강동구 성내동 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 입안

- 서울특별시 강동구 성내동 30-2번지 일원 -

2026. 02

가칭)성내현대아파트재건축준비위원회

CONTENT

Ⅰ. 정비구역 지정(변경) 신청서

1 정비구역 지정(변경) 신청서 (별지 제1호서식) 5

2 토지 및 건축물조서 (별지 제4호서식) 41

3 기초조사결과 정리내역서 (별지 제5호서식) 43

Ⅱ. 지구단위계획 결정 (도시 및 주거환경정비법 제17조 관련)

1 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서 57

2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도 : 첨부 65

Ⅲ. 계획설명서

1 계획의 개요 67

2 현황분석 71

3 계획의 기본구상 92

4 부문별 정비계획 94

Ⅳ. 건축계획(안)

1 건축계획(안) 111

Ⅴ. 토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1 추산액 등 113

CONTENT

Ⅵ.	교통성검토서
Ⅶ.	환경성검토서
Ⅷ	경관성검토서

Ⅰ

정비구역 지정 신청서

1 정비구역 지정(변경) 신청서 (별지 제1호서식)

2 토지 및 건축물조서 (별지 제4호서식)

3 기초조사결과 정리내역서 (별지 제5호서식)

1 정비구역 지정(변경) 신청서 (별지 제1호 서식)

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경

1) 주택의 노후화로 인한 주거환경의 개선 필요

- 대상지는 1987년 12월에 준공된 공동주택 단지로 건축물 안전진단결과 E등급, 재건축이 필요하다는 진단을 받았음

2) 체계적이고 계획적인 개발방안 필요

- 대상지의 주변(천호동, 성내동)일대 다수의 공동주택 및 주상복합 등의 사업이 진행되고 있으므로 주변 계획들과의 종합적인 검토를 통하여 체계적이고 계획적인 개발방안 모색이 필요
- 대상지 남서측 노후저층주거지역이 밀집되어 있어 합리적이고 계획적인 정비가 필요

3) 주민제안을 통한 정비계획 수립 필요

- 현대아파트 66.9%동의, 남서측의 노후 단독주택지 75.0% 동의율에 따라 재건축사업에 대한 요구가 높은 상황임

나. 계획의 목적

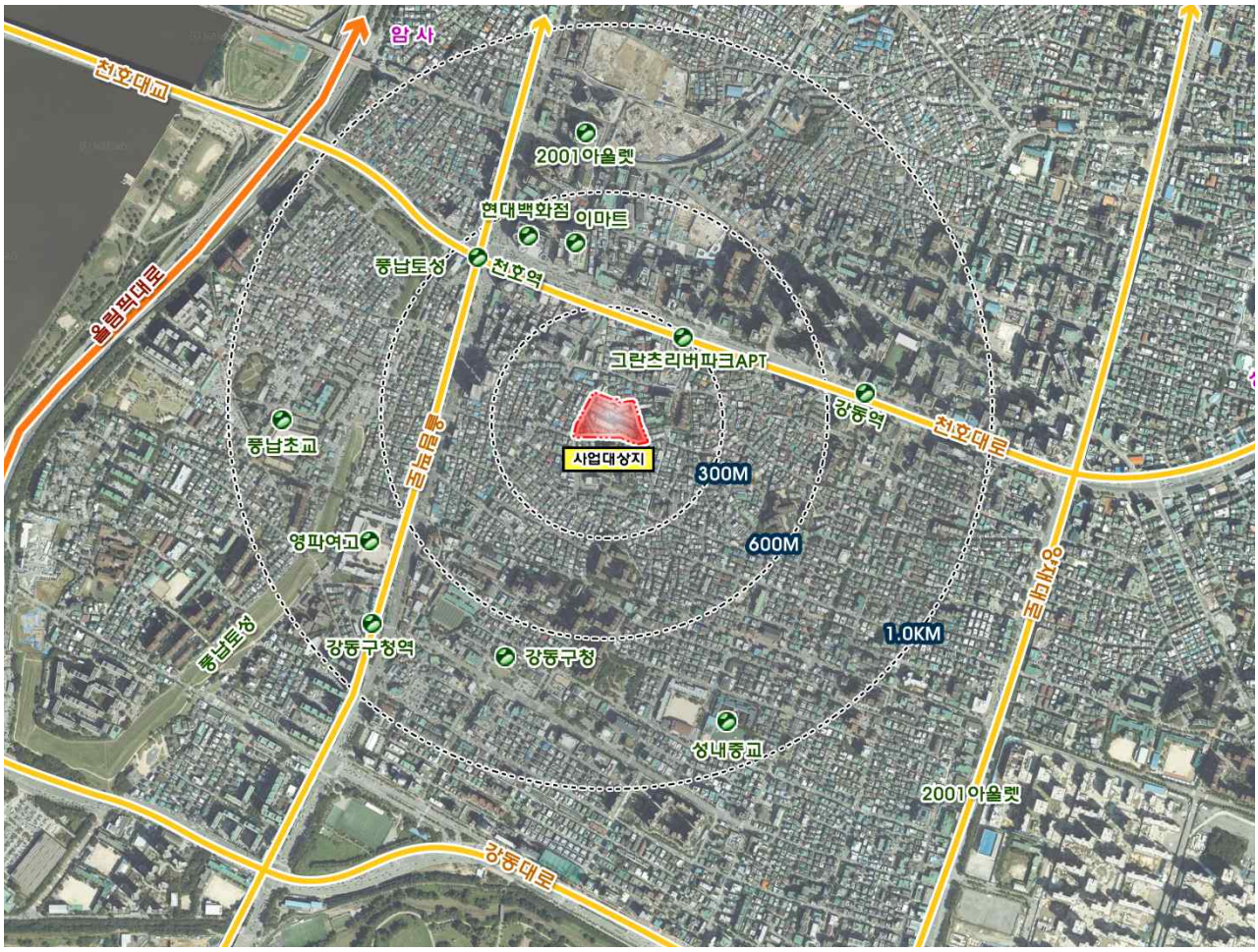
- 대상지의 주변계획 실현성을 고려한 노후 공동주택 재건축계획 수립
- 대상지의 토지이용의 고도화 및 주거환경의 개선 목적
- 노후주택지를 포함한 재건축 진행을 통해 최적의 건축계획을 위한 기틀 마련

- 이하 여백 -

다. 계획의 범위

- 위 치 : 서울특별시 강동구 성내동 30-2번지 일원
- 면 적 : 12,364㎡
- 내 용 : 주택재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립

〈 위 치 도 〉



라. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

1) 정비계획 수립절차

계획 수립 · 결정 절차	계획 수립 · 결정 내용	관련 법규
기초조사 (구청장 또는 사업시행자)	• 주민 또는 산업의 현황 • 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 등	[시행령 제7조 제2항]
정비계획(안) 작성 (구청장 또는 사업시행자)	• 기반시설계획 등 • 건축물에 관한 계획 등	[법 제9조] [시행령 제8조]
정비구역 지정 요청 (주민제안) (사업시행자 ⇨ 구청장)	• 토지등소유자 동의 : 2/3이상 토지면적 동의 : 1/2이상(주민동의서 첨부)	[법 제14조 제1항] [시행령 제12조] [조례 제10조 제1항]
정비구역 지정요건 검토 **관련부서 협의 (구청장)**	• 주관부서 : 강동구 재건축재개발과 재건축공공지원팀 • 협의부서 : 강동구 및 서울시 관련부서	
정비구역 지정(안) 입안 (구청장)	• 정비계획(안) 첨부	
주민공람 (주민의견수렴) (구청장)	• 구 공보 및 일간신문에 공고 • 30일 이상 주민공람	[법 제15조 제1항] [시행령 제13조]
주민설명회	• 주민 서면통보	[법 제15조 제1항]
구의회 의견청취 (구청장)		[법 제15조 제2항]
정비구역 지정 신청 (구청장 ⇨ 시장)	• 정비계획(안) 첨부	[시행령 제12조 제3항]
관련부서 협의 (서울시)	• 주관부서 : 서울시 주택정책실 공동주택지원과	
시 도시계획위원회 심의		[법 제16조 제1항]
정비구역 지정 고시 (시 장)	• 주관부서 : 서울시 주택정책실 공동주택지원과	[법 제16조 제2항]
송부		
국토교통부 보고 (시장 ⇨ 장관)	• 기본계획 및 도시관리계획 • 정비계획요약, 도시계획 결정조서 포함	[법 제16조 제3항] [시행규칙 제4조]

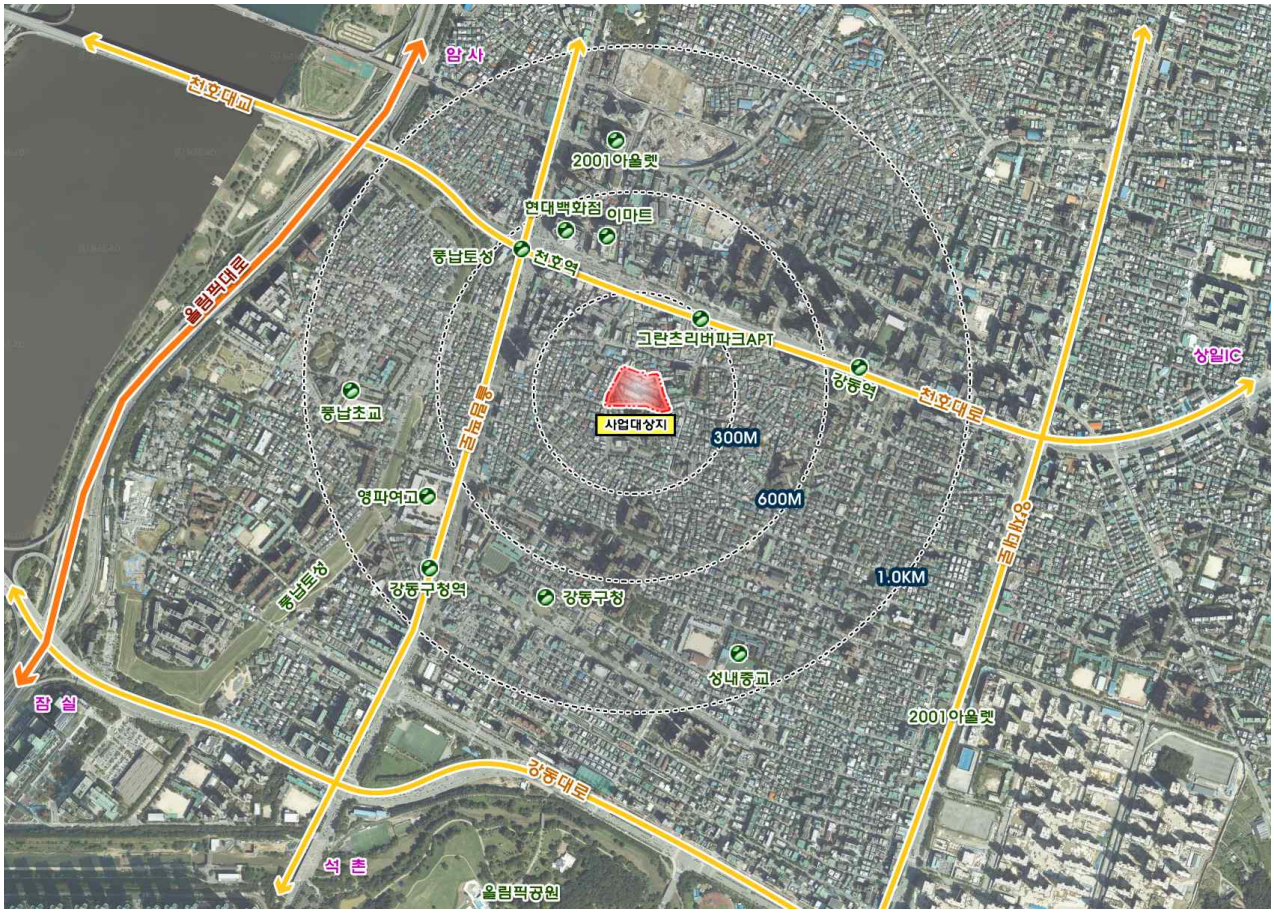
2) 추진경위

- 1987. 12. 12. : 성내동 현대아파트 사용승인
- 2023. 10. 23. : 재건축 정밀안전진단 통과 (E등급)
- 2024. 09. 05. : 성내동 현대아파트 재건축 정비사업 주민제안(재건축추진위원회 →강동구청)
- 2025. 01. 15. : 성내동 현대아파트 재건축 정비사업(Fast-Track)을 위한 신통자문 신청
- 2025. 06. 20. : 성내동 현대아파트 재건축 정비사업(Fast-Track)을 위한 신통자문 재신청 (강동구청→ 서울시청 공동주택과)
- 2025. 06. 24. : 2025년 신통기획 자문회의(1차)
- 2025. 12. 23. : 2025년 신통기획 자문회의(2차)

2. 현황 분석

가. 주변지역 현황

- 본 사업대상지 북측은 천호역, 강동역과 천호대로 등과 인접한 지역으로 교통여건은 양호한 지역임
- 본 사업대상지 주변에는 저층주거지 등이 밀집된 지역임



나. 정비구역 일반현황

도시관리계획사항	용도지역	도시계획시설		기타	
		종류	규모	종류	규모
	제3종일반주거지역 : 12,364㎡	-	-	-	-

토지현황	구분	계	사유지	국·공유지(관리청별)				기타	비고
				소계	국유지	서울시	강동구		
	면적(㎡)	12,364	12,364	-	-	-	-	-	-
	필지수	9	9	-	-	-	-	-	-

건축물현황	구분	계	허가유무		용도별 허가유무별						비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
					소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
	동수	11	11	-	9	9	-	2	2	-	-
	호수	277	277	-	-	-	-	-	-	-	-

거주자 및 권리자 현황	거주가구(가구)			거주인구(인)			권리자(인)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지 · 건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상권자
	286	175	111	715	438	277	291	291	-	-	-

※ 건축물 현황은 건축물대장상 주용도를 기준으로 작성하였으며, 거주자 현황은 세대별 명부 및 등기부등본을 비교하여 건축물 소유자가 실제 거주 시 가옥주로 보았으며, 나머지는 세입자로 판단하였음

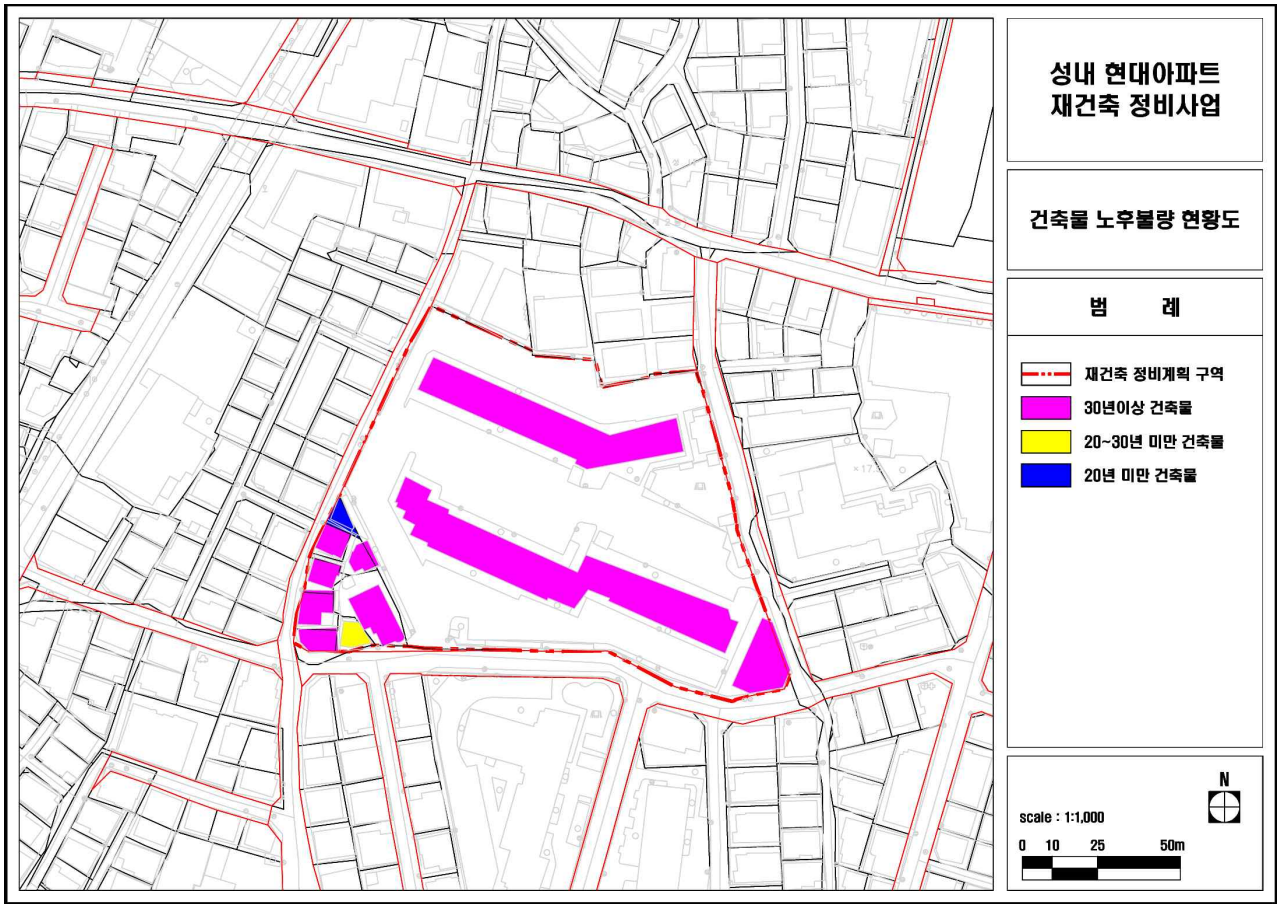
※ 권리자는 등기부상 소유자 기준으로 함

1) 건축물의 노후・불량 등의 현황

구 분		노후·불량비율 (노후·불량동수/ 총 동수)	노후·불량 등의 유형 <안전진단에 의한 경우>			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기타
구조별	**합 계**	**100.0 (11/11)**	**9**	**9**	**-**	**-**
	철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	81.8(9/11)	9	9	-	-
	연와조 및 조적조	18.2(2/11)	2	2	-	-
	목조	-	-	-	-	-
	기타	-	-	-	-	-
존치기간별	**합 계**	**100.0 (11/11)**	**11**	**10**	**-**	**1**
	20년 미만	9.1(1/11)	1	-	-	1
	20년~29년	9.1(1/11)	1	1	-	-
	30년~39년	72.7(8/11)	8	8		
	40년 이상	9.1(1/11)	1	1	-	-
	'85.6.30이전(주거환경개선사업)	-	-	-	-	-
	개발제한구역으로 지정 이전 (주거환경개선사업)	-	-	-	-	-
허가별	**합 계**	**100.0(11/11)**	**11**	**11**	**-**	**-**
	유허가	100.0(11/11)	11	11	-	-
	무허가	-	-	-	-	-

※ 공동주택(현대아파트)안전진단결과 E등급, 성내동 30-1번지 일대는 노후・불량주택에 해당하는 것으로 판정

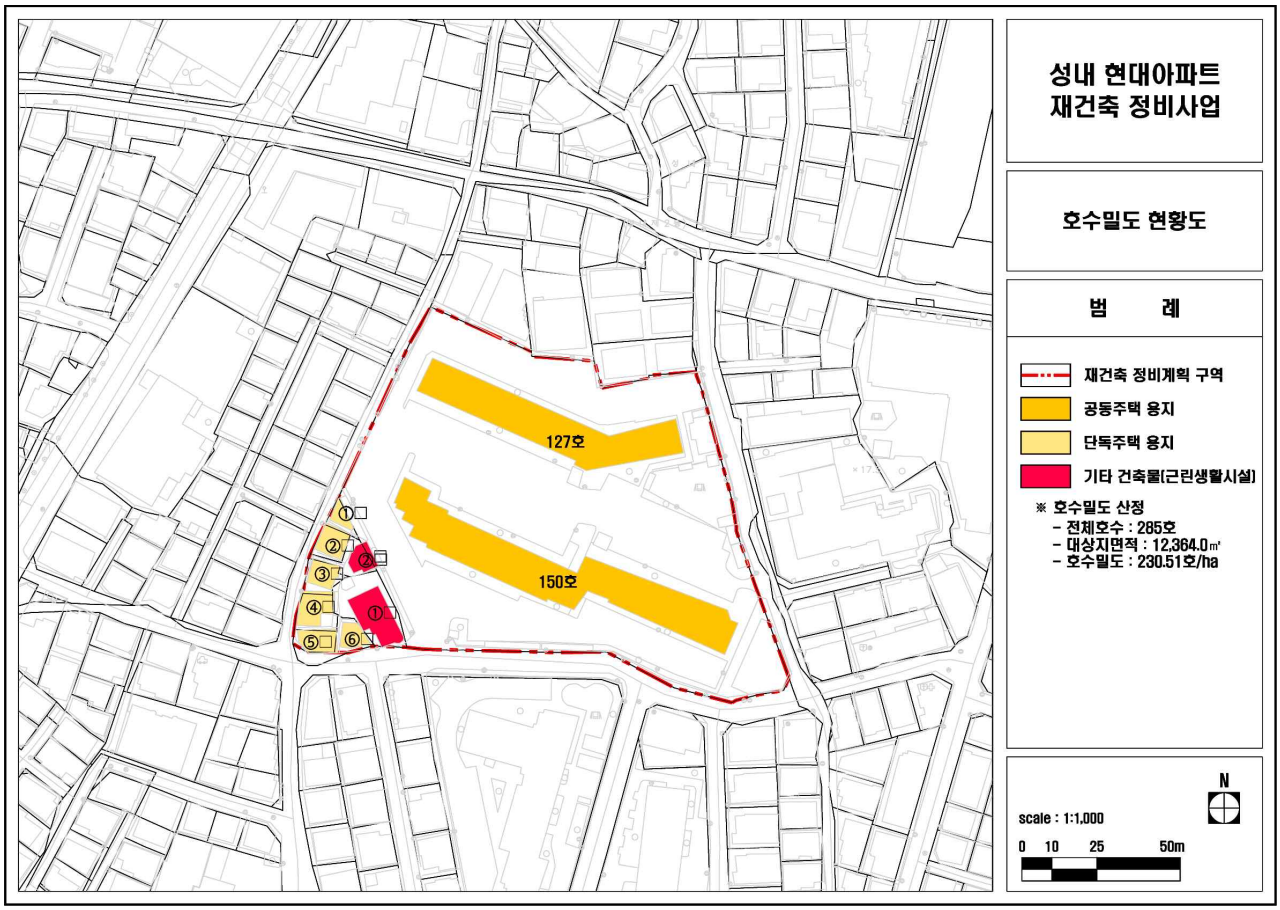
〈 건축물 노후불량 현황도 〉



2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독/다가구(동)	공동주택(호)	기타 건축물(동)	
230.51	12,364	285	6	277	2	

〈 건축물 호수밀도 현황도 〉

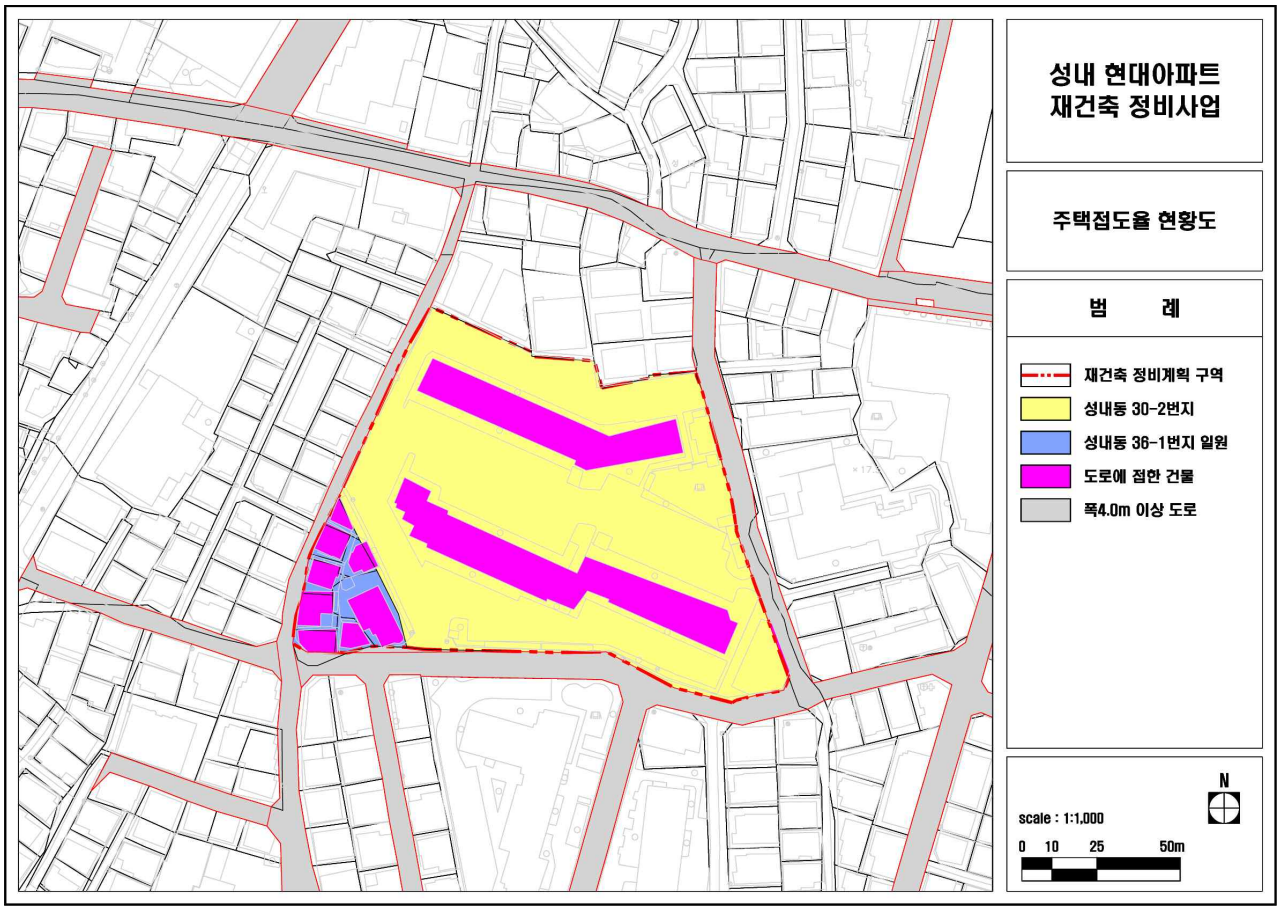


3) 주택접도율 현황

주택접도율(%)	정비구역내 내 건축물 총수	폭 4m이상도로에 접한 건축물 총수	비 고
100.0	9동	9동	-

※ 주거용 및 근린생활시설 건축물도 포함

〈 건축물 접도유무 현황도 〉



4) 과소필지 등 현황

구 분	구역안의 총 토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지비율(%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
계	9	12,364	1	56	0.45%
일반토지	9	12,364	1	56	0.45%

다. 상위 및 관련계획 검토

1) 2040 서울플랜 : 동남권

① 2040 서울도시기본계획 7대 목표

구 분		7대 목표
어디서나 누릴 수 있는 **"삶의 질"**	1	걸어서 누리는 다양한 일상, '보행일상권 조성'
	2	변 공간의 잠재력 발굴, '수변 중심 공간 재편'
	3	새로운 도시공간의 창출, '기반시설 입체화'
서울의 성장견인 **"도시경쟁력"**	4	미래성장거점 육성·연계 '중심지 기능 혁신'
	5	기술발전에 선제적 대응, '미래교통 인프라 구축'
대전환시대 미래 서울의 **"가치와 방향"**	6	미래위기를 준비하는, '탄소중립 안전도시 구축'
	7	도시의 다양한 모습 구현, '도시계획 대전환'

② 동남권 계획과제

구 분	계획과제
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 육성하게 사는 생활터전 조성
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

③ 생활권 구분

구 분	발전방향
도심생활권	
동북생활권	
서북생활권	
서남생활권	
동남생활권	**"글로벌 경쟁력 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리 도모"**

2) 2030 서울특별시 생활권계획 (동남권)

① 동남권 생활권 미래상 및 핵심이슈

미래상	국제업무·관광·쇼핑·문화 및 안정된 주거공간을 선도할 수 있는 "세계가 모이는 글로벌 융·복합 도시 동남권"
핵심 이슈	글로별 경쟁력 강화를 위한 공간구조 개편
	미래지향적 도심주거공간 창출
	동남권 경쟁력 강화를 위한 교통서비스 구축
	지역 특화산업의 육성
	문화생태 네트워크 조성 및 거리예술 메카로 발전
	수변·녹지 연계 광역 생태·녹지축 구축
	생활기반시설의 서비스 불균형 해소 및 맞춤형 공급

② 강동구 천호성내 지역생활권

미래상	"젊음이 넘치고 미래의 희망 향기가 가득한 천호성내생활권"
목표	천호대로 변의 경쟁력 강화 및 역세권/상권의 특성 관리
	자연발생적 공간구조와 인구/지역 특성을 고려한 정주환경 개선
	특화거리 연계 및 향토자원 관리를 통한 지역문화의 다양성 확대
	한강 접근성 강화 및 지역자원을 활용한 생활인프라의 개선/확충
	간선·집분산도로 기능개선 및 주차문제해소

〈 천호성내 지역생활권 〉



3) 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획

① 정비기본계획의 비전 및 목표



② 추진전략별 세부 방향

- **계획목표 01. 안정적 주택공급**
  - 정비사업 사각지대 해소
  - 노후 · 과밀주거지 정비사업 여건개선
  - 신속한 정비사업 추진체계 구축
  - 노후저층 주거지의 소규모 정비사업 활성화
- **계획목표 02. 주거공간 대개조**
  - 주변과 소통하는 열린단지 조성
  - 기반시설 입체복합을 통한 효율적•합리적 공간 활용
  - 디자인 혁신을 통한 매력 있는 주거공간 조성
  - 미래변화에 대응하는 주택단지 조성

〈 세부추진전략 〉

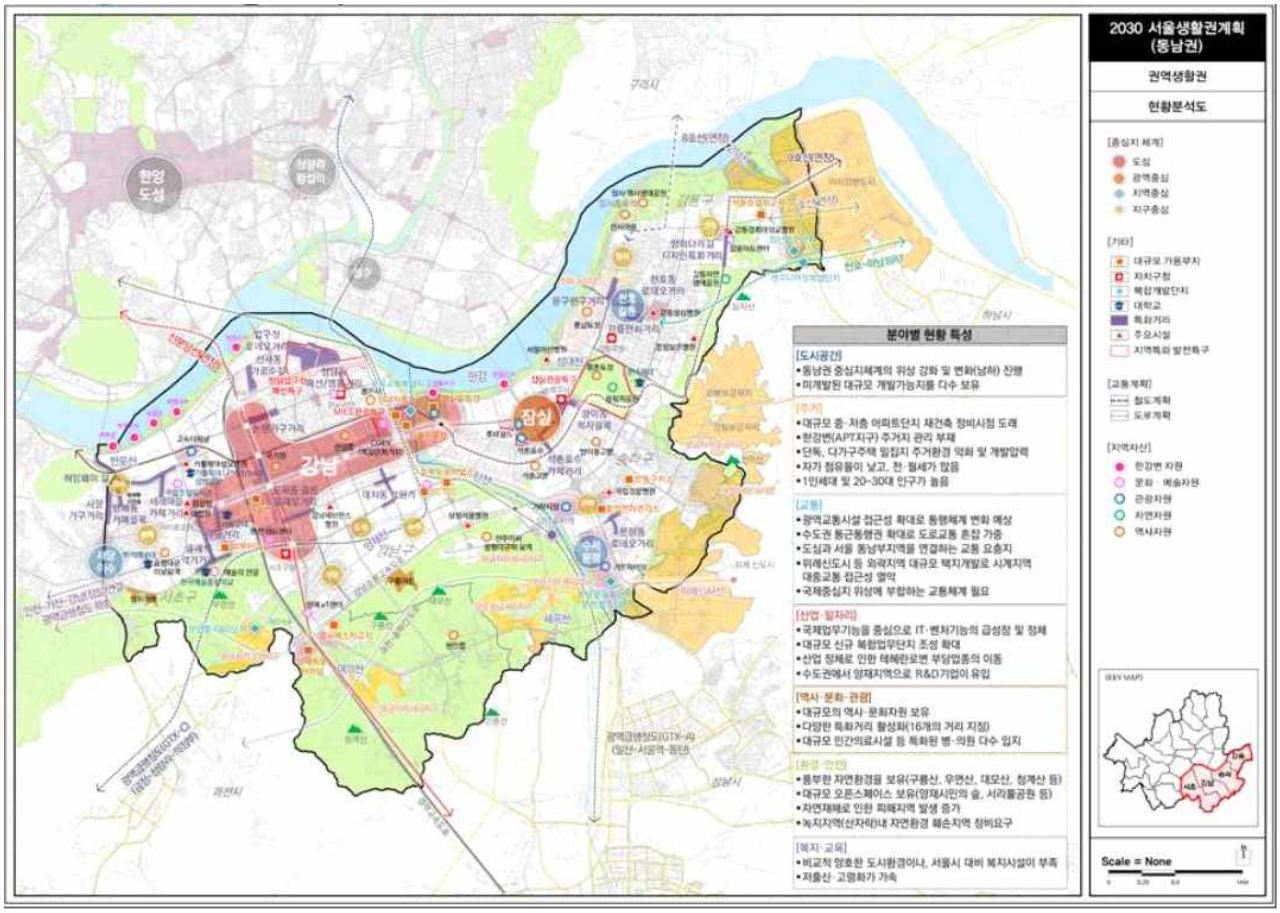
세부추진전략	세부 내용
안정적 주택공급	▸ **정비사업 사각지대 해소** • 재개발 정비구역 지정요건완화 - 접도율 도로 기준을 4m이상에서 6m이상으로 완화 • 저층주거지 사업추진 여건 개선 - 특성관리지역 규제 완화

〈 세부추진전략 〉

세부추진전략	세부 내용
안정적 주택공급	▸ **노후 · 과밀 주거지 정비사업 여건 개선** • 현황용적률 인정 범위 확대 - 기존 과밀단지 및 지역에 대한 현황용적률 인정 • 사업성 보정계수 도입 - 지가, 기존 세대수, 단지규모 등을 고려한 보정계수 적용 • 역세권 일대 준주거 상향 및 공공기여 완화 - 역세권 일대 고밀복합개발 ▸ **신속한 정비사업 추진 체계 구축** • 재건축 패스트트랙 도입 - 신속통합기획 자문방식 신설 • 정비사업 통합심의위원회 본격 추진 - 정비사업 통합심의로 인허가 기간 대폭 단축 ▸ **노후저층 주거지의 소규모 정비사업 활성화** • 소규모정비형 주거환경재선사업 적극 추진 - 개발이 어려운 지역에 적합한 사업방식 적용 • 휴먼타운 2.0 시범사업 추진 - 주민이 체감 가능한 주거환경 개선 실현
주거공간 대개조	▸ **주변과 소통하는 열린단지 조성** • 생활공유가로, 담장 없는 단지 계획 - 공공보행통로 조성, 오픈 스페이스 조성 ▸ **기반시설 입체복합을 통한 효율적 · 합리적 공간 활용** • 입체복합시설 - 중복 · 입체적 · 공간적 범위 결정 적극 적용 ▸ **디자인 혁신을 통한 매력있는 주거공간 조성** • 창의혁신 우수디자인 적용 - 돌출형 발코니, 입면특화, 구조 및 재료 특화 • 공공건축물 디자인 · 품질 제고 - 기부채납 시설 설계공모 의무화 • 수변 · 녹지 연계 특화 디자인 - 수변 · 녹지 등 자연 · 문화자원과 연계한 특화공간 조성 ▸ **미래 도심주거 변화 대응** • 기후동행 인센티브 - 기후위기에 대응을 위한 친환경 인센티브 확대 적용 • 다양한 평형 평면 도입 - 인구 가구 변화에 대응한 다양한 주거 유형 도입 • 로봇친화 미래지향형 조성 - 가사지원, 주택관리 로봇 등 AI주거공간 조성 • 미래 전략용지 확보 - 미래수요 및 기술변화 대응을 위한 용지 확보

③ 동남권 권역생활권

- 천호 길동 지역중심
  - 천호대로 변: 친호 길동 광역연계거점 기능 제고
  - 천호동 및 성내동 : 도시조직 등 지역특성 고려의 도시재생 추진
  - 역세권 및 사거리 : 중심지 지원서비스 강화



④ 천호성내 지역생활권

- 천호대로 변의 경쟁력 강화 및 역세권/상권의 특성관리
- 자연발생적 공간구조와 인구/지역 특성을 고려한 정주환경 개선
- 특화거리 연계 및 향토자원 관리를 통한 지역문화의 다양성 확대
- 한강 접근성 강화 및 지역자원을 활용한 생활서비스의 개선/확충
- 간선 집분산도로 기능 개선 및 주차문제 해소



〈 성내 주거생활권(사업대상지 확대구역) 〉



라. 관련법규 검토

1) 도시 및 주거환경정비법

구분	조항	주요내용
용어의 정의	법제2조제2호다목	2. "정비사업"이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다. 다. 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후 · 불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업
정비계획의 입안대상지역	법제8조제1항 및 제5항 시행령 제7조 1항 시행령 별표1 제3호 조례 제6조 제4항	① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획(이하 "정비계획"이라 한다)을 입안할 수 있다. 시행령 별표1 제3호 다. 노후・불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역 라. 3 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 제20조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도 조례로 정하는 면적 이상인 지역 조례 제6조 제4항 ④ 영 제7조제1항 별표 1 제3호라목에서 "시·도조례로 정하는 면적"이란 1만제곱미터 이상을 말한다. 다만, 기존의 개별 주택단지가 1만제곱미터 이상인 경우에는 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 부지의 정형화, 효율적인 기반시설 확보 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우로 한정한다.
정비구역 지정・고시의 효력 등	법제17조제1항 및 제2항	① 제16조 제2항 전단에 따라 정비구역의 지정 · 고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정 · 고시된 것으로 본다. ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 대하여 제9조 제1항 각 호의 사항을 모두 포함한 지구단위계획을 결정 · 고시(변경 결정 · 고시하는 경우를 포함한다)하는 경우 해당 지구단위계획구역은 정비구역으로 지정 · 고시된 것으로 본다.
재건축사업의 시행자	법제25조제2항	② 재건축사업은 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장 · 군수등, 토지주택공사등, 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행할 수 있다.

구분	조항	주요내용
정비계획의 내용	법제9조	① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 3. 도시 · 군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 "공공지원민간임대주택"이라 한다)을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 "주택임대관리업자"라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 "임대관리 위탁주택"이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거 · 상업 · 업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
정비계획의 내용	시행령제8조제3항	③ 법 제9조제1항제12호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시 · 도조례로 정하는 사항

구분	조항	주요내용
정비계획의 내용	조례제8조제1항	① 영 제8조제3항제11호에서 "그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다] 3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다) 4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다) 8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
정비계획의 세부내용	조례제8조제2항	② 그 밖에 필요한 정비계획 세부내용은 다음 각 호와 같다. 1. 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원이나 녹지를 포함하지 않도록 한다. 다만, 공원 또는 녹지의 기능을 회복하거나 그 안의 건축물을 정비하기 위하여 필요한 경우와 토지이용의 증진을 위하여 필요한 경우에는 예외로 한다. 2. 영 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획은 건축물의 경과연수, 용도, 구조, 규모, 입지, 허가유무 및 노후·불량 정도를 고려하여 존치, 개수, 철거 후 신축, 철거이주 등으로 구분하여 계획하도록 한다. 3. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하도록 하여야 한다. 4. 법 제9조제1항제9호에 따른 정비사업시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정고시가 있은 날부터 4년 이내의 범위에서 정하여야 한다. 5. 도시정비형 재개발사업의 경우 정비구역의 특성과 도심부 기능회복을 위하여 복합용도건축계획을 원칙으로 하고 주변의 건축물, 문화재 또는 자연 지형물이 있는 경우에는 주변 경관에 미치는 영향을 최소화할 수 있도록 계획한다.
재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설비율	법제54조제1항 및 제4항 조례제30조제1항	① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 "법적상한용적률"이라 한다)까지 건축할 수 있다. 1.「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 "과밀억제권역"이라 한다)에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)

구분	조항	주요내용
재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설비율	법제54조제1항 및 제4항 조례제30조제1항	④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 "초과용적률"이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 주거전용면적 60제곱미터 이하의 소형주택을 건설하여야 한다. 다만, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율 2. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율 조례 제30조 제1항 ① 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.

2) 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률

구분	조항	주요내용
도시공원 또는 녹지의 확보 기준	시행규칙 제5조 별표2	법 제14조 제2항의 규정에 의하여 개발계획 규모별로 개발계획에 포함하여야 하는 도시공원 또는 녹지는 별표 2에서 정하는 기준 이상이어야 한다. 2.「주택법」에 의한 주택건설사업계획 : 1천세대 이상의 주택건설사업계획 : 1세대당 3제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적

- 이하 여백 -

마. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 대상지 잠재력

① 교통

- 대상지는 반경 1km 이내에 천호역(5호선, 8호선), 강동구청역(8호선), 강동역(5호선) 등 다양한 지하철 노선으로 풍부한 대중교통 인프라가 갖추어진 지역임
- 또한, 천호대로, 올림픽대교, 강변북로, 올림픽대로 등을 이용하기 수월한 지역으로 교통 여건이 좋은 지역임

② 공원·녹지

- 반경 2km 이내에 올림픽 공원이 조성되어 있으며, 광나루의 한강공원 등 공원녹지계획이 풍부한 지역임

③ 주변 현황

- 대상지 북측으로는 근린상업시설(성내동 쭈구미골목)이 조성되어있으며, 서측으로는 한강변에 접한 지역으로 저층주거지역이 밀집, 동측으로는 강동역 중심으로 북측은 아파트 단지들이 밀집, 남측으로는 저층주거지가 밀집된 지역임
- 대상지 남측으로는 강동구청, 강동소방서 등 주민편의시설이 확충되어 있음
- 대상지는 북측으로는 대규모 상업시설인 이마트, 현대백화점(천호점), 2001아울렛 등 생활 인프라가 구축된 지역임
- 남서측으로는 서울현대아산병원 위치하고 있어 의료시설도 편리하게 이용 가능한 지역임

2) 개발전망

① 문제점 분석

- 대상지 주변 저층주거지역이 밀집되어 있어 일조권 등 주변 사생활 침해 예상
- 대상지 내 단독주택을 포함한 구역설정으로 단독주택소유자와의 원활한 협의(동의)필요

② 개발방향

- 대상지 주변을 고려한 건축배치계획 필요

③ 개발전망

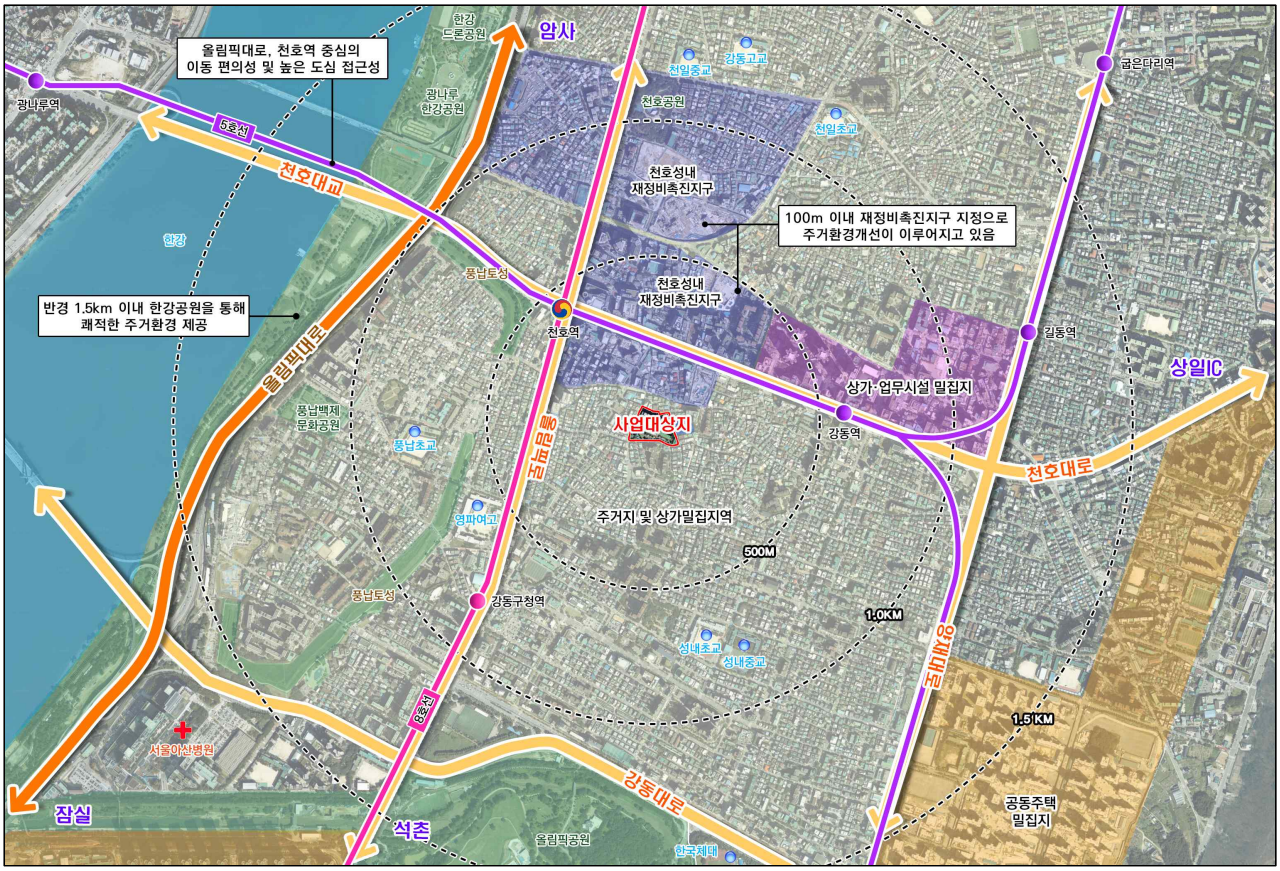
- 노후건축물의 정비계획으로 대상지 주변의 주거지 환경개선과 풍부한 대중교통 및 편의시설 등으로 관심과 수요는 많아질 것으로 예상

바. 종합분석

1) 현황종합분석

구 분	계획내용
토지이용계획	• 대상지 내부와 주변지역의 토지이용을 고려한 주거중심의 토지이용구상 • 주변여건을 고려한 단일단지계획과 고밀도계획 최소화
공원녹지 등 계획	• 대상지 주변에 저층주거단지의 주민들의 편의시설 제공을 위한 공개공지 등 휴게쉼터 조성과 어린이놀이터의 개방계획 마련
교통처리 및 보행계획	• 대상지 차량진출입로를 위한 남측부분의 도로폭원 확폭계획 • 단지 주민들의 안전한 보행을 위한 보도부속형 전면공지 계획 마련

〈 현황종합분석도 〉



3. 계획의 기본구상

가. 기본방향

토지이용 구상	• 대상지 내부와 주변지역의 토지이용을 고려한 주거중심의 토지이용구상 • 대상지 주변여건의 영향 및 개발계획에 부합하는 공간계획 수립을 통한 단일 주거지 조성	
공원녹지 구상	• 별도의 공원 및 녹지의 구상은 하지 않았으며, 대상지의 규모가 협소하여 단지 내 공간을 통해 공원녹지를 구상하여 쾌적한 단지조성 위한 계획 수립	
교통 · 동선 처리구상	• 주변지역 현황 등 입지여건을 고려하여 도로 확폭을 통해 보행 및 차량진출입로 개선 • 지상부에는 지하주차장 진출입 및 비상차량을 위한 최소한의 차량동선만 확보토록 함	

나. 주요 계획지표 설정

1) 주택공급 지표 설정

① 개발밀도

- 「서울특별시 도시계획조례」의 제3종일반주거지역의 건폐율 적용
- 용적률은 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 용적률 계획체계 적용
- 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」과 「서울시 지구단위계획 수립기준」에서 정하는 허용용적률 인센티브 항목 적용
- 상한용적률은 공공시설 설치·제공에 따라 완화용적률 적용
- 법적상한용적률 「도시 및 주거환경정비법」 과 「서울시 도시 및 주거환경정비조례」의 소형주택공급에 따른 내용 적용
- 주변과의 관계, 상위 및 관련계획 등을 고려한 최고높이 계획

구 분		기 준	계 획	비 고
건폐율		50% 이하	**30.75%**	-
용적률	기준	210% 이하	**210.0%**	-
	허용	230% 이하	**223.0%**	-
	상한	250% 이하	**225.51%**	-
	법적상한	300% 이하	**271.53%**	-
높이		-	**25층이하**	-

② 주택규모

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비조례」에 부합하는 소형주택 건설 계획 수립

다. 개발기본구상

1) 토지이용구상

- 대상지 내부와 주변지역의 토지이용을 고려한 주거중심의 토지이용구상
- 주변지역의 개발영향 및 개발계획에 부합하는 공간재편계획 수립을 통한 주거지 조성

2) 공원녹지구상

- 별도의 공원계획은 없으며, 단지 내 공간을 통한 녹지 및 조경계획 구상

3) 교통・동선처리구상

- 주변지역 현황 등 입지여건을 고려하여 대상지 주변의 도로 확폭을 통해 차량진출입로 개선
- 지상부에는 지하주차장 진출입 및 비상차량을 위한 최소한의 차량동선만 확보토록 함

4) 개발밀도 구상

- 「서울특별시 도시계획조례」의 제3종일반주거지역의 건폐율 적용
- 용적률은 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 용적률 계획체계 적용
- 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」과 「서울시 지구단위계획 수립기준」에서 정하는 허용용적률 인센티브 항목 적용
- 상한용적률은 공공시설 설치·제공에 따라 완화용적률 적용
- 법적상한용적률 「도시 및 주거환경정비법」 과 「서울시 도시 및 주거환경정비조례」의 소형주택공급에 따른 내용 적용
- 주변과의 관계, 상위 및 관련계획 등을 고려한 최고높이계획

구분		기준	계획	비고
건폐율		50% 이하	**30.75%**	-
용적률	기준	210% 이하	**210.0%**	-
	허용	230% 이하	**223.0%**	-
	상한	250% 이하	**225.51%**	-
	법적상한	300% 이하	**271.53%**	-
높이		-	**25층이하**	-

5) 주택규모

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비조례」에 부합하는 소형주택 건설계획 수립

〈 개발밀도 설정과정 〉

1단계	문제정립	• 적정 용적률 설정을 위한 방향 설정
⇩		
2단계	용적률 설정을 위한 여건검토	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 • 도시 및 주거환경정비법 • 서울특별시 도시계획조례 • 서울 도시·주거환경정비기본계획 • 현재 주변지역의 개발밀도 현황 • 상위계획에서 설정한 건축규모 검토 • 도시환경정비사업의 성격 고려
⇩		
3단계	적정성 판단	• 관련법 및 조례상의 기준에 따른 용적률의 적합성 여부 판정
⇩		
4단계	결 론	• 적정 개발 밀도 설정

6) 건축물의 높이 구상

- 합리적인 토지이용의 효율성을 제고하여 미관의 유지 및 쾌적성 유도
- 주변지역의 여건변화에 부응할 수 있도록 계획
- 공동주택의 건축물의 높이는 최고높이 이하에서 임의로 선택하되 단지 경관의 획일화를 방지하기 위해 높이의 변화를 추구

4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립방향

- 계획 실현성을 고려한 노후 공동주택 재건축 계획 수립
- 주변 공동주택단지와 재건축 사업 진행중인 단지와 연계하여 계획을 수립하고 통합적 공간재편계획 수립을 통해 쾌적하고 안전한 주거지 조성

나. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신규	성내현대아파트 재건축정비사업	서울특별시 강동구 성내동 30-2일원	-	증) 12,364.0	12,364.0	-

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축 정비사업	2029년	성내현대아파트 주택재건축정비사업조합	증) 53세대	-

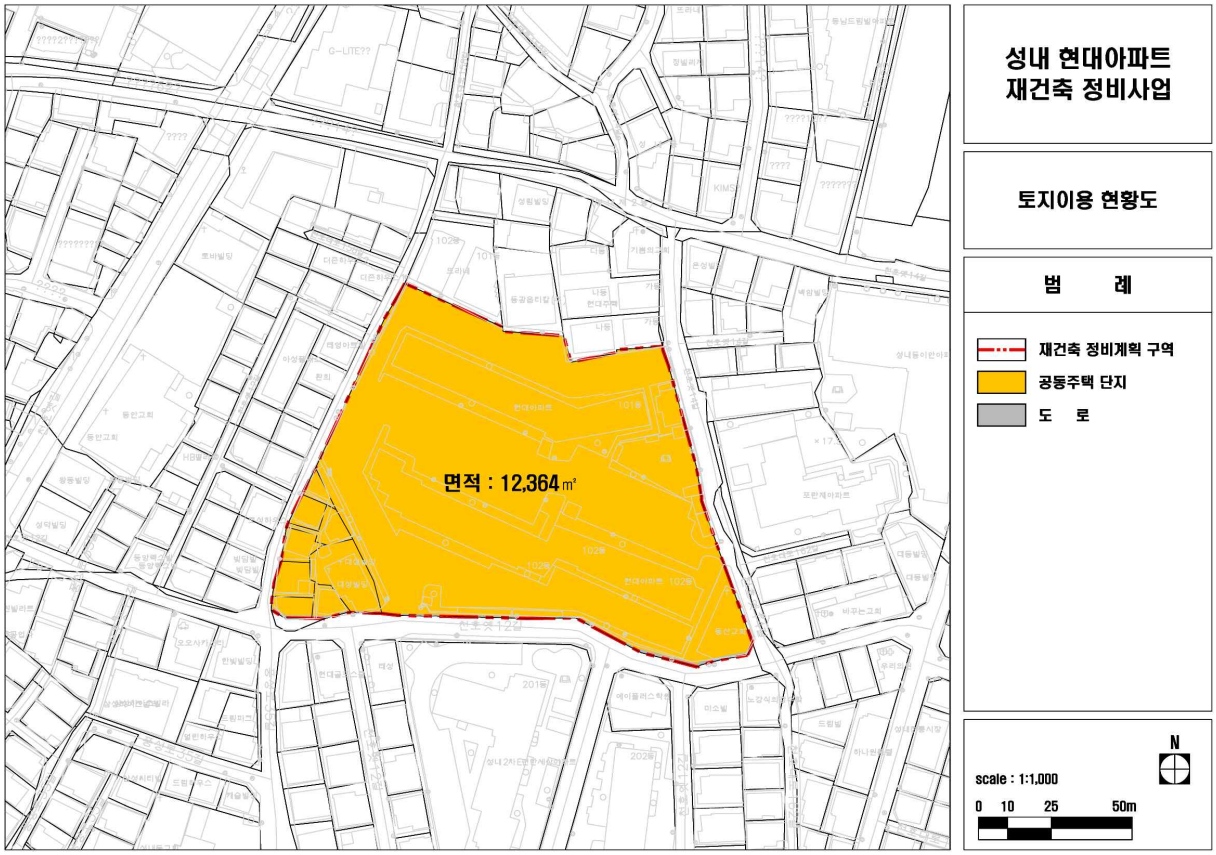
다. 토지이용에 관한 계획

구 분		면 적 (㎡)	구성비 (%)	비 고
합 계		12,364.0	100.0	-
획지1	공동주택용지	12,258.0	99.1	-
정비기반 시설	소 계	106.0	0.9	-
	도 로	106.0	0.9	

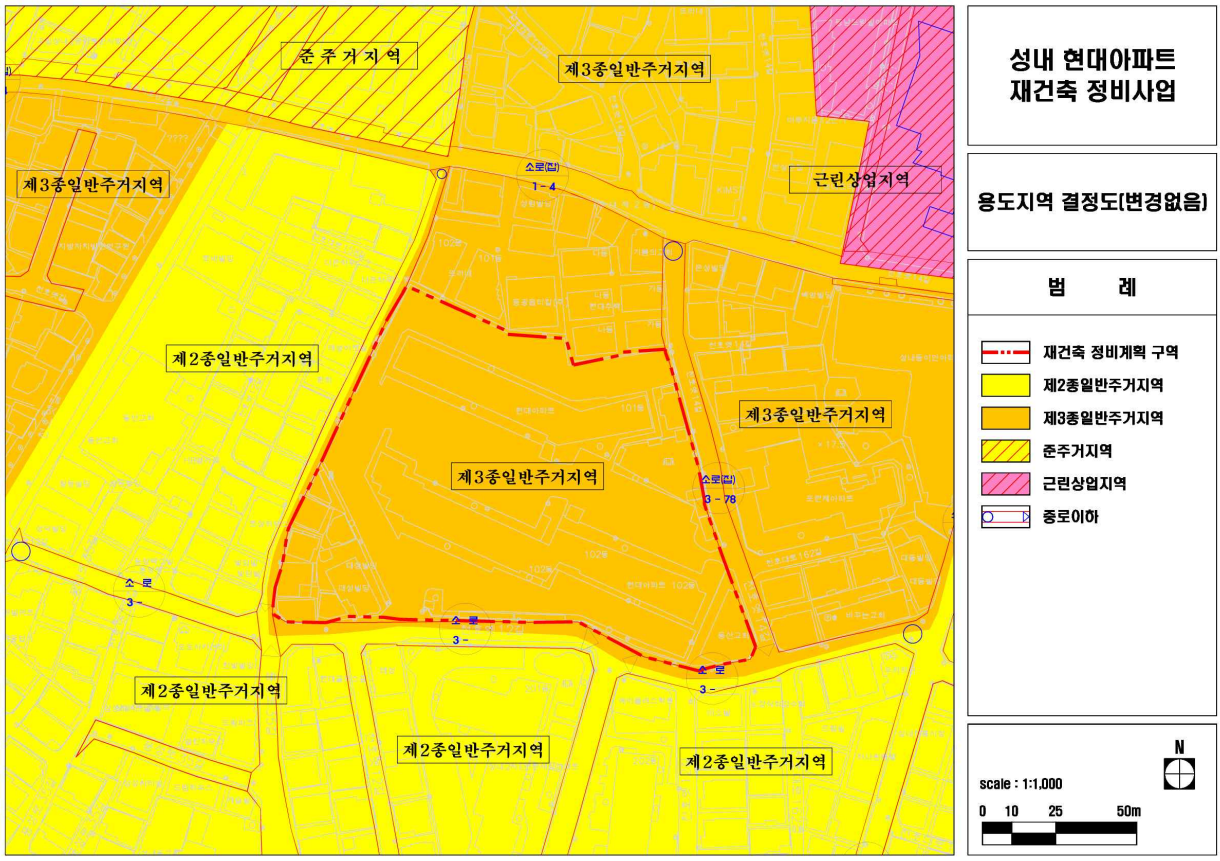
라. 용도지역에 관한 계획(변경없음)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		12,364.0	-	12,364.0	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	12,364.0	-	12,364.0	100.0	-

〈 토지이용계획도 〉



〈 용도지역 결정도 〉



바. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 도 로

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	-	6	집산 도로	177	성내동 39-2	성내동 140	일반 도로	-	서고 69.1.18	-
변경	**소로**	**3**	**A**	**8**	**집산 도로**	**177 (115)**	**성내동 39-2**	**성내동 137**	**일반 도로**	**-**	**-**	**-**
기정	소로	3	-	6	집산 도로	105	성내동 144-36	성내동 142	일반 도로	-	서고 69.1.18	-
변경	**소로**	**3**	**B**	**6~8**	**집산 도로**	**105 (45)**	**성내동 144-36**	**성내동 142**	**일반 도로**	**-**	**-**	**-**

※ ( )는 구역 내 연장임

사. 공동이용시설 설치계획

- 주민공동시설 설치기준

  -「서울특별시 주택조례」에 따라 100세대 이상 1,000세대미만의 경우 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 X 1.25(주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2 1항에 따라 산정

구분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)		비 고
			법적기준	계 획	
공동 이용 시설	합계	성내동 30-2번지 일원 (획지1)	1,059.38㎡ 이상 = 339세대 × 2.5㎡ × 1.25	**1,363.43**	-
	경로당		198㎡ 이상	**201.26**	-
	어린이집		198㎡ 이상	**475.98**	-
	작은도서관		108㎡ 이상	**108.25**	-
	어린이놀이터		539㎡ 이상	**577.94**	-
	관리사무소		24.45㎡ 이상	**71.95**	
근린생활시설			-	**414.97**	1,2층 배치

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

아. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	성내현대 아파트재건축 정비구역	12,364.0	획지1	12,258.0㎡	성내동 30-2번지 일원	11	-	-	11	-	-

자. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	성내 현대아파트재건축 지구단위계획구역	성내동 30-2번지일원	-	증) 12,364	12,364	-

- 이하 여백 -

차. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m) 최고 층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	법적상한		
신규	성내현대아파트재건축정비구역	12,364.0	획지1	12,258.0	성내동 30-2번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	225.51 이하	271.53 이하	80m이하 / 25층이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

- **주택공급계획 : 339세대**
- 전체 건립규모(전용면적 기준)

※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종결정(도시정비법 제54조)

구 분	세대 수					
	소 계		분 양		공공임대주택	
합 계	339	(100.0%)	307	(90.6%)	32	(9.4%)
60㎡이하	213	(62.9%)	187	(55.2%)	26	(7.7%)
60~85㎡이하	126	(37.1%)	120	(35.4%)	6	(1.7%)
85㎡초과	-	(0.0%)	-	(0.0%)	-	

※ 건설하는 주택 전체 세대수의 60% 이상을 85㎡이하 규모의 주택으로 건설
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 100.0%

심의완화 사항

- 2030 서울시 도시환경정비기본계획에 따른 허용용적률 완화
  - 기준용적률 210% → 223% 이하
- 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)
  - 법적상한용적률 271.53%

건축물의 건축선에 관한 계획

- 건축한계선 지정
  - 주변도로 경계선으로부터 3m 건축한계선 지정

기타사항에 관한 계획

- 보도부속형 전면공지
  - 천호옛12길, 천호옛14길에, 천호대로158길에 접하는 대지의 대지경계선으로부터 건축한계선 사이의 공지
- 차량진출입구 불허구간
  - 정비계획결정도면 내 불허구간 표시

※ 공개공지
- 공개공지에 대해서는 지역주민과 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하며, 보행자 통행에 영향을 주는 차단기 등 어떠한 지장물(공작물)도 설치할 수 없음
- 향후 분양자 모집시 분양자모집 공고문과 분양계약서에 해당사항을 명기하고, 신축 후 구성될 입주자대표회의에 해당 내용을 인수인계하도록 하겠음

카. 교통 및 동선처리계획

구 분	지점	교통개선대책
주변가로 및 교차로	-	○ 「성내5구역 주상복합 신축공사 교통영향평가, 2020.06 ㈜동해종합기술공사」 개선안 반영
진출입 동 선	A	○ 사업지 남측(천호옛12길) 상 공동주택 차량출입구 설치(1개소) : 비신호교차로 운영
	-	○ 차량 진출입구 회전반경(R=6.0m)
	-	○ 공동주택 차량 진출입로 차단기 설치(1개소)
보 행	-	○ 사업시행에 따른 보행단절구산 횡단보도 설치(3개소)
	B	○ 사업지 내 건축한계선을 통한 보행통로 설치 B=2.0m ~ 3.0m
주 차	-	○ 법정주차대수 : 316대
	-	○ 주차수요(2029년) : 368대
	-	○ 계획주차대수 : 484대(100% 자주식)
		- 공동주택 : 480대 (세대당 1.42대 확보), 근린생활시설 : 4대
		- 법정대비 153.2%, 수요대비 : 131.5%
	C	○ 사업지 동측(천호옛14길) 거주자우선주차면(10면) 이설
	D	○ 사업지 동측(천호옛14길) 거주자우선주차면(2면) 이설 건의
	E	○ 사업지 남측(천호옛12길) 거주자우선주차면(12면) 삭제 건의
교통안전 및 기타	-	○ 차량경고등 설치(1개소)
	-	○ 과속방지턱 설치(2개소)
	-	○ CCTV 이설(2개소)
	-	○ 사업지 주변 교차점 마크 설치
	-	○ 기타노면표시 설치

타. 환경보전 및 재난방지에 관한계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경보전	자연환경	• 주변 공원과 연계하겨 녹지계획수립 • 단지 내 녹지율을 향상시키는 조경 녹지면적 확보 • 녹지공간 확보로 비오톱 개선 및 보전계획	-
	생활환경	• 녹지 및 커뮤니티 공간 조성을 통한 보행의 쾌적성 강화마련	-
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	-
재난방지	화재	• 건축법의 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획	-
	수재해	• 지구 내부로의 유입을 최소한 억제 및 하수도시설 요량을 제고시켜 배수불량 방지	-
	교통	• 재해시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 내부동선 체계 구축 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

파. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(해당없음)

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
• 대상지와 인전합 교육시설은 없으며 대상지와 가장 가까운 학교는 반경 약500m 거리에 위치하고 있음	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 11호 및 「교육환경 보호에 관한 법률」제8조, 제9조에 의거 정비구역으로부터 200m이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당됨	-

하. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

거. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

① 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
11	8	3	11	11	-

② 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구 수			구역 내 거주 인구 수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	286	175	111	715	438	277	
공동주택	286	175	111	715	438	277	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대 수 기준으로 작성하되, 건축물 대장 상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제거주 현황 기준으로 작성

③ 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		286	-	8	-	1	277	277	-	-	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		278	-	1	-	-	277	277	-	-	-
85㎡ 초과	소계	8	-	7	-	1	-	-	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	-	-	7	-	-	-	-	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계 (개)	분양 (개)	임대주택 (개)	비 고
합 계		339	307	32	-
60㎡ 이하	소 계	213	187	26	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	213	187	26	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		126	120	6	-
85㎡ 초과	소 계	-	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	-	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-

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

너. 세입자 주거대책 : 해당없음

더. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	추진위/조합설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사완료	범죄 예방설계 적용	비 고
성내현대 아파트 277세대 거주 중	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV설치 운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치 • 식재로 인해 밀폐되는 공간이 발생되지 않도록 계획	-

러. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적(㎡)	획지계획		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
1	-	12,258.0	강동구 성내동 30-2번지	12,258.0	공동주택

머. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획(안)

- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제30조 등 관계 법령에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설해야함

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 공공주택 건설 : 계획용적률(271.53%)에서 상한용적률(225.51%)을 뺀 용적률의 50% 이상
• 공공주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">계획용적률
(건축계획)</td><td colspan="5">• 271.53%</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="5">• 225.51%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택
의무면적</td><td>용적률
증가분</td><td colspan="5">• 271.53% - 225.51% = 46.02%</td></tr>
<tr><td>증가된
용적률의
50%</td><td colspan="5">• 46.02% / 2 = 23.01%
• 12,258㎡ × 23.01% = 2,820.57㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">• 2,820.57㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="6">공공주택 확보계획</td><td>전용면적(㎡)</td><td>공급면적(㎡)</td><td>세대수(세대)</td><td>연면적(㎡)</td><td>비 고</td></tr>
<tr><td>59.42</td><td>81.20</td><td>8</td><td>649.60</td><td rowspan="5">소셜믹스</td></tr>
<tr><td>59.56</td><td>81.04</td><td>8</td><td>648.32</td></tr>
<tr><td>59.83</td><td>82.57</td><td>9</td><td>743.13</td></tr>
<tr><td>84.61</td><td>114.66</td><td>7</td><td>802.62</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>32</td><td>2,843.67</td></tr>
</table>

※ 건축심의 시 재건축 소형주택과 일반분양 주택들이 차별되지 않도록 소셜믹스를 고려한 계획 결정

버. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

서. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연 생태 환경	비오톱	비오톱 보전등급향상	○	· 비오톱유형평가등급 - 현재5등급 → 목표5 · 4등급	· 녹지공간 확보로 비오톱 개선 및 보전가치 상승
	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	· 사업대상지 내부 녹지 미분포 · 녹지평가지표 1 달성	· 녹지계획 수립
생활 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	· 노후불량 건축물 밀집 · 도로 등 정비기반시설 여건 열악	· 주변 개발여건 및 입지특성에 맞는 체계적인 토지이용계획 수립
	토 양	토양오염 최소화	○	· 토양오염유발시설 미분포 · 토양오염우려기준(1지역)만족	· 폐유 보관소 설치 및 전문처리 업체를 통한 위탁처리
	지형·지질	지형·지질 영향 최소화	○	· 표고 18.50m · 경사 1.00°	· 단차발생 최소화로 지형순응형 계획수립
	물순환 (수리·수문)	생태면적률 29.89%	○	· 생태면적률 30.49% 계획	· 자연 및 인공지반녹지조성을 통한 생태면적률 상향
	수질	수질등급유지 및오염최소화	○	· 공사 시 토사유출 발생 · 운영 시 오수발생	· 가배수로 및 침사지 설치 · 탄천물재생센터로 유입처리
	바람	기후변화대응	○	· 바람환경공간 유형분석 · 급격한 바람장 변화 없음	· 바람길 확보를 고려한 배치 계획수립
	열	기후변화대응	○	· 열환경공간 유형분석 · 열섬효과 미비	· 열섬효과 감소를 고려한 녹지계획수립
	대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	○	· 공사 시 대기오염물질발생 · 운영 시 대기오염물질 영향	· 살수차 운행 및 방진망설치 등 비산먼지 저감방안 수립
	온실가스	온실가스 저감	○	· 공사시 운영 시 온실가스 배출	· 고효율 건설장비 사용 등 · 신 · 재생에너지 적용 검토
	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 건설폐기물 및 폐유 등 발생	· 관련규정에 의거 적정처리 · 전문 처리업체 통한 위탁처리
	에너지	에너지자립률 상향계획수립	○	· 과다한 에너지소비 유발없음	· 신 · 재생에너지 공급률 서울시 기준 준수
	소음·진동	소음·진동 최소화	○	· 공사에 의한 소음·진동 발생	· 공사 시 가설방음판넬 등 저감 대책 수립
	경 관	주변경관과의 조화	○	· 주변 건물 간 조화로운 입면계획 필요	· 조화로운 스카이라인 형성 · 야간경관 가이드라인 적용
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 확보	○	· 다수의 문화공간, 공원, 체육시설 등이 위치	· 주변공원과 연계하여 녹지계획수립
	일 조	일조 침해 최소화	○	· 사업대상지 인근 공동주택 및 단독주택, 근린생활시설, 교육시설 등에 일조영향	· 건축계획 관련규정준수 및 일조민원 해소대책 적극 강구
	보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	· 공동주택과 노후 · 불량 건축물 밀집구간으로 인도, 차도 혼재로 충분한 보행공간 미확보	· 녹지 및 커뮤니티공간조성을 통한 보행쾌적성 강화
사회 경제	인 구	인구 고려한 계획수립	○	· 공사 시 영향 미비	· 기반시설 등을 충분히 확보할 수 있는 인구수 확보

저. 인구 및 주택의 수용계획

- 주택규모별 건립세대수 (임대주택 포함)

건 립 규 모		전체 세대수 (개)	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대수(개)			공공임대주택 비율(%)		
				계	60㎡ 이상	60㎡이하 (소형주택)	전체 세대수 대비	전체 비율	공공임대 중 소형주택
합 계		339	100.0	32	6	26	9.4	-	-
60㎡ 이하	소 계	213	62.8	26	-	26	7.6	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	213	62.8	26	-	26	7.6	-	-
60㎡초과~ 85㎡이하		126	37.2	6	6	-	1.8	-	-
85㎡ 초과	소 계	-	-	-	-	-		-	-
	85㎡초과~135㎡이하	-	-	-	-	-		-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-		-	-

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

처. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정): 해당없음

커. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

터. 정비계획 결정(변경)도(축척1/5,000 이상의 지형도)

1) 정비구역(안) 결정도

2) 용도지역 · 용도지구 결정도

3) 정비기반시설 및 도시 · 군계획시설 결정도(기정)

4) 정비기반시설 및 도시 · 군계획시설 결정도(변경)

5) 가구 및 획지의 규모 결정도

6) 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정도

7) 건축물의 건축선 결정도

퍼. 소요 사업비 추정 : 해당없음

2 토지 및 건축물 조서

1. 토지조서

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도시 계획 시설	용 도
			지적	편입				
1	서울특별시 강동구 성내동 30-2	대지	11,352	11,352	제3종일반주거지역	-	도로 (접함)	공동 주택
2	서울특별시 강동구 성내동 36-1	대지	56	56	제3종일반주거지역	-	도로 (접함)	단독 주택
3	서울특별시 강동구 성내동 36-2	대지	350	350	제3종일반주거지역	-	-	근린 생활 시설
4	서울특별시 강동구 성내동 36-3	대지	126	126	제3종일반주거지역	-	도로 (접함)	단독 주택
5	서울특별시 강동구 성내동 36-4	대지	96	96	제3종일반주거지역	-	도로 (접함)	단독 주택
6	서울특별시 강동구 성내동 36-5	대지	90	90	제3종일반주거지역	-	도로 (접함)	단독 주택
7	서울특별시 강동구 성내동 36-6	대지	93	93	제3종일반주거지역	-	도로 (접함)	단독 주택
8	서울특별시 강동구 성내동 36-7	대지	99	99	제3종일반주거지역	-	도로 (접함)	업무 시설
9	서울특별시 강동구 성내동 36-8	대지	102	102	제3종일반주거지역	-	도로 (접함)	단독 주택

2. 건축물 조서

연번	위 치	용 도	구 조	동 수	호 수 (세대수)	준 공 년 도	규 모		노후 불량 여부	비고
							연면적 (㎡)	층 수 (지하/지상)		
합 계				11동	286세대	-	28,743.55	-	-	-
1	서울특별시 강동구 성내동 30-2	공동주택	철근콘크리트조	1동	127세대	1987 -12-12	10,844.34	지하1/지상11	○	-
2				1동	150세대		15,009.46	지하1/지상11		
3		상가		1동	-		979.323	지하1/지상3		
4	서울특별시 강동구 성내동 36-1	단독주택	철근콘크리트조	1동	3세대	2006 -06-22	103.58	지하-/지상4	×	-
5	서울특별시 강동구 성내동 36-2	근린생활시설	철근콘크리트조	1동	1세대	1989 -06-20	976.39	지하1/지상5	○	-
6	서울특별시 강동구 성내동 36-3	단독주택	연와조	1동	1세대	1974 -09-09	131.05	지하1/지상2	○	-
7	서울특별시 강동구 성내동 36-4	단독주택	철근콘크리트조	1동	1세대	2000 -10-27	135.33	지하0/지상3	○	-
8	서울특별시 강동구 성내동 36-5	단독주택	연와조	1동	1세대	-	117.59	지하0/지상2	○	-
9	서울특별시 강동구 성내동 36-6	단독주택	연와조	1동	1세대	1989 -05-22	136.05	지하1/지상2	○	-
10	서울특별시 강동구 성내동 36-7	사무소	연와조	1동	-	-	158.07	지하1/지상3	○	-
11	서울특별시 강동구 성내동 36-8	단독주택	연와조	1동	1세대	-	152.37	지하1/지상2	○	-

3 기초 조사·확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

주 민	전 체 인 구		가 옥 주		세 입 자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	286	715	175	438	111	277	577.6	230.51

산 업	구 분	제 조 업	판 매 업	서 비 스 업	기 타
	계	-	-	-	-
	업 체 수	-	-	-	-

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구 분		전 체 토 지						비 고
			합 계	주거용 건축물	비주거용 건 축 물	나대지	정비기반 시설부지	기 타	
	필지수		9	-	-	-	1	-	
	면적(㎡)		12,364	11,915	449	-	14.0	-	
건축물	구 분		동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	
			전체동수	불량동수	불량비율				
	구조별	계	11	10	90.9%				
		철근콘크리트조	6	5	83.3%				
		기타구조(연와석조, 목조 등)	5	5	100.0%				
	용도별	계	11	10	90.9%				
		주 거 용	8	7	87.5%				
		업 무 용	1	1	100.0%				
		근린생활	2	2	100.0%				
		기타	-	-	-				
	경과년수별	계	11	10	90.9%				
		10년미만	-	-	-				
		10 ~ 19년	1	0	0.0%				
		20 ~ 29년	1	1	100.0%				
		30 ~ 39년	8	8	100.0%				
		40년이상	1	1	-				
	규모별 (㎡)	계	11	10	90.9%				
		30 미만	-	-	-				
		30~60 미만	4	3	75.0%				
		60~85 미만	1	1	100.0%				
		85~115 미만	-	-	100.0%				
		115~165 미만	2	2	100.0%				
		165~297 미만	2	2	100.0%				
		297 이상	2	2	100.0%				

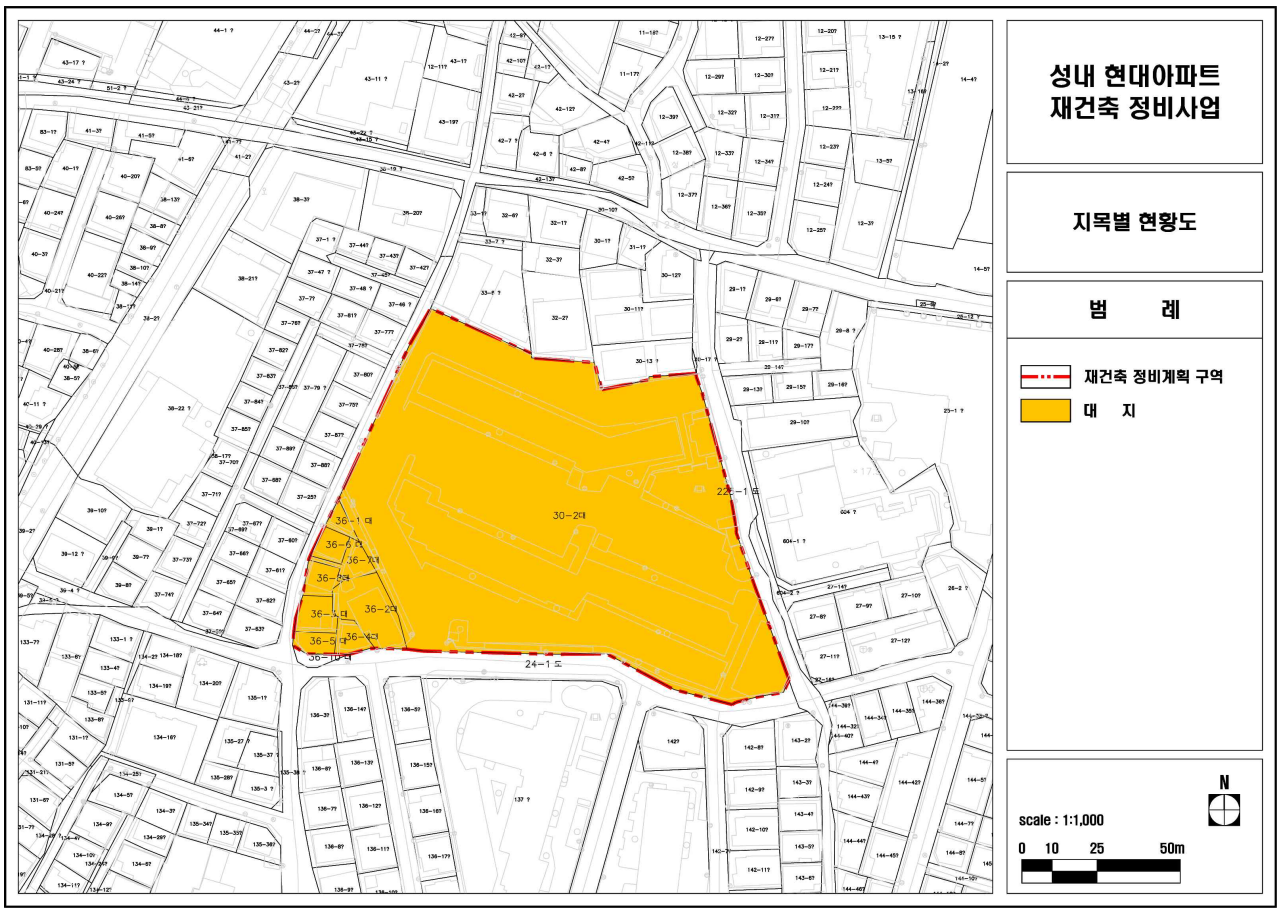
※ 공동주택은 안전진단결과 E등급으로, 단독주택지는 20년이상기준으로 판정

가. 토지의 이용 현황

1) 토지 지목별 현황

구분	계	전	답	대	학	도로	공원	비고
면적(㎡)	12,364	-	-	12,364	-	-	-	-
구성비(%)	100.0	-	-	100.0	-	-	-	-
필지수(개)	9	-	-	9	-	-	-	-
구성비(%)	100.0	-	-	100.0	-	-	-	-

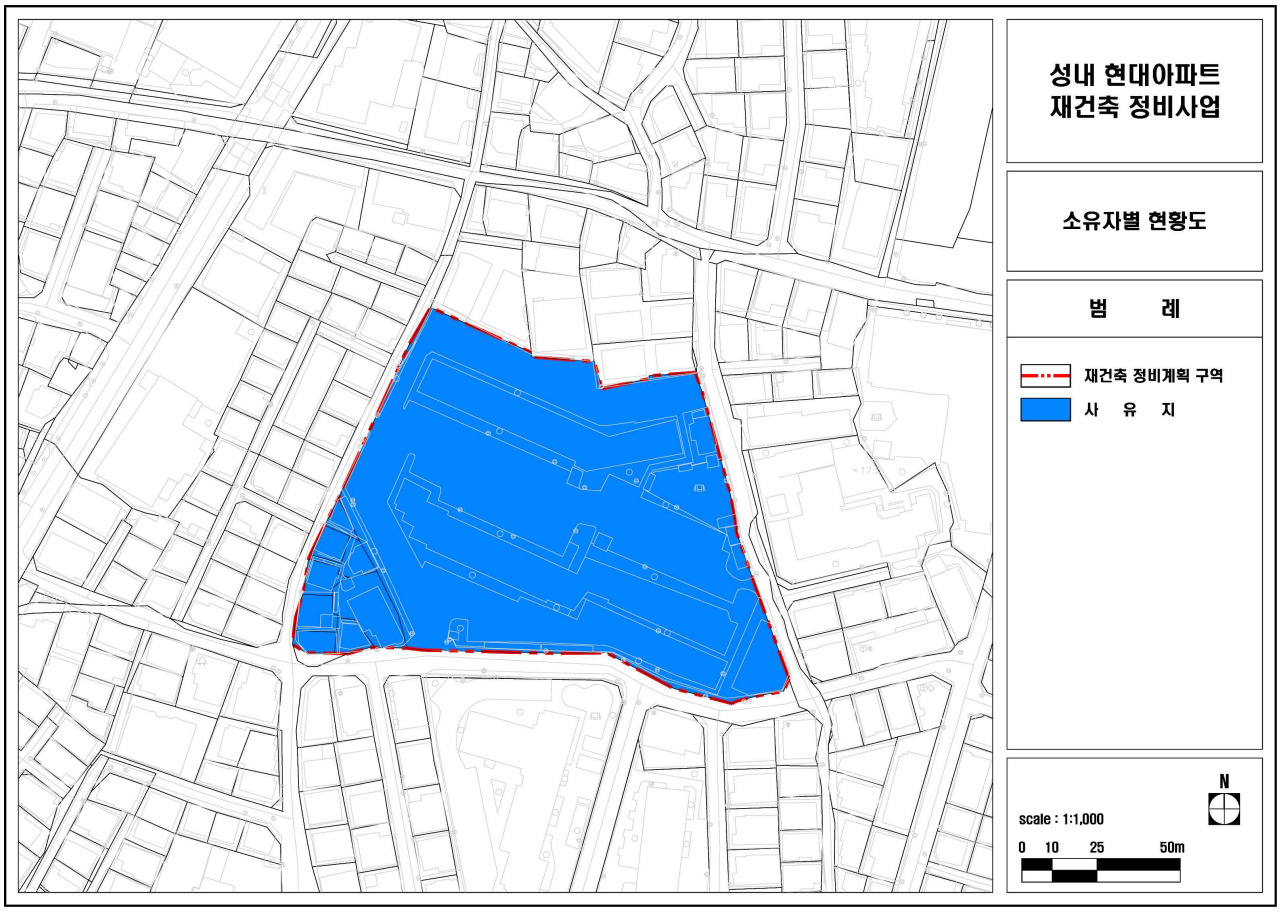
〈 지목별 현황도 〉



2) 토지의 소유자별 현황

구분	계	사유지	서울시	구유지	국유지 (관리청별)	비고
면적(㎡)	12,364	12,364	-	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-	-
필지수(개)	9	9	-	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-	-

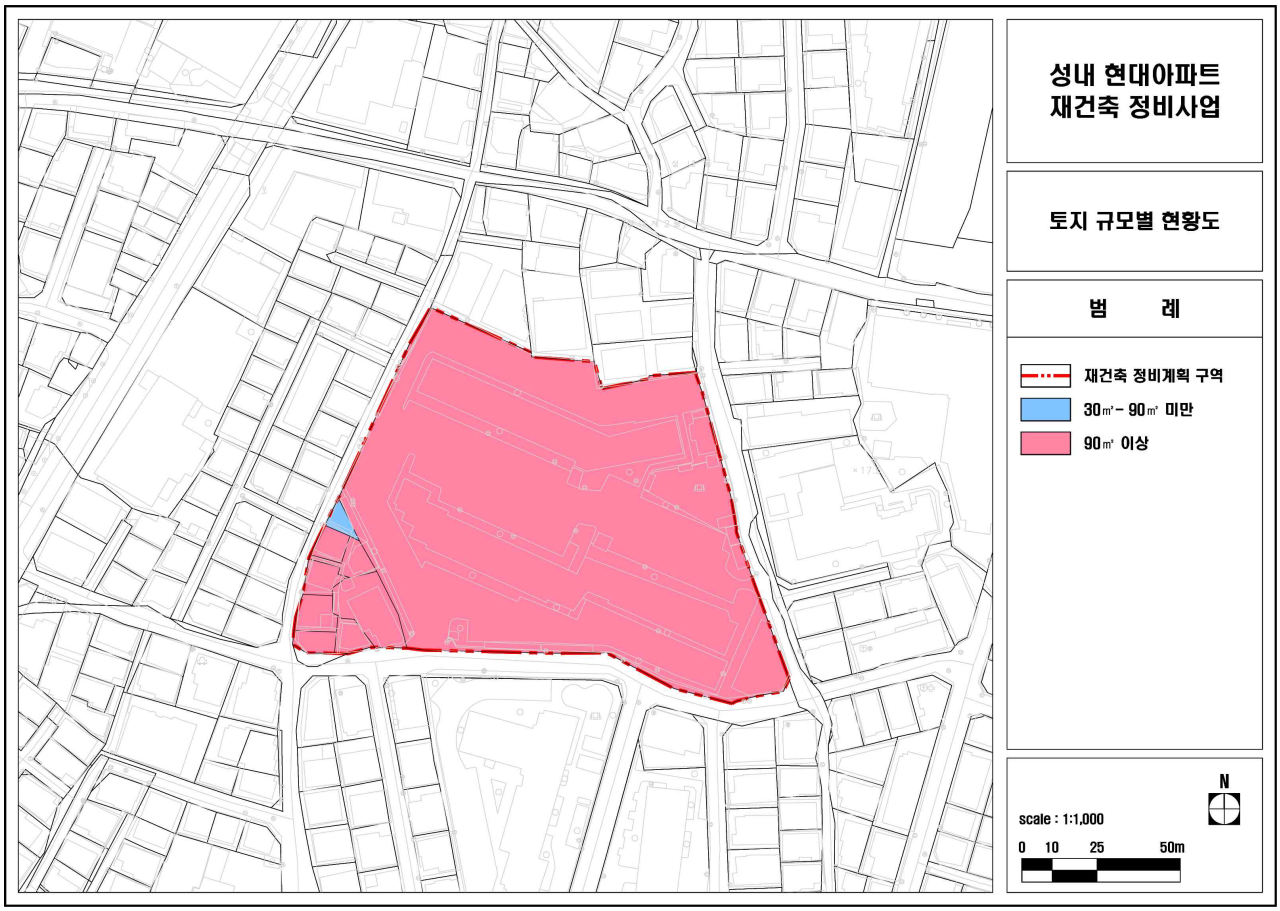
〈 소유자별 현황도 〉



3) 토지 규모별 현황

구분	계	30㎡ 미만	30~90㎡미만	90㎡이상	비고
면적(㎡)	12,364	-	56	12,308	
구성비(%)	100.0	-	0.5	99.5	
필지수(개)	9	-	1	8	
구성비(%)	100.0	-	11.1	88.9	

〈 토지의 규모별 현황도 〉

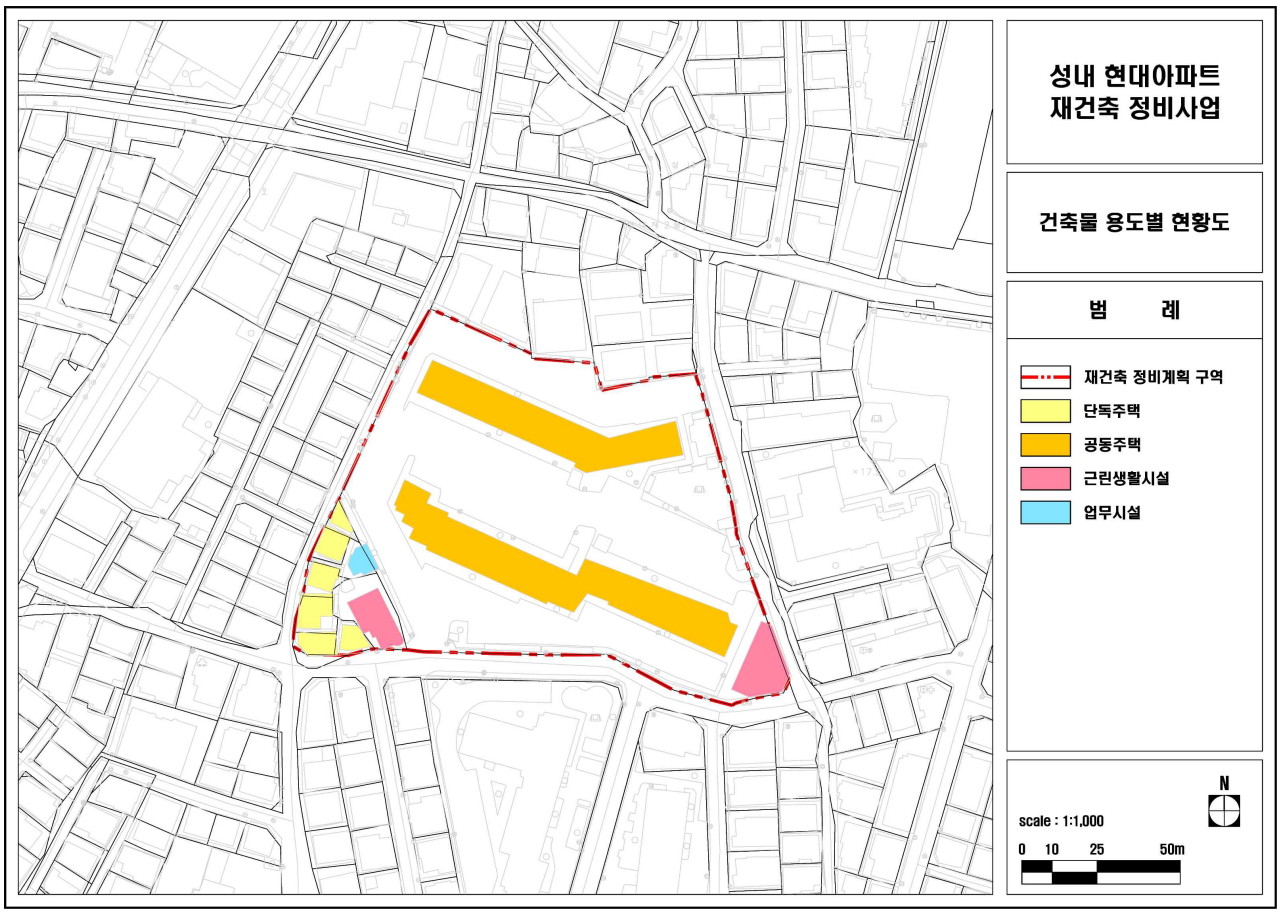


나. 건축물 이용현황

1) 건축물 용도별 현황

구분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	업무시설	기타	비고
동수(동)	11	6	2	2	1	-	-
구성비(%)	100.0	54.5	18.2	18.2	9.1	-	

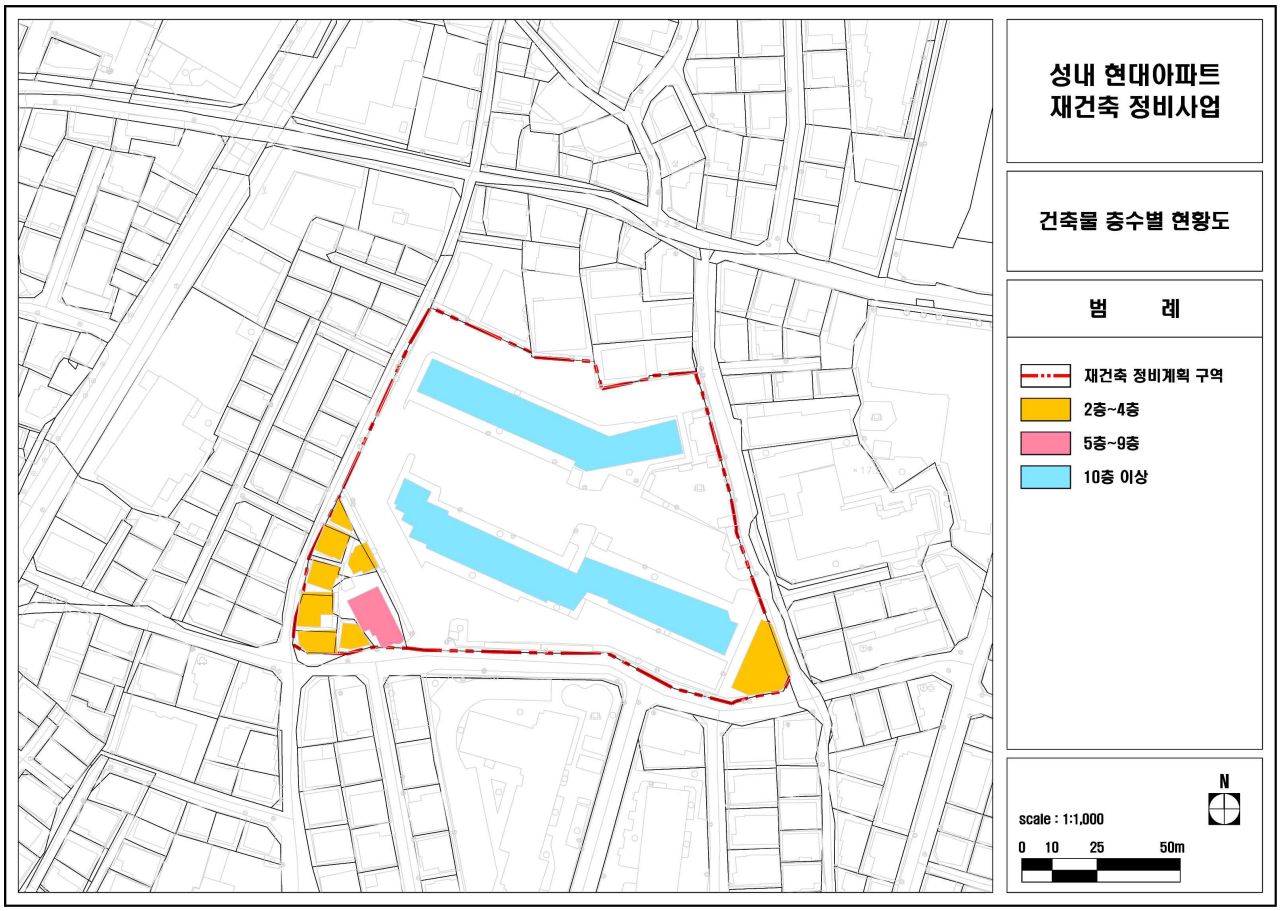
〈 건축물 용도별 현황도 〉



2) 건축물 층수별 현황

구분	계	1층	2~4층	5층~9층	10층이상	비고
동수(동)	11	-	8	1	2	-
구성비(%)	100.0	-	72.7	9.1	18.2	-

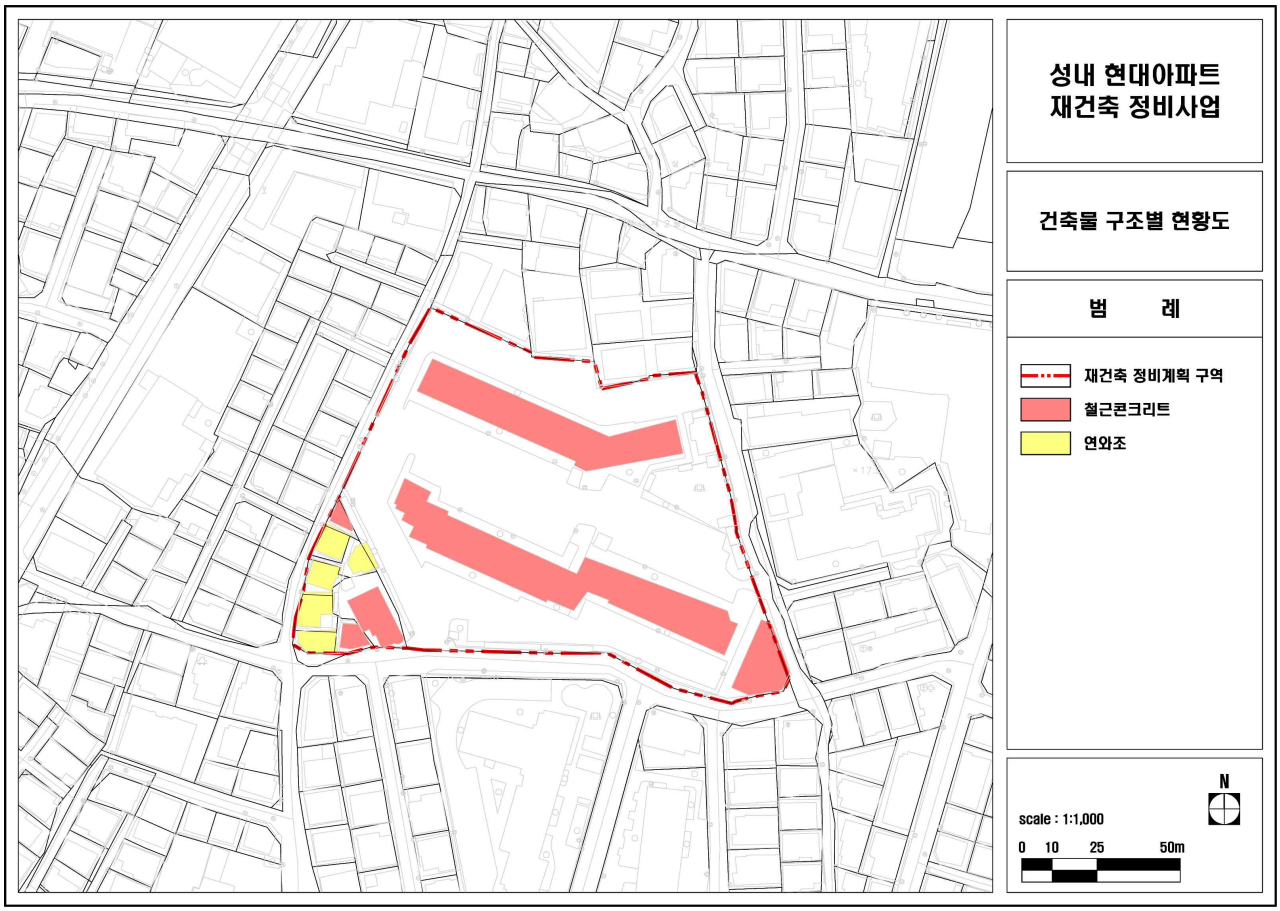
〈 건축물 층수별 현황도 〉



3) 건축물 구조별 현황

구분	계	철근 콘크리트	연와조	기타구조	비고
동수(동)	11	6	5	-	-
구성비(%)	100.0	54.5	45.5	-	-

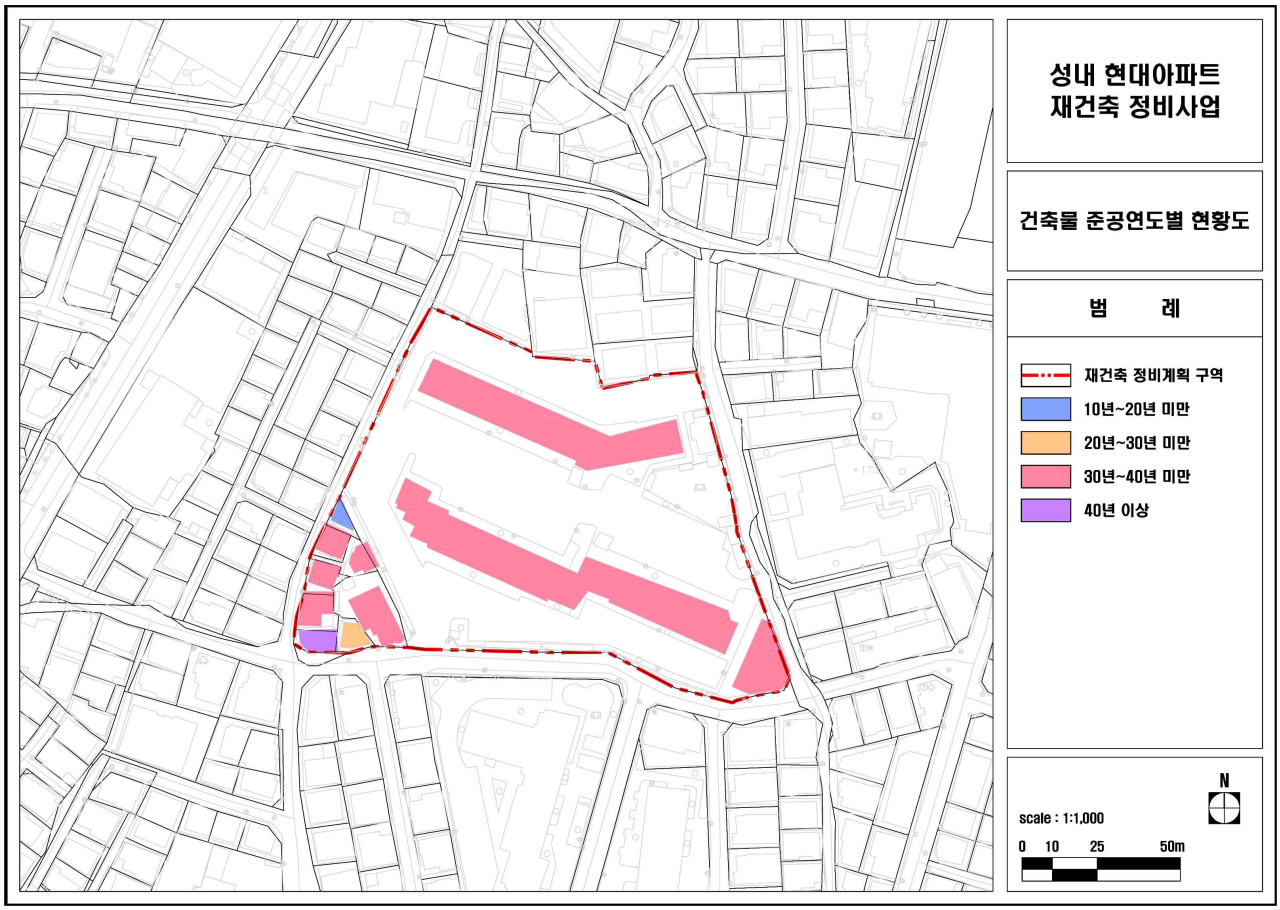
〈 건축물 구조별 현황도 〉



4) 건축물 준공연도별 현황

구분	계	10년 미만	10~19년	20~29년	30~39년	40년 이상	비고
동수(동)	11	-	1	1	8	1	-
구성비(%)	100.0	-	9.1	9.1	72.7	9.1	-

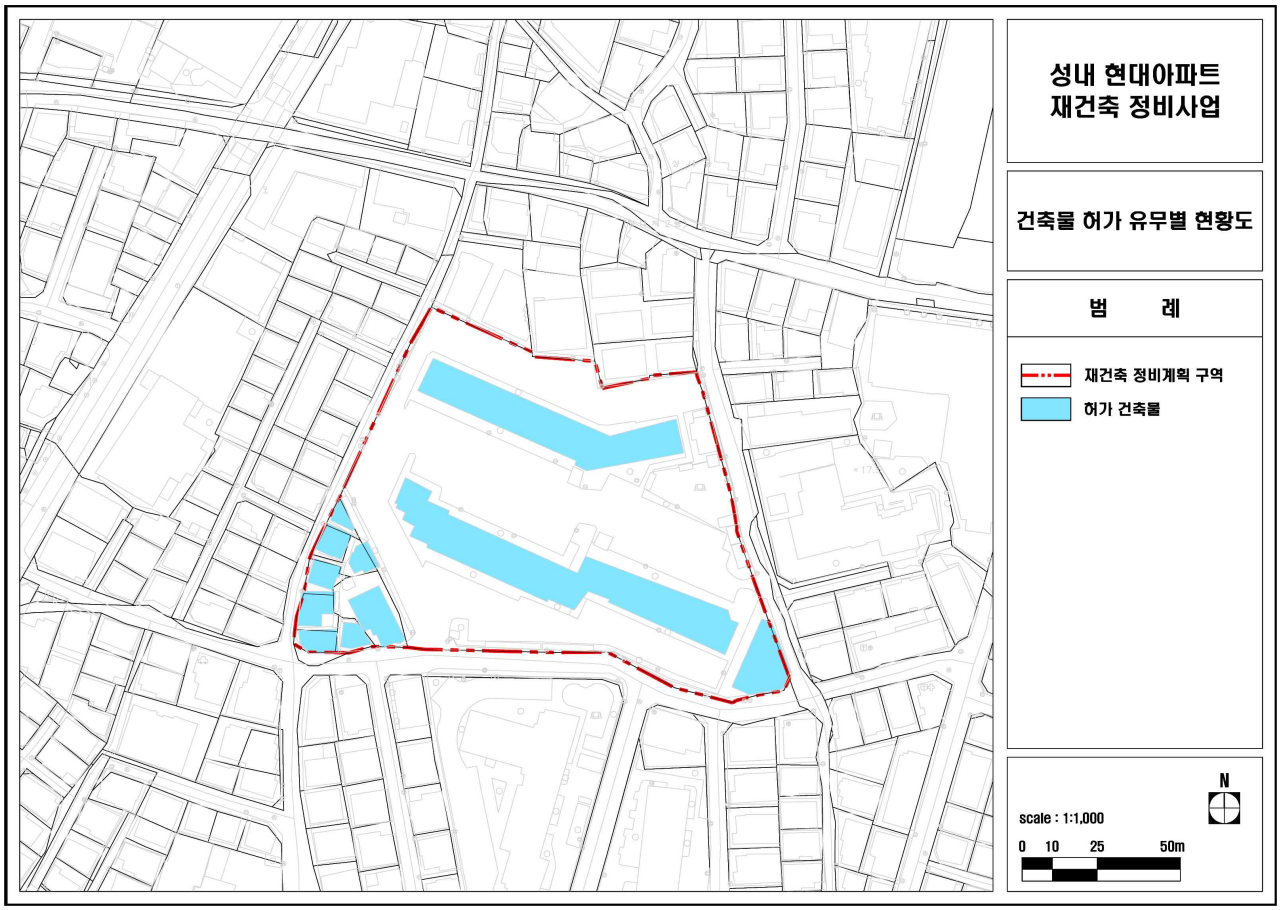
〈 건축물 준공연도별 현황도 〉



5) 건축물 허가 유무별 현황

구분	계	허가	특정 무허가	신 발생무허가	비고
동수(동)	11	11	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-

〈 건축물 허가유무별 현황도 〉

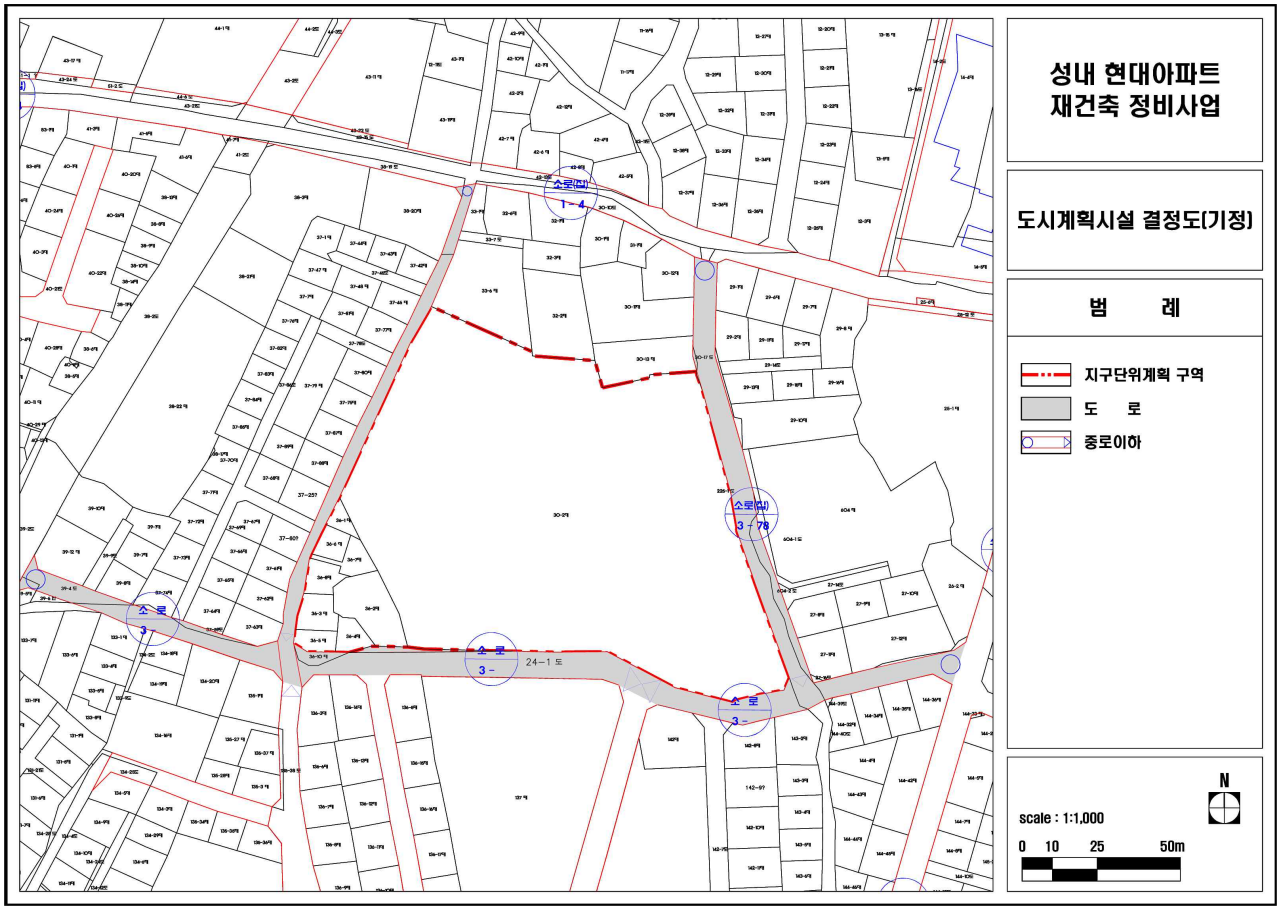


3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	78	6	집산 도로	140	성내동 29-1	성내동 27-2	일반 도로	-	서고 76.3.10	-
기정	소로	3	-	6	집산 도로	177	성내동 39-2	성내동 140	일반 도로	-	서고 69.1.18	-
기정	소로	3	-	6	집산 도로	105	성내동 144-36	성내동 142	일반 도로	-	서고 69.1.18	-
기정	소로	3	-	3~4	집산 도로	156	성내동 33-1	성내동 36-5	일반 도로	-	-	-

※ ( )는 구역 내 연장임

〈 정비기반시설 설치현황도 〉



4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

- 가로망, 교통시설, 동선체계, 교차로 구조 및 신호체계, 대중교통 운행 및 가로교통량 등의 내용 및 도면('Ⅴ. 교통성검토서 '참고)

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

- 대상지 내 필지는 성내동 현대아파트 필지의 30-2번지와 서남측의 단독주택밀집지역인 36-1번지 일원으로 대상지 구역 설정
- 단독주택지의 공시지가는 2025년 1월 기준으로 1㎡당 평균 4,363,333원임
- 아파트 최근 매매 실거래가는 전용59㎡는 상한가 9억5천만원, 하한가 8억7천만원이며 전용84㎡는 상한가 10억9천만원, 하한가 10억3천만원, 전용114㎡는 상한가 12억5천만원, 하한가 11억원으로 시세가 형성되고 있음
- 성내 아파트의 최근 거래된 전세거래가격은 전용59㎡는 9억9천만원, 전용84㎡는 11억원으로 계약이 체결되었음(2025.09 ~ 2026.01)

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

시행방법	시행예정시기	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	주택재건축 정비사업에 대한 주민의견	부담능력	경제적 타당성 전망	비고
도시 및 주거환경 정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름	정비구역 지정(변경) 후 2년이내	현황) 286세대 증) 53세대 계획) 339세대	-	-	-	-

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

가. 정비구역안의 유·무형 문화유적

- 대상지 내에는 현존하는 문화재는 없는 것으로 나타남

나. 정비구역 안의 보호수목 현황

- 대상지 내에는 보호수목이 없는 것으로 조사됨

다. 성내동의 유래

- 성내동은 풍납토성 안쪽에 마을이 위치하여 붙여진 이름으로 안말, 성안말 또는 성내리 등으로 부른데서 마을 이름이 유래

8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

가. 토지 등 소유자

구 분	토지 등 소유자		
권리유형	계	토지 및 건축물 소유자(상가포함)	단독주택지(건축물포함)
총소유자수	291	284	8
동의자수	195	189(상가포함)	6
동의율(%)	67.01	66.5	75.0

9. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

- 구역지정에 대하여 토지등소유자 동의를 얻어 주민제안한 계획(안)으로서 지속적 주민의견 수렴 예정

10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

- 추진준비위원회 총회 등을 통하여 지속적 주민의견 수렴 예정

11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

- 해당사항 없음

12. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 (「도시 및 주거환경정비법」 제31조제4항)

- 추진준비위원회 총회 등을 통하여 지속적 주민의견 수렴 예정

13. 기초조사 현황도(A4)

- '첨부도면' 참고

첨 부 도 면

1. 도시관리계획 현황도
2. 토지 지목별 현황도
3. 토지의 소유자별 현황도
4. 토지 규모별 현황도
5. 건축물 용도별 현황도
6. 건축물 층수별 현황도
7. 건축물 구조별 현황도
8. 건축물 준공연도별 현황도
9. 건축물 허가 유무별 현황도

Ⅱ

지구단위계획 결정

(도시 및 주거환경정비법 제 17조 관련)

1 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서

2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도

1 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

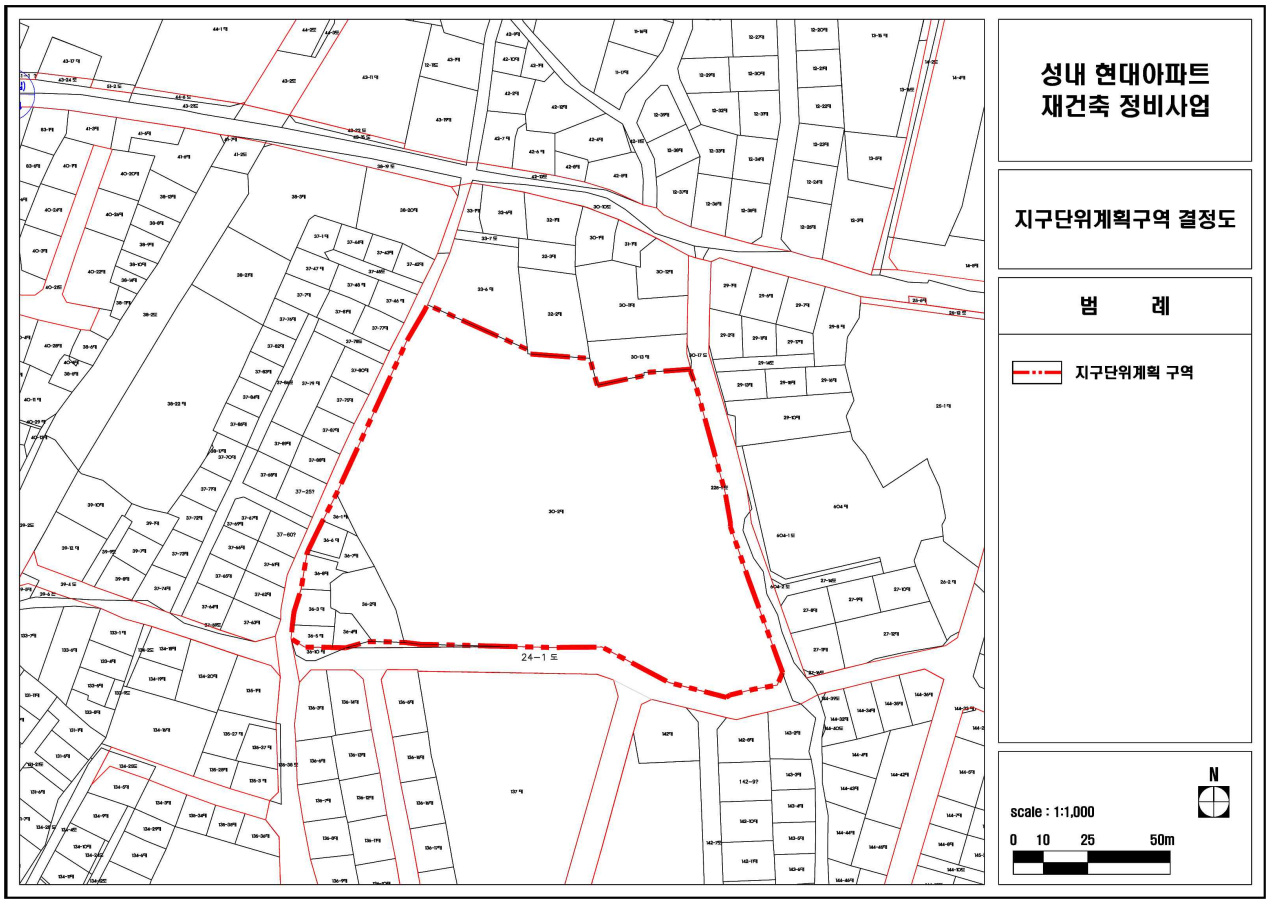
가. 지구단위계획구역 결정조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신설	성내 현대아파트 재건축 지구단위계획구역	강동구 성내동 30-2번지 일원	-	증) 12,364	12,364	-

■ 지구단위계획구역 결정사유서

구 분	위 치	결정내용	결정사유
신설	강동구 성내동 30-2번지일원	지구단위계획 신설	• 도시 및 주거환경정비법 제17조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정

〈 지구단위계획구역 결정도 〉

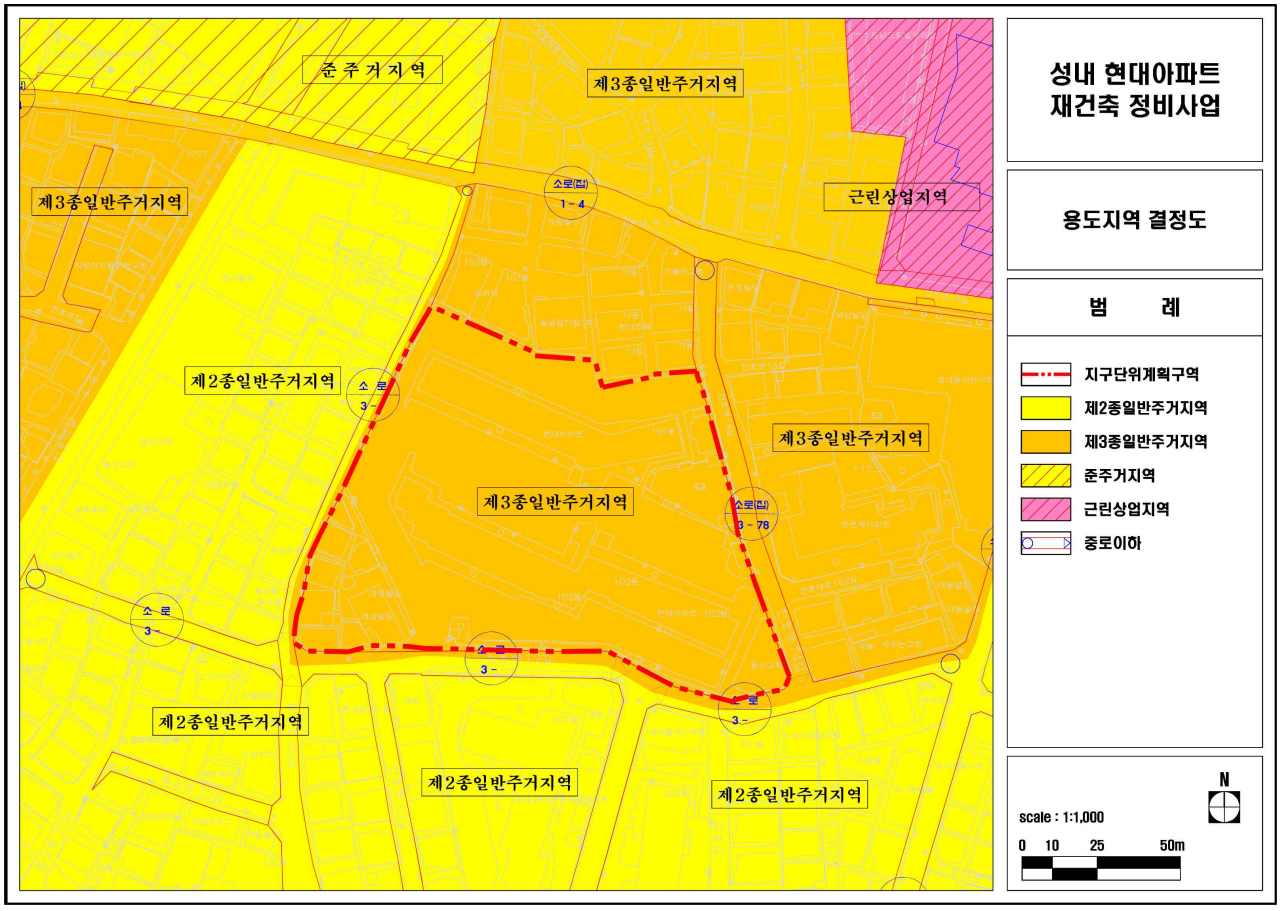


2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		12,364.0	-	12,364.0	100.0	-
도시지역	제3종일반주거지역	12,364.0	-	12,364.0	100.0	-

〈 용도지역 결정도 〉



나. 도시계획시설 결정조서

1) 교통시설

■ 도로 결정(변경) 조서

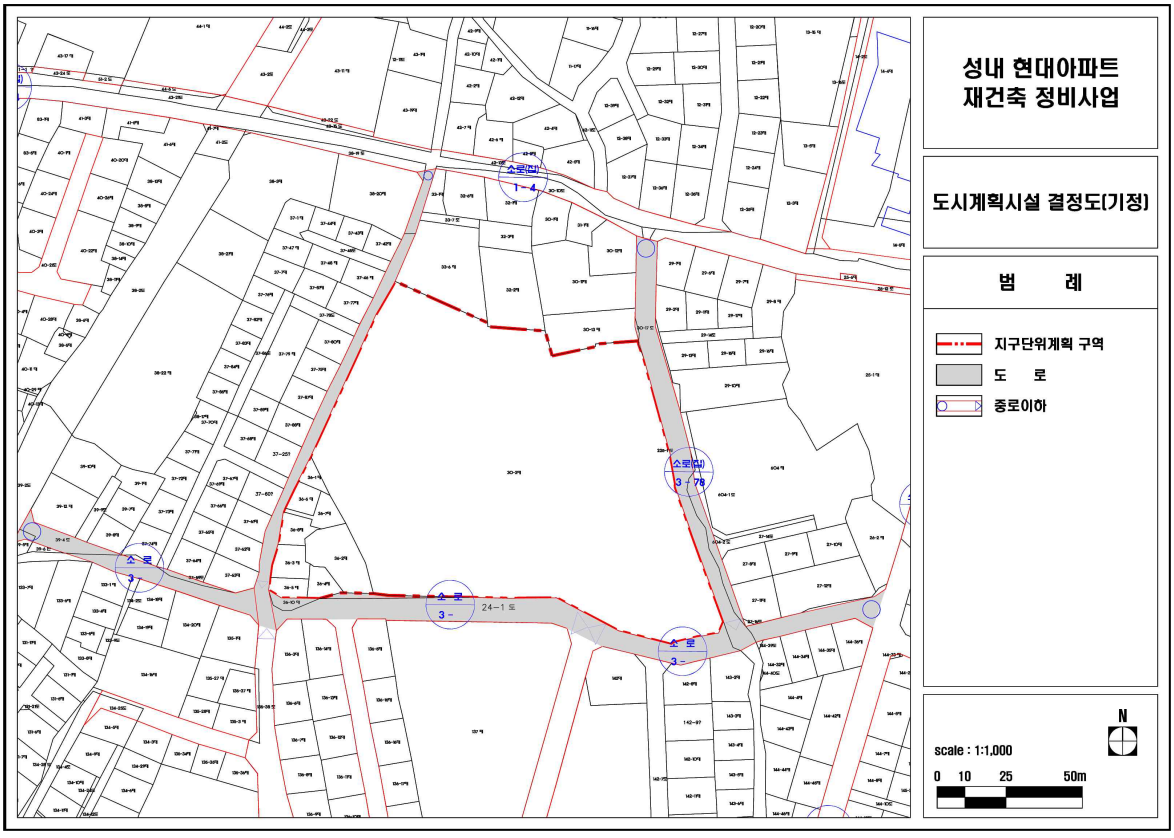
구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	-	6	집산 도로	177	성내동 39-2	성내동 140	일반 도로	-	서고 69.1.18	-
변경	**소로**	**3**	**A**	**8**	**집산 도로**	**177 (115)**	**성내동 39-2**	**성내동 137**	**일반 도로**	**-**	**-**	**-**
기정	소로	3	-	6	집산 도로	105	성내동 144-36	성내동 142	일반 도로	-	서고 69.1.18	-
변경	**소로**	**3**	**B**	**6~8**	**집산 도로**	**105 (45)**	**성내동 144-36**	**성내동 142**	**일반 도로**	**-**	**-**	**-**

※ ( )는 구역 내 연장임

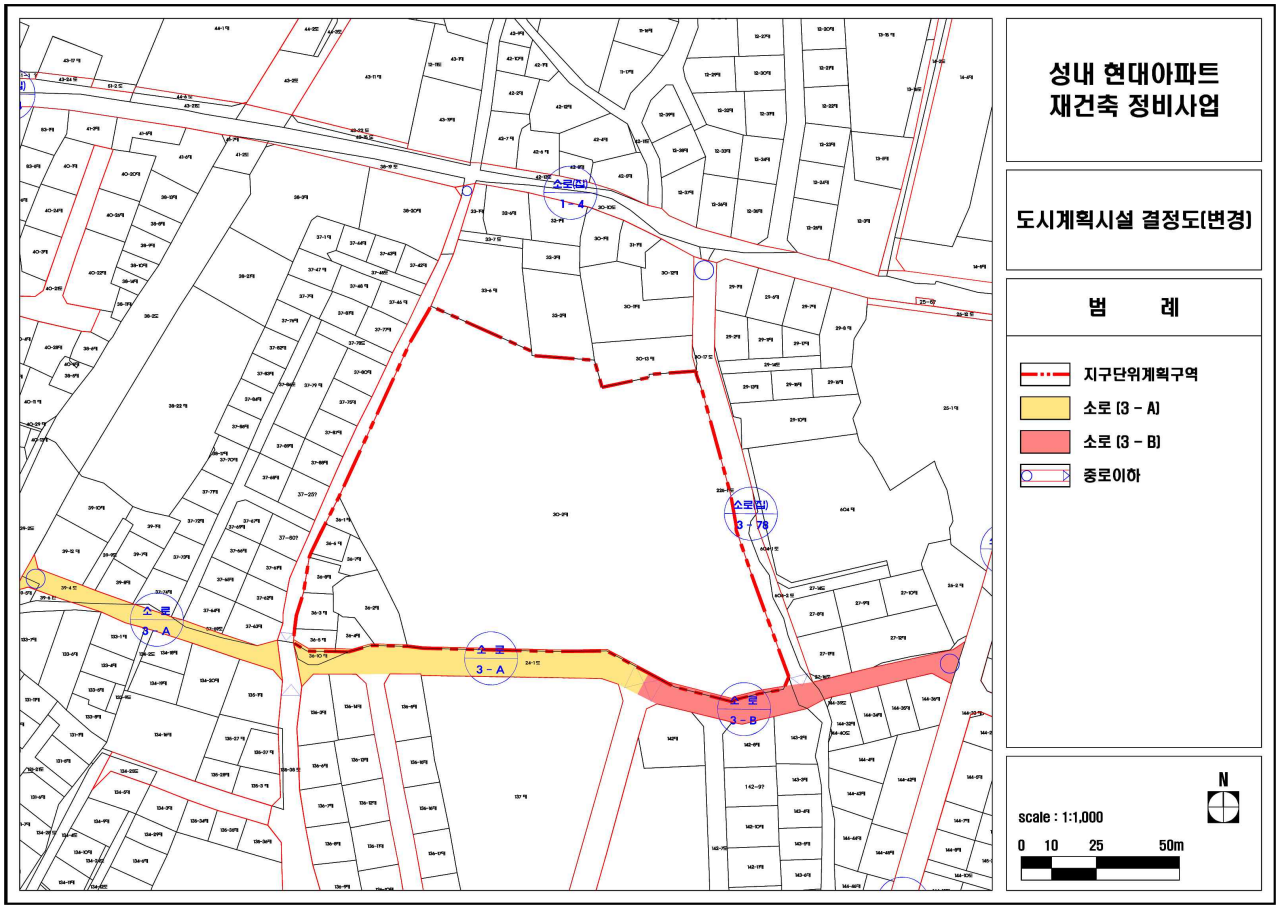
■ 변경사유서

도로명		변경내용	변경사유
변경전	변경후		
3 -	3 - A	• 도시계획시설도로 폭원변경 L = 177m, B = 6.0m → 8.0m	• 기 개설된 현황도로를 일부 확폭하여 도시계획도로 결정
3 -	3 - B	• 도시계획시설도로 폭원변경 L = 105m, B = 6.0m → 6.0~8.0m	• 기 개설된 현황도로를 일부 확폭하여 도시계획도로 결정

〈 도시계획시설 결정(기정)도 〉



〈 도시계획시설 결정(변경)도 〉

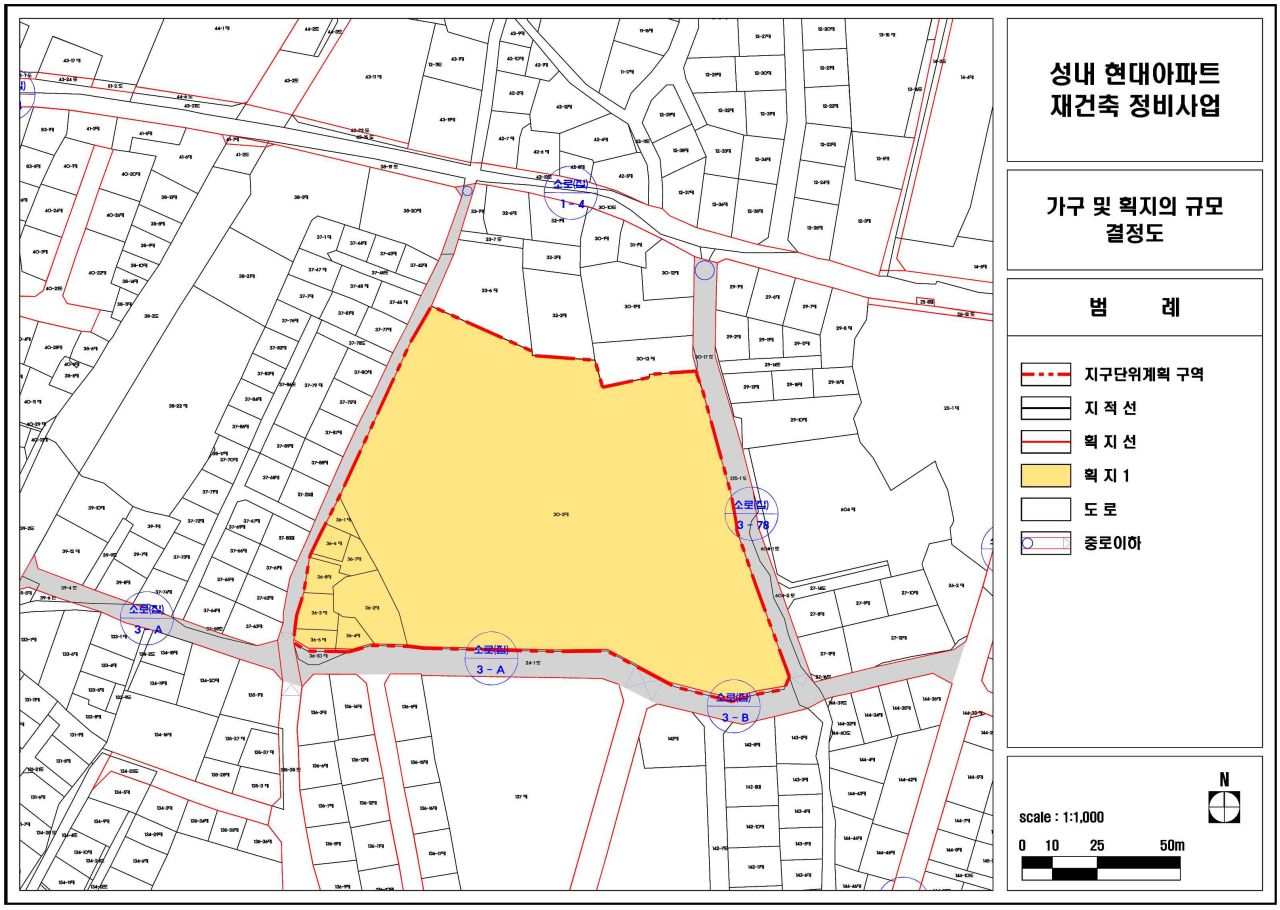


3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분		면 적 (㎡)	구성비 (%)	비 고
합 계		12,364.0	100.0	-
획지1	공동주택용지	12,258.0	99.1	-
정비기반시설	소 계	106.0	0.9	-
	도 로	106.0	0.9	

〈 가구 및 획지에 관한 결정도 〉



나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		가구	계획내용	비고
신설	허용용도	획지1	공동주택 및 부대복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(용적률, 건폐율, 높이)

① 용적률계획

구분	지역	용적률				비고	
		기준 용적률	허용 용적률	상한용적률			
				상한용적률	예정법적상한용적률		
신설	획지1	210%	223%	225.51%	271.53%	정비 계획	허용용적률 223.0%
							상한용적률 225.51%
							예정법적상한용적률 271.53%

■ 허용용적률 인센티브 사항

①기준 용적률	구분	적용기준		인센티브	②적용 여부	③허용용적률 (①+②)
210%	보행중심 생활공간 조성	공공보행 통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역원 등 설정)	-	-	223.0%
		열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린단지 조성(지형도면 고시) - 개방공간 열린단지 조성기준 준수 (위원회에서 인정하는 경우)	5% 이내	5%	
	세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우스등급5%, 우수등급4%, 일반등급3%	5%P 이내	-	
		돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이, 돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 ×(조성면적(의무면적제외) /주민공동시설면적(의무면적)) ×a ※ a=0.1이하	5%P 이내	5%	
		고령 서비스시설	• 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 ×(조성면적(의무면적제외) /주민공동시설면적(의무면적)) ×a ※ a=0.1이하	5%P 이내	-	
		층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%P 이내	-	
	환경친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%),에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	7.5%P (15%P) 이내	-	
		우수디자인 + 장수명 주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증 (최우수 15%, 우수등급 10%)	15%P 이내	-	
		수변친화 공간조성	• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보(위원회에서 인정하는 경우)	5%P	-	
		방재안전	• 화재 ·소방 ·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선 하는 경우 등 관련 위원회 심의 ·자문을 통해 적용	5%P 이내	3%	
	기타	역사문화 보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%P	-	
		지역특화	• 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등 (위원회에서 인정하는 경우)	5%P 이내	-	
②인센티브 적용 계					13%	최대20%이내

■ 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설등 기부채납 (상한용적률)	재건축 소형주택건설 (예정법적상한용적률)	
신설	15.51%	22.97%	총 38.52%

② 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
신설	획지1	50%이하	-

③ 높이 계획

구분	지역	높이기준	비고
신설	획지1	최고25층이하 / 80m이하	-

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	대지 전체	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴

라. 기타 사항에 관한 결정조서

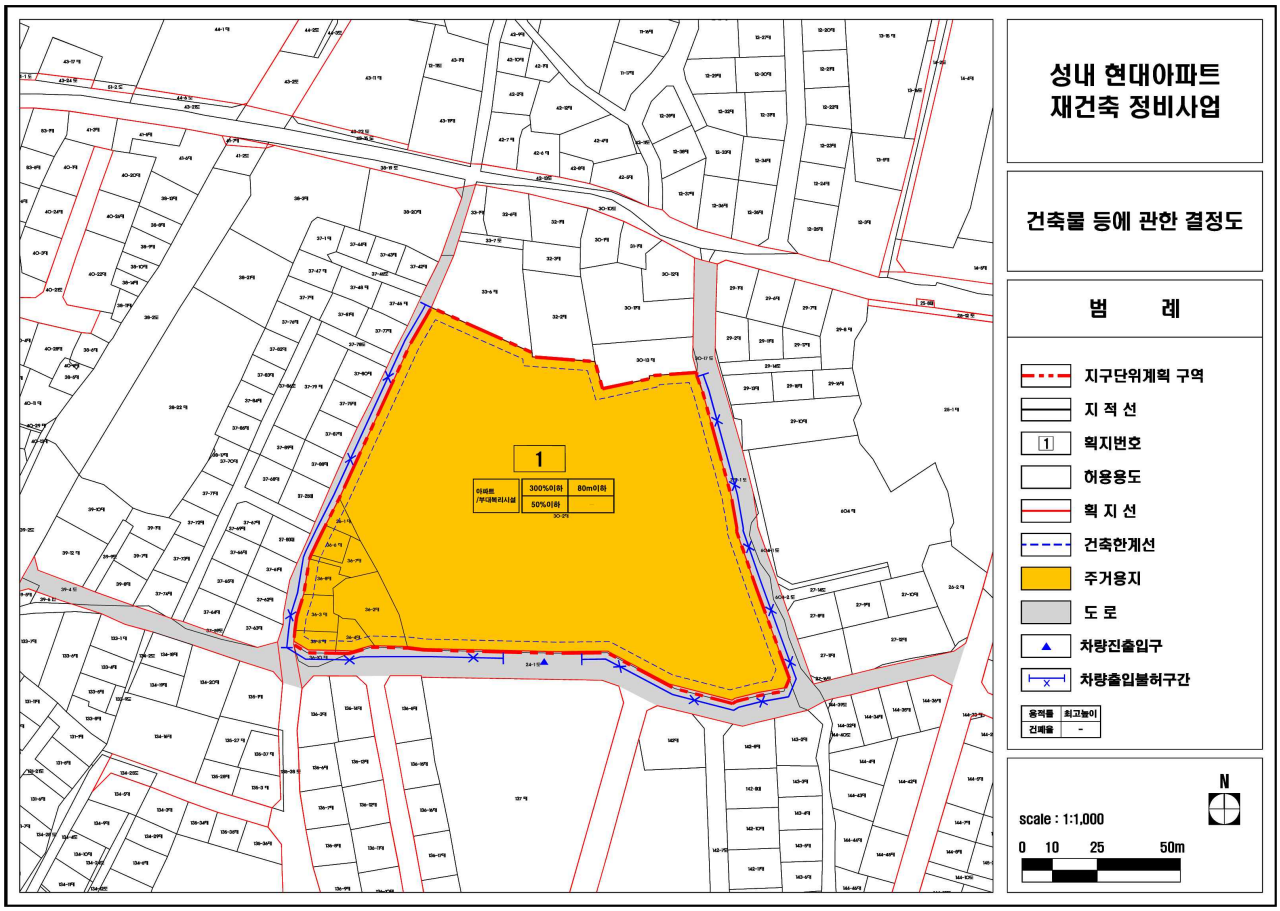
1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
전면공지	건축한계선으로 조성되는 공지	• 천호옛12길 및 천호옛14길, 천호대로158길 내 건축한계선으로 조성

2) 교통처리에 관한 결정조서

구분	적용지역	계획내용
차량출입구	천호옛12길 변 공동주택 출입구 천호옛14길 변 근린생활 출입구	• 남측, 동측 총 2개의 차량출입구 표시
차량출입불허구간	천호옛12길 공동주택 출입구 및 천호옛14길근린생활 주차출입구	• 정비계획결정도면 내 불허구간 표시

〈 건축물 등에 관한 결정도 〉



- 이하 여백 -

2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도 : 첨부

1. 지구단위계획구역 결정도(안) (S=1 : 1,000)

2. 용도지역 결정도(안) (S=1 : 1,000)

3. 도시계획시설 결정(기정)도 (S=1 : 1,000)

4. 도시계획시설 결정(변경)도(안) (S=1 : 1,000)

5. 가구 및 획지에 관한 결정도(안) (S=1 : 1,000)

6. 건축물 등에 관한 결정도(안) (S=1 : 1,000)

Ⅲ

계획 설명서

1 계획의 개요

2 현황분석

3 계획의 기본구상

4 부문별 정비계획

1 계획의 개요

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경

1) 주택의 노후화로 인한 주거환경의 개선 필요

- 대상지는 1987년 12월에 준공된 공동주택 단지로 건축물 안전진단결과 E등급, 재건축이 필요하다는 진단을 받았음

2) 체계적이고 계획적인 개발방안 필요

- 대상지의 주변(천호동, 성내동)일대 다수의 공동주택 및 주상복합 등의 사업이 진행되고 있으므로 주변 계획들과의 종합적인 검토를 통하여 체계적이고 계획적인 개발방안 모색이 필요
- 대상지 남서측 노후저층주거지역이 밀집되어 있어 합리적이고 계획적인 정비가 필요

3) 주민제안을 통한 정비계획 수립 필요

- 현대아파트 66.5%동의, 남서측의 노후 단독주택지 75.0% 동의율에 따라 재건축사업에 대한 요구가 높은 상황임

나. 계획의 목적

- 대상지의 주변계획 실현성을 고려한 노후 공동주택 재건축계획 수립
- 대상지의 토지이용의 고도화 및 주거환경의 개선 목적
- 노후주택지를 포함한 재건축 진행을 통해 최적의 건축계획을 위한 기틀 마련

다. 계획의 법적근거

1) 2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획

- 재건축사업 대상지 선정 기준
  - 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역
  - 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역
  - 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만㎡ 이상인 지역
  - 3 이상의 아파트 또는 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 안전진단 실시 결과 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 1만㎡ 이상인 지역

구 분	법적기준(조례포함)	적합여부
주택재건축	노후불량건축물로서 기존세대수가 200세대 이상이거나 부지면적 1만㎡ 이상	성내현대아파트 : 안전등급 E (충족) 기존세대수 : 286세대 대상지면적 : 12,364㎡(충족)
	안전진단 2/3이상의 주택 및 주택단지가 재건축 판단을 받은 1만㎡ 이상인 지역	안전진단 2/3이상 (충족) : 12,364 중 11,352㎡(91.8%) 안전진단 E등급 대상지면적 : 12,364㎡(충족)

2) 도시 및 주거환경정비법 시행령(별표1)

- 정비계획의 입안대상지역(제7조제1항 관련)

  - 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 제1조부터 제3호까지의 규정에 해당하는 정비구역의 입안대상지역 면적의 100분의 120이하의 범위에서 시 · 도조례로 정한는 바에 따라 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하지 않는 지역을 포함하여 정비계획을 입안할 수 있다.

3) 서울특별시 도시 및 주거환경정비법 조례(제6조)

- 영 별표 1 제5호에 따라 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 서울특별시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역 입안대상지역 면적의 100분의 120 이하까지 정비계획을 입안할 수 있다.

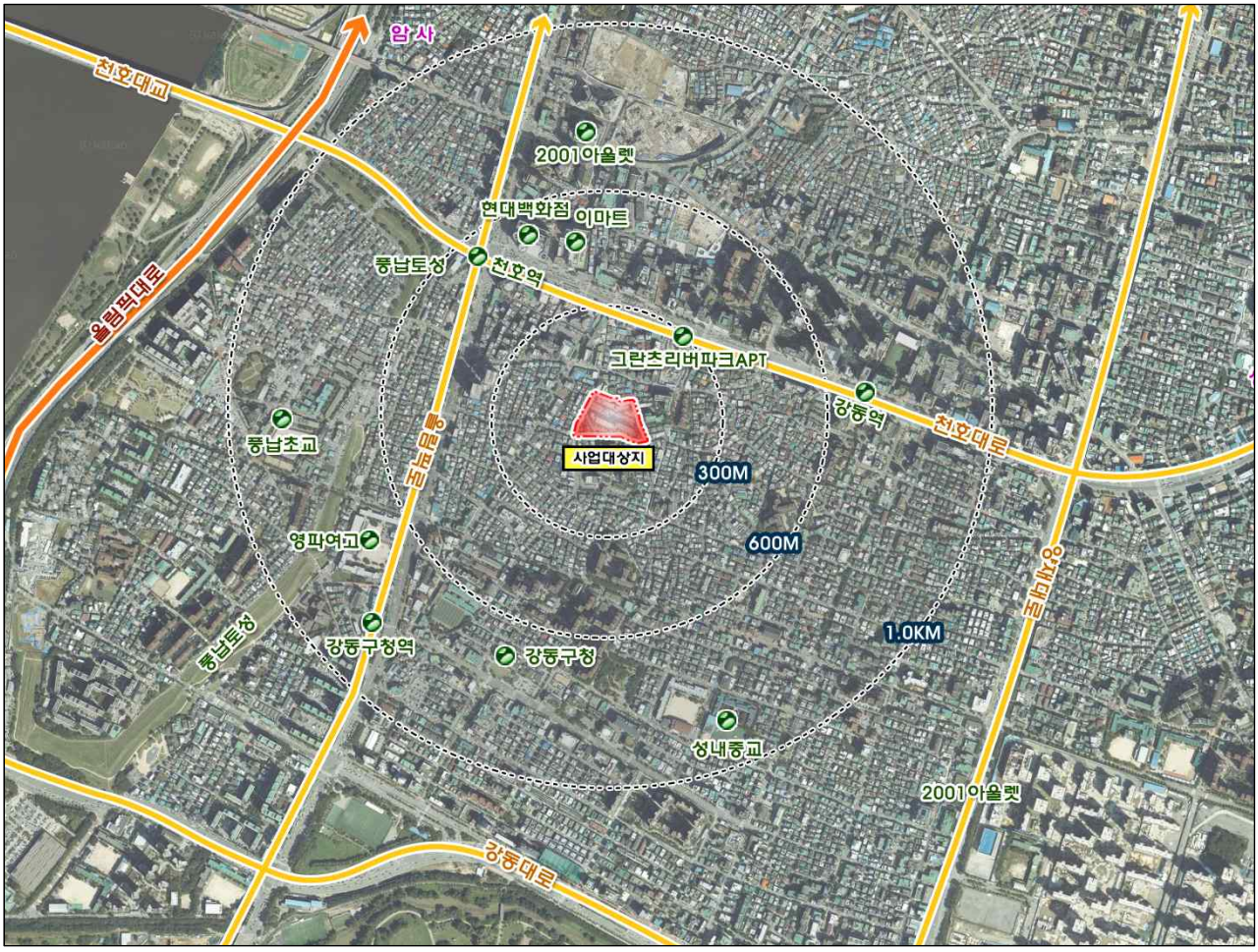
구 분	주 요 내 용
서울시 조례 기준	사업대상지 주택단지 외 비율 약 8.915% (20%미만) - 공부상 면적 기준 : (단독주택지 1,012㎡ / 현대아파트 11,352㎡) X 100.0% = 8.9147%

- 이하 여백 -

2. 계획의 범위

- 위 치 : 서울특별시 강동구 성내동 30-2번지 일원
- 면 적 : 12,364㎡
- 내 용 : 주택재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립

〈 위 치 도 〉



3. 계획의 수립절차 및 추진현황

계획 수립 · 결정 절차	계획 수립 · 결정 내용	관련 법규
기초조사 (구청장 또는 사업시행자)	• 주민 또는 산업의 현황 • 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 등	[시행령 제7조 제2항]
정비계획(안) 작성 (구청장 또는 사업시행자)	• 기반시설계획 등 • 건축물에 관한 계획 등	[법 제9조] [시행령 제8조]
정비구역 지정 요청 (주민제안) (사업시행자 ⇨ 구청장)	• 토지등소유자 동의 : 2/3이상 토지면적 동의 : 1/2이상(주민동의서 첨부)	[법 제14조 제1항] [시행령 제12조] [조례 제10조 제1항]
정비구역 지정요건 검토 **관련부서 협의 (구청장)**	• 주관부서 : 강동구 재건축재개발과 재건축공공지원팀 • 협의부서 : 강동구 및 서울시 관련부서	
정비구역 지정(안) 입안 (구청장)	• 정비계획(안) 첨부	
주민공람 (주민의견수렴) (구청장)	• 구 공보 및 일간신문에 공고 • 30일 이상 주민공람	[법 제15조 제1항] [시행령 제13조]
주민설명회	• 주민 서면통보	[법 제15조 제1항]
구의회 의견청취 (구청장)		[법 제15조 제2항]
정비구역 지정 신청 (구청장 ⇨ 시장)	• 정비계획(안) 첨부	[시행령 제12조 제3항]
관련부서 협의 (서울시)	• 주관부서 : 서울시 주택정책실 공동주택지원과	
시 도시계획위원회 심의		[법 제16조 제1항]
정비구역 지정 고시 (시 장)	• 주관부서 : 서울시 주택정책실 공동주택지원과	[법 제16조 제2항]
송부		
국토교통부 보고 (시장 ⇨ 장관)	• 기본계획 및 도시관리계획 • 정비계획요약, 도시계획 결정조서 포함	[법 제16조 제3항] [시행규칙 제4조]

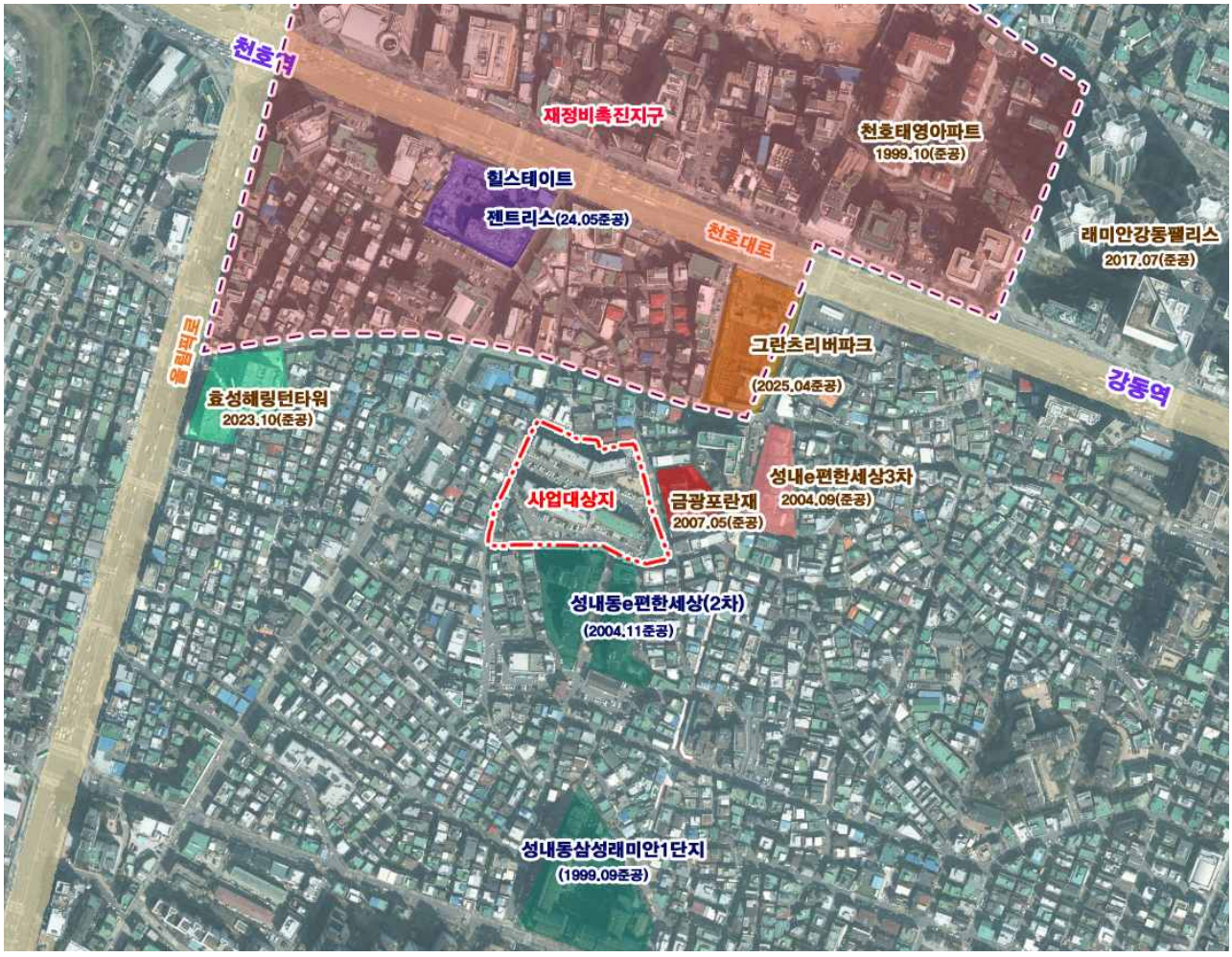
2 현황분석

1. 주변지역 현황

가. 주변 토지이용 현황

- 대상지는 북측으로 성내 재정비 촉진지구 및 근린상업지역이 밀집되어 있으며, 동서측주변으로는 공동주택 및 저층주거지역으로 밀집되어 있음
- 대상지 북측 천호대로와 인접한 지역에 그란츠리버파크 및 힐스테이트 젠트리스 주상복합이 위치해 있으며, 대상지 서측에는 청년주택(효성해링턴타워)이 건축되어 있음

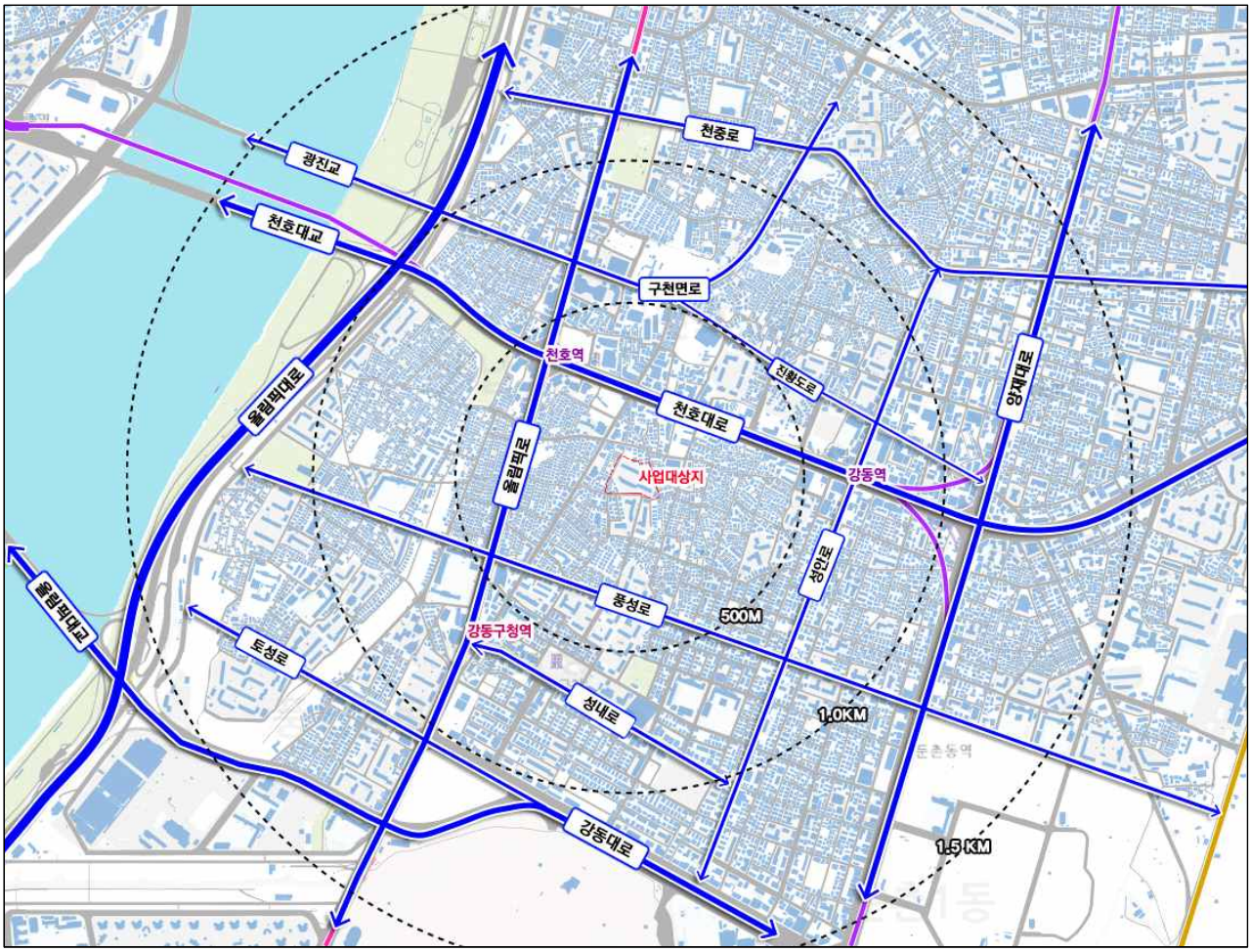
〈 주변지역 현황도 〉



나. 교통시설 현황

- 대상지는 천호대교 및 올림픽대로 진·출입이 수월한 지역에 위치하고 있음
- 대상지 북측으로는 천호대로, 동측으로는 양재대로, 서측으로는 올림픽로가 지나고 있음
- 대상지 약 600m 거리에 지하철 5,8호선이 만나는 천호역이 위치해 있으며, 반경 1km 이내에는 8호선 강동구청역, 5호선 강동역이 위치해 있으므로 대중교통 접근성이 매우 우수한 지역임

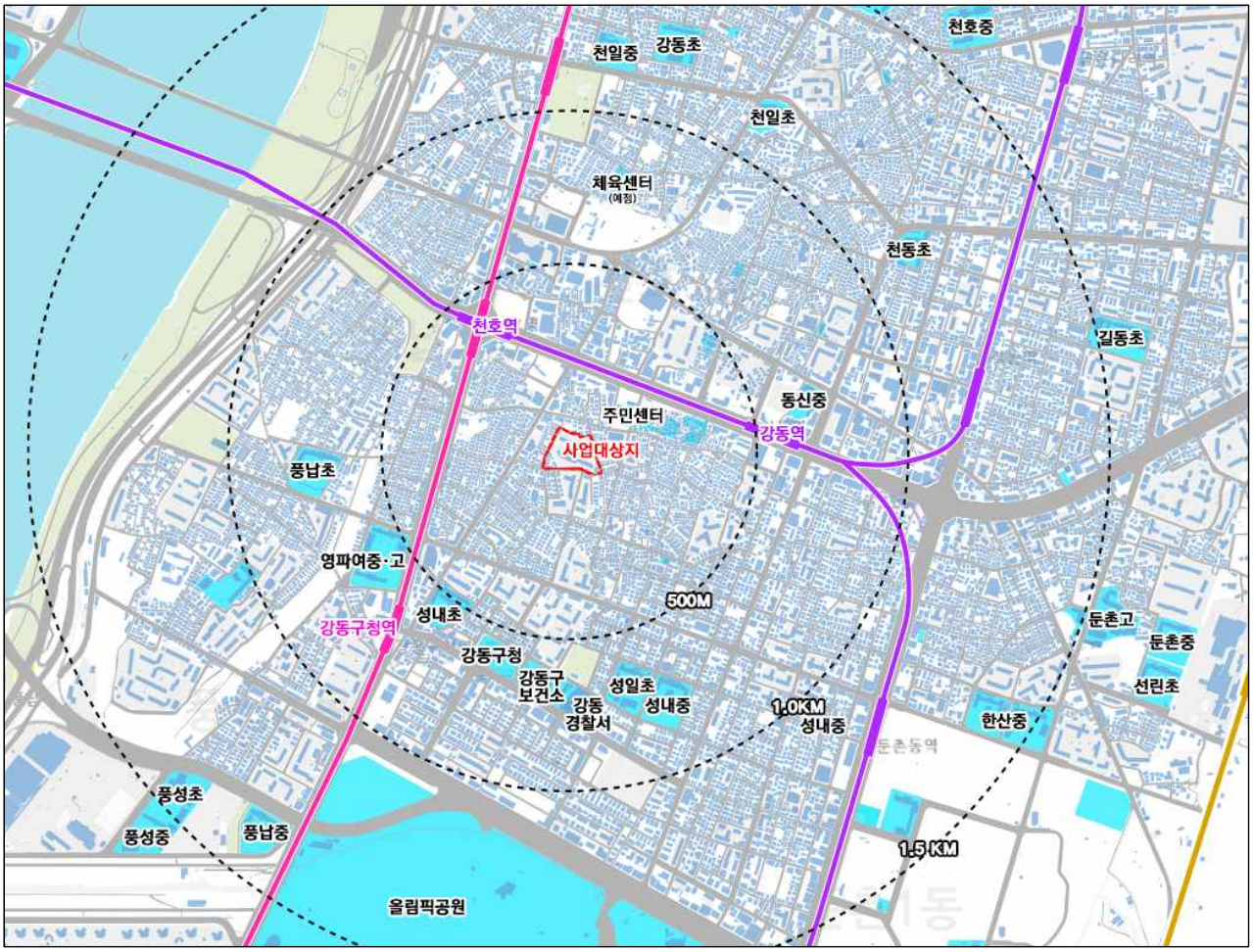
〈 교통시설 현황도 〉



다. 공공시설 현황

- 대상지는 천호역 및 강동역 사이에 위치한 대상지이며, 남측으로는 강동구청, 강동구 보건소 등 공공시설이 입지하고 있음
- 대상지 주변으로는 성일초, 성내중, 영파여중 · 고, 풍납초 등 교육시설들이 곳곳에 위치하고 있음
- 또한 반경 1km이내에 주민센터가 입지하고 있고, 체육센터(예정)가 건설될 예정임

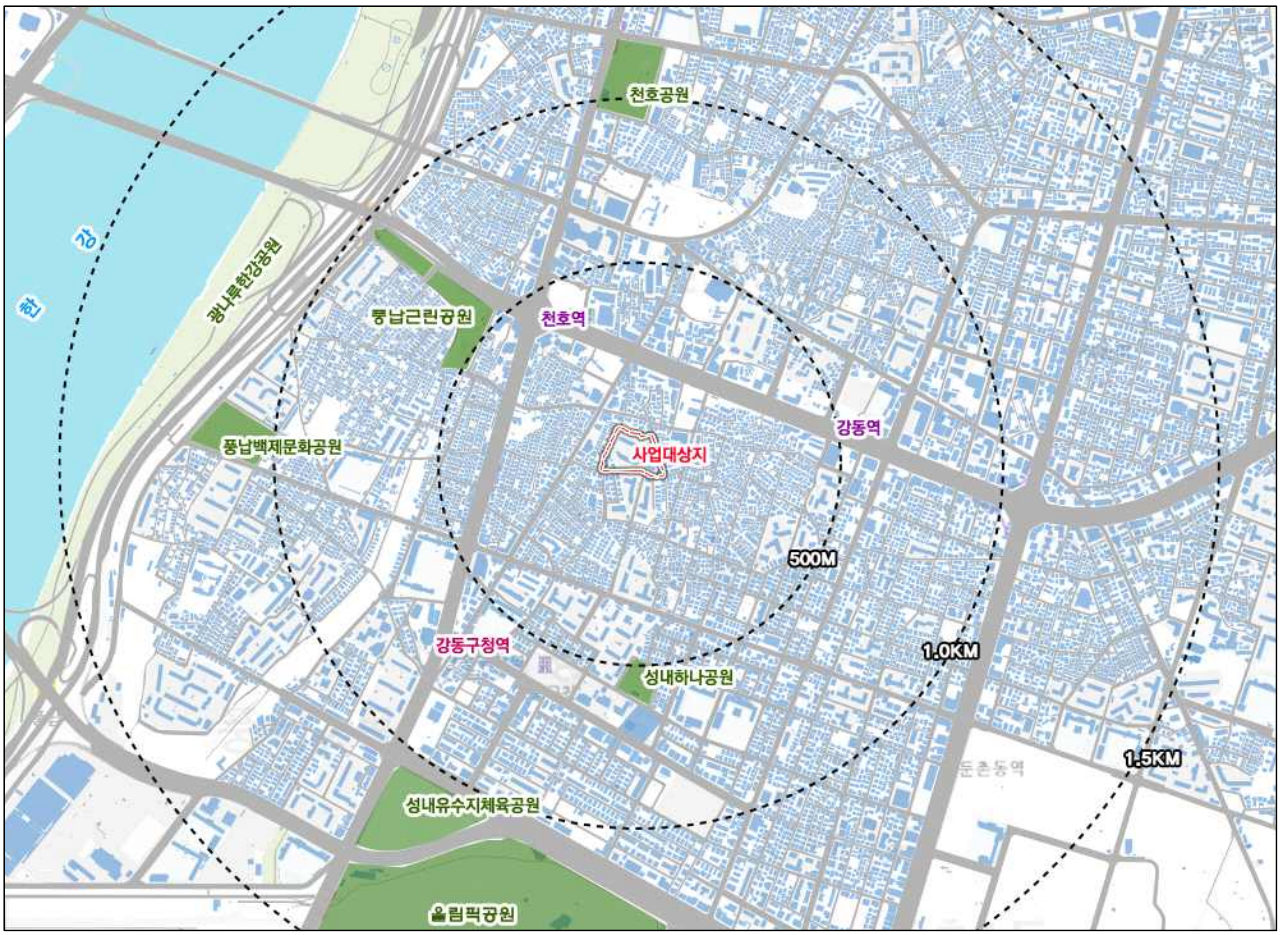
〈 공공시설 현황도 〉



라. 공원 · 녹지 현황

- 대상지는 서측으로 북측으로 한강이 흐르고 있고 광나루 한강공원이 2km이내에 위치하고 있음
- 대상지는 남측으로 약 1.5km내에 올림픽공원, 서측으로 풍납근린공원이 조성되어 있음
- 대상지와 인접한 주택밀집지역 내 어린이공원, 소공원 등이 조성되어 있음

〈 공원 · 녹지 현황도 〉



2. 대상지 현황

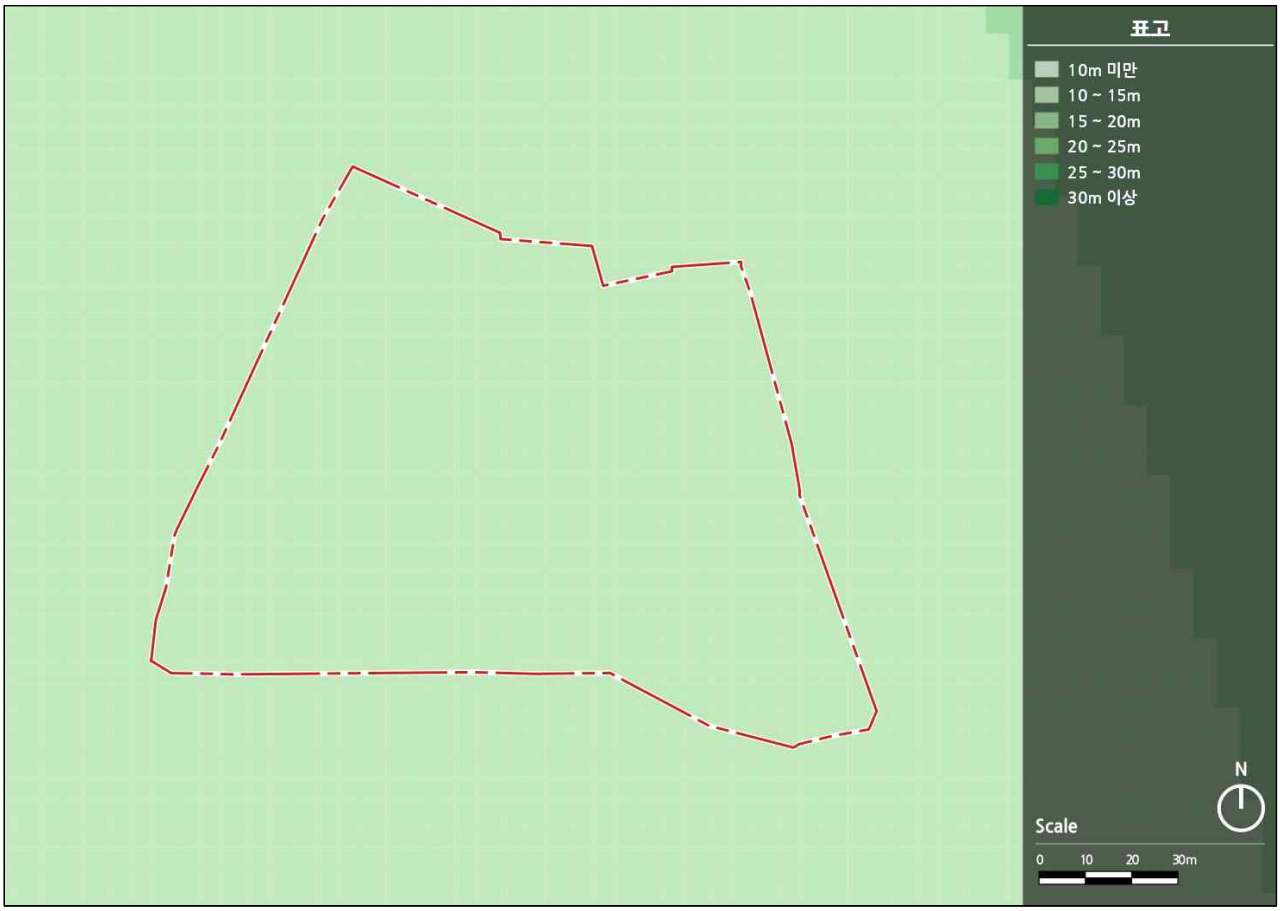
가. 지형 현황

1) 표고 현황

- 대상지 내에는 15.0m ~ 20.0m가 12,364㎡(100.0%)로 나타남
- 대상지 내 최고표고는 19.4m, 최저표고는 18.2m로 표고차는 1.2m로 나타나며, 평균표고는 18.9m로 나타남

구 분	면 적 (㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계	**12.,364.0**	**100.0**	**-**
10.0m미만	-	-	-
10.0 ~ 15.0m	-	-	-
15.0 ~ 20.0m	**12.,364.0**	**100.0**	**-**
20.0m ~ 25.0m	-	-	-
25.0m이상	-	-	-

〈 표고분석도 〉

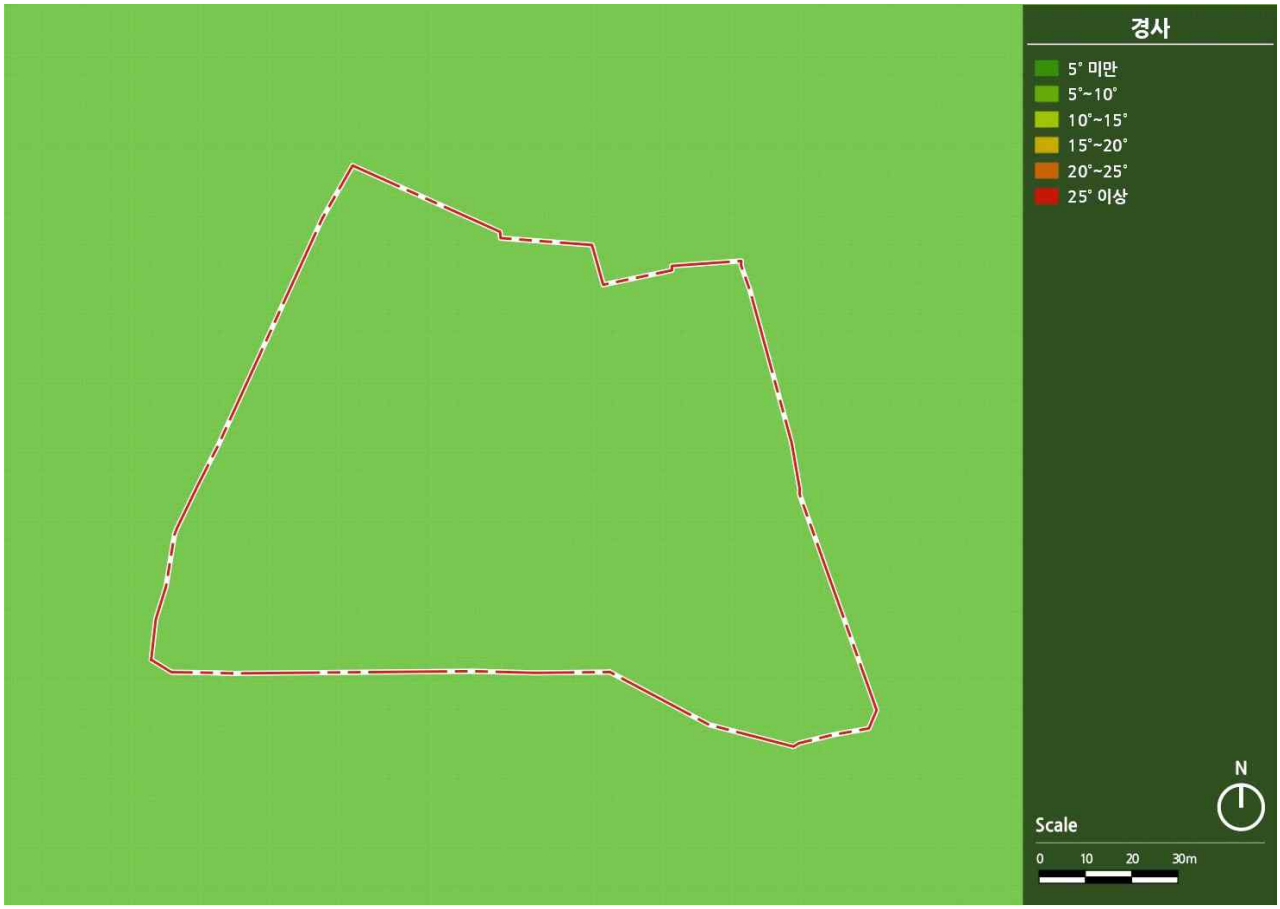


2) 경사 현황

- 대상지 내에는 5°미만이 12,364㎡(100.0%)로 나타남
- 대상지 내 최고 경사는 0.5°로 평지인 대상지로 나타남

구 분	면 적 (㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계	**12,364.0**	**100.0**	**-**
5°미만	**12,364.0**	**100.0**	**-**
5°이상 10°미만	-	-	-
10°이상 20°미만	-	-	-
20°이상 30°미만	-	-	-
30°이상 40°미만	-	-	-

〈 경사분석도 〉



나. 토지현황

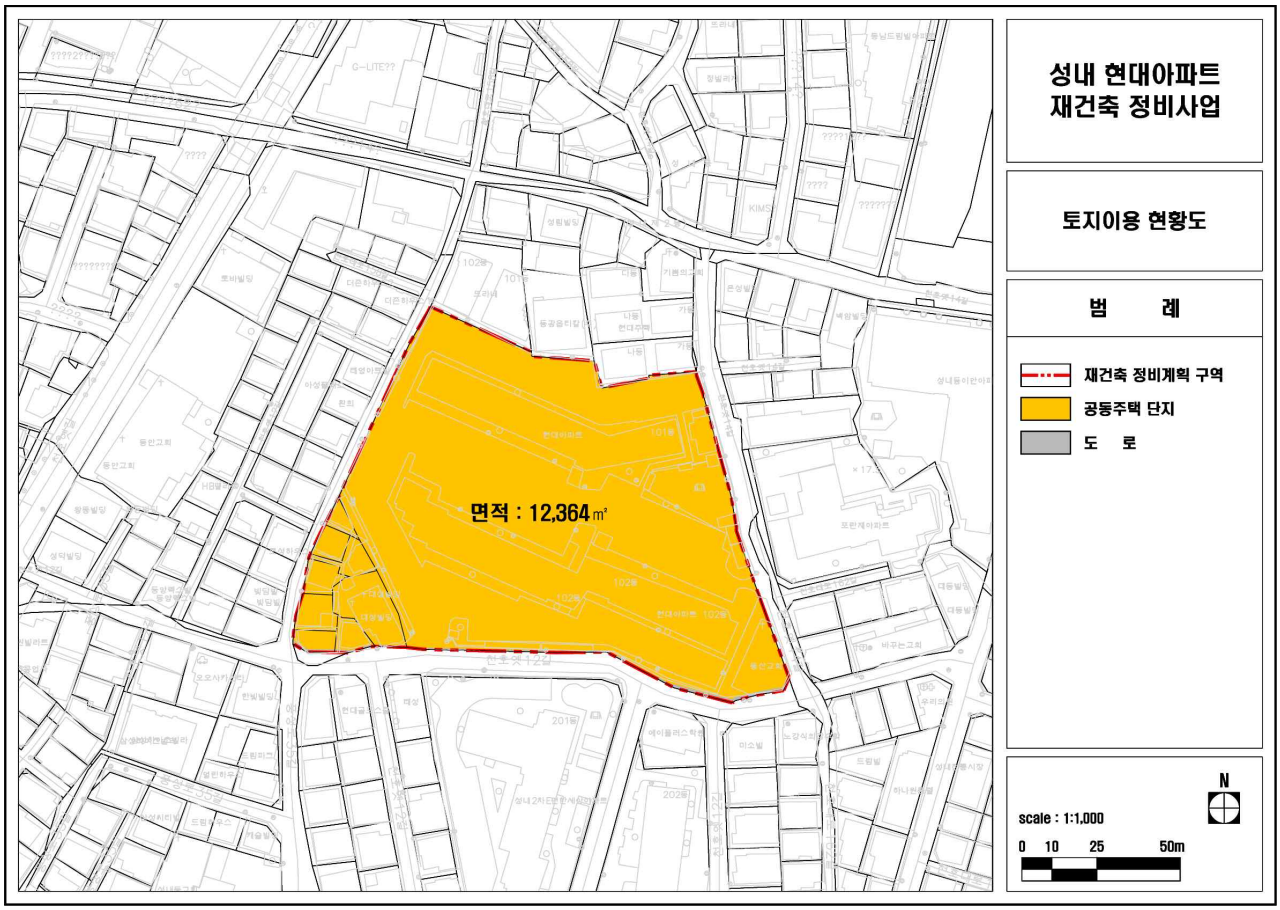
1) 토지현황

- 대상지는 강동구 성내동 30-2번지 및 단독주택지 36-1번지 일대 포함한 면적임
- 대상지 모두 지목상 대지이며, 사유지에 해당함
- 대상지 면적 12,364.0㎡ 중 공동주택으로 이용되는 주거용지가 11,352.0㎡(91.8%)를 차지함

< 토지대장 >

구 분	면 적 (㎡)	지목	토지등 소유자	토지이용	비 고
서울특별시 강동구 성내동 30-2번지	11,352.0	대 지	사유지	주거용지	성내현대아파트
서울특별시 강동구 성내동 36-1번지일원	1,012.0	대 지	사유지	주 거	단독주택지
소 계	**12,364.0**	-			

〈 토지이용 현황도 〉

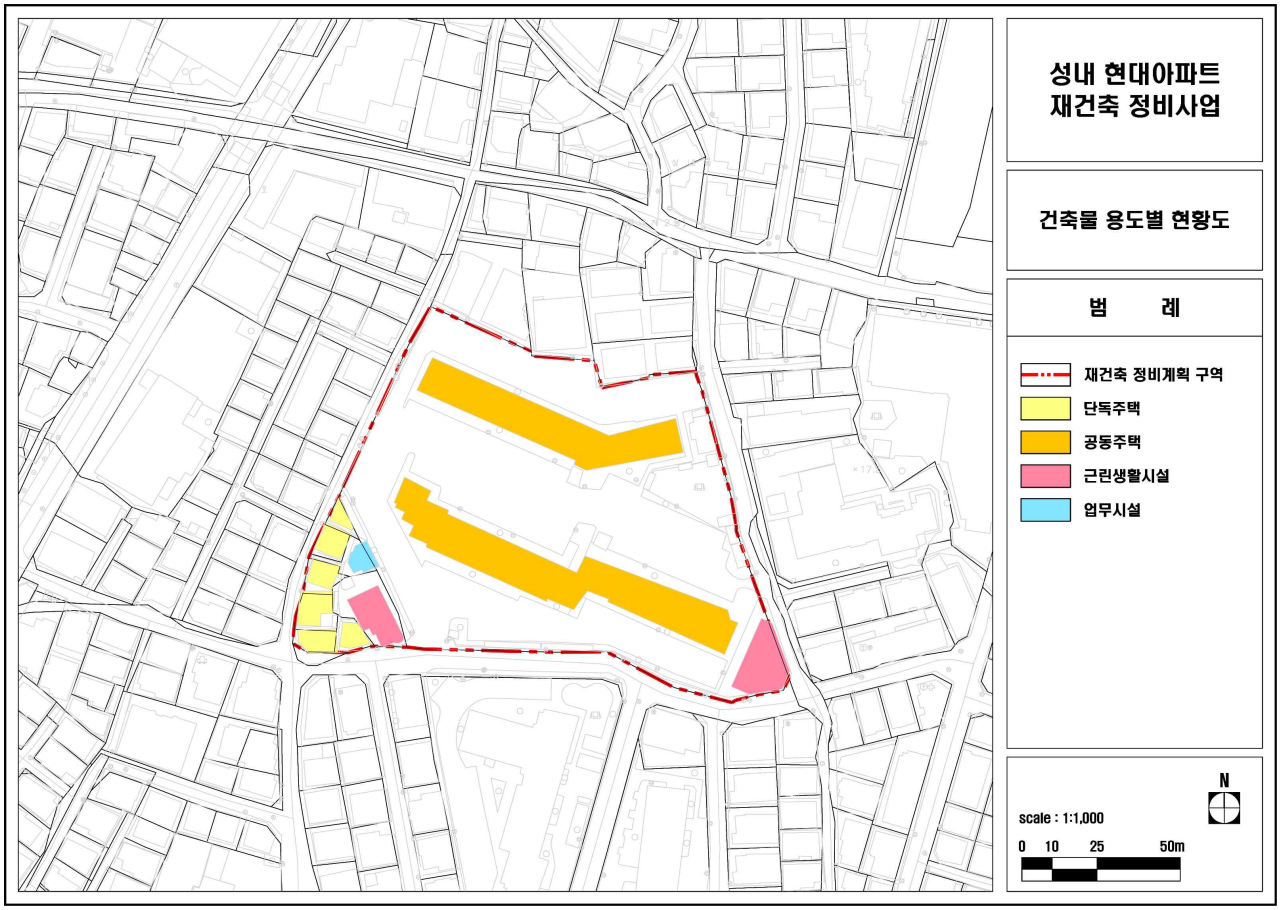


다. 건축물 현황

- 건축물은 공동주택(2동), 아파트 상가1동 및 단독주택(근린생활시설 포함)지 총 11개동으로 이루어져 있으며, 공동주택(현대아파트)의 경우 준공 이후 30년 이상 경과한 아파트이며, 안전진단 결과 E등급으로 판정된 노후건축물임
- 공동주택과 같이 포함된 단독주택지는 총 8동으로(근린생활시설 포함) 이루어진 대상지이며, 1개동은 20년이하, 7개동은 20년 이상으로 지어진 노후건축물로 이루어진 대상지임

연번	위 치	용 도	구 조	동 수	호 수 (세대수)	준 공 년 도	규 모		노후 불량 여부	비고
							연면적(㎡)	층 수 (지하/지상)		
합 계				11동	286세대	-	28,743.55	-	-	-
1	서울특별시 강동구 성내동 30-2	공동주택	철근콘크리트조	1동	127세대	1987 -12-12	10,844.34	지하1/지상11	○	-
2				1동	150세대		15,009.46	지하1/지상11		
3		상가		1동	-		979.323	지하1/지상3		
4	서울특별시 강동구 성내동 36-1	단독주택	철근콘크리트조	1동	3세대	2006 -06-22	103.58	지하-/지상4	×	-
5	서울특별시 강동구 성내동 36-2	근린생활시설	철근콘크리트조	1동	1세대	1989 -06-20	976.39	지하1/지상5	○	-
6	서울특별시 강동구 성내동 36-3	단독주택	연와조	1동	1세대	1974 -09-09	131.05	지하1/지상2	○	-
7	서울특별시 강동구 성내동 36-4	단독주택	철근콘크리트조	1동	1세대	2000 -10-27	135.33	지하0/지상3	○	-
8	서울특별시 강동구 성내동 36-5	단독주택	연와조	1동	1세대	-	117.59	지하0/지상2	○	-
9	서울특별시 강동구 성내동 36-6	단독주택	연와조	1동	1세대	1989 -05-22	136.05	지하1/지상2	○	-
10	서울특별시 강동구 성내동 36-7	사무소	연와조	1동	-	-	158.07	지하1/지상3	○	-
11	서울특별시 강동구 성내동 36-8	단독주택	연와조	1동	1세대	-	152.37	지하1/지상2	○	-

< 건축물 용도별 현황도 >



- 이하 여백 -

3. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040 서울플랜 : 동남권

1) 동남권

① 2040 서울도시기본계획 7대 목표

구 분		7대 목표
어디서나 누릴 수 있는 **"삶의 질"**	1	걸어서 누리는 다양한 일상, '보행일상권 조성'
	2	변 공간의 잠재력 발굴, '수변 중심 공간 재편'
	3	새로운 도시공간의 창출, '기반시설 입체화'
서울의 성장견인 **"도시경쟁력"**	4	미래성장거점 육성·연계 '중심지 기능 혁신'
	5	기술발전에 선제적 대응, '미래교통 인프라 구축'
대전환시대 미래 서울의 **"가치와 방향"**	6	미래위기를 준비하는, '탄소중립 안전도시 구축'
	7	도시의 다양한 모습 구현, '도시계획 대전환'

② 동남권 계획과제

구 분	계획과제
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 육성하게 사는 생활터전 조성
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

③ 생활권 구분

구 분	발전방향
도심생활권	
동북생활권	
서북생활권	
서남생활권	
동남생활권	**"글로벌 경쟁력 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리 도모"**

2) 2030 서울특별시 생활권계획 (동남권)

① 동남권 생활권 미래상 및 핵심이슈

미래상	국제업무·관광·쇼핑·문화 및 안정된 주거공간을 선도할 수 있는 “세계가 모이는 글로벌 융·복합 도시 동남권”
핵심이슈	글로별 경쟁력 강화를 위한 공간구조 개편
	미래지향적 도심주거공간 창출
	동남권 경쟁력 강화를 위한 교통서비스 구축
	지역 특화산업의 육성
	문화생태 네트워크 조성 및 거리예술 메카로 발전
	수변·녹지 연계 광역 생태·녹지축 구축
	생활기반시설의 서비스 불균형 해소 및 맞춤형 공급

② 강동구 천호성내 지역생활권

미래상	“젊음이 넘치고 미래의 희망 향기가 가득한 천호성내생활권”
목표	천호대로 변의 경쟁력 강화 및 역세권/상권의 특성 관리
	자연발생적 공간구조와 인구/지역 특성을 고려한 정주환경 개선
	특화거리 연계 및 향토자원 관리를 통한 지역문화의 다양성 확대
	한강 접근성 강화 및 지역자원을 활용한 생활인프라의 개선/확충
	간선·집분산도로 기능개선 및 주차문제해소

〈 천호성내 지역생활권 〉



3) 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획

① 정비기본계획의 비전 및 목표



② 추진전략별 세부 방향

- **계획목표 01. 안정적 주택공급**
  - 정비사업 사각지대 해소
  - 노후 · 과밀주거지 정비사업 여건개선
  - 신속한 정비사업 추진체계 구축
  - 노후저층 주거지의 소규모 정비사업 활성화
- **계획목표 02. 주거공간 대개조**
  - 주변과 소통하는 열린단지 조성
  - 기반시설 입체복합을 통한 효율적•합리적 공간 활용
  - 디자인 혁신을 통한 매력 있는 주거공간 조성
  - 미래변화에 대응하는 주택단지 조성

〈 세부추진전략 〉

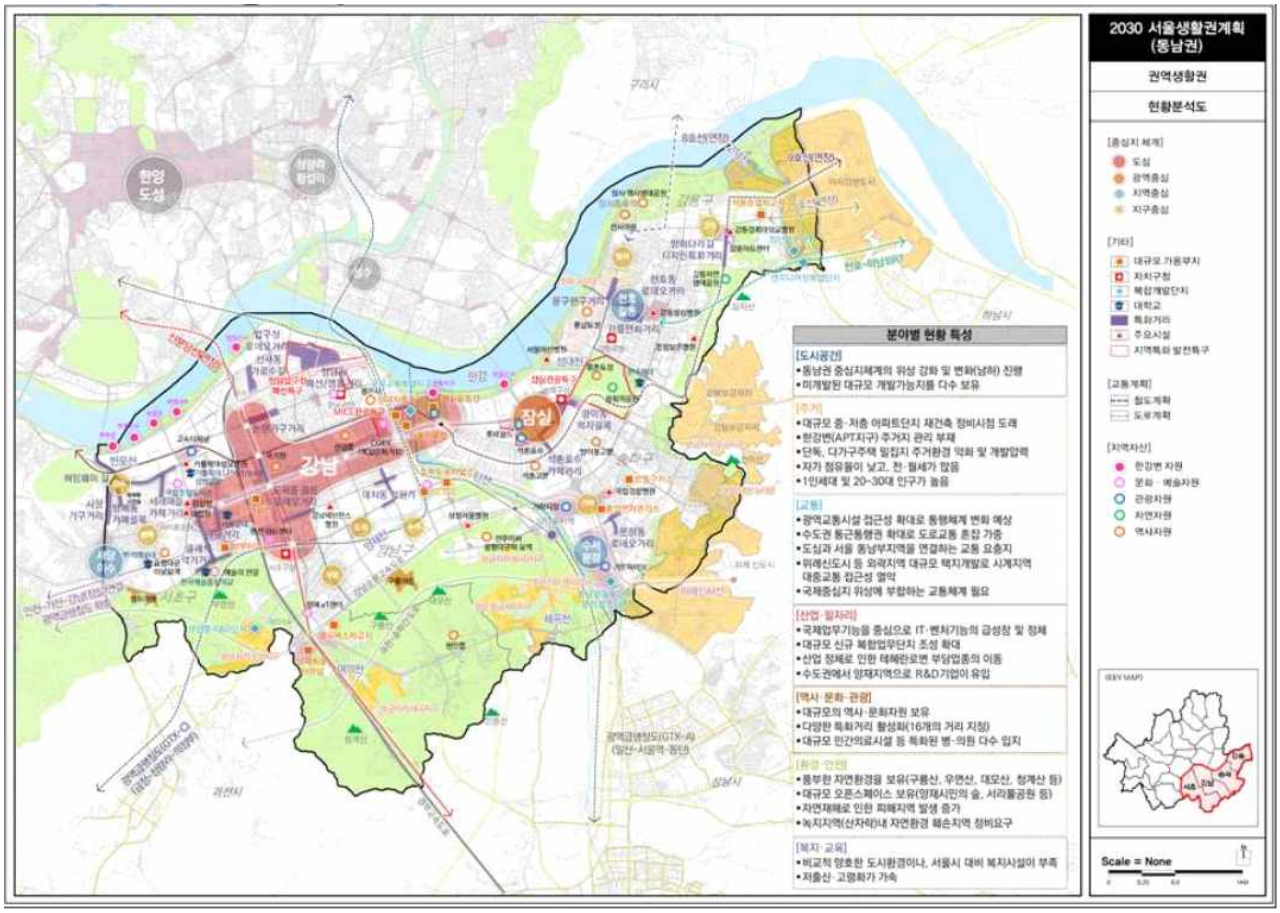
세부추진전략	세부 내용
안정적 주택공급	▸ **정비사업 사각지대 해소** • 재개발 정비구역 지정요건완화 - 접도율 도로 기준을 4m이상에서 6m이상으로 완화 • 저층주거지 사업추진 여건 개선 - 특성관리지역 규제 완화

〈 세부추진전략 〉

세부추진전략	세부 내용
안정적 주택공급	▸ **노후 · 과밀 주거지 정비사업 여건 개선** • 현황용적률 인정 범위 확대 - 기존 과밀단지 및 지역에 대한 현황용적률 인정 • 사업성 보정계수 도입 - 지가, 기존 세대수, 단지규모 등을 고려한 보정계수 적용 • 역세권 일대 준주거 상향 및 공공기여 완화 - 역세권 일대 고밀복합개발 ▸ **신속한 정비사업 추진 체계 구축** • 재건축 패스트트랙 도입 - 신속통합기획 자문방식 신설 • 정비사업 통합심의위원회 본격 추진 - 정비사업 통합심의로 인허가 기간 대폭 단축 ▸ **노후저층 주거지의 소규모 정비사업 활성화** • 소규모정비형 주거환경재선사업 적극 추진 - 개발이 어려운 지역에 적합한 사업방식 적용 • 휴먼타운 2.0 시범사업 추진 - 주민이 체감 가능한 주거환경 개선 실현
주거공간 대개조	▸ **주변과 소통하는 열린단지 조성** • 생활공유가로, 담장 없는 단지 계획 - 공공보행통로 조성, 오픈 스페이스 조성 ▸ **기반시설 입체복합을 통한 효율적 · 합리적 공간 활용** • 입체복합시설 - 중복 · 입체적 · 공간적 범위 결정 적극 적용 ▸ **디자인 혁신을 통한 매력있는 주거공간 조성** • 창의혁신 우수디자인 적용 - 돌출형 발코니, 입면특화, 구조 및 재료 특화 • 공공건축물 디자인 · 품질 제고 - 기부채납 시설 설계공모 의무화 • 수변 · 녹지 연계 특화 디자인 - 수변 · 녹지 등 자연 · 문화자원과 연계한 특화공간 조성 ▸ **미래 도심주거 변화 대응** • 기후동행 인센티브 - 기후위기에 대응을 위한 친환경 인센티브 확대 적용 • 다양한 평형 평면 도입 - 인구 가구 변화에 대응한 다양한 주거 유형 도입 • 로봇친화 미래지향형 조성 - 가사지원, 주택관리 로봇 등 AI주거공간 조성 • 미래 전략용지 확보 - 미래수요 및 기술변화 대응을 위한 용지 확보

③ 동남권 권역생활권

- 천호 길동 지역중심
  - 천호대로 변: 친호 길동 광역연계거점 기능 제고
  - 천호동 및 성내동 : 도시조직 등 지역특성 고려의 도시재생 추진
  - 역세권 및 사거리 : 중심지 지원서비스 강화



④ 천호성내 지역생활권

- 천호대로 변의 경쟁력 강화 및 역세권/상권의 특성관리
- 자연발생적 공간구조와 인구/지역 특성을 고려한 정주환경 개선
- 특화거리 연계 및 향토자원 관리를 통한 지역문화의 다양성 확대
- 한강 접근성 강화 및 지역자원을 활용한 생활서비스의 개선/확충
- 간선 집분산도로 기능 개선 및 주차문제 해소



〈 성내 주거생활권(사업대상지 확대구역) 〉



4. 관련법규 검토

1) 도시 및 주거환경정비법

1) 도시 및 주거환경정비법

구분	조항	주요내용
용어의 정의	법제2조제2호다목	2. "정비사업"이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다. 다. 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후 · 불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업
정비계획의 입안대상지역	법제8조제1항 및 제5항 시행령 제7조 1항 시행령 별표1 제3호 조례 제6조 제4항	① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획(이하 "정비계획"이라 한다)을 입안할 수 있다. 시행령 별표1 제3호 다. 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역 라. 3 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 제20조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도 조례로 정하는 면적 이상인 지역 조례 제6조 제4항 ④ 영 제7조제1항 별표 1 제3호라목에서 "시·도조례로 정하는 면적"이란 1만제곱미터 이상을 말한다. 다만, 기존의 개별 주택단지가 1만제곱미터 이상인 경우에는 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 부지의 정형화, 효율적인 기반시설 확보 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우로 한정한다.
정비구역 지정·고시의 효력 등	법제17조제1항 및 제2항	① 제16조 제2항 전단에 따라 정비구역의 지정 · 고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정 · 고시된 것으로 본다. ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 대하여 제9조 제1항 각 호의 사항을 모두 포함한 지구단위계획을 결정 · 고시(변경 결정 · 고시하는 경우를 포함한다)하는 경우 해당 지구단위계획구역은 정비구역으로 지정 · 고시된 것으로 본다.
재건축사업의 시행자	법제25조제2항	② 재건축사업은 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장 · 군수등, 토지주택공사등, 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행할 수 있다.

구분	조항	주요내용
정비계획의 내용	법제9조	① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 3. 도시 · 군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 "공공지원민간임대주택"이라 한다)을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 "주택임대관리업자"라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 "임대관리 위탁주택"이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거 · 상업 · 업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
정비계획의 내용	시행령제8조제3항	③ 법 제9조제1항제12호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시 · 도조례로 정하는 사항

구분	조항	주요내용
정비계획의 내용	조례제8조제1항	① 영 제8조제3항제11호에서 "그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다] 3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다) 4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다) 8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
정비계획의 세부내용	조례제8조제2항	② 그 밖에 필요한 정비계획 세부내용은 다음 각 호와 같다. 1. 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원이나 녹지를 포함하지 않도록 한다. 다만, 공원 또는 녹지의 기능을 회복하거나 그 안의 건축물을 정비하기 위하여 필요한 경우와 토지이용의 증진을 위하여 필요한 경우에는 예외로 한다. 2. 영 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획은 건축물의 경과연수, 용도, 구조, 규모, 입지, 허가유무 및 노후·불량 정도를 고려하여 존치, 개수, 철거 후 신축, 철거이주 등으로 구분하여 계획하도록 한다. 3. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하도록 하여야 한다. 4. 법 제9조제1항제9호에 따른 정비사업시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정고시가 있은 날부터 4년 이내의 범위에서 정하여야 한다. 5. 도시정비형 재개발사업의 경우 정비구역의 특성과 도심부 기능회복을 위하여 복합용도건축계획을 원칙으로 하고 주변의 건축물, 문화재 또는 자연 지형물이 있는 경우에는 주변 경관에 미치는 영향을 최소화할 수 있도록 계획한다.
재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설비율	법제54조제1항 및 제4항 조례제30조제1항	① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 "법적상한용적률"이라 한다)까지 건축할 수 있다. 1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 "과밀억제권역"이라 한다)에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)

구분	조항	주요내용
재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설비율	법제54조제1항 및 제4항 조례제30조제1항	④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 "초과용적률"이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 주거전용면적 60제곱미터 이하의 소형주택을 건설하여야 한다. 다만, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율 2. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율 조례 제30조 제1항 ① 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.

2) 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률

구분	조항	주요내용
도시공원 또는 녹지의 확보 기준	시행규칙 제5조 별표2	법 제14조 제2항의 규정에 의하여 개발계획 규모별로 개발계획에 포함하여야 하는 도시공원 또는 녹지는 별표 2에서 정하는 기준 이상이어야 한다. 2.「주택법」에 의한 주택건설사업계획 : 1천세대 이상의 주택건설사업계획 : 1세대당 3제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적

- 이하 여백 -

5. 잠재력 및 개발전망 분석

가. 대상지 잠재력

1) 교통

- 대상지는 반경 1km 이내에 천호역(5호선, 8호선), 강동구청역(8호선), 강동역(5호선) 등 다양한 지하철 노선으로 풍부한 대중교통 인프라가 갖추어진 지역임
- 또한, 천호대로, 올림픽대교, 강변북로, 올림픽대로 등을 이용하기 수월한 지역으로 교통 여건이 좋은 지역임

2) 공원·녹지

- 반경 2km 이내에 올림픽 공원이 조성되어 있으며, 광나루의 한강공원 등 공원녹지계획이 풍부한 지역임

3) 주변 현황

- 대상지 북측으로는 근린상업시설(성내동 쭈구미골목)이 조성되어있으며, 서측으로는 한강변에 접한 지역으로 저층주거지역이 밀집, 동측으로는 강동역 중심으로 북측은 아파트 단지들이 밀집, 남측으로는 저층주거지가 밀집된 지역임
- 대상지 남측으로는 강동구청, 강동소방서 등 주민편의시설이 확충되어 있음
- 대상지는 북측으로는 대규모 상업시설인 이마트, 현대백화점(천호점), 2001아울렛 등 생활 인프라가 구축된 지역임
- 남서측으로는 서울현대아산병원 위치하고 있어 의료시설도 편리하게 이용 가능한 지역임

나. 개발전망

1) 문제점 분석

- 대상지 주변 저층주거지역이 밀집되어 있어 일조권 등 주변 사생활 침해 예상
- 대상지 내 단독주택을 포함한 구역설정으로 단독주택소유자와의 원활한 협의(동의)필요

2) 개발방향

- 대상지 주변을 고려한 건축배치계획 필요

3) 개발전망

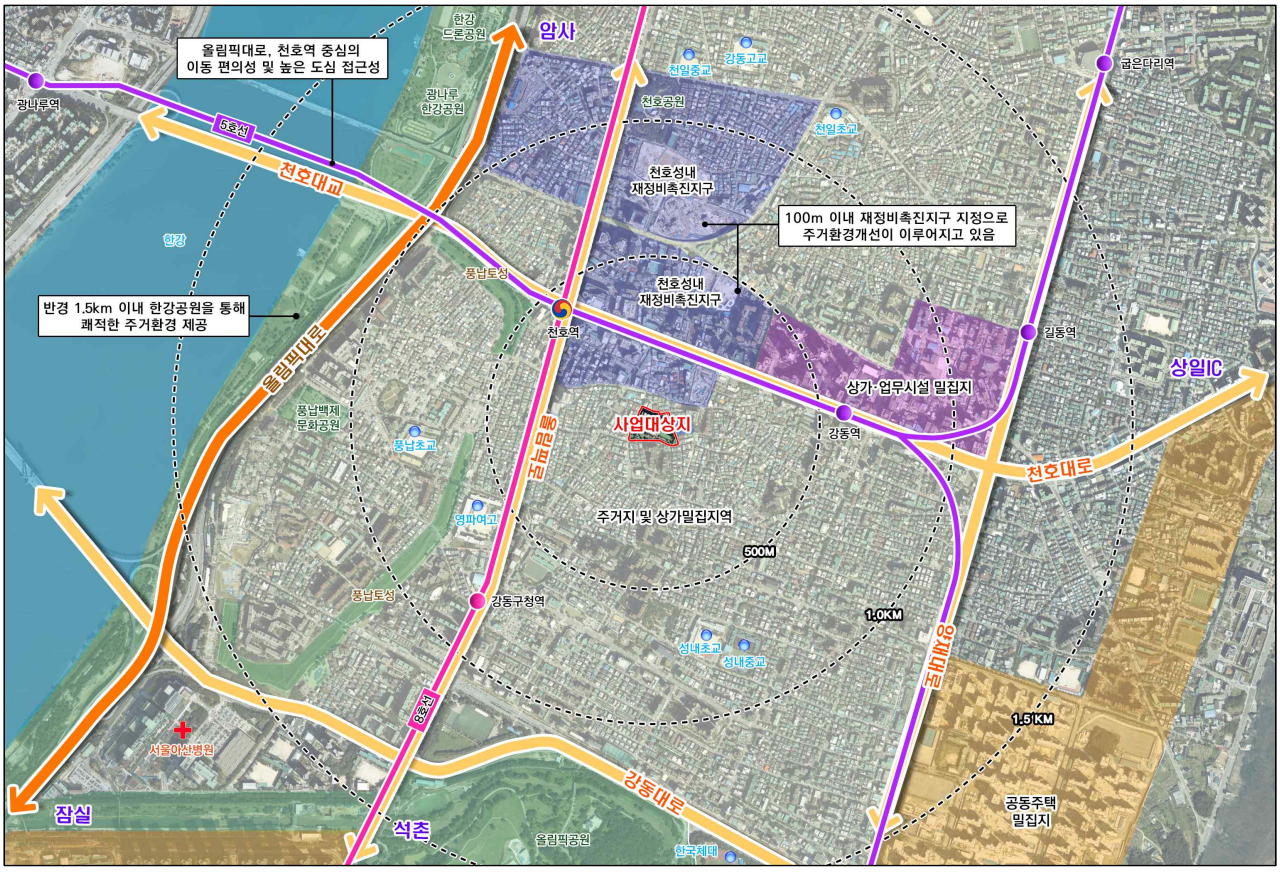
- 노후건축물의 정비계획으로 대상지 주변의 주거지 환경개선
- 대상지는 풍부한 대중교통 및 편의시설 등으로 관심과 수요는 많아질 것으로 예상

6. 종합분석

가. 현황종합분석

구 분	계획내용
토지이용계획	• 대상지 내부와 주변지역의 토지이용을 고려한 주거중심의 토지이용구상 • 주변여건을 고려한 단일단지계획과 고밀도계획 최소화
공원녹지 등 계획	• 대상지 주변에 저층주거단지의 주민들의 편의시설 제공을 위한 공개공지 등 휴게쉼터 조성과 어린이놀이터의 개방계획 마련
교통처리 및 보행계획	• 대상지 차량진출입로를 위한 남측부분의 도로폭원 확폭계획 • 단지 주민들의 안전한 보행을 위한 보도부속형 전면공지 계획 마련

〈 현황종합분석도 〉



3 계획의 기본구상

1. 개발 기본구상

가. 개발의 기본구상

토지이용 구상	• 대상지 내부와 주변지역의 토지이용을 고려한 주거중심의 토지이용구상 • 대상지 주변여건의 영향 및 개발계획에 부합하는 공간계획 수립을 통한 단일 주거지 조성	
공원녹지 구상	• 별도의 공원 및 녹지의 구상은 하지 않았으며, 대상지의 규모가 협소하여 단지 내 공간을 통해 공원녹지를 구상하여 쾌적한 단지조성 위한 계획 수립	
교통 · 동선 처리구상	• 주변지역 현황 등 입지여건을 고려하여 도로 확폭을 통해 보행 및 차량진출입로 개선 • 지상부에는 지하주차장 진출입 및 비상차량을 위한 최소한의 차량동선만 확보토록 함	

2. 주요 계획지표 설정

가. 주택공급 지표 설정

1) 개발밀도

- 「서울특별시 도시계획조례」의 제3종일반주거지역의 건폐율 적용
- 용적률은 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 용적률 계획체계 적용
- 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」과 「서울시 지구단위계획 수립기준」에서 정하는 허용용적률 인센티브 항목 적용
- 상한용적률은 공공시설 설치·제공에 따라 완화용적률 적용
- 법적상한용적률 「도시 및 주거환경정비법」 과 「서울시 도시 및 주거환경정비조례」의 소형주택공급에 따른 내용 적용
- 주변과의 관계, 상위 및 관련계획 등을 고려한 최고높이 계획

구 분		기 준	계 획	비 고
건폐율		50% 이하	**30.75%**	-
용적률	기준	210% 이하	**210.0%**	-
	허용	230% 이하	**223.0%**	-
	상한	250% 이하	**225.51%**	-
	법적상한	300% 이하	**271.53%**	-
높이		-	**25층이하**	-

2) 주택규모

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비조례」에 부합하는 소형주택 건설 계획 수립

4 부문별 정비계획

1. 계획의 수립방향

- 계획 실현성을 고려한 노후 공동주택 재건축 계획 수립
- 주변 공동주택단지와 재건축 사업 진행중인 단지와 연계하여 계획을 수립하고 통합적 공간재편계획 수립을 통해 쾌적하고 안전한 주거지 조성

2. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	성내현대아파트 재건축정비사업	서울특별시 강동구 성내동 30-2일원	-	증) 12,364.0	12,364.0	-

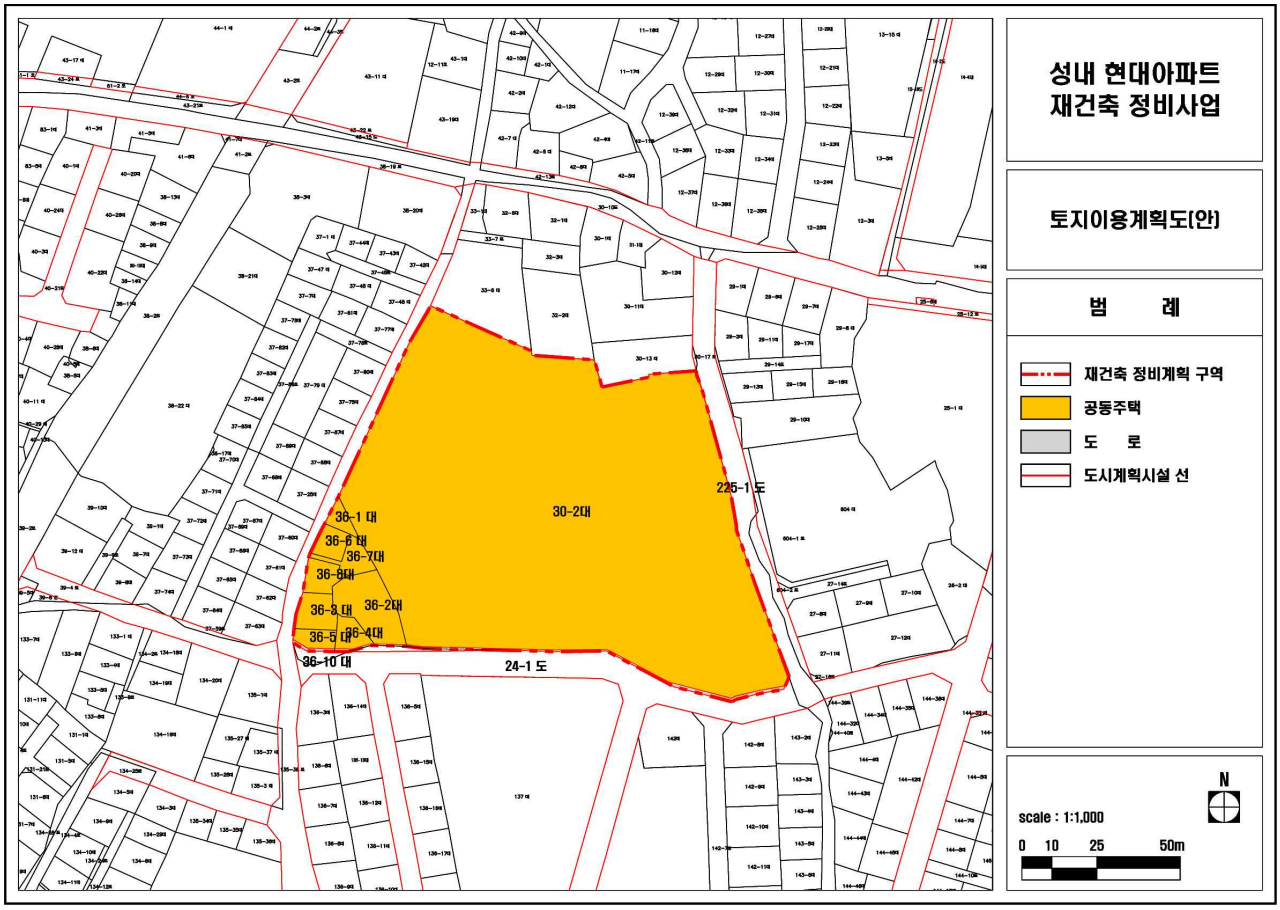
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축 정비사업	2029년	성내현대아파트 주택재건축정비사업조합	증) 53세대	-

3. 토지이용에 관한 계획

가. 토지이용에 관한 계획(안)

구 분		면 적 (㎡)	구성비 (%)	비 고
합 계		12,364.0	100.0	-
획지1	공동주택용지	12,258.0	99.1	-
정비기반 시설	소 계	106.0	0.9	-
	도 로	106.0	0.9	

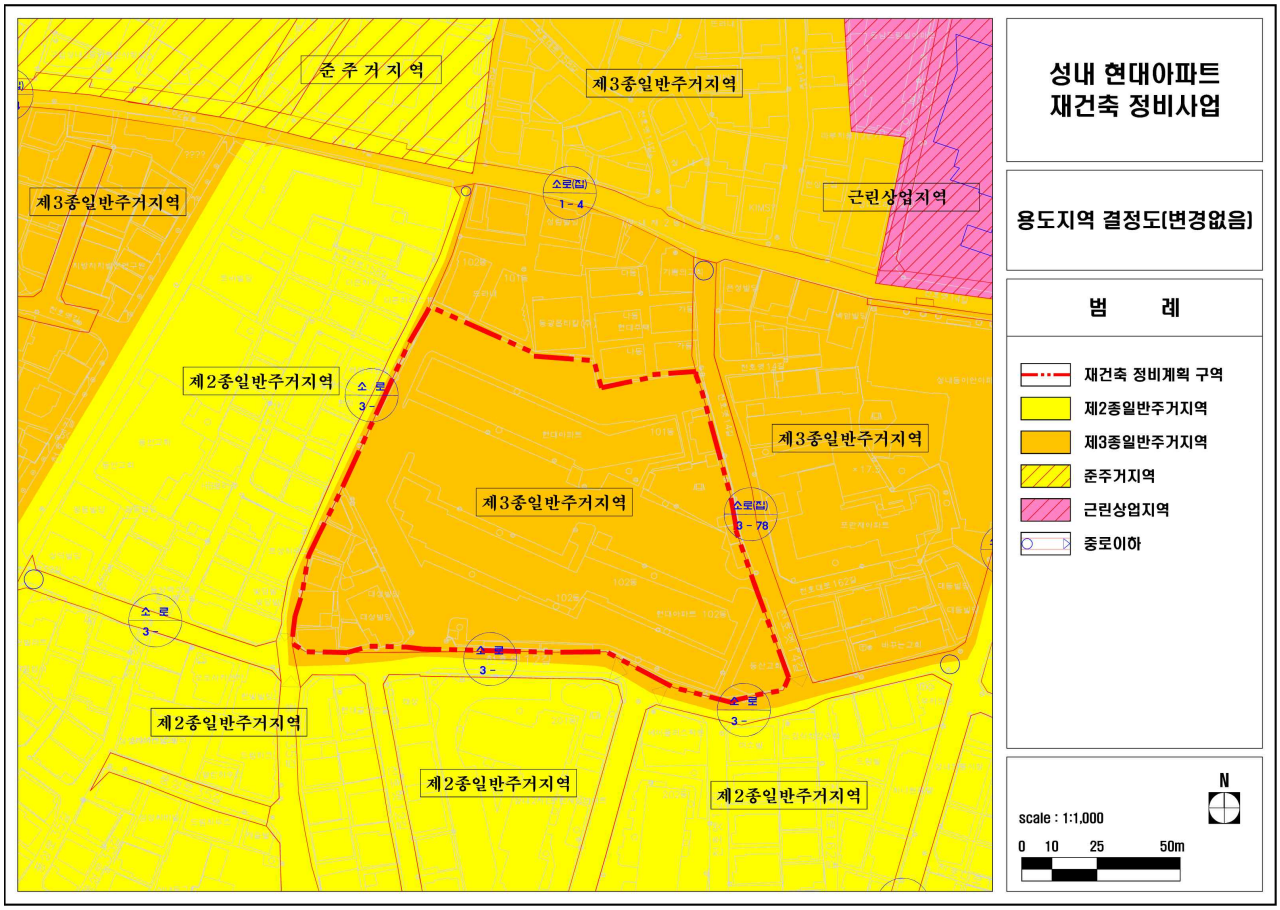
〈 토지이용계획도(안) 〉



4. 용도지역에 관한 계획

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		12,364.0	-	12,364.0	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	12,364.0	-	12,364.0	100.0	-

〈 용도지역 결정도 〉



5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 교통시설

1) 도 로

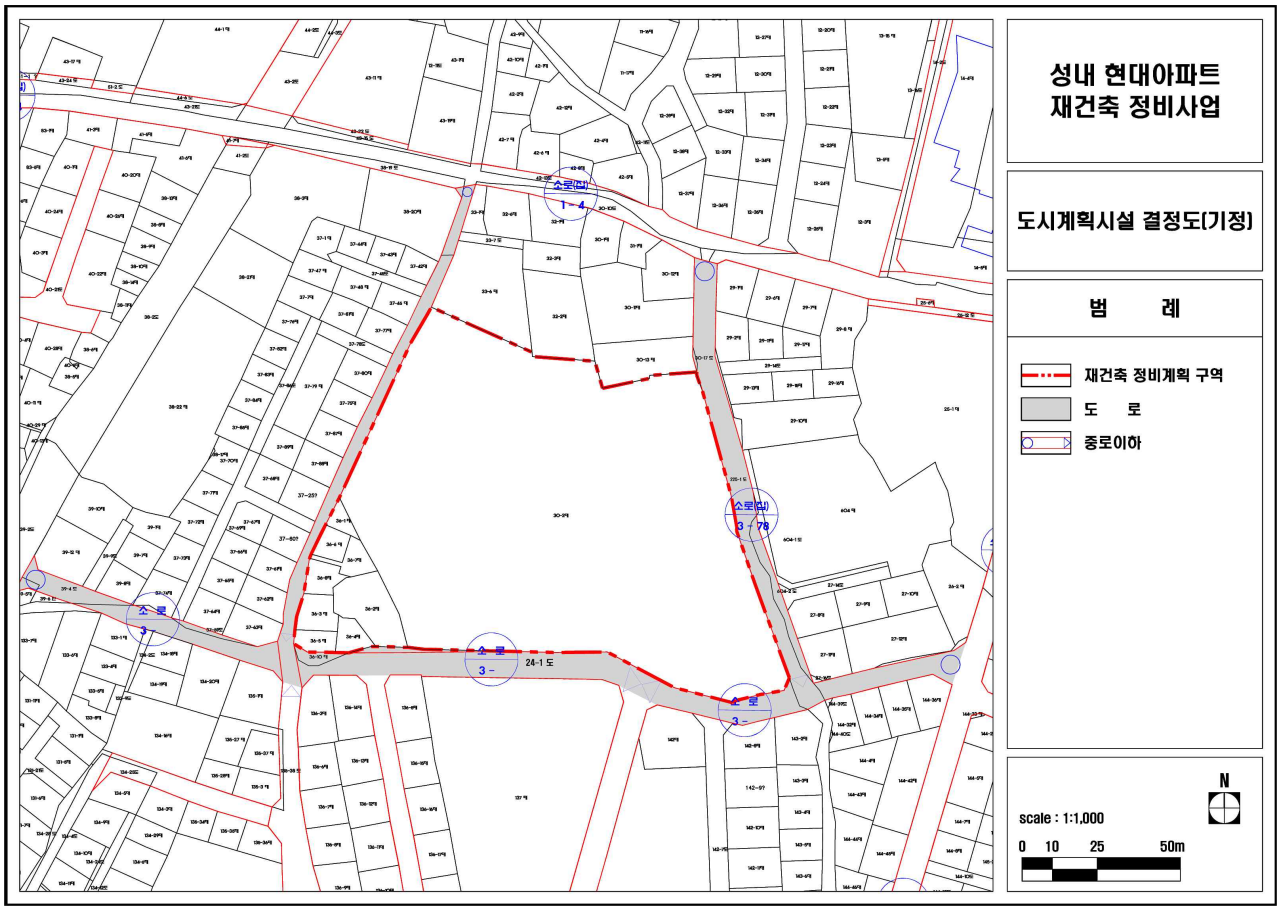
구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	-	6	집산 도로	177	성내동 39-2	성내동 140	일반 도로	-	서고 69.1.18	-
변경	**소로**	**3**	**A**	**8**	**집산 도로**	**177 (115)**	**성내동 39-2**	**성내동 137**	**일반 도로**	**-**	**-**	**-**
기정	소로	3	-	6	집산 도로	105	성내동 144-36	성내동 142	일반 도로	-	서고 69.1.18	-
변경	**소로**	**3**	**B**	**6~8**	**집산 도로**	**105 (45)**	**성내동 144-36**	**성내동 142**	**일반 도로**	**-**	**-**	**-**

※ ( )는 구역 내 연장임

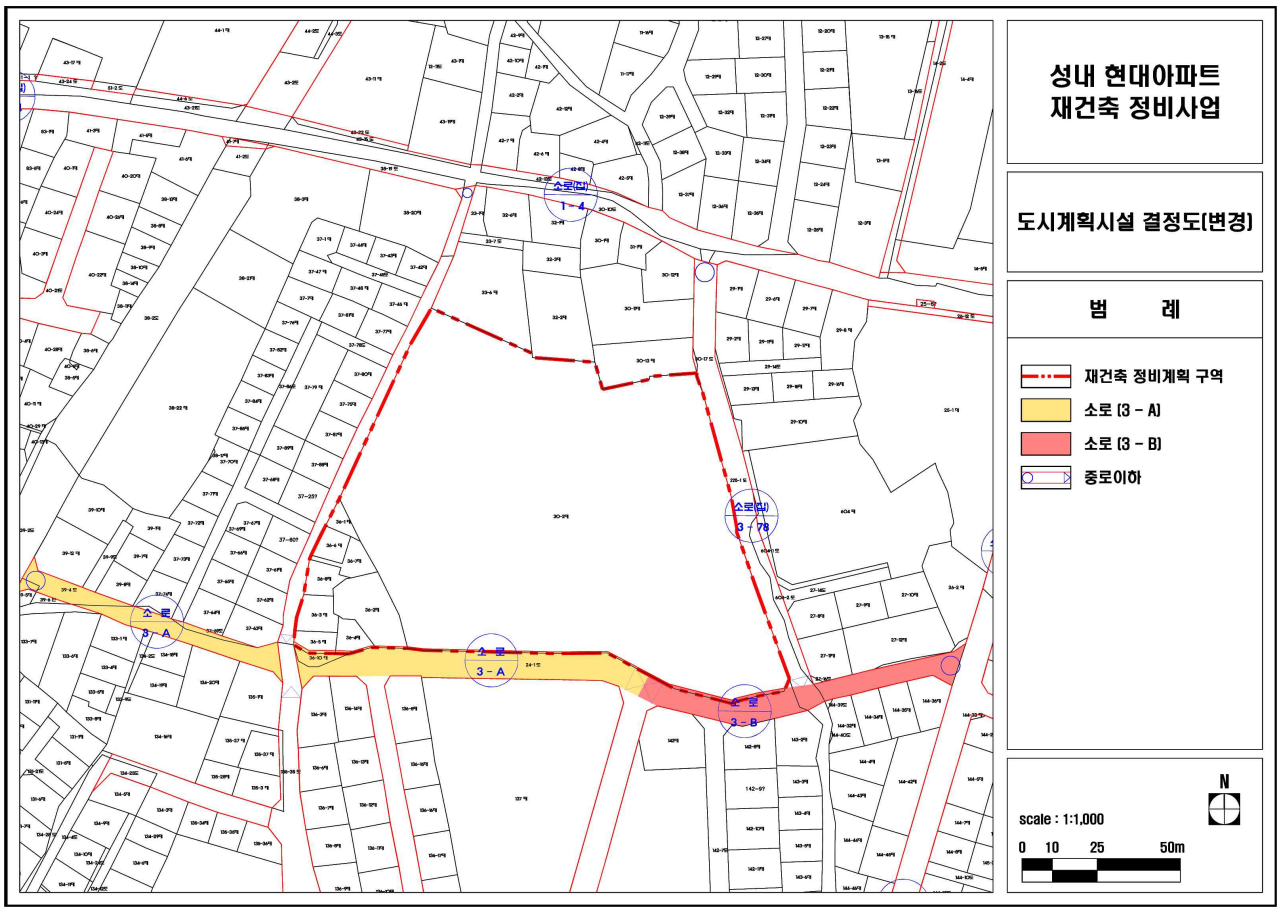
■ 변경사유서

도로명		변경내용	변경사유
변경전	변경후		
3 -	3 - A	• 도시계획시설도로 폭원변경 L = 177m, B = 6.0m → 8.0m	• 기 개설된 현황도로를 일부 확폭하여 도시계획도로 결정
3 -	3 - B	• 도시계획시설도로 폭원변경 L = 105m, B = 6.0m → 6.0~8.0m	• 기 개설된 현황도로를 일부 확폭하여 도시계획도로 결정

〈 도시계획시설 결정(기정)도 〉



〈 도시계획시설 결정(변경)도 〉



6. 공동이용시설 설치계획

- 주민공동시설 설치기준

  -「서울특별시 주택조례」에 따라 100세대 이상 1,000세대미만의 경우 세대당2.5제곱미터를 더한 면적 X 1.25(주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2 1항에 따라 산정

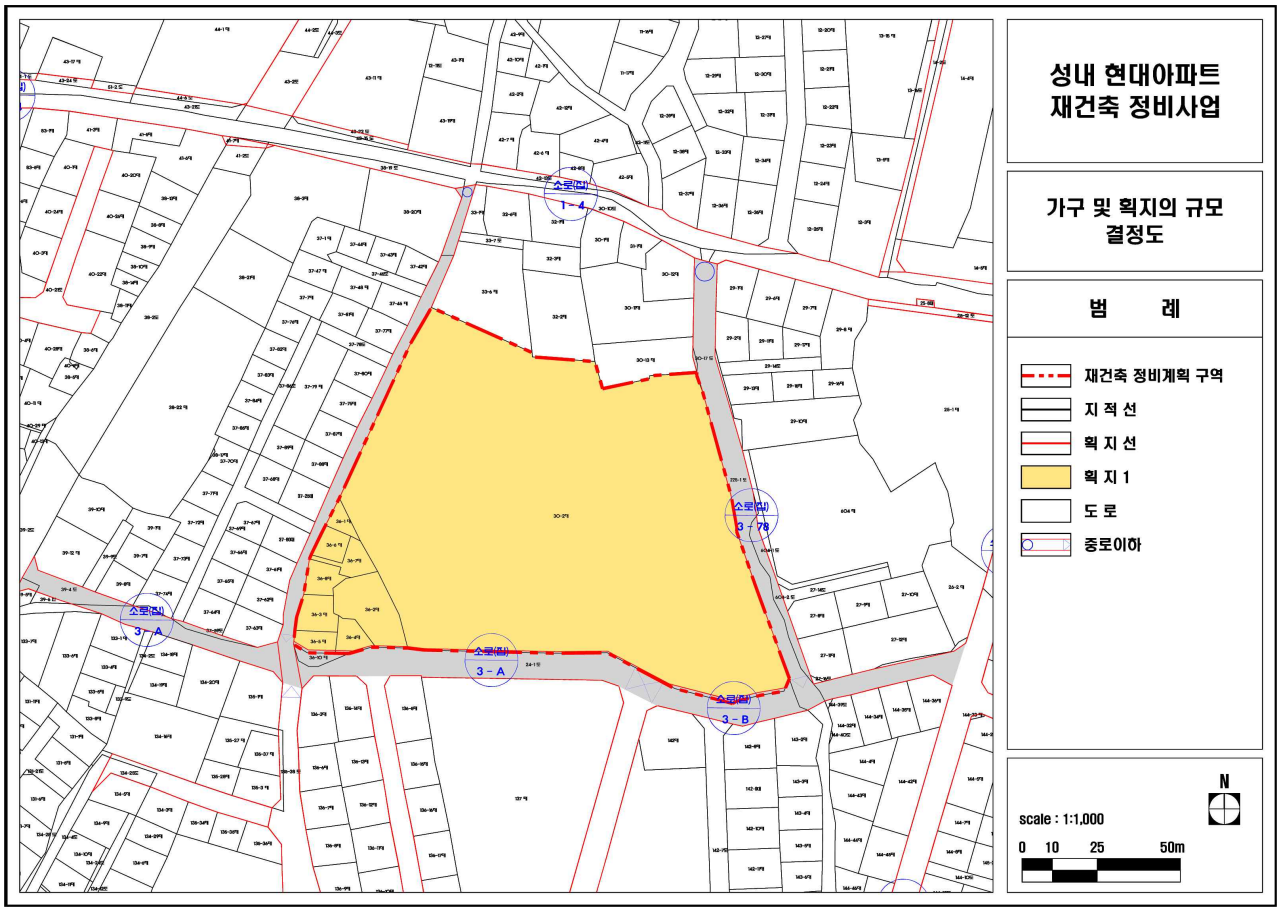
구분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)		비 고
			법적기준	계 획	
공동이용시설	합계	성내동 30-2번지 일원 (획지1)	1,059.38㎡ 이상 = 339세대 × 2.5㎡ × 1.25	**1,363.43**	-
	경로당		198㎡ 이상	**201.26**	-
	어린이집		198㎡ 이상	**475.98**	-
	작은도서관		108㎡ 이상	**108.25**	-
	어린이놀이터		539㎡ 이상	**577.94**	-
	관리사무소		24.45㎡ 이상	**71.95**	
근린생활시설			-	**414.97**	1,2층 배치

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

7. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지계획		비 고
			위치	면적(㎡)	
1	-	12,258.0	강동구 성내동 30-2번지	12,258.0	공동주택

〈 가구 및 획지에 관한 결정도 〉



8. 건축물에 관한 계획

가. 용도에 관한 계획

1) 용도계획

구분		계획내용
허용용도	획지1	공동주택 및 부대복리시설
불허용도		허용용도 외 불허

나. 건폐율에 관한 계획

1) 건폐율 계획

- 건폐율 계획은 서울특별시 도시계획조례 제54조 제1항의 규정에 의하여 건폐율을 50%이하로 계획하고, 쾌적한 주거환경이 조성될 수 있도록 계획

구분	계획내용	비고
건폐율	50% 이하	• 서울시 도시계획조례 제54조 : 제3종일반주거지역 50% 이하

다. 용적률에 관한 계획

1) 용적률 적용 체계

- 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(2024.09)」상 용적률 체계 적용

구분	기준용적률(%)	허용용적률(%)	상한용적률(%)	법적상한용적률(%)	비고
제1종일반주거지역	조례상 용적률 (150%) 이하				-
제2종일반주거지역(7층)	170%	190%	250%	250%	-
제2종일반주거지역	190%	200%	250%	250%	-
제3종일반주거지역	**210%**	**230%**	**250%**	**300%**	**-**
준주거지역	300%	320%	400%	500%	-

2) 용적률 계획

- 기준, 허용, 상한 용적률

구분	기준용적률(%)	허용용적률(%)	상한용적률(%)	법적상한용적률(%)	비고
제3종 일반주거지역	210%	223%	225.51%	271.53%	건축계획용적률 271.53%

※ 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비조례」 내용에 따라 소형주택 공급(법적상한용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 1/2)에 따라 해당 용도지역의 법적상한 용적률 적용

- 허용용적률 인센티브

①기준 용적률	구분	적용기준		인센티브	②적용 여부	③허용용적률 (①+②)
210%	보행중심 생활공간 조성	공공보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역원 등 설정)	-	-	223.0%
		열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린단지 조성(지형도면 고시) - 개방공간 열린단지 조성기준 준수 (위원회에서 인정하는 경우)	5% 이내	5%	
	세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우스등급5%, 우수등급4%, 일반등급3%	5%P 이내	-	
		돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이, 돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 ×(조성면적(의무면적제외) /주민공동시설면적(의무면적)) ×a ※ a=0.1이하	5%P 이내	5%	
		고령 서비스시설	• 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 ×(조성면적(의무면적제외) /주민공동시설면적(의무면적)) ×a ※ a=0.1이하	5%P 이내	-	
		층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%P 이내	-	
	환경친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%),에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	7.5%P (15%P) 이내	-	
		우수디자인 + 장수명 주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증 (최우수 15%, 우수등급 10%)	15%P 이내	-	
		수변친화 공간조성	• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보(위원회에서 인정하는 경우)	5%P	-	
		방재안전	• 화재 ·소방 ·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선 하는 경우 등 관련 위원회 심의 ·자문을 통해 적용	5%P 이내	3%	
	기타	역사문화 보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%P	-	
		지역특화	• 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등 (위원회에서 인정하는 경우)	5%P 이내	-	
②인센티브 적용 계					13%	최대20%이내

• 상한용적률 산정

- 상한용적률은 허용용적률에서 시행자가 기반(공공시설)을 조성 후 제공하는 경우에 추가로 부여되는 용적률을 합산

상한용적률 = 허용용적률 × [1+(1.3×α)] • α : 공공시설등 부지 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지 제공면적 비율

구분	산출결과	산출내역	비고
제공시설 면적	106.0㎡	• 도로확장부분 : 106.0㎡	• 순부담면적 : 새로이 설치하는 정비기반시설면적 – 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 – 대지내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국·공유지
α	0.00865	• α = 106㎡(도로)÷12,258㎡(실대지면적) = 0.00865	• α = 공공시설 제공면적 / 공공시설부지제공 후의 대지면적
상한 용적률	225.51%	• 개발가능용적률 (정비계획용적률) = 허용용적률 × [1+(1.3×α)] = 223.0% × [1+(1.3×1×0.00865)] = 225.51%	• α : 공공시설등 부지 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지 제공면적 비율

• 예정법적상한용적률 검토

- 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제20조에 의거 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 공공주택(법적상한용적률 완화)건립시 제3종일반주거지역의 법적상한용적률까지 공동주택 건립 가능

구분	기준	계획면적	비고
공공주택 건설면적	• 대지면적 × (법계획용적률-정비계획용적률) / 2 = 12,258㎡ × 23.01% = 2,820.57㎡	• 2,843.67㎡	-

라. 높이에 관한 계획

1) 높이계획

• 2040 서울특별시 도시기본계획 발표된 유연한 스카이라인 관리방안에 따라 계획

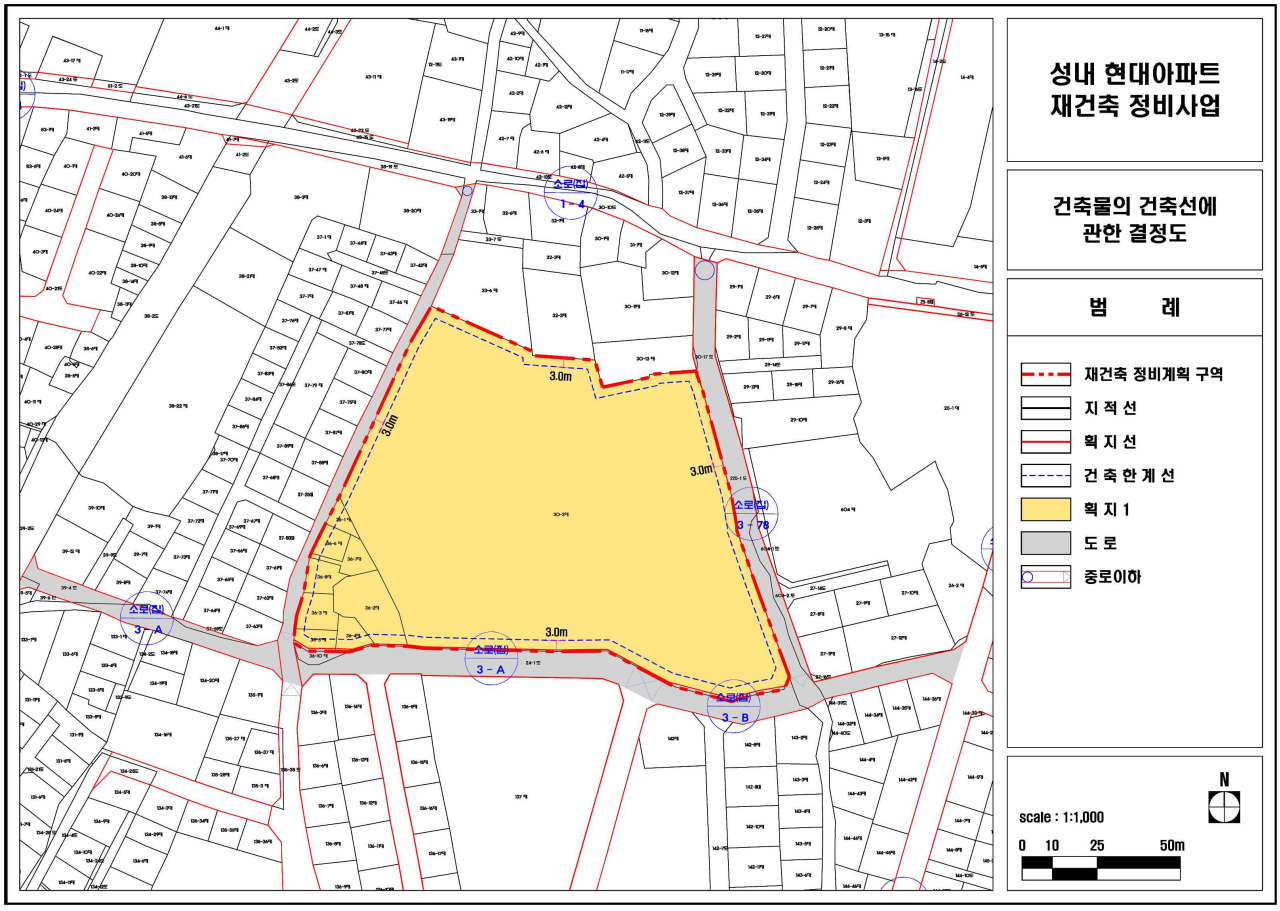
• 상위계획 및 주변환경을 고려하여 건축물 최고층수를 25층 이하로 계획

구분	계획내용	비고
높 이	최고층수 25층 이하	최고 25층 건축계획

마. 건축선에 관한 계획

1) 건축한계선 계획

- 대지경계로부터 3m



- 이하 여백 -

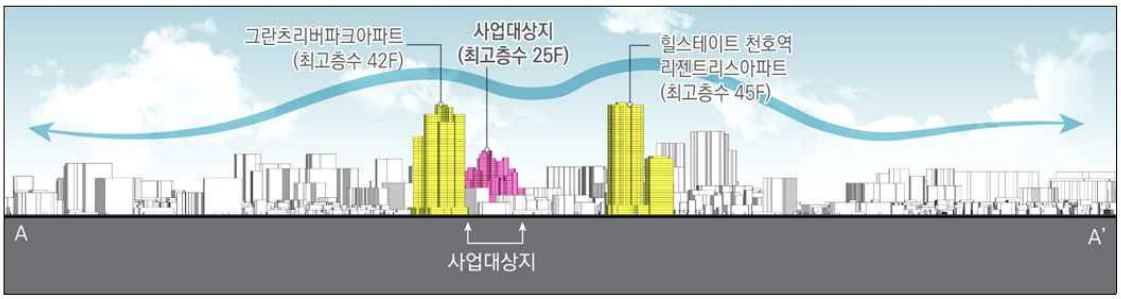
라. 경관계획(배치 · 형태 포함)

1) 건축물의 배치 · 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물 경관	공동주택	• 저층 건축물이 과밀하게 밀집한 주변상황을 고려한 건축물 배치로 다방향 개방감을 부여하여 쾌적한 주거단지 조성 • 건축물이 과밀하게 밀집한 주변 가로체계를 고려한 건축물 및 진출입부 배치로 이용자의 편의 고려
스카이 라인		• 주변 고층건축물에 의해 기존 스카이라인이 형성 되어 있으며, 사업대상지로 인해 스카이라인의 미미한 변화가 있으나, 율동적인 형성에 긍정적 경관영향
형태 및 입면		• 건축물의 입면은 저층부, 중층부, 고층부로 구분하여 특성에 따라 재질, 색채, 입면 디자인에 변화를 주는 입면계획 • 보행자의 시각을 기준으로 위압감을 주지 않도록 저층부와 상층부를 분리하여 계획하고 건축물에 의한 거대한 장벽이 형성되지 않도록 시각적 분절을 통한 입면계획 • 색채, 재질 등 다양한 입면 구성요소의 조화를 통해 다양한 입면 형성
내부 스페이스		• 단지 내 충분한 오프스페이스를 확보하여 개방감 있는 주거경관 연출 • 식재계획시 교목, 관목, 초화, 지피식재를 골고루 사용하여 풍부한 녹음경관 연축 • 체계적인 동선계획을 통해 공간을 분리하고 보차분리를 통하여 안전한 오픈스페이스 조성
색채경관		• 천호성내권역의 주조색은 생활녹지가 부족한 여건의 특성에 따라 Gy~G계역을 통해 푸른이미지를 연출

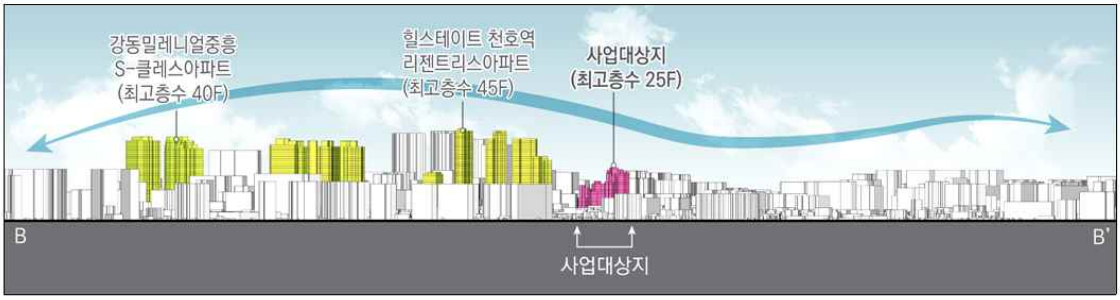
» A-A' 스카이라인

• 주변 고층 건축물에 의해 기존 스카이라인이 형성되어 있으며 사업대상지로 인해 스카이라인의 미미한 변화가 있으나 율동적인 스카이라인 형성에 긍정적 경관 영향이 예상됨



» B-B' 스카이라인

• 사업대상지로 인해 기 조성된 스카이라인에 경관 영향이 미미하거나 없는 것으로 예상됨



바. 기타사항에 관한 계획

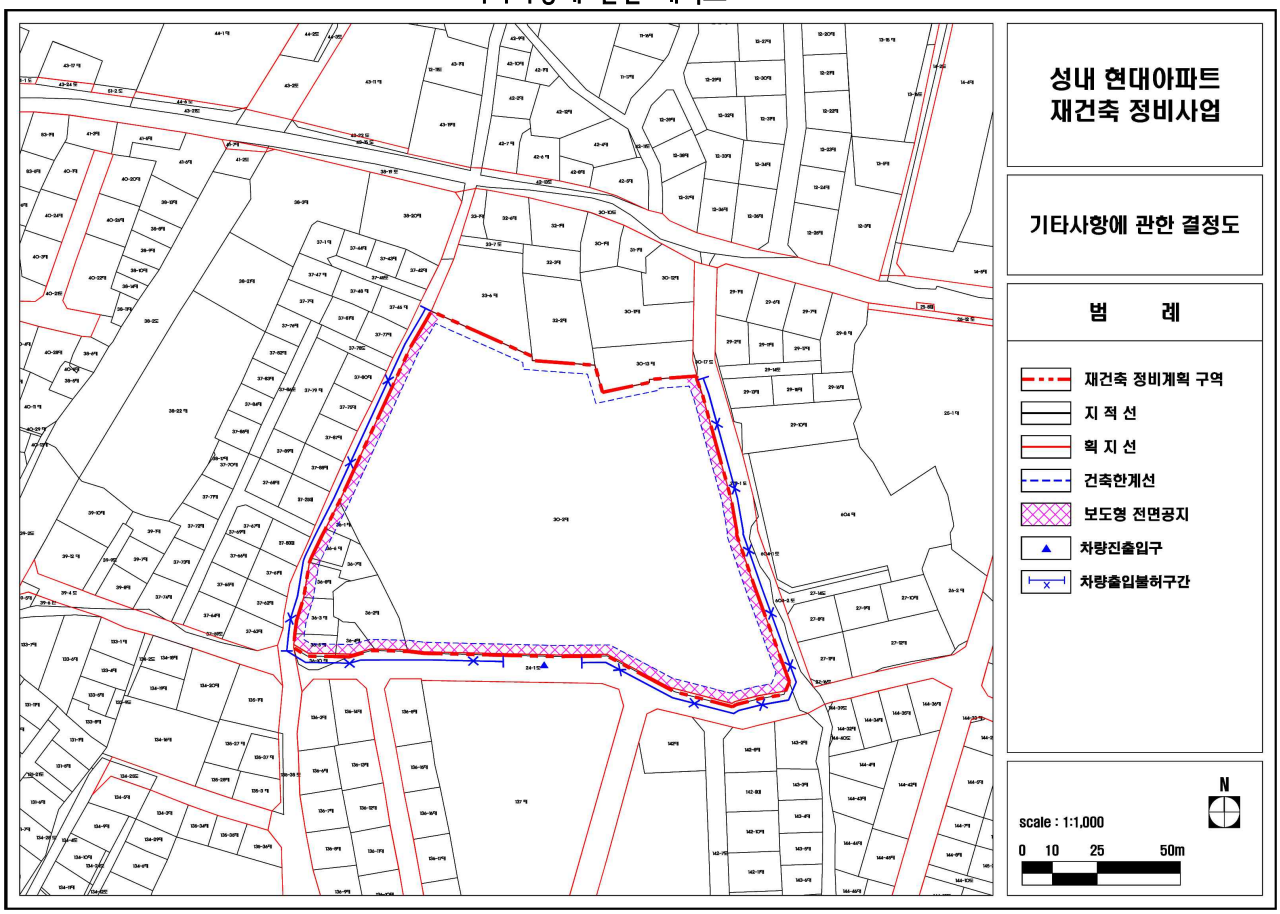
1) 전면공지

- 천호옛12길, 천호옛14길, 천호대로 158길 : 보도형 전면공지 약 2.0m ~ 3.0m 조성

2) 차량출입불허구간 계획

- 정비계획결정도면 내 불허구간 표시

< 기타사항에 관한 계획도 >



사. 공공주택(법적상한용적률 완화)의 건설에 관한 계획

1) 계획기준

- 도시 및 주거환경정비법, 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례에 내용에 따라 공공주택 공급

구분	관련규정	계획기준
공공주택	도시 및 주거환경정비법 제54조 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제30조제1항	• 계획용적률 271.53%에서 상한용적률 225.51%를 뺀 용적률 46.02%의 1/2이상인 23.01%를 국민주택규모의(전용85㎡이하) 주택으로 공급

2) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 계획용적률 271.53%에서 상한용적률 225.51%를 뺀 용적률 46.02%의 1/2이상인 23.01%를 국민주택규모의(전용85㎡이하) 주택으로 공급
- 건립된 국민주택규모의(전용85㎡이하) 주택은 국토교통부장관, 시장, 구청장 또는 주택공사 등에 공급되고 공급된 주택은 임대주택 또는 장기전세주택으로 활용
- 임대주택은 동별, 층별 배치를 고려하여 분산배치 하도록 계획

구분	기준	계획면적	비고
공공주택 건설면적	• 대지면적 × (법계획용적률-정비계획용적률) / 2 = 12,258㎡ × 23.01% = 2,820.57㎡	• 2,843.67㎡	-

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경보전	자연환경	• 주변 공원과 연계하겨 녹지계획수립 • 단지 내 녹지율을 향상시키는 조경 녹지면적 확보 • 녹지공간 확보로 비오톱 개선 및 보전계획	-
	생활환경	• 녹지 및 커뮤니티 공간 조성을 통한 보행의 쾌적성 강화마련	-
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	-
재난방지	화재	• 건축법의 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획	-
	수재해	• 지구 내부로의 유입을 최소한 억제 및 하수도시설 요량을 제고시켜 배수불량 방지	-
	교통	• 재해시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 내부동선 체계 구축 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
해당없음	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 11호 및 「교육환경 보호에 관한 법률」제8조, 제9조에 의거 정비구역으로부터 200m이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당됨	-

11. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택멸실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
11	8	3	11	11	-

2) 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	286	175	111	715	438	277	
공동주택	286	175	111	715	438	277	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

3) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		286	-	7	-	2	277	277	-	-	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		280	-	3	-	-	277	277	-	-	-
85㎡ 초과	소계	6	-	4	-	2	-	-	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	-	-	4	-	1	-	-	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계(개)	분양(개)	임대주택(개)	비 고
합 계		339	307	32	-
60㎡ 이하	소 계	213	187	26	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	213	187	26	-
60㎡초과~ 85㎡이하		126	120	6	-
85㎡ 초과	소 계	-	-	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	-	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-

12. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	추진위/조합설립~착공전	착공 ~ 공사완료	범죄예방설계적용	비 고
성내현대 아파트 277세대 거주중 + 단독주택지 9가구 거주중	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV설치 운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치 • 식재로 인해 밀폐되는 공간이 발생되지 않도록 계획	-

13. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연 생태 환경	비오톱	비오톱 보전등급향상	○	· 비오톱유형평가등급 - 현재5등급 → 목표5 · 4등급	· 녹지공간 확보로 비오톱 개선 및 보전가치 상승
	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	· 사업대상지 내부 녹지 미분포 · 녹지평가지표 1 달성	· 녹지계획 수립
생활 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	· 노후불량 건축물 밀집 · 도로 등 정비기반시설 여건 열악	· 주변 개발여건 및 입지특성에 맞는 체계적인 토지이용계획 수립
	토 양	토양오염 최소화	○	· 토양오염유발시설 미분포 · 토양오염우려기준(1지역)만족	· 폐유 보관소 설치 및 전문처리 업체를 통한 위탁처리
	지형·지질	지형·지질 영향 최소화	○	· 표고 18.50m · 경사 1.00°	· 단차발생 최소화로 지형순응형 계획수립
	물순환 (수리·수문)	생태면적률 29.89%	○	· 생태면적률 30.49% 계획	· 자연 및 인공지반녹지조성을 통한 생태면적률 상향

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
생활환경	수질	수질등급유지 및오염최소화	○	· 공사 시 토사유출 발생 · 운영 시 오수발생	· 가배수로 및 침사지 설치 · 탄천물재생센터로 유입처리
	바람	기후변화대응	○	· 바람환경공간 유형분석 · 급격한 바람장 변화 없음	· 바람길 확보를 고려한 배치계획수립
	열	기후변화대응	○	· 열환경공간 유형분석 · 열섬효과 미비	· 열섬효과 감소를 고려한 녹지계획수립
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	· 공사 시 대기오염물질발생 · 운영 시 대기오염물질 영향	· 살수차 운행 및 방진망설치 등 비산먼지 저감방안 수립
	온실가스	온실가스 저감	○	· 공사시 운영 시 온실가스 배출	· 고효율 건설장비 사용 등 · 신 · 재생에너지 적용 검토
	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 건설폐기물 및 폐유 등 발생	· 관련규정에 의거 적정처리 · 전문 처리업체 통한 위탁처리
	에너지	에너지자립률 상향계획수립	○	· 과다한 에너지소비 유발없음	· 신 · 재생에너지 공급률 서울시 기준 준수
	소음·진동	소음·진동 최소화	○	· 공사에 의한 소음·진동 발생	· 공사 시 가설방음판넬 등 저감대책 수립
	경 관	주변경관과의 조화	○	· 주변 건물 간 조화로운 입면계획 필요	· 조화로운 스카이라인 형성 · 야간경관 가이드라인 적용
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 확보	○	· 다수의 문화공간, 공원, 체육시설 등이 위치	· 주변공원과 연계하여 녹지계획수립
	일 조	일조 침해 최소화	○	· 사업대상지 인근 공동주택 및 단독주택, 근린생활시설, 교육시설 등에 일조영향	· 건축계획 관련규정준수 및 일조민원 해소대책 적극 강구
	보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	· 공동주택과 노후 · 불량 건축물 밀집구간으로 인도, 차도 혼재로 충분한 보행공간 미확보	· 녹지 및 커뮤니티공간조성을 통한 보행쾌적성 강화
사회경제	인 구	인구 고려한 계획수립	○	· 공사 시 영향 미비	· 기반시설 등을 충분히 확보할 수 있는 인구수 확보

14. 정비계획 결정도 : 첨부

가. 정비구역결정도(안) (S=1: 1,000)

나. 용도지역 결정도(변경없음) (S=1: 1,000)

다. 도시계획시설결정(기정)도 (S=1: 1,000)

라. 도시계획시설결정(변경)도 (S=1: 1,000)

마. 가구 및 획지에 관한 결정도(안) (S=1: 1,000)

바. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정도(안) (S=1: 1,000)

사. 건축물의 건축선에 관한 계획도(안) (S=1: 1,000)

아. 정비계획 결정도(안) (S=1: 1,000)

Ⅳ

건축계획(안)

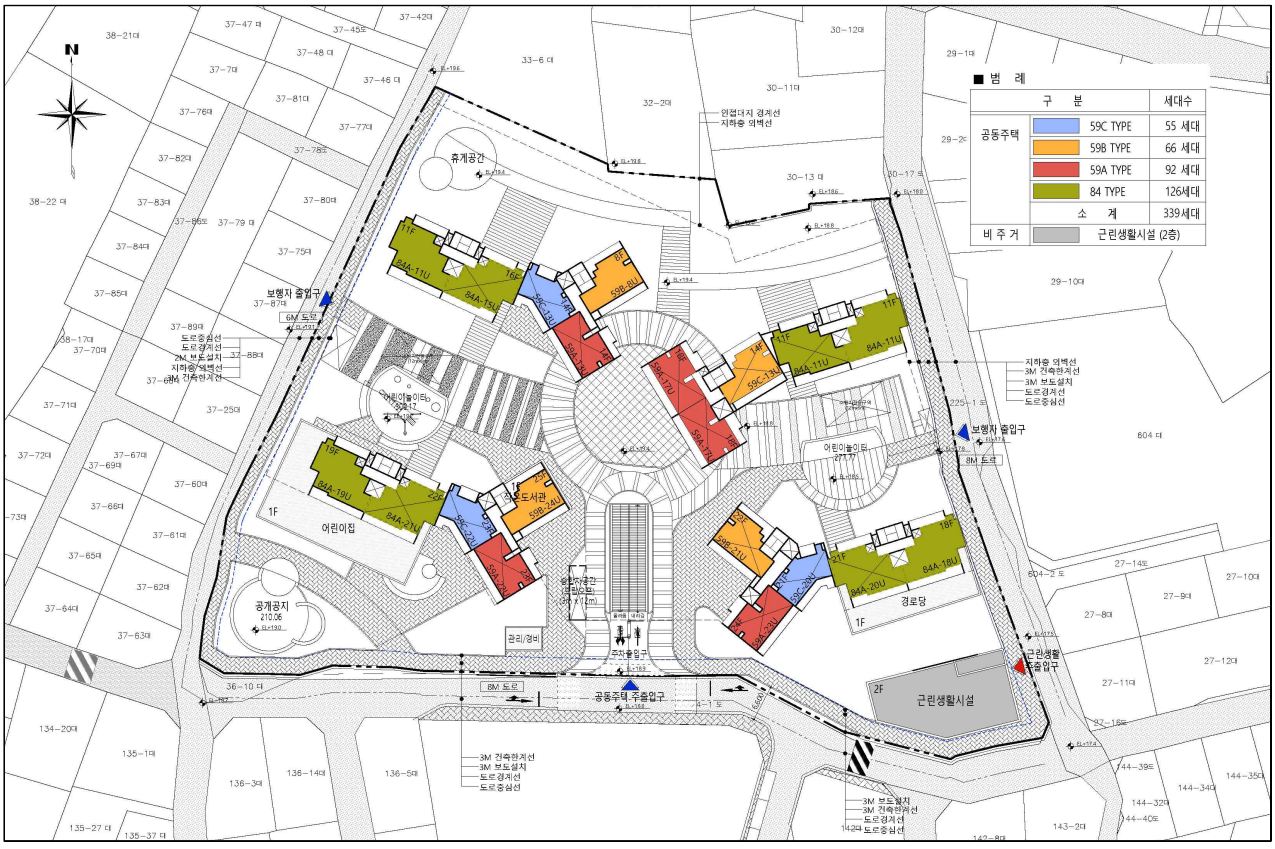
1 건축계획(안)

1 건축계획(안)

1. 설계개요

구 분		계 획 내 용	비 고
획지면적		11,258.0㎡	-
규모		지하3층 ~ 지상25층	-
건축면적		3,769.88㎡	-
건폐율		30.75%	50%이하
용적률		271.53%	300.0%이하
용적률 산정용 연면적		33,283.88㎡	-
연면적	합계	52,882.90㎡	-
	지상	33,283.88㎡	-
	지하	19,599.02㎡	-
세대수	합계	339세대	-
	분양	307세대	-
	공공임대주택	32세대	-
주차대수		484대	법정316대 (세대당1.42대)

2. 배치도



Ⅴ

토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1 토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1. 추산액

추정 비례율

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 X 100%
- 추정비례율 : 80.5%

⇒ (3,976억 - 1,775억) / 2,735억 X 100 ≒ 80.5%

- 총 수입 추정 : 3,976억
- 총 지출 추정 : 1,775억
- 종전자산총액 추정 : 2,735억

개별 종전 자산 추정액

- 아파트는 KB부동산시세, 한국부동산원시세, 국토교통부 실거래가, 매도호가 및 최근 부동산시장 동향 등을 고려하여 전체 동일한 금액으로 일괄 추정하였으며, 상가는 국토교통부 실거래가, 평가전례 등을 고려하여 약식 추정하였으며, 단독주택지 등의 토지는 개별공시지가에 주변 가격수준 등을 고려한 비율을 적용하여 약식 추정하였으며, 건물은 재조달원가에서 감가수정하여 약식 추정하였음.

구분		전용 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	건물 면적(㎡)	대지 지분(㎡)	세대수	형별평균가격(백만원)	추정금액 (백만원)	비고
아파트	54.06	54.06	73.7	74.83	31.24	41	855	35,055	
	59.36	59.36	80.88	82.36	34.29	128	885	113,280	
	84.56	84.56	110.17	113.36	48.75	99	1,091	108,009	
	84.6	84.6	110.24	113.45	48.75	9	1,091	9,819	
	소계	18,947.38	25,273.33	25,853.80	10,925.48	277		266,163	
상가	지상층	566.153	649.578	649.578	286.11	8	-	1,610	지상 :3층 / 지하 : 1층
	지층	298.16	329.745	329.745	140.41	1	-	686	
	계	864.313	979.323	979.323	426.52	9	-	2,296	
토지	토지	-	-	-	1012	-	-	10,460	
건물	건물	-	-	1,910.43	-	8	-	762	
	계	-	-	1,910.43	1,012.0	8	-	11,222	
종전자산추정계 (1)		19,811.69	26,252.65	28,743.55	12,364.0	285	-	279,681	
종전자산추정계 (2)		현금청산비율 약 2% 가정						6,153	
비례율적용 종전자산계		(1) - (2)						273,528	

추정 분담금 산출

- 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 X 추정비례율)

권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
전용59.42TYPE	11.26억	개별 종전자산 추정액 X 추정비례율 (80.5%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
전용59.56TYPE	11.29억		
전용59.83TYPE	11.34억		
전용84.61TYPE	14.43억		
상가 1층 (33㎡)	5.61억		
상가 2층 (33㎡)	2.58억		

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

2. 산출근거

가. 비례율

- 비례율 : (종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총 사업비(총 지출액)) / 종전토지 및 건축물의 총 가액(조합원 총재산) = (A - B) / C = 80.5%

- 총 수입 : A

구 분	공급세대 (세대)	공급면적 (㎡)	3.3㎡당 분양단가 (천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	비 고
총 수입					**397,582,151**	
공동주택					387,296,000	
조합원 분양 (보류지포함)	44	81.20	45,852	1,126,000	347,788,000	
	56	81.04	46,052	1,129,000		
	80	82.57	45,402	1,134,000		
	100	114.66	41,613	1,443,000		
일반분양	2	81.20	53,943	1,325,000	39,508,000	
	2	81.04	54,179	1,328,000		
	4	82.57	53,414	1,334,000		
	17	114.66	48,957	1,698,000		
근린생활시설	-	5,540.00	-	-	80,468,500	
조합원 분양	-	284.70	-	2,476,475	2,476,475	
일반분양	-	284.70	-	2,913,500	2,913,500	
납부 부가세	-	-	-	-	-121,837	

※ 신축아파트의 면적기준 및 단가는 공급면적 기준이며, 신축 근린생활시설은 계약면적 기준임

※ 소수점 이하 계산에 따라 금액은 일부 상이할 수 있음

- 총 사업비 : B

구 분	금액(천원)	비 고
공사비	142,790,202	
제사업경비	34,712,254	
총 사업비	**177,502,456**	

- 조합원 종전자산가격 : C

구 분	금액(천원)	비 고
집합건물 : 공동주택	266,163,000	
집합건물 : 상가	2,295,610	
토지 건물	11,221,931	
합 계	279,680,541	
현금청산금 등	6,152,972	
종전자산 적용금액	**273,527,569**	

나. 추정분담금(공사비 평당890만원)

- 추정분담금 = 조합원 분양가 추정액 - 추정권리가액(추정 종전자산 × 비례율)

1) 공동주택

(단위: %, 백만원)

구 분	종전자산 추정액 ⓐ		추정권리가액		추정분담금		
	TYPE	추정금액	비례율 ⓑ	권리가액 ⓒ=ⓐ×ⓑ	조합원분양가 ⓓ		추정분담금 ⓔ=ⓓ-ⓒ
					TYPE	추정금액	
추정분담금 심의	22	855,000	80.5%	687,931	59.42	1,126,000	438,069
					84.61	1,443,000	755,069
	24	885,000	80.5%	712,069	59.42	1,126,000	413,931
					84.61	1,443,000	730,931
	33	1,091,000	80.5%	877,816	59.42	1,126,000	248,184
					84.61	**1,443,000**	**565,184**

※ 구역 지정 전 및 사업계획인가 전 세대수 및 분담금은 변경될 수 있음
공사비 단가 2,700천원/㎡(평당 약 890만원)

2) 근린생활시설

(단위: %, 백만원)

구 분	종전자산 추정액 ⓐ	추정권리가액		추정분담금		
	추정금액	비례율 ⓑ	권리가액 ⓒ=ⓐ×ⓑ	조합원분양가 ⓓ		추정분담금 ⓔ=ⓓ-ⓒ
				층별	추정금액	
추정분담금 심의	200,000	80.5%	160,920	1층기준33 ㎡	561,000	400,080
				2층기준33 ㎡	257,522	96,602
	500,000	80.5%	402,299	1층기준33 ㎡	561,000	158,701
				2층기준33 ㎡	257,522	-144,777
	700,000	80.5%	563,218	1층기준33 ㎡	561,000	-2,218
				2층기준33 ㎡	257,522	-305,697

※ 구역 지정 전 및 사업계획인가 전 세대수 및 분담금은 변경될 수 있음
공사비 단가 2,700천원/㎡(평당 약 890만원)

※ 상가의 종전추정가액은 예시금액이며, 종후추정가액은 전용면적 33㎡를 기준으로 신축 가정하에 추정분담금을 개략 추정하였음.

※ 상기 추정분담금 추산액 산출은 예시(안)이며, 향후 사업추진 과정에서 사업시행계획 변경, 정책 변경, 감정평가 결과, 조합원 분양신청, 부동산시장 동향 등으로 본 추정분담금 산정을 위한 가정 또는 예상과 달라질 수 있으며, 이로 인하여 추정분담금도 변동될 수 있음

※ 상기 추정분담금 중 (+)는 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며,(-)는 토지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임.

※ 상기 추정분담금에는 재건축부담금은 포함되지 않았으며, 조합원 이주비 이자는 개별 부담으로 처리하였음.

※ 토지등소유자의 종전자산 추정액은 감정평가금액이 아닌 개략적인 추정치로서 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정됨.

※ 상기 금액은 향후 조합설립, 사업시행계획인가, 토지등소유자 분양신청 기준, 관리처분계획인가에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련법률(「도시 및 주거환경정비법」)에 의하여 단계별로 고지 예정임.

※ 상기 내용은 정비계획 수립을 위한 개략적인 산출금액으로 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획을 수립하여 확정됨.

※ 상가의 추정분담금은 설계의 구체화에 따라 변동 가능성이 큼.

다. 추정분담금(공사비 평당890만원 ~ 평당790만원)

- 추정분담금 = 조합원 분양가 추정액 - 추정권리가액(추정 종전자산 × 비례율)
- 공동주택

(단위: %, 백만원)

구 분	종전자산 추정액 ⓐ		추정권리가액		추정분담금		
	TYPE	추정금액	비례율 ⓑ	권리가액 ⓒ=ⓐ×ⓑ	조합원분양가 ⓓ		추정분담금 ⓔ=ⓓ-ⓒ
					TYPE	추정금액	
추정분담금 심의	22	855,000	80.5%	687,931	59.42	1,126,000	438,069
					84.61	1,443,000	755,069
	24	885,000	80.5%	712,069	59.42	1,126,000	413,931
					84.61	1,443,000	730,931
	33	1,091,000	80.5%	877,816	59.42	1,126,000	248,184
					84.61	**1,443,000**	**565,184**
공사비변동에 따른(1안) 평당840만원	22	855,000	83.5%	714,040	59.42	1,126,000	411,960
					84.61	1,443,000	728,960
	24	885,000	83.5%	739,094	59.42	1,126,000	386,906
					84.61	1,443,000	703,906
	33	1,091,000	83.5%	911,132	59.42	1,126,000	214,868
					84.61	1,443,000	531,868
공사비변동에 따른(2안) 평당790만원	22	855,000	86.6%	740,150	59.42	1,126,000	385,850
					84.61	1,443,000	702,850
	24	885,000	86.6%	766,120	59.42	1,126,000	359,880
					84.61	1,443,000	676,880
	33	1,091,000	86.6%	944,448	59.42	1,126,000	181,552
					84.61	1,443,000	498,552

※ 추후 구역 지정 전 및 사업계획인가 전 세대수 및 분담금은 변경될 수 있음
추정분담금 심의 : 공사비 단가 2,700천원/㎡(평당 약 890만원)
공사비 변동 1(안) : 공사비 단가 2,550천원/㎡(평당 약 840만원)
공사비 변동 2(안) : 공사비 단가 2,400천원/㎡(평당 약 800만원)

Ⅵ

교통성검토서

1 서 론

2 교통환경조사분석

3 사업지 및 주변지역의 장래교통수요

4 사업시행에 따른 교통처리계획

Ⅶ

환경성검토서

1 환경성검토 스코핑 보고서

2 환경성검토 총괄표

3 항목별 검토 설명서 및 제출서류

4 협의 · 자문사항 반영결과

Ⅷ

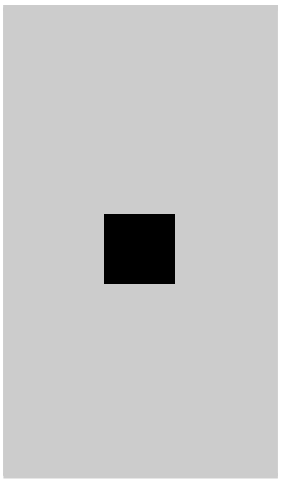
경관성검토서

1 검토의 개요

2 경관현황조사 및 분석

3 경관영향 예측 및 분석

4 경관 영향 저감 방안



별 첨

- 신통자문 결과 및 조치계획서(1차 ~ 2차)