

길동 신동아3차아파트 주택재건축 정비구역(계획) 경미한 변경 지정 고시

서울특별시고시 제2006-95호(2006.3.23.)로 서울시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)으로 수립되고, 서울특별시 고시 제2014-231호(2014.6.19.)로 결정·고시되고 강동구고시 제2015-130호(2015.11.4.)변경·고시, 서울특별시 강동구 고시 제2017-43호(2017.3.29.)변경·고시된 강동구 길동 43번지 신동아 3차아파트 주택재건축 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조, 같은 법 시행령 제13조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 따라 정비구역(계획) 변경(경미한 변경) 결정하고, 같은 법 제16조 제2항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시 합니다.

2020년 4월 1일

서울특별시 강동구청장

1. 정비구역의 지정

가. 정비사업의 명칭(변경없음) : 길동 신동아3차아파트 주택재건축 정비사업

나. 정비구역 지정조서(변경)

구 분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	증감	변경	
기 정	길동 신동아3차아파트 주택재건축 정비사업	서울특별시 강동구 길동 43번지	12,181.0	증)83.5	12,264.5	확정측량에 따른 선형변경 (대지면적 증가)

다. 정비계획

1) 용도지역 결정조서(변경)

구 분	면 적 (㎡)			비율(%)	비 고
	기정	증감	변경		
합 계	12,181.0	증)83.5	12,264.5	100.0	-
제3종일반주거지역	12,181.0	증)83.5	12,264.5	100.0	-

2) 토지이용계획(변경)

구 분	명칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	증감	변경		
합 계		12,181.0	증)83.5	12,264.5	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	740.9	-	740.9	6.1	* 공공시설 조성 및 부지제공
	소공원	732.0	-	732.0	6.0	
	도로	8.9	-	8.9	0.1	
획지	소계	11,440.1	증)83.5	11,523.6	93.9	* 공동주택 및 부대복리시설
	택지1	11,440.1	증)83.5	11,523.6	93.9	

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	소로	1	-	10	국지 도로	242	길동 52-6	길동 43-1	일반도로	1972.11.6.	도로 모퉁이

주) ()안은 정비구역 안에 해당되는 사항임.

나) 도시계획시설(공원) 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
기정	①	공원	소공원	길동 43번지	732.0	-	732.0	2014.6.19.	-

4) 공동이용시설 설치계획(변경)

구분 (시설의 종류)		면적(㎡)			비고
		기정	증감	변경후	
주민공동시설 (커뮤니티시설)	작은도서관	214.6	감)12.55	202.05	
	어린이집	233.88	-	233.88	
	경로당	162.99	-	162.99	
	어린이놀이터	352.03	증)19.64	371.67	
	커뮤니티센터	988.47	감)390.25	598.22	
	재활용품보관소 / 음식자원화	-	증36.20	36.20	
관리사무소 및 경비실		190.63	감)0.3	190.33	MDF, 방재실 포함

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		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법정상한	
기정	길동 신동아3차아파트 주택재건축 정비구역	12,181	획지	11,440.1	길동 43번지	공동주택 및 부대복리시설	30이하	240 이하	291 이하	21층이하 (71m이하)
변경	길동 신동아3차아파트 주택재건축 정비구역	12,264.5	획지	11,523.6	길동 43번지	공동주택 및 부대복리시설	30이하	240 이하	290 이하	21층이하 (71m이하)
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율	• 총세대수 : 366세대 (재건축소형주택 38세대) - 전용면적 60㎡이하 : 250세대(재건축소형주택 38세대)[68.3%] - 전용면적 60㎡~85㎡이하 : 116세대[31.7%] - 전용면적 85㎡초과 : - • 85㎡이하 규모의 주택 연면적이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 100.0%								
건축물의 건축선에 관한 계획		• 인접 대지 경계선 : 3m(후퇴선 부분은 전면공지로 설정하여 보행자공간으로 활용) • 도 로 변 : 3m								

■ 적용용적률 산정(변경)

구 분	산 정 내 용					
토지이용 계획	구분	계 (구역면적)	획지(공동주택 및 부대복리시설)	새로 설치하는 기반시설	새로 설치하는 기반시설내 국·공유지	대지내 용도폐지 되는 국공유지
	기정	12,181㎡	11,440.1㎡	740.9㎡	-	-
	변경	12,265㎡	11,523.6㎡	740.9㎡	-	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지면적 - 대지 내 용도폐지되는 국공유지 = 740.9㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 740.9㎡					
허용용적률 적용기준	구분			인센티브(용적률)	적용내용	비고
	우수디자인			5%	-	
	지속가능형 건축구조	라멘 구조		10%		
		무량판 구조		7%	7%	
		소 계		10%이내	7%	
	친환경 신재생에너지	친환경 최우수등급		3%	3%	
		신재생에너지 (건축비의 1%이상)		2%	2%	
		소 계		5%이내	5%	
	합계 20% 적용				12%	
	• 허용용적률 = 기준용적률(210%) + 인센티브(12%) = 222%					
정비계획 용적률	기정	• 기준용적률 = 210%				

6) 재건축 소형주택 건설에 관한 계획(변경)

구분	법적 상한용적률	정비계획 용적률	소형주택용적률 (50% 적용)	소형주택 건설면적	소형주택 세대수	비고
기정	291% 이하	240% 이하	25.325% 이상	2,897.21㎡	38세대	계획 : 2,898.30㎡
변경	290% 이하	240% 이하	24.415% 이상	2,813.49㎡	38세대	계획 : 2,898.30㎡

■ 소형주택 공급면적 산정(변경)

구분	적용산식			비고
법적상한 및 정비 계획 용적률 산정	법적상한 용적률	기정	291%(건축계획 용적률 290.33)	
		변경	290% (건축계획 용적률 288.38%)	
	정비계획 용적률	기정	$222\% + (210\% \times 1.3 \times \text{기부채납면적} / \text{기부채납 후 부지면적})$ $= 222\% + (210\% \times 1.3 \times (740.9 / 11,440.1)) = 239.68\%$	
		변경	$222\% + (210\% \times 1.3 \times \text{기부채납면적} / \text{기부채납 후 부지면적})$ $= 222\% + (210\% \times 1.3 \times (740.9 / 11,523.6)) = 239.55\%$	
초과 용적률의 50%	기정		$(\text{예정법적상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times 50\%$ $= (290.33\% - 239.68\%) \times 50\% = 25.325\%$	
	변경		$(\text{예정법적상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times 50\%$ $= (288.38\% - 239.55\%) \times 50\% = 24.415\%$	
연면적 환산	기정		$\{(\text{상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times 50\%\} \times \text{순 사업부지면적}$ $= \{(290.33\% - 239.68\%) \times 50\%\} \times 11,440.1 = 2,897.21\text{m}^2$	
	변경		$\{(\text{상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times 50\%\} \times \text{순 사업부지면적}$ $= \{(288.38\% - 239.55\%) \times 50\%\} \times 11,523.6 = 2,813.49\text{m}^2$	
재건축소형주택 확보 계획	기정		• 세대수 : 38세대	

7) 정비사업 시행계획(변경없음)

구분	시행예정시기	사업시행자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	길동 신동아3차아파트 주택재건축 정비사업조합	기존 : 240세대 계획 : 366세대 증가 : 126세대	해당사항 없음	

2. 관계도면 : 붙임 참조

가) 지형도면 고시도

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

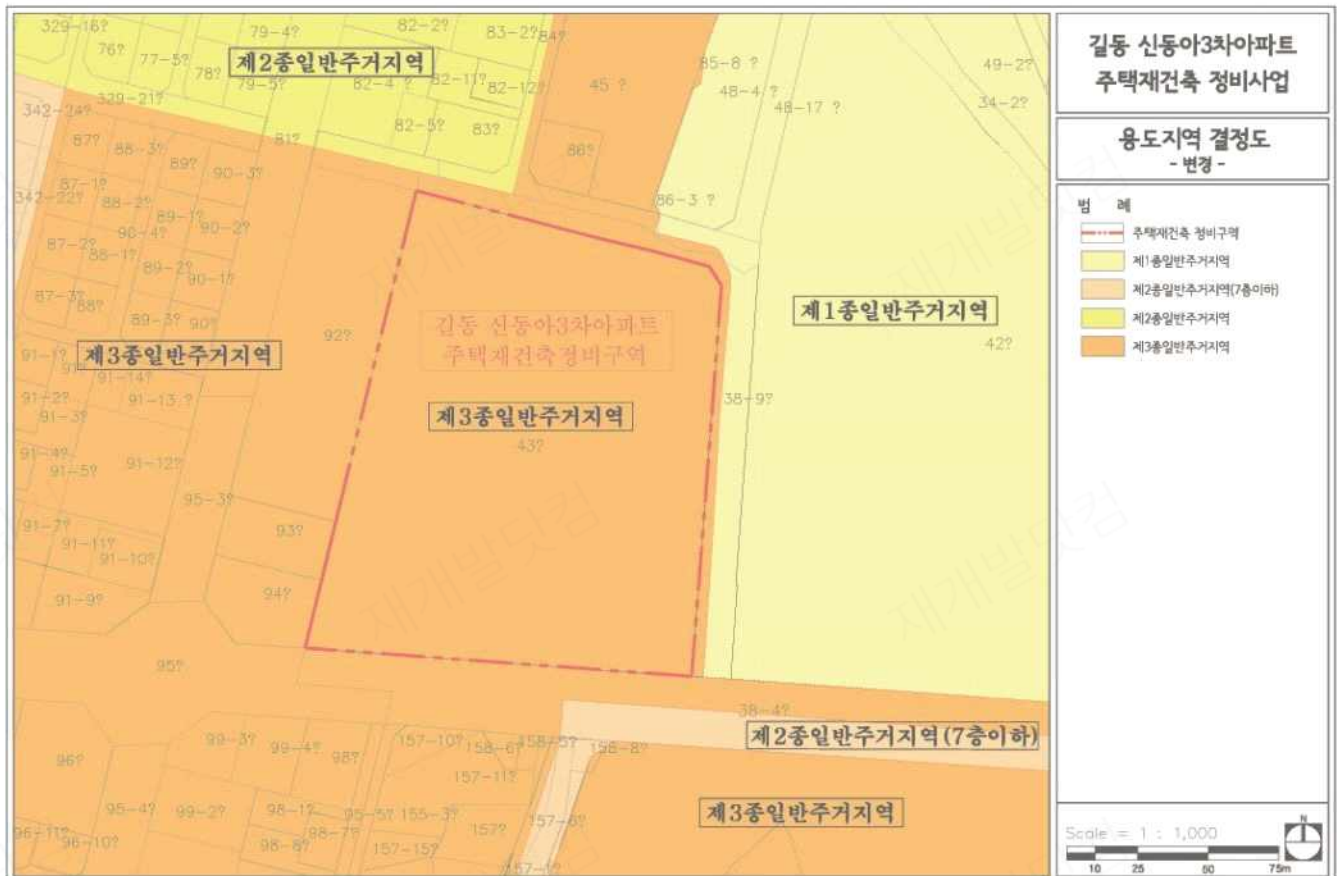
3. 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 강동구청 주택재건축과(☎02-3425-5995)에 관계서류 비치 및 열람

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

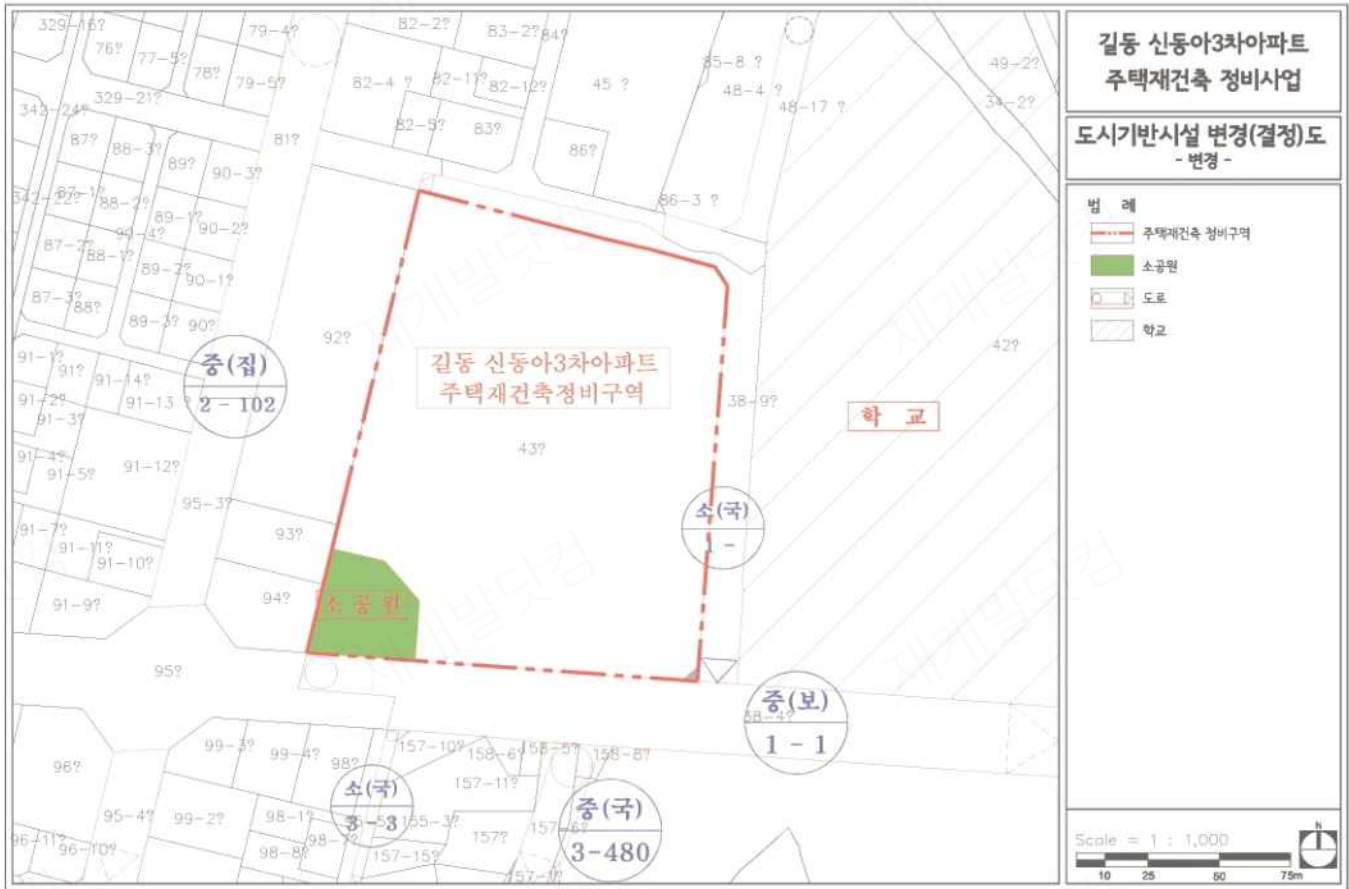
□ 정비구역 결정도(변경없음)



□ 용도지역 결정도(변경없음)



□ 도시계획시설 결정도(변경없음)



□ 정비계획 결정도(기정)



