

◆ 서울특별시고시 제2025-38호

천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획(성내5구역) 변경 결정 및 지형도면
고시

서울특별시고시 제2006-357호(2006. 10. 19.)로 천호·성내재정비촉진지구 지정되고, 서울특별시고시 제2008-482호(2008. 12. 26.)로 재정비촉진계획 결정된 이후, 서울특별시고시 제2009-468호(2009. 11. 26.), 서울특별시고시 제2011-45호(2011. 2. 10.), 서울특별시고시 제2011-92호(2011. 4. 14.), 서울특별시고시 제2012-139호(2012. 5. 31.), 서울특별시고시 제2013-350호(2013. 10. 17.), 서울특별시고시 제2015-400호(2015. 12. 17.), 서울특별시고시 제2016-257호(2016. 8. 25.), 서울특별시고시 제2017-32호(2017. 2. 2.), 서울특별시고시 제2017-268호(2017. 7. 20.), 서울특별시고시 제2017-314호(2017. 8. 31.), 서울특별시고시 제2018-390호(2018. 12. 6.), 서울특별시고시 제2020-124호(2020. 3. 26.), 서울특별시고시 제2020-509호(2020. 12. 3.), 서울특별시고시 제2021-462호(2021. 8. 26.), 서울특별시고시 제2021-611호(2021. 11. 4.), 서울특별시고시 제2022-455호(2022. 11. 24.), 서울특별시고시 제2023-7호(2023. 1. 5.), 서울특별시고시 제2024-302호(2024. 6. 20.)로 변경 결정된 천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진(변경)계획에 대하여 「도시재정비 촉진법」 제12조 제1항 및 제3항, 같은 법 시행령 제15조에 따라 이를 변경 결정 및 고시합니다.

또한, 천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정에 대하여 「도시재정비 촉진법」 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 1월 16일
서울특별시

가. 천호·성내재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경없음)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
천호·성내 재정비 촉진지구	중심지형	강동구 천호동 453번지 일원	275,429.7	-	275,429.7	도시정비체계 및 기반시설 재정비로 지역중심의 개발여건을 마련하고 상업·업무·문화기능 등의 복합시설을 적극적으로 유치하여 지역경제 활성화 및 도시환경의 적극적인 개선을 도모하고자 재정비촉진지구로 지정

나. 재정비촉진사업의 완료목표 연도(변경없음)

- 기준연도 : 2006년
- 목표연도 : 2027년

다. 재정비촉진계획의 개요(변경)

1. 토지이용에 관한 계획(변경없음)

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		275,429.7	-	275,429.7	100.0	
업무	소 계	45,529.8	-	45,529.8	16.5	
	일반업무	17,335.1	-	17,335.1	6.3	
	업무복합	28,194.7	-	28,194.7	10.2	
상업	소 계	130,362.5	-	130,362.5	47.4	
	판 매	15,451.1	-	15,451.1	5.6	
	일반상업	50,636.9	-	50,636.9	18.4	
	근린상업	24,136.1	-	24,136.1	8.8	
	주상복합	40,138.4	-	40,138.4	14.6	
주 거		36,923.1	-	36,923.1	13.4	
계획 기반 시설	소 계	62,614.3	-	62,614.3	22.7	
	공 원	2,333.1	-	2,333.1	0.8	
	공공공지	416.4	-	416.4	0.2	
	도 로	59,384.5	-	59,384.5	21.5	
	경 로 당	171.3	-	171.3	0.1	
	사회복지시설	309.0	-	309.0	0.1	

2. 인구·주택 수용계획(변경없음)

3. 기반시설 설치계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
합계		66,045.5	감)169.6	65,875.9	-
도로		59,384.5	-	59,384.5	-
공원·광장·공공공지·녹지		2,749.5	-	2,749.5	-
공공시설 등	사회복지시설	1,582.4	-	1,582.4	(대지지분+건축물)기부채납
	공공청사	1,447.0	감)169.6	1,277.4	(대지지분+건축물)기부채납
	공공임대주택	882.1	-	882.1	대지지분: 기부채납 건물: 표준건축비 매입(서울시)

※ 공공시설(공공청사) 연면적 5,665.2㎡(당초 5,661.5㎡) 설치 및 조성(기부채납)

※ 공공시설(공공청사)는 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시 기술심사담당관, 2020.)」의 공사비와 「기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인(2021. 7. 5.)」 기준으로 변경 적용

- 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	●성내5재정비촉진구역 기반시설 설치계획 변경 - 공공청사 : 1,447.0㎡ → 1,277.4㎡ (감169.6㎡)	●공공시설(공공청사) 기 결정에 적용된 공사비 정정으로 인해 환산부지 면적 변경 - 복합청사(대형청사) 공사비(VAT별도) : 3,103,636원/㎡(2022년) → 2,540,000원/㎡(2020년) ※ 「공공시설등 기부채납 용역률 인센티브 운영기준」 상 환산부지 면적은 사업시행인가(건축허가) 시점 기준으로 산정 ●공공시설(공공청사) 건축계획 변경

4. 공원·녹지 및 환경보전계획(변경없음)
5. 교통계획(변경없음)
6. 경관계획(변경없음)
7. 도시·주거환경정비기본계획(변경없음)
8. 재정비촉진구역 지정에 관한 계획(변경없음)
9. 용도지역 변경계획(변경없음)
10. 용도지구 지정 및 변경계획(변경없음)
11. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경없음)
12. 기반시설의 비용분담계획(변경)
 - 가) 재정비촉진구역별 기반시설 순부담률 산정(변경)

구분			사업 면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	기반시설(㎡)					국공유지(㎡)		순부담 면적 (㎡)	순 부담률 (%)
					계	도로	공공 광공 공공 유지	원 장 지	공공시설 (대지지분+ 건축물)	공공 임대 주택	계획 기반 시설내		
민간 부담	천호 1축진	기정	10,505.8	8,978.9	1,526.9	1,201.5	325.4	-	-	-	363.0	1,163.9	11.1
	천호 4축진	기정	17,394.9	13,756.7	3,637.5	2,503.5	1,134.0	-	-	19.3	-	3,618.2	20.8
	천호 8축진	기정	7,613.0	6,305.0	3,463.5	1,308.0	-	1,273.4	882.1	355.0	447.0	2,661.5	35.0
	성내 3축진	기정	6,740.2	5,053.0	1,687.2	623.1	1,064.1	-	-	128.0	234.0	1,325.2	19.7

구 분			사업 면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	기반시설(㎡)					국공유지(㎡)		순부담 면적 (㎡)	순 부담률 (%)
					계	도로	공 공						

※ 공공시설(공공청사) 연면적 5,665.2㎡(당초 5,661.5㎡) 설치 및 조성(기부채납)

※ 공공시설(공공청사)는 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시 기술심사담당관, 2020.)」의 공사비와 「기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인(2021. 7. 5.)」 기준으로 변경 적용

※ 공공부문 기반시설면적은 준치지역 내 기반시설 중 확보가 필요한 면적(사유지)

－ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	•성내5재정비촉진구역 기반시설 설치계획 변경 - 공공청사 : 1,447.0㎡ → 1,277.4㎡ (감169.6㎡)	•공공시설(공공청사) 기 결정에 적용된 공사비 정정으로 인해 환산부지 면적 변경 - 복합청사(대형청사) 공사비(VAT별도) : 3,103,636원/㎡(2022년) → 2,540,000원/㎡(2020년) ※ 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 상 환산부지 면적은 사업시행인가(건축허가) 시점 기준으로 산정 •공공시설(공공청사) 건축계획 변경

나) 기반시설의 민간투자사업에 관한 계획(변경없음)

13. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경없음)

14. 단계적 사업추진에 관한 사항(변경)

구분	기정				변경(안)				비 고
	해당구역	조합설립 또는 사업시행 인가시기	이주시기	입주시기	해당구역	조합설립 또는 사업시행 인가시기	이주시기	입주시기	
1단계	천호1구역	2017년	2018년	2020년	천호1구역	2017년	2018년	2020년	-
2단계	천호4구역 성내5구역 성내3구역	2017년 2020년 2019년	2020년 2020년 2020년	2024년 2024년 2024년	천호4구역 성내5구역 성내3구역	2017년 2020년 2019년	2020년 2020년 2020년	2024년 2025년 2024년	-
3단계	천호8구역	2023년	2025년	2027년	천호8구역	2023년	2025년	2027년	-

※ 성내5재정비촉진구역 사업계획 조정으로 입주시기 변경

15. 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

가) 천호1재정비촉진구역(변경없음)

나) 천호4재정비촉진구역(변경없음)

다) 천호8재정비촉진구역(변경없음)

라) 성내3재정비촉진구역(변경없음)

마) 성내5재정비촉진구역(변경)

■ 재정비촉진구역 결정조서(변경없음)

구분	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	성내5재정비촉진구역 (도시정비형 재개발사업)	강동구 성내동 15번지 일대	7,049.2	-	7,049.2	-

■ 정비계획(변경)

1) 토지이용계획(변경없음)

구분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합계		7,049.2	-	7,049.2	100.0	
정비기반시설 등	소계	637.7	-	637.7	9.0	
	도로	637.7	-	637.7	9.0	
택 지 (획 지)	소계	6,411.5	-	6,411.5	91.0	
	획지	6,411.5	-	6,411.5	91.0	

2) 도시계획시설 설치계획(변경)

○ 도로(변경없음)

구분	구 모				기능	연장 (m)	위 치		최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점		
기정	소로	2	10	8	집산 도로	100	성내동 19-9	광로2-5 (성내동 19-1)	서울특별시고시 제1992-335호 (92.10.24.)	-
기정	소로	1	4	8~10	집산 도로	502	성내동 14-5	성내동 80-7	서울특별시고시 제3호 (69.1.18.)	-
기정	소로	3	45	4	국지 도로	114	광로2-5 (성내동 13-9)	성내동 12-3	강동구고시 제2020-115호 (2020.7.2.)	-

※ 성내5재정비촉진구역 사업시행자가 소로2-10, 소로1-4, 소로3-45에 대하여 일괄 공사 시행하고, 사업지와 연결한 이면도로 건축한계선은 지상권 설정함을 입주자 모집 공고문에 안내

○ 지하공공보도시설(변경)

구분	시설명	위 치	도시계획시설 결정 규모				비 고
			폭(m)	연장(m)	해수면 기준높이(m)	면적(㎡)	
기정	지하공공 보도시설 (지하보행로)	천호역 공영주차장 ~ 성내동 15번지 지하2층	11.5	2.2	11.2 ~ 14.6 (지하구조물 깊이 3.5m)	25.3	해수면기준높이 21.5m
변경	지하공공 보도시설 (지하보행로)	천호역 공영주차장 ~ 성내동 15번지 지하2층	11.5	8.259 (8.181 ~ 8.416)	10.20~15.48 (지하구조물 깊이 5.28m)	95.2 (①69.4 /②95.2)	해수면기준높이 21.4m

※ 면적의 ()은 천호역 공영주차장 및 광로2-5(천호대로)와 중복결정되는 면적이며, 시설규모는 외공을 기준으로 산정함

- ① : 주차장 중복결정 면적, ② : 광로2-5(천호대로) 중복결정 면적

※ 「지하공공보도시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 등에 따라 결정된 지하공공보도시설(지하보행로)은 성내5재정비촉진구역 사업시행자가 일괄 공사 시행하고 점용료(20년) 납부 및 유지관리

- 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 지하공공보도시설 규모 변경 - 연장 2.2m → 8.181 ~ 8.416m (증 6.216m) - 면적 25.3㎡ → 95.2㎡ (증 69.9㎡) - 지하구조물 높이 3.5m → 5.28m(증 1.78m, 외공기준 적용) - 천호역 공영주차장 및 광로2-5(천호대로)와 중복결정 - 중복결정면적 : 주차장 69.4㎡ / 광로2-5(천호대로) 95.2㎡	- 주차장 시설 및 광로2-5(천호대로)와 지하공공보도시설의 중복결정 및 실시체계 변경에 따른 시설 계획 변경 - 기정면적 착오 25.3㎡ → 25.8㎡

○ 공공청사(변경)

구분	표시번호	시설명	위 치	구 분	면 적(㎡)			비 고
					기정	변경	변경후	
변경	-	주민센터 복합청사	성내동 15번지 일대	층	지하2층 944.2㎡ 지하1층 1,575.7㎡ 지상1층 558.8㎡ 지상2층 1,416.4㎡	증) 2.2㎡ 증) 1.1㎡ 증) 0.4㎡ -	지하2층 946.4㎡ 지하1층 1,576.8㎡ 지상1층 559.2㎡ 지상2층 1,416.4㎡	시설면적 (지하주차장 포함) 기정: 5,661.5㎡ 변경: 5,665.2㎡ (증 3.7㎡)

※ 건축계획 변경으로 인해 공용면적과 연면적 변경(전용면적 변경없음)

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 공공청사의 층별 면적(지하주차장 제외 면적)은 전용·공용 면적 등을 합한 면적이고, 향후 건축계획 변경에 따라 조정될 수 있음

※ 공공청사 성능수준, 설비, 세부용도 등은 강동구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 공공청사는 준공시 강동구에 기부채납(대지지분 포함)

- 변경사유서

구 분	변경내용	변경사유
변 경	•성내5재정비촉진구역 공공청사 층별 면적 변경 - 층별 면적 : 5,661.5㎡ → 5,665.2㎡(증 3.7㎡) - 지하주차장 제외 시 층별 면적 : 4,495.1㎡ → 4,498.8㎡(증 3.7㎡)	•건축계획 변경에 따른 면적 변경

3) 공동이용시설 설치계획(변경)

시설구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
공동이용 시설	관리사무소	성내5재정비 촉진구역 내	53.0	증)4.8	57.8	
	경로당		156.8	-	156.8	
	어린이집		216.9	-	216.9	
	작은도서관		118.6	감)1.2	117.4	
	어린이놀이터		611.1	증)8.8	619.9	
	커뮤니티센터		509.8	감)3.6	506.2	

※ 사업시행계획인가 변경 시 변경될 수 있으며, 관련 규정에 적합하게 설치

- 변경사유서

구 분	변경내용	변경사유
변 경	•공동이용시설 면적 변경 - 관리사무소 53.0㎡ → 57.8㎡(증4.8㎡) - 작은도서관 118.6㎡ → 117.4㎡(감1.2㎡) - 어린이놀이터 611.1㎡ → 619.9㎡(증8.8㎡) - 커뮤니티센터 509.8㎡ → 506.2㎡(감3.6㎡)	•건축계획 변경에 따른 면적 변경

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

○ 기존건축물의 정비·개량계획(변경없음)

○ 용적률계획(기정)

구분	산정내용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	정비기반시설 (대지지분, 건축물포함)	신설 정비기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	7,049.2㎡	6,411.5㎡	2,084.7㎡	-	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 2,084.7㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 2,084.7㎡ • 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 도로 무상귀속 면적(637.7㎡), 공공청사 기부채납 면적(①대지지분 510.1㎡ + ②환산부지면적 936.9㎡) ① 대지지분 면적 = 대지면적 × [(비주거연면적 / 전체연면적) × (공공시설전용면적 / 전체 비주거전용면적)] = 6,411.5 × [(14,861.2 / 74,156.8) × (3,464.4 / 8,725.5)] = 6,411.5 × [0.2004 × 0.3970] = 510.1㎡ ② 환산부지면적 = (건축연면적 × 부가가치세 제외 표준건축비) ÷ 개별공시지가 부지가액(실거래가 신고액적용) = (5,661.5㎡ × 3,103,636원) ÷ 18,755천원 = 17,571,235천원 ÷ 18,755천원 = 936.9㎡ - 공사비 3,414,000원/㎡(공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인, 서울시, 2022) - 설치비용은 부가가치세를 제외한 3,103,636원 적용(기부채납공공시설 설치비용 검증 가이드라인(안), 2021.7.)				
기준용적률	• 기준용적률 = 500%				
상한용적률	• 상한용적률 = 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물) ▶ 대상지 • 기준용적률 500% / 상한용적률 650% • α 토지 = 1,147.9 / 5,901.3 = 0.1945 • α 현금·건축물 = 936.9 / 5,901.3 = 0.1587 ▶ 상한용적률 (원화가능용적률) = 500.0% × (1+1.3×1.0×0.1945+0.7×0.1587) = 681.9% ≥ 건축계획(안) 649.93% • α 토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 • α 현금·건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적				

○ 용적률계획(변경)

구분	산정내용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	정비기반시설 (대지지분, 건축물포함)	신설 정비기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	7,049.2㎡	6,411.5㎡	1,915.1㎡	-	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 1,915.1㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 1,915.1㎡ • 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 도로 무상귀속 면적(637.7㎡), 공공청사 기부채납 면적(①대지지분 510.2㎡ + ②환산부지면적 767.2㎡) ① 대지지분 면적 = 대지면적 × [(비주거연면적 / 전체연면적) × (공공시설전용면적 / 전체 비주거전용면적)] = 6,411.5 × [(14,863.5 / 74,159.1) × (3,464.4 / 8,725.5)] = 6,411.5 × [0.2004 × 0.3970] = 510.2㎡ ② 환산부지면적 = (건축연면적 × 부가가치세 제외 표준건축비) ÷ 개별공시지가 부지가액(실거래가 신고액적용)				

구 분	산 정 내 용	
	$= (5,665.2\text{㎡} \times 2,540,000\text{원}) \div 18,755\text{천원}$ $= 14,389,608\text{천원} \div 18,755\text{천원} = 767.2\text{㎡}$ - 공사비 2,794,000원/㎡(공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인, 서울시, 2020) - 설치비용은 부가가치세를 제외한 2,540,000원/㎡(기부채납공공시설 설치비용 검증 가이드라인(안), 2021.7.) ※ 사업시행계획인가(2020.12.30.)일 기준인 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」(2020)의 공사비 적용	
기준용적률	• 기준용적률 = 500%	
상한용적률	• 상한용적률 = 기준용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})$ ▶ 대상지 • 기준용적률 500% / 상한용적률 650% • $\alpha \text{ 토지} = 1,147.9 / 5,901.3 = 0.1945$ • $\alpha \text{ 현금} \cdot \text{건축물} = 767.2 / 5,901.3 = 0.1300$ ▶ 상한용적률 (완화가능용적률) = $500.0\% \times (1 + 1.3 \times 1.0 \times 0.1945 + 0.7 \times 0.1300)$ = $671.9\% \geq \text{건축계획(안)} 649.84\%$	• $\alpha \text{ 토지} = \text{공공시설등 부지(토지) 제공 면적} / \text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적}$ ※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 • $\alpha \text{ 현금} \cdot \text{건축물} = \text{공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적} / \text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적}$

○ 건축시설계획(변경없음)

5) 임대주택 건설에 관한 계획(변경없음)

6) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

7) 정비사업 시행계획(변경없음)

8) 정비구역주변의 교육환경 보호에 관한 계획(해당사항 없음)

9) 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)

10) 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

11) 생태 면적률(관련규정에 따름)

12) 건축계획(변경)

구 분		내 용			비 고
		기정	변경	변경후	
구역면적(㎡)		7,049.2	-	7,049.2	
대지면적(㎡)		6,411.5	-	6,411.5	
용적률산정용 연면적(㎡)		41,670.4	감)6.2	41,664.2	피난안전구역 279㎡ 제외
건축면적(㎡)		3,096.2	-	3,096.2	
용적률(%)		649.93	감)0.09	649.84	650%이하
건폐율(%)		48.29	-	48.29	60%이하
주차대수	지상	-	-	-	· 계획 주차대수 454대 - 공공시설: 22대 - 근린생활시설: 25대 - 공동주택: 407대
	지하	454	-	454	
	계	454	-	454	

- 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	●건축계획 변경 - 용적률산정용 연면적 41,670.4㎡ → 41,664.2(감6.2㎡) - 용적률 649.93% → 649.84%(감 0.09%)	●건축계획 변경에 따라 용적률 등 변경

16. 존치지역의 관리 및 정비계획(변경없음)

17. 광고물 관리계획(변경없음)

18. 폐기물 처리에 관한 계획(변경없음)

19. 방재계획(변경없음)

20. 정보화계획(변경없음)

21. 에너지 순환계획(변경없음)

22. 특성화 계획(변경없음)

23. 도시관리계획 결정조서

가) 재정비촉진지구 결정조서(변경없음)

나) 용도지역 결정조서(변경없음)

다) 용도지구 결정조서(변경없음)

라) 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로(변경없음)

2) 지하공공보도시설(변경)

구분	시설명	위 치	도시계획시설 결정 규모				비 고
			폭(m)	연장(m)	해수면 기준높이(m)	면적(㎡)	
기정	지하공공 보도시설 (지하보행로)	천호역 공영주차장 ~ 성내동 15번지 지하2층	11.5	2.2	11.2 ~ 14.6 (지하구조물 깊이 3.5m)	25.3	해수면기준높이 21.5m
변경	지하공공 보도시설 (지하보행로)	천호역 공영주차장 ~ 성내동 15번지 지하2층	11.5	8.259 (8.181 ~ 8.416)	10.20~15.48 (지하구조물 깊이 5.28m)	95.2 (①69.4 /②95.2)	해수면기준높이 21.4m

※ 면적의 ()은 천호역 공영주차장 및 광로2-5(천호대로)와 중복결정되는 면적이며, 시설규모는 외공을 기준으로 산정함

- ① : 주차장 중복결정 면적, ② : 광로2-5(천호대로) 중복결정 면적

※ 「지하공공보도시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 등에 따라 결정된 지하공공보도시설(지하보행로)은 성내5재정비촉진구역 사업시행자가 일괄 공사 시행하고 점용료(20년) 납부 및 유지관리

- 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 지하공공보도시설 규모 변경 - 연장 2.2m → 8.181 ~ 8.416m (증 6.216m) - 면적 25.3㎡ → 95.2㎡ (증 69.9㎡) - 지하구조물 높이 3.5m → 5.28m(증 1.78m, 외공기준 적용) - 천호역 공영주차장 및 광로2-5(천호대로)와 중복결정 - 중복결정면적 : 주차장 69.4㎡ / 광로2-5(천호대로) 95.2㎡	- 주차장 시설 및 광로2-5(천호대로)와 지하공공보도시설의 중복결정 및 실시설계 변경에 따른 시설계획 변경 - 기정면적 착오 - 25.3㎡ → 25.8㎡

3) 공원(변경없음)

4) 공공공지(변경없음)

5) 사회복지시설(변경없음)

6) 공공청사(입체적 도시계획시설)(변경)

■ 공공청사(입체적 도시계획시설) 결정(변경) 조서

구분	표시번호	시설명	위 치	구 분	면 적(㎡)			비 고
					기정	변경	변경후	
변경	-	주민센터 복합청사	성내동 15번지 일대	층	지하2층 944.2㎡ 지하1층 1,575.7㎡ 지상1층 558.8㎡ 지상2층 1,416.4㎡	증) 2.2㎡ 증) 1.1㎡ 증) 0.4㎡ -	지하2층 946.4㎡ 지하1층 1,576.8㎡ 지상1층 559.2㎡ 지상2층 1,416.4㎡	시설연면적 (지하주차장 포함) 기정:5,661.5㎡ 변경:5,665.2㎡ (증 3.7㎡)

※ 건축계획 변경으로 인해 공용면적과 연면적 변경(전용면적 변경없음)

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 공공청사의 층별 면적(지하주차장 제외 면적)은 전용·공용 면적 등을 합한 면적이고, 향후 건축계획 변경에 따라 조정될 수 있음

※ 공공청사 성능수준, 설비, 세부용도 등은 강동구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 공공청사는 준공시 강동구에 기부채납(대지지분 포함)

－ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	●성내5재정비촉진구역 공공청사 층별 면적 변경 - 층별 면적 : 5,661.5㎡ → 5,665.2㎡(증 3.7㎡) - 지하주차장 제외 시 층별 면적 : 4,495.1㎡ → 4,498.8㎡(증 3.7㎡)	●건축계획 변경에 따른 면적 변경

마) 지구단위계획 결정(변경)

1) 천호8 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

2) 성내3 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

3) 성내5 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

(1) 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

■ 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

(2) 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경없음)

■ 용도지역 결정조서(변경없음)

■ 용도지구 결정조서(변경없음)

(3) 기반시설 결정 조서(변경)

■ 도로 결정조서(변경없음)

구분	규 모				기 능	연장 (m)	위 치		최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종 점		
기정	소로	2	10	8	집산 도로	100	성내동 19-9	광로2-5 (성내동 19-1)	서울특별시고시 제1992-335호 (92.10.24.)	-

구분	규 모				기 능	연장 (m)	위 치		최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점		
기정	소로	1	4	8~10	집산 도로	502	성내동 14-5	성내동 80-7	서울특별시고시 제3호 (69.1.18.)	-
기정	소로	3	45	4	국지 도로	114	광로2-5 (성내동 13-9)	성내동 12-3	강동구고시 제2020-115호 (2020.7.2.)	-

※ 성내5재정비촉진구역 사업시행자가 소로2-10, 소로1-4, 소로3-45에 대하여 일괄 공사 시행하고, 사업지와 연결한 이면도로 건축한계선은 지상권 설정함을 입주자 모집 공고문에 안내

■ 지하공공보도시설(변경)

구분	시설명	위 치	도시계획시설 결정 규모				비 고
			폭(m)	연장(m)	해수면 기준높이(m)	면적(㎡)	
기정	지하공공 보도시설 (지하보행로)	천호역 공영주차장 ~ 성내동 15번지 지하2층	11.5	2.2	11.2 ~ 14.6 (지하구조물 깊이 3.5m)	25.3	해수면기준높이 21.5m
변경	지하공공 보도시설 (지하보행로)	천호역 공영주차장 ~ 성내동 15번지 지하2층	11.5	8.259 (8.181 ~ 8.416)	10.20~15.48 (지하구조물 깊이 5.28m)	95.2 (①69.4 /②95.2)	해수면기준높이 21.4m

※ 면적의 ()은 천호역 공영주차장 및 광로2-5(천호대로)와 중복결정되는 면적이며, 시설규모는 외공을 기준으로 산정함

- ① : 주차장 중복결정 면적, ② : 광로2-5(천호대로) 중복결정 면적

※ 「지하공공보도시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 등에 따라 결정된 지하공공보도시설(지하보행로)은 성내5재정비촉진구역 사업시행자가 일괄 공사 시행하고 점용료(20년) 납부 및 유지관리

－ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 지하공공보도시설 규모 변경 - 연장 2.2m → 8.181 ~ 8.416m (증 6.216m) - 면적 25.3㎡ → 95.2㎡ (증 69.9㎡) - 지하구조물 높이 3.5m → 5.28m(증 1.78m, 외공기준 적용) - 천호역 공영주차장 및 광로2-5(천호대로)와 중복결정 - 중복결정면적 : 주차장 69.4㎡ / 광로2-5(천호대로) 95.2㎡	- 주차장 시설 및 광로2-5(천호대로)와 지하공공보도시설의 중복결정 및 실시설계 변경에 따른 시설 계획 변경 - 기정면적 착오 25.3㎡ → 25.8㎡

■ 공공청사(변경)

구분	표시번호	시설명	위 치	구 분	면 적(㎡)			비 고
					기정	변경	변경후	
변경	-	주민센터 복합청사	성내동 15번지 일대	층	지하2층 944.2㎡ 지하1층 1,575.7㎡ 지상1층 558.8㎡ 지상2층 1,416.4㎡	증) 2.2㎡ 증) 1.1㎡ 증) 0.4㎡ -	지하2층 946.4㎡ 지하1층 1,576.8㎡ 지상1층 559.2㎡ 지상2층 1,416.4㎡	시설연면적 (지하주차장 포함) 기정:5,661.5㎡ 변경:5,665.2㎡ (증 3.7㎡)

※ 건축계획 변경으로 인해 공용면적과 연면적 변경(전용면적 변경없음)

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 공공청사의 층별 면적(지하주차장 제외 면적)은 전용·공용 면적 등을 합한 면적이고, 향후 건축계획 변경에 따라 조정될 수 있음

※ 공공청사 성능수준, 설비, 세부용도 등은 강동구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 공공청사는 준공시 강동구에 기부채납(대지지분 포함)

－ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	•성내5재정비촉진구역 공공청사 층별 면적 변경 - 층별 면적 : 5,661.5㎡ → 5,665.2㎡(증 3.7㎡) - 지하주차장 제외 시 층별 면적 : 4,495.1㎡ → 4,498.8㎡(증 3.7㎡)	•건축계획 변경에 따른 면적 변경

(4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경없음)

■ 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경없음)

■ 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(변경없음)

○ 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)

○ 건폐율 계획(변경없음)

○ 용적률 계획(변경없음)

－ 상한용적률 완화 사항(변경)

구 분	용적률 완화				비 고
	기반시설 기부채납			소형주택 건설	
	기정	변경	변경후		
공동주택 등	29.6%	감)2.4%	27.2%	-	도로+공공시설(대지지분+건축물)

※ 공공시설(공공청사)은 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시 기술심사담당관, 2020.)」의 공사비와 「기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인(2021. 7. 5.)」 기준으로 변경 적용

－ 변경사유서

구 분	변경내용	변경사유
변 경	• 기반시설 기부채납 - 29.6% → 27.2%(감2.4%)	•공공시설(공공청사) 기 결정에 적용된 공사비 정정으로 인해 환산부지 면적 변경 ※ 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 상 환산부지 면적은 사업시행인가(건축허가) 시점 기준으로 산정 •재산정한 환산부지 면적과 순부담 면적의 감소에 따라 기부채납 비율 감소

구 분	기정	변경	변경후	비 고
순부담 면적 합계(㎡)	2,084.7(29.6%)	감)169.6(감2.4%)	1,915.1(27.2%)	()은 순부담률
도 로	637.7	-	637.7	
공공시설(대지지분+건축물)	1,447.0	감)169.6	1,277.4	

○ 높이 계획(변경없음)

○ 건축물 건축선에 관한 계획(변경없음)

(5) 경관계획(변경없음)

(6) 기타 사항에 관한 결정 조서(변경없음)

■ 대지내 공지에 관한 결정조서(변경없음)

■ 교통처리에 관한 결정조서(변경없음)

■ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서(변경없음)

－ 공공임대주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

(7) 지구단위계획 운영지침(변경없음)

4) 천호3 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

5) 성내1-1 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

라. 기타사항은 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경) 도서」에 따름

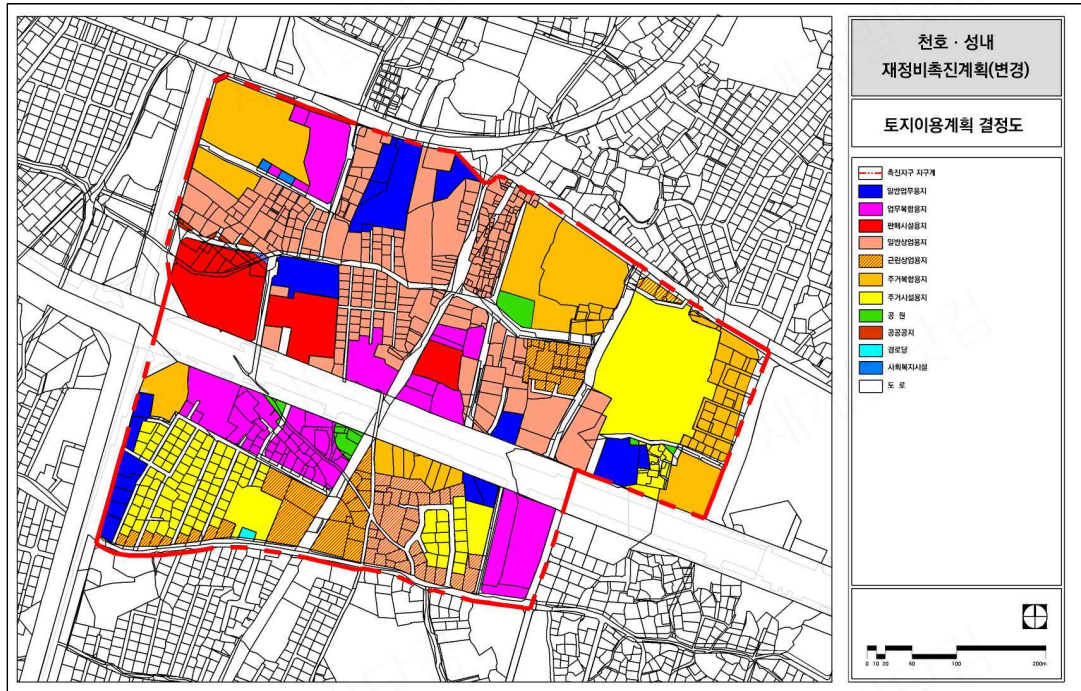
마. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 결정도서 참조 : 생략

※ 첨부된 도면 등은 참고용 도면이므로 측량 및 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

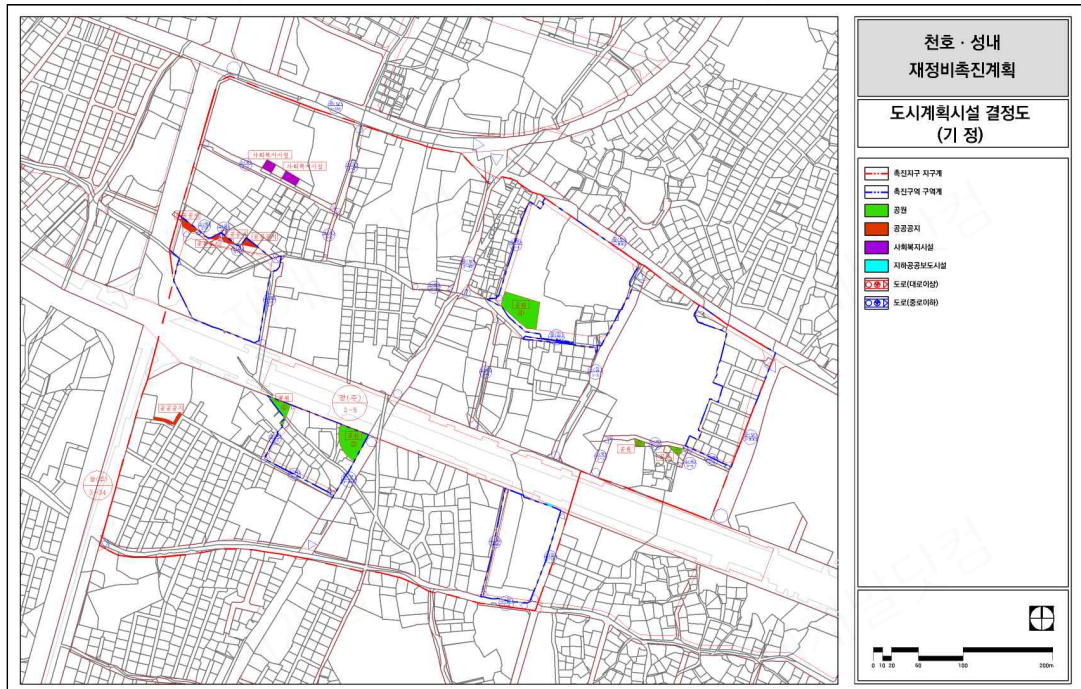
바. 시민의 열람 편의를 위하여, 서울특별시 재정비촉진과(☎02-2133-7228) 및 강동구 도시계획과(☎02-3425-6054)에 관계도서 비치 및 열람함

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

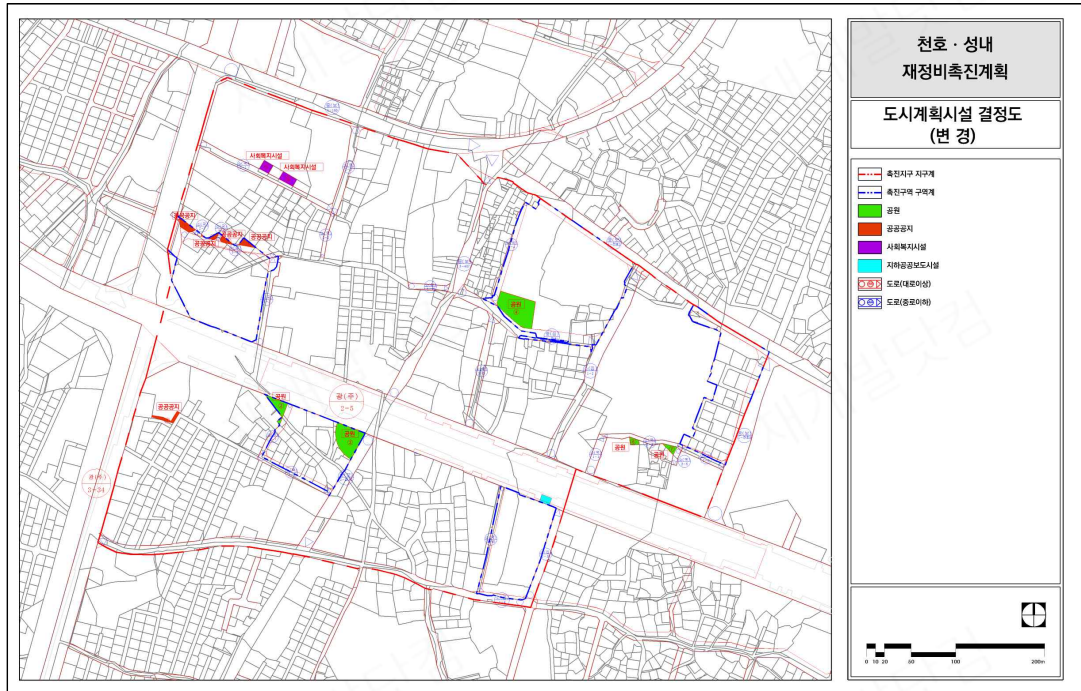
■ 천호 · 성내재정비촉진지구 토지이용계획 결정도 - 변경없음



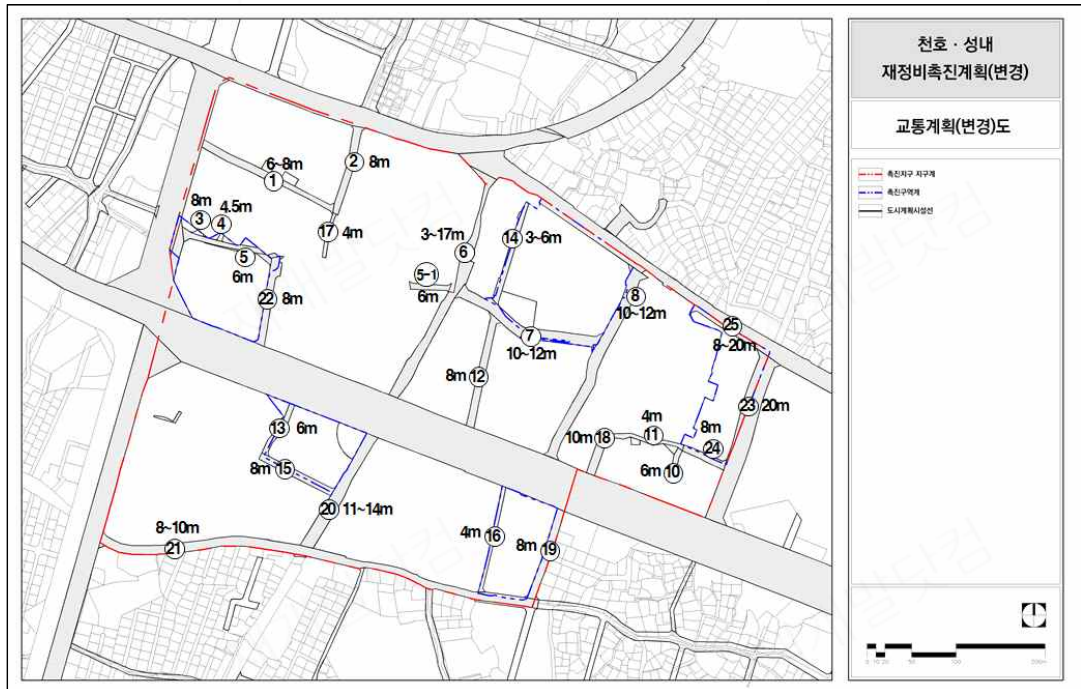
■ 천호 · 성내재정비촉진지구 도시계획시설 결정도(기정)



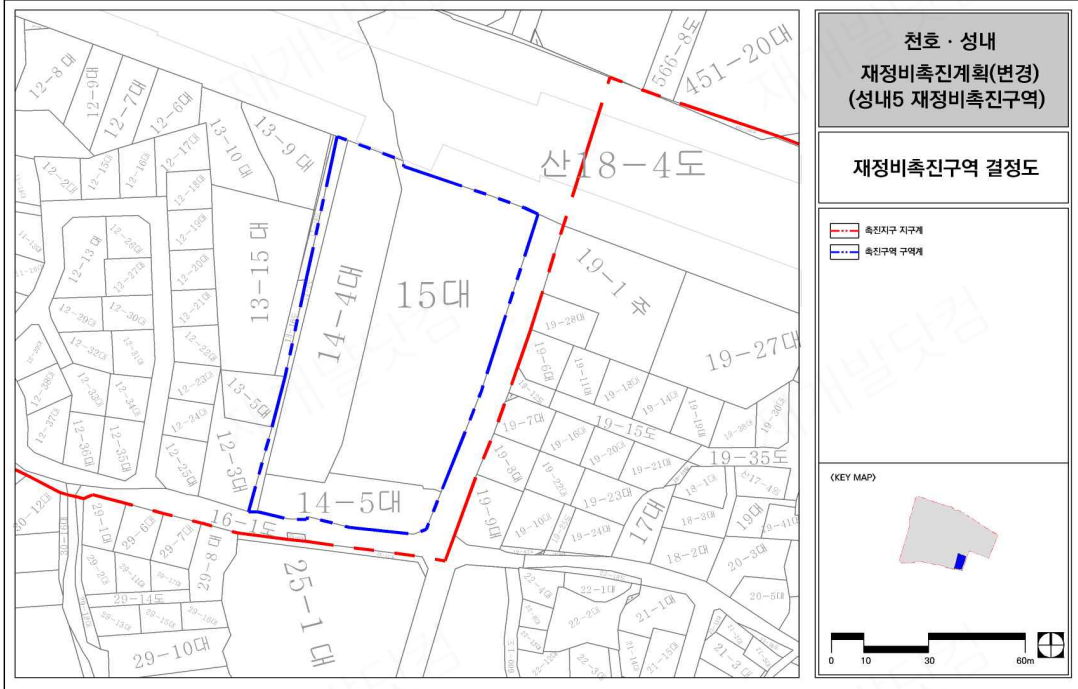
■ 천호 · 성내재정비촉진지구 도시계획시설 결정도(변경)



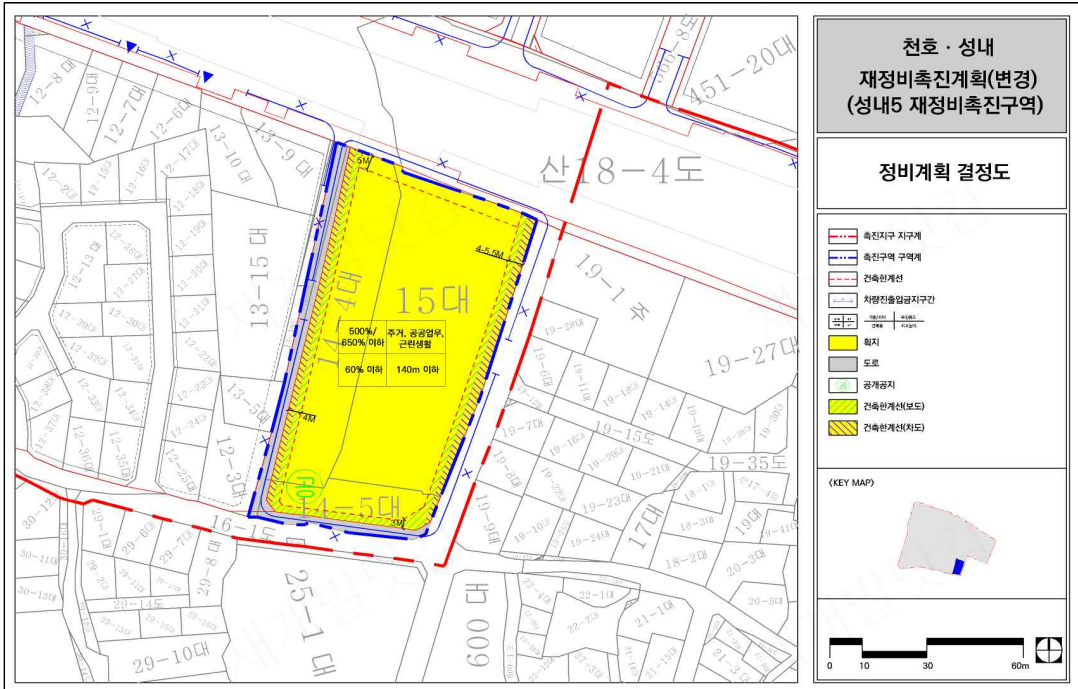
■ 천호 · 성내재정비촉진지구 교통계획 결정도(변경없음)



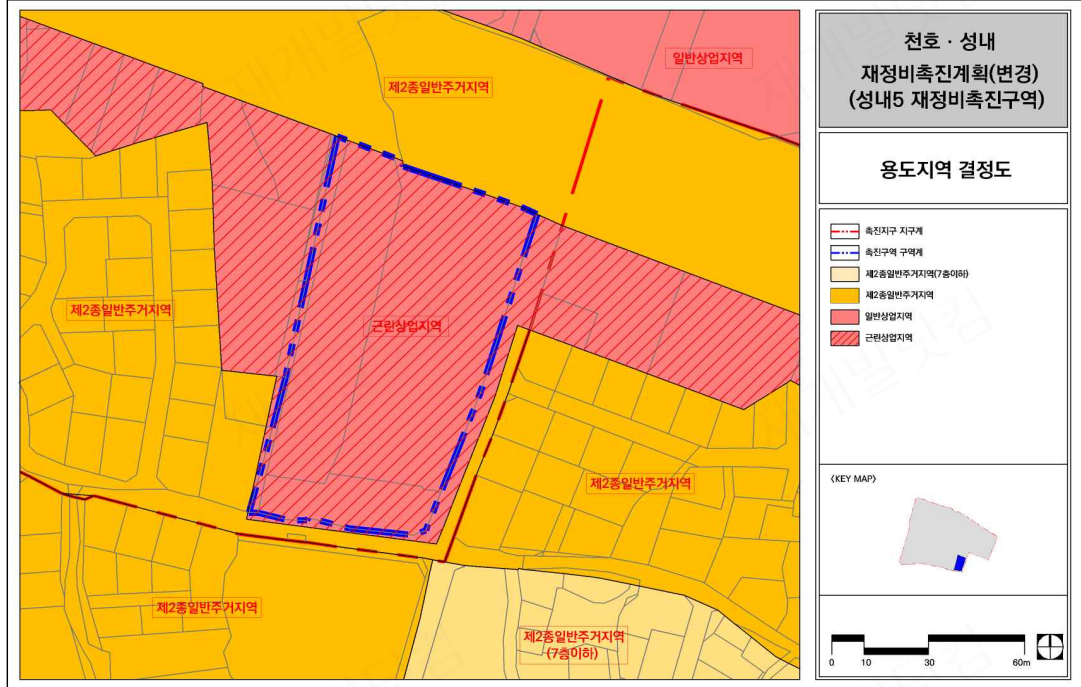
■ 성내5재정비촉진구역 결정도(변경없음)



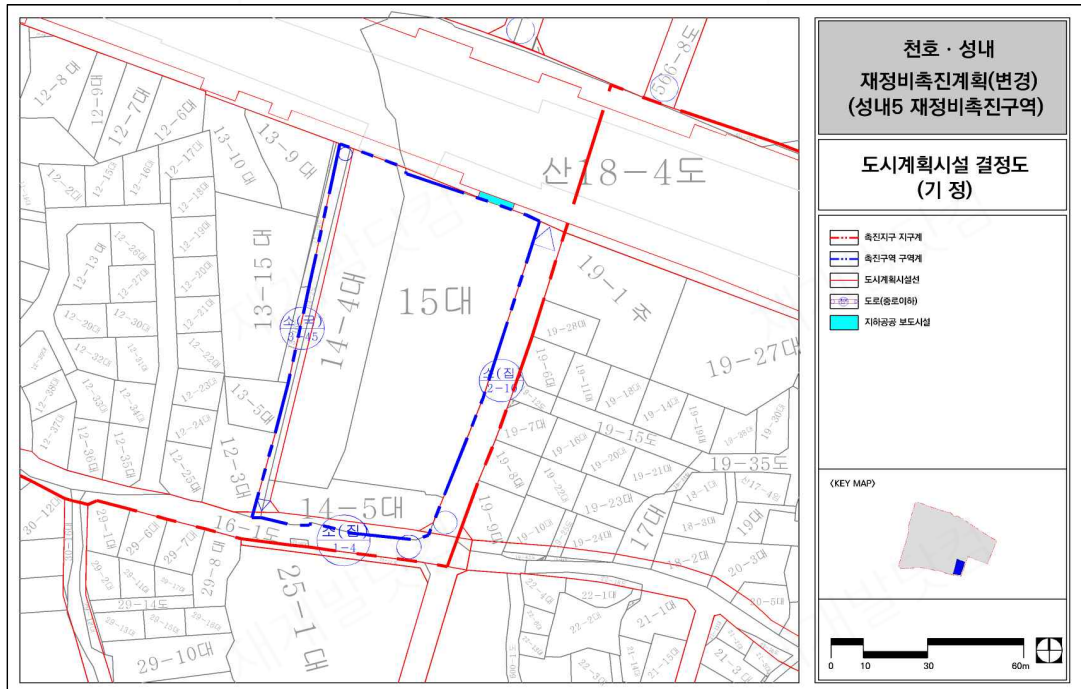
■ 성내5재정비촉진구역 토지이용계획결정도(변경없음)



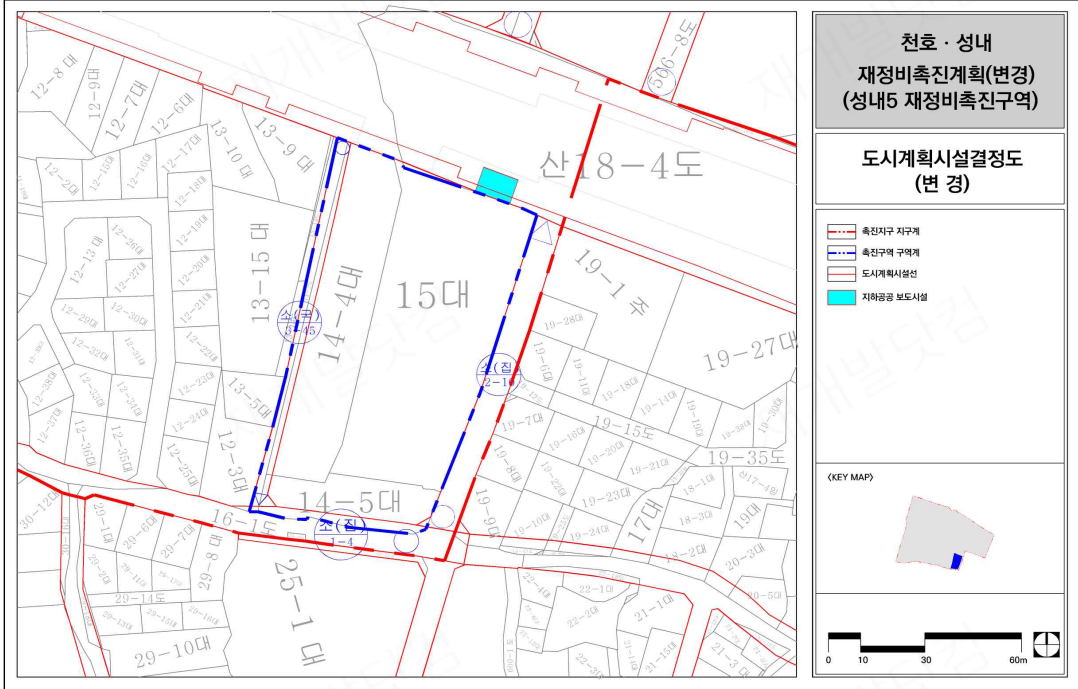
■ 성내5재정비촉진구역 용도지역 결정도 - 변경없음



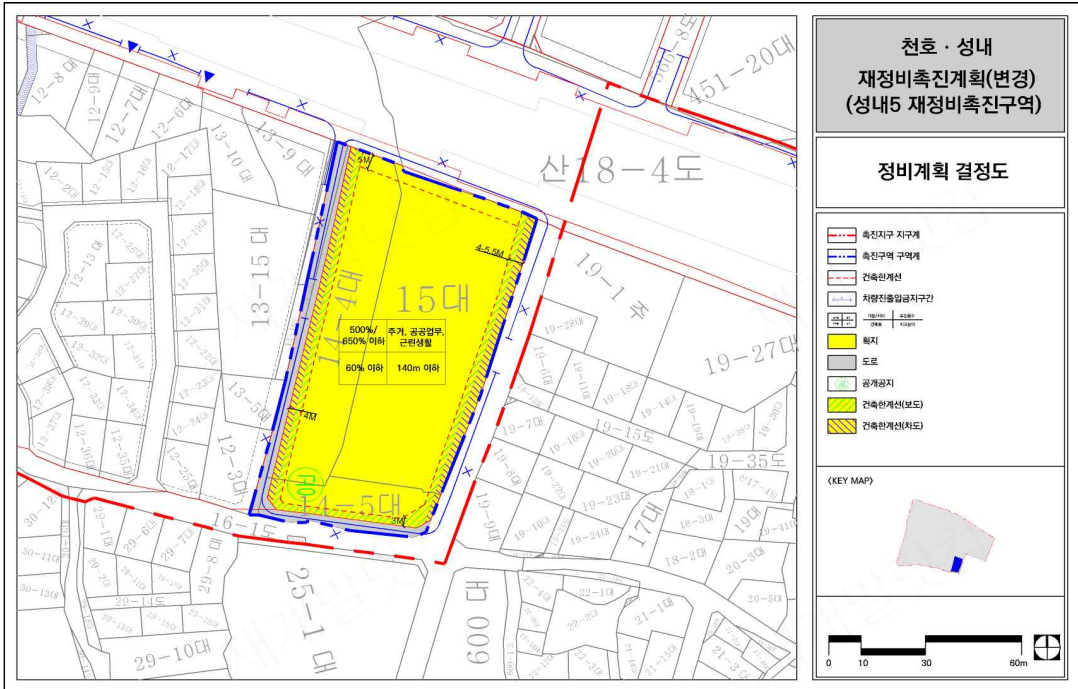
■ 성내5재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(기정)



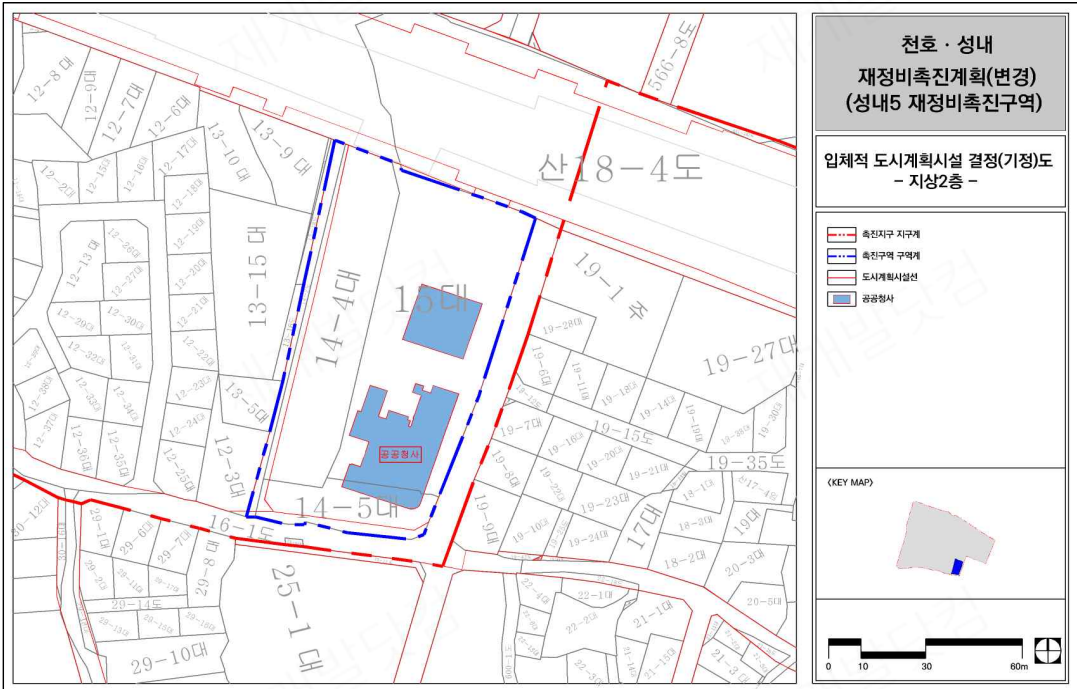
■ 성내5재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경)



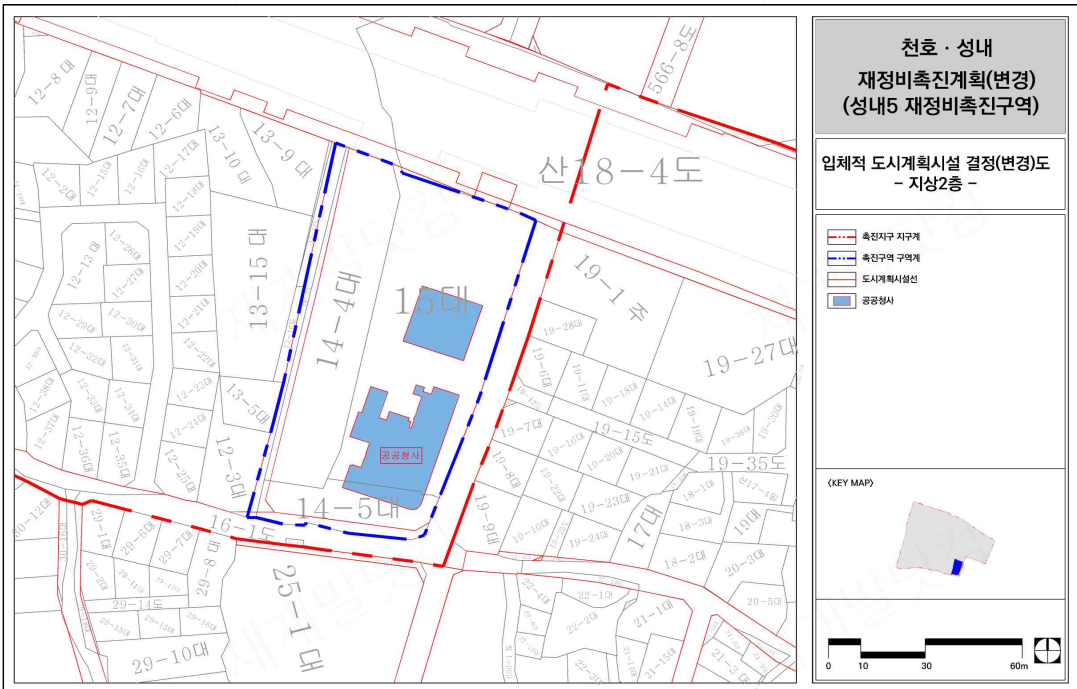
■ 성내5재정비촉진구역 정비계획 결정도(지구단위계획결정도 내용 동일)



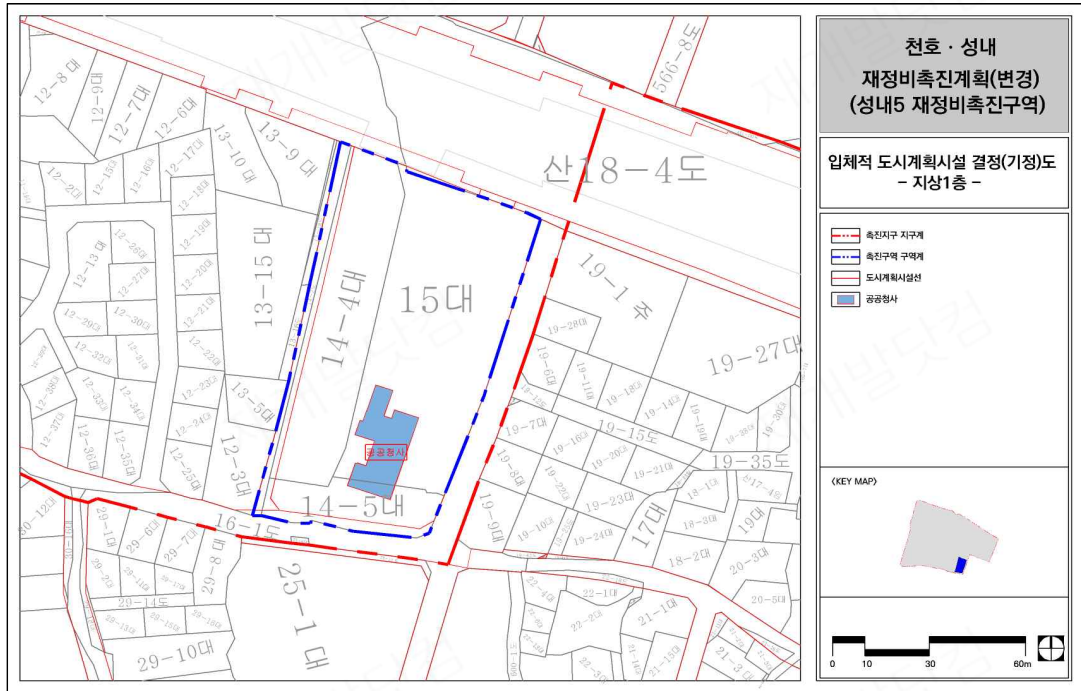
■ 성내5재정비촉진구역 입체적 도시계획시설 결정도(변경)
- 지상2층(기정)



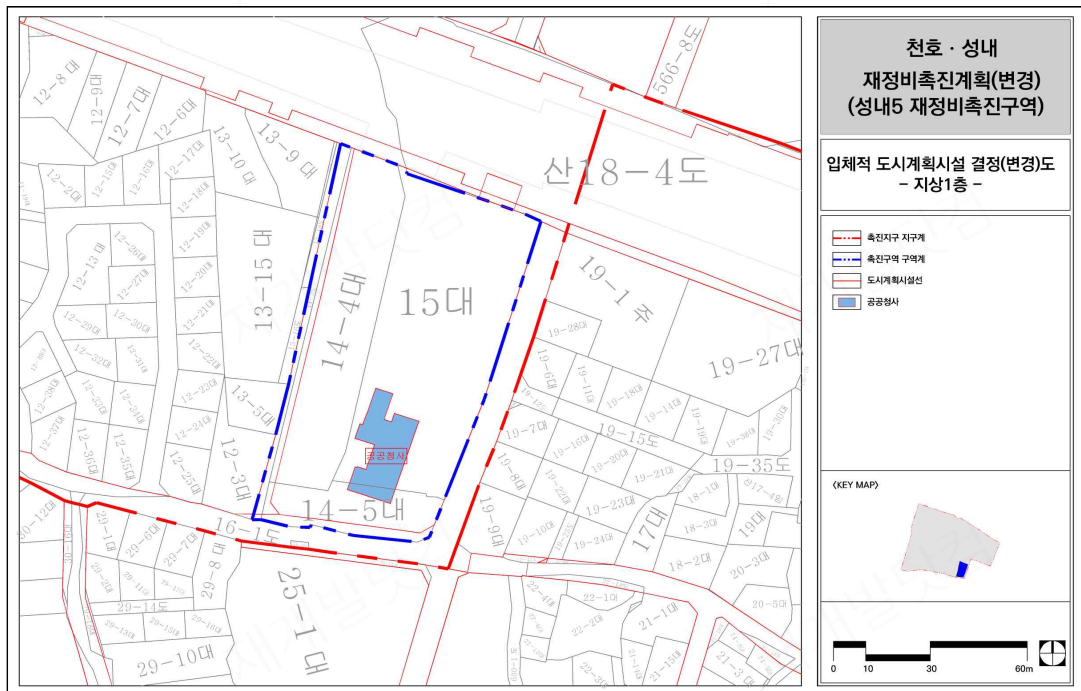
- 지상2층(변경)



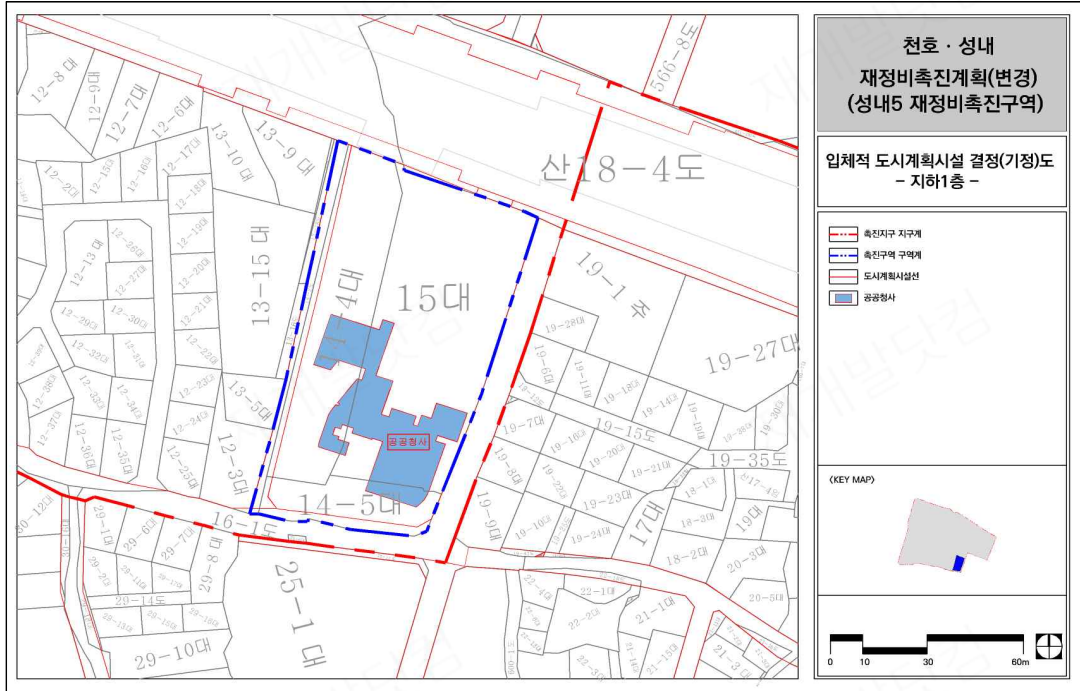
- 지상1층(기정)



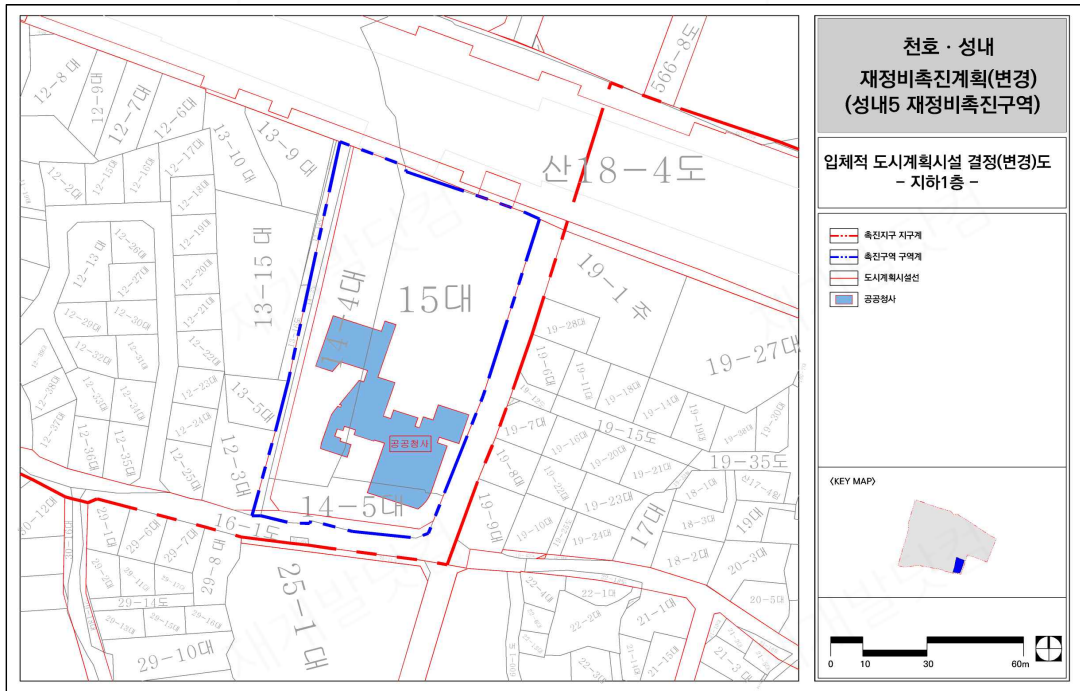
- 지상1층(변경)



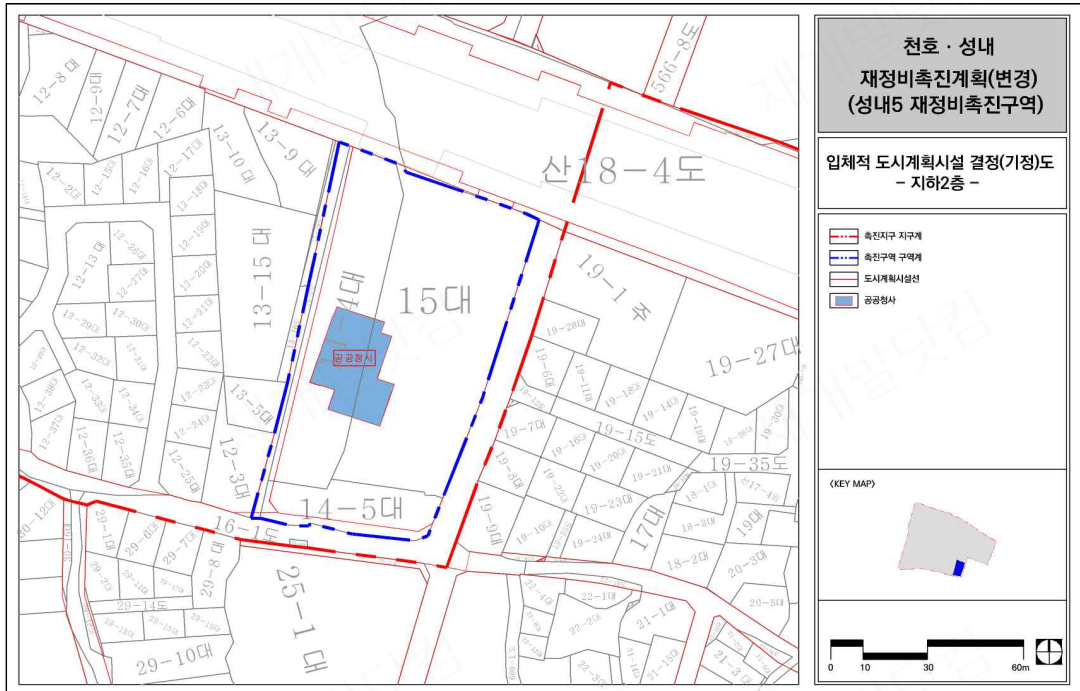
- 지하1층(기정)



- 지하1층(변경)



- 지하2층(기정)



- 지하2층(변경)

