

◆서울특별시 강동구 고시 제2025-21호

길동 신동아1·2차아파트 주택재건축 정비구역(계획) 경미한 변경 지정 고시

서울특별시고시 제2010-7호(2010.1.14.)로 결정고시되고 서울특별시고시 제2011-396호(2011.12.22.) 및 강동구고시 제2012-99호(2012.8.16.), 강동구고시 제2015-80호(2015.7.1.), 강동구고시 제2015-143호(2015.11.25.), 강동구고시 제2016-73호(2016.5.18.), 강동구고시 제2016-148호(2016.10.19.), 강동구고시 제2021-127호(2021.6.2.)로 변경·고시된 강동구 길동 160번지 일대 신동아1·2차아파트 주택재건축 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은 법 시행령 제13조, 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제11조 규정에 따라 정비구역(계획) 변경 지정·고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 2월 19일

강 동 구 청 장

1. 정비구역의 지정

가. 정비사업의 명칭(변경없음) : 신동아1·2차아파트 주택재건축 정비사업

나. 정비구역 지정조서(변경)

구 분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기정	증감	변경	
변 경	신동아1·2차아파트 주택재건축 정비사업	서울특별시 강동구 길동 160번지 일대	46,144.7	증) 117.0	46,261.7	-

다. 정비계획

1) 용도지역 결정조서(변경)

구 분	면 적 (m ²)			비율(%)	비 고
	기정	증감	변경		
합 계	46,144.7	증) 117.0	46,261.7	100.0	-
제1종일반주거지역	4,488.5	증) 117.0	4,605.5	9.76	-
제2종일반주거지역(12층이하)	2,410.1	-	2,410.1	5.21	-
제3종일반주거지역	39,246.1	-	39,246.1	84.83	-

2) 토지이용계획(변경)

구 분	명칭	면 적(m ²)			비율(%)	비 고
		기정	증감	변경		
합 계		46,144.7	증) 117.0	46,261.7	100.0	
정비기반 시설 등	소계	6,898.6	－	6,898.6	14.91	* 공공시설 조성 및 부지제공 [정비기반시설 내 기존 국·공유지 3m ² 는 용적률 인센티브 산정에서 제외]
	도로	2,410.1	－	2,410.1	5.21	
	공원	4,488.5	－	4,488.5	9.70	
획지	소계	39,246.1	－	39,246.1	84.84	· 공동주택 및 부대복리시설
	획지1	39,246.1	－	39,246.1	84.84	
기타	소계	－	증) 117.0	117.0	0.25	· 160-6, 160-7, 165-9 편입
	나대지	－	증) 117.0	117.0	0.25	

주) 기타(나대지)는 준치용지(무단 점유 등으로 구역계에서 제척하여 정비계획 변경(2021.06.02. 강동구 고시 제2021-127호), 이 후 인도 소송 및 협의를 통하여 소유권 최종 확보 후 구역계로 재편입)

3) 도시계획시설 결정조서

가) 도시계획시설(도로) 결정조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장(m)	위치		사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	중로	3	480	12	국지 도로	228 (228)	길동 158-8	길동 184	일반도로	1972.11. 6	기본계획 반영
기정	소로	2	3	8	국지 도로	294 (141)	길동 38-4	길동 182-1	일반도로	1972.11. 6	일부구간 확폭
기정	소로	2	5	8	국지 도로	98 (98)	길동 160	길동 163-32	일반도로	2010. 1.14	—
기정	소로	3	4	6~14	국지 도로	73 (73)	길동 40-7	길동 169-4	일반도로	2010. 1.14	—

주) ()안은 정비구역안에 해당되는 사항임.

나) 도시계획시설(공원) 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
기정	①	공원	어린이공원	길동 160 일대	4,488.5	—	4,488.5	2010. 1.14	—

4) 공동이용시설 설치계획(변경)

구 분	시설의 종 류		위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	증 감	변 경	
공동 이용 시설	관리사무소		길동 160번지 일대	204.76	감) 26.238	178.522	
	경비실			38.56	증) 0.004	38.564	
	주 민 공 동 시 설	경로당		382.02	－	382.020	
		어린이집		581.89	－	581.890	
		작은도서관		272.88	증) 40.847	313.727	
		주민운동시설		969.62	증) 20.296	989.916	
		어린이놀이터		1,417.84	증) 18.180	1,436.020	
		기타 복리시설		1,074.00	증) 29.304	1,103.304	
	근린생활시설			2,090.00	감) 2.670	2,087.330	

5) 건축물의 정비개량 및 건축시설계획

- 가) 기존건축물의 정비·개량 계획(변경없음) : 기존 건축물 철거 후 재건축
나) 건축시설계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법정상한	
기정 변경	신동아1,2차 아파트 주택 재건축 정비구역	46,144.7 46,261.7	획지1	39,246.1	길동 160일대	공동주택 및 부대복리시설	20이하	243.39	290.95	99.00m이하 (33층이하)
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 총세대수 : 1,299세대(재건축소형주택 114세대) - 전용면적 60㎡이하 : 940세대(재건축소형주택 114세대)[72.36%] - 전용면적 60㎡초과 ~ 85㎡이하 : 359세대[27.64%] ○ 85㎡이하 규모의 주택 연면적이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 100%							
건축물의 건축선에 관한 계획			• 인접 대지 경계선 : 3m(후퇴선 부분은 전면공지로 설정하여 보행자공간으로 활용)							

주) 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 세부개발계획 수립 및 건축계획 시 조정될 수 있음.

주) 기타(나대지)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획조례」 등 관계법령에 따름.

■ 적용용적률 산정(변경)

구분	산 정 내 용				
토지이용계획	구분	계(구역면적)	획지(공동주택 및 부대복리시설)	계획 정비기반시설	
	기정	46,144.7㎡	39,246.1㎡	6,898.6㎡	
	변경	46,261.7㎡	39,246.1㎡	6,898.6㎡	
공공시설부지 제공면적(순부담)	• 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 = 6,898.6 - 3.0 = 6,895.6㎡ ※ 인센티브 제외면적 : 3㎡ [계획 기반시설 내 국·공유지(도로 3㎡)]				
허용용적률 적용기준	구분	관 단 기 준			비고
	에너지 절약형 설 계 (5%이내)	구 분	세부 항목	인센티브	5%
		건 물 에 너 지 성능표시	가. 에너지 성능지표(EPI) 81점 이상 설계로서, 건물에너지 효율 1등급 인증	2.5%	
			나. 에너지 성능지표(EPI) 74점 이상 설계로서, 건물에너지 효율 2등급 인증	1.5%	
		건 물 단열성능 강화설계	가. 다음 각호에 따른 건물외피 평균 열관류율값 (W/㎡·K) 적용 설계시 1) 외벽 : 0.96이하 2) 지붕 : 0.22이하 3) 최하층 거실바닥 : 0.31이하	0.5%	
		신·재생 에 너 지 설 계	가. 총 건축공사비의 1% 이상	2%	
			나. 총 건축공사비의 0.5% 이상	1%	
		소 계		5%이내	
	※ 신·재생 에너지 설계는 태양광, 태양열, 지열, 연료전지, 자연채광 시스템 적용에 한함				
	친환경 계획 (5%이내)	구 분	세부 항목	인센티브	5%
		친환경 건축물 인증	최우수 (85점 이상)- 5%	5%	
			우수 (75점 이상)- 3%	3%	
총 10% 적용					
• 허용용적률 = 기준용적률(190%) + 인센티브(10%) = 200%					
정비계획 용적률	• 정비계획용적률 = 243.39% = 허용용적률 + 기준용적률 × 1.3α = 200 + (190 × 1.3 × 0.1757) ※ α = 공공시설부지 제공면적(6,895.6) / 공공시설부지 제공 후 면적(39,246.1) = 0.1757				
법적상한용적률	• 법적상한용적률 = 290.95%				

주) 기타(나대지)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획조례」 등 관계법령에 따름.

6) 재건축 소형주택 건설에 관한 계획(변경)

구분	법적 상한용적률	정비계획 용적률	소형주택용적률 (50% 적용)	소형주택 건설면적	소형주택 세대수	비고
기정	290.95% 이하	243.39% 이하	23.780% 이상	9,332.722㎡	114세대	계획 : 9,356.476㎡
변경	290.95% 이하	243.39% 이하	23.780% 이상	9,332.722㎡	114세대	계획 : 9,355.962㎡

주) 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 건축계획 시 조정될 수 있음.

■ 소형주택 공급면적 산정(변경)

구분	적용산식		비고
법적상한 및 정비 계획 용적률 산정	법적상한 용적률	290.95%	
	정비계획 용적률	$200\% + (190\% \times 1.3 \times \text{기부채납면적} / \text{기부채납 후 부지면적})$ $= 200\% + (190\% \times 1.3 \times 6,895.6 / 39,246.1) = 243.39\%$	
초과 용적률의 50%		$(\text{법적상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times 50\%$ $= (290.95\% - 243.39\%) \times 50\% = 23.780\%$	
연면적 환산		$\{(\text{법적상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times \text{순 사업부지면적}\} \times 50\%$ $= \{(290.95\% - 243.39\%) \times 39,246.1\} \times 50\% = 9,332.722\text{㎡}$	
재건축소형주택 확보 계획	기정	- 연면적 : 9,356.476㎡ - 세대수 : 114세대	
	변경	- 연면적 : 9,355.962㎡ - 세대수 : 114세대	

7) 정비사업 시행계획(변경없음)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	관리처분	구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내	신동아1,2차아파트 주택재건축 정비사업조합	기존 : 972세대 계획 : 1,299세대 증가 : 327세대	해당사항 없음	

2. 관계도면 : 붙임 참조

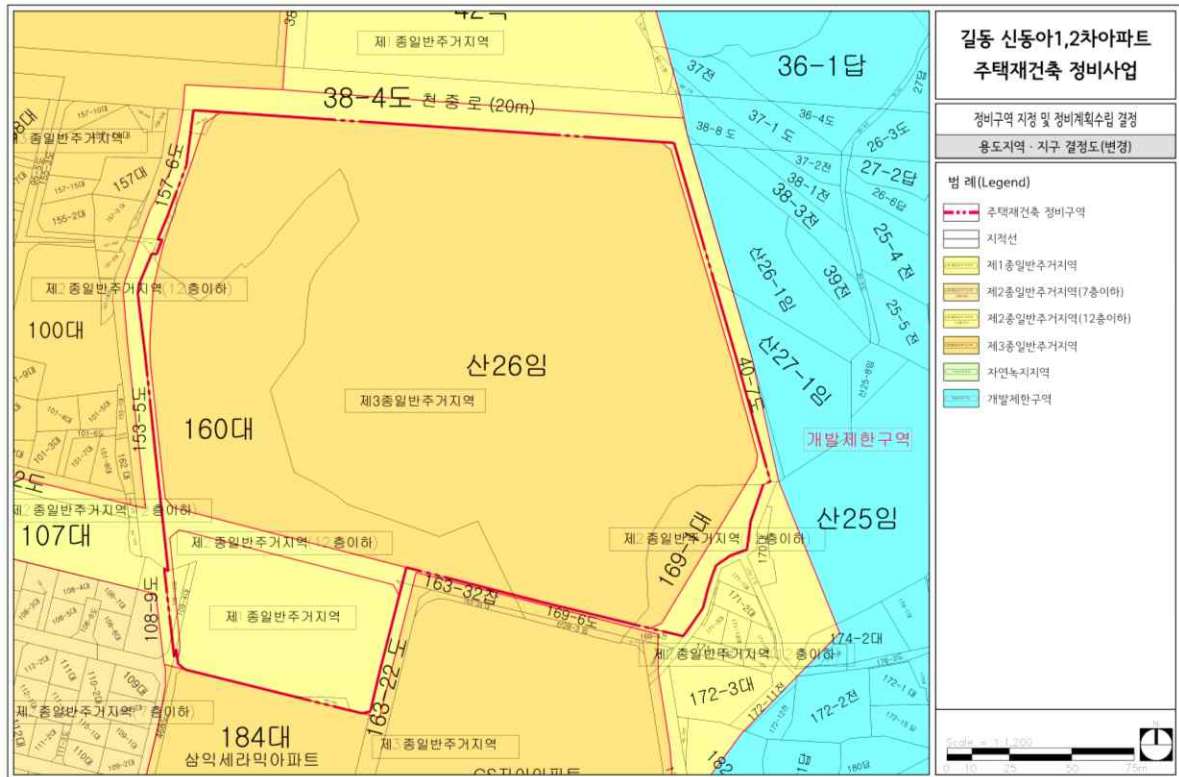
가) 지형도면 고시도

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

3. 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 강동구청 재건축재개발과(☎3425-5982)에 관계서류 비치 및 열람

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

□ 용도지역 결정도(변경)



□ 정비계획 결정도(변경)

