

천호 재정비촉진지구 재정비촉진계획(천호3재정비촉진구역) (경미한)변경결정 및 지형도면 고시

서울특별시 공고 제2003-372호(2003. 11. 18.)에 따라 천호뉴타운지구 지정되고, 서울특별시 고시 제2014-281호(2014. 7. 31.)에 따라 천호 재정비촉진지구로 지정고시(의제처리)되고, 서울특별시 고시 제2014-368호(2014. 10. 30.), 서울특별시 고시 제2014-376호(2014. 11. 6.), 서울특별시 고시 제2015-59호(2015. 3. 5.), 서울특별시 고시 제2015-321호(2015. 10. 15.), 서울특별시 고시 제2016-279호(2016. 9. 8.), 서울특별시 고시 제2017-145호(2017. 4. 27.), 서울특별시 고시 제2017-236호(2017. 7. 6.), 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. 6.), 서울특별시 고시 제2019-243호(2019. 7. 25.), 서울특별시 고시 제2021-653호(2021. 12. 2.), 서울특별시 고시 제2021-734호(2021. 12. 30.), 서울특별시 고시 제2023-57호(2023. 2. 23.), 서울특별시 고시 제2023-205호(2023. 5. 25.), 서울특별시 고시 제2024-271호(2024. 6. 7.), 서울특별시 고시 제2025-380호(2025. 7. 17.)로 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정된 천호 재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조 및 제12조, 「서울특별시 도시재정비 촉진에 관한 조례」 제3조 및 제5조에 따라 재정비촉진지구 재정비촉진계획 (경미한)변경결정 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 11월 19일
서울특별시 강동구청장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정 목적: 변경

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			변 경 사 유
			기 정	증 감	변 경	
천호 재정비 촉진지구	주거지형	강동구 천호동 578번지 일대	71,205.5	감) 130.8	71,074.7	천호3재정비촉진구역 택지예정좌표측량성과 반영에 따른 재정비촉진지구 면적 변경

II. 재정비촉진계획의 개요: 변경

가. 토지이용에 관한 계획: 변경

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)
		기 정	증 감	변 경	
합 계		71,205.5	감) 130.8	71,074.7	100.0
획 지	소 계	54,362.5	감) 75.2	54,287.3	76.4
	공동주택용지	26,516.4	감) 75.2	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	16,843.0	감) 55.6	16,787.4	23.6
	공공청사	1,344.0	-	1,344.0	1.9
	공 원	5,349.4	감) 91.2	5,258.2	7.4
	도 로	10,149.6	증) 35.6	10,185.2	14.3

※ 변경사유: 천호3구역 택지예정좌표측량성과 반영에 따른 공동주택용지 및 정비기반시설 등 면적 변경

나. 인구·주택수용계획: 변경 없음

다. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획: 변경 없음

라. 공원·녹지 및 환경보전계획: 변경

구 분		도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
						기 정	증 감	변 경		
공원	변경	47-1	-	소공원	천호동 422-12	5,349.4 (2,306.0)	감)91.2 (감)91.2)	5,258.2 (2,214.8)	-	천호1,3 구역 (주차장· 체육시설 중복결정)

※ 면적 내 ()는 천호3구역 내 공원면적으로 택지예정좌표측량성과 반영한 면적임

마. 교통계획: 변경 없음

바. 경관계획: 변경 없음

사. 촉진구역의 지정에 관한 사항: 변경

구 분	구역명		면 적(㎡)			사업방식	비 고
			기 정	증 감	변 경		
총 계			71,205.5	감) 130.8	71,074.7	-	-
재정비 촉진 구역	소 계		61,304.6	감) 130.8	61,173.8	-	-
	천호1구역		38,220.9	-	38,220.9	도시정비형 재개발	-
	천호3구역		23,083.7	감) 130.8	22,952.9	주택재건축	-
존치 지역	소 계		9,900.9	-	9,900.9	-	-
	존치관리구역	천호2구역	9,900.9	-	9,900.9	-	-

※ 변경사유: 천호3구역 택지예정좌표측량성과 반영에 따른 구역면적 변경

아. 용도지역·지구계획: 변경

1) 용도지역계획: 변경

구 분		면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
총 계		71,205.5	감) 130.8	71,074.7	-
주거 지역	소 계	64,669.7	감) 130.8	64,538.9	-
	제1종일반주거지역	1,914.8	감) 10.8	1,904.0	-
	제2종일반주거지역	21,168.9	감) 120.0	21,048.9	-
	제3종일반주거지역	14,372.7	-	14,372.7	-
	준주거지역	27,213.3	-	27,213.3	-
상업 지역	소 계	6,535.8	-	6,535.8	-
	일반상업지역	6,535.8	-	6,535.8	-

※ 변경사유: 천호3구역 택지예정좌표측량성과 반영에 따른 용도지역 면적 변경

2) 축진구역별 용도지역계획: 변경

가) 천호1 재정비축진구역: 변경 없음

나) 천호3 재정비축진구역: 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
총 계		23,083.7	감) 130.8	22,952.9	100.0	-
주거 지역	소 계	23,083.7	감) 130.8	22,952.9	100.0	-
	제1종일반주거지역	1,914.8	감) 10.8	1,904.0	8.3	-
	제2종일반주거지역	21,168.9	감) 120.0	21,048.9	91.7	-

※ 변경사유: 택지예정좌표측량성과 반영에 따른 용도지역별 면적 변경(구역면적 감소 비례율 적용)

자. 축진사업별 용적률, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획: 변경

구 분	구역명		주 된 용 도	건 폐 율	용적률(%)			높이계획	
					기 준	완 화	최대 (법적상한)	평균층수 /최고층수	최고높이 (m)
재정비 축진구역	천호1	기정	공동주택, 판매·업무	50% 이하	350	519	519	- / 40	135
	천호3	기정	공동주택 및 부대시설	30% 이하	192	226.79	250	- / 25	78
		변경	공동주택 및 부대시설	30% 이하	192	226.22	250	- / 25	78

※ 변경사유: 천호3구역 택지예정좌표측량성과 반영에 따른 완화용적률 변경

차. 기반시설의 비용분담계획: 변경

1) 추진사업별 비용분담계획: 변경

구 분		재정비 추진구역 ①	계획 기반시설 ②	계획기반 시설 내 국공유지 ③	기존기반 시설 내 국공유지 ④	유상 매입 시설 ⑤	순부담면적(㎡) (②-③-④-⑤)	비 고
계	기정	61,304.6	19,613.0	71.4	6,521.4	-	13,020.2 (21.24%)	-
	변경	61,173.8	19,557.4	71.4	6,521.4	-	12,964.6 (21.19%)	-
천호1재정비 추진구역	기정	38,220.9	15,215.2	-	4,969.2	-	10,246.0 (26.81%)	-
천호3재정비 추진구역	기정	23,083.7	4,397.75	71.4	1,552.2	-	2,774.15 (12.01%)	-
	변경	22,952.9	4,342.15	71.4	1,552.2	-	2,718.55 (11.84%)	-

※ 변경사유: 천호3재정비추진구역 택지예정좌표측량성과 반영에 따른 계획기반시설면적 및 순부담면적 변경

※ 계획기반시설면적은 공공시설 설치 환산면적 포함(천호1·3구역)

2) 기반시설별 재원조달계획: 변경

구 분				면 적(㎡)	사업비(백만원)			설치주체 및 비용부담		비 고
					소 계	보상비	공사비	공공 (시·구)	민간	
기정	도로	추진 구역	천호1구역	6,440.4	43,139	40,689	2,450	-	●	부지는 해당구역 사업시행자가 부담
			천호2구역	-	-	-	-	-		
			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		14,435.8	95,491	89,214	6,277	-	-	-
	공원 녹지	추진 구역	천호1구역	3,043.4	19,136	18,690	446	-	●	부지는 해당구역 사업시행자가 부담
			천호3구역	2,306.0	20,359	19,931	428	-	●	
		소계		5,349.4	39,495	38,621	874	-	-	-
	공공 청사	천호1구역		19,100.23	42,727	7,379	35,348	-	●	부지는 해당구역 사업시행자가 부담 (공영주차장 포함)
변경	도로	추진 구역	천호1구역	6,440.4	43,139	40,689	2,450	-	●	부지는 해당구역 사업시행자가 부담
			천호2구역	-	-	-	-	-		
			천호3구역	458.8	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		11,185.4	68,178	62,951	5,227	-	-	-
	공원 녹지	추진 구역	천호1구역	3,043.4	19,136	18,690	446	-	●	부지는 해당구역 사업시행자가 부담
			천호3구역	2,214.8	20,359	19,931	428	-	●	
		소계		5,258.2	39,495	38,621	874	-	-	-
	공공 청사	천호1재정비 추진구역		19,100.23	42,727	7,379	35,348	-	●	부지는 해당구역 사업시행자가 부담 (공영주차장 포함)

※ 변경사유: 천호3구역 택지예정좌표측량성과 반영에 따른 기반시설면적(도로, 공원) 변경

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

카. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책: 변경 없음

타. 단계적 사업추진에 관한 사항: 변경 없음

파. 광고물 관리계획: 변경 없음

하. 폐기물 처리에 관한 계획: 변경 없음

거. 방재계획: 변경 없음

너. 정보화계획: 변경 없음

더. 에너지순환계획: 변경 없음

러. 특성화계획: 변경 없음

머. 기타계획: 변경 없음

버. 재정비촉진구역별 정비계획: 변경

1) 천호1재정비촉진구역: 변경 없음

2) 천호3재정비촉진구역: 변경

가) 정비구역의 위치 및 면적: 변경

구 분	촉진사업명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변 경	천호3구역	천호동 423-76번지 일원	23,083.7	감) 130.8	22,952.9	-

※ 변경사유: 택지예정좌표측량성과 반영에 따른 천호3구역 면적 변경

나) 정비계획: 변경

(1) 토지이용계획: 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		23,083.7	감) 130.8	22,952.9	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	2,729.2	감) 55.6	2,673.6	11.6	-
	도 로	423.2	증) 35.6	458.8	2.0	-
	공 원	2,306.0	감) 91.2	2,214.8	9.6	주차장· 체육시설 중복결정
택지(획지)	소 계	20,354.5	감) 75.2	20,279.3	88.4	-
	획 지 1	19,901.5	감) 75.2	19,826.3	86.4	공동주택부지
	획 지 2	453.0	-	453.0	2.0	종교부지

※ 변경사유: 택지예정좌표측량성과 반영에 따른 토지이용계획 면적 변경

(2) 도시계획시설 설치계획: 변경

(가) 도로 결정조서(변경 없음)

(나) 주차장 결정조서(변경 없음)

(다) 공원 결정조서(변경)

구 분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
변 경	47-1	-	소공원	천호동 422-12 번지	2,306.0 (5,349.4)	감) 91.2 (감)91.2)	2,214.8 (5,258.2)	-	주차장· 체육시설 중복결정

※ 면적 내 () 는 추진지구 내 공원면적으로 택지예정좌표측량성과 반영한 면적임

(라) 체육시설 결정조서(변경 없음)

(3) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획: 변경

(가) 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기 정	천호3 재정비 추진 구역	23,083.7	획지1	19,901.5	천호동 423-76번지일원	139	-	-	139	-	-
			획지2	453.0	천호동 359-5번지일원						
변 경		22,952.9	획지1	19,826.3	천호동 423-76번지일원						
			획지2	453.0	천호동 359-5번지일원						

※ 변경사유: 택지예정좌표측량성과 반영에 따른 구역 및 획지1 면적 변경

(나) 건축시설계획(변경)

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된용도	건폐율	용적률(%)			층수(층) 높이(m)
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)				법적 상한 용적률	완화 용적률	계획 용적률	
기 정	천호3 재정비 추진 구역	23,083.7	획지1	19,901.5	천호동 423-76 번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	250 이하	226.79	248.56	최고 78m (25층) 이하
			획지2	453.0	천호동 359-5 번지 일원	종교시설	50 이하	200 이하			최고 4층 이하
	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	
			전용 60㎡~85㎡ 이하		287(53.6%)		287			-	
			전용 85㎡ 초과		4(0.8%)		4			-	
	건축물의 건축선에 관한 계획		· 건축한계선: 획지1,2선변(3m)								

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된용도	건폐율	용적률(%)			층수(층) 높이(m)																						
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)				법적 상한 용적률	완화 용적률	계획 용적률																							
변 경	천호3 재정비 촉진 구역	22,952.9	획지1	19,826.3	천호동 423-76 번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	250 이하	226.22	249.50	최고 78m (25층) 이하																						
			획지2	453.0	천호동 359-5 번지 일원	종교시설	50 이하	200 이하			최고 4층 이하																						
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">세대수</th></tr><tr><th>합계(비율)</th><th>분양</th><th>소형주택(장기전세)</th></tr><tr><td>합계</td><td>535(100.0%)</td><td>490</td><td>45</td></tr><tr><td>전용 60㎡ 이하</td><td>244(45.6%)</td><td>199</td><td>45</td></tr><tr><td>전용 60㎡~85㎡ 이하</td><td>287(53.6%)</td><td>287</td><td>-</td></tr><tr><td>전용 85㎡ 초과</td><td>4(0.8%)</td><td>4</td><td>-</td></tr></table>									구분	세대수			합계(비율)	분양	소형주택(장기전세)	합계	535(100.0%)	490	45	전용 60㎡ 이하	244(45.6%)	199	45	전용 60㎡~85㎡ 이하	287(53.6%)	287	-	전용 85㎡ 초과	4(0.8%)	4
구분	세대수																																
	합계(비율)	분양	소형주택(장기전세)																														
합계	535(100.0%)	490	45																														
전용 60㎡ 이하	244(45.6%)	199	45																														
전용 60㎡~85㎡ 이하	287(53.6%)	287	-																														
전용 85㎡ 초과	4(0.8%)	4	-																														
건축물의 건축선에 관한 계획		· 건축한계선: 획지1,2선변(3m)																															

※ 변경사유: 택지예정좌표측량성과 반영에 따른 구역면적 및 획지1면적, 완화용적률 및 계획용적률 변경

※ 주택의 규모 및 건설비율은 사업시행(변경)인가 시 일부 변경될 수 있음.

(4) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획: 변경 없음

(5) 정비사업 시행계획: 변경 없음

(6) 가구 및 획지에 관한 사항: 변경

구 분	가 구	구역면적(m ²)	획 지			비 고
			구 분	위 치	면 적(m ²)	
기 정	천호3 재정비촉진구역	23,083.7	획지1	천호동 423-76번지일원	19,901.5	주택용지
			획지2	천호동 359-5번지일원	453.0	종교용지
변 경	천호3 재정비촉진구역	22,952.9	획지1	천호동 423-76번지일원	19,826.3	주택용지
			획지2	천호동 359-5번지일원	453.0	종교용지

※ 변경사유: 택지예정좌표측량성과 반영에 따른 구역면적 및 획지면적 변경

(7) 임대주택의 규모 등에 관한 계획: 변경 없음

서. 도시관리계획 결정조서: 변경

1) 용도지역 결정조서: 변경

구 분		면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
총 계		71,205.5	감) 130.8	71,074.7	-
주거 지역	소 계	64,669.7	감) 130.8	64,538.9	-
	제1종일반주거지역	1,914.8	감) 10.8	1,904.0	-
	제2종일반주거지역	21,168.9	감) 120.0	21,048.9	-
	제3종일반주거지역	14,372.7	-	14,372.7	-
	준주거지역	27,213.3	-	27,213.3	-
상업 지역	소 계	6,535.8	-	6,535.8	-
	일반상업지역	6,535.8	-	6,535.8	-

※ 변경사유: 천호3구역 택지예정좌표측량성과 반영에 따른 용도지역별 면적 변경

2) 도시계획시설 결정조서: 변경

가) 교통시설: 변경 없음

나) 공간시설: 변경

(1) 공원 결정조서: 변경

구 분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
변 경	47-1	-	소공원	천호동 422-12 번지	5,349.4 (2,306.0)	감)91.2 (감)91.2)	5,258.2 (2,214.8)	-	주차장· 체육시설 중복결정

※ 면적 내 () 는 천호3구역 내 공원면적으로 택지예정좌표측량성과 반영한 면적임

다) 공공문화체육시설: 변경 없음

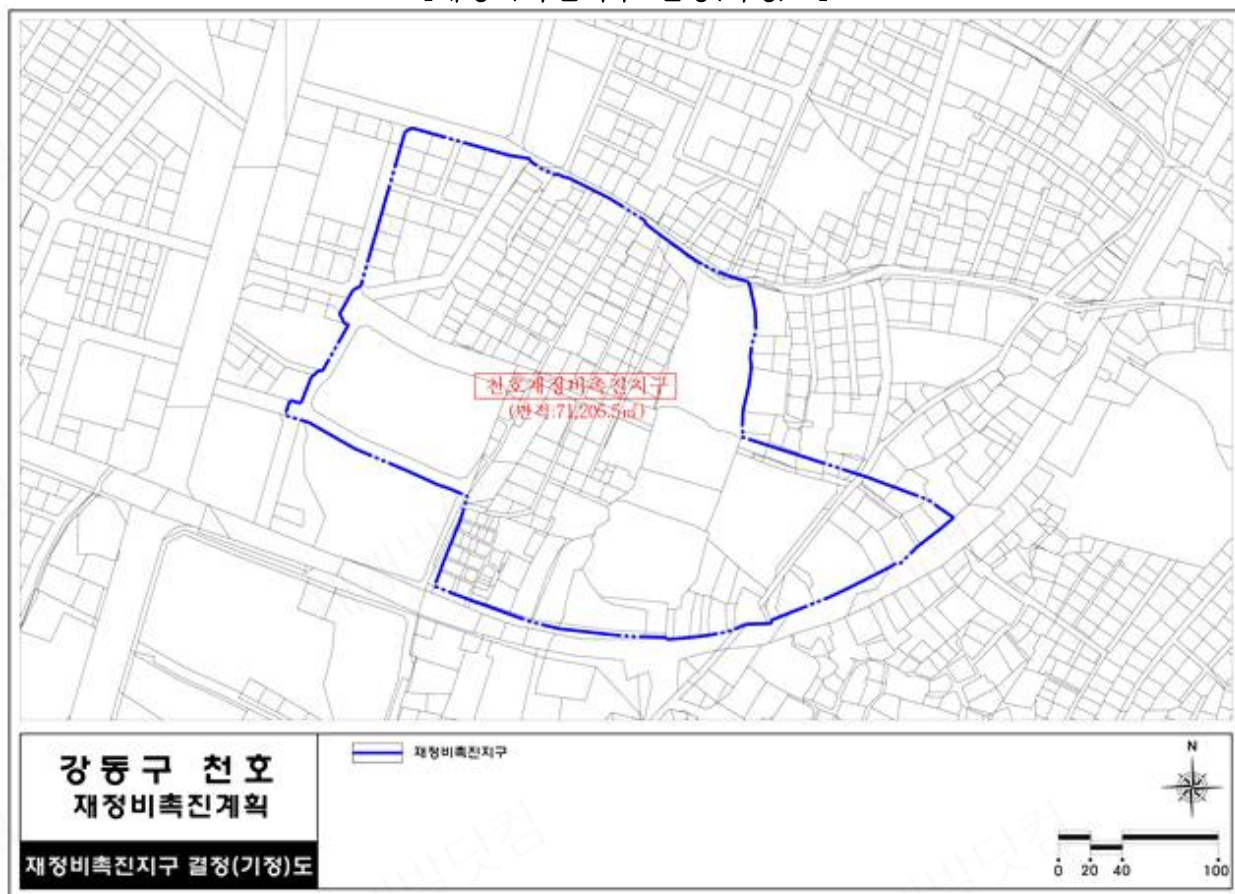
III. 관계도면: 붙임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

IV. 시민의 열람편의를 위하여 강동구 도시계획과(☎02-3425-6052)에 관계서류를 비치하고 있습니다.

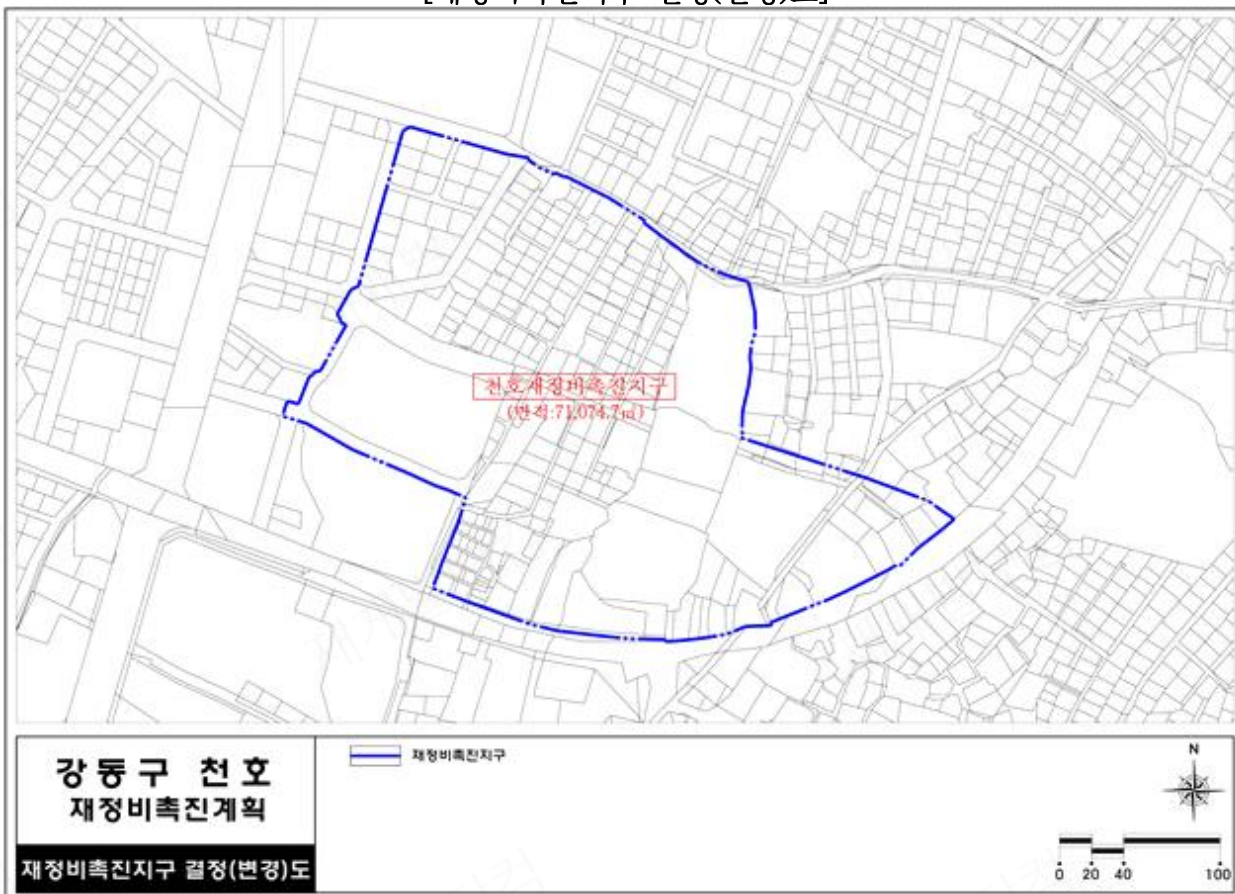
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(www.eum.go.kr)에 게시할 예정입니다.

[붙임]

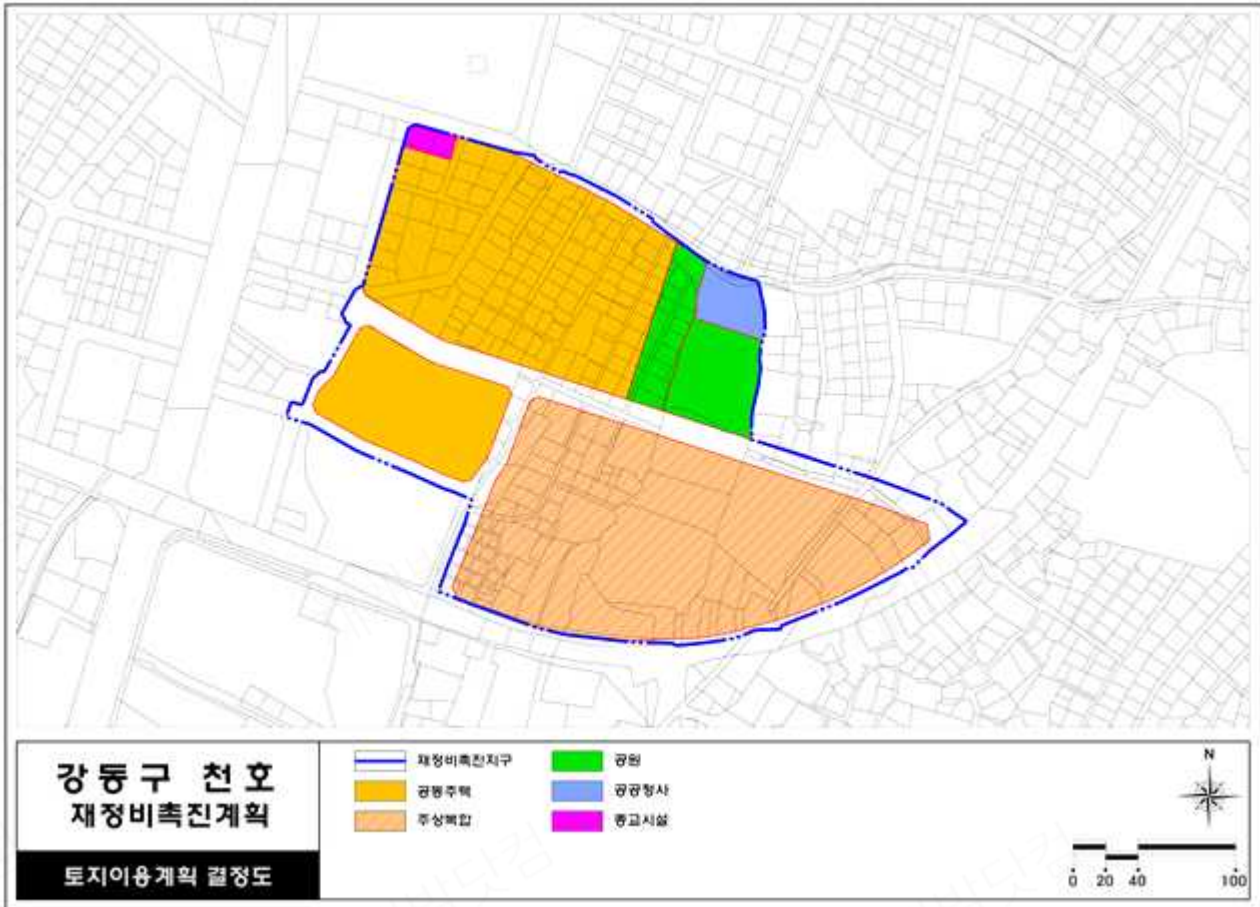
[재정비촉진지구 결정(기정)도]



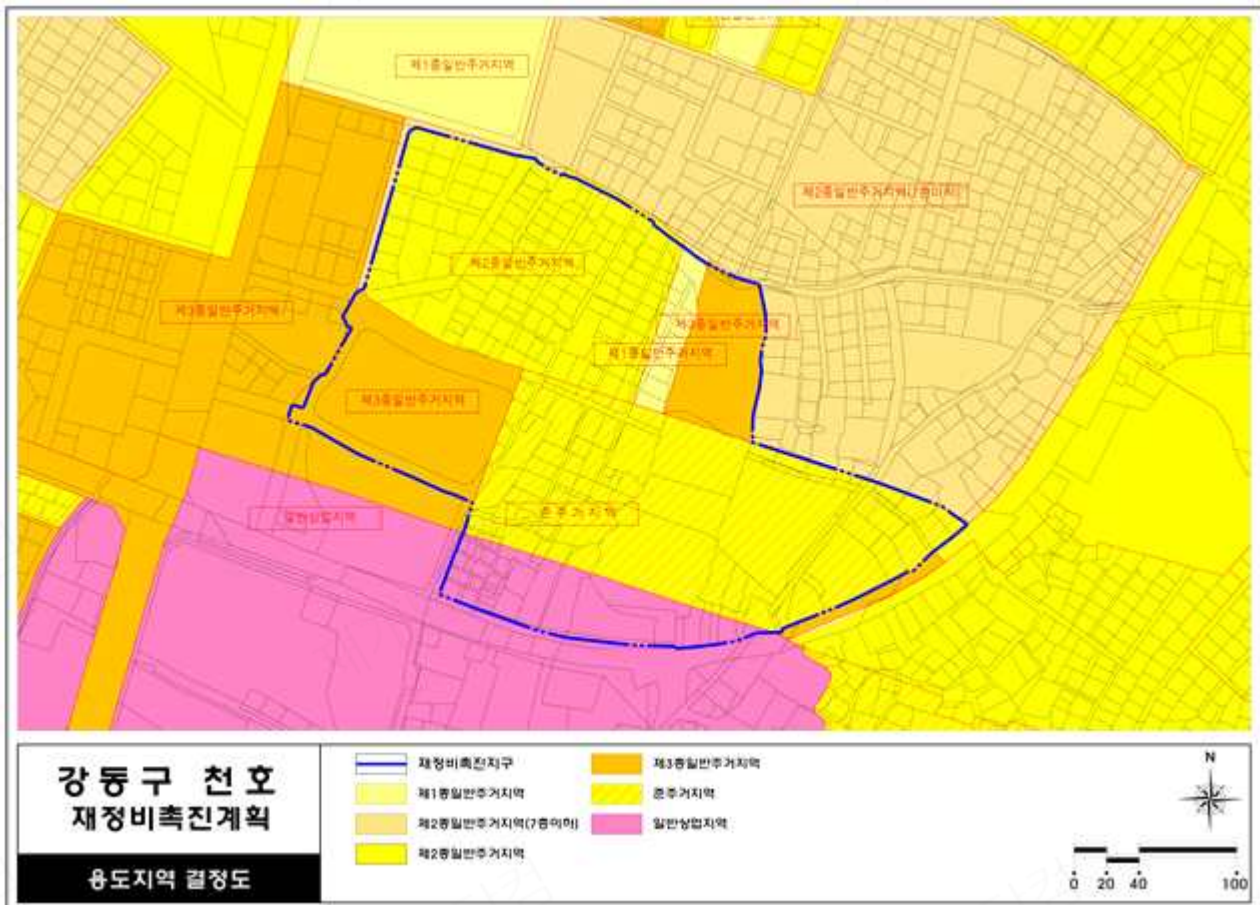
[재정비촉진지구 결정(변경)도]



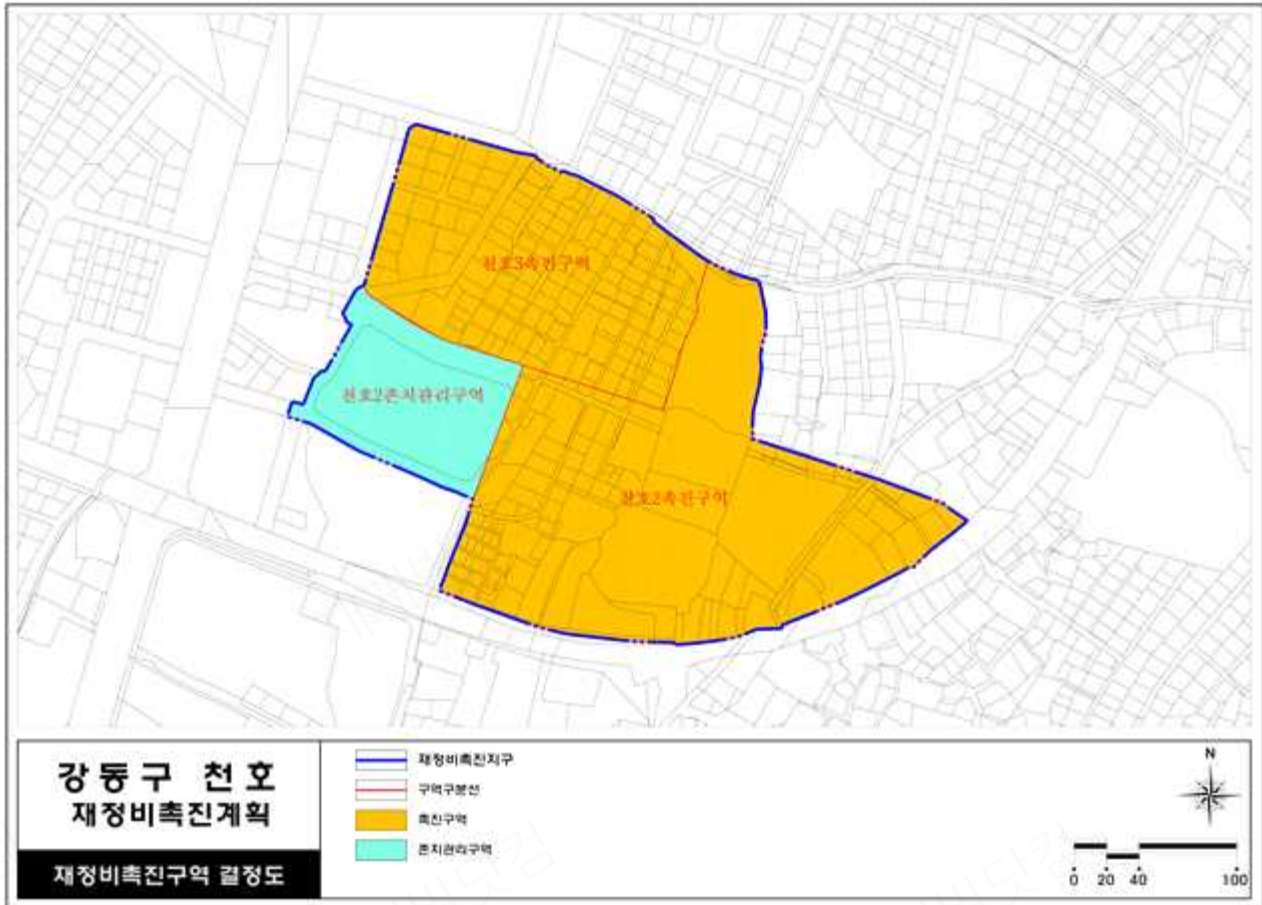
[토지이용계획 결정도(변경 없음)]



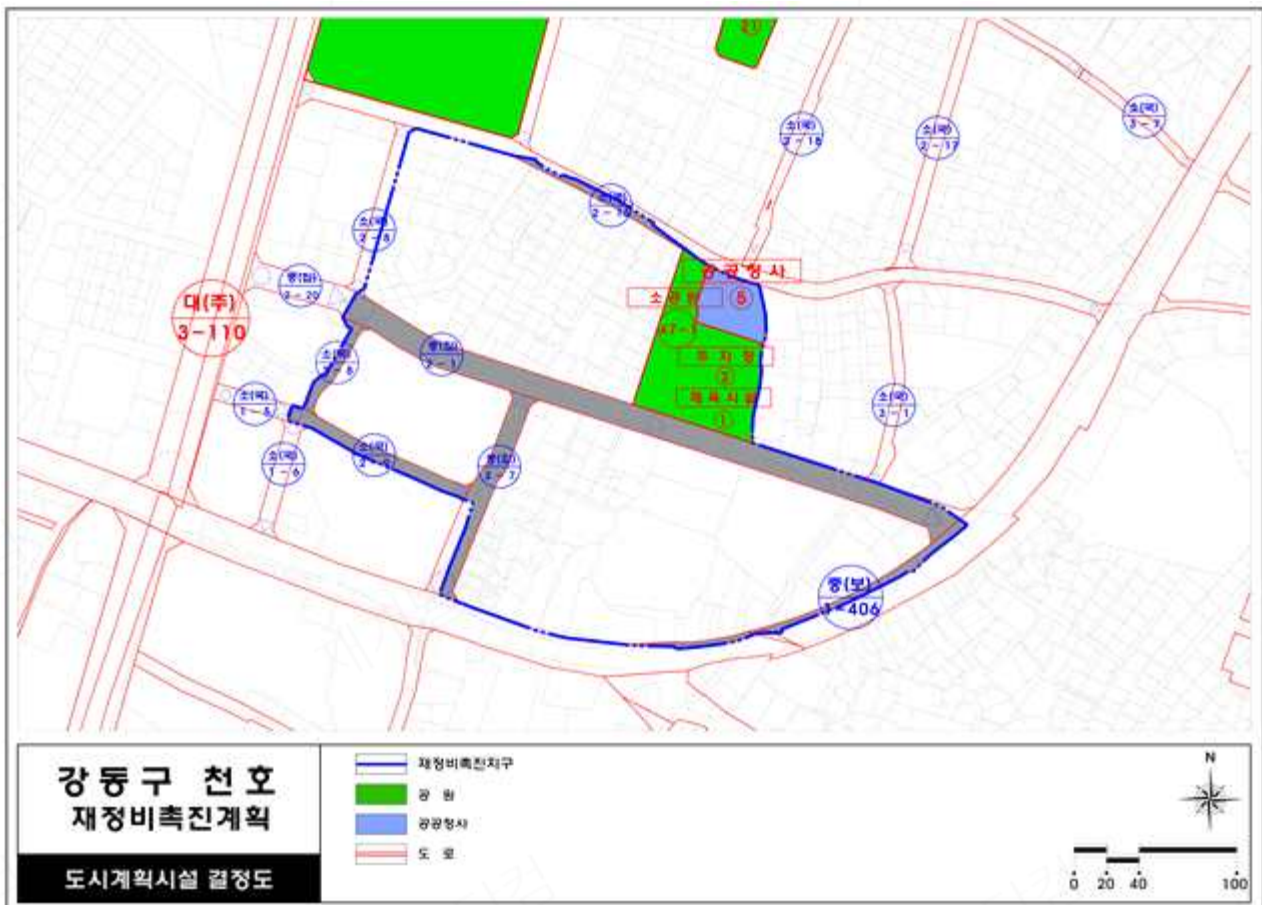
[용도지역 결정도(변경 없음)]



[재정비촉진구역 결정도(변경 없음)]



[도시계획시설 결정도(변경 없음)]



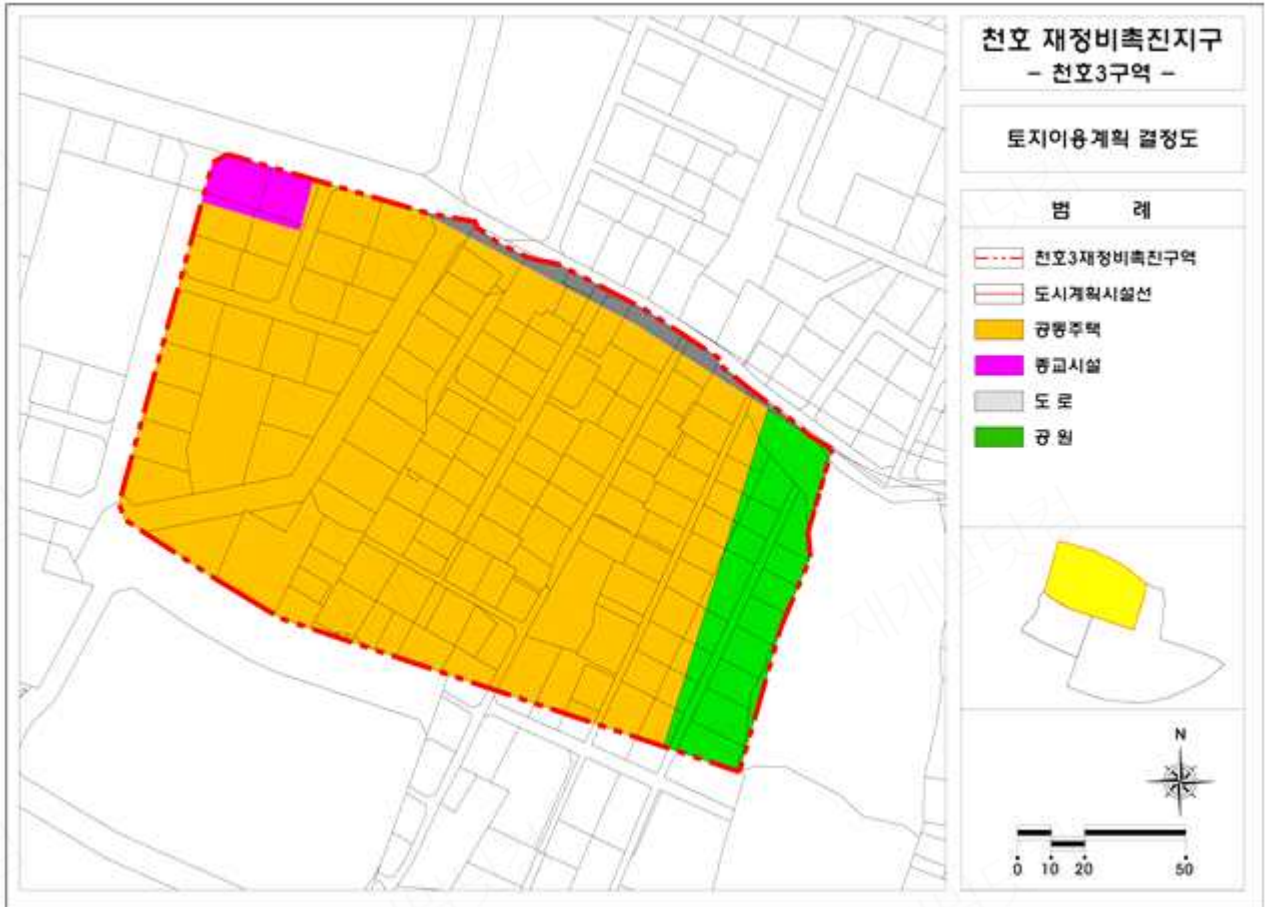
[재정비촉진구역 결정(기정)도]



[재정비촉진구역 결정(변경)도]



[토지이용계획 결정도(변경 없음)]



[용도지역 결정도(변경 없음)]

