



◆ 서울특별시고시 제2018-390호

천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정(경미한변경) 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19.)로 천호·성내재정비촉진지구로 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.) 등으로 천호·성내재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 천호·성내재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조제1항에 따라 천호·성내재정비촉진계획을 변경 결정하고 「같은 법」 제12조제3항 및 「같은 법 시행령」 제15조에 따라 이를 고시합니다.
2. 천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 12월 6일
서울특별시장

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경없음)

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			지정목적
			기정	증감	변경	
천호성내 재정비 촉진지구	중심지형	강동구 천호동 453번지 일대	275,454.3	-	275,454.3	도시정비체계 및 기반시설 재정비로 지역 중심의 개발여건을 마련하고 상업·업무·문 화기능 등의 복합시설을 적극적으로 유치 하여 지역경제 활성화 및 도시환경의 적극 적인 개선을 도모하고자 재정비촉진지구로 지정

나. 재정비촉진사업의 완료 목표연도 (변경없음)

- 기준년도 : 2006년
○ 목표년도 : 2020년

다. 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		275,454.3	-	275,454.3	100.0	-
업무	소계	43,963.3	-	43,963.3	15.9	-
	일반업무	28,129.1	-	28,129.1	10.2	-
	업무복합	15,834.2	-	15,834.2	5.7	-
상업	소계	128,883.0	증) 19	128,902.0	46.8	-
	판매	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	39,247.4	증) 19	39,266.4	14.2	-
주 거		36,923.1		36,923.1	13.4	-
계획 기반 시설	소계	65,684.9	감) 19	65,665.9	23.9	-
	공원	4,479.0	감) 34	4,445.0	1.6	-
	공공공지	487.4	-	487.4	0.2	-
	도로	60,238.2	증) 15	60,253.2	21.9	-
	경로당	171.3	-	171.3	0.1	-
	사회복지시설	309.0	-	309.0	0.1	-

2) 인구주택수용계획 (변경없음)

○ 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2017.8.)」 참조

3) 기반시설 설치계획 (변경)

구 분	면 적 (㎡)			비 고
	기 정	증 감	변 경	
합계	65,513.6	감) 19	65,494.6	-
도로	60,238.2	증) 15	60,253.2	성내3구역 측량결과 등에 따른 면적변경
공원·광장·공공공지·녹지	4,966.4	감) 34	4,932.4	성내3구역 측량결과 등에 따른 면적변경
사회복지시설	309.0	-	309.0	천호2존치관리구역 내 (2개소)

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경)

가) 공원·녹지계획 (변경)

구 분		면 적 (㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
합계	개소수(개)	14	-	14	-
	면적(㎡)	4,966.4	감) 34	4,932.4	
공원	개소수(개)	8	-	8	성내3구역 측량결과 등에 따른 면적변경
	면적(㎡)	4,479	감) 34	4,445	
공공공지	개소수(개)	6	-	6	-
	면적(㎡)	487.4	-	487.4	

나) 환경보전계획(변경없음)

○ 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2017.8.)」 참조

5) 교통계획 (변경없음)

○ 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2017.8.)」 참조

6) 경관계획 (변경없음)

○ 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2017.8.)」 참조

7) 도시 및 주거환경정비기본계획 (변경) -도시환경정비사업부문-

가) 정비예정구역 (변경)

지구명	구역명	구분	위치	면적(㎡)	정비수법	비고
천호·성내 재정비 촉진구역	천호1촉진구역	기정	천호동 455-8번지 일대	10,505.8	전면개발	
	천호3촉진구역	기정	천호동 409-3번지 일대	5,227	전면개발	-
	천호4촉진구역	기정	천호동 410-100번지 일대	17,394.2	전면개발	-
	성내1촉진구역	기정	성내동 49-14번지 일대	6,299	전면개발	-
	성내3촉진구역	기정	성내동 48-6번지 일대	6,729	전면개발	측량결과에 따른 면적 변경
		변경	성내동48-6번지일대	6,718	전면개발	
	성내5촉진구역	기정	성내동 15번지 일대	7,096	전면개발	-

나) 구역별 계획 (변경)

구역명	구분	위치	면적(㎡)	주용도	건폐율	용적률(%)		최고높이 (m)	사업방식
						기준	최대		
천호1촉진구역	기정	천호동 455-8번지 일대	10,505.8	판매	60%이하	714	810	140	도시 정비형 재개발 사업
천호3촉진구역	기정	천호동 409-3번지 일대	5,227	판매, 업무	60%이하	600	790	120	
천호4촉진구역	기정	천호동 410-100번지 일대	17,394.2	주거, 근린생활	60%이하	591	793	120	
성내1촉진구역	기정	성내동 49-14번지 일대	6,299	업무, 판매	60%이하	600	785	140	
성내3촉진구역	기정	성내동 48-6번지 일대	6,729	업무, 판매, 주거, 근린	60%이하	610	800	140	
	변경	성내동48-6번지 일대	6,718	업무,판매, 주거,근린	60%이하	610	800	140	
성내5촉진구역	기정	성내동 15번지 일대	7,096	업무, 판매	60%이하	500	650	140	

※ 변경사유 : 지적현황측량결과 반영

※ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 개정(조례 제6899호, 18.7.19.) 및 부칙 제17조(경과 조치)에 따른 사업방식 변경

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경)

가) 재정비촉진구역 (변경)

구분		사업구역 면적(㎡)	용도지역	필지수	건물수	비고
합계	기정	53,251.0	-	229	113	-
	변경	53,240.0	-	229	113	-
천호1촉진구역	기정	10,505.8	일반상업	30	8	
천3촉진구역	기정	5,227	일반상업	109	53	-
천호4촉진구역	기정	17,394.2	일반상업	23	10	-
성내1촉진구역	기정	6,299	일반상업	18	8	-
성내3촉진구역	기정	6,729	준주거, 일반상업	45	29	측량결과에 따른 면적 변경
	변경	6,718	준주거, 일반상업	45	29	
성내5촉진구역	기정	7,096	근린상업	4	5	-

나) 존치구역 (변경없음)

- 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2017.8.)」 참조

9) 용도지역 변경계획 (변경없음)

- 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2017.8.)」 참조

10) 용도지구의 변경계획 (변경없음)

- 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2017.8.)」 참조

11) 재정비촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경없음)

- 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2017.8.)」 참조

12) 기반시설의 비용분담계획 (변경)

구분			사업 면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	기반시설(㎡)				국공유지(㎡)		순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%)
					계	도로	공원광장 공공공지 녹지	문화시설	계획기반 시설내	기존기반 시설내		
민간 부문	천호1촉진	기정	10,505.8	8,978.9	1,526.9	1,201.5	325.4	-	-	363	1,163.9	11.1
	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
	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
		변경	6,718	5,056	1,662	629	1,033	-	128	255	1,279	19.0
	성내5촉진	기정	7,096	5,711	1,385	890	495	-	-	-	1,385	19.5

구분			사업 면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	기반시설(㎡)				국공유지(㎡)		순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%)
					계	도로	공원광장 공공공지 녹지	문화시설	계획기반 시설내	기존기반 시설내		
민간 부문	천호8정비	기정	7,613	5,433	2,180	1,308	872	-	355	447	1,378	18.1
	계	기정	60,864.7	48,097.6	12,767.1	8,026.7	4,740.4	-	680.3	1,358	11,002.8	18.1
		변경	60,853.7	48,116.6	12,737.1	8,030.7	4,706.4	-	674.3	1,340.0	10,996.8	18.1
공공 부문	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	-	-	-	-	-	-
	구역외		2,843	-	2,843	2,843	-	-	-	-	-	-
	계	기정	170,860.7	164,895.7	5,965.0	5,965.0	-	-	-	-	-	-

※ 변경사유 : CAD 구적면적에 의해 산정된 성내3구역 기정면적에 지적현황측량결과 반영

※ 공공부문 기반시설면적은 준치지역내 기반시설 중 확보가 필요한 면적(사유지)

※ (*)천호3축진구역의 순부담면적은 기반시설 부지의 기부채납과 공공시설의 건축물 기부채납(대지지분 포함)을 포함한 면적으로 건축물 기부채납 환산부지면적은 274㎡임

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경없음)

○ 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2017.8.)」 참조

14) 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경)

구분	기정				변경				비고
	해당구역	조합설립 인가시기	이주시기	입주시기	해당구역	조합설립 또는 사업시행 인가시기	이주시기	입주시기	
1단계	천호1구역 천호3구역 천호4구역 성내1구역 성내4구역 성내5구역	2017년	2018년	2020년	천호1구역 천호3구역 천호4구역 성내1구역 성내5구역	2017년	2018년	2020년	-
2단계	천호8구역	2020년	2023년	2025년	성내3구역	2019년	2020년	2022년	-
3단계	-	-	-	-	천호8구역	2020년	2023년	2025년	-

※ 변경사유 : 성내3구역 해제기한 연장고시(서울시고시제2017-392호) 반영 및 단순 오타자
정정(성내4구역→성내3구역)

15) 촉진구역별 정비계획 (변경)

가) 천호1재정비촉진구역 (변경없음)

- 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2017.8.)」 참조

나) 천호3재정비촉진구역 (변경없음)

- 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2017.8.)」 참조

다) 천호4재정비촉진구역 (변경없음)

- 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2017.8.)」 참조

라) 성내1재정비촉진구역 (변경없음)

- 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2017.8.)」 참조

마) 성내3재정비촉진구역 (변경)

- 재정비촉진구역 결정조서 (변경)

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	성내3 재정비촉진구역 (도시정비형 재개발사업)	강동구 성내동 48-6번지 일대	6,729	감) 11	6,718	지적현황측량 결과에 따른 면적 변경

※ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 개정(조례 제6899호, 18.7.19.) 및 부칙 제17조(경과 조치)에 따른 정비사업 명칭 변경

- 토지이용계획 (변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		6,729	감) 11	6,718	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	1,692	감) 30	1,662	24.7	-
	도로	625	증) 4	629	9.4	지적현황측량 결과에 따른 면적 변경
	공원	1,067	감) 34	1,033	15.4	지적현황측량 결과에 따른 면적 변경
택 지 (획 지)	소 계	5,037	증) 19	5,056	75.3	-
	획지	5,037	증) 19	5,056	75.3	지적현황측량 결과에 따른 면적 변경

- 용도지역·지구 결정조서 (변경)

■ 용도지역 (변경)

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
합계	6,729	감) 11	6,718	100.0	
일반상업지역	6,726	감) 11	6,715	99.9	지적현황측량 결과에 따른 면적 변경
준주거지역	3	-	3	0.1	

■ 용도지구 (변경없음)

구분	도면표시 번 호	지구명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비고
기정	-	천호대로	중심지 미관지구	천호사거리~ 길동사거리	1,518	124	12	서울특별시 고시 제1982-164호 (1982.4.22)	-
기정	-	올림픽로	중심지 미관지구	천호사거리~ 광진교 남단사거리	490	40	12	서울특별시 고시 제2004-404호 (2004.12.10)	-

- 도시계획(정비기반)시설 설치계획 (변경)

■ 도로 (변경없음)

● 도로 결정 조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	위 치		최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종 점		
기정	소로	2	8	8	국지도로	191 (89)	성내동 77-41	성내동 48-14	-	-
기정	소로	3	7	6	국지도로	67	성내동 57-12 (천호대로)	성내동 48-27	-	-

※ ()는 재정비촉진구역내 연장

■ 공원 (변경)

● 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			비고
					기 정	증 감	변 경	
변경	②	-	소공원	성내동 57-12 일대	259	증) 2	261	-
변경	③	-	문화공원	성내동 50-19일대	808	감) 36	772	-

● 공원 변경 사유서

도면번호	시설의 종류	변경내용	변경사유
②	소공원	• 면적변경(259㎡→261㎡)	• 측량결과에 따른 면적 변경
③	문화공원	• 면적변경(808㎡→772㎡)	• 측량결과에 따른 면적 변경

- 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

■ 기존건축물의 정비·개량계획 (변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	성내3 촉진구역	6,729	-	5,037	성내동 48-6번지 일대	26	-	-	26	-	
변경		6,718	-	5,056	성내동 48-6번지 일대	26	-	-	26	-	

■ 건축시설계획 (변경)

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	연면적 (㎡)	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
기정	성내3 촉진구역	6,729	-	5,037	성내동 48-6번지일대	-1)	업무, 판매, 주거, 근린생활시설	60 이하	800 이하	140 이하
변경		6,718	-	5,056	성내동 48-6번지일대					
건축물 용도별 연면적			• 주거 : -1) • 상업 : -1) • 업무 : -1) ※ 업무시설 중 오피스텔은 최대 60%까지 허용하되 주거+오피스텔 비율은 지상 연면적의 65%이내이어야 함							
주택의 규모 및 규모별 건설비율		기정	• 건립규모 - 전용면적 85㎡ 초과(일반분양) : 54세대 - 전용면적 85㎡ 이하(일반분양) : 64세대 - 전용면적 60㎡ 이하(일반분양) : 42세대 • 건설비율(세대수) - 일반분양 : 100%이하 • 건립예정세대수 : 160세대							
		변경	• 건립규모 - 전용면적 85㎡ 이하(일반분양) : 160세대 • 건설비율(세대수) - 일반분양 : 100%이하 • 건립예정세대수 : 160세대							

주1) 연면적은 [도시 및 주거환경정비법] (제9444호, 2009.2.6.) 개정예 따라 삭제함

- 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	- 기본방향 - 도시적 맥락에 따라 주변 지역과의 스카이라인 조화를 고려한 계획 - 간선가로변, 오픈스페이스 주변 등 입지특성에 따라 경관계획 수립 - 도시경관계획 - 간선가로변 : 고층의 업무시설배치로 스카이라인 형성 - 이용자의 활동 축으로 저층부에 상가조성	-
환경보전	- 우수유출량 감소를 위해 옥상녹화 및 벽면녹화 실시 - 투수성 포장재료를 사용하여 친환경적으로 조성	-
재난방지	- 긴급재난구조차량 접근 및 소방차 등의 접근로 배려 - 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지내 상하수도시설의 합리적인 설계 반영	-

- 정비사업 시행계획 (변경)

시행방법	시행예정시기		사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
	기정	변경				
도시정비형 재개발사업	2017년	2019년	토지등 소유자, 조합 등	87	이상없음	-

- 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음

- 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

구 분	가 구	면적(㎡)	획 지			비 고
			획지번호	위 치	면적(㎡)	
기정	-	5,037	-	성내동 48-6번지 일대	5,037	-
변경	-	5,056	-	성내동 48-6번지 일대	5,056	

- 임대주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

마) 성내3재정비촉진구역 (변경없음)

- 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2017.8.)」 참조

바) 성내5재정비촉진구역 (변경없음)

- 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2017.8.)」 참조

16) 존치지역의 관리 및 정비계획 (변경없음)

- 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2017.8.)」 참조

17) 광고물 관리 계획 (변경없음)

- 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2017.8.)」 참조

18) 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)

- 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2017.8.)」 참조

19) 방재 계획 (변경없음)

- 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2017.8.)」 참조

20) 정보화 계획 (변경없음)

- 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2017.8.)」 참조

21) 에너지 순환계획 (변경없음)

- 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2017.8.)」 참조

22) 특성화 계획 (변경없음)

- 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2017.8.)」 참조

23) 도시관리계획 결정조서 (변경)

가) 용도지역 결정 (변경없음)

- 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2017.8.)」 참조

나) 용도지구의 변경계획 (변경없음)

- 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2017.8.)」 참조

다) 도시계획시설 결정 (변경)

(1) 도로 (변경없음)

- 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2017.8.)」 참조

(2) 공원 (변경)

- 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			비고
					기 정	증 감	변 경	
기정	①	-	소공원	성내동 49-14일대	776	-	776	-
변경	②	-	소공원	성내동 57-12 일대	259	증) 2	261	-
변경	③	-	문화공원	성내동 50-19일대	808	감) 36	772	-

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			비고
					기 정	증 감	변 경	
기정	④	-	소공원	천호동 410-100 일대	1,134	-	1,134	-
기정	⑤	-	소공원	성내동 14-5 일대	495	-	495	-
기정	⑥	-	소공원	천호동 566-9 일대	67.9	-	67.9	-
기정	⑦	-	소공원	천호동 566-10 일대	67.1	-	67.1	-
기정	⑧	-	소공원	천호동 450-25 일대	872	-	872	-

● 공원 변경 사유서

도면번호	시설의 종류	변경내용	변경사유
②	소공원	● 면적변경(259㎡→261㎡)	● 측량결과에 따른 면적 변경
③	문화공원	● 면적변경(808㎡→772㎡)	● 측량결과에 따른 면적 변경

(3) 녹지 (변경없음)

- 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2017.8.)」 참조

(4) 공공공지 (변경없음)

- 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2017.8.)」 참조

(5) 사회복지시설 (변경없음)

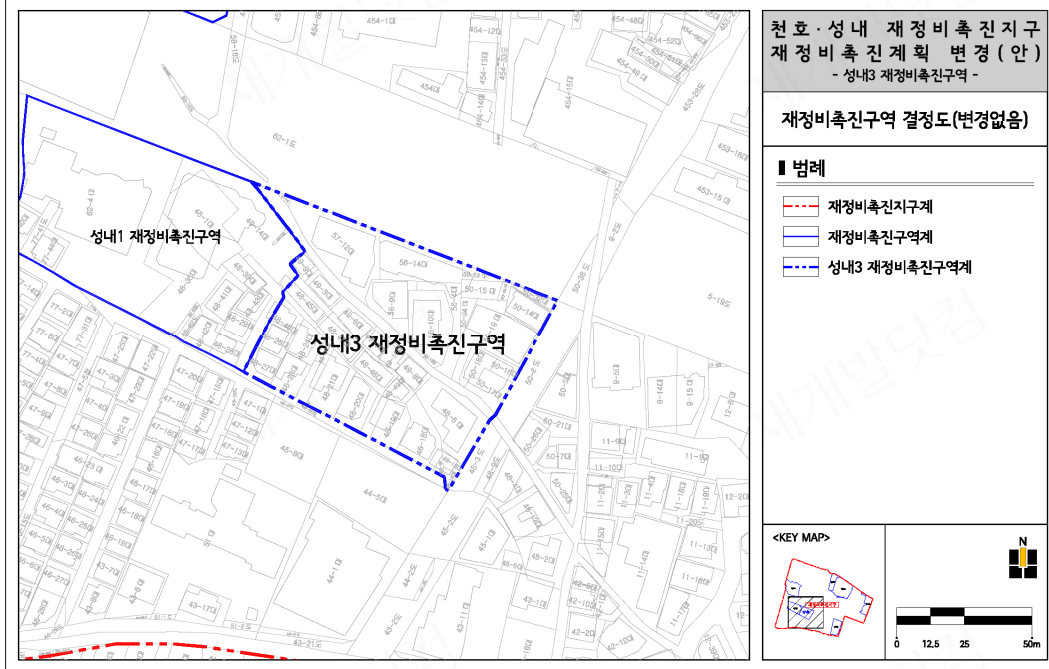
- 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서(2017.8.)」 참조

라. 기타 재정비촉진계획 수립 관련사항은 「천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 따름

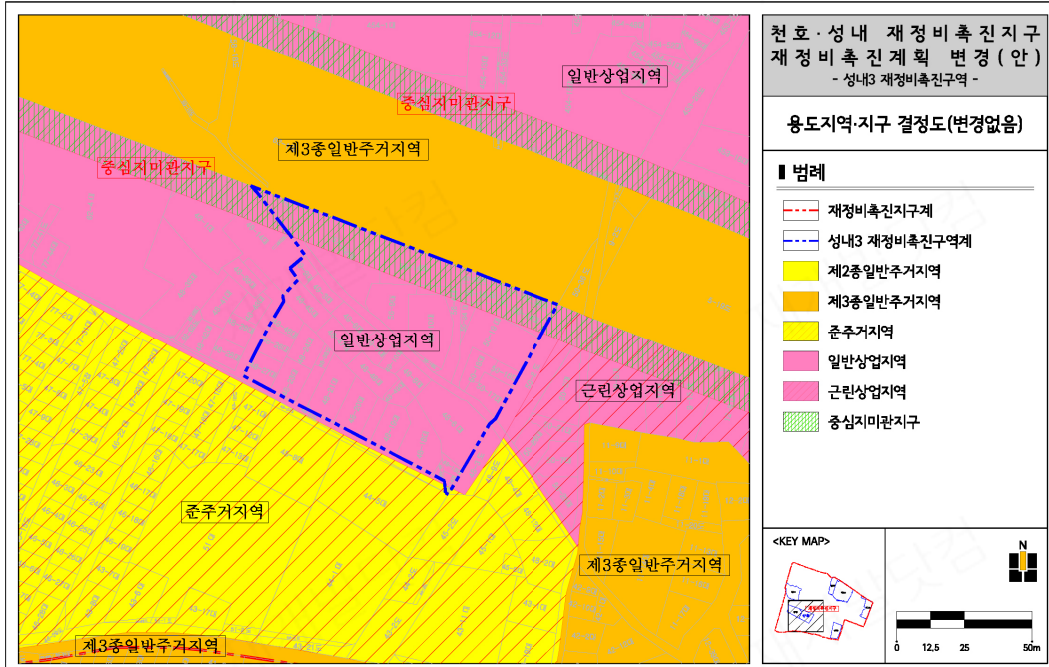
마. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 결정도서 참조: 생략(비치한 도서와 같음)

바. 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주거사업과(☎02-2133-7223) 및 강동구청 도시계획과(☎02-3425-6054)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

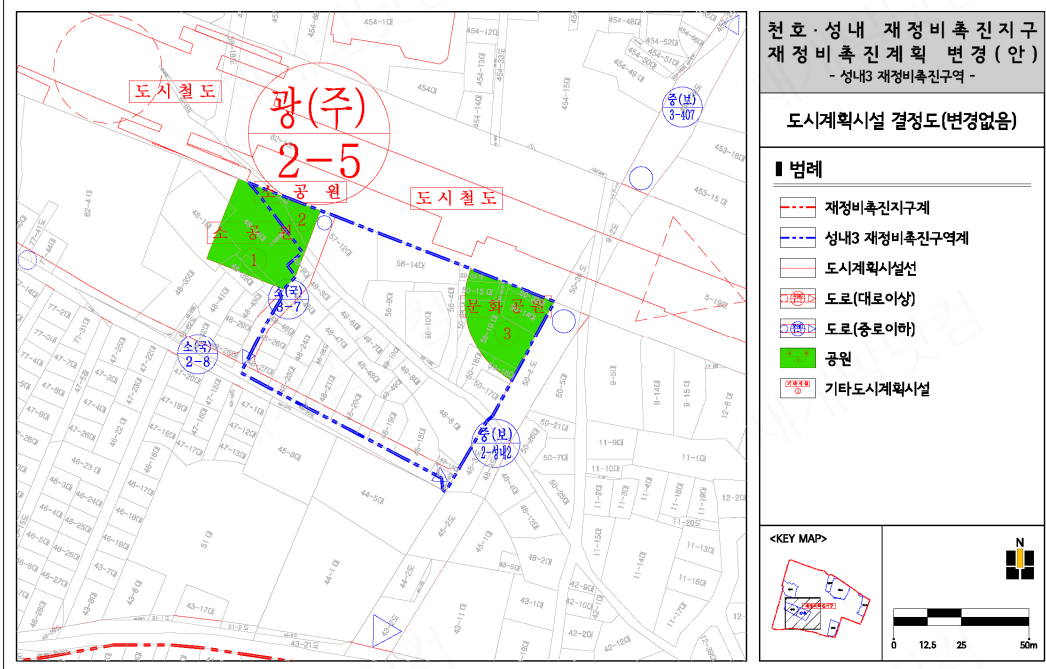
■재정비촉진구역 결정도 : 변경없음



■용도지역·지구 결정도(변경없음)



■도시계획시설 결정도(변경없음)



■재정비촉진계획 결정도(변경없음)

