

담당부서 : 도시공간본부 신속통합기획과  
(‘신속통합기획’ 총괄)

주택정책실 주거정비과  
(주택정비형 재개발사업 추진)

사진없음  사진있음  매수 : 7매

신속통합기획과장	명노준	2133-1889
신속통합기획1팀장	심소희	2133-1685
주거정비과장	고현정	2133-7190
공공지원실행팀장	정재현	2133-7201

## 천호동 일대 3개 단지 재개발 본격화... 천호동 214-19 일대 신속통합기획 확정

- 천호동 214-19일대(3-1구역)...인접한 천호3-2, 3-3구역에 이어 신속통합기획 확정
- 3개 단지 통합적 계획 수립으로 지역 일대 기반시설 개선
- 고분다리시장, 구천면로, 천일초등학교 등 지역자원을 연계하는 보행동선 계획
- 지형 단차를 활용한 주민 생활공간 마련 및 주변과 조화로운 경관 창출

- 서울시가 ‘천호동 214-19번지 일대 재개발사업(이하 ‘천호3-1구역’)’의 신속 통합기획을 확정했다. 천호동 일대가 3개 단지(천호 3-1, 3-2, 3-3)가 함께 개발됨에 따라, 이 지역 일대가 천호동의 대표 주거단지로 변모할 전망이다.
- 천호3-1구역은 신속통합기획을 통해 정비구역이 지정됐던 3-2구역 및 3-3구역과 인접한 구역이다. 당초에는 3개 단지가 각각 재개발을 추진했으나, 신속통합기획에서 제시된 기초생활권 단위의 통합적 계획지침에 따라 하나의 생활권으로 기능하게 됐다.

- 기초생활권 단위의 통합적 계획지침에는 ▲지역자원의 활용 ▲지역 간 동선 연계 ▲생활권 단위 기반시설 정비 ▲생활가로 일체적 조성 등 3개 사업구역을 아우르는 계획지침을 담고 있다.
- 이번 천호동 214-19번지 일대 신속통합기획이 확정됨에 따라, 이 지역 일대는 천호동 주민의 생활권 기능을 강화하고, 가족 친화형 주거단지 (26,630㎡, 23층 내외, 약 634세대 규모)로 거듭날 전망이다.
- 이번에 기획안에 담긴 3가지 계획원칙은 ①기초생활권 단위의 통합적 기반시설 계획 ②지역사회와 소통하는 주민 생활공간 및 보행동선체계 마련 ③지형 특성을 고려한 단지배치 및 조화로운 경관계획이다.
- 먼저, 3개 사업구역 간 통합적 기반시설 계획을 통해 지역 일대 생활환경을 개선하는데 주안점을 뒀다. 주민들이 필요로 하는 지역단위 공공시설 수요를 파악해 교통, 생활 기반시설 등이 서로 연계되도록 계획했다.
  - 현재 협소한 일방통행으로 이용되고 있는 남측 구천면로36길을 양방통행 (4m→12m 확폭)으로 확폭하고, 3-2, 3-3구역에서 확폭한 진황도로 27길과 연결해 지역 일대 교통체계를 개선한다.
  - 또한, 고분다리 전통시장 및 주변 저층주거지 주민을 위한 공용주차장을 3-1구역(60면 내외)과 3-2구역(77면 내외)에 확보하고, 기초생활권 내 주민들의 요구시설인 공공체육시설을 3-3구역에 조성한다.
- 두 번째, 단지 내 아이부터 노인까지 다양한 연령층이 이용할 수 있는 다채로운 테마 공간을 조성해 모든 세대가 함께하는 주민 소통공간으로 활용하고 편리하게 보행으로 이어질 수 있도록 계획했다.

- 천일초등학교와 맞닿아 있는 부분에 어린이·유아 놀이터, 어린이집, 맘카페, 작은 도서관 등을 설치하고, 노년층이 다수인 대상지 특성을 고려해 생태건강정원, 텃밭 정원, 주민운동시설 등을 함께 계획해 아이부터 노인까지 함께 어우러지는 단지를 만든다. 단지 초입부에는 어울림 광장을 조성해 지역주민의 만남의 장소로 활용한다.
- 특히, 단지 공공보행통로를 통해 천일초등학교에서 진황도로27길로 이어지는 안전한 통학로를 조성하고, 주민들이 천호동의 지역자원을 활용할 수 있도록 했다. 구천면로, 천호동 성당, 고분다리 시장, 천호도서관 등을 연계하는 동선계획을 수립해 쾌적한 지역보행환경을 마련했다.
- 가로변에 연도형 상가를 계획해 (구천면로)~(구천면로36길)~(고분다리 전통시장)~(진황도로27길)로 이어지는 생활공유가로를 조성함으로써 지역의 활력을 높이고, 고분다리 전통시장을 이용하는 주민의 휴식 및 보행 공간으로 이용할 수 있도록 공공공지를 계획했다.
- 세 번째, 지형의 단차가 발생하는 부분을 활용해 주민편의시설을 배치함으로써 지형 특성을 활용한 주동 디자인 및 주변 지역과 조화로운 열린 경관을 형성한다.
- 단차가 발생하는 부분에는 데크주차장과 주민공동시설을 배치해 토지이용의 효율을 높이고, 구천면로36길변은 가로경관 특화를 통해 보행 활성화를 유도한다. 공공보행통로를 따라 열린 통경축을 확보하고, 대상지 북서측 천일초등학교 주변은 중저층, 남동측은 탑상형 고층 건축물을 배치해 다양한 주동 타입 배치를 통해 조화로운 스카이라인을 계획했다.
- 시는 천호3-1구역 신속통합기획이 확정됨에 따라, 향후 정비계획 수립이 빠르게 추진될 수 있도록 적극적으로 지원할 예정이다. 신속통합기획의

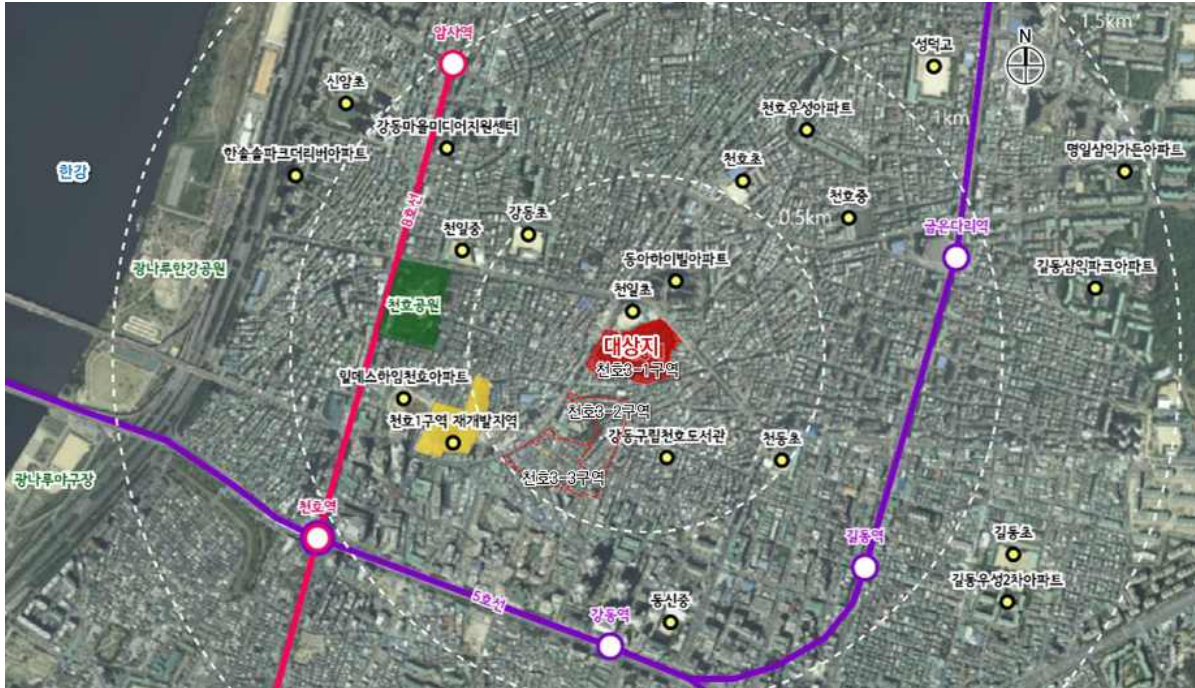
절차 간소화를 적용받아, 도시계획위원회 수권분과위원회 및 사업 시행계획 통합심의로 사업 기간이 대폭 단축될 것으로 기대된다.

- 조남준 서울시 도시공간본부장은 “천호동 지역에 개별적으로 진행되던 재개발 구역이 신속통합기획의 통합적 계획을 통해 하나의 생활권으로 기능하게 됐다”며, “각각의 단지들이지만 통일된 계획원칙을 수립해 주민들의 이용 편의를 극대화하고 주변 지역과 상생할 수 있게 됐다는 점에서 의미가 크다”고 말했다.

# 천호동 214-19번지 일대 재개발 신속통합기획 관련 도면

## □ 대상지 현황

- 위 치 : 강동구 천호동 214-19번지 일대(26,630m<sup>2</sup>)
- 용도지역 : 제2종일반(7층)



## □ 신속통합기획 시뮬레이션 주요 내용

구분	용도지역	용적률	높이계획	세대수
주요내용	2종(7) → 2종일반주거	240% 이하	23층 내외 (시뮬레이션안) ※ 창의·혁신 디자인 적용시 유연한 높이계획 적용	634세대 내외

※ 세대수(공공임대주택 포함) 등은 신속통합기획 시뮬레이션(안)으로 향후 정비계획 입안시 최종 확정

## □ 추진경위 및 향후일정

- `21.12.~`22.01. : 사전타당성 조사
- `22.11. : 신속통합기획 신청
- `23.01.~`23.12. : 신속통합기획 수립(전문가 자문회의, 주민 간담회 및 설명회)
- `24.01. : 신속통합기획안 확정·통보 (서울시→자치구)
- `24.01.~ : 정비계획(안) 입안절차 추진 및 정비계획 결정



< 배치계획안 > 주변지역과 소통하는 열린 단지 계획



**기초생활권 단위의 통합적 기반시설 계획**  
 활력있고 안전한 보행중심 교통체계 개선  
 생활환경 개선을 위한 기반시설 확보

**지역사회와 소통하는 주민생활공간  
 및 보행동선체계 마련**  
 모든세대가 다양한 활동과 소통을 담은 외부마당  
 생활권 내 시장, 학교 등의 자원을 활용한 통선계획

**지형 특성을 고려한 단지배치  
 및 조화로운 경관계획**  
 경사 단지 활용한 공공시설 및 주민편의시설 계획  
 학교, 주변 저층주거지와 조화를 이루는 스카이라인

< 경관계획안 > 천일초등학교 일조 영향을 고려하고, 탑상형과 판상형의 중첩경관 형성

