

◆ 서울특별시고시 제2025-552호

**천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경),
천호·성내 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 지형도면 고시**

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.), 서울특별시고시 제2024-302호(2024. 6. 20.), 서울특별시고시 제2025-38호(2025. 1. 16.), 서울특별시고시 제2025-113호(2025. 3. 6.)로 재정비촉진계획 변경결정된 천호·성내 재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 제1항 규정에 따라 재정비촉진계획을 변경결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2025년 10월 2일

서울특별시장

I 천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정

가. 천호·성내 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치 및 지정 목적(변경 없음)

명칭	유형	위치	면적 (㎡)			지정 목적
			기정	증감	변경	
천호·성내 재정비 촉진지구	중심지형	강동구 천호동 453번지 일대	275,429.7	-	275,429.7	•도시정비체계 및 기반시설 재정비로 지역 중심의 개발여건을 마련하고 상업·업무·문화기능 등의 복합시설을 적극적으로 유치하여 지역경제 활성화 및 도시환경의 적극적인 개선을 도모하고자 재정비촉진지구로 지정

나. 재정비촉진사업의 완료, 목표연도(변경 없음)

1) 기준 연도: 2006년

2) 목표 연도: 2027년

다. 재정비촉진계획의 개요(변경)

1) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		275,429.7	-	275,429.7	100.0	-
업무	소 계	45,529.8	-	45,529.8	16.5	-
	일반업무	17,335.1	-	17,335.1	6.3	-
	업무복합	28,194.7	-	28,194.7	10.2	-
상업	소 계	130,362.5	증) 0.3	130,362.8	47.4	-
	판 매	15,451.1	-	15,451.1	5.6	-
	일반상업	50,636.9	감) 32.4	50,604.5	18.4	-
	근린상업	24,136.1	증) 32.7	24,168.8	8.8	-
	주상복합	40,138.4	-	40,138.4	14.6	-
주 거		36,923.1	-	36,923.1	13.4	-
계획 기반 시설	소 계	62,614.3	감) 0.3	62,614.0	22.7	-
	공 원	2,333.1	-	2,333.1	0.8	-
	공공공지	416.4	감) 193.8	222.6	0.1	-
	도 로	59,384.5	증) 193.5	59,578.0	21.6	-
	경 로 당	171.3	-	171.3	0.1	-
	사회복지시설	309.0	-	309.0	0.1	-

- 변경사유서

구 분	변경 내용	변경 사유
변 경	• 일반상업, 근린상업, 공공공지, 도로 면적 변경	• 촉진지구 내 도시계획시설 변경에 따른 토지이용계획 면적 단순 변경

2) 인구·주택 수용계획(변경)

구 분		기존세대수 (세대)	계획세대수(세대)				인구수 (인)	
			소 계	일반분양	임대주택	기존세대		
합 계		기정	2,851	3,976	1,349	408	2,219	9,943
		변경	2,851	3,976	1,349	408	2,219	9,943
재정비 촉진구역	천호4	기정	360	670	499	171	-	1,675
		변경	-	-	-	-	-	-
	성내3	기정	76	160	160	-	-	400
		변경	-	-	-	-	-	-
	성내5	기정	-	407	327	80	-	1,020
		변경	-	-	-	-	-	-
천호8	기정	196	520	363	157	-	1,300	

구 분			기존세대수 (세대)	계획세대수(세대)				인구수 (인)
				소 계	일반분양	임대주택	기존세대	
존치관리구역	소 계	기정	632	1,757	1,349	408	-	4,395
		변경	556	1,190	862	328	-	2,975
		기정	2,219	2,219	-	-	2,219	5,548
		변경	2,295	2,786	487	80	2,219	6,968

－ 변경사유

구 분	변경 내용	변경 사유
변 경	•성내3·성내5촉진구역 · 존치관리구역으로 전환 •존치관리구역 통합관리	• 「도시 및 주거환경정비법」 제84조에 따라 준공 된 촉진구역의 존치관리구역 전환 및 존치관리구역 통합에 따른 조서 변경

3) 기반시설 설치계획(변경)

구 분		면적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
합 계		66,302.4	감) 0.3	66,302.1	
도 로		59,384.5	증) 193.5	59,578.0	
공원·광장·공공공지·녹지		2,749.5	감) 193.8	2,555.7	
공공시설 등	사회복지시설	1,985.6	-	1,985.6	대지지분+건축물: 기부채납
	공공청사	1,277.4	-	1,277.4	대지지분+건축물: 기부채납
	공공임대주택	905.4	-	905.4	*대지지분: 기부채납 *건축물: 표준건축비 매입(서울시)

※ 기정 면적은 서울특별시 고시 제2025-113호(2025. 3. 6.)로 기 고시된 면적 중 합계 면적 오기 정정

- (정정 전) 합계 66,471.9㎡ → (정정 후) 합계 66,302.4㎡

※ 성내5구역 공공시설(공공청사) 연면적 5,665.2㎡ 설치 및 조성(기부채납)

- 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시 기술심사담당관, 2020.)」의 공사비와 「기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인(2021. 7. 5.)」 기준 적용

※ 천호8구역 공공시설(사회복지시설) 및 공공임대주택 설치 및 조성(기부채납)

- 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시 기술심사담당관, 2024.)」의 공사비 기준 변경 적용(노인 복지센터, 신축) 및 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(서울특별시, 2025. 1.)」의 대지지분 산정방식 적용

－ 변경사유서

구 분	변경 내용	변경 사유
변 경	•도로 면적 변경 •공공공지 면적 변경	•지역 내 원활한 교통흐름 위한 도시계획도로 변경 및 폐지 따른 변경 •도시계획도로 폭원 변경에 따른 인접 공공공지 변경 및 폐지에 따른 변경

4) 공원·녹지 및 환경보존계획(변경)

가) 공원·녹지계획(변경)

구 분		기 정	증 감	변 경	비 고
합 계	개소수(개)	10	감) 1	9	-
	면 적(㎡)	2,749.5	감) 193.8	2,555.7	-
공 원	개소수(개)	5	-	5	-
	면 적(㎡)	2,333.1	-	2,333.1	-
공공공지	개소수(개)	5	감) 1	4	-
	면 적(㎡)	416.4	감) 193.8	222.6	-

- 변경사유서

구 분	변경 내용	변경 사유
변 경	•공공공지 ①: 시설 폐지(면적: 132.4㎡→ - (감 132.4㎡)) •공공공지 ③: 면적 변경(면적: 47.0㎡→30.7㎡(감 16.3㎡)) •공공공지 ④: 면적 변경(면적: 59.7㎡→31.0㎡(감 28.7㎡)) •공공공지 ⑤: 면적 변경(면적: 86.3㎡→69.9㎡(감 16.4㎡))	•소로 3-31 선형변경으로 인한 공공공지① 폐지 및 공공공지 ③·④·⑤ 면적 변경

나) 환경보존계획(변경 없음)

5) 교통계획(변경)

구 분	도면번호		도로구분	류별	폭원(m)	연장(m)	비 고
도로 확보계획	1	기정	소로	2	6~8	162	
	2	기정	소로	2	8	93	
	3	기정	소로	2	8	6	
	-	변경	-	-	-	-	도로 폐지
	4	기정	소로	3	4.5	8	
	4	변경	소로	3	4.5	5.5	도로 연장 변경
	5	기정	소로	3	6	110	
	5-1	기정	소로	3	6	45	
	6	기정	중로	3	3~15	277	
	7	기정	중로	3	10~12	163	
	8	기정	소로	1	10~12	240	
	8	변경	소로	1	10~12	240	도로 선형변경
	10	기정	소로	3	6	18	
	11	기정	소로	3	4	90	
	12	기정	소로	2	8	121	
	13	기정	소로	1	6	67	
	14	기정	소로	2	3~6	118	
	15	기정	소로	2	8	91	
	16	기정	소로	3	4	114	
	17	기정	소로	3	4	51	
	18	기정	소로	1	10	43	
	19	기정	소로	2	8	100	

구 분	도면번호		도로구분	류별	폭원(m)	연장(m)	비 고
	20	기정	중로	2	11~14	141	
	21	기정	소로	1	8~10	502	
	22	기정	소로	2	8	100	
	23	기정	중로	1	20	195	
	24	기정	소로	2	8	54	
	25	기정	중로	2	8~20	1,065	
	26	신설	소로	3	7~8	110	기 도시계획도로 폭원 변경에 따른 도로 확보계획 조서상 신설

- 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	•도로 3번 폐지 •도로 4번 연장 변경(8m→5.5m) •도로 8번 선형 변경 •도로 26번 신설(기 결정 도시계획도로 폭원 변경 6m→7~8m)	•미집행 구간의 실효에 따른 인접 도로 각각부 선형 변경 •지역 내 원활한 교통흐름 위한 변경, 신설 및 폐지

6) 경관계획(변경 없음)

7) 도시·주거환경정비기본계획(변경) - 도시환경정비사업부문 -

가) 정비예정구역(변경)

지구명	구역명	구분	위치	면적(㎡)	정비수법	비고
천호성내 재정비 촉진지구	천호1촉진구역	기정	천호동 455-8 일대	10,505.8	전면개발	
		변경	천호동 455-8 일대	-	-	준치관리구역 전환 (' 18. 1. 3. 준공)
	천호4촉진구역	기정	천호동 410-100 일대	17,394.2	전면개발	-
	천호8촉진구역	기정	천호동 166-4 일대	7,613.0	전면개발	-
	성내3촉진구역	기정	성내동 48-6 일대	6,740.2	전면개발	-
		변경	성내동 48-6 일대	-	-	준치관리구역 전환 (' 25. 1. 8. 이전고시)
	성내5촉진구역	기정	성내동 15 일대	7,049.2	전면개발	-
		변경	성내동 15 일대	-	-	준치관리구역 전환 (' 25. 4. 9. 이전고시)

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제84조(준공인가에 따른 정비구역 해제)에 따라 준공 된 촉진구역(천호1·성내3·성내5)은 준치관리구역으로 전환

나) 구역별 계획(변경)

구분		위치	면적(㎡)	주된 용도	건폐율	용적률(%)		최고높이 (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	-	-	-	-	-	-	준치관리구역 전환

구분		위치	면적(㎡)	주된 용도	건폐율	용적률(%)		최고높이 (m)	비고
						기준	최대		
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	6,740.2	업무, 판매, 주거, 근린생활	60% 이하	610	800	140	도시정비형 재개발사업
	변경	성내동 48-6 일대	-	-	-	-	-	-	준치관리구역 전환
성내5 촉진구역	기정	성내동 15 일대	7,049.2	주거, 공공업무, 근린생활	60% 이하	500	650	140	도시정비형 재개발사업
	변경	성내동 15 일대	-	-	-	-	-	-	준치관리구역 전환

- 변경사유서

구 분	변경 내용	변경 사유
변경	천호1·성내3·성내5촉진구역 : 준치관리구역으로 전환	「도시 및 주거환경정비법」 제84조에 따라 준공 된 촉진구역을 준치관리구역으로 전환함에 따른 조서 변경

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 계획(변경)

가) 재정비촉진구역(변경)

구역명		사업구역면적(㎡)	용도지역	필지수	건물수	비고
계	기정	49,302.4	-	143	77	
	변경	25,007.2	-	64	35	-
천호1촉진구역	기정	10,505.8	일반상업	30	8	-
	변경	-	-	-	-	존치관리구역 전환
천호4촉진구역	기정	17,394.2	일반상업	23	10	-
천호8촉진구역	기정	7,613.0	일반상업	41	25	-
성내3촉진구역	기정	6,740.2	준주거, 일반상업	45	29	-
	변경	-	-	-	-	존치관리구역 전환
성내5촉진구역	기정	7,049.2	근린상업	4	5	-
	변경	-	-	-	-	존치관리구역 전환

- 변경사유서

구 분	변경 내용	변경 사유
변경	•천호1·성내3·성내5촉진구역 : 존치관리구역으로 전환	• 「도시 및 주거환경정비법」 제84조에 따라 준공 된 촉진구역을 존치관리구역으로 전환함에 따른 조서 변경

나) 존치구역(변경)

구역명			구역면적(㎡)	용도지역	필지수	건물수	비고
존치 관리 구역	천호1	기정	72,079.3	일반상업	259	148	
		변경	-	-	-	-	
	천호2	기정	55,339.8	일반상업, 제3종일반주거	160	82	
		변경	-	-	-	-	
	천호3	기정	5,227.0	일반상업	101	55	
		변경	-	-	-	-	
	성내1	기정	28,815.5	일반상업	120	111	
		변경	-	-	-	-	
	성내1-1	기정	6,299.0	일반상업	18	8	
		변경	-	-	-	-	
	성내2	기정	22,557.2	근린상업, 준주거, 제3종일반주거	85	71	
		변경	-	-	-	-	
	존치관리구역	신설	214,613.0	일반상업, 근린상업, 준주거, 제3종일반주거	743	475	구역통합

구역명	구역면적(㎡)	용도지역	필지수	건물수	비고
합계	기정	190,317.8	-	743	475
	변경	214,613.0	-	746	482

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제84조(준공인가에 따른 정비구역 해제)에 따라 준공 된 촉진구역(천호1·성내3·성내5)은 준치관리구역으로 전환

※ 준치관리구역은 하나의 구역으로 통합하여 관리

9) 용도지역 변경계획(변경 없음)

10) 용도지구 변경계획(해당 없음)

11) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경)

가) 건축물의 용도 및 건폐율 계획(변경)

구 분	구역명	주용도		건폐율		비고
		기정	변경	기정	변경	
촉진 구역	천호1	판매	-	60% 이하	-	준치관리구역 전환
	천호4	주거, 근린생활	주거, 근린생활	60% 이하	60% 이하	-
	천호8	주거, 사회복지, 근린생활	주거, 사회복지, 근린생활	60% 이하	60% 이하	-
	성내3	업무, 판매, 주거, 근린생활	-	60% 이하	-	준치관리구역 전환
	성내5	주거, 공공업무, 근린생활	-	60% 이하	-	준치관리구역 전환

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제84조(준공인가에 따른 정비구역 해제)에 따라 준공 된 촉진구역(천호1·성내3·성내5)의 준치관리구역 전환에 따른 단순 조서 변경

나) 건축물의 용적률 계획(변경)

구 분	구역명		면적(㎡)	획지면적(㎡)	용적률		비고
					기준(%)	최대(%)	
촉진 구역	천호1	기정	10,505.8	8,978.9	714	810	-
		변경	-	-	-	-	준치관리구역 전환
	천호4	기정	17,394.2	13,756.7	591	793	-
	천호8	기정	7,613.0	6,305.0	520	800	-
	성내3	기정	6,740.2	5,053.0	610	800	-
		변경	-	-	-	-	준치관리구역 전환
	성내5	기정	7,049.2	6,411.5	500	650	-
		변경	-	-	-	-	준치관리구역 전환

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제84조(준공인가에 따른 정비구역 해제)에 따라 준공 된 촉진구역(천호1·성내3·성내5)의 준치관리구역 전환에 따른 단순 조서 변경

다) 건축물의 높이 계획(변경)

구 분	구역명	높이		비고
		기정(m)	변경(m)	
촉진구역	천호1	140	-	준치관리구역 전환
	천호4	120	120	-
	천호8	140	140	-
	성내3	140	-	준치관리구역 전환
	성내5	140	-	준치관리구역 전환

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제84조(준공인가에 따른 정비구역 해제)에 따라 준공 된 촉진구역(천호1·성내3·성내5)의 준치관리구역 전환에 따른 단순 조서 변경

라) 건축배치에 관한 계획(변경 없음)

12) 기반시설 비용분담계획(변경)

가) 재정비촉진구역별 기반시설 순부담률 산정(변경)

구분			면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	기반시설(㎡)					국공유지(㎡)		순부담 면적 (㎡)	순 부담률 (%)	비고
					계	도로	공 원 광 장 공공 공지 녹 지	공공시설(대지지분 +건축물)	공공 임대 주택	계획 기반 시설 내	기존 기반 시설 내			
민 간 부 담	천호1촉진	기정	10,505.8	8,978.9	1,526.9	1,201.5	325.4	-	-	-	363.0	1,163.9	11.1	준치관리 구역전환
		변경	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	천호4촉진	기정	17,394.9	13,756.7	3,637.5	2,503.5	1,134.0	-	-	19.3	-	3,618.2	20.8	
	천호8촉진	기정	7,613.0	6,305.0	3,890.0	1,308.0	-	1,676.6	905.4	355.0	447.0	3,088.0	40.6	
	성내3촉진	기정	6,740.2	5,053.0	1,687.2	623.1	1,064.1	-	-	128.0	234.0	1,325.2	19.7	준치관리 구역전환
		변경	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	성내5촉진	기정	7,049.2	6,411.5	1,915.1	637.7	-	1,277.4	-	-	-	1,915.1	27.2	준치관리 구역전환
		변경	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	계	기정	49,303.1	40,505.1	12,656.7	6,273.8	2,523.5	2,954.0	905.4	502.3	1,044.0	11,110.4	22.5	준치관리 구역제외
		변경	25,007.9	20,061.7	7,527.5	3,811.5	1,134.0	1,676.6	905.4	374.3	447.0	6,706.2	26.8	

기타 파라미터	천호1 존치관리	기정	68,280.1	66,773.1	1,507.0	1,507.0	-	-	-	-	-	-	-	
	변경	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	천호2 존치관리	기정	48,870.6	48,442.6	428.0	428.0	-	-	-	-	-	-	-	
	변경	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	천호3 존치관리	기정	5,227.0	4,686.5	540.5	540.5	-	-	-	-	-	-	-	
	변경	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	성내1 존치관리	기정	28,598.5	27,721.5	877.0	877.0	-	-	-	-	-	-	-	
	변경	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	성내1-1존 치관리	기정	6,299.0	5,952.0	347.0	347.0	-	-	-	-	-	-	-	
	변경	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	성내2 존치관리	기정	22,538.5	22,228.5	310.0	310.0	-	-	-	-	-	-	-	
	변경	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	존치관리	신설	204,108.9	196,247.6	4,009.5	4,009.5	-	-	-	-	-	-	-	존치관리 구역 통합 (국공유지 제외)
	구역 외	기정	2,843.0	-	2,843.0	2,843.0	-	-	-	-	-	-	-	

- ※ 기정 면적은 서울특별시 고시 제2025-113호(2025. 3. 6.)로 기 고시된 면적 중 성내5촉진구역의 순부담면적 및 공공부문 면적 합계 오기 정정
- 성내5구역 : 서울특별시 고시 제2025-38호(2025. 1. 16.) 참고
- 공공부문 면적 합계 : (정정 전) 182,386.7㎡ → (정정 후) 182,656.7㎡
- ※ 성내5구역 공공시설(공공청사) 연면적 5,665.2㎡ 설치 및 조성(기부채납)
- 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시 기술심사담당관, 2020.)」의 공사비와 「기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인(2021. 7. 5.)」 기준 적용
- ※ 천호8구역 공공시설(사회복지시설) 및 공공임대주택 설치 및 조성(기부채납)
- 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시 기술심사담당관, 2024.)」의 공사비 기준 변경 적용(노인복지센터, 신축) 및 「서울특별시 지구단위계획 수립기준관리운영기준 및 매뉴얼(서울특별시, 2025. 1.)」의 대지지분 산정방식 적용
- 공공시설(사회복지시설): 1,676.6㎡(대지지분 355.9㎡, 환산부지면적 1,320.7㎡)
 - 공공임대주택: 905.4㎡(대지지분)
- ※ 공공부문 기반시설 면적은 존치지역 내 기반시설 중 확보가 필요한 면적(사유지)

- 변경사유서

구 분	변경 내용	변경 사유
변경	• 천호1·성내3·성내5촉진구역 : 존치관리구역으로 전환 • 존치관리구역 통합관리	• 「도시 및 주거환경정비법」 제84조에 따라 준공 된 촉진구역의 존치관리구역 전환 및 존치관리구역 통합에 따른 조서 변경

나) 기반시설의 민간투자 사업에 관한 계획(변경 없음)

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구 분	구역명	계획 세대수 (세대)		임대주택수(세대)			
				계	전용 45㎡ 이하	전용 60㎡ 이하	전용 60~85㎡ 이하
합계		기정	1,757	408	168	163	77
재정비 촉진구역	천호4	기정	670	171	-	129	42
	천호8	기정	520	157	88	34	35
	성내3	기정	160	-	-	-	-
		변경	-	-	-	-	-
	성내5	기정	407	80	80	-	-
		변경	-	-	-	-	-

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제84조(준공인가에 따른 정비구역 해제)에 따라 준공 된 촉진구역(성내3·성내5)의 존치관리구역 전환에 따른 단순 조서 변경

14) 단계적 사업추진에 관한 사항(변경 없음)

15) 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

가) 천호1 재정비촉진구역(변경)

(1) 재정비촉진구역 결정조서(변경)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	천호1 재정비촉진구역	천호동 455-8 일대	10,505.8	감) 10,505.8	-	

- 변경사유서

구 분	변경 내용	변경 사유
변경	•천호1촉진구역 : 존치관리구역으로 전환	•「도시 및 주거환경정비법」 제84조에 따라 준공 된 촉진구역의 존치관리구역 전환에 따른 조서 변경

나) 천호4 재정비촉진구역(변경 없음)

다) 천호8 재정비촉진구역(변경 없음)

라) 성내3 재정비촉진구역(변경)

(1) 재정비촉진구역 결정조서(변경)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	성내3 재정비촉진구역	성내동 48-6 일대	6,740.2	감) 6,740.2	-	

- 변경사유서

구 분	변경 내용	변경 사유
변경	•성내3촉진구역 : 존치관리구역으로 전환	•「도시 및 주거환경정비법」 제84조에 따라 준공 된 촉진구역의 존치관리구역 전환에 따른 조서 변경

마) 성내5재정비촉진구역(변경)

(1) 재정비촉진구역 결정조서(변경)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	성내5 재정비촉진구역	성내동 15 일대	7,049.2	감) 7,049.2	-	

- 변경사유서

구 분	변경 내용	변경 사유
변경	•성내5촉진구역 : 존치관리구역으로 전환	•「도시 및 주거환경정비법」 제84조에 따라 준공 된 촉진구역의 존치관리구역 전환에 따른 조서 변경

16) 존치지역의 관리 및 정비계획(폐지)

- 존치관리계획은 폐지 후 지구단위계획 수립하여 관리

17) 광고물 관리계획(변경 없음)

18) 폐기물 처리에 관한 계획(변경 없음)

19) 방재계획(변경 없음)

20) 정보화계획(변경 없음)

21) 에너지 순환계획(변경 없음)

22) 특성화계획(변경 없음)

II 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정조서

1 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
				기 정	증감	변 경		
폐지	①	천호1 재정비촉진구역 지구단위계획구역	강동구 천호동 455-8일대	10,505.8	감) 10,505.8	-	서울시 고시 제2021-462호 (' 21. 8. 26)	천호·성내 지구단위 계획구역 으로 통합
폐지	②	천호3 존치관리구역 지구단위계획구역	강동구 천호동 409-3일대	5,227.0	감) 5,227.0	-	서울시 고시 제2021-611호 (' 21. 11. 4)	
폐지	③	천호8 재정비촉진구역 지구단위계획구역	강동구 천호동 166-4 일대	7,613.0	감) 7,613.0	-	서울시 고시 제2021-611호 (' 21. 11. 4)	
폐지	④	성내1-1 존치관리구역 지구단위계획구역	강동구 성내동 49-14일대	6,299.0	감) 6,299.0	-	서울시 고시 제2021-611호 (' 21. 11. 4)	
폐지	⑤	성내3 재정비촉진구역 지구단위계획구역	강동구 성내동 48-6 일대	6,740.2	감) 6,740.2	-	서울시 고시 제2024-302호 (' 24. 6. 20)	
폐지	⑥	성내5 재정비촉진구역 지구단위계획구역	강동구 성내동 15번지 일대	7,049.2	감) 7,049.2	-	서울시 고시 제2020-124호 (' 20. 3. 26)	
신설	①	천호·성내 지구단위계획구역	강동구 천호동 453 일대	-	증) 275,429.7	275,429.7	-	

－ 변경사유서

구 분	위 치	면적(㎡)	변경 사유
폐지	강동구 천호동 455-8 일대	10,505.8	*천호·성내 재정비촉진지구 일대에 광역차원의 체계적 관리를 유도하고자 기 결정된 지구단위계획 폐지 후 천호·성내 지구단위계획구역으로 통합관 리
폐지	강동구 천호동 409-3 일대	5,227.0	
폐지	강동구 천호동 166-4 일대	7,613.0	
폐지	강동구 성내동 49-14 일대	6,299.0	

구 분	위 치	면적(㎡)	변경 사유
폐지	강동구 성내동 48-6 일대	6,740.2	*천호·성내 재정비촉진지구 일대에 광역차원의 체계적 관리를 유도하고자 지구단위계획 신규 수립
폐지	강동구 성내동 15번지 일대	7,049.2	
신설	강동구 천호동 453 일대	275,429.7	

② 도시관리계획에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경 없음)

1) 용도지역

■ 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
총 계		275,429.7	-	275,429.7	100.0	
주거 지역	소계	87,612.0	-	87,612.0	31.8	
	제3종일반주거지역	60,877.0	-	60,877.0	22.1	
	준주거지역	26,735.0	-	26,735.0	9.7	
상업 지역	소계	187,817.7	-	187,817.7	68.2	
	근린상업지역	14,913.2	-	14,913.2	5.4	
	일반상업지역	172,904.5	-	172,904.5	62.8	

2) 용도지구: 해당 없음

나. 도시계획시설에 관한 결정(변경)

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		최초 결정일	비 고
	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.)	진행도로

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점		
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 (진향도길)	-	
변경	소로	1	2	10~12	집산 도로	240	광로2-5 (천호동 451-20)	천호동 410-372 (진향도길)	-	가각부 선형 변경
기정	중로	1	천호3	20	보조 간선	195	광로2-5 (천호동 449)	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 (' 20. 12. 17.)	
변경	소로	3	31	7~8	집산 도로	110	대로3-110 (천호동 572-3)	천호동 430-42	강동구 고시 제2020-195호 (' 20. 12. 17.)	
기정	소로	3	46	6	집산 도로	45	천호동 454-59	천호동 413-8	강동구 고시 제2023-7호 (' 23. 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	서울시고시 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	국지 도로	162	대로3-110 (천호동 427-3)	천호동 425-105	서울시 고시 제2008-482호 (' 08. 12. 26.)	
기정	소로	2	3	8	국지 도로	100	광로2-5 (천호동 455)	천호동 455-5	강동구 고시 제4994-28호 (' 94. 5. 21.)	
기정	소로	2	4	3~6	국지 도로	118	천호동 410-42	천호동 409-34	서울시 고시 제2008-482호 (' 08. 12. 26.)	

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점		
기정	소로	2	5	8	국지 도로	121	광로2-5 (천호453-40)	천호동 453-6	서울시 고시 제2008-482호 (' 08. 12. 26.)	
기정	소로	2	7	8	국지 도로	6	천호동 430-2	천호동 430-14	서울시 고시 제2015-400호 (' 15. 12. 17.)	
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
기정	소로	2	2	8	국지 도로	93	중로1-163 (천호동 425-8)	천호동 427-103	서울시 고시 제354호 (' 90. 10. 24.)	
기정	소로	3	2	4	국지 도로	51	천호동 427-23	천호동 427-31	서울시 고시 제354호 (' 90. 10. 24.)	
기정	소로	2	6	8	국지 도로	54	천호동 450-23	천호동 566-10	서울시 고시 제2008-482호 (' 08. 12. 26.)	
기정	소로	3	3	4	국지 도로	90	천호동 566-10	천호동 566-6	서울시 고시 제1993-467호 (' 94. 1. 8.)	
기정	소로	3	45	4	국지 도로	114	광로2-5 (성내동 13-9)	성내동 12-3	강동구 고시 제2020-115호 (' 20. 7. 2.)	
기정	소로	3	5	4.5	국지 도로	8	천호동 430-12	천호동 430-9	서울시 고시 제2015-400호 (' 15. 12. 17.)	
변경	소로	3	5	4.5	국지 도로	5.5	천호동 430-12	천호동 430-9	서울시 고시 제2015-400호 (' 15. 12. 17.)	
기정	소로	3	6	6	국지 도로	18	천호동 566-10	천호동 450-67	서울시 고시 제2015-400호 (' 15. 12. 17.)	

※ ()는 천호·성내 지구단위계획구역 내 사항임

- 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로 1-2호선	소로 1-2호선	•변경(가각부 선형변경)	•인접 도시계획도로 실효에 따른 도로 가각부 선형 조정
소로 2-7호선	소로 2-7호선	•폐지	•지역 내 기반시설의 원활한 교통 흐름을 위해 도시계획시설 폐지
소로 3-31호선	소로 3-31호선	•변경(폭원: 6m→7m~8m)	•지역 내 기반시설의 원활한 교통 흐름을 위해 도시계획시설 변경
소로 3-5호선	소로 3-5호선	•변경(연장: 8m→5.5m)	

■ 입체적 도시계획시설 결정조서(변경 없음)

나) 지하공공보도시설

- 지하공공보도시설 결정조서(변경 없음)

2) 공간시설(변경)

가) 공원

- 공원 결정조서(변경 없음)

나) 공공공지

- 공공공지 결정(변경) 조서

구분	표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			비고
				기 정	증감	변 경	
폐지	①	공공공지	천호동 572-3 일대	132.4	감) 132.4	-	-
변경	③	공공공지	천호동 572-6 일대	47.0	감) 16.3	30.7	-
변경	④	공공공지	천호동 572-8 일대	59.7	감) 28.7	31.0	-
변경	⑤	공공공지	천호동 572-9 일대	86.3	감) 16.4	69.9	-
기정	⑦	공공공지	성내동 77-64 일대	91.0	-	91.0	-

- 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
①	공공공지	•폐지	•소로 3-31호선 폭원 변경에 따른 도시계획시설 폐지
③	공공공지	•변경(면적: 47.0㎡→30.7㎡, 감 16.3㎡)	•소로 3-31호선 폭원 변경에 따른 도시계획시설 변경
④	공공공지	•변경(면적: 59.7㎡→31.0㎡, 감 28.7㎡)	
⑤	공공공지	•변경(면적: 86.3㎡→69.9㎡, 감 16.4㎡)	

3) 공공문화체육시설(변경 없음)

가) 사회복지시설

- 사회복지시설 결정조서(변경 없음)
- 사회복지시설(입체적 도시계획시설) 결정조서(변경 없음)

나) 공공청사

- 공공청사(입체적 도시계획시설) 결정조서(변경 없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 획지에 관한 결정 조서(변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)

■ 가구 및 획지 결정(기정) 조서

구분		내 용	비고
기정	천호8	•가구(7,613㎡), 획지(6,305㎡) 결정	

■ 가구 및 획지 결정(변경) 조서

구분		내 용	비고
변경	가구	•도로로 둘러싸인 일단의 블록	31개소
변경	획지	•정비계획이 기 결정(정비사업 완료)된 일단의 계획적 개발단위 ※ 기 준공 촉진구역	3개소

－ 변경사유서

구분	변경 내용	변경 사유
가구	•총 31개소 가구계획	•대상지 일대 계획적 관리를 위해 일단의 도로로 둘러싸인 블록별 가구계획 수립
획지	•총 3개소 획지계획	•정비계획이 기 결정(정비사업 완료)된 지역의 계획적 개발단위 유지 위해 획지계획 수립

2) 공동개발에 관한 결정(변경)

■ 공동개발 결정(기정) 조서

구분		내 용	비고
기정	-	-	

■ 공동개발 결정(변경) 조서

구분		내 용	비고
변경	공동개발 특별지정	•일정한 도로 폭원 확보 위한 필지분할선이 계획된 필지 중, 개발 시 단독개발이 불가능한 필지 중 소유자가 상이한 최소한의 경우	10개소
변경	공동개발 지정	•소로 3-31호선 도로 폭원 확폭 계획에 따라 변경되는 도시계획시설(도로, 공공공지)과 연접한 필지 중 적정개발규모 유도가 필요한 경우	8개소
변경	공동개발 권장	•계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축할 것을 권장	7개소

※ 최대개발규모 범위 내 자율적 공동개발 허용

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

※ 공동개발 특별지정에 의해 토지 또는 시설 기부채납에 따른 용적률 외에 상한용적률을 추가 부여하는 경우 필지 수를 기본으로 하고, 동일소유 필지·기 공동개발된 필지는 하나의 필지로 봄(단, 지구단위계획 결정 고시 이전 소유자가 서로 상이한 필지에 한함)

※ 기 결정된 공동개발 특별지정 계획 변경 시, 토 도시·건축공동위원회 자문을 통해 사업계획 및 인센티브 계획을 검토하여 최종 결정

※ 필지분할선이 계획된 필지는 민간부문 시행지침 제19조에 따라, 필지분할선으로 분할된 필지는 공공시설 등(도로)으로 기부채납하고 상한용적률 인센티브를 적용함

■ 가구·획지 및 공동개발 결정(변경) 조서

구 분	가구 번호	가구 면적(㎡)	법정동	지번	지목	면적(㎡)		계획내용	비고
						필지	계		
기정	-	7,613	천호동	166-4 일대	대	6,305.0	6,305.0	획지	천호8
변경	-	-	-	-	-	-	-	-	천호8
신설	A1	12,997.0	천호동	425-3	대	3,787.0			
			천호동	425-5	대	8,593.0			
			천호동	425-6	대	324.0			
			천호동	426-3	대	134.0			
			천호동	426-5	대	159.0			
신설	A2	11,316.2	천호동	427-2	대	106.0			
			천호동	427-3	대	2,071.0			
			천호동	427-4	대	381.0		필지분할선	
			천호동	427-5	대	108.0		필지분할선	
			천호동	427-6	대	129.0			
			천호동	427-7	대	83.0			
			천호동	427-8	대	83.0			
			천호동	427-9	대	86.0			
			천호동	427-10	대	517.0			
			천호동	427-12	대	136.0		필지분할선	
			천호동	427-13	대	93.0			
			천호동	427-17	대	99.0		필지분할선	
			천호동	427-18	대	66.0		필지분할선	
			천호동	427-20	대	133.0			
			천호동	427-26	대	119.0			
			천호동	427-27	대	116.0			
			천호동	427-28	대	112.0			
			천호동	427-34	대	192.0			
			천호동	427-39	대	199.0			
			천호동	427-40	대	99.0		필지분할선	
			천호동	427-41	대	85.0		필지분할선	
			천호동	427-42	대	112.0			
			천호동	427-43	대	95.0			
			천호동	427-44	대	85.0			
			천호동	427-45	대	76.0			
			천호동	427-46	도	35.0			
			천호동	427-47	대	75.0			
			천호동	427-48	대	81.0			
			천호동	427-49	대	48.0			
			천호동	427-50	대	17.0			

구 분	가구 번호	가구 면적(㎡)	법정동	지번	지목	면적(㎡)		계획내용	비고
						필지	계		
			천호동	427-51	대	76.0			
			천호동	427-52	대	7.0			
			천호동	427-53	대	111.0			
			천호동	427-59	대	396.0			
			천호동	427-62	대	20.0		필지분할선	
			천호동	427-63	대	53.0		필지분할선	
			천호동	427-66	대	5.0		필지분할선	
			천호동	428-1	대	1,033.0			
			천호동	429-1	대	152.0			
			천호동	429-2	대	669.0			
			천호동	429-3	대	175.0			
			천호동	429-4	대	79.0			
			천호동	429-5	대	83.0			
			천호동	429-6	대	119.0			
			천호동	429-9	대	340.0			
			천호동	429-11	대	155.0			
			천호동	429-13	대	152.0			
			천호동	430-1	대	206.0			
			천호동	430-3	대	57.0			
			천호동	430-5	대	195.0	698.0	공동개발 지정	
			천호동	430-8	대	248.0			
			천호동	430-13	대	255.0			
			천호동	430-7	대	175.0			
			천호동	430-14	대	261.0			
			천호동	430-15	대	242.0			
			천호동	430-16	대	7.0			
			천호동	430-41	도	42.0			
			천호동	430-42	대	42.0			
			천호동	430-51	도	33.0	324.2	공동개발 지정	
			천호동	572-6	잡	42.5			
			천호동	572-7	도	51.7			
			천호동	572-8	잡	59.7			
			천호동	572-9	잡	86.3			
			천호동	430-52	도	51.0		공동개발 권장	
신설	A3	1,105.0	천호동	427-22	대	112.0			
			천호동	427-23	대	106.0			
			천호동	427-24	대	99.0			
			천호동	427-25	대	112.0			

구 분	가구 번호	가구 면적(m ²)	법정동	지번	지목	면적(m ²)		계획내용	비고
						필지	계		
신설	A4	21,316.0	천호동	427-29	대	452.0			
			천호동	427-35	대	122.0		필지분할선	
			천호동	427-36	대	56.0			
			천호동	427-65	대	46.0		필지분할선	
			천호동	412-2	대	218.0			
			천호동	412-3	대	202.0			
			천호동	412-4	대	120.0			
			천호동	412-5	대	36.0			
			천호동	412-6	대	89.0			
			천호동	412-9	대	156.0			
			천호동	412-12	대	23.0			
			천호동	413-1	대	2,294.0			
			천호동	413-3	대	50.0			
			천호동	413-4	대	132.0			
			천호동	413-5	대	126.0			
			천호동	413-6	대	136.0			
			천호동	413-8	대	116.0	2,867.0	공동개발 특별지정, 필지분할선	
			천호동	414	대	2,751.0			
			천호동	415-5	대	175.0		필지분할선	
			천호동	415-8	대	106.0			
			천호동	415-9	대	93.0			
			천호동	415-10	대	112.0			
			천호동	415-12	대	79.0			
			천호동	415-14	대	172.0		필지분할선	
			천호동	415-15	대	86.0			
			천호동	415-16	대	86.0			
			천호동	415-18	대	89.0			
			천호동	415-23	대	638.0		필지분할선	
			천호동	415-25	대	106.0			
			천호동	415-26	대	106.0			
			천호동	415-27	대	106.0			
			천호동	415-28	대	119.0			
			천호동	415-29	대	159.0		필지분할선	
			천호동	415-31	대	119.0			
			천호동	415-32	대	119.0			
			천호동	415-33	대	175.0		필지분할선	
			천호동	416-2	대	162.0			
			천호동	416-3	대	913.0		필지분할선	

구 분	가구 번호	가구 면적(m ²)	법정동	지번	지목	면적(m ²)		계획내용	비고
						필지	계		
			천호동	416-5	대	165.0			
			천호동	416-6	대	225.0			
			천호동	416-7	대	198.0			
			천호동	416-8	대	135.0			
			천호동	416-9	대	89.0			
			천호동	416-10	대	165.0			
			천호동	416-11	대	76.0			
			천호동	416-12	대	528.0			
			천호동	416-15	대	149.0			
			천호동	416-16	대	40.0			
			천호동	416-17	대	23.0			
			천호동	416-18	대	17.0			
			천호동	416-19	대	80.0		필지분할선	
			천호동	417-3	대	121.0			
			천호동	417-5	대	684.0			
			천호동	417-7	대	132.0			
			천호동	417-71	대	10.0			
			천호동	417-72	대	9.0			
			천호동	418-5	대	903.0			
			천호동	418-12	대	430.0			
			천호동	419-3	대	3,722.0			
			천호동	420-6	대	1,175.0			
			천호동	421-4	대	779.0			
			천호동	421-10	대	1231.0			
			천호동	425-103	대	61.0			
신설	A5	10,110.0	천호동	454	대	380.0			
			천호동	454-1	대	4,593.0			
			천호동	454-2	대	2,626.0		필지분할선	
			천호동	454-3	대	114.0		필지분할선	
			천호동	454-4	대	99.0			
			천호동	454-5	대	119.0			
			천호동	454-6	대	102.0			
			천호동	454-7	대	119.0			
			천호동	454-8	대	106.0			
			천호동	454-9	대	106.0			
			천호동	454-10	대	106.0			
			천호동	454-11	대	106.0			
			천호동	454-12	대	99.0			

구 분	가구 번호	가구 면적(m ²)	법정동	지번	지목	면적(m ²)		계획내용	비고
						필지	계		
			천호동	454-13	대	199.0			
			천호동	454-14	대	166.0			
			천호동	454-86	도로	299.0			
			천호동	455	대	533.0			
			천호동	455-4	대	238.0			
신설	A6	1,051.0	천호동	454-20	대	109.0			
			천호동	454-21	대	99.0			
			천호동	454-22	대	109.0			
			천호동	454-23	대	99.0			
			천호동	454-24	대	116.0		필지분할선	
			천호동	454-25	대	116.0		필지분할선	
			천호동	454-26	대	99.0			
			천호동	454-27	대	99.0			
			천호동	454-28	대	106.0			
			천호동	454-29	대	99.0			
신설	A7	911.0	천호동	454-36	대	99.0			
			천호동	454-37	대	99.0			
			천호동	454-38	대	99.0			
			천호동	454-39	대	99.0			
			천호동	454-40	대	99.0		필지분할선	
			천호동	454-41	대	109.0		필지분할선	
			천호동	454-42	대	99.0			
			천호동	454-43	대	109.0			
			천호동	454-44	대	99.0			
신설	A8	7,243.0	천호동	454-15	대	2565.0		필지분할선	
			천호동	454-16	대	112.0			
			천호동	454-17	대	109.0			
			천호동	454-18	대	102.0			
			천호동	454-19	대	99.0			
			천호동	454-30	대	116.0			
			천호동	454-31	대	116.0			
			천호동	454-32	대	106.0			
			천호동	454-34	대	106.0			
			천호동	454-35	대	106.0			
			천호동	454-45	대	318.0			
			천호동	454-48	대	109.0			
			천호동	454-49	대	474.0			
			천호동	454-50	대	83.0			

구 분	가구 번호	가구 면적(m ²)	법정동	지번	지목	면적(m ²)		계획내용	비고
						필지	계		
			천호동	454-51	대	63.0			
			천호동	454-52	대	162.0			
			천호동	454-53	대	63.0			
			천호동	454-54	대	109.0			
			천호동	454-55	대	119.0			
			천호동	454-56	대	119.0			
			천호동	454-57	대	119.0			
			천호동	454-58	대	145.0			
			천호동	454-59	대	260.0		필지분할선	
			천호동	454-60	대	724.0		필지분할선	
			천호동	454-61	대	47.0			
			천호동	454-62	대	89.0			
			천호동	454-63	대	93.0			
			천호동	454-64	대	261.0		필지분할선	
			천호동	454-65	대	172.0		필지분할선	
			천호동	454-66	대	83.0		필지분할선	
			천호동	454-67	대	14.0		필지분할선	
			천호동	454-68	대	19.0		필지분할선	
			천호동	454-72	대	10.0			
			천호동	454-79	대	3.0			
			천호동	454-80	대	10.0			
			천호동	454-84	대	2.0			
			천호동	454-85	대	36.0		필지분할선	
신설	A9	5,197.0	천호동	408-5	대	17.0			
			천호동	408-6	대	63.0			
			천호동	408-10	대	23.0			
			천호동	408-11	대	23.0			
			천호동	408-12	대	237.0		필지분할선	
			천호동	408-13	대	13.0			
			천호동	408-18	도	33.0			
			천호동	409-2	도	255.0			
			천호동	409-4	대	17.0			
			천호동	409-6	대	192.0		필지분할선	
			천호동	409-7	대	20.0			
			천호동	409-8	대	17.0			
			천호동	409-10	대	119.0		필지분할선	
			천호동	409-11	대	50.0			
			천호동	409-26	대	36.0		필지분할선	

구 분	가구 번호	가구 면적(㎡)	법정동	지번	지목	면적(㎡)		계획내용	비고
						필지	계		
			천호동	409-27	대	69.0		필지분할선	
			천호동	409-28	대	76.0		필지분할선	
			천호동	409-29	대	23.0			
			천호동	409-30	대	66.0			
			천호동	409-31	대	56.0			
			천호동	409-34	대	132.0			
			천호동	409-35	대	26.0			
			천호동	409-36	대	36.0			
			천호동	409-38	대	40.0			
			천호동	409-46	대	17.0			
			천호동	409-48	대	7.0			
			천호동	409-50	대	51.0			
			천호동	410	전	13.0			
			천호동	410-1	대	87.0			
			천호동	410-3	대	40.0			
			천호동	410-4	대	73.0			
			천호동	410-5	대	66.0			
			천호동	410-6	대	36.0			
			천호동	410-7	대	129.0			
			천호동	410-8	대	142.0			
			천호동	410-9	대	76.0			
			천호동	410-10	대	79.0			
			천호동	410-11	대	106.0			
			천호동	410-12	대	56.0			
			천호동	410-13	대	10.0			
			천호동	410-14	대	43.0			
			천호동	410-15	대	3.0			
			천호동	410-16	대	26.0			
			천호동	410-17	대	53.0			
			천호동	410-18	대	66.0			
			천호동	410-20	대	63.0			
			천호동	410-21	대	46.0			
			천호동	410-22	대	43.0			
			천호동	410-23	대	17.0			
			천호동	410-24	대	50.0			
			천호동	410-25	대	40.0			
			천호동	410-26	대	53.0			
			천호동	410-27	대	79.0			

구 분	가구 번호	가구 면적(㎡)	법정동	지번	지목	면적(㎡)		계획내용	비고
						필지	계		
			천호동	410-28	대	76.0			
			천호동	410-31	대	26.0			
			천호동	410-32	대	30.0			
			천호동	410-33	대	30.0			
			천호동	410-34	대	73.0			
			천호동	410-36	대	63.0			
			천호동	410-37	대	53.0			
			천호동	410-38	대	13.0			
			천호동	410-39	대	30.0			
			천호동	410-41	대	26.0			
			천호동	410-42	대	8.0			
			천호동	410-101	도로	160.0			
			천호동	410-222	대	17.0			
			천호동	410-236	도로	43.0			
			천호동	410-237	대	7.0			
			천호동	410-238	대	23.0			
			천호동	410-239	대	17.0			
			천호동	410-240	대	13.0			
			천호동	410-241	대	7.0			
			천호동	410-251	대	20.0			
			천호동	410-252	대	17.0			
			천호동	410-253	대	2.0			
			천호동	411-1	대	60.0		필지분할선	
			천호동	411-3	대	7.0			
			천호동	411-4	대	144.0		필지분할선	
			천호동	411-39	대	128.0		필지분할선	
			천호동	411-41	대	60.0		필지분할선	
			천호동	411-42	대	44.0		필지분할선	
			천호동	411-43	대	17.0		필지분할선	
			천호동	411-44	대	30.0			
			천호동	411-45	대	13.0			
			천호동	411-46	대	7.0			
			천호동	411-47	대	56.0			
			천호동	411-48	대	13.0			
			천호동	411-49	대	23.0			
			천호동	411-50	대	92.0			
			천호동	411-54	대	143.0			
			천호동	411-58	대	23.0			

구 분	가구 번호	가구 면적(m ²)	법정동	지번	지목	면적(m ²)		계획내용	비고
						필지	계		
			천호동	411-59	대	129.0			
			천호동	411-61	대	62.0			
			천호동	411-71	대	2.0			
			천호동	411-72	대	10.0			
			천호동	411-73	대	17.0			
			천호동	411-74	대	54.0		필지분할선	
			천호동	411-75	대	20.0			
			천호동	411-76	대	44.0		필지분할선	
			천호동	411-77	대	36.0			
신설	A10	8,094.0	천호동	453-7	대	307.0			
			천호동	453-8	대	67.0			
			천호동	453-9	대	678.0			
			천호동	453-10	대	693.0			
			천호동	453-11	대	107.0			
			천호동	453-12	대	41.0			
			천호동	453-13	대	30.0			
			천호동	453-14	대	1,221.0			
			천호동	453-15	대	658.0		필지분할선	
			천호동	453-18	대	514.0			
			천호동	453-19	대	2,024.0		필지분할선	
			천호동	453-20	대	238.0		필지분할선	
			천호동	453-21	대	526.0		필지분할선	
			천호동	453-22	대	436.0		필지분할선	
			천호동	453-23	대	317.0		필지분할선	
			천호동	453-24	대	237.0		필지분할선	
신설	A11	11,726.0	천호동	452	대	716.0		필지분할선	
			천호동	452-1	대	876.0			
			천호동	452-3	대	627.0			
			천호동	452-4	대	1,787.0		필지분할선	
			천호동	452-5	대	469.0		필지분할선	
			천호동	452-6	대	149.0			
			천호동	452-7	대	116.0			
			천호동	452-8	대	132.0			
			천호동	452-9	대	221.0			
			천호동	452-10	대	112.0			
			천호동	452-11	대	172.0			
			천호동	452-12	대	331.0			
			천호동	452-15	대	245.0			

구 분	가구 번호	가구 면적(m ²)	법정동	지번	지목	면적(m ²)		계획내용	비고
						필지	계		
			천호동	452-16	대	40.0			
			천호동	452-17	대	37.0			
			천호동	452-18	대	57.0			
			천호동	452-19	대	50.0			
			천호동	452-20	대	260.0			
			천호동	452-21	대	521.0			
			천호동	452-22	대	807.0			
			천호동	452-26	대	83.0			
			천호동	452-30	대	70.0			
			천호동	452-31	대	158.0			
			천호동	452-32	대	159.0			
			천호동	452-33	대	162.0			
			천호동	452-70	도	6.0			
			천호동	452-71	도	3.0			
			천호동	452-73	대	73.0			
			천호동	452-74	대	27.0			
			천호동	452-75	전	10.0			
			천호동	452-76	대	160.0			
			천호동	453	대	431.0			
			천호동	453-1	대	472.0			
			천호동	453-2	대	314.0			
			천호동	453-3	대	430.0			
			천호동	453-5	대	1,008.0			
			천호동	453-6	대	329.0			
			천호동	453-40	대	61.0			
			천호동	453-58	대	45.0			
신설	A12	956.0	천호동	410-184	대	89.0		필지분할선	
			천호동	410-185	대	142.0		필지분할선	
			천호동	410-186	대	360.0	494.0	공동개발 권장, 필지분할선	
			천호동	410-188	대	61.0			
			천호동	410-189	대	73.0			
			천호동	410-187	대	194.0			
			천호동	410-250	대	17.0			
			천호동	566-1	대	20.0			
신설	A13	19,713.4	천호동	451	대	1,986.0		필지분할선	
			천호동	451-23	대	73.0			
			천호동	451-37	대	603.0		필지분할선	

구 분	가구 번호	가구 면적(m ²)	법정동	지번	지목	면적(m ²)		계획내용	비고
						필지	계		
신설	A14	7,588.8	천호동	566	대	16,705.5		필지분할선	
			천호동	566-6	대	345.9			
			천호동	450	대	3,249.0			
			천호동	450-67	도	54.0			
			천호동	450-68	도	1.0			
			천호동	451-4	대	76.0			
			천호동	451-5	대	73.0			
			천호동	451-6	대	89.0			
			천호동	451-7	대	195.0			
			천호동	451-8	대	357.0			
			천호동	451-9	대	202.0			
			천호동	451-10	대	96.0	158.0	공동개발 권장	
			천호동	451-11	대	26.0			
			천호동	451-152	대	36.0	243.1	공동개발 특별지정, 필지분할선(566-10)	
			천호동	451-12	대	113.0			
			천호동	566-10	대	130.1	216.3	공동개발 특별지정, 필지분할선	
			천호동	451-13	대	36.0			
			천호동	451-14	대	125.0			
			천호동	451-15	대	50.0	2104.9	공동개발 특별지정, 필지분할선	
			천호동	566-17	대	41.3			
			천호동	451-20	대	2,037.0	345.5	공동개발 특별지정, 필지분할선(566-16)	
			천호동	566-9	대	67.9			
			천호동	451-150	대	30.0			
			천호동	451-151	대	17.0			
			천호동	451-153	도	142.0			
			천호동	451-201	층	319.0	345.5	공동개발 특별지정, 필지분할선(566-16)	
			천호동	566-16	대	26.5			
신설	A15	10,072.0	성내동	48-1	대	594.0			
			성내동	48-28	대	106.0		필지분할선	
			성내동	48-29	대	93.0			
			성내동	48-35	대	669.0		필지분할선	
			성내동	48-39	대	96.0			
			성내동	48-41	대	175.0			
			성내동	48-42	대	129.0		필지분할선	
			성내동	48-43	대	99.0			
			성내동	49-11	대	7.0			
			성내동	49-14	대	727.0			

구 분	가구 번호	가구 면적(m ²)	법정동	지번	지목	면적(m ²)		계획내용	비고
						필지	계		
			성내동	62-4	대	2,963.0		필지분할선	
			성내동	64-13	대	2,365.0			
			성내동	77-27	대	116.0			
			성내동	77-29	대	119.0			
			성내동	77-30	대	119.0			
			성내동	77-37	대	508.0			
			성내동	77-38	대	484.0			
			성내동	77-40	대	175.0		필지분할선	
			성내동	77-44	대	132.0		필지분할선	
			성내동	77-54	대	186.0			
			성내동	77-55	대	210.0			
신설	A16	2,306.0	성내동	77-39	대	646.0			
			성내동	78-1	대	398.0			
			성내동	78-8	대	7.0			
			성내동	78-10	대	363.0			
			성내동	78-11	대	347.0			
			성내동	80-7	대	13.0			
			성내동	80-12	대	532.0			
신설	A17	1,290.0	성내동	77-9	대	112.0			
			성내동	77-10	대	106.0			
			성내동	77-11	대	106.0			
			성내동	77-12	대	106.0			
			성내동	77-13	대	106.0			
			성내동	77-14	대	109.0			
			성내동	77-15	대	109.0			
			성내동	77-16	대	106.0			
			성내동	77-17	대	106.0			
			성내동	77-18	대	106.0			
			성내동	77-19	대	106.0			
신설	A18	1,990.0	성내동	77-20	대	112.0			
			성내동	77-21	대	219.0			
			성내동	77-22	대	106.0			
			성내동	77-23	대	106.0			
			성내동	80-1	대	132.0			
			성내동	80-2	대	132.0			
			성내동	80-3	대	132.0			
			성내동	80-4	대	132.0			
			성내동	80-5	대	127.0			

구 분	가구 번호	가구 면적(m ²)	법정동	지번	지목	면적(m ²)		계획내용	비고
						필지	계		
			성내동	80-14	대	135.0			
			성내동	81-10	대	122.0			
			성내동	81-11	대	119.0			
			성내동	81-12	대	175.0			
			성내동	81-13	대	155.0			
			성내동	81-14	대	198.0			
신설	A19	3,920.0	성내동	46-9	대	116.0			
			성내동	46-10	대	96.0			
			성내동	46-11	대	116.0			
			성내동	46-12	대	142.0			
			성내동	46-13	대	169.0			
			성내동	47-7	대	126.0			
			성내동	47-8	대	139.0			
			성내동	47-9	대	155.0			
			성내동	47-10	대	162.0			
			성내동	47-28	대	162.0			
			성내동	47-29	대	152.0			
			성내동	77-2	대	132.0			
			성내동	77-3	대	119.0			
			성내동	77-4	대	109.0			
			성내동	77-5	대	119.0			
			성내동	77-6	대	132.0			
			성내동	77-7	대	126.0			
			성내동	77-8	대	136.0			
			성내동	77-31	대	159.0			
			성내동	81-1	대	238.0			
			성내동	81-2	대	179.0			
			성내동	81-4	대	212.0			
			성내동	81-5	대	106.0			
			성내동	81-6	대	122.0			
			성내동	81-16	대	152.0			
			성내동	81-17	대	169.0			
			성내동	81-19	대	175.0			
신설	A20	2,755.0	성내동	46-3	대	126.0			
			성내동	46-4	대	126.0			
			성내동	46-5	대	126.0			
			성내동	46-6	대	126.0			
			성내동	46-7	대	126.0			

구 분	가구 번호	가구 면적(m ²)	법정동	지번	지목	면적(m ²)		계획내용	비고
						필지	계		
			성내동	46-8	대	132.0			
			성내동	46-22	대	225.0			
			성내동	46-23	대	245.0			
			성내동	46-24	대	116.0			
			성내동	46-25	대	116.0			
			성내동	46-26	대	119.0			
			성내동	46-27	대	119.0			
			성내동	46-28	대	179.0			
			성내동	47-3	대	126.0			
			성내동	47-4	대	136.0			
			성내동	47-22	대	155.0			
			성내동	47-23	대	149.0			
			성내동	47-25	대	179.0			
			성내동	47-26	대	129.0			
신설	A21	8,591.9	성내동	43-6	대	324.0			
			성내동	43-7	대	129.0			
			성내동	43-8	대	188.0			
			성내동	43-17	대	169.0			
			성내동	44-1	대	1,690.0			
			성내동	44-5	대	1,117.0			
			성내동	45-8	대	753.0			
			성내동	46-16	대	146.0			
			성내동	46-17	대	126.0			
			성내동	46-18	대	126.0			
			성내동	46-19	대	122.0			
			성내동	47-1	대	112.0			
			성내동	47-12	대	99.0			
			성내동	47-13	대	102.0			
			성내동	47-15	대	142.0			
			성내동	47-16	대	126.0			
			성내동	47-17	대	106.0			
			성내동	47-18	대	109.0			
			성내동	47-19	대	129.0			
			성내동	47-20	대	142.0			
신설	A22	883.0	성내동	50-5	대	291.0			
			성내동	50-7	대	165.0			
			성내동	50-21	대	99.0			

구 분	가구 번호	가구 면적(㎡)	법정동	지번	지목	면적(㎡)		계획내용	비고
						필지	계		
신설	A23	3,112.0	성내동	50-25	대	179.0			
			성내동	50-26	대	149.0			
			성내동	43-1	대	278.0			
			성내동	43-11	대	1,164.0			
			성내동	43-19	대	472.0			
			성내동	45-1	대	338.0			
			성내동	45-5	대	56.0			
			성내동	48-2	대	314.0			
			성내동	48-4	대	235.0			
신설	A24	11,858.0	성내동	48-12	대	255.0			
			성내동	9-5	대	740.0			
			성내동	9-14	대	380.0			
			성내동	9-15	대	332.0			
			성내동	10-2	전	13.0			
			성내동	11-1	대	598.0			
			성내동	11-2	대	142.0			
			성내동	11-3	대	132.0			
			성내동	11-4	대	206.0			
			성내동	11-9	대	231.0			
			성내동	11-10	대	90.0			
			성내동	11-12	대	7.0			
			성내동	11-13	대	212.0			
			성내동	11-14	대	817.0			
			성내동	11-15	대	198.0			
			성내동	11-16	대	219.0			
			성내동	11-17	대	243.0			
			성내동	11-18	대	150.0			
			성내동	11-19	대	137.0			
			성내동	12-2	대	187.0			
			성내동	12-3	대	522.0		필지분할선	
			성내동	12-6	대	331.0			
			성내동	12-7	대	331.0			
			성내동	12-8	대	488.0			
			성내동	12-9	대	331.0			
			성내동	12-15	대	375.0			
			성내동	12-17	대	435.0			
			성내동	12-19	대	184.0			
			성내동	12-20	대	184.0			

구 분	가구 번호	가구 면적(m ²)	법정동	지번	지목	면적(m ²)		계획내용	비고
						필지	계		
			성내동	12-21	대	168.0			
			성내동	12-22	대	174.0			
			성내동	12-23	대	178.0			
			성내동	12-24	대	174.0			
			성내동	12-25	대	241.0			
			성내동	13-5	대	298.0		필지분할선	
			성내동	13-9	대	516.0			
			성내동	13-10	대	504.0			
			성내동	13-15	대	1,390.0			
신설	A25	1,571.0	성내동	42-1	대	73.0			
			성내동	42-2	대	160.0			
			성내동	42-4	대	243.0			
			성내동	42-5	대	197.0			
			성내동	42-6	대	191.0			
			성내동	42-7	대	201.0			
			성내동	42-8	대	76.0			
			성내동	42-9	대	56.0			
			성내동	42-10	대	79.0			
			성내동	42-11	도로	5.0			
			성내동	42-12	대	290.0			
신설	A26	2,735.0	성내동	12-13	대	352.0			
			성내동	12-26	대	179.0			
			성내동	12-27	대	173.0			
			성내동	12-29	대	167.0			
			성내동	12-30	대	171.0			
			성내동	12-31	대	179.0			
			성내동	12-32	대	173.0			
			성내동	12-33	대	179.0			
			성내동	12-34	대	173.0			
			성내동	12-35	대	228.0			
			성내동	12-36	대	203.0			
			성내동	12-37	대	214.0			
			성내동	12-38	대	171.0			
			성내동	12-39	대	173.0			
신설	B1	8,978.9	천호동	572	대	8,817.2		확지	
			천호동	572-1	대	161.7			
신설	B2	17,394.2	천호동	410-100	대	8,145.0		특별계획구역	

구 분	가구 번호	가구 면적(m ²)	법정동	지번	지목	면적(m ²)		계획내용	비고
						필지	계		
			천호동	410-103	도	38.1			
			천호동	410-104	도	1.0			
			천호동	410-105	대	7,335.2			
			천호동	410-266	대	19.0			
			천호동	410-379	대	4.7			
			천호동	410-380	대	34.8			
			천호동	410-381	대	7.5			
			천호동	452-34	대	105.0			
			천호동	452-35	대	373.0			
			천호동	452-36	대	93.0			
			천호동	452-37	대	106.0			
			천호동	452-38	대	132.0			
			천호동	452-39	대	102.0			
			천호동	452-40	대	291.0			
			천호동	452-45	대	158.0			
			천호동	452-67	도	15.0			
			천호동	452-69	도	271.0			
			천호동	452-82	도	49.0			
			천호동	566-4	대	41.4			
			천호동	566-5	대	70.6			
			천호동	566-14	대	1.9			
신설	B3	7,613.0	천호동	166-4	대	1,012.0		특별계획구역	
			천호동	166-105	대	271.0			
			천호동	166-106	대	263.0			
			천호동	166-107	대	330.0			
			천호동	166-108	대	330.0			
			천호동	166-109	대	264.0			
			천호동	166-110	대	396.0			
			천호동	166-111	도	403.0			
			천호동	166-114	대	61.0			
			천호동	166-115	대	67.0			
			천호동	397-170	대	205.0			
			천호동	410-159	대	40.0			
			천호동	410-182	대	3.0			
			천호동	450-18	대	112.0			
			천호동	450-19	대	119.0			

구 분	가구 번호	가구 면적(m ²)	법정동	지번	지목	면적(m ²)		계획내용	비고
						필지	계		
			천호동	450-20	대	116.0			
			천호동	450-21	대	122.0			
			천호동	450-22	대	116.0			
			천호동	450-23	대	119.0			
			천호동	450-24	대	239.0			
			천호동	450-25	대	139.0			
			천호동	450-26	대	129.0			
			천호동	450-35	대	235.0			
			천호동	450-36	대	109.0			
			천호동	450-37	대	129.0			
			천호동	450-38	대	275.0			
			천호동	450-40	대	241.0			
			천호동	450-41	대	241.0			
			천호동	450-42	대	146.0			
			천호동	450-43	대	142.0			
			천호동	450-44	대	157.0			
			천호동	450-45	대	221.0			
			천호동	450-46	대	241.0			
			천호동	450-47	대	23.0			
			천호동	450-48	도	2.0			
			천호동	450-49	도	399.0			
			천호동	450-53	도	2.0			
			천호동	451-111	대	161.0			
			천호동	566-11	대	6.0			
			천호동	566-12	대	6.0			
			천호동	566-13	대	21.0			
신설	B4	5,053.0	성내동	610	대	5,053.0		확지	
신설	B5	6,411.5	성내동	611	대	6,411.5		확지	

3) 최대개발규모에 관한 결정(변경)

■ 최대개발규모 결정(기정) 조서

구분		내 용	비고
기정	성내1-1	•간선부(천호대로변): 미지정 •이면부(간선부 외): 1,500㎡ 이하	

■ 최대개발규모 결정(변경) 조서

구분		내 용	비고
변경		•간선부(천호대로, 올림픽로, 구천면로, 진향도로 등): 제한 없음 •이면부(간선부 외): 3,000㎡ 이하	결정도 참고

※ 간선부-이면부공동개발 시 간선부기준을 적용함

※ 다음의 조건에 해당하는 경우 최대개발규모 적용 예외

- 기 개발된 대지면적이 최대개발규모를 초과하는 경우
- 특별계획(기능)구역, 획지계획, 공동개발(특별지정/지정/권장)계획 등의 계획 지침에 따라 최대개발규모를 초과한 경우
- 역사권 활성화사업, 소규모주택정비사업 등 개별법에 따른 사업을 추진하는 경우
(이 경우 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립을 원칙으로 함)

－ 변경사유서

구분	변경 내용	변경 사유
간선부	•최대개발규모 미적용	•간선변 계획적 개발 유도 위해 최대개발규모 미설정, 자율적 공동개발 유도
이면부	•최대개발규모 3,000㎡ 이내	•특화용도 유도 및 지하주차장 조성 가능하도록 최대개발규모 설정

나. 건축물 용도에 관한 결정 조서(변경)

1) 불허용도에 관한 결정(변경)

■ 불허용도 결정(기정) 조서

구분		내 용	비고
기정	천호3	•관련 법령에 따라 당해 용도지역에서 제한되는 건축물 •「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사, 안마시술소, 단란주점 •「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권 장외판매소 등 유사시설	
기정	성내1-1		

■ 불허용도 결정 (변경) 조서

구분	내 용	비고
변경 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 제4호의 제2종근린생활시설 중 건축자재관련업종, 간이공작소(목공소, 철공소, 알루미늄 공작업 등) • 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권 장외발매소 등 유사시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제8호의 여객자동차터미널 및 화물터미널 • 「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 • 「건축법 시행령」 별표1 제28호의 장례식장 • 교육환경보호구역 내 금지시설(교육환경보호구역에 포함되는 대지에 한함)	일반 상업 지역
변경 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 제4호의 제2종근린생활시설 중 건축자재관련업종, 간이공작소(목공소, 철공소, 알루미늄 공작업 등) • 「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

구분		내 용	비 고
변경	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 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 건축자재관련업종, 간이공작소(목공소, 철공소, 알루미늄 공작업 등) • 「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) • 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조1의2 사행성게임물	준주거 지역
변경	4	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호(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 제4호의 제2종근린생활시설 중 건축자재관련업종, 간이공작소(목공소, 철공소, 알루미늄 공작업 등) • 「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) • 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조1의2 사행성게임물	제3종 일반 주거 지역
변경	5	• 정비계획으로 결정된 용도 이외 용도	천호1, 성내3, 성내5

※ 「국토계획법」 및 「서울특별시 도시계획 조례」 등 관계 법령에 따라, 당해 용도지역에서 제한되는 건축물·시설 불허

※ 특별계획구역 불허용도는 특별계획구역 계획 지침에 따름

※ 용도지역 등 한 대지에 서로 다른 불허용도가 적용될 경우, 면적이 더 넓은 대지에 적용되는 지침 적용

※ 1) 도시형 생활주택 중 소형주택(전용 60㎡ 이하)은 불허용도로 하되, 다음에 해당하는 경우에 한하여 허용함

- 주차대수 기준: [전용 60㎡ 이하] 0.6대/세대 → 0.8대/세대 조성 시 허용

: [전용 30㎡ 이하] 0.5대/세대 → 0.7대/세대 조성 시 허용

- 변경사유서

구분	변경 내용	변경 사유
불허용도	• 불허용도 결정	• 대상지의 입지상 중심성에 불부합하는 용도 불허

2) 권장용도에 관한 결정(변경)

■ 권장용도 결정(기정) 조서

구분	내 용	비고
기정	천호3	• 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장 • 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장
기정	성내1-1	• 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 직업훈련소

■ 권장용도 결정(변경) 조서

구분		내 용	비고
변경	A	• 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장 • 「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)	일반·근린 상업지역 (간선부)
변경	B	• 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장 • 「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) • 「건축법 시행령」 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설	일반 상업지역 (이면부)
변경	C	• 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 집회, 의류(편집숍, Pop up 매장 등 전시연계) • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장 • 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 • 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	일반상업지역 (로데오거리변)

구분		내 용	비고
변경	D	• 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장	준주거지역 (천호옛길변)
변경	E	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(주거복합) • 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설(장외사, 총포판매소, 단란주점, 안마사술소 및 고시원 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	준주거지역 (이면부)
변경	F	• 정비계획으로 결정된 용도 적용	천호1,성내3, 성내5 (기 준공 촉진구역)

- ※ 전통상업보존구역 내 해당하는 경우 「건축법 시행령」 별표1 제7호 판매시설은 권장용도에서 제외
- ※ 특별계획구역 권장용도는 특별계획구역 계획지침에 따름
- ※ 권장용도 면적: 권장용도는 전층을 기준으로 적용하고, 주차장을 제외한 전체 연면적의 10% 이상 설치 시 권장용도를 준수한 것으로 인정
- ※ 용도지역 등 한 대지에 서로 다른 권장용도가 적용될 경우, 면적이 더 넓은 대지에 적용되는 지침 적용
- ※ '00. 7. 1 이전 용도지역 변경이 없거나 용도지역 상향된 지역에 한해 개편된 용적률 체계가 적용되는 지역은 권장용도를 의무이행 사항으로 해아만 허용용적률 적용 가능

－ 변경사유서

구분	변경 내용	변경 사유
권장용도	• 권장용도 결정	• 상업지역 및 준주거지역의 중심지 기능 강화 위한 권장용도 계획

다. 건축물 밀도에 관한 결정 조서(변경)

1) 건폐율에 관한 결정(변경 없음)

■ 건폐율 결정 조서

구 분	내 용	비 고(서울시 도시계획 조례)
일반상업지역	60% 이하	60% 이하
근린상업지역	60% 이하	60% 이하
준주거지역	60% 이하	60% 이하
제3종일반주거지역	50% 이하	50% 이하

- ※ 건폐율 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제44조 적용
- ※ 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조를 따름
- ※ 특별계획구역 등에서 세부개발계획 수립 시 변경되는 용도지역은 당해 용도지역의 지침 적용

2) 용적률에 관한 결정(변경)

■ 용적률 결정(기정) 조서

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
기정	천호1	714% 이하	-	810% 이하	
기정	천호3	500% 이하	600% 이하	법적용적률의 2배 이하	
기정	천호8	520% 이하	-	800% 이하	
기정	성내1-1	300% 이하	630% 이하	800% 이하	
기정	성내3	610% 이하	-	800% 이하	
기정	성내5	500% 이하	-	650% 이하	

■ 용적률 결정(변경) 조서

구분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
변경	일반상업지역	800% 이하	880% 이하	법적용적률의 2배 이하	' 71. 4. 상향
변경		300% 이하	630% 이하	800% 이하	' 01. 6. 상향
변경	근린상업지역	400% 이하	530% 이하	600% 이하	' 01. 6. 상향
변경		300% 이하	500% 이하	600% 이하	' 01. 6. 상향
변경	준주거지역	300% 이하	360% 이하	400% 이하	-
변경	제3종일반주거지역	250% 이하	275% 이하	법적용적률의 2배 이하	-
변경	정비계획 결정 지역	•정비계획으로 결정된 용적률 적용			

- ※ 상한용적률산정은 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제10조를 준수함
 ※ 법적용적률이란 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에서 정하는 용도지역별 용적률을 말함
 ※ 상업지역 비주거비율 및 주거용 용적률은 「서울특별시 도시계획 조례」 별표16 등 관련 규정에 따름
 ※ 역세권 활성화사업 등 개별법 및 관련 기준에 따른 개발사업 추진 시 해당 사업 운영 기준의 용적률 체계를 적용함
 ※ 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸쳐는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조를 따름
 ※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준에 따라, ' 00. 7. 1. 이후 용도지역 변경된 경우는 종전의 용적률 체계 적용
 ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조제2항제9호에 따라 용적률 최대한도 범위 완화 적용 가능
 (부칙 제9644호 제2조에 따라 ' 28. 5. 18 까지 한시 적용, 관련 규정 변경 시 그에 따름)

－ 변경사유서

구분	적용 대상	변경 사유
용적률	용적률 계획 필지	용도지역별로 지구단위계획 수립 기준, 지구단위계획 용적률 체계 개편 등에 따라 해당 용도지역 안에서의 용적률 적용

3) 높이에 관한 결정(변경)

■ 높이 결정(기정) 조서

구분		높이	비고
기정	천호1	140m 이하	
기정	천호3	60m 이하	
기정	천호8	140m 이하	
기정	성내1~1	간선 120m 이하, 이면 30m 이하	
기정	성내3	140m 이하	
기정	성내5	140m 이하	

■ 높이 결정(변경) 조서

구분			최고 높이	완화 높이	비고
변경	일반상업지역	간선도로변	140m 이하	150m 이하	
변경			120m 이하	140m 이하	
변경		이면도로변	120m 이하	-	
변경	근린상업지역	간선도로변	140m 이하	150m 이하	
변경		이면도로변	70m 이하	-	
변경	준주거지역	이면도로변	70m 이하	-	
변경	제3종일반주거지역	간선도로변	120m 이하	140m 이하	
변경		이면도로변	50m 이하	-	
변경	정비계획 결정지역		•정비계획으로 결정된 높이 적용		

※ 완화 높이: 「서울시 지구단위계획 수립기준」에 따라 기부채납 시 완화높이 적용, 상한용적률과 중복 적용 가능

- 완화 높이: 최고 높이 x [1 + (공공시설부지로 제공하는 면적 / 당초 대지면적)] ≤ 최고 높이의 1.2배 이내

※ 간선부-이면부 공동개발 시 간선부 높이 기준 적용

※ 역세권 활성화사업 등 개별법 및 관련 기준에 따른 개발사업 추진 시 해당 사업 운영 기준 적용

- 변경사유서

구분	적용 대상	계획 내용
높이	높이 계획 필지	•개발 여건 고려한 최고높이 계획 수립, 완화높이 적용 통한 사업실현성 확보

라. 건축물 배치 및 형태에 관한 결정 조서(변경)

1) 건축물 배치에 관한 결정(변경)

가) 건축선

■ 건축선 결정(기정) 조서

구분		건축선	비고
기정	천호1	•벽면한계선: 3~5m(현대백화점 북측) •건축한계선: 5m(천호대로, 올림픽로)	
기정	천호3	•건축한계선: 2.5m(중로1~천호2), 중심선으로부터 9m(중로3~407), 천호4구역으로부터 8m(동측 이면도로)	
기정	천호8	•건축한계선: 3m(천호대로163길)	
기정	성내1-1	•건축한계선: 5m(광로2-5), 3m(소로3-7), 2m(남측 이면도로)	
기정	성내3	•건축한계선: 5m(광로2-5), 3m(중로2-성내2, 소로2-8, 소로3-7)	
기정	성내5	•건축한계선: 5m(천호대로), 4m(소로3-45), 4~5.5m(천호대로162길), 3m(천호옛14길)	

■ 건축선 결정(변경) 조서

구분		적용지역	계획 내용	비고
변경	건축 한계선	천호대로	5m	
변경		구천면로	3m	
변경		올림픽로	3m~5m	
변경		천호대로157길	3m, 중심선으로부터 9m	
변경		천호옛길	1m~3m	
변경		기타 이면부	필요시 0.5m~3m	
변경	벽면한계선	성내동 64-13	3m	
변경	정비계획 결정지역	•정비계획으로 결정된 건축선 적용		

※ 필지분할선이 계획된 필지는 필지분할선으로부터 계획

※ 블록단위 개발 등 규모에 따라, 민간부문 시행지침 제20조의 개별건축 또는 공동개발 시 건축선·필지분할선 계획을 따름

－ 변경사유서

구분	적용 대상	변경 사유
건축한계선	건축한계선 계획 필지	•연속적인 가로경관 유도 위해 계획(간선부 건축한계선) •대지의 효율적 이용을 고려, 이격거리를 최소화하여 계획(이면부 건축한계선)
벽면한계선	벽면한계선 계획 필지	•벽면한계선과 공공보행통로를 연계하여 계획, 보행 연결 유도

2) 건축물 형태에 관한 결정(변경)

■ 건축물 형태 결정(기정) 조서

구분				건축선	비고
기정	천호3	건축물 형태	투시벽 및 투시형셔터	•건고 싶은 거리변 건축물의 1층은 투시벽 및 투시형 셔터 설치 권장	
			1층 바닥높이	•건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진·출입에 불편함이 없도록 할 것	
		건축물 외관	재료/색채	•외벽면의 재료, 외장, 색채는 주변건물과 조화 •로데오거리변에 면한 건축물은 건축물의 저층부 및 전면부에 가로환경을 저해하는 반사, 발광소재 사용 및 과도한 철골구조 노출 금지	
			설치시설 관련	•로데오거리변건축물 건축설비 도로변 노출 금지 •건물 입면에 건축설비 노출 자재, 옥상부에 설비설치 가능 공간 확보 권장	
			아간조명	•10층 이상의 건축물 건축 시 상향식 아간조명 설치 권장 •옥외설치 미술작품의 아간조명 설치 권장	
		옥외광고물		•옥외광고물 등 관리조례 등 관련규정 준수	
		기타 사항	담장 및 옹벽의 처리	•담장 설치 시 식재 담장 또는 투시형 담장 설치 권장 •옹벽은 자연석, 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성, 개방성을 고려	
기정	천호8	건축물 외부형태		•확실적이고 단조로운 입면을 지양하고 변화감있는 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	
		저층부 외관		•쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서있는 입면 계획 권장 •장대한 입면 및 돌출경관 지양 •소원도 설치 및 아간조명 설치	
		재료/색채		•반사성재료 사용 금지 •넓은 면에 원색 계열재료 및 도료 사용 금지	

구분			건축선	비고	
기정	성내 1-1	진입구 처리	•건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 •접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획		
		건축물 형태	•천호대로변 거리변건축물의 1층은 투시벽 및 투시형 셔터 설치 권장		
		건축물 외관	1층 바닥높이	•건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진·출입에 불편함이 없도록 할 것	
			재료/색채	•외벽면의 재료, 의장, 색채는 주변건물과 조화	
			설치시설 관련	•천호대로변 건축물 건축설비 도로변 노출 금지 •건물 입면에 건축설비 노출 자제 •옥상부에 설비설치 가능 공간 확보 권장	
			야간조명	•10층 이상의 건축물 건축 시 상향식 야간조명 설치 권장 •옥외설치 미술작품의 야간조명 설치 권장	
		옥외광고물		•옥외광고물 등 관리조례 등 관련 규정 준수	
		기타 사항	담장 및 옹벽의 처리	•담장 설치 시 식재 담장 또는 투시형 담장 설치 권장 •옹벽은 자연석, 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성, 개방성을 고려	

■ 건축물 형태 결정(변경) 조서

구분		건축선	비고
변경	건축물 형태 및 색채	1층부 형태	•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
		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 건축물 과 조화를 이루는 색조 사용 •폭 10m 이상의 도로에 면한 1층부 가로활성화용도 건축물은 개구부 없는 벽면 노출 금지(단, 벽면에 조정·상층부와 연결된 디자인 등 설계적 요소 포함한 경우 제외)
		투시벽 및 투시형셔더	•폭 10m 이상의 도로에 면한 1층부 가로활성화용도 건축물은 1층 전면 벽면 면적의 50% 이상을 투시 벽으로 처리 •셔더 설치를 지양하되, 셔더 설치 시 가로에서 내부를 볼 수 있도록 셔더면적의 1/2 이상이 개방되어있 는 투시형으로 설치

구분			건축선	비고
		측면공지 차폐	•대지의 측면경계선과 건물 사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우, 이격공지는 조정식재 •3m 이상의 이격공지는 보행자를 위한 통로 또는 공개공간 등으로 조성 권장	
		옥외광고물	•옥외광고물 등 관리법, 서울특별시 옥외광고물 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, 지하충출입구 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료 및 색채를 사용	환기구, 배관, 냉방배기장치 등의 설치 시에는 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」에 따름

－ 변경사유서

구분	변경 사유
건축물 형태 및 색채	•1층부 가로활성화 용도 건축물 외관에 대한 세부적인 지침 마련 •가로경관 향상을 위한 옥외광고물 지침 및 기타 구조물 설치 지침 마련 •측면 공지의 적극적 활용 및 공공성 확보를 위한 지침 추가

마. 기타사항에 관한 결정 조서(변경)

1) 대지 내 공지에 관한 결정(변경)

■ 대지 내 공지 결정(기정) 조서

구분			계획 내용	비고
기정	천호3	전면공지	•중로1-천호2: 필지분할선에서 건축한계선 구간 2.5m(보도형) •중로3-407: 필지분할선에서 건축한계선 구간 3m(보도형) •소로2-4: 건축한계선에서 동측 도로경계선구간 6m(차도형), 그 외(보도형)	
기정	천호8	공개공지	•중로-천호2: 900㎡ 이상 조성(①+②), 도로경계선으로부터 2m 구간 : 보도형	
		전면공지	•중로1-천호3: 3m(보도형)	
		공공보행통로	•필로티구조(폭원6m 이상, 유효높이 6m 이상)	

구분			계획 내용	비고
기정	성내 1-1	공개공지	•광로2-5: 천호대로변과 성내3구역 공공공지 연결부에 설치	
		전면공지	•광로2-5: 5m(보도형 열린공간), 소로3-7: 3m(보도형), 남측 이면도로: 2m(차도형)	
기정	성내3	공개공지	•대지면적의 7%이상	
		전면공지	•광로2-5: 5m(보도형 열린공간), 중로2-성내2: 3m(보도형), 소로2-8: 3m(보도형), 소로3-7: 3m(보도형)	
기정	성내5	공개공지	•성내동 14-5일대 495㎡ 이상 조성(소공원형태)	
		전면공지	•천호대로변: 5m(보도형 열린공간), 소로3-45: 2m(보도형, 보도 외 차도), 천호대로162길: 2m(보도형, 보도 외 차도), 천호옛14길: 3m(보도형)	

■ 대지 내 공지 결정(변경) 조서

구분		계획 내용	비고
변경	전면공지	•건축한계선을 통한 보도부속형 전면공지 계획	
변경	공개공지	•천호대로변 및 천호옛길 공개공지 배치	
변경	대지안의 조정	•조경기준: 「서울특별시 건축 조례」 제24조의 규정 준용 •식재기준: 「건축법」 제42조2항의 규정에 의해 국토교통부 장관이 고시한 기준에 따름	

※ 정비계획 결정지역은 정비계획으로 결정된 기준 적용

－ 변경사유서

구분	변경 사유
전면공지	•건축한계선을 통한 전면공지를 확보하여 원활한 차량 진출입 확보, 보행자 휴게공간 조성 및 가로 보행환경 개선 지침 마련
공개공지	•천호대로변 전면공지와 연계한 광장 등 오픈스페이스 조성

2) 교통처리계획에 관한 결정(변경)

■ 교통처리계획 결정(기정) 조서

구분			계획 내용	비고
기정	천호1	차량출입불허구간	•천호대로, 올림픽로, 현대백화점 동측 일부	
기정	천호3	통행체계	•중로3-407: 일방통행(진행도로→천호대로 / 북→남)	
기정	천호8	차량출입불허구간	•중로1-천호2, 중로1-천호3(일부), 소로2-6(일부)	
기정	성내 1-1	차량출입불허구간	•광로2-5	
		통행체계	•소로3-7: 일방통행(천호대로→이면도로 / 북→남)	
기정	성내3	차량출입불허구간	•광로2-5, 중로2-성내2, 소로2-8(도로 모퉁이 일부)	
		통행체계	•소로3-7: 일방통행(천호대로→천호옛17길)	
기정	성내5	차량출입불허구간	•천호대로변, 소로3-45, 천호대로162길, 천호옛14길	

■ 교통처리계획 결정(변경) 조서

구분		계획 내용	비고
변경	차량진출입불허구간	•간선도로변에서 대지로의 직접 차량진출입은 원칙적으로 불허 ※ 단, 기개설 또는 인허가를 득한 경우 제외	
변경	공동주차출입구	•차량진출입으로 인한 영향 최소화하기 위해 공동주차출입구 계획	
변경	주차출입구	•차량 출입은 원칙적으로 이면도로변에서 허용하되, 이면도로변 차량 출입이 불가한 경우 간선도로변에서 차량진출입 제한적 허용	
변경	공공보행통로	•간선부-이면부를 통하는 일방통행도로를 공공보행통로로 지정	
변경	보차혼용통로	•대지내로 보행자와 차량이 이용할 수 있도록 조성하고, 보도나 차도의 단차가 없도록 계획	

※ 정비계획 결정지역은 정비계획으로 결정된 기준 적용

- 변경사유서

구분	변경 사유
교통처리계획	•차량진출입불허구간, 공공보행통로, 공개공지 등을 설정하여 간선부-이면부로의 직접적인 통행을 불허하여 교통소통을 원활하게 하고, 보행자의 안전 및 오픈스페이스 확보

바. 특별계획(가능)구역에 관한 결정 조서

1) 특별계획구역에 관한 결정

■ 특별계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
신설	①	특별계획구역 ① (천호4축진구역)	강동구 천호동 410-100 일대	17,394.2	
신설	②	특별계획구역 ② (천호8축진구역)	강동구 천호동 166-4 일대	7,613.0	

- 결정사유서

도면표시번호	구역명	면적(㎡)	결정 사유
①	특별계획구역 ① (천호4축진구역)	17,394.2	•천호4·천호8 축진구역은 현재 사업을 추진 중에 있으며, 주변 지역에 미치는 영향 고려 및 계획적 관리를 위하여 특별계획구역으로 지정
②	특별계획구역 ② (천호8축진구역)	7,613.0	

■ 특별계획구역 계획지침 _ 특별계획구역① (천호4축진구역)

구분	계획지침		비고
위치	•강동구 천호동 410-100번지 일대		
면적	•17,394.2㎡		
용도지역	•일반상업지역		
공공시설 등 계획	•기 결정된 정비계획 및 사업시행인가에 따른 공공시설 계획을 준용		
건축물 용도	허용용도	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설	
	건폐율	•60% 이하	
	용적률 기준	•591% 이하	

구분			계획지침	비고
		상한	•793% 이하	
	높이		•120m 이하	
건축물 배치	건축한계선		•중로1-천호2, 중로3-천호1, 소로2-4, 소로1-2: 3m	
차량출입허용구간			•중로3-천호1변, 소로1-2변 일부 구간	
차량출입불허구간			•차량출입 허용구간 이외의 구간에서 차량 출입 불허	
기타사항			•본 지구단위계획 결정 고시 전 정비계획이 결정고시 되거나, 사업시행계획인가 된 구역은 해당 고시된 사항으로 세부개발계획이 수립된 것으로 보며, 세부개발계획 변경 시 본 지침을 따름 •정비계획이 수립된 단지가 관계 법령에 따른 경미한 변경 사항으로 변경할 경우 본 지침을 적용하지 않을 수 있음	

■ 특별계획구역 계획지침 _ 특별계획구역② (천호8축진구역)

구분			계획지침	비고
위치			•강동구 천호동 166-4번지 일대	
면적			•7,613.0㎡	
용도지역			•일반상업지역	
공공시설 등 계획			•기 결정된 정비계획 및 사업시행인가에 따른 공공시설 계획을 준용	
건축물 용도	허용용도		•「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설 •「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 •「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 •「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 중 사회복지시설(공공)	
	건폐율		•60% 이하	
	용적률	기준	•520% 이하	
		상한	•800% 이하	
	높이		•140m 이하	
건축물 배치	건축한계선		•중로1-천호3변: 3m	
대지 내 공지	전면공지		•중로1-천호3변: 3m	

구분		계획지침	비고
	공개공지	•진행도로변 900㎡ 이상 조성 ※ 도로경계선으로부터 2m 구간은 보도형 공개공지로 조성하고 연결공지는 공개공지1, 공개공지2와 일체형으로 조성	
	공공보행통로	•공공보행통로지정(필로티구조: 폭원6m이상, 유효높이 6m 이상)	
차량출입허용구간		•중로1-천호3변 일부 구간	
차량출입불허구간		•차량출입 허용구간 이외의 구간에서 차량출입 불허	
기타사항		•본 지구단위계획 결정 고시 전 정비계획이 결정고시 되거나, 사업시행계획인가 된 구역은 해당 고시 된 사항으로 세부개발계획이 수립된 것으로 보며, 세부개발계획 변경 시 본 지침을 따름 •정비계획이 수립된 단지가 관계 법령에 따른 경미한 변경 사항으로 변경할 경우 본 지침을 적용하지 않을 수 있음	

2) 특별계획가능구역에 관한 결정

■ 특별계획가능구역 결정 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
신설	①	특별계획가능구역 ① (천호3존치관리구역)	강동구 천호동 408-12 일대	5,227.0	

※ 특별계획가능구역의 경우 지구단위계획 결정 고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우, 고시일로부터 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획가능구역가능지에 대한 효력을 잃으며, 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 건축행위는 가능함

※ 특별계획가능구역의 기존 건축물에 대한 건축행위 기준은 민간부문 시행지침 제55조에 따름

— 결정사유서

도면표시 번호	구역명	면적(㎡)	결정 사유
①	특별계획가능구역 ① (천호3존치관리구역)	5,227.0	•로데오거리 활성화에 비해 신축이 없고 시설 노후화 심각 및 필지 형태·소유관계 복잡 등 여건상 개별 신축이 어려워, 통합개발을 통한 환경개선을 위해 특별계획가능구역으로 지정

■ 특별계획가능구역 계획지침 _ 통합개발 시

구분	계획지침	비고
위치	•강동구 천호동 408-12번지 일대	
면적	•5,227㎡	

구분		계획지침	비고
용도지역		•일반상업지역	
계획 방향		•필지의 형태, 소유관계 복잡, 지적과 현황 건축물과의 형태 상이 등 여건상 개별신축이 어려워 노후화가 심각한 상황으로, 통합개발을 통한 대상지 일대 환경개선 필요 •통합개발을 통해 도로 등 기반시설 계획으로 공공성 확보	
공공시설 등 계획		•도로 기부채납: 지침도의 도시계획시설선 따라 도로 기부채납 (도시계획시설로 결정) •건축물 기부채납: 「공공기여시설 우선순의 검토 기준(강동구)」에 따라 지역 필요 시설로 우선하여 기부채납 하되, 구체적인 사항은 자치구와 협의를 통해 결정	
건축물 용도	권장용도	•「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 잡화, 의류(편집숍, pop-up 매장 등 전시 연계) •「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제2종근린생활시설 중 공연장, 사진관, 판매시설 중 상점 •「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	
건축물 밀도		•향후 세부개발계획수립 시 결정	
건축물 배치	건축한계선	•진행도로변: 3m / 천호대로157길: 1m / 천호대로159길: 1m~2m	
대지 내 공지	전면공지	•보도부속형 전면공지로 조성	
	공공보행통로	•공공보행통로(6m) 1개소 이상 조성	
차량출입허용구간		•천호대로159길 동측변에서 차량 출입 가능	
차량출입불허구간		•차량출입 허용구간 이외의 구간에서 차량 출입 불허	
기타사항		•본 지구단위계획 결정 고시 전 정비계획이 결정고시 되거나, 사업시행계획인가 된 구역은 해당 고시된 사항으로 세부개발계획이 수립된 것으로 보며, 세부개발계획 변경 시 본 지침을 따름 •정비계획이 수립된 단지가 관계 법령에 따른 경미한 변경 사항으로 변경할 경우 본 지침을 적용하지 않을 수 있음	

■ 특별계획가능구역 계획지침 _ 분리개발 시

구분		계획지침	비고
위치		•강동구 천호동 408-12번지 일대	
면적		•5,227㎡ (① 2,427.4㎡ / ② 1,340.0㎡ / ③ 1,459.6㎡)	
용도지역		•일반상업지역	
계획 방향		•필지의 형태, 소유관계 복잡, 지적과 현황 건축물과의 형태 상이 등 여건상 개별신축이 어려워 노후화가 심각한 상황으로, 통합개발을 통한 대상지 일대 환경개선 필요 •분리개발을 통해 사업실현성 확보 및 도로 등 기반시설 계획으로 공공성 확보	
공공시설 등 계획		•지침상 도로시설 기부채납 (도시계획시설로 결정) •진행도로변 공공공지 기부채납 (도시계획시설로 결정) ※ 도로 외 기부채납은 「공공기여시설 우선순위 검토 기준(강동구)」에 따라 지역필요시설로 우선하여 기부채납하되, 구체적인 사항은 자치구와 협의를 통해 결정	
건축물 용도	권장용도	•「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 잡화, 의류(편집숍, pop-up 매장 등 전시 연계) •「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제2종근린생활시설 중 공연장, 사잔관, 판매시설 중 상점 •「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	
건축물 밀도		•향후 세부개발계획수립 시 결정	
건축물 배치	건축한계선	•진행도로변: 3m / 천호대로157길: 1m / 천호대로159길: 1m~2m	
대지 내 공지	전면공지	•보도부속형 전면공지로 조성	
	공공보행통로	•공공보행통로(4m) 2개소 이상 조성	
차량출입허용구간		•천호대로159길 동측변에서 차량출입 가능	
차량출입불허구간		•차량출입 허용구간 이외의 구간에서 차량출입 불허	
기타사항		•본 지구단위계획 결정 고시 전 정비계획이 결정고시 되거나, 사업시행계획인가 된 구역은 해당 고시된 사항으로 세부개발계획이 수립된 것으로 보며, 세부개발계획 변경 시 본 지침을 따름 •정비계획이 수립된 단지가 관계 법령에 따른 경미한 변경 사항으로 변경할 경우 본 지침을 적용하지 않을 수 있음	

사. 인센티브 계획에 관한 결정 조서(변경)

1) 허용용적률 인센티브에 관한 결정(변경)

가) 허용용적률 인센티브 항목 및 계획기준(기정)

■ 천호3존치관리구역

항목		산정기준	비고
공동 개발	자율적 공동개발	•기준용적률×(대지면적÷150)×0.05	•기 개발된 필지, 동일소유자 필지 제외
건축한계선		•기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}×0.05	•건축선 후퇴 등으로 인한 의무면적 제외
건축물 용도	전층 권장	•기준용적률×(권장용도 면적÷지상연면적)	•권장용도 면적: 연면적의 20% 이상 (주차장 제외)
보행 개선	가로지장물 이전설치 등	•기준용적률×0.05	-

■ 성내1-1존치관리구역

항목		산정기준	비고
공동 개발	자율적 공동개발	•간선부: 기준용적률×2×α •이면부: 기준용적률×2×α	•2필지: α=0.35 •3필지: α=0.4 •4필지: α=0.45 •5필지 이상: α=0.5 ※ 기 개발된 필지, 동일소유자 필지 제외
건축물 용도	전층 권장	•기준용적률×(권장용도면적÷지상연면적)×2	•권장용도 면적: 연면적의 20% 이상 (주차장 제외)
건축한계선		•기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}	•천호대로변 미관지구 폐지에 따라 건축선 3m로 지정된 면적은 의무면적
공개공지	위치 준수	•기준용적률×{(설치면적-의무면적)÷대지면적}×α	•필로티: α=2 •개방형: α=4 •지정위치 준수에 따른 30%p 추가
보행 개선	가로지장물 이전설치 등	•기준용적률×0.3	•지하철 출입구 제외

나) 허용·용적률 인센티브 항목 및 계획기준(변경)

■ 유형A (일반상업지역 기준800%/허용880%)

항목	세부항목	산정기준	α or 정량	비고
탄소 중립	저영향개발	•저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물부담량 기준의 1.5배 이상 설치 •그 외: 저영향개발 사전협의 빗물부담량 기준 준수	기준용적률 $\times \alpha$	• $\alpha=0.05$
	신재생에너지 (재생열 등)	•지하개발면적의 0.375% 이상 지열 설치 시 (기후환경본부 방침 연동 적용)	기준용적률 $\times \alpha$	• $\alpha=0.05$
디자인 혁신	특색있는 건축설계	•디자인 가이드라인 준수 시(13개 항목 중 필수 3개 이상, 권장 5개 이상 준수하는 경우) ※ 구 도시·건축공동위 자문을 통해 결정	기준용적률 $\times \alpha$	• $\alpha=0.03$
	유니버설 디자인 도입	• '서울형 장애물 없는 건물' (BF인증)을 인증하는 경우	기준용적률 $\times \alpha$	•최우수: $\alpha=0.05$ •우수: $\alpha=0.04$ •일반: $\alpha=0.03$
녹지 생태 도심	입체녹지 조성	• '녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준' 에 따른 개방형녹지 인정 한도 이상 설치하는 경우	기준용적률 $\times \alpha$	• $\alpha=0.05$
	개방형 공간조성	•시민이 자유롭게 이용할 수 있는 공간을 대지면적의 일정 비율 이 상 조성하는 경우 (공공보행통로는 통행 목적으로 하는 지역권을 설정하는 경우)	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	• $\alpha=0.05$
지역 맞춤형	전선지중화	•가로지장물·지상 전주·전선 등을 지중화 또는 이전 설치하는 경 우	정량부여(기준 준수 시)	15%

■ 유형B (일반상업지역 기준300%/허용630%)

항목	세부항목	산정기준	α or 정량	비고
획지 계획	공동개발 (지정, 권장)	•공동개발(지정, 권장) 계획 준수 시	기준용적률 $\times \alpha$	• $\alpha=0.5$
	자율적 공동개발	•자율적 공동개발 시 (최대개발규모 범위 이내)	기준용적률 $\times \alpha$	•2개: $\alpha=0.6$ •3개: $\alpha=0.65$ •4개: $\alpha=0.7$ •5개 이상: $\alpha=0.75$
건축물 용도	권장용도	•전체 연면적의 10% 이상 설치 시 (주차장 제외)	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 /전체연면적) $\times \alpha$	• $\alpha=3.0$
대지 내 공지	공개공지	•공개공지 조성 시(의무면적 제외)	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적) /대지면적} $\times \alpha$	•개방형: $\alpha=4.0$ •필로티형: $\alpha=2.0$ •침상형: $\alpha=2.0$

항목		세부항목	산정기준	α or 정량	비고
	건축한계선	•건축한계선에 따른 전면공지 조성 시 (의무면적 제외) ※ 천호대로변 미관지구 폐지에 따라 건축한계선 3m에 해당하는 면적은 의무면적	기준용적률 $\times$ $\{(설치면적 - 의무면적) / 대지면적\} \times \alpha$	$\bullet \alpha = 2.0$	
주차 계획	공동주차통로	•공동주차통로 계획 준수 시	기준용적률 $\times \alpha$	$\bullet \alpha = 0.1$	
보행 또는 가로 환경 개선	전선지중화, 지하연결통로 등	•가로지장물지상 전주·전선 등을 지중화 또는 이전, 지하연결통로 설치 등의 경우	기준용적률 $\times \alpha$	$\bullet \alpha = 0.35$	
친환경	물환경	빗물 이용 시설	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량 (ton/hr)의 합 $\geq$ 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상이 되도록 설치	기준용적률 $\times \alpha$	$\bullet \alpha = 0.05$
		중수도	•총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시	기준용적률 $\times \alpha$	$\bullet \alpha = 0.05$
		자연 지반	•자연토양 및 투수성포장, 지하구조물 미설치시	기준용적률 $\times$ (보존면적/대지면적) $\times \alpha$	$\bullet \alpha = 0.05$
		옥상 녹화	•법적 조건으로 산입된 면적 제외, 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용	기준용적률 $\times$ (녹화면적/대지면적) $\times \alpha$	$\bullet \alpha = 0.05$
		녹색 주차장	•기준용적률 $\times 0.05$ 이내	기준용적률 $\times$ (설치면적/대지면적) $\times \alpha$	$\bullet \alpha = 0.05$
	대기 환경	환경 친화적 자동차	•[주거 300세대 이상]: 전체 주차수 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차 면수의 2% 이상 전기차충전용 콘센트 설치 시 •[비주거면적 1만㎡ 이상]: 전체 주차면수 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차 면수의 1% 이상 전기차충전용 콘센트 설치 시 ※ 서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례 등에 따른 의무설치 대상은 제외	기준용적률 $\times \alpha$	$\bullet \alpha = 0.05$
	열환경	생태 면적률	•관련 법령상 의무사항은 미적용, 자연지반·옥상녹화·녹색주차장과 중복 적용불가	기준용적률 $\times$ (생태면적을 인정면적/대지면적) $\times \alpha$	$\bullet \alpha = 0.05$

■ 유형C (근린상업지역 기준400%/허용530%)

항목		세부항목	산정기준	α or 정량	비고
획지 계획	공동개발 (지정, 권장)	•공동개발(지정, 권장) 계획 준수 시	기준용적률 $\times \alpha$	• $\alpha=0.2$	
	자율적 공동개발	•자율적 공동개발 시(최대개발규모 범위 이내)	기준용적률 $\times \alpha$	•2개: $\alpha=0.2$ •3개: $\alpha=0.25$ •4개: $\alpha=0.3$ •5개 이상: $\alpha=0.35$	
건축물 용도	권장용도	•전체 연면적의 10% 이상 설치 시 (주차장 제외)	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 /전체연면적) $\times \alpha$	• $\alpha = 0.3$	
대지 내 공지	공개공지	•공개공지 조성 시(의무면적 제외)	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적) /대지면적} $\times \alpha$	•개방형: $\alpha=2.0$ •필로티형: $\alpha=1.0$ •침상형: $\alpha=1.0$	
	건축한계선	•건축한계선에 따른 전면공지 조성 시 (의무면적 제외) ※ 천호대로변 미관지구 폐지에 따라 건축한계선 3m에 해당하는 면적은 의무면적	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적)/대지면 적} $\times \alpha$	• $\alpha=1.0$	
주차 계획	공동주차통로	•공동주차통로 계획 준수 시	기준용적률 $\times \alpha$	• $\alpha=0.05$	
보행 또는 가로 환경 개선	전선지중화, 지하연결통로 등	•가로지장물지상 전주·전선 등을 지중화 또는 이전, 지하연결 통로 설치 등의 경우	기준용적률 $\times \alpha$	• $\alpha=0.1$	
친환경	물환경	빗물 이용 시설	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량 (ton/hr)의 합 $\geq$ 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상 이 되도록 설치	기준용적률 $\times \alpha$	• $\alpha=0.05$
		중수도	•총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시	기준용적률 $\times \alpha$	• $\alpha=0.05$
		자연 지반	•자연토양 및 투수성포장, 지하구조물 미설치 시	기준용적률 $\times$ (보존면적/대지면적) $\times \alpha$	• $\alpha=0.05$
		옥상 녹화	•법적 조경으로 산입된 면적 제외, 녹화면적은 대지면적 30%까 지만 허용	기준용적률 $\times$ (녹화면적/대지면적) $\times \alpha$	• $\alpha=0.05$
		녹색 주차장	•기준용적률 $\times 0.05$ 이내	기준용적률 $\times$ (설치면적/대지면적) $\times \alpha$	• $\alpha=0.05$
	대기 환경	환경친화적 자동차	•[주거 300세대 이상]: 전체 주차수 5% 이상 전용 주차공간 제 공 및 전체 주차 면수의 2% 이상 전기차충전용 콘센트 설치 시 •[비주거면적 1만㎡ 이상]: 전체 주차면수 5% 이상 전용 주 차공간 제공 및 전체 주차 면수의 1% 이상 전기차충전용 콘	기준용적률 $\times \alpha$	• $\alpha=0.05$

항목			세부항목	산정기준	α or 정량	비고
			센트 설치 시 ※ 서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례 등에 따른 의무설치 대상은 제외			
	열환경	생태 면적률	•관련 법령상 의무사항은 미적용, 자연지반·옥상녹화·녹색주차장과 중복 적용불가	기준용적률 × (생태면적률 인정면적 / 대지면적) × α	• $\alpha=0.05$	

■ 유형D (근린상업지역 기준300%/허용500%)

항목			세부항목	산정기준	α or 정량	비고
획지 계획		공동개발 (지정, 권장)	•공동개발(지정, 권장) 계획 준수 시	기준용적률 × α	• $\alpha=0.2$	
		자율적 공동개발	•자율적 공동개발 시(최대개발규모 범위 이내)	기준용적률 × α	•2개: $\alpha=0.2$ •3개: $\alpha=0.25$ •4개: $\alpha=0.3$ •5개 이상: $\alpha=0.35$	
건축물 용도		권장용도	•전체 연면적의 10% 이상 설치 시 (주차장 제외)	기준용적률 × (권장용도면적 / 전체연면적) × α	• $\alpha = 0.3$	
대지 내 공지		공개공지	•공개공지 조성 시(의무면적 제외)	기준용적률 × {(설치면적-의무면적) / 대지면적} × α	•개방형: $\alpha=2.0$ •필로티형: $\alpha=1.0$ •침상형: $\alpha=1.0$	
		건축한계선	•건축한계선에 따른 전면공지 조성 시 (의무면적 제외) ※ 전호대로변 미관지구 폐지에 따라 건축한계선 3m에 해당하는 면적은 의무면적	기준용적률 × {(설치면적-의무면적) / 대지면적} × α	• $\alpha=1.0$	
주차 계획		공동주차통로	•공동주차통로 계획 준수 시	기준용적률 × α	• $\alpha=0.05$	
보행 또는 가로 환경 개선		전선지중화, 지하연결통로 등	•가로지장물지상 전주·전선 등을 지중화 또는 이전, 지하연결통로 설치 등의 경우	기준용적률 × α	• $\alpha=0.1$	
친환경	물환경	빗물 이용 시설	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥ 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치	기준용적률 × α	• $\alpha=0.05$	
		중수도	•총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시	기준용적률 × α	• $\alpha=0.05$	
		자연 지반	•자연토양 및 투수성포장, 지하구조물 미설치 시	기준용적률 × (보존면적/대지면적) × α	• $\alpha=0.05$	

항목		세부항목	산정기준	α or 정량	비고
	옥상 녹화	•법적 조정으로 산입 된 면적 제외, 녹화면적은 대지면적 30% 까지만 허용	기준용적률 $\times$ (녹화면적/대지면적) $\times \alpha$	• $\alpha=0.05$	
		•기준용적률 $\times 0.05$ 이내	기준용적률 $\times$ (설치면적/대지면적) $\times \alpha$	• $\alpha=0.05$	
	대기 환경	환경친화적 자동차 •[주거 300세대 이상]: 전체 주차수 5% 이상 전용 주차공간 제 공 및 전체 주차 면수의 2% 이상 전기차충전용 콘센트 설치 시 •[비주거면적 1만㎡ 이상]: 전체 주차면수 5% 이상 전용 주 차공간 제공 및 전체 주차 면수의 1% 이상 전기차충전용 콘센 트 설치 시 ※ 서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관 한 조례 등에 따른 의무설치 대상은 제외	기준용적률 $\times \alpha$	• $\alpha=0.05$	
	열환경	생태 면적률 •관련 법령상 의무사항은 미적용, 자연지반·옥상녹화·녹색주 차장과 중복 적용불가	기준용적률 $\times$ (생태면적률 인정면적 /대지면적) $\times \alpha$	• $\alpha=0.05$	

■ 유형E (준주거지역 기준300%/허용360%)

항목		세부항목	산정기준	α or 정량	비고
획지계획	공동개발 (지정, 권장)	•공동개발(지정, 권장) 계획 준수 시	기준용적률 $\times \alpha$	• $\alpha=0.15$	
	자율적 공동개발	•자율적 공동개발 시(최대개발규모 범위 이내)	기준용적률 $\times \alpha$	•2개: $\alpha=0.15$ •3개: $\alpha=0.2$ •4개: $\alpha=0.25$ •5개 이상: $\alpha=0.3$	
건축물 용도	권장용도	•전체 연면적의 10% 이상 설치 시 (주차장 제외)	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 /전체연면적) $\times \alpha$	• $\alpha=0.25$	
대지 내 공지	공개공지	•공개공지 조성 시(의무면적 제외)	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적) /대지면적} $\times \alpha$	•개방형: $\alpha=2.0$ •필로티형: $\alpha=1.0$ •침상형: $\alpha=1.0$	
	건축한계선	•건축한계선에 따른 전면공지 조성 시 (의무면적 제외) ※ 천호대로변 미관지구 폐지에 따라 건축한계선 3m에 해당하 는 면적은 의무면적	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적) /대지면적} $\times \alpha$	• $\alpha=1.0$	

항목		세부항목	산정기준	α or 정량	비고
친환경	물환경	빗물 이용 시설	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량 (ton/hr)의 합 $\geq$ 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상이 되도록 설치	기준용적률 $\times \alpha$	$\bullet \alpha=0.05$
		중수도	•총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시	기준용적률 $\times \alpha$	$\bullet \alpha=0.05$
		자연 지반	•자연토양 및 투수성포장, 지하구조물 미설치 시	기준용적률 $\times$ (보존면적/대지면적) $\times \alpha$	$\bullet \alpha=0.05$
		옥상 녹화	•법적 조정으로 산입된 면적 제외, 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용	기준용적률 $\times$ (녹화면적/대지면적) $\times \alpha$	$\bullet \alpha=0.05$
		녹색 주차장	•기준용적률 $\times 0.05$ 이내	기준용적률 $\times$ (설치면적/대지면적) $\times \alpha$	$\bullet \alpha=0.05$
	대기 환경	환경친화적 자동차	•[주거 300세대 이상]: 전체 주차수 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차 면수의 2% 이상 전기차충전용 콘센트 설치 시 •[비주거면적 1만㎡ 이상]: 전체 주차면수 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차 면수의 1% 이상 전기차충전용 콘센트 설치 시 ※ 서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례 등에 따른 의무설치 대상은 제외	기준용적률 $\times \alpha$	$\bullet \alpha=0.05$
	열환경	생태 면적률	•관련 법령상 의무사항은 미적용, 자연지반·옥상녹화·녹색주차장과 중복 적용불가	기준용적률 $\times$ (생태면적률 인정면적/대지면적) $\times \alpha$	$\bullet \alpha=0.05$

■ 유형F (제3종일반주거지역 기준250%/허용275%)

항목		세부항목	산정기준	α or 정량	비고
탄소 중립	저영향개발	•저영향개발 사전협의 대상 건축물 : 빗물부담량 기준의 1.5배 이상 설치 •그 외: 저영향개발 사전협의 빗물부담량 기준 준수	기준용적률 $\times \alpha$	$\bullet \alpha=0.05$	
	신재생에너지 (재생열 등)	•지하개발면적의 0.375% 이상 지열 설치 시 (기후환경본부 방침 연동 적용)	기준용적률 $\times \alpha$	$\bullet \alpha=0.05$	
디자인 혁신	유니버설 디자인 도입	• '서울형 장애물 없는 건물' (BF인증)을 인증하는 경우	기준용적률 $\times \alpha$	•최우수: $\alpha=0.05$ •우수: $\alpha=0.04$ •일반: $\alpha=0.03$	

항목		세부항목	산정기준	α or 정량	비고
녹지 생태 도심	입체녹지 조성	• '녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준' 에 따른 개방형녹지 인정 한도 이상 설치하는 경우	기준용적률 $\times \alpha$	$\bullet \alpha=0.05$	
	개방형 공간조성	• 시민이 자유롭게 이용할 수 있는 공간을 대지면적의 일정 비율 이 상 조성하는 경우 (공공보행통로는 통행을 목적으로 하는 지역권을 설정하는 경우)	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	$\bullet \alpha=0.05$	
지역 맞춤형	전선지중화	• 가로지장물 · 지상 전주 · 전선 등을 지중화 또는 이전 설치하는 경 우	정량부여(기준 준수 시)	7%	

■ 유형G (정비계획 결정지역)

항목	세부항목	산정기준	α or 정량	비고
----	------	------	----------------	----

정비계획으로 결정한 인센티브 계획 적용

2) 상한용적률 인센티브에 관한 결정

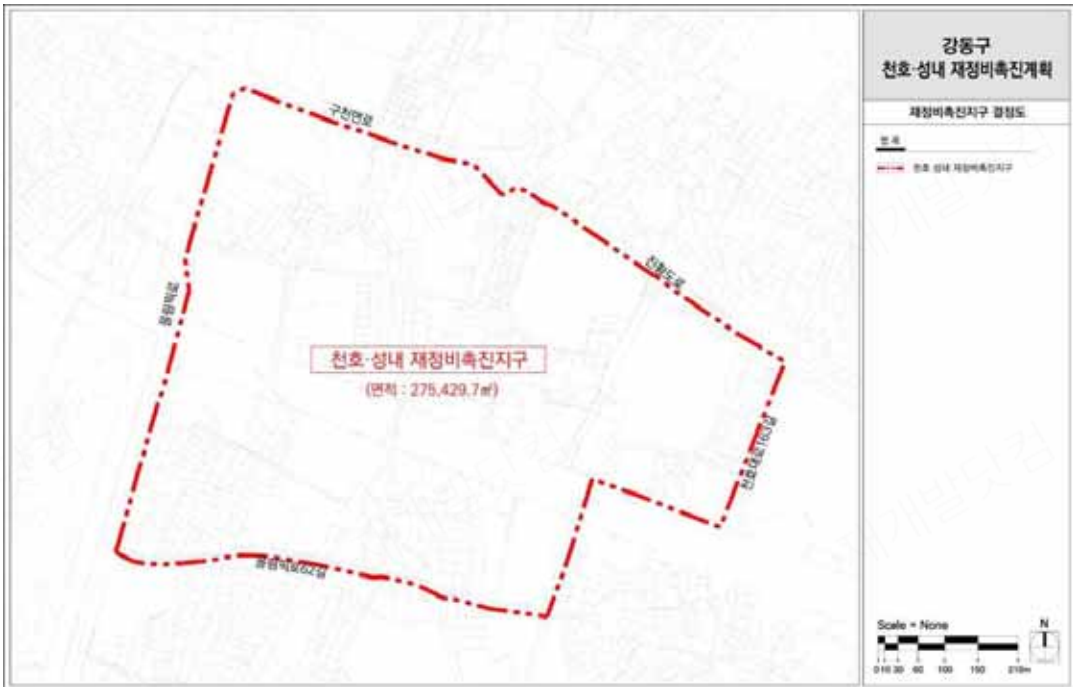
■ 상한용적률 인센티브 항목 및 계획기준

항목	세부항목	비고
국토 계획법에 따른 항목	공공시설등 제공 시	• 허용용적률 $\times [1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + (1.0 \sim 1.2) \times \alpha \text{건축물} + 1.0 \times \alpha \text{현금}]$ • 가중치: 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 - 사업부지의 용적률과 공공시설제공 부지의 용적률은 지구단위계획으로 결정한 허용 용적률로 적용 (다만 지구단위계획으 로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「도시계획 조례 시행규칙」에서 정한 허용용적률로 봄) - 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우는 평균용적률(용적률 적용이 다른 부지면적으로 가중평 균한 용적률)을 산정하여 적용함 - 공공시설 제공부지는 용도지역이 상향 또는 하향 조정되는 경우 변경 전 허용용적률을 적용함 • α토지란 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 • α건축물이란 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 • α현금이란 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(현금환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설 등 부지제공 면적(기준 건축물 기부채납 시) = 공공시설 등 부지 제공면적 $\times$ (공공시설등 제공부지의 부지가액/용적률을 완화받는 부지의 부지가액) - 건축물 환산부지 면적(m^2) = 공공시설등 설치비용(원) / 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/m^2) - 현금 환산부지 면 적(m^2) = 현금 기부채납비용(원) / 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/m^2) • 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 법적용적률1)을 적용 ※ 1) 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호 및 제2호와 제51조제2항 제2호에 따른 용도지역 용적률

항목		세부항목	비고														
	공동개발 특별지정 이행 시	•공동개발(특별지정) 상한용적률 인센티브 부여 기준 <table><tr><th>공동개발 필지수</th><th>상한용적률 산정</th><th>비고</th></tr><tr><td>2필지</td><td>허용용적률+10%</td><td rowspan="5">- 허용용적률의 1.2배 이하 - 동일소유자, 기 공동개발 필지는 하나의 필지로 봄 - 구역 또는 필지 여건상 필요한 경우, 추가조건을 부여하여 용적률을 차등 계획 가능</td></tr><tr><td>3필지</td><td>허용용적률+20%</td></tr><tr><td>4필지</td><td>허용용적률+30%</td></tr><tr><td>5필지</td><td>허용용적률+40%</td></tr><tr><td>6필지 이상</td><td>허용용적률+50%</td></tr></table> •「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」의 상한용적률 인센티브를 법적용적률의 1.2배 이하의 범위 내에서 적용	공동개발 필지수	상한용적률 산정	비고	2필지	허용용적률+10%	- 허용용적률의 1.2배 이하 - 동일소유자, 기 공동개발 필지는 하나의 필지로 봄 - 구역 또는 필지 여건상 필요한 경우, 추가조건을 부여하여 용적률을 차등 계획 가능	3필지	허용용적률+20%	4필지	허용용적률+30%	5필지	허용용적률+40%	6필지 이상	허용용적률+50%	
	공동개발 필지수	상한용적률 산정	비고														
2필지	허용용적률+10%	- 허용용적률의 1.2배 이하 - 동일소유자, 기 공동개발 필지는 하나의 필지로 봄 - 구역 또는 필지 여건상 필요한 경우, 추가조건을 부여하여 용적률을 차등 계획 가능															
3필지	허용용적률+20%																
4필지	허용용적률+30%																
5필지	허용용적률+40%																
6필지 이상	허용용적률+50%																
	임대주택 건립 시	•관련법률 및 조례, 「공동주택 건립형 지구단위계획 수립기준」, 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」, 「준주거지역 용적률계획 일괄 재정비(서울특별시 고시 제2019 - 13호)」 등 관련 기준을 적용															
	지하철 출입구 등 설치 시	•지하철출입구등 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브 - 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조제2항에 따라 지하철 출입구·환기구·배전함(지하철출입구등)을 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브 제공 - 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납 하거나 구분지상권을 설정하는 경우 - 지하철출입구 등 연결을 위한 통로를 설치제공하는 경우(공공도로 상하부 설치) •적용산식(대지에 설치할 경우): 허용용적률1) × (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적/대지면적) 이내 •적용산식(건물에 설치할 경우): 허용용적률1) × (지하철출입구 또는 환기구의 연면적/건물 연면적) 이내 ※ 1) 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 서울시 지구단위계획 수립기준 3-8-2에 따른 인센티브를 제외한 법 적용적률 적용 •연결통로 공사비: '공공시설 등 제공 시 인센티브 산정기준' 에 따라 공사비를 환산부지면적으로 환산하여 산정하되, 계수는 1.2로 적용															
개별법에 따른 항목	건축법에 따른 공개공지 등 설치 시	•적용산식: 허용용적률 × [1 + {(공개공지등 면적 - 의무면적) / 대지면적}] •타 계획항목과 연계되지 않고 공개공지 등만을 설치할 경우에는 상한용적률 인센티브로 적용할 수 없음 ※ 공개공지 등 설치에 따른 상한용적률은 산업기능 육성, 보행환경 개선 등 계획유도 항목을 이행하는 조건으로 적용 •상한용적률로 적용되는 공개공지 등 면적 및 계획유도 항목 이행 조건은 허용용적률 인센티브, 건폐율 및 높이 등 인센티브와 중복하여 적용할 수 없음 •완화 산식은 「서울특별시 건축 조례」 제26조제3항제1호에 따르되, 같은 조 제1항제2호에서 정한 의무면적을 제외하며 완화 범위는 허용용적률의 1.2배 이내로 함															
	친환경항목 적용 시	•적용대상: 지구단위계획구역 내에서 '서울시 녹색건축물 설계기준' 에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물. 다만, 정비사업, 역세권사업 등 정책사업 추진을 위해 별도의 용적률 상향 및 공공기여 방안(기준)이 있는 사업은 해당 계획기준에 따름 •적용산식: 허용용적률 + 법적용적률 × 2친환경 건축물 인증 완화비율(B) ※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용 ※ '서울시 녹색건축물 설계기준' 및 관계 법령 개정 시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름															

항목		세부항목		비고																																																													
		친환경 건축물 인증 완화비율(β) ※ ① 및 ② 항목은 중복 적용불가 ① ~ ③ 항목 중복 적용 시 완화비율은 최대 15% 적용 (0.7 × (Σ① ~ ③) ≥ 15% → 15% 적용) ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정 후 시행 <table><tr><td colspan="6">① ZEB 인증</td><td colspan="3">② 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증</td></tr><tr><td>ZEB등급</td><td>ZEB1</td><td>ZEB2</td><td>ZEB3</td><td>ZEB4</td><td>ZEB5</td><td> 녹색건축인증 에너지효율인증 </td><td>최우수 (그린1등급)</td><td>우수 (그린2등급)</td></tr><tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td><td>1+등급</td><td>9%</td><td>6%</td></tr><tr><td colspan="6">※ 건축물에너지효율등급인증 1++획득하고, 에너지 자립율이 20%미만인 경우 완화비율: 10%</td><td>1 등급</td><td>6%</td><td>3%</td></tr></table> <table><tr><td colspan="4">③ 재활용 건축자재 사용</td><td colspan="3">④ 장수명주택인증</td></tr><tr><td colspan="2">재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>15%이상</td><td>20%이상</td><td>25%이상</td><td>장수명주택 인증등급</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr><tr><td colspan="2">완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table> ※ 서울시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정 시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름				① ZEB 인증						② 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증			ZEB등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	녹색건축인증 에너지효율인증	최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)	완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	1+등급	9%	6%	※ 건축물에너지효율등급인증 1++획득하고, 에너지 자립율이 20%미만인 경우 완화비율: 10%						1 등급	6%	3%	③ 재활용 건축자재 사용				④ 장수명주택인증			재활용 건축자재 사용량의 용적비율		15%이상	20%이상	25%이상	장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율		5%	10%	15%	완화비율	15%	10%	
① ZEB 인증						② 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증																																																											
ZEB등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	녹색건축인증 에너지효율인증	최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)																																																									
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	1+등급	9%	6%																																																									
※ 건축물에너지효율등급인증 1++획득하고, 에너지 자립율이 20%미만인 경우 완화비율: 10%						1 등급	6%	3%																																																									
③ 재활용 건축자재 사용				④ 장수명주택인증																																																													
재활용 건축자재 사용량의 용적비율		15%이상	20%이상	25%이상	장수명주택 인증등급	최우수	우수																																																										
완화비율		5%	10%	15%	완화비율	15%	10%																																																										
	특별 건축구역 도입 시	•특별건축구역 지정 및 창의혁신디자인 적용 시 상한용적률 완화 가능 •창의·혁신디자인 건축물에 대해 서울 도시건축 창의혁신디자인 가이드라인에 따라 특별건축구역 지정에 따른 용적률 등 인센티브를 부여																																																															
개별법에 따른 항목	지능형 건축물 인증 시	•적용대상: 「건축법」 제65조의2의 제4항에 따라 인증 기준이 고시된 건축물 •적용산식: 기준용적률 × 지능형 건축물 인증 완화비율 - 지능형건축물 기준 및 관계 법령 개정 시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름 •지능형 건축물 인증기관: IBS KOREA, 한국환경건축연구원 •완화범위: 법적용적률의 1.2배 이내 [인증등급] <table><tr><td colspan="2">구분</td><td>1등급</td><td>2등급</td><td>3등급</td><td>4등급</td><td>5등급</td></tr><tr><td colspan="2">심사기준</td><td>90%이상 득점</td><td>85%이상 90%미만</td><td>80%이상 85%미만</td><td>75%이상 80%미만</td><td>70%이상 75%미만</td></tr><tr><td colspan="2">각 분야별 과락점수</td><td>85%미만</td><td>80%미만</td><td>75%미만</td><td>70%미만</td><td>65%미만</td></tr></table> <table><tr><td rowspan="3">심사 총평</td><td>비주거</td><td colspan="5">총 660점 평가항목 600점(각 분야별 100점) / 가산항목 30점(각 분야별 10점)</td></tr><tr><td>주거</td><td colspan="5">총 330점 평가항목 300점(각 분야별 100점) / 가산항목 30점(각 분야별 10점)</td></tr><tr><td>복합건축물</td><td colspan="5">용도별 바닥면적 가중치 적용</td></tr></table> [지능형 건축물 인증 완화비율] <table><tr><td>지능형 건축물 인증등급</td><td>1등급</td><td>2등급</td><td>3등급</td><td>4등급</td><td>5등급</td></tr><tr><td>건축기준 완화 비율</td><td>15%</td><td>12%</td><td>9%</td><td>6%</td><td>0%</td></tr></table>				구분		1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	심사기준		90%이상 득점	85%이상 90%미만	80%이상 85%미만	75%이상 80%미만	70%이상 75%미만	각 분야별 과락점수		85%미만	80%미만	75%미만	70%미만	65%미만	심사 총평	비주거	총 660점 평가항목 600점(각 분야별 100점) / 가산항목 30점(각 분야별 10점)					주거	총 330점 평가항목 300점(각 분야별 100점) / 가산항목 30점(각 분야별 10점)					복합건축물	용도별 바닥면적 가중치 적용					지능형 건축물 인증등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	건축기준 완화 비율	15%	12%	9%	6%	0%								
구분		1등급	2등급	3등급	4등급	5등급																																																											
심사기준		90%이상 득점	85%이상 90%미만	80%이상 85%미만	75%이상 80%미만	70%이상 75%미만																																																											
각 분야별 과락점수		85%미만	80%미만	75%미만	70%미만	65%미만																																																											
심사 총평	비주거	총 660점 평가항목 600점(각 분야별 100점) / 가산항목 30점(각 분야별 10점)																																																															
	주거	총 330점 평가항목 300점(각 분야별 100점) / 가산항목 30점(각 분야별 10점)																																																															
	복합건축물	용도별 바닥면적 가중치 적용																																																															
지능형 건축물 인증등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급																																																												
건축기준 완화 비율	15%	12%	9%	6%	0%																																																												

■ 천호·성내 재정비촉진지구 _ 재정비촉진지구 결정도



■ 천호·성내 재정비촉진지구 _ 재정비촉진지구 결정(기정)도



강동구
천호·성내 재정비촉진계획

재정비촉진구역 결정(변경)도

본도
 - - - - - 재정비촉진지구
 - - - - - 촉진구역
 - - - - - 준촉진구역

Scale = None
 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200 210 220 230 240 250 260 270 280 290 300 310 320 330 340 350 360 370 380 390 400 410 420 430 440 450 460 470 480 490 500 510 520 530 540 550 560 570 580 590 600 610 620 630 640 650 660 670 680 690 700 710 720 730 740 750 760 770 780 790 800 810 820 830 840 850 860 870 880 890 900 910 920 930 940 950 960 970 980 990 1000 1010 1020 1030 1040 1050 1060 1070 1080 1090 1100 1110 1120 1130 1140 1150 1160 1170 1180 1190 1200 1210 1220 1230 1240 1250 1260 1270 1280 1290 1300 1310 1320 1330 1340 1350 1360 1370 1380 1390 1400 1410 1420 1430 1440 1450 1460 1470 1480 1490 1500 1510 1520 1530 1540 1550 1560 1570 1580 1590 1600 1610 1620 1630 1640 1650 1660 1670 1680 1690 1700 1710 1720 1730 1740 1750 1760 1770 1780 1790 1800 1810 1820 1830 1840 1850 1860 1870 1880 1890 1900 1910 1920 1930 1940 1950 1960 1970 1980 1990 2000 2010 2020 2030 2040 2050 2060 2070 2080 2090 2100 2110 2120 2130 2140 2150 2160 2170 2180 2190 2200 2210 2220 2230 2240 2250 2260 2270 2280 2290 2300 2310 2320 2330 2340 2350 2360 2370 2380 2390 2400 2410 2420 2430 2440 2450 2460 2470 2480 2490 2500 2510 2520 2530 2540 2550 2560 2570 2580 2590 2600 2610 2620 2630 2640 2650 2660 2670 2680 2690 2700 2710 2720 2730 2740 2750 2760 2770 2780 2790 2800 2810 2820 2830 2840 2850 2860 2870 2880 2890 2900 2910 2920 2930 2940 2950 2960 2970 2980 2990 3000 3010 3020 3030 3040 3050 3060 3070 3080 3090 3100 3110 3120 3130 3140 3150 3160 3170 3180 3190 3200 3210 3220 3230 3240 3250 3260 3270 3280 3290 3300 3310 3320 3330 3340 3350 3360 3370 3380 3390 3400 3410 3420 3430 3440 3450 3460 3470 3480 3490 3500 3510 3520 3530 3540 3550 3560 3570 3580 3590 3600 3610 3620 3630 3640 3650 3660 3670 3680 3690 3700 3710 3720 3730 3740 3750 3760 3770 3780 3790 3800 3810 3820 3830 3840 3850 3860 3870 3880 3890 3900 3910 3920 3930 3940 3950 3960 3970 3980 3990 4000 4010 4020 4030 4040 4050 4060 4070 4080 4090 4100 4110 4120 4130 4140 4150 4160 4170 4180 4190 4200 4210 4220 4230 4240 4250 4260 4270 4280 4290 4300 4310 4320 4330 4340 4350 4360 4370 4380 4390 4400 4410 4420 4430 4440 4450 4460 4470 4480 4490 4500 4510 4520 4530 4540 4550 4560 4570 4580 4590 4600 4610 4620 4630 4640 4650 4660 4670 4680 4690 4700 4710 4720 4730 4740 4750 4760 4770 4780 4790 4800 4810 4820 4830 4840 4850 4860 4870 4880 4890 4900 4910 4920 4930 4940 4950 4960 4970 4980 4990 5000 5010 5020 5030 5040 5050 5060 5070 5080 5090 5

[illegible]

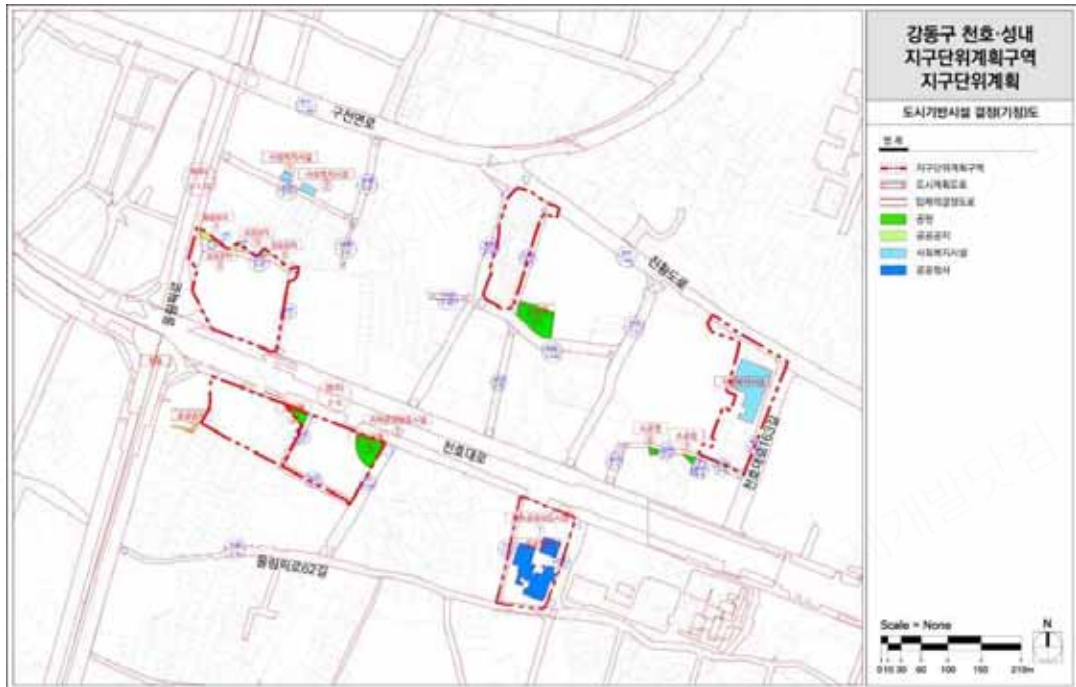
■ 천호·성내 지구단위계획구역 _ 지구단위계획구역 결정(변경)도



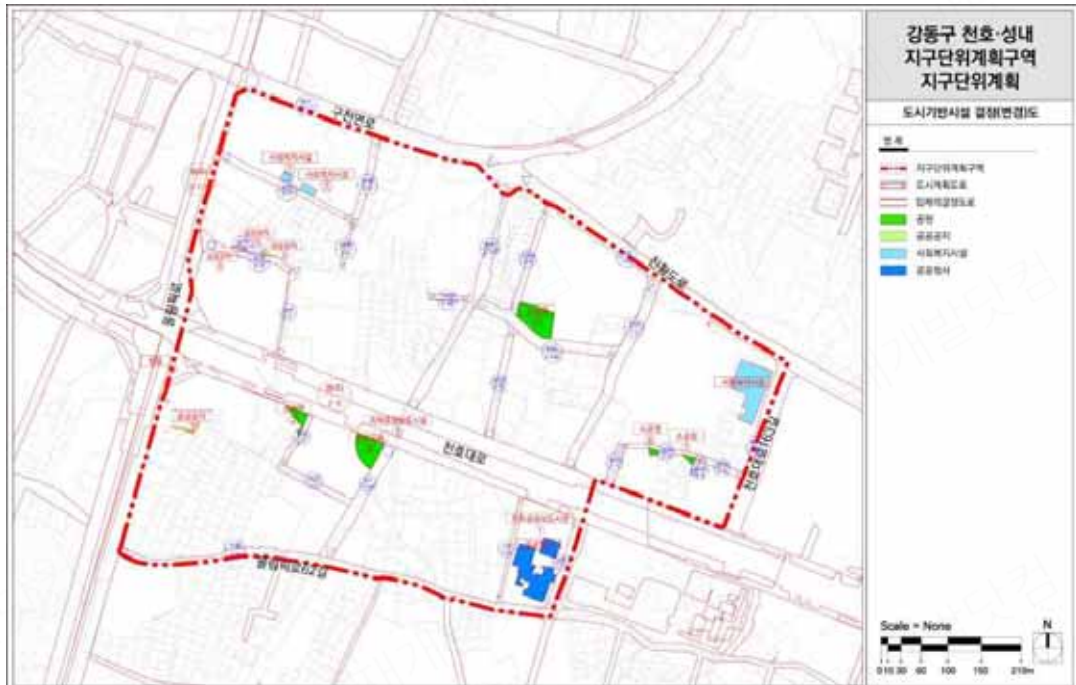
■ 천호·성내 지구단위계획구역 용도지역·지구 결정도 (변경없음)



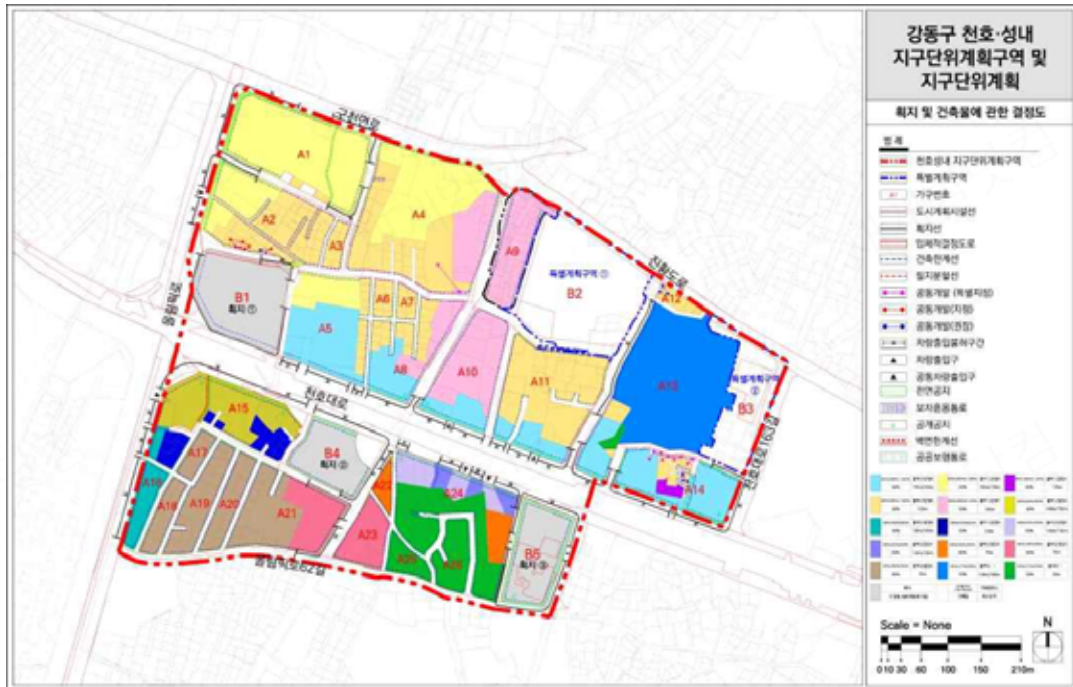
■ 천호·성내 지구단위계획구역 도시기반시설 결정(기정)도



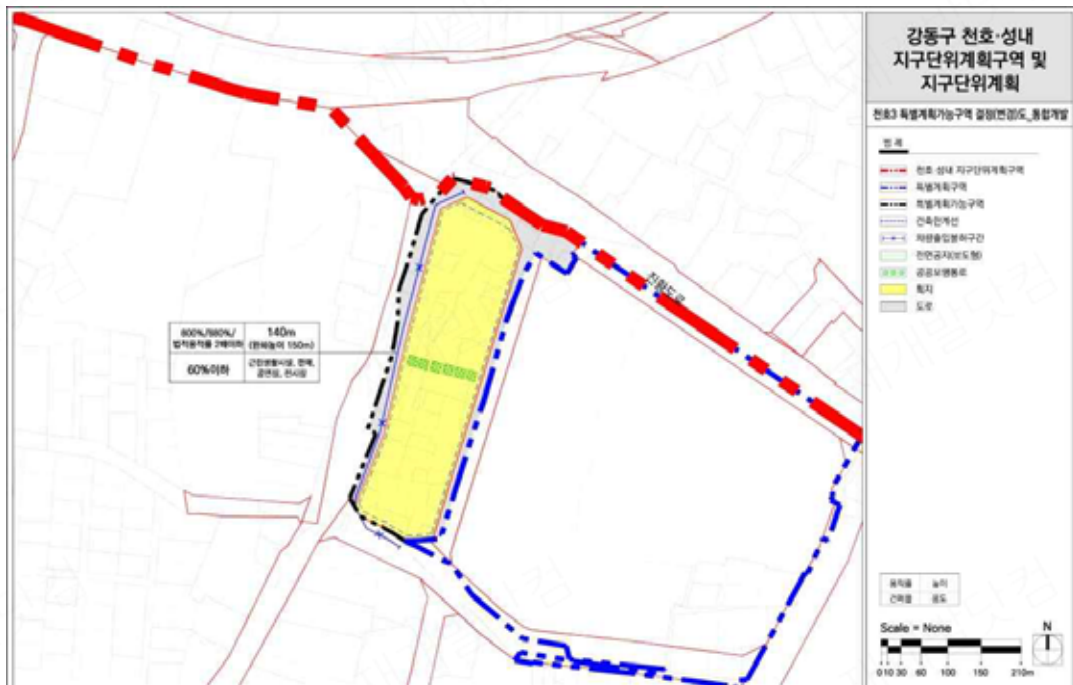
■ 천호·성내 지구단위계획구역 도시기반시설 결정(변경)도



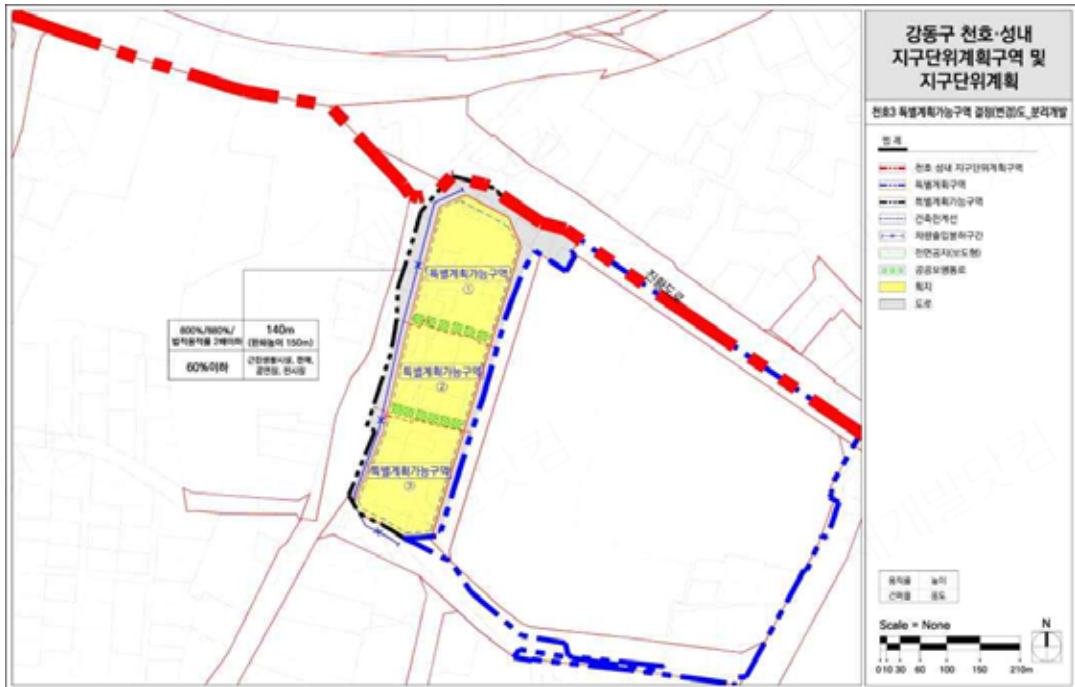
■ 천호·성내 지구단위계획구역 획지 및 건축물에 관한 결정도



■ 천호3 특별계획가능구역 지침도_통합개발 시



■ 천호3 특별계획가능구역 지침도_분리개발 시



※ 기타 관련사항은 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경), 천호·성내 지구 단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 도서」에 따름