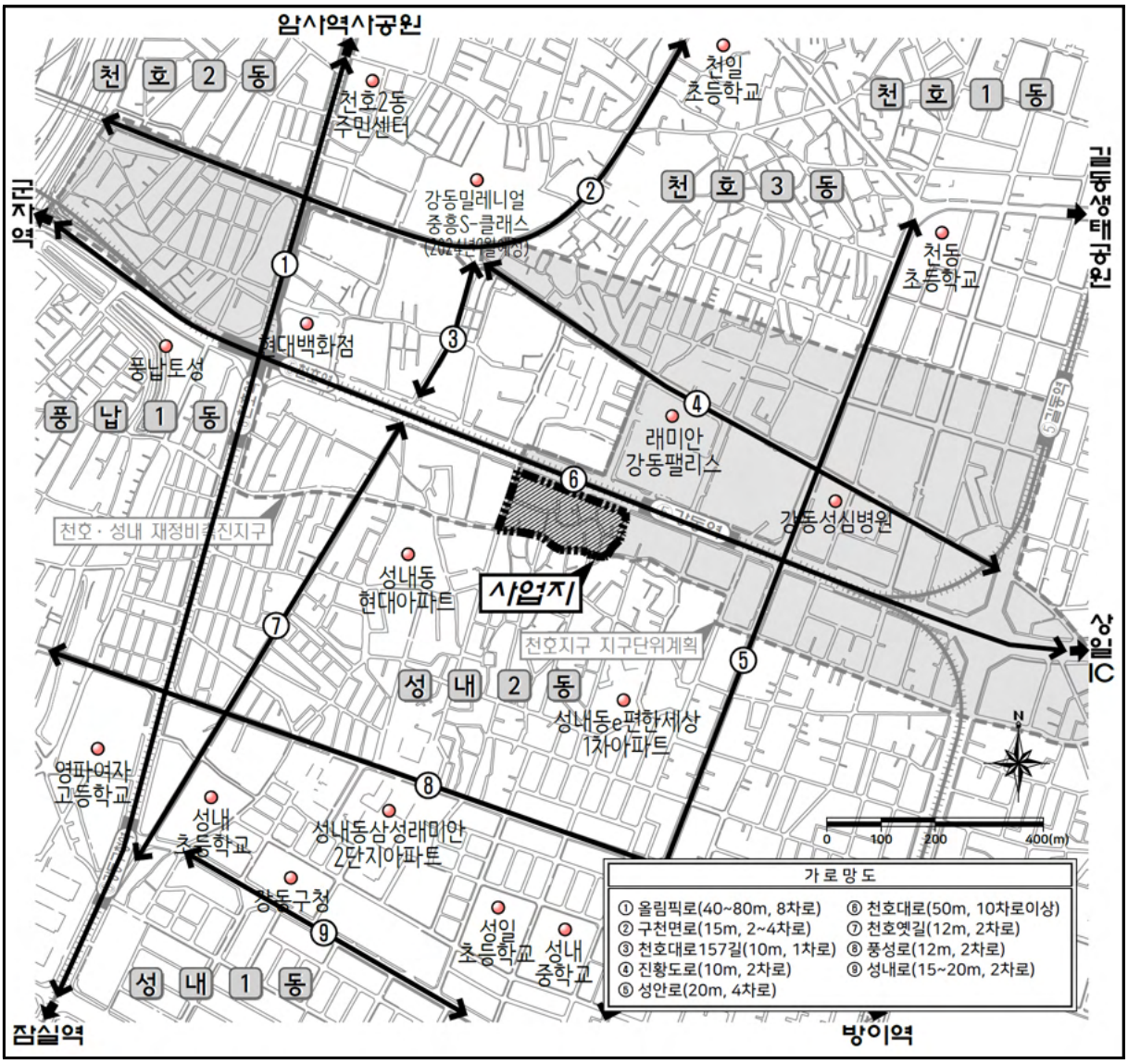
1) 가로망 현황

◦ 사업지 주변의 가로망 현황은 다음과 같음.

▣ 주변 가로망 현황

가 로 명	폭 원	차로수(양방)	가 로 명	폭 원	차로수(양방)
① 올 림 픽 로	40~80m	8차로	⑥ 천 호 대 로	50m	10차로이상
② 구 천 면 로	15m	2~4차로	⑦ 천 호 옛 길	12m	2차로
③ 천호대로157길	10m	1차로	⑧ 풍 성 로	12m	2차로
④ 진 황 도 로	10m	2차로	⑨ 성 내 로	15~20m	2차로
⑤ 성 안 로	20m	4차로			

[가로망 현황도]



나. 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

◦ 교차로 기하구조는 교차로 서비스수준의 결정에 있어 주요 변수로 작용하며, 본 과업에서 사용되는 분석 Program에서 Parameter로 요구되는 아래와 같은 사항들을 조사함.

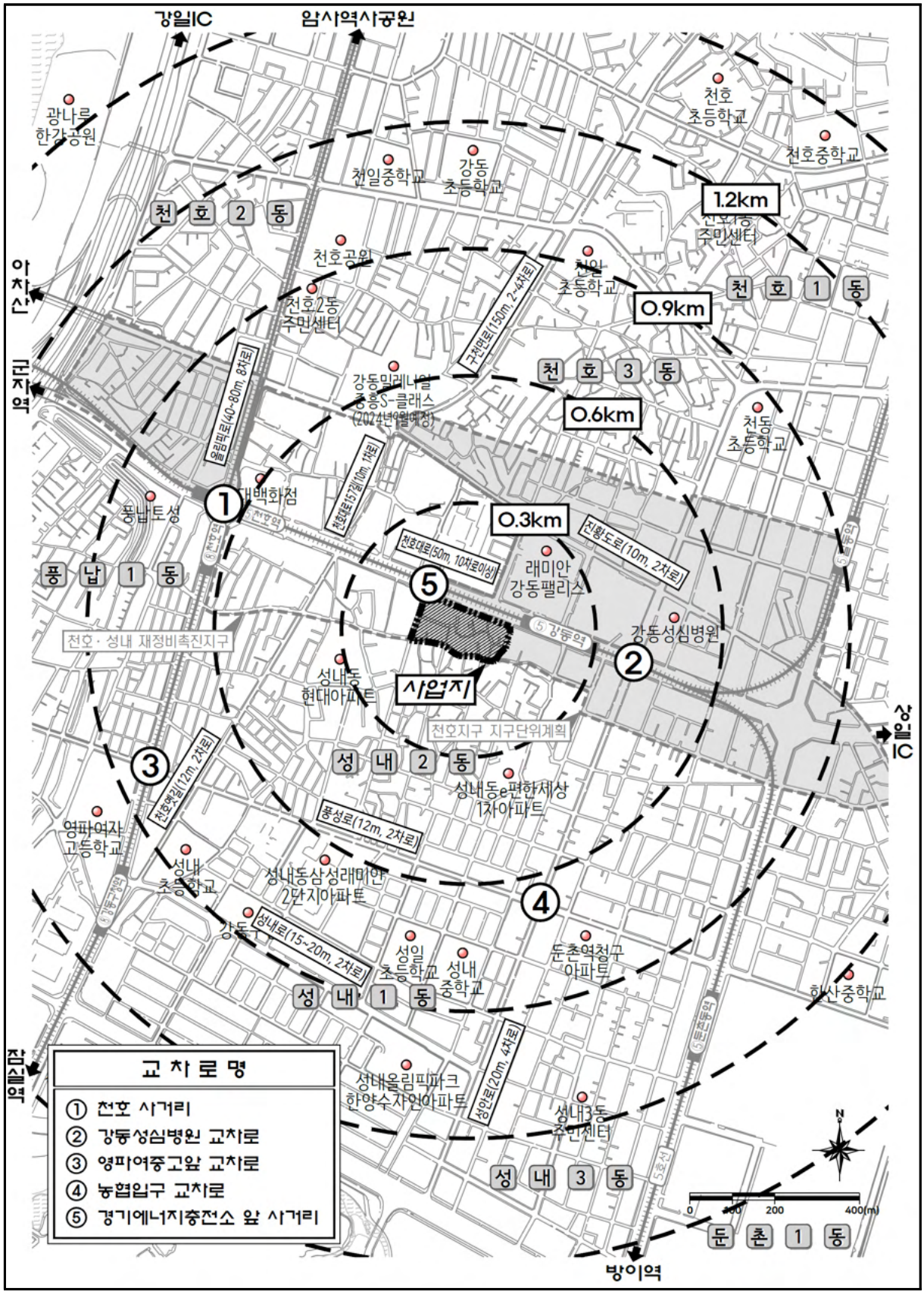
- 신호등설치 여부 및 신호현시, 가각 여부 및 노면표시, 차선수 및 차선폭
- 신호운영 방법, 횡단보도 위치 및 차량정지선위치, 주차 및 버스정류장, 버스베이 설치 여부
- 보도폭 및 보도시설물 설치현황, 도류화 여부, 교통섬 설치 여부, 인접 교차로와의 거리

◦ 본 사업지 분석대상 교차로에 대한 신호체계 현황을 살펴보면 신호교차로 5개소가 운영 중이며, 신호교차로의 현시 수는 “3~5현시”, 신호주기는 “140~200초”로 조사됨.

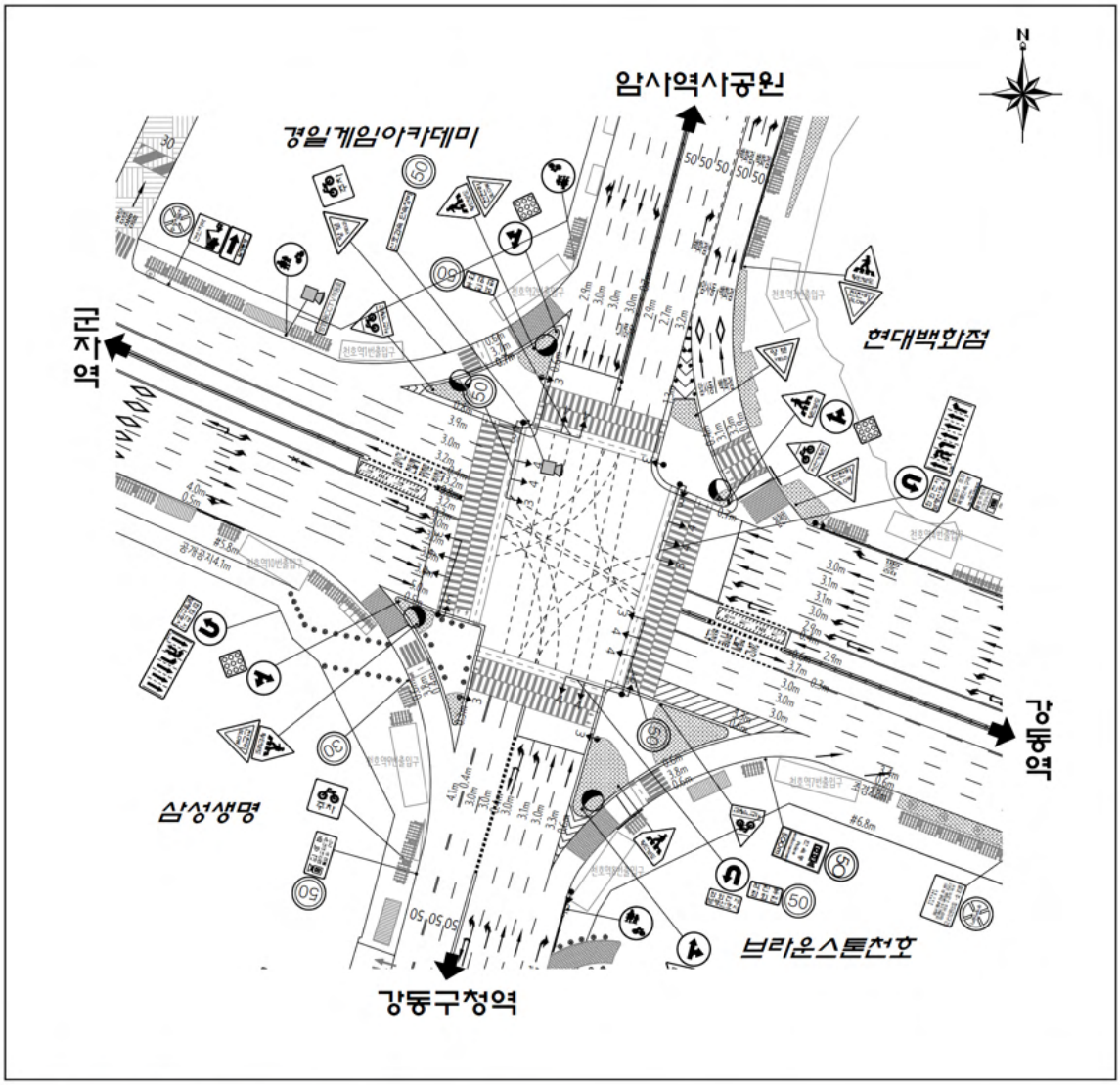
▣ 분석대상교차로 기하구조 및 신호체계 현황

교 차 로 명	형 태	신호등 설치여부	신호주기	현시수	비고
① 천 호 사 거 리	4지	O	200초	4현시	신호교차로
② 강 동 성 심 병 원 사 거 리	4지	O	200초	5현시	신호교차로
③ 영 파 여 중 고 앞 사 거 리	4지	O	170초	4현시	신호교차로
④ 농 협 입 구 교 차 로	4지	O	140초	4현시	신호교차로
⑤ 경 기 에 너 지 충 전 소 앞 사 거 리	4지	O	200초	3현시	신호교차로

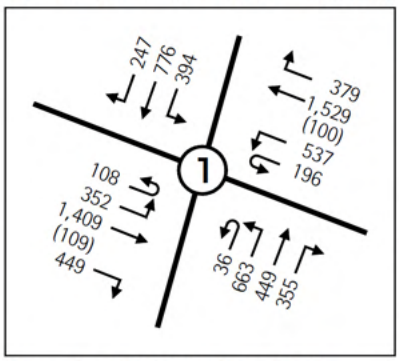
[분석대상교차로 Key-Map]



① 천호사거리



▣ 교차로 현황 교통량 (단위 : pcu/h)



* ( )는 중앙버스전용차로 교통량임.

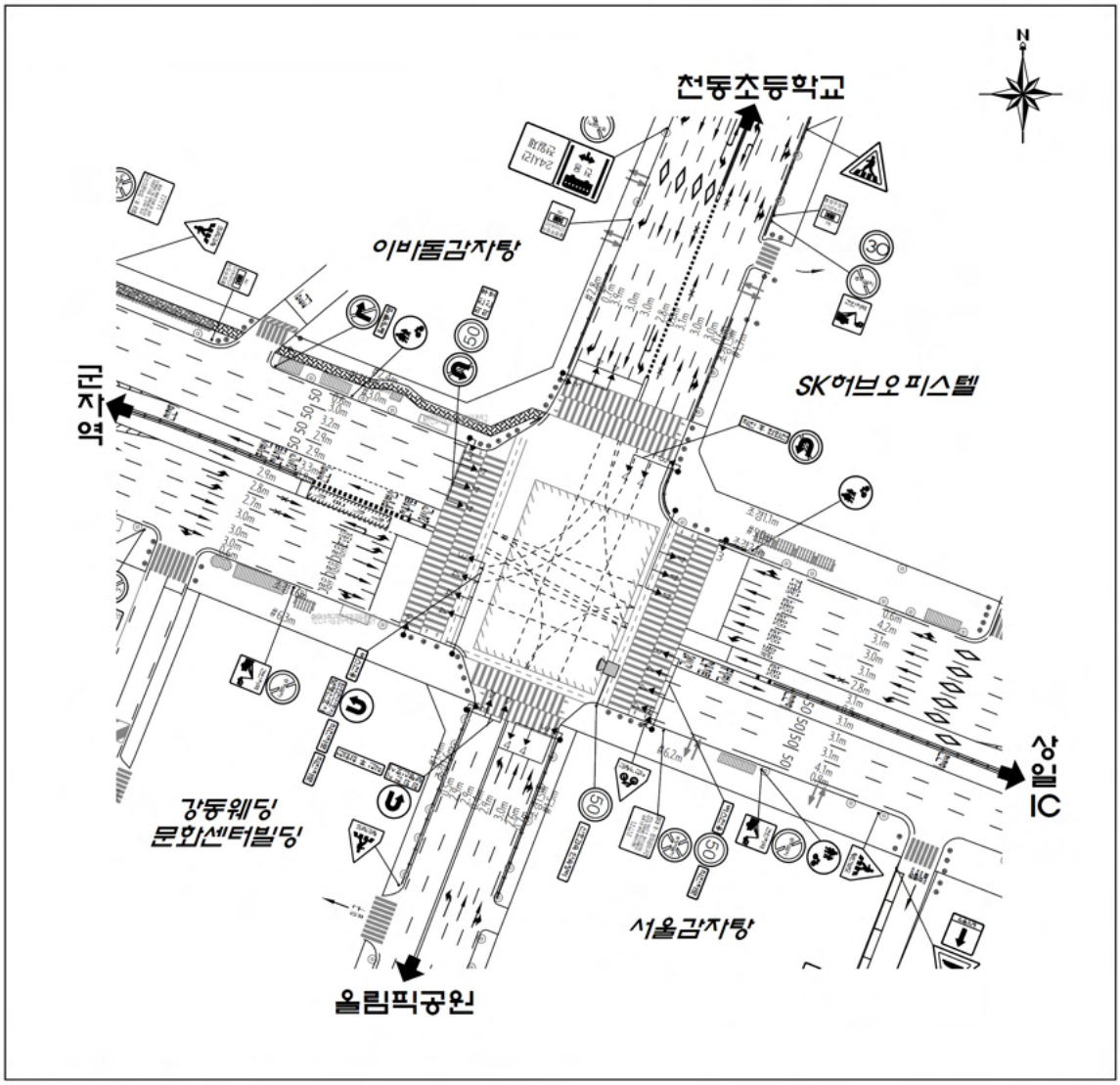
▣ 신 호 현 시

1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
				-	200sec
65(4)	34(4)	46(4)	39(4)	-	

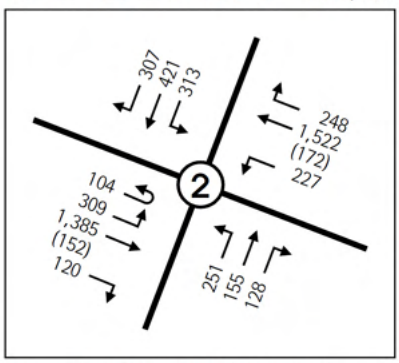
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	124.5	F

② 강동성심병원 앞 사거리



▣ 교차로 현황 교통량 (단위 : pcu/h)



* ( )는 중앙버스전용차로 교통량임.

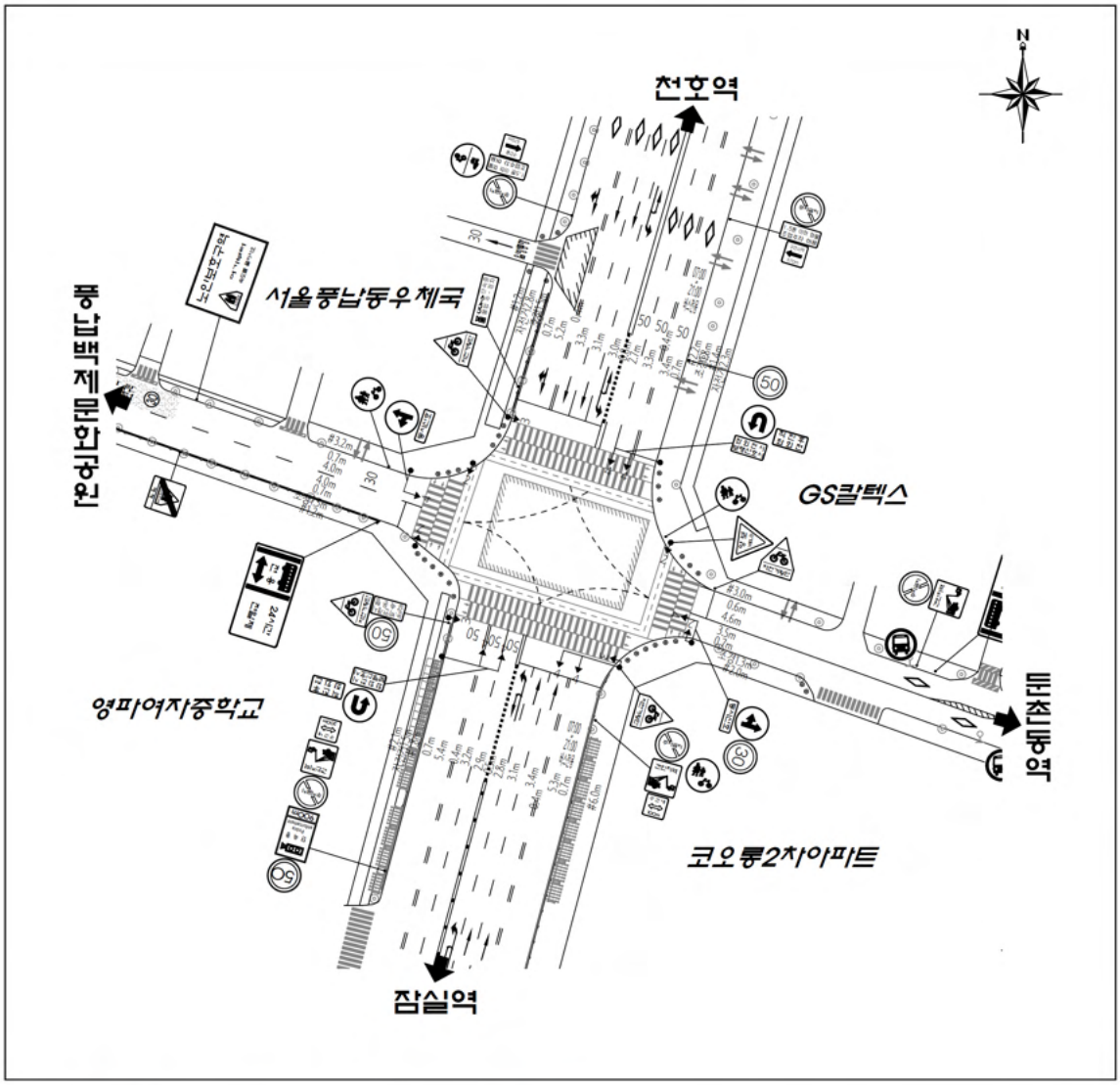
▣ 신 호 현 시

1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
					200sec
72(4)	15(3)	22(3)	43(4)	31(3)	

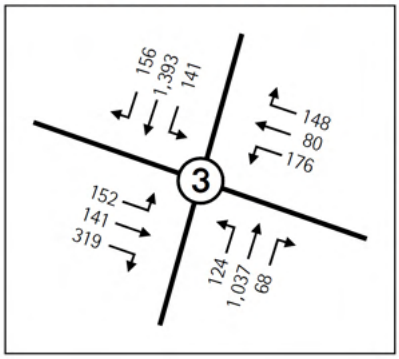
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	88.2	E

③ 영파여중고 앞 사거리



▣ 교차로 현황 교통량 (단위 : pcu/h)



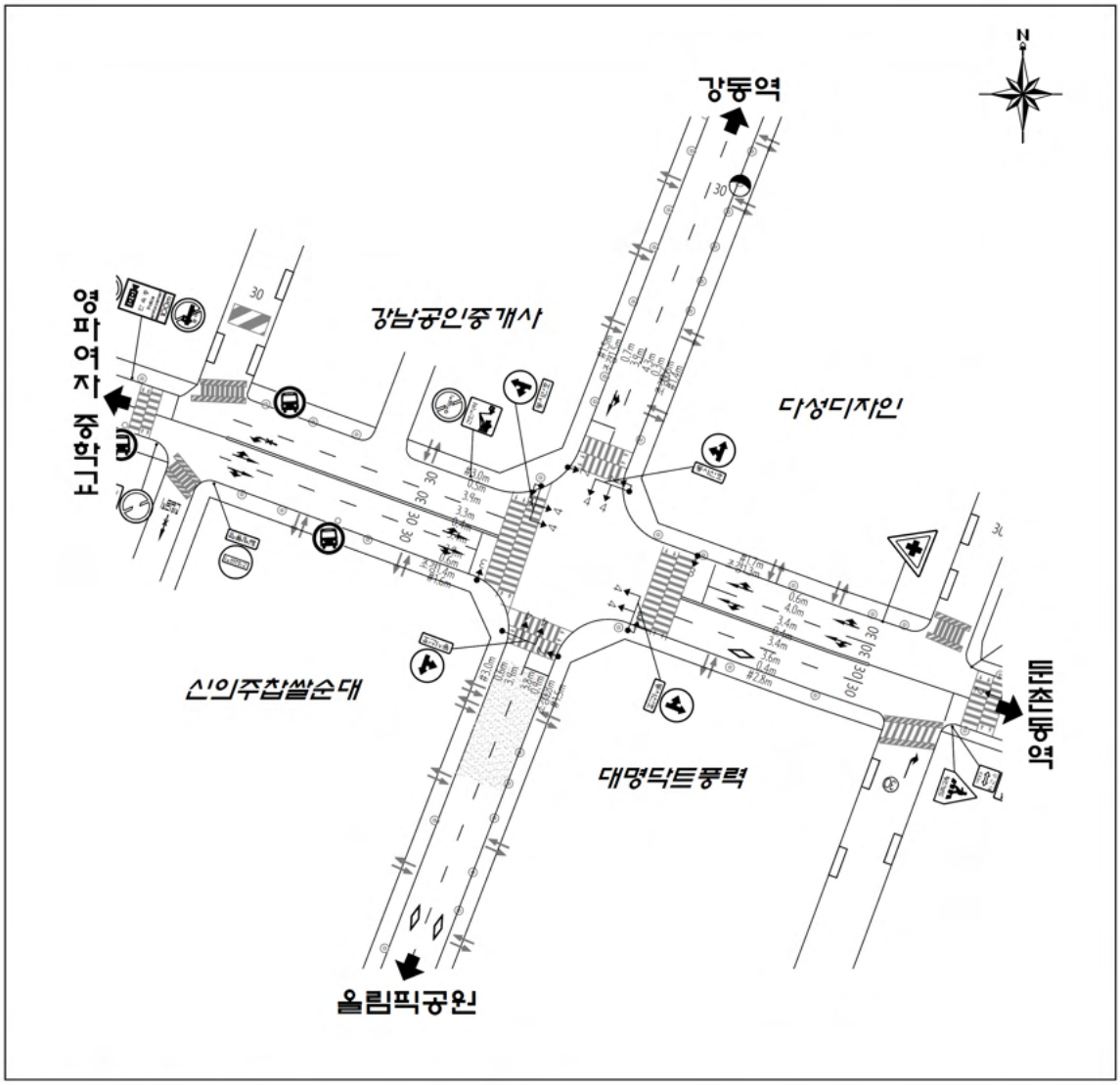
▣ 신 호 현 시

1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
				-	170sec
58(3)	19(3)	43(4)	36(4)	-	

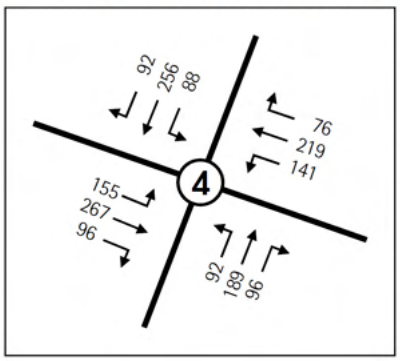
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	60.4	D

④ 농협입구 교차로



▣ 교차로 현황 교통량 (단위 : pcu/h)



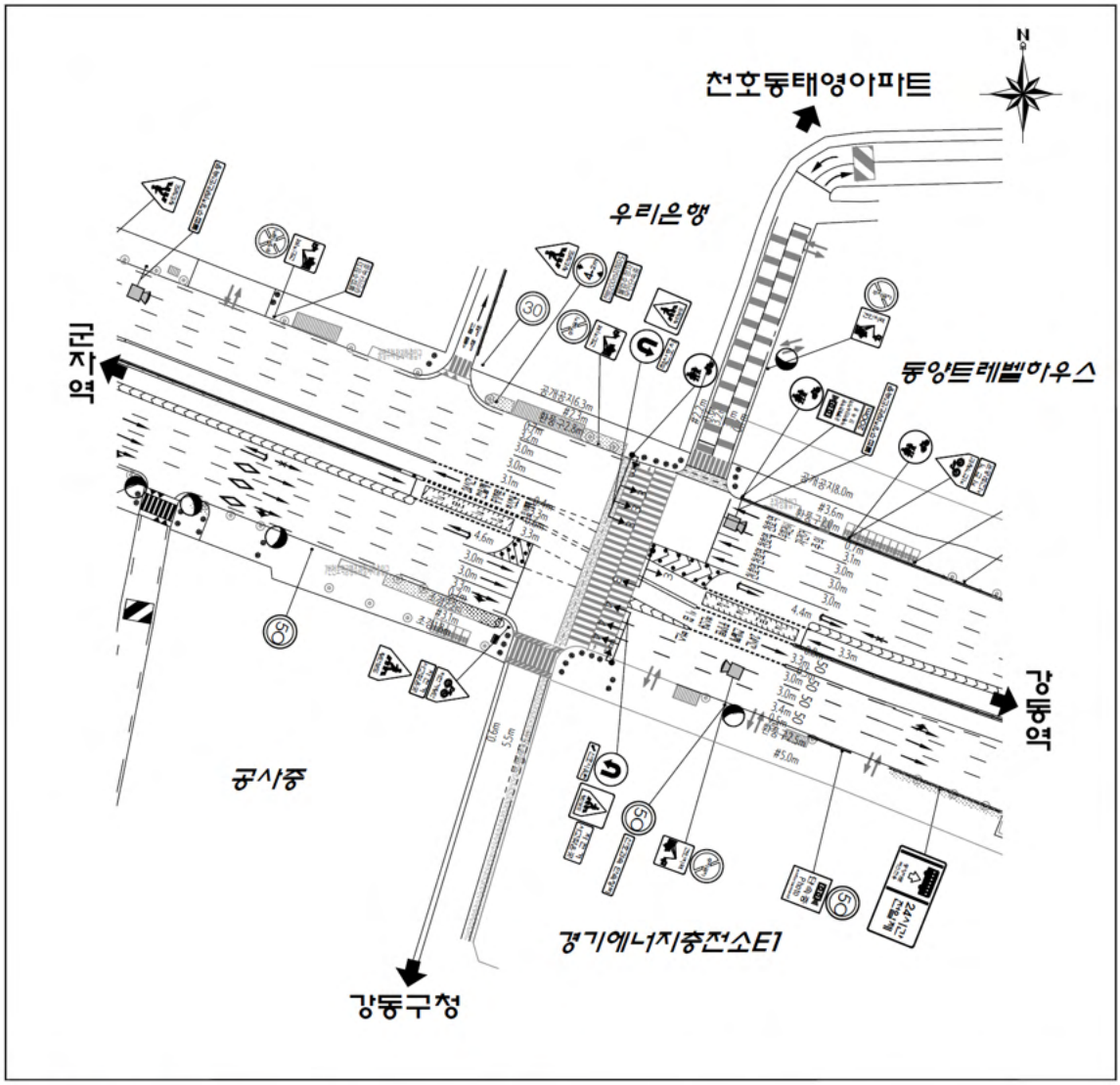
▣ 신 호 현 시

1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
				-	140sec
39(4)	27(3)	21(3)	39(4)	-	

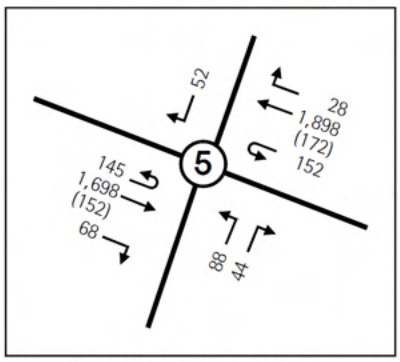
▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	62.2	D

⑤ 경기에너지충전소 앞 사거리



▣ 교차로 현황 교통량 (단위 : pcu/h)



* ( )는 중앙버스전용차로 교통량임.

▣ 신 호 현 시

1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기
← →	↰ ↕	↱ ↕	-	-	200sec
138(3)	21(3)	32(3)	-	-	

* WB방면 유턴(↱)신호는 적색신호시(2.3현시) 유턴 가능.

▣ 교차로 서비스 수준

구 분	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평 일	21.0	B

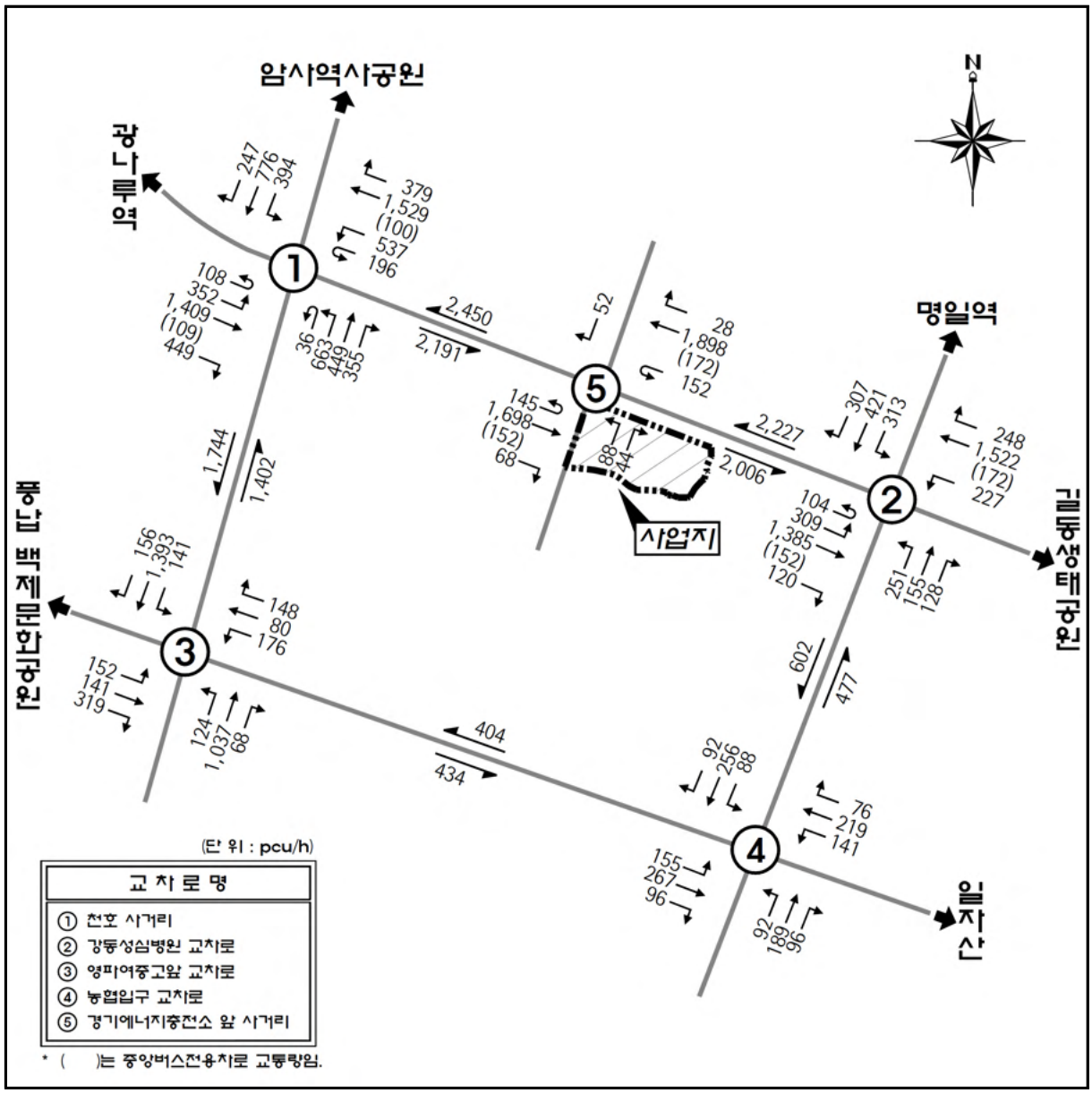
다. 교통량 현황

◦ 본 사업지 주변 가로 및 교차로의 교통현황 및 교통특성을 분석하기 위하여 사업지 주변의 분석대상 5개 교차로에 대하여 평일을 분석함.

◦ 본 분석에서는 사업지의 교통현황 및 통행특성에 따른 제반 문제점을 파악하기 위해 주변의 가로 및 교차로에 대해 유사시설 현장 조사자료 등을 검토하여 분석함.

◦ 사업지 주변 분석대상 가로 및 교차로에 대해 시간대별, 차종별로 교통량 분석을 실시한 결과, 주변가로 첨두시간 08:00~09:00시로 나타났으며, 이를 기준으로 교통소통 현황분석을 실시함.

【 가로 및 교차로 교통량 현황, 평일, 08:00~09:00시, pcu/h 】



라. 서비스 수준분석

1) 분석교통량 보정

◦ 일반적인 교통분석은 일정한 시간에 대해서 실시되는 것이 기본이며, 첨두시간대의 분석이 상당히 중요한 의미를 가진다. 왜냐하면 첨두시간대의 교통 혼잡을 처리하지 못하고 정체가 발생하는 경우 이러한 혼잡상황은 대부분 그 시간대에만 영향을 주는 것이 아니고 몇 시간에 걸쳐 도로시설의 효율성을 저하시키기 때문이다.

◦ 따라서, 본 분석에서는 승용차 환산계수를 적용한 각 시간당 교통량을 해당시간의 첨두시간 계수를 이용하여 첨두 교통류율로 보정 한 값을 분석교통량으로 정하여 서비스수준을 분석하기로 하였다.

$$V_p = \frac{V_H}{PHF}$$

여기에서, V_p = 첨두 시간교통류율(vph)

V_H = 첨두시간 교통량(대/시/승용차)

PHF = $\frac{V_P}{(4 \times V_{15})}$,첨두시간계수

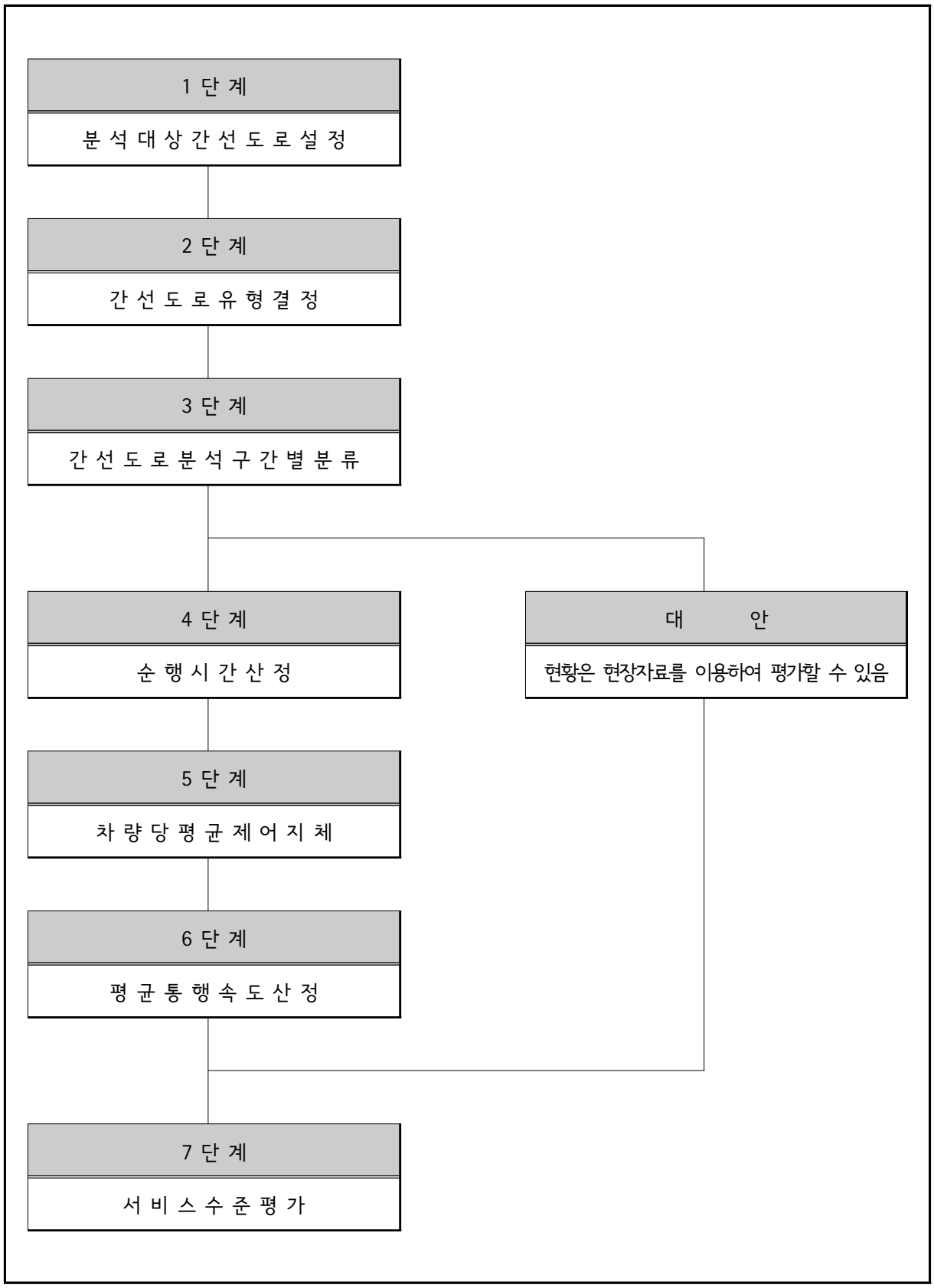
V_{15} = 15분 단위교통량 중 최대 교통량

2) 도시 및 교외 간선도로 서비스수준 분석

◦ 도시 간선도로의 서비스 수준을 나타내는 효과척도로는 통행시간, 지체시간, 속도, 정지횟수 등이 있으나 본 분석에서는 『서울특별시 교통영향평가 수립지침(2017. 2. 16, 서울특별시고시 제 2017-43호)』 1항 6에서 제시하는 평균통행속도를 효과척도로 사용하여 분석하였다.

◦ 본 분석에서는 가로구간 서비스수준의 분석을 위하여 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 간선도로구간의 서비스수준(평균통행속도)을 이용하였으며, 서비스수준 분석 과정은 다음과 같다.

▣ 간선도로 서비스수준 분석과정



① 분석대상 간선도로의 설정(1단계)

◦ 분석대상 간선도로의 위치와 총연장을 정확하게 규정하고, 간선도로에 영향을 주는 기하구조 등의 물리적 조건과, 교통운영, 주변환경 등 교통에 관한 자료를 조사·수집한다. 또한 분석대상 간선도로의 연장이 충분한가, 아니면 추가구간을 고려할 것인가를 검토한다.

② 간선도로 유형의 결정(2단계)

◦ 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서는 간선도로의 유형에 있어서 3가지의 도로등급을 규정하고 있으며, 간선도로를 기능 및 설계수준에 따라 6개 유형으로 구분한 후 최종 3개 유형으로 구분하는 방법과 자유속도에 의해 분류하는 방법이 있다.

◦ 따라서, 본 분석에서는 위의 방법 중 첫 번째 방법을 이용하여 간선도로의 등급을 결정하였다.

▣ 간선도로 서비스수준 분석과정

구 분	기 능 적 분 류		
	고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
이 동 성	매우중요	중요	보통
접근관리수준	고	중	저
연 결 도 로	고 속 도 로 도시고속도로 도시부 연결국도	주요간선도로	집산도로
주요통행목적	장거리통과교통	도시부접근교통	도시부내부교통
구 분	**설 계 수 준 분 류**		
	고 규 격	**중 간 규 격**	**저 규 격**
진출입로 설치밀도	저	중	고
km당 신호교차로수	2개 이하	1~3개	2개 이상
자 유 속 도(kph)	≤ 85	≤ 75	≤ 65
보 행 자 밀 도	저	중	고
주 변 개 발 정 도	저	중	고

구 분		도 로 여 건 범 주	
		양 호	보 통
차로수	고 규 격	링크 편도 4차로 이상	링크 편도 3차로 이하
	저규격/중간규격	링크 편도 3차로 이상	링크 편도 2차로

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-3>, p533

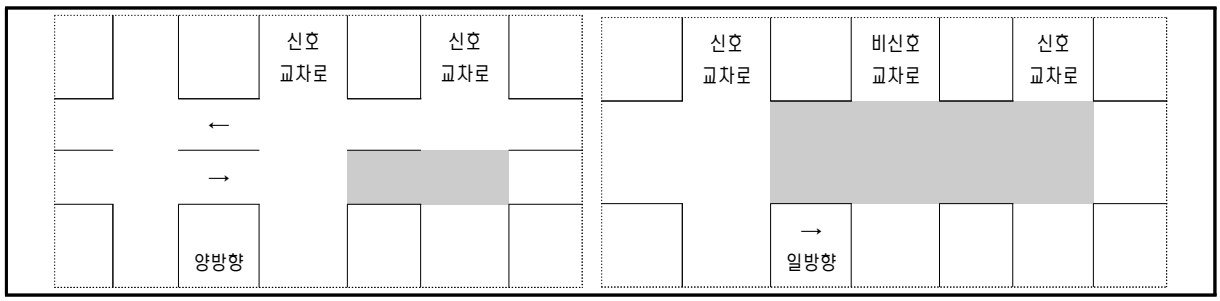
▣ 도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형

도로여건 / 도로구분	양 호	보 통
고 규 격	I	I
중 간 규 격	I	II
저 규 격	II	III

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-4>, p.534

③ 분석구간의 결정(3단계)

◦ 도로의 분석 기본단위는 구간(Segment)인데, 신호교차로에서 다음 신호교차로까지 한 방향의 길이를 말한다. 간선도로의 구간설정에는 양방향 통행도로와 일방통행도로의 2가지 형태가 있으나 일반적으로 분석에 적용되고 있는 양방향 통행도로와 일방통행도로에 대한 구간설정에 관한 개념을 도식화하면 다음과 같다.



【 간선도로의 분석구간 개념도 】

④ 주행시간(Running Time:순행시간) 산정(4단계)

◦ 차량이 하나의 구간을 통과하는데 소요되는 시간은 그 구간의 주행시간(running time)과 교차로에서의 제어지체(control delay)이다. 이 단계에서는 주행시간만을 계산하며, 이때의 속도는 교통류 내부의 마찰과 기타 다른 방해로 인하여 자유속도보다는 낮게 나타난다.

◦『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 도로등급별 순행시간은 다음과 같다.

▣ km당 구간 순행시간

(단위 : sec/km)

도 로 유 형	I		II		III	
노변마찰 / 구간거리(km)	대	소	대	소	대	소
≤ 0.1	108	86	143	102	178	119
≤ 0.2	80	66	100	75	119	85
≤ 0.3	71	59	85	67	99	74
≤ 0.4	66	56	77	63	88	69
≤ 0.5	63	54	73	60	83	65
≤ 0.6	61	53	70	58	79	63
≤ 0.7	60	52	68	57	75	62
≤ 0.8	59	51	66	56	74	61
≤ 0.9	58	50	65	55	72	60
〉 0.9	58	50	65	54	72	58

자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부』,<표 12-5>, p.536

▣ 노변마찰 정도 설정 기준

도 로 유 형	Ⅰ 유형		Ⅱ 유형		Ⅲ 유형	
노변마찰 / 노변마찰요인	대	소	대	소	대	소
버스정류장 수(개/km)	〉2	≤ 2	〉2	≤ 2	〉2	≤ 2
진출입로 수(개/km)	〉2	≤ 2	〉3	≤ 3	〉4	≤ 4

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-6>, p.536

⑤ 차량당 평균제어지체(5단계)

◦ 간선도로의 구간속도를 계산하기 위해서는 그 구간에 포함되는 교차로의 지체를 알아야 한다. 일반적으로 간선도로 평가에 사용되는 지체란 차량당 평균제어지체를 말하며, 이는 균일지체(uniform delay), 증분지체(incremental, overflow, random delay), 추가지체(initial queue delay)로 이루어지며 계산식은 다음과 같다.

$$d = d_1 \times PF \times f_{cw} + d_2 + d_3$$

여기에서, d = 차량당 평균제어지체(sec/veh)
d_1 = 연동보정된 균일제어지체(sec/veh)
d_2 = 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체
PF = 연동계수
f_{cw} = 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수
d_3 = 추가지체(spv)

◦ 한편 차량당 평균제어지체를 구하기 위해서는 균일지체, 연동계수, 추가지체를 먼저 산정해야 하는데 각 값은 다음과 같은 계산식에 의해 구할 수 있다.

$$d_1 = \frac{0.5C(1-g/C)^2}{1 - \left[\min(1,X)\frac{g}{C}\right]}$$

$$d_2 = 900T\left[(X-1)+\sqrt{(X-1)^2+\frac{4X}{cT}}\right]$$

$$d_3 = \frac{1800Q_b^2}{cT(c-V)} \quad \text{(유형 Ⅰ)}$$

$$= \frac{3600Q_b}{c} - 1800T(1-X) \quad \text{(유형 Ⅱ)}$$

$$= \frac{3600Q_b}{c} \quad \text{(유형 Ⅲ)}$$

여기에서, T = 분석기간의 길이(h)
C = 신호주기(s)
g = 유효 녹색시간(s)
X = 해당 차로군의 포화도
c = 분석기간 중 해당차로군의 용량
Q_b = 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)
V = 분석 기간중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

◦ 이 때, 추가지체 d3가 존재하는 경우를 3가지 유형으로 구분해 보면 다음과 같다.

유 형 별	기 준
유형 I	초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이내에 도착하는 모든 교통량을 처리하고 분석기간 이후에는 대기차량이 남지 않는 경우
유형 II	초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다는 줄어든 경우
유형 III	초기 대기차량이 존재하고 분석기간이 지난 후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다 늘어난 경우

◦ 여기서 만일 링크 중간에 보행자 횡단신호가 존재하는 경우에는 연동보정 된 균일지체 값에 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수(f_{cw})를 곱해 주어야 한다. 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수의 값은 신호교차로 간 단일로 상의 횡단신호의 수와 연동여부에 따라 값을 달리하며, 그 값은 아래에 있는 값을 적용한다.

◦ 이때, 횡단신호와 교차로의 신호가 서로 비연동으로 작동할 경우, 신호교차로 간의 연동은 실제적으로 효과를 갖지 못하므로 연동계수는 비연동인 경우와 마찬가지로 1.0을 적용해야 한다.

▣ 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수(f_{cw})

횡단보도의 수(개)		0	1	2 이상
보정계수 (fcw)	비연동인 경우	1.0	1.0	1.1
	연동인 경우	1.0	1.1	1.2

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-7>, p.539
주 : 횡단보도의 수는 분석구간 내의 횡단신호가 설치된 횡단보도의 개수를 의미함.

◦ 개략적인 값이 필요하거나 요구되는 일(계획을 위한 적용방법 등)에서 용량은 다음 식을 이용하여 도출할 수 있다.

$$c = 1{,}800 \times N \times (g/C)$$

여기에서, c = 용량(vph)
N = 차로수
g/C = 녹색시간대 신호주기 비

◦ 신호의 연동계수를 추정하는 방법에는 통행시간과 옵셋 차이를 가지고 구하는 방법과 신호주기, 상류부와 하류부 녹색시간, 옵셋, 통행시간, 직진교통류비율 등을 이용하여 구하는 방법의 두가지 방법으로 나누어지는데 후자의 경우가 더 정확한 값을 가진다. 우선 통행시간과 옵셋 차이에 대한 값을 가지고 구하는 고정신호 연동계수는 다음의 <표 2-9>을 통해 구한다. 이 표에서 세로축은 통행시간과 옵셋 차이를 사용하는데, 이 관계는 다음 식으로 계산한다.

$$TVO = \frac{(T_c - Offset)}{C}$$

여기에서,
- TVO = 옵셋 편의율
- T_c = 상류부 교차로 정지선에서 분석 교차로 정지선 구간에서 신호에 의한 가속, 감속, 정지 등의 영향
- C = 간선도로의 연동에 필요한 공통주기(s)
- $offset$ = 상류부 교차로와 분석교차로간의 연속진행방향 녹색신호 시작시간의 차이(s) 주기보다 적은 값 사용

◦ 여기에서 만약 TVO가 1.0보다 크거나 0보다 적으면, 정수를 빼거나 더하여 TVO의 값이 0.0~1.0 사이의 값을 갖도록 한다. 또한 우리나라는 대부분의 신호가 고정식으로 운영되므로 고정신호 연동계수(PF)는 옵셋 편의율과 녹색시간비율을 사용한 다음의 표를 이용하여 산정한다.

▣ 고정신호 연동계수(PF)

옵셋 편의율 (TVO)	녹색시간비율(g/C)								
	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9
0.0	1.04	0.86	0.76	0.71	0.71	0.73	0.78	0.86	1.06
0.1	0.62	0.56	0.54	0.55	0.58	0.64	0.72	0.81	0.92
0.2	1.04	0.81	0.59	0.55	0.58	0.64	0.72	0.81	0.92
0.3	1.04	1.11	0.98	0.77	0.58	0.64	0.72	0.81	0.92
0.4	1.04	1.11	1.20	1.14	0.94	0.73	0.72	0.81	0.92
0.5	1.04	1.11	1.20	1.31	1.30	1.09	0.83	0.81	0.92
0.6	1.04	1.11	1.20	1.31	1.43	1.47	1.22	0.81	0.92
0.7	1.04	1.11	1.20	1.31	1.43	1.56	1.63	1.27	0.92
0.8	1.04	1.11	1.20	1.31	1.43	1.47	1.58	1.76	1.00
0.9	1.04	1.11	1.15	1.08	1.06	1.09	1.17	1.32	1.59
1.0	1.03	1.01	0.89	0.80	0.74	0.71	0.71	0.81	1.08

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-8>, p.541
주 : 옵셋 편의율이나 녹색시간비율은 보간법을 이용하여 사이 값을 추정함.

⑥ 평균통행속도 산정(6단계)

◦ 평균통행시간에 의한 평균통행속도(average travel speed)는 구간별 또는 전체 간선도로에 대해 계산하여야 한다.

◦ 평균통행속도의 산정식은 다음과 같다.

$$\text{평균통행속도} = \frac{3600 \times \text{구간길이}}{km\text{당 순행시간} \times \text{구간길이} + \text{교차로총접근지체}}$$

여기에서,

평균통행속도	=	간선도로 전체 또는 일부구간의 평균통행속도(kph)
구 간 길 이	=	간선도로 전체 또는 일부구간의 연장(km)
km당 순행시간	=	간선도로 전체 또는 일부구간의 km당 총 순행시간(초)
교차로 접근지체	=	간선도로 전체 또는 일부구간으로 분석대상 범위내의 모든 교차로 내에서의 접근지체
3,600	=	속도를 kph로 환산하기 위한 계수

⑦ 서비스수준 분석(7단계)

◦ 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 평균통행속도에 대한 서비스수준의 평가 기준은 다음과 같다.

▣ 간선도로의 서비스수준 기준

(단위 : kph)

구 분	간 선 도 로 의 등 급		
간선도로유형	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
자유속도 범위 (kph)	≤ 85	≤ 75	≤ 65
자유속도 기준 (kph)	80	70	60
서비스수준	평 균 통 행 속 도 (kph)		
A	≥ 67	≥ 60	≥ 49
B	≥ 51	≥ 46	≥ 39
C	≥ 37	≥ 33	≥ 29
D	≥ 28	≥ 25	≥ 20
E	≥ 21	≥ 18	≥ 12
F	≥ 10	≥ 10	≥ 8
FF	≥ 6	≥ 6	≥ 5
FFF	< 6	< 6	< 5

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-1>, p.529

3) 신호교차로 서비스수준 분석

① 포화교통류율 산정

◦ 포화교통류율은 조사지점마다 각각의 조건이 다르기 때문에 일정하지 않다. 따라서 분석에 사용할 포화교통류율을 직접 현장에서 조사하는 것이 바람직 하지만, 이는 어디까지나 현재의 주어진 도로조건과 교통조건에서의 운영분석에서만 타당성을 갖는 것이다. 따라서 본 분석에서는 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 식을 이용하여 계산된 포화교통류율 값을 사용하였다.

$$S_i = S_0 \times N_i \times f_{LT}(\text{또는 } f_{RT}) \times f_w \times f_g \times f_{HV}$$

여기에서,

S_i	=	차로군 i의 포화교통류율(vphg)
S_0	=	기본포화교통류율(2,200 pcphgpl)
N_i	=	i 차로군의 차로수
$f_{LT,}$ f_{RT}	=	좌.우 회전 차로 보정계수(직진의 경우는 1.0)
f_w	=	차로폭 보정계수
f_g	=	접근로 경사 보정계수
f_{HV}	=	중차량 보정계수

◦ 각 보정계수는 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』의 운영분석표에 따라서 계산되었으며, 계산결과는 참고자료에 수록하였다.

② 신호교차로 서비스수준 분석방법

◦ 신호교차로에서 서비스수준의 평가기준으로 사용되는 지체는 운전자의 욕구불만, 불쾌감 및 통행시간의 손실을 나타내는 대표적인 파라메터이다. 특히 이 서비스수준의 기준은 분석기간(보통 첨두 15분) 동안의 차량당 평균제어지체로 나타내며 이 지체의 크기에 따라 서비스수준을 A, B, C, D, E, F, FF , FFF 등 8개의 등급으로 나타낸다.

◦ 통상 신호교차로 서비스수준 분석의 일반적인 효과척도는 평균제어지체시간으로서 신호교차로 평균제어지체시간을 측정하는 방법으로는 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』모형의 차량당 평균제어지체, Webster's식 및 TRANSYT-7F 모델의 평균제어지체(Average approach delay)모형 등이 있다.

◦ 보통 지체를 구하는데 분석적 측정이 대다수의 컴퓨터 모형에서 사용되며, 그 중 가장 많이 사용되는 분석적 측정모형은 Webster's식 및 TRANSYT-7F기법이다.

◦ 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 평균제어지체 모형은 다음과 같다.

$$d = d_1(PF) + d_2 + d_3$$

여기에서, d = 차량당 평균제어지체(초/대)

d_1 = 균일 제어지체(초/대)

PF = 신호연동에 의한 연동보정계수

d_2 = 임의도착과 과포화를 나타내는 증분지체로서, 분석기간 바로 앞 주기 끝에 잔여차량이 없을 경우(초/대)

◦『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 추가지체 d3의 3가지 유형은 다음과 같다.

① 유형 I : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이내에 도착하는 모든 교통량을 처리하고 분석기간 이후에는 대기차량이 남지 않는 경우. 즉,

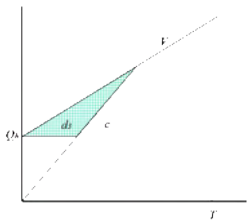
$0 < Q_b < (1-X)cT$

② 유형 II : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이후에 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다는 줄어든 경우. 즉,

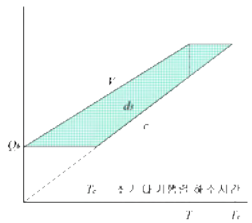
$0 < (1-X)cT < Q_b$

③ 유형 III : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간이 지난 후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 길이가 초기 대기행렬보다 늘어난 경우. 즉,

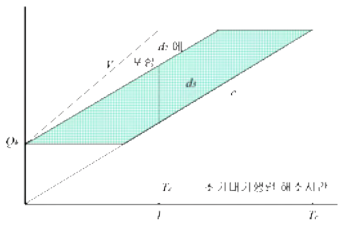
$(1-X)cT < 0 < Q_b$



유형 I ($0 < Q_b < (1-X)cT$)



유형 II ($0 < (1-X)cT < Q_b$)



유형 III ($(1-X)cT < 0 < Q_b$)

【 추가지체(d3)의 모형 】

◦ 각각의 경우에 균일지체(uniform delay)는 다음의 식으로 산정한다.

$$d_1 = \frac{0.5C\left(1-\frac{g}{C}\right)^2}{1 - \left[\min(1,X)\frac{g}{C}\right]} \qquad (Q_b = 0 \text{ 때})$$

$$= \frac{R^2}{2C(1-y)} + \frac{Q_b R}{2TS(1-y)} \qquad (\text{유형 I 때 사용})$$

$$= \frac{R}{2} \qquad (\text{유형 II, III 때 사용})$$

여기에서, d_1 = 초기 대기차량 대수(대)
Q_b = 균일지체(초/대)
C = 주기(초)
g = 해당 차로군에 할당된 유효녹색시간(초)
X = 해당 차로군의 포화도
R = 적색신호 시간(초)
y = 교통량비(flow ratio)(=v/s)
T = 분석기간 길이(시간)
S = 해당 차로군의 포화교통량(vphg)

◦ 증분지체(incremental delay)는 다음의 식으로 산정한다.

$$d_2 = 900T\left[(X-1) + \sqrt{(X-1)^2 + \frac{4X}{cT}}\right]$$

여기에서, d_2 = 임의도착 및 분석기간 안에서의 과포화 영향을 나타내는 증분지체
T = 분석기간 길이(시간)
X = 해당 차로군의 포화도
c = 해당 차로군의 용량(vph)

◦ 추가지체(initial queue delay)는 다음의 식으로 산정한다.

$$d_3 = \frac{1800Q_b^2}{cT(c-V)} \qquad (\text{유형 I 때})$$

$$= \frac{3600Q_b}{c} - 1800T(1-X) \qquad (\text{유형 II 때})$$

$$= \frac{3600Q_b}{c} \qquad (\text{유형 III 때})$$

여기에서, d_3 = 추가지체(분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬로 인한 지체)
Q_b = 분석기간(T)이 시작될 때 존재하는 초기 대기차량대수(대)
c = 분석기간중의 해당 차로군의 용량(vph)
V = 분석기간중의 해당 차로군의 도착교통량(vph)

◦ 한편, 본 평가에서 추가로 적용가능성한 지체도 산정모형을 검토하였으며, 『Highway Capacity Manual, 2000, TRB』의 지체도 모형은 다음과 같다.

$$d = d_1 \times PF + d_2 + d_3$$

$$d_1 = \frac{0.5C(1-g/C)^2}{1-[Min(1,X)\cdot g/C]}$$

$$d_2 = 900T\left[(X-1) + \sqrt{(X-1)^2 + \frac{8kIX}{cT}}\right]$$

$$d_3 = \frac{1800\,Q_b(1+U)t}{cT}$$

$$PF = \frac{(1-P)f_{PA}}{1-(g/C)}$$

여기에서,

	d	=	제어지체(초/대)
	d_1	=	균일제어지체(균일도착, 초/대)
	d_2	=	증가지체(무작위도착, 과포화대기행렬지체, 분석지속시간과 신호제어방식에 따른 보정, 분석초기 앞 단계에서 남아 있는 교통류는 없음을 가정
	d_3	=	추가지체(분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬로 인한 지체
	PF	=	연동화계수
	T	=	분석시간(시)
	k	=	제어기설정에 따른 증가지체계수
		=	- 고정식 k = 0.50 - 감응식 k_{min} = 0.04~0.23 Unit Extension에 따라 $k=(1-2k_{min})(X-0.5)+k_{min}$
	Q_b	=	분석시간 T시작할 때 초기 대기차량(대)
	t	=	과포화 지속시간(시)
		=	$t = 0, \quad \text{if } Q_b = 0$ $t = \text{Min}\left[T, \frac{Q_b}{c\{1-\text{Min}(1,X)\}}\right], \quad \text{if } Q_b \neq 0$
	U	=	지체 파라메타
		=	$U = 0, \quad \text{if } t < T$ $U = 1-\frac{cT}{Q_b}[1-\text{Min}(1,X)], \quad \text{if } t \geq T$
	P	=	녹색시간동안 도착차량 비율
	f_{PA}	=	녹색시간동안 도착차량군의 추가보정계수

◦ 『교통영향평가 지침(2016. 01. 25, 국토교통부 고시 제2016-29호)』에서는 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』의 분석방법을 사용할 것을 제시하고 있다.

◦ 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 신호교차로 분석방법은 기존의 분석방법에서 제시되지 않았던 다양한 보정계수를 적용함으로써, 보다 현실적인 신호교차로 분석을 제안하고 있다. 특히 현재 우리나라 대도시권의 교차로 서비스수준이 대다수 "F"로 분석되는 상황에서 "F" 수준의 범위를 세분화할 필요가 있는 것으로 판단된다.

◦ 본 평가에서는 각종 보정계수를 적용한 분석교통량과 포화교통류율 산정 및 서비스수준 판정기준은 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하고 있는 분석방법을 적용하였으며, "평균제어지체(Average Control Delay)"의 산정은 모든 신호교차로에 적용이 가능하고 장래 교차로 신호주기 최적화등의 수행이 가능한 TRANSYT-7F Release 9.3을 사용하였다.

◦ 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 서비스수준 평가기준은 다음과 같다.

▣ 신호교차로 서비스수준 평가기준

서비스수준	차량당 제어지체
A	≤ 15초
B	≤ 30초
C	≤ 50초
D	≤ 70초
E	≤ 100초
F	≤ 220초
FF	≤ 340초
FFF	> 340초

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 8-2>, p.218

4) 현황 가로구간 및 교차로 서비스수준 분석 결과

◦ 사업지 주변 가로구간 및 교차로의 서비스수준 분석에 있어 주변가로 첨두시(평일 08:00~09:00시)의 조사 자료를 이용하였으며, 서비스수준 분석 결과는 다음과 같음.

① 도시 및 교외 간선도로 서비스수준 분석 결과

◦ 가로구간 서비스수준 분석 결과, 평일 평균통행속도는 "22.4km/h~36.9km/h", 서비스수준은 "C~E"로 나타남.

▣ 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과

구분		도로 유형	거리 (km)	차로수 (차로)	평일(08:00~09:00시)		
					교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
천호대로	① → ⑤	Ⅲ	0.53	3	1,744	29.8	C
		Ⅰ		1			
	⑤ → ①	Ⅲ	0.51	3	1,402	23.3	D
		Ⅰ		1			
	⑤ → ②	Ⅲ	0.49	3	2,191	36.9	D
		Ⅰ		1			
	② → ⑤	Ⅲ	0.52	4	2,450	25.5	E
		Ⅰ		1			
올림픽로	① → ③	Ⅲ	0.65	3	2,006	28.4	D
	③ → ①	Ⅲ	0.63	2	2,227	36.9	D
성안로	② → ④	Ⅲ	0.63	1	602	23.2	D
	④ → ②	Ⅲ	0.60	2	477	22.4	D
풍성로	③ → ④	Ⅲ	0.99	2	434	27.9	D
	④ → ③	Ⅲ	0.97	1	404	25.6	D

※ 천호대로 가로구간분석은 버스중앙차로를 반영하여 적용한 분석값임.

② 신호교차로 서비스수준 분석 결과

◦ 신호교차로 서비스수준 분석 결과, 평일 평균제어지체는 "21.0초/대~124.5초/대", 서비스수준은 "B~F"로 나타남.

▣ 신호교차로 서비스수준 분석결과

구분		평일(08:00~09:00시)		
		교통량 (pcu/h)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
①	천호사거리	7,748	124.5	F
②	강동성심병원앞사거리	5,710	88.2	E
③	영파여중고앞사거리	3,935	60.4	D
④	농협입구교차로	1,767	62.2	D
⑤	경기에너지충전소앞사거리	4,200	21.0	B

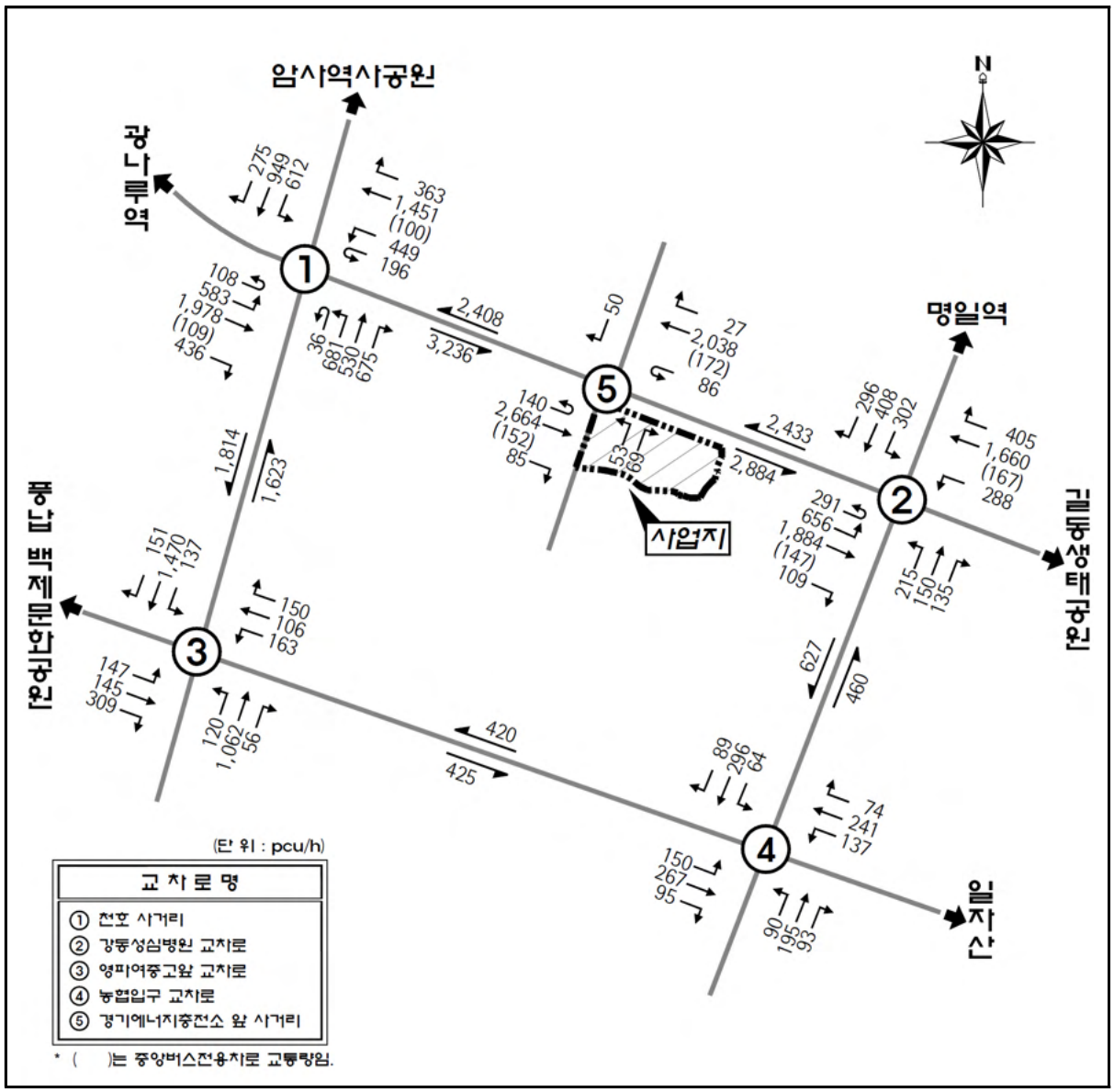
3. 장래 교통수요 예측

가. 사업 미시행시 교통수요 예측

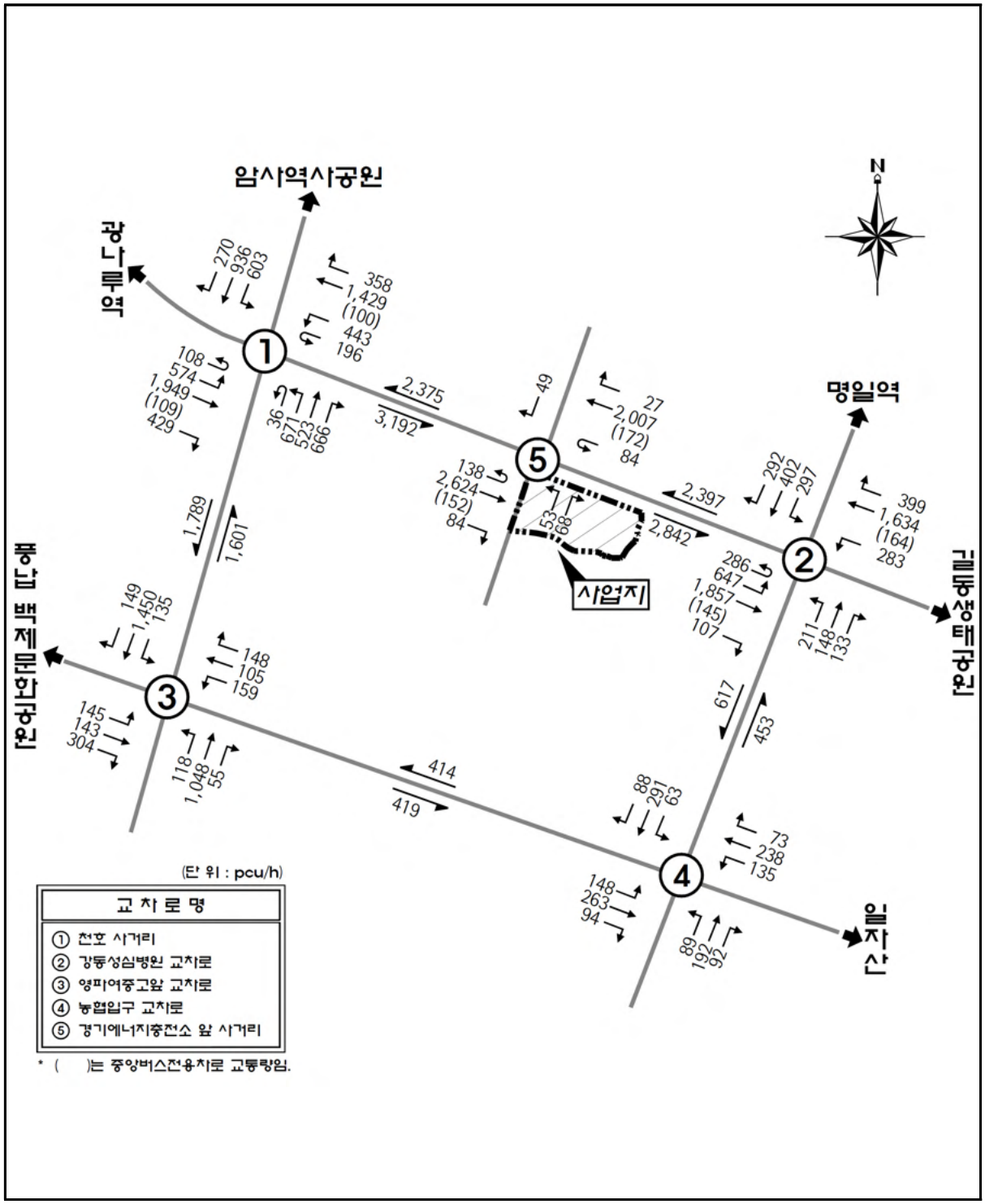
◦ 교통수요예측은 사업미시행시와 사업시행시를 구분하여 사업지구와 주변지역의 가로 및 교차로의 교통수요를 예측함으로써, 이에 따른 교통영향 및 대중교통, 보행, 주차시설 등 제반 교통문제를 검토하는데 목적이 있음.

◦ 본 과업의 분석기준연도인 2023년을 기준으로 장래 목표연도별 사업미시행시 교통량의 자연증가율은 『2021년도 수도권 여객기종점 통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』상의 수단통행량의 증가율을 적용한 자연증가 교통량에 주변지역 개발계획 등에 따른 발생교통량을 적용하여 예측함.

[미시행시 가로 및 교차로 교통량도(2030년, 평일, 08:00~09:00시, pcu/h)]



[미시행시 가로 및 교차로 교통량도(2032년, 평일, 08:00~09:00시, pcu/h)]



1) 사업 미시행시 가로 및 교차로 소통분석

① 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석 결과

◦ 본 사업지 주변 미시행의 가로구간 서비스수준 분석 결과는 같음.

▣ 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과

구분		도로 유형	거리 (km)	차로수 (차로)	단기목표연도(2030년)			장기목표연도(2032년)		
					교통량 (pcu/h)	평균 통행속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)	교통량 (pcu/h)	평균 통행속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)
천호대로	① → ⑤	Ⅲ Ⅰ	0.53	3 1	1,814	29.3	C	1,789	29.7	C
	⑤ → ①	Ⅲ Ⅰ	0.51	3 1	1,623	23.1	D	1,601	23.1	D
	⑤ → ②	Ⅲ Ⅰ	0.49	3 1	3,236	32.0	C	3,192	32.2	C
	② → ⑤	Ⅲ Ⅰ	0.52	4 1	2,408	25.7	D	2,375	25.7	D
올림픽로	① → ③	Ⅲ	0.65	3	2,884	27.8	D	2,842	27.9	D
	③ → ①	Ⅲ	0.63	2	2,433	35.2	C	2,397	35.2	C
성안로	② → ④	Ⅲ	0.63	1	627	23.0	D	617	23.2	D
	④ → ②	Ⅲ	0.60	2	460	22.4	D	453	22.4	D
풍성로	③ → ④	Ⅲ	0.99	2	425	28.0	D	419	28.0	D
	④ → ③	Ⅲ	0.97	1	420	25.5	D	414	25.5	D

② 교차로 서비스수준 분석 결과

◦ 교차로 서비스수준 분석결과는 다음과 같음.

▣ 신호교차로 서비스수준 분석결과

구분	단기목표연도(2030년)			장기목표연도(2032년)		
	교통량 (pcu/h)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)	교통량 (pcu/h)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
① 천호사거리	9,191	179.5	F	9,060	176.4	F
② 강동성심병원앞사거리	6,822	127.4	F	6,719	123.3	F
③ 영파여중고앞사거리	4,016	61.2	D	3,959	60.5	D
④ 농협입구교차로	1,791	63.0	D	1,766	62.5	D
⑤ 경기에너지충전소앞사거리	5,310	28.5	B	5,236	27.4	B

나. 사업 시행시 교통수요 예측

1) 총 활동인구 예측

◦ 본 사업시행시의 활동인구는 상근인구와 방문인구로 구분할 수 있으며, 이를 예측함에 있어, 유사시설의 자료를 토대로 추정한 원단위를 시설면적에 적용하여 본 사업지의 활동인구를 예측함.

◦ 본 사업지의 용도는 공동주택, 오피스텔, 공공시설(문화 및 집회시설, 체육시설) 및 판매시설로 계획되어 있음. 용도별 활동인구 원단위를 합리적으로 추정하고자 현황조사 자료 및 교통영향평가 심의를 득한 보고서 등의 문헌자료의 원단위를 이용하여 교통수요를 예측하였음.

◦ 장래 상근인구 및 방문인구에 대해서는 장래 이용인구를 예측하는데 있어서 『2021년도 수도권 여객기종점 통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 목적통행 연평균증가율 '23~30'년 -0.46%, '30~32'년 -0.82%를 적용하여 장래 활동인구를 예측하였음.

◦ 이에 따라 본 사업지의 활동인구를 추정한 결과, 단기목표연도(2030년)의 평일 활동인구는 13,878인/일로 나타났음.

▣ 본 사업지 장래 활동인구

(단위 : 인/일)

구 분		산정면적(m^2)/세대수	발생원단위(인/1,000m^2)		활동인구			총활동인구	
			상근인구	이용인구	상근인구	이용인구			
						2030년	2032년	2030년	2032년
주거 시설 (공동주택+ 오피스텔)	주거1	68	3.31	0.98	225	65	64	290	289
	주거2	170	3.55	1.04	604	171	168	775	772
	주거3	770	3.86	1.34	2,972	999	983	3,971	3,955
	주거4	76	4.15	1.17	315	86	85	401	400
소계		1,084	-	-	4,116	1,321	1,300	5,437	5,416
비주거 시설	판매시설	28,593.86	25.99	253.13	743	7,010	6,895	7,753	7,638
	운동시설	6,505.99	5.73	85.71	37	540	531	577	568
	문화 및 집회시설	4,063.28	2.54	25.48	10	101	99	111	109
소계		39,163.13	-	-	790	7,651	7,525	8,441	8,315
합계		-	-	-	4,906	8,972	8,825	13,878	13,731

주 : 1. 공동주택과 오피스텔을 포함하여 주거시설로 예측.
2. 근린생활시설은 판매시설에, 사회복지시설은 문화 및 집회시설에 포함하여 예측.

2) 총 통행량 예측

◦ 사업시행으로 인한 유발교통량 산정은 예측된 활동인구 중 주거시설의 상주 인구는 『2021년도 수도권 여객기종점 통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』에서 예측된 장래 목적통행횟수를 적용하였으며, 주거시설의 방문인구, 비주거시설에 대한 상근 및 이용인구는 통행특성을 고려하여 2.0통행/인을 적용하였음.

◦ 비주거시설의 경우 주거시설과의 중복통행 30%로 통행량의 70%를 적용하였음.

◦ 본 사업지의 총통행량은 장기목표연도(2030년)에 평일 25,512통행/일로 나타났음.

▣ 장래 목표연도별 총통행량 예측

(단위 : 통행/일)

구 분		상근인구		이용인구		총활동인구	
		2030년	2032년	2030년	2032년	2030년	2032년
주거시설 (공동주택+오피스텔)	주거1	578	574	130	128	708	702
	주거2	1,552	1,540	342	336	1,894	1,876
	주거3	7,638	7,579	1,998	1,966	9,636	9,545
	주거4	810	803	172	170	982	973
소계		10,578	10,496	2,642	2,600	13,220	13,096
비주거시설	판매시설	1,486	1,486	9,814	9,654	11,300	11,140
	운동시설	74	74	756	744	830	818
	문화 및 집회시설	20	20	142	140	162	160
소계		1,580	1,580	10,712	10,538	12,292	12,118
합계		12,158	12,076	13,354	13,138	25,512	25,214

주 : 1. 공동주택과 오피스텔을 포함하여 주거시설로 예측.
2. 비주거시설의 경우 중복통행 30% 적용(통행량 70% 적용)
3. 근린생활시설은 판매시설에, 사회복지시설은 문화 및 집회시설에 포함하여 예측.

3) 교통수단분담

◦ 교통수단 분담율을 산정하기 위하여 현장 조사자료 및 기존 문헌자료의 교통수단 분담율을 비교·분석 및 보정하였으며, 이를 토대로 수단분담율을 산정함.

◦ 수단분담율의 증가율 적용은 『2021년도 수도권 여객기종점 통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 각 수단에 대한 연평균증가율을 적용하여 장래 목표연도별 교통수단 분담율을 예측함.

▣ 교통수단 분담율 예측

(단위 : %)

구분			승용차	택시	버스	지하철	도보/기타	합계
주거시설 (공동주택+ 오피스텔)	통근	2023년	33.2	6.0	25.0	29.0	6.8	100.0
		2030년	33.2	5.9	24.8	29.5	6.6	100.0
		2032년	33.3	5.9	24.8	29.4	6.6	100.0
	통학	2023년	8.2	3.1	33.8	28.4	26.5	100.0
		2030년	8.2	3.1	33.8	29.0	25.9	100.0
		2032년	8.2	3.1	33.8	29.0	25.9	100.0
	기타	2023년	28.6	7.4	25.4	26.7	11.9	100.0
		2030년	28.6	7.4	25.3	27.2	11.5	100.0
		2032년	28.7	7.4	25.3	27.1	11.5	100.0
	방문인구	2023년	28.0	7.7	24.7	25.3	14.3	100.0
		2030년	28.0	7.7	24.7	25.8	13.8	100.0
		2032년	28.2	7.7	24.6	25.7	13.8	100.0
판매시설	상근인구	2023년	19.1	5.1	27.9	39.5	8.4	100.0
		2030년	19.0	5.1	27.7	40.0	8.2	100.0
		2032년	19.1	5.1	27.7	39.9	8.2	100.0
	이용인구	2023년	10.3	5.6	27.1	31.9	25.1	100.0
		2030년	10.3	5.5	27.0	32.6	24.6	100.0
		2032년	10.4	5.5	27.0	32.5	24.6	100.0
운동시설	상근인구	2023년	22.1	5.2	22.7	28.0	22.0	100.0
		2030년	22.1	5.2	22.6	28.6	21.5	100.0
		2032년	22.2	5.2	22.6	28.5	21.5	100.0
	이용인구	2023년	49.1	3.9	14.4	15.0	17.6	100.0
		2030년	49.3	3.9	14.4	15.3	17.1	100.0
		2032년	49.4	4.0	14.3	15.2	17.1	100.0
문화 및 집회시설	상근인구	2023년	32.4	2.2	28.7	32.7	4.0	100.0
		2030년	32.3	2.1	28.4	33.2	4.0	100.0
		2032년	32.4	2.2	28.5	33.1	3.8	100.0
	이용인구	2023년	29.1	7.3	24.7	28.4	10.5	100.0
		2030년	29.1	7.3	24.5	28.9	10.2	100.0
		2032년	29.1	7.3	24.6	28.8	10.2	100.0

주 : 1. 공동주택과 오피스텔을 포함하여 주거시설로 예측.
2. 근린생활시설은 판매시설에, 사회복지시설은 문화 및 집회시설에 포함하여 예측.

4) 발생교통량 예측

◦ 사업시행으로 인한 발생교통량은 각 용도별 활동인구에 차종별 평균재차인원을 적용하여 예측하게 되는데, 본 사업으로 인한 발생교통량의 추정은 사업시행시 실제 유발효과를 가져오는 승용차, 택시에 한해 적용하였으며, 평균재차인원 산정은 현장조사 자료 및 문헌자료조사를 통한 결과 비교, 검토 보정하여 장래 사업지의 발생교통량을 예측하였음.

▣ 유사시설 평균재차인원 조사결과

(단위 : 인/대)

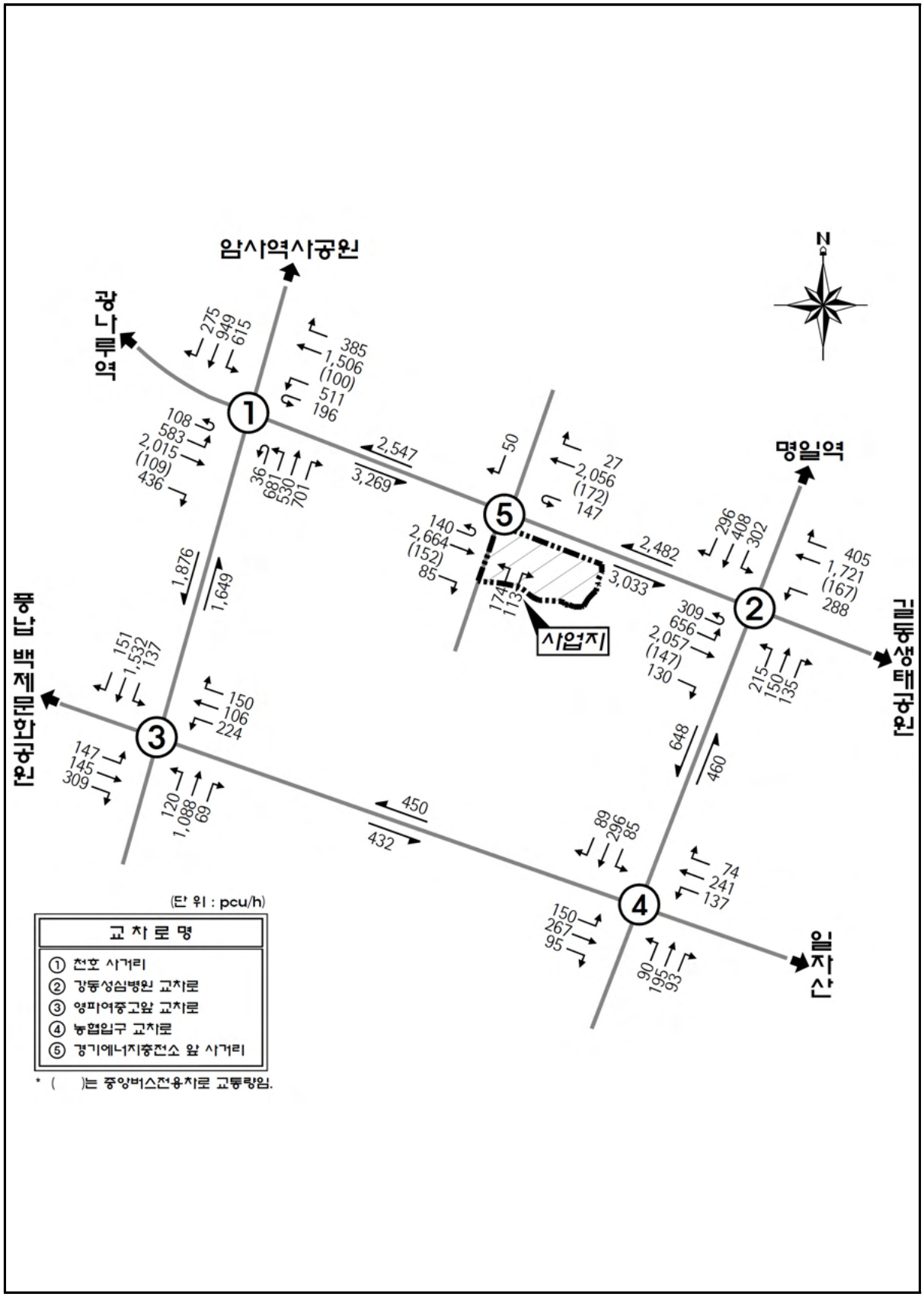
구 분		승 용 차	택 시
주거시설(공동주택+오피스텔)	상주인구	1.40	1.56
	방문인구	1.40	1.43
판매시설	상근인구	1.44	1.50
	이용인구	1.54	1.60
운동시설	상근인구	1.50	1.60
	이용인구	1.54	1.60
문화 및 집회시설	상근인구	1.04	1.00
	이용인구	1.75	1.60

▣ 장래 사업대상지 교통수단별 발생교통량

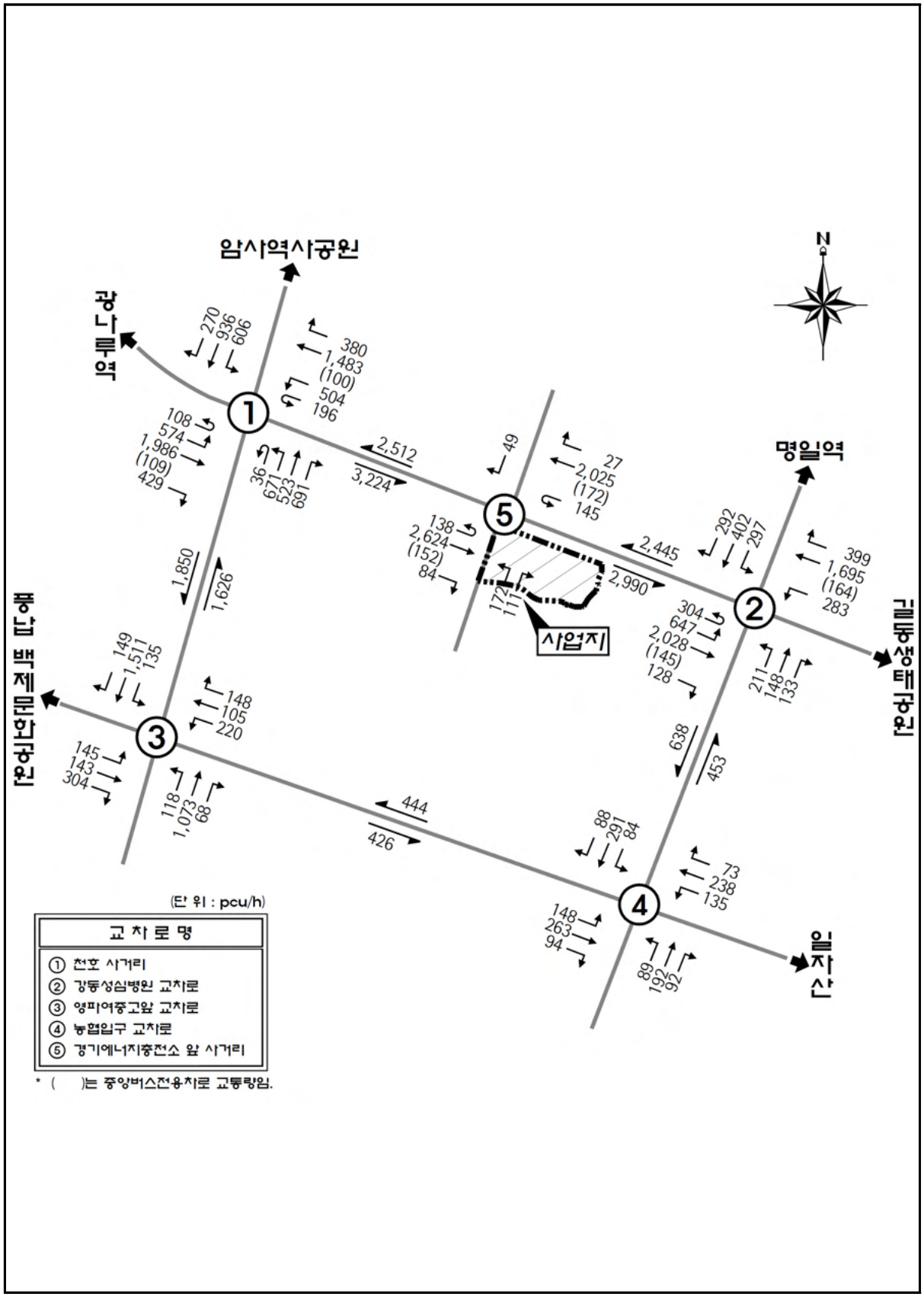
(단위 : 대/시)

구 분 / 시 간	단기목표연도(2030년)						장기목표연도(2032년)					
	승용차		택시		합계		승용차		택시		합계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00이전	8	78	13	13	21	91	9	77	13	13	22	90
07:00~08:00	25	263	52	52	77	315	25	262	52	52	77	314
08:00~09:00	72	333	72	72	144	405	71	330	72	72	143	402
09:00~10:00	61	108	30	30	91	138	61	107	29	29	90	136
10:00~11:00	84	106	32	32	116	138	83	106	31	31	114	137
11:00~12:00	85	94	30	30	115	124	84	94	29	29	113	123
12:00~13:00	99	98	32	32	131	130	96	99	32	32	128	131
13:00~14:00	111	95	34	34	145	129	110	94	34	34	144	128
14:00~15:00	121	107	37	37	158	144	119	106	37	37	156	143
15:00~16:00	124	116	37	37	161	153	124	116	37	37	161	153
16:00~17:00	148	108	41	41	189	149	147	108	42	42	189	150
17:00~18:00	153	106	45	45	198	151	153	104	42	42	195	146
18:00~19:00	282	104	70	70	352	174	280	102	69	69	349	171
19:00~20:00	266	91	64	64	330	155	264	91	64	64	328	155
20:00~21:00	195	74	53	53	248	127	196	73	52	52	248	125
21:00 이후	101	54	32	32	133	86	101	54	31	31	132	85
합계	1,935	1,935	674	674	2,609	2,609	1,923	1,923	666	666	2,589	2,589

[시행시 가로 및 교차로 교통량도(2030년, 평일, 08:00~09:00시, pcu/h)]



[시행시 가로 및 교차로 교통량도(2032년, 평일, 08:00~09:00시, pcu/h)]



5) 사업 시행시 가로 및 교차로 소통분석

① 가로구간 서비스수준 분석 결과

◦ 본 사업지 주변 시행의 가로구간 서비스수준 분석 결과는 같음.

▣ 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과

구분		도로 유형	거리 (km)	차로수 (차로)	단기목표연도(2030년)			장기목표연도(2032년)		
					교통량 (pcu/h)	평균 통행속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)	교통량 (pcu/h)	평균 통행속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)
천호대로	① → ⑤	Ⅲ Ⅰ	0.53	3 1	3,269	31.6	C	3,224	31.8	C
	⑤ → ①	Ⅲ Ⅰ	0.51	3 1	2,547	25.5	D	2,512	25.6	D
	⑤ → ②	Ⅲ Ⅰ	0.49	3 1	3,033	27.4	D	2,990	27.4	D
	② → ⑤	Ⅲ Ⅰ	0.52	4 1	2,482	34.9	C	2,445	34.9	C
올림픽로	① → ③	Ⅲ	0.65	3	1,876	29.2	C	1,850	29.2	C
	③ → ①	Ⅲ	0.63	2	1,649	23.0	D	1,626	23.0	D
성안로	② → ④	Ⅲ	0.63	1	648	22.3	D	638	22.5	D
	④ → ②	Ⅲ	0.60	2	460	22.4	D	453	22.4	D
풍성로	③ → ④	Ⅲ	0.99	2	432	28.0	D	426	28.0	D
	④ → ③	Ⅲ	0.97	1	450	24.5	D	444	24.8	D

② 교차로 서비스수준 분석 결과

◦ 교차로 서비슷수준 분석결과는 다음과 같음.

▣ 신호교차로 서비스수준 분석결과

구분	단기목표연도(2030년)			장기목표연도(2032년)		
	교통량 (pcu/h)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)	교통량 (pcu/h)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
① 천호사거리	9,396	184.4	F	9,262	180.4	F
② 강동성심병원앞사거리	7,077	132.1	F	6,972	129.1	F
③ 영파여중고앞사거리	4,178	63.9	D	4,119	63.2	D
④ 농협입구교차로	1,812	63.2	D	1,787	62.9	D
⑤ 경기에너지충전소앞사거리	5,493	29.3	B	5,416	28.9	B

다. 주차수요 예측

1) 법정주차대수 산정

◦ 본 사업지 법정주차대수 산정은 『서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2021.09.30.』상에 제시된 별표2, 3에 따라 법정주차대수를 산정하였음.

▣ 부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준(별표2)

시설물	설치기준
5. 다가구주택, **공동주택**(외국공단의 주택 등의 시설물 및 기수사를 제외한다) 및 **업무시설 중 오피스텔**	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조 제1항에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) 1대(전용면적이 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터이하인 경우 0.8대)이상으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

▣ 부설주차장의 설치제한 지역에서의 시설물의 종류별 설치기준(별표3)

시설물	설치기준
2. **문화 및 집회시설**(관람장을 제외한다), 종교시설, **판매시설**, 운수시설, 의료시설(정신병원·요양병원 및 격리병원을 제외한다), **운동시설**(골프장·골프연습장 및 옥외수영장을 제외한다), **업무시설**(외국공관 및 오피스텔을 제외한다), 방송통신시설중 방송국, 장례식장	시설면적 122㎡당 1대

▣ 법정주차대수 산정 결과

구분				세대수	부설주차장설치 산정면적(㎡)	부설주차장설치 산정기준		부설주차장설치 산정결과		적용대수
						면적당 (대/㎡)	세대당	면적당 (대/㎡)	세대당	
주거시설	공동주택	분양	전용60㎡이하	79	4,181.79	1/75	0.8	55.8	63.2	804.9 ≒805
			전용85㎡이하	528	43,444.92	1/75	1	579.3	528.0	
			소계	607	-	-	-	635.1	591.2	
		임대	전용60㎡이하	159	8,684.47	1/75	0.8	115.8	127.2	
			전용85㎡이하	52	4,050.04	1/75	1	54.0	52.0	
			소계	211	-	-	-	169.8	179.2	
		합계		818	-	-	-	804.9	770.4	
	오피스텔		전용85㎡이하	190	15,260.04	1/75	1	203.5	190.0	320
			전용85㎡초과	76	7,569.60	1/65	1	116.5	76.0	
			소계	266	-	-	-	320.0	266.0	
비주거시설	판매시설			-	28,593.86	1/122	-	234.4	-	321(최고)
	지역편의시설	문화 및 집회시설		-	4,063.28	1/122	-	33.3	-	
		운동시설			6,505.99	1/122	-	53.3	-	
비주거시설 소계				-	-	-	-	321.0	-	
합계										1,446 (최고)

주 : 근린생활시설은 판매시설에, 사회복지시설은 문화 및 집회시설에 포함하여 예측.

2) 원단위법에 의한 주차수요 산정

◦ 원단위법을 이용하여 주차수요를 추정하기 위하여 본 사업지와 유사한 시설에 대한 문헌자료의 현장조사치를 조사하여 원단위를 조사하여 장래주차수요 예측시 활용함.

◦ 주차발생에 영향을 미치는 변수는 단위면적당 주차발생량을 나타내는 주차발생원단위와 주차이용효율을 들 수 있는데, 교통개발연구원의 「교통영향평가제도 시행방안에 관한 연구」에서 0.8~0.9 정도의 값을 제시하고 있으며, 본 분석에서는 공동주택 및 오피스텔의 경우 주차 특성상 1.0을 적용하였으며, 그 외 용도에 대하여 중간값인 0.85를 적용함.

◦ 또한, 장래 주차발생원단위의 증가율은 『2021년도 수도권 여객기종점 통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 수단통행 증가율 '23~30'년 -0.40%, '30~32'년 -0.75%를 적용하여 장래 주차수요를 예측함.

▣ 부설주차장의 설치제한 지역에서의 시설물의 종류별 설치기준(별표3)

주 차 발 생 원 단 위 법	
공 식	$Pd = \frac{U \times F}{1{,}000 \times e}$
변 수 설 명	Pd : 주차 면수(면), U : 주차발생 원단위(첨두시 1,000m²당 주차발생량(대)) F : 주차 대상 면적(m²), e : 주차 이용효율 여기서, $e = \frac{\text{주차이용대수} \times \text{주차점유시간}}{\text{주차용량} \times 12}$

▣ 장래 목표연도별 원단위법에 의한 주차수요

(단위 : 대)

구분		산정면적(㎡)/세대수	주차원단위(대/1,000㎡)		주차이용효율(%)	주차수요(대)	
			2030년	2032년		2030년	2032년
주거시설(공동주택+오피스텔)	주거1	68	0.85	0.84	1.00	57.8	57.1
	주거2	170	1.05	1.03	1.00	178.5	175.1
	주거3	770	1.12	1.10	1.00	862.4	847.0
	주거4	76	1.41	1.39	1.00	107.2	105.6
소계		1,084	-	-	-	1,205.9≒1,206	1,184.8≒1,185
비주거시설	판매시설	28,593.86	6.19	6.10	0.85	208.2≒208	205.2≒205
	문화 및 집회시설	4,063.28	4.13	4.07	0.85	19.7≒20	19.5≒20
	운동시설	6,505.99	5.96	5.87	0.85	45.6≒46	44.9≒45
소계		39,163.13	-	-	-	274	270
합계		-	-	-	-	1,480	1,455

주 : 1. 공동주택과 오피스텔을 포함하여 주거시설로 예측.
2. 근린생활시설은 판매시설에, 사회복지시설은 문화 및 집회시설에 포함하여 예측.

3) 주차 종합검토

◦ 본 분석의 단기목표연도 2030년 주차수요의 경우 주거시설의 경우 1,206대, 비주거시설의 경우 274대, 합계 1,480대의 주차수요가 발생하는 것으로 예측되었음.

◦ 본 사업지의 경우 부설주차장 설치제한 지역으로 비주거시설의 경우 본 사업시행에 따른 발생교통량 억제를 통한 교통소통영향 최소화를 위해 최고한도로 주차를 제한하고 있어 최고한도 이하로 계획하였음.

◦ 부설주차장 설치제한 용도가 아닌 주거시설의 경우 법정주차 1,125대의 114.2%, 주차수요(2030년) 1,206대의 106.6%인 1,285대를 계획하였음.

◦ 부설주차장 설치제한 용도인 비주거시설의 경우 법정주차 최고한도인 321대의 67.0%인 215대를 계획하여 주차운영 및 계획상 문제가 없도록 하였음.

▣ 주차 종합검토

(단위 : 대)

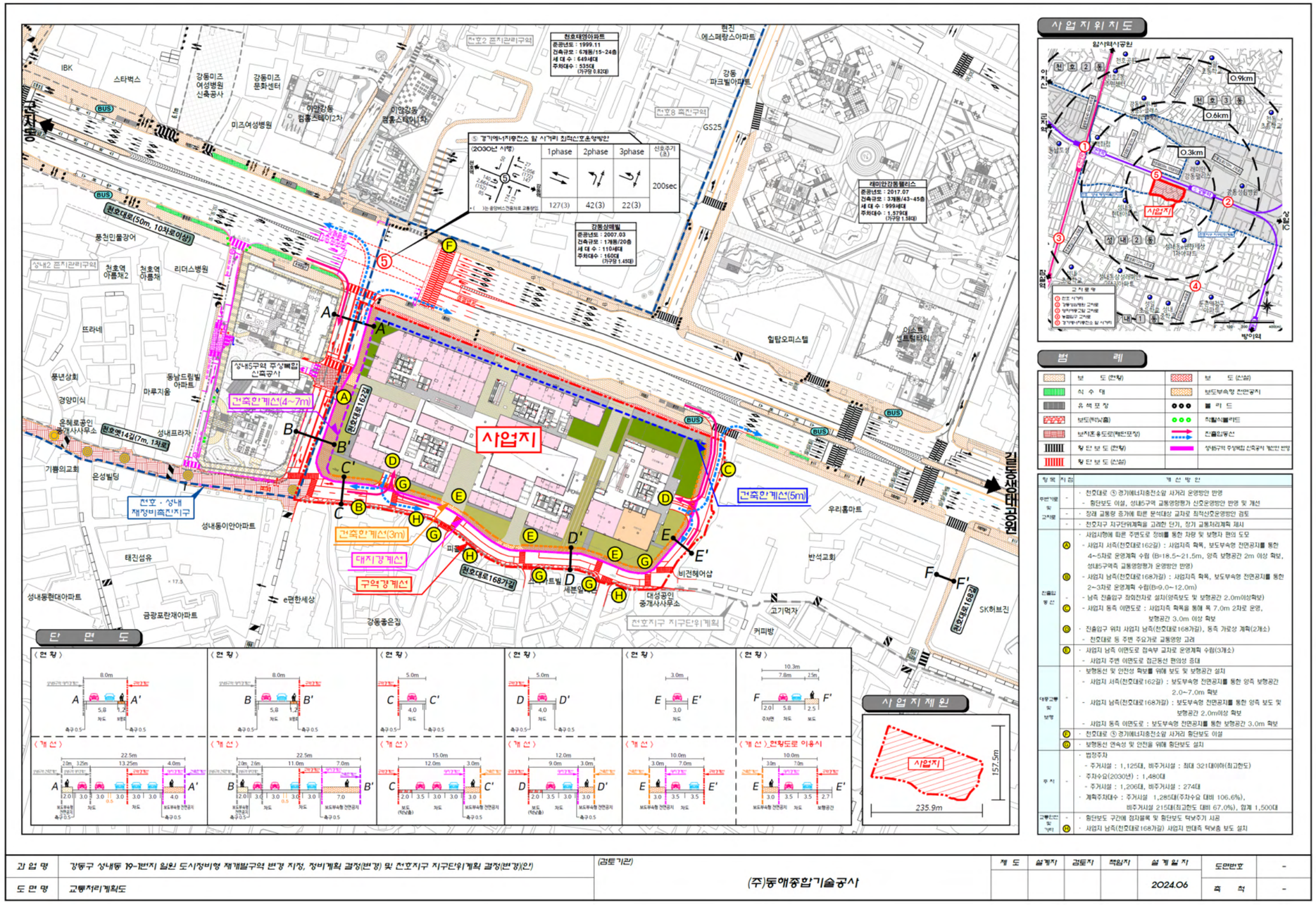
주차수요 분석 방법별 분석결과				구분		주차대수
분석방법		주차수요 분석결과				
		2030년	2032년			
원단위법	주거시설	1,206대	1,185대	법정대수	주거시설	1,125대
	비주거시설	274대	270대		비주거시설	321대 이하
	합계	1,480대	1,455대		합계	1,446대 이하
P요소법		-	-	확보대수	주거시설	1,285대(수요대비 106.6%)
					비주거시설	215대(최고한도 대비 67.0%)
					합계	1,500대
누적 주차법		-	-	평가지표	주거시설	1,206대(2030년)(주차수요)
					비주거시설	321대 이하(법정대수)
					합계	1,527대(2030년)
기타		-	-	적용방법		원단위법, 법정대수

라. 교통처리 개선방안

항목	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	◦ 천호대로 ⑤경기에너지충전소앞 사거리 운영방안 반영 - 횡단보도 이설, 성내5구역 교통영향평가 신호운영방안 반영 및 개선
	-	◦ 장래 교통량 증가에 따른 분석대상 교차로 최적신호운영방안 검토
	-	◦ 천호지구 지구단위계획을 고려한 단기, 장기 교통처리계획 제시
진출입 동선	Ⓐ Ⓑ Ⓒ Ⓓ	◦ 사업시행에 따른 주변도로 정비를 통한 차량 및 보행자 편의 도모 - 사업지 서측(천호대로162길) : 사업지측 확폭, 보도부속형 전면공지를 통한 4~5차로 운영계획 수립(B=18.5m~21.5m, 양측 보행공간 2m이상 확보, 성내5구역측 교통영향평가 운영방안 반영 - 사업지 남측(천호대로168가길) : 사업지측 확폭, 보도부속형 전면공지를 통한 2~3차로 운영계획 수립(B=9.0m~12.0m) - 남측 진출입구 좌회전차로 설치(양측보도 및 보행공간 2.0m이상 확보) - 사업지 동측 이면도로 : 사업지측 확폭을 통해 폭 7.0m 2차로 운영, 보행공간 3.0m 이상 확보 ◦ 진출입구 위치 사업지 남측(천호대로168가길), 동측 가로상 계획(2개소) - 천호대로 등 주변 주요가로 교통영향 고려
	Ⓔ	◦ 사업지 남측 이면도로 접속부 교차로 운영계획 수립(3개소) - 사업지 주변 이면도로 접근동선 편의성 증대
대중교통 및 보행	-	◦ 보행동선 및 안전성 확보를 위해 보도 및 보행공간 설치 - 사업시 서측(천호대로162길):보도부속형 전면공지를 통한 양측 보행공간 2.0~7.0m 확보 - 사업지 남측(천호대로168가길):보도부속형 전면공지를 통한 양측 보도 및 보행공간 2.0m 이상 확보 - 사업지 동측 이면도로 : 보도부속형 전면공지를 통한 보행공간 3.0m 확보
	Ⓕ	◦ 천호대로 ⑤경기에너지충전소앞 사거리 횡단보도 이설
	Ⓖ	◦ 보행동선 연속성 및 안전을 위해 횡단보도 설치
주차	-	◦ 법정주차 - 주거시설 : 1,125대, 비주거시설 : 최대 321대이하(최고한도) ◦ 주차수요(2030년) : 1,480대 - 주거시설 : 1,206대, 비주거시설 : 274대 ◦ 계획주차대수 : 주거시설 1,285대(주차수요 대비 106.6%), 비주거시설 215대(최고한도 대비 67.0%), 합계 1,500대
교통안전 및 기타	-	◦ 횡단보도 구간에 점자블록 및 횡단보도 턱낮추기 시공
	Ⓗ	◦ 사업지 남측(천호대로168가길) 사업지 반대측 턱낮춤 보도 설치

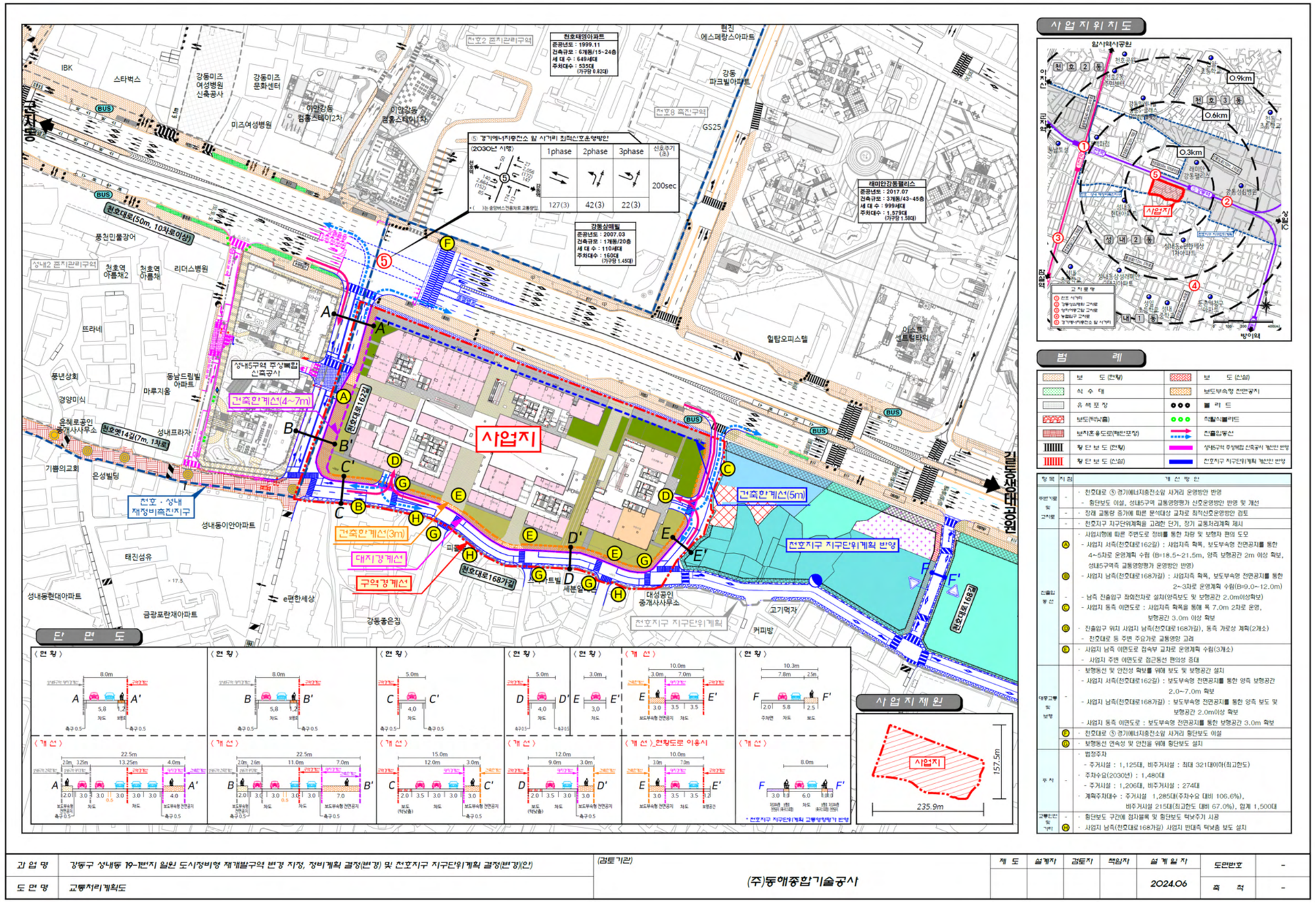
가. 교통처리계획도

▣ 단기안



사업명	강동구 성내동 19-1번지 일원 도시정비형 재개발구역 변경 지정, 정비계획 결정(변경) 및 천호지구 지구단위계획 결정(변경)(안)	(검토기관)	제 도	설계자	검토자	책임자	설계일자	도면번호	-
도면명	교통처리계획도	(주)동해종합기술공사					2024.06	축 척	-

▣ 장기안



항목	지점	계 선 방 안
주변기반 및 교차로	-	· 천호대로 ⑤ 경기에너지공전소앞 사거리 운영방안 반영 - 횡단보도 이설, 성내5구역 교통영향평가 신호운영방안 반영 및 개선
	-	· 장래 교통량 증가에 따른 분석대상 교차로 최적신호운영방안 검토
	-	· 천호지구 지구단위계획을 고려한 단기, 장기 교통처리계획 제시
진출입 동선	Ⓐ	· 사업시행에 따른 주변도로 정비를 통한 차량 및 보행자 편의 도모 - 사업지 서측(천호대로162길) : 사업지측 확폭, 보도부속형 전면공지를 통한 4~5차로 운영계획 수립(B=18.5~21.5m, 양측 보행공간 2m 이상 확보, 성내5구역측 교통영향평가 운영방안 반영)
	Ⓑ	- 사업지 남측(천호대로168가길) : 사업지측 확폭, 보도부속형 전면공지를 통한 2~3차로 운영계획 수립(B=9.0~12.0m) - 남측 진출입구 좌회전차로 설치(양측보도 및 보행공간 2.0m이상확보)
	Ⓒ	· 사업지 동측 이면도로 : 사업지측 확폭을 통해 폭 7.0m 2차로 운영, 보행공간 3.0m 이상 확보
	Ⓓ	· 진출입구 위치 사업지 남측(천호대로168가길), 동측 가로상 계획(2개소) - 천호대로 등 주변 주요가로 교통영향 고려
	Ⓔ	· 사업지 남측 이면도로 접속부 교차로 운영계획 수립(3개소) - 사업지 주변 이면도로 접근동선 편의성 증대
대중교통 및 보행	-	· 보행동선 및 안전성 확보를 위해 보도 및 보행공간 설치 - 사업지 서측(천호대로162길) : 보도부속형 전면공지를 통한 양측 보행공간 2.0~7.0m 확보 - 사업지 남측(천호대로168가길) : 보도부속형 전면공지를 통한 양측 보도 및 보행공간 2.0m이상 확보 - 사업지 동측 이면도로 : 보도부속형 전면공지를 통한 보행공간 3.0m 확보
	Ⓕ	· 천호대로 ⑤ 경기에너지공전소앞 사거리 횡단보도 이설
	Ⓖ	· 보행동선 연속성 및 안전을 위해 횡단보도 설치
주 차	-	· 법정주차 - 주거시설 : 1,125대, 비주거시설 : 최대 321대이하(최고한도) · 주차수요(2030년) : 1,480대 - 주거시설 : 1,206대, 비주거시설 : 274대 · 계획주차대수 : 주거시설 1,285대(주차수요 대비 106.6%), 비주거시설 215대(최고한도 대비 67.0%), 합계 1,500대
교통안전 및 기타	-	· 횡단보도 구간에 점자블록 및 횡단보도 턱낮추기 시공
	Ⓖ	· 사업지 남측(천호대로168가길) 사업지 반대측 턱낮춤 보도 설치

사업명	강동구 성내동 19-1번지 일원 도시정비형 재개발구역 변경 지정, 정비계획 결정(변경) 및 천호지구 지구단위계획 결정(변경)(안)	(검토기관)	제 도	설계자	검토자	책임자	설계일자	도면번호	-
도면명	교통처리계획도	(주)동해종합기술공사					2024.06	축 척	-

2 경관성 검토서

1. 사업개요

가. 검토개요

1) 배경

◦ 풍요롭고 쾌적한 생활환경과 삶의 질에 대한 관심이 고조되고 있는 가운데 경관 향상에 대한 시민 의식 수준 또한 증대됨에 따라 질 높은 경관형성을 위한 체계적이고 기본 틀이 되는 계획이 필요함

◦ 이러한 맥락에서 강동구 성내동 19-1 일원 도시정비형 재개발 정비구역 일대 주변경관의 악영향을 방지하고 향상된 경관형성을 도모하는 기본적인 틀을 제공하는지 여부에 대해, 현재 대상지와 그 주변에 형성된 경관상의 문제점이 없는지를 검토함

2) 목적

◦ 바람직한 도시경관을 창출하기 위하여 서울시 도시기본계획에서 제시된 경관의 기본방향 및 서울시 경관계획 내용을 점검하여 대상지의 물리적 환경변화에 의해 발생된 대상지 주변의 경관변화 여건을 예측하고자 함

◦ 경관 시뮬레이션 분석을 실시하여 개발에 따른 주변지역에 대한 영향을 최소화하도록 계획하고, 서울의 도시경관 및 가로환경을 창출할 수 있는 계획안을 작성

3) 검토대상의 범위

◦ 위치 : 서울시 강동구 성내동 19-1 일원

◦ 도시계획 : 일반상업지역

◦ 면적 : 21,461.0㎡

◦ 시간적 범위

- 기준년도 : 2023년

- 목표연도 : 2029년

2. 상위계획 및 관련법규 검토

가. 서울특별시 경관계획(2016)

1) 목적

◦ 관련계획 및 여건변화를 반영한 경관관리 기본방향 정립

◦ 상위 및 관련계획 등과 연계하여 경관형성 및 관리방향 정립

◦ 경관유형별 추진전략과 경관구조별 기본방향 설정

◦ 경관가치 공유를 위한 경관인식 제고 및 시민참여방안 마련

2) 계획의 범위

▌공간적 범위

◦ 본 계획의 공간적 범위는 서울특별시 행정구역 전역을 대상으로 하여 면적은 약 605㎢에 해당

▌내용적 범위

◦ 서울시 경관계획은 기본계획으로서 크게 경관현황조사, 기본구상, 기본계획, 실행계획 포함

◦ 경관현황조사는 경관유형별 현황, 시민과 전문가를 대상으로 한 경관의식, 그리고 경관자원현황 조사

◦ 이를 토대로 경관계획이 추구해야 할 미래상과 목표, 경관유형별 추진전략을 제시하며, 경관구조(경관권역, 축, 거점)를 설정하였고, 기본구상의 구체화를 위하여 경관구조별로 관리 · 형성계획 제시

3) 계획의 위상

▌「경관법」에 의한 법정계획

◦ 금번 경관계획 재정비는 2013년 8월 전부 개정된 「경관법」에 근거한 법정계획으로서 기본계획의 성격을 가짐

▌2030 서울도시기본계획의 경관부문 실현을 위한 기본계획

◦ 서울시 경관계획은 2030 서울도시기본계획 경관부문계획의 계획기조와 정합성 유지

▌도시관리계획 및 개발사업 등의 계획방향을 제시하는 유도계획

◦ 서울시 경관부문의 기본계획으로서 지구단위계획 등 실행수단인 도시관리계획 및 관련계획과 사업에서 반영하여야 할 경관부문의 방향성 제시

4) 기본방향

▌기존 경관계획의 한계를 보완하여 체계를 재정비하고 실행력 강화

◦ 기본경관계획과 자연녹지, 수변, 역사문화, 시가지 특정경관계획으로 구분되어 있는 기존의 계획을 기본계획 성격의 단일 경관계획으로 통합

◦ 또한 10개의 경관권역/축/거점으로 세분되어 있던 경관구조 중 유사성격의 구조를 통합하여 단순화

▌도시의 다양한 요소를 포괄한 경관관리 · 형성 방향 제시

◦ 경관계획은 삶의 가치를 증대시키고 서울다움의 기초를 만들어가는 계획으로, 개별요소의 디자인이 아니라 도시의 다양한 요소들이 어우러질 수 있도록 관리형성의 방향을 제시하는 계획

▌행정, 사업자, 시민이 함께 협력하는 계획

◦ 경관계획은 서울플랜 2030의 경관 분야 계획을 구체화하여 관련 계획과 사업자가 반영할 수 있도록 경관을 배려하는 방향과 원칙을 제시하고, 시민이 체감할 수 있는 경관 형성수단으로서의 경관사업 구상과 시민의식 제고 방안 마련

5) 경관계획의 미래상 및 목표

▌경관계획의 미래상

◦ 자연과 역사가 어우러진 매력 있는 경관 도시 서울

▌경관계획의 목표

◦ 자연과 역사, 그리고 도시가 조화를 이루는 경관도시 서울을 실현하기 위하여 자연녹지경관, 수변경관, 역사문화경관, 시가지경관 등 경관유형별로 목표를 다음과 같이 설정

- 서울 고유의 자연 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관
- 도시적 매력과 자연성이 조화되는 새로운 수변 경관
- 옛 서울의 기억과 새로운 문화가 어우러지는 다채로운 역사문화경관
- 도시와 가로의 특성이 살아있는 활력있는 시가지경관

3. 조망경관 분석

가. 조망경관 분석의 전제

1) 조망형 경관

▌개념

◦ 관찰자가 존재하고 있는 시점을 중심으로 펼쳐져 있는 공간의 크기를 가늠할 때 시거리 지표를 활용하며, 관찰자 앞에 배열되어 있는 대상의 시각적 크기에 의하여 그 공간의 규모를 파악

구 분	개념
근경	◦ 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 250m 이내에 위치한 간선도로 및 교차로 등 주요 가로에서 조망
중경	◦ 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 250~500m에 위치한 공원, 광장, 주요 시설 등 사람들의 통행이 많은 지점에서 조망
원경	◦ 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 500m 이상 되는 위치의 전망대 등에서 조망

▌구성요소

◦ 관찰자의 조망위치 및 조망대상에 따라 조망, 축상, 거점경관으로 구분되며, 조망경관은 도시 전체적인 이미지를 지배하는 경관유형 으로서, 경관적 시야가 좋은 장소를 조망점으로 선정하여 조망대상에 대해 계획적으로 연출

◦ 조망점(view point)은 사람들이 모이는 주된 장소와 사람들이 움직이면서 보는 이동 동선상의 한 장소를 기준으로 함

◦ 장소로서의 조망점(주요 시설지 조망점) : 일상생활에서 시선이 모이는 장소인 역전, 상점가, 공원, 광장 중에서 조망이 양호한 지점

◦ 이동 동선상의 조망점(가로 조망점) : 통행량이 많은 간선도로, 통근 및 통학로 등 이동상에 보이는 조망이 중시되는 곳으로 설정

2) 조망형 경관 계획 기준

▌조망권역에 따른 평가내용

구 분	평가내용	평가기준
근경	가로경관의 쾌적성 확보	◦ 가로경관의 연속성과 쾌적성, 편의성 여부 ◦ 보행자의 심리적 안정성
	인접 건축물과의 영향을 고려한 공간적 질 향상	◦ 주변 인공구조물과의 통일성과 조화성 여부 ◦ 대상지 건축물의 디테일에 대한 심미성, 통일성, 조화성 여부
중경	지역주민의 조망권 확보	◦ 전망, 통경, 차경 등의 다양한 조망형태 확보 여부
	주변 환경과의 조화	◦ 대상지의 용도별 개발유형에 따른 건축물의 높이, 규모 등 적절성 여부
	주변 개발계획에 따른 경관변화에의 대응	◦ 주변 여건 변화에 따른 과업대상지의 장소성
원경	지역경관의 수준 향상	◦ 지역경관의 정체성을 고려한 랜드마크 조성의 필요성 ◦ 지역경관 내에서 대상지의 인지성
	도시스카이라인 보존	◦ 도시스카이라인의 저해성 여부

나. 조망점 선정

1) 조망형 경관계획 기준(중경/근경 경관계획)

▌사진합성 작성기준

구 분	기준사항
작성기준	◦ 컴퓨터를 이용한 3D시뮬레이션을 활용한 사진 합성의 경우 주요 조망대상이 포함되도록 함 ◦ 불가피한 경우를 제외하고는 눈높이 시점을 기준으로 작성(단, 조감도는 제외) ◦ 각 시뮬레이션과 배경사진은 동일한 조망점에서 동일한 렌즈규격을 사용하여 촬영 및 작성

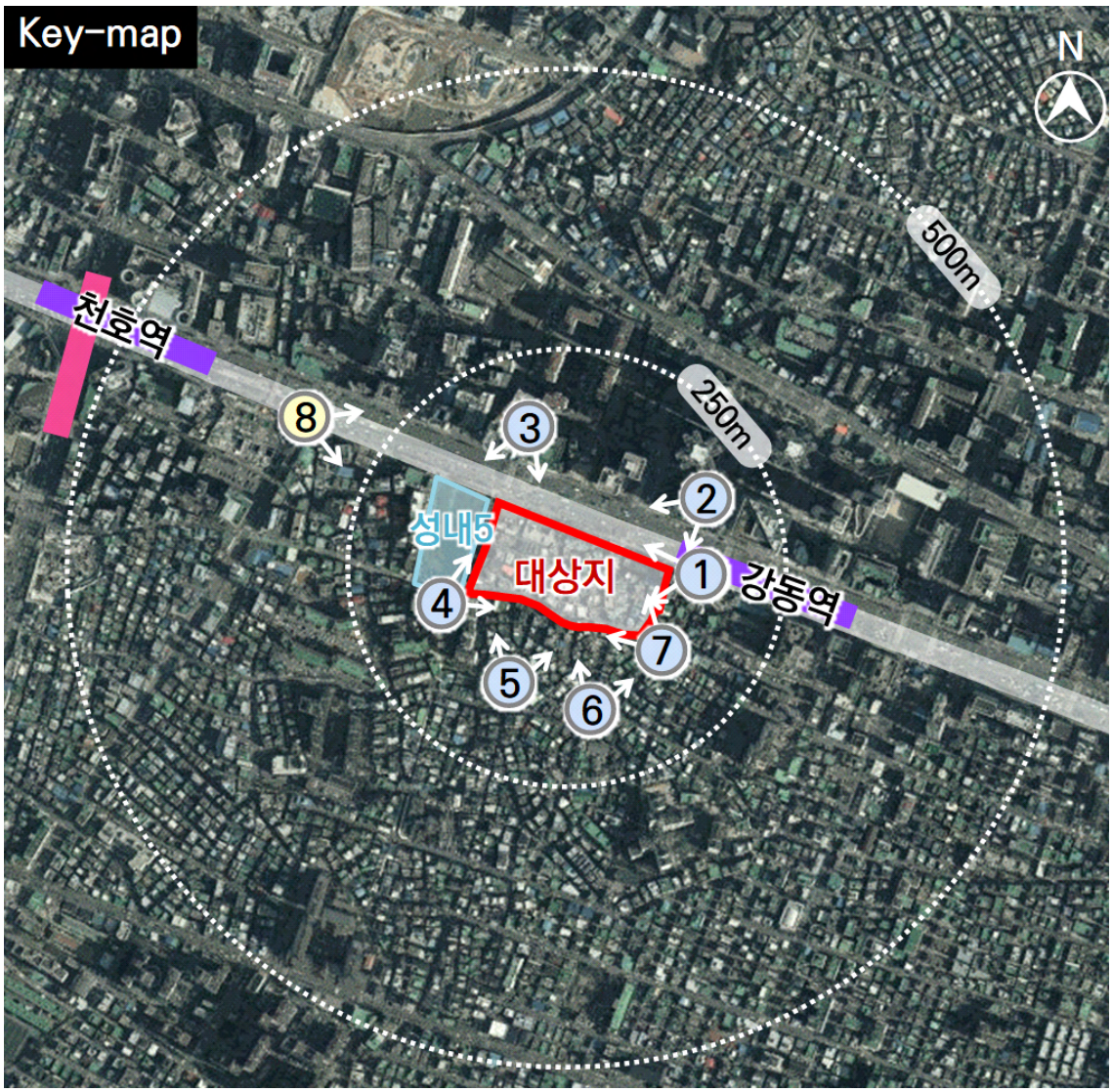
▌조망거리의 설정

구 분	조망점 선정기준	비고
근경	계획구역으로부터 250m 이내	대상지에 근접한 주요 교차로 및 주요지점
중경	계획구역으로부터 250~500m 이내	대상지 주변 주요 도로 교차로 및 주요지점

▌조망점의 선정

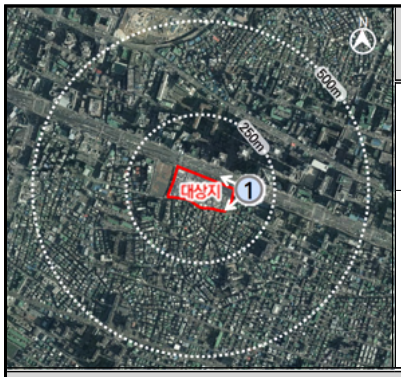
구 분	조망점 NO.	방향	거리(m)	촬영고도(m)	위치
근경	1	북동측	20	지표	강동역4번출구앞(천호대로)
	2	북동측	105	지표	힐탑프라자 오피스텔 앞 (천호대로)
	3	북서측	130	지표	우리은행 (천호대로)
	4	남서측	130	지표	성내전통시장 초입부 (천호대로 162길)
	5	남측	130	지표	배후 주거지역 (풍성로 31길)
	6	남측	155	지표	배후 주거지역 (천호대로 168 다길)
	7	남동측	120	지표	배후 주거지역 (천호대로 168 가길)
중경	8	북서측	350	지표	국민은행 사거리 (천호대로)

▌사업지 위치도



다. 조망점별 경관 시뮬레이션

1) 근경



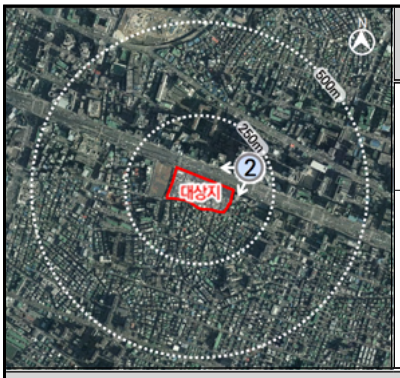
조망점 ①	강동역 4번출구 앞	20m
조망 및 분석대상	• 강동역 4번출구 천호대로변으로 차량 및 보행자의 통행이 많은 지점	
분석결과 및 저감방안	• 사업시행으로 인한 천호대로변 가로경관의 변화가 예상되며, 공개공지 확보(휴게공간, 녹지공간 등) 및 지역필요시설 인지성강화로 지역 주민 참여형 열린공간조성 기대	

변경전



변경후





조망점 ②	힐탑프라자 오피스텔 앞 (천호대로)	105m
조망 및 분석대상	• 강동역 1번출구 천호대로변으로 차량 및 보행자의 통행이 많은 지점	
분석결과 및 저감방안	• 사업시행으로 인해 대상지 건축물의 전체 가시가 예상되며 이로 인한 천호대로변 가로경관의 변화가 예상됨 • **통경축 확보를 통해 고층 건축물의 조화로운 스카이라인이 형성될 것으로 보임**	

변경전



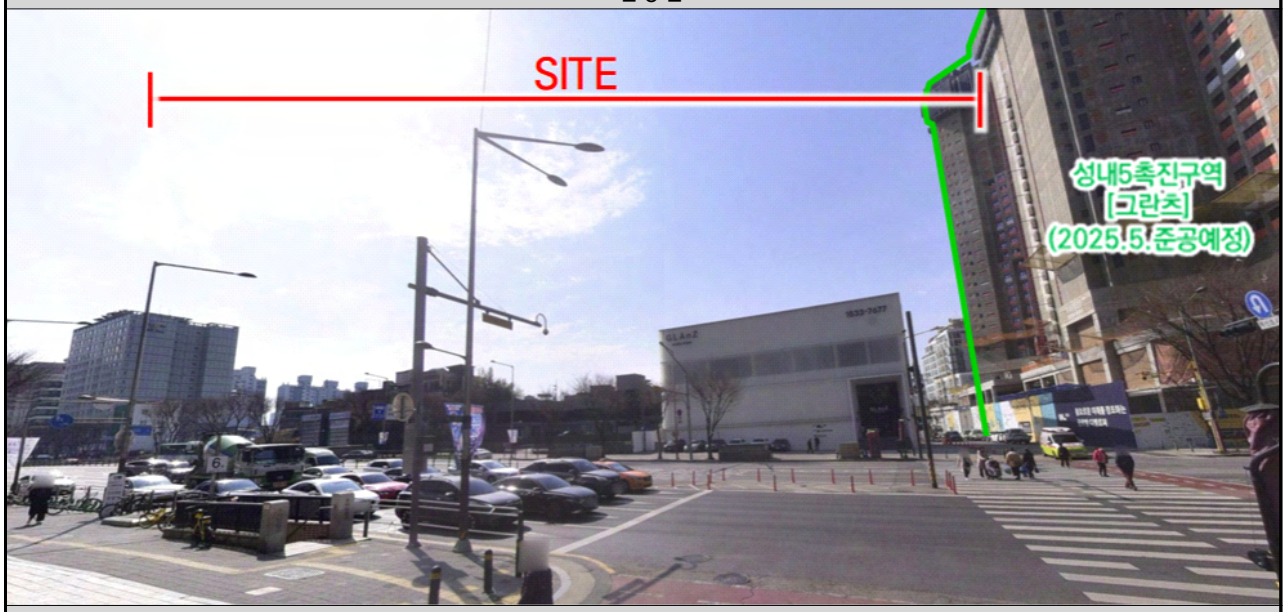
변경후



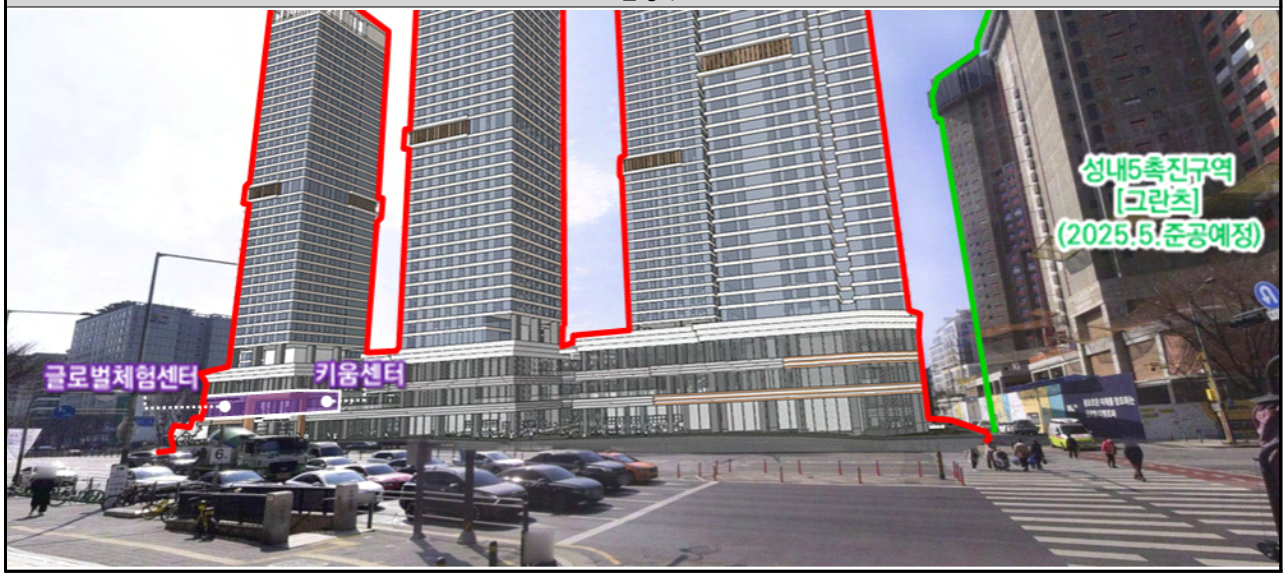


조망점 ③	우리은행 (천호대로)	130m
조망 및 분석대상	• 천호대로 교차로로 차량과 횡단 보행량이 밀집한 지점	
분석결과 및 저감방안	• 대상지 서측 서측 성내 5구역 '그란츠 리버파크' 주상복합건물 신규 건설과 함께 대상지 전체 가시가 예상됨 • 사업시행으로 인한 천호대로변 가로경관의 변화가 예상되며, **고층건축물의 조화로운 스카이라인 형성**	

변경전



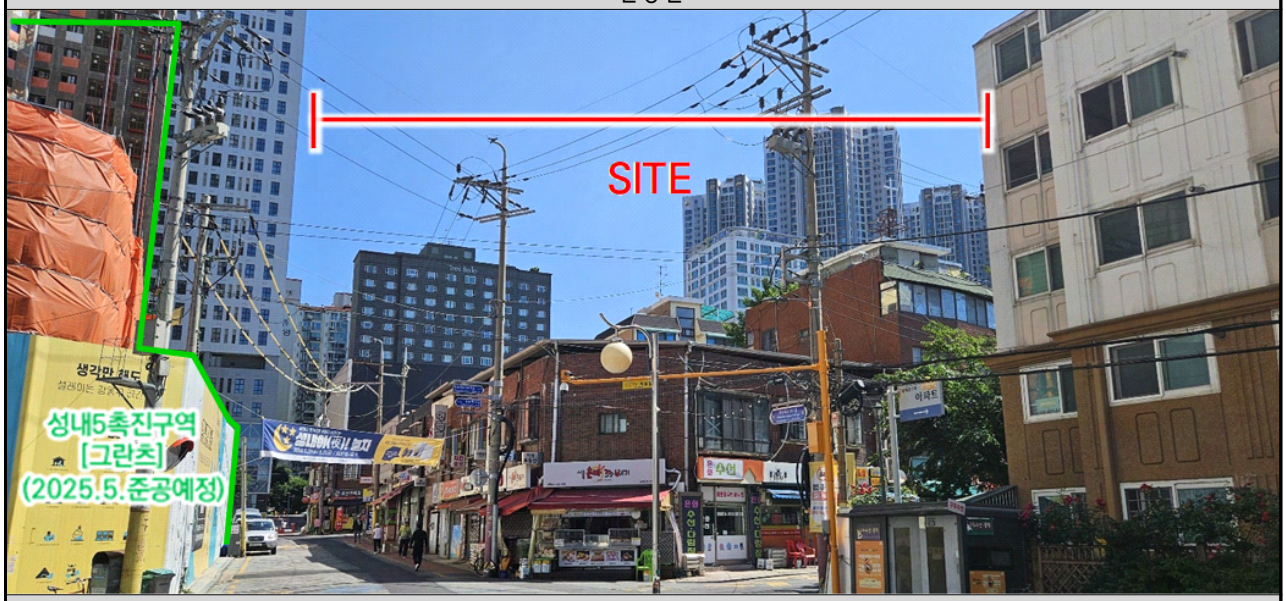
변경후





조망점 ④	성내전통시장 초입부 (천호대로 162길)	130m
조망 및 분석대상	• 성내전통시장의 초입부로 차량 및 주민들의 통행량이 많은 지점	
분석결과 및 저감방안	• 사업시행으로 인해 대상지 건축물의 남서측 일부 가시가 조망되며 고층의 스카이라인이 형성되나, **도로확폭 및 공개공지 형성을 통해 보행환경이 개선될 것으로 보여짐**	

변경전



변경후





조망점 ⑤	배후 주거지역 (풍성로 31길)	130m
조망 및 분석대상	• 대상지 배후 주거지역 골목길 교차로로 주민 들의 통행이 밀집되는 지점	
분석결과 및 저감방안	• 사업시행으로 인해 건축물의 고층 일부 가시가 조망되며, 주거지역 내 스카이라인의 변화가 예상됨	

변경전



변경후





조망점 ⑥	배후 주거지역 (천호대로 168다길)	155m
조망 및 분석대상	• 대상지 배후 주거지역 골목길 교차로로 주민 들의 통행이 밀집되는 지점	
분석결과 및 저감방안	• 사업시행으로 인해 건축물의 고층 일부 가시가 조망되며, 주거지역 내 스카이라인의 변화가 예상됨	

변경전



변경후





조망점 ⑦	배후 주거지역 (천호대로 168가길)	120m
조망 및 분석대상	• 천호역 4번출구와 인접하며 보행자의 통행이 많은 지점	
분석결과 및 저감방안	• 사업시행으로 인해 대상지 건축물의 남동측 일부 가시가 조망되며 **도로 및 보행환경이 개선될 것으로 보여짐**	

변경전



변경후



2) 증경



조망점 ⑧	국민은행 사거리 (천호대로)	350m
조망 및 분석대상	• 천호역 6번출구 천호대로변으로 차량 및 보행자의 통행이 많은 지점	
분석결과 및 저감방안	• 사업시행으로 인해 대상지 건축물의 일부 가시가 조망되나, 성내5구역 주상복합건물의 입지로 경미한 스카이라인의 변화가 예상됨	

변경전



변경후



4. 조망점 분석결과

◦ 천호대로변에서 대상지 주변 건축물과 연속되는 가로를 형성하여 가로경관을 개선하며 위압감을 주지 않도록 계획

◦ 간선도로(천호대로) 및 대상지 이면부(천호대로 162길, 천호대로 168가길) 모퉁이 근경의 조망점에서 대상지로 인해 경관의 긍정적인 변화가 예상되며 주거지역 내 근경의 조망점에서 대상지로 인해 경관의 부정적인 영향은 미미할 것으로 분석됨

구 분	분석결과
근경	◦ 대상지 건축물의 통경축 확보와 인접 건물들과의 조화로운 스카이라인 형성을 통해 천호대로변 가로경관에 긍정적인 변화를 줄 것으로 분석됨 ◦ 대상지 남서측, 남동측에서 건축물의 일부 가시가 조망되나 이면부의 도로확보와 공개공지 형성을 통해 도로 및 보행환경이 개선될 것으로 분석됨 ◦ 대상지 남측 주거지역에서 건축물의 고층 일부 가시가 조망되나 경관에 미치는 영향은 미미할 것으로 보여짐
중경	◦ 간선도로(천호대로)에서 건축물 일부가 조망되나 기존 건물들과 성내5구역 주상복합건물의 입지로 인해 대부분 차폐되어 경관에 미치는 영향은 미미할 것으로 보여짐

3 환경성 검토서

1. 환경성 검토 총괄표

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연생태환경	가. 비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	•서울시 도시생태현황도상 비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
	나. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성확보	○	•대상지 내는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설, 업무시설 등으로 구성되어 있으며, 별도의 녹지공간이 조성되지 않은 것으로 조사되었음	•대상지 지상부에 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통하여 생태적 연결성 확보	-
생활환경	가. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•대상지는 용도지역상 제3종일반주거지역, 근린상업지역 및 일반상업지역 임	•용도지역 변경없음 •토지이용계획은 택지(획지) 및 정비기반시설(도로)로 계획	-
	나. 지형·지질	지형·지질 변동최소화	○	•사업대상지는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설, 업무시설 등이며, 대부분 평탄한 지형임 •부지조성시 지하굴착에 따른 토량발생 •지형변동 비율 미미함 •지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	•발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용 •지형에 순응한 계획 수립 •지하공간 최소화, 흙막이공법 실시	-
	다. 물순환, 수리수문	건축유형별 용도지역별 기준 적용	○	•생태면적률 35% 이상으로 계획	•자연지반녹지,인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등 적용	-
	라. 수질	수질등급 유지 및 오염최소화	○	•건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사유출 발생	•공사중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방	-
	마. 바람	바람길 확보	○	•바람길에 미치는 영향이 미미함	-	-
	바. 열	열환경 영향 최소화	○	•열 지표면 열수지의 변화 등으로 대상지 주변지역이 열섬현상이 발생 할 수 있음	•조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보	-
	사. 대기질·미세먼지, 온실가스	대기오염 최소화	○	•건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 단기적으로 오염물질이 발생	•방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치	-
		온실가스 저감	○	•유입인구의 증가로 온실가스 증가		

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
생활환경	아. 친환경 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사 시 건설폐재 및 폐유 등 발생	•건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용하고, 폐유는 별도시설에 보관 후 전량 위탁처리	-
	자. 에너지	에너지자립률 상향계획수립	○	•에너지사용량 증가	•청정연료 사용 •에너지절약형 설계기법 도입 •신재생에너지 설치계획 수립	-
	차. 소음 및 진동	소음환경 기준이하	○	•공사 중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상 •도로에 의한 교통소음 영향	•환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치 후 공사시행 •차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-
	카. 경관	Skyline보전	○	•인공구조물로 인한 도시경관 조망	•기존건축물들 상호간에 조화로운 스카이라인이 형성되도록 높이계획 수립	-
		조망권 확보	○	•주변지역의 조망권 보호 필요	•주변과 조화로운 열린 조망 및 주변과 하나되는 도심경관을 이루도록 계획	-
	터. 휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 최대 확보	○	•대상지 주변으로 한강공원, 올림픽공원, 일자산 등이 위치하고 있음	•공개공지 및 조경녹지 조성 •옥상녹화 등 휴게시설 배치	-
	파. 일조	일조침해 최소화	○	•대상지 북측으로 주거지가 위치하고 있어 일부 일조의 영향 예상	•건물높이, 배치계획 등의 조절을 통해 일조영향 최소화	-
	하. 보행친화 공간	보행자 전용도로 계획수립	○	•북측으로는 천호대로 (폭원 50m, 왕복 10차로)가 접하고 있으며, 서측으로는 올림픽대로 (폭원 50m, 왕복 8차로)가 10분 거리에 위치함	•부지 내 여유공간을 활용한 차량 및 보행동선 확보할 계획임 •공개공지를 통한 보행통로 확보	-
		자전거보관소	○	-	•공동주택 단지 내 자전거보관소 설치	-

2. 항목별 검토결과

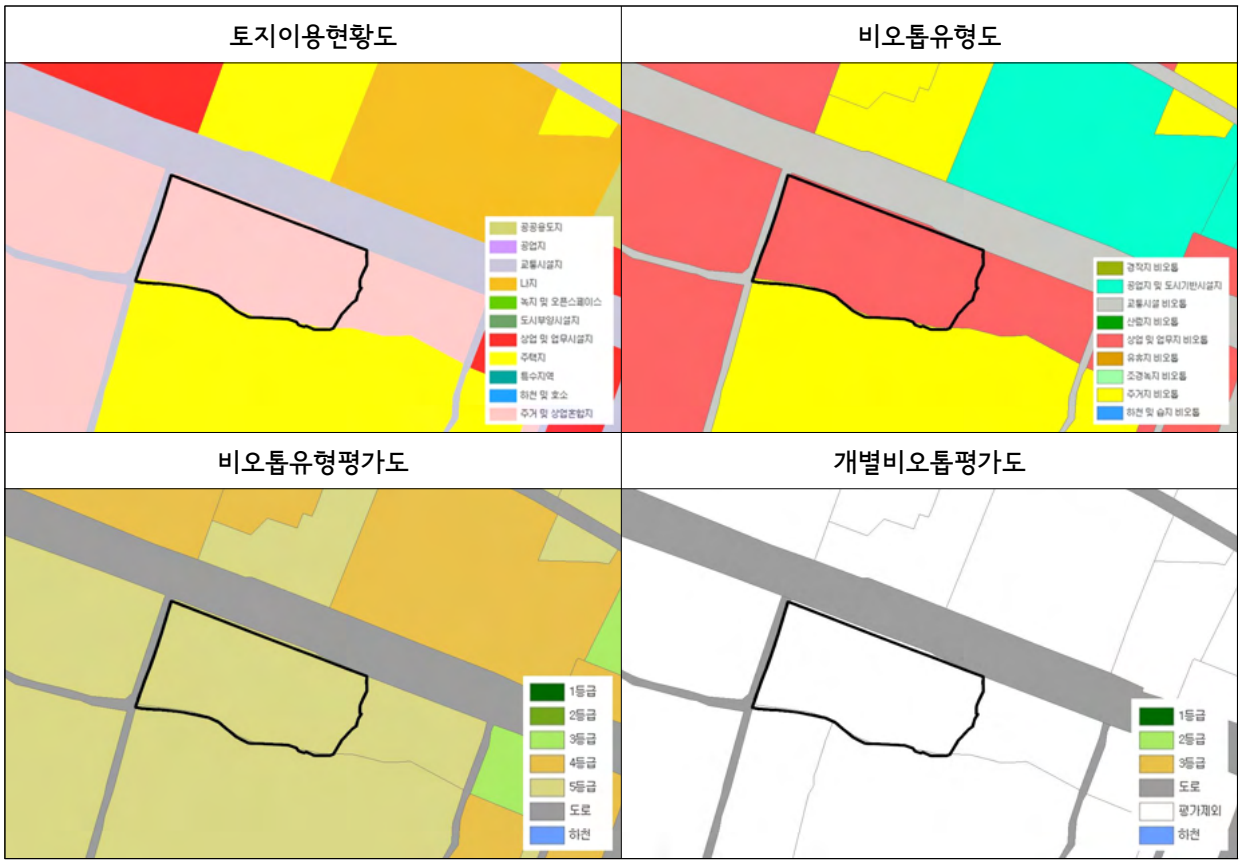
■ 자연생태환경

가. 비오톱

1) 현황

◦ 본 대상지는 「2020년 서울특별시 도시생태현황도」를 토대로 현황 조사한 결과, 토지이용현황도상 주거 및 상업혼합지로 나타났으며, 비오톱유형도는 상업 및 업무지비오톱 유형이며, 비오톱 유형평가도상 5등급으로 분류되어 있음

◦ 대상지는 개별비오톱평가도상 평가제외지역으로 나타남



2) 영향예측

◦ 대지면적 내 조경녹지 등을 조성할 계획임에 따라 새로운 녹지공간을 형성하고, 동물의 서식공간 확보 할 계획임

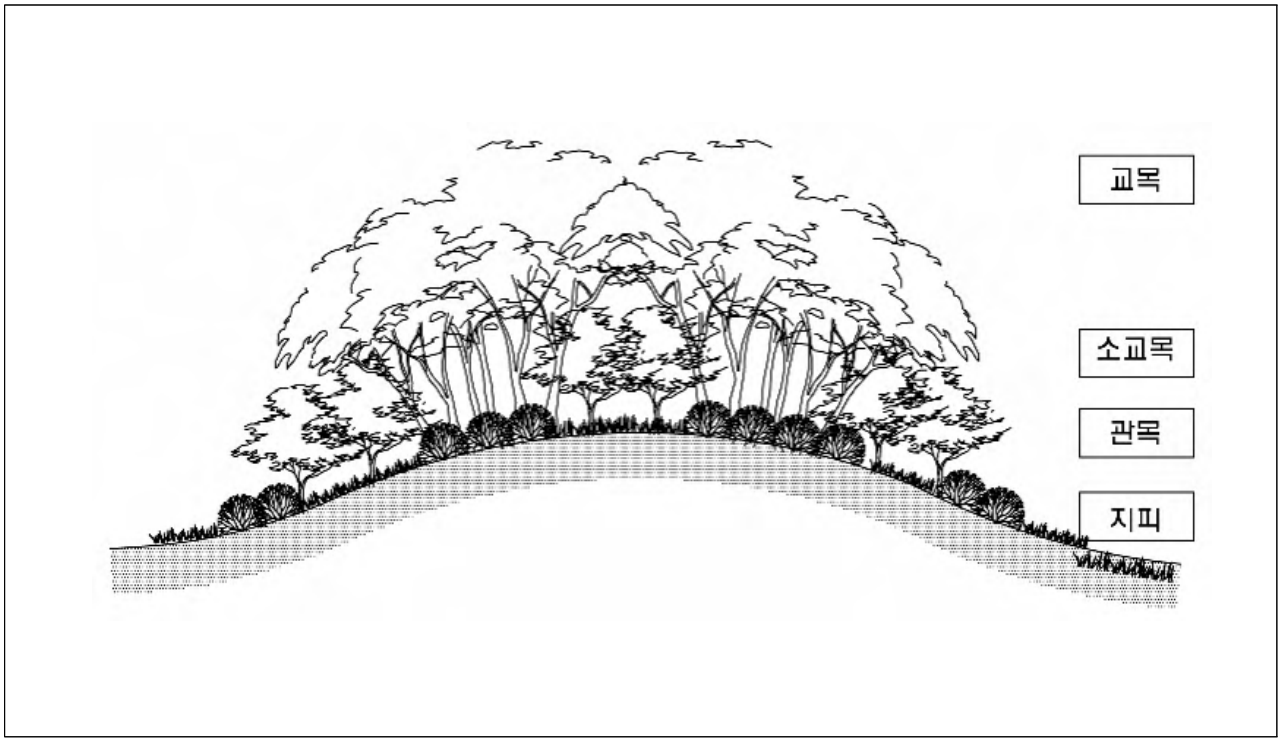
◦ 한편 본 구역에 대한 현존식생도상 시가화지역으로 조사되어 녹지공간 확충이 필요함에 따라 구역 내 관련법에 의한 조경녹지를 조성함으로써 인위적이나마 수목을 식재할 계획임

3) 비오톱 조성방안

◦ 현재 계획구역 내 사업시행 전 비오톱을 형성할 만한 녹지공간이 없는 지역으로 사업시행 시 지상층에 녹화를 실시하고, 비오톱 조성을 고려한 조경계획 수립

◦ 지상층의 경우 자연지반녹지 및 인공지반녹지 공간을 확보하고 식재계획 수립 시 비오톱 조성을 위한 목표종을 설정하고 목표종에 대한 식이식물 식재, 초화류, 관목, 교목이 어울어진 다층구조 식재, 주변지역과 연계성을 고려한 수목선정 및 식재를 실시

< 다층구조 식재 모식도 >



< 서울시 비오톱 유형평가 등급의 구분 >

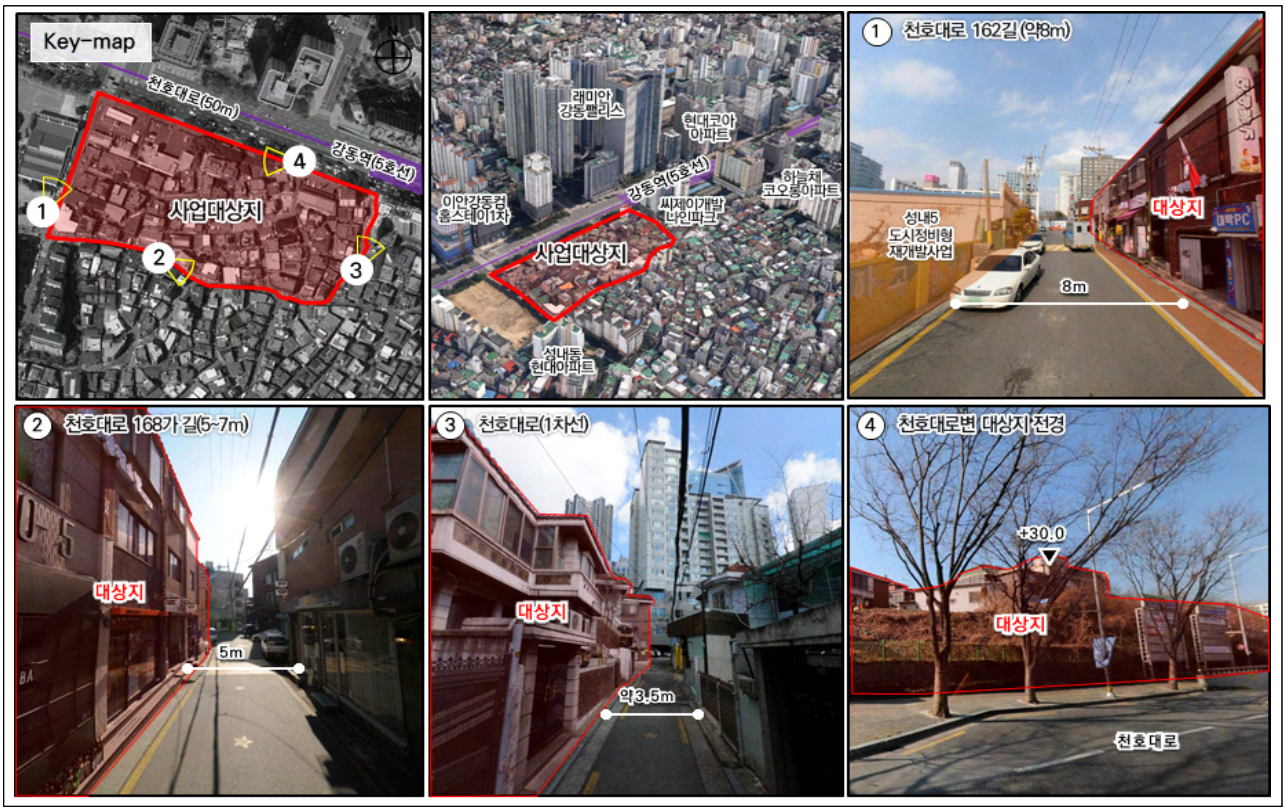
평가등급	기 준	비오톱유형
1등급 (11개 유형)	• 대상지 전체에 대해 절대적으로 보전이 필요한 비오톱 유형 - 습지, 하천변 녹지 등을 비롯하여 산림비오톱이 대부분 포함됨.	• 묘지, 고궁, 습지, 하천변 자연녹지, 인공림으로서 외래종 낙엽활엽수림, 인공림으로서 외래종 침엽수림, 자연림으로서 소나무림, 자연림으로서 참나무림, 건조지성 낙엽활엽수림, 습윤지성 낙엽활엽수림, 초본식생지
2등급 (16개 유형)	• 대상지 전체에 대해 보전을 우선해야 하는 비오톱 유형 - 조경수목식재지, 논, 밭, 과수원, 5~10층의 불투수성포장 비율이 낮은 공동주택지 등	• 5~10층의 불투수포장비율이 낮은(70%미만) 공동주택지, 매립이 완료된 쓰레기 매립지(난지도), 1ha미만의 조경수목식재지, 1ha이상의 조경수목식재지, 골프장, 식물원, 문화유적지, 하천변 인공녹지, 하천 경작지, 하상노출지, 논, 밭, 과수원, 묘포장, 벌채지 및 나지, 암석노출지
3등급 (24개 유형)	• 대상지 일부 지역에 대해서는 보전을 우선하고 잔여지역은 토지이용제한이 필요한 비오톱 유형 - 불투수포장비율이 낮은 공동주택지, 유수지, 배수지 등	• 불투수포장비율이 낮은(70%미만) 단독주택지, 4층 이하의 불투수포장비율이 낮은(70%미만) 공동주택지, 11층 이하의 불투수포장비율이 낮은(70%미만) 공동주택지, 불투수포장비율이 70%미만인 혼합지, 농수산물시장, 기타 폐기물 관련시설, 1ha미만의 공공시설, 건설현장지역, 야적장, 특수지역, 불투수포장비율이 낮은(70%미만) 공업지, 하수처리장, 유수지, 배수지, 정수장, 발전소 및 변전소, 자원회수시설, 불투수포장비율이 낮은(70%미만) 철도 및 관련시설지, 큰 주차장, 공항지역, 하천변 나지 및 포장지, 시설물이 있는 경작지, 소규모 체육시설, 도시유휴지
4등급 (6개 유형)	• 대상지 일부 토지에 대한 토지이용제한이 필요한 비오톱 유형 - 불투수포장비율이 높은 공동주택지 등	• 5~10층의 불투수포장비율이 높은(70%이상) 공동주택지, 11층 이상의 불투수포장비율이 높은(70%이상) 공동주택지, 6~10층의 상업 및 업무지, 11층 이상의 상업 및 업무지, 1ha 이상의 공공시설, 불투수포장비율이 높은(70%이상) 철도 및 관련 시설지
5등급 (4개 유형)	• 부분적으로 개선이 필요한 비오톱 유형 - 불투수포장비율이 높은 상업업무지, 공업지 등	• 불투수포장비율이 높은(70%이상) 단독주택지, 4층 이하의 불투수포장비율이 높은(70%이상) 공동주택지, 5층 이하의 상업 및 업무지, 불투수포장비율이 70%이상인 혼합지, 불투수포장비율이 높은(70%이상) 공업지

나. 생태네트워크

1) 현황

◦ 대상지 내는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설, 업무시설 등으로 구성되어 있으며, 별도의 녹지공간이 조성되지 않은 것으로 조사되었음

< 사업대상지 현황사진 >



2) 영향예측 및 저감방안

① 녹지축과 완충녹지 공간변화

◦ 대상지 내에는 자연녹지는 거의 없어 주변지역의 조경수목에 의한 녹지의 연결이 매우 빈약한 것으로 조사되었으며, 계획구역을 중심으로 주변지역에 출현·분포하는 육상동물상 역시 빈약한 상태로, 사업시행으로 인한 육상동물상에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 사료됨

◦ 단지 내 주차 수요를 지하주차장에서 수용하도록 하여 지상부에 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출

② 동·식물상 변화

◦ 대상지 주변으로 한강공원, 올림픽공원, 일자산 등이 위치하고 있으나, 인간의 활동이 빈번한 지역으로 육상동물상은 빈약한 상태이므로, 이로 인한 육상동물상에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 사료됨

◦ 공사 시 소음진동 및 비산먼지의 발생으로 일시적인 영향이 예상되나, 공사 완료 후 계획구역 내에서는 경관녹지, 조경식재 및 옥상정원을 계획함으로써 주변지역에서 서식 및 출현하는 곤충류 및 소형 조류의 번식을 일부 유도할 수 있을 것으로 판단됨

■ 생활환경

가. 토지이용

1) 현황

① 용도지역 현황

◦ 대상지는 용도지역상 제3종일반주거지역, 근린상업지역 및 일반상업지역 임

< 용도지역 >

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		21,461.0	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	3,065.2	14.3	
상업지역	근린상업지역	292.0	1.3	
	일반상업지역	18,103.8	84.4	

② 지목별 현황

◦ 대상지 내 129개 필지는 대지 98필지, 도로 28필지, 임야 2필지, 주유소 1필지로 구성됨

◦ 전체면적 21,461.0㎡ 중 대지가 17,292.0㎡(80.6%)로 대부분을 차지함

< 지목별 현황 >

구 분		합 계	대 지	도 로	임 야	주유소 용지	비 고
필지수	개	129	98	28	2	1	-
	%	100.0	76.0	21.7	1.6	0.8	-
면적	㎡	21,461.0	17,292.0	2,789.0	221.0	1,159.0	-
	%	100.0	80.6	13.0	1.0	5.4	-

③ 토지 소유자별 현황

◦ 대상지 내 129개 필지는 117개 사유지와 12개 공유지로 구성됨

◦ 전체 필지 21,461.0㎡ 중 사유지가 19,626.0㎡(91.4%)로 대부분을 차지하고 있음

< 토지 소유자별 현황 >

구 분		합 계	사유지	서울시	구유지	국유지 (관리청별)	비 고
필지수	개	129	117	1	11	-	-
	%	100.0	90.7	0.8	8.5	-	-
면적	㎡	21,461.0	19,626.0	834.7	1,000.3	-	-
	%	100.0	91.4	3.9	4.7	-	-

2) 토지이용 계획

① 용도지역 결정

◦ 금회 사업계획 시행에 따른 대상지 내 용도지역 변경 없음

< 용도지역 결정 >

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		21,461.0	-	21,461.0	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	3,065.2	-	3,065.2	14.3	
상업지역	근린상업지역	292.0	-	292.0	1.3	
	일반상업지역	18,103.8	-	18,103.8	84.4	

② 토지이용계획

◦ 사업대상지는 택지(획지) 및 정비기반시설(도로)로 계획함

◦ 상업지역 내 도심공동화 현상 방지 및 주변 상권을 고려하여 주거용도 도입 및 저층부 가로활성화를 위한 근생시설 등 설치

◦ 역세권 활성화사업의 취지 및 목표 달성을 위한 계획 수립

◦ 대상지 내 노후불량건축물과 이로 인해 저해된 도시환경을 개선하기 위한 토지이용계획 수립

< 토지이용계획 >

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		21,461.0	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	3,357.2	15.6	
	도 로	3,357.2	15.6	
택지(획지)	소 계	18,103.8	84.4	
	택지(획지)	18,103.8	84.4	

※ 강동역 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역 내 정비기반시설(도로) 변경 등에 따른 토지이용계획 변경

나. 지형·지질

1) 현황

◦ 본 대상지는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설, 업무시설 등이며, 대부분 평탄한 지형임

2) 영향예측

◦ 사업시행 시 대규모 절·성토 및 지형변동 등 지형의 물리적 변화는 크지 않을 것임

◦ 하지만, 지하층 터파기에 따른 사토의 발생이 예상되며, 터파기시 지하수 유출 및 주변지역의 지하수위 변화가 예상됨

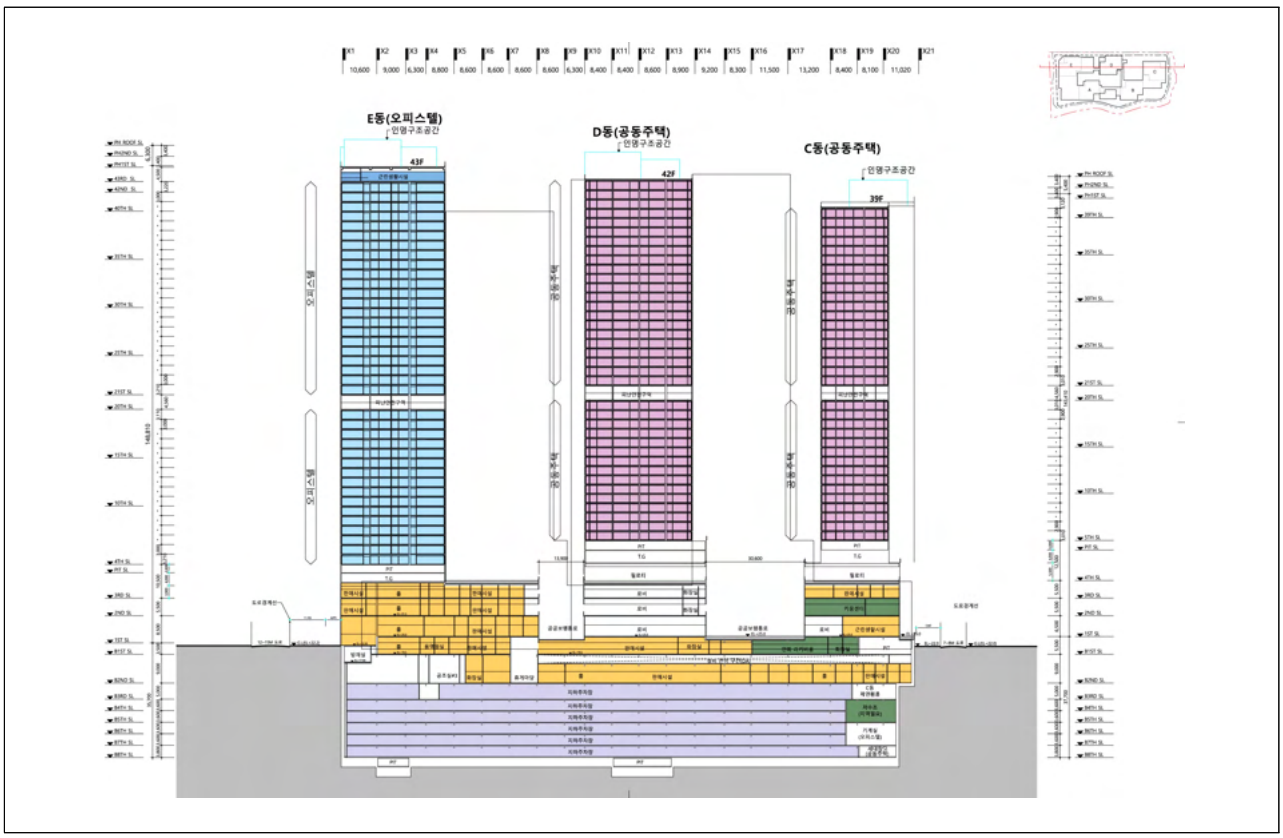
3) 저감방안

◦ 공사 시 현지형을 고려한 계획을 수립하여 지형변동을 최소화 계획임

◦ 공사 시 발생되는 사토는 국토교통부의 토석정보공유시스템(http://www.tocycle.com)을 이용하여 타 사업장으로 이송, 처리토록 할 계획임

◦ 지하굴착 시 지하수 유출 저감 및 지반안정성 확보를 위한 적절한 흙막이 공법을 선정 시공할 계획임

< 단면도 >



다. 물순환, 수리·수문

1) 생태면적률의 개념 및 검토기준

◦ 생태면적률은 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 공간계획 차원에서 정량적으로 평가할 수 있는 지표로서, 공간계획 대상 면적 중에서 자연의 순환기능을 가진 토양면적비로 산출함(「서울특별시 도시계획조례시행규칙」 제10조의 2)

$$\text{생태면적률}(\%) = \frac{\text{자연순환기능 면적}}{\text{전체면적}} \times 100 = \frac{\Sigma(\text{피복유형별 환산면적})+\Sigma(\text{식재유형별 환산면적})}{\text{전체면적}} \times 100$$

2) 생태면적률 적용 계획

◦ 사업시행 시 대상지 내 생태면적률은 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등을 통한 피복형유형과 식재형유형을 적용한 결과 생태면적률은 35.16%로 산정되었음

< 생태면적률 산정결과 >

피복유형			가중치	실면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고
1	자연지반녹지	-	1.00	2,025.18	2,025.18	
3	인공지반녹지	토심 90㎝ 이상	0.70	1,097.66	768.36	
4	옥상녹화	45㎝≦토심<90㎝	0.60	2,572.90	1,543.74	
5	투수포장	식재미포함	0.20	2,321.42	464.28	자연지반
			0.14	2,278.57	318.99	인공지반(≧90)
			0.12	233.53	28.02	인공지반(<90)
6	벽면녹화		0.30	300.00	90.00	
7	옥상 저류 및 침투시설 연계면		0.10	6,250.00	625.00	
소 계			-	-	5,863.57	

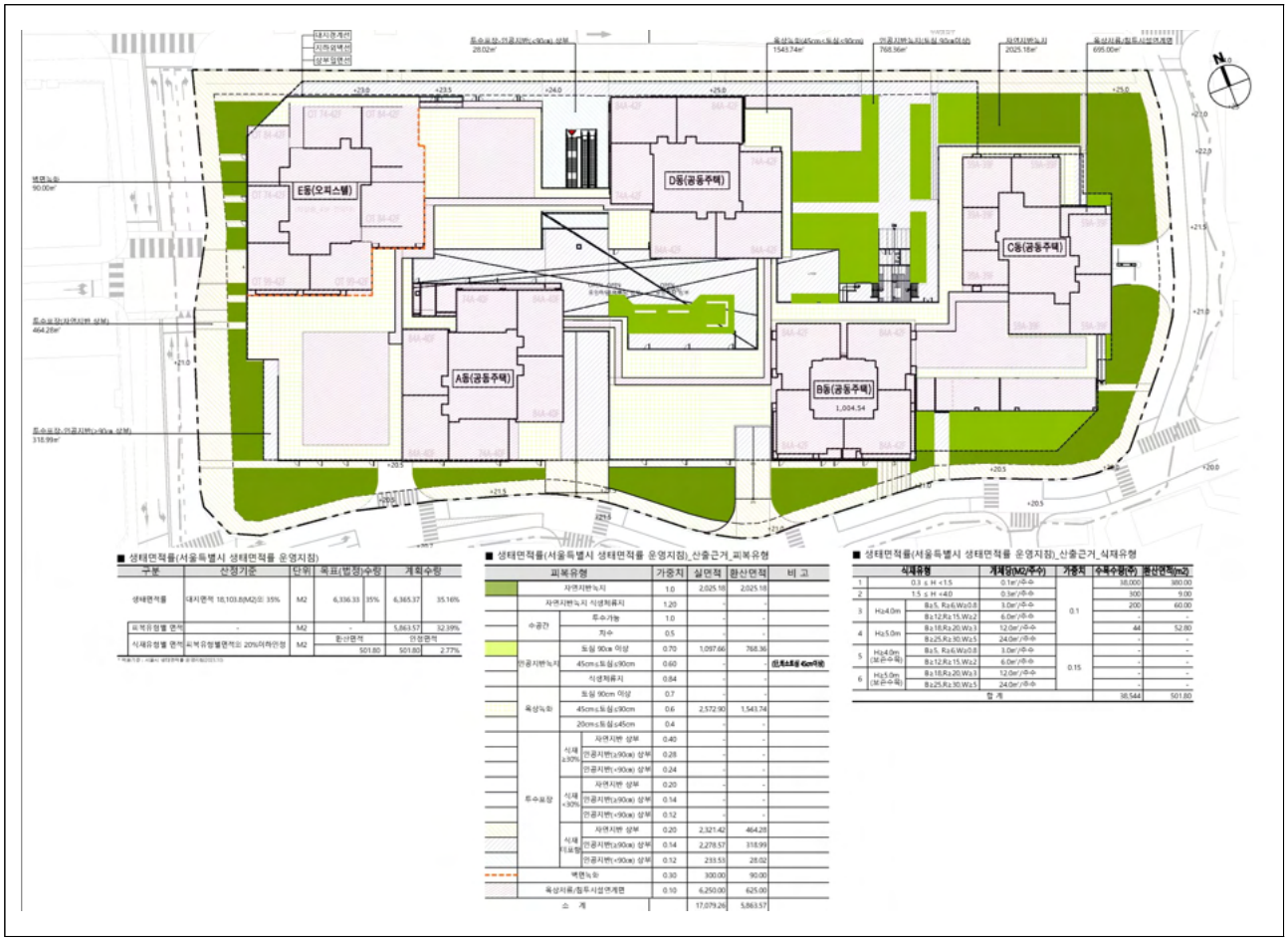
식재유형			개체당 환산면적(㎡/주수)	가중치	수목수량(주수)	환산면적(㎡)	비고
8	0.3m≦H<1.5m		0.1	0.10	38,000	380.00	
	1.5m≦H<4m		0.3	0.10	300	9.00	
	H≧4m	B≧5,R≧6,W≧0.8	3.0	0.10	200	60.00	
	H≧5m	B≧18,R≧20,W≧3	12.0	0.10	44	52.80	
소 계			-	-		6,252.57.00	
총 계			-	-	-	6,365.37	
생 태 면 적 률			$\frac{6,365.37\ ㎡}{18,103.80\ ㎡}$ × 100 = **35.16%**				

< 건축유형에 따른 생태면적률 산정 >

구 분	기 준
(1) 공동주택(다세대주택 제외)	30% 이상
(2) (1) 이외의 건축물	20% 이상
(3) 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설(도시계획시설)	20% 이상
(4) (2)~(3)에도 불구하고 공공·문화체육시설 및 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업 등이 건설하는 건축물 및 기반시설	30% 이상
(5) (1)~(4)에도 불구하고 대상자가 녹지지역인 경우	50% 이상

※ 자료 : 서울특별시 생태면적률 운영지침, 도시계획국(시설계획과), 2023.10

< 생태면적률 산정도 >



< 생태면적률 구분 및 가중치 >

피복유형		가중치		세부기준	비고
1	자연지반 녹지	자연지반녹지	1.0	자연지반이 손상되지 않은 녹지	
		식생체류지	1.2	자연지반녹지내 식생체류지 설치 부분	
2	수공간	투수기능	1.0	자연지반과 연속성을 가지며, 투수기능을 가지는 수공간	
		차수시설	0.5	자연지반 또는 인공지반 위에 차수처리 된 수공간	
3	인공지반 녹지	토심≧90㎝	0.7	인공지반 상부 녹지 조성 (최소토심 45㎝ 이상)	
		45㎝≦토심<90㎝	0.6		
4	옥상녹화	토심≧90㎝	0.7	옥상녹화시스템이 적용된 공간 (최소토심 20㎝ 이상)	
		45㎝≦토심<90㎝	0.6		
		20㎝≦토심<45㎝	0.4		
5	투수포장	식재비율≧30%	0.4	자연지반과 연속성을 가지며 단위면적당 식재면적 비율이 30% 이상인 부분 포장면	인공지반 상부에 설치하는 경우 토심에 따른 인공지반 가중치를 해당 공간유형별 가중치에 곱하여 산정 개정지침 시행일로부터 2년 경과 이후에는 투수계수 1㎜/sec 이상 포장재 사용
		식재비율<30%	0.2	자연지반과 연속성을 가지며 단위면적당 식재면적 비율이 30% 미만인 부분 포장면으로 포장재(한 변의 길이는 500㎜ 이하) 간 간격은 최소 10㎜ 이상의 틈새 확보	
		미식재	0.2	자연지반 상부 식재와 연계하지 않고 포장재 전체를 통해 공기와 물이 통과되는 투수성 포장면으로 투수계수 0.5㎜/sec (서울시 투수성능 지속성 검증시험결과 2등급) 이상의 포장재 사용 또는 마사토, 모래, 자갈 등 자연골재를 물다짐하여 조성	
6	벽면녹화		0.3	창이 없는 벽면이나 옹벽(담장) 녹화로 최소 토심은 20㎝ 이상(단, 등반형 벽면녹화의 경우 최대 10m 높이까지 산정)	
7	옥상저류 및 침투시설 연계면		0.1	누적유출고 5㎜ 이상 처리하는 우수침투시설 또는 저류시설과 연계	

식재유형		개체당 환산면적	가중치	세부기준	비고
8	0.3≦H<1.5	0.1㎡/주수	0.1	지피초화류의 경우 0.3m 이상이라 하더라도 개체로 인정하지 않음	관목류
	1.5≦H<4.0	0.3㎡/주수	0.1	관목류를 식재하는 경우 개체당 환산면적의 50%만 인정	대관목류 및 소교목류
	H≧4.0	0.3㎡/주수	0.1	낙엽교목으로 B≥5㎝ 또는 R≥6㎝ 이거나, 상록교목으로 W≥0.8m인 경우 교목을 1주 인정	대교목류로서 조경기준(국토부고시) 제7조2항의 각호에 의하여 인정주수를 산출 후 가중치를 곱하여 산정 보존수목일 경우 가중치 0.15 대나무를 식재하는 경우 개체당 환산면적의 10%(0.3㎡)만 인정
				낙엽교목으로 B≥12㎝ 또는 R≥15㎝ 이거나, 상록교목으로 W≥2m인 경우 교목을 2주 인정	
	H≧5.0	0.3㎡/주수	0.1	낙엽교목으로 B≥18㎝ 또는 R≥20㎝ 이거나, 상록교목으로 W≥3m인 경우 교목을 4주 인정	
				낙엽교목으로 B≥25㎝ 또는 R≥30㎝ 이거나, 상록교목으로 W≥5m인 경우 교목을 8주 인정	

(B : 흉고직경, R : 근원직경, W : 수관폭)

※ 인공지반에 설치되는 수공간, 투수포장의 경우는 인공지반 가중치(0.7 또는 0.5)를 해당 공간유형별 가중치에 곱하여 산정함

라. 수질

1) 영향예측

◦ 본 계획구역 사업시행 시 신규 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사유출 발생

◦ 사업시행 시 유입인구의 증가로 인한 오수 및 용수량 발생

2) 저감방안

◦ 본 대상지 내 공사 시 토사유출을 방지하기 위하여 우기를 피하여 공사 및 토사유출이 예상되는 구간에 비닐, 부직포 등을 덮어 토사유출을 억제

◦ 공사 중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방

◦ 운영 시 용수는 인근 상수관망을 통하여 각 시설에 상수를 공급할 계획임

◦ 운영 시 발생오수는 기존 관거에 연결하여 하수처리장에 연계하여 처리할 계획임

마. 바람

1) 현황

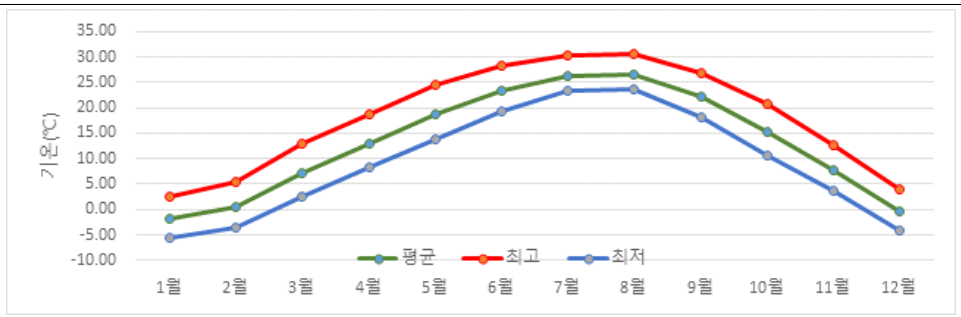
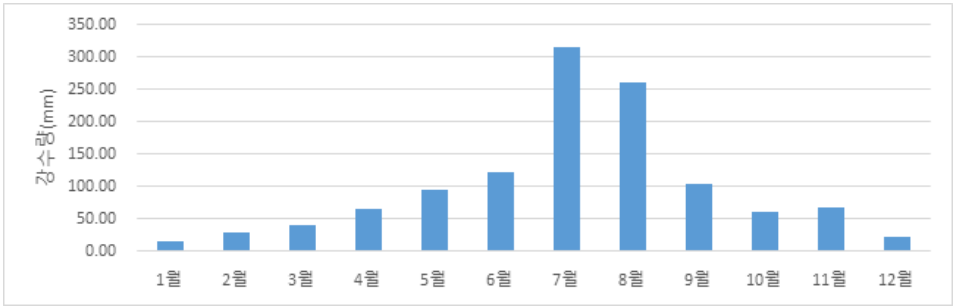
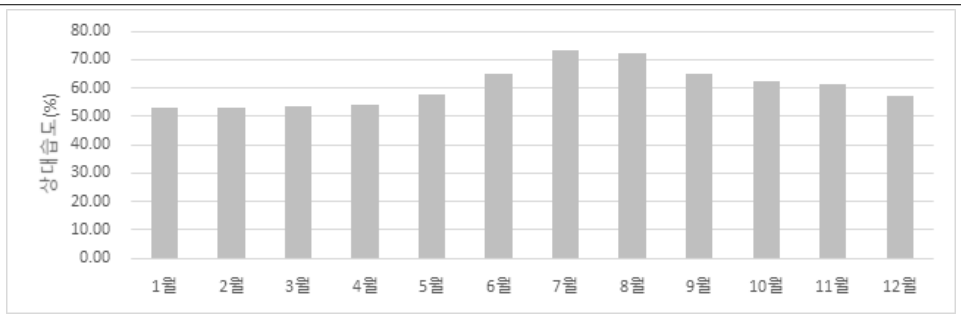
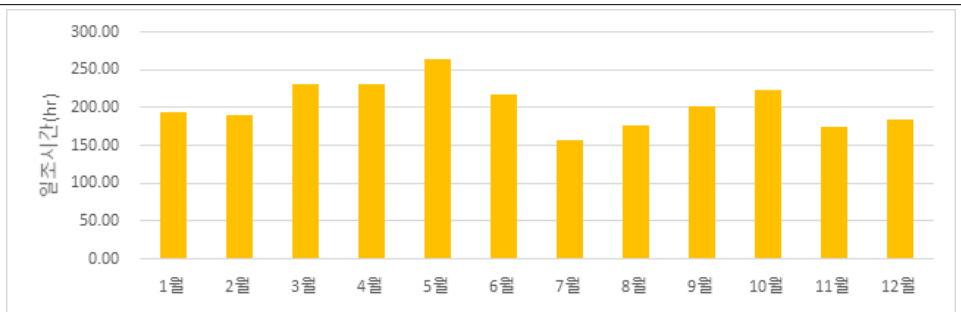
◦ 서울시의 평균기온 13.25℃, 평균풍속 2.33㎧, 강수량 1,201.68mm, 일조시간 2,444.58hr, 상대습도 60.68%로 조사됨

< 서울시 기상개황 >

월	기 온 (℃)			강수량 (㎜)	상대습도 (%)	일조 (hr)	풍속 (m/s)
	평 균	평균최고	평균최저				
1	-1.77	2.65	-5.60	15.57	53.26	192.97	2.31
2	0.52	5.33	-3.64	29.00	53.06	189.93	2.51
3	7.19	12.81	2.58	39.86	53.60	231.25	2.54
4	13.01	18.66	8.27	66.06	54.09	230.49	2.65
5	18.67	24.40	13.71	96.33	57.83	264.36	2.50
6	23.35	28.40	19.28	122.99	64.80	217.71	2.24
7	26.39	30.26	23.35	316.03	73.51	157.62	2.30
8	26.70	30.63	23.61	260.32	72.44	177.14	2.20
9	22.19	26.88	18.21	104.27	64.97	201.53	2.16
10	15.33	20.78	10.74	60.56	62.11	223.77	2.14
11	7.82	12.64	3.73	67.52	61.25	174.52	2.22
12	-0.35	3.93	-4.22	23.17	57.26	183.29	2.50
평균	13.25	18.11	9.17	1,201.68	60.68	2,444.58	2.33

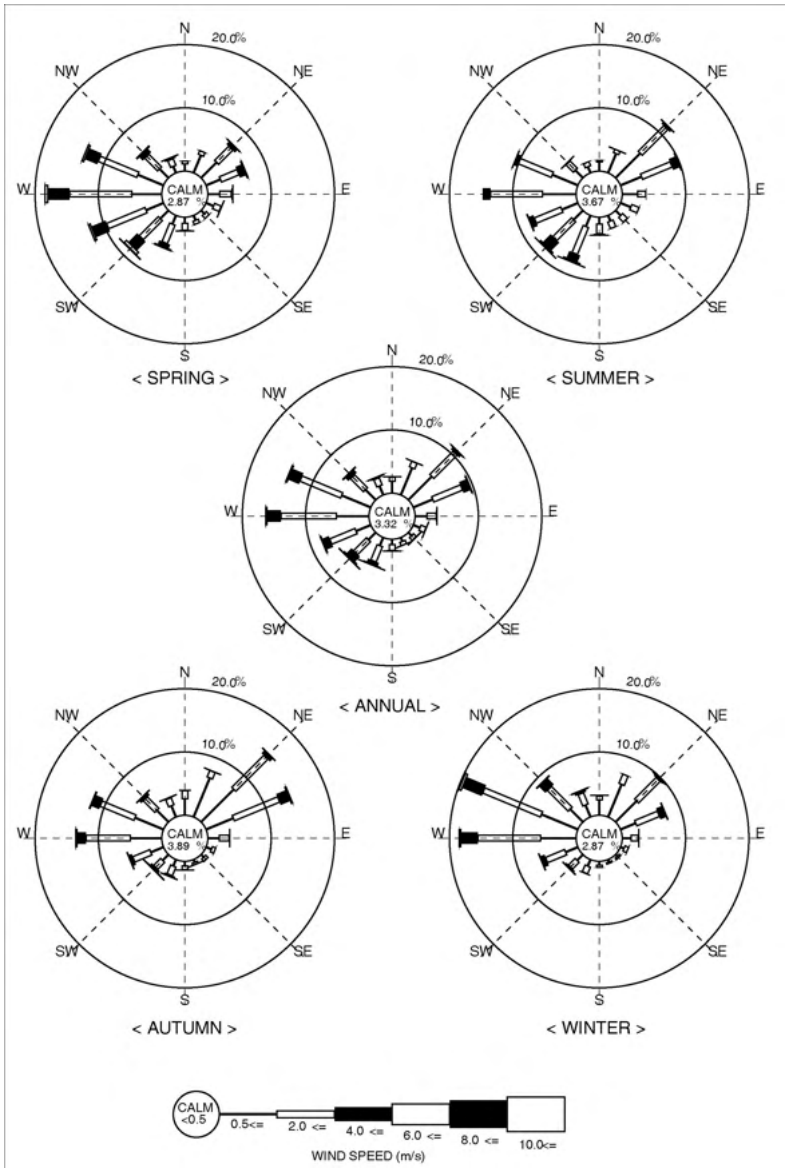
※ 자료: 「기상연보(2013~2022년)」(기상청)

< 서울시 기상개황도 >

기온 (℃)	
강수량 (㎜)	
상대습도 (%)	
풍속 (㎧)	
일조시간 (hr)	

※ 자료: 「기상연보(2013~2022년)」(기상청)

< 서울시 바람장미도 >



※ 자료:「기상연보(2013~2022년)」(기상청)

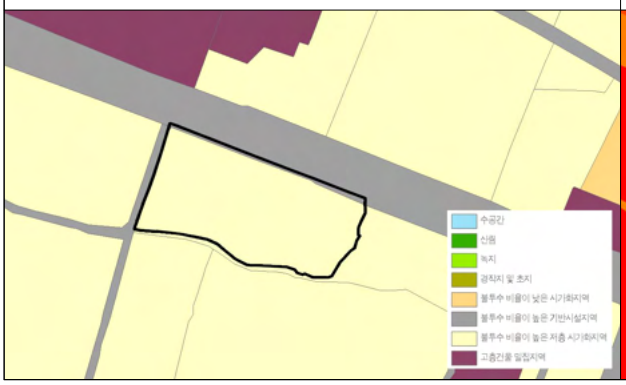
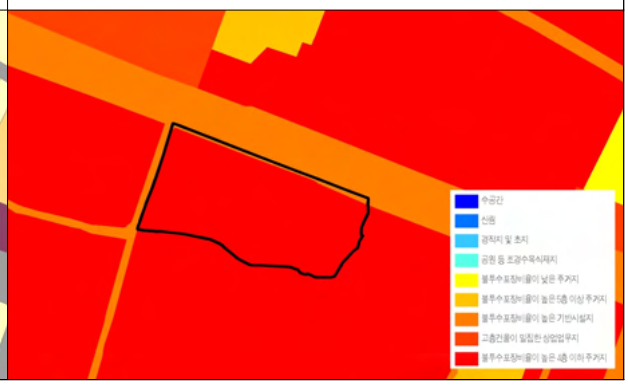
2) 영향예측 및 저감방안

◦ 본 계획구역 사업시행 시 바람의 영향이 국지적으로 발생될 것으로 예상되나, 계획구역을 포함한 주변지역의 전반적인 바람길 확보에 미치는 영향은 경미하여 자연환경 및 생활환경에 영향을 미칠 정도의 기상변화는 없을 것으로 판단됨

바. 열

1) 현황

◦ 본 사업대상지는 「2020년 서울특별시 기후환경 공간유형」을 토대로 현황을 조사한 결과, 기후환경 공간유형은 대부분 불투수 비율이 높은 저층 시가화지이며, 열환경공간유형은 대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하주거지로 나타남

기후환경 공간유형도	열환경 공간유형도
	

2) 영향예측 및 저감방안

◦ 본 계획구역 사업시행시 신규 건축물으로 인해 지표면 열수지의 변화, 유입인구의 증가로 인한 난방연료 사용량 증가, 취사연료 사용 및 대상지 이용 차량의 증가 등 대상지 주변지역이 열섬현상이 발생 할 수 있음

◦ 사업대상지내 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 열섬현상을 최소화 할 것임(「기후변화 대응 계획기법 목록 및 세부 가이드라인」 참조)

사. 대기질·미세먼지, 온실가스

1) 영향예측

◦ 본 계획구역 사업시행 시 신규 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 공사장비 가동 및 토사이동 시 단기적으로 오염물질이 고농도로 발생되어 대상지 주변지역 생활환경에 일시적인 영향을 미칠 수 있음

◦ 사업시행 시 유입인구의 증가로 인한 난방연료 사용량 증가, 취사연료 사용 및 대상지 이용 차량의 증가 등으로 인한 대기오염물질 발생이 예상됨

2) 저감방안

① 공사 시

◦ 본 대상지 내 부지정지 공사 시 비산먼지로 인해 영향이 예상되는 지역에 이동식 방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치하여 공사로 인한 영향을 최소화할 계획임

◦ 공사 시 보다 쾌적한 환경을 유지하기 위하여 장비의 효율적인 투입 및 관리체계를 수립하고, 비산먼지의 발생을 억제하기 위하여 「대기환경보전법」 제43조 및 동법시행규칙 제58조제4항 별표 14의 「비산먼지의 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준」에 따른 저감대책을 수립·시행할 계획임

◦ 방진망 설치 및 살수

◦ 세륜·세차시설 설치

② 운영 시

◦ 본 대상지 내 조경면적을 최대한 확보하여 배기가스에 강하고, 환경정화능력이 강한 수종을 식재하여, 주변 경관과의 조화 및 대기질 정화효과를 통한 도시 열섬화 현상을 최소화 할 수 있도록 계획

아. 친환경적 자원순환

1) 현황

① 폐기물 발생량 및 원단위

◦ 사업장생활폐기물을 포함한 강동구의 생활폐기물 총 발생량은 146,616톤/년으로서 100% 수거·처리되고 있으며, 발생원단위는 0.86kg/인·일로 조사됨

◦ 한편, 순수 가정 생활폐기물은 연간 128,435톤이 발생하고, 발생원단위는 0.75kg/인·일로 조사됨

< 생활폐기물 발생현황 >

(단 위 : 톤/년, %)

구 분			처리구역		배출량(톤/년)					발생원단위 (kg/인,일)
			면적 (㎢)	인구 (명)	계	가연성	불연성	기타	음식물류 분리배출	
강동구	생활폐기물		24.59	466,472	146,616.2	38,685.6	14,296.9	51,137.3	42,496.4	0.86
		가 정			128,435.0	33,925.8	2,324.6	51,087.0	41,097.6	0.75
		사업장			18,181.2	4,759.8	11,972.3	50.3	1,398.8	-

※ 자료 : 「2021전국 폐기물 발생 및 처리현황」(2022, 환경부)

② 폐기물 처리현황

◦ 강동구에서는 생활폐기물 146,616톤/년에 대하여 재활용, 매립, 소각 등의 방법으로 처리하고 있는데, 이중 재활용처리가 66.7%, 소각처리가 14.2%, 매립이 10.9%로 조사됨

◦ 순수 가정 생활폐기물은 발생량 128,435톤/년 중 재활용(71.7%), 소각(15.9%), 매립(12.4%) 순으로 의존도가 높은 것으로 조사됨

③ 분뇨발생량 현황

◦ 강동구의 분뇨발생량은 총 389㎥/일로 조사되었으며, 분뇨발생인구(466,472명) 및 발생된 분뇨량으로부터 산정된 1인당 분뇨발생량은 0.83ℓ/인·일로 추정됨

④ 폐기물처리시설 현황

◦ 서울특별시 강동구에는 매립장이 없으며, 매립쓰레기는 전량 인천광역시 서구에 위치한 수도권매립지로 운반 처리되고 있는 것으로 조사되고 있음

◦ 수도권매립지는 총 4개 매립장으로 구성되며, 제1매립장은 1992.2월 매립을 시작하여 2000.10월 종료되었으며, 제2매립장은 2000.10월 매립을 시작하여 2018.10월 종료되었으며, 현재는 제3매립장에 매립하고 있음

< 폐기물 매립시설 현황(수도권매립지 제3매립장(1단계)) >

위 치	부지면적 (천㎡)	매립면적 (만㎡)	매립용량 (만㎥)	사용기간
인천시 서구 백석동 58	1,033	83	1,819	2018.09 ~

※ 자료: 수도권매립지관리공사, 2021, http://www.slc.or.kr

⑤ 분뇨처리시설 현황

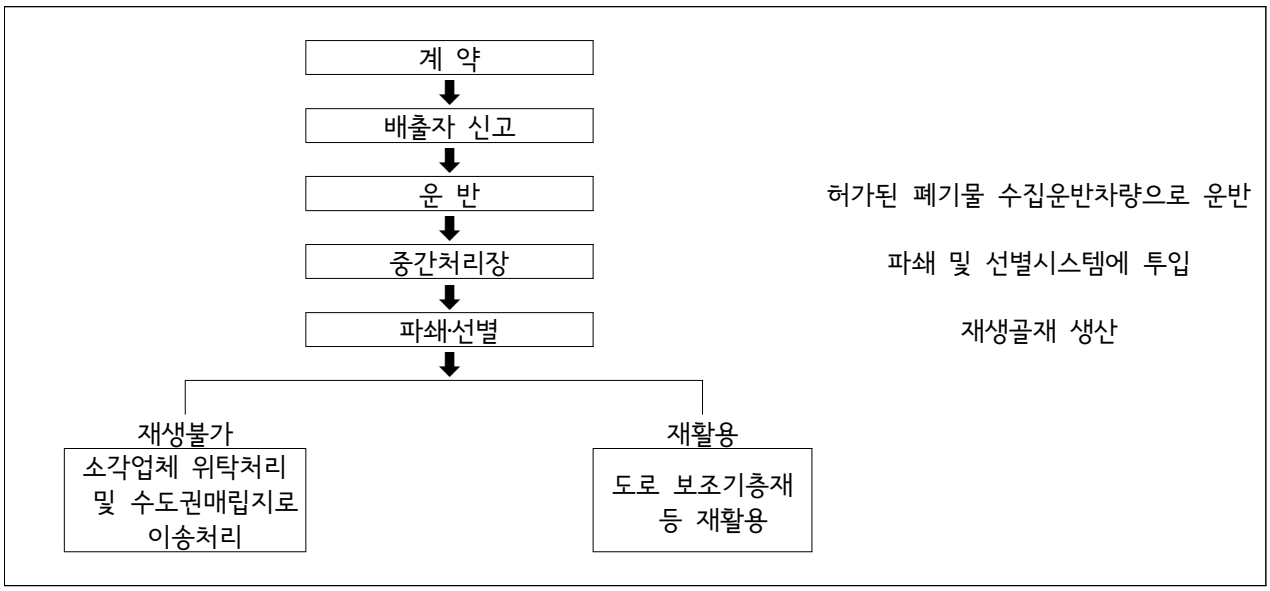
◦ 본 대상지가 위치한 강동구에서는 발생되는 분뇨는 탄천물재생센터에서 처리하는 것으로 조사되었음

2) 영향예측 및 저감방안

① 공사 시 건설폐기물(건축물 철거 및 신축)

◦ 공사 시 발생되는 건설폐기물은 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」에 의거하여 성상별, 종류별로 분리하고, 수집 분리공간을 별도로 마련하여 재활용 할 계획임

< 건설폐기물 처리계획 >



② 공사 시 장비에 의한 폐유발생

◦ 공사 시 투입장비에 의해 배출되는 폐유 발생량의 산정방법은 「건설표준품셈」(건설연구사, 2020)에 의한 방법을 적용하였으며, 건설표준품셈에 의한 폐유발생량 산정결과 11.46ℓ/일의 폐유가 발생되는 것으로 예측되었음

◎ 폐유발생량 = 연료사용량 × 투입대수 × 1일 작업시간 × 잡품비 × 10%

◦ 장비 등의 오일교체 및 고장수리로 인한 폐유의 발생이 예상됨에 따라 폐유로 인한 토양 및 수질 오염 등의 2차 오염을 최소화하기 위하여 현장 내에 적정한 폐유 보관시설을 설치하고, 표지판을 설치하여 폐유의 보관 및 반출내역을 작성하여 관리할 계획임

< 투입장비에 의한 폐유발생량 >

장 비 명	규 격	투입 대수 (대)	1대당 연료사용량 (ℓ/hr)	잡 품		잡품 배출비 (%)	계 (ℓ/일)
				잡품비 (%)	발생량 (ℓ/hr)		
덤프트럭	15ton	1	15.9	38	6.042	10	4.83
백호우	1.0㎥	1	19.5	22	4.290	10	3.43
불도저	19ton	1	25.0	16	4.000	10	3.20
총 계	-	3	-	-	14.332	-	11.46

※ 자료: 「건설표준품셈」(2020, 건설연구사)
※ 주: 1일 8시간 공사 기준

③ 공사 시 투입인부에 의한 생활폐기물 처리대책

◦ 공사 시 발생하는 생활폐기물은 작업장 내 적정장소에 분리수거함을 설치하여 무단투기 방지 및 재활용 가능한 재활용품 등을 분리·수거한 후 서울특별시 및 강동구의 폐기물처리계획에 따라 처리하도록 계획하였음

◦ 발생분뇨는 공사구간 내 이동식 간이화장실을 설치 수거 후 분뇨, 정화조폐액 수거업체로 하여금 수거토록 하여 위생처리장에 반입토록 할 계획임

④ 운영 시

◦ 본 건축물에서 발생하는 생활폐기물은 「제5차(2016~2017) 전국폐기물통계조사」(2017. 12, 환경부)에 제시된 발생원단위를 이용하여 산정한 결과 3.54톤/일로 예측되었으며, 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리·수거 할 수 있도록 계획구역 내 분리수거함을 설치하여 수거한 후 서울특별시 및 강동구의 생활폐기물 및 재활용처리지침에 따르도록 할 계획임

< 생활폐기물 배출량 원단위 >

(단위 : kg/인/일)

종류		종량제	음식물	재활용	합계
가정	단독주택	0.10456	0.10885	0.10544	0.31885
	아파트	0.12994	0.21301	0.14756	0.49051
	연립주택	0.19229	0.24724	0.10785	0.54737
	평 균	0.12988	0.18067	0.12673	0.43728

(단위 : kg/인/일)

종류		종량제	음식물	재활용	합계
비가정	생산·제조	0.00837	0.04472	0.19523	0.32032
	시장상가	0.10461	0.22598	0.22377	0.55435
	업무시설	0.05593	0.01881	0.05962	0.13437
	서비스업	0.14698	0.15390	0.15234	0.45322
	교육기관	0.12595	0.21015	0.08741	0.42351
	음식점업	0.33851	0.98579	0.43982	1.76412
	숙박업	0.76978	0.31683	0.15265	1.23926
	평 균	0.12555	0.18728	0.17979	0.49262

※ 자료: 「제5차(2016~2017) 전국폐기물통계조사」(2017, 환경부)

< 운영 시 생활폐기물 발생량 >

구분	세대(호), 연면적(㎡)	인구(인)	발생량원단위	발생량(톤/일)	비고
공동주택	818호	2,618	0.49051kg/인·일	1.28	N = 2.7+(R-2)×0.5
오피스텔	51,130.44㎡	2,557	0.13437kg/인·일	0.34	N = 0.050A
판매시설	36,043.86㎡	2,704	0.55435kg/인·일	1.50	N = 0.075A
지역필요시설	12,564.46㎡	754	0.55435kg/인·일	0.42	N = 0.060A
합 계	-	8,633	-	3.54	-

※ 주: 운영 시 인구는 "건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2021-59호"에 제시된 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정기준 적용

자. 에너지

1) 현황

◦ 2020년말 기준 강동구의 에너지소비현황을 조사한 결과 다음과 같이 나타남

< 석유, 도시가스, 전력 총 사용량 >

구분	석유			도시가스			전력		
	판매량 (천ℓ)	비율 (%)	순위	판매량 (천㎥)	비율 (%)	순위	판매량 (MWh)	비율 (%)	순위
서울시	5,618,629	100.00	-	4,180,226	100.00	-	45,787,926	100.00	-
강동구	133,491	2.4	14	198,508	4.7	7	1,539,776	3.4	15

※ 자료: 2020에너지백서, 2021, 서울시

◦ 본 계획구역에서는 난방용 사용연료로 도시가스(LNG)를 계획하고 설계단계에 에너지 절약형 단지·건축물 설계기법을 최대한 반영하여 청정연료 및 에너지 절감방안에 적합한 대책을 마련할 계획이므로 건설 후 이용 시 에너지 사용으로 인한 피해는 없음

< 중앙집중난방방식 또는 지역난방방식 공동주택의 연료사용 기준 >

대상지역	전 용 면 적	사 용 연 료
서울특별시	· 82.6㎡이상 · 40.0㎡초과 82.6㎡미만	청정연료 청정연료 또는 경유

※ 자료「대기환경보전법」시행령 별표11의 3

< 업무용 또는 발전시설 청정연료 사용 기준 >

대상지역	보일러 용량의 합	사 용 연 료
서울특별시 인천광역시	· 2톤이상 · 0.2톤이상 2톤미만	청정연료 청정연료 또는 경유

※ 자료:「대기환경보전법」시행령 별표11의 3

2) 영향예측

◦ 사업대상지에 대해 도시가스를 연료로 사용하는 설비를 기준으로 「에너지사용계획 협의업무 운영규정」(2015.6, 에너지관리공단)에 의거 연간 연료 사용량을 추정한 결과 4,102.8천Nm³/년으로 추정됨

< 난방용 연료 사용량 >

구 분	연면적 (㎡)	난방면적 (㎡)	단위열부하 (kcal/㎡/hr)	열수요량 (Gcal/년)	연료사용량 (천Nm³/년)
공동주택	140,251.74	112,201.4	49	12,651.2	1,506.1
오피스텔	51,130.44	40,904.4	115	10,822.1	1,288.3
판매시설	36,043.86	28,835.1	110	7,297.9	772.3
지역필요시설	12,564.46	10,051.6	135	3,122.1	330.4
합 계	239,990.51	191,992.5	-	33,893.3	3,897.1

< 취사용 연료 사용량 >

구 분	세대(호), 연면적(㎡)	원단위 (Mcal/호·년) (Mcal/㎡·년)	열부하량 (Gcal/년)	연료사용량 (천Nm³/년)
공동주택	818호	1,411.2	1,154.4	109.9
오피스텔	51,130.44㎡	2.84	145.2	13.8
판매시설	36,043.86㎡	17.71	638.3	60.8
지역필요시설	12,564.46㎡	17.71	222.5	21.2
합 계	-	-	2,160.4	205.7

3) 저감방안

① 신재생에너지 사용여부

◦ 정부의 대체에너지 이용, 보급 활성화 정책에 부응하고, 온실가스 배출량 절감에 따른 친환경 건축물의 이미지 제고를 위하여 신재생에너지 설비 도입을 검토

② 에너지절약을 위한 공간계획 및 건축재료 계획

◦ 건축물 설계단계에서 에너지절약형 단지·건축물 설계기법을 최대한 반영하고, 친환경건축자재 사용, 에너지 효율을 높일 수 있는 재료를 사용하도록 할 계획임

③ 에너지절약형 설비 및 고효율 설비기기 도입계획

◦ 국토교통부 고시 제2023-104호의 「건축물의 에너지 절약설계기준」에 의거하여 향후 건축 설계 시 에너지 절약 제품을 적극 반영토록 할 계획임

차. 소음·진동

1) 영향예측

① 공사 시 소음예측

◦ 본 계획구역 내 사업시행 시 구체적인 토공계획이 없어 장비산정이 어려운바 일반적으로 사용되는 건설장비를 바탕으로 소음도를 예측함

◦ 본 사업시행 시 발생되는 공사장비 소음도는 투입장비를 일정지점에서 작업하는 점음원으로 간주하고 점음원 거리감쇠식을 이용하여 발생소음을 산출하였고, 여러 개의 소음발생원이 있을 경우 합성하여 최종소음도를 산출함

◦ 따라서, 본 사업의 시행 시 투입장비에 의한 소음은 공사장비가 동시에 가동되었을 경우로 가정하여 최대소음을 예측함

◦ 본 계획구역의 주변에 공동주택도 있으므로 소음기준은 생활소음규제기준인 65dB(A)를 적용함

◦ 소음발생지점인 계획구역(소음발생원으로부터 15m)의 합성소음도는 79.6dB(A)이고 이격거리별 예측소음도는 90m이상 이격 시 소음규제기준(65dB(A))을 하회하는 것으로 나타남

◦ 실제 공사 시에는 음원 및 수음점의 계획고를 고려하여 가설방음판넬 등을 설치하여 계획구역 주변지역에 미치는 소음영향을 최소화할 계획임

< 건설장비의 이격거리별 예측소음도 >

구 분	장 비 명	투입 대수	소음도 (15m)	합성 소음도	이격거리별 소음도(dB(A))					
					15m	30m	50m	70m	90m	100m
부지정지 및 토공사	불도저	1	73.1	79.6	79.6	73.6	69.1	66.2	64.5	63.1
	백호우	1	73.4							
	덤프트럭	1	74.9							
	로울러	1	72.5							

※ 자료: 1.「건설기계류 소음 특성」(2003, 국립환경연구원)
2.「공사장 소음·진동 관리지침서」(2006.12, 환경부)
※ 대당소음도는 음원에서 15m이격된 지점의 소음도임

② 공사 시 진동예측

◦ 본 계획구역 공사 시 일반적으로 투입될 건설장비의 이격거리별 예측진동도를 보면 모든 장비가 10m이상 이격 시 생활진동규제기준 주간 65dB(V)를 만족하는 것으로 나타남

< 건설장비의 이격거리별 예측진동도 >

장 비 명	규 격	이격거리별 진동레벨 (dB(V))					비고
		5m	10m	15m	20m	30m	
불 도 저	55.4	58.3	53.4	50.5	48.5	45.6	
백 호 우	39.9	42.8	37.9	35.0	33.0	30.1	
덤프트럭	63.1	66.0	61.1	58.2	56.2	53.3	
로 울 러	34.6	37.5	32.6	29.7	27.7	24.8	

※ 자료: 1.「건설기계류 소음 특성」(2003, 국립환경연구원)
2.「공사장 소음·진동 관리지침서」(2006.12, 환경부)
3.「건설공사장 소음•진동 저감방안 세미나」(1997, (사)한국소음진동공학회)
※ 주: 장비별 진동도는 각 장비에서 7.5m 이격 시의 진동도임

③ 운영 시 교통소음예측

◦ 운영 시 계획구역 내 건축물에 대해 주변 천호대로를 이용하는 차량으로 인한 교통소음 영향이 예상됨

2) 저감방안

① 공사 시 소음저감대책

◦ 계획구역 경계부에 가설방음판넬 및 장비주변에 이동식 방음판넬 등을 설치

◦ 작업시간대는 조석 및 심야시간대와 같이 주변지역이 정온한 시간대에는 소음발생 작업은 피하고, 가급적 주간(07:00~18:00)에 실시토록 함

◦ 공사장 주변 영향예상지역으로부터 멀리 떨어져 공사를 시행하며, 공사장 경계변 가까이에서의 장비 집중투입 및 동시가동을 금지하고, 운전자 교육 수시로 실시

◦ 운반차량의 주행속도를 20㎞/hr이내로 제한하고 경적사용 금지

◦ 규제기준 등을 고려하여 가능한 한 저소음 건설기계나 적정용량의 건설기계를 사용하여 소음진동을 저감토록 함

② 공사 시 진동저감대책

◦ 건설진동의 방지대책에는 건설공사의 상황에 따라 발생원대책(저진동 기계사용 등), 전파경로대책(거리확보, 방진구, 방진벽설치 등), 수진측대책(탄성지지, 강성변경 등) 등이 있음

◦ 이 중 전파경로대책 및 수진측대책은 기술적으로 시행이 어려울 뿐만 아니라 저감효과산정에 대한 연구가 많이 이루어지지 않아서 현장에서 주로 발생원대책인 진동발생이 적은 공법 및 기계를 사용하는 방법을 사용하고 있는 실정임

◦ 공사장비에 의한 소음·진동을 저감하기 위하여 공사강도를 조정토록 하되, 가능한 한 저진동 건설기계를 사용하여 공사장비 가동으로 인한 영향을 최소화할 계획

③ 운영 시 소음저감대책

◦ 본 계획구역 사업시행 시 계획건축물의 주요 용도에 따라 미국냉동공조기술자협회(ASHRAE)의 용도별 소음기준을 참조하여, 이에 부합할 수 있는 차음설계(창호 및 외벽계획)를 통해 이용객에 대한 교통소음영향을 최소화하도록 하겠음

< 용도별 소음기준 >

실 명	NC치	dB(A)	실 명	NC치	dB(A)
개인주택	25 - 30	35	호텔의 서비스 구역	40 - 45	55
아 파 트	30 - 35	40	극 장	25 - 30	35
중역실, 회의실	25 - 30	35	음 악 당	20 - 25	30
개인 사무실	30 - 35	40	녹음 스튜디오	15 - 25	25 - 30
일반 사무실	35 - 40	45	레스토랑	35 - 45	45 - 50
전산실, 현관로비	40 - 45	50	카페테리아	40 - 50	50 - 55
병원의 개인병실, 수술실	25 - 30	35	백 화 점	35 - 45	40 - 50
일반병실, 검사실	30 - 35	40	백화점 1층, 지하층	40 - 50	50 - 55
병원 대합실	35 - 40	45	수 영 풀	40 - 55	50 - 60
교 회	25 - 30	35	체 육 관	30 - 40	40 - 45
학교, 교실	25 - 30	35	호텔객실	30 - 35	40
도 서 관	30 - 35	40	호텔, 연회장	30 - 35	40
영 화 관	30 - 35	40	호텔로비, 복도	35 - 40	45

카. 경관

1) 현황

◦ 대상지의 서측, 북측 근·중·원경에 입지하고 있는 다수의 아파트, 오피스텔 등 고층 건축물들이 중첩되어 배경 경관을 형성하고 있으며, 남측으로는 저층주거지가 입지하고 있음

◦ 천호대로 북측으로 고층 건축물이 밀집 조성되어 편향적 도시경관이 형성되고 있으며, 조화로운 천호대로 남측 개발에 따라 조화로운 도시경관 형성 필요

< 대상지 인근 경관검토 >



2) 영향예측

◦ 사업시행에 따른 주요 경관변화는 계획의 특성상 건축물 입지에 따른 경관변화 예상

3) 저감방안

◦ 녹지 공간 확보를 비롯한 녹색경관창출을 도모함

◦ 건축물 신축에 따른 시각적 개방 확보 및 경관조화를 통한 시가지환경의 질 향상

◦ 주변 지역과 조화되는 고층부 경관창출을 위한 스카이라인 조성

타. 휴식 및 여가공간

1) 현황

◦ 강동구 관내에는 어린이공원 62개소, 소공원 16개소 등이 분포하며, 대상지 주변으로 한강공원, 올림픽공원, 일자산 등이 위치하고 있음

< 공원 현황 >

(단위: 개소, 천㎡)

합 계		도시공원																기타공원	
		어린이 공원		소공원		근린공원		도시 자연공원		문화공원		체육공원		역사공원		수변공원			
개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
129(1)	3,407	62	137	16	25	30(1)	1,751	3	758	4	11	1	30	1	110	3	41	9	542

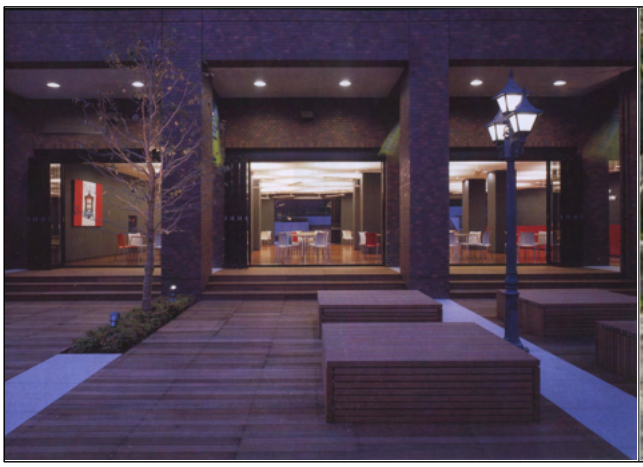
※ 자료: 「제38회 2023 통계연보」(강동구)

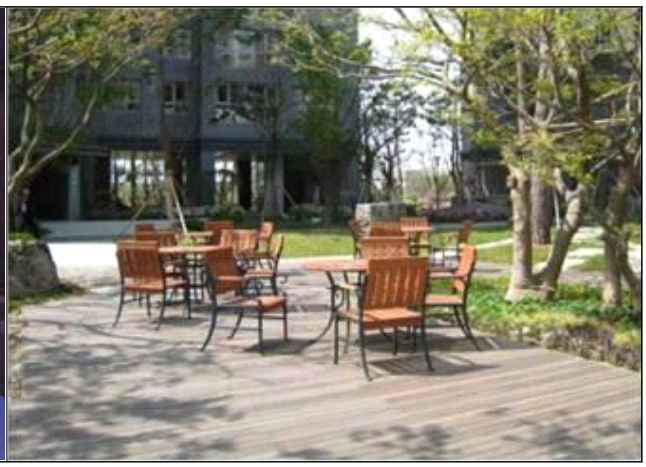
2) 휴식공간 확보방안

◦ 조경공간 내 자연 · 인공지반 등 녹지공간 최대 확보

◦ 옥상녹화 등을 통한 휴식공간 제공

< 휴게공간 예시 >





파. 일조

1) 현황

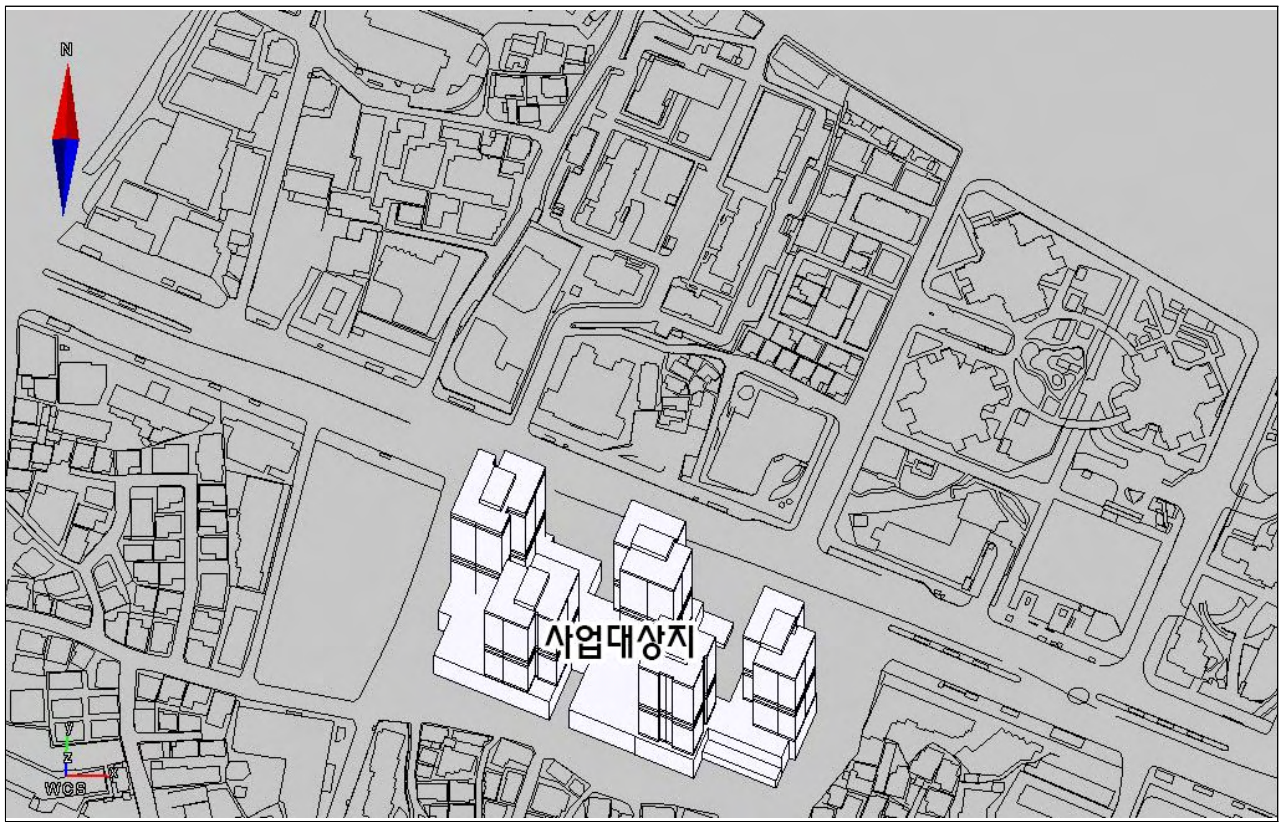
◦ 서울기상대의 10년간(2013~2022년) 기상자료를 조사한 결과 총 일조시간은 2,444.58hr이며 계절별로는 봄(726.10hr), 가을(599.82hr) 순으로, 월별로는 5월이 264.36hr로 일조시간이 가장 긴 달로 조사되었음

< 월별 및 계절별 일조시간 >

구분	봄			여 름			가 을			겨 울			전 년
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	
일조시간 (hr)	231.25	230.49	264.36	217.71	157.62	177.14	201.53	223.77	174.52	183.29	192.97	189.93	2,444.58
	726.10			552.47			599.82			566.19			

※ 자료: 「기상연보(2013~2022년)」(기상청)

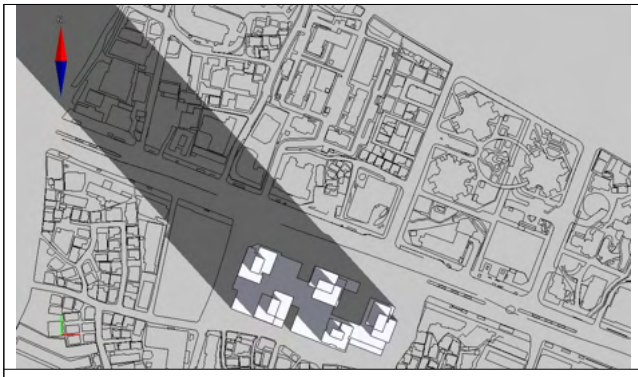
< 사업대상지 계획 및 주변현황 >



2) 영향예측 및 저감방안

◦ 대상지 북측으로 주거지역이 입지하고 있어 일부 일조 영향이 있을 것으로 예상되나, 본 건축물은 관련법령에 따른 건물높이, 배치계획 등을 통하여 일조영향을 최소화할 수 있도록 할 것임

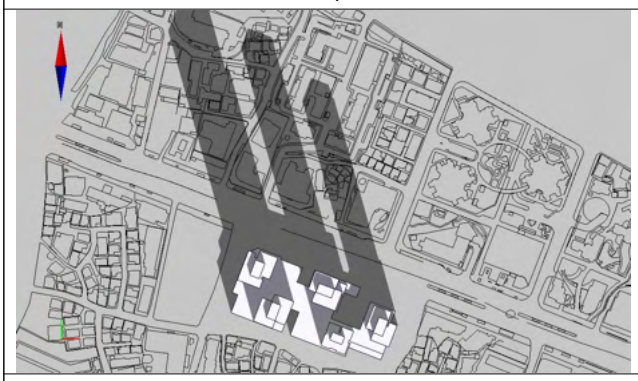
< 동지일 일영전개도 >



9시



10시



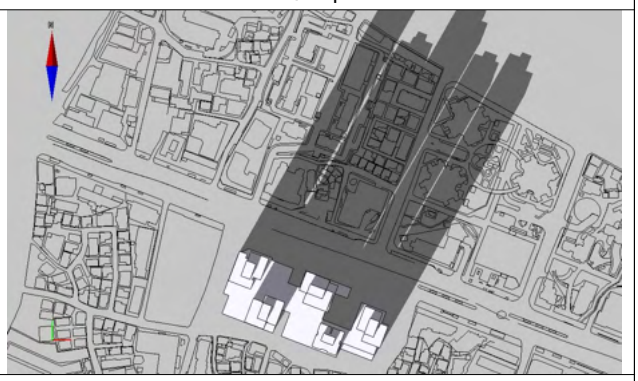
11시



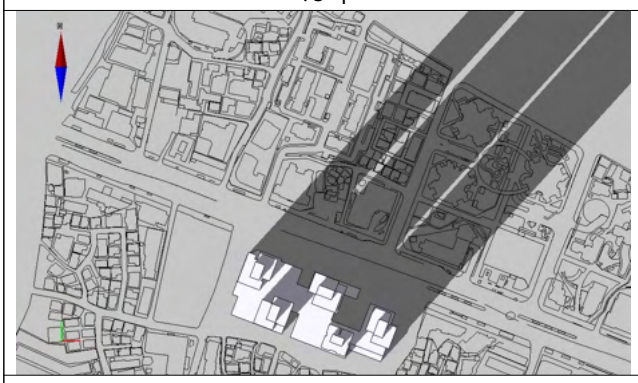
12시



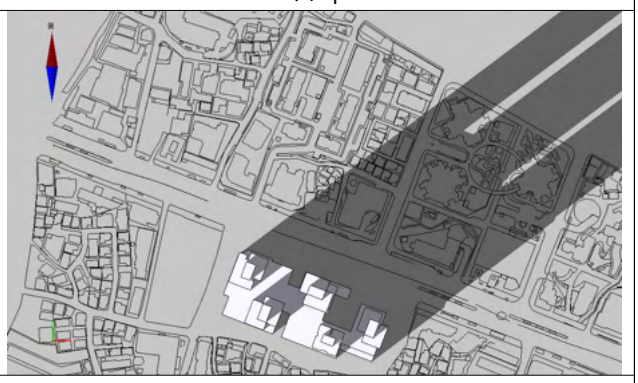
13시



14시



15시



16시

◦ 일조권 침해여부를 판단하는 기준으로는 '공동주택에 동지일을 기준으로 오전 9시부터 오후 3시까지 6시간 중 일조시간이 연속해 2시간 이상 확보되는 경우 또는 동지일을 기준으로 오전 8시에서 오후 4시까지 8시간 중 일조시간이 통틀어서 최소한 4시간 정도 확보되는 경우 중 어느 것에도 속하지 않는 경우에는 수인한도를 넘는다고 봄이 타당하다'는 96년 3월 서울고법(사건번호 94나11806) 「일조권피해 아파트값 하락 등 손해배상판결」일조권 분쟁 사건의 판례가 사용되고 있음

< 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(건축법 제61조 >

구 분	건축물의 높이제한 규정	비고
건축법	제61조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조(日照) 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다.)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. 1. 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우 2. 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우 ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항에도 불구하고 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다. 1. 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발예정지구인 경우 2. 「주택법」 제16조에 따른 대지조성사업지구인 경우 3. 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제4조와 제9조에 따른 광역개발권역 및 개발촉진지구인 경우 4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조부터 제8조까지의 규정에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우 5. 「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우 6. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 정비구역인 경우 7. 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우 8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우 ④ 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.	-

< 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(건축법 시행령 제86조 >

구 분	건축물의 높이제한 규정	비고
건축법 시행령	제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. 다만, 건축물의 미관 향상을 위하여 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거전용도로를 포함한다)로서 건축조례로 정하는 도로에 접한 대지(도로와 대지 사이에 도시계획시설인 완충녹지가 있는 경우 그 대지를 포함한다) 상호간에 건축하는 건축물의 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 높이 9미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상 2. 높이 9미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상 ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. 1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로(자동차 · 보행자 · 자전거 전용도로를 포함하며, 도로에 공공공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축미관에 지장이 없는 도시 · 군계획시설이 접한 경우 해당 시설을 포함한다)에 접한 경우 가.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제51조에 따른 지구단위계획구역, 같은 법 제37조제1항제1호에 따른 경관지구 나.「경관법」제9조제1항제4호에 따른 중점경관관리구역 다. 법 제77조의2제1항에 따른 특별가로구역 라. 도시미관 향상을 위하여 허가권자가 지정 · 공고하는 구역 ③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 아니한다. 1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것 2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다. 가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상	-

< 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(건축법 시행령 제86조 >

구 분	건축물의 높이제한 규정	비 고
건축법 시행령	나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽 방향(마주보는 두 동의 축이 남동에서 남서 방향인 경우만 해당한다)의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분의 높이의 0.4배(도시형 생활주택의 경우에는 0.2배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상이고 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상 다. 가목에도 불구하고 건축물과 부대시설 또는 복리시설이 서로 마주보고 있는 경우에는 부대시설 또는 복리시설 각 부분 높이의 1배 이상 라. 채광창(창넓이가 0.5제곱미터 이상인 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터 이상 마. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽 중 하나의 측벽에 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4미터 이상 3. 제3조제1항제4호에 따른 주택단지에 두 동 이상의 건축물이 법 제2조제1항제11호에 따른 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 경우에는 제2호가목부터 다목까지의 규정을 적용하지 아니하되, 해당 도로의 중심선을 인접 대지경계선으로 보아 제1호를 적용한다. ④ 법 제61조제3항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 높이"란 제1항에 따른 높이의 범위에서 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장이 정하여 고시하는 높이를 말한다. ⑤ 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장은 제3항에 따라 건축물의 높이를 고시하려면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 미리 해당 지역주민의 의견을 들어야 한다. 다만, 법 제61조제3항제1호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당하는 지역인 경우로서 건축위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다. ⑥ 제1항부터 제4항까지를 적용할 때 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 다음 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 그 반대편 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다. 1. 공원(「도시공원 및 녹지등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원 중 지방건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 필요가 있다고 인정하는 공원은 제외한다), 도로, 철도, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차전용도로, 유원지 2. 다음 각목에 해당하는 대지 가. 너비(대지경계선에서 가장 가까운 거리를 말한다)가 2미터 이하인 대지 나. 면적이 제80조 각호에 따른 분할제한 기준 이하인 대지 3. 제1호 및 제 2호 외에 건축이 허용되지 아니하는공지 ⑦ 제1항부터 제5항까지의 규정을 적용할 때 건축물(공동주택으로 한정한다)을 건축하려는 하나의 대지 사이에 제6항 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 제6항 각 호의 시설 또는 부지를 기준으로 마주하고 있는 해당 대지의 경계선의 중심선을 인접 대지경계선으로 할 수 있다.	-

하. 보행친화공간

1) 현황

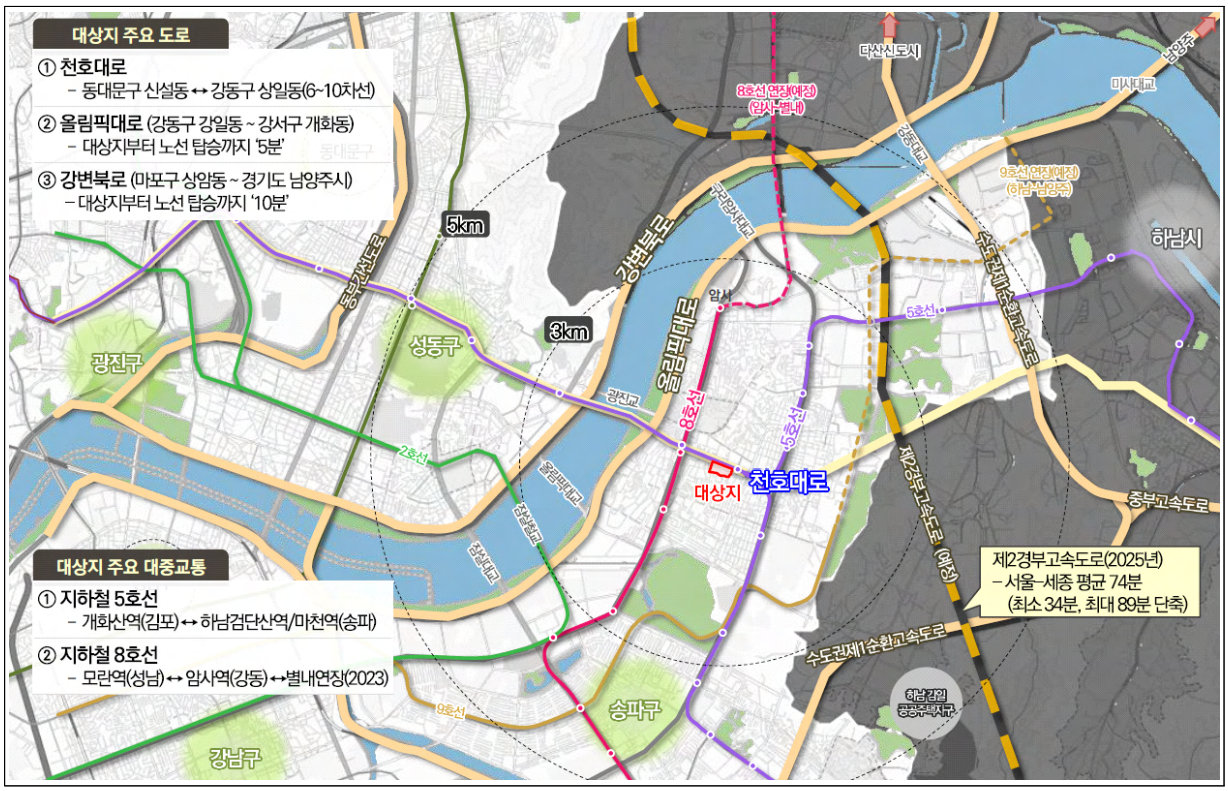
◦ 북측으로는 천호대로(폭원 50m, 왕복 10차로)가 접하고 있으며, 서측으로는 올림픽대로(폭원 50m, 왕복 8차로)가 10분 거리에 위치함

◦ 지하철 5호선[개화산역(김포)↔하남검단산역/마천역(송파)] 강동역이 대상지 동북측에 위치하여 역세권을 형성하고 있으며 서측에는 지하철 8호선[모란역(성남)↔암사역(강동)↔별내연장(2023)] 천호역이 위치하고 있음

◦ 버스 정류장은 천호대로, 성안로 등 주요 가로를 따라 위치하여 대중교통에 의한 접근성이 양호함

◦ 주변과의 보행동선체계는 인접 도로변으로 횡단보도가 연속적으로 형성되어 있어 연속적인 보행이 가능함

< 광역교통 및 대중교통망 체계도 >



2) 영향예측 및 저감방안

◦ 부지 내 여유공간을 활용한 차량 및 보행동선 확보할 계획임

◦ 공개공지를 통한 보행통로 확보

[첨부1] 토지 및 건축물 조서

○ 토지조서

연번	위 치		지목	면 적(㎡)		용도 지역	용도 지구	도시 계획시설	소유자	비 고
				지적	편입					
계				29,114.00	21,461.00		-	-		
1	성내동	16-1	도로	2,559.00	140.30	제3종일반주거	-	도로	강동구	일부편입
2		17	대지	268.00	268.00	일반상업, 제3종일반주거	-	-	송병채	
3		18-1	대지	163.00	163.00	일반상업	-	-	손화자	
4		18-2	대지	255.00	255.00	일반상업, 제3종일반주거	-	-	배점복	
5		18-3	대지	232.00	232.00	일반상업	-	-	배점복	
6		19	대지	167.00	167.00	일반상업	-	-	이정순	
7		19-1	주유소	1,159.00	1,159.00	일반상업, 근린상업	-	-	주식회사어반로프트	KB부동산 신탁(주)
8		19-6	대지	209.00	209.00	일반상업, 제3종일반주거	-	-	김진연	
9		19-7	대지	210.00	210.00	일반상업, 제3종일반주거	-	-	오연숙 외1인	
10		19-8	대지	220.00	220.00	일반상업, 제3종일반주거	-	-	김성엽	
11		19-9	대지	317.00	317.00	일반상업, 제3종일반주거	-	-	이승환	
12		19-10	대지	240.00	240.00	일반상업, 제3종일반주거	-	-	박경신 외2인	
13		19-11	대지	199.00	199.00	일반상업	-	-	서정열	
14		19-12	도로	86.00	86.00	일반상업, 제3종일반주거	-	-	경기제사공업㈜	
15		19-13	도로	4.00	4.00	일반상업	-	-	경기제사공업㈜	
16		19-14	대지	198.00	198.00	일반상업	-	-	김점례	
17		19-15	도로	285.00	285.00	일반상업	-	-	경기제사공업㈜	
18		19-16	대지	183.00	183.00	일반상업	-	-	김해도	
19		19-17	도로	2.00	2.00	일반상업	-	-	경기제사공업㈜	
20		19-18	대지	199.00	199.00	일반상업	-	-	오상종	
21		19-19	대지	195.00	195.00	일반상업	-	-	이현수	
22		19-20	대지	183.00	183.00	일반상업	-	-	김학진	
23		19-21	대지	204.00	204.00	일반상업	-	-	김기배	
24		19-22	대지	196.00	196.00	일반상업	-	-	임금순 외2인	
25		19-23	대지	240.00	240.00	일반상업	-	-	이윤호	
26		19-24	대지	207.00	207.00	일반상업, 제3종일반주거	-	-	최중열	
27		19-25	도로	72.00	72.00	일반상업, 제3종일반주거	-	-	경기제사공업㈜	
28		19-27	대지	1,427.00	1,427.00	일반상업	-	-	경기제사공업㈜	
29		19-28	대지	230.00	230.00	일반상업, 근린상업	-	-	주식회사어반로프트	KB부동산 신탁(주)
30		19-30	대지	179.00	179.00	일반상업	-	-	이명숙 외3인	
31		19-32	대지	199.00	199.00	일반상업	-	-	김상완 외1인	
32		19-33	도로	23.00	23.00	일반상업	-	-	이종주	
33		19-35	도로	393.00	393.00	일반상업	-	-	강동구	
34		19-38	대지	175.00	175.00	일반상업	-	-	이봉선	
35		19-41	대지	167.00	167.00	일반상업	-	-	송문원	
36		19-43	도로	28.00	28.00	제3종일반주거	-	-	강동구	
37		19-44	도로	16.00	16.00	제3종일반주거	-	-	강동구	
38		20-1	대지	201.00	201.00	일반상업	-	-	임동기	
39		20-2	대지	264.00	264.00	일반상업	-	-	최종빈	
40		20-3	대지	327.00	327.00	일반상업, 제3종일반주거	-	-	서선옥 외1인	

연번	위 치		지목	면 적(㎡)		용도 지역	용도 지구	도시 계획시설	소유자	비 고
				지적	편입					
41	성내동	20-5	대지	207.00	207.00	일반상업, 제3종일반주거	-	-	김점순 외2인	
42		20-6	대지	162.00	162.00	일반상업	-	-	정영순	
43		20-7	대지	157.00	157.00	일반상업	-	-	이영자	
44		20-8	도로	25.00	25.00	일반상업	-	-	박기선 외1인	
45		21-16	도로	36.00	36.00	제3종일반주거	-	도로	강동구	
46		22-18	도로	61.00	61.00	제3종일반주거	-	도로	강동구	
47		153-8	도로	30.00	30.00	제3종일반주거	-	도로	강동구	
48		154-4	도로	78.00	78.00	제3종일반주거	-	도로	강동구	
49		157-1	대지	329.00	329.00	일반상업, 제3종일반주거	-	-	소수열 외1인	
50		157-2	대지	106.00	106.00	일반상업	-	-	심우종	
51		157-3	대지	337.00	337.00	일반상업, 제3종일반주거	-	-	이규자 외2인	
52		157-4	대지	373.00	373.00	일반상업, 제3종일반주거	-	-	손문숙 외6인	
53		157-5	대지	202.00	202.00	일반상업, 제3종일반주거	-	-	고정자 외2인	
54		157-6	도로	35.00	35.00	일반상업, 제3종일반주거	-	-	이건순 외3인	
55		157-8	대지	119.00	119.00	일반상업	-	-	심우종	
56		157-9	대지	132.00	132.00	일반상업, 제3종일반주거	-	-	박광진	
57		157-10	대지	23.00	23.00	일반상업	-	-	㈜정주시에스시	
58		157-11	대지	140.00	140.00	일반상업	-	-	유상선	
59		157-12	대지	110.00	110.00	일반상업	-	-	이미자	
60		157-16	도로	153.00	153.00	제3종일반주거	-	도로	강동구	
61		158-1	대지	231.00	231.00	일반상업	-	-	이인호	
62		158-2	대지	83.00	83.00	일반상업	-	-	하소용	
63		158-6	대지	219.00	219.00	일반상업	-	-	권영애	
64		159-1	대지	148.00	148.00	일반상업	-	-	임기천	
65		159-2	대지	96.00	96.00	일반상업	-	-	김석기	
66		159-4	도로	40.00	40.00	일반상업	-	-	박옥례 외3인	
67		159-5	대지	231.00	231.00	일반상업	-	-	윤흥재	
68		159-8	대지	182.00	182.00	일반상업	-	-	박금옥	
69		159-10	대지	156.00	156.00	일반상업	-	-	김규조	
70		159-11	대지	156.00	156.00	일반상업	-	-	김명예 외2인	
71		159-12	대지	79.00	79.00	일반상업	-	-	김용현 외2인	
72		160-2	대지	700.00	700.00	일반상업	-	-	이문환	
73		160-3	대지	86.00	86.00	일반상업	-	-	이문환	
74		160-5	대지	20.00	20.00	일반상업	-	-	이문환	
75		160-6	대지	63.00	63.00	일반상업	-	-	김명희	
76		160-7	대지	30.00	30.00	일반상업	-	-	박옥례 외3인	
77		160-8	대지	20.00	20.00	일반상업	-	-	박옥례 외3인	
78		160-9	대지	33.00	33.00	일반상업	-	-	최은영 외2인	
79		160-10	대지	208.00	208.00	일반상업	-	-	최은영 외2인	
80		160-11	대지	112.00	112.00	일반상업	-	-	최은영 외2인	

연번	위 치		지목	면 적(㎡)		용도 지역	용도 지구	도시 계획시설	소유자	비 고
				지적	편입					
81	성내동	160-12	대지	83.00	83.00	일반상업	-	-	박찬수	
82		160-13	대지	162.00	162.00	일반상업	-	-	박건영 외6인	
83		160-14	대지	79.00	79.00	일반상업	-	-	전문수	
84		160-17	대지	69.00	69.00	일반상업	-	-	정현덕 외3인	
85		160-18	대지	136.00	136.00	일반상업	-	-	㈜대경플래닝	
86		160-19	대지	129.00	129.00	일반상업	-	-	허근영	
87		160-20	대지	102.00	102.00	일반상업	-	-	안영분 외2인	
88		160-21	대지	126.00	126.00	일반상업	-	-	김옥선	
89		160-22	대지	146.00	146.00	일반상업	-	-	박건병	
90		160-23	대지	99.00	99.00	일반상업	-	-	이재두	
91		160-24	대지	112.00	112.00	일반상업	-	-	박옥례 외7인	
92		160-25	대지	449.00	449.00	일반상업	-	-	㈜정주시에스시 외9인	다세대
93		160-27	대지	116.00	116.00	일반상업	-	-	김주은	
94		160-28	대지	99.00	99.00	일반상업	-	-	윤동수 외3인	
95		160-29	대지	175.00	175.00	일반상업	-	-	김덕성	
96		160-30	대지	56.00	56.00	일반상업	-	-	하소용	
97		160-31	대지	69.00	69.00	일반상업	-	-	박옥례 외7인	
98		160-32	대지	46.00	46.00	일반상업	-	-	박옥례 외7인	
99		160-37	도로	26.00	26.00	일반상업	-	-	박옥례 외3인	
100		160-38	도로	56.00	56.00	일반상업	-	-	박옥례 외3인	
101		160-39	도로	16.00	16.00	일반상업	-	-	박옥례 외3인	
102		160-40	도로	26.00	26.00	일반상업	-	-	박옥례 외3인	
103		160-41	대지	23.00	23.00	일반상업	-	-	최은영외2인	
104		160-45	대지	331.00	331.00	일반상업	-	-	박영숙 외3인	
105		160-48	대지	126.00	126.00	일반상업	-	-	전문수	
106		160-50	도로	221.00	221.00	일반상업	-	-	박옥례 외3인	
107		160-57	대지	18.00	18.00	일반상업	-	-	김선자	
108		160-60	대지	97.00	97.00	일반상업	-	-	최은해	
109		160-63	대지	16.00	16.00	일반상업	-	-	김명희	
110		162-3	대지	152.00	152.00	일반상업, 제3종일반주거	-	-	유은열	
111		162-4	대지	136.00	136.00	일반상업	-	-	박원실	
112		162-5	대지	119.00	119.00	일반상업	-	-	서예린 외1인	
113		162-6	도로	17.00	17.00	일반상업, 제3종일반주거	-	-	구자원	
114		162-7	대지	132.00	132.00	일반상업, 제3종일반주거	-	-	지우준	
115		162-9	도로	20.00	20.00	일반상업	-	-	구자원	
116		162-10	도로	23.00	23.00	일반상업	-	-	지우준	
117		162-11	대지	142.00	142.00	일반상업, 제3종일반주거	-	-	김은숙	
118		162-12	대지	106.00	106.00	일반상업	-	-	구본일	
119		162-14	대지	231.00	231.00	일반상업, 근린상업	-	-	오원희	
120		169-1	대지	99.00	99.00	일반상업, 제3종일반주거	-	-	정만수	

연번	위 치		지목	면 적(㎡)		용도 지역	용도 지구	도시 계획시설	소유자	비 고
				지적	편입					
121	성내동	169-2	대지	112.00	112.00	일반상업, 제3종일반주거	-	-	박춘수	
122		169-3	대지	112.00	112.00	일반상업, 제3종일반주거	-	-	이복미	
123		169-4	대지	112.00	112.00	일반상업	-	-	이연옥	
124		169-5	대지	165.00	165.00	일반상업	-	-	황윤정 외4인	
125		169-6	대지	106.00	106.00	일반상업, 제3종일반주거	-	-	정현주	
126		169-7	도로	33.00	33.00	제3종일반주거	-	도로	강동구	
127		171-1	도로	32.00	32.00	제3종일반주거	-	도로	강동구	
128		202-18	도로	6,069.00	834.70	일반상업, 제3종일반주거	-	도로	서울시	일부편입
129		산17-4	임야	198.00	198.00	일반상업	-	-	㈜정주시에스시 외4인	다세대

○ 건축물 조서

연번	위 치		용 도	구 조	동수	호수	세대수	준공 년도	규 모			노후 불량 여부	비고
									건축 면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/ 지상)		
계	동	번지			78				7,330.31	21,097.52			
1	성내동	17	단독주택/ 제1종근린생활시설	철근콘크리트/ 경량철골/세면벽돌	1	2호	5	90.11.16	133.18	661.60	지하1층/ 지상4층	노후	
2		18-1	단독주택	연와조	1		8	89.06.28	81.45	244.35	지하1층/ 지상2층	노후	
3		18-2	제1종근린생활시설	경량철골구조	1		-	09.05.04	84.00	84.00	지상1층		
4		18-3	단독주택	연와조	1		6	89.06.15	82.08	246.24	지하1층/ 지상2층	노후	
5		19	단독주택	연와조	1		6	89.12.02	73.77	221.31	지하1층/ 지상2층	노후	
6		19-6	단독주택/ 근린생활시설	연와조	1		2	83.07.25	104.42	230.84	지하1층/ 지상2층	노후	
7		19-7	주택/근린생활시설	시멘트벽돌	1		5	82.12.27	209.10	230.76	지하1층/ 지상2층	노후	
8		19-8	주택/근린생활시설	시멘트벽돌	1		1	83.02.12	109.06	231.36	지하1층/ 지상2층	노후	
9		19-9	제1,2종근린생활시설/단독주택	연와조	1		2	84.02.22	159.83	479.49	지하1층/ 지상2층	노후	
10		19-10	단독주택(다가구)/제1종근린생활시설	철근콘크리트/ 연와조	1		8	90.11.05	121.91	639.55	지하1층/ 지상4층	노후	
11		19-11	단독주택	연와조	1		5	83.01.27	82.11	182.55	지하1층/ 지상2층	노후	
12		19-27	근린생활시설	시멘트벽돌조	1		5	89.09.09	494.40	988.03	지하1층/ 지상2층	노후	
13		19-14	다가구용단독주택	철근콘크리트/ 조적조(연와조)	1		5	93.12.16	118.35	327.21	지하1층/ 지상3층		
14		19-16	다세대주택	철근콘크리트	1	201	5	04.10.26	91.20	366.24	지상5층		
15		19-18	단독주택	연와조	1		7	83.01.12	82.11	196.35	지하1층/ 지상2층	노후	
16		19-19	다가구용단독주택	철근콘크리트/ 연와조	1		7	96.09.10	116.28	416.47	지하1층/ 지상3층		
17		19-20	다가구용단독주택	연와조	1		11	94.10.06	108.28	324.18	지하1층/ 지상2층	노후	
18		19-21	다가구용단독주택	철근콘크리트/ 연와조	1		8	96.09.13	121.79	478.42	지하1층/ 지상3층		
19		19-22	주택	연와조	1		4	83.04.04	94.90	203.75	지하1층/ 지상2층	노후	
20		19-23	주택	연와조	1		4	83.04.04	102.21	210.15	지하1층/ 지상2층	노후	
21		19-24	근린생활시설	철근콘크리트	1		5	96.05.27	121.17	493.69	지하1층/ 지상4층		
22		19-30	단독주택	연와조	1		4	84.10.23	89.19	261.02	지하1층/ 지상2층	노후	
23		19-32	단독주택	연와조	1		5	85.08.02	90.63	271.44	지하1층/ 지상2층	노후	
24		19-38	다가구용단독주택	철근콘크리트/ 연와조	1		10	96.09.21	104.74	375.59	지하1층/ 지상3층		
25		19-41	단독주택	연와조	1		3	89.08.09	73.87	226.01	지하1층/ 지상2층	노후	

연번	위 치		용 도	구 조	동수	호수	세대수	준공 년도	규 모			노후 불량 여부	비고
									건축 면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/ 지상)		
26	성내동	20-1	단독주택 (다가구주택)	연와조	1		9	89.09.07	85.45	275.98	지하1층/ 지상3층	노후	
27		20-2	단독주택	연와조	1		6	89.01.09	83.93	249.66	지하1층/ 지상2층	노후	
28		20-3	근린생활시설/ 단독주택	철근콘크리트/ 경량철골/연와조	1	1호	19	84.12.11	194.52	565.01	지하1층/ 지상4층	노후	
29		20-5	근린생활시설/ 단독주택	철근콘크리트/ 연와조	1		2	84.12.17	103.44	324.40	지하1층/ 지상3층	노후	
30		20-6	단독주택	연와조	1		5	90.02.05	78.86	249.99	지하1층/ 지상2층	노후	
31		20-7	다가구용단독주택	연와조	1		9	82.08.19	83.69	248.13	지하1층/ 지상2층	노후	
32		157-1	단독주택 (다가구주택/ 근린생활시설)	철근콘크리트	1		5	91.10.05	147.33	711.81	지하1층/ 지상4층	노후	
33		157-2	단독주택	연와조	1		6	87.08.22	52.92	158.76	지하1층/ 지상2층	노후	
34		157-3	단독주택/ 근린생활시설	목조/연와조	1		3	70.04.01	159.21	224.07	지하1층/ 지상2층	노후	
35		157-4	근린생활시설/ 주택	철근콘크리트	1		7	88.08.09	163.52	537.93	지하1층/ 지상3층	노후	
36		157-5	단독주택	연와조	1		11	87.11.28	100.32	306.21	지하1층/ 지상2층	노후	
37		157-8	단독주택	연와조	1		7	87.08.19	57.96	176.85	지하1층/ 지상2층	노후	
38		157-11	다가구용단독주택	연와조	1		5	92.05.12	83.07	245.70	지하1층/ 지상2층	노후	
39		157-12	다가구용단독주택	연와조	1		4	92.05.30	64.95	244.35	지하1층/ 지상3층	노후	
40		158-1	단독주택	연와조	1		3	83.08.26	83.35	177.52	지하1층/ 지상2층	노후	
41		158-2	단독주택	연와조	1		2	67.04.14	48.36	48.36	지상1층	노후	
42		158-6	단독주택	연와조	1		4	83.12.31	90.09	198.18	지하1층/ 지상2층	노후	
43		159-1	단독주택	연와조	1		7	85.08.31	67.23	201.69	지하1층/ 지상2층	노후	
44		159-2	다가구용단독주택	연와조	1		5	83.04.19	46.78	110.34	지하1층/ 지상2층	노후	
45		159-5	단독주택	연와조	1		3	83.10.18	98.64	215.28	지하1층/ 지상2층	노후	
46		159-8	단독주택	연와조	1		6	83.10.20	81.85	181.34	지하1층/ 지상2층	노후	
47		159-10	단독주택	연와조	1		1	89.11.20	70.51	223.48	지하1층/ 지상2층	노후	
48		159-11	다세대주택	연와조	1	1층	2	86.05.15	69.22	214.34	지하1층/ 지상2층	노후	
49		160-2	근린생황시설	철근콘크리트/ 샌드위치판넬	1		1	93.03.25	321.45	717.36	지하1층/ 지상3층		160-3, 5 삼지상건물
50		160-6	다가구용단독주택	연와조	1		4	93.04.30	42.87	123.57	지하1층/ 지상2층	노후	160-5 양지상건물

연번	위 치		용 도	구 조	동수	호수	세대수	준공 년도	규 모			노후 불량 여부	비고
									건축 면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/ 지상)		
51	성내동	160-9	단독주택	연와조	1		8	89.02.01	66.66	192.06	지하1층/ 지상2층	노후	160-11 양지상건물
52		160-10	교회(유치원)/ 단독주택	시멘트벽돌조	1		1	84.11.17	110.70	290.60	지하1층/ 지상2층	노후	
53		160-12	단독주택	시멘트벽돌조	1		-	10.01.05	30.94	30.94	지상1층		
54		160-18	제2종근린생활시설 (사무소)	벽돌구조	1		2	95.12.27	66.94	172.13	지하1층/ 지상2층	노후	
55		160-19	단독주택	연와조	1		4	88.01.29	60.99	186.87	지하1층/ 지상2층	노후	
56		160-20	단독주택	연와조	1		5	87.12.30	47.10	134.10	지하1층/지상2층	노후	
57		160-21	단독주택	세멘부록조	1		1	74.10.23	51.75	51.75	지상1층	노후	
58		160-22	단독주택	연와조	1		7	86.08.09	62.49	187.47	지하1층/ 지상2층	노후	
59		160-23	단독주택	연와조	1		6	86.08.16	49.39	148.17	지하1층/ 지상2층	노후	
60		160-25	다세대주택	철근콘크리트	1	201	9	02.02.13	177.09	658.79	지상5층		은혜빌라
61		160-27	단독주택	연와조	1		6	87.11.06	53.09	155.79	지하1층/ 지상2층	노후	
62		160-28	단독주택	연와조	1		4	87.12.19	41.85	125.55	지하1층/ 지상2층	노후	
63		160-29	단독주택	연와조	1		2	88.10.06	56.75	170.25	지하1층/ 지상2층	노후	
64		160-60	단독주택	연와조	1		-	86.07.23	47.84	143.52	지하1층/ 지상2층	노후	
65		162-3	제1,2종 근린생활시설	철근콘크리트	1		-	04.09.24	59.46	174.33	지상3층		
66		162-4	다가구주택	연와조	1		4	88.07.12	67.14	218.81	지하1층/ 지상3층	노후	
67		162-5	단독주택	연와조	1		7	88.12.13	56.20	171.38	지하1층/ 지상2층	노후	
68		162-7	단독주택	연와조	1		2	88.08.09	62.91	188.73	지하1층/ 지상2층	노후	
69		162-11	다가구주택	시멘트벽돌조	1		5	88.06.28	65.15	223.03	지하1층/ 지상3층	노후	
70		162-12	단독주택	연와조	1		5	92.09.22	53.97	146.70	지하1층/ 지상2층	노후	
71		162-14	근린생활시설/주택	철근콘크리트	1		2	82.11.10	97.72	586.32	지하1층/ 지상5층	노후	
72		169-1	단독주택	연와조	1		4	87.07.28	43.13	133.05	지하1층/ 지상2층	노후	
73		169-2	단독주택	시멘트벽돌조	1		3	85.07.20	49.59	148.77	지하1층/ 지상2층	노후	
74		169-3	단독주택/ 제2종근린생활시설	철근콘크리트	1		3	94.08.31	56.06	171.97	지상4층		
75		169-4	단독주택	연와조	1		4	90.09.10	50.07	150.21	지하1층/ 지상2층	노후	

연번	위 치		용 도	구 조	동수	호수	세대수	준공 년도	규 모			노후 불량 여부	비고
									건축 면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/ 지상)		
76	성내동	169-5	단독주택	연와조	1		6	88.08.22	77.61	247.03	지하1층/ 지상2층	노후	
77		169-6	근린생활시설/주택	연와조	1		3	92.06.25	53.99	122.23	지하1층/ 지상2층	노후	
78		산17-4	다세대주택	연와조	1	지하 1	6	87.09.25	84.18	246.06	지하1층/ 지상2층	노후	대광빌라

[첨부2] 공공기여시설(기부채납) 토지 감정평가 결과

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 날인 합니다.

감 정 평 가 사 김 대 건 (인)

㈜제일감정평가법인 대표이사 장 세 충 (인)

감정평가액	**오천팔백이십구억사천이백삼십육만원(₩582,942,360,000.-)**			
의뢰인	㈜정주시에스시 (대표이사: 이상용)	**감정평가목적**	일반거래(시가참고)	
		제출처	㈜정주시에스시	
소유자	㈜경기에너지 외 (토지 등 소유자)	**기준가치**	시장가치	
		감정평가조건	I-6-나. 감정평가조건 참조	
목록 표시근거	등기사항전부증명서, 귀 제시자료	**기준시점**	**조사기간**	**작성일**
		2022.01.17	2022.01.17	2022.01.19

	공 부 (의 뢰)		**사 정**		**감정평가액**	
	종별	**면적 또는 수량(㎡)**	**종별**	**면적 또는 수량(㎡)**	**단 가(원/㎡)**	**금 액(원)**
감정평가 내용	토지	21,461.0	토지	18,103.8	32,200,000	582,942,360,000
			토지	3,357.2	-	감정평가외
	합계				**₩582,942,360,000.-**	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인 합니다.

심사자 : 감정평가사 (인)

[첨부3] 강동구 지역필요시설 운영계획(안)

■ 강동구 지역필요시설 운영계획(안)

○ 만화 라키비움 운영계획(안)

강동역 역세권 활성화 사업 공공기여 기부채납시설

만화문화거점공간 '만화 라키비움' 조성 운영(안)

2013년부터 요소별, 단편적 추진되어 온 강풀만화거리 관련 사업을 통합·강화하고, 천호동로데오거리, 주꾸미골목, 성내전통시장 등을 연계하여 경관거점공간을 조성하고자 함.

1 추 진 개 요

☐ 배경 및 목적

○ 천호, 성내동 주변 경관자원 및 사업 연계 거점 조성

○ 강동역 역세권활성화 사업에 따른 공공기여 기부채납시설을 만화문화복합공간으로 조성

☐ 지역현황

○ 강풀만화거리, 성내동 활력가로 조성사업, 성내종합시장 주꾸미골목, 천호동로데오거리 등 인근 경관자원 네크워크 구축 거점 필요

☐ 사업 개요

○ 대 상 지 : 천호대로168가길 일대,
총면적 900㎡ (전용면적)



<위치도>

○ 추진방법 : 기부채납

○ 운영방법 : 직영 관리·운영 및 위탁 운영

○ 이용대상 : 지역 주민, 관광객, 예술가

○ 주요기능

- 성내,천호 지역관광자원 기록관 및 홍보 데스크, 웹툰, 애니메이션 VR 체험관
- 강풀만화거리, 성내동 활력가로 조성사업, 성내전통시장, 주꾸미 골목, 천호동로데오거리 네크워크 활력 거점
- 강풀만화거리 시민 주도형(청년상인회 '성안상회') 문화예술 활성화 공간

2 추 진 계 획

☐ 사업 내용

▸ 「타운 매니지먼트」[1]수법을 활용한 만화문화복합공간 조성

○ 강동구 미디어 지역홍보 데스크 및 커뮤니티 공간 ※ 네이밍 공모 병행 추진

○ 재개발 구역 내 벽화작품, 웹툰, 애니메이션 아카이빙 가상현실, 증강현실 체험관 구축

○ 만화산업의 트렌드를 반영(웹툰, 애니메이션 등)하여 전 연령층이 함께 공유하고 체험할 수 있는 복합문화공간 조성

※ 부천 만화박물관, 도봉구 둘리박물관은 저 연령층에 국한된 종이책 위주 프로그램 운영

☐ 공간 구성

1 아카이빙 VR 체험관	2 종합 만화방	3 지역 커뮤니티 공간
▸ **벽화작품 디지털 데이터 구축** - 재개발로 유실된 지역모습과 강물만화거리 벽화작품 증강현실, 가상현실 체험 ※ 지역이 변화해가는 모든 과정을 사진과 영상으로 기록하여 지역을 추억하고 지역의 역사를 콘텐츠화 - 웹툰 및 애니메이션 가상 현실 체험	▸ **다양한 웹툰과 애니메이션 만화방** - 국·내외 다양한 장르의 만화 관련 콘텐츠 비치 ※ 만화와 관련된 다양한 자료 및 영상을 찾아볼 수 있는 대규모 만화방	▸ **시민 주도형 커뮤니티 체험 공간** - 청년상인회를 주축으로 거주민과 소상공인이 함께 프로그램 운영 - 거주민 제작 소품 전시 및 판매 연계 등

☐ 운영 방향

구 분	아카이빙 VR 체험관 및 만화방 (650㎡)	지역 커뮤니티 공간 (350㎡)
운영방법	· **운영주체** : 구 직영 운영 · 운영시간 : 매주 화 ~ 일요일, 10:00~21:00 · 이 용 료 : 관람료 및 프로그램 수강료 · 운 영 비 : 구비 지원 및 운영 수입비	· 운영주체 : 지역 청년상인회 위탁 ※ 구민 주도형 지역관리 · 운영시간 : 매주 화 ~ 일요일, 10:00~21:00 · 이 용 료 : 프로그램 수강료 및 대관 사용료 등 · 운 영 비 : 위탁업체 운영 재원 마련

☐ 소요 예산 : 900,000천원

○ 시 설 비: 500,000천원 (증강현실 디지털 시설물 등)

○ 집기 구입비: 200,000천원 (내부 가구 제작·구매, 사무용품, 전자제품, 등)

○ 운영 관리비: 200,000천원 (인건비, 운영비, 사업비 등). 끝.

1) '타운 메니지먼트' = 구민(건축물, 상인, 주민) 주도형 지역관리모델

☐ 조성 예시

03 만화, 문화, 거점으로서 만화거리 브랜딩 강화

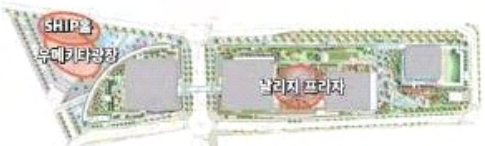
※ C3특별계획구역 "타운 매니지먼트" 도시계획(재생) 수법 연계

> **"타운 매니지먼트"** 수법을 활용하여 만화 벽화 기록화 사업 추진 및 만화 관련 시설 (기부채납시설), 콘텐츠 도입 운영 추진(도시계획과 협의)



> '타운 매니지먼트' 란?

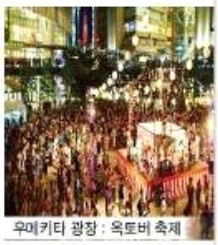
구민(건축물,상인,주민) 주도형 지역관리모델. 일부 기부채납시설 및 공간 자체 운영을 통해 지구 운영 재원 마련, 활성화 프로그램 운영, 지역 유지 관리를 주도적으로 추진할 수 있도록 개발 기획단계에서부터 체계와 주체를 마련하는 도시계획 및 재생 수법.



그랜드 프론트 오사카 지구 사례_ 임대권 있는 3개의 공공공간 운영



우메키타 광장 : 옥토버 축제



우메키타 광장 : 옥토버 축제



그랜드 프론트 오사카 지구 사례_ 지구 개발 시 타운매니지먼트 도입





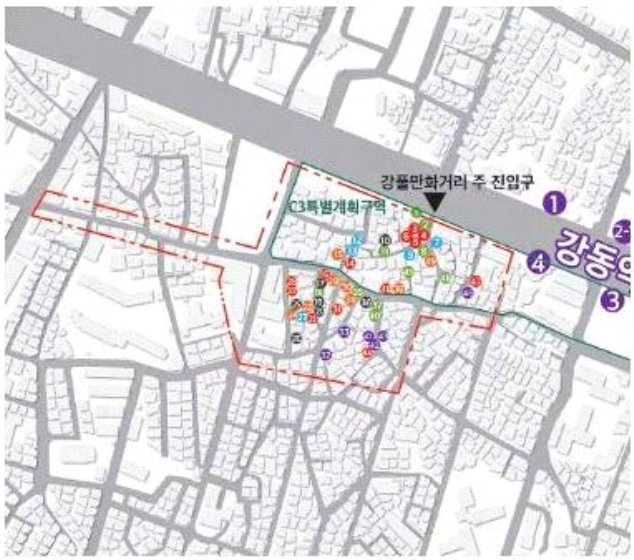
가로미디어사업 운영을 통한 자주적 재원 창출

03 만화, 문화, 거점으로서 만화거리 브랜딩 강화

전략 14_ 강풀만화거리 기록화 사업 추진

향후 추진 계획

> 대상지내 개발(C3특별계획구역)로 인해 없어지는 벽화들을 디지털 데이터로 구축하여 강풀만화거리의 **역사적 모습을 보관하는 기록화 사업 추진**



C3특별계획 신축 건축물 내·외부에 VR, AR 요소 도입 (도시계획과 연계 검토 필요)



예시 : 기록화사업의 다양한 접근
현대기술 기반을 활용하여 다양한 방식의 기록화 사업 진행
(영상기록, VR, AR 등 접목)

○ 글로벌체험센터 운영계획(안)

강동 글로벌체험센터 운영계획 (교육지원과)

천호지구 지구단위계획 구역 내 C3구역의 생활서비스시설로서 세대를 아우르는 외국어 학습과 외국문화 체험 및 활동을 종합 제공하는 **'강동 글로벌체험센터'**를 창의적이고 흥미로운 공간으로 조성하여, 문화생활시설과 교육인프라가 절실한 지역에 공공교육과 지역문화의 허브로 자리 잡고자 함

▣ 추진 배경

○ 주민설문조사 결과 대상지 인근 문화시설의 필요성이 공통적으로 나타남

○ 권역별 생활SOC확충에 따른 세대를 아우르는 교육문화 컨텐츠 필요

○ 생활시설 부족, 넓은 취약계층, 미흡한 교육인프라 등 공공교육시설이 필요한 여건

▣ 사업 개요

○ **사업 위치:** 성내동 19-1번지 지상 2층

○ **사업 규모:** 1,000㎡

○ **사업 내용:** 세대를 아우르는 외국어 학습과 외국문화 체험 및 활동을 종합 제공하는 **'강동 글로벌체험센터'**를 창의적고 흥미로운 공간으로 조성하여 공공교육과 지역문화의 허브로 자리잡고자 함

○ **운영 방안:** 타기관 운영현황(예산포함) 참고 ※ 강동구, 경기도 광주시, 의왕시

▣ 추진 계획

○ **사업 대상** - 운영 프로그램(안)

어린이 (유치원, 초등)	▸ 오전: 유치원, 초등학교 **기관별 방문수업**, 전학년 참여수업, **방학캠프** ▸ 오후: **방과후 수업**, **연령별 수준별** 외국어 심화수업(레벨업 과정) ▸ **체험**(글로컬,쿠킹,과학,안전,미디어)과 **활동 중심**수업으로 학습효과
청소년 (중 · 고등생)	▸ 중학교 **자유학기제** 체험학습, **글로벌문화 연계수업**으로 **언어이해 심화** ▸ **유기적 공간: 체험→학습→스튜디오, 무대 등에서 클래스 설명, 정리, 완성** ▸ **외국어촬영, 유튜브크리에이터, 공연, 발표, 회차별 참여 공동제작** 등
성 인 (부모,전세대)	▸ 평일: **엄마표 영어**, **다문화 엄마강사(제2외국어)** 양성 활동, 소모임 등 ▸ 주말: **자녀와 부모**, **원데이클래스**, **외국문화원 MOU**, 성인학습 등 ▸ 체험활동 주말수업, 외국어오픈키친, 글로벌문화체험, 제2외국어강좌 등

재미있고 창의적인 **교육공간**, 아이들과 온가족이 모이는 **문화공간**

○ 공간 구성(안)

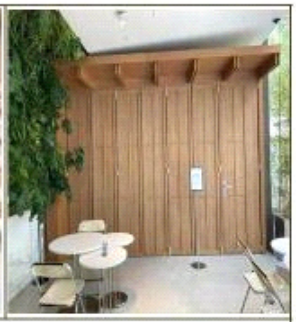
구분	공간명	수용인원	면적(㎡)	세부(안)
운영시설	햇살 강의실	60~80	220	• 55㎡×4개소, • 유리 벽면, 회전하는 벽 • 내부를 4개로 분리할 수 있는 가변형 벽 • 하늘이 보이는 천장, (예시1) 참고
	강의실1	20	70	• 강의실2와 연결할 수 있는 가변형 벽체 ⇒ 폴딩유리도어, 방음처리(밑공간 없이) • 강의실 유리 벽면, (예시 2~3) 참고
	강의실2	20	70	• 강의실 유리 벽면 • 포켓형 미닫이문 설치, (예시 2~3)참고
	강의실3	20	70	• 강의실 밖 모서리 둥글게 하여 화이트보드 설치 • 포켓형 미닫이문 설치, (예시 2~3)참고
	강의실4	20	70	• 강의실 밖 벽면은 유리벽면, (예시 7)참고
	스튜디오1	7	30	• 소음 차단 위한 방음시설 • 스튜디오2 보다 낮은 층고
	스튜디오2	14	60	• 소음 차단 위한 방음시설
	쿠킹 클래스	20	80	• 수도 설비, 유리가변형 벽체 설치 • 바닥 주변 소재와 다른 소재 사용
	과학 실험실	15~20	40~80	• 수도 설비, 쿠킹클래스와 같은 층고: 층고② • 쿠킹클래스와 목공예실 사이
	목공예 체험실	15~20	40~80	• 전기시설 필요 • 체험실 밖 모서리 둥글게 설치 • 모서리 기둥을 이용하여 책선반 설치
	오픈스페이스	-	100	• 개방적이며 다양한 활동이 가능한 공간 • 파티션 등으로 공간분리
부대시설	사무실	-	50	•안내데스크 포함, 데스크 직원 필요하지 않고 •벽면에 사인이즈 역할(아트월),【예시 9】
	계단 스탠드	-	20	• 휴식공간, 【예시 5~6】참고
	벽면 수납공간	-	-	• 벽면활용 설치,【예시 8】참고

▣ 참고 사진

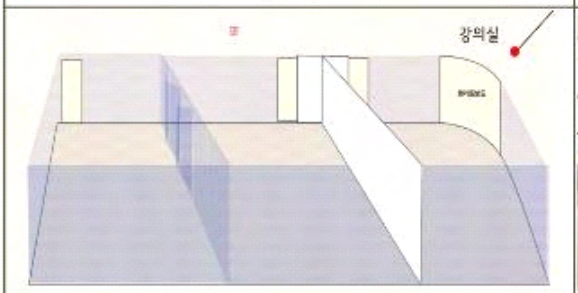


예시 1

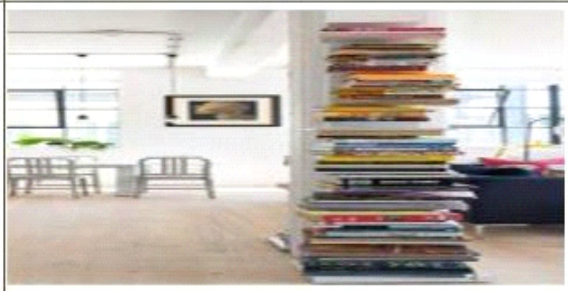




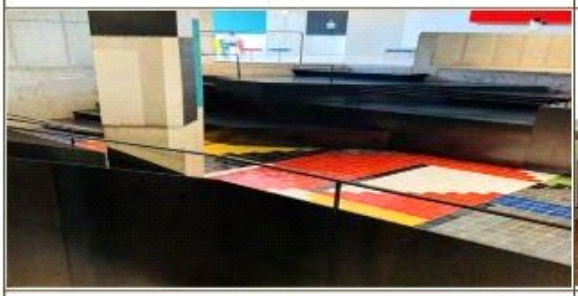
예시 2



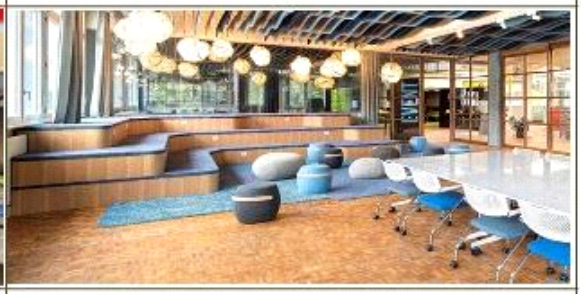
예시 3



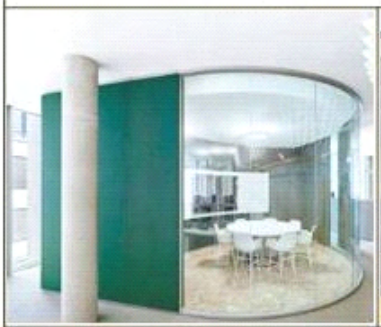
예시 4



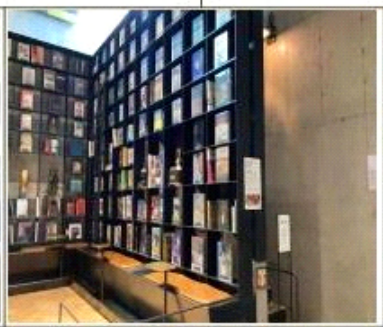
예시 5



예시 6



예시 7



예시8



예시 9

▣ 타기관 운영현황 - 글로벌(영어)체험센터

자치단체	시설명	설치장소	사업규모	운영형태 ('21.예산)	운영현황
경기도 광주시	광주시 외국어체험센터	청소년수련관 3층	**750㎡** (8개 교실)	민간위탁 (730백만원)	ㅇ 유치원,초중학생(기관,방과후수업) ㅇ 주말,중국어,성인강좌,방학캠프 등 ㅇ 8개교실:글로컬,쿠킹,과학,기내,안전 미디어 등 체험실, 영어도서관 등 ㅇ 수련관시설(공연장,체육관,스튜디오) 공유 ㅇ 강의실,상담실,교구실,식당 등 추가필요
경기도 의왕시	의왕 글로벌인재센터	의왕시 내손동 글로벌인재센터 (B1~3층)	**2,289㎡**	민간위탁 (1,000백만원)	ㅇ 글로벌문화체험 프로그램 ㅇ 대상: 유치원~ 고등학교 단체 학생 ㅇ 영어, 중국어 수업 운영 ㅇ 주말 체험위주 프로그램 운영 ㅇ 셔틀버스 운영
서울 성동구	용답 글로벌영어하우스	단독 주택 (B1~2층)	**255㎡** (7개 교실 체험,숙소)	통합직영 (436백만원) **500㎡**	ㅇ 홈스테이 영어하우스(영어마을 축소) ㅇ 원어민 부부강사와 역할 체험으로 일상영어, 에티켓 배우는 초중등생
	금호 글로벌체험센터	인문아카데미 2층	**101㎡** (2개 교실)		ㅇ 영미, 중국, 스페인 등 글로벌 문화권 수업을 운영하여 문화체험 활동 ㅇ 대상: 초등학생~고등학생
	성수 글로벌체험센터	공공복합청사 B1	**144㎡** (체험공연장)		ㅇ Space Room:영어공연,음향,프로젝터 ㅇ Earth Room:음향,프로젝터 체험공간
서울 강동구	강동 영어체험센터	평생학습관 3층	**71㎡** (2개 교실)	MOU업무협약 (40백만원)	ㅇ 오전 체험 학습 프로그램 (기관방문) ㅇ 방과후 Level별 수업 ㅇ 대상: 유치원생~ 초등학생 ㅇ 수요대비 수업 공간부족 **※ 우리구 영어체험센터**

○ 생활문화센터 운영계획(안)

「강동 생활문화센터(가칭)」 운영 계획(문화예술과)

강동역 역세권 활성화 사업 내 「강동 생활문화센터 조성」하여 주민의 문화 향유 기회 확대 및 지역 문화 의제 적극 발굴로 문화도시 강동 구현에 기여하고자 함

☐ 추진근거

○ 「지역문화진흥법」 제8조(생활문화시설 확충 및 지원)
○ 「서울특별시 강동구 생활문화 활성화 지원 조례」 제11조(상기 동일)
○ 「서울특별시 강동구 문화예술 진흥에 관한 조례」 제5조 제1항 (문화예술 기반 시설의 확충 및 개선)

☐ 추진방향

○ 강동구 대단위 개발산업에 따른 인구 증가로 부족한 문화예술 인프라 확충
○ 지역 밀착형 생활문화 활성화를 위한 거점 공간 역할 수행
○ 공간별 특성 및 지역주민 수요를 반영한 프로그램 기획 및 운영

☐ 시설 운영계획(안)

○ 시 설 명: 강동 생활문화센터(가칭)
○ 위　　치: 성내동 19-1 일대(강동역 역세권 활성화사업)
○ 연 면 적: 700㎡(1층)
○ 관리운영주체(부서): 문화예술과
○ 운영방법: 위탁 운영 (생활문화예술 관련 전문 단체에 위탁운영)
○ 종 사 자: 3명(시설관리요원-기간제근로자)
○ 운영시간: 매주 화~일 10:00~20:00 〔매주 월요일, 법정 공휴일 휴무〕
○ 공간구성

구분	공간명	수용인원	면적(㎡)	세부(안)
운영 시설	커뮤니티 룸	50~60	150	- 회의, 강연 등 대관, 벽면 전시 - 공간 2개로 분리, 폴딩도어로 구분 - 빔프로젝터 설치, 방음처리
	다목적연습실	30~40	100	- 공연예술, 음악예술 등 연습실 - 방음처리 철저, 탈의실 포함 - 빔프로젝터, 음향장비 설치

	공연장	50	200	- 소규모 공연장, 방음처리 - 조명, 음향장비 설치
	예술인 레지던스A	4~6	50	- 예술인 레지던스 모집 및 운영
	예술인 레지던스B	4~6	50	- 예술인 레지던스 모집 및 운영
	창작공간A	5~15	40	- 유튜버 스튜디오, 공방 등
	창작공간B	5~15	40	- 유튜버 스튜디오, 공방 등
부대시설	사무실	-	50	- 안내데스크 포함
	로비 공간	-	20	- 공동 로비 공간 및 사물함 비치

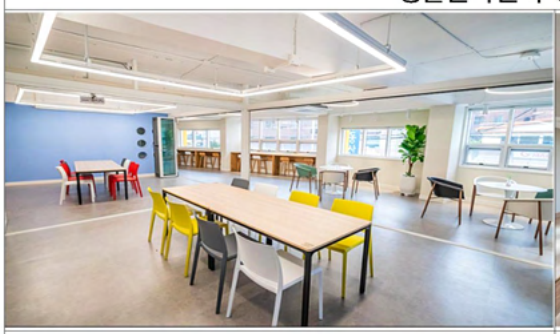
○ 운영예산: 총 894,245백만원

항 목	구 분	예산액	비 고
민간위탁금	인건비	112,125천원	- 기간제근로자 3명(2024년도 강동구 생활임금 반영)
	운영비	782,120천원	- (사무관리비)사무용품, 정보화기기·소프트웨어 사용료 등 - (공공운영비)공공요금 및 시설장비유지비 등 - (행사운영비) 프로그램 운영비

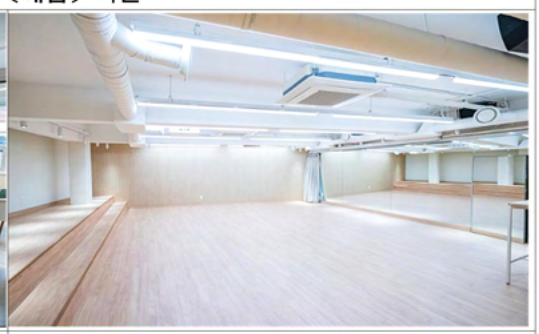
☐ 참고사진(예시)



생활문화센터〔예감〕외관



커뮤니티룸



오픈스페이스(연습실)

○ 수영장 운영계획(안)

강동역 역세권 활성화사업

공공기여 운동시설(수영장) 운영계획서

❑ 공공기여 수영장 운영계획(안)

구 분	운영계획(안)
시설 조감도	 
시설 위치	• 성내동 19-1일대 역세권 활성화사업 내 지하2층 수영장
수영장 시설현황	• 25M*15M 6레인 / 유아풀 3M*7.5M 2레인 • 탈의실/ 샤워실(남 · 녀), 스포츠용품점, 사무공간 등
운영 방법	• 강동구도시관리공단 위탁운영
운영 시간	• 평 일 06:00 ~ 22:00 • 토요일 09:00 ~ 18:00 ※ 휴관일: 일요일, 법정공휴일, 신정/설 · 추석연휴
운영 인력	• 19명 (사무3, 기술1, 체육2, 상용13)

※ 인력세부

구 분		인 원	비 고
운영 인력	사 무 실	6명	사무3, 기술1, 체육2
	안전가드	2명	
	시설관리	3명	교대근무
	안 내	4명	교대근무, 남녀 각 2명
	청 소	4명	교대근무, 남녀 각 2명
	합 계	19명	

❑ 수영장 운영 관련 검토의견

○ 강동역 역세권 수영장(25m*15m_6레인)을 기준으로

- 안전사고 예방을 위하여 **1레인 당 최소 2m폭**으로 시공되어야 하며,
- 양쪽 끝 레인은 사다리 설치 및 강습의 효율성을 위하여 수영조 벽과 폭0.5m 이상의 규격으로 시공

○ **(락커/수전)** 6개 레인 정원 102명 기준

- 락커는 최소 (남) 90 ~ 100개 / (여) 180 ~ 200개 필요
- 수전은 대략 (남) 30 ~ 40개 / (여) 50 ~ 60개 필요

○ 샤워장 바닥시공 시 **미끄럼방지** 마찰계수기준**(건조·습윤 상태에서 0.5)**을 정확히 검토하여 고객들의 안전사고 예방

○ 수영장 방수공법 관련하여 FRP(유리섬유강화플라스틱)**공법** 검토 요망

❑ 강동역 역세권 수영장 수지분석 결과

○ 결과분석(예상)

구 분	수 입(A)	비 용(B)	수 지(A-B)
금 액	1,227,368천원	2,071,716천원	△844,348천원

- 주요수입: 성인수영(주3회/3억8천만원), 아쿠아로빅(주3회/1억7천만원) 등
- 주요비용: 인건비(7억3천만원), 일반운영비(2억1천만원), 동력비(2억8천만원) 등
- 예상수지: **△844,348천원**
  - ▸ 시설환경 및 안전보안 등 구민안전을 위한 적정 인력 확보(배치)
    - ☞ 인력운영(안) : 총 19명 (팀장, 파트장, 사무1, 기술1, 체육2, 가드2, 시설3, 안내4, 청소4)
  - ▸ 안정적 시설관리를 위한 전기, 소방, 수처리 등 수선유지비 편성

○ 기타의견

- 수지분석 자료는 수입과 지출 등 관내 유사시설 경영수지 기반으로 분석하였으며, 최초 인수 시 매립비용(공기구, 회원관리시스템, 설비공사비 등)은 제외함.
- 세출예산은 인건비와 경비 등 공단 일반운영비 기준으로 편성 ※ 인건비는 2024년 기준

○ 빙상장 운영계획(안)

강동역 역세권 활성화사업

공공기여 운동시설(빙상장) 운영 계획서

강동역 역세권 활성화 사업과 관련 공공기여 운동시설 중 빙상장의 안정적·효율적 운영을 위해 기본 운영계획을 검토하고자 함.

가. 운영방향

○ 편리한 역세권을 바탕으로 누구나 쉽게 찾아오는 생활체육시설

○ 지역 활성화 및 위상제고를 위한 동남권 동계스포츠 체육시설 운영

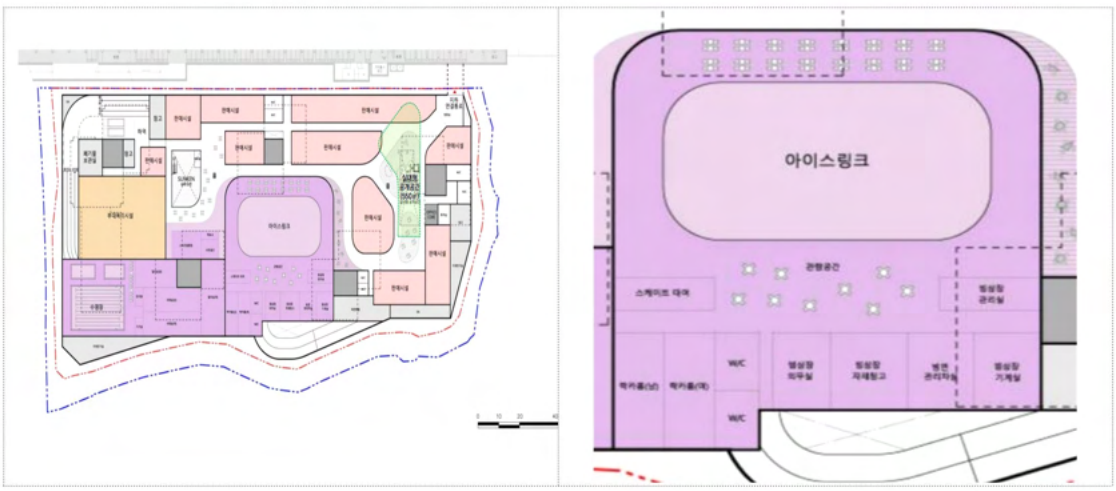
○ 지역주민을 위한 추억이 피어나는 가족 빙상장 운영

나. 시설현황

○ 위　　치 : 성내동 19-1일대 역세권 활성화사업 내 **지하2층 빙상장**

○ 시설현황

- 규　　격 : 40m×22m
- 전용면적 : **약 2,565㎡**(지하2층)
- 주요시설 : 아이스링크, 관람석, 스케이트 대여, 라커룸(남/여), 화장실(남/여) 빙상장 관리실, 사무실, 자체창고, 기계실 등
- 비　　고 : 빙상장 건축물 기둥간격으로 국제규격(60m×30m) 비해 소규모



다. 운영계획(안)

☑ 작성기준

· **관리면적, 운영기관 특성 등 고려한 유사시설 운영사례를 기초자료로 작성**

· 작성모델

- 인력운영: 강동구도시관리공단 운영계획안, 광주실내빙상장
- 수　　입: 중력모형에 의한 수요 추정, 대구실내빙상장
- 비　　용: 부산남구실내빙상장



❑ 운영시간

○ 일반인 운영시간

- 평　일 : 09:00 ~ 18:00
- 일요일 : 09:30 ~ 17:00
- 휴관일 : 매월 둘째/넷째 목요일 휴관

○ 선수이용 : 07:00 ~ 09:00, 18:00 ~ 20:00 (일반인 운영 이외)

○ 운영내용 : 자유이용, 강습, 행사대관 등

❑ 운영방식

- 위탁운영 (도시관리공단, 법인체육회, 민간위탁 등)
- 구민 체육활동 참여 효율성을 높일 수 있는 최적의 운영안 실행

❑ 인력운영(안) : 12명(프로그램 운영, 규모 등 고려 외부위촉강사 별도 운영)

구분	인원 배부기준	배치인원	근무방법
총괄업무	시설물 관리 및 운영 총괄	1	일 근
행정업무	일반행정 관련 업무 등	1	일 근
프로그램	프로그램 운영(전문강사)	1	일 근
시설관리	시설물 관리	3	교대/일근
빙질관리	빙상면적, 자격요건 등	1	교대/일근
매표/안내	관련업무, 근무시간	2	교대/일근
대화/안전/연마	근무시간, 이용객수, 대화수량 등	1	교대/일근
환경미화원	청소면적, 근무시간 등	2	일 근
계		12	

❑ 시설물 안전관리

○ 전문인력(토목,건축,전기,기계 등)을 활용한 시설물 안전관리 강화

○ 빙질관리 등 빙상장 전문인력 확보로 특화된 시설관리 실현

❑ 운영홍보 방안

○ 지역신문 보도자료 배포 및 강동구 소식지 등 관내 홍보 진행

○ 홈페이지 등 온라인 및 오프라인(현수막 게시대)을 통한 다각적 시설 홍보

❑ 전국 공공빙상장 현황 (단위:개소)

전국	서울	경기	인천	강원	그외
33	3 (목동1,태릉2)	9	1	7	13

※서울 동남권 사설빙상장(2): 롯데월드, 한체대(외부인 개방X)– 이용료 공공빙상장(약 4천원)의 3배이상

❑ 시설수요(연간 이용객수): 59,221명 …[붙임1] 참조

○ 추정방법: 중력모형에 의한 수요 추정

※선정사유: 서울 동남권 및 인근 경기도 지역에 공공빙상장이 부재하여 인근 지역의 인구가 집중될 가능성이 있어 중력계수법에 의해 수요 추정

❑ 강동역 역세권 빙상장 수지분석 결과(예상) …[붙임2] 참조 (단위:백만원)

구분	수입(A)	비용(B)	수지(A-B)
금액	768백만원	1,228백만원	-460백만원

○ 주요수입: 강습수입(198백만원), 입장수입(210백만원), 기타수입(360백만원)

○ 주요비용: 인건비(550백만원), 물건비(401백만원), 경상이전비(228백만원), 자산취득비(49백만원)

○ 예상수지: 연간 -460백만원(적자)

❑ 검토의견

○ 시설분야

- 전문인력(토목,건축,전기,기계 등)을 활용한 시설물 안전관리 강화
- 빙질관리 등 빙상장 전문인력 확보로 특화된 시설관리 실현
- 국제규격(60m×30m)에 못미치는 40m×22m로 엘리트체육 선수들의 훈련공간이 아닌 일반인의 생활체육을 위한 체육복지 공간으로 조성

☞ 단, 시설대관이 아닌 일반인 자유입장 수입이 주수원으로 기타 부대시설의 확충 모색이 필요 (예. 커피숍, 스케이트 장비・정비숍, 매점 등)

○ 운영분야

- 전문인력의 교대근무 시간의 효율화를 추진

☞ 시설직, 사무직, 행정직, 안내, 미화 등 직종별 근무시간의 탄력적 적용

☞ 안내 등 단순 업무에는 자원봉사 요원의 상시적 이용 추진

- 운영시간의 탄력적 운영

☞ 정기적 휴무일을 정하여 시설정비 시간 확보

- 제도권 단체와 협력하여 다양한 레슨프로그램 운영

☞ 강동구체육회내 보조금사업으로 프로그램화하여 구민체육복지 추진

☞ 인근 한국체육고 및 한국체대와 협력, 우수인력의 재능기부 프로그램 추진

○ 기타분야

- 정규규격이 되지 않아 전문선수 대관이 아닌 초・중・고 등 학교와 협업하여 관내 학생들을 대상으로 「생존수영」 같은 개념으로 동계스포츠의 필수 체육과목으로 프로그램 운영
- 약 70~80%의 자립화를 목표로 추진하되 특히, 일반학생 및 주민들을 대상으로 동남권 지역민을 위한 동계스포츠 체육시설 인프라 제공하여 구민들의 욕구 충족에 기여하고, 지역공동체의 구심적 역할을 수행하는 다목적 복합체육시설로 자리매김.

붙임 1 빙상장 시설수요(연간 이용객수) 세부산출내역

1) **권역 설정**: 사업지인 강동역세권 지구에 인접한 서울, 경기도 권역 설정

2) **중력계수 산출**

구분	A주민등록인구 (2018년)	B목동빙상장과의 거리(km)	C잠재인구 (A/B²)
성동구	308,221	19.4	819
광진구	355,559	23.6	638
동대문구	348,052	19.2	944
중랑구	403,209	25.2	635
서초구	433,951	18.9	1,215
강남구	542,364	20.2	1,329
송파구	666,635	24.9	1,075
강동구	427,573	26.9	591
구리시	203,553	31.6	204
하남시	254,415	38.4	173
남양주시	681,828	39.6	435
합계	2018년 시설이용 잠재인구		8,058
2018년 기준 목동실내빙상장 연간 이용객			112,308
중력계수(실제연간이용객÷잠재인구)			13.94
자연로그값			2.63

3) **'27년(준공 목표연도) 이용객수 추정**

구분	A추정인구 (2027년)	B사업대상지와의 거리(km)	C잠재인구 (A/B²)
성동구	269,771	10.7	2,356
광진구	330,082	4.8	14,326
동대문구	327,553	9.4	3,707
중랑구	370,888	11.3	2,905
서초구	382,984	12.3	2,531
강남구	506,818	9.8	5,277
송파구	633,193	4.2	35,895
강동구	434,616	1.5	193,163
구리시	181,763	8.9	2,295
하남시	380,606	9.5	4,217
남양주시	770,273	18.3	2,300
합계	2027년 시설이용 잠재인구		268,972
연간이용객	(잠재인구×중력계수 자연로그값)		708,628
경쟁분담율	사업대상지 빙상장 면적(880㎡)÷서울시+남양주시 일반인 이용가능 빙상장 면적(10,530㎡)		8.36%
최종연간이용객(연간이용객×경쟁분담율)			59,221

※출처: 서울특별시 자치구별 장래인구추계(2023), 경기도 시군별 장래인구추계(2022)

붙임 2 빙상장 운영수지 세부산출내역

□ 수입 분석: 768백만원

(단위: 원)

구분	*이용객 배분율	연간 이용객수	*단가	월수입액	연수입액
(1)*강습수입	4.85%	2,872	69,000	16,514,000	198,168,000
(2)입장수입	95.15%	56,348	3,720	17,467,880	209,614,560
소계	100%	59,221		33,981,880	**407,782,560**
(3)대화수입	80%	47,376	3,100	12,238,800	146,865,600
(4)락커사용료	80%	47,376	3,000	11,844,000	142,128,000
(5)대관료				5,916,667	71,000,000
소계					**359,993,600**
연수입액 (합계)					**767,776,160**

*이용객 배분율: 대구실내빙상장 2016년 연수입액 및 강습/입장 이용인원수에 근거하여 배분, 스케이트 대화 및 락커 이용률 80% 가정
*단가(강습수입, 입장수입, 대화수입, 락커사용료): 5개 공공빙상장 단가의 산술평균값 적용
*강습수입: 주3회 레슨 기준

□ 비용 분석: 1,228백만원

○ 인력운영(안): 12명 ※강동구도시관리공단 위탁 운영계획안('22.2.) 근거

○ 비용 세부내역 ※부산남구실내빙상장 2023년 세출예산서, 집행내역 근거

(단위:천원)

구분	내용	금액	비고
인건비	기간제근로자등보수, 퇴직급여	550,000	12명
물건비	사무관리비	18,360	
	공공운영비	315,700	공공요금 271,800
	수선유지비, 업무추진비	66,740	
경상이전비	일반보전금(강사수당 등)	162,696	
	연금부담금, 배상금	65,437	
자산취득비	공기구비품	49,500	
합계		1,228,433	

○ 우리동네키움센터 운영계획(안)

강동구 우리동네키움센터 운영 계획(안) (아동청소년과)

□ 추진 근거

○ 「아동복지법」 제44조의2(다함께돌봄센터)

○ 서울시 「온마을아이돌봄 지원에 관한 조례」 제7조(돌봄시설의 설치·운영)

□ 추진 배경

○ 영유아 돌봄지원 대비 부족한 초등 대상 돌봄 지원 확대

○ 아동에게 쉼·여가·놀이공간 제공하여 초등 돌봄공백 발생 예방

□ 시설개요

○ 위　　치: 성내동 19-1 일대(강동역 역세권 재개발 정비계획 연계)

○ 전용면적: 225㎡

○ 운영방법: 위탁운영

○ 이용대상: 6~12세(초등학생)

○ 정　　원: 25명 이상(기본정원의 20% 추가 이용 가능)

※ 아동 전용공간 면적으로 산정 시 1인당 4~7㎡ 확보 권장

○ 종 사 자: 3명(일반형)

○ 이 용 료: 일 2,500원/ 월 5만원 이내(간식비만 부담, 급식 무료제공)

○ 운영시간: 학기중 10~19시, 방학중 9~18시

○ 서 비 스: 프로그램 운영 및 급·간식 제공, 정기돌봄(종일·시간제) 및 비정기 돌봄(일시) 제공

→ [참고]프로그램(일반형 5호점 예시)

구분 \ 요일	월	화	수	목	금
프로그램	요리 및 PBL활동	안전교육, 종이접기	아동자치회의, 외국어 수업 (중국어)	과학활동, 신체활동 및 영양교육	협동놀이, 외국어 수업 (영어)

○ 소요예산(2024년 서울시 지원계획 기준, 향후 변경 가능)

- 운영예산

· 운영비: 월 1,565천원(국비 300천원, 시비 599천원, 구비 666천원)

· 급식비: 1인당 1식 단가 7천원(학기중 1식, 방학중 2식, 시:구=5:5)

→ 소요예산 : 방학중 7,000원×25명(예정)×20일(한달)×1식×4개월=14,000천원

· 인건비: 서울시 사회복지시설 종사자 단일임금(호봉제·제수당) 적용(국시비)

- 설치예산

· 리모델링비: 220,050천원(국·시비, ㎡당 978천원)

· 기자재비: 50,000천원(국·시비)

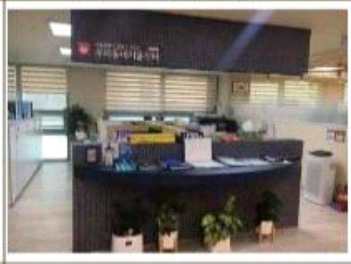
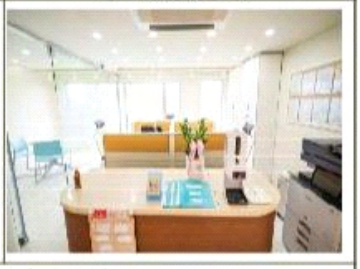
○ 공간구성

구 분	비 고
아동공간(동적)	자유놀이 등 위한 구조물 설치,
아동공간(정적-프로그램실)	빔프로젝터 설치, 영화감상, 교육 등
교사공간	주출입구 인근에 위치하여 아동 관찰 위해 오픈형으로 구성 또는 유리문으로 시야 확보, 서류보관장(시건장치) 필요
조리공간	급·간식 조리
상담공간	학부모 상담, 소규모
화장실	센터 전용, 남녀구분
창고	청소도구 및 집기 수납
홈베이스(사물함)	아동 개별 사물함 설치

○ 참고사진



아동 공간 구조물(5호점-4호점-6호점)

<table>
<tr><td colspan="3">활동공간(1호점-2호점-7호점)</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>무용실(6호점)</td><td>프로그램실(7호점)</td><td>락커공간(3호점)</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>주방(3호점)</td><td colspan="2">교사공간(3호점, 5호점)</td></tr>
</table>

작 성 자	아동청소년과장 :정혜정 ☎7157 / 아동돌봄팀장 : 조현수 ☎8761 / 담당 : 나나현 ☎8764