

고 시

◆ 서울특별시고시 제2024-271호

천호 재정비촉진지구 재정비촉진계획(천호1재정비촉진구역) (경미한) 변경 결정 및
지형도면 고시

1. 서울특별시공고 제2003-372호(2003.11.18.)에 의거 천호뉴타운지구 지정되고, 서울특별시 고시 제2014-281호(2014.07.31.)에 의거 천호재정비촉진지구로 지정고시(의제처리)되고, 서울특별시 고시 제2014-368호(2014.10.30.), 서울특별시 고시 제2014-376호(2014.11.06.), 서울특별시고시 제2015-59호(2015.03.05.), 서울특별시 고시 제2015-321호(2015.10.15.), 서울특별시 고시 제2016-279호(2016.09.08.), 서울특별시 고시 제2017-145호(2017.04.27.), 서울특별시 고시 제2017-236호(2017.07.06.), 서울특별시 고시 제2018-28호(2018.1.25.), 서울특별시 고시 제2018-94호(2018.3.29.), 서울특별시 고시 제2018-272호(2018.8.30.), 서울특별시 고시 제2018-391호(2018.12.06.), 서울특별시 고시 제2019-243호(2019.07.25.), 서울특별시 고시 제2021-653호(2021.12.02.), 서울특별시 고시 제2021-734호(2021.12.30.), 서울특별시 고시 제2023-57호(2023.02.23.), 서울특별시 고시 제2023-205호(2023.05.25.)로 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획변경결정 고시된 천호재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진법」 제12조 제1항에 의거 천호재정비촉진지구(천호1재정비촉진구역) 재정비촉진계획을 변경 결정하고 같은법 제12조제3항 및 같은법 시행령 제15조의 규정에 따라 이를 고시 합니다.
2. 천호재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 6월 7일
서울특별시 장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

명 칭	유형	위 치	면 적(㎡)			지정목적
			기 정	변 경	변경후	
천호 재정비 촉진지구	주거지형	강동구 천호동 362-60번지 일대	409,010.9	-	409,010.9	강동구 천호동일대 기성시까지 재정비 및 활성화, 집창촌과 노후 재래시장 정비 등을 통해 신 주거문화 중심으로 개발하기 위함

2. 재정비촉진계획의 개요

가. 토지이용에 관한 계획 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)
		기 정	변 경	변경후	
합 계		409,010.9	-	409,010.9	100.0
획 지	소 계	282,893.5	-	282,893.5	69.2
	공동주택용지	45,689.6	-	45,689.6	11.2
	근린생활시설용지	33,468.8	-	33,468.8	8.2
	주상복합용지	27,510.0	-	27,510.0	6.7
	종교용지	453.0	-	453.0	0.1
	존 치	175,772.1	-	175,772.1	43.0
정 비 기 반 시 설	소 계	126,117.4	-	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	78,676.9	-	78,676.9	19.2

나. 인구·주택수용계획 : 변경없음

구 분		주 택 수(호)			인 구 수(인)			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		8,488	-	8,488	20,105	-	20,105	-
촉진 구역	소 계	1,722	-	1,722	4,306	-	4,306	세대당 약2.5인
	40㎡ 이하	0	-	0	-	-	-	
	40㎡~60㎡	772	-	772	1,930	-	1,930	
	60㎡~85㎡	787	-	787	1,968	-	1,968	
	85㎡ 초과	163	-	163	408	-	408	
존치관리구역		6,766	-	6,766	15,799	-	15,799	현행인구 및 세대

다. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경없음

라. 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경없음

마. 교통계획 : 변경없음

바. 경관계획 : 변경없음

사. 촉진구역의 지정에 관한 사항 : 변경없음

아. 존치지역의 관리 및 정비계획 : 변경없음

자. 촉진구역별 용도지역계획 : 변경없음

차. 촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경없음

카. 기반시설의 비용분담계획 : 변경없음

다. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

구 분		합 계	분 양				임 대				
			소계	60㎡ 이하	60~85㎡	85㎡ 초과	소계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡
총계	기정	1,722	1,528	572	796	160	194	-	144	50	-
	변경	1,722	1,528	578	787	163	194	-	144	50	-
천호1촉진구역	기정	999	882	352	384	146	117	-	99	18	-
	변경	999	882	358	375	149	117	-	99	18	-
천호2촉진구역		188	156	22	124	10	32	-	-	32	-
천호3촉진구역		535	490	198	288	4	45	-	45	-	-

－ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 주택의 규모별 건설비용 변경	• 오기 정정

파. 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음

하. 광고물 관리계획 : 변경없음

거. 폐기물 관리계획 : 변경없음

너. 방재계획 : 변경없음

더. 정보화계획 : 변경없음

러. 에너지순환계획 : 변경없음

머. 특성화계획 : 변경없음

버. 기타계획 : 변경없음

서. 재정비촉진구역별 정비계획

1) 구역별 정비계획 개요 : 변경

구역명			구역면적 (㎡)	건폐율(%)		용적률(%)			층수				
									평균			최고높이	
				기준	계획	법적상한	완화	계획	기준	완화	계획	기준	계획
재정비 촉진 구역	천호1	기정	38,509.2	50이하	50이하	519이하	519.00	516.20	-	-	-	-	40층(135m)이하
		변경	38,509.2	50이하	50이하	519이하	519.00	516.57	-	-	-	-	40층(135m)이하
	천호2		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

－ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 계획용적률 변경(516.20%→516.57%)	• 천호1재정비촉진구역 사업시행변경인가사항 반영

2) 구역별 주택규모별 배분계획 : 변경

구 분		합 계	분 양				임 대				
			소계	60㎡ 이하	60~85㎡	85㎡ 초과	소계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡
총계	기정	1,722	1,528	572	796	160	194	-	144	50	-
	변경	1,722	1,528	578	787	163	194	-	144	50	-
천호1축진구역	기정	999	882	352	384	146	117	-	99	18	-
	변경	999	882	358	375	149	117	-	99	18	-
천호2축진구역		188	156	22	124	10	32	-	-	32	-
천호3축진구역		535	490	198	288	4	45	-	45	-	-

- 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 주택의 규모별 건설비를 변경	• 오기정정

3) 정비계획

가) 천호1 재정비축진구역(도시환경정비사업)

(1) 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

(2) 정비계획

① 토지이용계획 : 변경없음

② 도시계획시설 설치계획 : 변경없음

③ 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	연면적(㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수(층) 높이(m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	계		-	27,510.0	-	229,188.05	-	50 이하	519 이하	40층이하 135m
	천호1 재정비 축진구역	38,509.2	획지 1	27,510.0	천호동 423~200번지일원	229,188.05	공동주택, 판매 및 업무시설	50 이하	519 이하	지하5층~지상40층 135m
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		- 임대주택의 건설규모는 전용면적 40제곱미터 이상 - 임대주택 건립 : (당해구역에 건설하는 주택전체 세대수의 17%)x(당해구역에 건설하는 전체 건축물연면적에 대한 주거용 건축물연면적 비율)로 산정된 비율 이상 · 60㎡ 이하 : 469세대(임대주택 117세대) · 60㎡ 초과 ~ 85㎡이하 : 384세대 · 85㎡ 초과 : 146세대							
	건축물의 건축선에 관한 계획		- 건축한계선 · 획지1(공동주택, 판매 및 업무시설 등)선변 : 3m							
	기타사항		- 획지1과 주차장(공영주차장)을 연결하는 지하연결통로 조성							
변경	계	38,509.2	-	27,510.0	-	229,188.05	-	50 이하	519 이하	40층이하 135m

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	연면적(㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수(층) 높이(m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
	천호1 재정비 촉진구역		획지 1	27,510.0	천호동 423-200번지일원	229,188.05	공동주택, 판매 및 업무시설, 근린생활시설	50 이하	519 이하	지하5층~지상40층 135m
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		- 임대주택의 건설규모는 전용면적 40제곱미터 이상 - 임대주택 건립 : (당해구역에 건설하는 주택전체 세대수의 17%)x(당해구역에 건설하는 전체 건축물연면적에 대한 주거용 건축물연면적 비율)로 산정된 비율 이상 · 60㎡ 이하 : 475세대(임대주택 117세대) · 60㎡ 초과 ~ 85㎡이하 : 375세대 · 85㎡ 초과 : 149세대							
	건축물의 건축선에 관한 계획		- 건축한계선 · 획지1(공동주택, 판매 및 업무시설 등)선변 : 3m							

주 1) 주택의 규모 및 건설비용은 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 확정되는 관련법규상의 세부건축계획(심의)에 따라 일부 변경될 수 있음.

주 2) 획지1은 성인전용시설(성인PC방 사형성게임장, 전화방, 성인용품점 등)을 불허함.

주 3) 보행로와 접한 판매시설 저층부는 3m이상 폭원의 아케이드를 설치하여 공공보행로를 확보함.

주 4) 필로티부분은 주민공동시설(커뮤니티시설)의 도입을 권장함.

※ 건축선 후퇴부 전면공지는 보도형으로 조성(단, 소로3-8호선변 공지 중 폭1~2m는 차도로 조성 후 도로관리청(강동구)이 지상권 설정)

- 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	· 근린생활시설 용도 추가 · 획지1과 주차장(공영주차장)을 연결하는 지하연결통로 삭제 · 주택의 규모별 건설비용 변경	· 다양한 편의시설 설치를 위하여 근린생활시설 용도 추가 · 사업시행변경인가사항을 반영 · 오기정정

④ 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

⑤ 정비사업 시행계획 : 변경없음

⑥ 가구 및 획지에 관한 사항 : 변경없음

⑦ 임대주택의 규모 등에 관한 계획 : 변경없음

나) 천호2 재정비촉진구역 정비계획(주택재건축사업) : 변경없음

다) 천호3 재정비촉진구역(주택재건축사업) : 변경없음

4) 지구단위계획 결정사항

가) 천호1 재정비촉진구역(도시환경정비사업) : 신설

(1) 지구단위계획구역에 관한 결정 : 신설

① 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	천호1재정비촉진구역 지구단위계획구역	천호동 423-200번지 일원	38,509.2	-	38,509.2	

(2) 토지이용에 관한 결정 : 신설

① 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)	비 고
총 계		38,509.2	-
주거지역	소 계	31,925.2	-
	제3종일반주거지역	4,521.2	-
	준주거지역	27,405.0	-
상업지역	소 계	6,583.0	-
	일반상업지역	6,583.0	-

(3) 도시기반시설에 관한 결정 : 신설

① 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
신설	중로	1	406	20~23	보조간선 도로	235	천호동 217-134	천호동 550-6	일반도로	-	01. 6. 2.	-
신설	중로	3	7	12~15	집산도로	134	천호동 417-57	천호동 423-158	일반도로	-	69. 1.18.	-
신설	중로	2	1	15	집산도로	399	천호동 357-1	천호동 397-16	일반도로	-	69. 1.18.	-

② 공원

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	47-1	-	소공원	422-1번지 일원	3,115.0 (5,421.0)	-	3,115.0 (5,421.0)	-	주차장, 체육시설 중복결정

※ () 천호3구역 소공원 중복결정 합산면적임

③ 주차장

구 분	도면표시 번 호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	2	주차장	천호동 422-1	4,521.2 (6,827.2)	-	4,521.2 (6,827.2)	-	공공청사 및 소공원(천호1, 천호3) 중복결정

※ () 천호3구역 소공원 중복결정 합산면적임

④ 공공청사

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	5	공공청사	-	천호동422-1	1,406.2	-	1,406.2	09.11.26	주차장, 체육시설 중복결정

⑤ 체육시설

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	체육시설	수영장	천호동422-1	4,521.2 (6,827.2)	-	4,521.2 (6,827.2)	21.12.2	공공청사 및 소공원(천호1,천호3) 중복결정 (지하1층~지하3층 일부)

※ () 천호3구역 소공원 중복결정 합산면적임

(4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 신설

① 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가구	면 적(㎡)	비율	비 고
획지	소계	27,510.0	100.0	
	획지1	27,510.0	100.0	-

② 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	내 용
허용용도	· 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 상 주된용도
불허용도	· 허용용도 외 불허 · 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 다목 단란주점, 러목 안마사술소 · 성인전용시설(성인PC방 사행성게임장, 전화방, 성인용품점 등)

③ 건축물의 개발밀도 결정조서

① 건폐율계획

구 분	계획내용	비 고
건폐율	50% 이하	

② 용적률계획

구 분	기준	허용	상한	비 고
용적률	350% 이하	-	519% 이하	

③ 높이계획

구 분	계획내용	비 고
높이	최고층수 40층 이하, 최고높이 135m 이하	

③ 건축물의 배치 및 형태에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
건축선	· 대지경계선으로부터 3m	결정도면 참고

④ 기타사항에 관한 결정조서

① 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분		계획내용	비 고
전면공지	보도형전면공지	· 대지경계선으로부터 3m	결정도면 참고
공개공지		· 도로의 연결점 등 주민휴게공간 조성을 위한 공개공지 위치지정(용적률 인센티브 항목 제외) - 공개공지1 : 400㎡ 이상 확보 - 공개공지2 : 1,290㎡ 이상 확보	
통로	공공보행통로	· 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 지정 - 공공보행통로 1 : 폭원=10m, 연장=110m(확지1구간) - 공공보행통로 2 : 폭원=10m, 연장=95m (소공원 및 공공청사 부지내 천호3구역과 구간과 공동조성)	

③ 교통처리에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
차량출입불허구간	· 지구단위계획에서 정한 차량진출입불허구간 내에서는 차량출입을 허용하지 않음	결정도면 참고

나) 천호2 재정비촉진구역(도시재건축사업) : 변경없음

다) 천호3 재정비촉진구역(도시재건축사업) : 변경없음

어. 도시관리계획 결정조서

1) 용도지역 결정조서 : 변경없음

2) 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

가) 교통시설 : 변경없음

① 도로 결정조서 : 변경없음

② 주차장 결정조서 : 변경없음

나) 공간시설 : 변경없음

① 공원 결정조서 : 변경없음

② 녹지 결정조서 : 변경없음

다) 공공문화체육시설 : 변경없음

① 공공청사 결정조서 : 변경없음

② 체육시설 결정조서 : 변경없음

라) 방재시설 : 변경없음

① 유수지 결정조서 : 변경없음

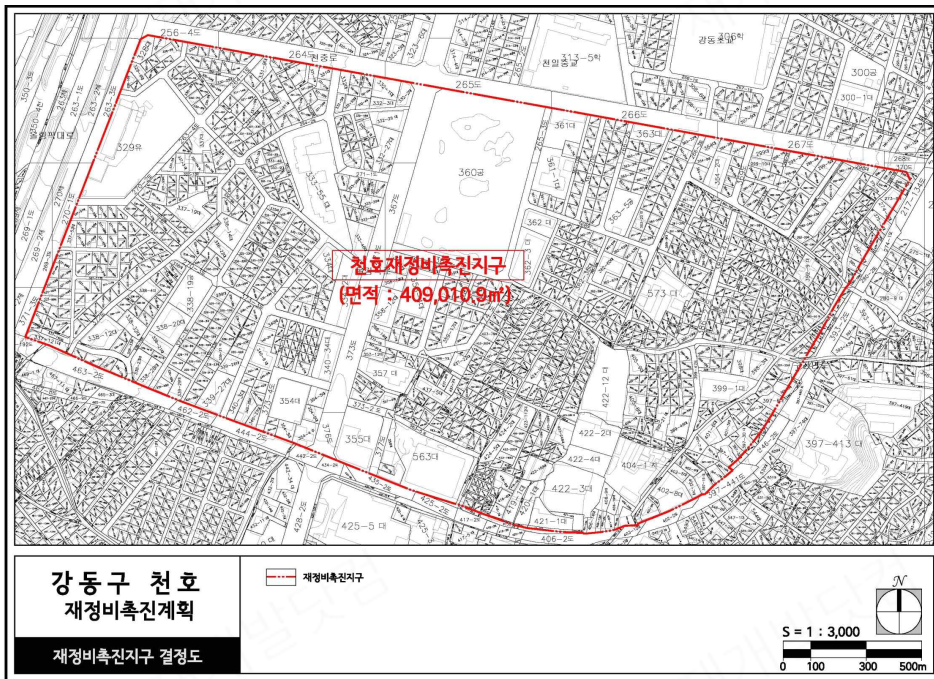
3. 관계도서 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

4. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(☎02-2133-7226) 및 강동구 도시계획과(☎02-3425-6053)에 관계서류를 비치하고 열람하고 있습니다.

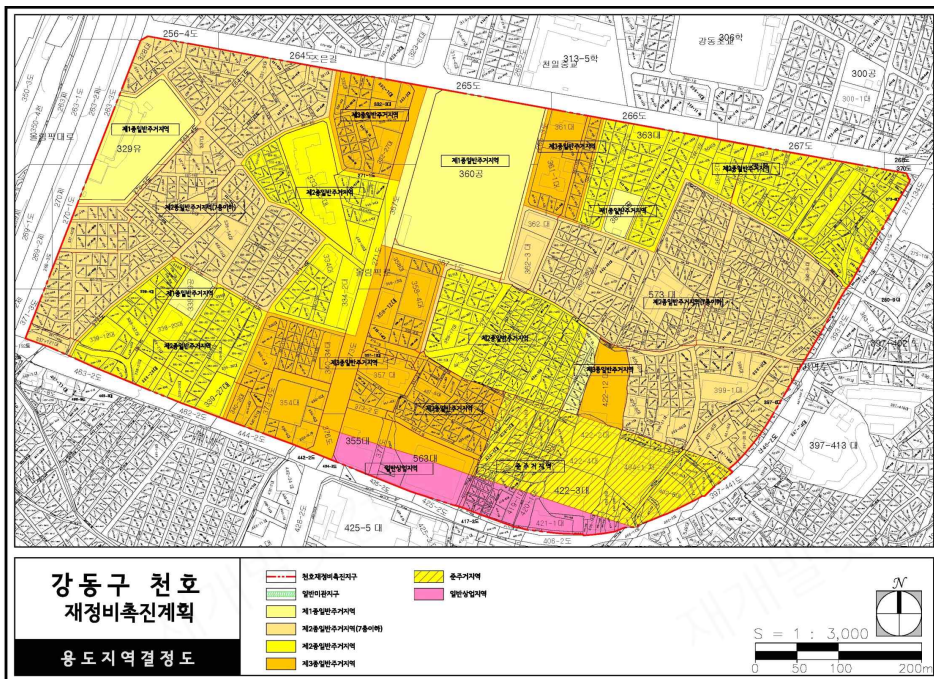
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(www.eum.go.kr)에 게시할 예정입니다.

[붙임] 천호 재정비촉진계획 결정(변경)도

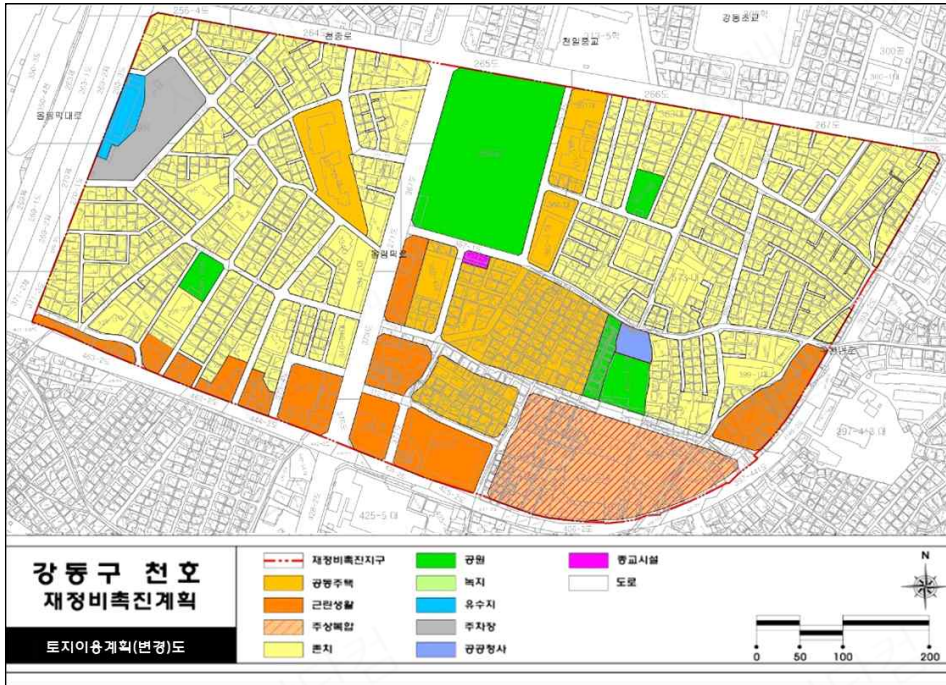
[천호재정비촉진지구 결정도(변경없음)]



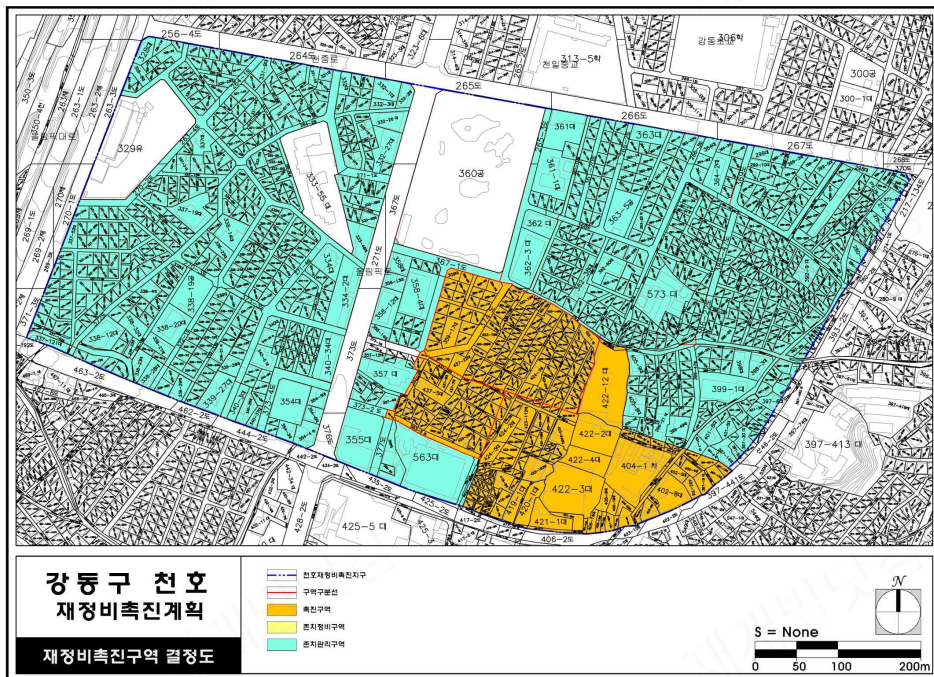
[용도지역·지구 결정도(변경없음)]



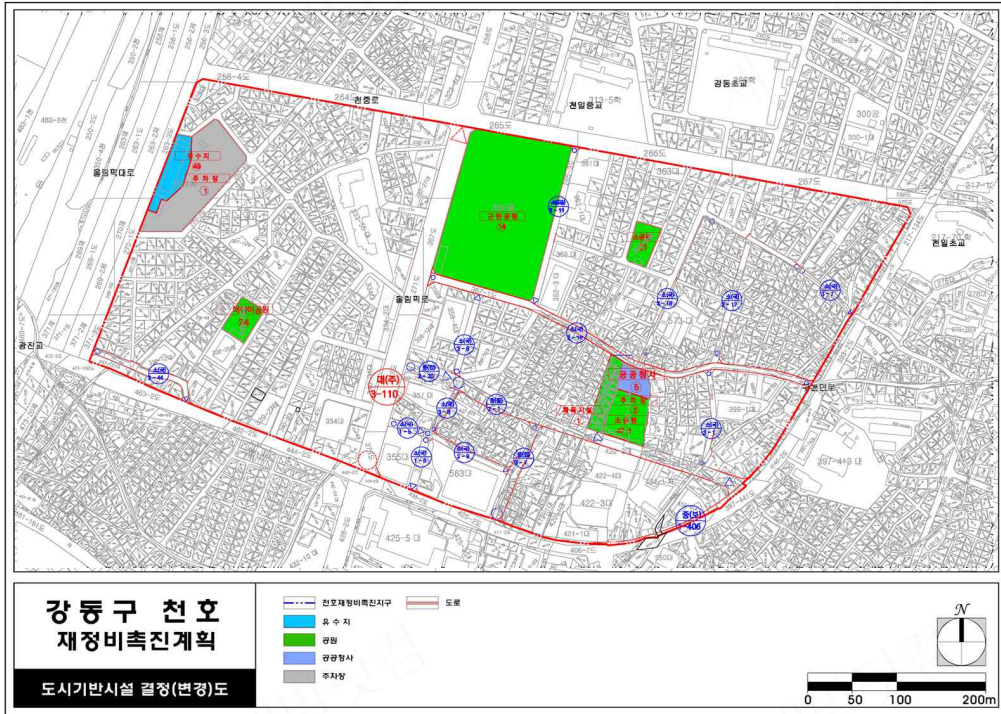
[토지이용계획도(변경없음)]



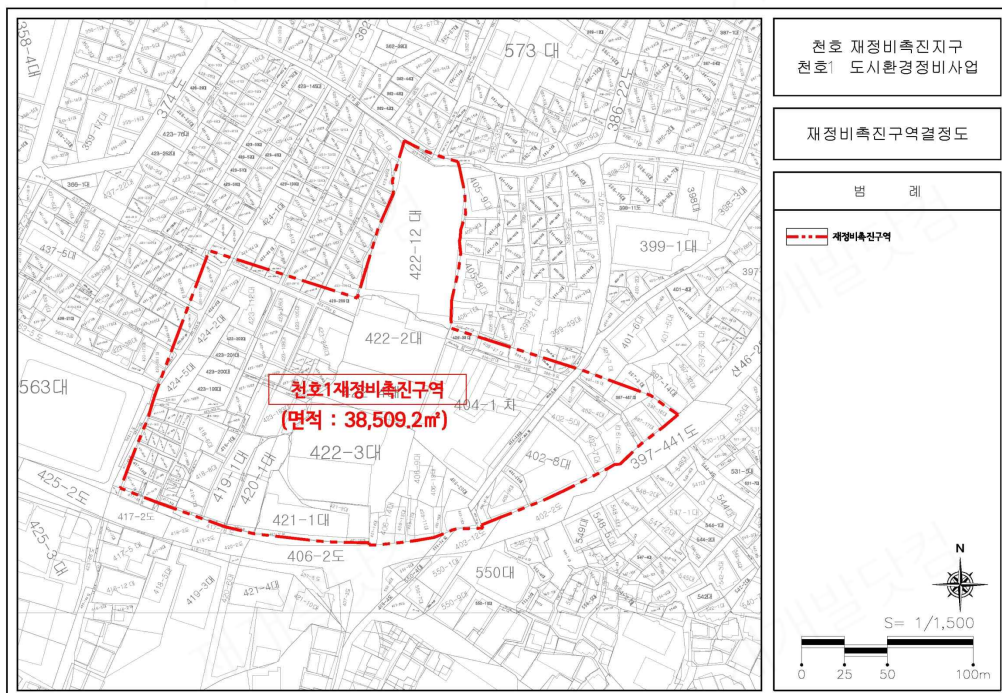
[재정비촉진구역 결정도(변경없음)]



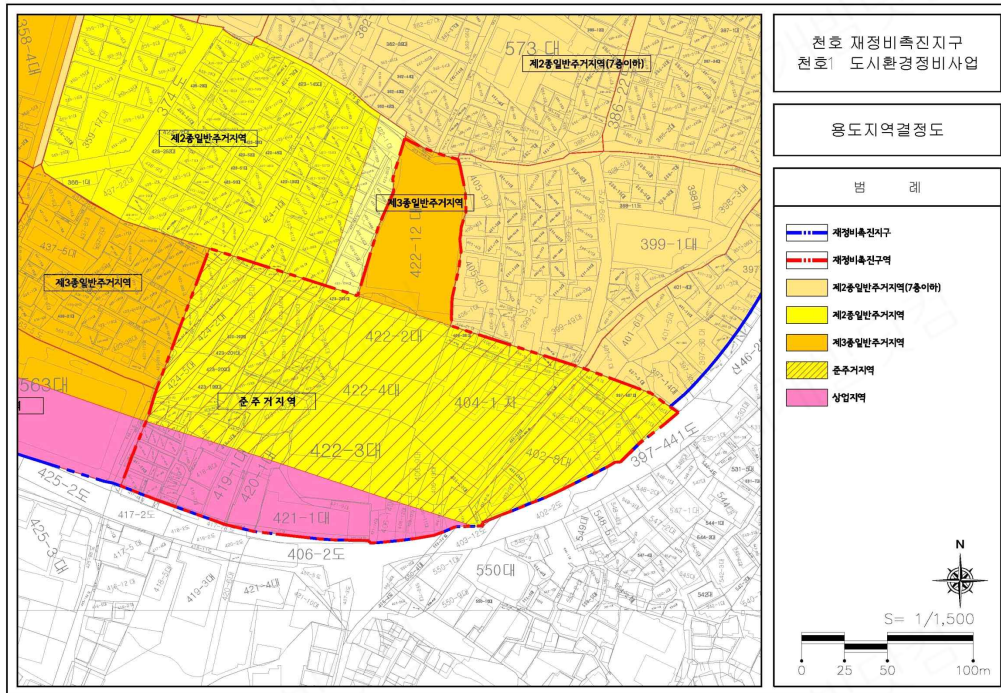
[도시계획시설 결정도(변경없음)]



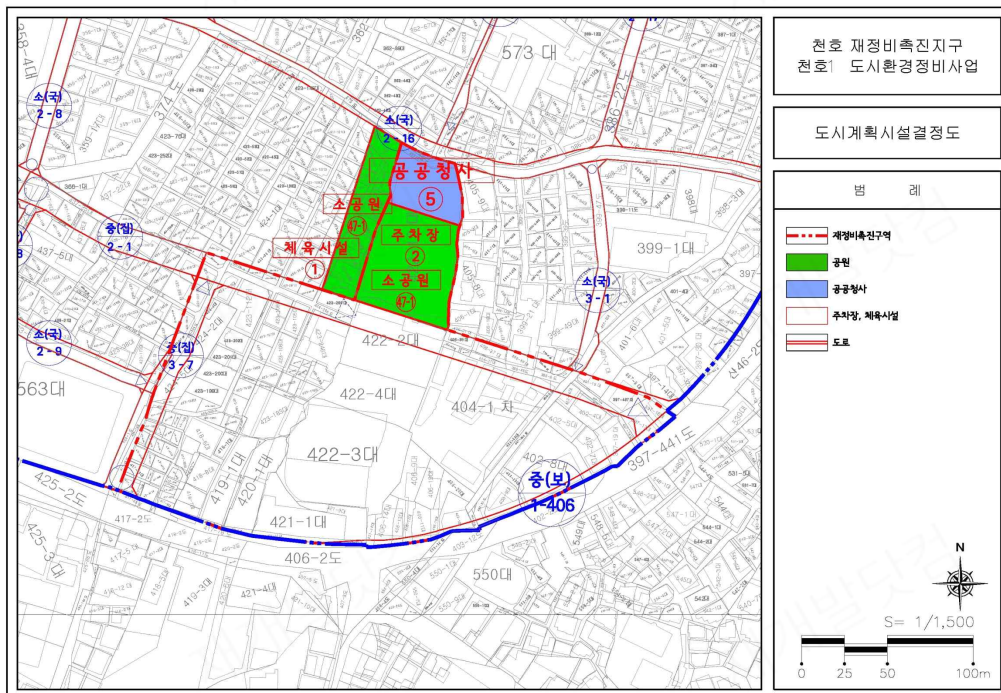
[재정비촉진구역 결정도(변경없음)]



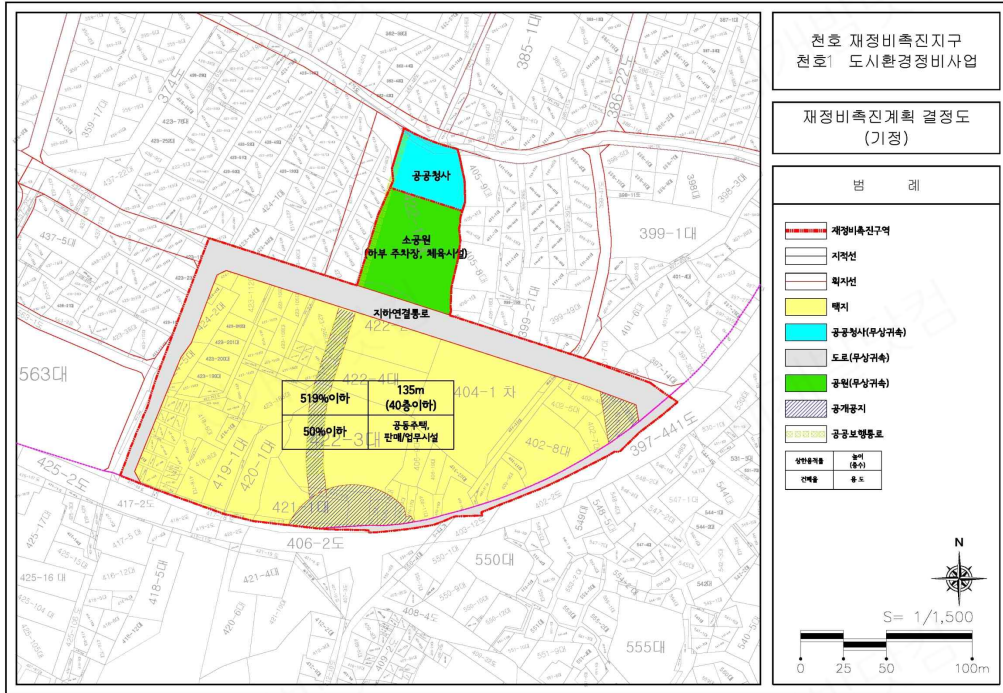
[용도지역 결정도(변경없음)]



[도시계획시설 결정도(변경없음)]

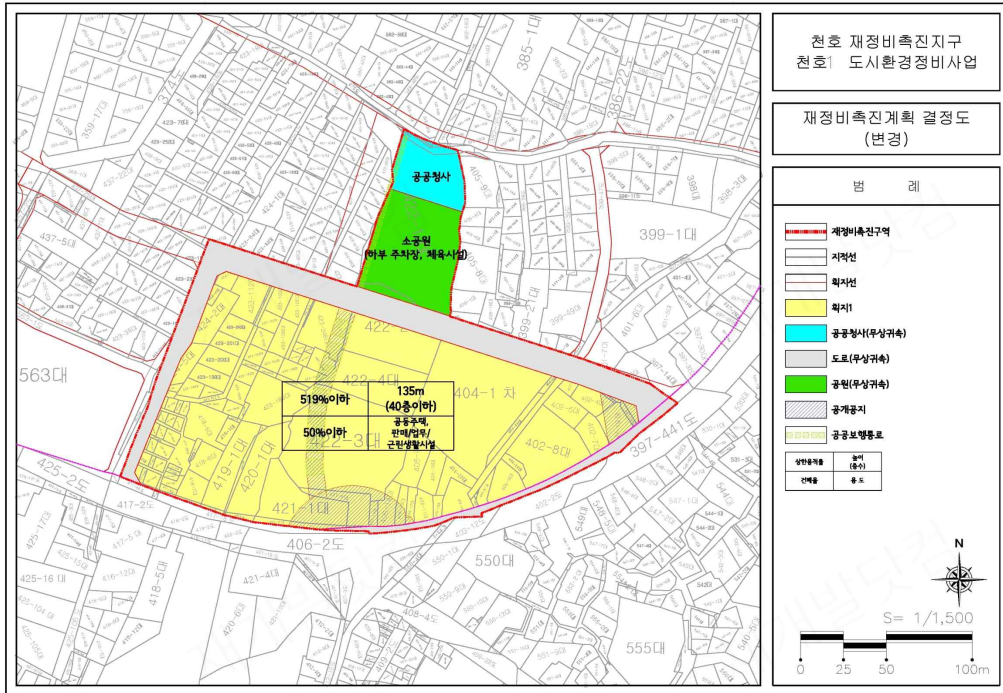


[재정비촉진계획 결정도(기정)]



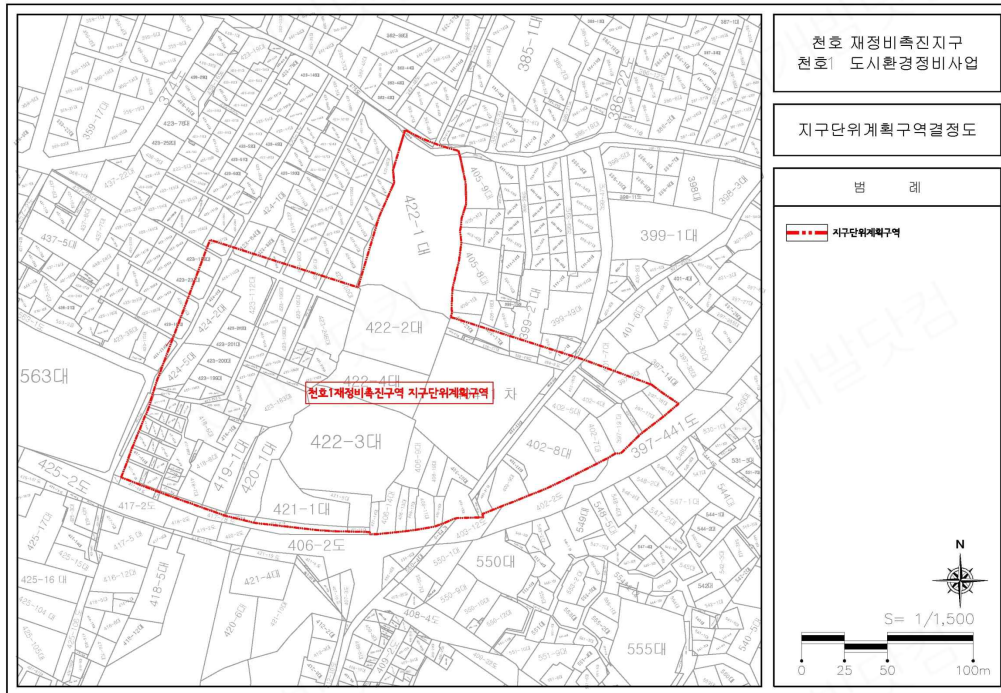
※ 책지1은 성인전용시설(성인PC방, 사형생계임장, 전파방, 성인용품점 등)을 붙여 함

[재정비촉진계획 결정도(변경)]

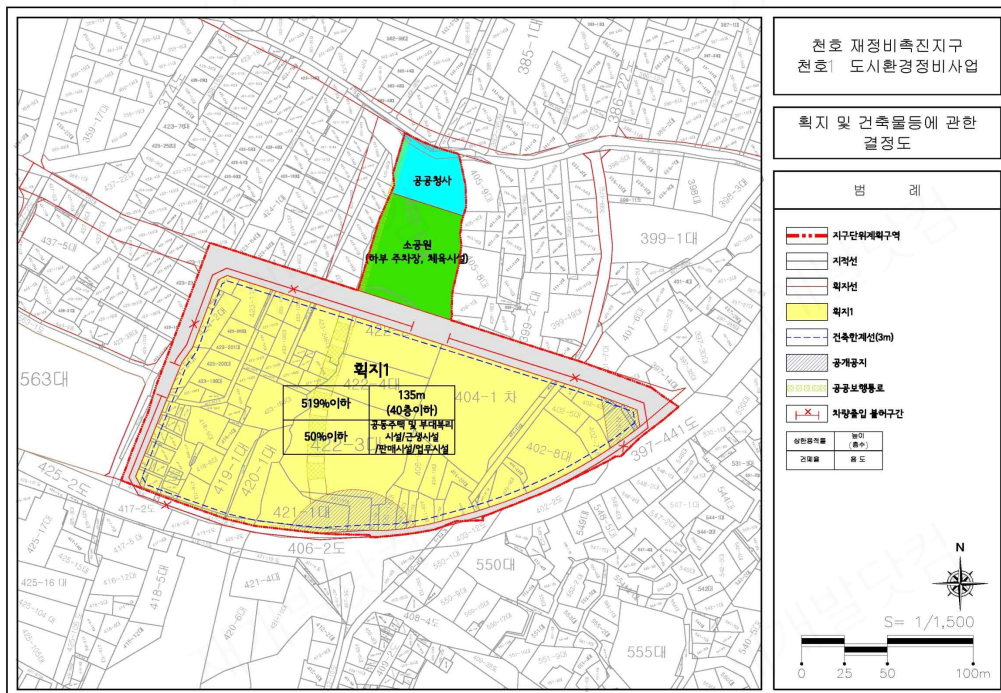


※ 책지1은 성인전용시설(성인PC방, 사형생계임장, 전파방, 성인용품점 등)을 붙여 함

[지구단위계획구역 결정도]



[획지 및 건축물등에 관한 결정도]



※ 획지1은 성인전용시설(성인PC방 사행성게임장, 전화방, 성인용품점 등)을 불어 함