

2021 - 611

서울특별시고시 제2006-357호(2006. 10. 19.)로 천호·성내 재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2008-482호(2008. 12. 26.)로 재정비촉진계획이 결정된 이후, 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.)로 변경결정된 천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진(변경)계획에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 제2항 및 제3항, 같은 법 시행령 제15조에 따라 변경결정 고시하고 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 11월 4일
서울특별시 장

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경없음)

명 칭	유 형	위 치	면 적 (㎡)			지 정 목 적
			기 정	증 감	변 경	
천호·성내 재정비촉진지구	중심지형	강동구 천호동 453번지 일대	275,407.5	-	275,407.5	도시정비체계 및 기반시설 재정비로 지역중심의 개발여건을 마련하고 상업·업무·문화기능 등의 복합시설을 적극적으로 유치하여 지역경제 활성화 및 도시환경의 적극적인 개선을 도모하고자 재정비촉진지구로 지정

나. 재정비촉진사업의 완료 목표연도(변경)

- 기준연도: 2006년
- 목표연도: (기정) 2025년 / (변경) 2027년

다. 재정비촉진계획의 개요(변경)

1. 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		275,407.5	-	275,407.5	100.0	
업무	소 계	44,663.8	증) 869.0	45,532.8	16.5	
	일반업무	22,418.1	감) 5,083.0	17,335.1	6.3	

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	증 감	변 경		
	업무복합	22,245.7	증) 5,952.0	28,197.7	10.2	
상업	소 계	128,902.0	증) 1,460.5	130,362.5	47.4	
	판 매	19,549.1	감) 4,098.0	15,451.1	5.6	
	일반상업	45,950.4	증) 4,686.5	50,636.9	18.4	
	근린상업	24,136.1	-	24,136.1	8.8	
	주상복합	39,266.4	증) 872.0	40,138.4	14.6	
	주 거	36,923.1	-	36,923.1	13.4	
계획 기반 시설	소 계	64,918.6	감) 2,329.5	62,589.1	22.7	
	공 원	3,950.0	감) 1,648.0	2,302.0	0.8	
	공공공지	487.4	감) 71.0	416.4	0.2	
	도 로	60,000.9	감) 610.5	59,390.4	21.5	
	경 로 당	171.3	-	171.3	0.1	
	사회복지시설	309.0	-	309.0	0.1	

※ 재정비촉진구역 변경(신설 및 해제)에 따른 기반시설계획 변경 등으로 토지이용계획 변경

2. 인구·주택 수용계획(변경)

구 분		기준세대수 (세대)	계획세대수(세대)				인구수 (인)
			소 계	일반분양	임대주택	기준세대	
합 계	기정	2,851	3,856	1,478	251	2,127	9,640
	변경	2,851	3,976	1,349	408	2,219	9,940
재정비 촉진구역	천호3	기정	48	116	-	-	290
		변경	-	-	-	-	-
	천호4	기정	360	670	171	-	1,675
	성내1	기정	44	180	-	-	450
		변경	-	-	-	-	-
	성내3	기정	76	160	-	-	400
	성내5	기정	-	407	80	-	1,020
	천호8	기정	-	-	-	-	-
		변경	196	520	157	-	1,300
	소 계	기정	528	1,533	251	-	3,833
		변경	632	1,757	408	-	4,392
준치 정비구역	천호8	기정	196	196	-	-	490
		변경	-	-	-	-	-
	소 계	기정	196	196	-	-	490
		변경	-	-	-	-	-
준치관리구역		기정	2,127	2,127	-	2,127	5,317
		변경	2,219	2,219	-	2,219	5,548

※ 재정비촉진구역 변경(신설 및 해제)에 따른 계획세대수 변경 등으로 인주주택 수용계획 변경

3. 기반시설 설치계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
합계		66,016.0	감) 174.0	65,842.0	-
도로		60,000.9	감) 610.5	59,390.4	-
공원·광장·공공공지·녹지		4,437.4	감) 1,719.0	2,718.4	-
공공시설 등	사회복지시설	309.0	증) 1,273.4	1,582.4	(대지지분+건축물)기부채납
	공공청사	1,268.7	-	1,268.7	(대지지분+건축물)기부채납
	공공임대주택	-	증) 882.1	882.1	대지지분: 기부채납 / 건물: 표준건축비 매입(서울시)

※ 재정비촉진구역 변경(신설 및 해제)에 따른 기반시설 설치계획 변경

4. 공원·녹지 및 환경보존계획(변경)

가) 공원·녹지계획

구 분		기 정	증 감	변 경	비 고
합 계	개소수(개)	13	감) 3	10	-
	면 적(㎡)	4,437.4	감) 1,719.0	2,718.4	-
공 원	개소수(개)	7	감) 2	5	-
	면 적(㎡)	3,950.0	감) 1,648.0	2,302.0	-
공공공지	개소수(개)	6	감) 1	5	-
	면 적(㎡)	487.4	감) 71.0	416.4	-

※ 재정비촉진구역 변경(신설 및 해제)에 따른 공원·녹지계획 변경

나) 환경보존계획(변경없음)

5. 교통계획(변경)

구 분	도면번호		도로구분	류 별	폭 원(m)	연 장(m)	비 고
도로 확보 계획	19	기정	소로	2	8	100	
	5	기정	소로	3	6	308	
	7	기정	중로	3	12	163	
		변경	중로	3	10~12	163	천호3존치관리
	21	기정	소로	1	8~10	502	
	20	기정	중로	2	11~14	141	
	6	기정	중로	3	3~15	277	로데오거리

구 분	도면번호		도로구분	류 별	폭 원(m)	연 장(m)	비 고
	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	천호8축진
		변경	중로	1	20	195	미집행으로 인한 일부 실효(2020. 7. 2.)된 도로의 재결정
	14	기정	소로	2	8	126	
		변경	소로	2	3~6	118	천호3존치관리
	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	
		변경	소로	2	8	91	성내3축진
	16	기정	소로	3	6	114	
	22	기정	소로	2	8	100	
	24	기정	소로	2	8	54	
	25	기정	중로	2	8~20	1,065	진황도로
		변경	중로	2	8~20	1,065	미집행으로 인한 일부 실효(2021. 6. 5.)된 도로의 재결정(천호8축진)

※ 재정비촉진구역 변경(신설 및 해제)에 따른 교통계획 변경

6. 경관계획(변경없음)

7. 도시 및 주거환경정비기본계획(변경) - 도시환경정비사업부문 -
가) 정비예정구역(변경)

지구명	구역명	구분	위치	면적(㎡)	정비수법	비고
천호성내 재정비 촉진지구	천호1촉진구역	기정	천호동 455-8번지 일대	10,505.8	전면개발	-
	천호3촉진구역	기정	천호동 409-3번지 일대	5,227	전면개발	-
		변경	천호동 409-3번지 일대	-	-	촉진구역 해제
	천호4촉진구역	기정	천호동 410-100번지 일대	17,394.2	전면개발	-
	천호8촉진구역	신설	천호동 166-4번지 일대	7,613	전면개발	-
	성내1촉진구역	기정	성내동 49-14번지 일대	6,299	전면개발	-
		변경	성내동 49-14번지 일대	-	-	촉진구역 해제
	성내3촉진구역	기정	성내동 48-6번지 일대	6,718	전면개발	-
	성내5촉진구역	기정	성내동 15번지 일대	7,049.2	전면개발	-

나) 구역별 계획(변경)

구역명		위치	면적(㎡)	주용도	건폐율	용적률(%)		최고높이(m)	사업방식
						기준	최대		
천호1 촉진구역	기정	천호동 455-8번지 일대	10,505.8	판매	60% 이하	714	810	140	도시정비형 재개발사업
천호3 촉진구역	기정	천호동 409-3번지 일대	5,227	판매, 업무	60% 이하	600	790	120	도시정비형 재개발사업
	변경 (해제)	천호동 409-3번지 일대	-	-	-	-	-	-	-
천호4 촉진구역	기정	천호동 410-100번지 일대	17,394.2	주거, 근린생활	60% 이하	591	793	120	도시정비형 재개발사업
천호8 촉진구역	신설	천호동 166-4번지 일대	7,613	주거, 사회복지, 근린생활	60% 이하	520	800	140	도시정비형 재개발사업
성내1 촉진구역	기정	성내동 49-14번지 일대	6,299	업무, 판매	60% 이하	600	785	140	도시정비형 재개발사업
	변경 (해제)	성내동 49-14번지 일대	-	-	-	-	-	-	-
성내3 촉진구역	기정	성내동 48-6번지 일대	6,718	업무, 판매, 주거, 근린생활	60% 이하	610	800	140	도시정비형 재개발사업
성내5 촉진구역	기정	성내동 15번지 일대	7,049.2	주거, 공공업무, 근린생활	60% 이하	500	650	140	도시정비형 재개발사업

8. 재정비촉진구역 지정에 관한 계획(변경)

가) 재정비촉진구역(변경)

구역명		사업구역 면적(㎡)	용도지역	필지수	건물수	비고
합계	기정	53,193.2	-	221	115	-
	변경	49,280.2	-	143	77	-
천호1촉진구역	기정	10,505.8	일반상업	30	8	-
천호3촉진구역	기정	5,227	일반상업	101	55	-
	변경	-	-	-	-	촉진구역 해제
천호4촉진구역	기정	17,394.2	일반상업	23	10	-
천호8촉진구역	신설	7,613	일반상업	41	25	존치정비 → 촉진구역
성내3촉진구역	기정	6,718	준주거, 일반상업	45	29	-
성내1	기정	6,299	일반상업	18	8	촉진구역 해제
	변경	-	-	-	-	-
성내5촉진구역	기정	7,049.2	근린상업	4	5	-

나) 존치지역(변경)

구역구분			사업구역 면적(㎡)	용도지역	필지수	건물수	비고
존치 정비 구역	천호8	기정	7,613	일반상업	41	25	-
		변경	-	-	-	-	존치정비 → 촉진구역
	소계	기정	7,613	-	41	25	-
		변경	-	-	-	-	-
존치 관리 구역	천호1	기정	72,079.3	일반상업	259	148	-
	천호2	기정	55,339.8	일반상업, 제3종일반주거	160	82	-
	천호3	신설	5,227	일반상업	101	55	촉진구역 해제
	성내1	기정	28,815.5	일반상업	120	111	-
	성내 1-1	신설	6,299	일반상업	18	8	촉진구역 해제

구역구분			사업구역 면적(㎡)	용도지역	필지수	건물수	비고
	성내2	기정	22,557.2	근린상업, 준주거, 제3종일반주거	85	71	-
	소계	기정	178,791.8	-	624	412	-
		변경	190,317.8	-	743	475	-
합계	기정	186,404.8	-	665	437	-	
	변경	190,317.8	-	743	475	-	

9. 용도지역 변경계획(변경없음)

구 분		계 획 내 용			구성비(%)
		기 정	증 감	변 경	
합 계		275,407.5	-	275,407.5	100.0
주거지역	소 계	87,612	-	87,612	31.8
	제3종일반주거지역	60,877	-	60,877	22.1
	준주거지역	26,735	-	26,735	9.7
상업지역	소 계	187,795.5	-	187,795.5	68.2
	일반상업지역	172,882.3	-	172,882.3	62.8
	근린상업지역	14,913.2	-	14,913.2	5.4

10. 용도지구 변경계획(변경없음)

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

11. 재정비촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경)

가) 건축물의 용도 및 건폐율 계획(변경)

구 분	구역명	주용도		건폐율(%)		비 고
		기정	변경	기정	변경	
촉진 구역	천호1	판매	판매	60%이하	60%이하	-
	천호3	업무, 판매	-	60%이하	-	촉진구역 해제
	천호4	주거, 근린생활	주거, 근린생활	60%이하	60%이하	-
	천호8	주거, 근린생활	주거, 사회복지, 근린생활	60%이하	60%이하	준치정비 → 촉진구역
	성내1	업무, 판매	-	60%이하	-	촉진구역 해제
	성내3	업무, 판매, 주거, 근린생활	업무, 판매, 주거, 근린생활	60%이하	60%이하	-
	성내5	주거, 공공업무, 근린생활	주거, 공공업무, 근린생활	60%이하	60%이하	-

나) 건축물의 용적률 계획(변경)

구 분	구역명		면적(㎡)	획지면적(㎡)	용적률		비 고
					기준(%)	최대(%)	
촉진 구역	천호1	기정	10,505.8	8,978.9	714	810	-
	천호3	기정	5,227.0	4,098.0	600	790	촉진구역 해제
		변경	-	-	-	-	
	천호4	기정	17,394.2	13,756.7	591	793	-
	천호8	기정	7,613.0	5,433.0	520	700	존치정비
		변경	7,613.0	6,305.0	520	800	촉진구역
	성내1	기정	6,299.0	5,083.0	590	760	-
		변경	-	-	-	-	촉진구역 해제
	성내3	기정	6,718.0	5,056.0	610	800	-
	성내5	기정	7,049.2	6,411.5	500	650	-

다) 건축물의 높이 계획(변경)

구 분	구역명	최고높이(m)		비 고
		기정	변경	
촉진 구역	천호1	140	140	-
	천호3	120	-	촉진구역 해제
	천호4	120	120	-
	천호8	120	140	존치정비 → 촉진구역
	성내1	140	-	촉진구역 해제
	성내3	140	140	-
	성내5	140	140	-

라) 건축배치에 관한 계획(변경)

구 분		계획내용		대상구역
		기정	변경	
건축한계선	간선도로변 (25m이상)	3~5m	3~5m	천호대로, 올림픽로
	이면도로변 (20m이하)	3m이하	3m이하	성내본길, 진황도로, 구천면로, 달맞이2길, 내부 이면도로

구 분		계획내용		대상구역
		기정	변경	
			천호4구역 도로경계선에서 8m	소로2-4 (천호3준치관리)
		도로중심선으로부터 9m	도로중심선으로부터 9m	로데오거리, 달맞이길
		도로중심선으로부터 7.5m	도로중심선으로부터 7.5m	천호옛길
		도로중심선으로부터 3m	도로중심선으로부터 3m	천호동 이면부 (상업활성화 지역)
		도로중심선으로부터 2m	도로중심선으로부터 2m	기타 이면부

12. 기반시설의 비용분담계획(변경)

구 분			사업 면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	기반시설(㎡)					국공유지(㎡)		순부담 면적 (㎡)	순 부담률 (%)
					계	도로	공공광 공공공지 원장지	공공시설 (대지지분+ 건축물)	공공임대 주택	계획 기반 시설내	기존 기반 시설내		
민 간 부 문	천호 1축진	기정	10,505.8	8,978.9	1,526.9	1,201.5	325.4	-	-	-	363.0	1,163.9	11.1
	천호 3축진	기정	5,227.0	4,098.0	1,129.0	1,058.0	71.0	-	-	172.0	275.0	682.0	13.0
		변경	축진구역해제										
	천호 4축진	기정	17,394.2	13,756.7	3,637.5	2,503.5	1,134.0	-	-	19.3	-	3,618.2	20.8
	성내 1축진	기정	6,299.0	5,083.0	1,216.0	440.0	776.0	-	-	-	-	1,216.0	19.3
		변경	축진구역해제										
	성내 3축진	기정	6,718.0	5,056.0	1,662.0	629.0	1,033.0	-	-	128.0	255.0	1,279.0	19.0
	성내 5축진	기정	7,049.2	6,411.5	1,906.4	637.7	-	1,268.7	-	-	-	1,906.4	27.0
	천호 8축진	기정 (준치정 비)	7,613.0	5,433.0	2,180.0	1,308.0	872.0	-	-	355.0	447.0	1,378.0	18.1
		변경	7,613.0	6,305.0	3,463.5	1,308.0	-	1,273.4	882.1	355.0	447.0	2,661.5	35.0
	계	기정	60,806.2	48,817.1	13,257.8	7,777.7	4,211.4	1,268.7	-	674.3	1,340.0	11,243.5	18.5

구 분			사업 면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	기반시설(㎡)					국공유지(㎡)		순부담 면적 (㎡)	순 부담률 (%)
					계	도로	공공광 공공공지 녹지	원장 공공공지	공공시설 (대지지분+ 건축물)	공공임대 주택	계획 기반 시설내		
		변경	49,280.2	40,508.1	12,196.3	6,279.7	2,492.4	2,542.1	882.1	502.3	1,065.0	10,629.0	21.6
FID - FID 영역	천호 1관리	기정	68,280.1	66,773.1	1,507.0	1,507.0	-	-	-	-	-	-	-
	천호 2관리	기정	48,870.6	48,442.6	428.0	428.0	-	-	-	-	-	-	-
	천호 3관리	기정	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		변경	5,227.0	4,686.5	540.5	540.5	-	-	-	-	-	-	-
	성내 1관리	기정	28,598.5	27,721.5	877.0	877.0	-	-	-	-	-	-	-
	성내 1-1 관리	기정	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		변경	6,299.0	5,952.0	347.0	347.0	-	-	-	-	-	-	-
	성내 2관리	기정	22,538.5	22,228.5	310.0	310.0	-	-	-	-	-	-	-
	구역 외	기정	2,843.0	-	2,843.0	2,843.0	-	-	-	-	-	-	-
	계	기정	170,860.7	164,895.7	5,965.0	5,965.0	-	-	-	-	-	-	-
변경		182,386.7	175,534.2	6,852.5	6,852.5	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 재정비촉진구역 변경(신설 및 해제)에 따른 기반시설계획 변경으로 비용계획 변경

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

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	1,729	251	80	129	42
		변경	1,757	408	168	163	77
재정비촉진구역	천호3	기정	116	-	-	-	-
		변경	-	-	-	-	-
	천호4	기정	670	171	-	129	42
		변경	-	-	-	-	-
	천호8	기정	-	-	-	-	-
		변경	520	157	88	34	35
	성내1	기정	180	-	-	-	-
		변경	-	-	-	-	-
	성내3	기정	160	-	-	-	-
		변경	-	-	-	-	-
준치정비구역	천호8	기정	196	-	-	-	-
		변경	-	-	-	-	-

※ 재정비촉진구역 변경(신설 및 해제)에 따른 임대주택건설 등 변경

14. 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	2017년	2018년	2020년	천호1구역	2017년	2018년	2020년	-
2단계	성내5구역 성내3구역	2020년 2019년	2020년 2020년	2023년 2022년	천호4구역 성내5구역 성내3구역	2017년 2020년 2019년	2020년 2020년 2020년	2024년 2024년 2024년	-
3단계	천호8구역	2020년	2023년	2025년	천호8구역	2023년	2025년	2027년	-

15. 촉진구역별 정비계획(변경)
가) 천호1재정비촉진구역(변경없음)

나) 천호3재정비촉진구역(해제)
- 천호3준치관리구역으로 변경

다) 천호4재정비촉진구역(변경없음)

라) 천호8재정비촉진구역(변경)

■ 재정비촉진구역 결정조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정 (준치정비)	증 감	변 경	
신 설	천호8 재정비촉진구역	천호동 166-4 일대	7,613	-	7,613	준치정비 → 촉진구역

■ 토지이용계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정 (준치정비)	증 감	변 경		
합 계		7,613.0	-	7,613.0	100.0	
택 지 (획 지)	소 계	5,433.0	증) 872.0	6,305.0	82.8	
	획 지	5,433.0	증) 872.0	6,305.0	82.8	
정비기반 시설 등	소 계	2,180.0	감) 872.0	1,308.0	17.2	
	도 로	1,308.0	-	1,308.0	17.2	
	공 원	872.0	감) 872.0	-	-	

※ 천호8준치정비구역이 재정비촉진구역으로 변경되면서 준치정비구역 내 결정되어 있던 공원 폐지 등에 따른 토지이용계획 변경

- 토지이용계획(기정)도



※ 도시계획시설 결정(기정)은 천호8준치정비구역의 결정내용임

- 토지이용계획 (변경)도



■ 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정 (준치정비)	증(감)	변 경		
합 계	7,613	-	7,613	100.0	
일반상업지역	7,613	-	7,613	100.0	

■ 용도지구 결정조서(변경없음)

■ 도시계획시설 설치계획(변경)

○ 도로(변경)

구 분	구 도				기 능	연 장 (m)	위 치		최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종 점		
기정	중로	1	천호2	8~20	보조 간선	1,065 (101)	길동 413-45	천호동 550-6	서울시고시 제2001-177호 (01.6.5.)	진행 도로
변경	중로	1	천호2	8~20	보조 간선	1,065 (101)	길동 413-45	천호동 550-6	-	미집행으로 인한 일부실효(2021.6.5.)된 도로의 재결정
기정	중로	1	천호3	20	보조 간선	195 (131)	광로 2-5 (천호동 449)	천호동 166-43	서울시고시 제3호(69.1.18.)	
변경	중로	1	천호3	20	보조 간선	195 (131)	광로 2-5 (천호동 449)	천호동 166-43		미집행으로 인한 일부실효(2020.7.2.)된 도로의 재결정
기정	소로	2	6	8	국지 도로	54 (54)	천호동 450-23	천호동 566-10	서울시고시 제2008-482호 (08.12.26.)	-

※ 기반시설계획(기정)은 천호8준치정비구역의 결정내용이며, 연장 내 ()는 천호8재정비촉진구역에 해당하는 구간임

－ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	· 중로1-천호2 도로 변경	· 미집행으로 인한 일부실효(2021.6.5.)된 도로의 재결정
변 경	· 중로1-천호3 도로 변경	· 미집행으로 인한 일부실효(2020.7.2.)된 도로의 재결정

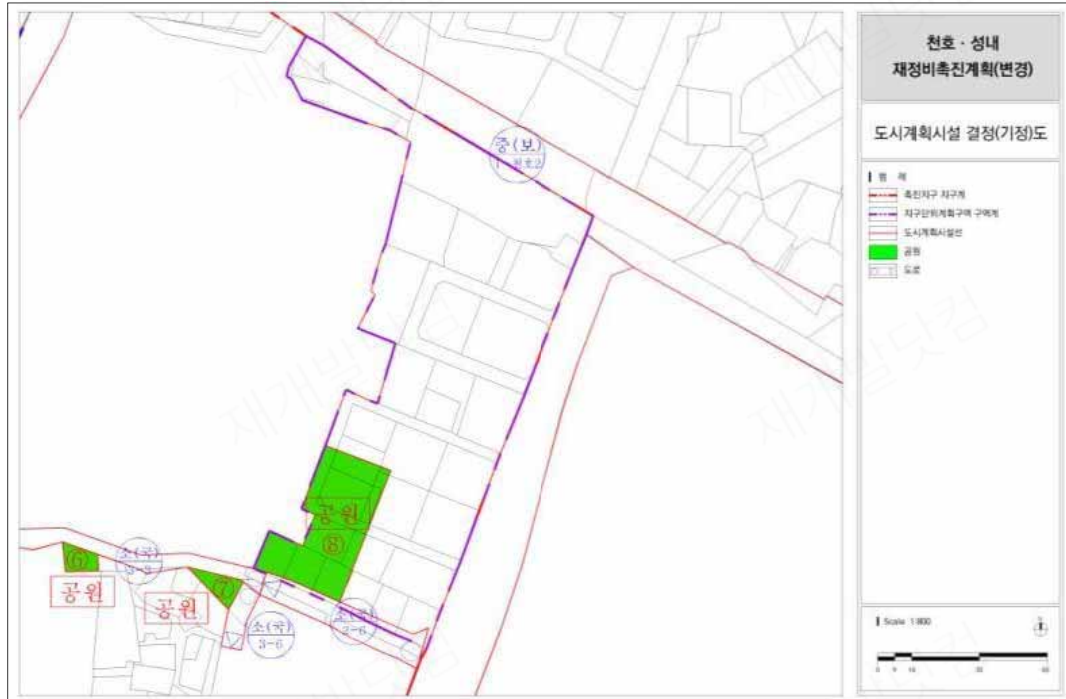
○ 공원(변경)

구 분	도면번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정	증(감)	변경	
폐 지	⑩	소공원	천호동 450-25 일대	872	감) 872	-	공공임대주택(69세대) 대체

－ 변경사유서

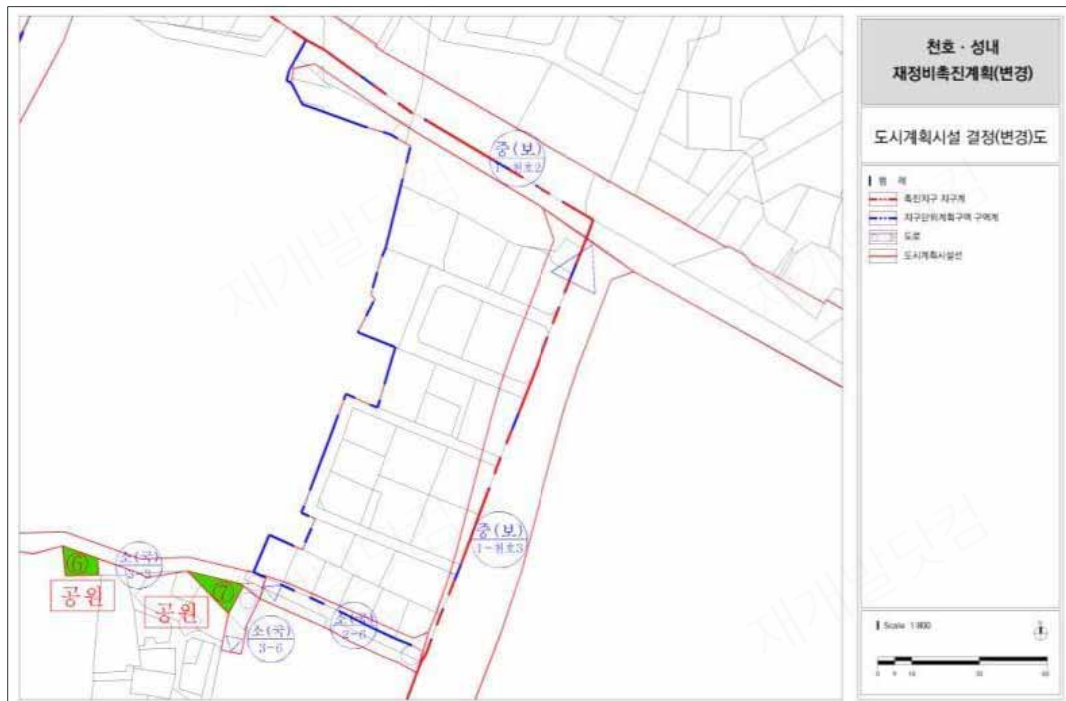
구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
폐 지	· 공원(소공원) 872㎡ 폐지	· 천호8준치정비구역 내 결정되어 있던 공원을 폐지하고 공공임대주택(69세대) 대체

- 도시계획시설 결정(기정)도



※ 도시계획시설 결정(기정)은 천호8존치정비구역의 결정내용임

- 도시계획시설 결정(변경)도



○ 사회복지시설(입체적 도시계획시설) 결정(신설)

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	구분	면적(㎡)			비고 (관리청)
					기정	변경	변경후	
신 설	-	사회복지시설	천호동 166-4 일대	층	-	증)지상2층: 1,628.5㎡ 증)지상1층: 1,625.1㎡ 증)지하1층: 651.4㎡	지상2층: 1,628.5㎡ 지상1층: 1,625.1㎡ 지하1층: 651.4㎡	관리청: 강동구 (시설면면적 3,905.0㎡)

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

※ 사회복지시설 성능수준, 설비, 세부용도, 등은 강동구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 사회복지시설은 준공 시 강동구에 기부채납(대지지분 포함)

- 결정사유서

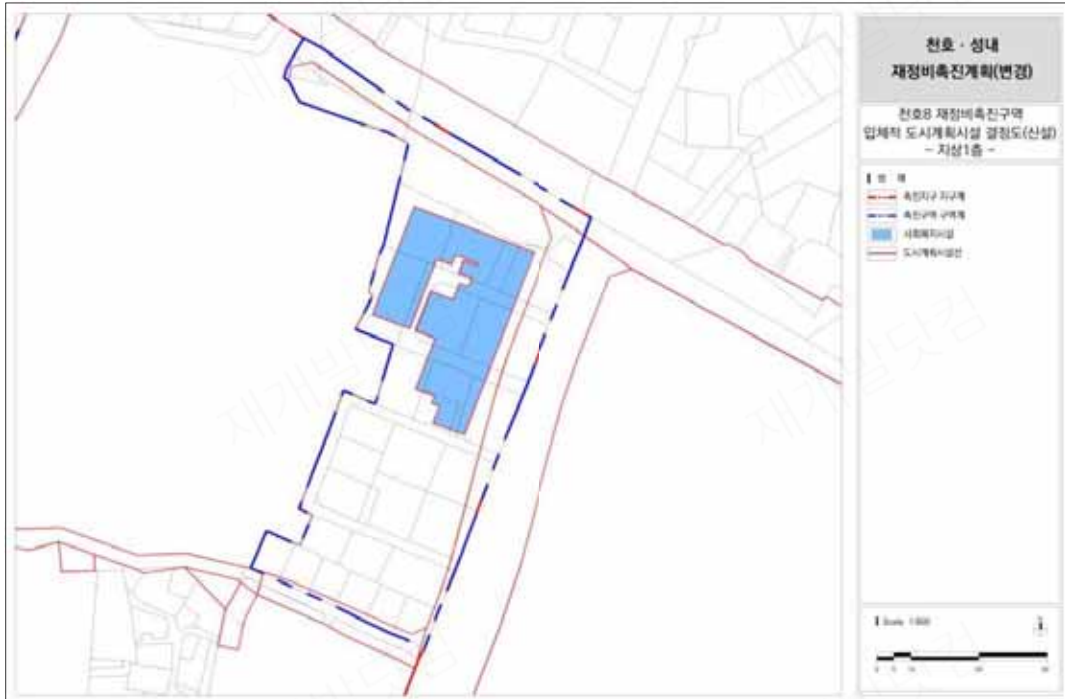
구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
신 설	· 사회복지시설 입체적 도시계획시설 결정: 지하1층 일부~지상2층 일부, 연면적 3,905.0㎡(지하주차장 포함)	· 구역 내 공공시설로 기부채납(대지지분 포함)하는 건축물은 사회복지시설로 입체적 도시계획시설 결정

- 입체적 도시계획시설 결정도(신설)

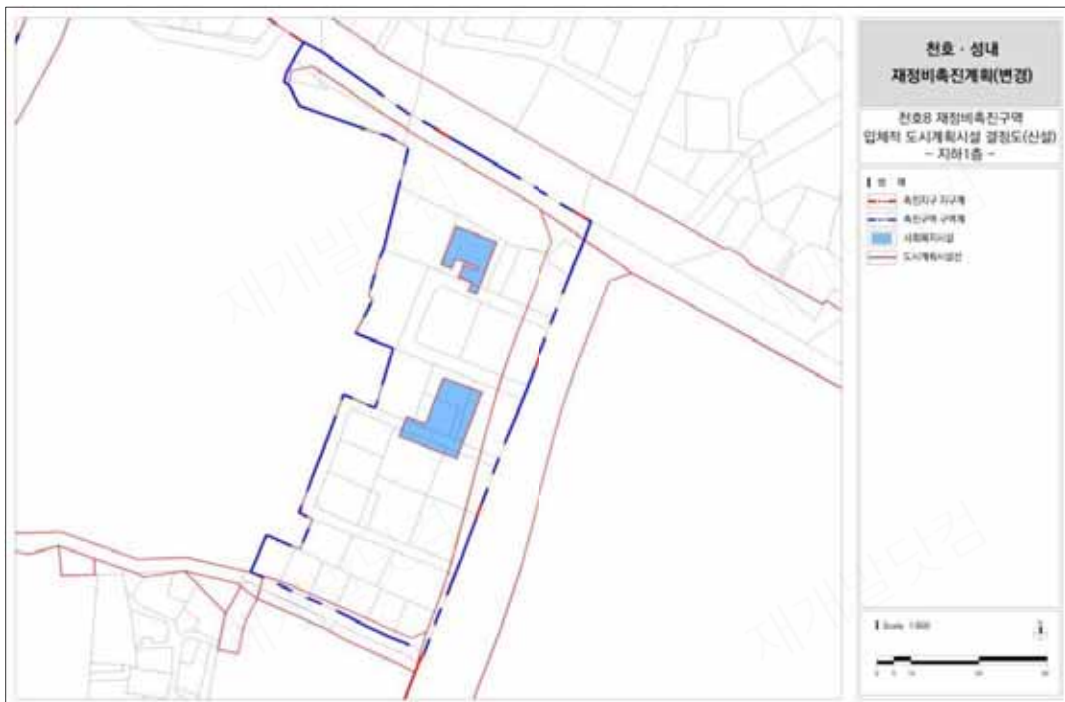
●지상2층



●지상1층



●지하1층



■ 공동이용시설 설치계획(신설)

시설구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
공동이용시설	경로당	천호8재정비 촉진구역 내	-	증) 226.0	226.0	
	어린이집		-	증) 337.8	337.8	
	작은도서관		-	증) 189.7	189.7	
	어린이놀이터		-	증) 195.6	195.6	
	주민휴게시설		-	증) 320.6	320.6	
	주민운동시설		-	증) 108.0	108.0	
	커뮤니티시설			증) 451.5	451.5	

■ 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)
○ 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

구 분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(등)					비 고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신 축	철거 이주	
기정	천호8 재정비촉진구 역	7,613	-	5,433	천호동 450-25일대	25	-	25	-	-	존치정비구역
변경		7,613	-	6,305		-	-	-	3	-	-

○ 용적률 계획(신설)

구 분	산 정 내 용				
토지이용 계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설 (대지지분, 건축물 포함)	신설 정비기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	7,613㎡	6,305㎡	3,463.5㎡	355	447
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	○ 공공시설 부지 제공면적 = 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 3,463.5㎡ - 355㎡ - 447㎡ = 2,661.5㎡ ※ 새로이 설치하는 기반시설 면적 ▶ 도로 무상귀속 면적: 1,308㎡ ▶ 공공시설(사회복지시설) 기부채납 면적: 1,273.4㎡(대지지분 333.1㎡+환산부지면적 940.3㎡) ▶ 공원 대체 공공임대주택 기부채납 면적: 대지지분 882.1㎡(건물: 표준건축비 매입)				
기준용적률	○ 기준용적률 = 520%				
최대용적률	○ 최대용적률=기준용적률 × (1+1.3×가중치×α 토지+0.7×α 현금·건축물) ▶ 대상지 · 기준용적률 520% / 최대용적률 800% · α 토지 = 1,721.2 ÷ 5,089.8 = 0.3382 · α 현금·건축물 = 940.3 ÷ 5,089.8 = 0.1847 ▶ 최대용적률 $= 520.0\% \times (1 + (1.3 \times (1 \times 0.3382) + (0.7 \times 0.1847)))$ $= 520\% \times (1 + (1.3 \times 0.3382 + 0.1293))$ $= 815.85\% \geq \text{건축계획(안) } 794.9\%$ ○ α 토지 = $\frac{\text{공공시설 등 부지(토지) 제공면적} - \text{국공유지면적}}{\text{공공시설 등 부지(토지) 제공후 대지면적}}$ ※ 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 ○ α 현금·건축물 = $\frac{\text{공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공면적}}{\text{공공시설 등 부지(토지) 제공후 대지면적}}$				

○ 건축시설계획(변경)

결구 정분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
기정	천호8준치 정비구역	7,613	-	5,433	천호동 166-4 일대	- 1)	주거, 근린생활	60이하	기준520 /최대700	120 이하
변경	천호8 재정비촉진구역		-	6,305		- 1)	주거, 근린생활, 사회복지		기준520 /최대800	140 이하
건축물 용도별 연면적			○ 공동주택, 근린생활시설, 공공시설(사회복지시설) : - 1)							
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정	○ 건립규모 - 전용면적 85㎡ 초과(일반분양) : 59세대 - 전용면적 85㎡ 이하(일반분양) : 137세대 ○ 건설비율(세대수) - 일반분양 : 100%이하 ○ 건립예정세대수 : 196세대								
	변경	○ 건립규모 - 전용면적 85㎡ 이하(일반분양) : 174세대 - 전용면적 85㎡ 이하(공공임대) : 35세대 - 전용면적 60㎡ 이하(일반분양) : 35세대 - 전용면적 60㎡ 이하(공공임대) : 34세대 - 전용면적 45㎡ 이하(일반분양) : 154세대 - 전용면적 45㎡ 이하(공공임대) : 88세대 ○ 건설비율(세대수) - 일반분양 : 69.8% - 임대분양 : 30.2% ○ 건립예정세대수 : 520세대								
건축물의 건축선 등에 관한 계획	기정	○ 건축법 등 관련 법규에 의함 - 중로1-천호2 2m, 중로1-천호3 3m ○ 천호성내재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름								
	변경	○ 건축법 등 관련 법규에 의함 - 건축한계선 : 중로1-천호3 3m(보도) - 전면공지 : 중로1-천호3 3m(보도) ○ 천호성내재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름								
기타사항에 관한 계획	기정	○ 차량출입허용구간 : 중로1-천호3 일부구간 ○ 차량출입불허구간 : 차량출입허용구간을 제외한 구간								
	변경	○ 차량출입허용구간 : 중로1-천호3 일부구간, 소로2-6 일부구간 ○ 차량출입불허구간 : 차량출입허용구간을 제외한 구간 ○ 진황도로변 공개공지(900㎡ 이상) 조성 ※ 도로경계선으로부터 2m 구간은 보도형 공개공지로 조성하고 연결공지는 공개공지1, 공개공지2와 일체형으로 조성 ○ 대상지 내 공공보행통로(필로티구조 : 폭원6m 이상, 유효높이 6m 이상)로 지정								

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

※ 기정계획은 천호8준치정비구역의 결정내용임

■ 건축계획 (기정)

구 분		내 용	비 고	
구역면적(㎡)		7,613		
대지면적(㎡)		5,433		
용적률산정용 연면적(㎡)		38,009.3		
건축면적(㎡)		3,248.9		
용적률(%)		699.6	700%이하	
건폐율(%)		59.8	60%이하	
주차대수	지상	-	- 법정 주차대수(263대) ·근린생활시설 : 78대 ·공동주택 : 185대	- 계획 주차대수(270대) ·근린생활시설 : 70대 ·공동주택 : 200대
	지하	270		
	계	270		

■ 건축계획 (변경)

구 분		내 용	비 고	
구역면적(㎡)		7,613		
대지면적(㎡)		6,305		
용적률산정용 연면적(㎡)		50,118.6		
건축면적(㎡)		3,155.2		
용적률(%)		794.9	800%이하	
건폐율(%)		50.04	60%이하	
주차대수	지상	-	- 법정 주차대수(478대) ·공공시설 : 8대 ·근린생활시설 : 12대 ·공동주택 : 458대	- 계획 주차대수(540대) ·공공시설 : 8대 ·근린생활시설 : 12대 ·공동주택 : 520대
	지하	540		
	계	540		

■ 임대주택의 건설에 관한 계획(변경)

— 공공임대주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

계획기준	· 공공임대주택 건설 ▶ 공원(소공원, 872㎡) 폐지: 공공임대주택 대체, 전용면적 59㎡~85㎡이하 ▶ 주거복합비를 변경(주거: 60% 이하 → 90% 이하): 전체 연면적의 10% 이상, 전용면적 45㎡ 이하		
산출근거	· 전체세대수: 520세대 · 공공임대주택 건설계획: 총 157세대 ※ 공원 대체(69세대) + 주거복합비를 변경(88세대) - 전체 연면적 77,323.7㎡의 24.2%에 해당하는 연면적 18,678.7㎡ 공급		
건립규모(전용면적)	세대수	전체비율	임대주택비율
합 계	157	30.2	100.0
40㎡ 이하	69	13.3	43.9
45㎡ 이하	19	3.7	12.1
60㎡ 이하	34	6.5	21.7
85㎡ 이하	35	6.7	22.3

※ 추후 등·호수 전산추첨을 통해 공급(임대 선추첨, 후분양)

■ 정비사업 시행계획(변경)

시행방법	시행시기		사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수(세대)		홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
	기 정	변 경		기 정 (준치정비)	변 경		
도시정비형 재개발사업	2020	2023	조합	196	520	이상없음	-

■ 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(해당사항 없음)

■ 기존 수목의 현황 및 활용계획(해당사항 없음)

■ 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
건축물 25동	●펜스 설치 및 유지·관리 ●1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 ●방범용 CCTV 설치 운영	●건설산업기본법, 건설기술 진흥법, 건축법, 산업안전 보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 ●안전관리비 및 산업안전 보건 관리비 공사비 계상	●방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 ●무인택배함 동당 1개소 설치 ●식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립	-

■ 생태 면적률(관련규정에 따름)

■ 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 면적률	30%	- 일부 조경녹지를 제외하고 토양포장 상태로 사용(생태면적률 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 일조분석 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 지역위계와 입지에 부합하는 스카이라인 계획 수립
	가로녹시율 30%	- 계획구역내 녹시율은 일부 조경녹지를 제외하고 대부분 없음	- 조경녹지, 공개공지 등 조성하여 적용
9.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	- 주변에 휴식·여가공간 부족	- 공개공지, 커뮤니티시설 등을 연결하여 휴식 여가공간 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

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조, 같은 법 시행령 제21조 및 「도시·군관리계획 수립지침(2018. 12. 21.)」에 따라 환경성 검토를 실시하지 않는 대상임

- 정비계획 결정(기정)도



※ 정비계획 결정(기정)은 천호8존지정정비구역의 결정내용임

- 정비계획 결정(변경)도



- 마) 성내1재정비촉진구역(해제)
 - 성내1-1존치관리구역으로 변경

- 바) 성내3재정비촉진구역(변경)
 ■ 재정비촉진구역 결정조서(변경없음)
 ■ 토지이용계획(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		6,718	-	6,718	100.0	
택 지 (획 지)	소 계	5,056	-	5,056	75.3	
	획 지	5,056	-	5,056	75.3	
정비기반 시설 등	소 계	1,662	-	1,662	24.7	
	도 로	629	-	629	9.4	
	공 원	1,033	-	1,033	15.3	

- 토지이용계획(기정)도



- 토지이용계획(변경)도



■ 용도지역 결정조서(변경없음)

■ 용도지구 결정조서(변경없음)

■ 도시계획시설 설치계획(변경)

○ 도로(변경)

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기점	종 점	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
기정	소로	2	8	8	국지도로	191	성내동 77-41	성내동 48-14	서울시고시 제2008-482호 (08.12.26)	-
변경	소로	2	8	8	국지도로	91	성내동 48-27	성내동 48-14	-	
기정	소로	3	7	6	국지도로	67	성내동 57-12	성내동 48-27	서울시고시 제2008-482호 (08.12.26.)	

－ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로 2-8	소로 2-8	· 연장 축소(191m→91m)	· 성내1재정비촉진구역 해제에 따른 도로 연장 축소 및 기점변경

○ 공원(변경없음)

구 분	도면번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정	증감	변경	
기정	㉔	소공원	성내동 57-12 일대	261	-	261	-
기정	㉕	문화공원	성내동 50-19일대	772	-	772	-

- 도시계획시설 결정(기정)도



- 도시계획시설 결정(변경)도



- 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)
- 임대주택의 건설에 관한 계획(변경없음)
- 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)
- 정비사업 시행계획(변경없음)
- 정비구역주변의 교육환경 보호에 관한 계획(해당사항 없음)
- 기존 수목의 현황 및 활용계획(해당사항 없음)
- 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)
- 생태 면적률(변경없음)
- 건축계획(변경없음)

사) 성내5재정비촉진구역(변경없음)

16. 존치지역의 관리 및 정비계획(변경)

가) 존치정비구역에 대한 계획(변경)

- 천호8존치정비구역 해제(천호8재정비촉진구역으로 변경)

나) 존치관리구역에 대한 계획

- 구역별 현황(변경)

구 분		구역명	위 치	면 적(㎡)	사업방식	추진현황
존치 관리 구역	기정	천호1	천호동 425-17	72,079.3	개별건축	-
	기정	천호2	천호동 566번지 일대	55,339.8	개별건축	-
	신설	천호3	천호동 409-3 일대	5,227.0	개별건축	신설
	기정	성내1	성내동 51번지 일대	28,815.5	개별건축	-
	기정	성내2	성내동 11-14번지 일대	22,557.2	개별건축	-
	신설	성내1-1	성내동 49-14 일대	6,299.0	개별건축	신설
계				190,317.8	-	-

- (1) 천호1 존치관리구역(변경없음)
- (2) 천호2 존치관리구역(변경없음)
- (3) 천호3존치관리구역(신설)
 - 천호3지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 수립
- (4) 성내1존치관리구역(변경없음)
- (5) 성내2존치관리구역(변경없음)
- (6) 성내1-1존치관리구역(신설)
 - 성내1-1지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 수립
- 17. 광고물 관리계획(변경없음)
- 18. 폐기물 처리에 관한 계획(변경없음)
- 19. 방재계획(변경없음)
- 20. 정보화계획(변경없음)
- 21. 에너지 순환계획(변경없음)
- 22. 특성화 계획(변경없음)
- 23. 도시관리계획 결정조서
 - 가) 용도지역 결정조서(변경없음)
 - 나) 용도지구 결정조서(변경없음)

다) 도시계획시설 결정조서(변경)

(1) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	위 치		최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점		
기정	광로	2	5	50	주간선	7,200 (495)	천호대교 (천호사거리)	상일동시계 (성내동 산18-4)	건고198호 (71.4.7)	천호대로 (부분편입)
기정	대로	3	110	25~31	주간선	3,000 (268)	풍납동 광5	암사동 강변	건고 210호 (75.12.17)	올림픽로 (부분편입)
기정	중로	1	163	20	보조간선	300	천호동 434-2	천호동 406-2	서울시고시 제1977-312호 (77.8.29)	구천면길
기정	중로	1	천호2	8~20	보조간선	1,065 (354)	길동 413-45	천호동 550-6	서울시고시 제2001-177호 (01.6.5)	진행도로
변경	중로	1	천호2	8~20	보조간선	1,065 (354)	길동 413-45	천호동 550-6	-	미집행으로 인한 일부실효 (2021.6.5.)된 도로의 재결정
기정	소로	1	1	10	국지도로	43	천호동 566-8 (천호대로)	천호동 566-6	서울시고시 제1993-467호 (94.1.5)	
기정	소로	1	2	10~12	집산도로	240	광로2-5 (천호동 451-20)	천호동 410-372 (진행도길)	-	
기정	중로	1	천호3	20	보조간선	195	광로2-5 (천호동 449)	천호동 166-43	서울시고시 제3호 (69.1.18)	
변경	중로	1	천호3	20	보조간선	195	광로2-5 (천호동 449)	천호동 166-43	-	미집행으로 인한 일부실효 (2020.7.2.)된 도로의 재결정
기정	소로	1	3	10	집산간선	100	성내동 19-9	광로2-5 (성내동 19-1)	서울시고시 제1992-335호 (92.10.24)	
기정	소로	3	31	6	집산도로	908	대로3-110 (천호동 430-15)	천호동 413-8	서울시고시 제3호 (69.1.18)	
기정	중로	3	천호1	12	집산도로	163	천호동 411-64	천호동 452-33	서울시고시 제2008-482호 (08.12.26)	
변경	중로	3	천호1	10~12	집산도로	163	천호동 411-64	천호동 452-33	-	
기정	소로	1	4	8~10	집산도로	502	성내동 14-5	성내동 80-7	서울시고시 제3호 (69.1.18)	
기정	중로	2	성내2	11~14	보조간선	141	광로2-5 (성내동 50-32)	성내동 43-11	서울시고시 제2008-482호 (08.12.26)	
기정	중로	3	407	3~15	보조간선	277	광로2-5 (천호동 453-15)	천호동 409-3	서울시고시 제2001-177호 (01.6.5)	
기정	소로	2	8	8	국지도로	191	성내동 77-41	성내동 48-14	서울시고시 제2008-482호 (08.12.26)	
변경	소로	2	8	8	국지도로	91	성내동 48-27	성내동 48-14	-	
기정	소로	3	7	6	국지도로	67	성내동 57-12 (천호대로)	성내동 48-27	서울시고시 제2008-482호 (08.12.26)	
기정	소로	2	1	6~8	국지도로	162	대로3-110 (천호동 427-3)	천호동 425-105	서울시고시 제2008-482호 (08.12.26)	

구분	규 모				기 능	연장 (m)	위 치		최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점		
기정	소로	2	3	8	국지도로	100	광로2-5 (천호동 455)	천호동 455-5	강동구고시 제4994-28호 (94.5.21)	
기정	소로	2	4	8	국지도로	126	천호동 410-42	중로2-412 (천호동409-28)	서울시고시 제2008-482호 (08.12.26)	
변경	소로	2	4	3~6	국지도로	118	천호동 410-42	천호동 409-34	-	
기정	소로	2	5	8	국지도로	121	광로2-5 (천호동453-40)	천호동 453-6	서울시고시 제2008-482호 (08.12.26)	
기정	소로	2	7	8	국지도로	6	천호동 430-2	천호동 430-14	서울시고시 제2015-400호 (15.12.17)	
기정	소로	2	2	8	국지도로	93	중로1-163 (천호동 425-8)	천호동 427-103	서울시고시 제354호 (90.10.24)	
기정	소로	3	2	4	국지도로	51	천호동 427-23	천호동 427-31	서울시고시 제354호 (90.10.24)	
기정	소로	2	6	8	국지도로	54	천호동 450-23	천호동 566-10	서울시고시 제2008-482호 (08.12.26)	
기정	소로	3	3	4	국지도로	90	천호동 566-10	천호동 566-6	서울시고시 제1993-467호 (94.1.8)	
기정	소로	3	45	6	국지도로	114	광로2-5 (성내동 13-9)	성내동 12-3	서울시고시 제34호 (76.2.20)	
기정	소로	3	5	4.5	국지도로	8	천호동 430-12	천호동 430-9	서울시고시 제2015-400호 (15.12.17)	
기정	소로	3	6	6	국지도로	18	천호동 566-10	천호동 450-67	서울시고시 제2015-400호 (15.12.17)	

※ 연장 내 ()는 천호·성내재정비촉진지구에 해당하는 구간임

－ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로1-천호2	중로1-천호2	· 도로 재결정(폭원 8~20m, 연장 354m)	· 미집행으로 인한 일부실효 (2021.6.5.)된 도로의 재결정
중로1-천호3	중로1-천호3	· 도로 재결정(폭원 20m, 연장 195m)	· 미집행으로 인한 일부실효 (2020.7.2.)된 도로의 재결정
중로3-천호1	중로3-천호1	· 폭원 변경(12m→10~12m)	· 촉진구역 해제에 따른 도로폭원 축소
소로2-8	소로2-8	· 연장 변경(191m→91m)	· 촉진구역 해제에 따른 도로연장 및 기점 변경
소로2-4	소로2-4	· 폭원 변경(8m→3~6m) · 연장 변경(126m→118m)	· 촉진구역 해제에 따른 도로폭원 축소, 연장 및 종점 변경

■ 지하공공보도시설 결정(변경없음)

(2) 공원(변경)

■ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비고
					기 정	증 감	변 경	
폐지	①	-	소공원	성내동 49-14일대	776	감) 776	-	-
기정	②	-	소공원	성내동 57-12 일대	261	-	261	-
기정	③	-	문화공원	성내동 50-19일대	772	-	772	-
기정	④	-	소공원	천호동 410-100 일대	1,134	-	1,134	-
기정	⑥	-	소공원	천호동 566-9 일대	67.9	-	67.9	-
기정	⑦	-	소공원	천호동 566-10 일대	67.1	-	67.1	-
폐지	⑧	-	소공원	천호동 450-25 일대	872	감) 872	-	-

－ 변경사유서

도면번호	시설의 종류	변경내용	변경사유
①	소공원	· 폐지 : 776㎡	· 성내1재정비촉진구역 해제에 따른 공원폐지
⑧	소공원	· 폐지 : 872㎡	· 공공임대주택(69세대) 대체

(3) 공공공지(변경)

■ 공공공지 결정(변경) 조서

구 분	도면 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			비고
				기 정	증 감	변 경	
기정	①	공공공지	천호동 430-31 일대	120	-	120	-
폐지	②	공공공지	천호동 409-26 일대	71	감)71	-	-
기정	③	공공공지	천호동 430-9 일대	55	-	55	-
기정	④	공공공지	천호동 430-12 일대	66	-	66	-
기정	⑤	공공공지	천호동 430-6 일대	90	-	90	-
기정	⑦	공공공지	성내동 77-64 일대	91	-	91	-

- 변경사유서

도면번호	시설의 종류	변경내용	변경사유
②	공공공지	· 폐지 : 71㎡	· 천호3재정비촉진구역 해제로 공공공지 폐지

(4) 사회복지시설(변경)

■ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구 분	도면 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	증 감	변 경		
기 정	①	사회복지시설	천호동 426-2일대	128	-	128	서울시고시 제2012-139제 (12.05.31.)	-
기 정	②	사회복지시설	천호동 426-6일대	181	-	181	서울시고시 제2012-139호 (12.05.31.)	-
신 설	-	사회복지시설	천호동 166-4 일대		증) (1,273.4)	(1,273.4)	-	-

※ ()는 천호8재정비촉진구역 내 입체적 도시계획시설로 결정하는 사회복지시설 면적(1,273.4㎡)은 공공시설 기부채납(대지지분 333.1㎡+환산부지면적 940.3㎡) 면적임

(5) 입체적 도시계획시설(변경)

■ 입체적 도시계획시설 결정조서(변경)

구 분	도면 번호	시설명	위 치	구분	면 적(㎡)			비고
					기 정	증 감	변경 후	
기 정	-	주민센터 복합청사	성내동 15번지 일대	층	지하2층 942.2㎡ 지하1층 1,559.5㎡ 지상1층 579.1㎡ 지상2층 1,414.3㎡	-	지하2층 942.2㎡ 지하1층 1,559.5㎡ 지상1층 579.1㎡ 지상2층 1,414.3㎡	시설면적 : 5,659.5㎡
신 설	-	사회복지 시설	천호동 166-4 일대	층	-	증) 지상2층: 1,628.5㎡ 증) 지상1층: 1,625.1㎡ 증) 지하1층: 651.4㎡	지상2층: 1,628.5㎡ 지상1층: 1,625.1㎡ 지하1층: 651.4㎡	시설면적 : 3,905.0㎡ (관리청:강동구)

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 주민센터 복합청사의 총별 면적은 전용·공용 면적 등을 합한 면적이고, 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

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

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

- 결정사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
신 설	· 사회복지시설 입체적 도시계획 시설 결정: 지하1층 일부~지상2층 일부, 연면적 3,905.0㎡(지하주차장 포함)	· 구역 내 공공시설로 기부채납(대지지분 포함)하는 건축물은 사회복지시설로 입체적 도시계획시설 결정

라) 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정

☑ 성내5 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

☑ 천호8 지구단위계획구역에 관한 결정

(1) 지구단위계획구역에 관한 결정조서

■ 지구단위계획구역 결정조서

구 분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정 (준치정비)	증감	변경		
신 설	-	천호8 재정비촉진구역 지구단위계획구역	천호동 166-4 일대	7,613	-	7,613		-

- 지구단위계획구역 결정도(신설)



(2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

■ 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기정	증감	변경		
소 계	7,613	-	7,613	100.0	-
일반상업지역	7,613	-	7,613	100.0	-

■ 용도지구 결정 조서(변경없음)

(3) 기반시설에 관한 결정(변경) 조서

■ 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	위 치		최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기	종 점		
기정	중로	1	천호2	8~20	보조간선	1,065 (101)	길동 413-45	천호동 550-6	서울시고시 제2001-177호 (01.6.5.)	진행 도로
변경	중로	1	천호2	8~20	보조간선	1,065 (101)	길동 413-45	천호동 550-6	-	미집행으로 인한 일부실효

구 분	구 모				기 능	연 장 (m)	위 치		최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기	종 점		
기정	중로	1	천호 3	20	보조간선	195 (131)	광로 2-5 (천호동 449)	천호동 166-43	서울시고시 제3호(69.1.18.)	(2021.6.5.)된 도로의 재결정
변경	중로	1	천호3	20	보조간선	195 (131)	광로 2-5 (천호동 449)	천호동 166-43	-	미집행으로인한 일부실효 (2020.7.2.)된 도로의 재결정
기정	소로	2	6	8	국지도로	54 (54)	천호동 450-23	천호동 566-10	서울시고시 제2008-482호 (08.12.26.)	-

※ 기반시설계획(기정)은 천호8준치정비구역의 결정내용이며, 연장 내 ()는 천호8재정비촉진구역에 해당하는 구간임

■ 공원결정(변경) 조서

구 분	도면번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정 (준치정비)	증감	변경	
폐지	⑧	소공원	천호동 450-25 일대	872	감) 872	-	공공임대주택 (69세대) 대체

■ 사회복지시설(입체적 도시계획시설) 결정(신설) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	구분	면적(㎡)			비고 (관리청)
					기정	변경	변경후	
신 설	-	사회복지시설	천호동 166-4 일대	층	-	증) 지상2층: 1,628.5㎡ 증) 지상1층: 1,625.1㎡ 증) 지하1층: 651.4㎡	지상2층: 1,628.5㎡ 지상1층: 1,625.1㎡ 지하1층: 651.4㎡	관리청: 강동구 (시설면적 : 3,905.0㎡)

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

※ 사회복지시설 성능수준, 설비, 세부용도, 등은 강동구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 사회복지시설은 준공 시 강동구에 기부채납(대지지분 포함)

(4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서

■ 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지번호	위 치	면 적(㎡)	
기 정	-	7,613	-	천호동 166-4 일대	5,433	준치정비구역
변 경	-	7,613	-	천호동 166-4 일대	6,305	재정비촉진구역

■ 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

○ 건축물 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 · 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제107조~제109조 사회복 지시설	-

○ 건폐율 계획

용도지역	건폐율	비 고
공동주택 등	60%이하	-

○ 용적률 계획

구 분	용적률			비 고
	기준용적률	허용용적률	최대용적률	
공동주택 등	520%이하	-	800%이하	-

○ 용적률 완화사항

- 최대용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금 · 건축물)

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 등 기부채납	소형주택 건설	
공동주택 등	35.0%	-	도로+공공시설(대지지분+건축물)

○ 높이 계획

구 분	높 이	비 고
공동주택 등	140m 이하(최고층수 40층 이하)	-

○ 건축선에 관한 계획

구 분	적 용 도 로	계 획 내 용	비 고
건축한계선	종로1-천호3 (천호대로163길)	3m	세부사항 결정도 참고

(5) 경관계획

■ 건축물 배치에 관한 계획

적용지역	계 획 내 용	비 고
건축물의 방향성	· 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치 되도록 배치 · 가각에 접한 대지의 벽면은 접한 모든 도로의 방향에 일치되도록 배치 권장	
건물 진출입구	· 근린생활시설의 벽면 및 주출입구 방향은 가로의 방향과 일치되도록 권장 · 생활가로에 면한 근린생활시설의 출입구는 가로에서 개별 진출입이 가능하도록 설치	

■ 건축물 형태 및 외관 등에 관한 계획

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

■ 경관에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
개방감	· 인접 건축물(강동 팰리스)과의 통경축 등을 최대한 고려하여 배치
조명계획	· 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치의 야간 조명설치 계획 · 범죄예방 환경설계 반영한 야간조명 계획
스카이라인	· 주변지역과 조화된 스카이라인 계획 · 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

(6) 기타사항에 관한 결정(변경)조서

■ 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용	비 고
공개공지	중로1-천호2 (진행도로변)	· 900㎡이상 조성 - 결정도 상 연결공지는 공개공지①, 공개공지②와 일체형으로 조성	세부사항 결정도 참고
		· 도로경계선으로부터 2m 구간: 보도형 공개공지	
전면공지	중로1-천호3 (천호대로163길)	· 3m(보도형)	

■ 대지내 통로에 관한 결정조서

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용	비 고
공공보행통로	-	· 필로티구조: 폭원 6m 이상, 유효높이 6m 이상	세부사항 결정도 참고

■ 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용	비 고
차량출입 불허구간	중로1-천호2 (진행도로변)	· 도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지	세부사항 결정도 참고
	중로1-천호3 (천호대로163길)	· 대상지 진입구 일부구간을 제외한 구간은 차량통행 금지	
	소로 2-6	· 대상지 진출구 일부구간을 제외한 구간은 차량통행 금지	
통행체계	대상지 연결도로	· 양방향통행	

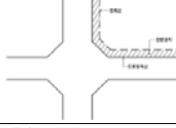
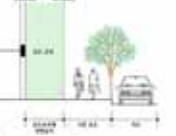
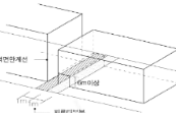
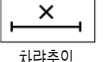
■ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

○ 주택의 규모별 비율: 공공임대주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

건립규모(전용면적)	전체세대수	전체비율(%)	공공임대주택 세대수	공공임대주택 비율(%)	
				전체세대수 대비	전체비율
합 계	520	100.0	157	30.2	100.0
40㎡ 이하	137	26.3	69	13.4	43.9
45㎡ 이하	105	20.2	19	3.6	12.1
60㎡ 이하	69	13.3	34	6.5	21.7
85㎡ 이하	209	40.2	35	6.7	22.3

※ 추후 동·호수 전산추첨을 통해 공급(임대 선추첨, 후분양)

(7) 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. - 중로1-천호3(천호대로163길) : 3m	
 보도형전면공지	· '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 - 중로1-천호3(천호대로163길) : 보도형 3m	
 공개공지	· '공개공지' 는 대지 안에 시민의 보행·휴식·녹지공간의 연속적 조성 등을 위해 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서 「건축법」 제43조 규정 및 「서울특별시 건축조례」 제26조 규정에 정하는 공지를 말한다. - 전황도로변 공개공지(900㎡ 이상) 조성 ※ 도로경계선으로부터 2m 구간은 보도형 공개공지로 조성하고 연결공지는 공개공지1, 공개공지2와 일체형으로 조성	
 공공보행통로	· '공공보행통로' 는 일반인에게 상시 개방되어 보행자만 통행할 수 있도록 대지 또는 건축물 내에 조성한 통로를 말한다. - 대상지와 연결한 구입어린이집 이용의 안전성과 편의성 확보를 위해 공공보행통로(필로티 구조: 최소 폭원 6m 이상, 유효높이 6m 이상) 지정	
 차량출입 불허구간	· '차량출입 불허구간' 은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 전면 금지되는 구간을 말한다. · '차량출입 불허구간' 의 위치는 결정도를 따른다.	세부사항 결정도 참고

- 지구단위계획 결정도(신설)



☑ 천호3지구단위계획구역에 관한 결정

(1) 지구단위계획구역에 관한 결정조서

■ 지구단위계획구역 결정조서

구 분	도면표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	증감	변경		
신 설	-	천호3 준치관리구역 지구단위계획구역	천호동 409-3 일대	-	증) 5,227	5,227	-	-

－ 지구단위계획구역 결정도(신설)



(2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

■ 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기정	증감	변경		
소계	5,227	-	5,227	100.0	-
일반상업지역	5,227	-	5,227	100.0	-

■ 용도지구 결정조서(변경없음)

(3) 기반시설에 관한 결정(변경) 조서

■ 도로 결정(변경) 조서

구 분	구 도				기 능	연 장 (m)	기점	종 점	사용형 대	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	천호2	8~20	보조 간선	1,065 (54)	길동 413-45	천호동 550-6	-	서울시고시 제2001-177호 (01.6.5.)	-
기정	중로	3	천호1	12	집산 도로	163 (31)	천호동 411-64	천호동 452-33	-	서울시고시 제2008-482호 (08.12.26.)	-
변경	중로	3	천호1	10~12	집산 도로	163 (31)	천호동 411-64	천호동 452-33	-	-	-
기정	중로	3	407	3~15	보조 간선	277 (127)	광로2-5 (천호동 453-15)	천호동 409-3	-	서울시고시 제2001-177호 (01.6.5.)	-
기정	소로	2	4	8	국지 도로	126 (126)	천호동 410-42	중로 2-412 (천호동 409-28)	-	서울시고시 제2008-482호 (08.12.26.)	-
변경	소로	2	4	3~6	국지 도로	118 (118)	천호동 410-42	천호동 409-34	-	-	-

※ 연장 내 ()는 천호3 지구단위계획구역에 해당하는 구간임

- 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내 용	변 경 사 유
중로3-천호1	중로3-천호1	· 폭원 변경(12m→10~12m)	· 축진구역 해제에 따른 도로폭원 축소
소로2-4	소로2-4	· 폭원 변경(8m→3~6m) · 연장 변경(126m→118m)	· 축진구역 해제에 따른 도로폭원 축소, 연장 및 종점 변경

■ 공공공지(변경) 조서

구 분	도면번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정 (축진구역)	증감	변경	
폐지	②	공공공지	천호동 409-26 일대	71	감) 71	-	-

- 변경사유서

도면번호	시설의 종류	변경내용	변경사유
②	공공공지	· 폐지 : 71㎡	· 천호3재정비축진구역 해제로 공공공지 폐지

－ 도시계획시설 결정(기정)도



※ 기반시설계획(기정)은 천호3재정비촉진구역의 결정내용임

－ 도시계획시설 결정(변경)도



(4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서

■ 가구 및 획지에 관한 계획

○ 공동개발 결정(변경) 조서

구 분	계 획 기 준	비 고
자율적 공동개발	· 자율적 공동개발 허용(인센티브부여)	

※ 자율적 공동개발에 의해 대지의 형태가 지나치게 부정형하거나 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우, 인접필지가 행지가 되거나 부정형하게 되는 경우는 공동개발을 불허함. 다만, 부정형 및 세장비의 적정여부 판단이 필요한 경우, 강동구 도시·건축공동위원회 자문을 거쳐 결정(공동개발 허용여부 등)할 수 있음

■ 건축물에 관한 계획

○ 건축물의 불허용도

도면표시	불 허 용 도
공 통	※ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 서울시 도시계획 조례 등 관계 법령에 의거 당해 용도지역에서 제한되는 건축물 및 시설은 불허 · 근린생활시설(충포판매소, 장의사) · 근린생활시설 및 운동시설(육외에 철탑이 있는 골프연습장) · 근린생활시설(안마시술소, 단란주점) · 1층 - 근린생활시설(제조업소, 수리점) · 문화 및 집회시설(마권장과발매소, 마권전화투표소) · 창고시설, 공장, 장례시설(병원 부속시설 제외) · 의료시설(병원(정신병원), 격리병원) · 운수시설(여객자동차터미널) · 자동차 관련 시설(주차장제외) · 위험물 저장 및 처리시설 · 숙박시설(관광숙박시설 제외) · 위락시설

※ 천호3재정비촉진구역의 당초 주용도는 업무·판매로서 불허용도계획은 최초 결정되는 사항임

○ 건축물의 권장용도

도면표시	권 장 용 도	비 고
공 통	· 문화 및 집회시설(공연장, 전시장) · 제2종근린생활시설(공연장)	-

※ 천호3재정비촉진구역의 당초 주용도는 업무·판매로서 권장용도계획은 최초 결정되는 사항임

○ 건축물의 건폐율

용도지역	건폐율	비 고
일반상업지역	60% 이하	-

○ 건축물의 용적률

용도지역	전면도로 폭원(m)	용적률			비고
		기준(%)	허용(%)	상한(%)	
일반상업	-	500 이하	600 이하	법적용적률의 2배 이하	상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금·건축물)

○ 용적률 인센티브 계획

구 분		완화기준	비 고
공동개발	자율적 공동개발	· 자율적 공동개발시 - 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	전층권장	· 기준용적률×(권장용도면적÷지상면적)	· 권장용도면적: 연면적의 20% 이상(주차장제외)
보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치	· 기준용적률×0.05	

○ 높이 계획

구 분	높 이	비 고
천호3존치관리구역	60m 이하	-

○ 건축선에 관한 계획

구 분	적용도로	적용범위 및 계획	비 고
건축한계선	중로1-천호2 (진행도로)	· 2.5m(필지분할선이 계획된 필지는 필지분할선으로부터 적용)	세부사항 결정도 참고
	중로3-407 (로데오거리)	· 도로중심선으로부터 9m	
	소로2-4 (동충 이면도로)	· 천호4구역 도로경계선에서 8m	
필지분할선	중로1-천호2 (진행도로)	· 연속적인 도로 확보를 위해 일부 구간에 지정 · 향후 개발시 도로 조성후 기부채납(상한용적률 적용)	
	중로3-407 (로데오거리)	· 건축한계선에서 로데오거리쪽으로 3m 이격된 지점에 지정 · 향후 개발시 도로 조성후 기부채납(상한용적률 적용)	

※ 필지분할선 등으로 도로경계선이 변경될 경우 변경된 도로경계선을 기준으로 건축한계선이 지정된 것으로 봄

(5) 경관계획

■ 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
건축물 형 태	투시벽 및 투시형셔더	●건고싶은 거리변 건축물의 1층은 투시벽 및 투시형 셔더 설치권장	
	1층 바닥높이	●건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진·출입에 불편함이 없도록 할 것	
건축물 외 관	재료/색채	●외벽면의 재료, 의장, 색채는 주변건물과 조화 ●로데오거리변에 면한 건축물은 건축물의 저층부 및 전면부에 가로환경을 저해하는 반사, 발광소재 사용 및 과도한 철골구조 노출 금지	

구 분		계 획 내 용	비 고
	설치시설 관련	•로데오거리변 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 관련규정 준수	
기 타 사 항	담장 및 옹벽의 처리	•담장 설치시 식재 담장 또는 투시형 담장 설치 권장 •옹벽은 자연석, 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성, 개방성을 고려	

(6) 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

■ 대지내 공지에 관한 결정조서

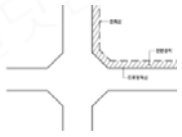
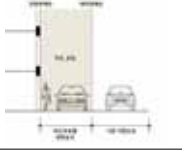
구 분	적용지역	계 획 내 용	비 고
전면공지	중로1-천호2 (진행도로)	· 필지분할선에서 건축한계선 구간: 2.5m(보도형)	세부사항 결정도 참고
	중로3-407 (로데오거리)	· 필지분할선에서 건축한계선 구간: 3m(보도형)	
	소로2-4 (등축 이면도로)	· 건축한계선에서 천호4구역 방향 도로경계선 구간(보도형) ※ 차도형으로 조성하는 폭원 6m 이외 구간을 보도형으로 조성	

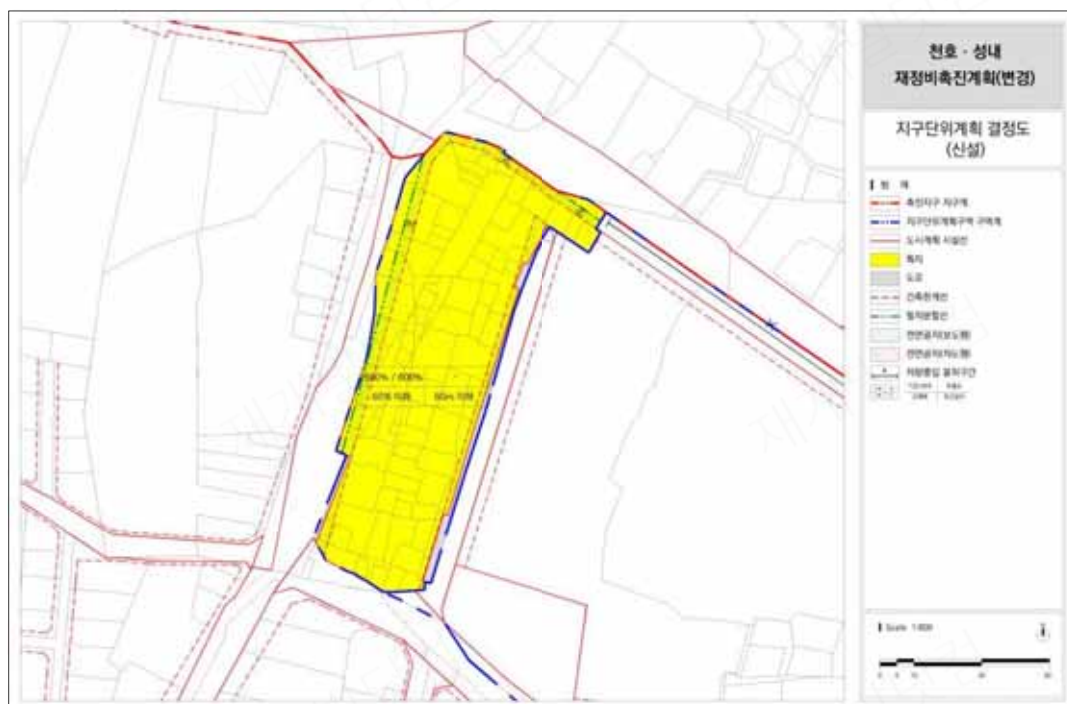
■ 교통처리에 관한 결정조서

구분	적용지역	계획내용	비고
통행체계	중로3-407(로데오거리)	· 일방통행(진행도로→천호대로 / 북→남)	

(7) 지구단위계획 운영지침

구분 및 범위	세부지침	계획 지표 및 예시 이미지
기존 건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용	기존 건축물의 증축·개축·재축·대수선·이전·용도변경 및 리모델링의 경우, 본 지구단위계획 및 지침의 적용은 다음과 같이 한다. 1. 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우에 대한 운용기준은 다음과 같다. ① 기존 건축물의 철거 또는 증축되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축 면적이 500㎡를 초과하는 경우에는 해당 건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다. ② 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50% 이내로서 500㎡ 이내인 경우에는 강동구 도시·건축공동위원회의 자문을 거쳐 완하여부를 결정토록 하되 증축되는 면적이 50㎡ 이내인 경우 강동구 도시·건축공동위원회 자문을 생략할 수 있다.(기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적은 동별 및 누계로 산정한다.)	

구분 및 범위	세부지침	계획 지표 및 예시 이미지
	2. 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 지침을 적용하여야 한다. 3. 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 지침 중 건축물의 형태에 관한 사항을 적용하여야 한다. 4. 용도변경을 하고자 하는 경우 당해 부분의 용도계획은 본 지구단위계획에 적합하여야 한다. 5. 개보수(리모델링)의 경우 위 규정에도 불구하고 건축허가권자가 속하는 도시·건축공동위원회 차원에서 본 지구단위계획 및 지침의 일부 또는 전부의 적용여부를 결정한다.	
생태면적률	· 본 지구단위계획구역 내에서 건축물 신축 시는 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」, 「서울특별시 생태면적률 운영지침」에 따라 생태면적률을 확보하여야 한다.	
경미한 지구단위계획의 변경	· 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조, 「도시·군관리계획 수립지침」에 의한 경미한 사항은 강동구 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 변경하여야 한다. · 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항 제9호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같으며, 강동구 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐야 한다. 1. 대지의 분할·교환에 관한 사항(필지분할가능선 지정 등) 2. 건축한계선의 1미터 이내의 변경(신설, 폐지 포함) 3. 대지 내 공지(전면공지 등)의 위치 및 조성방법(신설, 폐지 포함)의 변경	
 건축한계선	· '건축한계선' 은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되도록 지정한 선을 말한다. - 중로1-천호2(진행도로): 2.5m (필지분할선 계획 필지는 필지분할선으로부터 적용) - 중로3-407(로데오거리): 도로중심선에서 9m - 소로2-4(동측 이면도로): 천호4구역 도로경계선에서 8m	
 보도형전면공지	· '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 - 중로1-천호2(진행도로): 필지분할선에서 건축한계선 구간 2.5m(보도형) - 중로3-407(로데오거리): 필지분할선에서 건축한계선 구간 3m(보도형) - 소로2-4(동측 이면도로): 건축한계선에서 천호4구역 방향 도로경계선 구간(보도형) ※ 차도형으로 조성하는 폭원 6m 이의 구간을 보도형으로 조성	
 차도형전면공지	· 건축한계선으로 인해 조성되는 공지로 연결도로와 연계하여 차도 등으로 조성 - 소로2-4(동측 이면도로): 천호4구역 도로경계선에서 천호3구역 방향으로 폭원 6m 구간	
 필지분할선	· '필지분할선' 은 기반시설 확보 등을 위하여 하나의 필지나 대지를 둘 이상으로 분할하는 경우 기준이 되는 선을 말한다. · 진행도로 및 로데오거리의 연속적인 도로 확보를 위해 필지분할선을 지정하고 향후 개발 시 도로 조성 후 기부채납 하도록 한다. (상한용적률 적용) · 필지분할선이 계획된 필지는 도시계획시설(도로)결정(변경) 고시 후 건축허가를 득하도록 한다. ※ 서울특별시 도시재정비위원회 절차를 거치지 않음 - 중로3-407(로데오거리): 건축한계선에서 로데오거리쪽으로 3m - 중로1-천호2(진행도로): 연속적인 도로 확보를 위해 일부 구간에 지정	 세부사항 결정도 참고



☑ 성내1-1지구단위계획구역에 관한 결정

(1) 지구단위계획구역에 관한 결정조서

■ 지구단위계획구역 결정조서

구 분	도면표시번호	구역명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	증감	변경		
신 설	-	성내1-1 존치관리구역 지구단위계획구역	성내동 49-14번지 일대	-	증) 6,299	6,299	-	-

- 지구단위계획구역 결정도(신설)



(2) 토지이용 및 시설에 관한 결정조서

■ 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기정	증감	변경		
소계	6,299	-	6,299	100.0	-
일반상업지역	6,299	-	6,299	100.0	-

■ 용도지구 결정조서(변경없음)

(3) 기반시설에 관한 결정(변경)조서

■ 도로 결정 조서

구 분	구 도				기 능	연 장 (m)	기점	종 점	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
기정	소로	3	7	6	국지도로	67	성내동 57-12 (천호대로)	성내동 48-27	서울시고시 제2008-482호 (08.12.26.)	-

■ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정 (축진구역)	증감	변경	
폐지	①	소공원	성내동 49-14 일대	776	감) 776	-	-

- 변경사유서

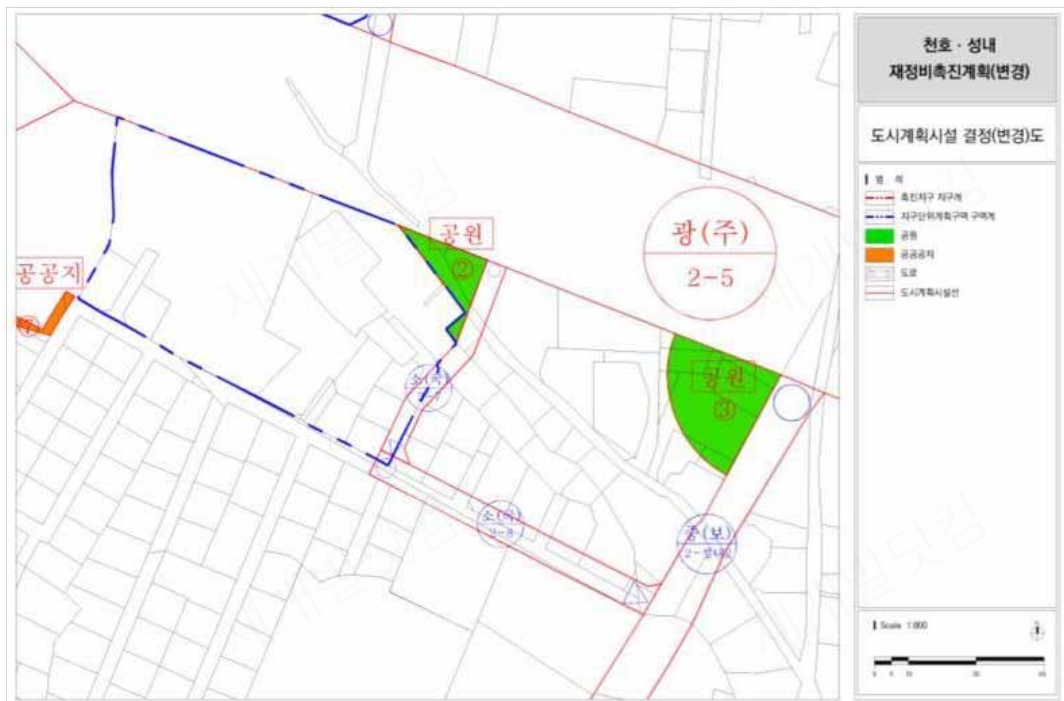
구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
폐 지	· 공원(소공원) 776㎡ 폐지	· 성내1재정비축진구역 해제로 공원 폐지

- 도시계획시설 결정(기정)도



※ 기반시설계획(기정)은 성내1재정비촉진구역의 결정내용임

－ 도시계획시설 결정(변경)도



(4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

■ 가구 및 획지에 관한 계획

○ 최대개발규모

구 분	내 용	비 고
최대개발규모	· 간선부(천호대로변): 미지정 · 이면부(천호대로변 제외필지): 1,500㎡ 이하	간선부와 이면부 공동개발시 간선부 기준 적용 ※ 기 개발된 필지 적용 제외

○ 공동개발

구 분	내 용	비 고
자율적 공동개발	· 최대개발규모 내 자율적 공동개발 허용(인센티브 부여)	-

※ 자율적 공동개발에 의해 대지의 형태가 지나치게 부정형하거나 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우, 인접필지가 맹지가 되거나 부정형하게 되는 경우는 공동개발을 불허함. 다만, 부정형 및 세장비의 적정여부 판단이 필요한 경우, 강동구 도시·건축공동위원회 자문을 거쳐 결정(공동개발 허용여부 등)할 수 있음

■ 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

○ 건축물의 불허용도

도면표시	불 허 용 도
공 통	※ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 서울시 도시계획 조례 등 관계 법령에 의거 당해 용도지역에서 제한되는 건축물 및 시설은 불허 · 근린생활시설(총포판매소, 장의사) · 근린생활시설 및 운동시설(육외에 철타이 있는 골프연습장) · 근린생활시설(안마시술소, 단란주점) · 1층 - 근린생활시설(제조업소, 수리점) · 문화 및 집회시설(마권장외발매소, 마권전화투표소) · 창고시설, 공장, 장례시설(병원 부속시설 제외) · 의료시설(병원(정신병원), 격리병원) · 운수시설(여객자동차터미널) · 자동차 관련 시설(주차장제외) · 위험물 저장 및 처리시설 · 숙박시설(관광숙박시설 제외) · 위락시설

※ 성내1재정비촉진구역의 당초 주용도는 업무·판매로서 불허용도계획은 최초 결정되는 사항임

○ 건축물의 권장용도

도면표시	권 장 용 도	비 고
천호대로변	· 업무시설(오피스텔 제외), 판매시설 · 문화 및 집회시설(공연장, 전시장) · 제2종근린생활시설(공연장) · 관광숙박시설 · 근린생활시설 및 교육연구시설(직업훈련소)	-

※ 성내1재정비촉진구역의 당초 주용도는 업무·판매로서 권장용도계획은 최초 결정되는 사항임

○ 건폐율 계획

용도지역	건폐율	비 고
일반상업지역	60% 이하	-

○ 용적률 계획

용도지역	전면도로 폭원 (m)	신설			비고
		기준(%)	허용(%)	상한(%)	
일반상업	-	300 이하	630 이하	800 이하	· 2001. 6. 5. 용도지역 변경 (일반주거 → 일반상업) · 상한용적률=허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물)

※ 지하철 출입구를 대지 또는 건물 내 설치하여 기부채납하는 경우 상한용적률 적용

- 대지에 설치하는 경우: 허용용적률×(지하철출입구의 건폐면적÷대지면적)
- 건물에 설치하는 경우: 허용용적률×(지하철출입구의 연면적÷건물 연면적)

○ 용적률 인센티브 계획

내 용		완화기준	비 고
공동개발	자율적 공동개발	· 간선부: 기준용적률×2×α · 이면부: 기준용적률×3×α	· 2필지 : $\alpha = 0.35$ · 3필지 : $\alpha = 0.4$ · 4필지 : $\alpha = 0.45$ · 5필지이상 : $\alpha = 0.5$ ※ 기 개발된 필지, 동일소유자 필지 제외
건축물 용도	전층관장	· 기준용적률×(권장용도면적÷지상연면적)×2	· 권장용도면적: 연면적의 20%이상(주차장제외)
건축한계선		· 기준용적률×{(조성면적-의무면적)÷대지면적}	· 천호대로변 미관지구 폐지에 따라 건축선 3m로 지정된 면적은 의무면적

내 용		완화기준	비 고
공개공지	위치준수	· 기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}) \div \text{대지면적}\} \times \alpha$	· 필로티 $\alpha = 2$ · 개방형 $\alpha = 4$ · 지정위치 준수에 따른 30%p 추가
보행개선	가로지장물 이전설치 등	· 기준용적률 $\times 0.3$	· 지하철 출입구 제외

○ 높이 계획

구 분	최 고 높 이	비 고
간선부(천호대로변)	120m 이하	-
이면부(천호대로변 제외)	30m 이하	

○ 건축선에 관한 계획

구 분	적용지역	적용범위 및 계획	비 고
건축한계선	광로 2-5 (천호대로변)	· 5m	세부사항 결정도 참고
	소로 3-7	· 3m	
	남측 이면도로	· 2m	

(5) 경관계획

■ 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
건축물 형 태	투시벽 및 투시형 셔터	· 천호대로변 거리변 건축물의 1층은 투시벽 및 투시형 셔터 설치 권장	
	1층 바닥높이	· 건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인인의 진·출입에 불편함이 없도록 할 것	
건축물 외 관	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 관련규정 준수	
기 타 사 항	담장 및 응벽의 처리	· 담장 설치시 식재 담장 또는 투시형 담장 설치 권장 · 응벽은 자연석, 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성, 개방성을 고려	

(6) 기타사항에 관한 결정조서

■ 대지내 공지에 관한 결정조서

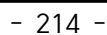
구 분	적용지역	계 획 내 용	비 고
공개공지	광로2-5 (천호대로)	· 천호대로변과 성내3구역 공공공지 연결부에 설치	세부사항 결정도 참고
전면공지	광로2-5 (천호대로)	· 5m(보도형 열린공간)	
	소로 3-7	· 3m(보도형)	
	남측 이면도로	· 2m(차도형)	

■ 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용지역	계 획 내 용	비 고
차량출입 불허구간	광로2-5 (천호대로)	· 도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지	세부사항 결정도 참고
통행체계	소로 3-7	· 일방통행(천호대로 → 이면도로 / 북→남)	

(7) 지구단위계획 운영지침

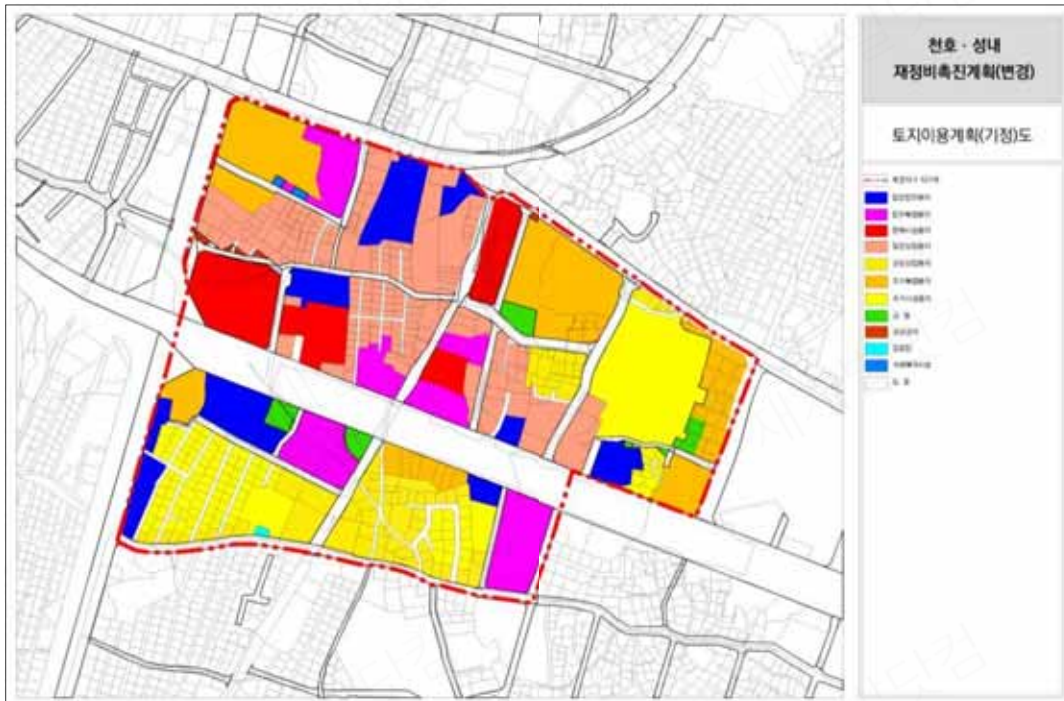
구분 및 범위	세부지침	계획 지표 및 예시 이미지
기존 건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용	기존 건축물의 증축·개축·재축·대수선·이전·용도변경 및 리모델링의 경우, 본 지구단위계획 및 지침의 적용은 다음과 같이 한다. 1. 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우에 대한 운용기준은 다음과 같다. ① 기존 건축물의 철거 또는 증축되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 500㎡를 초과하는 경우에는 해당 건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다. ② 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50% 이내로서 500㎡ 이내인 경우에는 강동구 도시·건축공동위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정토록 하되 증축되는 면적이 50㎡ 이내인 경우 강동구 도시·건축공동위원회 자문을 생략할 수 있다.(기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적은 동별 및 누계로 산정한다.) 2. 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 지침을 적용하여야 한다. 3. 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 지침 중 건축물의 형태에 관한 사항을 적용하여야 한다. 4. 용도변경을 하고자 하는 경우 당해 부분의 용도계획은 본 지구단위계획에 적합하여야 한다. 5. 개보수(리모델링)의 경우 위 규정에도 불구하고 건축허가권자가 속하는 도시·건축공동위원회 자문에서 본 지구단위계획 및 지침의 일부 또는 전부의 적용여부를 결정한다.	
생태면적률	· 본 지구단위계획구역 내에서 건축물 신축 시는 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」, 「서울특별시 생태면적률 운영지침」에 따라 생태면적률을 확보하여야 한다.	
경미한 지구단위계획의 변경	· 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조, 「도시·군관리계획 수립지침」에 의한 경미한 사항은 강동구 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 변경하여야 한다. · 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항 제9호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같으며, 강동구 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐야 한다. 1. 대지의 분할·교환에 관한 사항(필지분할가능선 지정 등) 2. 건축한계선의 1미터 이내의 변경(신설, 폐지 포함) 3. 대지 내 공지(전면공지 등)의 위치 및 조성방법(신설, 폐지 포함)의 변경	

- 지구단위계획 결정도(신설)

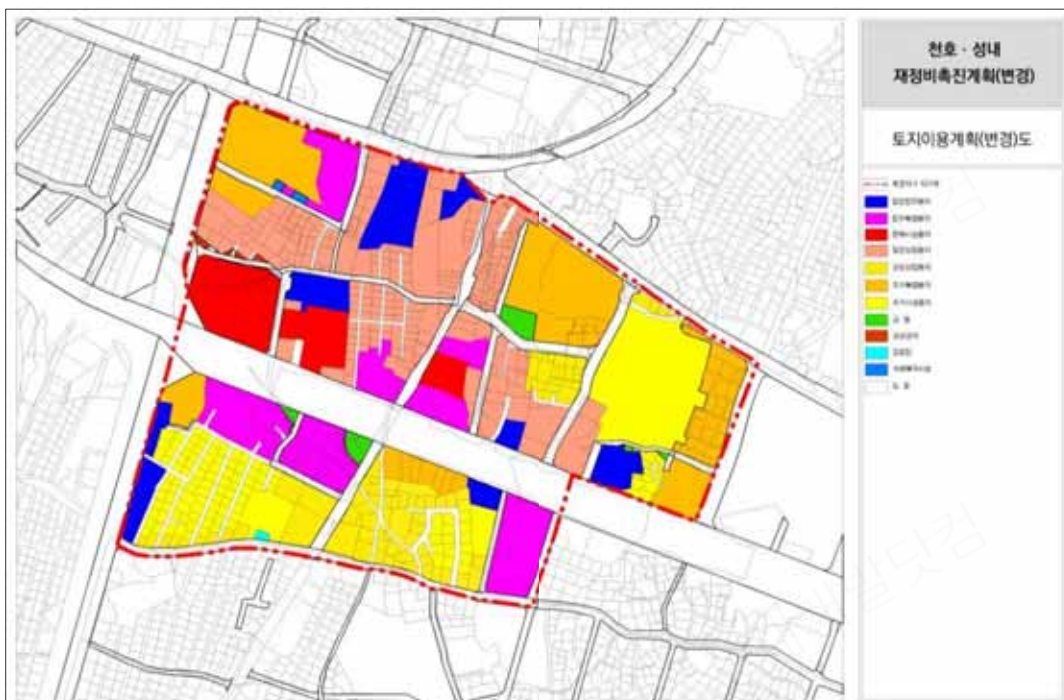
라. 2021년 제5차 서울특별시 도시재정비위원회(2021. 7. 6.) 심의결과: 수정가결

심 의 결 과	조 치 계 획	비고
【 천호8재정비촉진구역 】 •임대주택은 세입자 대책을 위한 임대주택을 제외하고 나머지는 규모를 확대하여 공급하는 방안에 대해서 주택정책과와 협의하여 검토할 것	【 천호8재정비촉진구역 】 •주거비용 완화에 따른 임대주택은 「재정비촉진지구 건축물용도에 관한 운영기준 개선, 2019. 3.」에 의거하여 연면적의 10%이상을 전용면적 45㎡이하의 공공임대주택으로 계획하였고, 그 외 45㎡이하 규모의 나머지 공공임대주택은 심의의견에 따라 전용면적 59㎡~85㎡ 이하의 규모로 확대·계획하였음.	반영
•대상지는 주차상한제 지역임을 고려하여 비주거 뿐만 아니라 주거시설에 대해서도 주차대수의 적정성을 검토할 것	•천호·성내 재정비촉진지구 내 천호8구역은 부설주차장 설치제한지역임을 고려하여 비주거시설의 주차대수는 법정주차대수 이하로 계획하고, 주거시설의 주차대수는 세대당 1대 이하로 계획하였으며, 향후 교통영향평가 심의 등을 통해 결정하겠음 •참고로, 천호·성내 재정비촉진지구 내 성내3구역, 성내5구역의 경우 부설주차장 설치제한지역임을 고려하여 주거시설의 주차대수는 각각 세대당 1.1대, 1.2대로 재정비촉진계획이 결정되고 사업시행계획인가 되었음	반영
•건축계획은 인접 건축물(강동 팰리스) 통경축과 연계하여 40층 이하로 배치하는 방안을 검토할 것	•급변 계획된 높이계획(최고높이 140m 이하)은 경관 등을 고려하여 층수 계획과 함께 결정(최고높이 140m 이하, 최고층수 40층 이하)하였으며, 건축계획 시 인접 건축물(강동 팰리스) 통경축과 연계·배치하도록 지침에 반영하였음	반영
•공공보행통로는 원활한 보행을 위해 규모를 최대한 확대하는 방안을 검토할 것	•급변 계획된 공공보행통로(폭원 4m 이상, 높이 6m 이상)는 원활한 보행을 위해 폭원을 확대 계획(폭원 6m 이상, 높이 6m 이상)하였음	반영
•차량출입구와 보행자 출입구, 공공보행통로는 연계해 있어 안전사고 우려가 있으므로 위치의 적정성을 검토할 것	•차량출입구와 보행자 출입구, 공공보행통로는 안전사고를 방지할 수 있도록 최대한 이격하여 계획하였음	반영
•차량출입구는 진출과 진입이 가능한 출입구와 진출만 가능한 출구를 조성하는 방안을 검토하되, 진입을 위한 차선은 2개 차선을 확보할 것	•대상지 동측 전면도로에 차량 진입구(2개 차선)와 차량 진출구(1개 차선)를 배치하고, 대상지 남측 이면도로에 차량 진출구(1개 차선)를 배치하였으며, 세부적인 사항은 향후 교통영향평가 심의 등을 통해 결정하겠음	반영
•대상지는 공공성 및 사업촉진을 위해 SH와 협의하여 공공재개발 등 공공시행방식 가능성에 대하여 검토할 것	•재정비촉진구역(정비구역) 결정 후 추진주체가 결정되면, 공공재개발 등 공공시행방식에 대해 SH와 협의하여 검토하겠음	추후 검토
【 성내1-1존치관리구역 】 •성내1-1존치관리구역 연접 성내3구역 내 기 결정된 공원은 유지하되, 기존 건물 출입구와 상충되지 않도록 검토할 것	【 성내1-1존치관리구역 】 •성내3구역의 공원(소공원)은 유지하고, 성내동 49-14 일대 건축물의 기존 차량출입구는 공원조성이 완료되는 2024년까지 이용하도록 하며, 향후 성내동 49-14 일대 개발시 대상지 이면도로로 차량출입구를 계획한 사항임	반영
【 천호3존치관리구역 】 •대상지는 30%이상 맹지지역으로 소규모 정비 등을 통해 주거환경이 개선될 수 있도록 정비수법을 적극 강구할 것	【 천호3존치관리구역 】 •우리 구에서는 2021년 10월부터 「천호 및 천호·성내 재정비촉진지구 존치관리구역 존치관리계획 재정비용역」을 시행하여 주민의견 수렴 등을 통해 소규모 정비사업 추진방안을 마련할 예정이며, 천호3구역 내 토지등 소유자들이 소규모 정비사업 등을 추진하고자 할 경우, 본 재정비용역에서 적극 검토하겠음	반영

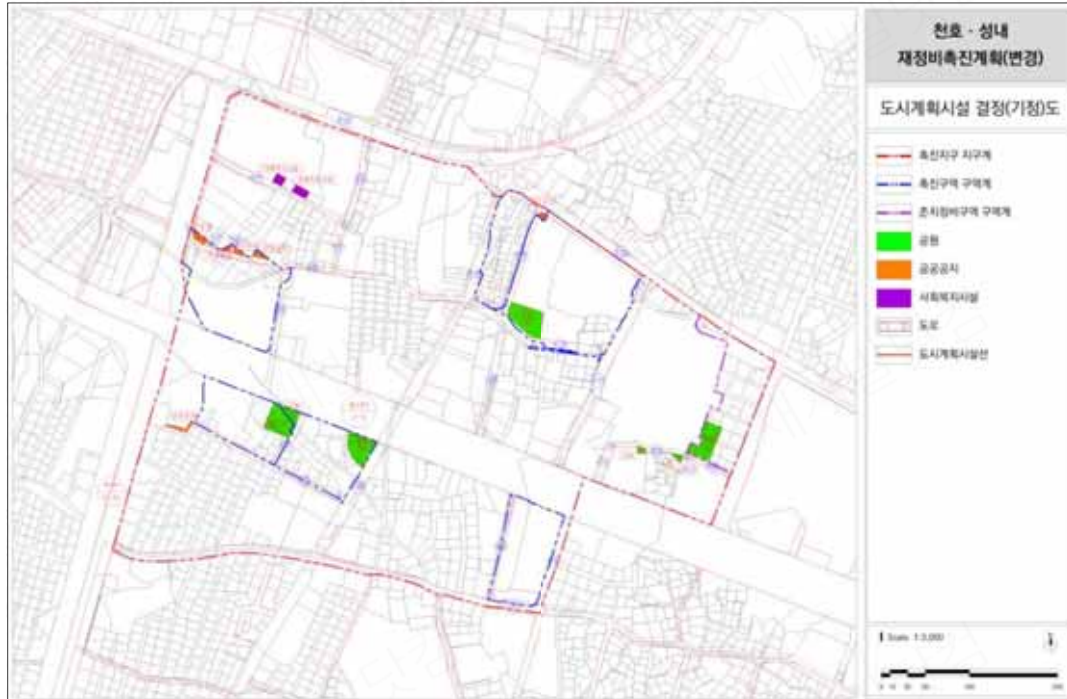
- 마. 기타 관련사항은 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 도서」에 따름
- 바. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 도서」 참조: 비치한 도서와 같음
- ※ 첨부된 도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음
- 사. 시민의 열람편의를 위하여, 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(☎02-2133-7227) 및 강동구 도시계획과(☎02-3425-6053)에 관계도서를 각각 비치하여 열람하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(www.eum.go.kr)에 게시할 예정입니다.



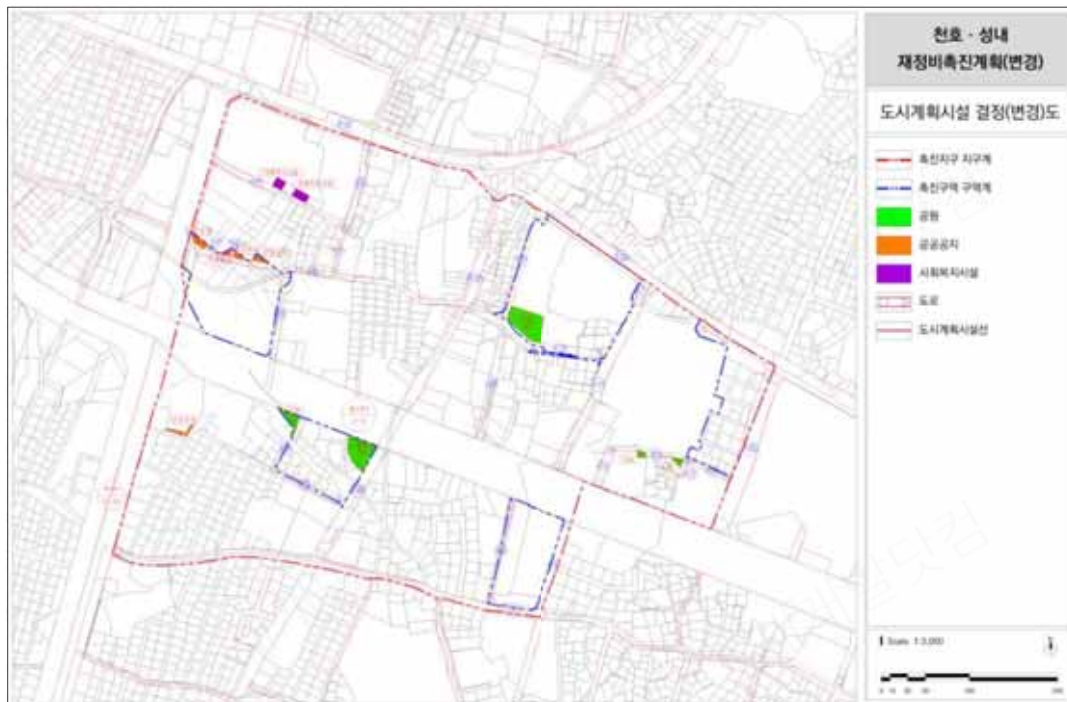
- 토지이용계획(변경)도



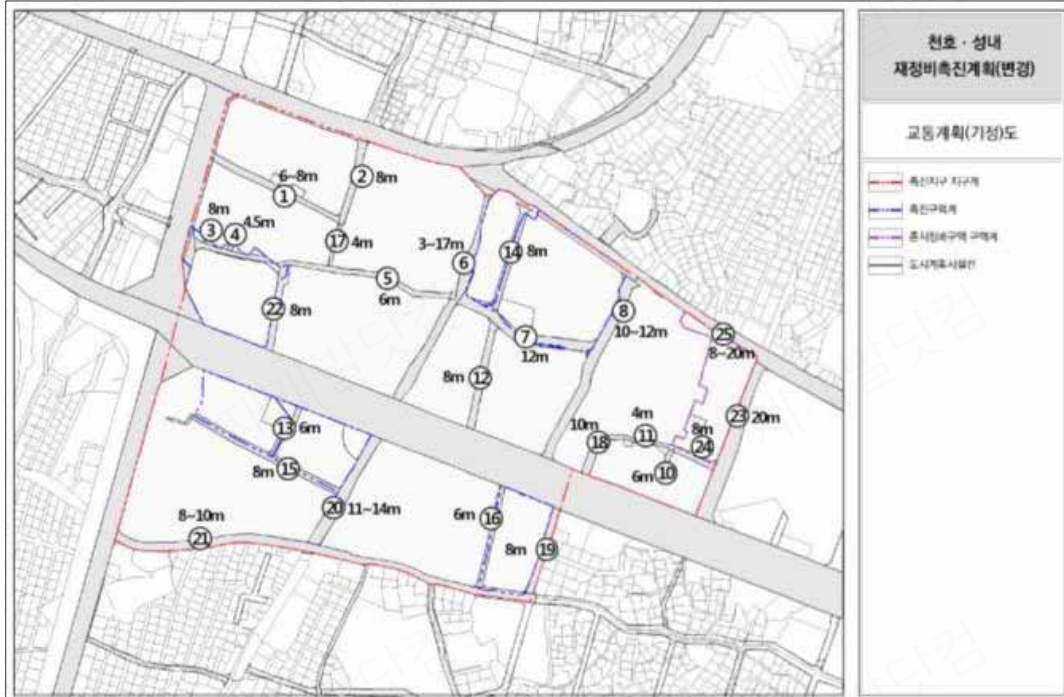
－ 도시계획시설 결정(기정)도



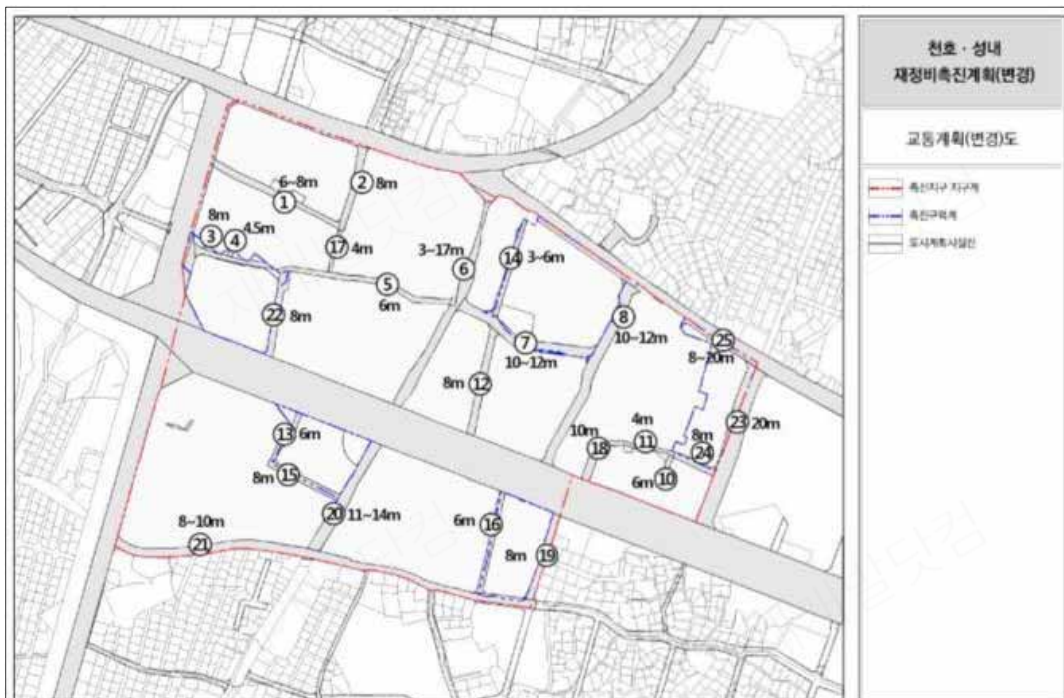
－ 도시계획시설 결정(변경)도



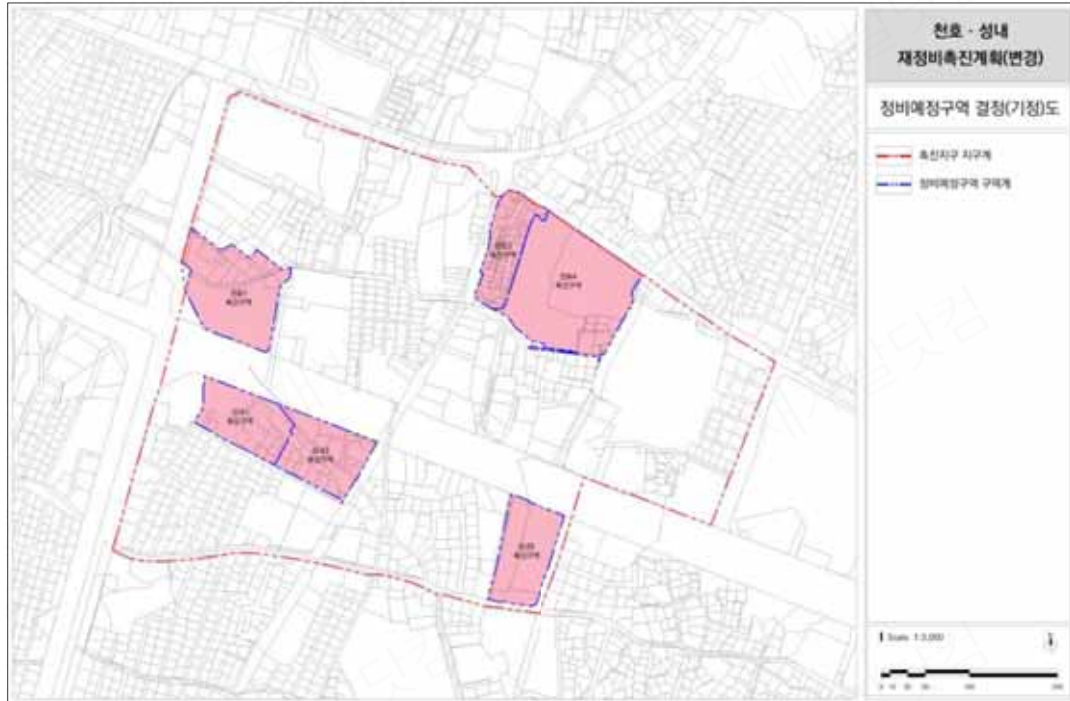
- 교통계획(기정)도



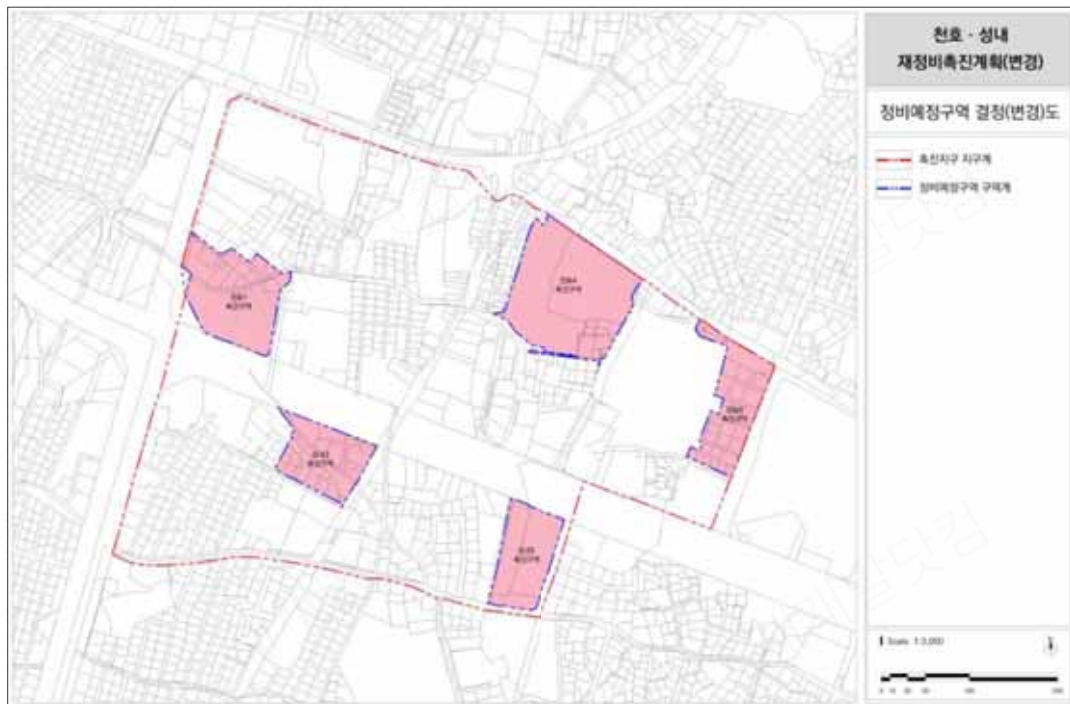
- 교통계획(변경)도



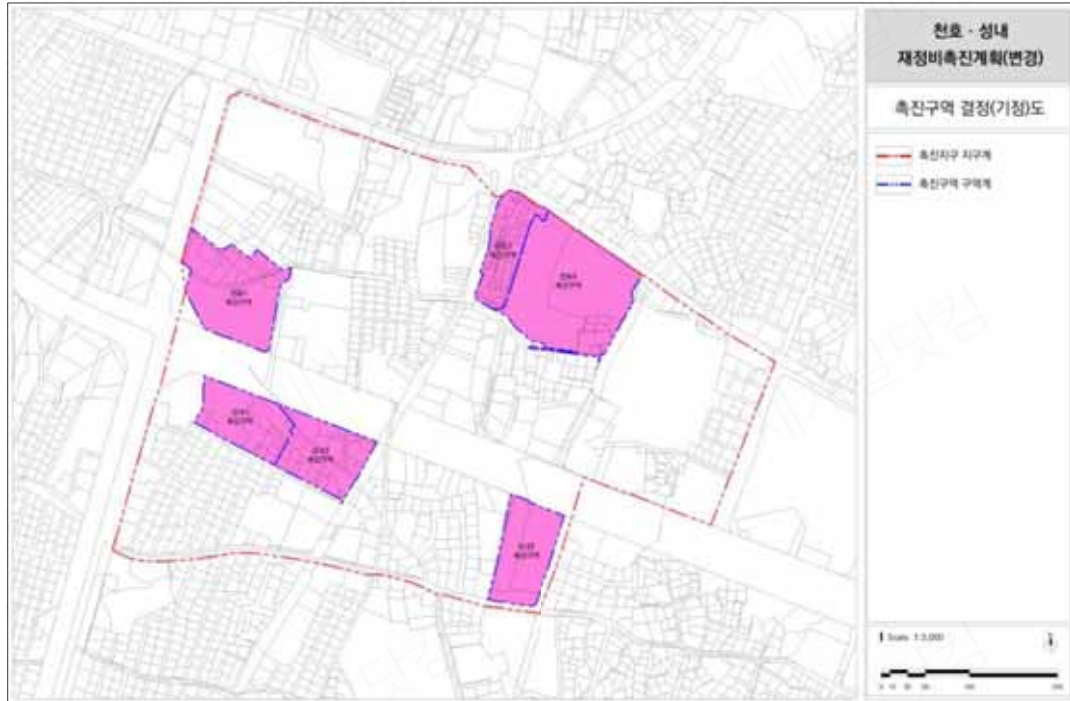
－ 정비예정구역(기정)도



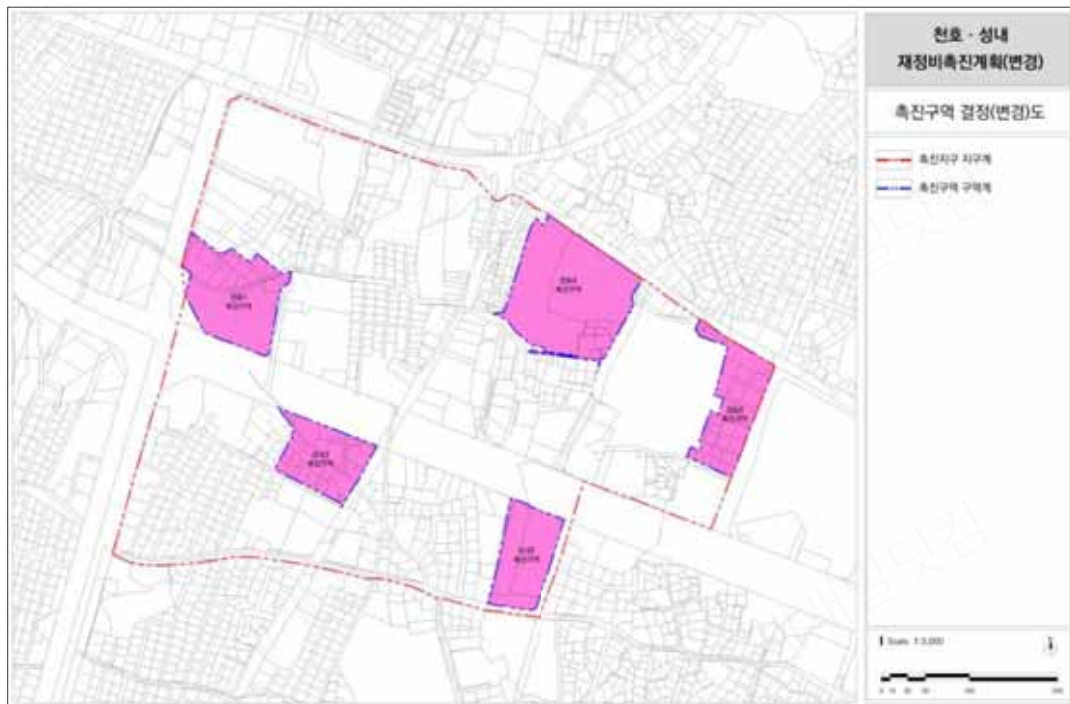
－ 정비예정구역(변경)도



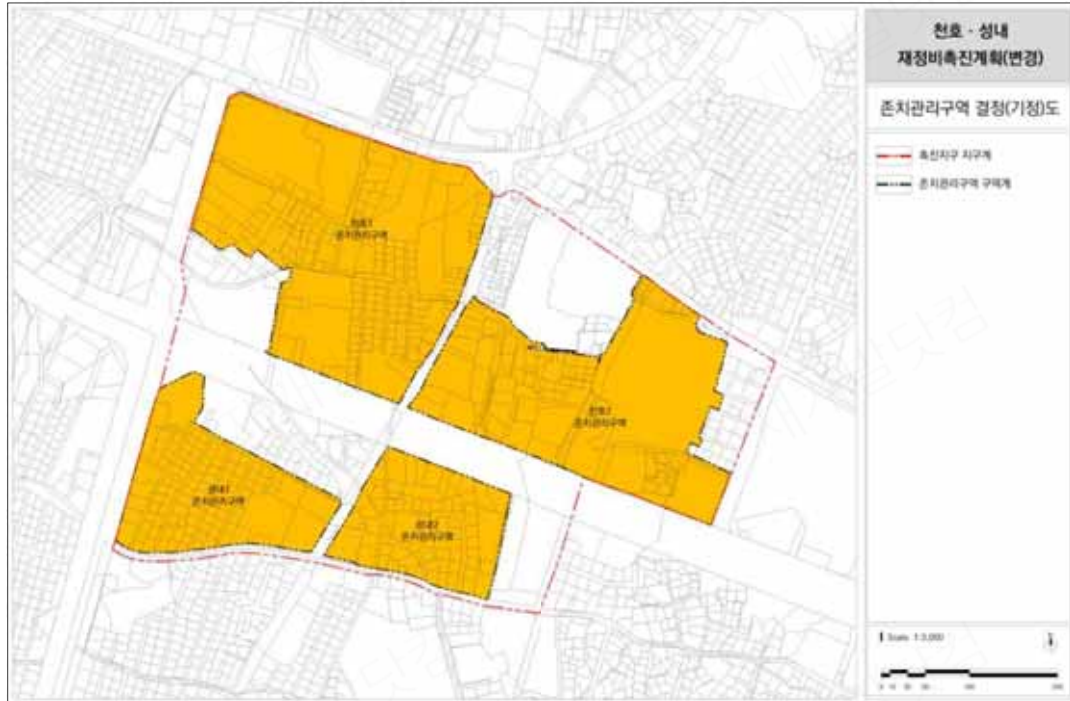
－ 재정비촉진구역(기정)도



－ 재정비촉진구역(변경)도

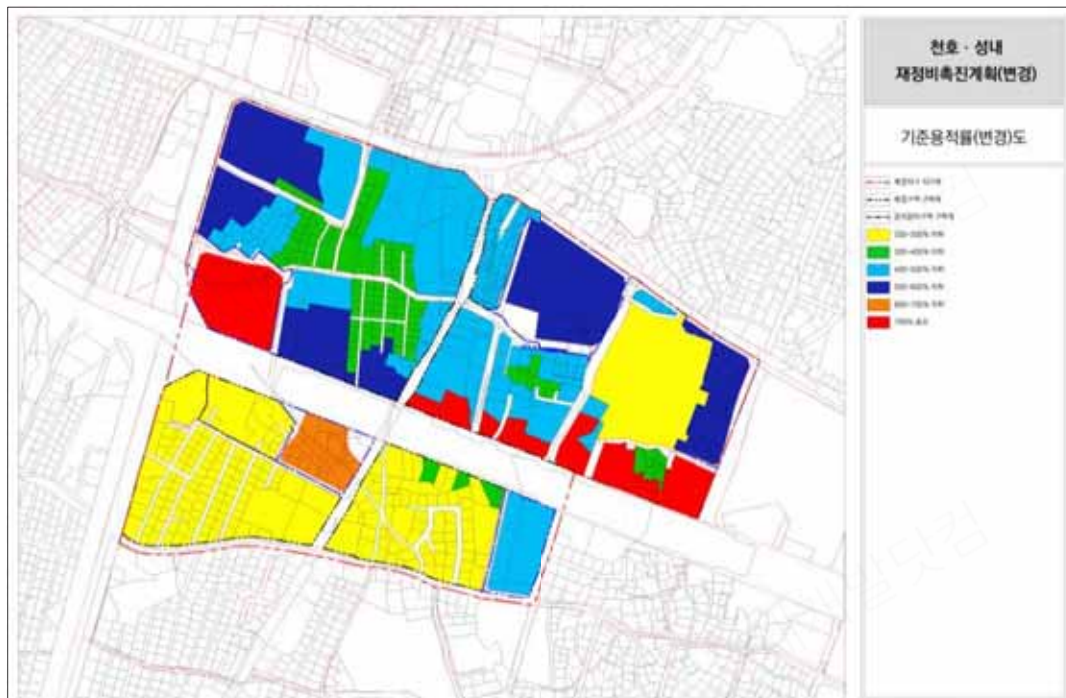
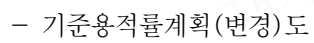


- 존치관리구역(기정)도

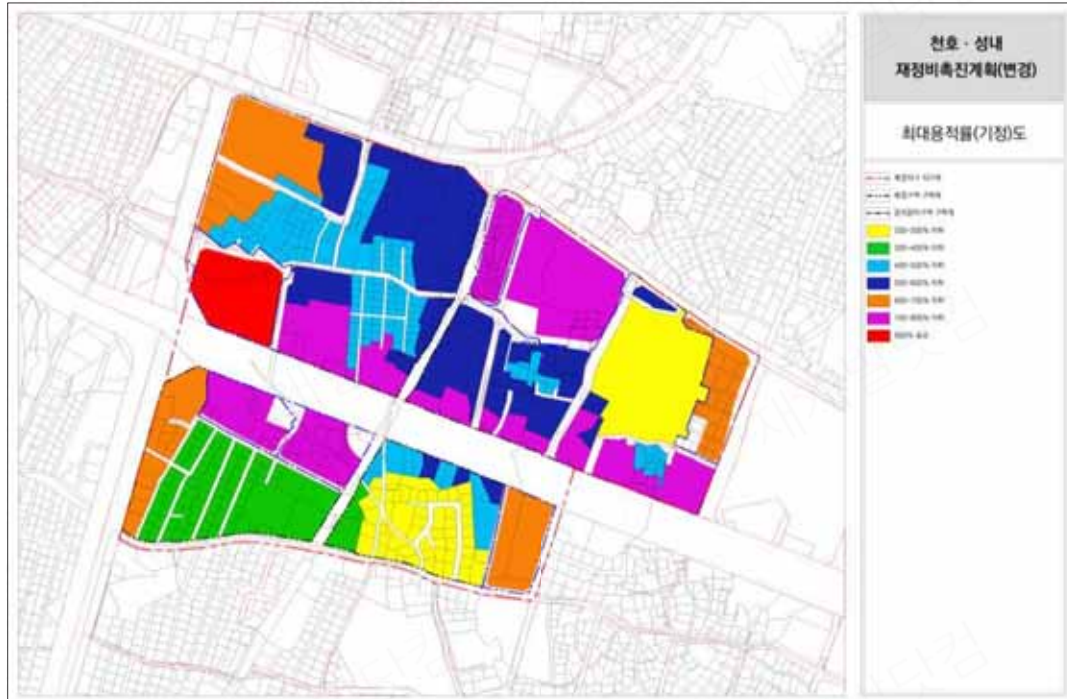


- 존치관리구역(변경)도

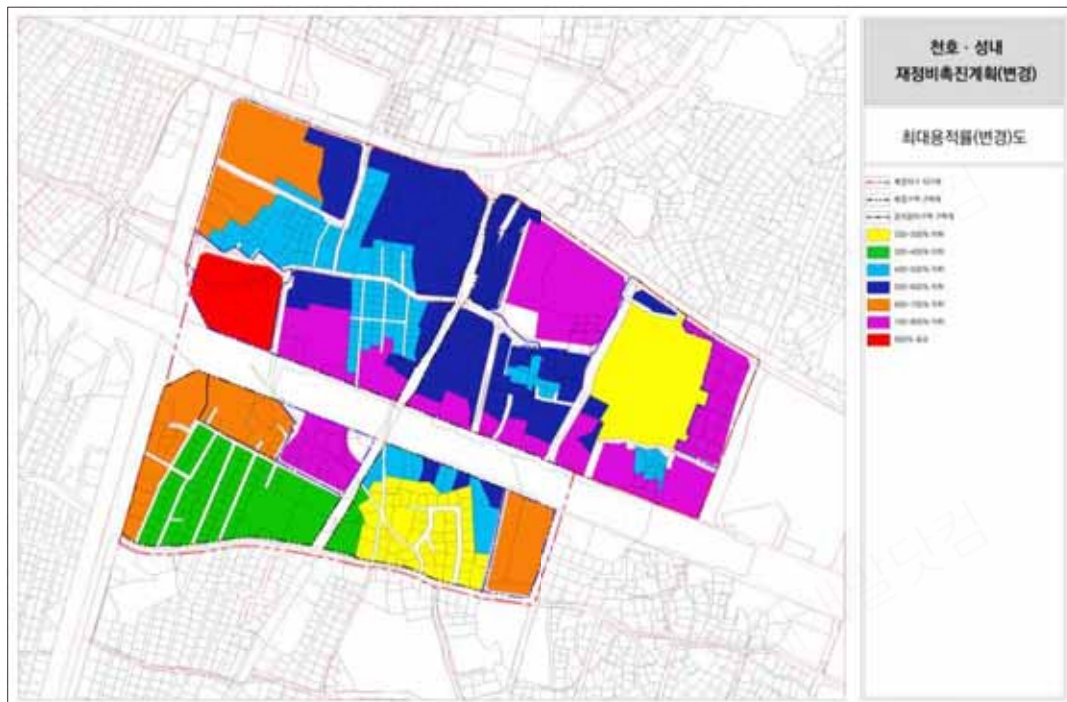




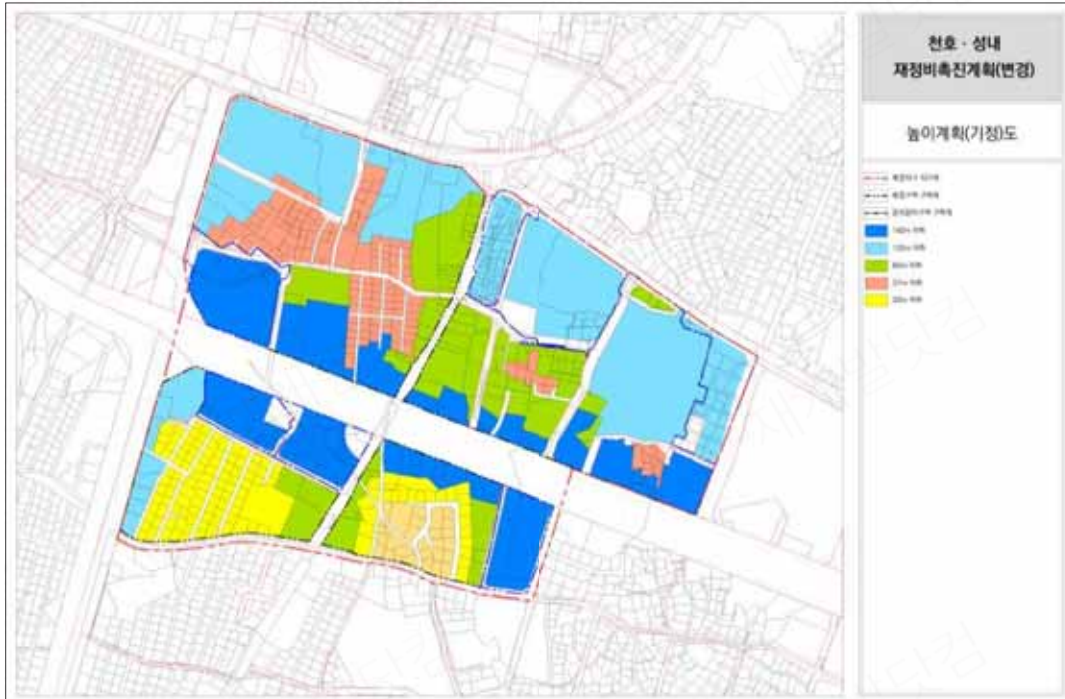
－ 최대용적률계획(기정)도



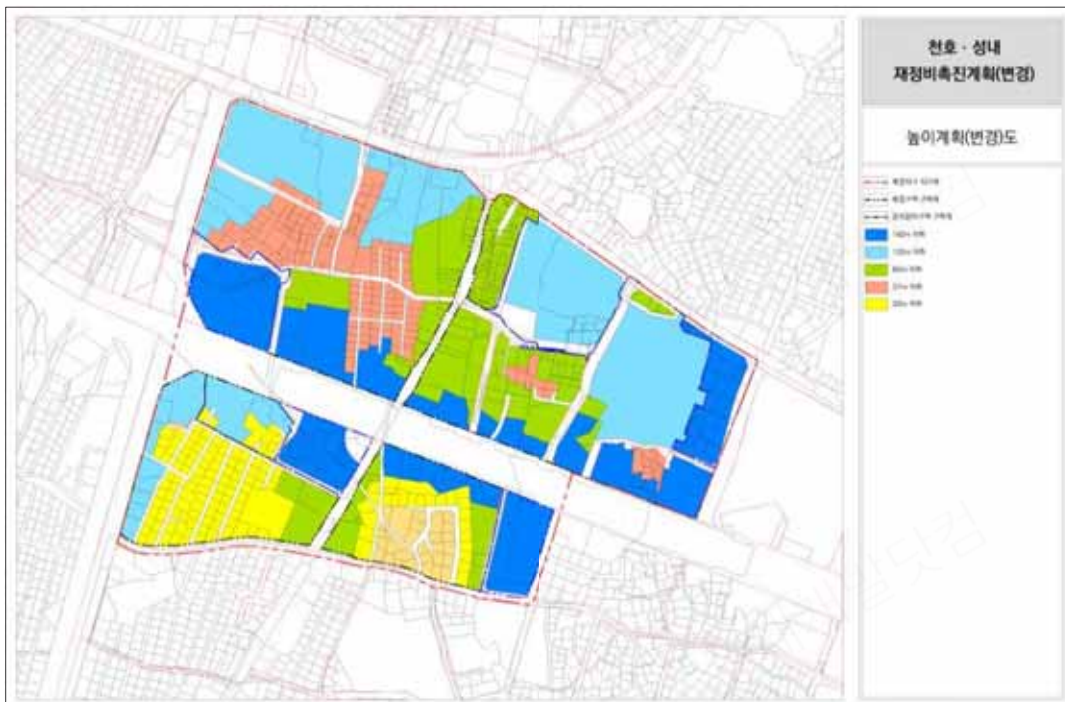
－ 최대용적률계획(변경)도



- 높이계획(기정)도



- 높이계획(변경)도



－ 용도지역 결정도(기정)

