

2021 - 653

『

』

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.)로 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획변경결정 고시된 천호재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 제1항에 의거 천호재정비촉진지구(천호1 재정비촉진구역·천호3재정비촉진구역) 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.

2021년 12월 2일

서울특별시장

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	409,096.3	-	409,096.3	강동구 천호동일대 기성시가지 재정비 및 활성화, 집창촌과 노후 재래시장 정비 등을 통해 신 주거문화 중심으로 개발하기 위함

2. 재정비촉진계획의 개요 : 변경

가. 토지이용에 관한 계획

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)
		기 정	변 경	변경후	
합 계		409,096.3	-	409,096.3	100.0
획 지	소 계	282,957.0	-	282,957.0	69.2
	공동주택용지	45,662.3	-	45,662.3	11.2
	근린생활시설용지	33,468.8	-	33,468.8	8.2
	주상복합용지	27,510.0	-	27,510.0	6.7

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)
		기 정	변 경	변경후	
정비 기반 시설	종교용지	453	-	453	0.1
	존 치	175,862.9	-	175,862.9	43.0
	소 계	126,139.3	-	126,139.3	30.8
	유 수 지	10,626.6	-	10,626.6	2.6
	녹 지	2,306.0	감)2,306.0	-	-
	공공청사	1,406.2	-	1,406.2	0.3
	공 원	33,101.7	증)2,306.0	35,407.7	8.7
	도 로	78,698.8	-	78,698.8	19.2

나. 인구·주택수용계획 : 변경없음 (20,105인 / 8,488세대)

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㎡	767	-	773	1,918	-	1,933	
	60㎡~85㎡	795	-	786	1,988	-	1,965	
	85㎡ 초과	160	-	163	400	-	408	
존치관리구역		6,766	-	6,766	15,799	-	15,799	현행인구 및 세대

다. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	5	공공청사	-	천호동422-1	1,406.2	-	1,406.2	09.11.26	천호1구역 (주차장, 체육시설 중복결정)
기정	1	유수지	천호유수지	천호동329	10,626.6	-	10,626.6	75.10.07	-
신설	1	체육시설	수영장	천호동422-1	-	증)6,827.2	6,827.2	-	천호1,3구역 (공공청사, 소공원 중복결정) (지하1~지하3층)

라. 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경

구분		도면표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
공원	기정	14	천호 근린공원	근린공원	천호동360	26,696.8	-	26,696.8	97.1.15	도로중복결정
	기정	21	천사공원	소공원	천호동363-5	1,617.2	-	1,617.2	72.4.22 09.11.26	천호5구역
	변경	47-1	-	소공원	천호동422-1	3,115.0	증)2,306.0	5,421.0	-	천호1,3구역
	기정	-	광진공원	어린이공원	천호동338-19	1,672.7	-	1,672.7	-	천호7구역
녹지	폐지	4	녹지	연결녹지	천호동423-96	2,306.0	감)2,306.0	-	13.12.12	천호3구역 (녹지→공원)

마. 교통계획 : 변경

1) 도로

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	110	25~33	주간선 도로	3,000 (456)	풍납동 광로5	암사동 강변	일반 도로	올림픽로	2009.11.30. (서고 2009-472)	-
기정	중로	1	406	20~23	보조간선 도로	235	천호동 217-134	천호동 550-6	일반 도로	구천면로	2001.6.2. (서고 158) 2006.7.27. (서고 2006-264)	구천면로 (천호1구역)
기정	소로	2	16	5	집산도로	150	천호동 359-7	천호동 422-1	일반 도로	-	1969.1.18.	-
변경	소로	2	16	8	집산도로	549	천호동 367-1	천호동 393-20	일반 도로	-	-	일부 실효구간 재결정
기정	중로	2	1	15	집산도로	399	천호동 357-1	천호동 397-16	일반 도로	-	2006.2.8. (서고 2006-49)	-
기정	소로	2	44	8	국지도로	150	천호동 337-98	천호동 337-17	일반 도로	-	-	천호7구역
기정	중로	2	20	15	집산도로	65	천호동 357-12	천호동 357-1	일반 도로	-	2005.10.13. (강고 2005-59)	존치시설
기정	소로	2	17	8	국지도로	237	천호동 392-1	천호동 386-19	일반 도로	-	-	천호5구역
기정	중로	3	7	12~15	집산도로	134	천호동 417-57	천호동 423-158	일반 도로	-	1969.1.18	천호1구역
기정	소로	1	5	10	국지도로	45	천호동 373-2	천호동 373-2	일반 도로	-	-	천호13구역
기정	소로	1	6	10	국지도로	71	천호동 377	천호동 377	일반 도로	-	-	천호13구역
기정	소로	2	8	8	국지도로	108	천호동 358-9	천호동 358-3	일반 도로	-	-	천호3구역

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	9	8~10	국지도로	119	천호동 373-2	천호동 563-1	일반 도로	-	2006.2.8. (서고 2006-49)	천호2구역
기정	소로	2	11	8	국지도로	214	천호동 361	천호동 362-3	일반 도로	-	-	천호11구역
기정	소로	3	8	6	국지도로	66	천호동 357-1	천호동 373-2	일반 도로	-	2006.2.8. (서고 2006-49)	천호2구역
기정	소로	2	18	8	국지도로	200	천호동 391-1	천호동 382-13	일반 도로	-	1978.6.1	천호5구역
기정	소로	3	1	6	국지도로	120	천호동 398-5	천호동 399-50	일반 도로	-	-	천호4구역
기정	소로	3	7	6	국지도로	100	천호동 282-25	천호동 280-15	일반 도로	-	1990.11.12	천호6구역

2) 주차장

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	주차장	천호동329	7,004.0	-	7,004.0	-	천호7구역
변경	2	주차장	천호동422-1	4,521.2	증)2,306.0	6,827.2	-	천호1,3구역

바. 경관계획 : 변경없음

사. 촉진구역의 지정에 관한 사항 : 변경없음

아. 존치지역의 관리 및 정비계획 : 변경없음

- 1) 가구 및 획지에 관한 계획 : 도서참조
- 2) 건축물에 관한 계획 : 도서참조
- 3) 존치관리구역 운영지침 : 도서참조

자. 용도지역·지구계획 : 변경없음

1) 용도지역계획

구분		면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
총계		409,096.3	-	409,096.3	-
주거 지역	소계	395,965.3	-	395,965.3	-
	제1종일반주거지역	49,403.9	-	49,403.9	-
	제2종일반주거지역(7층)	138,204.4	-	138,204.4	-
	제2종일반주거지역	106,072.1	-	106,072.1	-
	제3종일반주거지역	74,879.9	-	74,879.9	-
	준주거지역	27,405.0	-	27,405.0	-
상업 지역	소계	13,131.0	-	13,131.0	-
	일반상업지역	13,131.0	-	13,131.0	-

2) 촉진구역별 용도지역계획

가) 천호1 재정비촉진구역(도시환경정비사업)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
총 계		38,509.2	-	38,509.2	100.0
주거지역	소 계	31,925.2	-	31,925.2	82.9
	제3종일반주거지역	4,521.2	-	4,521.2	11.7
	준주거지역	27,405.0	-	27,405.0	71.2
상업지역	소 계	6,583.0	-	6,583.0	17.1
	일반상업지역	6,583.0	-	6,583.0	17.1

나) 천호2 재정비촉진구역(주택재건축사업)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
총 계		9,986.3	-	9,986.3	100.0
주거지역	제3종일반주거지역	9,986.3	-	9,986.3	100.0

다) 천호3 재정비촉진구역(주택재건축사업)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
총 계		23,083.7	-	23,083.7	100.0
주거지역	소 계	23,083.7	-	23,083.7	100.0
	제1종일반주거지역	1,914.8	-	1,914.8	8.3
	제2종일반주거지역	21,168.9	-	21,168.9	91.7

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

구 분	구역명	주 된 용 도	건 폐 율	용적률(%)		높이계획	
				기준	최대 (법적상한)	평균층수 /최고층수	최고높이 (m)
재정비 촉진구역	천호1	공동주택, 판매·업무	50%이하	350	519	- / 40	135
	천호2	공동주택 및 부대시설	30%이하	190	300	- / 23	70
	천호3	공동주택 및 부대시설	30%이하	192	250	- / 25	78

카. 기반시설의 비용분담계획 : 변경없음

1) 촉진사업별 비용분담계획

구 분	재정비 촉진구역 ①	계획 기반시설 ②	계획기반 시설내 국공유지 ③	기존기반 시설내 국공유지 ④	유상매입 시설 ⑤	순부담면적 (㎡) (②-③-④-⑤)	비 고
총 계	71,129.2	22,563.1	1,296.5	6,704.0	-	14,551.3 (20.46%)	-
천호1재정비촉진구역	38,059.2	15,187.5	-	4,969.2	-	10,218.3 (26.50%)	-
천호2재정비촉진구역	9,986.3	3,398.7	1,225.1	182.6	-	1,991.0 (19.93%)	-
천호3재정비촉진구역	23,083.7	3,976.9	71.4	1,552.2	-	2,353.3 (10.19%)	-

※ 계획기반시설내 공공시설 설치 환산면적 포함(천호1, 천호3)

2) 기반시설별 재원조달계획

구 분			면 적(㎡)	사업비(백만원)			설치주체 및 비용분담		비 고
				소 계	보상비	공사비	공공(시,구)	민간	
도로	축진 구역	천호1구역	6,478.0	43,139	40,689	2,450	-	●	부지는 해당구역 사업시행자가 부담
		천호2구역	3,389.7	27,313	26,263	1,050	-	●	
		천호3구역	423.2	7,339	7,062	277	-	●	
	소로2-16호선		4,195.4	8,809	8,514	295	-	●	천호3구역 부담
	소 계		14,495.3	86,600	82,528	4,072	-	-	-
공원 녹지	축진 구역	천호1구역	3,115.0	19,136	18,690	446	-	●	부지는 해당구역 사업시행자가 부담
		천호3구역	2,306.0	20,359	19,931	428	-	●	
	소 계		5,421.0	39,495	38,621	874	-	-	-
공공 청사	천호1재정비축진구역		19,100.23	42,727	7,379	35,348	-	●	부지는 해당구역 사업시행자가 부담 (공영주차장 포함)

※ 소로2-16호선은 공공(강동구)에서 도시계획시설 사업을 시행하며, 사업계획 승인전 해당조합과 구체적인 실행방안을 검토하도록 할 것

※ 기반시설 설치비용은 사업계획 승인전 세부계획 수립에 따라 조정가능

타. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경없음

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	1,722	1,528	573	795	160	194	-	144	50	-
천호1축진구역	999	882	352	384	146	117	-	99	18	-
천호2축진구역	188	156	22	124	10	32	-	-	32	-
천호3축진구역	535	490	199	287	4	45	-	45	-	-

파. 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음

구 분	사업시기		대상지역	비 고
1단계	기정	2005~2022	천호1구역, 천호2구역, 천호3구역	구역별 축진사업 시행 소로2-16호선 조성
	변경	2005~2024		
2단계	기정	2009~2022	천호4구역, 천호5구역, 천호6구역, 천호7구역	존치구역 개별사업 추진
	변경	2005~2024		
기타	기정	2005~2022	기타 존치구역(천호11~14구역)	존치구역 개별사업 추진
	변경	2005~2024		

※ 단계별 추진계획은 재정비축진구역에 대한 사업추진과정에서 일부 조정 가능

※ 대규모 철거 및 이주로 인한 전세난이 우려 될 경우 구청장은 전 단계 사업의 입주 시기를 맞추어 다음 단계 관리처분계획 인가시기를 조정 할 수 있음

하. 광고물 관리계획 : 변경없음

거. 폐기물 관리계획 : 변경없음

너. 방재계획 : 변경없음

더. 정보화계획 : 변경없음

러. 에너지순환계획 : 변경없음

며. 특성화계획 : 변경없음

버. 기타계획 : 변경없음

서. 재정비촉진구역별 정비계획

1) 구역별 정비계획 개요 : 변경없음

구역명		구역면적 (㎡)	건폐율(%)		용적률(%)			층수				
								평균			최고높이	
			기준	계획	법정상한	완화	계획	기준	완화	계획	기준	계획
재정비 촉진 구역	천호1	38,509.2	50이하	50이하	519이하	519.00	516.05	-	-	-	-	40층(135m)이하
	천호2	9,986.3	30이하	30이하	300이하	264.65	299.72	-	-	-	-	23층(70m)이하
	천호3	23,083.7	30이하	30이하	250이하	221.51	248.45	-	-	-	-	25층(78m)이하

2) 구역별 주택규모별 배분계획 : 변경없음

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	1,722	1,528	573	795	160	194	-	144	50	-
천호1촉진구역	999	882	352	384	146	117	-	99	18	-
천호2촉진구역	188	156	22	124	10	32	-	-	32	-
천호3촉진구역	535	490	199	287	4	45	-	45	-	-

3) 정비계획

가) 천호1 재정비촉진구역(도시환경정비사업)

(1) 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

구 분	촉진사업명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	천호1구역	천호동 437-5번지 일원	38,509.2	-	38,509.2	-

(2) 정비계획

① 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		38,509.2	-	38,509.2	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	10,999.2	-	10,999.2	28.6	-
	공공청사	1,406.2	-	1,406.2	3.7	-
	도 로	6,478.0	-	6,478.0	16.8	-
	공 원	3,115.0	-	3,115.0	8.0	-
택지 (획지)	소 계	27,510.0	-	27,510.0	71.4	-
	획 지 1	27,510.0	-	27,510.0	71.4	-

② 도시계획시설 설치계획 : 변경

㉠ 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	1	406	20	보조간선도로	618 (235)	천호동 217-134	천호동 550-6	일반도로	-	2001. 6. 2.	-
기정	중로	3	7	12~15	집산도로	134 (134)	천호동 417-57	천호동 423-158	일반도로	-	1969. 1.18.	-
기정	중로	2	1	15	집산도로	399 (285)	천호동 357-1	천호동 397-16	일반도로	-	1969. 1.18.	-

㉡ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	47-1	-	소공원	천호동 422-1번지	3,115.0	- (2,306.0)	3,115.0 (5,421.0)	-	주차장, 체육시설 중복결정

※ () 천호3구역 합산면적임

- 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 주차장중복결정 → 주차장, 체육시설 중복결정	• 토지의 입체적 활용을 위한 소공원 지하에 주차장 및 체육시설 중복결정

㉢ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	2	주차장	천호동 422-1	4,521.2	-	4,521.2 (6,827.2)	-	공공청사 및 소공원(천호1, 천호3) 중복결정

※ () 천호3구역 합산면적임

- 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 주차장 중복결정 범위 확대 - 주차장면적 4,521.2㎡ → 6,827.2㎡	• 토지의 입체적 활용을 위한 주차장 중복결정 범위 확대 ▶ 공공청사 및 소공원(천호1구역 A=4,521.2㎡, 천호3구역 A=2,306.0㎡) 중복결정

㉣ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	5	공공청사	-	천호동422-1	1,406.2	-	1,406.2	2009.11.26	주차장, 체육시설 중복결정

- 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 공공청사 - 주차장중복결정 → 주차장, 체육시설 중복결정	• 토지의 입체적 활용을 위한 공공청사 지하에 주차장 및 수영장 중복결정

㉮ 체육시설 결정조서

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	-	증)4,521.2	4,521.2 (6,827.2)	-	공공청사 및 소공원(천호1,천호3) 중복결정 (지하1층~지하3층 일부)

※ () 천호3구역 합산면적임

- 변경 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
신설	• 체육시설 신설 - 면적 : 6,827.2㎡	• 지역내 부족한 생활체육시설의 조속한 설치를 위해 기존 계획된 공공시설 부지 지하에 체육시설 중복결정으로 사업기간 및 공사비를 절감하고 커뮤니티 기능의 집적배치로 이용 편의성을 강화 - 공공청사 및 소공원(천호1구역 A=4,521.2㎡, 천호3구역 A=2,306.0㎡) 중복결정

③ 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경없음
㉯ 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	천호1재정비 촉진구역	38,509.2	획지1	27,510.0	천호동 423-200번지일원	126	-	22	104	-	-

㉺ 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	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 촉진구역	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 건설비율		- 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							

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

주 2) 획지1은 성인전용시설(성인PC방 사행성게임장, 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)

④ 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음
⑤ 정비사업 시행계획 : 변경없음

⑥ 가구 및 획지에 관한 사항 : 변경없음

구분	가구		획지			비고
	명칭	면적(㎡)	구분	위치	면적(㎡)	
기정	천호1 재정비촉진구역	27,510.0	획지	천호동 437-5번지 일원	27,510.0	주택용지

⑦ 임대주택의 규모 등에 관한 계획

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	연면적(㎡)	세대규모(전용)				비고
					계	60㎡이하	60~85㎡	85㎡초과	
기정	1구역 (획지)	별도의 획지로 구분하지 않음	별도의 동으로 구분하지 않음	계획 : 7,934.87㎡ (부대복리시설 면적제외)	117	117	-	-	법정 : 114세대

나) 천호2 재정비촉진구역 정비계획(주택재건축사업) : 변경없음

다) 천호3 재정비촉진구역(주택재건축사업)

(1) 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

구분	촉진사업명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	천호3구역	천호동 423-76번지 일원	23,083.7	-	23,083.7	-

(2) 정비계획

① 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		23,083.7	-	23,083.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	2,729.2	-	2,729.2	11.82	-
	도 로	423.2	-	423.2	1.83	-
	녹 지	2,306.0	감)2,306.0	-	-	-
	공 원	-	증)2,306.0	2,306.0	9.99	-
택지 (획지)	소 계	20,354.5	-	20,354.5	88.18	-
	획 지 1	19,901.5	-	19,901.5	86.22	-
	획 지 2	453.0	-	453.0	1.96	-

② 도시계획시설 설치계획 : 변경

㉠ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점			
기정	소로	2	16	5	집산도로	150 (150)	천호동 359-7	천호동 422-1	일반도로	1969.1.18	-
변경	소로	2	16	8	집산도로	150 (549)	천호동 367-1	천호동 393-20	일반도로		실효에 따른 재결정

※ ()지구외 포함 연장임

- 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 실효 도로 재결정	• 소로2-16 미집행 실효구간 시설 재결정(실효고시: 2020. 11. 26.)

㉠ 주차장 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	2	주차장	천호동 422-1	-	증)2,306	2,306.0 (6,827.2)	-	공공청사 및 소공원(천호1,천호3) 중복결정

※ () 천호1구역 공공청사, 소공원 내 중복결정 합산면적임
 - 변경 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	- 주차장 중복결정 범위 확대 - 증)2,306.0㎡	- 토지의 입체적 활용을 위한 주차장 중복결정 범위 확대 ▶ 공공청사 및 소공원(천호1구역 A=4,521.2㎡, 천호3구역 A=2,306.0㎡) 중복결정

㉡ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	47-1	-	소공원	천호동 422-1번지	-	증)2,306.0	2,306.0 (5,421.0)	-	주차장, 체육시설 중복결정

※ () 천호1구역 합산면적임
 - 변경 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	연결녹지 → 소공원 변경 및 주차장, 체육시설 중 복결정	- 부지 여건 및 토지이용 효율성을 고려하여 기존 연결녹지 소공원으로 변경 및 주차장, 체육시설 중복결정 - 공공청사 및 소공원(천호1구역 A=4,521.2㎡, 천호3구역 A=2,306.0㎡) 지하주차장, 체육시 설 중복결정

㉢ 녹지 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	4	녹지	연결녹지	천호동 423-96 일원	2,306.0	감)2,306.0	-	2013.12.12.	소공원 변경

- 변경 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
폐지	연결녹지 → 소공원 변경	부지 여건 및 토지이용 효율성을 고려하여 기존 연결녹지를 소공원으로 변경

㉣ 체육시설 결정조서

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	-	증)2,306.0	2,306.0 (6,827.2)	-	공공청사 및 소공원(천호1,천호3) 중복결정 (지하1층~지하3층 일부)

※ () 천호1구역 소공원, 공공청사 중복결정 합산면적임

- 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
신설	- 체육시설 신설 - 면적 : 6,827.2㎡	- 지역내 부족한 생활체육시설의 조속한 설치를 위해 기존 계획된 공공시설 부지 지하에 체육시설 중복결정으로 사업기간 및 공사비를 절감하고 커뮤니티 기능의 집적배치로 이용 편의성을 강화 - 공공청사 및 소공원47-1(천호1구역 A=4,521.2㎡, 천호3구역 A=2,306.0㎡) 중복결정

③ 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경없음

㉑ 기존건축물의 정비·개량계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
기정	천호3재정비촉진구역	23,083.7	획지1	19,901.5	천호동 423-76번지일원	139	-	-	139	-	-
			획지2	453.0	천호동 359-5번지일원						

㉒ 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)			층수(총 높이(m))	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					법정상한 용적률	완화 용적률	계획 용적률		
기정	계	천호3 재정비 촉진구역	23,083.7	-	20,354.5	-	-	-	-	-	-	-	
	천호3 재정비 촉진구역			획지 1	19,901.5	천호동 423-76번지 일원	49,444.93	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	250 이하	221.51	248.45	최고78m (25층)이하
				획지 2	453.0	천호동 359-5번지 일원	-	공동주택, 판매 및 업무시설	50 이하	200이하		최고4층이하	
	주택의 규모 및 규모별 건설비율			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 (53.7%)		287		-			
				전용 85㎡초과		4 (0.7%)		4		-			
건축물의 건축선에 관한 계획			- 건축한계선 : 획지1,2선변(3m)										

※ 주택의 규모 및 건설비율은 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 확정되는 관련법규상의 세부건축계획(심의)에 따라 일부 변경될 수 있음.

④ 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

⑤ 정비사업 시행계획 : 변경없음

⑥ 가구 및 획지에 관한 사항 : 변경없음

구분	가구	면적(㎡)	획지			비고
			구분	위치	면적(㎡)	
기정	천호3재정비촉진구역	23,083.7	획지1	천호동 423-76번지일원	19,901.5	주택용지
			획지2	천호동 359-5번지일원	453.0	종교용지

⑦ 임대주택의 규모 등에 관한 계획 : 변경없음

가 구	공급면적(㎡)		세대수	세대규모
	기 준	계 획		
천호3재정비촉진구역	2,680.56	2,733.75	45	전용면적 60㎡이하(44type)

어. 도시관리계획 결정조서

1) 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
총 계		409,096.3	-	409,096.3	-
주거 지역	소 계	395,965.3	-	395,965.3	-
	제1종일반주거지역	49,403.9	-	49,403.9	-
	제2종일반주거지역(7층)	138,204.4	-	138,204.4	-
	제2종일반주거지역	106,072.1	-	106,072.1	-
	제3종일반주거지역	74,879.9	-	74,879.9	-
	준주거지역	27,405.0	-	27,405.0	-
상업 지역	소 계	13,131.0	-	13,131.0	-
	일반상업지역	13,131.0	-	13,131.0	-

2) 도시계획시설 결정조서

가) 교통시설

① 도로 결정(변경)조서

구분	등급	규모			기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
		류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	110	25~33	주간선 도로	3,000 (456)	봉납동 광로5	암사동 강변	일반 도로	올림픽로	2009.11.30. (서고 2009-472)	-
기정	중로	1	406	20~23	보조간선 도로	235	천호동 217-134	천호동 550-6	일반 도로	구천면로	2001.6.2. (서고 158) 2006.7.27. (서고 2006-264)	구천면로 (천호1구역)
기정	소로	2	16	5	집산도로	150	천호동 359-7	천호동 422-1	일반 도로	-	1969.1.18	-
변경	소로	2	16	8	집산도로	549	천호동 367-1	천호동 393-20	일반 도로	-	-	실효에 따른 재결정
기정	중로	2	1	15	집산도로	399	천호동 357-1	천호동 397-16	일반 도로	-	2006.2.8. (서고 2006-49)	-
기정	소로	2	44	8	국지도로	150	천호동 337-98	천호동 337-17	일반 도로	-	-	천호7구역
기정	중로	2	20	15	집산도로	65	천호동 357-12	천호동 357-1	일반 도로	-	2005.10.13. (강고 2005-59)	존치시설
기정	소로	2	17	8	국지도로	237	천호동 392-1	천호동 386-19	일반 도로	-	-	천호5구역
기정	중로	3	7	12~15	집산도로	134	천호동 417-57	천호동 423-158	일반 도로	-	1969.1.18	천호1구역
기정	소로	1	5	10	국지도로	45	천호동 373-2	천호동 373-2	일반 도로	-	-	천호13구역
기정	소로	1	6	10	국지도로	71	천호동 377	천호동 377	일반 도로	-	-	천호13구역
기정	소로	2	8	8	국지도로	108	천호동 358-9	천호동 358-3	일반 도로	-	-	천호3구역

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	9	8~10	국지도로	119	천호동 373-2	천호동 563-1	일반 도로	-	2006.2.8. (서고 2006-49)	천호2구역
기정	소로	2	11	8	국지도로	214	천호동 361	천호동 362-3	일반 도로	-	-	천호11구역
기정	소로	3	8	6	국지도로	66	천호동 357-1	천호동 373-2	일반 도로	-	2006.2.8. (서고 2006-49)	천호2구역
기정	소로	2	18	8	국지도로	200	천호동 391-1	천호동 382-13	일반 도로	-	1978.6.1	천호5구역
기정	소로	3	1	6	국지도로	120	천호동 398-5	천호동 399-50	일반 도로	-	-	천호4구역
기정	소로	3	7	6	국지도로	100	천호동 282-25	천호동 280-15	일반 도로	-	1990.11.12	천호6구역

－ 변경 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	• 실효 도로 재결정	• 소로2-16 미집행 실효구간 시설 재결정 (실효고사: 2020. 11. 26.)

② 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	주차장	천호동329	7,004.0	-	7,004.0	-	천호7구역
변경	2	주차장	천호동422-1	4,521.2	증)2,306.0	6,827.2	-	천호1,3구역

－ 변경 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	• 공공청사 및 소공원 지하 중복결정 - A=4,521.2㎡→6,827.2㎡	• 토지의 입체적 활용을 위한 주차장 중복결정 범위 확대 ▶ 공공청사 및 소공원(천호1구역 A=4,521.2㎡, 천호3구역 A=2,306.0㎡) 중복결정

나) 공간시설

① 공원 결정(변경)조서

구분		도면 표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
공원	기정	14	천호 근린공원	근린공원	천호동360	26,696.8	-	26,696.8	97.1.15	도로중복결정
	기정	21	천사공원	소공원	천호동363-5	1,617.2	-	1,617.2	72.4.22 09.11.26	천호5구역
	변경	47-1	-	소공원	천호동422-1	3,115.0	증)2,306.0	5,421.0	-	천호1,3구역 (주차장,수영장 중복결정)
	기정	-	광진공원	어린이공원	천호동338-19	1,672.7	-	1,672.7	-	천호7구역
녹지	폐지	4	녹지	연결녹지	천호동423-96	2,306.0	감)2,306.0	-	13.12.12	천호3구역 (녹지→공원)

- 변경 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	• 소공원47-1 - 연결녹지 → 소공원 변경 및 주차장, 체육시설 중복결정	• 통합활용을 위해 기존 연결녹지를 소공원으로 변경 및 주차장, 체육시설 중복결정 ▶ 공공청사 및 소공원(천호1구역 A=4,521.2㎡, 천호3구역 A=2,306.0㎡) 지하주차장, 체육시설 중복결정

② 녹지 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	4	녹지	연결녹지	천호동 423-96	2,306.0	감)2,306.0	-	2013.12.12.	소공원 변경

- 변경 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
폐지	• 연결녹지 → 소공원 변경	• 부지 여건 및 토지이용 효율성을 고려하여 기존 연결녹지를 소공원으로 변경

다) 공공문화체육시설

① 공공청사 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
변경	5	공공청사	-	천호동422-1	1,406.2	-	1,406.2	2009.11.26	주차장, 체육시설 중복결정

- 변경 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	• 공공청사 - 주차장중복결정 → 주차장, 체육시설 중복결정	• 토지의 입체적 활용을 위한 공공청사 지하에 주차장 및 수영장 중복결정

② 체육시설 결정조서

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

- 변경 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
신설	• 체육시설 신설 - 면적 : 6,827.2㎡	• 지역내 부족한 생활체육시설의 조속한 설치를 위해 기존 계획된 공공시설 부지 지하에 체육시설 중복결정으로 사업기간 및 공사비를 절감하고 커뮤니티 기능의 집적배치로 이용 편의성을 강화 - 공공청사 및 소공원47-1(천호1구역 A=4,521.2㎡, 천호3구역 A=2,306.0㎡) 중복결정

라) 방재시설

① 유수지 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	유수지	천호유수지	천호동329	10,626.6	-	10,626.6	75.10.7	일부 주차장 중복결정

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

4. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(☎02-2133-7226) 및 강동구 도시계획과(☎02-3425-6052)에 관계서류를 비치하고 열람하고 있습니다.

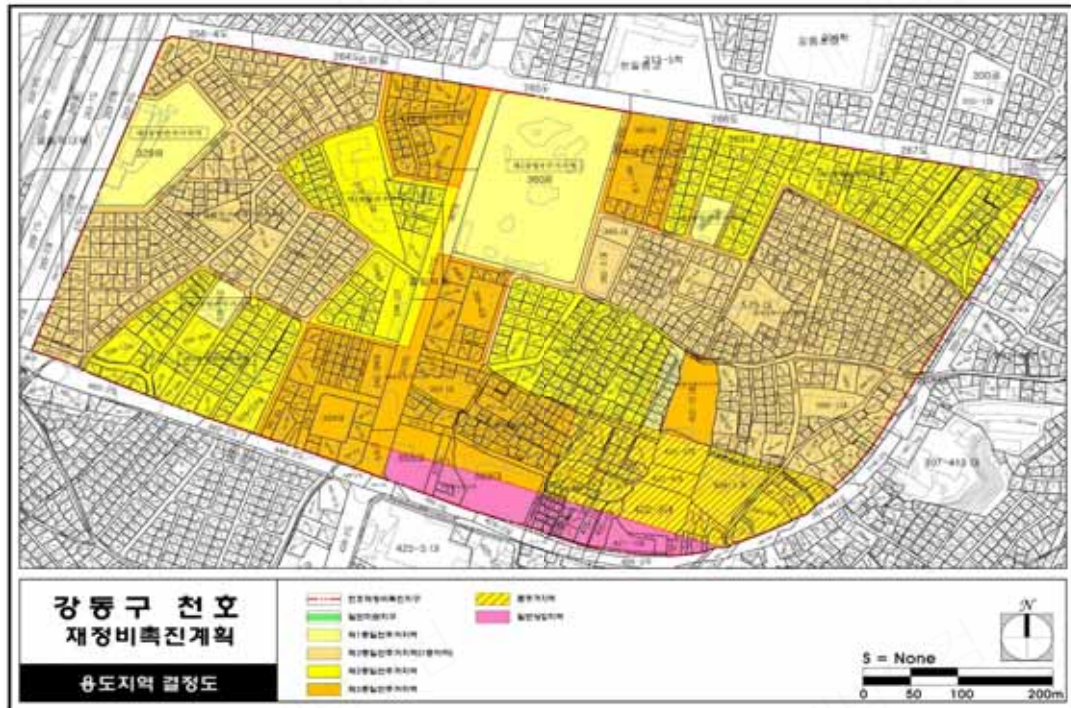
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(www.eum.go.kr)에 게시할 예정입니다.

[불임] 천호 재정비촉진계획 결정(변경)도

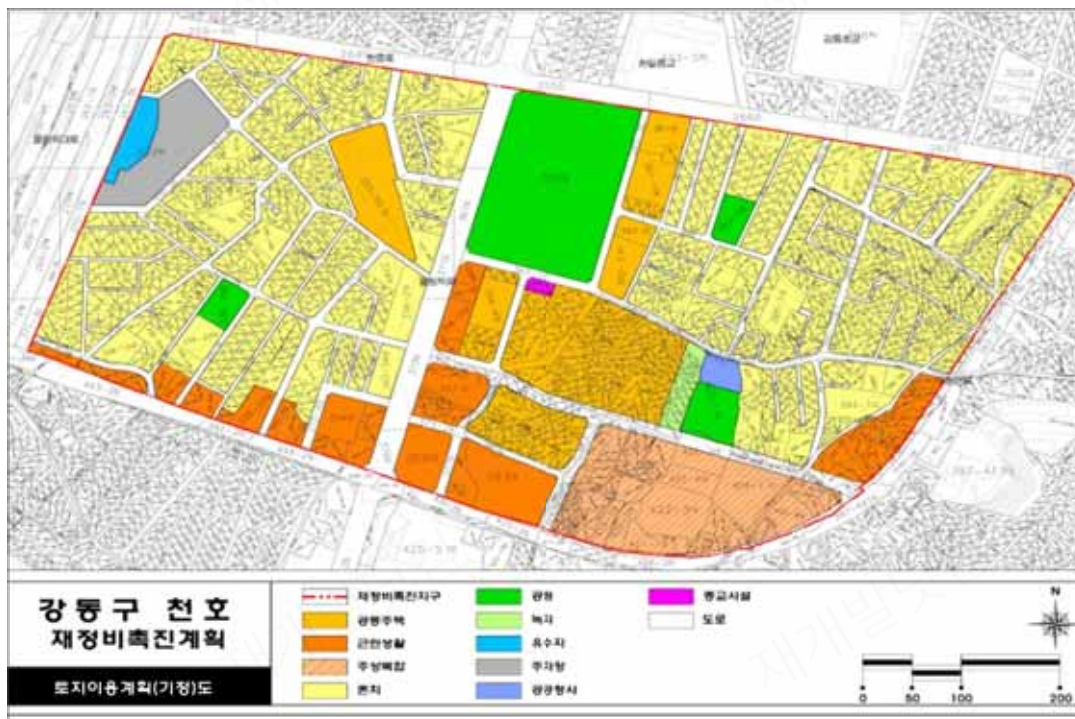
[천호재정비촉진지구 결정도(변경없음)]



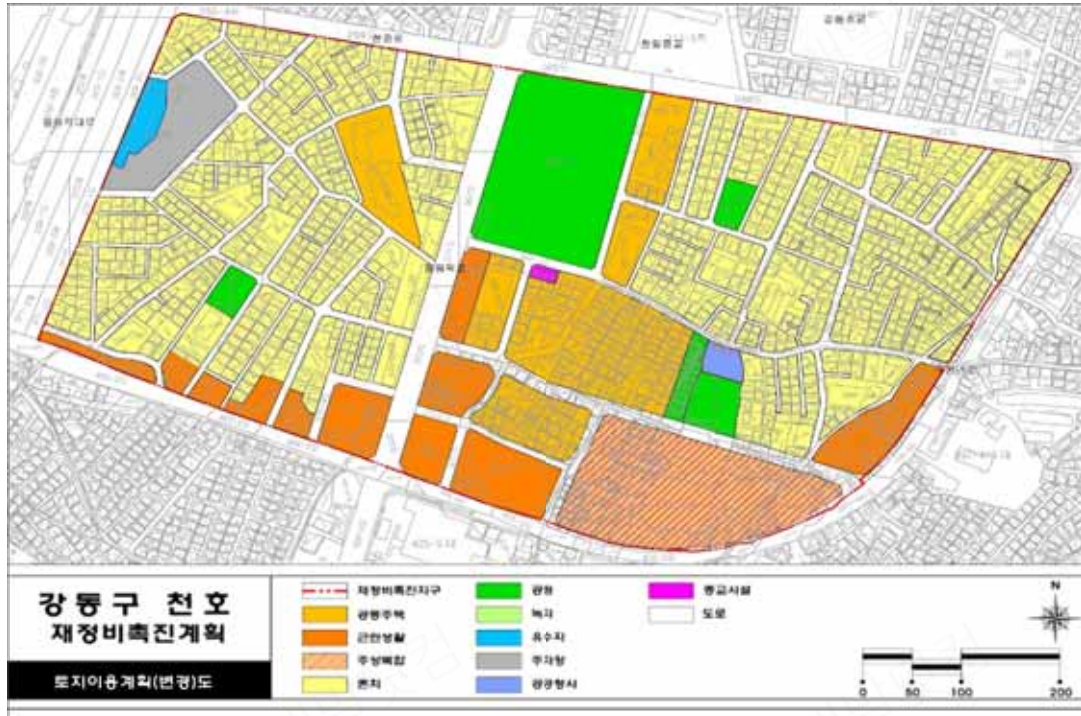
[용도지역·지구 결정도(변경없음)]



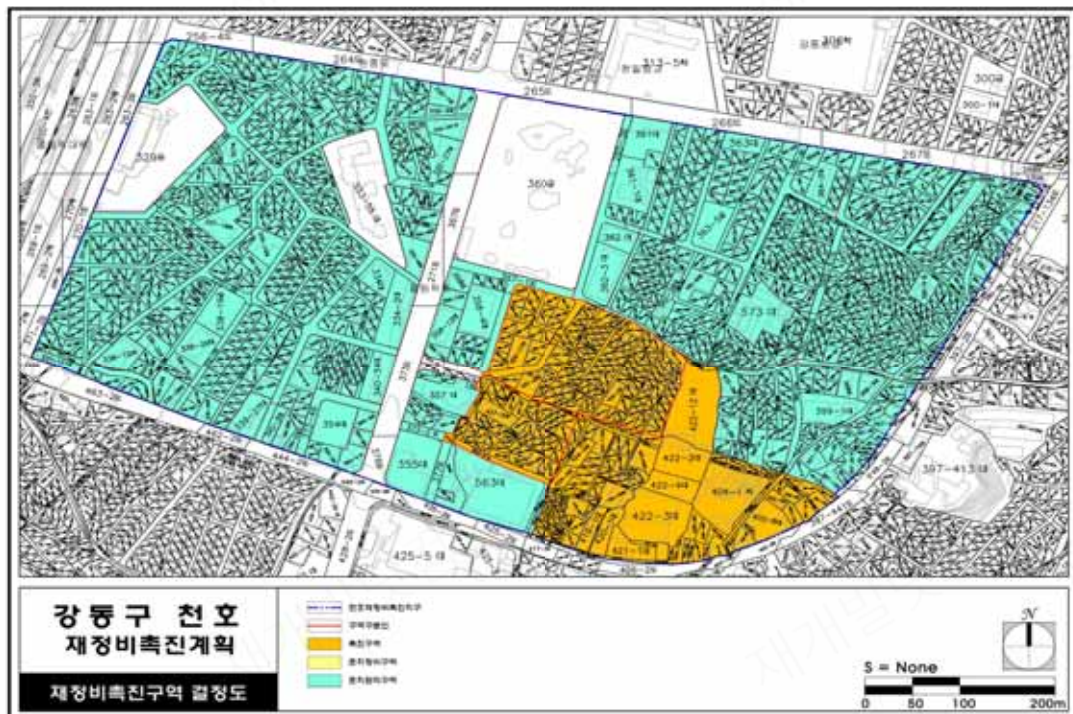
[토지이용계획(기정)도]



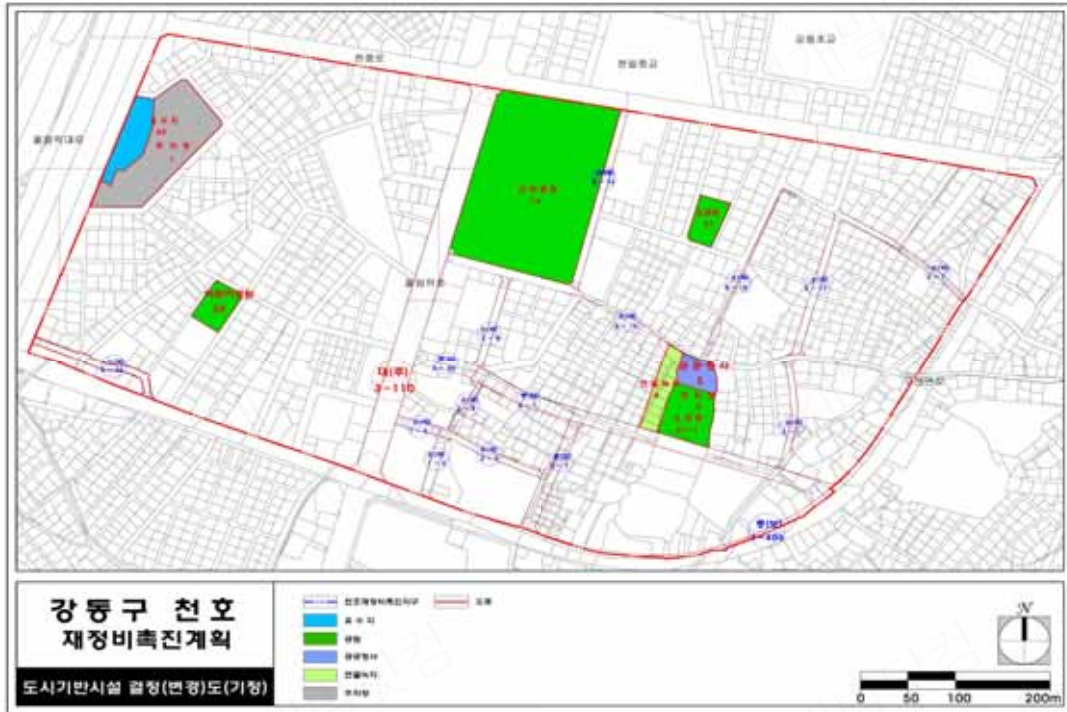
[토지이용계획(변경)도]



[재정비촉진구역 결정도(변경없음)]



[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)도]

