

## ◆ 서울특별시고시 제2016-257호

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

1. 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19.)로 천호·성내 재정비촉진지구 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.) 및 서울특별시고시 제2015-400호(2015.12.17.)등으로 천호·성내 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 천호·성내 재정비촉진지구(천호4재정비촉진구역)에 대하여 「도시재정비 촉진법」 제12조제1항에 따라 천호·성내 재정비촉진계획(천호4재정비촉진구역)을 변경 결정(경미한 변경)하고 같은 법 제12조제3항 및 같은 법 시행령 제15조의 규정에 따라 이를 고시합니다.
2. 천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정에 대하여 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2016년 8월 25일

서울특별시장

## 가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경없음)

| 명칭                   | 유형   | 위치                        | 면적(㎡)     |    |           | 지정목적                                                                                                            |
|----------------------|------|---------------------------|-----------|----|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |      |                           | 기정        | 증감 | 변경        |                                                                                                                 |
| 천호·성내<br>재정비<br>촉진지구 | 중심지형 | 강동구<br>천호동<br>453번지<br>일대 | 275,505.5 | -  | 275,505.5 | 도시정비체계 및 기반시설 재정비로 지역중심의 개발여건을 마련하고 상업·업무·문화기능 등의 복합 시설을 적극적으로 유치하여 지역경제 활성화 및 도시환경의 적극적인 개선을 도모하고자 재정비촉진지구로 지정 |

## 나. 재정비촉진사업의 완료 목표연도(변경없음)

- 기준연도 : 2006년
- 목표연도 : 2020년

## 다. 재정비촉진계획의 개요

## 1) 토지이용에 관한 계획(변경없음)

- 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2015.12.)」 참조

## 2) 인구·주택 수용계획(변경)

| 구 분     |     |    | 기존<br>세대수 | 계획세대수 |       |      |       | 인구수   |
|---------|-----|----|-----------|-------|-------|------|-------|-------|
|         |     |    |           | 소계    | 일반분양  | 임대주택 | 기존세대  |       |
| 합계      |     | 기정 | 2,851     | 3,474 | 1,300 | 47   | 2,127 | 8,580 |
|         |     | 변경 | 2,851     | 3,593 | 1,295 | 171  | -     | 8,878 |
| 재정비촉진구역 | 천호1 | 기정 | -         | -     | -     | -    | -     | -     |
|         | 천호2 | 기정 | -         | -     | -     | -    | -     | -     |
|         | 천호3 | 기정 | 48        | 116   | 116   | -    | -     | 290   |
|         | 천호4 | 기정 | 360       | 551   | 504   | 47   | -     | 1,378 |
|         |     | 변경 | 360       | 670   | 499   | 171  | -     | 1,675 |
|         | 성내1 | 기정 | 44        | 180   | 180   | -    | -     | 450   |
|         | 성내2 | 기정 | -         | -     | -     | -    | -     | -     |
|         | 성내3 | 기정 | 76        | 160   | 160   | -    | -     | 400   |
|         | 성내4 | 기정 | -         | -     | -     | -    | -     | -     |
|         | 성내5 | 기정 | -         | 144   | 144   | -    | -     | 360   |
|         | 소계  | 기정 | 528       | 1,151 | 1,104 | 47   | -     | 2,877 |
|         |     | 변경 | 528       | 1,270 | 1,099 | 171  | -     | 3,175 |
| 존치정비구역  | 천호1 | 기정 | -         | -     | -     | -    | -     | -     |
|         | 천호2 | 기정 | -         | -     | -     | -    | -     | -     |
|         | 천호3 | 기정 | -         | -     | -     | -    | -     | -     |
|         | 천호4 | 기정 | -         | -     | -     | -    | -     | -     |
|         | 천호5 | 기정 | -         | -     | -     | -    | -     | -     |
|         | 천호7 | 기정 | -         | -     | -     | -    | -     | -     |
|         | 천호8 | 기정 | 196       | 196   | 196   | -    | -     | 490   |
|         | 천호9 | 기정 | -         | -     | -     | -    | -     | -     |
|         | 성내3 | 기정 | -         | -     | -     | -    | -     | -     |
|         | 소계  | 기정 | 196       | 196   | 196   | -    | -     | 490   |
| 존치관리구역  |     | 기정 | 2,127     | 2,127 | -     | -    | 2,127 | 5,213 |

## 3) 기반시설 설치계획(변경없음)

- 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2015.12.)」 참조

## 4) 공원·녹지 및 환경보존계획(변경없음)

- 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2015.12.)」 참조

## 5) 교통계획(변경없음)

- 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2015.12.)」 참조

## 6) 경관계획(변경없음)

- 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2015.12.)」 참조

## 7) 도시 및 주거환경정비기본계획(변경)-도시환경정비사업부문-

## 가) 정비예정구역(변경)

| 지구명                         | 구역명     | 구분 | 위치             | 면적(㎡)    | 정비수법 | 비고             |
|-----------------------------|---------|----|----------------|----------|------|----------------|
| 천호<br>성내<br>재정비<br>촉진<br>지구 | 천호1촉진구역 | 기정 | 천호동455-8번지일대   | 10,557   | 전면개발 | -              |
|                             | 천호3촉진구역 | 기정 | 천호동409-3번지일대   | 5,227    | 전면개발 | -              |
|                             | 천호4촉진구역 | 기정 | 천호동410-100번지일대 | 17,394.9 | 전면개발 | 착오에 따른<br>면적정정 |
|                             |         | 변경 | 천호동410-100번지일대 | 17,394.2 | 전면개발 |                |
|                             | 성내1촉진구역 | 기정 | 성내동49-14번지일대   | 6,299    | 전면개발 | -              |
|                             | 성내3촉진구역 | 기정 | 성내동48-6번지일대    | 6,729    | 전면개발 | -              |
|                             | 성내5촉진구역 | 기정 | 성내동15번지일대      | 7,096    | 전면개발 | -              |

※ 변경사유 : 천호4재정비촉진구역 단순 착오에 따른 면적정정 (17,394.9㎡→17,394.2㎡, 0.7㎡감소)

## 나) 구역별 계획(변경)

| 구역명         |    | 위치                 | 면적<br>(㎡) | 주된<br>용도        | 건폐율   | 용적률(%) |     | 최고높이<br>(m) | 사업방식         |
|-------------|----|--------------------|-----------|-----------------|-------|--------|-----|-------------|--------------|
|             |    |                    |           |                 |       | 기준     | 최대  |             |              |
| 천호1<br>촉진구역 | 기정 | 천호동455-8번<br>지일대   | 10,577    | 판매              | 60%이하 | 714    | 810 | 140         | 도시환경<br>정비사업 |
| 천호3<br>촉진구역 | 기정 | 천호동409-3번<br>지일대   | 5,277     | 업무,판매           | 60%이하 | 600    | 790 | 120         | 도시환경<br>정비사업 |
| 천호4<br>촉진구역 | 기정 | 천호동410-<br>100번지일대 | 17,394.9  | 주거,<br>근린생활     | 60%이하 | 591    | 793 | 120         | 도시환경<br>정비사업 |
|             | 변경 | 천호동410-<br>100번지일대 | 17,394.2  | 주거,<br>근린생활     | 60%이하 | 591    | 793 | 120         | 도시환경<br>정비사업 |
| 성내1<br>촉진구역 | 기정 | 성내동49-1번<br>지일대    | 6,299     | 업무,판매           | 60%이하 | 600    | 785 | 140         | 도시환경<br>정비사업 |
| 성내3<br>촉진구역 | 기정 | 성내동48-6번<br>지일대    | 6,729     | 업무,판매,<br>주거,근린 | 60%이하 | 610    | 800 | 140         | 도시환경<br>정비사업 |
| 성내5<br>촉진구역 | 기정 | 성내동15<br>번지일대      | 7,096     | 업무,판매           | 60%이하 | 500    | 650 | 140         | 도시환경<br>정비사업 |

※ 변경사유 : 천호4재정비촉진구역 단순 착오에 따른 면적정정 (17,394.9㎡→17,394.2㎡, 0.7㎡감소)

## 8) 재정비촉진구역 지정에 관한 계획(변경)

## 가) 재정비촉진구역(변경)

| 구분          |    | 사업구역<br>면적 (㎡) | 용도지역         | 필지수 | 건물수 | 비고             |
|-------------|----|----------------|--------------|-----|-----|----------------|
| 천호1<br>촉진구역 | 기정 | 10,577         | 일반상업         | 30  | 8   | —              |
| 천호3<br>촉진구역 | 기정 | 5,277          | 일반상업         | 109 | 53  | —              |
| 천호4<br>촉진구역 | 기정 | 17,394.9       | 일반상업         | 23  | 10  | 착오에 따른<br>면적정정 |
|             | 변경 | 17,394.2       | 일반상업         | 23  | 10  |                |
| 성내1<br>촉진구역 | 기정 | 6,299          | 일반상업         | 18  | 8   | —              |
| 성내3<br>촉진구역 | 기정 | 6,729          | 준주거,<br>일반상업 | 45  | 29  | —              |
| 성내5<br>촉진구역 | 기정 | 7,096          | 근린상업         | 4   | 5   | —              |
| 계           | 기정 | 53,302.9       | —            | 229 | 113 | —              |
|             | 변경 | 53,302.2       | —            | 229 | 113 | —              |

※ 변경사유 : 천호4재정비촉진구역 단순 착오에 따른 면적정정 (17,394.9㎡→17,394.2㎡, 0.7㎡감소)

## 나) 존치구역(변경없음)

— 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2015.12.)」 참조

## 9) 용도지역 변경계획(변경없음)

— 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2015.12.)」 참조

## 10) 용도지구 결정계획(변경없음)

— 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2015.12.)」 참조

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

## 가) 건축물의 용도 및 건폐율 계획(변경없음)

— 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2015.12.)」 참조

## 나) 용적률계획(변경)

| 구분             |     |    | 면적<br>(㎡) | 획지면적<br>(㎡) | 순부담면적(㎡) |         |            | 기준<br>용적률<br>(%) | 최대<br>용적률<br>(%) |
|----------------|-----|----|-----------|-------------|----------|---------|------------|------------------|------------------|
|                |     |    |           |             | 계        | 부지      | 입체<br>기부채납 |                  |                  |
| 촉진<br>구역       | 천호1 | 기정 | 10,557    | 8,977       | 1,217    | 1,217   | —          | 714              | 810              |
|                | 천호3 | 기정 | 5,227     | 4,098       | 956      | 956     | 274*       | 600              | 780              |
|                | 천호4 | 기정 | 17,394.9  | 13,756.7    | 3,618.9  | 3,618.9 | —          | 591              | 793              |
|                |     | 변경 | 17,394.2  | 13,756.7    | 3,618.2  | 3,618.2 | —          | 591              | 793              |
|                | 성내1 | 기정 | 6,299     | 5,083       | 1,216    | 1,216   | —          | 600              | 785              |
|                | 성내3 | 기정 | 6,729     | 5,037       | 1,285    | 1,285   | —          | 610              | 800              |
|                | 성내5 | 기정 | 7,096     | 5,711       | 1,385    | 1,385   | —          | 500              | 650              |
| 존치<br>정비<br>구역 | 천호8 | 기정 | 7,613     | 5,433       | 1,378    | 1,378   | —          | 520              | 700              |

※ 변경사유 : 천호4재정비촉진구역 단순 착오에 따른 면적정정 (17,394.9㎡→17,394.2㎡, 0.7㎡감소)

\* 천호3촉진구역의 순부담면적은 기반시설부지의 기부채납과 공공시설의 건축물 기부채납(대지지분 포함)을 포함한 면적으로 건축물 기부채납 환산부지면적은 274㎡임

## 다) 건축계획(변경없음)

■ 건축물의 높이계획, 건축배치에 관한 계획(변경없음)

- 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2015.12.)」 참조

## 12) 기반시설의 비용분담계획(변경)

| 구분               |       |    | 사업면적<br>(㎡) | 획지면적<br>(㎡) | 기반시설(㎡)  |         |                    |          | 국공유지(㎡)         |                 | 순부담<br>면적(㎡) | 순<br>부담률<br>(%) |
|------------------|-------|----|-------------|-------------|----------|---------|--------------------|----------|-----------------|-----------------|--------------|-----------------|
|                  |       |    |             |             | 계        | 도로      | 공원광장<br>공공공지<br>녹지 | 문화<br>시설 | 계획<br>기반<br>시설내 | 기존<br>기반<br>시설내 |              |                 |
| 민<br>간<br>부<br>문 | 천호1촉진 | 기정 | 10,557      | 8,977       | 1,580    | 1,249   | 331                | —        | —               | 363             | 1,217        | 11.5            |
|                  | 천호3촉진 | 기정 | 5,227       | 4,098       | 1,129    | 1,058   | 71                 | —        | 172             | 275             | 956*         | 18.3            |
|                  | 천호4촉진 | 기정 | 17,394.9    | 13,756.7    | 3,638.2  | 2,504.2 | 1,134              | —        | 19.3            | —               | 3,618.9      | 20.8            |
|                  |       | 변경 | 17,394.2    | 13,756.7    | 3,637.5  | 2,503.5 | 1,134              | —        | 19.3            | —               | 3,618.2      | 20.8            |
|                  | 성내1촉진 | 기정 | 6,299       | 5,083       | 1,216    | 440     | 776                | —        | —               | —               | 1,216        | 19.3            |
|                  | 성내3촉진 | 기정 | 6,729       | 5,037       | 1,692    | 625     | 1,067              | —        | 134             | 273             | 1,285        | 19.1            |
|                  | 성내5촉진 | 기정 | 7,096       | 5,711       | 1,385    | 890     | 495                | —        | —               | —               | 1,385        | 19.5            |
|                  | 천호8정비 | 기정 | 7,613       | 5,433       | 2,180    | 1,308   | 872                | —        | 355             | 447             | 1,378        | 18.1            |
|                  | 계     | 기정 | 60,915.9    | 48,095.7    | 12,820.2 | 8,074.2 | 4,746.0            | —        | 680.3           | 1,358.0         | 11,055.9     | 18.3            |
|                  |       | 변경 | 60,915.2    | 48,095.7    | 12,819.5 | 8,073.5 | 4,746.0            | —        | 680.3           | 1,358.0         | 11,055.2     | 18.1            |

※ 변경사유 : 천호4재정비촉진구역 단순 착오에 따른 면적정정 (17,394.9㎡→17,394.2㎡, 0.7㎡감소)

\* 천호3촉진구역의 순부담면적은 기반시설부지의 기부채납과 공공시설의 건축물 기부채납(대지지분 포함)을 포함한 면적으로 건축물 기부채납 환산부지면적은 274㎡임

※ 공공부문 기반시설 비용분담계획 : 변경없음

- 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2015.12.)」 참조

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

| 구분          | 구역명 | 계획세대수 |       | 임대주택(세대) |         |            |
|-------------|-----|-------|-------|----------|---------|------------|
|             |     |       |       | 계        | 전용60㎡이하 | 전용60~85이하㎡ |
| 합 계         |     | 기정    | 1,347 | 47       | 47      | －          |
|             |     | 변경    | 1,466 | 171      | 129     | 42         |
| 재정비<br>촉진구역 | 천호3 | 기정    | 116   | －        | －       | －          |
|             | 천호4 | 기정    | 551   | 47       | 47      | －          |
|             |     | 변경    | 670   | 171      | 129     | 42         |
|             | 성내1 | 기정    | 180   | －        | －       | －          |
|             | 성내3 | 기정    | 160   | －        | －       | －          |
|             | 성내5 | 기정    | 144   | －        | －       | －          |
| 준치<br>정비구역  | 천호8 | 기정    | 196   | －        | －       | －          |

14) 단계적 사업추진에 관한 사항(변경없음)

- 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2015.12.)」 참조

15) 촉진구역별 정비계획(변경)

가) 천호1재정비촉진구역(변경없음)

- 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2015.12.)」 참조

나) 천호3재정비촉진구역(변경없음)

- 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2015.12.)」 참조

다) 천호4재정비촉진구역(변경)

■ 재정비촉진구역 결정조서(변경)

| 재정비촉진구역명       | 위 치                 | 면 적(㎡)   |        |          | 비 고 |
|----------------|---------------------|----------|--------|----------|-----|
|                |                     | 기 정      | 증 감    | 변 경      |     |
| 천호4<br>재정비촉진구역 | 천호동<br>410-100번지 일대 | 17,394.9 | 감) 0.7 | 17,394.2 | -   |

## ○ 결정(변경) 사유

| 도면<br>표시<br>번호 | 위 치                    | 변경내용                                                               | 결정(변경)사유                                   |
|----------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| -              | 천호동<br>410-100번지<br>일대 | · 촉진구역의 변경사항 없음<br>· 단순착오에 따른 면적 정정<br>17,394.9㎡→17,394.2㎡, 0.7㎡감소 | · 천호4구역 편입면적에 대하여 단순<br>착오로 인한 면적오기로 금회 정정 |

## ■ 용도지역결정계획(변경)

| 구 분            |        | 면 적(㎡)   |        |          | 구성비<br>(%) | 비 고              |
|----------------|--------|----------|--------|----------|------------|------------------|
|                |        | 기 정      | 증 감    | 변 경      |            |                  |
| 천호4<br>재정비촉진구역 | 일반상업지역 | 17,394.9 | 감) 0.7 | 17,394.2 | 100.0      | 단순착오에<br>따른 면적정정 |

## ○ 결정(변경) 사유

| 도면<br>표시<br>번호 | 위 치                    | 변경내용                                                             | 결정(변경)사유                                   |
|----------------|------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| -              | 천호동<br>410-100번지<br>일대 | · 용도지역 변경없음<br>· 단순착오에 따른 면적 정정<br>17,394.9㎡ → 17,394.2㎡, 0.7㎡감소 | · 천호4구역 편입면적에 대하여 단순<br>착오로 인한 면적오기로 금회 정정 |

## ■ 토지이용계획(변경)

| 구 분               |     | 면 적(㎡)   |        |          | 구성비<br>(%) | 비 고              |
|-------------------|-----|----------|--------|----------|------------|------------------|
|                   |     | 기 정      | 증 감    | 변 경      |            |                  |
| 합 계               |     | 17,394.9 | 감) 0.7 | 17,394.2 | 100.0      | -                |
| 택 지<br>(획 지)      | 소 계 | 13,756.7 | -      | 13,756.7 | 79.1       | -                |
|                   | 획 지 | 13,756.7 | -      | 13,756.7 | 79.1       | -                |
| 정 비<br>기 반<br>시설등 | 소 계 | 3,638.2  | 감) 0.7 | 3,637.5  | 20.9       | 단순착오에<br>따른 면적정정 |
|                   | 도 로 | 2,504.2  | 감) 0.7 | 2,503.5  | 14.4       |                  |
|                   | 공 원 | 1,134.0  | -      | 1,134.0  | 6.5        | -                |

## ○ 결정(변경) 사유

| 도면<br>표시<br>번호 | 위 치                    | 변경내용                                                               | 결정(변경)사유                                   |
|----------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| -              | 천호동<br>410-100번지<br>일대 | · 토지이용계획 변경없음<br>· 단순착오에 따른 면적 정정<br>17,394.9㎡ → 17,394.2㎡, 0.7㎡감소 | · 천호4구역 편입면적에 대하여 단순<br>착오로 인한 면적오기로 금회 정정 |

## ■ 도시계획(정비기반)시설 설치계획(변경없음)

## ○ 도로결정조서(변경없음)

- 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2015.12.)」 참조

## ○ 공원결정조서(변경없음)

- 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2015.12.)」 참조

## ■ 공동이용시설 설치계획

- 「주택건설기준등에 관한 규정」 등 관련규정에 따름

## ■ 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

## ○ 기존 건축물의 정비·개량계획(변경)

| 구분 | 구역구분               |          | 가구 또는 획지구분 |          | 위 치                     | 정비개량계획(동) |    |    |           |          | 비고                          |
|----|--------------------|----------|------------|----------|-------------------------|-----------|----|----|-----------|----------|-----------------------------|
|    | 명칭                 | 면적(㎡)    | 명칭         | 면적(㎡)    |                         | 계         | 존치 | 개수 | 철거후<br>신축 | 철거<br>이주 |                             |
| 기정 | 천호4<br>재정비<br>촉진구역 | 17,394.9 | -          | 13,756.7 | 천호동<br>410-100<br>번지 일대 | 10        | -  | -  | 10        | -        | 단순<br>착오에<br>따른<br>면적<br>정정 |
| 변경 | 천호4<br>재정비<br>촉진구역 | 17,394.2 | -          | 13,756.7 | 천호동<br>410-100<br>번지 일대 | 10        | -  | -  | 10        | -        |                             |



## ○ 건축시설 등에 관한 계획(변경)

| 결정<br>구분             | 구 역 구 분     |            | 가 구 또는<br>획 지 구분                                                                                                                                                                                                                                               |            | 위 치                     | 연면적<br>(㎡)       | 주 된<br>용 도   | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%) | 높이<br>(m) |
|----------------------|-------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------|------------------|--------------|------------|------------|-----------|
|                      | 명 칭         | 면 적<br>(㎡) | 명칭                                                                                                                                                                                                                                                             | 면 적<br>(㎡) |                         |                  |              |            |            |           |
| 기정                   | 천호4<br>촉진구역 | 17,394.9   | -                                                                                                                                                                                                                                                              | 13,756.7   | 천호동<br>410-100<br>번지 일대 | 109,090.60<br>이하 | 주거<br>근린생활시설 | 60<br>이하   | 793<br>이하  | 120<br>이하 |
| 변경                   | 천호4<br>촉진구역 | 17,394.2   | -                                                                                                                                                                                                                                                              | 13,756.7   |                         | 110,045.81<br>이하 | 변경<br>없음     | 변경<br>없음   | 변경<br>없음   | 변경<br>없음  |
| 건축물<br>용도별 연면적       |             | 기정         | ○ 주거 : 54,545.30㎡ 이하<br>○ 상업 : 21,818.13㎡ 이하<br>○ 업무 : 32,727.17㎡ 이하<br>※ 오피스텔을 포함한 주거비율은 60% 이하<br>- 준공공임대(7.5%), 장기전세주택(2.5%)도입 시 주거 10% 상향 가능                                                                                                               |            |                         |                  |              |            |            |           |
|                      |             | 변경         | ○ 주거 : 65,194.91㎡(60% 이하)<br>○ 업무(오피스텔) : 10,994.70㎡(10% 이하)<br>○ 업무(오피스) 및 상업 : 33,856.20㎡(30% 이상)<br>※ 준공공임대(7.5%), 장기전세주택(2.5%) 도입 : 오피스텔포함 주거비율 70% 이하<br>※ 용적률 793% 이하 범위내에서 건축계획 가능<br>※ 경로당, 어린이집은 용적률 완화                                               |            |                         |                  |              |            |            |           |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비율 |             | 기정         | ○ 건립규모<br>- 전용면적 85㎡ 이하(일반분양) : 216세대<br>- 전용면적 60㎡ 이하(일반분양) : 288세대<br>- 전용면적 60㎡ 이하(임대주택) : 47세대<br>○ 건설비율(세대수)<br>- 일반분양 : 91.5% 미만<br>- 임대주택 : 8.5% 이상<br>○ 건립예정세대수 : 551세대                                                                                |            |                         |                  |              |            |            |           |
|                      |             | 변경         | ○ 건립규모<br>- 전용면적 85㎡ 이하(일반분양) : 206세대<br>- 전용면적 60㎡ 이하(일반분양) : 293세대<br>- 전용면적 85㎡ 이하(임대주택) : 42세대(준공공임대+장기전세)<br>- 전용면적 60㎡ 이하(임대주택) : 129세대(공공임대+준공공임대+장기전세)<br>○ 건설비율(세대수)<br>- 일반분양 : 74.5% 미만<br>- 임대주택 : 25.5% 이상(준공공임대+장기전세주택 포함)<br>○ 건립예정 세대수 : 670세대 |            |                         |                  |              |            |            |           |

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

※ 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<br>주거군비율 | 60%이하<br>(주거50% + 오피스텔 10%) | 70%이하<br>(주거60% + 오피스텔10%)      |
|               | -                           | 10%상향<br>7.5%(준공공임대)+2.5%(장기전세) |

**<주거비율 완화에 따른 용도비율 및 세대수 변경>**

| 구분        |      | 기정                  | 변경(안)               | 비고                         |
|-----------|------|---------------------|---------------------|----------------------------|
| 용도별<br>비율 | 계    | 109,090.60㎡(100.0%) | 110,045.81㎡(100.0%) | 주거군<br>비율상향<br>(60%⇒70%이하) |
|           | 주거군  | 소계                  | 65,454.36㎡(60.0%)   | 76,189.61㎡(70%이하)          |
|           |      | 주거                  | 54,545.30㎡(50.0%)   | 65,194.91㎡(60%이하)          |
|           |      | 오피스텔                | 10,909.06㎡(10.0%)   | 10,994.70㎡(10%이하)          |
|           | 비주거군 | 소계                  | 43,636.24㎡(40.0%)   | 33,856.20㎡(30%이상)          |
|           |      | 오피스                 | 21,818.11㎡(20.0%)   | 21,727.73㎡(19.8%)          |
|           |      | 상업                  | 21,818.13㎡(20.0%)   | 12,128.47㎡(11.0%)          |
| 세대수       | 계    | 551세대               | 670세대               | 증) 119세대                   |
|           | 분양   | 504세대               | 499세대               | 감) 5세대                     |
|           | 임대   | 47세대                | 171세대               | 증) 124세대                   |

※ 용적률 793%이하 범위내에서 건축계획 가능

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

■ 용적률계획(변경없음)

○ 기준용적률

| 용도지역   | 획지면적(㎡)  |          | 용적률<br>적용기준(%) | 비 고           |
|--------|----------|----------|----------------|---------------|
|        | 기 정      | 변 경      |                |               |
| 일반상업지역 | 13,756.7 | 13,756.7 | 800            | 서울시<br>도시계획조례 |

## ○ 상한용적률

| 구 분                | 산정내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 비 고                                    |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 개발가능(상한)<br>용적률 산정 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 기준용적률 : 591%</li> <li>· 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역에 적용되는 용적율 이내 + <math>[1.3 \times (\text{기반시설부지로 제공하는 면적} \times \text{기반시설 부지로 제공한 부지의 용적률}) / \text{기반시설 부지 로 제공한 후의 대지면적}]</math>이내</li> <li>· 개발가능용적률 : <math>591\% + [1.3 \times 3,618.2\text{m}^2 \times 591\%] / 13,756.7\text{m}^2 = 793.1\%</math></li> <li>· 상한용적률 = 793%이하</li> </ul> | 서울시<br>도시재정비촉<br>진을 위한<br>조례8조<br>1항1호 |

## ■ 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

- 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2015.12.)」 참조

## ■ 정비사업의 시행계획(변경)

| 시행방법         | 시행예정시기 | 사업시행예정자 | 정비사업 시행으로<br>증가예상 세대수 |     | 홍수 등취약요인에 대한<br>검토결과 | 비고 |
|--------------|--------|---------|-----------------------|-----|----------------------|----|
|              |        |         | 기정                    | 변경  |                      |    |
| 도시환경<br>정비사업 | 2017년  | 조합      | 167                   | 286 | 이상없음                 | -  |

## ■ 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

- 보호 가능한 수목 없음

## ■ 가구 또는 획지에 관한 계획(변경없음)

| 구 분 | 가 구 | 면적(㎡)    | 획 지  |                    | 면 적(㎡)   |     |          | 비 고 |
|-----|-----|----------|------|--------------------|----------|-----|----------|-----|
|     |     |          | 획지번호 | 위 치                | 기 정      | 증 감 | 변 경      |     |
| 기정  | -   | 13,756.7 | -    | 천호동<br>410-100번지일대 | 13,756.7 | -   | 13,756.7 | -   |

## ■ 임대주택 건설에 관한 계획(변경)

## ○ 임대주택 산정

- 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 : 총 세대수 × 임대주택비율(17%) × 구역별 주거용 건축연면적 비율

(서울시 도시 및 주거환경정비조례 제8조)

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

| 건립위치           | 동수 | 세대수 |    | 세대규모(전용) | 비고                          |
|----------------|----|-----|----|----------|-----------------------------|
|                |    | 기정  | 변경 |          |                             |
| 천호4<br>재정비촉진구역 | -  | 47  | 68 | 60㎡ 이하   | 일반분양과 별개의 동(棟)으로<br>구분하지 않음 |

#### ■ 준공공임대주택 및 장기전세주택 산정

- 주거용도로 증가되는 용적률 중 7.5%는 준공공임대주택, 2.5%는 장기전세주택으로  
건립(재정비촉진지구 상업 및 준주거지역 주거비율 운영기준, 2014.12)

| 구분    | 기준                                  | 계획         | 세대수 | 비고         |
|-------|-------------------------------------|------------|-----|------------|
| 계     |                                     | 10,247.17㎡ | 103 | 전체연면적의 10% |
| 준공공임대 | 110,045.81㎡ × 10%<br>= 11,004.5㎡ 이하 | 7,725.42㎡  | 80  | 7.5% 이하    |
| 장기전세  |                                     | 2,521.75㎡  | 23  | 2.5% 이하    |

※ 용적률 793% 이하 범위내에서 건축계획 가능

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

라) 성내1재정비촉진구역(변경없음)

- 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2015.12.)」 참조

마) 성내3재정비촉진구역(변경없음)

- 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2015.12.)」 참조

바) 성내5재정비촉진구역(변경없음)

- 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2015.12.)」 참조

## 16) 존치지역의 관리 및 정비계획(변경없음)

- 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2015.12.)」 참조

## 17) 광고물 관리계획(변경없음)

- 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2015.12.)」 참조

## 18) 폐기물 처리에 관한 계획(변경없음)

- 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2015.12.)」 참조

## 19) 방재계획(변경없음)

- 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2015.12.)」 참조

## 20) 정보화계획(변경없음)

- 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2015.12.)」 참조

## 21) 에너지 순환계획(변경없음)

- 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2015.12.)」 참조

## 22) 특성화 계획(변경없음)

- 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2015.12.)」 참조

## 23) 도시관리계획 결정조서(변경없음)

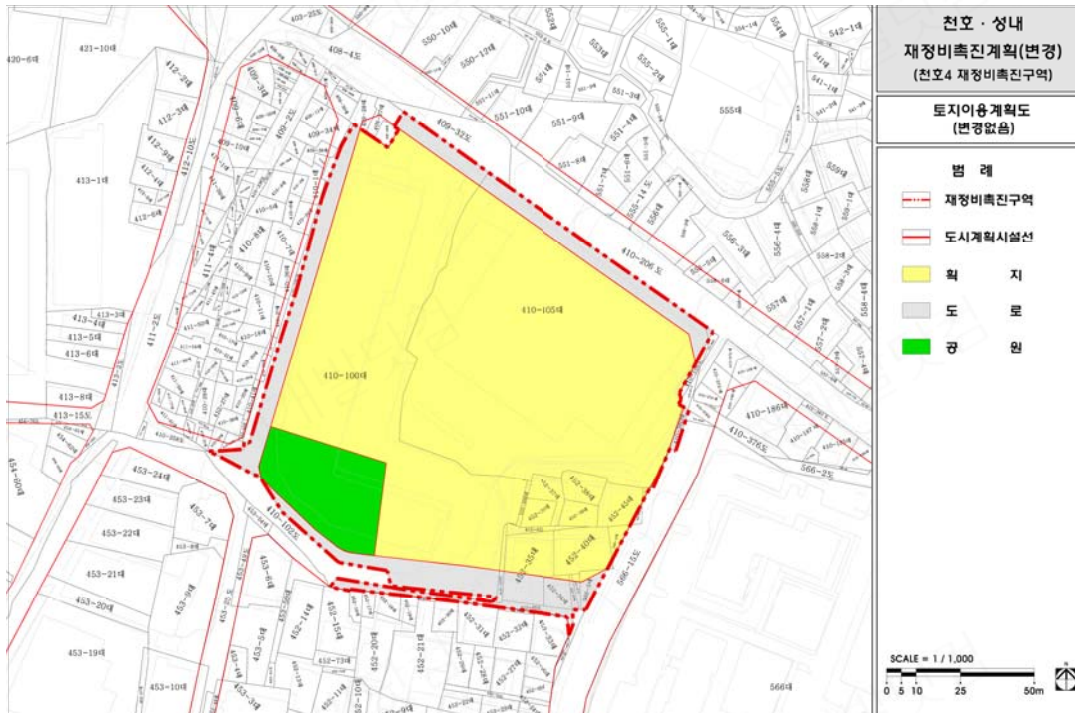
- 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2015.12.)」 참조

라. 기타 재정비촉진계획 수립 관련사항은 「천호4재정비촉진계획(변경)결정도서」에 명기

마. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 「천호4재정비촉진계획(변경)결정도서」 참조 : 생략  
(비치한 도서와 같음)

바. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재생본부 주거사업과(☎02-2133-7222) 및  
강동구청 도시계획과(☎02-3425-6054)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

<토지이용계획도(변경없음)>



<용도지역결정도(변경없음)>

