

◆ 서울특별시고시 제2026-216호

**천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획(천호8구역)
(경미한)변경 결정 및 지형도면 고시**

1. 서울특별시고시 제2006-357호(2006. 10.19.)로 천호·성내재정비촉진지구 지정되고, 서울특별시고시 제2008-482호(2008.12.26.)로 재정비촉진계획 결정된 이후, 서울특별시고시 제2009-468호(2009.11.26.), 서울특별시고시 제2011-45호(2011. 2.10.), 서울특별시 고시 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(2022.11. 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.), 서울특별시고시 제2025-552호(2025.10. 2.)로 변경 결정 고시된 천호·성내 재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조 제1항 및 제3항, 같은 법 시행령 제15조에 따라 변경 결정 고시합니다.
2. 천호·성내재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정과 관련하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조, 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면 고시합니다.

2026년 4월 23일
서울특별시장

가. 천호·성내 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치 및 지정목적(변경없음)

명칭	유형	위치	면적 (㎡)			지정 목적
			기정	증감	변경	
천호·성내 재정비촉진지구	중심지형	강동구 천호동 453번지 일대	275,519.9	-	275,519.9	•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)

- 기준연도 : 2006년
- 목표연도 : 2031년

- 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	•목표연도 2029년 → 2031년으로 변경	•단계별 사업추진에 관한 계획 변경

다. 재정비촉진계획의 개요(변경)

1. 토지이용에 관한 계획(변경없음)

구분	면적 (㎡)			구성비 (%)	비고	
	기정	증감	변경			
합계	275,519.9	-	275,519.9	100.0	-	
업무	소계	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	소계	130,362.8	-	130,362.8	47.3	-
	판매	15,451.1	-	15,451.1	5.6	-
	일반상업	50,604.5	-	50,604.5	18.4	-
	근린상업	24,168.8	-	24,168.8	8.8	-
	주상복합	40,138.4	-	40,138.4	14.6	-
주거	36,923.1	-	36,923.1	13.4	-	
계획기반시설	소계	62,704.2	-	62,704.2	22.8	-
	공원	2,333.1	-	2,333.1	0.8	-
	공공공지	222.6	-	222.6	0.1	-
	도로	59,668.2	-	59,668.2	21.7	-
	경로당	171.3	-	171.3	0.1	-
	사회복지시설	309.0	-	309.0	0.1	-

2. 인구주택 수용계획(변경없음)

구분	기정	기존세대수(세대)	계획세대수(세대)				인구수(인)	
			소계	일반분양	임대주택	기존세대		
합계	기정	2,851	3,976	1,349	408	2,219	9,943	
재정비 촉진구역	천호4	기정	360	670	499	171	-	1,675
	천호8	기정	196	520	363	157	-	1,300
	소계	기정	556	1,190	862	328	-	2,975

구 분	기존세대수 (세대)	계획세대수(세대)				인구수 (인)	
		소 계	일반분양	임대주택	기존세대		
존치관리구역	기정	2,295	2,786	487	80	2,219	6,968

3. 기반시설 설치계획 (변경)

구 분	면적(㎡)			비 고	
	기 정	증 감	변 경		
합계	66,083.30	증) 1.05	66,084.35	-	
도로	59,668.20	-	59,668.20	-	
공원·광장·공공공지·녹지	2,555.7	-	2,555.7	-	
공공시설 등	사회복지시설	1,676.60	감) 10.68	1,665.92	(대지지분+건축물)기부채납
	공공청사	1,277.40	-	1,277.40	(대지지분+건축물)기부채납
	공공임대주택	905.40	증) 11.73	917.13	대지지분: 기부채납 / 건물: 표준건축비 매입(서울시)

- ※ 공공시설(공공청사) 연면적 5,665.2㎡ 설치 및 조성(기부채납)
- ※ 공공시설(공공청사)은 「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
 - 「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) : 기정 1,676.6㎡(대지지분 355.9㎡, 환산부지면적 1,320.7㎡) → 변경 1,665.92㎡(대지지분 329.96㎡, 환산부지면적 1,335.96㎡)
 - 공공임대주택 : 기정 905.4㎡(대지지분) → 변경 917.13㎡(대지지분)

- 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	<ul style="list-style-type: none"> · 사회복지시설 면적(대지지분 면적, 환산부지 면적) 변경 · 공공임대주택 대지지분 면적 변경 	<ul style="list-style-type: none"> · 사회복지시설의 연면적 증가 및 대지지분면적, 환산부지면적 산정 기준 적용에 따른 변경 · 공공임대주택 규모, 세대수 변경 없이 건축계획 변경에 따른 대지지분 면적 변경

4. 공원·녹지 및 환경보존계획 (변경없음)
5. 교통계획 (변경없음)
6. 경관계획 (변경없음)
7. 도시·주거환경정비기본계획(변경없음) - 도시환경정비사업부문 -
8. 재정비촉진구역의 지정에 관한 계획 (변경없음)
9. 용도지역 변경계획 (변경없음)
10. 용도지구 변경계획 (변경없음)
11. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 (변경없음)

12. 기반시설 비용분담계획(변경)

가) 재정비촉진구역별 기반시설 순부담률 산정(변경)

구분	면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	기반시설(㎡)						국공유지(㎡)		순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%)	비고	
			계	도로	공공광공공공지 녹원장지	공공시설(대지지분+건축물)	공공임대주택	계획기반시설 내	기존기반시설 내					
민간부담	천호4 촉진	기정	17,484.4	13,756.7	3,727.7	2,593.7	1,134.0	-	-	19.3	-	3,708.4	21.2	
	천호8 촉진	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	
		변경	7,613.0	6,305.0	3,891.1	1,308.0	-	1,665.9	917.1	355.0	447.0	3,089.1	40.6	
	계	기정	25,097.4	20,061.7	7,617.7	3,901.7	1,134.0	1,676.6	905.4	374.3	447.0	6,796.4	27.1	준치관리 구역제외
		변경	25,097.4	20,061.7	7,618.8	3,901.7	1,134.0	1,665.9	917.1	374.3	447.0	6,797.5	27.1	
지역부담	준치관리	기정	204,108.9	196,247.6	4,009.5	4,009.5	-	-	-	-	-	-	-	준치관리 구역 통합 (국공유지 제외)
	구역 외	기정	2,843.0	-	2,843.0	2,843.0	-	-	-	-	-	-	-	
	계	기정	206,951.9	196,247.6	6,852.5	6,852.5	-	-	-	-	-	-	-	

※ 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): 기정 1,676.6㎡(대지지분 355.9㎡, 환산부지면적 1,320.7㎡) → 변경 1,665.9㎡(대지지분 329.96㎡, 환산부지면적 1,335.96㎡)
 • 공공임대주택: 기정 905.4㎡(대지지분) → 변경 917.1㎡(대지지분)
 ※ 공공부문 기반시설 면적은 준치지역 내 기반시설 중 확보가 필요한 면적(사유지)

－ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	<ul style="list-style-type: none"> • 사회복지시설 면적(대지지분면적, 환산부지면적) 변경 • 공공임대주택 대지지분 변경 	<ul style="list-style-type: none"> • 사회복지시설의 연면적 증가 및 대지지분 및 환산부지면적 산정 기준 적용에 따른 변경 • 공공임대주택 규모, 세대수 변경 없이 건축계획 변경에 따른 대지지분 면적 변경

나) 기반시설의 민간투자 사업에 관한 계획(변경없음)

13. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경없음)

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	2017년	2018년	2020년	천호1구역	2017년	2018년	2020년	-
2단계	천호4구역 성내5구역 성내3구역	2017년 2020년 2019년	2020년 2020년 2020년	2024년 2025년 2024년	천호4구역 성내5구역 성내3구역	2017년 2020년 2019년	2020년 2020년 2020년	2024년 2025년 2024년	-
3단계	천호8구역	2024년	2027년	2029년	천호8구역	2024년	2027년	2031년	-

－ 변경사유서

구분	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	입주시기 2029년 → 2031년으로 변경	사업 추진계획(일정) 조정

15. 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

가) 천호4재정비촉진구역(변경없음)

나) 천호8재정비촉진구역(변경)

1) 재정비촉진구역 결정조서(변경없음)

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기 정	천호8 재정비촉진구역	천호동 166-4 일대	7,613	-	7,613	

2) 토지이용계획(변경없음)

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

3) 용도지역·지구 결정조서(변경없음)

○ 용도지역(변경없음)

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

○ 용도지구(해당없음)

4) 도시계획시설 설치계획(변경)

○ 도로(변경없음)

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	위 치		최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종 점		
기정	중로	1	천호2	8~ 20	보조간 선	1,065 (101)	길동 413-45	천호동 550-6	서울시고시 제2021-611호. (' 21.11. 4.)	
기정	중로	1	천호3	20	보조간 선	195 (131)	광로 2-5 (천호동 449)	천호동 166-43	서울시고시 제2021-611호. (' 21.11. 4.)	

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	위 치		최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종 점		
기정	소로	2	6	8	국지도 로	54 (54)	천호동 450-23	천호동 566-10	서울시고시 제2008-482호 (' 08.12.26.)	-

※ 연장 내 ()는 천호8재정비촉진구역에 해당하는 구간임

○ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	-	사회 복지 시설	천호동 166-4 일대	1,695.37	감) 49.99	1,645.38	서울특별시고시 제2021-611호 (' 21.11. 4.)	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적 결정)

※ 1,645.38㎡는 수평투영면적임

※ 사회복지시설의 수평투영면적은 지하1층, 지상 1·2·3층의 전용면적과 설비공간을 투영한 면적으로, 사회복지시설의 기타 공용면적에 포함되지만 위치가 특정되지 않은 기계실, 전기실, 지하주차장 및 장애인용 승강기 면적(「건축법 시행령」 제119조제1항제2호다목)은 제외함

※ 사회복지시설 결정 조서에 표기된 기정 면적(연면적)은 「도시계획시설 입체·복합화 검토 업무 매뉴얼(서울시 도시계획국, 2022.8.)」에 따라 수평투영면적으로 계산

○ 입체적 도시계획시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	구분	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	사회 복지 시설	천호동 166-4 일대	층	지상3층: 475.70 지상2층: 1,772.50 지상1층: 959.30 지하1층: 851.50	증) 58.22 증) 6.14 증) 128.41 증) 24.77	지상3층: 533.92 지상2층: 1,778.64 지상1층: 1,087.71 지하1층: 876.27	서울특별시고시 제2021-611호 (' 21.11. 4.)	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도 참조
				수평투영면적	1,695.37	감) 49.99	1,645.38		

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 사회복지시설의 층별(지하1층, 지상1·2·3층) 면적은 시설의 전용·공용·부대시설·지하주차장 등을 합한 면적이고, 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

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

－ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	<ul style="list-style-type: none"> •사회복지시설(입체적 도시계획시설) 위치 및 규모 변경 <ul style="list-style-type: none"> - 위치 : 지하1층~지상3층 일부 - 수평투영면적 : 1,695.37㎡ → 1,645.38㎡ (감 49.99㎡, 기계실·전기실·지하주차장 및 장애인용 승강기 면적은 제외) - 연면적 : 4,059.00㎡ → 4,276.54㎡(증 217.54㎡, 지하주차장 면적 포함) 	<ul style="list-style-type: none"> •협의부서 의견 반영으로 응도별 위치 조정 •교통영향평가 의견 반영으로 주차장 동선 및 면적 변경 •소방성능위주설계 의견 반영으로 지상층 기계실(소방 제연 헬름 설치) 면적 증가

5) 공동이용시설 설치계획(변경)

시설구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
합 계			2,083.40	감) 246.16	1,837.24	
공동이용시설	경로당	천호8재정비 촉진구역 내	330.30	증) 4.81	335.11	
	어린이놀이터		800.00	-	800.00	
	어린이집		330.00	증) 1.38	331.38	
	주민운동시설		100.00	-	100.00	
	작은도서관		160.00	증) 0.59	160.59	
	다함께돌봄센터		330.00	감) 255.54	74.46	
	맘스카페		33.10	증) 2.60	35.70	

* 주민휴게시설 → 다함께돌봄센터, 커뮤니티시설 → 맘스카페로시설 변경

－ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	공동이용시설 설치계획 변경	건축계획 변경

6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

○ 기존건축물의 정비·개량계획(변경없음)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
기정	천호8 재정비 촉진구역	7,613	-	6,305	천호동 450-25일대	2	-	-	2	-	-

* 기정표기 단순 오기 정정(철거후 신축 : 3 → 2)

○ 용적률 계획 (변경)
- 지정

구분	산정내용				
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㎡	3,890.0㎡	355㎡	447㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	○ 공공시설 부지 제공면적 = 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 3,890.0㎡ - 355㎡ - 447㎡ = 3,088.0㎡ ※ 새로이 설치하는 기반시설 면적(3,890.0㎡) ▶ 도로 무상귀속 면적: 1,308㎡ ▶ 공공시설(사회복지시설) 기부채납 면적: 1,676.6㎡(대지지분 355.9㎡+환산부지면적 1,320.7㎡) ▶ 공원 대체 공공임대주택 기부채납 면적: 대지지분 905.4㎡(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 = 1,767.3㎡ ÷ 5,043.7㎡ = 0.3504 · α 현금·건축물 = 1,320.7㎡ ÷ 5,043.7㎡ = 0.2619 ▶ 최대용적률 = 520.0% × (1+(1.3×(1×0.3504)+(0.7×0.2619)) = 852.19% ≥ 건축계획 799.67%				
	○ 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 = $\frac{\text{공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공면적}}{\text{공공시설 등 부지(토지) 제공후 대지면적}}$				

※ 공공시설(사회복지시설) 대지지분과 공원 대체 공공임대주택 대지지분은 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼 적용(서울특별시, 2025. 1.)

- 사회복지시설 대지지분 = (비주거연면적 ÷ 전체연면적) × (사회복지시설전용면적 ÷ 비주거전체전용면적) × 대지면적
= (8,137.750㎡ ÷ 77,076.553㎡) × (2,570.910㎡ ÷ 4,808.690㎡) × 6,305㎡ = 355.9㎡
- 공원대체 공공임대주택 대지지분 = (주거시설연면적 ÷ 전체연면적) × (공공임대주택전용면적 ÷ 주거시설전용면적) × 대지면적
= (68,938.808㎡ ÷ 77,076.553㎡) × (4,980.500㎡ ÷ 31,020.000㎡) × 6,305㎡ = 905.4㎡
- ※ 공공시설(사회복지시설) 환산부지 면적은 공공건축물건립 공사비 책정 가이드라인(서울특별시, 2024년) 노인복지센터(3,000㎡ ~ 5,000㎡) 공사비를 적용하였으며, 부지가액은 공시지가의 2배 적용. 공시지가는 천호8 재정비촉진구역 내 평균 공시지가(2024. 1. 기준) 적용함.
- 환산부지면적(㎡) = 공사비(원/㎡) × 공공시설 연면적(㎡) ÷ 부지가액(원/㎡)
= 4,390,000원/㎡ × 4,059.0㎡ ÷ 13,492,000원/㎡ = 1,320.7㎡
- 부지가액(공시지가의 2배 적용) = 평균공시지가(2024.01. 기준) × 2배 = 6,746,000원/㎡ × 2 = 13,492,000원/㎡
- 평균공시지가 = 천호8 재정비촉진구역 총공시지가 ÷ 촉진구역 면적 = 51,356,844,000원 ÷ 7,613㎡ = 6,746,000원/㎡

－ 변경

구 분	산 정 내 용				
	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설 (대지지분, 건축물 포함)	신설 정비기반시설 내 국.공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국.공유지
토지이용 계획	7,613㎡	6,305㎡	3,891.05㎡	355㎡	447㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	○ 공공시설 부지 제공면적 = 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 3,891.05㎡ - 355㎡ - 447㎡ = 3,089.05㎡ ※ 새로이 설치하는 기반시설 면적(3,891.05㎡) ▶ 도로 무상귀속 면적: 1,308㎡ ▶ 공공시설(사회복지시설) 기부채납 면적: 1,665.92㎡(대지지분 329.96㎡+환산부지면적 1,335.96㎡) ▶ 공원 대체 공공임대주택 기부채납 면적: 대지지분 917.13㎡(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 = 1,753.09㎡ ÷ 5,057.91㎡ = 0.3466 · α 현금·건축물 = 1,335.96㎡ ÷ 5,057.91㎡ = 0.2641 ▶ 최대용적률 = 520.0% × (1+(1.3×(1×0.3466)+(0.7×0.2641)) = 850.44% ≥ 건축계획 799.52%				
	○ 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 = $\frac{\text{공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공면적}}{\text{공공시설 등 부지(토지) 제공후 대지면적}}$				

※ 사회복지시설 대지지분과 공원 대체 공공임대주택 대지지분은 서울특별시 지구단위계획 수립기준관리운영기준 및 매뉴얼 적용(서울특별시, 2025.01.)

- 사회복지시설 대지지분 = (비주거연면적 ÷ 전체연면적) × (사회복지시설전용면적 ÷ 비주거전체전용면적) × 대지면적
 = (8,352.82㎡ ÷ 83,431.996㎡) × (2,247.03㎡ ÷ 4,298.7㎡) × 6,305㎡ = 329.96㎡
- 공원대체 공공임대주택 대지지분 = (주거시설연면적 ÷ 전체연면적) × (공공임대주택전용면적 ÷ 주거시설전용면적) × 대지면적
 = (75,079.174㎡ ÷ 83,431.996㎡) × (4,973.632㎡ ÷ 30,769.233㎡) × 6,305㎡ = 917.13㎡

※ 공공시설(사회복지시설) 환산부지 면적은 공공건축물건립 공사비 책정 가이드라인(서울특별시, 2024년) 노인복지센터(3,000㎡ ~ 5,000㎡) 공사비를 적용하였으며, 부지가액은 공시지가의 2배 적용. 공시지가는 천호8 재정비촉진구역 내 평균 공시지가(2025. 1. 기준) 적용함.

- 환산부지면적(㎡) = 공사비(원/㎡) × 공공시설 연면적(㎡) ÷ 부지가액(원/㎡)
 = 4,390,000원/㎡ × 4,276.54㎡ ÷ 14,052,818원/㎡ = 1,335.96㎡
- 부지가액(공시지가의 2배 적용) : 평균공시지가(2025.01. 기준) × 2배 = 7,026,409원/㎡ × 2 = 14,052,818원/㎡
- 평균공시지가 = 천호8 재정비촉진구역 총공시지가 ÷ 촉진구역 면적 = 53,492,052,000원 ÷ 7,613㎡ = 7,026,409원/㎡

○ 건축시설계획(변경)

결구 정분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)					
기정	천호8 재정비축진구역	7,613	-	6,305	천호동 166-4 일대	주거, 근린생활, 사회복지	60이하	기준520 /최대800	140 이하

주택의 규모 및 규모별 건설비율	구분	내용
		기정
건축물의 건축선 등에 관한 계획	기정	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 등 관련 법규에 의함 - 건축한계선 : 중로1-천호3 3m(보도) - 전면공지 : 중로1-천호3 3m(보도) ○ 천호성내재정비축진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름
	변경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건립규모 - 전용면적 115㎡이하(일반분양) : 4세대(증 4세대) - 전용면적 85㎡ 이하(일반분양) : 113세대(감 8세대) - 전용면적 85㎡ 이하(공공임대) : 35세대 - 전용면적 60㎡ 이하(일반분양) : 114세대(감 8세대) - 전용면적 60㎡ 이하(공공임대) : 34세대 - 전용면적 45㎡ 이하(일반분양) : 132세대(증 12세대) - 전용면적 45㎡ 이하(공공임대) : 88세대 ○ 건설비율(세대수) - 일반분양 : 69.8% - 임대분양 : 30.2% ○ 건립예정세대수 : 520세대
기타사항에 관한 계획	기정	<ul style="list-style-type: none"> ○ 차량출입허용구간 : 중로1-천호3 일부구간, 소로2-6 일부구간 ○ 차량출입불허구간 : 차량출입허용구간을 제외한 구간 ○ 진행도로변 공개공지(900㎡ 이상) 조성 <ul style="list-style-type: none"> ※ 도로경계선으로부터 2m 구간은 보도형 공개공지로 조성하고 연결공지는 공개공지1, 공개공지2와 일체형으로 조성 ○ 대상지 내 공공보행통로(필로티구조 : 폭원6m 이상, 유효높이 6m 이상)로 지정

－ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	일반분양주택 주택 규모별 세대수 변경 (전체 세대수 변경 없음)	건축계획 변경

○ 건축계획(변경)

－ 기정

구분	내용	비고		
구역면적(㎡)	7,613			
대지면적(㎡)	6,305			
용적률산정용 연면적(㎡)	50,419.0			
건축면적(㎡)	3,648.9			
용적률(%)	799.67	800%이하		
건폐율(%)	57.87	60%이하		
주차대수	지상	-	- 법정 주차대수(490대) ·공공시설 : 8.77대 ·근린생활시설 : 13.35대 ·공동주택 : 466.96대	
	지하	544		- 계획 주차대수(544대) ·공공시설 : 8대 ·근린생활시설 : 12대 ·공동주택 : 524대
	계	544		

－ 변경

구분	내용	비고
구역면적(㎡)	7,613	
대지면적(㎡)	6,305	
용적률산정용 연면적(㎡)	50,409.91(감 9.09)	
건축면적(㎡)	3,648.85	
용적률(%)	799.52(감 0.15)	800%이하
건폐율(%)	57.87	60%이하

구분		내용	비고	
주차대수	지상	-	- 법정 주차대수(490대) ·공공시설 : 8.77대 ·근린생활시설 : 13.35대 ·공동주택 : 466.96대	- 계획 주차대수(707대) ·복지시설 : 9대 ·근린생활시설 : 13대 ·공동주택 : 685대
	지하	707(증 163)		
	계	707(증 163)		

－ 변경사유서

구분	변경 내용	변경 사유
변경	·용적률산정연면적 변경(50,419.0㎡ → 50,409.91)	건축계획 변경

7) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경)

○ 기정

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 77,076.553㎡의 24.7%에 해당하는 연면적 19,026.076㎡ 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)
- ※ 공공임대주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지 기부채납

○ 변경

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) + 주거복합비율 변경(88세대) - 전체 연면적 75,079.174㎡의 27.8%에 해당하는 연면적 20,837.280㎡ 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 동·호수 전산추첨을 통해 공급(임대 선추첨, 후분양)
 ※ 공공임대주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지 기부채납

－ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	임대주택 연면적 변경 (임대주택 전체 세대수 및 주택 규모별 세대수 변경없음)	건축계획 변경

- 8) 정비사업 시행계획(변경없음)
- 9) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(해당사항 없음)
- 10) 기존 수목의 현황 및 활용계획(해당사항 없음)
- 11) 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)
- 12) 생태 면적률(관련규정에 따름)
- 13) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)
- 16. 존치지역의 관리 및 정비계획(변경없음)
- 17. 광고물 관리계획(변경없음)
- 18. 폐기물 처리에 관한 계획(변경없음)
- 19. 방재계획(변경없음)
- 20. 정보화계획(변경없음)
- 21. 에너지 순환계획(변경없음)
- 22. 특성화계획(변경없음)
- 23. 도시관리계획 결정(변경) 조서
 - 가) 재정비촉진지구 결정조서(변경없음)
 - 나) 용도지역 결정조서(변경없음)
 - 다) 용도지구 결정조서(변경없음)
 - 라) 도시계획시설 결정(변경)조서
 - 1) 도로(변경없음)

- 2) 지하공공보도시설(변경없음)
- 3) 공원(변경없음)
- 4) 공공공지(변경없음)
- 5) 사회복지시설(변경)
 - 사회복지시설 결정(변경)조서(변경)

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.)	-
변 경	-	사회복지시설	천호동 166-4 일대	(1,676.6)	(-10.68)	(1,665.92)	서울시고시 제2021-611호 (21.11.4.)	-

※ ()는 천호8재경비축진구역 내 입체적 도시계획시설로 결정하는 사회복지시설 면적(1,665.92㎡)은 공공시설 기부채납(대지지분 329.96㎡+환산부지면적 1,335.96㎡) 면적임

－ 변경사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	사회복지시설 면적(대지지분면적, 환산부지면적) 변경	사회복지시설의 연면적 증가 및 대지지분 및 환산부지면적 산정 기준 적용에 따른 변경

6) 입체적 도시계획시설 결정(변경)

- 공공청사 결정조서(변경없음)
- 사회복지시설 결정(변경)조서(변경)

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	구 분	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
변경	-	사회 복지 시설	천호동 166-4 일대	층	지상3층: 475.70	증) 58.22	지상3층: 533.92	서울특별시고시 제2021-611호 (' 21.11. 4.)	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도 참조
					지상2층: 1,772.50	증) 6.14	지상2층: 1,778.64		
					지상1층: 959.30	증) 128.41	지상1층: 1,087.71		
					지하1층: 851.50	증) 24.77	지하1층: 876.27		
				수평투영면적	1,695.37	감) 49.99	1,645.38		

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 사회복지시설의 층별(지하1층, 지상1-23층) 면적은 시설의 전용·공용·부대시설·지하주차장 등을 합한 면적이고, 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

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

- 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	<ul style="list-style-type: none"> •사회복지시설(입체적 도시계획시설) 위치 및 규모 변경 <ul style="list-style-type: none"> - 위치 : 지하1층~지상3층 일부 - 수평투영면적 : 1,695.37㎡ → 1,645.38㎡ (감 45.99㎡, 기계실·전기실·지하주차장 및 장애인용 승강기 면적은 제외) - 연면적 : 4,059.00㎡ → 4,276.54㎡(증 217.54㎡, 지하주차장 면적 포함) 	<ul style="list-style-type: none"> •협의부서 의견 반영으로 용도별 위치 조정 •교통영향평가 의견 반영으로 주차장 동선 및 면적 변경 •소방성능위주설계 의견 반영으로 지상층 기계실(소방 제연 헬름 설치) 면적 증가

마) 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(변경)

1) 천호8 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서(변경)

(가) 지구단위계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

○ 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	-	천호8 재정비촉진구역 지구단위계획구역	천호동 166-4 일대	7,613	-	7,613		-

(나) 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

○ 용도지역 결정 조서(변경없음)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	증감	변경		
소계	7,613	-	7,613	100.0	-
일반상업지역	7,613	-	7,613	100.0	-

○ 용도지구 결정 조서(해당없음)

(다) 기반시설에 관한 결정(변경)조서(변경)

○ 도로 결정조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장(㎡)	위치		최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(㎡)			기점	종점		
기정	중로	1	천호2	8~20	보조간선	1,065(101)	길동 413-45	천호동 550-6	서울시고시 제2021-611호.(21.11.4.)	

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	위 치		최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종 점		
기정	중로	1	천호3	20	보조간 선	195 (131)	광로 2-5 (천호동 449)	천호동 166-43	서울시고시 제2021-611호.(21.11 4.)	
기정	소로	2	6	8	국지도 로	54 (54)	천호동 450-23	천호동 566-10	서울시고시 제2008-482호 (08.12.26.)	-

※ 연장 내 ()는 천호8재정비촉진구역에 해당하는 구간임

○ 사회복지시설(입체적 도시계획시설) 결정(변경)조서(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	구분	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	사회 복지 시설	천호동 166-4 일대	층	지상3층: 475.70 지상2층: 1,772.50 지상1층: 959.30 지하1층: 851.50	증 58.22 증) 6.14 증) 128.41 증) 24.77	지상3층: 533.92 지상2층: 1,778.64 지상1층: 1,087.71 지하1층: 876.27	서울특별시고시 제2021-611호 (' 21.11. 4.)	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도 참조
					수평투영면적	1,695.37	감) 49.99		

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 사회복지시설의 층별(지하1층, 지상1-23층) 면적은 시설의 전용·공용·부대시설·지하주차장 등을 합한 면적이고, 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

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

— 변경사유서

구분	변경 내용	변경 사유
변경	<ul style="list-style-type: none"> • 사회복지시설(입체적 도시계획시설) 위치 및 규모 변경 <ul style="list-style-type: none"> - 위 치 : 지하1층~지상3층 일부 - 수평투영면적 : 1,695.37㎡ → 1,645.38㎡ (감 49.99㎡, 기계실·전기실·지하주차장 및 장애인용 승강기 면적은 제외) - 연면적 : 4,059.00㎡ → 4,276.54㎡(증 217.54㎡, 지하주차장 면적 포함) 	<ul style="list-style-type: none"> • 협의부서 의견 반영으로 용도별 위치 조정 • 교통영향평가 의견 반영으로 주차장 동선 및 면적 변경 • 소방성능위주설계 의견 반영으로 지상층 기계실(소방 제연 헬름 설치) 면적 증가

(라) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)조서(변경없음)

○ 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경없음)

구분	가 구	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획지번호	위 치	면 적(㎡)	
기 정	-	7,613	-	천호동 166-4 일대	6,305	

○ 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서(변경없음)

· 건축물 용도에 관한 결정조서(변경없음)

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 사회복지 시설	-

· 건폐율 계획(변경없음)

용도지역	건폐율	비 고
공동주택 등	60% 이하	-

· 용적률 계획(변경없음)

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

· 용적률 완화사항(변경없음)

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

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 등 기부채납	소형주택 건설	
공동주택 등	280.0%	-	도로+공공시설(대지지분+건축물)

· 높이 계획(변경없음)

구 분	높 이	비 고
공동주택 등	기정 140m 이하(최고층수 44층 이하)	-

· 건축선에 관한 계획(변경없음)

구 분	적 용 도 로	계 획 내 용	비 고
건축한계선	중로1-천호3 (천호대로163길)	3m	세부사항 결정도 참고

(마) 경관계획(변경없음)

○ 건축물 배치에 관한 계획(변경없음)

적용지역	계 획 내 용	비 고
건축물의 방향성	<ul style="list-style-type: none"> · 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	<ul style="list-style-type: none"> · 근린생활시설의 벽면 및 주출입구 방향은 가로 방향과 일치되도록 권장 · 생활가로에 면한 근린생활시설의 출입구는 가로에서 개별 진출입이 가능하도록 설치 	

○ 건축물 형태 및 외관 등에 관한 계획(변경없음)

구 분		계 획 내 용
건축물 외부형태	구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> · 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	<ul style="list-style-type: none"> · 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서있는 입면 계획 권장 · 장대한 입면 및 돌출경관 지양 · 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료/색채	구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> · 반사성 재료 사용 금지 · 넓은 면에 원색계열 재료 및 도료 사용 금지
진입구 처리	구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> · 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 · 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획

○ 경관에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용
개방감	<ul style="list-style-type: none"> · 인접 건축물(강동 팰리스)과의 통경축 등을 최대한 고려하여 배치
조명계획	<ul style="list-style-type: none"> · 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치의 야간 조명설치 계획 · 범죄예방 환경설계 반영한 야간조명 계획
스카이라인	<ul style="list-style-type: none"> · 주변지역과 조화된 스카이라인 계획 · 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

(바) 기타사항에 관한 결정(변경)조서(변경없음)

○ 대지내 공지에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	적용 지역	계 획 내 용	비 고
공개공지	중로1-천호2 (진황도로변)	· 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(변경없음)

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

○ 교통처리에 관한 결정조서(변경없음)


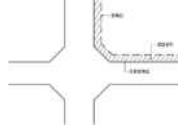

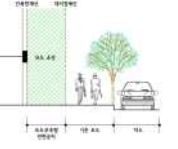



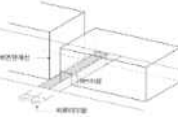
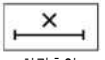
구 분	적용 지역	계 획 내 용	비 고
차량출입 불허구간	중로1-천호2 (진황도로변)	· 도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지	세부사항 결정도 참고
	중로1-천호3 (천호대로163길)	· 대상지 진입구 일부구간을 제외한 구간은 차량통행 금지	
	소로 2-6	· 대상지 진출구 일부구간을 제외한 구간은 차량통행 금지	
통행체계	대상지 연결도로	· 양방향통행	

○ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정(변경)조서(변경없음)

건립규모(전용면적)	전체세대수	전체비율(%)	공공임대주택 세대수	공공임대주택 비율(%)	
				전체세대수 대비	전체비율
합 계	520	100.0	157	30.2	100.0
40㎡ 이하	140	26.9	69	13.3	43.9
45㎡ 이하	68	13.1	19	3.7	12.1
60㎡ 이하	156	30.0	34	6.5	21.7
85㎡ 이하	156	30.0	35	6.7	22.3

※ 추후 동·호수 전산추첨을 통해 공급(임대 선추첨, 후분양)
 ※ 공공임대주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지 기부채납

(사) 지구단위계획 운영지침(변경없음)

구분 및 범례	세부지침	계획 지표 및 예시 이미지
 건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> · '건축한계선' 은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되도록 지정한 선을 말한다. - 중로1~천호3(천호대로163길) : 3m 	
 보도형전면공지	<ul style="list-style-type: none"> · '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	<ul style="list-style-type: none"> · '공개공지' 는 대지 안에 시민의 보행·휴식·녹지공간의 연속적 조성 등을 위해 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서 「건축법」 제43조 규정 및 「서울특별시 건축조례」 제26조 규정에서 정의하는 공지를 말한다. - 진황도로변 공개공지(900㎡ 이상) 조성 ※ 도로경계선으로부터 2m 구간은 보도형 공개공지로 조성하고 연결공지는 공개공지1, 공개공지2와 일체형으로 조성 	
 공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> · '공공보행통로' 는 일반인에게 상시 개방되어 보행자만 통행할 수 있도록 대지 또는 건축물 내에 조성한 통로를 말한다. - 대상지와 직접한 구립어린이집 이용의 안전성과 편의성 확보를 위해 공공보행통로(필로티 구조): 최소 폭원 6m 이상, 유효높이 6m 이상) 지정 	
 차량출입 불허구간	<ul style="list-style-type: none"> · '차량출입 불허구간' 은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 전면 금지되는 구간을 말한다. · '차량출입 불허구간' 의 위치는 결정도를 따른다. 	세부사항 결정도 참고

라. 기타사항은 「천호·성내 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)도서」에 따름

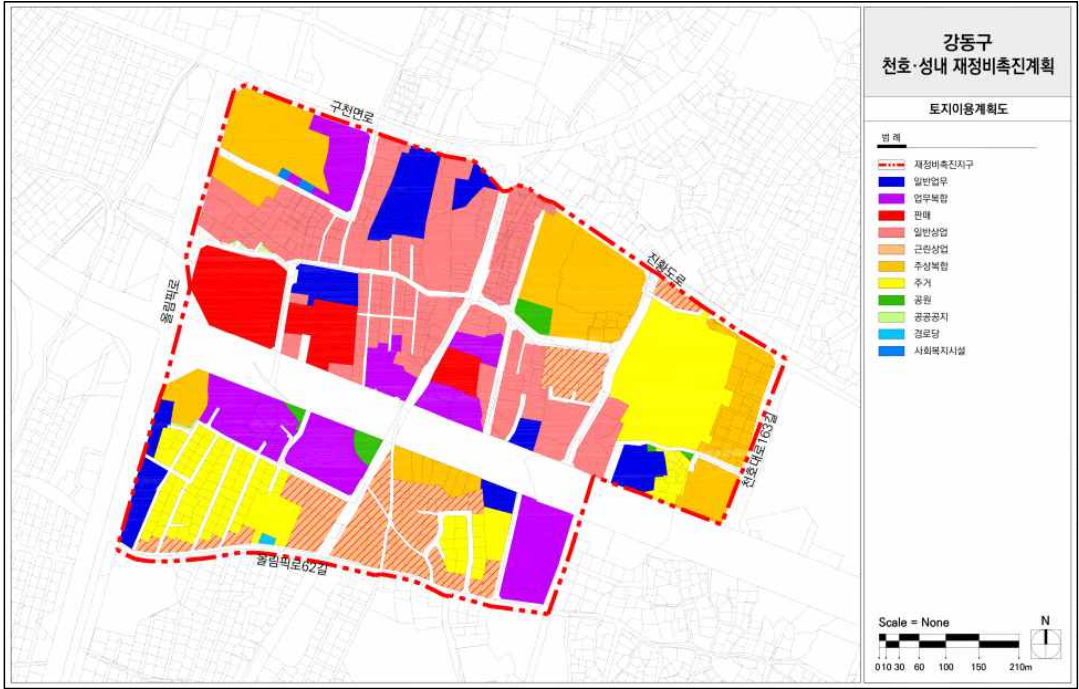
마. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 결정도서 참조 : 생략(비치한 도서와 같음)

※ 첨부된 도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

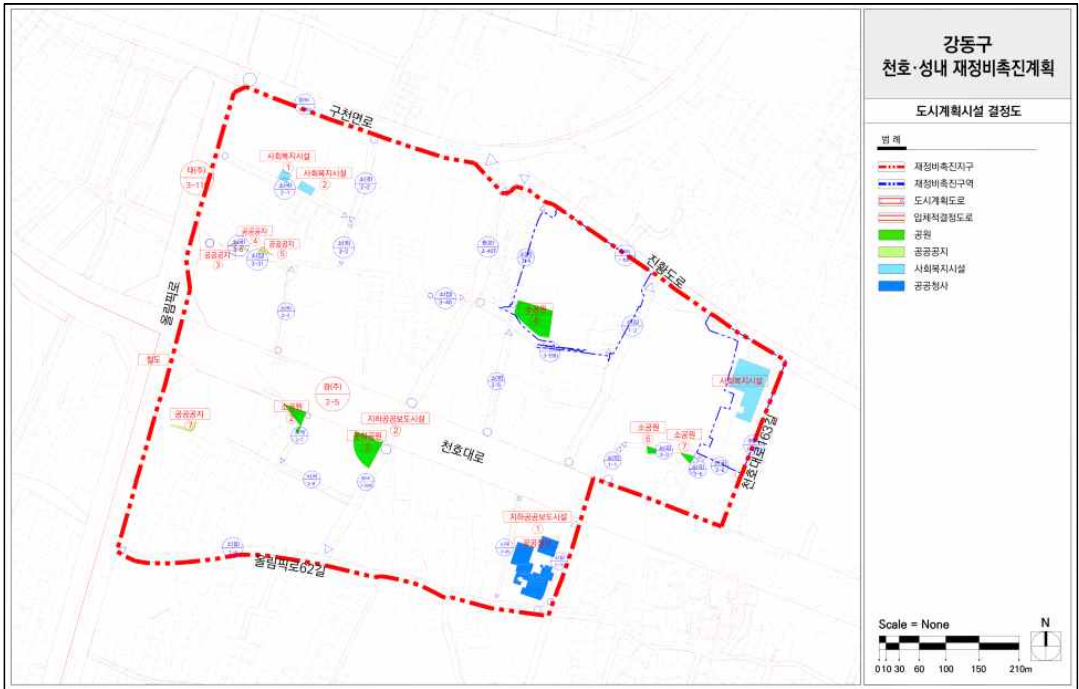
바. 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진과(☎ 02-2133-7227) 및 강동구 도시계획과(☎ 02-3425-6054)에 관계도서를 각각 비치하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(www.eum.go.kr)에 게시할 예정입니다.

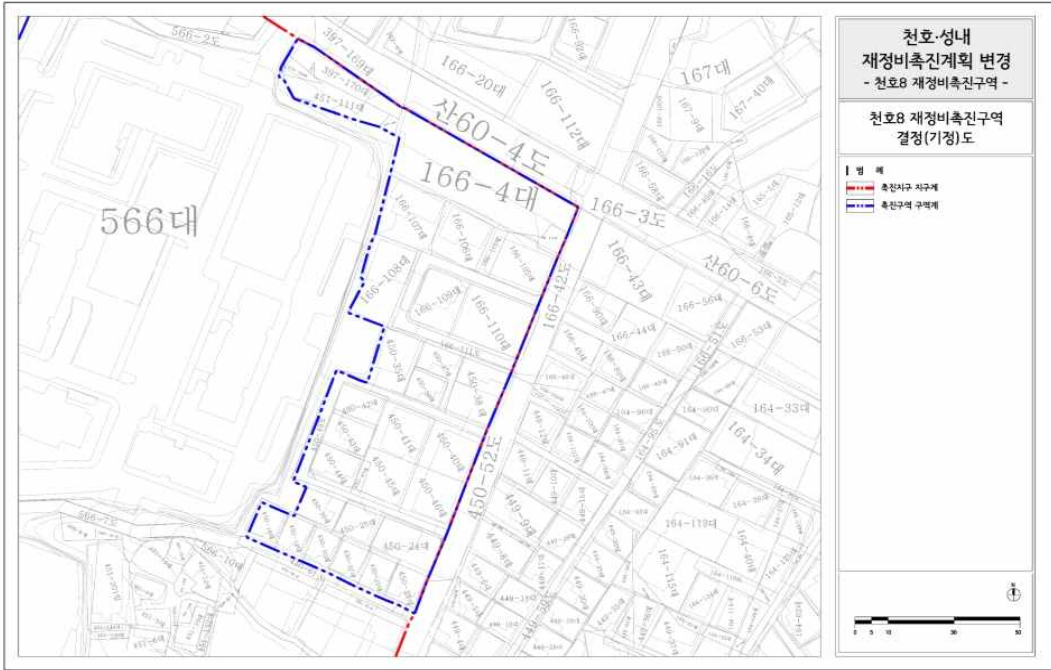
■ 천호·성내재정비촉진지구 토지이용계획 결정도(변경없음)



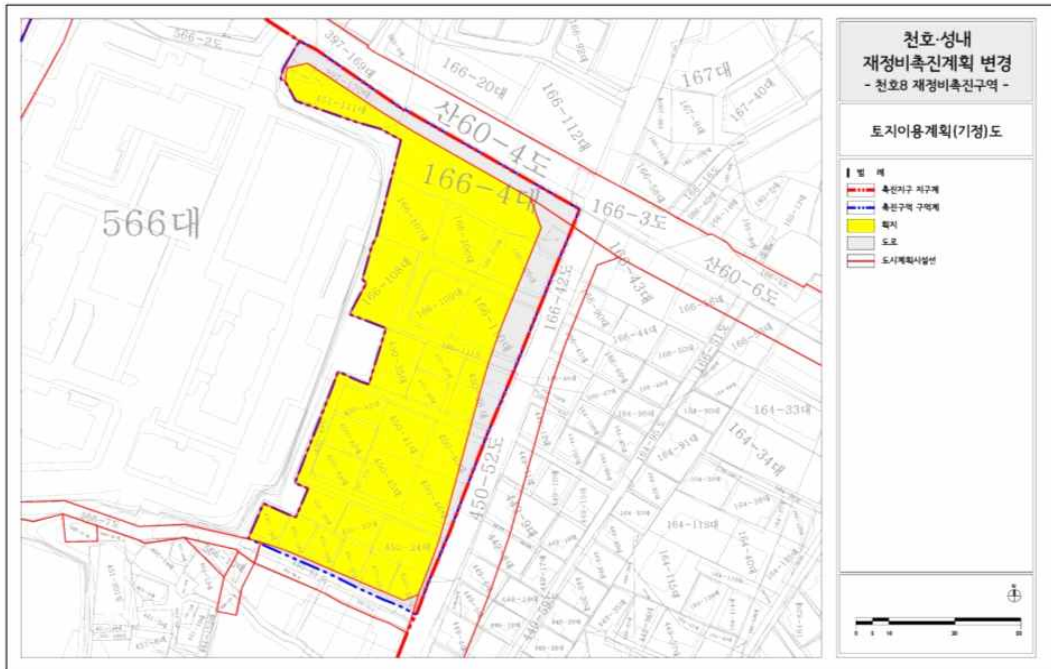
■ 천호·성내재정비촉진지구 도시계획시설 결정도(변경없음)



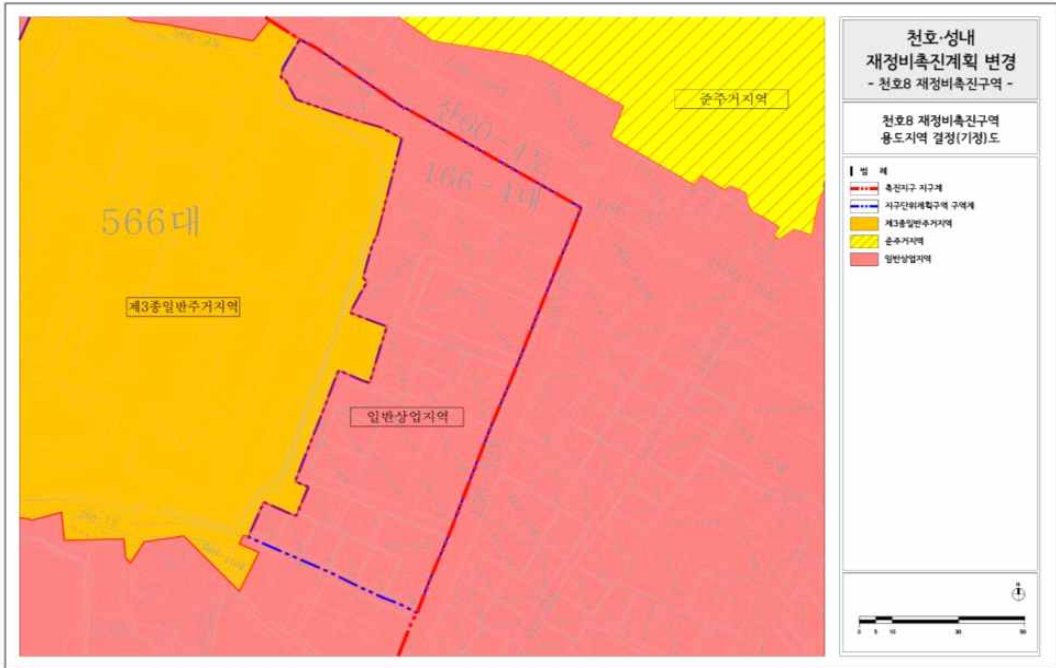
■ 천호8재정비촉진구역 결정도(변경없음)



■ 천호8재정비촉진구역 토지이용계획도(변경없음)



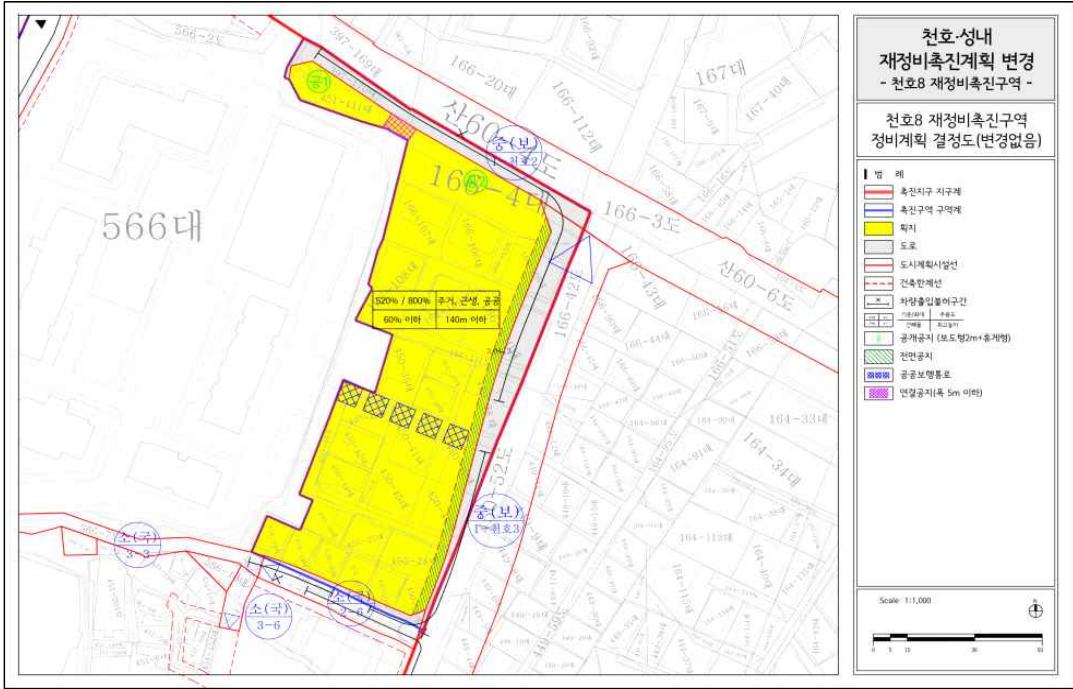
■ 천호8재정비촉진구역 용도지역 결정도(변경없음)



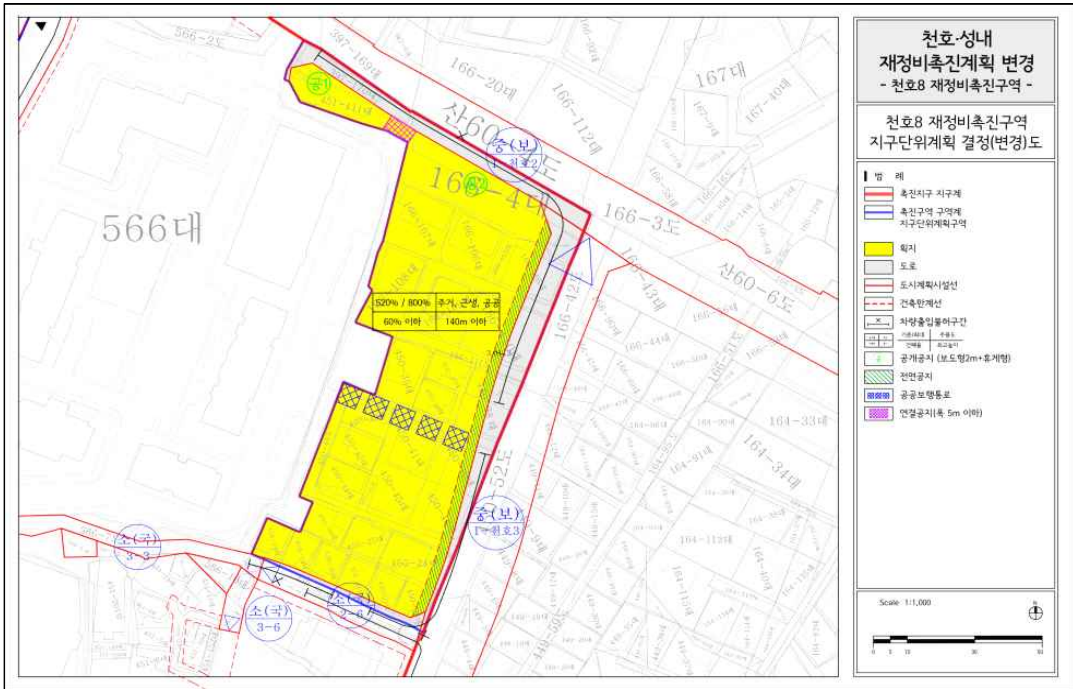
■ 천호8재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경없음)



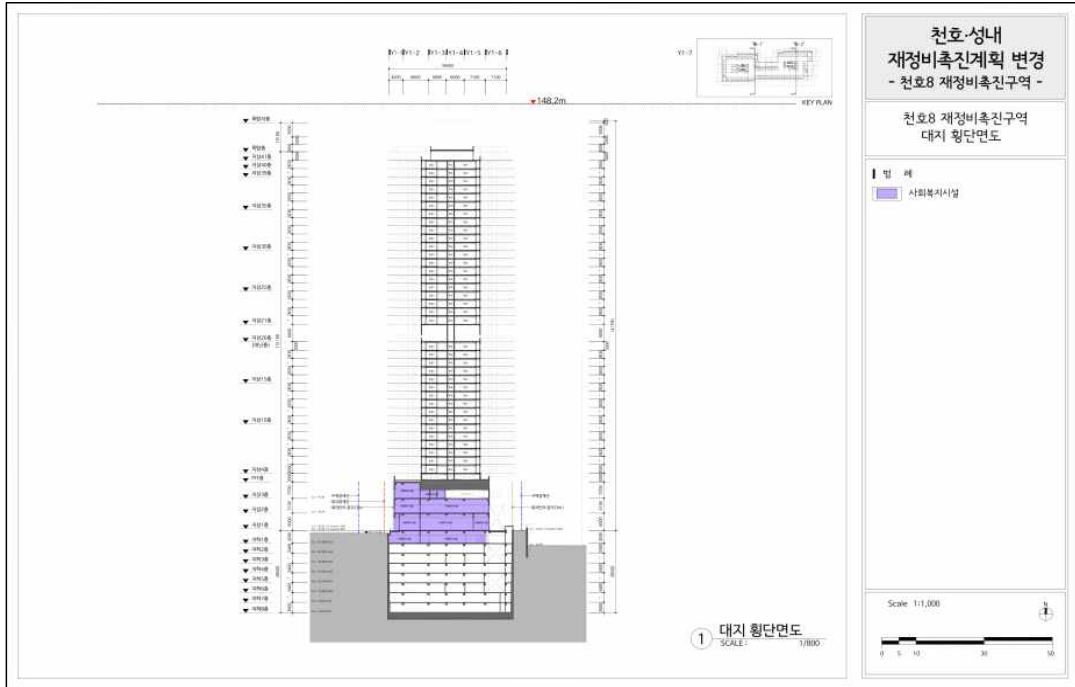
■ 천호8재정비촉진구역 정비계획 결정도(변경없음)



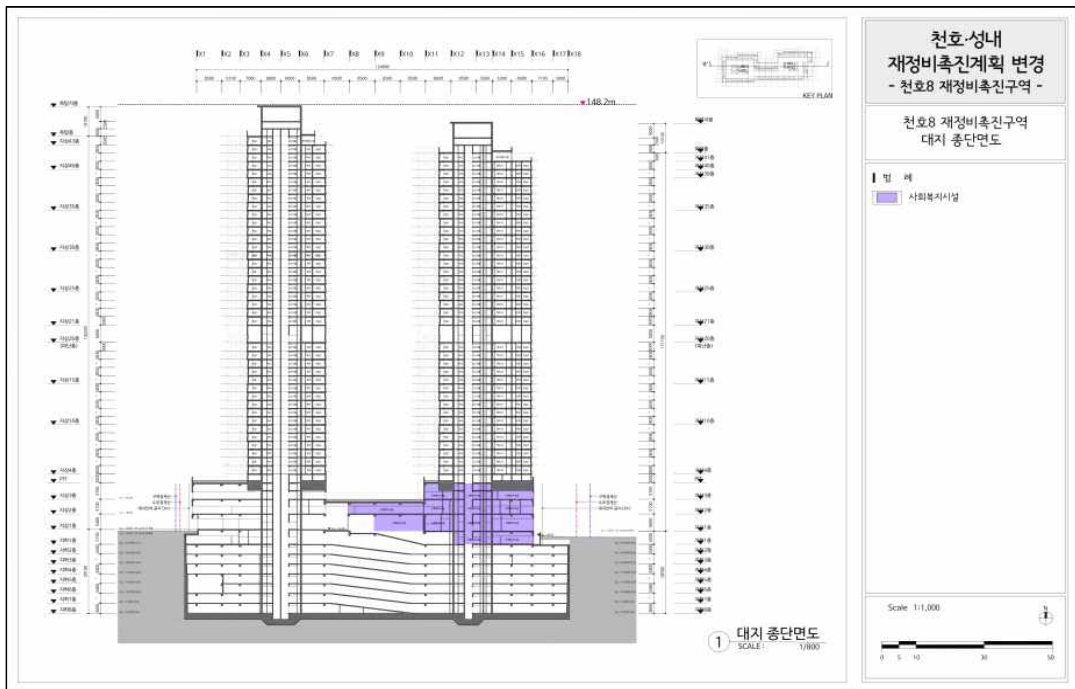
■ 천호8재정비촉진구역 지구단위계획 결정도(변경없음)



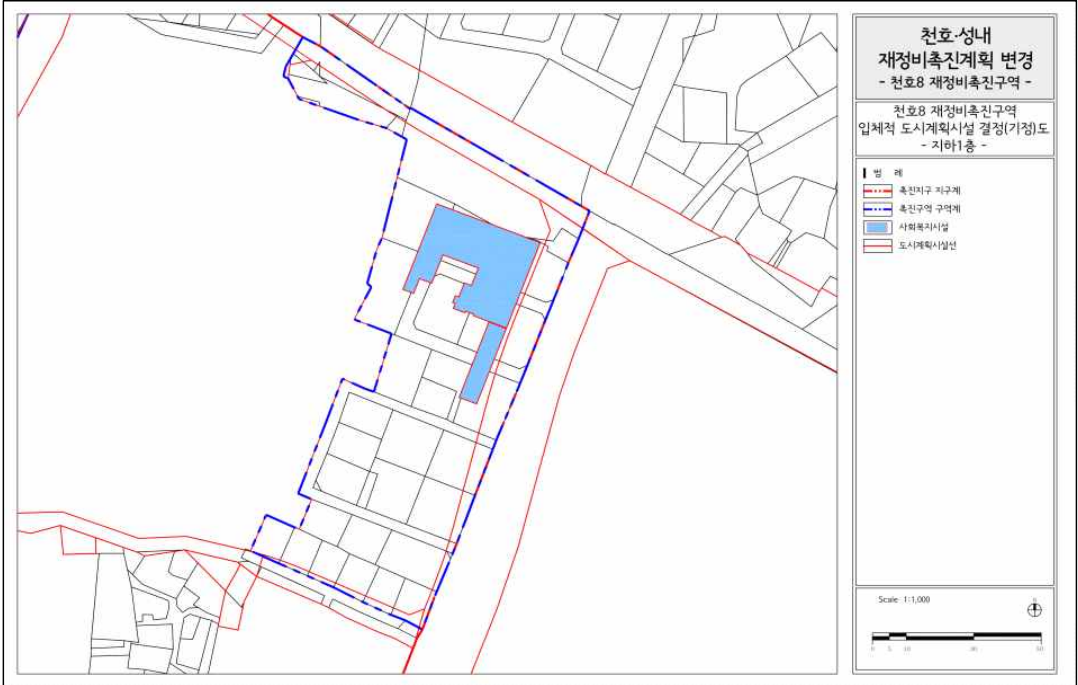
■ 천호8재정비촉진구역 입체적 도시계획시설 결정(변경)도
- 대지 횡단면도



- 대지 종단면도



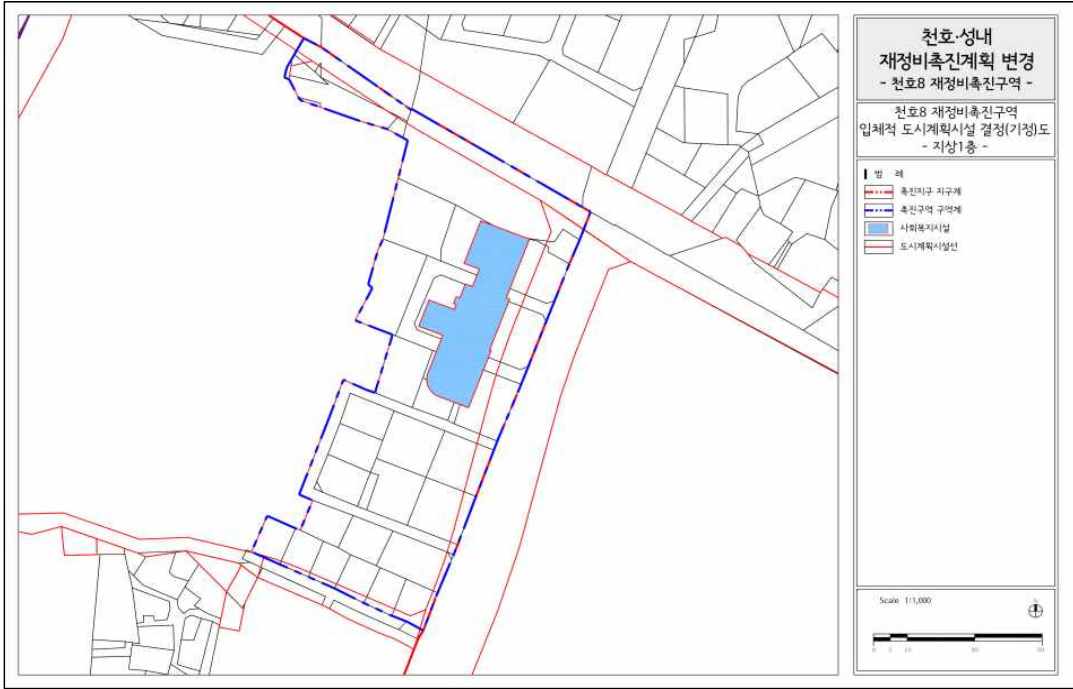
- 층별 평면도
- 지하1층(기정)



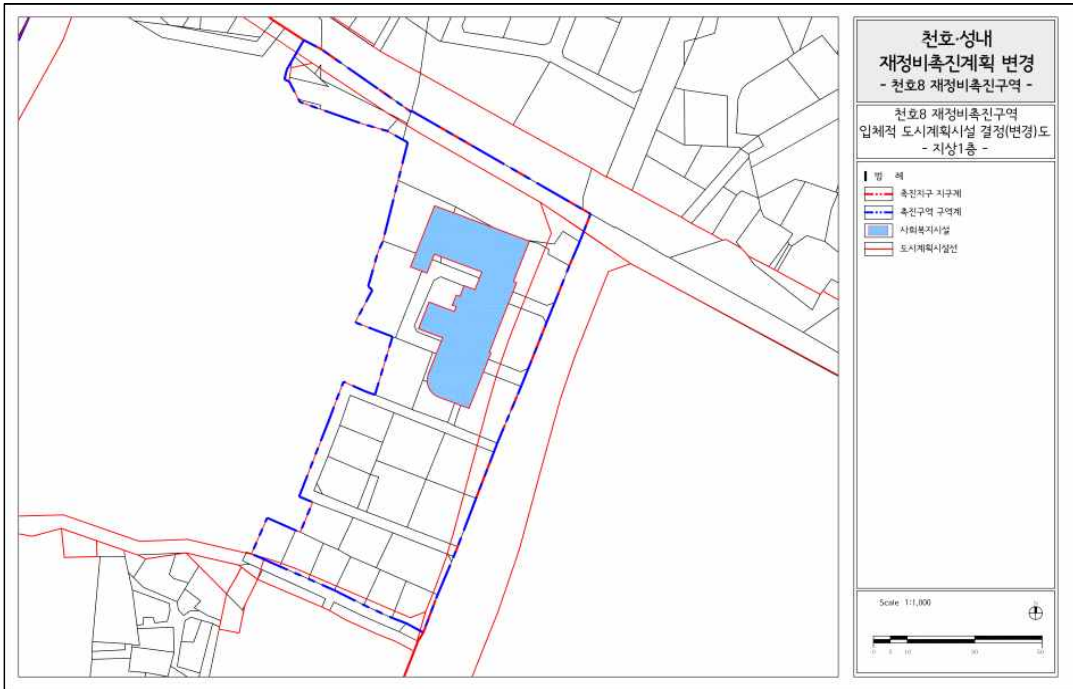
- 지하1층(변경)



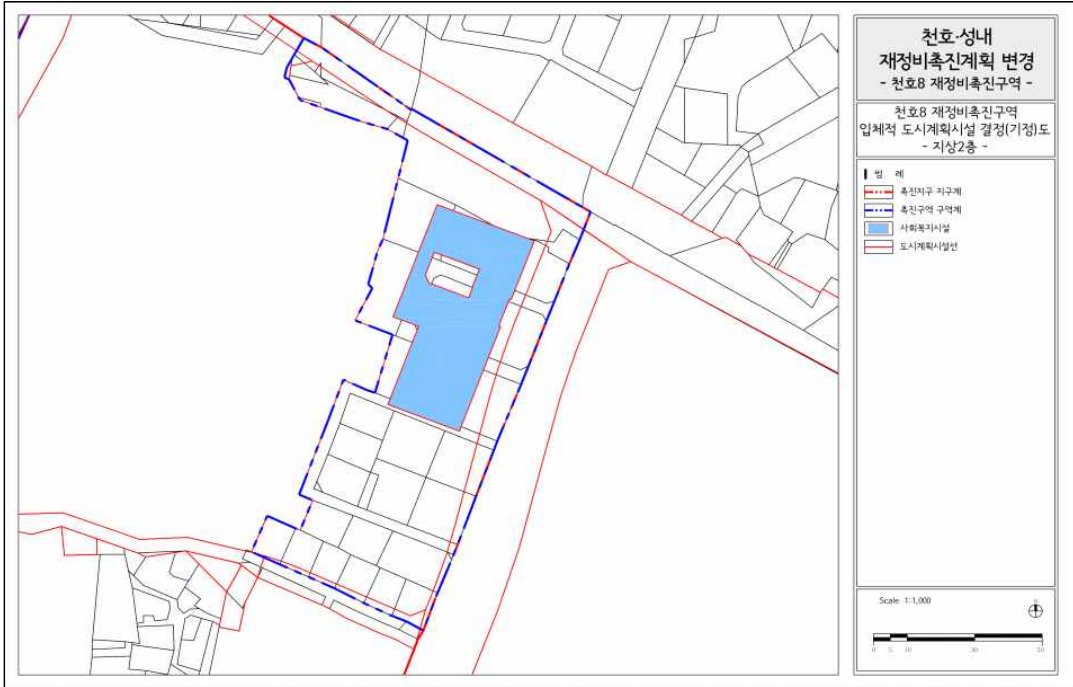
• 지상1층(기정)



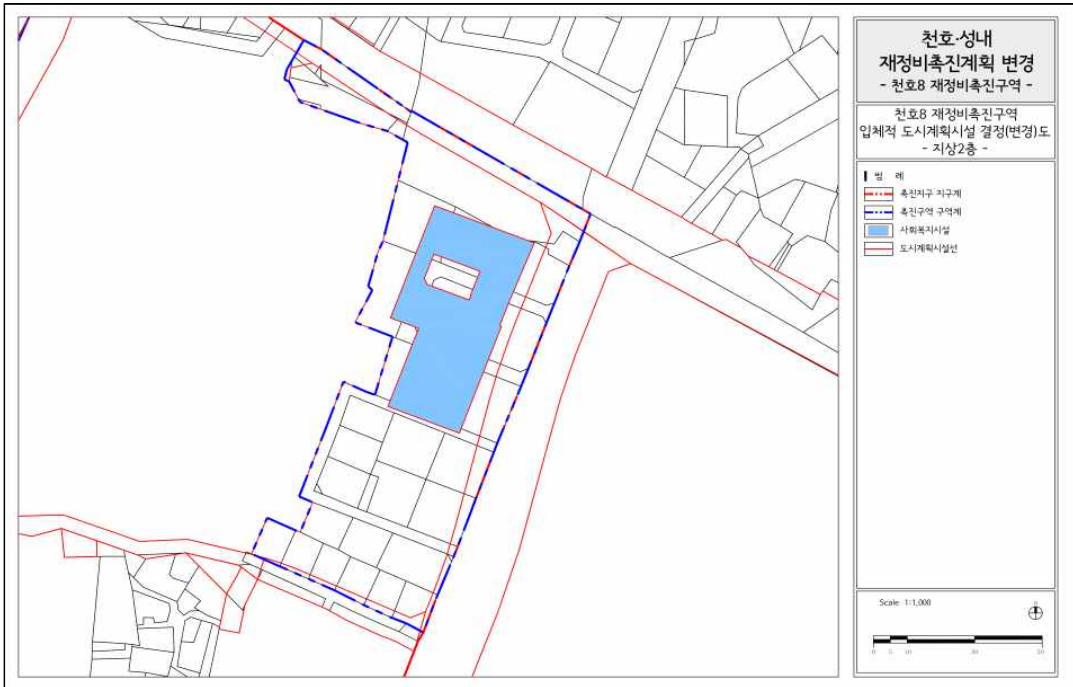
• 지상1층(변경)



• 지상2층(기정)



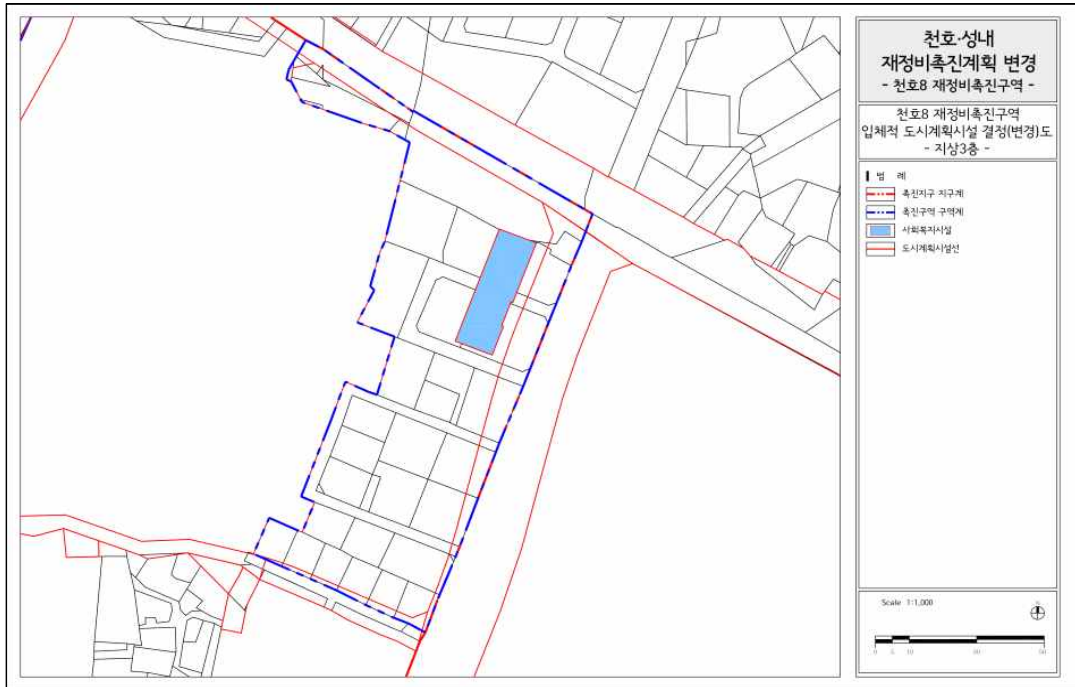
• 지상2층(변경)



• 지상3층(기정)



• 지상3층(변경)



도시계획시설(도산근린공원) 조성계획(변경) 결정조서

1. 도산근린공원 총괄표

구 분	변			경			전			변			경			비 고			
	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	공작물 (기)	동수 (동)	비대면적 (㎡)	연면적 (㎡)	공작물 (기)	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	동수 (동)	비대면적 (㎡)	연면적 (㎡)	공작물 (기)	동수 (동)	비대면적 (㎡)		연면적 (㎡)	공작물 (기)	
																			동수 (동)
계	29,816.50	7,670.82	122	1	1,065.50	4,451.46	122	29,816.50	7,214.57	2	866.25	8,205.02	90	2	866.25	8,205.02	90	시설면적 감소 감 456.25㎡	
기본 시설	4,367.04	4,367.04	-	-	-	-	-	4,360.36	4,350.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	감 16.68㎡
	2,934.27	2,934.27	-	-	-	-	-	3,355.46	3,355.46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	증 421.19㎡
	1,432.77	1,432.77	-	-	-	-	-	994.90	994.90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	감 437.87㎡
조경시설	169.57	169.57	36	-	-	-	175.36	175.36	175.36	-	-	-	4	-	-	-	-	4	증 5.79㎡
휴양시설	855.18	855.18	39	-	-	-	183.97	183.97	183.97	-	-	-	39	-	-	-	-	39	감 671.21㎡
유희시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

구	분	경 전					경 후					비 고		
		부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	건 축 물			공작물 (기)	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	건 축 물			공작물 (기)	
				동수 (동)	바닥면적 (㎡)	연면적 (㎡)				동수 (동)	바닥면적 (㎡)			연면적 (㎡)
온	동	255.22	255.22	-	-	-	9	255.22	255.22	-	-	9		
교	양	1,212.54	1,212.54	1	1,085.50	4,451.46	1	1,283.84	1,283.84	1	828.62	8,177.39	1	증 71.30㎡
편	익	36.7	36.7	-	-	-	4	191.25	191.25	1	27.63	27.63	4	증 154.55㎡
관	리	774.57	774.57	-	-	-	33	774.57	774.57	-	-	-	33	
녹	지	22,145.68	-	-	-	-	-	22,601.93	-	-	-	-	-	증 456.25㎡
시 설 율 (범정 40%)		$(7,670.82 / 29,816.50) \times 100 = 25.73\%$					$(7,214.57 / 29,816.50) \times 100 = 24.20\%$							
건 폐 율 (범정 20%)		$(1,085.5 / 29,816.50) \times 100 = 3.64\%$					$(856.25 / 29,816.50) \times 100 = 2.87\%$							

2. 시설조서

구분	변경 전										변경 후						비고		
	부호	위 치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구조	규모	건축물 (㎡) 비대면적	연면적	공적물 (기)	부호	위 치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구조	규모	건축물 (㎡) 비대면적		연면적	공적물 (기)
합 계	-	-	29,816.50	7,670.82	-	1동	1,085.50	4,451.46	122	-	-	29,816.50	7,214.57	-	2동	856.25	8,205.02	90	
소 계	-	-	4,367.04	4,367.04	-	-	-	-	-	-	-	4,350.36	4,350.36	-	-	-	-	-	감 16.68㎡
도로	소로	-	2,934.27	2,934.27	-	-	-	-	-	소로	-	3,355.46	3,355.46	-	-	-	-	-	증 421.19㎡
광장	가	신사649-9	1,432.77	1,432.77	-	-	-	-	-	가	신사649-9	994.90	994.90	-	-	-	-	-	감 437.87㎡
진입 광장	가-1	신사649-9	(684.79)	(684.79)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	폐지
광장	가-2	신사649-9	(136.03)	(136.03)	-	-	-	-	-	가-2	신사649-9	(136.03)	(136.03)	-	-	-	-	-	
광장	가-3	신사649-9	(534.98)	(534.98)	-	-	-	-	-	가-3	신사649-9	(534.98)	(534.98)	-	-	-	-	-	
광장	-	-	-	-	-	-	-	-	-	가-4	신사649-9	(117.97)	(117.97)	-	-	-	-	-	증 117.97㎡
광장	가-5	신사649-9	(76.97)	(76.97)	-	-	-	-	-	가-5	신사649-9	(87.61)	(87.61)	-	-	-	-	-	증 10.64㎡
광장	가-6	-	-	-	-	-	-	-	-	가-6	신사649-9	(118.31)	(118.31)	-	-	-	-	-	증 118.31㎡

기
반
시
설

구분	변경 전										변경 후								비고
	부호	위치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구조	규모	건축물 (㎡)		공작물 (기)	부호	위치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구조	규모	건축물 (㎡)		공작물 (기)	
							비대면적	연면적								비대면적	연면적		
소 계	-	-	169.57	169.57	-	-	-	-	36	-	-	175.36	175.36	-	-	-	-	4	중 5.79㎡
파고라	①	신사649-9	157.71	157.71	-	-	-	3	①	신사649-9	172.32	172.32	-	-	-	-	-	3	중 14.61㎡
평의자	⑨	신사649-9	-	-	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	폐지
조형 열주	⑩	신사649-9	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	폐지
수경 시설	⑪	신사649-9	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	폐지
앞음벽	⑫	신사649-9	11.86	11.86	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	폐지
블랜더	⑬	신사649-9	(61.8)	(61.8)	-	-	-	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	폐지
연식 의자	⑭	신사649-9	(17.4)	(17.4)	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	폐지
조형 플랜더	⑮	신사649-9	(35.93)	(35.93)	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	폐지
전통담장	-	-	-	-	-	-	-	-	⑯	신사649-9	3.04	3.04	-	-	-	-	-	1	신설

조 경 시 설

구분	변경전										변경후										비고
	부호	위 치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구조	규모	건축물 (㎡)		공작물 (기)	부호	위 치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구조	규모	건축물 (㎡)		공작물 (기)			
							비대면적	연면적								비대면적	연면적				
소 계	-	-	855.18	855.18	-	-	-	-	39	-	-	183.97	183.97	-	-	-	-	39	감 671.21㎡		
경의자	⑥	신사649-9	(57.27)	(57.27)	-	-	-	-	39	⑥	신사649-9	(57.27)	(57.27)	-	-	-	-	39			
휴게공간	바	신사649-9	855.18	855.18	-	-	-	-	-	바	신사649-9	183.97	183.97	-	-	-	-	-	감 671.21㎡		
휴게 공간	바-1	신사649-9	(127.66)	(127.66)	-	-	-	-	-	바-1	신사649-9	(127.66)	(127.66)	-	-	-	-	-			
휴게 공간	바-2	신사649-9	(22.21)	(22.21)	-	-	-	-	-	바-2	신사649-9	(22.21)	(22.21)	-	-	-	-	-			
휴게 공간	바-3	신사649-9	(34.10)	(34.10)	-	-	-	-	-	바-3	신사649-9	(34.10)	(34.10)	-	-	-	-	-			
휴게 공간	바-4	신사649-9	(57.73)	(57.73)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	폐지		
휴게 공간	바-5	신사649-9	(180.37)	(180.37)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	폐지		
휴게 공간	바-6	신사649-9	(433.11)	(433.11)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	폐지		

한양시경

구분	변경전										변경후										비고
	부호	위치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구조	규모	건축물 (㎡)		공작물 (기)	부호	위치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구조	규모	건축물 (㎡)		공작물 (기)			
							비대면적	연면적								비대면적	연면적				
안녕도시설	소계	-	255.22	255.22	-	-	-	-	9	-	-	255.22	255.22	-	-	-	-	9			
	체력 단련장	나	신사649-9	255.22	255.22	-	-	-	9	나	신사649-9	255.22	255.22	-	-	-	-	9			
교양시설	소계	-	1,212.54	1,212.54	-	1등	1,085.50	4,451.46	1	-	-	1,283.84	1,283.84	-	1등	828.62	8,177.39	1	중 71.30㎡		
	전시장	1	신사649-9	1,186.16	1,186.16	-	1등	1,085.50	4,451.46	1	신사649-9	1,257.46	1,257.46	-	1등	828.62	8,177.39	-	중 71.30㎡		
편의시설	소계	-	36.70	36.70	-	-	-	-	4	-	-	191.25	191.25	-	1등	27.63	27.63	4	중 154.55㎡		
	화장실	-	-	-	-	-	-	-	-	2	신사649-9	154.55	154.55	-	1등	27.63	27.63	-	중 154.55㎡		
시계탑	소계	③	신사649-9	36.70	36.70	-	-	-	3	③	신사649-9	36.70	36.70	-	-	-	-	3			
	시계탑	④	신사649-9	-	-	-	-	-	1	④	신사649-9	-	-	-	-	-	-	1			

구분	변경 전										변경 후								비고
	부호	위 치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구조	규모	건축물 (㎡)		공작물 (기)	부호	위 치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구조	규모	건축물 (㎡)		공작물 (기)	
							비대면적	연면적								비대면적	연면적		
소 계	-	-	774.57	774.57	-	-	-	-	33	-	-	774.57	774.57	-	-	-	-	33	
묘 소	마	신사649-9	757.23	757.23	-	-	-	-	1	마	신사649-9	757.23	757.23	-	-	-	-	1	
인내관	⑤	신사649-9	-	-	-	-	-	-	4	⑤	신사649-9	-	-	-	-	-	-	4	
가로등	-	신사649-9	-	-	-	-	-	-	20	-	신사649-9	-	-	-	-	-	-	20	
휴지등	-	신사649-9	-	-	-	-	-	-	1	-	신사649-9	-	-	-	-	-	-	1	
기념비	⑥	신사649-9	-	-	-	-	-	-	2	⑥	신사649-9	-	-	-	-	-	-	2	
석 등	⑦	신사649-9	-	-	-	-	-	-	4	⑦	신사649-9	-	-	-	-	-	-	4	
계양대	⑧	신사649-9	17.34	17.34	-	-	-	-	1	⑧	신사649-9	17.34	17.34	-	-	-	-	1	
담장	-	신사649-9	-	-	-	9.77M	-	-	-	-	신사649-9	-	-	-	-	-	-	-	폐지

관 리 시 설

구분	변경 전										변경 후										비고
	부호	위 치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구조	규모	건축물 (㎡)		공작물 (기)	부호	위 치	부지면적 (㎡)	시설면적 (㎡)	구조	규모	건축물 (㎡)		공작물 (기)			
녹지 및 기타	-	-	22,145.88	-	-	-	비대면적	연면적	-	-	-	22,601.93	-	-	-	비대면적	연면적	-	중 456.25㎡		
	-	신서649-9	22,145.88	-	-	-	-	-	-	-	신서649-9	22,601.93	-	-	-	-	-	-	-	중 456.25㎡	
소 계																					

3. 도로조서
- 공원시설 계획도로

구분	등급	류별	번호	폭원 (m)	연장 (m)	면적 (㎡)	기능	기점	종점	비고
당초	합 계				920.65	2,934.27				
변경					953.09	3,355.46				
당초	소 계				920.65	2,934.27				
변경					953.09	3,355.46				
당초	소로	3	1	6	59.9	373.77	부진입로	광장 가-1	가-2	
변경		3	1	6.3	96.13	613.50	부진입로	가-6	가-2	
당초		3	2	6.5	26.59	172.84	산책로	소로 3-1	가-3	
당초		3	3	3.5	140.51	487.68	산책로	소로 10-3	가-2	
변경		3	3	3.5	154.19	553.51	산책로	소로 3-10	가-3	
당초		3	4	3.2	21.5	74.8	산책로	전시장	가-3	
변경		3	4	3.5	34.45	120.33	산책로	소로 3-10	가-3	
당초		3	6	3.5	62.18	217.62	산책로	소로 3-7	소로 3-7	
변경		3	6	3.5	58.00	191.74	산책로	소로 3-7	소로 3-7	
당초		3	7	3.5	167.91	554.14	산책로	가-1	소로 3-1	
변경		3	7	3.5	168.44	565.41	산책로	소로3-1	소로3-1	
당초		3	8	2.5	152.00	380.00	산책로	①	소로 3-3	
당초		3	9	3	13.06	39.17	산책로	소로 3-7	대로	
당초		3	10	3.5	74.17	226.43	산책로	가-1	전시장	

구분	등급	류별	번호	폭원 (m)	연장 (m)	면적 (㎡)	기능	기점	종점	비고
변경		3	10	3.8	79.30	323.63	산책로	소로 3-1	가-4	
당초		3	11	3	24.5	79.44	산책로	소로-10	바-6	
폐지		3	11	-	-	-	-	-	-	
당초		3	12	2.35	32.9	77.32	산책로	소로-11	가-5	
폐지		3	12	-	-	-	-	-	-	
당초		3	13	3.0	22.7	68.15	산책로	소로-3	대로	
당초		3	14	3.0	8.5	26.86	산책로	대로	바-6	
폐지		3	14	-	-	-	-	-	-	
당초		3	15	1.3	114.23	156.05	산책로	소로-7	①	
변경		3	15	1.5	81.25	136.98	산책로	소로3-18	소로3-1	
신설		3	16	2.0	12.06	24.11	산책로	대로	소로3-15	
신설		3	17	2.0	13.30	26.60	산책로	소로3-15	소로3-7	
신설		3	18	3.0	41.62	139.49	산책로	가-5	소로3-7	