

천호 재정비촉진지구 재정비촉진계획(천호1재정비촉진구역) (경미한) 변경 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 공고 제2003-372호(2003. 11. 18.)에 따라 천호뉴타운지구 지정되고, 서울특별시 고시 제2014-281호(2014. 7. 31.)에 따라 천호 재정비촉진지구로 지정고시(의제처리)되고, 서울특별시 고시 제2014-368호(2014. 10. 30.), 서울특별시 고시 제2014-376호(2014. 11. 6.), 서울특별시 고시 제2015-59호(2015. 3. 5.), 서울특별시 고시 제2015-321호(2015. 10. 15.), 서울특별시 고시 제2016-279호(2016. 9. 8.), 서울특별시 고시 제2017-145호(2017. 4. 27.), 서울특별시 고시 제2017-236호(2017. 7. 6.), 서울특별시 고시 제2018-28호(2018. 1. 25.), 서울특별시 고시 제2018-94호(2018. 3. 29.), 서울특별시 고시 제2018-272호(2018. 8. 30.), 서울특별시 고시 제2018-391호(2018. 12. 6.), 서울특별시 고시 제2019-243호(2019. 7. 25.), 서울특별시 고시 제2021-653호(2021. 12. 2.), 서울특별시 고시 제2021-734호(2021. 12. 30.), 서울특별시 고시 제2023-57호(2023. 2. 23.), 서울특별시 고시 제2023-205호(2023. 5. 25.), 서울특별시 고시 제2024-271호(2024. 6. 7.), 서울특별시 고시 제2025-380호(2025. 7. 17.), 서울특별시 강동구 고시 제2025-194호(2025. 11. 19.), 서울특별시 고시 제2025-669호(2025. 12. 4.)로 재정비촉진계획 변경결정된 천호 재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조 및 제12조에 따라 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 7월 8일

서울특별시 강동구청장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적: 변경 없음

명 칭	유형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
천호재정비촉진지구	주거지형	강동구 천호동 578번지 일대	71,074.7	-	71,074.7	-

2. 재정비촉진계획의 개요

가. 토지이용에 관한 계획: 변경 없음

구분		면적(㎡)			비율(%)
		기정	변경	변경 후	
합 계		71,074.7	-	71,074.7	100.0
획지	소 계	54,287.3	-	54,287.3	76.4
	공동주택용지	26,441.2	-	26,441.2	37.2
	주상복합용지	27,393.1	-	27,393.1	38.6
	종교용지	453.0	-	453.0	0.6
정비 기반 시설	소 계	16,787.4	-	16,787.4	23.6
	공공청사	1,344.0	-	1,344.0	1.9
	공 원	5,258.2	-	5,258.2	7.4
	도 로	10,185.2	-	10,185.2	14.3

나. 인구·주택수용계획: 변경 없음

다. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획: 변경

1) 공공청사: 변경 없음

2) 체육시설: 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경 후		
기정	1	체육 시설	수영장	천호동 422-12	6,693.4	감) 91.2	6,602.2	'21. 12. 2.	천호1,3구역 (공공청사, 소공원 중복결정) (지하 1층~지하 3층 일부)

※ 오기정정

라. 공원·녹지 및 환경보전계획: 변경 없음

마. 교통계획: 변경

1) 도로: 변경 없음

2) 주차장: 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
기정	2	주차장	천호동 422-12	6,693.4	감) 91.2	6,602.2	'21. 12. 2.	공공청사 및 소공원 (천호1,3구역) 중복결정

※ 오기정정

바. 경관계획: 변경 없음

사. 촉진구역의 지정에 관한 사항: 변경 없음

아. 용도지역계획: 변경

구분		면적 (㎡)			비 고
		기정	증감	변경	
총계		71,074.7	-	71,074.7	-
주거 지역	소계	64,538.9	감) 16.3	64,522.6	-
	제1종일반주거지역	1,904.0	-	1,904.0	-
	제2종일반주거지역	21,048.9	-	21,048.9	-
	제3종일반주거지역	14,372.7	감) 84.4	14,288.3	-
	준주거지역	27,213.3	증) 68.1	27,281.4	-
상업 지역	소계	6,535.8	증) 16.3	6,552.1	-
	일반상업지역	6,535.8	증) 16.3	6,552.1	-

※ 오기정정

자. 촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획: 변경 없음

구 역 명	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이계획	
			기준	완화	최대 (법정상한)	평균층수 /최고층수	최고높이 (m)
천호1 재정비촉진구역	공동주택, 판매,업무, 근린생활시설	50이하	350	519.00	519.00	- / 40	135

차. 기반시설의 비용분담계획: 변경 없음

카. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책: 변경 없음

타. 단계적 사업추진에 관한 사항: 변경 없음

파. 광고물 관리계획: 변경 없음

하. 폐기물 관리계획: 변경 없음

거. 방재계획: 변경 없음

너. 정보화계획: 변경 없음

더. 에너지순환계획: 변경 없음

러. 특성화계획: 변경 없음

머. 기타계획: 변경 없음

버. 재정비촉진구역별 정비계획

1) 정비계획

가) 천호1재정비촉진구역: 변경

(1) 정비구역의 위치 및 면적: 변경 없음

구분	구역명	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
기정	천호1재정비촉진구역	천호동 423-200번지 일원	38,220.9	-	38,220.9	

(2) 정비계획: 변경 없음

① 토지이용계획: 변경 없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합	계	38,220.9	-	38,220.9	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	10,827.8	-	10,827.8	28.3	-
	공공청사	1,344.0	-	1,344.0	3.5	-
	도 로	6,440.4	-	6,440.4	16.8	-
	공 원	3,043.4	-	3,043.4	8.0	-
택지 (획지)	소 계	27,393.1	-	27,393.1	71.7	-
	획 지 1	27,393.1	-	27,393.1	71.7	-

(3) 도시계획시설 설치계획: 변경

① 도로 결정조서: 변경 없음

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	1	406	20 (2~6)	보조간선 도로	618 (235)	천호동 217-134	천호동 550-6	일반도로	-	'01. 6. 2.	-
기정	중로	3	7	12~15 (8~14)	집산도로	134	천호동 417-57	천호동 423-158	일반도로	-	'69. 1. 18.	-
기정	중로	2	1	15	집산도로	399	천호동 357-1	천호동 397-16	일반도로	-	'69. 1. 18.	-

※ 폭원 및 연장 내 ()는 재정비촉진지구 내 수치임

② 주차장 결정조서: 변경

구 분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경 후		
기정	2	주차장	천호동 422-12번지 일원	4,387.4 (6,693.4)	- (감)91.2)	4,387.4 (6,602.2)	-	공공청사 및 소공원(천호1, 천호3) 중복결정

※ () 천호3구역 소공원 중복결정 합산면적임 / ※ 오기정정

③ 공원 결정조서: 변경 없음

구 분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경 후		
기정	47-1	-	소공원	천호동 422-12번지 일원	3,043.4 (5,258.2)	-	3,043.4 (5,258.2)	-	주차장, 체육시설 중복결정

※ () 천호3구역 소공원 합산면적임

④ 공공청사 결정조서: 변경 없음

구 분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경 후		
기정	5	공공청사	-	천호동 422-12	1,344.0	-	1,344.0	'09. 11. 26.	주차장, 체육시설 중복결정

⑤ 체육시설 결정조서: 변경

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경 후		
기정	1	체육시설	수영장	천호동 422-12번지 일원	4,387.4 (6,693.4)	- (감)91.2)	4,387.4 (6,602.2)	'21. 12. 2.	공공청사 및 소공원(천호1, 천호3) 중복결정 (지하 1층~지하 3층 일부)

※ () 천호3구역 소공원 중복결정 합산면적임 / ※ 오기정정

(4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획: 변경 없음

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	연면적(㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수(층) 높이(m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	계		-	27,393.1	-	228,908.5187	-	50 이하	519 이하	40층 이하 135m
	천호1 재정비 촉진구역	38,220.9	획지 1	27,393.1	천호동 423-200번지일원	228,908.5187	공동주택, 판매 및 업무시설, 근린생활시설	50 이하	519 이하	지하 5층~지상 40층 135m
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		- 임대주택의 건설규모는 전용면적 40제곱미터 이상 - 임대주택 건립: (당해구역에 건설하는 주택전체 세대수의 17%)x(당해구역에 건설하는 전체 건축물연면적에 대한 주거용 건축물연면적 비율)로 산정된 비율 이상 · 60㎡ 이하: 475세대(임대주택 117세대) · 60㎡ 초과~85㎡ 이하: 375세대 · 85㎡ 초과: 149세대							
	건축물의 건축선에 관한 계획		- 건축한계선 · 획지1(공동주택, 판매 및 업무시설 등)선변: 3m							

주 1) 주택의 규모 및 건설비율은 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 확정되는 관련 법규상의 세부건축계획(심의)에 따라 일부 변경될 수 있음.

주 2) 획지1은 성인전용시설(성인PC방 사형성게임장, 전화방, 성인용품점 등)을 불허함.

주 3) 보행로와 접한 판매시설 저층부는 3m 이상 폭원의 아케이드를 설치하여 공공보행로를 확보함.

주 4) 필로티부분은 주민공동시설(커뮤니티시설)의 도입을 권장함.

※ 건축선 후퇴부 전면공지는 보도형으로 조성(단, 소로3-8호선변 공지 중 폭1~2m는 차도로 조성 후 도로관리청(강동구)이 지상권 설정)

(5) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획: 변경 없음

(6) 정비사업 시행계획: 변경 없음

(7) 가구 및 획지에 관한 사항: 변경 없음

(8) 임대주택의 규모 등에 관한 계획: 변경 없음

나) 천호2 재정비촉진구역 정비계획(주택재건축사업): 변경 없음

다) 천호3 재정비촉진구역(주택재건축사업): 변경 없음

2) 지구단위계획 결정사항

가) 천호1 재정비촉진구역(도시환경정비사업): 변경

(1) 지구단위계획구역 결정조서: 변경 없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
기정	천호1재정비촉진구역 지구단위계획구역	천호동 423-200번지 일원	38,220.9	-	38,220.9	

(2) 토지이용에 관한 결정: 변경

① 용도지역 결정조서: 변경

구분		면적(㎡)			비고
		기정	증감	변경	
총계		38,220.9	-	38,220.9	-
주거지역	소계	31,685.1	감) 16.3	31,668.8	-
	제3종일반주거지역	4,471.8	감) 84.4	4,387.4	-
	준주거지역	27,213.3	증) 68.1	27,281.4	-
상업지역	소계	6,535.8	증) 16.3	6,552.1	-
	일반상업지역	6,535.8	증) 16.3	6,552.1	-

※ 오기정정

(3) 도시기반시설에 관한 결정: 변경

① 도로 결정조서: 변경 없음

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	1	406	20 (2~6)	보조간선 도로	618 (235)	천호동 217-134	천호동 550-6	일반도로	-	'01. 6. 2.	-
기정	중로	3	7	12~15 (8~14)	집산도로	134	천호동 417-57	천호동 423-158	일반도로	-	'69. 1. 18.	-
기정	중로	2	1	15	집산도로	399	천호동 357-1	천호동 397-16	일반도로	-	'69. 1. 18.	-

※ 폭원 및 연장 내 ()는 재정비촉진지구 내 수치임

② 주차장 결정조서: 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
기정	2	주차장	천호동 422-12번지 일원	4,387.4 (6,693.4)	- (감)91.2)	4,387.4 (6,602.2)	-	공공청사 및 소공원(천호1, 천호3) 중복결정

※ () 천호3구역 소공원 중복결정 합산면적임 / ※ 오기정정

③ 공원 결정조서: 변경 없음

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경 후		
기정	47-1	-	소공원	천호동 422-12번지 일원	3,043.4 (5,258.2)	-	3,043.4 (5,258.2)	-	주차장, 체육시설 중복결정

※ () 천호3구역 소공원 합산면적임

④ 공공청사 결정조서: 변경 없음

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경 후		
기정	5	공공청사	-	천호동 422-12	1,344.0	-	1,344.0	'09. 11. 26.	주차장, 체육시설 중복결정

⑤ 체육시설 결정조서: 변경

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경 후		
기정	1	체육시설	수영장	천호동 422-12	4,387.4 (6,693.4)	- (감)91.2)	4,387.4 (6,602.2)	'21. 12. 2.	공공청사 및 소공원(천호1,천호3) 중복결정 (지하 1층~지하 3층 일부)

※ () 천호3구역 소공원 중복결정 합산면적임 / ※ 오기정정

(4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정: 변경 없음

① 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가 구	면 적(㎡)			비율	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
획지	소계	27,393.1	-	27,393.1	100.0	
	획지1	27,393.1	-	27,393.1	100.0	공동주택, 판매 및 업무시설, 근린생활시설

② 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
허용용도	• 건축물 정비 · 개량 및 건축시설계획 상 주된용도	
불허용도	• 허용용도 외 불허 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 더목 단란주점, 러목 안마시술소 • 성인전용시설(성인PC방, 사행성게임장, 전화방, 성인용품점 등)	

③ 건축물의 개발밀도 결정조서

① 건폐율계획

구 분	계획내용	비 고
건폐율	50% 이하	

② 용적률계획

구 분	기준	허용	상한	비 고
용적률	350% 이하	-	519% 이하	

③ 높이계획

구 분	계획내용	비 고
높이	최고층수 40층 이하, 최고높이 135m 이하	

④ 건축물의 배치 및 형태에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
건축선	· 대지경계선으로부터 3m	결정도면 참고

⑤ 기타사항에 관한 결정조서

① 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분		계획내용	비 고
전면공지	보도형전면공지	· 대지경계선으로부터 3m	결정도면 참고
공개공지		· 도로의 결절점 등 주민휴게공간 조성을 위한 공개공지 위치지정(용적률 인센티브 항목 제외) - 공개공지1: 400㎡ 이상 확보 - 공개공지2: 1,290㎡ 이상 확보	
통로	공공보행통로	· 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 지정 - 공공보행통로 1: 폭원=10m, 연장=110m(획지1구간) - 공공보행통로 2: 폭원=10m, 연장=95m (소공원 및 공공청사 부지 내 천호3구역과 구간과 공동조성)	

② 교통처리에 관한 결정조서

구 분	계획내용	비 고
차량출입불허구간	· 지구단위계획에서 정한 차량진출입불허구간 내에서는 차량출입을 허용하지 않음	결정도면 참고

나) 천호2 재정비촉진구역(주택재건축사업): 변경 없음

다) 천호3 재정비촉진구역(주택재건축사업): 변경 없음

서. 도시관리계획 결정조서

1) 용도지역 결정조서: 변경

구분		면적 (㎡)			비 고
		기정	증감	변경	
총계		71,074.7	-	71,074.7	-
주거 지역	소계	64,538.9	감) 16.3	64,522.6	-
	제1종일반주거지역	1,904.0	-	1,904.0	-
	제2종일반주거지역	21,048.9	-	21,048.9	-
	제3종일반주거지역	14,372.7	감) 84.4	14,288.3	-
	준주거지역	27,213.3	증) 68.1	27,281.4	-
상업 지역	소계	6,535.8	증) 16.3	6,552.1	-
	일반상업지역	6,535.8	증) 16.3	6,552.1	-

※ 오기정정

2) 도시계획시설 결정조서: 변경

가) 교통시설: 변경

① 도로 결정조서: 변경 없음

② 주차장 결정조서: 변경

구분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
기정	2	주차장	천호동 422-12번지 일원	6,693.4	감) 91.2	6,602.2	'21. 12. 2.	공공청사 및 소공원 (천호1,3구역) 중복결정

※ 오기정정

나) 공간시설: 변경 없음

① 공원 결정조서: 변경 없음

다) 공공문화체육시설: 변경

① 공공청사 결정조서: 변경 없음

② 체육시설 결정조서: 변경

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	1	체육 시설	수영장	천호동 422-12번지 일원	6,693.4	감) 91.2	6,602.2	'21. 12. 2.	천호1,3구역 (공공청사, 소공원 중복결정) (지하 1층~지하 3층 일부)

※ 오기정정

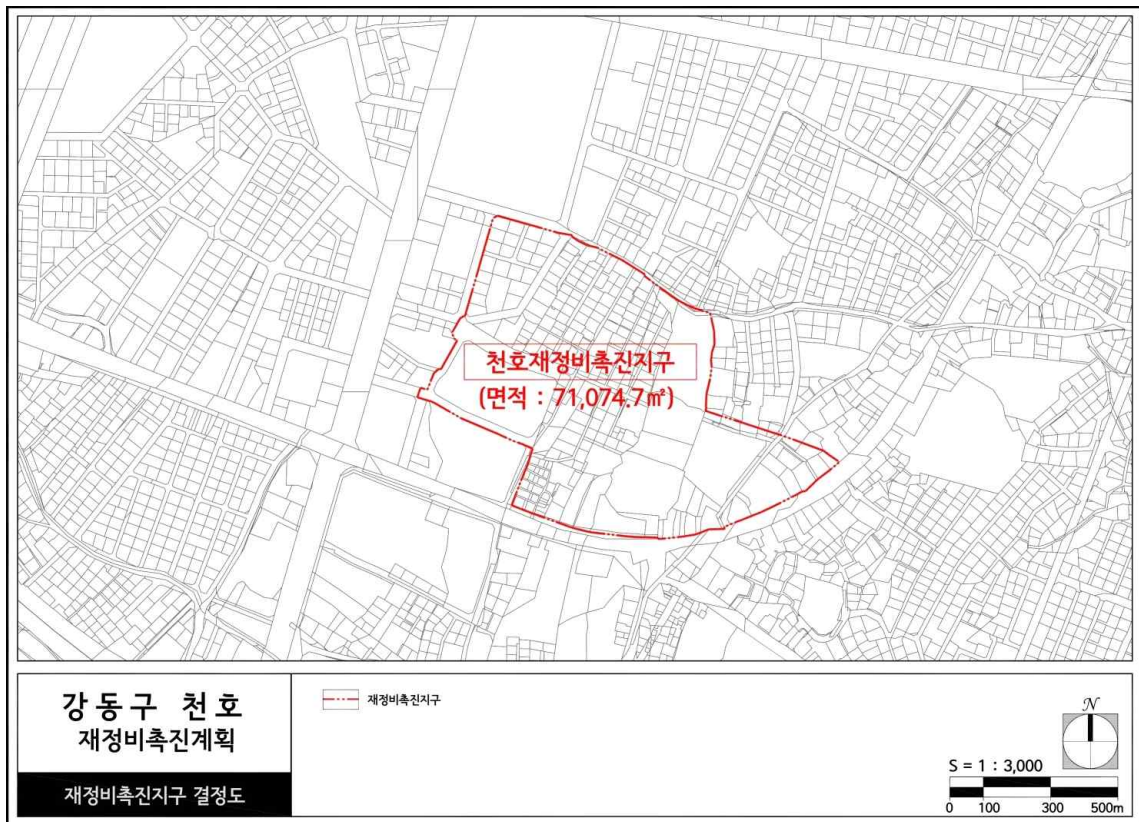
3. 관계 도서: 붙임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

4. 시민의 열람편의를 위하여 강동구 도시계획과(☎02-3425-6054)에 관계 서류를 비치하고 열람하고 있습니다.

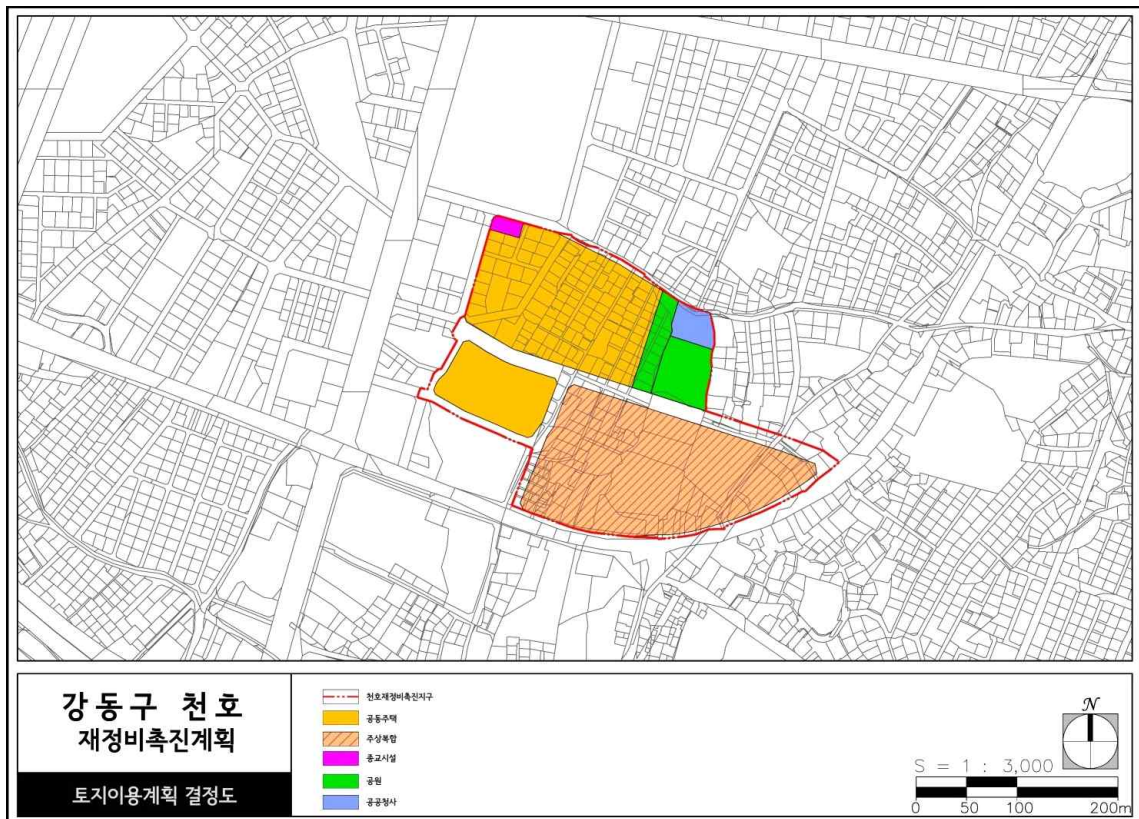
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지
이음(www.eum.go.kr)에 게시할 예정입니다.

[붙임] 천호 재정비촉진계획 결정(변경)도

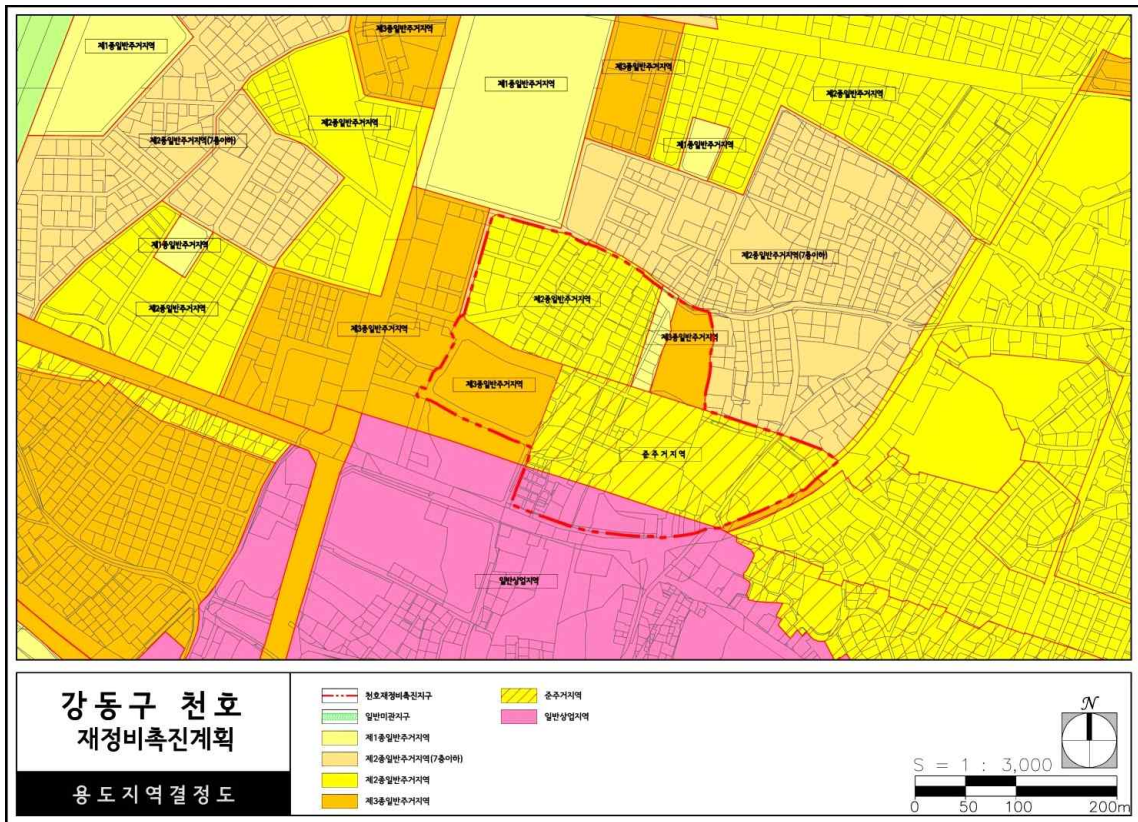
[천호재정비촉진지구 결정도(변경 없음)]



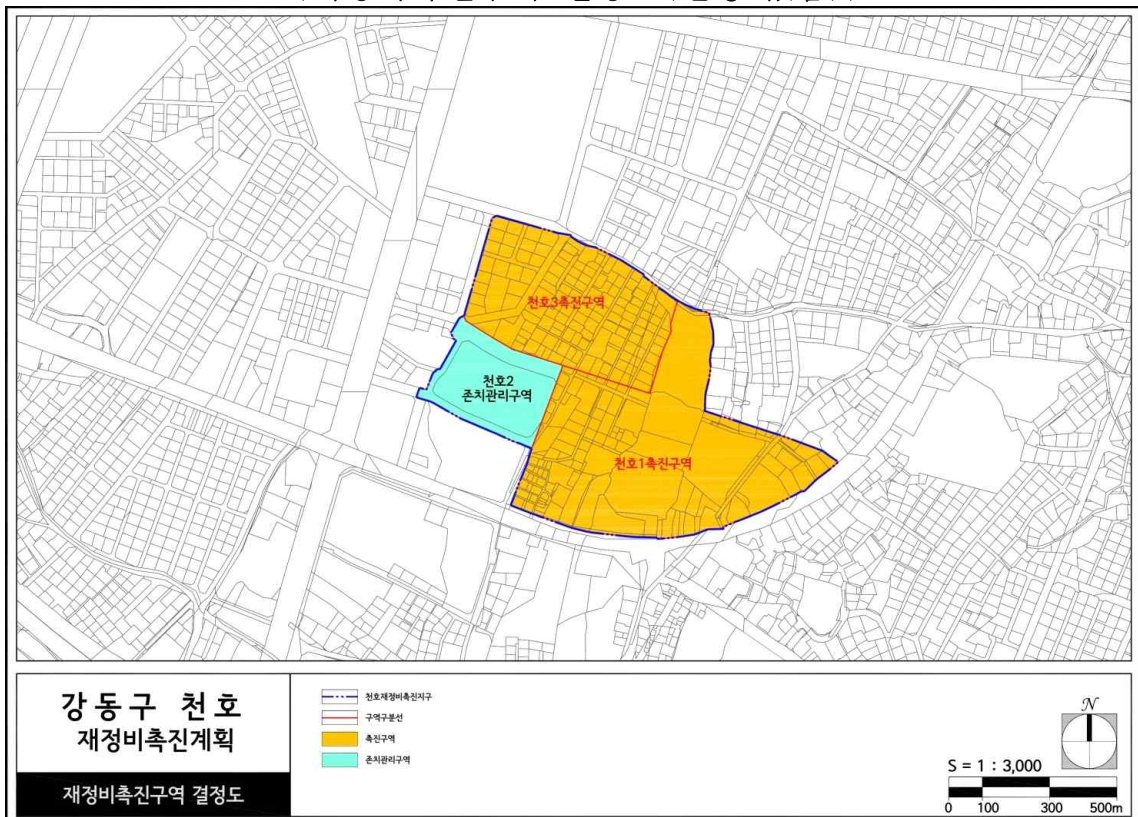
[토지이용계획도(변경 없음)]



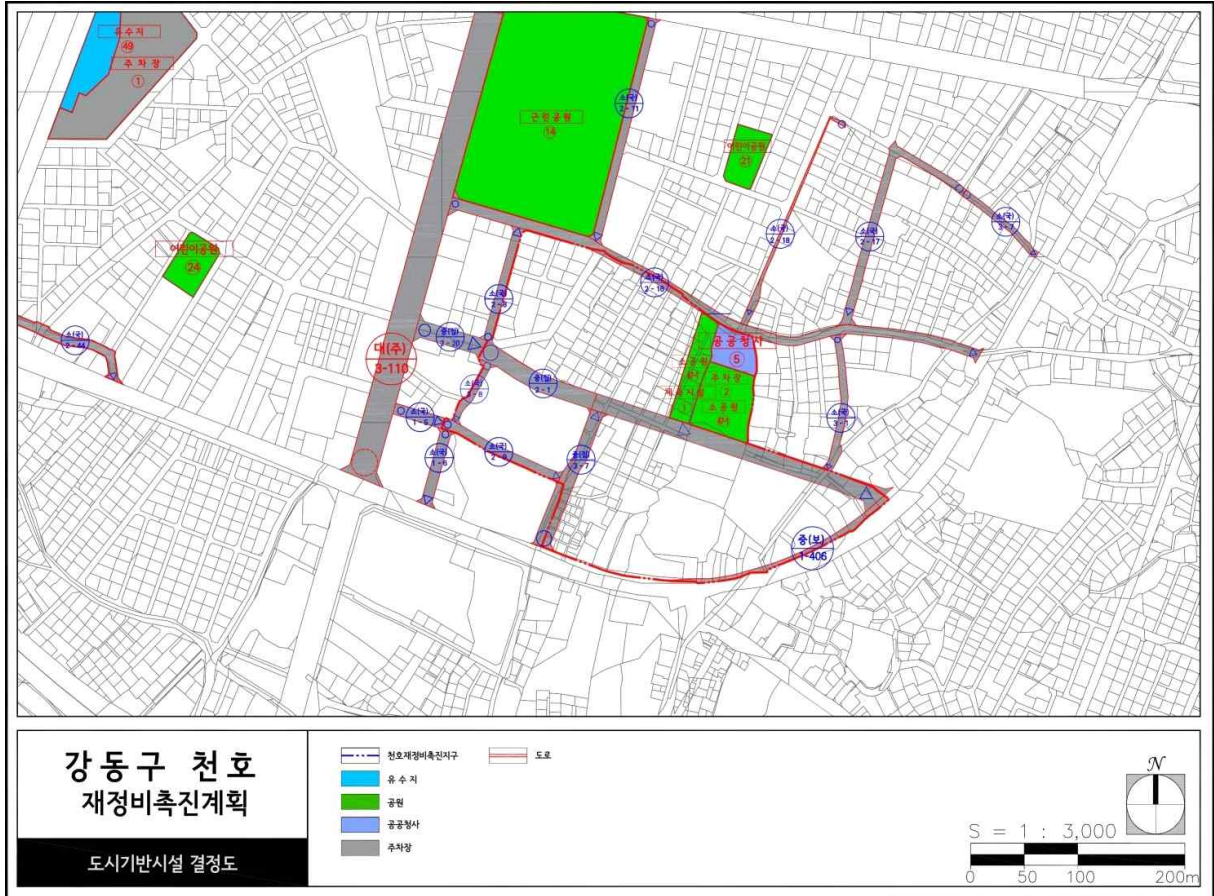
[용도지역결정도(변경 없음)]



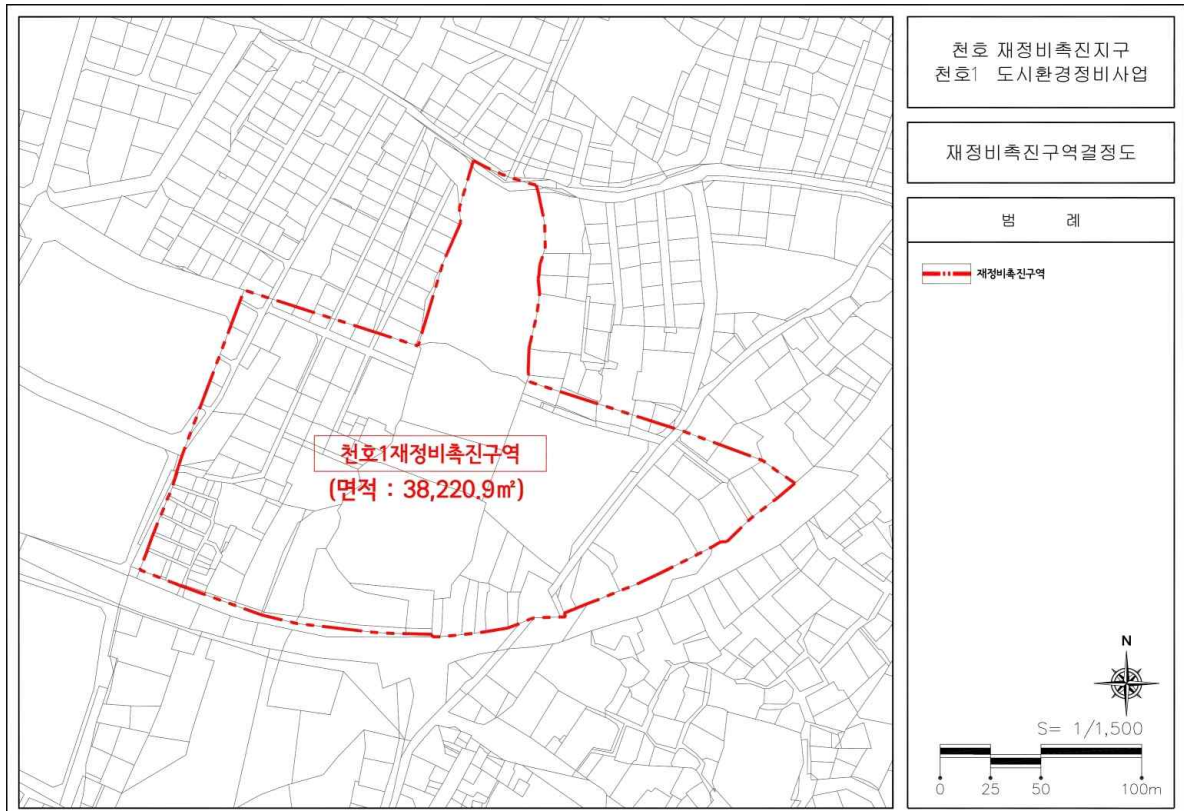
[재정비촉진구역 결정도(변경 없음)]



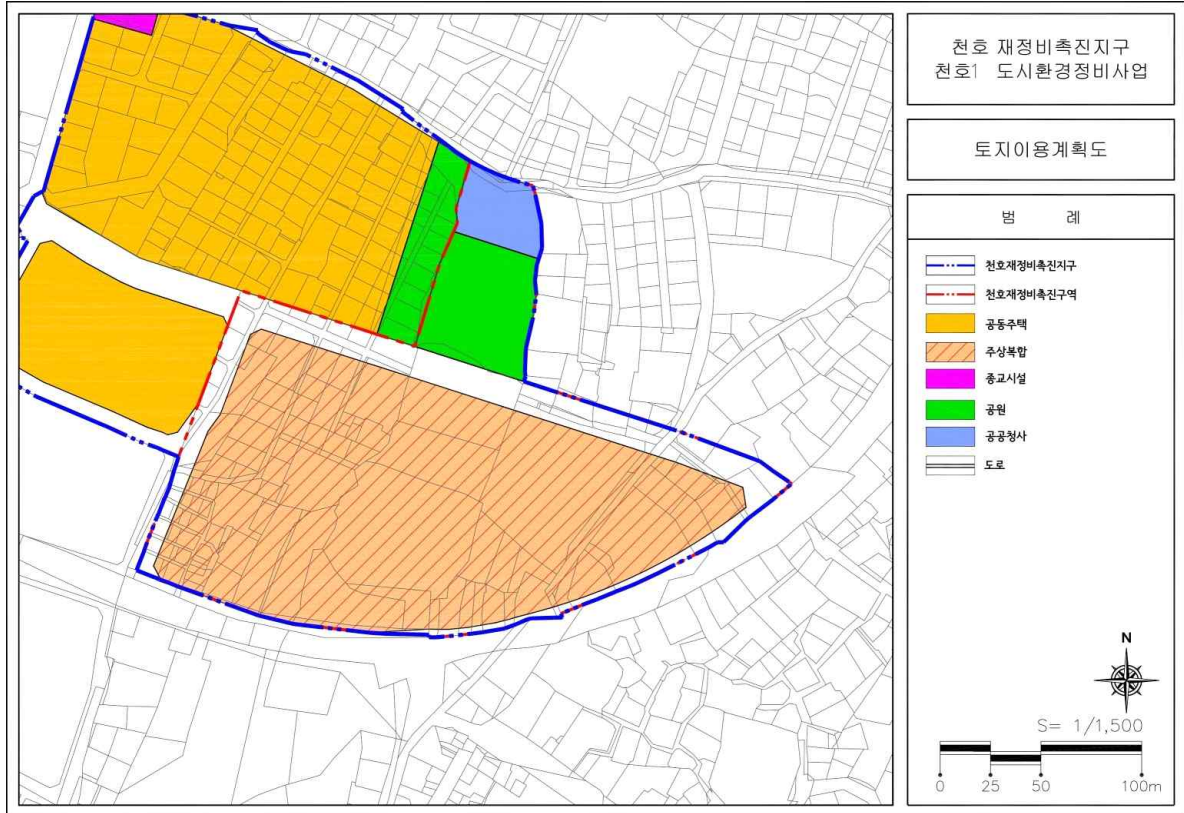
[도시계획시설 결정도(변경 없음)]



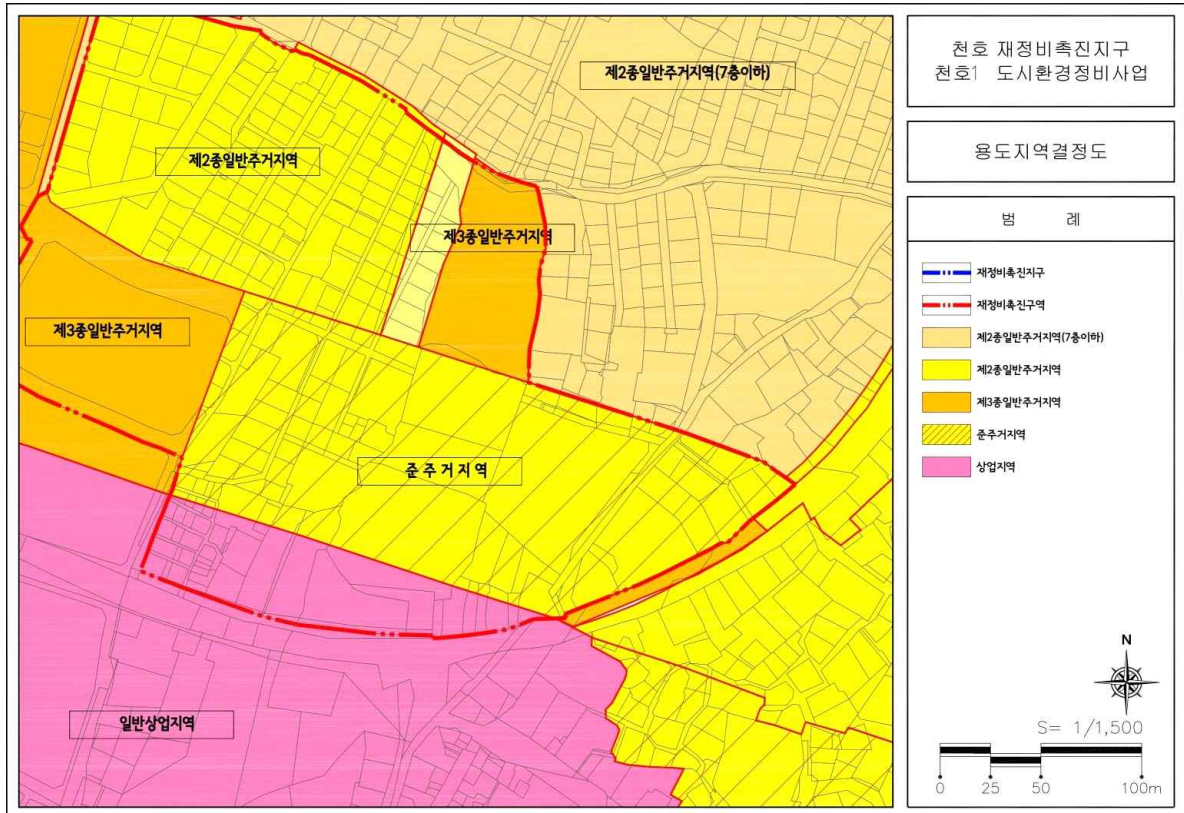
[재정비촉진구역 결정도(변경 없음)]



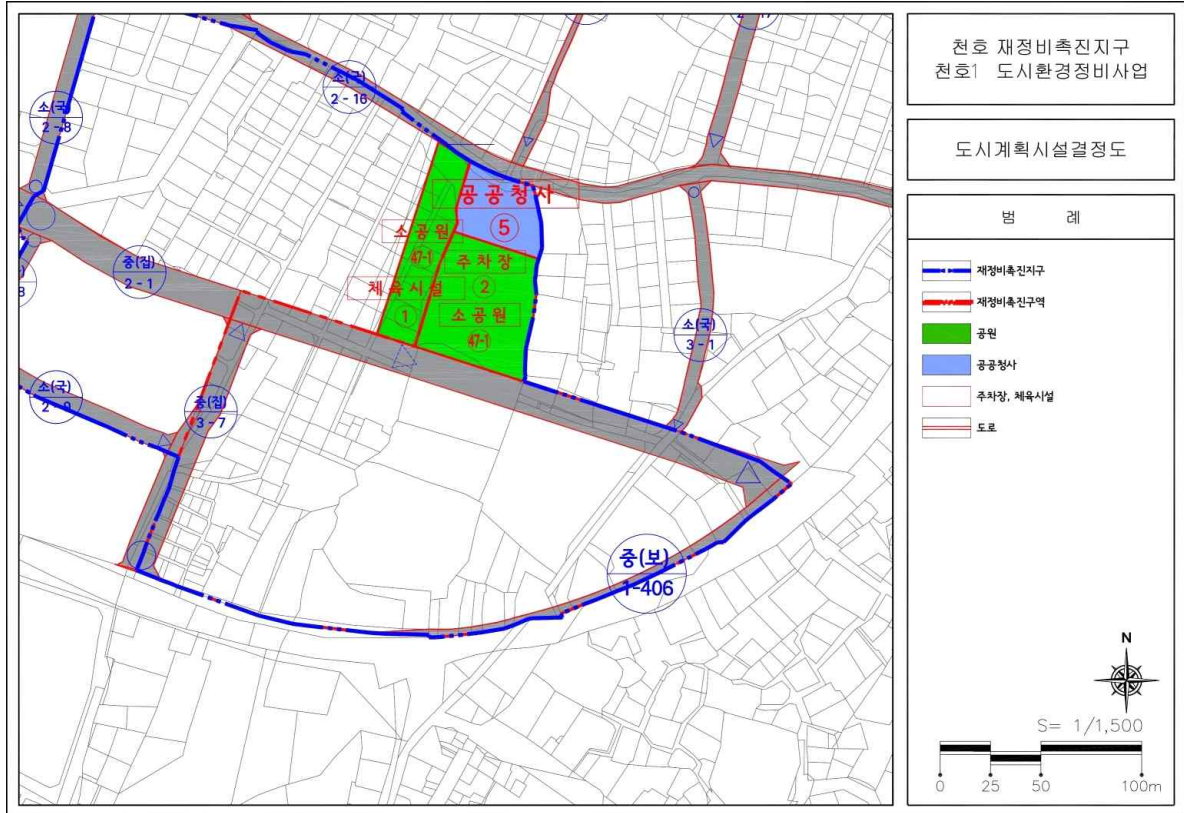
[토지이용계획도(변경 없음)]



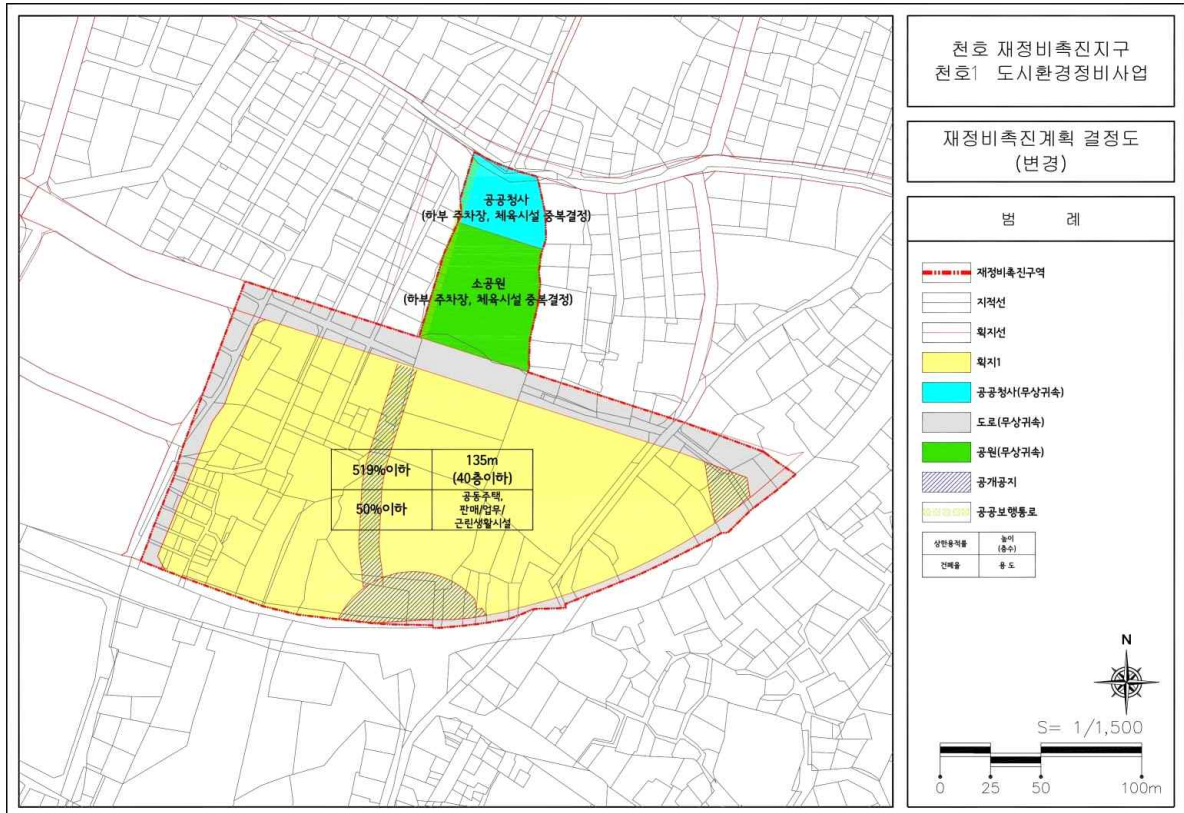
[용도지역 결정도(변경 없음)]



[도시계획시설 결정도(변경 없음)]

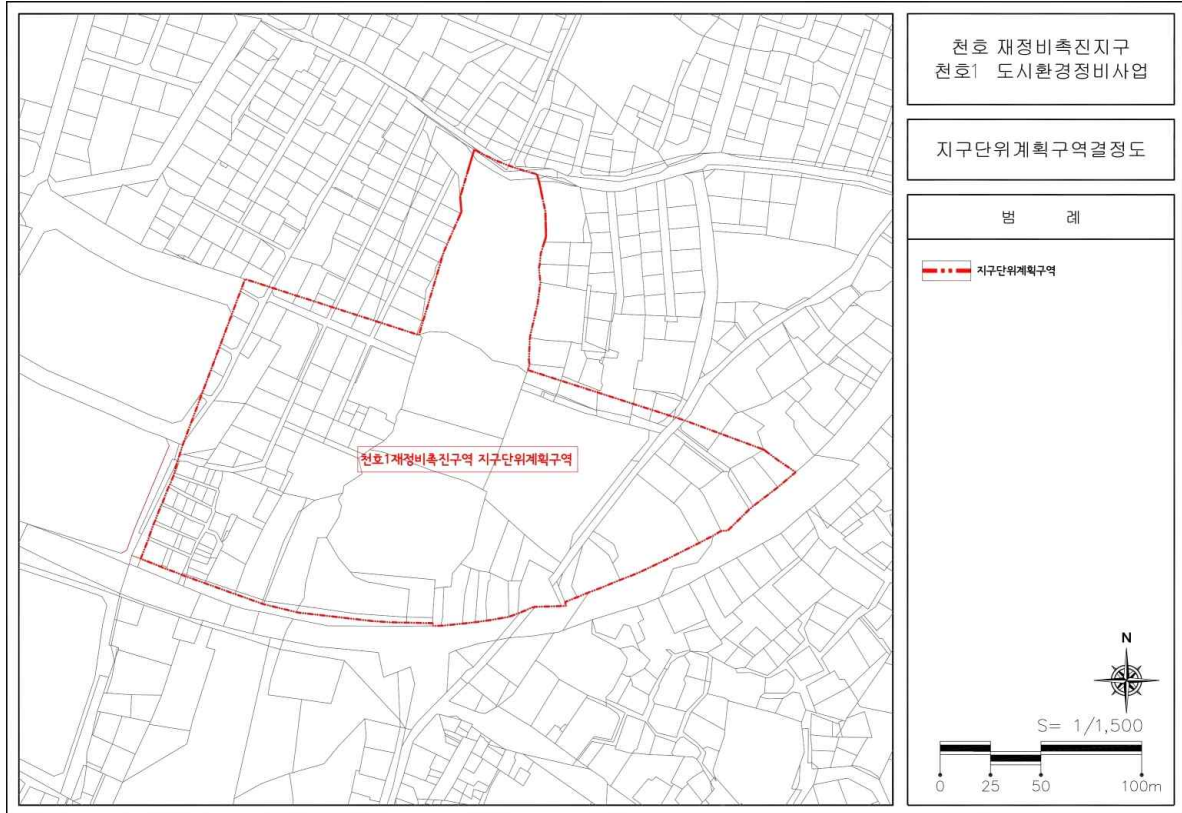


[재정비촉진계획 결정도(변경 없음)]

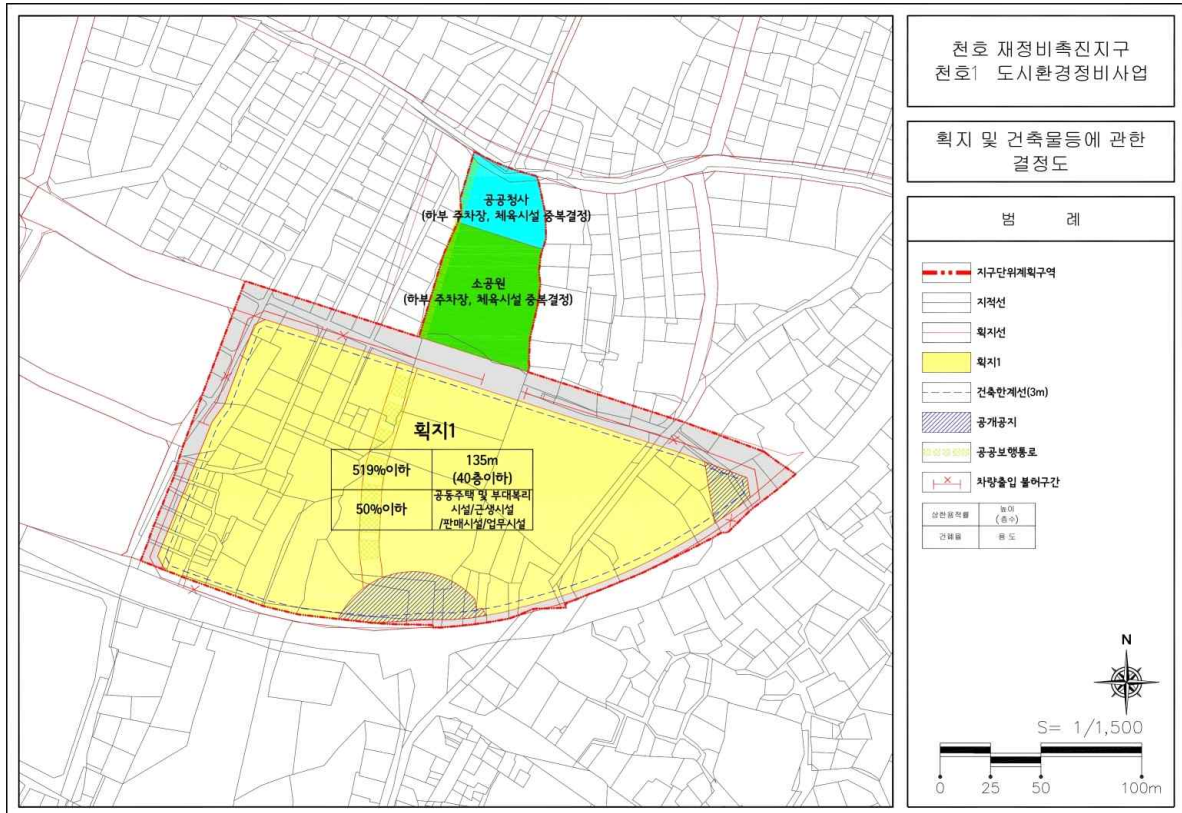


※ 획지1은 성인전용시설(성인PC방 사행성게임장, 전화방, 성인용품점 등)을 불어 함

[지구단위계획구역 결정도(변경 없음)]



[획지 및 건축물등에 관한 결정도(변경 없음)]



※ 획지1은 성인전용시설(성인PC방 사행성게임장, 전화방, 성인용품점 등)을 불어 함