

◆ 서울특별시고시 제2025-669호

**천호 재정비촉진지구(천호3재정비촉진구역)
재정비촉진계획 변경(경미한)결정 및 지형도면 고시**

서울특별시공고 제2003-372호(2003. 11. 18.)에 의거 천호뉴타운지구 지정되고, 서울특별시고시 제2014-281호(2014. 7. 31.)에 의거 천호재정비촉진지구로 지정고시(의체처리)되고, 서울특별시고시 제2014-368호(2014. 10. 30.), 서울특별시고시 제2014-376호(2014. 11. 6.), 서울특별시고시 제2015-59호(2015. 3. 5.), 서울특별시고시 제2015-321호(2015. 10. 15.), 서울특별시고시 제2016-279호(2016. 9. 8.), 서울특별시고시 제2017-145호(2017. 4. 27.), 서울특별시고시 제2017-236호(2017. 7. 6.), 서울특별시고시 제2018-28호(2018. 1. 25.), 서울특별시고시 제2018-94호(2018. 3. 29.), 서울특별시고시 제2018-272호(2018. 8. 30.), 서울특별시고시 제2018-391호(2018. 12. 6.), 서울특별시고시 제2019-243호(2019. 7. 25.), 서울특별시고시 제2021-653호(2021. 12. 2.), 서울특별시고시 제2021-734호(2021. 12.30.), 서울특별시고시 제2023-57호(2023. 2. 23.), 서울특별시고시 제2023-205호(2023. 5.25.), 서울특별시고시 제2024-271호(2024. 6. 7.), 서울특별시고시 제2025-380호(2025. 7. 17.), 강동구고시 제2025-194호(2025. 11. 19.)로 재정비촉진계획 변경결정된 천호재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조 및 제12조에 따라 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 4일
서울특별시장

I. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

명칭	유형	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
천호재정비촉진지구	주거지형	강동구 천호동 578번지 일대	71,074.7	-	71,074.7	-

II. 재정비촉진계획의 개요 : 변경

가. 토지이용에 관한 계획 : 변경없음

구분		면적(㎡)			비율(%)
		기정	변경	변경후	
합계		71,074.7	-	71,074.7	100.0
획지	소계	54,287.3	-	54,287.3	76.4

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)
		기 정	변 경	변경후	
	공동주택용지	26,441.2	-	26,441.2	37.2
	주상복합용지	27,393.1	-	27,393.1	38.6
	종교용지	453.0	-	453.0	0.6
정 비 기 반 시 설	소 계	16,787.4	-	16,787.4	23.6
	공공청사	1,344.0	-	1,344.0	1.9
	공 원	5,258.2	-	5,258.2	7.4
	도 로	10,185.2	-	10,185.2	14.3

나. 인구·주택수용계획 : 변경없음

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

구 분	구역명		면 적(㎡)			사업방식	비 고
			기 정	변 경	변경후		
총 계			71,074.7	-	71,074.7	-	-
재정비 촉진 구역	소 계		61,173.8	-	61,173.8	-	-
	천호1구역		38,220.9	-	38,220.9	도시정비형 재개발	-
	천호3구역		22,952.9	-	22,952.9	주택재건축	-
존치 지역	소 계		9,900.9	-	9,900.9	-	-
	존치관리구역	천호2구역	9,900.9	-	9,900.9	-	-

아. 용도지역·지구계획 : 변경없음

1) 용도지역계획

구 분		면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
총 계		71,074.7	-	71,074.7	-
주거지역	소 계	64,538.9	-	64,538.9	-
	제1종일반주거지역	1,904.0	-	1,904.0	-
	제2종일반주거지역	21,048.9	-	21,048.9	-

구 분		면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
	제3종일반주거지역	14,372.7	-	14,372.7	-
	준주거지역	27,213.3	-	27,213.3	-
상업지역	소 계	6,535.8	-	6,535.8	-
	일반상업지역	6,535.8	-	6,535.8	-

2) 촉진구역별 용도지역계획 : 변경없음

가) 천호1 재정비촉진구역

나) 천호3 재정비촉진구역

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기정	증감	변경	
총 계		22,952.9	-	22,952.9	100.0
주거지역	소 계	22,952.9	-	22,952.9	100.0
	제1종일반주거지역	1,904.0	-	1,904.0	8.3
	제2종일반주거지역	21,048.9	-	21,048.9	91.7

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

구 분	구역명		주 된 용 도	건 폐 율	용적률(%)			높이계획	
					기 준	완 화	최대 (법적상한)	평균층수 /최고층수	최고높이 (m)
재정비 촉진구역	천호1	기정	공동주택, 판매·업무	50%이하	350	519	519	- / 40	135
	천호3	기정	공동주택 및 부대시설	30%이하	192	226.22	250	- / 25	78

차. 기반시설의 비용분담계획 : 변경없음

카. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경없음

타. 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음

파. 광고물 관리계획 : 변경없음

하. 폐기물 처리에 관한 계획 : 변경없음

거. 방재계획 : 변경없음

너. 정보화계획 : 변경없음

더. 에너지순환계획 : 변경없음

러. 특성화계획 : 변경없음

며. 기타계획 : 변경없음

버. 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경

1) 천호1재정비촉진구역 : 변경없음

2) 천호3재정비촉진구역 : 변경

가) 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

구 분	촉진사업명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	천호3구역	천호동 423-76번지 일원	22,952.9	-	22,952.9	-

나) 정비계획(변경)

(1) 토지이용계획(변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		22,952.9	-	22,952.9	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	2,673.6	-	2,673.6	11.6	-
	도 로	458.8	-	458.8	2.0	-
	공 원	2,214.8	-	2,214.8	9.6	주차장·체육시설 중복결정
택지(획지)	소 계	20,279.3	-	20,279.3	88.4	-
	획 지 1	19,826.3	-	19,826.3	86.4	공동주택부지
	획 지 2	453.0	-	453.0	2.0	종교부지

(2) 도시계획시설 설치계획(변경없음)

(가) 도로 결정조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	2	16	8 (2~5)	집산 도로	549 (114)	천호동 367-1	천호동 393-20	일반도로	-	2021.12.2. (서고 2021-653)	천호3구역

※ 폭원 및 연장 내 ()는 재정비촉진지구 내 수치임.

(나) 주차장 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
기정	2	주차장	천호동 422-12	(6,693.4)	-	(6,693.4)	-	천호1,3구역 (공공청사, 소공원 중복결정) (지하1층~지하3층 일부)

(다) 공원 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	47-1	-	소공원	천호동 422-12	2,214.8 (5,258.2)	-	2,214.8 (5,258.2)	-	천호1,3구역 (주차장, 체육시설 중복결정)

※ 면적 내 () 는 축진지구 내 공원면적임.

(라) 체육시설 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	5	체육시설	수영장	천호동 422-12	(6,693.4)	-	(6,693.4)	-	공공청사 및 소공원 (천호1, 천호3) 중복결정 (지하1층~지하3층 일부)

(3) 공동이용시설 설치계획(변경)

구 분	시설의 종류	설치기준		설치면적		
		법정기준	의무면적	기정	증감	변경
공동이용시설	경로당	500세대 이상 1,000세대 미만	225㎡	237.86㎡	-	237.86㎡
	어린이집		330㎡	393.23㎡	-	393.23㎡
	작은도서관		158㎡	159.32㎡	감) 0.91㎡	158.41㎡
	어린이놀이터	150세대 이상	-	745.80㎡	증) 5.34㎡	751.14㎡
	주민운동시설	500세대 이상	-	100㎡	-	100㎡
	커뮤니티	-	-	1,825.83㎡	감) 20.17㎡	1,805.66㎡
	소 계	1,000세대이하 : (세대수x2.5㎡) x 1.25	1,671.88㎡	3,462.04㎡	감) 15.74㎡	3,446.30㎡

※ 변경사유 : 건축계획 변경에 따른 공동이용시설 면적 반영

※ 공동이용시설 설치기준은 「주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인」 및 「서울특별시 주택조례」 [별표1] “필수 공동시설 세부면적기준” 준수

(3) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)

(가) 기존건축물의 정비·개량계획(변경없음)

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기 정	천호3재정비 촉진구역	22,952.9	획지1	19,826.3	천호동 423-76번지 일원	139	-	-	139	-	-
			획지2	453.0	천호동 359-5번지 일원						

(나) 건축시설계획(변경없음)

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된용도	건폐율	용적률(%)			층수(층) 높이(m)
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)				법적상한 용적률	완화 용적률	계획 용적률	
기 정	천호3 재정비 촉진구역	22,952.9	획지1	19,826.3	천호동 423-76번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	250이하	226.22	249.50	최고78m (25층)이하
			획지2	453.0	천호동 359-5번지 일원	종교시설	50 이하	200 이하		최고 4층이하	
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		구분		세대수						
					합계(비율)	분양	소형주택(장기전세)				
			합계		535(100.0%)	490	45				
		전용 60㎡이하		244 (45.6%)	199	45					

		구분	세대수		
			합계(비율)	분양	소형주택(장기전세)
		전용 60㎡~85㎡이하	287 (53.6%)	287	-
		전용 85㎡초과	4 (0.8%)	4	-
건축물의 건축선에 관한 계획	· 건축한계선 : 획지1,2선변(3m)				

(4) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

(5) 정비사업 시행계획(변경없음)

(6) 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)

구분	가구	구역면적(㎡)	획지			비고
			구분	위치	면적(㎡)	
기정	천호3 재정비촉진구역	22,952.9	획지1	천호동 423-76번지 일원	19,826.3	주택용지
			획지2	천호동 359-5번지 일원	453.0	종교용지

(7) 임대주택의 규모 등에 관한 계획(변경없음)

가구	공급면적(㎡)		세대수	세대규모
	기준	계획		
천호3 재정비촉진구역	2,307.31	2,740.50	45	전용면적 60㎡이하

서. 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

1) 용도지역 결정조서(변경없음)

2) 도시계획시설 결정조서(변경없음)

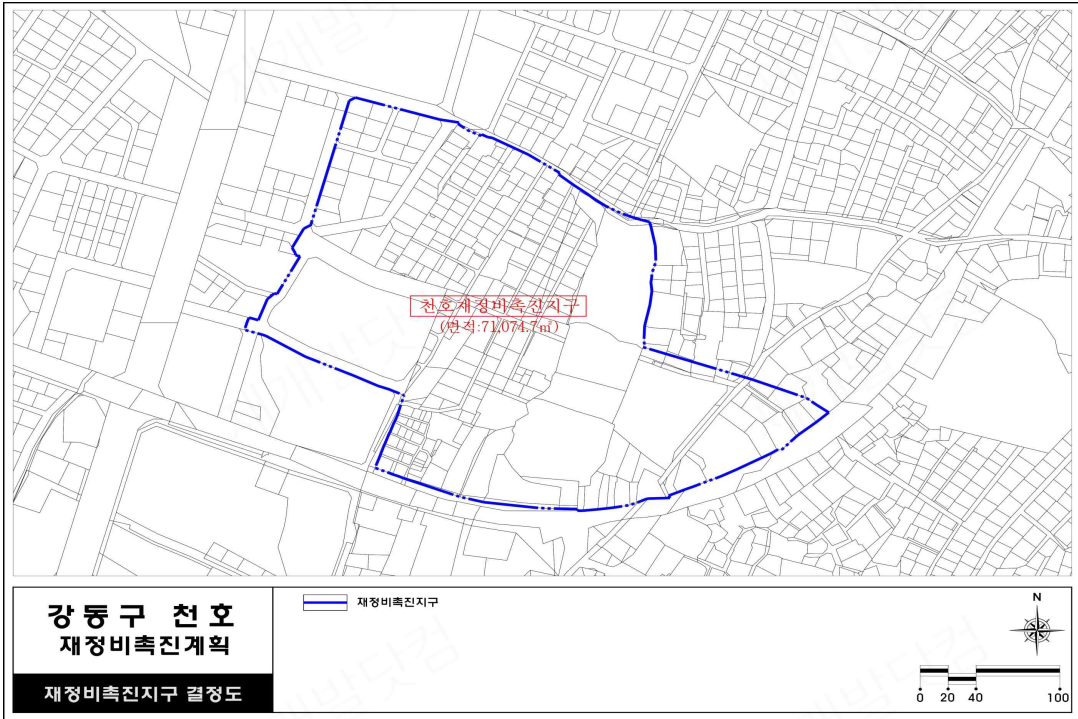
III. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

○ 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 등에 따른 지형도면 등은 토지이용(<http://eum.go.kr>)에서 열람할 수 있습니다.

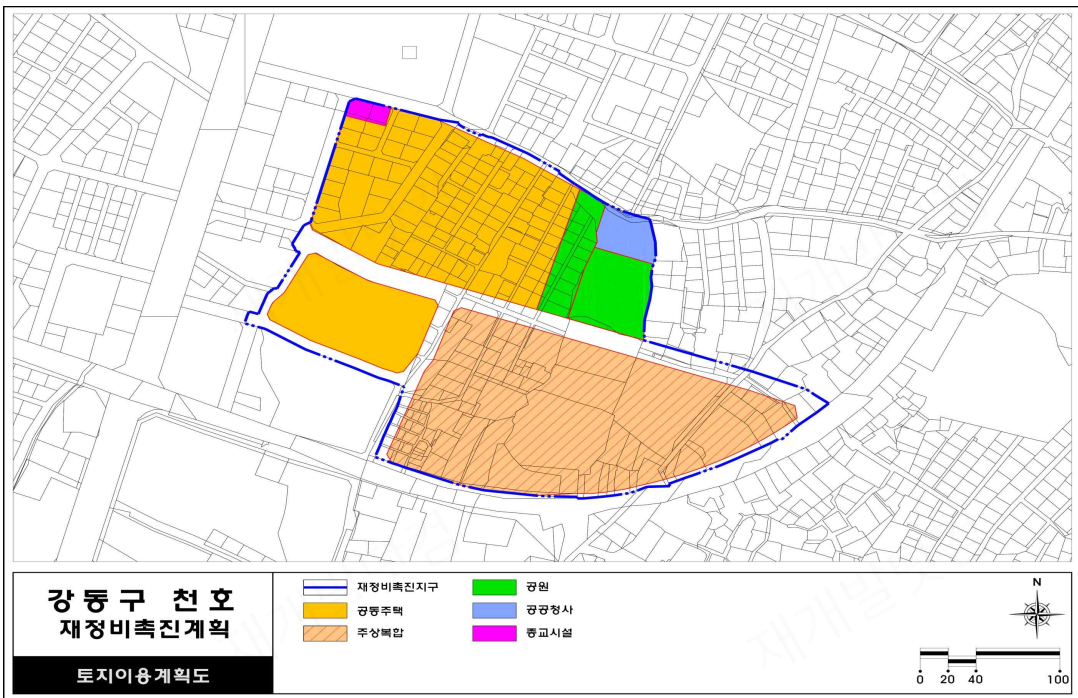
IV. 열람장소

○ 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과(☎02-3425-6054) 및 강동구 도시계획과(☎02-3425-6052)에 관계서류를 비치하고 있습니다.

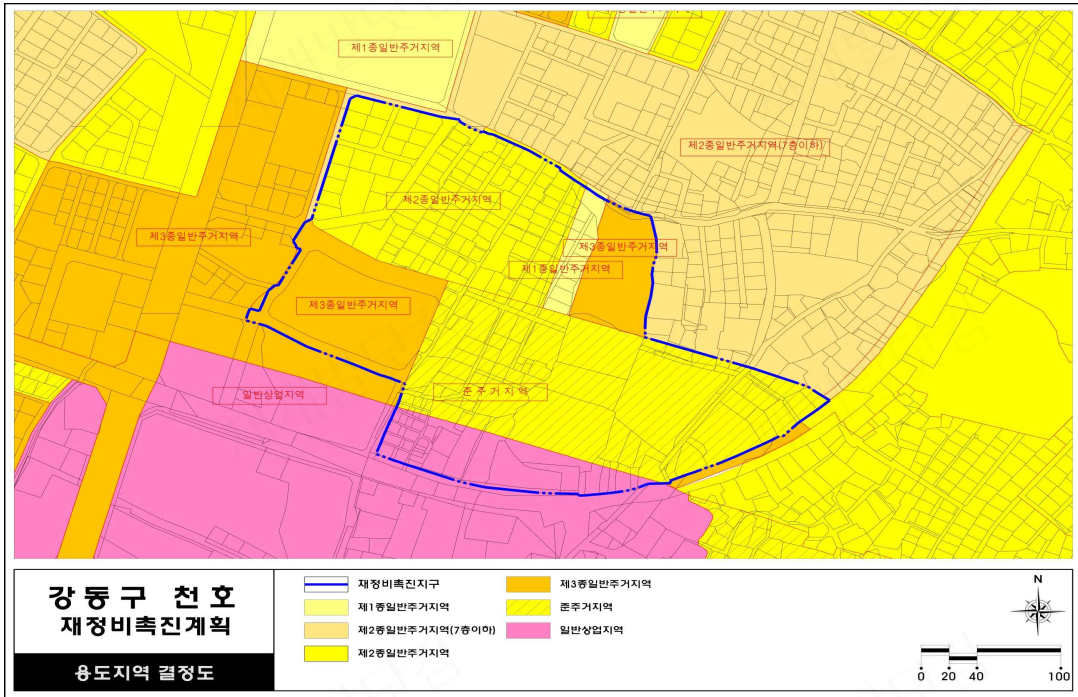
[천호재정비촉진지구 결정도(변경없음)]



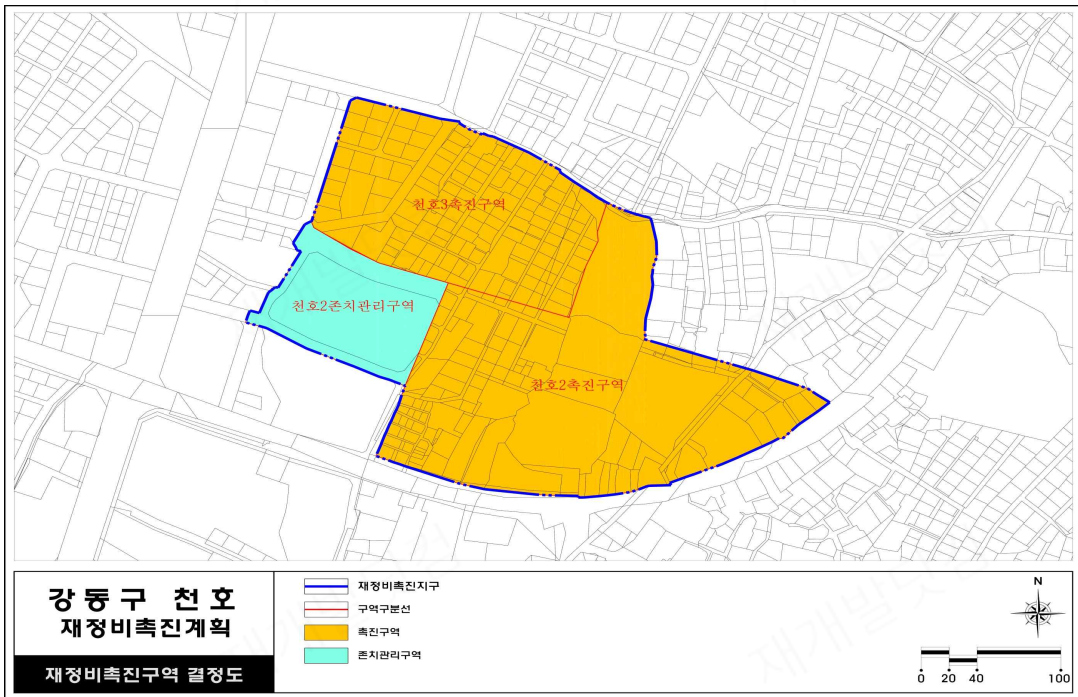
[천호재정비촉진지구 토지이용계획도(변경없음)]



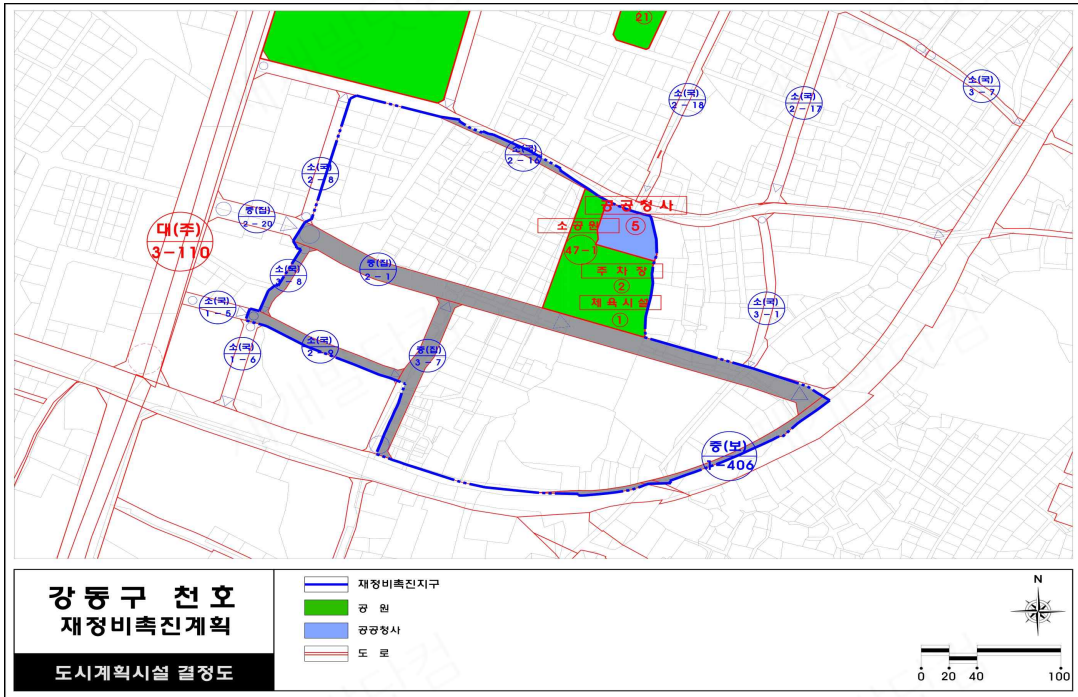
[천호재정비촉진지구 용도지역결정도(변경없음)]



[천호재정비촉진지구 재정비촉진구역 결정도(변경없음)]



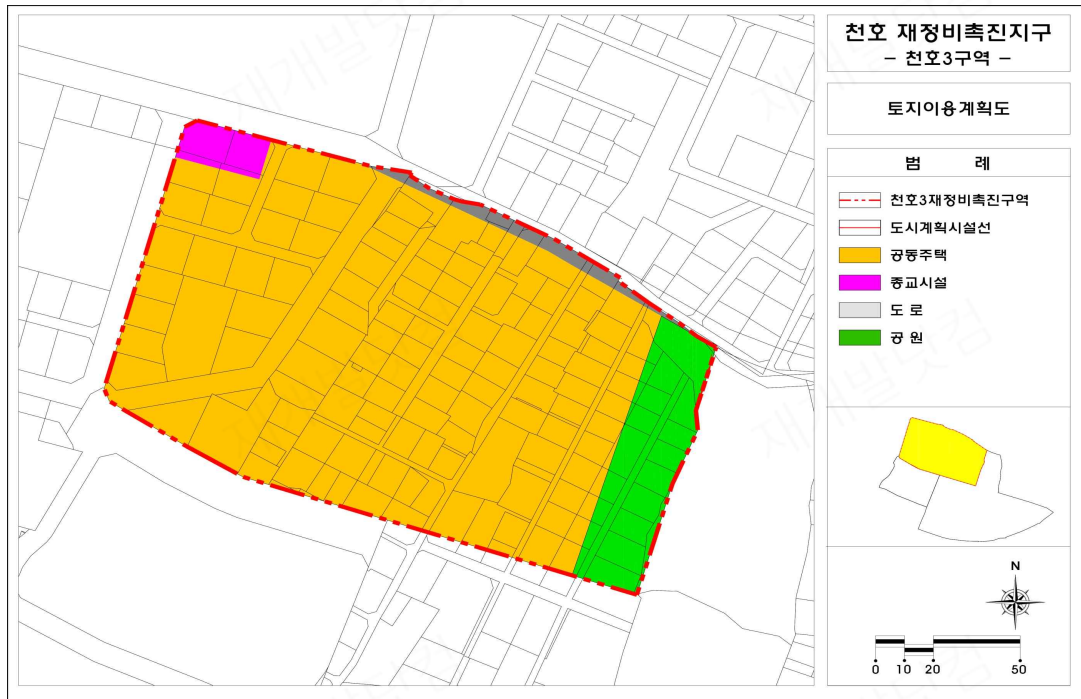
[천호재정비촉진지구 도시계획시설 결정도(변경없음)]



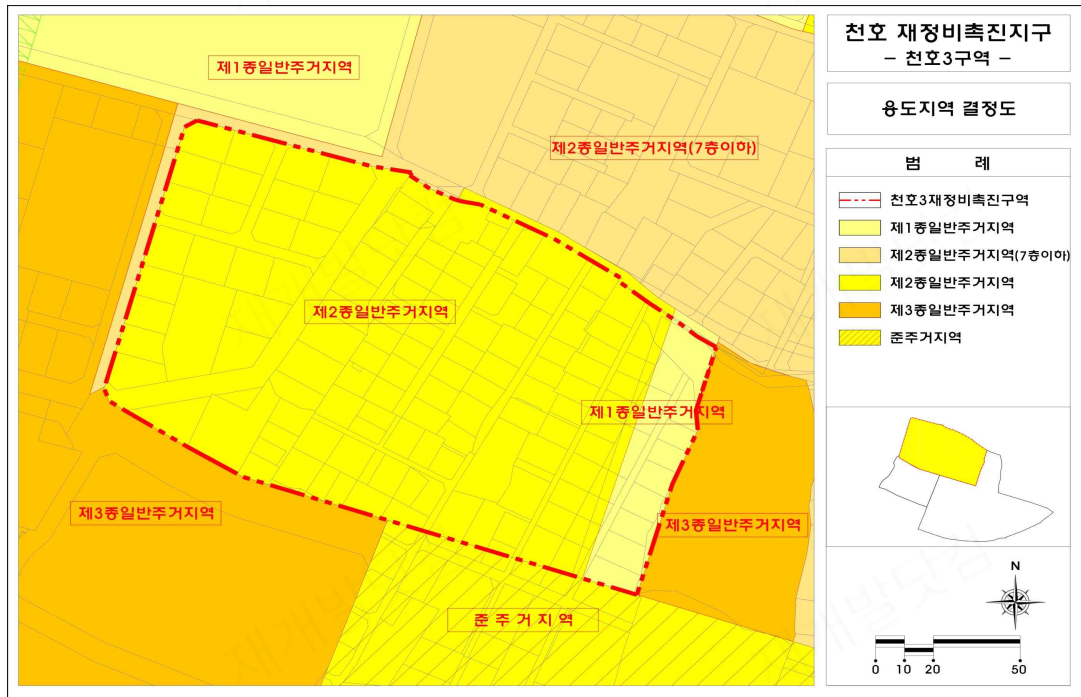
[천호3재정비촉진구역 결정도(변경없음)]



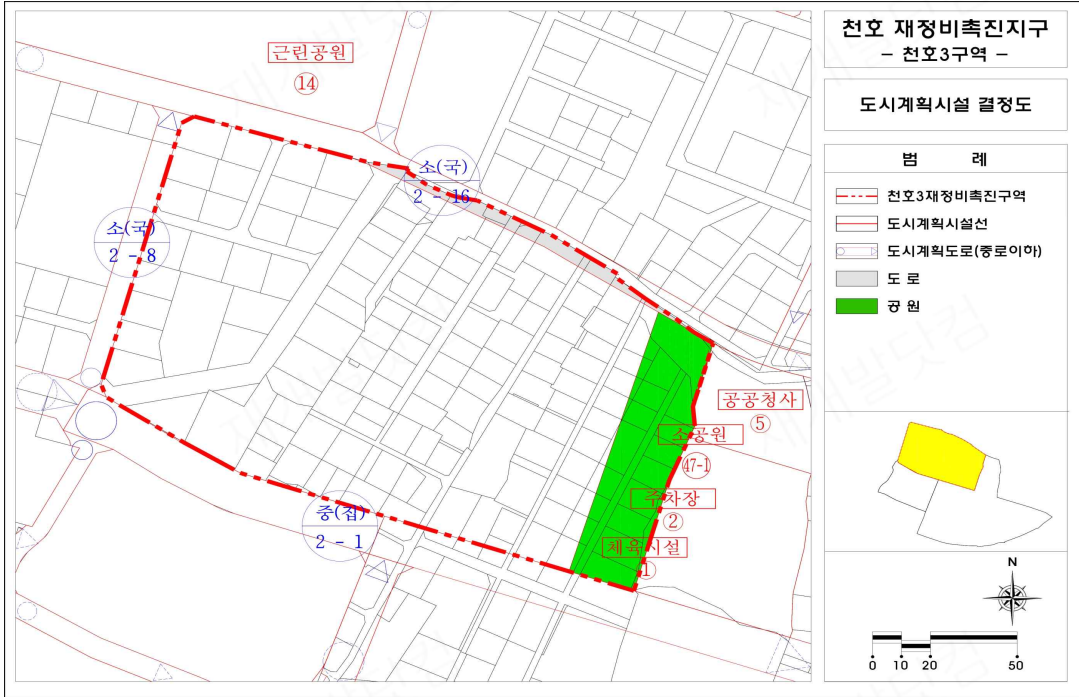
[천호3재정비촉진구역 토지이용계획도(변경없음)]



[천호3재정비촉진구역 용도지역 결정도(변경없음)]



[천호3재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경없음)]



[천호3재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(변경없음)]

