

서울특별시 강동구 공고 제2024-1234호

천호·성내재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 결정(안), 천호·성내지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(안) 공람 공고

1. 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.)로 결정(변경)된 천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(안)에 대하여 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조제3항, 같은 법 시행령 제9조제1항의 규정에 따라 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.
2. 관계도서는 서울특별시 강동구청 도시계획과에 비치하여 공고일 다음날로부터 15일간 이해관계인 및 일반인에게 열람하오니, 본 결정(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 공람기간 내에 의견서를 서면으로 공람장소에 제출하여 주시기 바라며, 자세한 사항은 강동구청 도시계획과로 문의하여 주시기 바랍니다.

2024년 6월 12일
서울특별시 강동구청장

- 공람기간: 2024. 6. 12. ~ 2024. 6. 27. (공고일 다음날로부터 15일간)
- 공람 및 의견서 제출 장소: 강동구청 제2청사 3층 도시계획과 (☎ 02-3425-6052)
- 공람내용: 천호·성내 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 결정(안), 천호·성내 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(안)

1 재정비촉진지구 및 촉진계획 결정(변경)(안)

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정 목적: 변경 없음

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경 후	
천호·성내 재정비 촉진지구	중심지형	강동구 천호동 453번지 일대	275,407.5	-	275,407.5	도시정비체계 및 기반시설 재정비로 지역중심의 개발여건을 마련하고 상업·업무·문화기능 등의 복합시설을 적극적으로 유치하여 지역경제 활성화 및 도시환경의 적극적인 개선을 도모 하고자 재정비촉진지구로 지정

나. 재정비촉진사업의 완료 목표 연도: 변경

- 1) 기준연도: 2006년
- 2) 목표연도: (기정) 2027년 / (변경) 2031년

다. 재정비촉진계획의 개요: 변경

- 1) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분		면 적(㎡)			비율(%)
		기정	변경	변경 후	
합 계		275,407.5	-	275,407.5	100.00
업무	소계	45,532.8	-	45,600.7	16.56
	일반업무	17,335.1	-	17,403.0	6.32
	업무복합	28,197.7	-	28,197.7	10.24
상업	소계	130,362.5	증) 101.8	130,464.3	47.37
	판매	15,451.1	-	15,451.1	5.61
	일반상업	50,636.9	증) 101.8	50,738.7	18.42
	근린상업	24,136.1	-	24,136.1	8.76
	주상복합	40,138.4	-	40,138.4	14.57
주거		36,923.1	-	36,990.2	13.43
계획 기반 시설	소계	62,589.1	감) 101.8	62,352.3	22.64
	공원	2,302.0	-	2,167.0	0.79
	공공공지	416.4	감) 325.4	91.0	0.03
	도로	59,390.4	증) 223.6	59,614.0	21.65
	경로당	171.3	-	171.3	0.06
	사회복지시설	309.0	-	309.0	0.11

※ 도시계획시설 선형 변경에 따른 단순 면적 변경

- 2) 인구·주택수용계획 (변경 없음)
- 3) 기반시설 설치계획 (변경 없음)

4) 공원·녹지 및 환경보존계획 (변경)

(1) 공원 (변경)

구분	표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
					기정	변경	변경 후	
기정	②	-	소공원	성내동 57-12일대	261.0	-	261.0	-
기정	③	-	문화공원	성내동 50-19일대	772.0	-	772.0	중복결정 (지하보행로② 8.7㎡)
기정	④	-	소공원	천호동 410-100일대	1,134.0	-	1,134.0	-
폐지	⑥	-	소공원	천호동 566-9일대	67.9	감) 67.9	-	-
폐지	⑦	-	소공원	천호동 566-10일대	67.1	감) 67.1	-	-

(2) 공공공지 (변경)

구분	표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
폐지	①	공공공지	천호동 430-31일대	132.4	감) 132.4	-	-
폐지	③	공공공지	천호동 430-9일대	47.0	감) 47.0	-	-
폐지	④	공공공지	천호동 430-12일대	59.7	감) 59.7	-	-
폐지	⑤	공공공지	천호동 430-6일대	86.3	감) 86.3	-	-
기정	⑦	공공공지	성내동 77-64일대	91.0	-	91.0	-

5) 교통계획 (변경)

(1) 도로 (변경)

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점		
기정	광로	2	5	50	주간선	7,200 (495)	천호대교 (천호사거리)	상일동시계 (성내동 산18-4)	건고 198호 (71. 4. 7.)	천호대로 (부분편입)
기정	대로	3	110	25~31	보조 간선	3,000 (268)	풍납동 광5	암사동 강변	건고 210호 (75. 12. 17.)	올림픽로 (부분편입)
기정	중로	1	163	20	보조 간선	300	천호동 434-2	천호동 406-2	서울시 고시 제1077호-312호 (77. 8. 29.)	구천면길
기정	중로	1	천호2	8~20	보조 간선	1,065 (354)	길동 413-45	천호동 550-6	서울시 고시 제2001-177호 (01. 6. 5.)	진황도로
기정	소로	1	1	10	국지 도로	43	천호동 566-8 (천호대로)	천호동 566-6	서울시 고시 제1993-467호 (94. 1. 5.)	
기정	소로	1	2	10~12	집산 도로	240	광로2-5 (천호동451-20)	천호동 410-372 (진황도길)	-	
기정	중로	1	천호3	20	보조 간선	195	광로2-5 (천호동449)	천호동 166-43	서울시 고시 제3호(69. 1. 18.)	
기정	소로	2	10	8	집산 도로	100	성내동 19-9	광로2-5 (성내동 19-1)	서울시 고시 제1992-335호 (92. 10. 24.)	

기정	소로	3	31	6	집산도로	110	대로3-110 (천호동 572-3)	천호동 430-42	강동구 고시 제2020-195호 (2020. 12. 17.)	
변경	소로	3	31	6~8	집산도로	110	대로3-110 (천호동 572-3)	천호동 430-42	강동구 고시 제2020-195호 (2020. 12. 17.)	
기정	소로	3	46	6	집산도로	45	천호동 454-59	천호동 413-8	강동구 고시 제2023-7호 (2023. 1. 5.)	
기정	중로	3	천호1	10~12	집산도로	163	천호동 411-64	천호동 452-33	서울시 고시 제2008-482호 (08. 12. 26.)	
기정	소로	1	4	8~10	집산도로	502	성내동 14-5	성내동 80-7	서울시 고시 제3호(69. 1. 18.)	
기정	중로	2	성내2	11~14	보조간선	141	광로2-5 (성내동 50-32)	성내동 43-11	서울시 고시 제2008-482호 (08. 12. 26.)	
기정	중로	3	407	3~15	보조간선	277	광로2-5 (천호동 453-15)	천호동 409-3	서울시 고시 제2001-177호 (01. 6. 5.)	
기정	소로	2	8	8	국지도로	91	성내동 48-27	성내동 48-14	서울시 고시 제2008-482호 (08. 12. 26.)	
기정	소로	3	7	6	국지도로	67	성내동 57-12 (천호대로)	성내동 48-27	서울시 고시 제2008-482호 (08. 12. 26.)	
기정	소로	2	1	6~8	국지도로	162	대로3-110 (천호동 427-3)	천호동 425-105	서울시 고시 제2008-482호 (08. 12. 26.)	
기정	소로	2	3	8	국지도로	100	광로2-5 (천호동 455)	천호동 455-5	강동구 고시 제4994-28호 (94. 5. 21.)	
기정	소로	2	4	3~6	국지도로	118	천호동 410-42	천호동 409-34	서울시 고시 제2008-482호 (08. 12. 26.)	
기정	소로	2	5	8	국지도로	121	광로2-5 (천호453-40)	천호동 453-6	서울시 고시 제2008-482호 (08. 12. 26.)	
기정	소로	2	7	8	국지도로	6	천호동 430-2	천호동 430-14	서울시 고시 제2015-400호 (15. 12. 17.)	
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
기정	소로	2	2	8	국지도로	93	중로1-163 (천호동 425-8)	천호동 427-103	서울시 고시 제354호 (90. 10. 24.)	
기정	소로	3	2	4	국지도로	51	천호동 427-23	천호동 427-31	서울시 고시 제354호 (90. 10. 24.)	
기정	소로	2	6	8	국지도로	54	천호동 450-23	천호동 566-10	서울시 고시 제2008-482호 (08. 12. 26.)	
기정	소로	3	3	4	국지도로	90	천호동 566-10	천호동 566-6	서울시 고시 제1993-467호 (94. 1. 8.)	
기정	소로	3	45	4	국지도로	114	광로2-5 (성내동 13-9)	성내동 12-3	강동구 고시 제2020-115호 (2020. 7. 2.)	
기정	소로	3	5	4.5	국지도로	8	천호동 430-12	천호동 430-9	서울시 고시 제2015-400호 (15. 12. 17.)	
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
기정	소로	3	6	6	국지도로	18	천호동 566-10	천호동 450-67	서울시 고시 제2015-400호 (15. 12. 17.)	

※ ()는 천호·성내 재정비촉진지구 내 사항임

(2) 입체적 도시계획시설(도로) (변경 없음)

(3) 지하공공보도시설 (변경 없음)

6) 경관계획 (변경 없음)

7) 도시 및 주거환경정비기본계획 (변경)

(1) 정비예정구역 (변경)

지구명	구역명	구분	위치	면적(㎡)	정비수법	비고
천호·성내 재정비 촉진지구	천호1 촉진구역	기정	천호동 455-8 일대	10,505.8	전면개발	-
		변경	천호동 455-8 일대	10,304.7	전면개발	구역계 변경
	천호4 촉진구역	기정	천호동 410-100 일대	17,394.2	전면개발	-
	천호8 촉진구역	기정	천호동 166-4 일대	7,613.0	전면개발	-
	성내3 촉진구역	기정	성내동 48-6 일대	6,718.0	전면개발	-
	성내5 촉진구역	기정	성내동 15 일대	7,049.2	전면개발	-

※ 도시계획시설 선형 변경에 따른 단순 면적 변경

※ 면적은 cad상 구적면적으로 향후 변경될 수 있음

(2) 구역별계획 (변경)

구분		위치	면적(㎡)	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		최고 높이(m)	비고
						기준	최대		
천호1 촉진구역	기정	천호동 455-8 일대	10,505.8	판매	60 이하	714	810	140	도시정비형 재개발사업
	변경	천호동 455-8 일대	10,304.7	판매	60 이하	714	810	140	도시정비형 재개발사업
천호4 촉진구역	기정	천호동 410-100 일대	17,394.2	주거, 근린생활	60 이하	591	793	120	도시정비형 재개발사업
천호8 촉진구역	기정	천호동 166-4 일대	7,613.0	주거, 사회복지, 근린생활	60 이하	520	800	140	도시정비형 재개발사업
성내3 촉진구역	기정	성내동 48-6 일대	6,718.0	업무, 판매, 주거, 근린생활	60 이하	610	800	140	도시정비형 재개발사업
성내5 촉진구역	기정	성내동 15 일대	7,049.2	주거, 공공업무, 근린생활	60 이하	500	650	140	도시정비형 재개발사업

※ 도시계획시설 선형 변경에 따른 단순 면적 변경

※ 면적은 cad상 구적면적으로 향후 변경될 수 있음

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 계획 (변경)

(1) 재정비촉진구역 (변경)

구 분		면 적(㎡)	용도지역	필지 수	건물 수	비고
계		49,079.1	-	138	77	
기정	천호1구역	10,505.8	일반상업	30	8	
변경	천호1구역	10,304.7	일반상업	25	8	
기정	천호4구역	17,394.2	일반상업	23	10	
기정	천호8구역	7,613.0	일반상업	41	25	
기정	성내3구역	6,718.0	준주거, 일반상업	45	29	
기정	성내5구역	7,049.2	근린상업	4	5	

(2) 존치구역 (변경)

구 분		면 적(㎡)	용도지역	필지 수	건물 수	비고
계		190,317.8	-	748	475	
기정	천호1구역	72,079.3	일반상업	259	148	
변경	천호1구역	72,280.4	일반상업	264	148	
기정	천호2구역	55,339.8	일반상업, 제3종일반주거	160	82	
기정	천호3구역	5,227.0	일반상업	101	55	
기정	성내1구역	28,815.5	일반상업	120	111	
기정	성내1-1구역	6,299.0	일반상업	18	8	
기정	성내2구역	22,557.2	근린상업, 준주거, 제3종일반주거	85	71	

9) 용도지역 변경계획 (변경 없음)

10) 용도지구 지정 및 변경계획 (변경 없음)

11) 촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획 (변경 없음)

12) 기반시설의 비용분담계획 (변경 없음)

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경 없음)

14) 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경 없음)

15) 재정비촉진구역별 정비계획 (변경)

(1) 천호1재정비촉진구역 (변경)

가) 재정비촉진구역 결정조서 (변경)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
변경	천호1 재정비촉진구역 (도시환경정비사업)	강동구 천호동 455-8번지 일원	10,505.8	감) 201.1	10,304.7	

(2) 천호4재정비촉진구역 (변경 없음)

(3) 천호8재정비촉진구역 (변경 없음)

(4) 성내3재정비촉진구역 (변경 없음)

(5) 성내5재정비촉진구역 (변경 없음)

16) 존치지역의 관리 및 정비계획 (삭제)

- 재정비촉진지구 내 존치지역의 존치관리계획은 삭제 후 지구단위계획(신설)으로 관리

17) 광고물 관리계획 (변경 없음)

18) 폐기물 처리에 관한 계획 (변경 없음)

19) 폐기물 처리에 관한 계획 (변경 없음)

20) 방재계획 (변경 없음)

21) 정보화계획 (변경 없음)

22) 에너지 순환계획 (변경 없음)

23) 특성화 계획 (변경 없음)

② 도시관리계획(천호·성내 지구단위계획) 결정(안)

가. 지구단위계획구역에 관한 계획: 신설

1) 지구단위계획구역 결정

구 분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	천호·성내 지구단위계획구역	강동구 천호동 453 일대	-	증) 275,407.5	275,407.5	-	-

나. 도시관리계획에 관한 결정

1) 용도지역·지구에 관한 사항

(1) 용도지역

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
계		275,407.5	100.0	
주거지역	소 계	87,612.0	31.8	
	제3종일반주거지역	60,877.0	22.1	
	준주거지역	26,735.0	9.7	
상업지역	소계	187,795.5	68.2	
	일반상업지역	172,882.3	62.8	
	근린상업지역	14,913.2	5.4	

※ 상기 면적은 cad상 구적면적으로 향후 변경될 수 있음

(2) 용도지구: 해당 없음

2) 도시기반시설에 관한 사항

(1) 교통시설

① 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점		
기정	광로	2	5	50	주간선	7,200 (495)	천호대교 (천호사거리)	상일동시계 (성내동 산18-4)	건고 198호 (71. 4. 7.)	천호대로 (부분편입)
기정	대로	3	110	25~31	보조 간선	3,000 (268)	풍납동 광5	암사동 강변	건고 210호 (75. 12. 17.)	올림픽로 (부분편입)
기정	중로	1	163	20	보조 간선	300	천호동 434-2	천호동 406-2	서울시 고시 제1077호-312호 (77. 8. 29.)	구천면길
기정	중로	1	천호2	8~20	보조 간선	1,065 (354)	길동 413-45	천호동 550-6	서울시 고시 제2001-177호 (01. 6. 5.)	진황도로
기정	소로	1	1	10	국지 도로	43	천호동 566-8 (천호대로)	천호동 566-6	서울시 고시 제1993-467호 (94. 1. 5.)	
기정	소로	1	2	10~12	집산 도로	240	광로2-5 (천호동 451-20)	천호동 410-372 (진황도길)	-	
기정	중로	1	천호3	20	보조 간선	195	광로2-5 (천호동449)	천호동 166-43	서울시 고시 제3호(69. 1. 18.)	
기정	소로	2	10	8	집산 도로	100	성내동 19-9	광로2-5 (성내동 19-1)	서울시 고시 제1992-335호 (92. 10. 24.)	
기정	소로	3	31	6	집산 도로	110	대로3-110 (천호동 572-3)	천호동 430-42	강동구 고시 제2020-195호 (2020. 12. 17.)	
변경	소로	3	31	6~8	집산 도로	110	대로3-110 (천호동 572-3)	천호동 430-42	강동구 고시 제2020-195호 (2020. 12. 17.)	
기정	소로	3	46	6	집산 도로	45	천호동 454-59	천호동 413-8	강동구 고시 제2023-7호 (2023. 1. 5.)	
기정	중로	3	천호1	10~12	집산 도로	163	천호동 411-64	천호동 452-33	서울시 고시 제2008-482호 (08. 12. 26.)	
기정	소로	1	4	8~10	집산 도로	502	성내동 14-5	성내동 80-7	서울시 고시 제3호(69. 1. 18.)	
기정	중로	2	성내2	11~14	보조 간선	141	광로2-5 (성내동 50-32)	성내동 43-11	서울시 고시 제2008-482호 (08. 12. 26.)	
기정	중로	3	407	3~15	보조 간선	277	광로2-5 (천호동 453-15)	천호동 409-3	서울시 고시 제2001-177호 (01. 6. 5.)	
기정	소로	2	8	8	국지 도로	91	성내동 48-27	성내동 48-14	서울시 고시 제2008-482호 (08. 12. 26.)	
기정	소로	3	7	6	국지 도로	67	성내동 57-12 (천호대로)	성내동 48-27	서울시 고시 제2008-482호 (08. 12. 26.)	

기정	소로	2	1	6~8	국지도로	162	대로3-110 (천호동 427-3)	천호동 425-105	서울시 고시 제2008-482호 (08. 12. 26.)	
기정	소로	2	3	8	국지도로	100	광로2-5 (천호동 455)	천호동 455-5	강동구 고시 제4994-28호 (94. 5. 21.)	
기정	소로	2	4	3~6	국지도로	118	천호동 410-42	천호동 409-34	서울시 고시 제2008-482호 (08. 12. 26.)	
기정	소로	2	5	8	국지도로	121	광로2-5 (천호453-40)	천호동 453-6	서울시 고시 제2008-482호 (08. 12. 26.)	
기정	소로	2	7	8	국지도로	6	천호동 430-2	천호동 430-14	서울시 고시 제2015-400호 (15. 12. 17.)	
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
기정	소로	2	2	8	국지도로	93	중로1-163 (천호동 425-8)	천호동 427-103	서울시 고시 제354호 (90. 10. 24.)	
기정	소로	3	2	4	국지도로	51	천호동 427-23	천호동 427-31	서울시 고시 제354호 (90. 10. 24.)	
기정	소로	2	6	8	국지도로	54	천호동 450-23	천호동 566-10	서울시 고시 제2008-482호 (08. 12. 26.)	
기정	소로	3	3	4	국지도로	90	천호동 566-10	천호동 566-6	서울시 고시 제1993-467호 (94. 1. 8.)	
기정	소로	3	45	4	국지도로	114	광로2-5 (성내동 13-9)	성내동 12-3	강동구 고시 제2020-115호 (2020. 7. 2.)	
기정	소로	3	5	4.5	국지도로	8	천호동 430-12	천호동 430-9	서울시 고시 제2015-400호 (15. 12. 17.)	
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
기정	소로	3	6	6	국지도로	18	천호동 566-10	천호동 450-67	서울시 고시 제2015-400호 (15. 12. 17.)	

※ ()는 천호·성내 재정비촉진지구 내 사항임

② 입체적 도시계획시설(도로)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	입체적 결정 규모				비고
				폭(m)	연장(m)	해수면 기준높이(m)	면적(㎡)	
기정	-	도로	천호동 455-6 일대	0~7	81	15.58~22.11 (지표면으로부터 4.5m) (지하구조물 깊이 1.9m)	162	- 지하구조물 - 깊이: 1.9m - 길이: 7.4m - 폭: 1.2m

※ 도로의 좌측구간(연장:0m~73.6m)은 지상부만을 결정하며, 우측구간(연장:73.6m~81m)은 지하구조물을 포함하여 결정

- 좌측구간(연장:0m~73.6m): 지표면(15.99m~16.75m) + 차량통행높이(4.5m)

- 우측구간(연장:73.6m~81m): 지하구조물(15.58m~17.48m) + 지표면(17.48m~17.61m) + 차량통행높이(4.5m)

③ 지하공공보도시설

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	입체적 결정 규모				비고
				폭(m)	연장(m)	해수면 기준높이(m)	면적(㎡)	
기정	①	지하공공 보도시설 (지하보행로)	천호역 공영주차장~ 성내동 15번지 지하2층	11.5	2.2	11.2~14.6 (지하구조물 깊이 3.5m) ※해수면기준높이 1.9m	25.4	해수면 기준높이 21.4m
기정	②	지하공공 보도시설 (지하보행로)	천호지하보도 ~문화공원 지하1층	7.5	4.05	12.88~16.88 (지하구조물 깊이 4.0m) ※해수면기준높이 19.5m	30,375.0	문화공원 중복결정 8.7m

※ 지하공공보도시설의 폭, 연장, 높이, 면적은 구적 값으로 향후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음

※ 지하공공보도시설①: 「지하공공보도시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 등에 따라 결정된 지하공공보도시설 (지하보행로)은 성내5재정비촉진구역 사업시행자가 일괄 공사 시행하고 점용료(20년)일괄 납부(사업시행시) 및 유지관리

※ 지하공공보도시설②: 「지하공공보도시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 등에 따라 결정된 지하공공보도시설 (지하보행로)은 성내3재정비촉진구역 사업시행자가 일괄 공사 시행하고 관리청(강동구)에 무상귀속

(2) 공간시설

① 공원

구분	표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
					기정	변경	변경 후	
기정	②	-	소공원	성내동 57-12일대	261.0	-	261.0	-
기정	③	-	문화공원	성내동 50-19일대	772.0	-	772.0	중복결정 (지하보행로② 8.7㎡)
기정	④	-	소공원	천호동 410-100일대	1,134.0	-	1,134.0	-
폐지	⑥	-	소공원	천호동 566-9일대	67.9	감) 67.9	-	-
폐지	⑦	-	소공원	천호동 566-10일대	67.1	감) 67.1	-	-

② 공공공지

구분	표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
폐지	①	공공공지	천호동 430-31일대	132.4	감) 132.4	-	-
폐지	③	공공공지	천호동 430-9일대	47.0	감) 47.0	-	-
폐지	④	공공공지	천호동 430-12일대	59.7	감) 59.7	-	-
폐지	⑤	공공공지	천호동 430-6일대	86.3	감) 86.3	-	-
기정	⑦	공공공지	성내동 77-64일대	91.0	-	91.0	-

(3) 공공문화체육시설

① 사회복지시설

구분	표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
기정	①	사회복지시설	천호동 426-2일대	128	-	128	서울시 고시 제2012-139제 (12. 5. 31.)	-
기정	②	사회복지시설	천호동 426-6일대	181	-	181	서울시 고시 제2012-139제 (12. 5. 31.)	-
기정	-	사회복지시설	천호동 166-4일대	(1,273.4)	-	(1,273.4)	-	-

※ ()는 천호8 특별계획구역 내 입체적 도시계획시설로 결정하는 사회복지시설 면적(1,273.4㎡)은 공공시설 기부채납 (대지지분 333.1㎡+환산부지면적 940.3㎡) 면적임

- 사회복지시설(입체적 도시계획시설)

구분	표시 번호	시설명	위치	구분	면적			비고
					기정	변경	변경 후	
기정	-	사회복지시설	천호동 166-4일대	층	지상2층 1,628.5㎡ 지상1층 1,625.1㎡ 지하1층 651.4㎡	-	지상2층 1,628.5㎡ 지상1층 1,625.1㎡ 지하1층 651.4㎡	시설연면적: 3,905.0㎡ (관리청:강동구)

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 사회복지시설 지상1,2층면적은 시설의 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적이고, 지하1층은 지하주차장 면적이며, 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 강동구와 협의하여 사업시행인가 시 확정하며, 공공시설은 준공 시 강동구에 기부채납(대지지분 포함)

② 공공청사(입체적 도시계획시설)

구분	시설명	위치	구분	면적			비고
				기정	변경	변경 후	
기정	주민센터 복합청사	성내동 15번지 일대	층	지하2층 944.2㎡ 지하1층 1,575.7㎡ 지상1층 558.8㎡ 지상2층 1,416.4㎡	-	지하2층 944.2㎡ 지하1층 1,575.7㎡ 지상1층 558.8㎡ 지상2층 1,416.4㎡	시설연면적: 5,665.2㎡ (지하주차장 포함)

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

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

3) 친환경 및 방재안전에 관한 사항

(1) 친환경계획

구 분	변경내용	비고
자연지반 보존	• 지하수 및 생태면적 확보, 열섬현상 방지를 위한 자연지반 보존을 권장	
옥상녹화	• ‘서울특별시 옥상녹화 가이드라인(2017)’ 등에 의하여 설치하도록 권장	
벽면녹화	• ‘서울특별시 도시구조물 벽면녹화 기법’ 등에 따라 설치하도록 권장	
녹색주차장	• ‘서울특별시 녹색주차장 활성화 계획’ 등에 따라 설치하도록 권장	
중수도 및 빗물이용시설	• ‘물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률’ 및 ‘서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례’ 등에 따라 설치하도록 권장	
신·재생 에너지시설	• ‘서울특별시 녹색건축물 설계기준’ 및 ‘건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증기준’ 등의 기준에 따라 설치하도록 권장	
생태면적률	• 건축물의 신축 시 ‘서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침’에 따라 생태면적률 적용 권장	
환경친화적 자동차	• 환경친화적 자동차 전용 주차구획 설치 권장	

(2) 방재 안전계획: 해당없음

4) 건축계획에 관한 결정

(1) 가구 및 획지에 관한 사항

① 가구

구분	가구 번호	가구 개수	비고
신설	A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26	26개 가구	결정도 참고
	B1, B2, B3, B4, B5	5개 가구 (특별계획구역)	

② 획지

가구 번호	획지 번호	지번	면적	계획 내용	비고
A2	1	429-6, 429-9, 430-7, 430-8, 430-13, 430-51, 430-52, 572-6, 572-7, 572-8	1,374.9㎡	획지선 지정	
	2	430-5, 572-9	281.3㎡	획지선 지정	
	3	430-1, 430-3, 430-42, 430-41	347.0㎡	획지선 지정	

③ 공동개발

구 분	결정 내용		비고	
	적용 대상	계획 내용		
공동개발 (특별지정)	공동개발 특별지정이 계획된 필지	• 올림픽로 70길 8m, 천호대로 163길 6m의 도로 확보를 위해 공동개발 특별지정 계획 • 특별지정이 계획된 필지는 공동개발 시 필지분할선으로 계획된 부분을 도로로 조성 후 기부채납	6개 필지	결정도 참고
공동개발 (권장)	공동개발 권장이 계획된 필지	• 단독개발이 불가능한 과소필지(90㎡ 미만), 부정형 필지, 맹지 등	5개 필지	

※ 공동개발 특별지정이 계획된 필지는 공동개발 시 허용용적률이 아닌 상한용적률 인센티브를 적용하며, 공공시설 부지 제공에 따른 상한용적률 인센티브 등은 별도로 적용이 가능함

※ 최대개발규모 범위 내 자율적 공동개발 허용

④ 필지의 규모와 조성에 관한 결정 조서 (생략, 열람장소 비치 도서와 같음)

⑤ 최대개발규모

구분	적용 대상	최대개발규모	비고
간선가로변	천호대로, 올림픽로, 구천면로, 진황도로, 천호대로163길	제한 없음	
이면도로변	천호대로, 올림픽로, 구천면로이면부	3,000㎡ 이하	일반상업지역
이면도로면	올림픽로62길 전면부 및 이면부	3,000㎡ 이하	준주거지역, 제3종일반주거지역

※ 간선부-이면부 통합개발 시 간선부 기준을 적용함

※ 다음의 조건에 해당하는 경우 최대개발규모 적용 예외

- 기 개발된 대지면적이 최대개발규모를 초과하는 경우
- 특별계획(가능)구역, 획지계획, 공동개발(특별지정/지정/권장)계획, 용도지역 조정 가능지 등의 계획지침에 따라 최대개발규모를 초과한 경우
- 소규모주택정비사업 등 개별법에 따른 사업을 추진하는 경우 (이 경우 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립을 원칙으로 함)

(2) 건축물 용도에 관한 사항

① 불허용도

구분	적용 대상	비고
불허 1	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 주택법 시행령 제10조 제1항 제1호(도시형 생활주택 중 소형주택)¹⁾ • 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택 • 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(주거용도 이외의 용도와 복합하는 경우 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 정수장, 양수장 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소, 서커스장, 비디오물감상실, 골프연습장, 청소년게임제공업소, 옥외철타골프연습장 • 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권 장외발매소 등 유사시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외철타골프연습장 • 「건축법 시행령」 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제16호의 위락시설 중 투전기업소, 카지노영업소 • 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장 • 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제25호의 발전시설 • 교육환경보호구역 내 금지시설(교육환경보호구역에 포함되는 대지에 한함)	일반 상업 지역
불허 2	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 주택법 시행령 제10조 제1항 제1호(도시형 생활주택 중 소형주택)¹⁾ • 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택 • 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(주거용도 이외의 용도와 복합하는 경우 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 정수장, 양수장 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소, 서커스장, 비디오물감상실, 골프연습장, 청소년게임제공업소, 옥외철타골프연습장 • 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권 장외발매소 등 유사시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외철타골프연습장 • 「건축법 시행령」 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제16호의 위락시설 중 투전기업소, 카지노영업소 • 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장 • 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제25호의 발전시설	근린 상업 지역
불허 3	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 주택법 시행령 제10조 제1항 제1호(도시형 생활주택 중 소형주택)¹⁾ • 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 정수장, 양수장 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소, 서커스장, 비디오물감상실, 골프연습장, 청소년게임제공업소, 옥외철타골프연습장	준주거

	• 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권 장외발매소 등 유사시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외철타골프연습장 • 「건축법 시행령」 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제16호의 위락시설 중 투전기업소, 카지노영업소 • 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제25호의 발전시설 • 교육환경보호구역 내 금지시설(교육환경보호구역에 포함되는 대지에 한함)	
불허 4	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 「주택법 시행령」 제10조 제1항 제1호(도시형 생활주택 중 소형주택)¹⁾ • 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 정수장, 양수장 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서커스장, 비디오물감상실, 골프연습장, 청소년게임제공업소, 옥외철타골프연습장 • 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권 장외발매소 등 유사시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외철타골프연습장 • 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장 • 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제25호의 발전시설 • 교육환경보호구역 내 금지시설(교육환경보호구역에 포함되는 대지에 한함)	제3종 일반 주거 지역

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울시 도시계획 조례」 등 관계 법령에 의거 당해 용도지역에서 제한되는 건축물 및 시설은 불허

※ 주1) 도시형 생활주택 중 소형주택(전용 60㎡ 이하)은 불허용도로 하되, 다음에 해당하는 경우에는 허용함
- 주차대수 기준: 0.6대/세대 → 0.8대/세대

② 권장용도

구분		위치	적용 대상	비고
권장 A ¹⁾	특성화 용도	일반 상업지역, 근린 상업지역	「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육 및 연구시설 중 직업훈련소, 연구소 「건축법 시행령」 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설 「중소기업창업지원법」에 따른 창업보육센터	간선부 (구천면로, 천호대로, 올림픽로)
	일반 용도		「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장(대규모점포), 상점 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	
권장 B		일반 상업지역	「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설	이면부
권장 C		일반 상업지역	「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설중 잡화, 의류(편집숍, Pop up 매장 등 전시연계) 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설중 공연장 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	로데오거리 변
권장 D		준주거 지역	「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장	천호옛길 변
권장 E		준주거 지역	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(주거복합) 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설(장 의사, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 및 고시원 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	이면부

1) 전통상업보존구역 내 해당하는 경우 「건축법 시행령」 별표1 제7호 판매시설은 권장용도에서 제외

※ 권장용도 면적: 권장용도는 전층을 기준으로 적용하고, 주차장을 제외한 전체 연면적의 20% 이상 설치 시 권장용도를 준수한 것으로 인정

※ 용도지역 조정 가능지에서 용도지역을 상향하는 경우 권장용도는 용도지역 조정 가능지 계획지침에 따름

(3) 건축물 밀도에 관한 사항

① 건폐율

구분		건폐율	비고
상업지역	일반상업지역	60% 이하	
	근린상업지역	60% 이하	
주거지역	준주거지역	60% 이하	
	제3종일반주거지역	50% 이하	

※ 건폐율: 「서울특별시 도시계획 조례」 제54조 적용

※ 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조를 따름

② 용적률

구분	용적률			비고
	기준	허용	상한	
일반상업지역	600% 이하	800% 이하	법적용적률 2배 이하	상업지역 중 상향 (건교부 고시 제198호, '71. 4. 7.)
	500% 이하	700% 이하	법적용적률 2배 이하	상업지역 중 상향 (건교부 고시 제198호, '71. 4. 7.)
	300% 이하	630% 이하	800% 이하	'01. 6. 상향
근린상업지역	400% 이하	530% 이하	600% 이하	'01. 6. 상향
준주거지역	300% 이하	360% 이하	400% 이하	
제3종일반주거지역	250% 이하	250% 이하	법적용적률 2배 이하	

※ 상한용적률 산정은 「서울시 도시계획 조례 시행규칙」 제7조를 준수함

※ 법적용적률이란 「서울시 도시계획 조례」에서 정하는 용도지역별 용적률을 말함

※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울시 도시계획 조례」 제55조제3항 관련 [별표3]을 따름

※ 소규모주택정비사업 등 개별법에 따른 개발사업 추진 시 해당사업 운영기준의 용적률 체계를 적용함

※ 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조를 따름

- 인센티브 유형: 일상A

구 분		일반상업지역 A - 간선변 (600%~800%)		
적용구역		일반상업지역		
용도지역		일반상업지역		
위치특성		간선변(천호대로 북측)		
기준용적률/허용용적률		600%/800% 이하		
중점계획목표		• 중규모 이상의 공동개발 유도 • 간선변 창의적 건축 디자인 유도		
항 목	세 분		완화기준(지침)	비고
중점 항목 (50% 이상)	공동개발	자율적 공동개발	필지수	• 2개: $\alpha=0.01$ • 3개: $\alpha=0.02$ • 4개: $\alpha=0.03$ • 5개 이상: $\alpha=0.04$
	건축물 용도	권장용도		$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도 면적} / \text{연면적}) \times \alpha$ ※ 특성화용도 도입 시 가중치 1.5배 적용(일상 B, 준주거E 제외) • $\alpha=0.5$
	건축물 우수디자인	건축물 형태, 재료 및 색채		70%
	보행환경 개선	퍼스널모빌리티		$\text{기준용적률} \times \alpha$ (간선변건축물 의무 적용) • $\alpha=0.07$
계획 유도 항목 (50% 이내)	대지내 공지	공개공지		$\text{기준용적률} \times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적} \times \alpha\}$ • 필로티구조: $\alpha=3.0$ • 침상형구조: $\alpha=4.0$ • 개방형구조: $\alpha=5.0$
		건축한계선		$\text{기준용적률} \times (\text{제공면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$ • $\alpha=2.5$
		공공보행통로		$\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$ • $\alpha=2.0$
	지능형 건축물	지능형건축물 인증		$\text{기준용적률} \times \alpha$ (1~4등급 인증 시) • 1등급: $\alpha=0.1$ • 2등급: $\alpha=0.08$ • 3등급: $\alpha=0.06$ • 4등급: $\alpha=0.04$
	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하 연결통로 설치		$\text{기준용적률} \times \alpha$ • $\alpha=0.3$

- 인센티브 유형: 일상B

구 분		일반상업지역 B - 이면부 (500%~700%)		
적용구역		일반상업지역		
용도지역		일반상업지역		
위치특성		이면부(천호대로 북측)		
기준용적률/허용용적률		500%/700% 이하		
중점계획목표		• 중규모 이상의 공동개발 유도 • 1천㎡ 이상 개발 시 창의 건축 디자인 유도, 청년 유동인구 밀집 지역 문화전시 기능 유도		
항 목	세 분		완화기준(지침)	비고
중점 항목 (50% 이상)	공동개발	자율적 공동개발	필지수	$\text{기준용적률} \times \alpha$ (공동개발 규모에 따라 차등 적용) • 2개: $\alpha=0.07$ • 3개: $\alpha=0.08$ • 4개: $\alpha=0.09$ • 5개 이상: $\alpha=0.10$
	건축물 용도	권장용도		$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도 면적} / \text{연면적}) \times \alpha$ ※ 특성화용도 도입 시 가중치 1.5배 적용(일상 B, 준주거E 제외) • $\alpha=0.5$
	건축물 우수디자인	건축물 형태, 재료 및 색채		• 60% • 1천㎡ 이상 개발 시
	보행환경 개선	퍼스널모빌리티		$\text{기준용적률} \times \alpha$ (간선변건축물 의무 적용) • $\alpha=0.07$
계획 유도 항목 (50% 이내)	대지내 공지	공개공지	$\text{기준용적률} \times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적} \times \alpha\}$	• 필로티구조: $\alpha=2.0$ • 침상형구조: $\alpha=3.0$ • 개방형구조: $\alpha=4.0$
		건축한계선	$\text{기준용적률} \times (\text{제공면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$	• $\alpha=1.6$
		공공보행통로	$\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$	• $\alpha=1.0$
	지능형 건축물	지능형건축물 인증	$\text{기준용적률} \times \alpha$ (1~4등급 인증 시)	• 1등급: $\alpha=0.1$ • 2등급: $\alpha=0.08$ • 3등급: $\alpha=0.06$ • 4등급: $\alpha=0.04$
	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하 연결통로 설치	$\text{기준용적률} \times \alpha$	• $\alpha=0.2$

- 인센티브 유형: 일상C

구 분		일반상업지역 C - 간선변 (300%~630%)		
적용구역		일반상업지역		
용도지역		일반상업지역		
위치특성		간선변(천호대로 남측)		
기준용적률/허용용적률		300%/630% 이하		
중점계획목표		• 중규모 이상의 공동개발 유도 • 간선변 창의적 건축 디자인 유도		
항 목	세 분		완화기준(지침)	비고
중점 항목 (50% 이상)	공동개발	자율적 공동개발	필지수	$\text{기준용적률} \times \alpha$ (공동개발 규모에 따라 차등 적용) • 2개: $\alpha=0.25$ • 3개: $\alpha=0.30$ • 4개: $\alpha=0.35$ • 5개 이상: $\alpha=0.40$
	건축물 용도	권장용도		$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도 면적} / \text{연면적}) \times \alpha$ ※ 특성화용도 도입 시 가중치 1.5배 적용(일상 B, 준주거E 제외) • $\alpha=0.5$
	건축물 우수디자인	건축물 형태, 재료 및 색채		• 85%
	보행환경 개선	퍼스널모빌리티		$\text{기준용적률} \times \alpha$ (간선변건축물 의무 적용) • $\alpha=0.2$
계획 유도 항목 (50% 이내)	대지내 공지	공개공지	$\text{기준용적률} \times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적} \times \alpha\}$	• 필로티구조: $\alpha=2.5$ • 침상형구조: $\alpha=3.5$ • 개방형구조: $\alpha=4.5$
		건축한계선	$\text{기준용적률} \times (\text{제공면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$	• $\alpha=2.5$
		공공보행통로	$\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$	• $\alpha=2.0$
	지능형 건축물	지능형건축물 인증	$\text{기준용적률} \times \alpha$ (1~4등급 인증 시)	• 1등급: $\alpha=0.1$ • 2등급: $\alpha=0.08$ • 3등급: $\alpha=0.06$ • 4등급: $\alpha=0.04$
	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하 연결통로 설치	$\text{기준용적률} \times \alpha$	• $\alpha=0.35$

- 인센티브 유형: 일상D

구 분		일반상업지역 D - 간선부 (400%-530%)		
적용구역		근린상업지역		
용도지역		근린상업지역		
위치특성		간선변(천호대로 남측)		
기준용적률/허용용적률		400%/530% 이하		
중점계획목표		• 중규모 이상의 공동개발 유도 • 간선변 창의적 건축 디자인 유도		
항 목	세 분		완화기준(지침)	비고
중점 항목 (50% 이상)	공동개발	자율적 공동개발	필지수	$\text{기준용적률} \times \alpha$ (공동개발 규모에 따라 차등 적용) • 2개: $\alpha=0.01$ • 3개: $\alpha=0.02$ • 4개: $\alpha=0.03$ • 5개 이상: $\alpha=0.04$
	건축물 용도	권장용도		$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도 면적} / \text{연면적}) \times \alpha$ ※ 특성화용도 도입 시 가중치 1.5배 적용(일상 B, 준주거E 제외) • $\alpha=0.2$
	건축물 우수디자인	건축물 형태, 재료 및 색채		• 50%
	보행환경 개선	퍼스널모빌리티		$\text{기준용적률} \times \alpha$ (간선변건축물 의무 적용) • $\alpha=0.07$
계획 유도 항목 (50% 이내)	대지내 공지	공개공지	$\text{기준용적률} \times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적} \times \alpha\}$	• 필로티구조: $\alpha=2.5$ • 침상형구조: $\alpha=3.5$ • 개방형구조: $\alpha=4.5$
		건축한계선	$\text{기준용적률} \times (\text{제공면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$	• $\alpha=1.2$
		공공보행통로	$\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$	• $\alpha=2.0$
	지능형 건축물	지능형건축물 인증	$\text{기준용적률} \times \alpha$ (1~4등급 인증 시)	• 1등급: $\alpha=0.1$ • 2등급: $\alpha=0.08$ • 3등급: $\alpha=0.06$ • 4등급: $\alpha=0.04$
	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하 연결통로 설치	$\text{기준용적률} \times \alpha$	• $\alpha=0.2$

- 인센티브 유형: 준주거E

구 분		준주거지역 E - 이면부(중규모) (300%~360%)		
적용구역		준주거지역		
용도지역		준주거지역		
위치특성		이면부		
기준용적률/허용용적률		300%/360% 이하		
중점계획목표		• 중규모 이상의 공동개발 유도 • 1천㎡ 이상 개발 시 창의 건축 디자인 유도, 청년 유동인구 밀집 지역 문화·전시 기능 유도		
항 목	세 분		완화기준(지침)	비고
중점 항목 (50% 이상)	공동개발	자율적 공동개발	필지수	• 2개: $\alpha=0.03$ • 3개: $\alpha=0.04$ • 4개: $\alpha=0.05$ • 5개 이상: $\alpha=0.06$
	건축물 용도	권장용도		$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도 면적} / \text{연면적}) \times \alpha$ ※ 특성화용도 도입 시 가중치 1.5배 적용(일상 B, 준주거E 제외) • $\alpha=0.15$
	건축물 우수디자인	건축물 형태, 재료 및 색채		• 20% • 1천㎡ 이상 개발 시
	보행환경 개선	퍼스널모빌리티		$\text{기준용적률} \times \alpha$ (간선변건축물 의무 적용) • $\alpha=0.05$
계획 유도 항목 (50% 이내)	대지내 공지	공개공지		$\text{기준용적률} \times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적} \times \alpha\}$ • 필로티구조: $\alpha=2.0$ • 침상형구조: $\alpha=3.0$ • 개방형구조: $\alpha=4.0$
		건축한계선		$\text{기준용적률} \times (\text{제공면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$ • $\alpha=0.4$
		공공보행통로		$\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$ • $\alpha=1.0$
	지능형 건축물	지능형건축물 인증		$\text{기준용적률} \times \alpha$ (1~4등급 인증 시) • 1등급: $\alpha=0.1$ • 2등급: $\alpha=0.08$ • 3등급: $\alpha=0.06$ • 4등급: $\alpha=0.04$
	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하 연결통로 설치		$\text{기준용적률} \times \alpha$ • $\alpha=0.2$

③ 높이

구분			높이		비고
			최고	완화	
상업지역	일반상업지역	간선도로변	140m 이하	150m 이하	천호대로
			120m 이하	140m 이하	올림픽로, 구천면로
	근린상업지역	이면도로변	80m 이하	-	이면부
		간선도로변	140m 이하	150m 이하	천호대로
		이면도로변	70m 이하	-	이면부
주거지역	준주거지역	이면도로변	70m 이하	-	이면부
	제3종일반지역	간선도로변	120m 이하	140m 이하	태영아파트
		이면도로변	50m 이하	-	이면부

- ※ 완화 높이: 「서울시 지구단위계획 수립기준」에 따라 기부채납 시 완화 높이를 적용하고, 상한용적률과 중복 적용 가능
 → 완화 높이: 최고 높이 × [1 + (공공시설부지로 제공하는 면적 / 당초 대지면적)] ≤ 최고 높이의 1.2배 이내
- ※ 간선부-이면부 공동개발 시 간선부 높이 기준 적용
- ※ 소규모주택정비사업 등 개별법 및 관련 기준에 따른 개발사업 추진 시 해당 사업 운영 기준의 높이 체계를 적용함

(4) 건축물 배치 및 형태에 관한 사항

① 건축물 배치

- 건축선

구분	적용 지역	계획 내용	비고
건축한계선	구천면로	3m	
	진황도로	2m~3m	
	천호대로	5m	
	올림픽로	3m~5m	
	천호대로157길	2m~4m	
	천호옛길, 천호대로163길	1m~3m	
	천호대로161길	2m	
	기타 이면부	필요시 0.5m~1m	
벽면한계선	성내동 64-13	3m	

- ※ 소규모주택정비사업 등 개별법에 따른 개발사업 추진 시에는 민간부문 시행지침 00조에 따라 도로 계획을 준용하되 관련 위원회 심의를 통해 결정함

② 건축물 형태

구분	계획 내용	비고
건축물의 형태 및 색채	1층부 형태 - 생활가로변 필로티 형태 금지 - 개구부는 연접 필지 내 기존 건축물의 높이와 조화되도록 건축 - 구역 내 모든 건축물의 1층 개구부 및 1층부 창문은 안쪽으로 개폐되도록 설치 - 간선도로에 면한 건축물은 간선도로 방향으로 1층 개구부가 없는 벽면을 설치해서는 안됨	결정도 참고
	1층 바닥높이 건축물의 1층 바닥 높이는 접한 보도 또는 도로와 동일 높이로 계획 (무장애공간으로 계획)	
	외벽 - 외벽의 외장, 재료, 색채에 있어 통일성을 유지하며, 주변 경관과 조화된 양질의 재료와 인접 건축물과 조화를 이루는 색조 사용 - 폭 10m 이상의 도로에 면한 1층부 가로활성화용도 건축물은 개구부가 없는 벽면 노출을 금지한다. (단, 벽면에 조경, 상층부와 연결된 디자인 등 설계적 요소를 포함 한 경우는 제외)	
	투시벽 및 투시형 셔터 - 폭 10m 이상의 도로에 면한 1층부 가로활성화용도 건축물은 1층 전면 벽면 면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리 - 셔터 설치를 지양하되, 셔터 설치 시 가로에서 내부를 볼 수 있도록 셔터면적의 1/2 이상이 개방되어 있는 투시형으로 설치	
	측면공지 차폐 - 대지의 측면경계선과 건물 사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우, 이격공지는 조경식재 3m 이상의 이격공지는 보행자를 위한 통로 또는 공개공간 등으로 조성 권장	
	옥외 광고물 옥외광고물 등 관리법, 서울특별시 옥외광고물 등 관리조례, 서울특별시 강동구 옥외광고물 등 관리조례 등 관련 규정 준수	
기타 구조물	- 옥탑, 냉각탑, 환기구, 냉방배기장치 등의 건축설비는 도로변에 노출 설치 금지 - 보행로에 면한 건축물의 외벽면은 기계환기설비 및 쓰레기통 등 보행에 지장을 주는 시설 설치금지 - 담, 문, 지하층 출입구 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료 및 색채를 사용	환기구, 배관, 냉방배기장치 등의 설치 시에는 건축물의 실기준 등에 관한 규칙 에 따름

(5) 기타사항에 관한 사항

① 대지 내 공지

구분	계획 내용	적용 기준	비고
전면공지	- 건축한계선을 통한 차도 및 보도부속형 전면공지 확보 - 차도부속형 전면공지 - 이면도로변의 건축선 후퇴부분 공지 - 기존 차도와 단차 없이 조성 - 보도부속형 전면공지 - 간선도로 및 생활가로변 건축선 후퇴부분 공지 - 도로변 미관증진 및 보행공간 확보 - 접하는 보도와 단차를 없애고, 통행이 가능한 구조로 설치 - 주차장, 통행 방해물의 설치 금지	건축 한계선	결정도 참고
공개공지	천호대로변 및 천호옛길 공개공지 배치	-	
대지안의 조경	- 대지안에 조성하여야 하는 식수 등 조경 기준은 「서울시 건축 조례」 제24조의 규정 준용 - 식재기준은 「건축법」 제42조2항의 규정에 의해 국토교통부장관이 고시한 기준에 따름	-	

② 교통처리계획

구분	계획 내용	비고	
차량진출입 불허구간	- 간선도로변에서 대지로의 직접 차량진출입은 원칙적으로 불허함 ※단, 기개설 또는 인·허가를 득한 경우는 제외 - 중규모 이상의 개발이 있는 경우 이면도로변 일부에 차량진출입 불허	간선도로변 (천호대로, 올림픽로), 이면도로변	결정도 참고
주차출입구	차량 출입은 원칙적으로 이면도로변에서 허용하되, 이면도로변 차량 출입이 불가능한 경우 간선도로변에서 차량진출입 제한적 허용		
공공보행통로	간선부-이면부를 통하는 일방통행도로를 공공보행통로로 지정		
보차혼용통로	대지 내로 보행자와 차량이 이용할 수 있도록 조성하고, 보도나 차도의 단차가 없도록 계획		

(6) 특별계획구역 및 용도지역 조정가능지에 관한 사항

① 특별계획구역

구 분	구 역 명	위 치	면적	비고
신설	천호1 특별계획구역	천호동 455-8 일대	10,304.7㎡	천호1 촉진구역
신설	천호4 특별계획구역	천호동 410-100 일대	17,394.2㎡	천호4 촉진구역
신설	천호8 특별계획구역	천호동 166-4 일대	7,613.0㎡	천호8 촉진구역
신설	성내3 특별계획구역	성내동 48-6 일대	6,718.0㎡	성내3 촉진구역
신설	성내5 특별계획구역	성내동 15 일대	7,049.2㎡	성내5 촉진구역

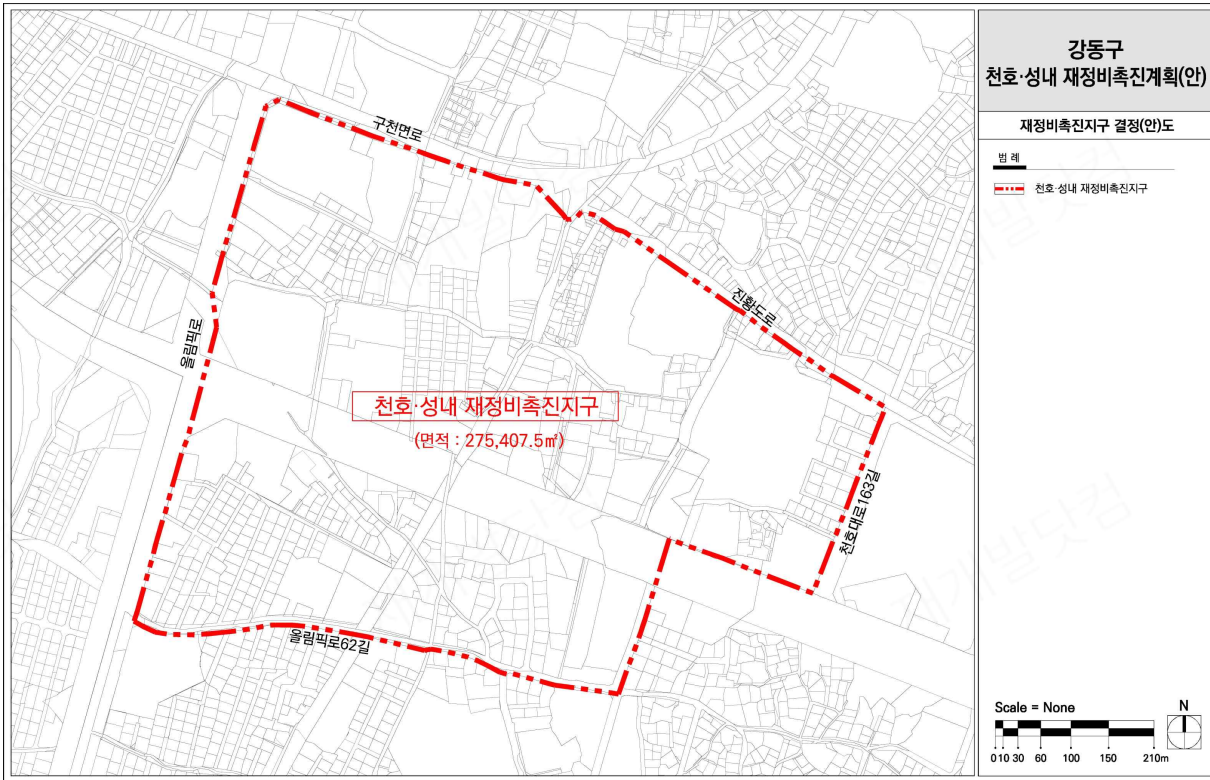
② 특별계획가능구역

구 분	구 역 명	위 치	면적	비고
신설	천호3 로데오거리 특별계획가능구역	천호동 409-3 일대	5,227.0㎡	천호3 존치관리구역

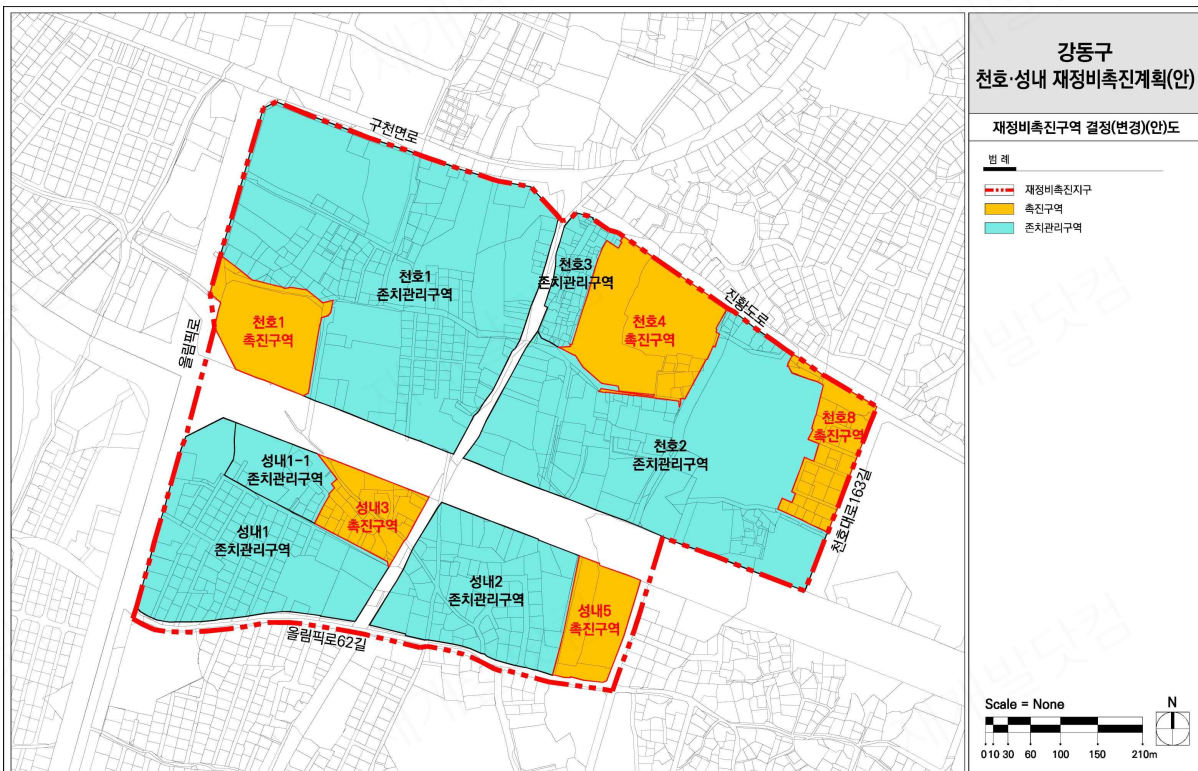
③ 용도지역 조정 가능지

구 분	구 역 명	위 치	면적
신설	용도지역 조정 가능지 ①	성내동 11-14번지 일대	17,946.0㎡

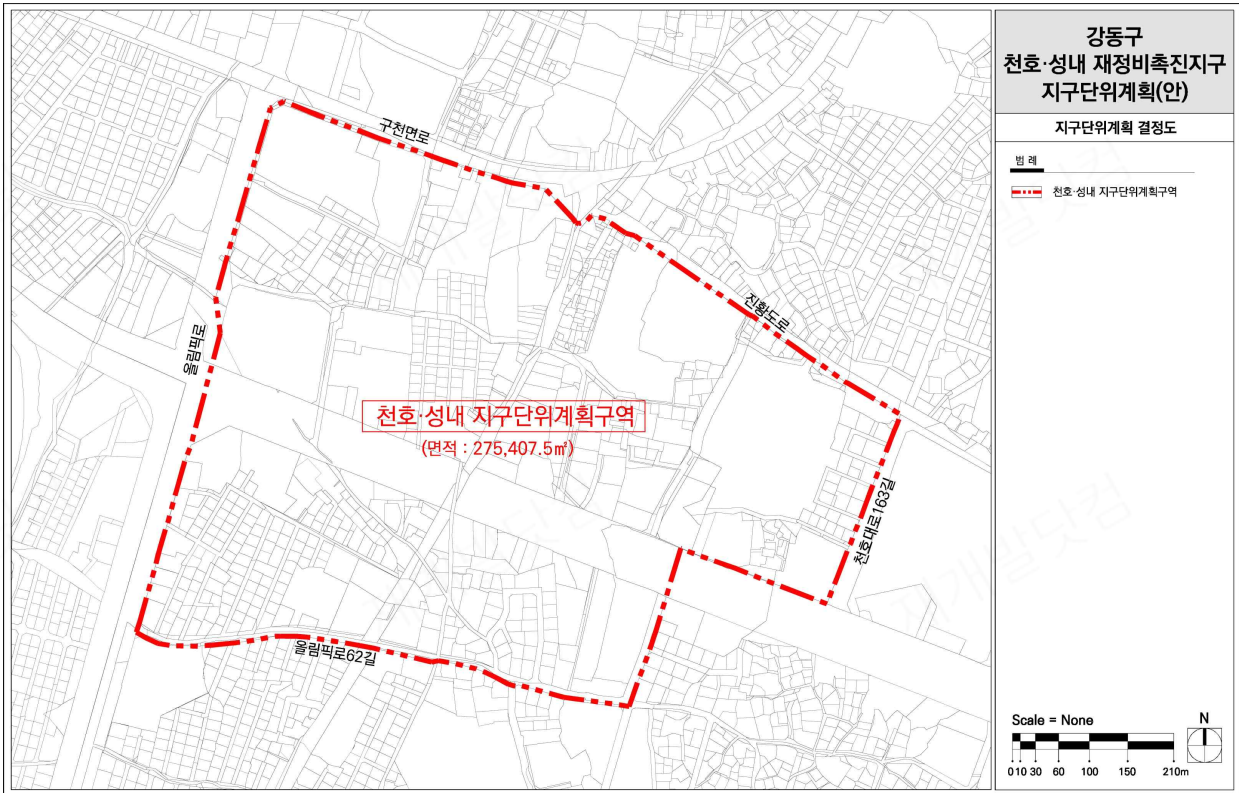
■ 천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진지구 결정도



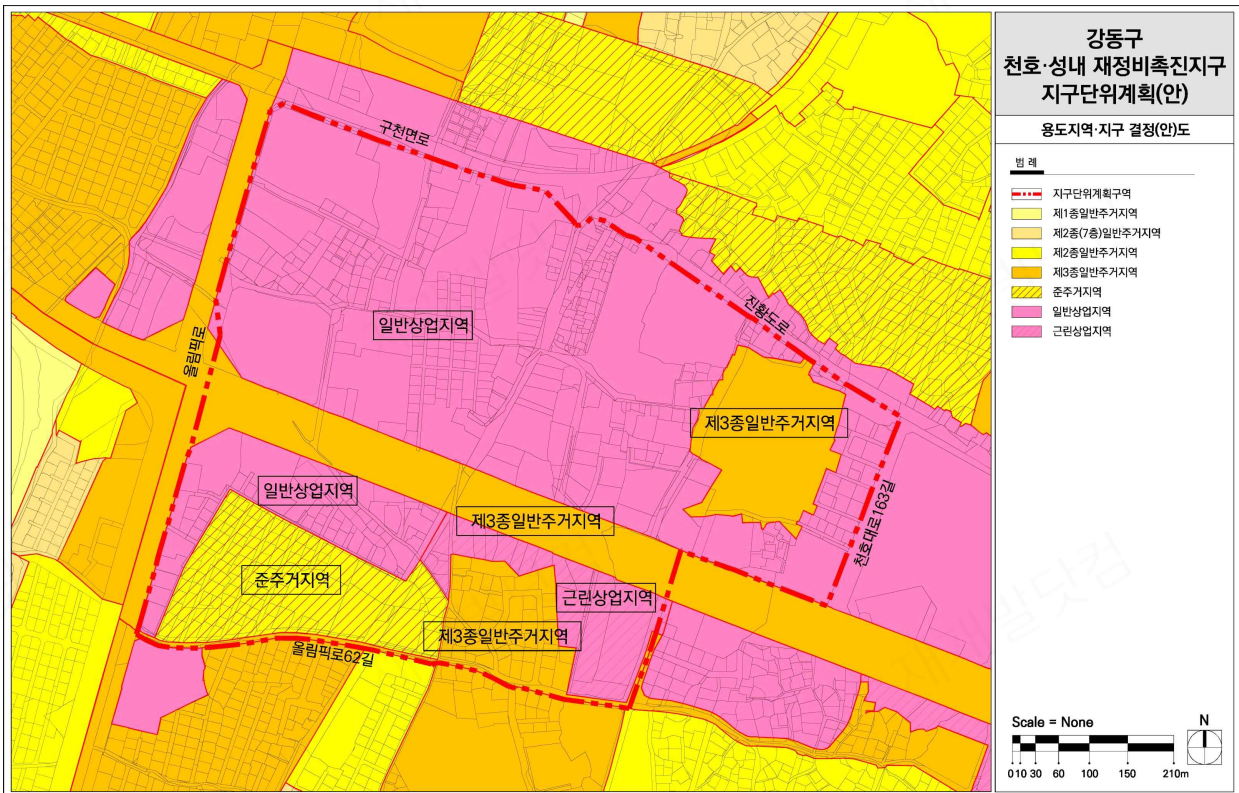
■ 천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진구역 결정(변경)(안)도



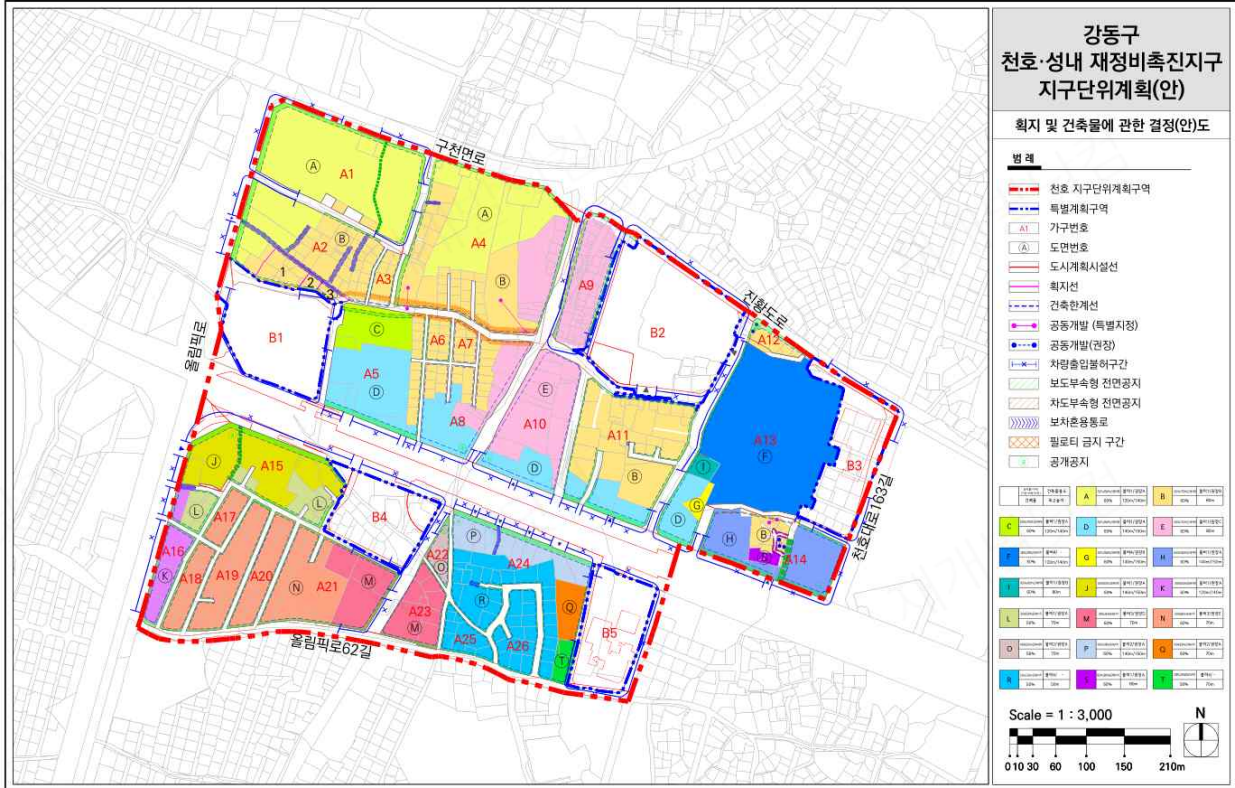
■ 천호·성내 재정비촉진지구 지구단위계획구역 결정(안)도



■ 천호·성내 재정비촉진지구 지구단위계획구역 용도지역·지구 결정(안)도



■ 천호·성내 재정비촉진지구 지구단위계획구역 획지 및 건축물에 관한 결정(안)도



- 천호·성내 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 결정(안), 천호·성내 지구단위 계획구역 및 지구단위계획 결정(안) 도서: 게재 생략, 공람장소 비치
- 문 의 처: 강동구청 제2청사 3층 도시계획과 (☎02-3425-6052)
- 기 타
 - 공람내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 하며 기타 자세한 사항은 공람장소에 비치된 도서 참조하여 주시기 바랍니다.
 - 본 재정비촉진계획 변경결정(안), 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(안)은 최종결정 사항이 아니며, 구의회 의견청취, 공청회, 관련부서 협의, 서울특별시 도시재정비위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 결정되므로 변경될 수 있습니다. 끝.