

◆ 서울특별시고시 제2025-572호

천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획(천호4구역)
결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-357호(2006. 10. 19.)로 천호·성내 재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2008-482호(2008. 12. 26.), 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(2021. 11. 24.), 서울특별시고시 제2023-7호(2023. 1. 5.), 서울특별시고시 제2024-302호(2024. 6. 20.), 서울특별시고시 제2025-38호(2025. 1. 16.), 서울특별시고시 제2025-113호(2025. 3. 6.), 서울특별시고시 제2025-552호(2025.10.02.)로 재정비촉진계획 변경 결정된 천호·성내 재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 제1항 규정에 따라 재정비촉진계획을 변경결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2025년 10월 23일

서울특별시

I. 천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정

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

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	증감	변경	
천호성내 재정비 촉진지구	중심지형	강동구 천호동 453번지 일대	275,429.7	증) 90.2	275,519.9	도시정비체계 및 기반시설 재정비로 지역중심의 개발여건을 마련하고 상업업무문화기능 등의 복합시설을 적극적으로 유치하여 지역경제 활성화 및 도시환경의 적극적인 개선을 도모하고자 재정비촉진지구로 지정

- 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	• 천호·성내 재정비촉진지구 면적 변경 - 275,429.7㎡→275,519.9㎡(증 90.2㎡)	• 천호4촉진구역 측량결과에 따른 단순 면적 변경

나. 재정비촉진사업의 완료 목표연도(변경없음)

- 기준년도 : 2006년
○ 목표년도 : 2027년

다. 재정비촉진계획의 개요(변경)

1. 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	증감	변경		
합 계		275,429.7	증) 90.2	275,519.9	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	130,362.8	-	130,362.5	47.3	
	판 매	15,451.1	-	15,451.1	5.6	
	일반상업	50,604.5	-	50,636.9	18.4	
	근린상업	24,168.8	-	24,136.1	8.8	
	주상복합	40,138.4	-	40,138.4	14.6	
주 거		36,923.1	-	36,923.1	13.4	
기반 시설	소 계	62,614.0	증) 90.2	62,704.2	22.8	
	공 원	2,333.1	-	2,333.1	0.8	
	공공공지	222.6	-	416.4	0.2	
	도 로	59,578.0	증) 90.2	59,668.2	21.6	
	경 로 당	171.3	-	171.3	0.1	
	사회복지시설	309.0	-	309.0	0.1	

- 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	• 천호·성내 재정비촉진지구 면적 변경 - 275,429.7㎡→275,519.9㎡(증 90.2㎡) • 면적변경 - 도로 : 59,578.0㎡→59,668.2㎡(증 90.2㎡)	• 천호4촉진구역 측량결과에 따른 단순 면적 변경

2. 인구·주택 수용계획(변경없음)

구 분		기존세대수	계획세대수				인구수
			소 계	일반분양	임대주택	기존세대	
합 계	기정	2,851	3,976	1,349	408	2,219	9,940

구 분			기존세대수	계획세대수				인구수
				소 계	일반분양	임대주택	기존세대	
재정비촉진지구(면)	천호4	기정	360	670	499	171	-	1,675
	성내3	기정	-	-	-	-	-	-
	성내5	기정	-	-	-	-	-	-
	천호8	기정	196	520	363	157	-	1,300
	소계	기정	556	1,190	862	328	-	2,975
존치관리구역		기정	2,295	2,786	487	80	2,219	6,968

3. 기반시설 설치계획(변경)

구 분		면적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		66,302.1	증) 90.2	66,392.3	-
도 로		59,578.0	증) 90.2	59,668.2	-
공원·광장·공공공지·녹지		2,555.7	-	2,749.5	-
공공시설 등	사회복지시설	1,985.6	-	1,582.4	(대지지분+건축물)기부채납
	공공청사	1,277.4	-	1,277.4	(대지지분+건축물)기부채납
	공공임대주택	905.4	-	882.1	대지지분: 기부채납 건물: 표준건축비 매입(서울시)

※ 성내5구역 공공시설(공공청사) 연면적 5,665.2㎡ 설치 및 조성(기부채납)

- 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시 기술심사담당관, 2020)」의 공사비와 「기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인(2021.7.5.)」 기준 적용

※ 천호8구역 공공시설(사회복지시설) 및 공공임대주택 설치 및 조성(기부채납)

- 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시 기술심사담당관, 2024)」의 공사비 기준 변경 적용(노인복지센터, 신축) 및 「서울특별시 지구단위계획 수립 기준·관리운영기준 및 매뉴얼(서울특별시, 2025.1.)」의 대지지분 산정방식 적용

- 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	- 면적변경 - 도로 : 59,578.0㎡ → 59,668.2 ㎡ (증 90.2㎡)	천호4촉진구역 측량결과에 따른 단순 면적 변경

4. 공원·녹지 및 환경보존계획(변경없음)

가) 공원·녹지계획

구 분		기정	증감	변경	비고
합 계	개소수(개)	9	-	9	-
	면 적(㎡)	2,555.7	-	2,555.7	-
공 원	개소수(개)	5	-	5	-
	면 적(㎡)	2,333.1	-	2,333.1	-
공공공지	개소수(개)	4	-	4	-
	면 적(㎡)	222.6	-	222.6	-

나) 환경보존계획(변경없음)

5. 교통계획(변경없음)

구 분	도면번호		도로구분	류별	폭원(m)	연장(m)	비 고
도로 확보계획	1	기정	소로	2	6~8	162	
	2	기정	소로	2	8	93	
	4	기정	소로	3	4.5	5.5	
	5	기정	소로	3	6	110	
	5-1	기정	소로	3	6	45	
	6	기정	중로	3	3~15	277	
	7	기정	중로	3	10~12	163	
	8	기정	소로	1	10~12	240	
	10	기정	소로	3	6	18	
	11	기정	소로	3	4	90	
	12	기정	소로	2	8	121	
	13	기정	소로	1	6	67	
	14	기정	소로	2	3~6	118	
	15	기정	소로	2	8	91	
	16	기정	소로	3	4	114	
	17	기정	소로	3	4	51	
	18	기정	소로	1	10	43	
	19	기정	소로	2	8	100	
	20	기정	중로	2	11~14	141	
	21	기정	소로	1	8~10	502	
	22	기정	소로	2	8	100	
	23	기정	중로	1	20	195	
	24	기정	소로	2	8	54	
	25	기정	중로	2	8~20	1,065	
	26	기정	소로	3	7~8	110	

6. 경관계획(변경없음)

7. 도시 및 주거환경정비기본계획(변경) - 도시환경정비사업부문 -

가) 정비예정구역(변경)

지구명	구역명	구분	위 치	면 적(㎡)	정비수법	비 고
천호 성내 재정비 촉진 지구	천호4촉진구역	기정	천호동 410-100번지 일대	17,394.2	전면개발	-
		변경	천호동 410-100번지 일대	17,484.4	전면개발	
	천호8촉진구역	기정	천호동 166-4번지 일대	7,613.0	전면개발	-

- 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	천호4촉진구역 면적 변경 - 17,394.2㎡ → 17,484.4㎡ (증 90.2㎡)	천호4촉진구역 측량결과에 따른 단순 면적 변경

나) 구역별계획(변경)

구역명		위 치	면적 (㎡)	주된용도	건폐율	용적률(%)		최고 높이 (m)	사업방식
						기준	최대		
천호4촉진구역	기정	천호동 410-100번지 일대	17,394.2	주거, 근린생활	60%이하	591	793	120	도시 정비형 재개발 사업
	변경	천호동 410-100번지 일대	17,484.4	주거, 근린생활	60%이하	591	798	120	
천호8촉진구역	기정	천호동 166-4번지 일대	7,613.0	주거, 사회복지, 근린생활	60%이하	520	800	140	

- 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	천호4촉진구역 면적 변경 - 17,394.2㎡ → 17,484.4㎡ (증 90.2㎡)	천호4촉진구역 측량결과에 따른 단순 면적 변경

8. 재정비촉진구역 지정에 관한 계획(변경)

가) 재정비촉진구역(변경)

구 분		사업구역면적(㎡)	용도지역	필지수(개)	건물수(개)	비고
계	기정	25,007.2	-	64	35	-
	변경	25,097.4	-	64	35	
천호4촉진구역		17,394.2	일반상업	23	10	-

구 분		사업구역면적(㎡)	용도지역	필지수(개)	건물수(개)	비고
	변경	17,484.4	일반상업	23	10	
천호4축진구역	기정	7,613.0	일반상업	41	25	-

－ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	천호4축진구역 면적 변경 - 17,394.2㎡ → 17,484.4㎡ (증 90.2㎡)	천호4축진구역 측량결과에 따른 단순 면적 변경

나) 존치구역(변경없음)

구역구분	구역면적(㎡)	용도지역	필지수	건물수	비고
존치관리구역	214,613.0	일반상업, 근린상업, 준주거, 제3종일반주거	743	475	-
합계	214,613.0	-	743	475	-

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제84조(준공인가에 따른 정비구역 해제)에 따라 준공 된 축진구역(천호1·성내3·성내5)은 존치관리구역으로 전환

※ 존치관리구역은 하나의 구역으로 통합하여 관리

9. 용도지역 변경계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기정	증감	변경	
합 계		275,429.7	증) 90.2	275,519.9	100.0
주거지역	소계	87,612.0	-	87,612.0	31.8
	제3종일반주거지역	60,877.0	-	60,877.0	22.1
	준주거지역	26,735.0	-	26,735.0	9.7
상업지역	소계	187,817.7	-	187,907.9	68.2
	일반상업지역	172,904.5	증) 90.2	172,994.7	62.8
	근린상업지역	14,913.2	-	14,913.2	5.4

－ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	일반상업지역 면적변경 - 17,904.5㎡ → 172,994.7㎡ (증 90.2㎡)	천호4축진구역 측량결과에 따른 일반상업지역 단순 면적 변경(용도 지역 변경 없음)

10. 용도지구 지정 및 변경계획(변경없음)

11. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획

가) 건축물의 용도 및 건폐율 계획(변경없음)

구 분		주 용 도	건 폐 율	비고
촉진 구역	천호4	주거, 근린생활	60% 이하	-
	천호8	주거, 사회복지, 근린생활	60% 이하	-

나) 건축물의 용적률 계획(변경)

구 분	구역명		면적(㎡)	획지면적(㎡)	용적률		비고
					기준(%)	최대(%)	
촉진 구역	천호4	기정	17,394.2	13,756.7	591	793	-
		변경	17,484.4	13,756.7	591	798	-
	천호8	기정	7,613.0	6,305.0	520	800	-

- 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	천호4촉진구역 면적 변경 - 17,394.2㎡ → 17,484.4㎡ (증 90.2㎡)	천호4촉진구역 측량결과에 따른 단순 면적 변경

다) 건축의 높이 계획(변경없음)

구 분	구역명	최 고 높 이(m)	비고
촉진구역	천호4	120	-
	천호8	140	-

라) 건축배치에 관한 계획(변경없음)

12. 기반시설의 비용분담계획(변경)

가) 재정비촉진구역별 기반시설 순부담률 산정(변경)

구 분			사업 면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	기반시설(㎡)					국공유지(㎡)		순부담 면적 (㎡)	순부담 률 (%)
					계	도로	공 원 장 공공공지 녹지	공공 시설 (대지지분+ 건축물)	공공 임대 주택	계획 기반 시설내	기존 기반 시설내		
민 간 부 담	천호4촉진	기정	17,394.9	13,756.7	3,637.5	2,503.5	1,134.0	-	-	19.3	-	3,618.2	20.8

구 분			사업 면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	기반시설(㎡)					국공유지(㎡)		순부담 면적 (㎡)	순부담 률 (%)
					계	도로	공 원 장 공공공지 녹지	공공 시설 (대지지분+ 건축물)	공공 임대 주택	계획 기반 시설내	기존 기반 시설내		
	변경		17,484.4	13,756.7	3,727.7	2,593.7	1,134.0	-	-	19.3	-	3,708.4	21.2
	천호8축진	기정	7,613.0	6,305.0	3,890.0	1,308.0	-	1,676.6	905.4	355.0	447.0	3,088.0	40.6
	계	기정	25,007.9	20,061.7	7,527.5	3,811.5	1,134.0	1,676.6	905.4	374.3	447.0	6,706.2	26.8
		변경	25,097.4	20,061.7	7,617.7	3,901.7	1,134.0	1,676.6	905.4	374.3	447.0	6,796.4	27.0
기타지역(기타지역)	존치관리	기정	204,108.9	196,247.6	4,009.5	4,009.5	-	-	-	-	-	-	-
	구역외	기정	2,843.0	-	2,843.0	2,843.0	-	-	-	-	-	-	-
	계	기정	206,951.9	196,247.6	6,852.5	6,852.5	-	-	-	-	-	-	-

※ 성내5구역 공공시설(공공청사) 연면적 5,665.2㎡ 설치 및 조성(기부채납)

- 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시 기술심사담당관, 2020)」의 공사비와 「기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인(2021.7.5.)」 기준 적용

※ 천호8구역 공공시설(사회복지시설) 및 공공임대주택 설치 및 조성(기부채납)

- 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시 기술심사담당관, 2024)」의 공사비 기준 변경 적용(노인복지센터, 신축) 및 「서울특별시 지구단위계획 수립 기준·관리운영기준 및 매뉴얼(서울특별시, 2025.1.)」의 대지지분 산정방식 적용

▶ 공공시설(사회복지시설) : 1,676.6㎡(대지지분 355.9㎡, 환산부지면적 1,320.7㎡)

▶ 공공임대주택 : 905.4㎡(대지지분)

※ 공공부문 기반시설 면적은 존치지역 내 기반시설 중 확보가 필요한 면적(사유지)

－ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	● 천호4재정비촉진구역 사업면적 및 도로면적 변경 - 17,394.9㎡ → 17,394.2㎡ (감 0.7㎡) - 17,394.2㎡ → 17,484.4㎡ (증 90.2㎡) - 도로: 2,503.5㎡ → 2,593.7㎡, (증 90.2㎡) ● 민간부문 사업 면적 합계 변경 - 25,007.9㎡ → 25,007.2㎡ (감 0.7㎡) - 25,007.2㎡ → 25,097.4 (증 90.2㎡)	● 천호4촉진구역 기정면적 단순 오기 정정 ● 천호4촉진구역 측량결과에 따른 단순 면적 변경

나) 기반시설의 민간투자사업에 관한 계획(변경없음)

13. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경없음)

구 분	구역명	계획 세대수		임대주택(세대)			
				계	전용 45㎡ 이하	전용 45~60㎡ 이하	전용 60~85㎡ 이하
합 계		기정	1,190	328	88	163	77
재정비 촉진구역	천호4	기정	670	171	-	129	42
	천호8	기정	520	157	88	34	35

14. 단계적 사업추진에 관한 사항(변경없음)

15. 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

가) 천호4재정비촉진구역(변경)

■ 정비구역 결정조서(변경)

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	천호4 재정비촉진구역	천호동 410-100번지 일대	17,394.2	증) 90.2	17,484.4	-

■ 변경 사유서

도면표시번호	위치	변경내용	결정(변경)사유
-	천호동 410-100번지 일대	구역 면적 변경 17,394.2㎡ → 17,484.4㎡ 증)90.2㎡	천호4촉진구역 측량결과에 따른 단순 면적 변경

■ 용도지역 결정조서(변경)

구분		면적			구성비 (%)	비고
		기정	증감	변경		
천호4 재정비촉진구역	일반상업지역	17,394.2	증) 90.2	17,484.4	100.0	-

■ 변경 사유서

도면표시번호	위치	변경내용	결정(변경)사유
-	천호동 410-100번지 일대	• 용도지역 면적 변경 17,394.2㎡ → 17,484.4㎡, (증 90.2㎡)	• 천호4축진구역 측량결과에 따른 단순 면적 변경(용도지역 변경 없음)

■ 토지이용계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		17,394.2	증) 90.2	17,484.4	100.0	-
택 지 (획 지)	소 계	13,756.7	-	13,756.7	78.7	-
	획 지	13,756.7	-	13,756.7	78.7	-
정비기반 시설 등	소 계	3,637.5	증) 90.2	3,727.7	21.3	-
	도 로	2,503.5	증) 90.2	2,593.7	14.8	-
	공 원	1,134.0	-	1,134.0	6.5	-

■ 변경 사유서

도면표시번호	위치	변경내용	결정(변경)사유
-	천호동 410-100번지 일대	• 토지이용계획 변경 - 도로: 2,503.5㎡ → 2,593.7㎡, (증 90.2㎡)	• 천호4축진구역 측량결과에 따른 단순 면적 변경

■ 도시계획시설 설치계획

○ 도로(변경없음)

구분	규 모				기 능	연장 (m)	위 치		최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점		
기정	소로	1	2	10~12	집산도로	240	광로2-5 (천호동 451-20)	천호동 410-372 (진향도길)	-	-
기정	중로	1	천호2	20	보조간선	1,065 (105)	길동 413-45	천호동 550-6	-	-
기정	중로	3	천호1	12	집산도로	163 (115)	천호동 411-64	천호동 452-33	-	-
기정	소로	2	4	8	국지도로	126	천호동 410-42	중로2-412 (천호동 409-28)	서울시고시 제2008-482호 (2008.12.26)	-

※ ()는 재정비촉진구역내 연장

○ 공원(변경없음)

구 분	도면 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			비고
					기 정	증 감	변 경	
기정	④	-	소공원	천호동 410-100 일대	1,134	-	1,134	-

■ 공동이용시설 설치계획(변경없음)

○ 「주택건설기준등에 관한 규정」 등 관련규정에 따름

■ 건축물의 정비 개량 및 건축시설계획(변경)

○ 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	천호4 재정비 촉진구역	17,394.2	-	13,756.7	천호동 410-100 번지 일대	10	-	-	10	-	-
변경	천호4 재정비 촉진구역	17,484.4	-	13,756.7	천호동 410-100 번지 일대	10	-	-	10	-	

○ 변경 사유서

구분	위 치	변경내용	결정(변경)사유
-	천호동 410-100번지 일대	구역 면적 변경 17,394.2㎡ → 17,484.4㎡ 증)90.2㎡	천호4촉진구역 측량결과에 따른 단순 면적 변경

○ 건축시설 등에 관한 계획(변경)

결 정 구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	연면적 (㎡)	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
기정	천호4 촉진 구역	17,394.2	-	13,756.7	천호동 410-100 번지 일대	110,045.81	주거, 근린생활시설	60 이하	793 이하	120 이하
변경		17,484.4	-	13,756.7		110,247.06	주거, 근린생활시설	60 이하	798 이하	120 이하
건축물 용도별 연면적		기정	- 주거 : 65,194.91㎡ (60%이하) - 업무(오피스텔) : 10,994.70㎡ (10%이하) - 업무(오피스) 및 상업 : 33,856.20㎡ (30%이상)							

결구 정분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	연면적 (㎡)	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
			※ 준공공임대(7.5%), 장기전세주택(2.5%)도입 : 오피스텔포함 주거비율 70%이하 ※ 용적률 793%이하 범위내에서 건축계획 가능 ※ 경로당, 어린이집은 용적률 완화							
		변경	● 주거 : 65,354.80㎡(59.28%) ● 업무(오피스텔) : 10,742.62㎡(9.74%) ● 업무(오피스) 및 상업 : 34,149.64㎡(30.98%) ※ 준공공임대(7.5%), 장기전세주택(2.5%)도입 : 오피스텔포함 주거비율 70%이하 ※ 용적률 798%이하 범위내에서 건축계획 가능 ※ 경로당, 어린이집은 용적률 완화							
주택의 규모 및 규모별 건설비율		기정	○ 건립규모 - 전용면적 85㎡이하(일반분양) : 206세대 - 전용면적 60㎡이하(일반분양) : 293세대 - 전용면적 85㎡이하(임대주택) : 42세대(준공공임대+장기전세) - 전용면적 60㎡이하(임대주택) : 129세대(공공임대+준공공임대+장기전세) ○ 건설비율(세대수) - 일반분양 : 74.5%미만 - 임대주택 : 25.5%이상(준공공임대+장기전세주택 포함) ○ 건립예정세대수 : 670세대							

○ 변경 사유서

구분	위치	변경내용	결정(변경)사유
-	천호동 410-100번지 일대	• 구역면적 변경 17,394.2㎡ → 17,484.4㎡ 증)90.2㎡ • 건축물 연면적 변경 - 연면적: 110,045.81㎡ → 110,247.06㎡, (증 201.25㎡) • 용적률 변경 - 793%이하 → 798%이하 증)5%	• 천호4축진구역 측량결과에 따른 구역 및 기반시설(도로)의 단순 면적 변경 • 건축계획 변경에 따른 연면적 변경 • 측량결과를 반영한 기반시설 면적 증가에 따른 용적률 변경

※ 재정비촉진지구내 서울시 주거비율 완화 반영(2014.12.4. 주택정책실)

- 상업지역 및 준주거지역 주거비율 10% 상향조정
- 상향된 10% ⇒ 7.5% 준공공임대주택 + 2.5% 장기전세주택

구 분	당초방침	변경방침
상업지역 주거군비율	60%이하 (주거50% + 오피스텔 10%)	70%이하 (주거60% + 오피스텔10%)
	-	10%상향 : 7.5%(준공공임대)+2.5%(장기전세)



<주거비율 완화에 따른 용도비율 및 세대수 변경>

구분		기정	변경(안)	비고
용도별 비율	계	110,045.81㎡(100.0%)	110,247.06㎡(100.0%)	-
	주거군	소계	76,189.61㎡(70%이하)	
		주거	65,194.91㎡(60%이하)	
		오피스텔	10,994.70㎡(10%이하)	
	비주거군	소계	33,856.20㎡(30%이상)	
		오피스	21,727.73㎡(19.8%)	
		상업	12,128.47㎡(11.0%)	
세대수	계	670세대	670세대	-
	분양	499세대	499세대	-
	임대	171세대	171세대	-

※ 용적률 798%이하 범위내에서 건축계획 가능

※ 건축물 용도별 연면적 및 주택의 규모는 사업시행 인가시 관련 법규상의 세부건축계획에 따라 변경될 수 있음

■ 용적률계획(변경)

○ 기준용적률(변경없음)

용도지역	획지면적(㎡)	용적률 적용기준(%)	비 고
일반상업지역	13,756.7	800	서울시 도시계획조례

○ 상한용적률(변경)

구 분		산정내용	비 고
개발가능(상한) 용적률 산정	기정	- 기준용적률 : 591% - 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역에 적용되는 용적율 이내 + $[1.3 \times (\text{기반시설부지로 제공하는 면적} \times \text{기반시설 부지로 제공한 부지의 용적률}) / \text{기반시설 부지 로 제공한 후의 대지면적}]$이내 - 개발가능용적률 : $591\% + [1.3 \times 3,618.2\text{m}^2 \times 591\%] / 13,756.7\text{m}^2 = 793.1\%$ - 상한용적률 = 793%이하	서울시 도시재정비촉진을 위한 조례8조 1항1호
	변경	- 기준용적률 : 591% - 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역에 적용되는 용적율 이내 + $[1.3 \times (\text{기반시설부지로 제공하는 면적} \times \text{기반시설 부지로 제공한 부지의 용적률}) / \text{기반시설 부지 로 제공한 후의 대지면적}]$이내 - 개발가능용적률 : $591\% + [1.3 \times 3,708.4\text{m}^2 \times 591\%] / 13,756.7\text{m}^2 = 798.1\%$ - 상한용적률 = 798%이하	

○ 상한용적률(변경) 사유

구분	위치	변경내용	결정(변경)사유
-	천호동 410-100번지 일대	용적률 변경 - 793%이하 → 798%이하 증)5%	측량결과를 반영한 기반시설 면적 증가에 따른 용적률 변경

■ 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	- 기본방향 - 도시적 맥락에 따라 주변 지역과의 스카이라인 조화를 고려한 계획 - 간선가로변, 오픈스페이스 주변 등 입지특성에 따라 경관계획 수립 - 도시경관계획 - 간선가로변 : 고층의 업무시설배치로 스카이라인 형성 - 이용자의 활동 축으로 저층부에 상가조성	-
환경보전	- 우수유출량 감소를 위해 옥상녹화 및 벽면녹화 실시 - 투수성 포장재료를 사용하여 친환경적으로 조성	-
재난방지	- 긴급재난구조차량 접근 및 소방차 등의 접근로 배려 - 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지내 상하수도시설의 합리적인 설계 반영	-

■ 정비사업 시행계획(변경없음)

시행방법	시행시기	사업시행자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
도시환경 정비사업	2017년	조합	286	이상없음	-

■ 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

○ 보호 가능한 수목 없음

■ 가구 또는 획지에 관한 계획(변경없음)

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지번호	위 치	면 적(㎡)	
기정	-	13,756.7	-	천호동 410-100번지 일대	13,756.7	-

■ 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한함)

○ 해당사항 없음.

■ 임대주택의 건설에 관한 계획(변경없음)

1) 임대주택 산정

가. 임대주택 건립비율 기준

- 해당구역에 건설하는 주택 전체 세대수의 17퍼센트 또는 주거용 건축물 연면적의 10퍼센트 × 해당 구역에 건설하는 전체 건축물연면적에 대한 주거용 건축물연면적 비율로 산정된 비율 이상으로 한다.

· 산식 : 총세대수 × 임대주택비율(17%) × 구역별 주거용 건축연면적 비율
(서울시 도시 및 주거환경정비조례 제8조)

나. 임대주택 세대수

- 준주거지역 또는 상업지역에 200세대 이상의 공동주택을 건설하는 경우의 임대주택의 건설규모는 전용면적 40제곱미터 이상
- 계획 : 670세대 × 17% × 59.3% = 67.5세대 (계획 68세대)

건 립 위 치	동 수	세 대 수	세대규모 (전용)	비 고
천호4 재정비촉진구역	-	68	60㎡ 이하	일반분양과 별개의 동(棟)으로 구분하지 않음

2) 준공공임대주택 및 장기전세주택 산정

○ 주거용으로 증가되는 용적률 중 7.5%는 준공공임대주택, 2.5%는 장기전세주택으로건립(재정비촉진지구 상업 및 준주거지역 주거비율 운영기준, 2014.12)

구분	기준	계획	세대수	비고
계	160,557.94㎡ × 10% = 16,055.8㎡이하	10,263.21㎡	103	전체연면적의 10%
준공공임대		7,736.51㎡	80	7.5%이하
장기전세		2,526.70㎡	23	2.5%이하

※ 용적률 798%이하 범위 내에서 건축계획 가능

※ 건축물 용도별 연면적 및 주택의 규모는 사업시행 인가시 관련 법규상의 세부건축계획에 따라 변경될 수 있음

나) 천호8재정비촉진구역(변경없음)

16. 광고물 관리계획(변경없음)

－ 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서」 참조

17. 폐기물 처리에 관한 계획(변경없음)

－ 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서」 참조

18. 방재계획(변경없음)

－ 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서」 참조

19. 정보화계획(변경없음)

－ 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서」 참조

20. 에너지 순환계획(변경없음)

－ 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서」 참조

21. 특성화 계획(변경없음)

－ 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서」 참조

II. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경없음)

■ 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
				기 정	증감	변 경		
기정	①	천호·성내 지구단위계획구역	강동구 천호동 453 일대	275,429.7	증) 90.2	275,519.9	-	

■ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	천호·성내 지구단위계획구역 면적 변경 - 275,429.7㎡→275,519.9㎡(증 90.2㎡)	천호4축진구역 측량결과에 따른 단순 면적 변경

② 도시관리계획에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)

1) 용도지역

■ 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
총 계		275,429.7	증) 90.2	275,519.9	100.0	
주거 지역	소계	87,612.0	-	87,612.0	31.8	
	제3종일반주거지역	60,877.0	-	60,877.0	22.1	
	준주거지역	26,735.0	-	26,735.0	9.7	
상업 지역	소계	187,817.7	-	187,817.7	68.2	
	근린상업지역	14,913.2	-	14,913.2	5.4	
	일반상업지역	172,904.5	증) 90.2	172,994.7	62.8	

■ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	용도지역 면적 변경 17,394.2㎡ → 17,484.4㎡, (증 90.2㎡)	천호4축진구역 측량결과에 따른 단순 면적 변경 (용도지역 변경 없음)

나. 도시계획시설 결정(변경없음)

1) 교통시설(변경없음)

가) 도로

- 도로 결정조서(변경없음)
- 입체적 도시계획시설 결정조서(변경없음)

나) 지하공공보도시설

- 지하공공보도시설 결정조서(변경없음)

2) 공간시설(변경없음)

가) 공원

- 공원 결정조서(변경없음)

나) 공공공지

- 공공공지 결정조서(변경없음)

3) 공공문화체육시설(변경없음)

가) 사회복지시설

- 사회복지시설 결정조서(변경없음)
- 사회복지시설(입체적 도시계획시설) 결정조서(변경없음)

나) 공공청사

- 공공청사(입체적 도시계획시설) 결정조서(변경없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 획지에 관한 결정조서(변경없음)

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경없음)

- 가구 및 획지 결정조서(변경없음)

2) 공동개발에 관한 결정(변경없음)

- 공동개발 결정조서(변경없음)

3) 가구·획지 및 공동개발에 관한 결정(변경없음)

- 가구·획지 및 공동개발 결정조서(변경없음)

4) 최대개발규모에 관한 결정(변경없음)

- 최대개발규모 결정조서(변경없음)

나. 건축물 용도에 관한 결정조서(변경없음)

1) 불허용도에 관한 결정(변경없음)

- 불허용도 결정조서(변경없음)

2) 권장용도에 관한 결정(변경없음)

- 권장용도 결정조서(변경없음)

다. 건축물 밀도에 관한 결정조서(변경없음)

1) 건폐율에 관한 결정(변경없음)

- 건폐율 결정조서(변경없음)

2) 용적률에 관한 결정(변경없음)

- 용적률 결정조서(변경없음)

3) 높이에 관한 결정(변경없음)

- 높이 결정조서(변경없음)

라. 건축물 배치 및 형태에 관한 결정조서(변경없음)

1) 건축물 배치에 관한 결정(변경없음)

가) 건축선(변경없음)

- 건축선 결정조서(변경없음)

2) 건축물 형태에 관한 결정(변경없음)

- 건축물 형태 결정조서(변경없음)

마. 기타사항에 관한 결정조서(변경없음)

1) 대지 내 공지에 관한 결정(변경없음)

- 대지 내 공지 결정조서(변경없음)

2) 교통처리계획에 관한 결정(변경없음)

- 교통처리계획 결정조서(변경없음)

바. 특별계획(가능)구역에 관한 결정조서(변경)

1) 특별계획구역에 관한 결정(변경)

- 특별계획구역 결정조서(변경)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	①	특별계획구역① (천호4축진구역)	강동구 천호동 410-100일대	17,394.2	

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
변경	①	특별계획구역① (천호4축진구역)	강동구 천호동 410-100일대	17,484.4	
기정	②	특별계획구역② (천호8축진구역)	강동구 천호동 166-4일대	7,613.0	

■ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	구역 면적 변경 - 17,394.2㎡ → 17,484.4㎡ (증 90.2㎡)	천호4축진구역 측량결과에 따른 단순 면적 변경

■ 특별계획구역 계획지침 _ 특별계획구역① (천호4 재정비축진구역)

구분		계획지침	비고
위치		•강동구 천호동 410-100번지 일대	
면적	기정	•17,394.2㎡	
	변경	•17,484.4㎡	
용도지역		•일반상업지역	
공공시설 등 계획		•기 결정된 정비계획 및 사업시행인가에 따른 공공시설 계획을 준용	
건축물 용도	허용용도		•「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설 •「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 •「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설
	건폐율		•60% 이하
	용적률	기준	•591% 이하
		상한	기정 •793% 이하 변경 •798% 이하
	높이		•120m 이하
건축물 배치	건축한계선		•중로1-천호2, 중로3-천호1, 소로2-4, 소로1-2: 3m
차량출입허용구간		•중로3-천호1번, 소로1-2번 일부 구간	
차량출입불허구간		•차량출입 허용구간 이외의 구간에서 차량 출입 불허	
기타사항		•본 지구단위계획 결정 고시 전 정비계획이 결정고시 되거나, 사업시행계획인가 된 구역은 해당 고시된 사항으로 세부개발계획이 수립된 것으로 보며, 세부개발계획 변경 시 본 지침을 따름 •정비계획이 수립된 단지가 관계 법령에 따른 경미한 사항으로 변경할 경우 본 지침을 적용하지 않을 수 있음	

■ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	• 구역면적 변경 17,394.2㎡ → 17,484.4㎡ 증)90.2㎡ • 용적률 변경 - 793%이하 → 798%이하 증)5%	• 천호4축진구역 측량결과에 따른 구역 및 기반시설(도로)의 단순 면적 변경 • 측량결과를 반영한 기반시설 면적 증가에 따른 용적률 변경

■ 특별계획구역 계획지침 _ 특별계획구역② (천호8 재정비촉진구역)(변경없음)

2) 특별계획가능구역에 관한 결정(변경없음)

■ 특별계획가능구역 결정조서(변경없음)

사. 인센티브 계획에 관한 결정조서(변경없음)

1) 허용용적률 인센티브에 관한 결정(변경없음)

■ 허용용적률 인센티브 항목 및 계획기준(변경없음)

2) 상한용적률 인센티브에 관한 결정(변경없음)

■ 상한용적률 인센티브 항목 및 계획기준(변경없음)

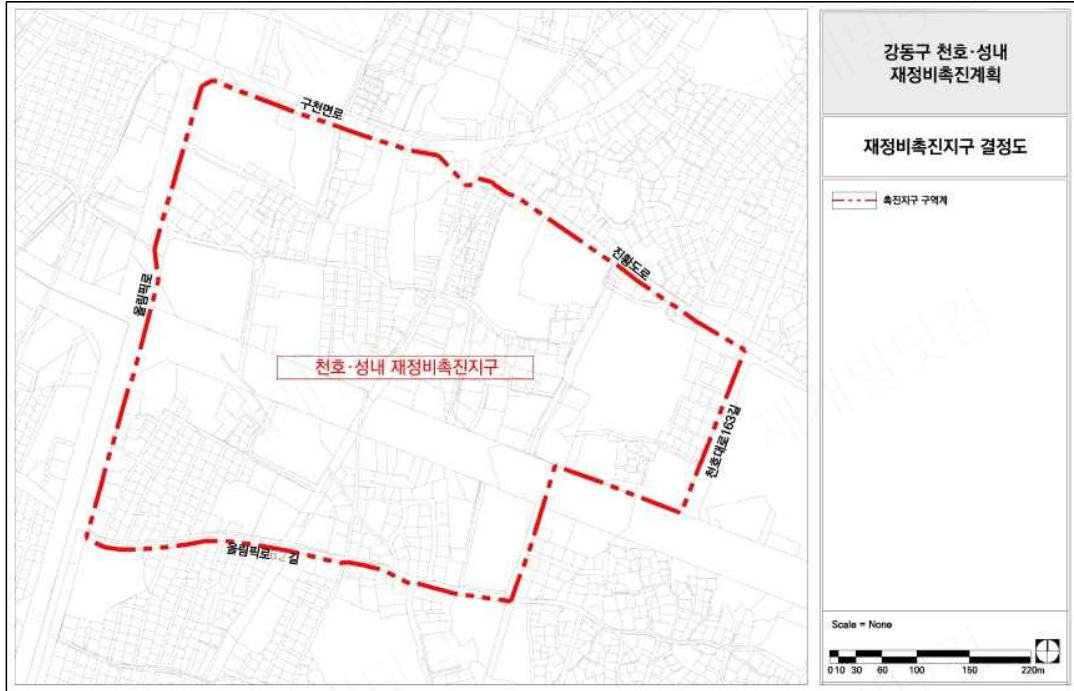
※ 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 결정도서 참조 : 생략

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

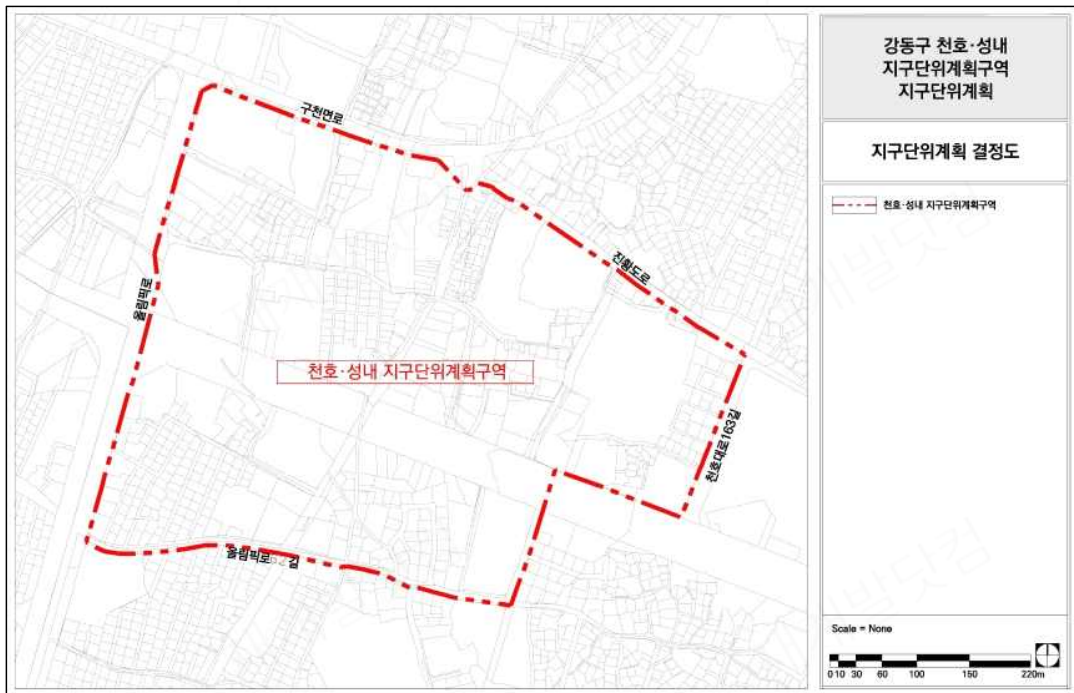
※ 시민의 열람 편의를 위하여, 서울특별시 재정비촉진과(☎02-2133-7227) 및 강동구 도시계획과(☎02-3425-6053)에 관계도서 비치 및 열람함

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

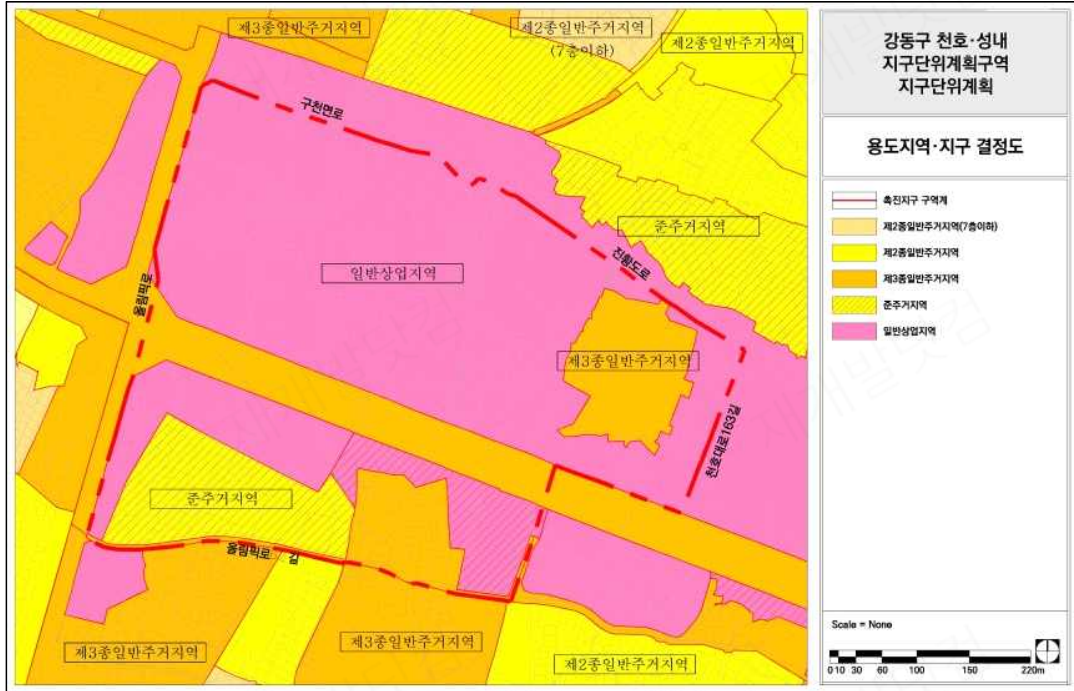
■ 천호·성내 재정비촉진지구 결정도(변경없음)



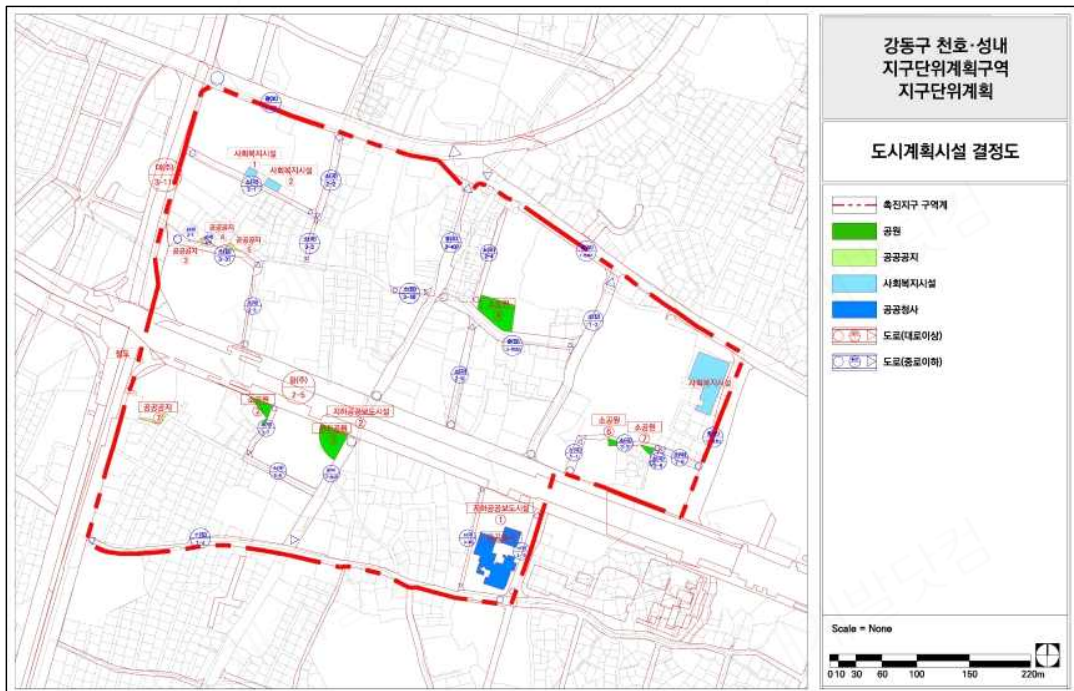
■ 천호·성내 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



■ 천호·성내 지구단위계획구역 용도지역·지구 결정도(변경없음)



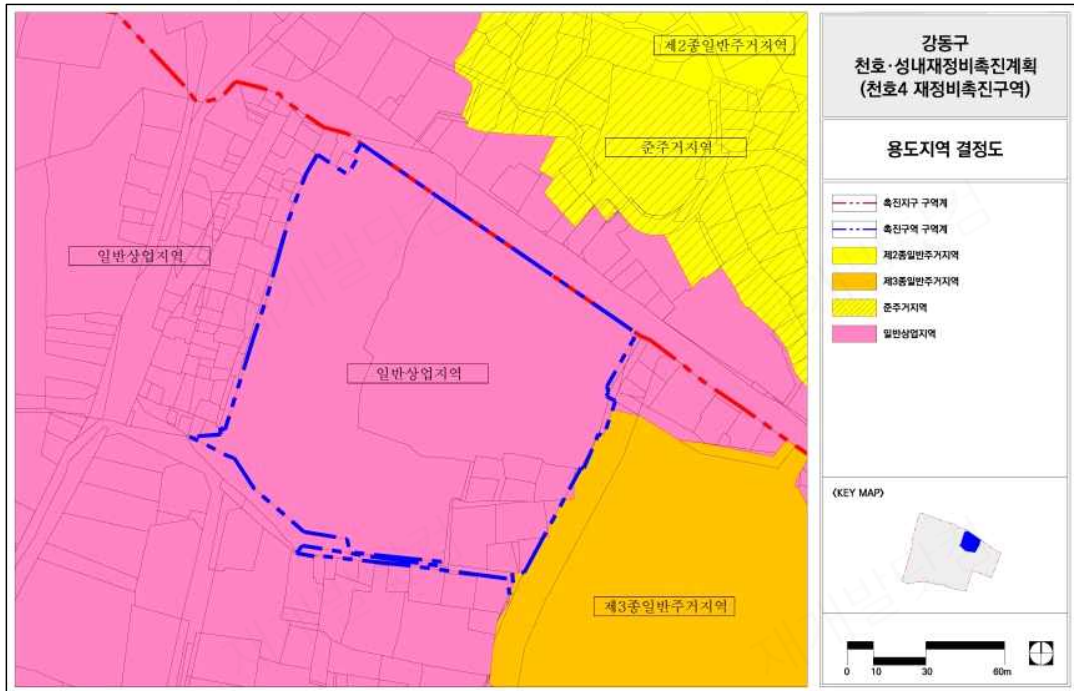
■ 천호·성내 지구단위계획구역 도시계획시설 결정도(변경없음)



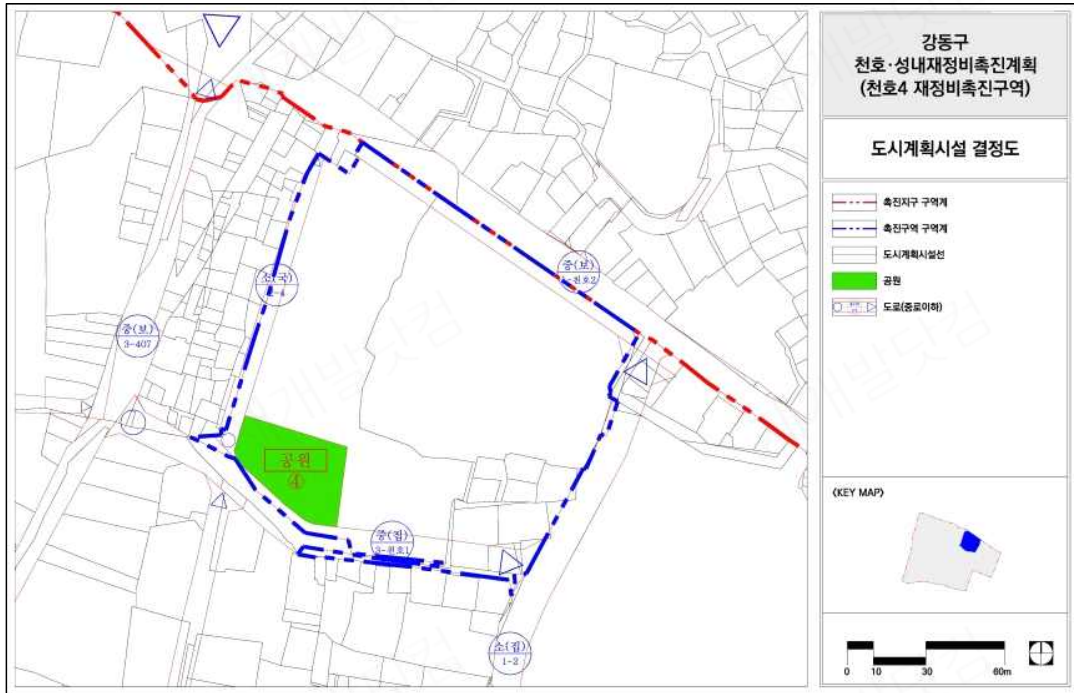
■ 천호4 재정비촉진구역 결정도(변경없음)



■ 천호4 재정비촉진구역 용도지역 결정도(변경없음)



■ 천호4 재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경없음)



■ 천호4 재정비촉진계획 결정(기정)도



■ 천호4 재정비촉진계획 결정(변경)도

