

길동 삼익파크아파트 주택재건축 정비계획 및 정비구역 경미한 변경 지정 고시

서울특별시 고시 제2020-61호(2020. 2. 13.)로 정비계획수립 및 정비구역지정 고시된 강동구 삼익파크아파트 주택재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은 법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조에 따라 정비계획 변경 (경미한 변경) 하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 2월 19일

서울특별시 강동구청장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 (변경 없음)

구 분	구역 번호	동명	지 번	면적 (ha)	기준 용적률	층 수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형	비 고
기 정	12	길동	54	4.1	210%	－	50%	1	재건축사업	전면	－
기 정	13	길동	53	1.5	210%	－	50%	1	재건축사업	전면	

2. 정비사업의 종류 및 명칭 (변경 없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기 정	삼익파크아파트 재건축사업	강동구 길동 54번지 일대	55,945.0	－

※ 본 정비구역은 도시 및 주거환경정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날 (관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당지역은 지구단위계획으로 관리함.

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식: (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 X 100% - 추정비례율: 80.38% ⇒ (13,998.4억 - 6,519.2억) / 9,304.9억 X 100 = 80.38% - 총수입 추정: 13,998.4억 - 총지출 추정: 6,519.2억 - 종전자산총액 추정: 9,304.9억								
개별 종전자산 추정액	아파트는 KB부동산시세 평균, 한국부동산원시세 평균, 국토교통부 실거래가, 공동주택공시가격 (현실화율 고려) 조사자료, 매도호가 및 최근 부동산시장 동향 등을 고려하여 약식 추정하였으며, 상가는 국토교통부 실거래가, 평가전례 및 아파트 가격 균형 등을 고려하여 약식 추정함.								
	구 분 (평형)		전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	세대수	형별 평균가격 (백만 원)	추정금액 (백만 원)	비 고
	아파트	18	56.17	61.26	—	108	664	71,700	
		19	59.65	64.36	—	84	681	57,190	
		21	63.32	70.41	—	312	735	229,360	
		24	72.89	79.47	—	120	807	96,880	
		26.1	79.57	86.29	—	72	809	58,260	
		32	96.63	105.25	—	192	952	182,800	
		33	88.23	111.959	—	12	961	11,530	
		43	130.84	143.38	—	60	1,162	69,690	
		45	137.70	150.81	—	48	1,234	59,240	
		50	151.44	166.08	—	72	1,286	92,590	
		53	136.83	173.61	—	12	1,323	15,870	
	소 계	91,545.46	101,155.99	—	1,092	—	945,110		
	상가	3층	646.49	—	1,128.53	27	—	8,033	층별 합계 면적
		2층	594.17	—	871.14	56	—	7,844	
		1층	464.62	—	886.86	30	—	8,628	
지층		627.34	—	866.72	61	—	6,245		
소 계		2,332.62	—	3,753.25	174	—	30,750		
종전자산 추정계(1)			—	—	1,266	—	975,860		
종전자산 추정계(2)		현금청산비용 약 4.65% 가정					—		
비례율적용 종전자산계		(1) - (2)					930,469		
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)								
	권리자(조합원) 분양가 추정액			추정 권리가액			추정분담금		
	전용 41㎡형	6.2억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(80.38%)			권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)			
	전용 49㎡형	7.5억							
	전용 59A㎡형	10.1억							
	전용 59B㎡형	10.1억							
	전용 59C㎡형	10.2억							
	전용 59D㎡형	10.4억							
	전용 84A㎡형	12.5억							
	전용 84A-1㎡형	12.5억							
	전용 84B㎡형	12.7억							
	전용 84C㎡형	12.7억							
	전용 84C-1㎡형	12.7억							
	전용 109A㎡형	14.4억							
	전용 109A-1㎡형	14.5억							

※ 추정분담금 타당성 검증 및 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

4. 토지이용계획 (변경 없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		55,945.0	－	55,945.0	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	7,499.0	－	7,499.0	13.4	
	도 로	2,199.0	－	2,199.0	3.9	
	공 원	5,300.0	－	5,300.0	9.5	지하주차장 중복결정
획 지	소 계	48,446.0	－	48,446.0	86.6	
	획지1	34,536.0	－	34,536.0	61.7	
	획지2	13,910.0	－	13,910.0	24.9	

5. 용도지역 결정조서 (변경 없음)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	55,945.0	—	55,945.0	100.0	
제3종일반주거지역	55,945.0	—	55,945.0	100.0	

6. 도시계획시설 결정조서 (변경 없음)

가. 도로 결정조서

구분	규모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭 원 (m)								
기 정	중로	2	102	15	집산 도로	4,000	대로1-1	길동 54 (중로2-103)	일반도로	—	건설부고시 제198호 (1971. 4 .8)	
기 정	중로	3	512	12	국지 도로	211	길동 325-5	길동 54-1	일반도로	—	—	
기 정	소로	1	208	10	국지 도로	164	길동 54-1	길동 52-8	일반도로	—	—	
기 정	소로	3	231	6	국지 도로	517	길동 38-7	길동 54-1	일반도로	—	서울시 고시 34호 (1976. 2. 20)	

나. 주차장 결정조서

1) 구역 내

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기 정	20	주차장	-	명일동 산69-1 일대	5,300.0	-	5,300.0	-	공원지하 중복결정 (시행자 : 강동구청)

2) 구역 외 (신설 주차장 전체 규모)

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기 정	20	주차장	-	명일동 산69-1 일대	7,198.0 (5,300.0)	-	7,198.0 (5,300.0)	-	삼익맨손 재건축 정비구역 내 면적 (1,898.0㎡)

※ ()는 구역 내 면적임.

다. 공원 결정조서

1) 구역 내

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기 정	2	공원	문화공원	명일동 산69-1 일대	5,300.0	-	5,300.0	-	주차장 중복결정

2) 구역 외 (신설 공원 전체 규모)

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기 정	2	공원	문화공원	명일동 산69-1 일대	7,198.0 (5,300.0)	-	7,198.0 (5,300.0)	-	삼익맨손 재건축 정비구역 내 면적 (1,898.0㎡)

※ ()는 구역 내 면적임.

7. 공동이용시설 설치계획 (변경)

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
공동 이용 시설	경로당	획지1,2	624.57	증) 184.80	809.37	1,000~1,500세대 미만 580㎡ 이상
	어린이놀이터		2,125.00	감) 493.03	1,631.97	-
	어린이집		810.00	증) 11.12	821.12	1,000~1,500세대 미만 580㎡ 이상
	주민운동시설		3,330.00	감) 3,238.98	91.02	-
	작은도서관		320.00	증) 47.96	367.96	1,000~1,500세대 미만 203㎡ 이상
	주민공동시설		2,251.65	증) 197.56	2,449.21	-
	스카이커뮤니티		-	증) 349.00	349.00	-
	소 계		9,461.22	감) 2,941.57	6,519.65	500㎡+ (1,384×2㎡)×1.25=3,960.00㎡ 이상
관리사무소			580.02	감) 317.66	262.36	10㎡+(1,384-50)×0.05=76.70㎡ 이상

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용.

8. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 (변경)

가. 기존 건축물의 정비·개량 계획 (변경 없음)

구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거 후 신 축	철 거 이 주	
계	삼익파크 아파트 재건축 정비구역	55,945.0	-	48,446.0	-	13	-	-	13	-	
기 정			획지1	34,536.0	길동 54번지 일대	10	-	-	10	-	
기 정			획지2	13,910.0	길동 53번지 일대	3	-	-	3	-	

나. 건축시설계획 (변경)

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 용 도	건 폐 율 (%)	용 적 율 (%)		높이(m) (최고층수)	비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비 계획	법정 상한		
기 정	삼익파크 아파트 재건축 정비구역	55,945.0	획지1	34,536.0	길동 54번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	250% 이하	299.96% 이하	103m 이하 (35층 이하)	
			획지2	13,910.0	길동 53번지 일대						
주택의 규모 및 규모별 건설비율 (변경)			■ 주택공급계획: 1,384세대 ■ 전체건립규모 ※ 세대수는 건축위원회 심의 결정 반영								
			구 분		세대수(공공주택)		비 율(%)				
					기 정	변 경					
			계		1,665(177)	1,384(146)	100.0				
			85㎡ 이하	60㎡ 이하	1,094(177)	774(141)	55.9				
				60㎡~85㎡ 이하	467(-)	511(5)	36.9				
			85㎡ 초과		104(-)	99(-)	7.2				
			- 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수의 60% 이상 - 공공주택(국민주택규모) 건설: 초과용적률의 50% 이상								
심의완화 사항			• 공공주택(국민주택규모) 건설에 따른 상한용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조): 법적상한용적률 299.96%								
건축물의 건축선 등에 관한 계획			• 건축한계선 - 획지별 아래와 같이 건축한계선을 지정, 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 (단, 차량 진·출입구 제외)								
			구 분	건축선 지정 내용		비 고					
			획지1	중로2-102(15m) 변 건축한계선(폭 3m) 지정 중로3-512(12m) 변 건축한계선(폭 3m) 지정		도면 참조					
				획지2	중로2-102(15m) 변 건축한계선(폭 3m) 지정 소로1-208(10m) 변 건축한계선(폭 3m) 지정		도면 참조				
기타사항에 관한 계획	공공보행통로	• 삼익맨션(북측)~양재대로 128길(남측) : 폭원 8m 이상 • 문화공원(서측)~명일로(동측) : 폭원 8m 이상									

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정 될 수 있음.

■ 개발가능(상한) 용적률 산정 (변경 없음)

구 분	산정내용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택 지 (공동주택 등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국.공유지	택지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국.공유지
	55,945.0㎡	48,446.0㎡	7,499.0㎡	54.0㎡	190.0㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국.공유지 - 택지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국.공유지 = 7,499.0㎡ - 54.0㎡ - 190.0㎡ = 7,255.0㎡				
기준용적률	• 기준용적률 = 210%				
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	• 허용용적률 = 210% • 인센티브: 미적용				
상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2019. 1. 16.)」 적용				
	• 상한용적률 = 허용 α 기준용적률 $\times(1+1.3\times\alpha_{중치}\times\alpha_{토지}+0.7\times\alpha_{현금건축물})$ ▶ 대상지 · 제3종일반주거지역 (기부채납 13%) · 허용용적률: 210%, 대지면적: 48,446.0㎡ ▶ 기부채납 내용 (가중치 1.0) · 토지(기부채납 및 건축물 토지지분) 제공면적: 7,255.0㎡ · 현금·공공시설 설치에 대한 환산부지면적: “해당없음” ⇒ 210% $\times(1+1.3\times 1\times 0.1497)$ ∴ 상한용적률 = 250.86% [250% 이하]			α토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적/공공 시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 7,255.0㎡/48,446.0㎡ = 0.1497 α현금.건축물 = 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용) 제공 면적/공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적: “해당 없음”	
법정 상한용적률	• 공공임대주택 건설에 따른 상한용적률 완화			• 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의 에서 최종 확정	
	• 법적상한용적률 = 299.96%(계획 기준) 이하				

■ 공공주택의 건설에 관한 계획 (변경)

- 모든 공동주택은 원칙적으로 공공주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적정한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

구 분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세 대 수	세대규모(전용)	비 고 (연면적)
기 정	획지1, 2 (공동주택용지)	48,446.0	8동	177세대	44.98㎡	12,103.26㎡
변 경	획지1, 2 (공동주택용지)	48,446.0	14동	146세대	49.96㎡ 59.91㎡ 84.99㎡	12,122.04㎡

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정 될 수 있음.

■ 공공주택 공급면적 산정 (변경)

계획 기준		• 공공주택 건설: 도시 및 주거환경정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공주택(국민주택규모)은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		299.96% 이하(건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		250%				
공공주택 의무면적	용적률 증가분	$299.96\% - 250\% = 49.96\%$				
	증가된 용적률의 50%	$49.96\% \times 0.5 = 24.98\%$ $48,446.0\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 24.98\% = 12,101.81\text{㎡}$				
	의무 연면적	12,101.81㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		49.96㎡	73.73㎡	65	4,792.45㎡	획지1, 획지2
		59.91㎡	88.34㎡	76	6,713.84㎡	
		84.99㎡	123.15㎡	5	615.75㎡	
		합 계		146	12,122.04㎡	>12,101.81㎡

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 (변경 없음)

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용		비 고
환경보전	자연환경	- 절.성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 - 기존구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 - 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotope) 공간 확장	
	생활환경	도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행 시 환경영향	대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 따라 저감대책 마련	
재난방지	수재해	우수유역을 검토하여 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며 구역 내부로의 유입을 최소한 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	
	산사태	산사태 우려는 없으나 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통해 토사의 유출을 방지하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	
	화재	구역 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획예측 및 반영사항
1. 생태면적율	30% 이상	•현재 시가화지역으로 생태면적률이 미미함	•생태면적률 35.03% 이상 •자연지반, 인공지반, 옥상녹화, 전면투수포장
2. 녹지네트워크	녹지평가표1	•녹지공간이 미미함	•내부 녹지 및 식재계획
3. 지형변동	지형·지질 변동 최소화	•대부분 평탄한 지형임 •저층주택 및 상가 등이 밀집함	•지형 변화를 최소화하여 건축물을 배치토록 계획함 •터파기 후 되메우기를 함으로써 토사발생 최대한 억제
4. 비오톱	비오톱보전 등급 향상	•비오톱유형 현황도는 상업 및 업무지비오톱과 주거지비오톱, 비오톱유형평가도는 4등급, 개별비오톱 평가도는 평가제외지역임	•조경녹지와 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱의 기능이 향상될 것임
5. 일조	일조침해 최소화	•서울기상청 ⇒ 연일조시간: 2,183.62hr ⇒ 계절별 봄의 일조시간이 가장 큼	•사업시행 후 고층의 건물이 신축될 계획이나, 주변지역에 대한 피해를 최소화하기 위해 정북 방향의 정온시설과의 이격거리를 충분히 계획하여 일조장애에 대한 영향을 최소화함
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	•서울기상청 ⇒ 연평균풍속: 2.58m/s •서울의 주풍향은 서북서풍임	•녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임
7. 에너지	에너지 절약 계획 수립	•에너지사용량 증가	•에너지절약성 설계기법 도입
8. 경관	조망권 확보	•주택밀집지역으로서 조망권 보호필요	•스카이라인 등을 고려한 건축배치 및 완충 녹지 조성계획
9. 휴식및여유공간	휴식·여가공간 최대확보	•주변에 휴식·여가공간 부족	•녹지, 커뮤니티시설 등을 연결하여 휴식여가 공간 조성
10. 보행친화공간	보행자도로 계획 수립	•대상지 동서, 남북간 보행통로 확보	•삼익맨션(북측)~양재대로 128길(남측), 문화공원(서측)~명일로(동측) 폭원 8m 공공보행통로 조성
11. 소음 및 진동	공사 시 65dB(A) 이하	•사업대상지는 주거지지역임 •공사시 투입되는 건설장비에 의한소음 발생	•공사장 소음진동 관리지침 준수 •가설방음판넬 설치
12. 폐기물	폐기물 처리	•공사 시 투입인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨가 발생될 것으로 예상됨	•폐기물관리법 등에 따라 저감대책 마련

10. 정비사업 시행계획 (변경)

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수			비 고
				기 준	계 획	증	
기 정	재건축사업	구역지정 후 4년 이내	(가칭)삼익파크아파트 재건축추진위원회	1,092세대	1,665세대	573세대	-
변 경		구역지정 후 7년 이내	삼익파크아파트 재건축사업조합		1,384세대	292세대	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경 없음)

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
대상지 동남측 신명중학교 및 신명초등학교 200m 이내 입지	사업시행인가 신청 전 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경 영향평가서를 제출하고 서울특별시 교육청 교육환경보호위원회 승인을 받아 사업추진	

12. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 (변경 없음)

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비 고
	추진위/조합 설립 ~착공 전	착공~공사 완료	범죄예방설계 적용	
현재 조합설립 상태로 주민들 거주중	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범 지역 순찰 - 방범용 폐쇄회로텔레비전 (CCTV) 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	- 방범용 폐쇄회로텔레비전(CCTV)은 사각지대 설치 - 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이 공간을 설치하여 누구나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획 - 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	

13. 주민공동체 활성화 방안 및 주민 소득원 개발에 관한 사항 (해당 없음)

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서 (변경 없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	구성비	비 고
기 정	삼익파크아파트 재건축 지구단위계획구역	강동구 길동 54번지 일대	55,945.0	100.0%	—

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경 없음)

가. 용도지역·지구 결정조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	55,945.0	—	55,945.0	100.0	
제3종일반주거지역	55,945.0	—	55,945.0	100.0	

나. 기반시설 결정조서

1) 도로 결정조서

구분	규모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭 원 (m)								
기 정	중로	2	102	15	집산 도로	4,000	대로1-1	길동 54 (중로2-103)	일반도로	—	건설부고시 제198호 (1971. 4. 8)	
기 정	중로	3	512	12	국지 도로	211	길동 325-5	길동 54-1	일반도로	—	—	
기 정	소로	1	208	10	국지 도로	164	길동 54-1	길동 52-8	일반도로	—	—	
기 정	소로	3	231	6	국지 도로	517	길동 38-7	길동 54-1	일반도로	—	서울시 고시 34호 (1976. 2. 20)	

2) 주차장 결정조서

(가) 구역 내

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기 정	20	주차장	—	명일동 산69-1 일대	5,300.0	—	5,300.0	—	공원지하 중복결정 (시행자: 강동구청)

(나) 구역 외 (신설 주차장 전체 규모)

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기 정	20	주차장	—	명일동 산69-1 일대	7,198.0 (5,300.0)	—	7,198.0 (5,300.0)	—	삼익맨손 재건축 정비구역 내 면적 (1,898.0㎡)

※ ()는 구역 내 면적임.

3) 공원 결정조서

(가) 구역 내

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기 정	2	공원	문화공원	명일동 산69-1 일대	5,300.0	-	5,300.0	-	주차장 중복결정

(나) 구역 외 (신설 공원 전체 규모)

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기 정	2	공원	문화공원	명일동 산69-1 일대	7,198.0 (5,300.0)	-	7,198.0 (5,300.0)	-	삼익맨손 재건축 정비구역 내 면적 (1,898.0㎡)

※ ()는 구역 내 면적임.

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경 없음)

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
획지	소 계	48,446.0	86.6	
	획지1	34,536.0	61.7	공동주택
	획지2	13,910.0	24.9	공동주택

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 계획

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지1	•건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택	허용용도 외의 용도는 불허
기정	허용용도	획지2	•건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택	

2) 건축물 밀도계획(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	제3종일반주거지역	30% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	용 적 률				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용 적률	법적상한용적률		
기정	210% 이하	210% 이하	250% 이하	299.96% 이하	정비계획	허용용적률 210%
						상한용적률 250%
						법적상한용적률 299.96%

■ 허용용적률 인센티브 사항: 미적용

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	공공주택 건설	
기정	40%	49.96%	총 89.96%

(다) 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
기정	제3종일반주거지역	35층 이하	

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	•중로2-102(폭15m) 변 •중로3-512(폭12m) 변 •소로1-208(폭10m) 변	•도로경계선으로부터 3m

라. 경관계획(배치·형태·포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	—	•특별건축구역 지정을 통한 개발계획으로 공공성 회복과 도시경관 창출 •확일적 주동 디자인을 지양, 창의적 건축디자인을 통해 인근 저층주거지역 및 자연녹지지역과의 조화될 수 있는 건축물 배치 및 높이계획 수립
건물 진출입구	—	•중로3-512, 소로1-208로 변으로 진출입구 각 1개소 확보 •중로2-102로 변 부출입구 1개소 확보

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물 외부형태	—	•경관적 영향 저감을 위하여 주동간 층수차이를 고려한 합리적 입면 디자인을 적용하고 특히 가로변 배치 주동측벽은 시각적 단조로움이 없도록 고려 •외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 •주변 건물과 조화를 유지 •동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려
저층부외관	—	•1층 개구부 높이 통일 •쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료 및 색채	—	•반사성 재료 사용 금지 •외벽면 전체 페인트 마감 금지 •원색계열 재료, 도료 사용 금지
진입구 처리	—	•건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 •접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 •접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

3) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
개방감	•자연녹지 방향	•인근 저층주거지역 및 자연녹지지역으로 열린 보행네트워크 조성 및 통경축 확보
조명계획	•공동주택 아파트	•주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	•공동주택 아파트	•인근 저층주거지역 및 기존 자연녹지와의 조화될 수 있는 건축물 배치 및 높이계획 수립으로 주변지역과 조화로운 스카이라인 계획 수립

마. 기타 사항에 관한 결정조서 (변경)

1) 대지 내 공지에 관한 결정조서 (변경 없음)

구 분	적용위치	계획내용
전면공지	•중로2-102(폭15m) 변 •중로3-512(폭12m) 변 •소로1-208(폭10m) 변	•건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 (단, 차량 진·출입구 제외) — 폭원: 3m
공공보행통로	•도면에 표기	•삼익맨손(북측)~양재대로 128길(남측): 폭원 8m 이상 •문화공원(서측)~명일로(동측): 폭원 8m 이상

2) 교통처리에 관한 결정조서 (변경 없음)

구 분	계획내용
차량 진·출입구	•획지별 차량 진·출입 동선계획 수립 - 획지1, 2 진·출입구 분리

3) 환경관리계획 (변경 없음)

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획예측 및 반영사항
1. 생태면적율	30% 이상	•현재 시가화지역으로 생태면적률이 미미함	•생태면적률 35.03% 이상 •자연지반, 인공지반, 옥상녹화, 전면 투수포장
2. 녹지네트워크	녹지평가표1	•녹지공간이 미미함	•내부 녹지 및 식재계획
3. 지형변동	지형·지질 변동 최소화	•대부분 평탄한 지형임 •저층주택 및 상가 등이 밀집함	•지형 변화를 최소화하여 건축물을 배치 토록 계획함 •터파기 후 되메우기를 함으로써 토사 발생 최대한 억제
4. 비오름	비오름보전 등급 향상	•비오름유형 현황도는 상업 및 업무지 비오름과 주거지비오름, 비오름유형평가도는 4등급, 개별비오름 평가도는 평가제외 지역임	•조경녹지와 투수성 포장의 조성으로 인해 비오름의 기능이 향상될 것임
5. 일조	일조침해 최소화	•서울기상청 ⇒ 연일조시간: 2,183.62hr ⇒ 계절별 봄의 일조시간이 가장 큼	•사업시행 후 고층의 건물이 신축될 계획이나, 주변지역에 대한 피해를 최소화하기 위해 정북방향의 정온시설과의 이격거리를 충분히 계획하여 일조장애에 대한 영향을 최소화 함
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	•서울기상청 ⇒ 연평균풍속: 2.58m/s •서울의 주풍향은 서북서풍임	•녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임
7. 에너지	에너지절약계획 수립	•에너지사용량 증가	•에너지절약성 설계기법 도입
8. 경관	조망권 확보	•주택밀집지역으로서 조망권 보호필요	•스카이라인 등을 고려한 건축배치 및 완충녹지 조성계획
9. 휴식 및 여유허간	휴식·여가공간 최대확보	•주변에 휴식·여가공간 부족	•녹지, 커뮤니티시설 등을 연결하여 휴식 여가공간 조성
10. 보행친화공간	보행자도로 계획수립	•대상지 동서, 남북간 보행통로 확보	•삼익맨션(북측)~양재대로 128길(남측), 문화공원(서측)~명일로(동측) 폭원 8m 공공보행통로 조성
11. 소음 및 진동	공사 시 65dB(A) 이하	•사업대상지는 주거지지역임 •공사 시 투입되는 건설장비에 의한 소음 발생	•공사장 소음진동 관리지침 준수 •가설방음판넬 설치
12. 폐기물	폐기물 처리	•공사 시 투입인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨가 발생될 것으로 예상됨	•폐기물관리법 등에 따라 저감대책 마련

4) 임대주택 및 공공주택의 건설에 관한 결정조서 (변경)

- 모든 공동주택은 원칙적으로 공공주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적정한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수		공공임대주택 비율(%)		
			계	공공임대주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대주택
합 계	1,384	100.0	146	146	10.6	100.0	100.0
40㎡ 이하	—	—	—	—	—	—	—
40㎡ 초과~50㎡ 이하	248	17.9	65	65	4.7	44.5	44.5
50㎡ 초과~60㎡ 이하	526	38.0	76	76	5.5	52.1	52.1
60㎡ 초과~85㎡ 이하	511	36.9	5	5	0.4	3.4	3.4
85㎡ 초과	99	7.2	—	—	—	—	—

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비예정구역 결정도: 변경없음
2. 정비구역 결정도: 변경없음
3. 용도지역 결정도: 변경없음
4. 도시계획시설 결정도: 변경없음
5. 정비계획 결정도: 변경없음
6. 지구단위계획 결정도: 변경없음

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

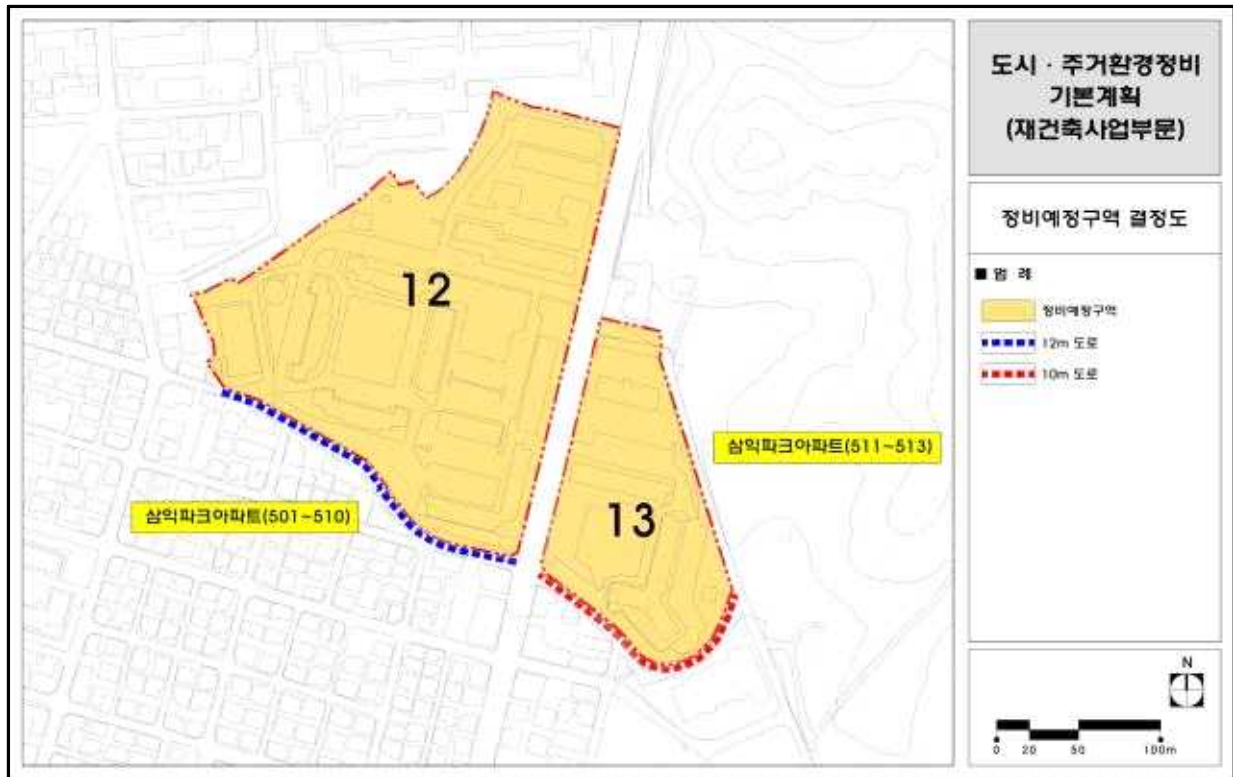
Ⅳ. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서: 생략

Ⅴ. 열람 장소 : 시민의 열람편의를 위하여 강동구청 재건축재개발과(☎02-3425-5984)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

Ⅵ. 주택재건축 정비구역 지정 및 지형도면

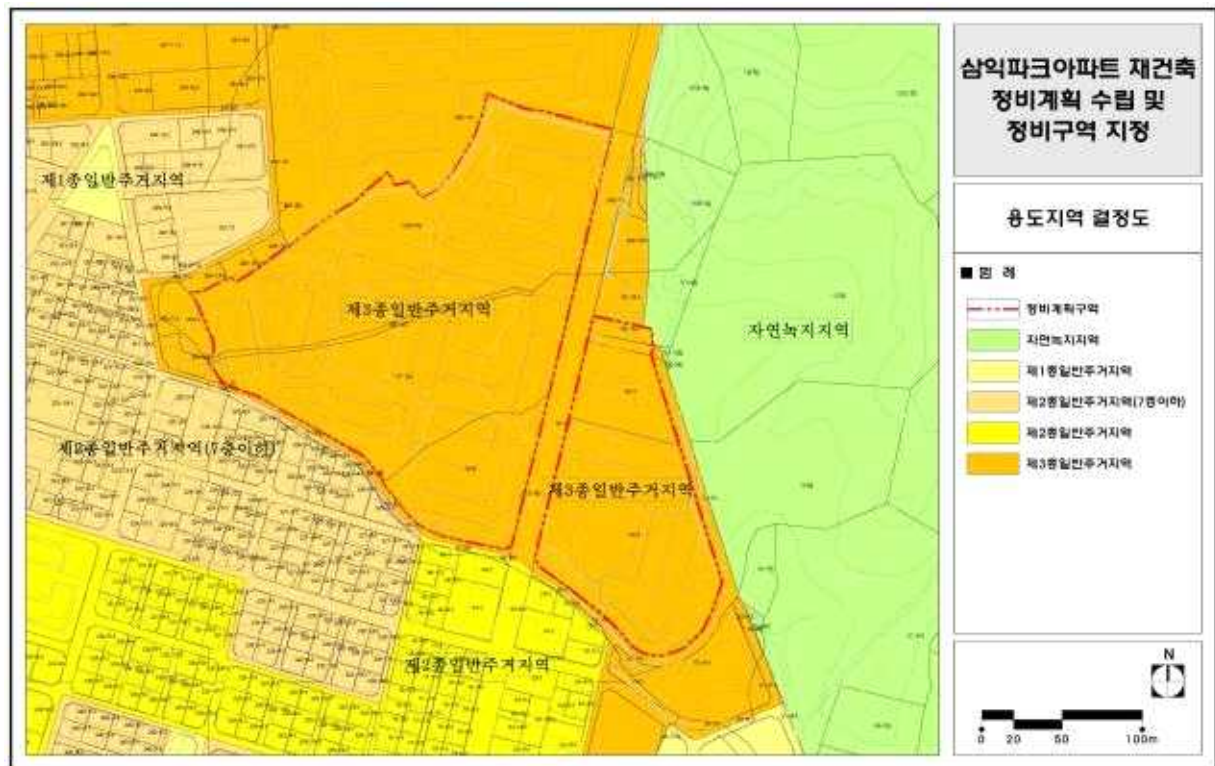
1. 정비예정구역 결정도: 변경 없음



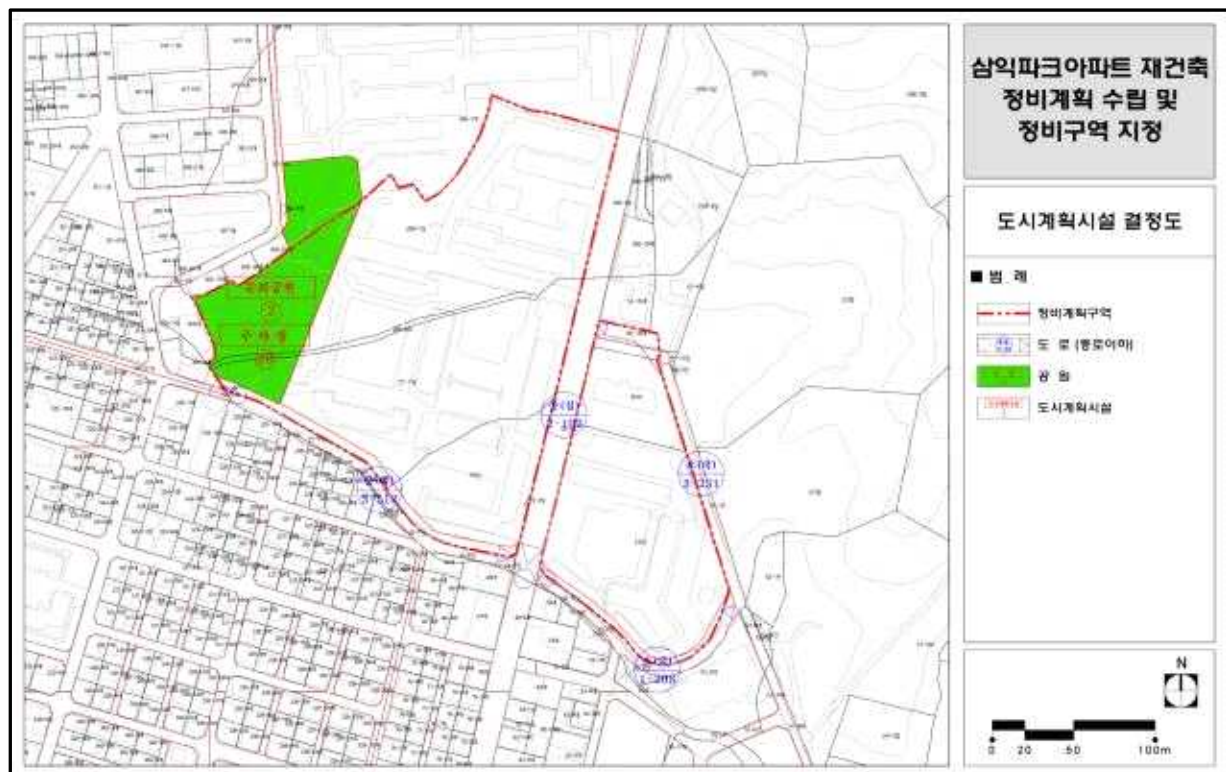
2. 정비구역 결정도: 변경 없음



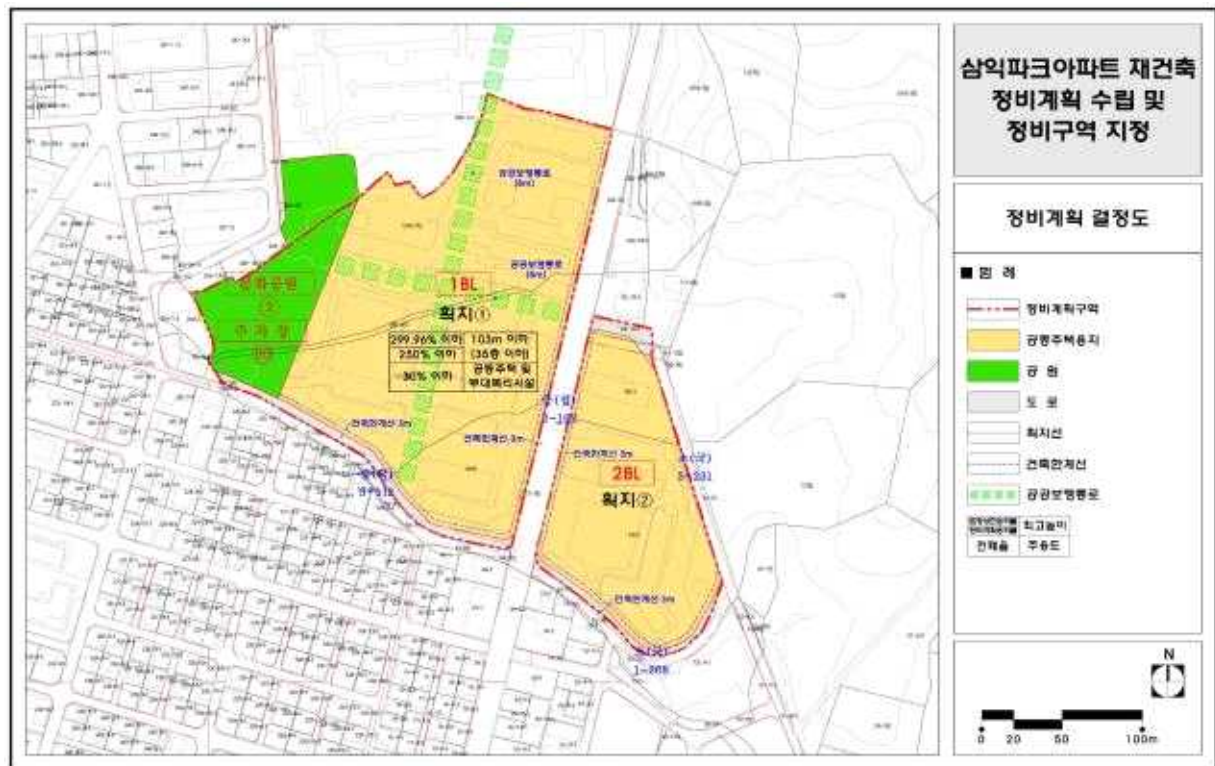
3. 용도지역 결정도: 변경 없음



4. 도시계획시설 결정도: 변경 없음



5. 정비계획 결정도: 변경 없음



6. 지구단위계획 결정도: 변경 없음

