

◆ 서울특별시고시 제2020-124호
천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2006-357호(2006. 10. 19.)로 천호·성내재정비촉진지구 지정되고, 서울특별시 고시 제2008-482호(2008. 12. 26.), 서울특별시고시 제2009-468호(2009. 11. 26.), 서울특별시 고시 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.) 및 서울특별시고시 제2018-390호(2018. 12. 6.)로 결정(변경)된 천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진(변경)계획에 대하여 「도시재정비 촉진법」 제12조 제2항 및 제3항, 같은 법 시행령 제15조에 따라 변경결정·고시하며, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시합니다.
2. 천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 3월 26일
서울특별시장

1. 천호·성내재정비촉진지구의 변경 지정에 관한 사항(변경없음)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			변경사유
			기정	변경	변경 후	
천호·성내 재정비 촉진지구	중심지 형	강동구 천호동 453번지 일원	275,454.3	-	275,454.3	도시정비체계 및 기반시설 재정비로 지역중심의 개발여건을 마련하고 상업·업무·문화기능 등의 복합시설을 적극적으로 유치하여 지역경제 활성화 및 도시환경의 적극적인 개선을 도모하고자 재정비촉진지구로 지정

2. 재정비촉진구역 및 준치관리구역 변경 결정에 관한 사항(변경없음)
3. 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항
 - 가. 토지이용에 관한 계획(변경, 성내5재정비촉진구역)

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증(감)	변경		
합계		7,096	-	7,096	100.0	
정비기반 시설 등	소계	1,385	감)735.3	649.7	9.1	
	도로	890	감)240.3	649.7	9.1	
	공원	495	감)495	-	-	
택지 (획지)	소계	5,711	증)735.3	6,446.3	91.9	
	획지	5,711	증)735.3	6,446.3	91.9	

※ 성내5재정비촉진구역 내 공원 폐지 및 도로 일부구간 폭원 축소에 따른 토지이용계획 변경

나. 용도지역·용도지구 결정 변경에 관한 사항

☐ 용도지역 결정 조서(변경없음)

☐ 용도지구 결정 조서(변경없음)

- 도시관리계획(용도지구: 미관지구, 경관지구) 결정(변경) 및 지형도면 고시
(서울특별시고시 제2019호-129호, 2019. 4. 18.)에 따라 중심지 미관지구 폐지

다. 도시계획시설 설치계획(변경)

☐ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연장(m)	위 치		최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점		
기정	소로	1	3	10	집산도로	100	성내동 19-9	광로2-5 (성내동 19-1)	-	-
변경	소로	2	10	8	집산도로	100	성내동 19-9	광로2-5 (성내동 19-1)	-	-
기정	소로	1	4	8~10	집산도로	502	성내동 14-5	성내동 80-7	-	-
기정	소로	3	45	6	국지도로	114	광로2-5 (성내동 13-9)	성내동 12-3	서울특별시고시 제34호 (76. 2. 20)	-

※ () 는 재정비촉진지구의 연장

※ 성내5재정비촉진구역 사업시행자가 소로1-4(해당구간), 소로2-10, 소로3-45에 대하여 일괄 공사 시행하고, 사업
지 연결 이면도로 건축한계선은 지상권 설정함을 입주자 모집 공고문에 안내 필요

- 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로1-3	소로2-10	· 폭원 축소 (B=10m → 8m)	· 성내5재정비촉진구역 내 도로 폭원 축소에 따른 변경 ▶ 도로 10m → 도로 8m+건축한계선 4~5.5m 대체 · 신설 ▶ 공공청사 연면적 5,627.2㎡(지하주차장 포함) 신설

☐ 지하공공보도시설 결정(신설) 조서

구분	시설명	위 치	도시계획시설 결정 규모				비 고
			폭(m)	연장(m)	해수면 기준높이 (m)	면적(㎡)	
신설	지하공공 보도시설 (지하보행로)	천호역 공영주차장 ~ 성내동 15번지 지하2층	11.3	2.2	11.2~ 16.3 (지하구조물 깊이 5.1m)	24.8	해수면기준높이 21.5m

※ 「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

- 신설사유서

시설명	신 설 내 용	신 설 사 유
지하공공 보도시설 (지하보행로)	· 지하공공보도시설(지하보행로) 신설	· 천호역 공영지하주차장 지하1층과 성내5재정비 촉진구역 내 건축물 지하2층을 연결하기 위한 지하보행로 신설

☐ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	증 감	변 경	
폐지	⑤	소공원	성내동 14-5	495	감)495	-	공개공지 대체·조성 (지상권 설정)

※ 공개공지 지상권 설정함을 입주자 모집 공고문에 안내 필요

- 변경사유서

도면번호	시설의 종류	변 경 내 용	변 경 사 유
⑤	소공원	· 폐지: 495㎡	· 성내5재정비촉진구역 내 공원 폐지에 따른 변경 ▶ 공개공지 495㎡ 이상 대체 조성(지상권 설정함을 입주자 모집 공고문에 안내필요) ▶ 공공청사 연면적 5,627.2㎡(지하주차장 포함) 신설

☐ 공공청사(입체적 도시계획시설) 결정(신설) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경 후		
신설	-	주민센터 복합청사	-	성내동 15번지 일대	-	증) 2,147.4	2,147.4	-	· 해수면 기준높이: 19.9m · 공공청사 연면적 5,627.2㎡ - 지하2층 1,011.8㎡ - 지하1층 1,506.6㎡ - 지상1층 517.6㎡ - 지상2층 1,413.6㎡ ※ 총별 면적은 지하주차장 제외 면적임

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 공공청사 면적은 수평투영면적이며, 공공청사 연면적은 전용·공용·부대시설·지하주차장 등을 합한 면적이고, 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

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

- 신설사유서

도면 표시번호	시설명	신 설 내 용	신 설 사 유
-	주민센터 복합청사	· 공공청사(주민센터 복합청사) 입체적 도시계획시설 결정: 지하2층 일부~지상2층 일부, 연면적 5,627.2㎡(지하주차장 포함)	· 구역 내 공공시설로 기부채납(대지지분 포함)하는 건축물은 공공청사로 입체적 도시계획시설 결정

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

시설구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변경 후	
공동이용 시설	관리사무소	성내5재정비 촉진구역내	-	증) 89.7	89.7	
	경로당		-	증) 159.6	159.6	
	어린이집		-	증) 204.5	204.5	
	작은도서관		-	증) 179.9	179.9	
	어린이놀이터		-	증) 610.0	610.0	
	커뮤니티센터		-	증) 372.7	372.7	

※ 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 관련 규정에 적합하게 설치

마. 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설계획(변경)

☐ 기존건축물의 정비 · 개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이 주	
기정	성내5 재 정비 촉진 구역	7,096	-	5,711	성내동 15번지 일대	5		5			
변경		7,096	-	6,446.3		2			2		-

☐ 용적률 계획

구 분	산 정 내 용				
토지이용 계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설 (대지지분, 건축물포함)	신설 정비기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유 지
	7,096㎡	6,446.3㎡	1,898.8㎡	-	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 1,898.8㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 1,898.8㎡ * 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 도로 무상귀속 면적(649.7㎡), 공공청사 기부채납 면적(대지지분 503.5㎡+환산부지면적 745.6㎡)				
기준용적률	• 기준용적률 = 500%				
상한용적률	• 상한용적률 = 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α 토지+0.7×α 현금·건축물) ▶ 대상지 · 기준용적률 500% / 상한용적률 650% · α 토지 = 1,153.3/5,942.7 = 0.1940 · α 현금·건축물 = 745.6/5,942.7 = 0.1255 ▶ 상한용적률 (완화가능용적률) = 500.0% × (1+1.3×0.1940×1.0+0.7×0.1255) = 670.05% ≥ 건축계획(안) 648.95%				

☐ 건축시설계획(변경)

결구 정분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	연면적 (㎡)	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	성내5재정비 촉진구역	7,096	-	5,711	성내동 15번지 일대	-11)	업무 판매	60이하	(기준) 500이하/ (상한) 650이하	140 이하
변경			-	6,446.3		-11)	주거 공공업무 근린생활			
건축물 용도별 연면적			○ 공동주택, 근린생활시설, 공공업무시설(공공청사) : -1)							
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	기정		○ 건립규모 - 전용면적 85㎡ 초과(일반분양) : 52세대 - 전용면적 85㎡ 이하(일반분양) : 62세대 - 전용면적 60㎡ 이하(일반분양) : 30세대 ○ 건설비율(세대수) - 일반분양 : 100%이하 ○ 건립예정세대수 : 144세대							
	변경		○ 건립규모 - 전용면적 85㎡ 초과(일반분양) : 9세대 - 전용면적 85㎡ 이하(일반분양) : 107세대 - 전용면적 60㎡ 이하(일반분양) : 191세대 - 전용면적 45㎡ 이하(일반분양) : 21세대 - 전용면적 45㎡ 이하(공공임대) : 80세대 ○ 건설비율(세대수) - 일반분양 : 80.4% - 임대분양 : 19.6% ○ 건립예정세대수 : 408세대							
건축물의 건축 선 등에 관한 계획	기정		○ 건축법 등 관련 법규에 의함 - 천호대로 5m, 천호대로(소로3-45) 3m, 천호대로162길 3m ○ 천호·성내재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름							
	변경2)		○ 건축법 등 관련 법규에 의함 - 건축한계선: 천호대로 5m, 천호대로(소로3-45) 4m, 천호대로162길 4~5.5m, 천호옛 14길 3m - 전면공지: 천호대로 5m(보도형 열린공간), 천호대로(소로3-45) 2m(보도), 천호대로 162길 2m(보도), 천호옛14길 3m(보도) ○ 천호·성내재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름							
기타사항에 관한 계획	기정		○ 차량출입허용구간: 소로3-45 일부구간 ○ 차량출입불허구간: 차량출입허용구간을 제외한 구간							
	변경		○ 차량출입허용구간: 소로2-10 일부구간, 소로3-45 일부구간 ○ 차량출입불허구간: 차량출입허용구간을 제외한 구간 ○ 천호대로(소로3-45)와 천호옛14길 접속부에 공개공지 설치(495㎡ 이상, 지상권 설정) ○ 「유통산업발전법」 제2조 제3호에 따른 대규모 점포와 성내전통시장 내 주요 업종인 식료품소매업의 입점 제한함을 상가 모집 공고문에 안내 필요							

주1) 연면적은 「도시 및 주거환경정비법」 (제9444호, 2009. 2. 6.) 개정에 따라 삭제함

주2) 천호대로(소로3-45), 천호대로162길, 천호옛14길 건축한계선은 지상권 설정

주3) 천호대로(소로3-45), 천호대로162길 건축한계선 중에서 보도(전면공지) 조성 이외의 구간은 차도로 조성

바. 임대주택 건설에 관한 계획 (변경)

- 임대주택은 공공임대주택으로 서울시가 일괄 매입하여 관리함.

계획기준	- 공공임대주택건설 : 전체 연면적의 10% 이상 - 공공임대주택 공급 규모 : 45㎡이하		
산출 근거	- 전체세대수 : 408세대 - 공공임대주택 건설계획 : 80세대 - 전체연면적 75,042.9㎡의 10.4%에 해당하는 연면적 7,816.5㎡ 공급		
건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	80세대	19.6%	100.0%
37㎡이하	30세대	7.4%	37.5%
45㎡이하	50세대	12.2%	62.5%

※ 추후 동·호수 전산추첨을 통해 공급(임대 선추첨, 후분양)

사. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

☐ 도시경관 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

☐ 환경 검토결과

구 분	목표기준	현황 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
1.생태 면적율	30%	- 일부 조경녹지를 제외하고 토양포장 상태로 사용(생태면적율 30%이상 계획)	- 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 전면투수포장 등 적용
2.녹지네트워크	주변녹지와 연계	- 구역내 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	- 자연지반녹지, 인공녹지 조성
3.지형변동	절성토비율 20% 미만	- 절성토 비율 미미함	- 지형에 순응하여 계획
4.비오톱	3등급	- 비오톱유형평가 5등급 - 개별비오톱 평가제외 등급	- 녹지공간 최대한 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
5.일조	연속 2시간 확보	- 일조영향 예측시 연속 2시간이상 확보	- 근린상업지역으로 건축법상 일조권 적용을 받지 않으며, 주변 주거지를 감안하여 일조 분석 결과 동지를 기준으로 2시간 이상의 일조확보가 가능함
6.바람 및 미기후	바람길 확보	- 남북 방향 2개의 주동배치로 바람길 확보	- 풍향, 경관을 고려한 건축물 배치로 바람차단 최소화
7.에너지	에너지절약 계획 수립	- 성능지표 검토서의 평점합계가 86점 이상 또는 2등급 획득 목표	- 성능지표검토서의 평점합계가 65점 이상 - 건축물 에너지효율 등급인증 1등급 이상
	신재생에너지 사용	- 표준건축공사비의 1%이상	- 서울시 녹색건축 설계기준 신재생공급 비율 의무기준 6.5% 이상 설치예정
8.경관	Skyline 보전	- 스카이라인 변화 예상	- 지역 높이계획과 주변현황을 고려하여 지역 위계와 입지에 부합하는 스카이라인 계획 수립
	가로녹시율 30%	- 계획구역내 녹시율은 일부 조경녹지를 제외하고 대부분 없음	- 조경녹지, 공개공지 등 조성 하여 적용
9.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	- 주변에 휴식·여가공간 부족	- 공개공지, 커뮤니티시설 등을 연결하여 휴식여가공간 조성
10.보행 친화공간	보행자전용도로 계획 수립	- 대상지는 주택가와 근린생활시설이 혼재된 지역으로 주로 보차혼용도로 설치	- 도로변 공지 등을 계획하여 차도와 구분된 보행공간을 확보하고 단지내부와 연결
	자전거전용도로 계획수립	- 주변지역에 자전거전용도로 전무	-
	자전거보관소 15대/100unit	- 공동주택단지 내 자전거 보관소 검토 필요	- 공동주택단지 내 자전거 보관소 설치

구 분	목표기준	현황 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
11.대기질		- 비산먼지 발생에 의한 영향 배기가스 발생	- 방진망 설치, 공사장 살수계획 등
12.물 순환(수질)		- 운영시 오수발생	- 기존 하수관로에 연계 처리
13.폐기물		- 기존건축물 철거시 폐기물 발생	- 폐기물관리법 등에 의거 저감 대책 마련
14.소음 및 진동		- 공사시 투입장비에 의한 소음 등 발생	- 공사장 소음진동 관리지침 준수

아. 정비사업 시행계획 (변경)

시행방법	시행예정시기		사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수			비고
	기정	변경		현황	계획	증감	
도시정비형 재개발사업	2017년	2020년	토지등소유자	144세대	408세대	증) 264	

자. 정비구역주변의 교육환경 보호에 관한 계획(해당없음)

차. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
미사용 건축물 5동	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 - 방범용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	- 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 - 무인택배함 동당 1개소 설치 - 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립	-

카. 기존 수목의 현황 및 활용계획(해당없음)

타. 생태 면적률(관련규정에 따름)

파. 건축계획

구 분	내 용	비 고
구역면적(㎡)	7,096	
대지면적(㎡)	6,446.3	
용적률산정용 연면적(㎡)	41,833.5	피난안전구역 180㎡제외
건축면적(㎡)	3,254.8	
용적률(%)	648.95	650%이하
건폐율(%)	50.49	60%이하
주차대수	지상	-
	지하	442
	계	442
		법정 주차대수 - 공공시설 : 22대 - 근린생활시설 : 31대 - 공동주택 : 343대 법정 : 396대

4. 지구단위계획 결정에 관한 사항
 가. 지구단위계획구역에 관한 결정
☐ 지구단위계획구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변경 후	
변 경	성내5재정비촉진구역 지구단위계획구역	성내동 15번지일대	7,096.0	-	7,096.0	

- 나. 토지이용 및 시설에 관한 결정
☐ 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비고
	기 정	증 감	변 경	
합 계	7,096.0	-	7,096.0	
근린상업지역	7,096.0	-	7,096.0	

- ☐ 용도지구 결정 조서(변경없음)

- 다. 기반시설 결정(변경) 조서
☐ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기 능	연장(m)	위 치		최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점		
기정	소로	1	3	10	집산도로	100	성내동 19-9	광로2-5 (성내동 19-1)	-	-
변경	소로	2	10	8	집산도로	100	성내동 19-9	광로2-5 (성내동 19-1)	-	
기정	소로	1	4	8~10	집산도로	502	성내동 14-5	성내동 80-7	-	-
기정	소로	3	45	6	국지도로	114	광로2-5 (성내동 13-9)	성내동 12-3	서울특별시고시 제34호 (76. 2. 20)	-

※ () 는 재정비촉진지구의 연장

※ 성내5재정비촉진구역 사업시행자가 소로1-4(해당구간), 소로2-10, 소로3-45에 대하여 일괄 공사 시행하고, 사업지 연결 이면도로 건축한계선은 지상권 설정함을 입주자 모집 공고문에 안내 필요

- ☐ 지하공공보도시설 결정(신설) 조서

구분	시설명	위 치	도시계획시설 결정 규모				비 고
			폭(m)	연장(m)	해수면 기준높이(m)	면적(㎡)	
신설	지하공공 보도시설 (지하보행로)	천호역 공영주차장 ~ 성내동 15번지 지하2층	11.3	2.2	11.2~ 16.3 (지하구조물 깊이 5.1m)	24.8	해수면기준높이 21.5m

※ 「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

☐ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	증 감	변 경	
폐지	⑤	소공원	성내동 14-5	495	감)495	-	공개공지 대체·조성 (지상권 설정)

※ 공개공지 지상권 설정함을 입주자 모집 공고문에 안내 필요

☐ 공공청사(입체적 도시계획시설) 결정(신설) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설 의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경 후		
신설	-	주민센터 복합청사	-	성내동 15번지 일대	-	증) 2,147.4	2,147.4	-	· 해수면 기준높이: 19.9m · 공공청사 연면적 5,627.2㎡ - 지하2층 1,011.8㎡ - 지하1층 1,506.6㎡ - 지상1층 517.6㎡ - 지상2층 1,413.6㎡ ※ 층별 면적은 지하주차장 제외 면적임

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 공공청사 면적은 수평투영면적이며, 공공청사 연면적은 전용·공용·부대시설·지하주차장 등을 합한 면적이고, 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

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

라. 획지 및 건축물 등에 관한 결정
☐ 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지번호	위 치	면 적(㎡)	
기정	-	7,096	-	성내동 15번지 일대	5,711	-
변경	-	7,096	-	성내동 15번지 일대	6,446.3	

☐ 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

☐ 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도	비 고
주용도	-	· 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택 및 부대복리시설 · 건축법 시행령 별표1 제3호, 제4호 근린생활시설 · 건축법 시행령 별표1 제14호 공공업무시설	

☐ 건폐율 계획

구 분	건폐율	비 고
공동주택 등	60%이하	

○ 용적률 계획

구 분	용적률				비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
			상한용적률	법정상한용적률	
공동주택 등	500%	—	650% 이하	—	계획용적률 648.95%

○ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	기반시설 기부채납	소형주택 건설	
공동주택 등	26.8%	-	도로+공공시설(대지지분+건축물)

○ 높이 계획

구 분	높이기준	비 고
공동주택 등	140m이하	-

○ 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	천호대로변	· 5m 후퇴
	천호대로(소로3-45)	· 4m 후퇴
	천호대로162길	· 4~5.5m 후퇴
	천호옛14길	· 3m 후퇴

마. 경관계획

□ 건축물 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	-	· 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 배치 · 가각에 접한 대지의 벽면은 접한 모든 도로의 방향에 일치되도록 배치 권장
건물 진출입구	-	· 근린생활시설의 벽면 및 주출입구 방향은 가로 방향과 일치되도록 권장 · 생활가로에 면한 근린생활시설의 출입구는 가로에서 개별 진출입이 가능하도록 설치

□ 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물 외부형태	정비구역 전체	· 획일적이고 단조로운 입면을 지양하고 변화감 있는 입면으로 계획 · 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 서로 조화를 이룰 수 있도록 하고, 지나친 색채 사용 금지 · 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 · 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 지양

구 분	적용위치	계 획 내 용
저층부 외관	정비구역 전체	· 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서있는 입면 계획 권장 · 장대한 입면 및 돌출경관 지양 · 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료/색채	정비구역 전체	· 반사성 재료 사용 금지 · 넓은 면에 원색계열 재료 및 도료 사용 금지
진입구 처리	정비구역 전체	· 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 · 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획

☐ 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
개방감	천호대로 방향	· 한강 방향 통경축 확보
조명계획	-	· 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간 조명 설치 계획 · 범죄예방 환경설계 반영한 야간조명 계획
스카이라인	-	· 주변지역과 조화된 스카이라인 계획 · 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

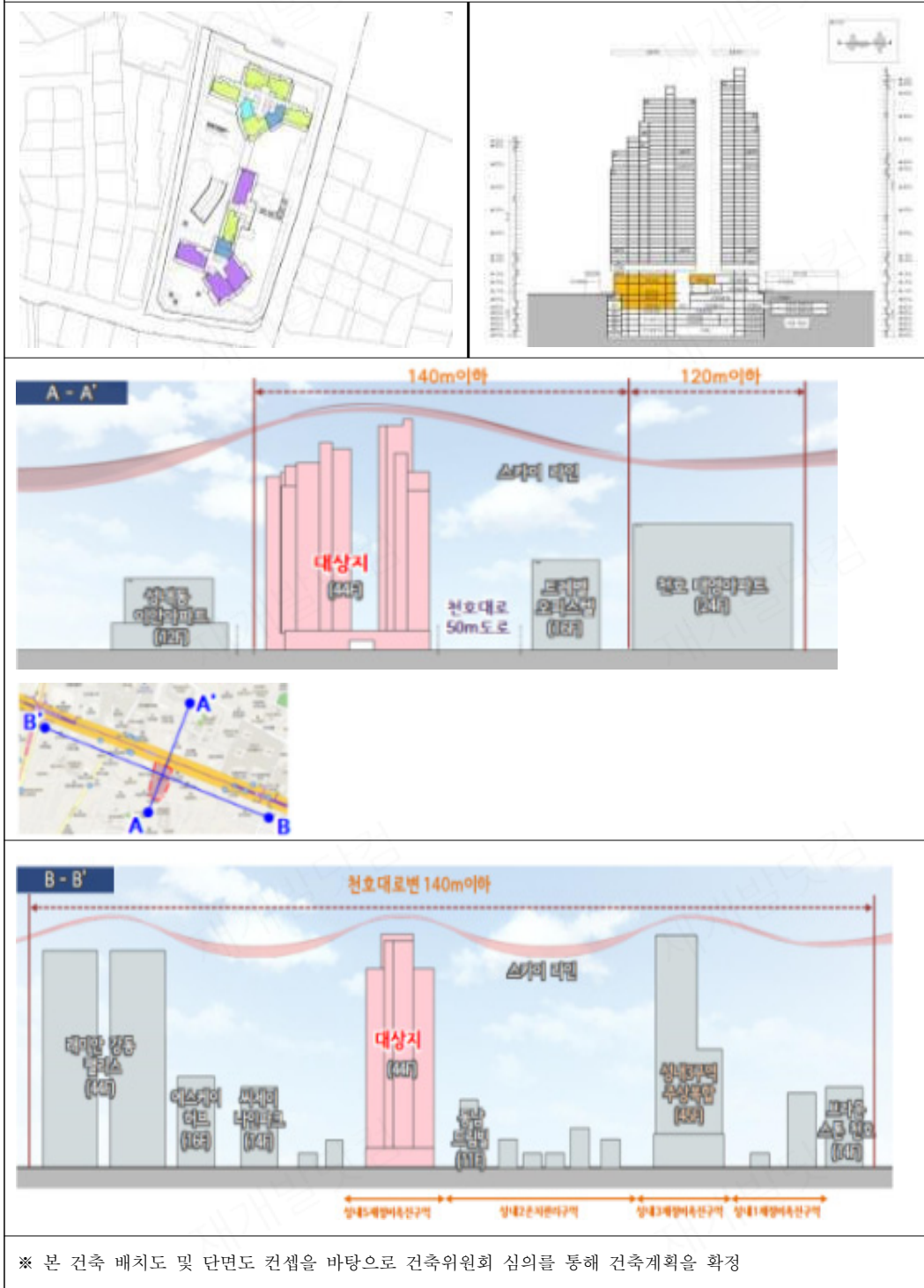
바. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

☐ 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용	비고
전면공지	천호대로변	· 5m (보도형 열린공간)	건축한계선 중에서 보도(전면공지) 조성 이외의 구간은 차도로 조성
	천호대로(소로3-45)	· 2m (보도형)	
	천호대로162길	· 2m (보도형)	
	천호옛14길	· 3m (보도형)	
공개공지	성내동14-5 일대	· 495㎡이상 조성	소공원형태로 조성

※ 전면공지와 공개공지는 지상권 설정함을 입주자 모집 공고문에 안내 필요

◆ 건축 배치도 및 단면도



☐ 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용지역	계 획 내 용
차량출입 불허구간	천호대로변	도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지
	천호대로(소로3-45)	대상지 진출입구 일부구간을 제외한 구간은 차량통행 금지
	천호대로162길	대상지 진출입구 일부구간을 제외한 구간은 차량통행 금지
	천호옛14길	도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지
통행체계	대상지 연결 도로	양방향통행

☐ 환경관리계획

구 분	목표기준	현황 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
1.생태 면적율	30%	- 일부 조경녹지를 제외하고 토양포장 상태로 사용(생태면적율 30%이상 계획)	- 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 전면투수포장 등 적용
2.녹지네트워크	주변녹지와 연계	- 구역내 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	- 자연지반녹지, 인공녹지 조성
3.지형변동	절성토비율 20% 미만	- 절성토 비율 미미함	- 지형에 순응하여 계획
4.비오톱	3등급	- 비오톱유형평가 5등급 - 개별비오톱 평가제외 등급	- 녹지공간 최대한 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
5.일조	연속 2시간 확보	- 일조영향 예측시 연속 2시간이상 확보	- 근린상업지역으로 건축법상 일조권 적용을 받지 않으며, 주변 주거지를 감안하여 일조 분석 결과 동지를 기준으로 2시간 이상의 일조확보가 가능함
6.바람 및 미기후	바람길 확보	- 남북 방향 2개의 주동배치로 바람길 확보	- 풍향, 경관을 고려한 건축물 배치로 바람차단 최소화
7.에너지	에너지절약 계획 수립	- 성능지표 검토서의 평점합계가 86점 이상 또는 2등급 획득 목표	- 성능지표검토서의 평점합계가 65점 이상 - 건축물 에너지효율 등급인증 1등급 이상
	신재생에너지 사용	- 표준건축공사비의 1%이상	- 서울시 녹색건축 설계기준 신재생공급 비율 의무기준 6.5% 이상 설치예정
8.경관	Skyline 보전	- 스카이라인 변화 예상	- 지역 높이계획과 주변현황을 고려하여 지역 위계와 입지에 부합하는 스카이라인 계획 수립
	가로녹시율 30%	- 계획구역내 녹시율은 일부 조경녹지를 제외하고 대부분 없음	- 조경녹지, 공개공지 등 조성 하여 적용
9.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	- 주변에 휴식·여가공간 부족	- 공개공지, 커뮤니티시설 등을 연결하여 휴식여가공간 조성
10.보행 친화공간	보행자전용도로 계획 수립	- 대상지는 주택가와 근린생활시설이 혼재된 지역으로 주로 보차혼용도로 설치	- 도로변 공지 등을 계획하여 차도와 구분된 보행공간을 확보하고 단지내부와 연결
	자전거전용도로 계획수립	- 주변지역에 자전거전용도로 전무	-
	자전거보관소 15대/100unit	- 공동주택단지 내 자전거 보관소 검토 필요	- 공동주택단지 내 자전거 보관소 설치
11.대기질		- 비산먼지 발생에 의한 영향 배기가스 발생	- 방진망 설치, 공사장 살수계획 등
12.물 순환(수질)		- 운영시 오수발생	- 기존 하수관로에 연계 처리
13.폐기물		- 기존건축물 철거시 폐기물 발생	- 폐기물관리법 등에 의거 저감 대책 마련
14.소음 및 진동		- 공사시 투입장비에 의한 소음 등 발생	- 공사장 소음진동 관리지침 준수

□ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

- 임대주택은 공공임대주택으로 서울시가 일괄 매입하여 관리함.

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	408	100.0	80	80	-	19.6	100.0	-
37㎡이하	37	9.1	30	30	-	7.3	37.5	-
37~45㎡이하	64	15.7	50	50	-	12.3	62.5	-
45~60㎡이하	191	46.8	-	-	-	-	-	-
60~85㎡이하	107	26.2	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	9	2.2	-	-	-	-	-	-

※ 추후 동·호수 전산추첨을 통해 공급(임대 선추첨, 후분양)

사. 지구단위계획 운영지침

구분 및 범례	세부지침	계획 지표 및 예시 이미지								
 건축한계선	○ ‘건축한계선’은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되도록 지정한 선을 말한다. <table><tr><td>천호대로변</td><td>· 5m 후퇴</td></tr><tr><td>천호대로(소로3-45)</td><td>· 4m 후퇴</td></tr><tr><td>천호대로162길</td><td>· 4~5.5m 후퇴</td></tr><tr><td>천호옛14길</td><td>· 3m 후퇴</td></tr></table>	천호대로변	· 5m 후퇴	천호대로(소로3-45)	· 4m 후퇴	천호대로162길	· 4~5.5m 후퇴	천호옛14길	· 3m 후퇴	
천호대로변	· 5m 후퇴									
천호대로(소로3-45)	· 4m 후퇴									
천호대로162길	· 4~5.5m 후퇴									
천호옛14길	· 3m 후퇴									
 보도형전면공지  차도형전면공지	○ ‘전면공지’는 전면도로 경계선과 건축물 외벽선 사이의 대지내 공지 중 공개공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다. ○ 건축한계선으로 인해 조성되는 공지로 연결도로와 연계하여 보도 등으로 조성 - 천호대로변 : 보도형 열린공간 5m - 천호대로(소로3-45) : 보도형 2m - 천호대로162길 : 보도형 2m - 천호옛14길 : 보도형 3m ※ 천호대로(소로3-45), 천호대로162길 건축한계선 중에서 보도(전면공지) 조성 이외의 구간은 차도로 조성									
 공개공지	○ ‘공개공지’는 대지 안에 시민의 보행·휴식·녹지공간의 연속적 조성 등위 위해 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서 「건축법」 제43조 규정 및 「서울특별시 건축조례」 제26조 규정에 정의하는 공지를 말한다. - 천호대로(소로3-45)와 천호옛14길 접속부에 공개공지 설치(495㎡ 이상, 지상권 설정)									
 차량출입 불허구간	○ ‘차량출입 불허구간’은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 전면 금지되는 구간을 말한다. ○ ‘차량출입 불허구간’의 위치는 지침도를 따른다.									

6. 2020년 제2차 서울시 도시재정비위원회 심의(2020. 2. 4.) 결과 : 수정가결

심 의 결 과	조 치 내 용	비 고
· 공공시설 계획은 총량(면적)을 유지하되, 창업지원센터는 2층으로 배치하는 건축계획을 수립하여 건축위원회에 상정할 것	· 공공시설은 총량을 유지하고 청년창업지원센터는 2층으로 배치하였음	반영
· 공공시설 (지하2층~지상2층) 위치는 유지관리가 용이하도록 가능한 수직으로 집중 배치할 것	· 공공시설(지하2층~지상2층) 위치는 유지관리가 용이하도록 수직으로 배치하였음	반영
· 공개공지는 소공원에 준하는 시설로 계획하는 방안을 검토할 것	· 공개공지는 소공원에 준하는 시설로 계획하겠음	반영
· 건축물 높이(135m)에 따른 공동주택 층고 높이는 2.9m를 유지할 것	· 공동주택 층고 높이는 2.9m로 계획하였음	반영
· 대상지 차량진출입구 개수는 교통영향평가 심의를 통하여 결정하고 교통영향평가 대상이 아닐 경우에는 자치구에서 교통수요를 면밀히 조사하여 건축심의 시 건축계획과 함께 적정성을 제시할 것	· 대상지는 교통영향평가 심의 대상으로 향후 교통영향평가 심의를 통하여 차량진출입구 개수를 결정하겠음	반영
· 다음사항은 건축위원회 심의 시 논의될 수 있도록 조치할 것 - 선근(Sunken)은 피난계획과 연계하여 피난 동선이 원활하도록 설계할 것 - 공개공지는 상정안에 제시된 면적과 위치의 적정성을 검토할 것	· 선근은 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에 의거하여 피난 동선이 원활 하도록 설계하고, 공개공지는 상정안의 면적 이상으로 당초 계획공원의 위치에 배치하였으며 세부적인 사항은 향후 건축위원회 심의시 논의될 수 있도록 하겠음	반영

7. 기타사항(건축위원회 심의 전 이행)

- 지하7층의 계획이고, 지하수위가 GL 5.9~12.4m에 위치하고 있으며, 또한 인접지에는 지하철 5호선 본선이 통과하고 오래된 가스충전소가 영업하고 있으니, 가장 안전성이 확보되는 흙막이 공법을 검토할 것(관련 기술사 의견 필요)
- 공공청사, 근린생활시설, 공동주택의 주차장은 독립된 공간으로 구획하는 방안을 검토할 것
- 아파트 부대복리시설인 어린이놀이터는 공공청사 옥상에 계획하는 것은 불합리하니, 접근성이 용이한 지상 및 실내에 설치하는 방안을 검토할 것

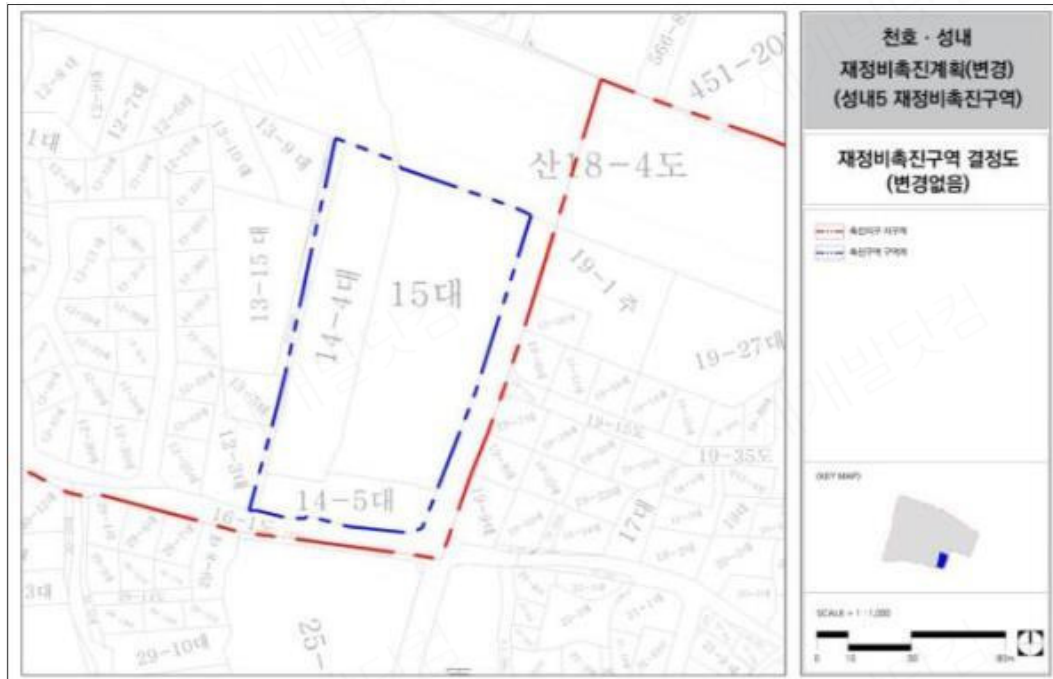
8. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 붙임(천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정(총괄) 고시) 및 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)도서」에 명시: 결정(변경)도서 게재 생략

9. 지형도면은 서울특별시 주택건축본부 주거사업과 및 강동구 도시계획과에 비치한 도면과 같음

※ 첨부된 도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

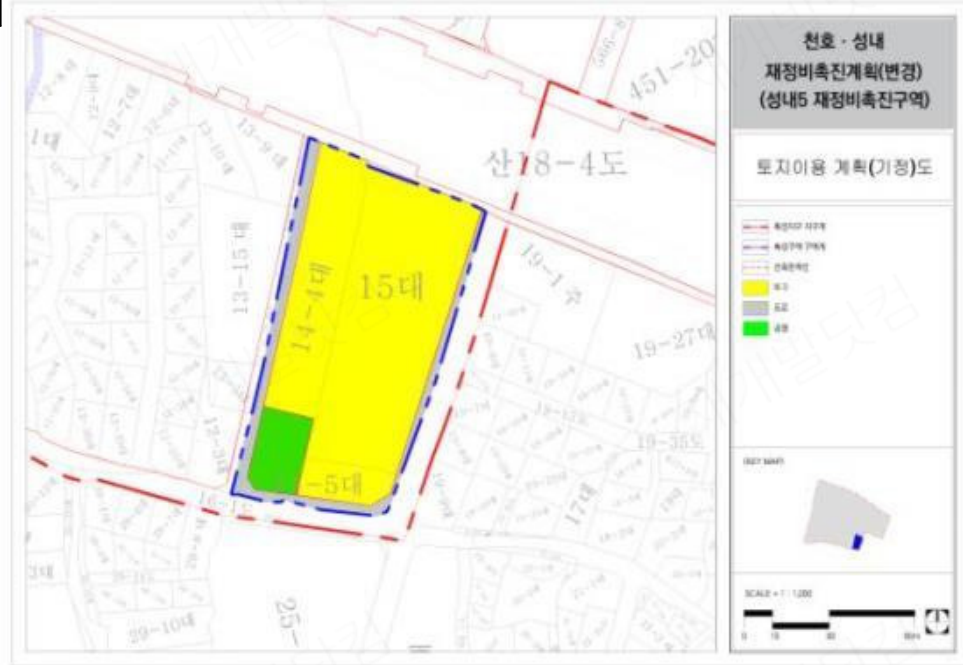
10. 시민의 열람편의를 위하여, 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎02-2133-7222) 및 강동구 도시계획과(☎02-3425-6053)에 관계도서를 각각 비치하여 열람하고 있습니다.

■ 성내5재정비촉진구역 결정도(기정) - 변경없음



■ 성내5재정비촉진구역 토지이용계획결정도

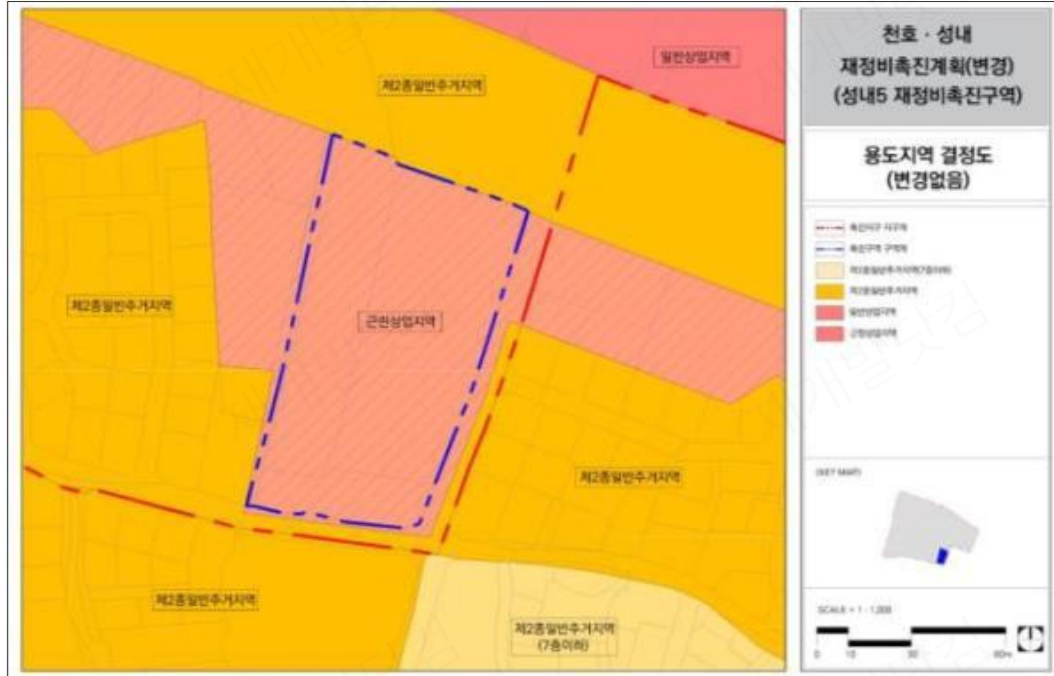
기정



변경

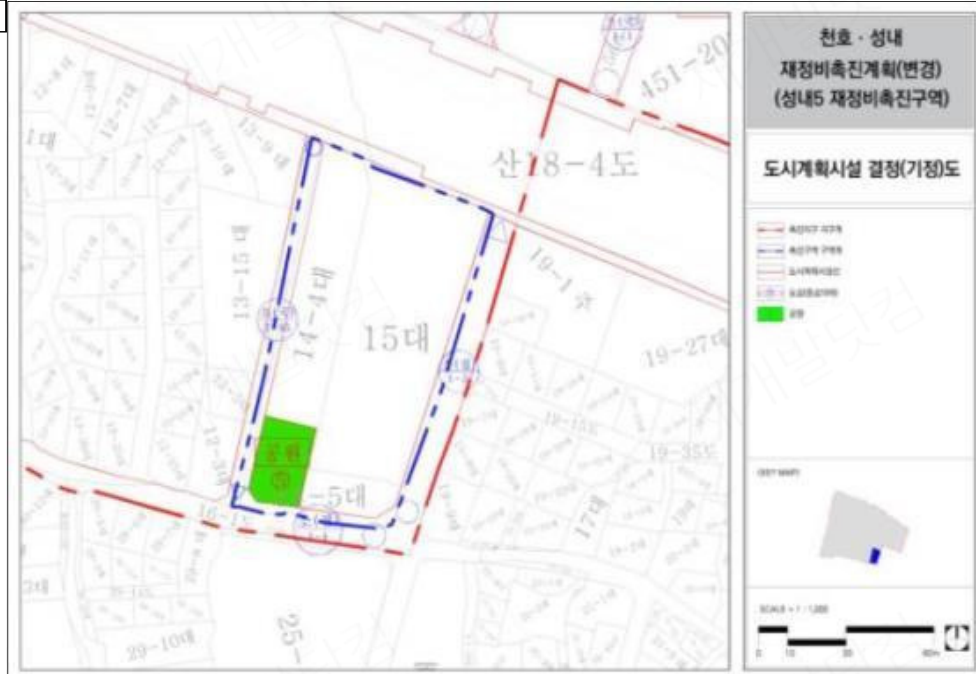


■ 성내5재정비촉진구역 용도지역 결정도(기정) - 변경없음

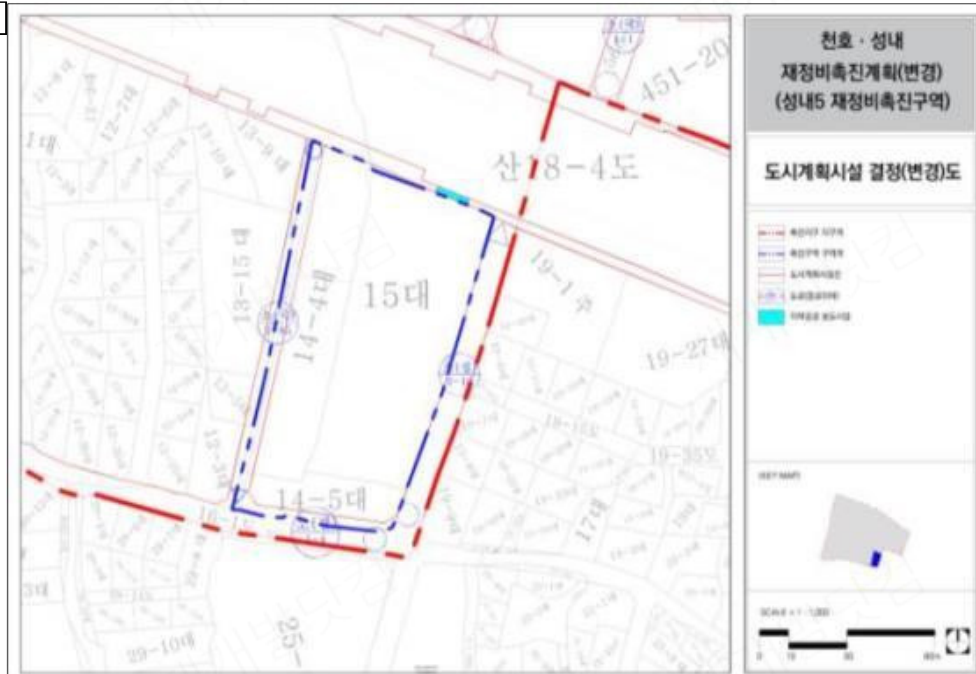


■ 성내5재정비촉진구역 도시계획시설 결정도

기정



변경

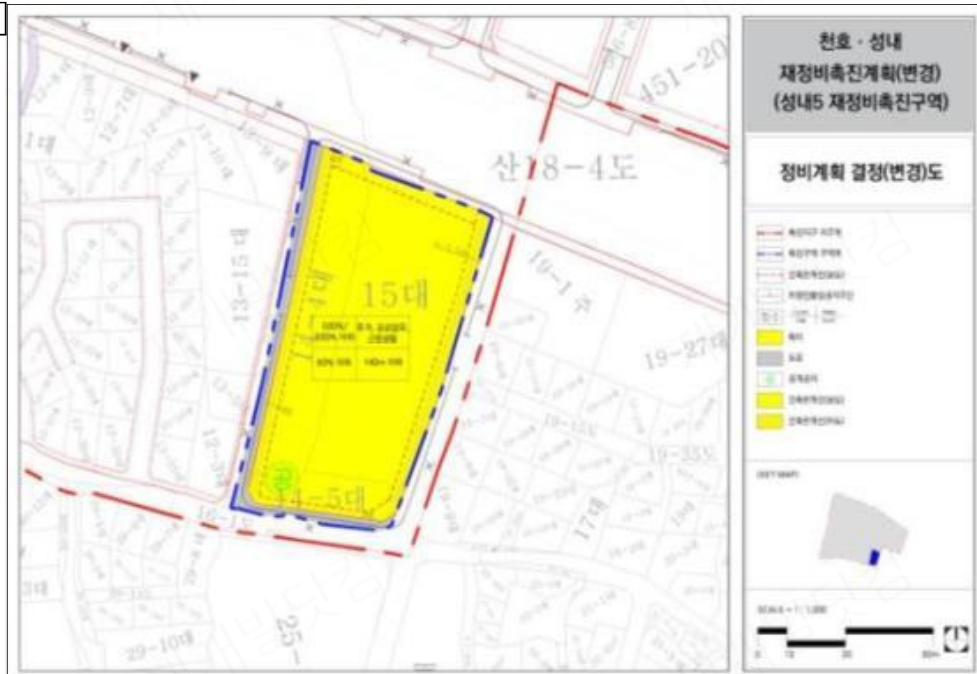


■ 성내5재정비촉진구역 정비계획 결정도(지구단위계획결정도 내용동일)

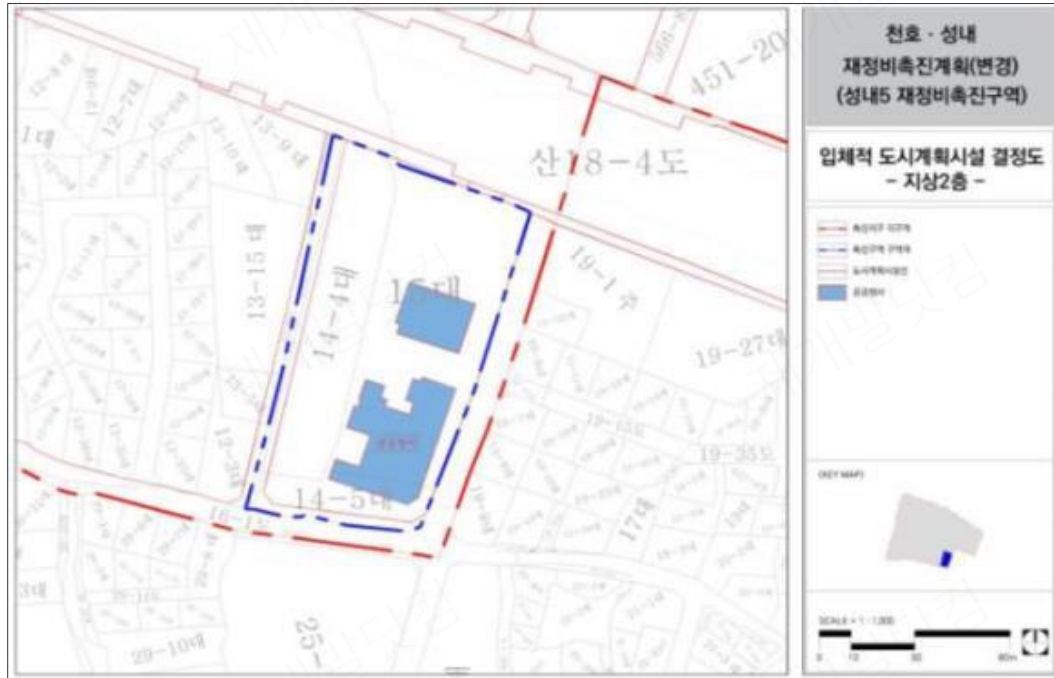
기정



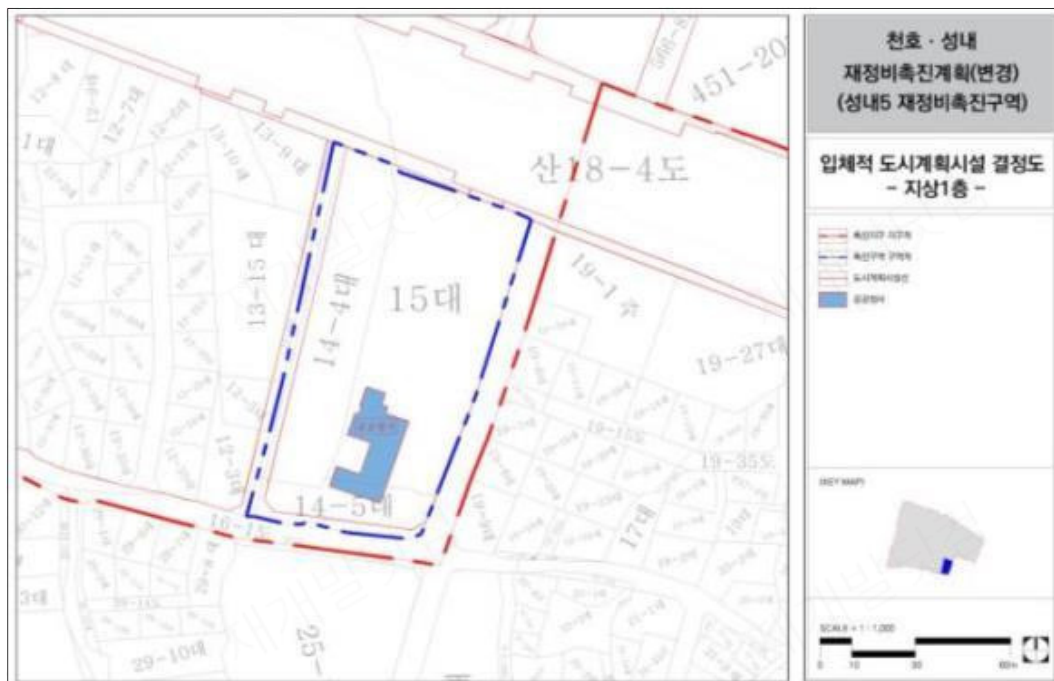
변경



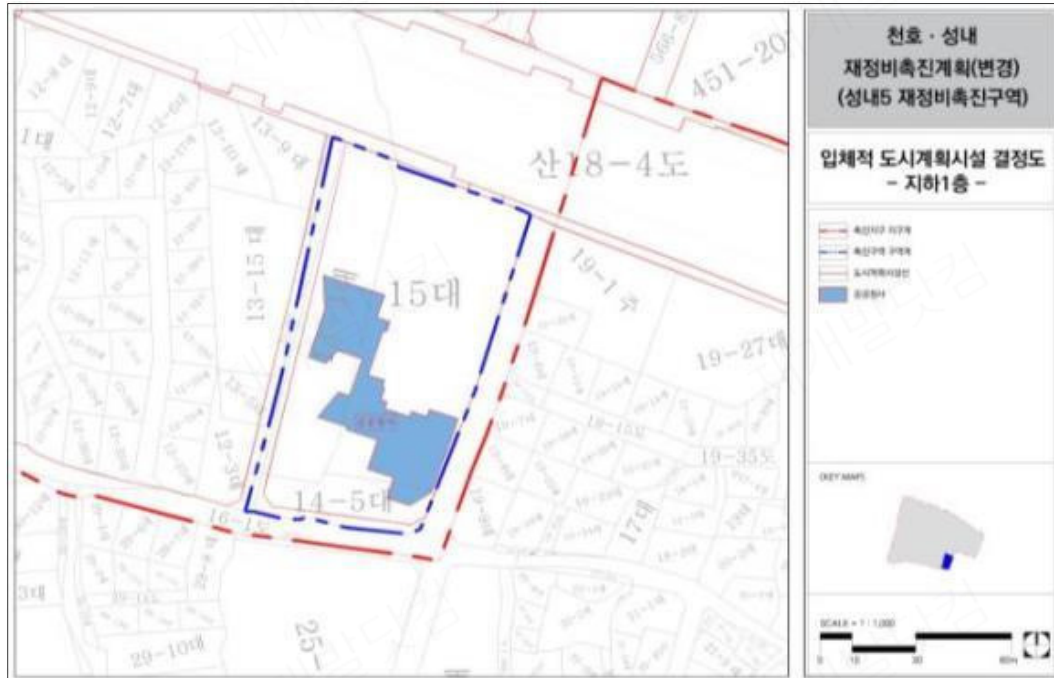
■ 성내5재정비촉진구역 입체적 도시계획시설 결정도(신설)
- 지상2층



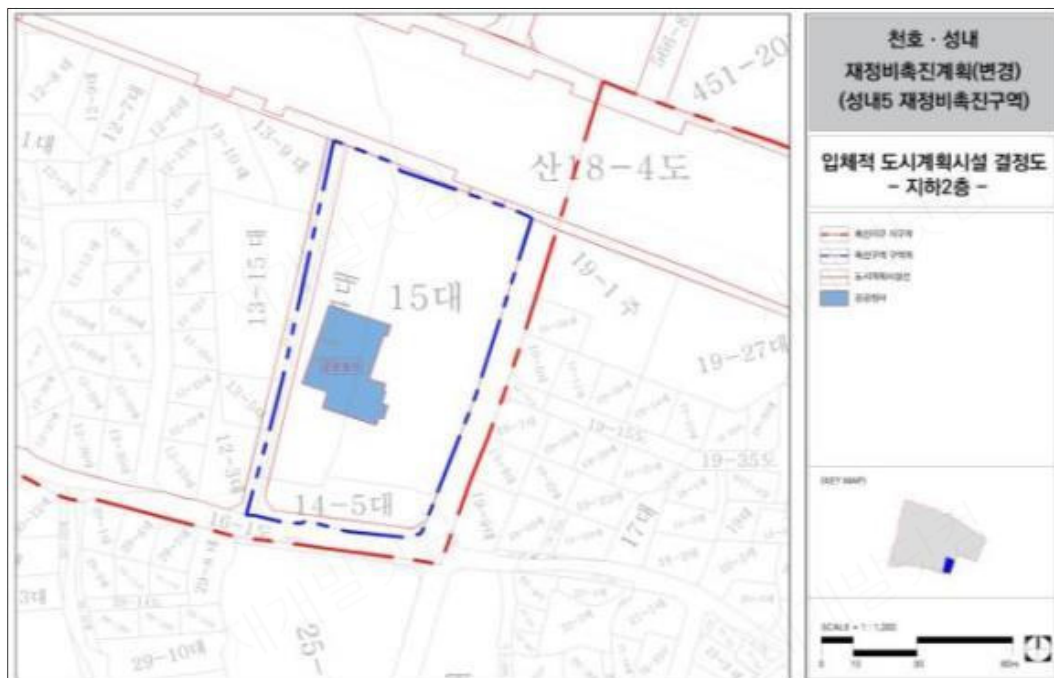
- 지상1층



■ 성내5재정비촉진구역 입체적 도시계획시설 결정도(신설)
- 지하1층



- 지하2층



붙임 : 천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정(총괄) 고시
1. 천호·성내재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경없음)

명 칭	유 형	위 치	면 적 (㎡)			지정목적
			기 정	변 경	변경 후	
천호·성내 재정비촉진지구	중심지형	강동구 천호동 453번지 일대	275,454.3	-	275,454.3	도시정비체계 및 기반시설 재정비로 지역중심의 개발여건을 마련하고 상업·업무·문화기능 등의 복합시설을 적극적으로 유치하여 지역경제 활성화 및 도시환경의 적극적인 개선을 도모하고자 재정비촉진지구로 지정

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도(변경)

- 기준년도 : 2006년

- 목표연도 : (기정) 2020년 / (변경) 2025년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)
4. 재정비촉진계획의 개요(변경)

가. 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		275,454.3	-	275,454.3	100.0	
업무	소 계	43,963.3	증)735.3	44,698.6	16.2	
	일반업무	28,129.1	감)5,711	22,418.1	8.1	
	업무복합	15,834.2	증)6,446.3	22,280.5	8.1	
상업	소 계	128,902.0	-	128,902.0	46.8	
	판 매	19,549.1	-	19,549.1	7.1	
	일반상업	45,950.4	-	45,950.4	16.7	
	근린상업	24,136.1	-	24,136.1	8.8	
	주상복합	39,266.4	-	39,266.4	14.2	
주 거		36,923.1	-	36,923.1	13.4	
계획 기반 시설	소 계	65,665.9	감)735.3	64,930.6	23.6	
	공 원	4,445.0	감)495.0	3,950.0	1.4	
	공공공지	487.4	-	487.4	0.2	
	도 로	60,253.2	감)240.3	60,012.9	21.8	
	경 로 당	171.3	-	171.3	0.1	
	사회복지시설	309.0	-	309.0	0.1	

나. 인구·주택 수용계획(변경)

구 분			기존세대수	계획세대수				인구수
				소 계	일반분양	임대주택	기존세대	
합 계		기정	2,851	3,593	1,295	171	2,127	8,982
		변경	2,851	3,857	1,479	251	2,127	9,642
재정비 추진구역	천호3	기정	48	116	116	-	-	290
	천호4	기정	360	670	499	171	-	1,675
	성내1	기정	44	180	180	-	-	450
	성내3	기정	76	160	160	-	-	400
	성내5	기정	-	144	144	-	-	360
		변경	-	408	328	80	-	1,020
	소계	기정	528	1,270	1,099	171	-	3,175
		변경	528	1,534	1,283	251	-	3,835
존치 정비 구역	천호8	기정	196	196	196	-	-	490
	소계	기정	196	196	196	-	-	490
존치관리구역		기정	2,127	2,127	-	-	2,127	5,317

다. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

구 분	면 적(㎡)			비 고
	기 정	증 감	변 경	
합 계	65,494.6	증)513.8	66,008.4	
도 로	60,253.2	감)240.3	60,012.9	
공원·광장·공공공지·녹지	4,932.4	감)495	4,437.4	
사회복지시설	309.0	-	309.0	
공공시설	-	증)1,249.1	1,249.1	(대지지분+건축물) 기부채납

라. 공원·녹지 및 환경보전계획(변경)

1) 공원·녹지 계획

구 분		기 정	증 감	변 경	비 고
합계	개소수(개)	14	감)1	13	
	면적(㎡)	4,932.4	감)495.0	4,437.4	
공원	개소수(개)	8	감)1	7	
	면적(㎡)	4,445.0	감)495.0	3,950.0	
공공공지	개소수(개)	6	-	6	
	면적(㎡)	487.4	-	487.4	

2) 환경보존계획(변경없음)

마. 교통계획(변경)

구 분	도면번호	도로구분	류별	폭원(m)	연장(m)	비 고
도로 확보계획	19	기정	소로	1	10	100
		변경	소로	2	8	100
	5	기정	소로	3	6	308
	7	기정	중로	3	12	163
	21	기정	소로	1	8~10	502
	20	기정	중로	2	11~14	141
	6	기정	중로	3	9~15	277
	13	기정	소로	1	6	67
	1	기정	소로	2	6~8	162
	8	기정	소로	1	10~12	240
	18	기정	소로	1	10	43
	2	기정	소로	2	8	93
	23	기정	중로	1	20	195
	14	기정	소로	2	8	126
	12	기정	소로	2	8	121
	17	기정	소로	3	4	51
	11	기정	소로	3	4	90
	3	기정	소로	2	8	6
	4	기정	소로	3	4.5	8
	10	기정	소로	3	6	18
	15	기정	소로	2	8	191
	16	기정	소로	3	6	114
	22	기정	소로	2	8	100
	24	기정	소로	2	8	54

바. 경관계획(변경없음)

사. 도시·주거환경정비기본계획(변경없음)

아. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경없음)

자. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경없음)

차. 재정비촉진사업별 용도지구 지정 및 변경계획(변경없음)

- 도시관리계획(용도지구: 미관지구, 경관지구) 결정(변경) 및 지형도면 고시
(서울특별시고시 제2019호-129호, 2019. 4. 18.)에 따라 중심지 미관지구 폐지

카. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경)

1) 건축물의 용도 및 건폐율 계획 (변경)

구 분		주 된 용 도		건폐율
		기 정	변 경	
촉진구역	천호1	판매	판매	60%이하
	천호3	업무, 판매	업무, 판매	60%이하
	천호4	주거, 근린생활	주거, 근린생활	60%이하
	성내1	업무, 판매	업무, 판매	60%이하
	성내3	업무, 판매, 주거, 근린생활	업무, 판매, 주거, 근린생활	60%이하
	성내5	업무, 판매	주거, 공공업무, 근린생활	60%이하
존치정비구역	천호8	주거, 근린생활	주거, 근린생활	60%이하

2) 용적률 계획 (변경없음)

3) 건축계획 (변경없음)

타. 기반시설의 비용분담계획(변경)

1) 재정비촉진구역별 기반시설 순부담률 산정(변경)

구 분			사업 면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	기반시설(㎡)				국공유지(㎡)		순부담 면적 (㎡)	순 부담률 (%)
					계	도로	공원 광장 공공 공지 녹지	공공시설 (대지지분 +건축물)	계획기반 시설내	기존 기반 시설내		
민간부분	천호1촉진	기정	10,505.8	8,978.9	1,526.9	1,201.5	325.4	-	-	363.0	1,163.9	11.1
	천호3촉진	기정	5,227.0	4,098.0	1,129.0	1,058.0	71.0	-	172.0	275.0	682.0	13.0
	천호4촉진	기정	17,394.9	13,756.7	3,638.2	2,504.2	1,134.0	-	19.3	-	3,618.9	20.8
	성내1촉진	기정	6,299.0	5,083.0	1,216.0	440.0	776.0	-	-	-	1,216.0	19.3
	성내3촉진	기정	6,718.0	5,056.0	1,662.0	629.0	1,033.0	-	128.0	255.0	1,279.0	19.0
	성내5촉진	기정	7,096.0	5,711.0	1,385.0	890.0	495.0	-	-	-	1,385.0	19.5
		변경	7,096.0	6,446.3	1,898.8	649.7	-	1,249.1	-	-	1,898.8	26.8
	천호8정비	기정	7,613.0	5,433.0	2,180.0	1,308.0	872.0	-	355.0	447.0	1,378.0	18.1
	계	기정	60,853.7	48,116.6	12,737.1	8,030.7	4,706.4	-	674.3	1,340.0	10,722.8	17.6
		변경	60,853.7	48,851.9	13,250.9	7,790.4	4,211.4	1,249.1	674.3	1,340.0	11,236.6	18.5
국·공유부분	천호1관리	기정	68,280.1	66,773.1	1,507.0	1,507.0	-	-	-	-	-	-
	천호2관리	기정	48,870.6	48,442.6	428	428	-	-	-	-	-	-
	성내1관리	기정	28,598.5	27,721.5	877	877	-	-	-	-	-	-
	성내2관리	기정	22,538.5	22,228.5	310	310	-	-	-	-	-	-
	구역 외	기정	2,843	-	2,843	2,843	-	-	-	-	-	-
	계	기정	170,860.7	164,895.7	5,965.0	5,965.0	-	-	-	-	-	-

※ 변경사유: 성내5재정비촉진구역 내 기반시설 설치계획을 변경(공원 폐지 및 도로 일부구간 폭원 축소)하여 공공시설(공공청사) 연면적 5,627.2㎡(지하주차장 포함) 설치·조성(기부채납)

- 성내5재정비촉진구역의 순부담면적(1,898.8㎡)은 도로 무상귀속 면적(649.7㎡)과 기부채납하는 공공시설 (대지지분 503.5㎡+ 환산부지면적 745.6㎡) 면적의 합계임(사업시행계획인가 시점으로 기준 산정 시 변경될 수 있음)

※ 공공부문 기반시설면적은 존치지역 내 기반시설 중 확보가 필요한 면적(사유지)

과. 기반시설의 민간투자사업에 관한 계획(변경없음)

하. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구 분	구 역 명	계획 세대수		임대주택(세대)			
				계	전용45㎡이하	전용 60㎡이하	전용 60~85㎡이하
합 계		기정	1,466	171	-	129	42
		변경	1,730	251	80	129	42
재정비촉진구역	천호3	기정	116	-	-	-	-
	천호4	기정	670	171	-	129	42
	성내1	기정	180	-	-	-	-
	성내3	기정	160	-	-	-	-
	성내5	기정	144	-	-	-	-
		변경	408	80	80	-	-
존치정비구역	천호8	기정	196	-	-	-	-

※ 공공임대주택은 주후 동·호수 전산추첨을 통해 공급(임대 선추첨, 후분양)

거. 단계적 사업추진에 관한 사항(변경)

구분	기 정				변 경				비 고
	해당구역	조합설립 또는 사업시행 인가시기	이주시기	입주시기	해당구역	조합설립 또는 사업시행 인가시기	이주시기	입주시기	
1단계	천호1구역 천호3구역 천호4구역 성내1구역 성내5구역	2017년	2018년	2020년	천호1구역 천호3구역 천호4구역 성내1구역	2017년	2018년	2020년	-
2단계	성내3구역	2019년	2020년	2022년	성내5구역 성내3구역	2020년 2019년	2020년 2020년	2023년 2022년	-
3단계	천호8구역	2020년	2023년	2025년	천호8구역	2020년	2023년	2025년	-

너. 기타계획(에너지순환계획, 방재계획, 정보화계획, 친환경건축물 가이드라인)(변경없음)

더. 광고물 관리계획(변경없음)

러. 폐기물처리에 관한 계획(변경없음)

머. 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

- 1) 천호1재정비촉진구역 (변경없음)
- 2) 천호3재정비촉진구역 (변경없음)
- 3) 천호4재정비촉진구역 (변경없음)
- 4) 성내1재정비촉진구역 (변경없음)
- 5) 성내3재정비촉진구역 (변경없음)

6) 성내5재정비촉진구역 (변경)

■ 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

■ 정비계획(변경)

(1) 토지이용계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		7,096	-	7,096	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	1,385	감)735.3	649.7	9.1	
	도 로	890	감)240.3	649.7	9.1	
	공 원	495	감)495	-	-	
택 지 (획 지)	소 계	5,711	증)735.3	6,446.3	91.9	
	획 지	5,711	증)735.3	6,446.3	91.9	

(2) 도시계획시설 설치계획(변경) : 게재 생략

(3) 공동이용시설 설치계획(변경)

시설구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변경 후	
공동이용 시설	관리사무소	성내5재정비 촉진구역내	-	증) 89.7	89.7	
	경로당		-	증) 159.6	159.6	
	어린이집		-	증) 204.5	204.5	
	작은도서관		-	증) 179.9	179.9	
	어린이놀이터		-	증) 610.0	610.0	
	커뮤니티센터		-	증) 372.7	372.7	

※ 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 관련 규정에 적합하게 설치

(4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경) : 게재 생략

(5) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

(6) 정비사업 시행계획 (변경)

시행방법	시행예정시기		사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수			비고
	기정	변경		현황	계획	증감	
도시정비형 재 개발사업	2017년	2020년	토지등소유자	144세대	408세대	증) 264	

(7) 정비구역주변의 교육환경 보호에 관한 계획(해당사항 없음)

(8) 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
미사용 건축물 5동	•펜스 설치 및 유지·관리 •1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 •방범용 CCTV 설치 운영	•건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 •안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	•방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 •무인택배함 동당 1개소 설치 •식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립	-

(9) 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

(10) 생태 면적률(변경없음)

(11) 건축계획

구 분		내 용	비 고
구역면적(㎡)		7,096	
대지면적(㎡)		6,446.3	
용적률산정용 연면적(㎡)		41,833.5	피난안전구역 180㎡제외
건축면적(㎡)		3,254.8	
용적률(%)		648.95	650%이하
건폐율(%)		50.49	60%이하
주차대수	지상	-	법정 주차대수 - 공공시설 : 22대 - 근린생활시설 : 31대 - 공동주택 : 343대
	지하	442	
	계	442	
			법정 : 396대

버. 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정조서(변경)

- 1) 재정비촉진지구 결정조서(변경없음)
- 2) 용도지역 결정조서(변경없음)
- 3) 용도지구 결정(변경)조서(변경없음)
- 4) 도시계획시설 결정(변경)조서(변경)

가) 교통시설(변경)

(1) 도로(변경)

- 도로 결정(변경) 조서

구 분	도면번호	도로구분	류별	폭원(m)	연장(m)	비 고
도로 확보계획	19	기정	소로	1	10	100
		변경	소로	2	8	100
	5	기정	소로	3	6	308
	7	기정	중로	3	12	163
	21	기정	소로	1	8~10	502
	20	기정	중로	2	11~14	141

구 분	도면번호		도로구분	류별	폭원(m)	연장(m)	비 고
도로 확보계획	6	기정	중로	3	9~15	277	
	13	기정	소로	1	6	67	
	1	기정	소로	2	6~8	162	
	8	기정	소로	1	10~12	240	
	18	기정	소로	1	10	43	
	2	기정	소로	2	8	93	
	23	기정	중로	1	20	195	
	14	기정	소로	2	8	126	
	12	기정	소로	2	8	121	
	17	기정	소로	3	4	51	
	11	기정	소로	3	4	90	
	3	기정	소로	2	8	6	
	4	기정	소로	3	4.5	8	
	10	기정	소로	3	6	18	
	15	기정	소로	2	8	191	
	16	기정	소로	3	6	114	
	22	기정	소로	2	8	100	
	24	기정	소로	2	8	54	

(2) 지하공공보도시설 결정 조서

구분	시설명	위 치	도시계획시설 결정 규모				비 고
			폭(m)	연장(m)	해수면 기준높이(m)	면적(㎡)	
신설	지하공공 보도시설 (지하보행로)	천호역 공영주차장 ~ 성내동 15번지 지하2층	11.3	2.2	11.2~ 16.3 (지하구조물 깊이 5.1m)	24.8	해수면기준높이 21.5m

※ 「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

나) 공간시설(변경)

(1) 공원(변경)

- 공원 총괄표

구 분		기 정	증 감	변 경	비 고
합계	개소수(개)	14	감)1	13	
	면적(㎡)	4,932.4	감)495.0	4,437.4	
공원	개소수(개)	8	감)1	7	
	면적(㎡)	4,445.0	감)495.0	3,950.0	

- 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경후		
기정	①	-	소공원	성내동49-14일대	776	-	776	서울시고시 제2015-400호 (2015.12.17.)	
기정	②	-	소공원	성내동57-12일대	261	-	261	서울시고시 제2015-400호 (2015.12.17.)	
기정	③	-	문화 공원	성내동50-19일대	772	-	772	서울시고시 제2015-400호 (2015.12.17.)	
기정	④	-	소공원	성내동410-100일 대	1,134		1,173	서울시고시 제2008-482호 (2008.12.26.)	
기정	⑤	-	소공원	천호동14-5일대	495		495	서울시고시 제2015-400호 (2015.12.17.)	
기정	⑥	-	소공원	천호동566-9일대	67.9		67.9	서울시고시 제2015-400호 (2015.12.17.)	
기정	⑦	-	소공원	성내동566-10일대	67.1		67.1	서울시고시 제2015-400호 (2015.12.17.)	
기정	⑧	-	소공원	천호동450-25일대	872		872	서울시고시 제2008-482호 (2008.12.26.)	

(2) 공공공지(변경 없음)

다) 공공·문화·체육시설(변경)

(1) 공공청사(입체적 도시계획시설) 결정(신설)

- 공공청사 결정조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설 의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경 후		
신설	-	주민센터 복합청사	-	성내동 15번지 일대	-	증) 2,147.4	2,147.4	-	· 해수면 기준높이: 19.9m · 공공청사 연면적 5,627.2㎡ - 지하2층 1,011.8㎡ - 지하1층 1,506.6㎡ - 지상1층 517.6㎡ - 지상2층 1,413.6㎡ ※ 층별 면적은 지하주차장 제외 면적임

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 공공청사 면적은 수평투영면적이며, 공공청사 연면적은 전용·공용·부대시설·지하주차장 등을 합한 면적이고, 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

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

(2) 사회복지시설 (변경없음)

5) 지구단위계획 결정조서(변경)

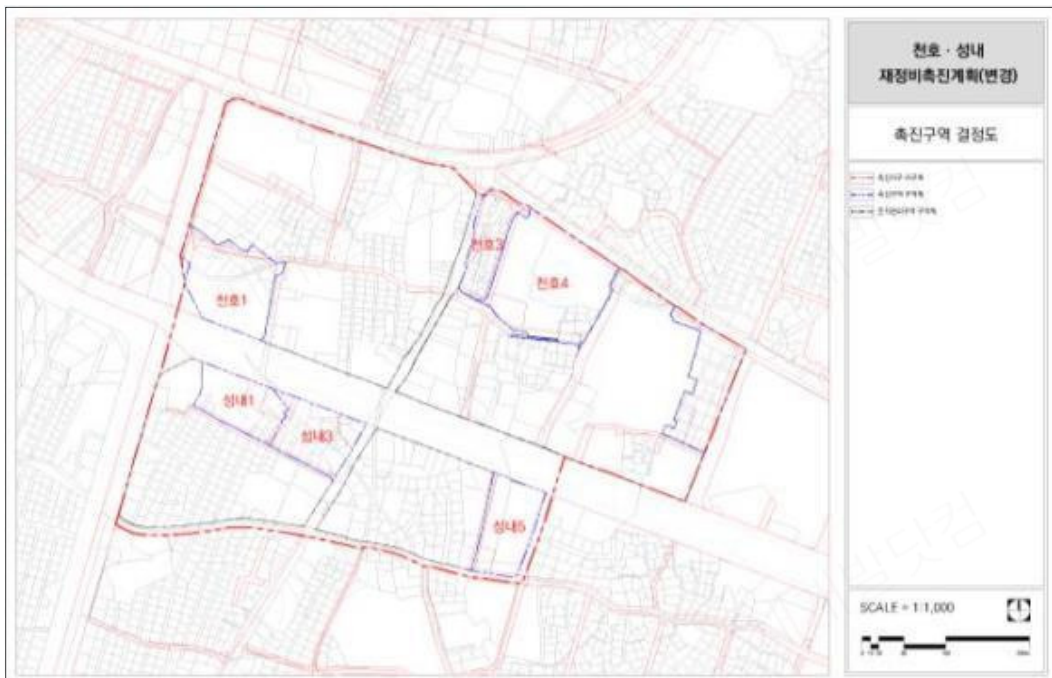
가) 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변경 후	
변경	성내5 지구단위계획구역	성내동 15번지 일대	7,096	-	7,096	

■ 천호·성내재정비촉진지구 결정도(기정) - 변경없음

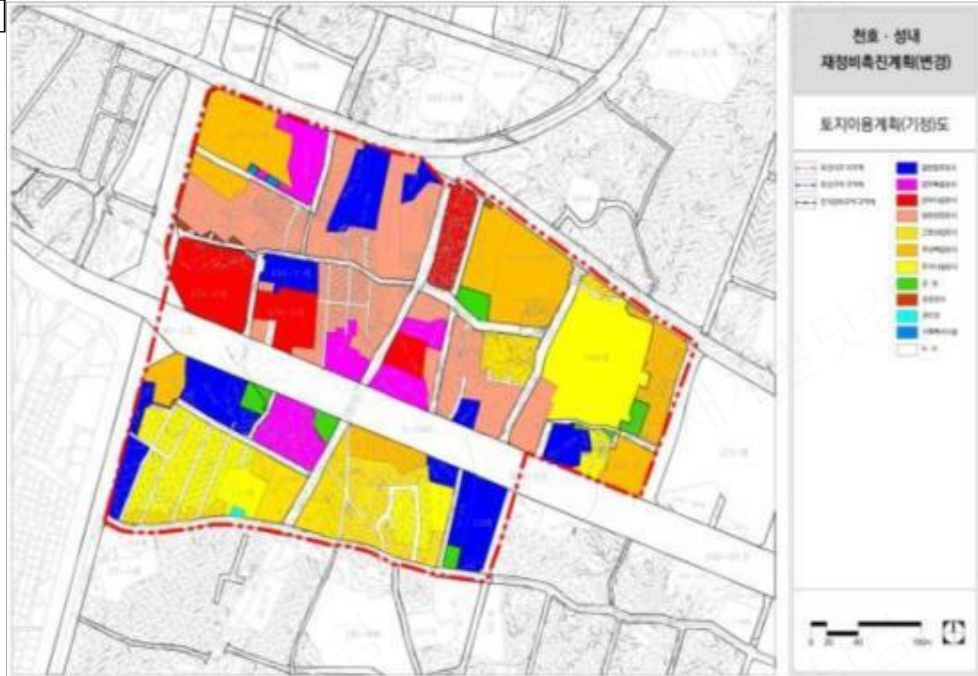


■ 천호·성내재정비촉진구역 결정도(기정) - 변경없음

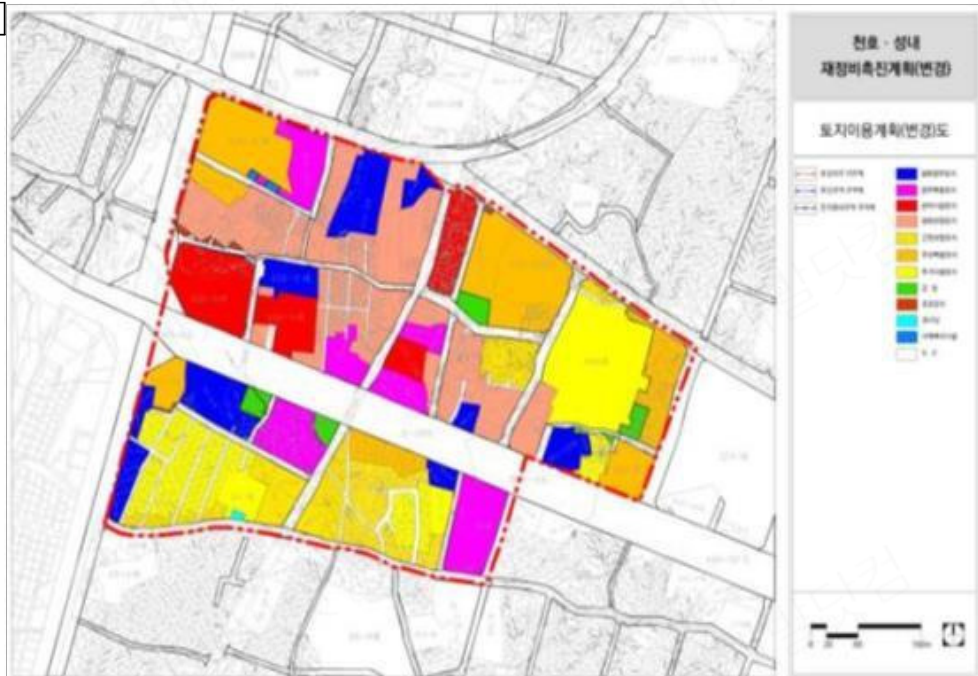


■ 천호·성내재정비촉진지구 토지이용계획 결정도

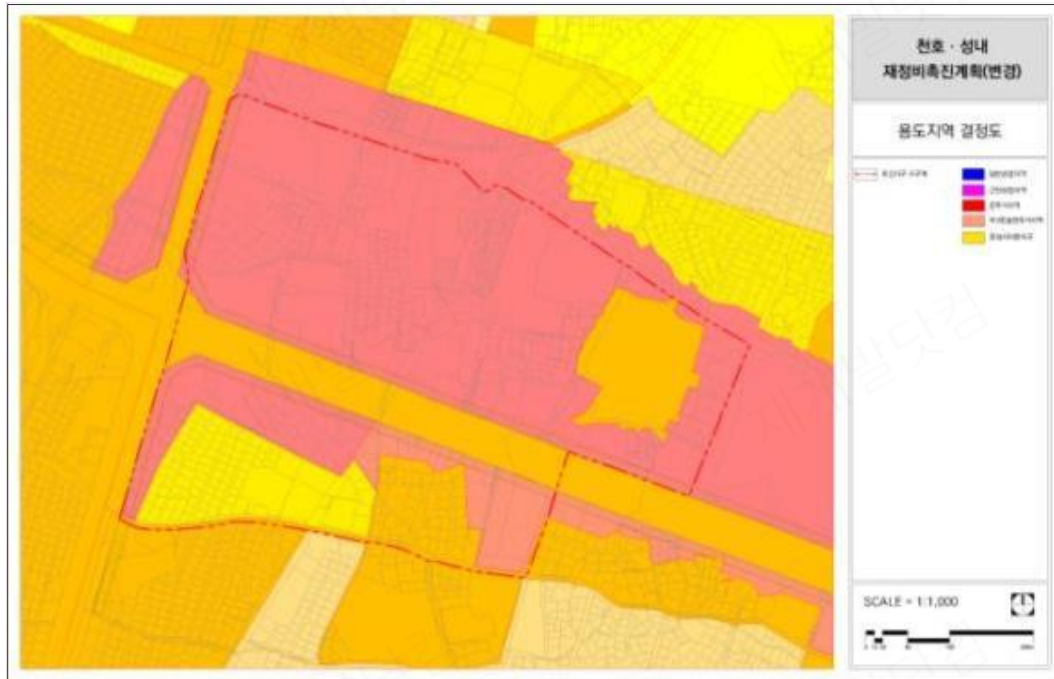
기정



변경

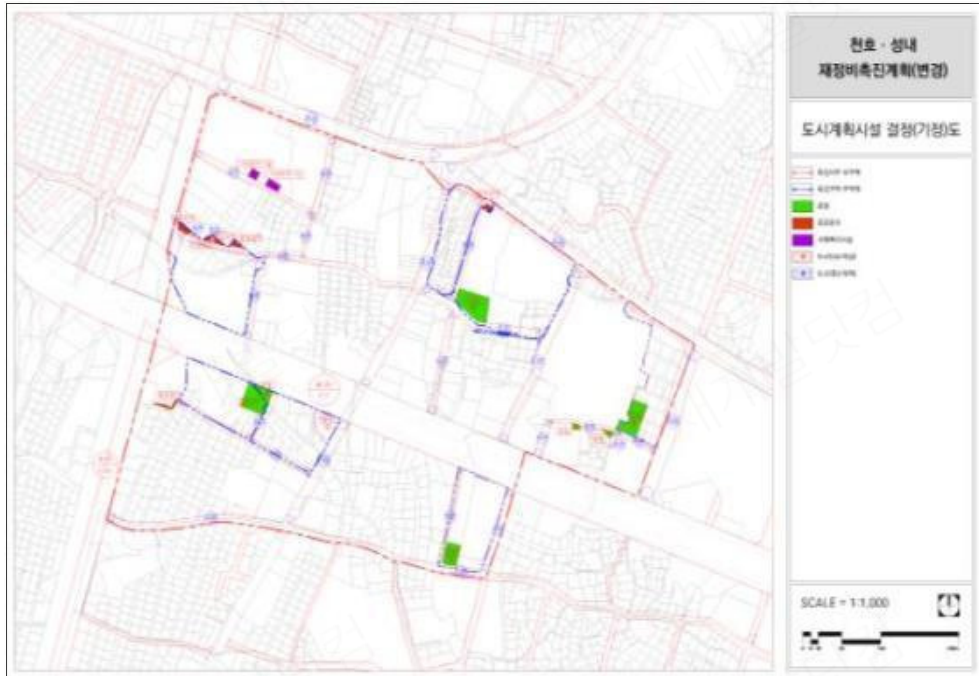


■ 천호 · 성내재정비촉진지구 용도지역 결정도(기정) - 변경없음



■ 천호·성내 재정비촉진지구 도시계획시설 결정도

기정



변경

