

◆ 서울특별시고시 제2023-205호

천호 재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획(천호2재정비촉진구역)
(경미한) 변경결정 및 지형도면 고시

2003 - 372 (2003.11.18.) ,
 2006 - 49 (2006.2.9.) 2012 - 328 (2012.12.6.),
 2013 - 41 (2013.5.2.), 2013 - 65 (2013.6.27.) ()
 , 2014 - 281 (2014.7.31.)
 () 2014 - 368 (2014.10.30.),
 2014 - 376 (2014.11.6.), 2015 - 321 (2015.10.15.),
 2018 - 94 (2018.3.29.), 2018 - 272 (2018.8.30.),
 2018 - 391 (2018.12.6.) 2021 - 734 (2021.12.30.)
 2
 (「 」 13 1 「
 」 50) , 「
 」 5 5 12 3 , 「
 」 8 7 .

2023 5 25

1. . . . :

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			지정목적
			기 정	변 경	변경후	
천 호 재 정 비 촉진지구	주거지형	강동구 천호동 362-60번지 일대	409,096.3	감)85.4	409,010.9	강동구 천호동 일대 기성 시가지 재정비 및 활성화, 집창촌과 노후 재래시장 정비 등을 통해 신 주거문화 중심지로 개발하기 위함

2. :

가. :

구 분		면 적(㎡)			비율(%)
		기 정	변 경	변경 후	
계		409,096.3	감) 85.4	409,010.9	100.0
획 지	소 계	282,866.2	증) 27.3	282,893.5	69.2
	공동주택용지	45,662.3	증) 27.3	45,689.6	11.2
	근린생활시설용지	33,468.8	-	33,468.8	8.2
	주상복합용지	27,510.0	-	27,510.0	6.7

구 분		면 적(㎡)			비율(%)
		기 정	변 경	변경 후	
정 비 기 반 시 설	종교용지	453	-	453.0	0.1
	존 치	175,772.1	-	175,772.1	43.0
	소 계	126,230.1	감)112.7	126,117.4	30.8
	유 수 지	10,626.6	-	10,626.6	2.6
	공공청사	1,406.2	-	1,406.2	0.3
	공 원	35,407.7	-	35,407.7	8.7
	도 로	78,789.6	감)112.7	78,676.9	19.2

-

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	• 촉진지구 면적 : 409,096.3㎡→409,010.9㎡(감 85.4㎡) · 획지(공동주택용지) : 45,662.3㎡→45,689.6㎡(증 27.3㎡) · 정비기반시설(도로) : 78,789.6㎡→78,676.9㎡(감 112.7㎡)	• 천호재정비촉진지구 내 천호2재정비촉진구역 지적확정측량 성과 반영에 따른 촉진지구 및 획지(공동주택용지), 정비기반시설(도로) 면적의 증·감 발생

. . :

. , , :

. . :

. :

. :

. :

구 분	구 역 명		면 적(㎡)			촉진사업의 종류	비 고
			기정	변경	변경 후		
계			409,096.3	감) 85.4	409,010.9	-	
재정비 촉진구역	소 계		71,579.2	감) 85.4	71,493.8	-	
	천호1구역		38,509.2	-	38,509.2	도시환경정비사업	
	천호2구역		9,986.3	감) 85.4	9,900.9	주택재건축	
	천호3구역		23,083.7	-	23,083.7	주택재건축	
존치 지역	소 계		337,517.1	-	337,517.1	-	
	존치 관리 구역	천호4구역	15,503.7	-	15,503.7	-	
		천호5구역	50,796.2	-	50,796.2	-	
		천호6구역	40,201.3	-	40,201.3	-	
		천호7구역	117,313.2	-	117,313.2	-	
		천호11구역	10,840.9	-	10,840.9	-	
		천호12구역	6,401.2	-	6,401.2	-	
		천호13구역	24,802.7	-	24,802.7	-	
		천호14구역	13,980.4	-	13,980.4	-	

구 분	구 역 명	면 적(㎡)			촉진사업의 종류	비 고
		기정	변경	변경 후		
계		409,096.3	감) 85.4	409,010.9	-	
	존치시설 등	57,677.5	-	57,677.5	-	올림픽로, 천호공원 등

-

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	천호2재정비촉진구역 면적 변경 - 9,986.3㎡ → 9,900.9㎡	천호재정비촉진지구 내 천호2재정비촉진구역의 사업완료에 따른 지적확정측량 결과에 따라 촉진구역 면적 감소

. : .

1) :

구 분		면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경 후	
계		409,096.3	감) 85.4	409,010.9	
주거 지역	소 계	395,965.3	감) 85.4	395,879.9	
	제1종일반주거지역	49,403.9	-	49,403.9	
	제2종일반주거지역(7층)	138,204.4	-	138,204.4	
	제2종일반주거지역	106,072.1	-	106,072.1	
	제3종일반주거지역	74,879.9	감) 85.4	74,794.5	
	준주거지역	27,405.0	-	27,405.0	
상업 지역	소 계	13,131.0	-	13,131.0	
	일반상업지역	13,131.0	-	13,131.0	

-

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	제3종일반주거지역 면적 변경 - 74,879.9㎡ → 74,794.5㎡	천호재정비촉진지구 내 천호2재정비촉진구역의 사업완료에 따른 지적확정측량 결과에 따라 제3종일반주거지역 면적 감소

2) :

가) 1 ():

) 2 ():

구 분		면 적(㎡)			구성비
		기정	변경	변경 후	
주거지역	제3종일반주거지역	9,986.3	감) 85.4	9,900.9	100.0

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	제3종일반주거지역 면적 변경 - 9,986.3㎡ → 9,900.9㎡	천호2재정비촉진구역의 사업완료에 따른 지적확정측량 결과에 따라 제3종일반주거지역 면적 감소

) 3 ():

구 분	구역명		주 된 용 도	건 폐 율	용적률(%)			높이계획	
					기준	완화	최대 (법적상한)	평균층수 /최고층수	최고높이 (m)
재정비 촉진구역	천호1	기정	공동주택, 판매·업무	50%이하	350	519	519	- / 40	135
	천호2	기정	공동주택 및 부대시설	30%이하	190	264.65	300	- / 23	70
		변경	공동주택 및 부대시설	30%이하	190	260.13	300	- / 23	70
	천호3	기정	공동주택 및 부대시설	30%이하	192	226.79	250	- / 25	78

※ 완화받는 용적률 = 기준용적률 + (1.3 × 순부담면적 × 기준용적률 / 대지면적)

※ 순부담면적은 정비기반시설면적 - (계획기반시설내 국공유지면적 + 기존기반시설내국공유지면적) + 공공시설 기부채납에 따른 환산면적으로 산정

※ 공공시설 기부채납에 따른 환산면적(1,668.55㎡)은 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」에 따라 산정(공공시설 설치비용(소로2-16호 선 사업비) = 17,700백만원 / 획지1(공공주택용지) 부지가액(평균공시지가(2022년 기준, 5,304,006원) × 2배))

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	천호2구역 완화 용적률 - 264.65% → 260.13%	천호2재정비촉진구역의 사업완료에 따른 지적확정측량 결과에 따라 구역면적 및 순부담 면적 감소로 인한 완화용적률 변경

1)

구 분		재정비 촉진구역 ①	계획 기반시설 ②	계획기반 시설내 국공유지 ③	기존기반 시설내 국공유지 ④	유상매입 시설 ⑤	순부담면적 (㎡) (② - ③ - ④ - ⑤)	비 고
계	기정	71,579.2	22,983.95	1,296.5	6,704.0	-	14,983.45 (20.93%)	-
	변경	71,493.8	22,871.25	1,296.5	6,704.0	-	14,870.75 (20.80%)	-
천호1재정비촉진구역	기정	38,509.2	15,187.5	-	4,969.2	-	10,218.3 (26.53%)	-
천호2재정비촉진구역	기정	9,986.3	3,398.7	1,225.1	182.6	-	1,991.0 (19.94%)	-
	변경	9,900.9	3,286.0	1,225.1	182.6	-	1,878.3 (19.00%)	-
천호3재정비촉진구역	기정	23,083.7	4,397.75	71.4	1,552.2	-	2,774.15 (12.01%)	-

※ 계획기반시설 내 공공시설 설치 환산면적 포함(천호1·3구역)

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	• 재정비촉진구역 계획기반시설, 순부담 면적비율	• 천호2재정비촉진구역의 사업완료에 따른 지적확정측량 결과에 따라 촉진구역 및 순부담 면적 감소

2)

:

구 분				면 적(㎡)	사업비(백만원)			설치주체 및 비용분담		비 고
					소 계	보상비	공사비	공공(시·구)	민간	
기정	도로	촉진 구역	천호1구역	6,478.0	43,139	40,689	2,450	-	●	부지는 해당구역 사업시행자가 부담
			천호2구역	3,398.7	27,313	26,263	1,050	-	●	
			천호3구역	423.2	7,339	7,062	277	-	●	
		소로2-16호선		4,286.2	17,700	15,200	2,500	-	●	(사업비+기타비용)은 천호3구역 부담 ※기타비:200백만원 (용역비100/ 측량비100)
		소 계		14,586.1	95,491	89,214	6,277	-	-	-
	공원 녹지	촉진 구역	천호1구역	3,115.0	19,136	18,690	446	-	●	부지는 해당구역 사업시행자가 부담
			천호3구역	2,306.0	20,359	19,931	428	-	●	
		소 계		5,421.0	39,495	38,621	874	-	-	-
	공공 청사	천호1재정비촉진구역		19,100.23	42,727	7,379	35,348	-	●	부지는 해당구역 사업시행자가 부담 (공영주차장 포함)
	변경	도로	촉진 구역	천호1구역	6,478.0	43,139	40,689	2,450	-	●
천호2구역				3,286.0	27,313	26,263	1,050	-	●	
천호3구역				423.2	7,339	7,062	277	-	●	
소로2-16호선			4,286.2	17,700	15,200	2,500	-	●	(사업비+기타비용)은 천호3구역 부담 ※기타비:200백만원 (용역비100/ 측량비100)	
소 계			14,473.4	95,491	89,214	6,277	-	-	-	
공원 녹지		촉진 구역	천호1구역	3,115.0	19,136	18,690	446	-	●	부지는 해당구역 사업시행자가 부담
			천호3구역	2,306.0	20,359	19,931	428	-	●	
		소 계		5,421.0	39,495	38,621	874	-	-	-
공공 청사		천호1재정비촉진구역		19,100.23	42,727	7,379	35,348	-	●	부지는 해당구역 사업시행자가 부담 (공영주차장 포함)

※ 소로2-16호선 보상비는 공시지가의 2.3배를 적용(강동구 도로와 토지수용 기준)하며, 공사비는 도로(소로2-16)개설 기본 및 실시설계 용역 추진에 따라 공사비 산출(강동구 도로와 용역 시행)

※ 소로2-16호선은 공공(강동구)에서 도시계획시설 사업을 시행하며, 사업계획 승인 전 해당 조합과 구체적인 실행방안을 검토하도록 할 것

※ 기반시설 설치비용은 사업계획 승인 전 세부계획 수립에 따라 조정 가능

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	• 천호2구역 도로면적 변경(감 112.7㎡)	• 천호2재정비촉진구역의 사업완료에 따른 지적확정측량 결과에 따라 도로면적 감소

1)

구 분	계	분 양				임 대				
		소계	60㎡ 이하	60~85㎡	85㎡ 초과	소계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡
계	1,722	1,528	572	796	160	194	-	144	50	-
천호1촉진구역	999	882	352	384	146	117	-	99	18	-
천호2촉진구역	188	156	22	124	10	32	-	-	32	-
천호3촉진구역	535	490	198	288	4	45	-	45	-	-

2) 가

구 분		촉진계획에서 결정된 촉진구역별 용적률(%) ^①	촉진지구 지정당시 용도지역의 용적률(%) ^②	부지제공대가 용적률(%) ^③	증가되는 용적률(%) ^④	증가되는 용적률에 따른 추가임대주택
천호1재정비촉진구역		516.05	350	168.98	0	-
천호2 재정비촉진구역	기정	299.72	190	45.00	64.78	32세대
	변경	298.48	190	45.00	63.48	32세대
천호3재정비촉진구역		248.56	192	34.79	21.77	45세대

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	• 촉진구역별 용적률 및 증가되는 용적률 변경	• 지적확정측량 결과에 따른 획지면적 및 순부담면적 변경으로 촉진구역별 용적률 및 증가되는 용적률 감소

1)

구역명		구역면적 (㎡)	건폐율(%)		용적률(%)			층수					
								평균			최고높이		
			기준	계획	법정상한	완화	계획	기준	완화	계획	기준	계획	
재정비 촉진 구역	천호1	38,509.2	50이하	50이하	519이하	519.00	516.05	-	-	-	-	40층(135m)이하	
	천호2	기정	9,986.3	30이하	30이하	300이하	264.65	299.72	-	-	-	-	23층(70m)이하
		변경	9,900.9	30이하	30이하	300이하	260.13	298.48	-	-	-	-	23층(70m)이하
	천호3	23,083.7	30이하	30이하	250이하	226.79	248.56	-	-	-	-	25층(78m)이하	

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	천호2구역 면적 변경에 따른 완화용적률 조정 - 264.65% → 260.13%	지적확정측량 결과에 따른 구역면적 및 순부담면적 감소, 순부담면적 감소로 인한 완화용적률 변경

2)

3)

- 가) 1 ():
-) 2 ():
- (1) :

구분	촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	천호2 재정비촉진구역	강동구 천호동 437-5번지 일대	9,986.3	감) 85.4	9,900.9	

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	천호2구역 구역면적 변경 - 9,986.3㎡ → 9,900.9㎡	천호2재정비촉진구역의 사업완료에 따른 지적확정측량 결과에 따라 구역면적 감소

(2) :
:

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율	비 고
		기정	변경	변경후		
계		9,986.3	감) 85.4	9,900.9	100.0	
정비기반 시설 등	도 로	3,398.7	감) 112.7	3,286.0	33.2	
택 지 (획 지)	획지1	6,587.6	증) 27.3	6,614.9	66.8	

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	• 획지 면적 변경 - 6,587.6㎡ → 6,614.9㎡ • 정비기반시설(도로) 면적 변경 - 3,398.7㎡ → 3,286.0㎡	• 천호2재정비촉진구역의 사업완료에 따른 지적확정측량 결과에 따라 획지면적 증가, 도로 면적 감소

결 정 구 분	구 역 구 분		가구/획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신축	철거 이주	
기정	천호2	9,986.3	획지1	6,587.6	천호동 437-5번지 일대	61	-	-	61	-	-
변경	재정비촉진구역	9,900.9		6,614.9							

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	• 구역 면적 변경 - 9,986.3㎡ → 9,900.9㎡ • 획지 면적 변경 - 6,587.6㎡ → 6,614.9㎡	• 천호2재정비촉진구역의 사업완료에 따른 지적확정측량 결과에 따라 구역 면적 감소, 획지 면적 증가

:

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)			층수(층) 높이(m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				법적상한용 적률	원화 용적률	계획 용적률	
기정	천호2 재정비 촉진구역	9,986.3	획지1	6,587.6	천호동 437-5 번지 일대	공동주택 및 부대시설	30% 이하	300% 이하	235% 이하	299.72% 이하	23층 이하 (70m이하)
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 건설규모 (변경없음)								
			구 분	세 대 수							
				합계 (비율)	분양	소형주택(장기전세주택)					
			합계	188 (100.0%)	156	32					
전용 60㎡이하			54 (28.7%)	22	32						
전용 60㎡~85㎡이하			124 (66.0%)	124	-						
전용 85㎡초과	10 (5.3%)	10	-								
• 전용면적 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 92.56% = 17,741.45㎡ / 19,166.91㎡ = 0.9256											
건축물의 건축선에 관한 계획		• 소로2-9 노선변(노폭 8m) : 폭원 2m • 소로3-8 노선변(노폭 6m) : 폭원 3~4m • 중로2-1 노선변(노폭 15m) : 폭원 3m • 중로3-7 노선변(노폭 12m) : 폭원 5m									
변경	천호2 재정비 촉진구역	9,900.9	획지1	6,614.9	천호동 437-5 번지 일대	공동주택 및 부대시설	30% 이하	300% 이하	235% 이하	298.48% 이하	23층 이하 (70m이하)
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 건설규모 (변경없음)								
			구 분	세 대 수							
				합계 (비율)	분양	소형주택(장기전세주택)					
			합계	188 (100.0%)	156	32					
전용 60㎡이하			54 (28.7%)	22	32						
전용 60㎡~85㎡이하			124 (66.0%)	124	-						
전용 85㎡초과	10 (5.3%)	10	-								
• 전용면적 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 92.56% = 17,741.45㎡ / 19,166.91㎡ = 0.9256											
건축물의 건축선에 관한 계획		• 소로2-9 노선변(노폭 8m) : 폭원 2m • 소로3-8 노선변(노폭 6m) : 폭원 3~4m • 중로2-1 노선변(노폭 15m) : 폭원 3m • 중로3-7 노선변(노폭 12m) : 폭원 5m									

※ 주1) 주택의 규모 및 건설비율은 사업시행계획인가에 따라 확정되는 세부 건축계획에 따라 일부 변경 가능

※ 주2) 건축법 개정(2015.5)에 따른 건축물의 사전제한 폐지로 심의완화사항 미적용

※ 주3) 건축한계선 지정에 따른 전면공지는 보도형 및 차도형으로 조성(단, 소로3-8 노선변 전면공지의 일부를 차도형으로 조성 후 도로관리청 명의로 지상권 또는 구분지상권을 설정하고, 이 부분에 대한 사용 및 유지관리를 시행함.)

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	- 구역 면적 변경 - 9,986.3㎡ → 9,900.9㎡ - 획지 면적 변경 - 6,587.6㎡ → 6,614.9㎡ - 계획용적률 변경 - 299.72%㎡ → 298.48%	천호2재정비촉진구역의 사업완료에 따른 지적확정측량 결과에 따라 구역 면적 감소, 획지 면적 증가, 순부담면적 감소에 따른 계획용적률 감소

:

:

가

:

구 분	가 구	면 적(㎡)	획지			비고
			구분	위치	면적(㎡)	
기 정	천호2재정비촉진구역	9,986.3	획지1	천호동 437-5번지 일대	6,587.6	공동주택용지
변 경	천호2재정비촉진구역	9,900.9	획지1	천호동 437-5번지 일대	6,614.9	

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	- 구역 면적 변경 - 9,986.3㎡ → 9,900.9㎡ - 획지 면적 변경 - 6,587.6㎡ → 6,614.9㎡	천호2재정비촉진구역의 사업완료에 따른 지적확정측량 결과에 따라 구역 면적 감소, 획지 면적 증가

:

가 구		공급면적(㎡)		세대수	세대규모
		기 준	계 획		
천호2 재정비촉진구역	기정	2,131.65	2,216.61	32	전용면적 60㎡이하(52type)
	변경	2,099.58	2,216.61	32	전용면적 60㎡이하(52type)

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	- 천호2구역 기준 공급면적 변경 - 2,131.65㎡ → 2,099.58㎡	천호2재정비촉진구역의 사업완료에 따른 지적확정측량 결과에 따라 계획용적률 감소로 기준 공급면적 변경

) 3 ():

4)

가) 1 () :
) 2 () :
 (1) :
 () :

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	천호2재정비촉진구역 주택재건촉진사업 지구단위계획구역	강동구 천호동 437-5번지 일대 (예정지번: 578, 578-1)	9,986.3	감) 85.4	9,900.9	서고 제2006-49호 (2006.2.9.)	-

도면표시 번호	위 치	변 경 내 용	변 경 사 유
-	강동구 천호동 437-5번지 일대	• 천호2구역 구역면적 변경 - 9,986.3㎡ → 9,900.9㎡	• 천호2재정비촉진구역의 사업완료에 따른 지적확정측량 결과에 따라 구역면 적 감소

(2) :
 . () :

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)
	기정	변경	변경 후	
제3종일반주거지역	9,986.3	감) 85.4	9,900.9	100.0

도면표시 번호	위 치	용도지역	면 적(㎡)	변 경 사 유
-	강동구 천호동 437-5번지 일대	제3종일반 주거지역	9,986.3㎡ → 9,900.9㎡ (감 85.4㎡)	• 천호2재정비촉진구역의 사업완료에 따른 지적확정 측량 결과에 따라 제3종일반주거지역 면적 감소

() :

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	1	15	집산도로	399 (114)	천호동 357-1	천호동 397-16	일반 도로	-	2006.2.9. (서고 2006-49)	천호1·2구역
기정	중로	3	7	12~15	집산도로	134 (20)	천호동 417-57	천호동 423-158	일반 도로	-	1969.1.18	천호1·2구역
기정	소로	2	9	8~10	국지도로	119	천호동 373-2	천호동 563-1	일반 도로	-	2006.2.9. (서고 2006-49)	천호2구역
기정	소로	3	8	6	국지도로	66	천호동 357-1	천호동 373-2	일반 도로	-	2006.2.9. (서고 2006-49)	천호2구역

※ 연장 항목의 ()안은 대상지 내 포함된 사항임

※ 소로3-8호선은 획지 내 차도형 전면공지(1~2m)를 포함하여 최소유효 도로폭원 7m이상 확보하여 조성

※ 차도로 조성된 획지 내 일부 전면공지 구간(소로3-8)은 도로관리청(강동구) 명의로 지상권 또는 구분지상권을 설정하고, 사용 및 유지·관리의 주체가 됨

(3) :
가 () :

구분	가 구	획 지			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
변경	획지1	6,587.6	증) 27.3	6,614.9	100.0	공동주택

구분	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	• 획지 면적 변경 - 6,587.6㎡ → 6,614.9㎡	• 천호2재정비촉진구역의 사업완료에 따른 지적확정측량 결과에 따라 획지 면적 증가

구 분	가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지1	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설
			허용용도 외의 용도는 불허

(, ,):
- 1. :

구 분	지 역	건폐율	비 고
기 정	제3종일반주거지역	30% 이하	-

- 2. :

구 분	용 적 률				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법적상한용적률		
기 정	190% 이하	190% 이하	235% 이하	300% 이하	정비계획	허용용적률 190% 상한용적률 235% 법적상한용적률 299.72%
변 경	190% 이하	190% 이하	235% 이하	300% 이하	정비계획	허용용적률 190% 상한용적률 235% 법적상한용적률 298.48%

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	법적상한용적률 변경	• 천호2재정비촉진구역의 사업완료에 따른 지적확정측량 결과에 따라 공동주택 획지면적이 변경되어 정비계획 상 법적상한용적률 변경

- 3. :

구 분	지 역	높이기준	비 고
기 정	제3종일반주거지역	23층 이하 (70m 이하)	서울시 스카이라인 관리원칙 준수

- 4. :

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	• 소로2-9호 노선변(남측)	• 대지경계선으로부터 2m 후퇴
	• 소로3-8호 노선변(서측)	• 대지경계선으로부터 3~4m 후퇴
	• 중로2-1호 노선변(북측)	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴
	• 중로3-7호 노선변(동측)	• 대지경계선으로부터 5m 후퇴

- 5. :

■

:

구 분	적용위치	계 획 내 용
기정	쌈지형 공지	• 소로2-9호와 3-8호 노선이 교차하는 가각부 (도면참조) • 획지1 내 쌈지형공지 조성
	전면공지	• 소로2-9호 노선변 • 건축한계선 지정에 따른 전면공지를 보도형으로 조성
		• 소로3-8호 노선변 • 건축한계선 지정에 따른 전면공지를 보도형과 차도형으로 조성
		• 중로2-1호 노선변 • 건축한계선 지정에 따른 전면공지를 보도형으로 조성
	공공보행통로	• 중로3-7호 노선변 (도면참조) • 건축한계선으로 조성되는 공간을 보행공간 확보를 위해 공공보행통로 지정
변경	쌈지형 공지	• 소로2-9호와 3-8호 노선이 교차하는 가각부 (도면참조) • 획지1 내 쌈지형공지 조성
	전면공지	• 소로2-9호 노선변 • 건축한계선 지정에 따른 전면공지를 보도형으로 조성
		• 소로3-8호 노선변 • 건축한계선 지정에 따른 전면공지를 보도형과 차도형으로 조성
		• 중로2-1호 노선변
	공공보행통로	• 중로3-7호 노선변 (도면참조) • 건축한계선으로 조성되는 공간을 보행공간 확보를 위해 공공보행통로 지정

-

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	쌈지형 공지 조성방식 변경	• 쌈지형 공지 조성현황 반영
	전면공지 조성방식 변경	• 중로2-1호 노선 내 완화차로 확보를 위해 전면공지 일부 구간을 차도형으로 할애하여 계획

■

:

구 분	적용위치	계 획 내 용
차량출입 불허구간	• 소로2-9호 노선변	• 차량진출입 제한(단, 종로2-1호 노선은 차량출입 허용구간 이외 불허함)
	• 소로3-8호 노선변	
	• 종로3-7호 노선변	

■

:

○ 「

」

(shift)

○

()

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수대비	전체비율	공공임대중 소형주택
계	188	100.0	32	-	32	17.0	100.0	100.0
60㎡이하	54	28.7	32	-	32	59.3	100.0	100.0
60㎡초과~85㎡이하	124	66.0	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	10	5.3	-	-	-	-	-	-

) 3

():

1)

:

구 분		면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경 후	
계		409,096.3	감) 85.4	409,010.9	-
주거 지역	소 계	395,965.3	감) 85.4	395,879.9	-
	제1종일반주거지역	49,403.9	-	49,403.9	-
	제2종일반주거지역(7층)	138,204.4	-	138,204.4	-
	제2종일반주거지역	106,072.1	-	106,072.1	-
	제3종일반주거지역	74,879.9	감) 85.4	74,794.5	-
	준주거지역	27,405.0	-	27,405.0	-
상업 지역	소 계	13,131.0	-	13,131.0	-
	일반상업지역	13,131.0	-	13,131.0	-

-

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	• 제3종일반주거지역 면적 변경 - 74,879.9㎡ → 74,794.5㎡	• 천호재정비촉진지구 내 천호2재정비촉진구역의 사업완료에 따른 지적확정측량 결과에 따라 제3종일반주거지역 면적 감소

2) :

가) :
:
:

) :
:
):
:
:

) :
:

3. 「) 」

4. 「
」
,

5. , (02 - 2133 - 7226)
(02 - 3425 - 6055)
(http://urban.seoul.go.kr) (www.
eum.go.kr)

[]

()

[()]



[()]



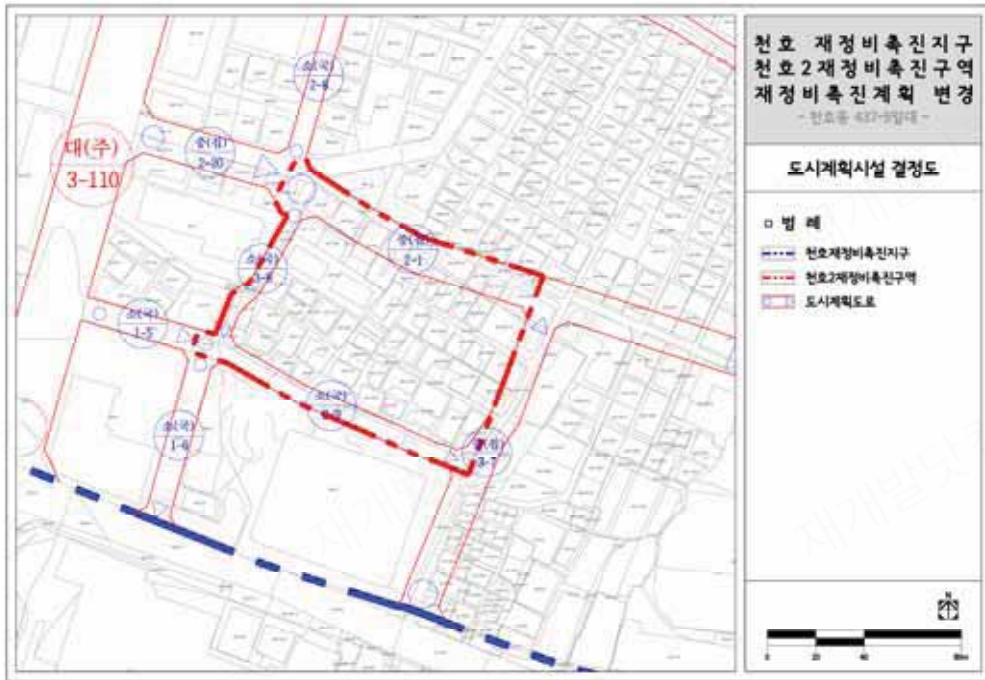
[()]



[()]



[()]



[()]



[()]



[]

