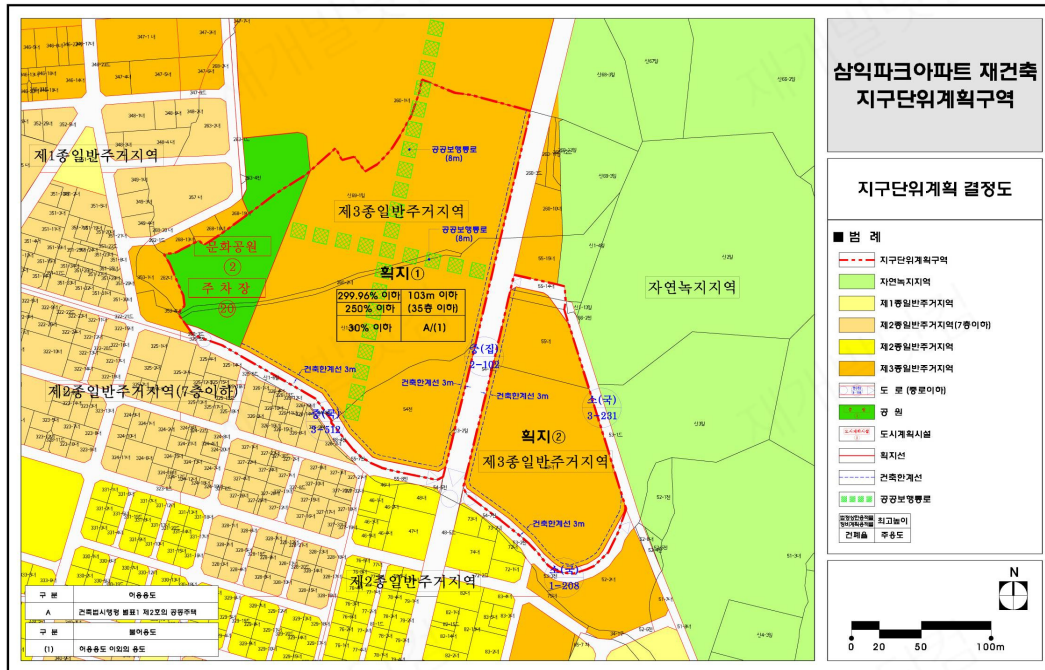


□ 지구단위계획 결정도



서울특별시고시 제2020-62호

명일동 삼익맨손아파트 재건축정비사업 정비구역 지정-지구단위계획 결정 및
지형도면 고시

서울특별시 강동구 명일동 270번지 일원 재건축사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제 2011-309호(2011.10.20.)로 변경고시된 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)에 적합한 범위에서 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법」) 제8조 및 제16조에 따라 2019년 제17차 서울특별시 도시계획위원회(2019.11.6) 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법」) 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 2월 13일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)	비 고
신 규	삼익맨션아파트 재건축사업	강동구 명일동 270번지 일원	49,502.0	

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

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비고
총 계		49,502.0	100.0	
정 비 기 반 시 설 등	소 계	7,811.0	15.8	
	도 로	4,293.0	8.7	
	공원	3,518.0	7.1	
	소공원	1,620.0	3.3	
	문화공원	1,898.0	3.8	지하주차장 중복결정
획 지	소 계	41,691.0	84.2	
	획지1	20,860.0	42.1	
	획지2	20,831.0	42.1	

3. 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	49,502.0	—	49,502.0	100.0	
제3종일반주거지역	49,502.0	—	49,502.0	100.0	

4. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	102	15	집산 도로	4,000	명일동 (대3-63)	둔촌동 (광22)	일반 도로	길동	건설부고시 제198호 (71.4.8)	
기정	중로	2	103	15	—	3,500	천호동 (중2-128)	길동 (중3-65)	일반 도로	암사,천호 명일,상일 (상암도)	건설부고시 제198호 (71.4.8)	
변경	중로	2	103	15	집산 도로	3,500 (279)	천호동 (중2-128)	길동 (중3-65)	일반 도로	—	—	선형조정
기정	소로	3	—	6	—	65	명일동 268	명일동 65-5	일반 도로	—	서고시 제264호 (81.7.11)	
변경	중로	3	513	12	국지 도로	162	명일동 251-1	명일동 250-23	일반 도로	—	—	선형조정 및 확폭
기정	소로	3	—	6	—	100	명일동 261	명일동 65-1	일반 도로	—	서고시 제264호 (81.7.11)	
변경	소로	1	209	10	국지 도로	132	명일동 263-1	명일동 347-8	일반 도로	—	—	선형조정 및 확폭

※ () 는 정비구역 내 폭원 및 연장임.

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비 고
중로 2-103	중로2-103	•구역내 선형조정	•원활한 교통흐름 및 합리적 도시관리를 위한 도로의 선형조정 및 연장	대명초교입구 사거리 선형
소로 3-	중로 3-513	•폭원변경 - B = 6m(현황10m)→12m - L = 65m→162m	•최초결정고시 당시(서고시 제264호, 81.7.11) 도로연장 및 폭원기재 착오표시 •원활한 교통흐름 및 합리적 도시관리를 위한 도로의 선형조정 및 도로 확폭	현황상 폭원 10m→12m
소로 3-	소로 1-209	•폭원변경 - B = 6m→10m - L = 100m→132m	•원활한 교통흐름 및 합리적 도시관리를 위한 도로의 선형조정 및 도로 확폭	

나. 주차장 결정(변경)조서

1) 구역내

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	20	주차장	-	명일동 260-1	-	증) 1,898.0	1,898.0	-	공원지하 중복결정 (시행자 : 강동구청)

■ 변경사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
20	지하주차장	-	명일동 260-1	• 주차장 신설 - 면적 : 1,898.0㎡	• 대상지 주변지역의 주차난 해소를 위하여 공원 지하에 주차장 건립

2) 구역외 (신설 주차장 전체 규모)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	20	주차장	-	명일동 산69-1 일대	-	증) 7,198.0 (1,898.0)	7,198.0 (1,898.0)	-	삼익파크 재건축 정비구역내 5,300.0㎡ 면적임

※ ()는 구역 내 면적임.

다. 공원 결정(변경) 조서

1) 구역내

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	18	공원	소공원	명일동 270	-	증)1,620.0	1,620.0	-	
신설	2	공원	문화공원	명일동 260-1	-	증)1,898.0	1,898.0	-	주차장 중복결정

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
18	공원	소공원	명일동 270	•소공원 신설 -면적 : 1,620.0㎡	•주민의 휴게·휴식공간 확보를 위해 공원 조성
2	공원	문화공원	명일동 260-1	•문화공원 신설 -면적 : 1,898.0㎡	•주민의 휴게·휴식공간 확보를 위해 공원 조성

2) 구역외 (신설 공원 전체 규모)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	2	공원	문화공원	명일동 산69-1 일대	-	증) 7,198.0 (1,898.0)	7,198.0 (1,898.0)	-	삼익파크 재건축 정비구역내 5,300.0㎡ 면적임

※ ()는 구역 내 면적임.

5. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적 기준(㎡)	비고
신설	경로당	획지1,2	460.00	1,000~1,500세대 미만 375㎡ 이상
신설	어린이놀이터		1,630.00	-
신설	어린이집		680.00	1,000~1,500세대 미만 580㎡ 이상
신설	주민운동시설		1,700.00	-
신설	작은도서관		320.00	1,000~1,500세대 미만 203㎡ 이상
신설	주민공동시설		400.00	-
신설	관리사무소		200.00	10㎡ + (1,169-50) × 0.05 = 65.95㎡ 이상

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용.

6. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
계			-	41,691.0	-	11	-	-	11	-	
신규	삼익맨손아파트 재건축 정비구역	49,502.0	획지1	20,860.0	명일동 270번지 일원	5	-	-	5	-	
신규			획지2	20,831.0	명일동 260-1번지 일원	6	-	-	6	-	

7. 건축시설계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고																		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한																				
신규	삼익맨손 아파트 재건축 정비구역	49,502.0	획지1	20,860.0	명일동 270번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	250% 이하	299.99% 이하	103m이하 (35층이하)																			
			획지2	20,831.0	명일동 260-1번지 일원																								
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 주택공급계획 : 1,169세대 ■ 전체 건립규모 ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조) <table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>1,169</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="3">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>354</td><td>30.3</td></tr><tr><td>60㎡초과~85㎡이하</td><td>629</td><td>53.8</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>186</td><td>15.9</td></tr></table> - 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상 - 소형주택(60㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상 ※ 법적상한용적률 적용에 따른 소형주택의 규모 및 세대수는 건축심의를 통해 확정									건립규모		세대수	비율(%)	합 계		1,169	100.0	85㎡이하	60㎡이하	354	30.3	60㎡초과~85㎡이하	629	53.8	85㎡초과	186	15.9
건립규모		세대수	비율(%)																										
합 계		1,169	100.0																										
85㎡이하	60㎡이하	354	30.3																										
	60㎡초과~85㎡이하	629	53.8																										
	85㎡초과	186	15.9																										
심의완화 사항			■ 2025 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화 - 기본용적률 210% → 218%이하 ■ 공공임대주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) : 법적상한용적률 299.99%																										
건축물의 건축선 등에 관한 계획			■ 건축한계선 지정 - 획지별 아래와 같이 건축한계선을 지정, 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성(단, 차량 진·출입구 제외) <table><tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>획지1</td><td>중로3-513(12m)번 건축한계선(폭 3m) 지정 중로2-102(15m)번 건축한계선(폭 3m) 지정</td><td>도면참조</td></tr><tr><td>획지2</td><td>중로2-103(15m)번 건축한계선(폭 3m) 지정 소로1-209(10m)번 건축한계선(폭 3m) 지정</td><td>도면참조</td></tr></table>									구분	건축선 지정 내용	비고	획지1	중로3-513(12m)번 건축한계선(폭 3m) 지정 중로2-102(15m)번 건축한계선(폭 3m) 지정	도면참조	획지2	중로2-103(15m)번 건축한계선(폭 3m) 지정 소로1-209(10m)번 건축한계선(폭 3m) 지정	도면참조									
구분	건축선 지정 내용	비고																											
획지1	중로3-513(12m)번 건축한계선(폭 3m) 지정 중로2-102(15m)번 건축한계선(폭 3m) 지정	도면참조																											
획지2	중로2-103(15m)번 건축한계선(폭 3m) 지정 소로1-209(10m)번 건축한계선(폭 3m) 지정	도면참조																											
기타사항에 관한 계획	공공보행통로	■ 양재대로 134길(북측) ~ 산 69-1임(남측, 삼익파크아파트) : 폭원 8m 이상																											
	전면공지	■ 상암로(중로2-103), 명일로(중로2-102), 중로3-513, 소로1-209번 : 건축한계선 3m																											

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가시 조정 될 수 있음.

■ 용적률 계획

구분	산 정 내 용						
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반 시설	공공시설 설치 환산부지 면적 (어린이집)	건축물 토지지분 (어린이집)	신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지	택지 내 용도폐지 되는 기존정비 기반시설 국·공유지
	49,502.0㎡	41,691.0㎡	7,811.0㎡	200.0㎡	197.0㎡	1,798.0㎡	1,619.0㎡

구 분	산 정 내 용	
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 정비기반시설 면적 + 공공시설설치 환산부지면적 + 건축물 토지지분 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 내 국·공유지 = 7,811.0㎡ + 200.0㎡ + 197.0㎡ - 1,798.0㎡ - 1,619.0㎡ = 4,791.0㎡ * 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 도로 4,293.0㎡, 공원 3,518.0㎡ (소공원, 문화공원)	
기준용적률	• 기준용적률 = 210%	
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 8% = 218% • 인센티브 = 8% [녹색건축물 에너지효율등급 1+등급, 녹색건축인증우수등급 6% + 신재생에너지공급률 20%이하 ~ 15%초과 2%]	
상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2019.1.16.)」 적용	
	• 상한용적률 = 허용or기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α 토지 + 0.7 × α 현금 · 건축물) ▶ 대상지 · 제3종일반주거지역 (기부채납 10%) · 허용용적률 : 218%, 대지면적 : 41,691.0㎡ ▶ 기부채납 내용 (가중치 1.0) · 토지(기부채납 부지 및 건축물 토지지분) 제공 면적 : 4,591.0㎡ · 현금 · 공공시설 설치에 대한 환산부지면적 : 200.0㎡ ⇒ 218% × [(1 + 1.3 × 1 × 0.1106) + (0.7 × 0.0048)] ∴ 상한용적률 = 250.09% [250%이하]	$\alpha \text{ 토지} = \frac{\text{공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지)로 제공 후 대지면적}}{4,591.0\text{㎡} / (41,691.0\text{㎡} - 197.0\text{㎡})} = 0.1106$ $\alpha \text{ 건축물} = \frac{\text{공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적}}{200.0\text{㎡} / (41,691.0\text{㎡} - 197.0\text{㎡})} = 0.0048$
법적 상한용적률	• 공공임대주택 건설에 따른 상한용적률 완화	
	• 법적상한용적률 = 299.99%(계획 기준) 이하	• 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본 계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정

①기준용적률	항 목	인센티브	적용 여부	③허용용적률 (①+②)
210%	우수디자인	15%	-	218%
	장수명주택	10%	-	
	녹색건축물 에너지효율등급	· 우수등급 이상	-	
		· 에너지 1, 녹색 최우수	-	
		· 에너지 1, 녹색 우수	적용	
		· 에너지 2, 녹색 최우수	-	
		· 에너지 2, 녹색 우수	-	
	신재생에너지	· 20% 초과	-	
		· 20% 이하 ~ 15% 초과	적용	
		· 15% 이하 ~ 10% 초과	-	
	지능형건축물	· 1등급	-	
		· 2등급	-	
		· 3등급	-	
		· 4등급	-	
	역사문화보전	· 지정 및 등록 문화재 보정 등(위원회 인정)	-	
②인센티브 적용 계		8%		최대 20% 이내

■ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.

계획 기준		●소형주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ●소형주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		299.99% 이하(건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		250%				
공공임대주택 의무면적	용적률 증가분	$299.99\% - 250\% = 49.99\%$				
	증가된 용적률의 50%	$49.99\% \times 0.5 = 24.995\%$ $41,691\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 24.995\% = 10,420.66\text{㎡}$				
	의무 연면적	10,420.66㎡ 이상				
공공임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		44.97㎡	67.03㎡	78	5,228.34㎡	획지1, 획지2
		44.95㎡	67.83㎡	77	5,222.91㎡	획지1, 획지2
		합 계		155	10,451.25㎡	>10,420.66㎡

8. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	●사업대상지는 기 개발된 아파트단지 및 평탄지로 개발과정에서 절/성토 의해 발생될 자연 및 지형훼손의 가능성은 없음 ●보존가치가 있거나 중요성이 있는 수목은 보존 또는 이전하고, 사업시행 시 기존 수목을 최대한 활용하여 잔여수목은 조경업체 또는 인근 공사장으로 공급하여 이식 (사업지구 내 녹지를 최대한 30%이상 확보)	
	생활환경	●도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	●공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화 ●공사 시, 건설폐기물은 건설폐자재 배출사업자의 재활용지침에 준하여 처리 ●공사시, 가설 방음판넬설치, 공사차량 감속주행 및 야간작업 금지 ●노후장비 이용을 지양하고 저소음 건설 장비를 선정하여 이용	
재난방지	수재해	●수해방지 응급장비를 완비하여 우발적인 홍수에 대비 ●강우 시 공사중에 발생하는 토사유출량을 최소화하기 위해 정지작업 시 절·성토 사면의 안정을 기하고 토사유출이 예상되는 부분에는 비닐등의 덮개를 설치하고 사면 상·하부에 측구 등의 배수 시설을 설치 ●가능한 투수성 포장재를 사용하여 투수율을 제고	
	산사태	●산사태 우려는 없으나 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통해 토사의 유출을 방지하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	
	화재	●사업대상지 내 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보하도록 의무화 ●인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 ●자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지 내 상하수도 시설의 합리적인 설계 반영 ●사업대상지 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적인 방재계획을 수립	
기존 수목의 현황 및 활용계획		●기존 수목은 목련, 느티나무, 은행나무 등 약 15종이상의 929주가 분포. 사업시행 시 대상지 내 공간을 활용하여 이식 후, 대상지내 조경녹지로 이식	

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획예측 및 반영사항
1. 생태면적률	생태면적률 30% 이상	• 사업대상지는 대부분이 불투수성 포장 지역임	• 생태면적률 획지1 31.02%, 획지2 30.30%로 계획
2. 녹지네트워크	녹지평가지표 I	• 녹지공간이 미미함	• 녹지평가지표 I (녹지면적Ⅲ(35.47%), 내부연결성 I, 외부연결성 I)
3. 지형변동	지형변동최소화	• 대부분 평탄한 지형임 • 저층주택 및 상가 등이 밀집함	• 지형 변화를 최소화하여 건축물을 배치토록 계획함(현지형 이용) • 무리한 정지계획 지양
	불투수포장 면적 최소화	• 현재 녹지가 없는 시가화 지역	• 녹지조성 14,786.62㎡ (대지면적의 35.47%) • 적정 녹지계획으로 자연토양기능 상실 최소화
4. 비오름	-	• 비오름유형 현황도는 주거지비오름, 비오름유형평가도는 3.4등급, 개별비오름 평가도는 평가제외지역임	• 조경녹지와 투수성 포장의 조성으로 인해 비오름의 기능이 향상될 것임
5. 일조	8시~16시 : 4시간 확보 9시~15시 : 연속2시간 확보	• 서울기상청 ⇒ 연일조시간 : 2,183.62hr ⇒ 계절별 봄의 일조시간이 가장 큼	• 주변지역에 대한 피해를 최소화 하기 위해 정북방향의 정온시설과의 이격거리를 충분히 계획하여 일조 장애에 대한 영향을 최소화 함
6. 바람 및 미기후	기후변화 최소화	• 서울기상청 ⇒ 연평균기온 : 12.77℃ ⇒ 강수량 : 1,456.69mm ⇒ 상대습도 : 60.47%	• 사업시행으로 인한 기후변화는 없을 것으로 판단됨 • 자연지반녹지, 수공간, 인공지반 녹지 등 적용
	바람길 확보	• 서울기상청 ⇒ 연평균풍속 : 2.58m/s • 서울의 주풍향은 서북서풍임	• 녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 함으로 주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임
7. 에너지	에너지절약 계획수립	• 에너지사용량 증가	• 에너지절약성 설계기법 도입
8. 경관	조망권 확보	• 주변 주택밀집지역을 고려한 조망권 보호 필요	• 스카이라인 등을 고려한 건축배치 및 공원·녹지축 조성계획
9. 휴식여가공간	휴식및여가공간 계획수립	• 주변지역에 휴식 및 여가공간 부족	• 환경친화적인 공원 및 녹지 조성 • 오픈스페이스 적정 배치
10. 보행친화공간	보행자도로 계획수립	• 남북간 보행통로 확보	• 양재대로 134길(북측) ~ 산69-1임 (남측, 삼익파크아파트) 폭원8m 공공보행통로 조성
11. 소음 및 진동	공사시 65dB(A)이하	• 공사 시 투입되는 건설장비 가동에 의한 소음 발생	• 공사장 소음진동 관리지침 준수 • 가설방음판넬 설치
12. 폐기물	각종 폐기물 발생 최소화	• 공사 시 현장사무소 운영에 따른 생활폐기물 및 분뇨 발생 • 공사장비 가동에 따른 폐유 발생	• 분리수거용기 및 간이화장실 설치 • 폐유저장소 설치

9. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
신설	재건축사업	구역지정 후 4년 이내	(가칭)삼익맨손아파트 재건축 추진위원회	768	1,169	401	

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
사업대상지 북측 명일여자고등학교 상대정화구역(200m이내)에 일부 저층, 절대정화구역 해당없음	• 사업시행인가 신청 전 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경영향평가서를 제출하고 서울특별시 교육청 교육환경보호위원회 승인을 받아 사업 추진	

11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
현재 추진위승인 이전 상태로 주민들 거주중	•펜스 설치 및 유지·관리 •1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 •방범용 CCTV 설치 운영	•건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전 보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 •안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	•방범용 CCTV는 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	

12. 주민공동체 활성화 방안 및 주민 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)	구성비(%)	비 고 (변경사유 등 기재)
신 규	삼익맨션아파트 재건축 지구단위계획구역	강동구 명일동 270번지 일대	49,502.0	100.0%	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고 (변경사유 등 기재)
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	49,502.0	-	49,502.0	100.0	
제3종일반주거지역	49,502.0	-	49,502.0	100.0	

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	102	15	집산 도로	4,000	명일동 (대3-63)	둔촌동 (광22)	일반 도로	길동	건설부고시 제198호 (71.4.8)	
기정	중로	2	103	15	-	3,500	천호동 (중2-128)	길동 (중3-65)	일반 도로	암사,천호 명일,상일 (상암로)	건설부고시 제198호 (71.4.8)	
변경	중로	2	103	15	집산 도로	3,500 (279)	천호동 (중2-128)	길동 (중3-65)	일반 도로	-	-	선형조정

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	-	6	-	65	명일동 268	명일동 65-5	일반 도로	-	서고시 제264호 (81.7.11)	
변경	중로	3	513	12	국지 도로	162	명일동 251-1	명일동 250-23	일반 도로	-	-	선형조정 및 확폭
기정	소로	3	-	6	-	100	명일동 261	명일동 65-1	일반 도로	-	서고시 제264호 (81.7.11)	
변경	소로	1	209	10	국지 도로	132	명일동 263-1	명일동 347-8	일반 도로	-	-	선형조정 및 확폭

※ () 는 정비구역 내 폭원 및 연장임.

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비고
중로 2-103	중로 2-103	•구역내 선형조정	•원활한 교통흐름 및 합리적 도시관리를 위한 도로의 선형 조정 및 연장	대명초교입구 사거리 선형
소로 3-	중로 3-513	•폭원변경 - B = 6m(현황10m)→12m - L = 65m→162m	•최초결정고시 당시(서고시 제264호, 81.7.11) 도로연장 및 폭원기재 착오표시 •원활한 교통흐름 및 합리적 도시관리를 위한 도로의 선형조정 및 도로 확폭	현황상 폭원 10m → 12m
소로 3-	소로 1-209	•폭원변경 - B = 6m→10m - L = 100m→132m	•원활한 교통흐름 및 합리적 도시관리를 위한 도로의 선형조정 및 도로 확폭	

2) 주차장 결정(변경)조서

가) 구역내

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	20	주차장	-	명일동 260-1	-	증) 1,898.0	1,898.0	-	공원지하 중복결정 (시행자 : 강동구청)

■ 변경사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
20	지하주차장	-	명일동 260-1	• 주차장 신설 - 면적 : 1,898.0㎡	• 대상지 주변지역의 주차난 해소를 위하여 공원 지하에 주차장 건립

나) 구역외 (신설 주차장 전체 규모)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	20	주차장	-	명일동 산69-1 일대	-	증) 7,198.0 (1,898.0)	7,198.0 (1,898.0)	-	삼익파크 재건축 정비구역내 5,300㎡ 면적임

※ () 는 구역 내 면적임.

3) 공원 결정(변경) 조서

가) 구역내

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	18	공원	소공원	명일동 270	-	증) 1,620.0	1,620.0	-	
신설	2	공원	문화공원	명일동 260-1	-	증) 1,898.0	1,898.0	-	주차장 중복결정

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
18	공원	소공원	명일동 270	●소공원 신설 -면적 : 1,620.0㎡	●주민의 휴게·휴식공간 확보를 위해 공원 조성
2	공원	문화공원	명일동 260-1	●문화공원 신설 -면적 : 1,898.0㎡	●주민의 휴게·휴식공간 확보를 위해 공원 조성

나) 구역외 (신설 공원 전체 규모)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	2	공원	문화공원	명일동 산69-1 일대	-	증) 7,198.0 (1,898.0)	7,198.0 (1,898.0)	-	삼익파크 재건축 정비구역내 5,300㎡ 면적임

※ ()는 구역 내 면적임.

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
획 지	소 계	41,691.0	84.22	
	획지1	20,860.0	42.14	공동주택용지
	획지2	20,831.0	42.08	공동주택용지

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도	비 고
신규	허용용도	획지1	●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택
신규	허용용도	획지2	●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택
			허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
신규	제3종일반주거지역	50% 이하	

나) 용적률 계획

구 분	용 적 률				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법정상한용적률		
신규	210% 이하	218% 이하	250% 이하	299.99% 이하	정비계획	허용용적률 218% 상한용적률 250% 법정상한용적률 299.99%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브		비 고
	에너지효율등급인증 1+ 녹색건축물인증 우수	신재생에너지 20% 이하 ~ 15% 초과	
신규	6%	2%	총 8%

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
신규	32.09%	49.99%	총 82.08%

다) 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
신규	제3종일반주거지역	35층 이하	103m 이하

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	■ 상암로(중로2-103)	■ 도로경계선으로부터 3m 후퇴
	■ 명일로(중로2-102)	
	■ 중로3-513	
	■ 소로1-209번	

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	-	■ 특별건축구역 지정을 통한 개발계획으로 공공성 회복과 도시경관 창출 ■ 획일적 주동 디자인을 지양, 창의적 건축디자인을 통해 인근 저층주거지역 및 자연녹지지역과의 조화될 수 있는 건축물 배치 및 높이계획 수립
건물 진출입구	-	■ 중로2-103로 변으로 1BL, 2BL 진출입구 확보 ■ 중로3-513, 소로1-209 보행 출입구 확보

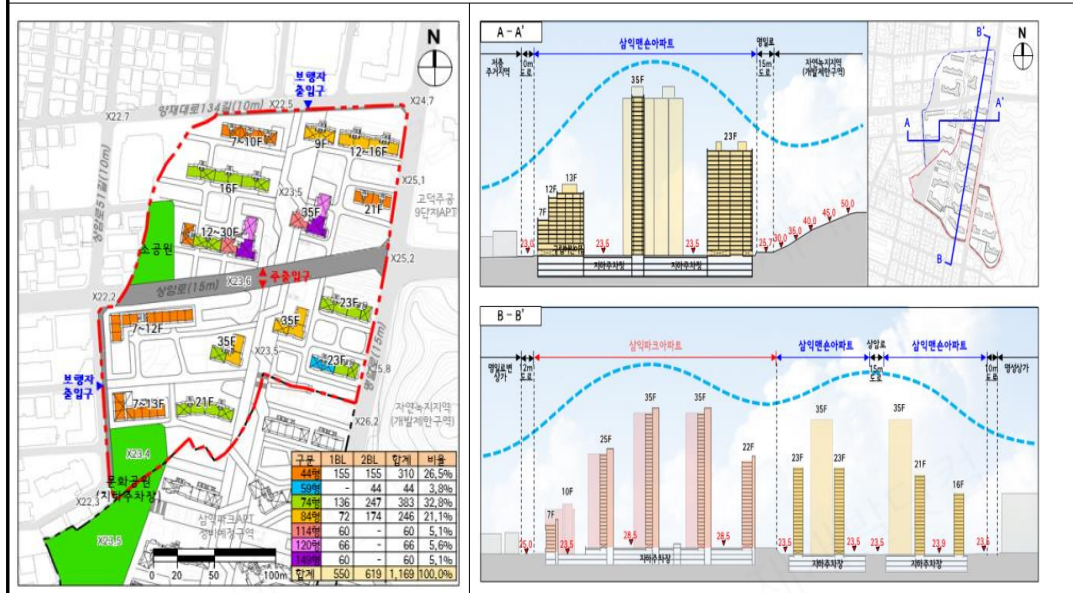
2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용
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 재료들간의 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, 도로 사용 금지
진입구 처리	-	■ 건축물의(공동주택제외) 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	적용지역	계 획 내 용
개방감	■ 자연녹지방향	■ 인근 저층주거지역 및 자연녹지지역으로 열린 보행네트워크 조성 및통경축 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

◆ 도시계획위원회 의견을 반영한 경관계획(안)



마. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	■ 상암로(중로2-103)	■ 건축한계선으로 조성되는 공간은 차도 및 보도부속형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
	■ 명일로(중로2-102)	
	■ 중로3-513	
	■ 소로1-209번	
공공보행통로	■ 도면 표기	■ 양재대로 134길(북측)~ 산69임(남측, 삼익파크아파트) : 폭원 8m 이상

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	계 획 내 용
차량진출입구	• 사업지 진출입 동선체계 수립 - 1BL, 2BL 진출입구 분리

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획예측 및 반영사항
1. 생태면적률	생태면적률 30% 이상	• 사업대상지는 대부분이 불투수성 포장 지역임	• 생태면적률 획지1 31.02%, 획지2 30.30%로 계획
2. 녹지네트워크	녹지평가지표 I	• 녹지공간이 미미함	• 녹지평가지표 I (녹지면적Ⅲ(35.47%), 내부연결성 I, 외부연결성 I)
3. 지형변동	지형변동최소화	• 대부분 평탄한 지형임 • 저층주택 및 상가 등이 밀집함	• 지형 변화를 최소화하여 건축물을 배치토록 계획함(현지형 이용) • 무리한 정지계획 지양
	불투수포장 면적 최소화	• 현재 녹지가 없는 시가화 지역	• 녹지조성 14,786.62㎡ (대지면적의 35.47%) • 적정 녹지계획으로 자연토양기능 상실 최소화
4. 비오톱	-	• 비오톱유형 현황도는 주거지비오톱, 비오톱유형평가도는 3,4등급, 개별비오톱 평가도는 평가제외지역임	• 조경녹지와 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱의 기능이 향상될 것임
5. 일조	8시~16시 : 4시간 확보 9시~15시 : 연속2시간 확보	• 서울기상청 ⇒ 연일조시간 : 2,183.62hr ⇒ 계절별 봄의 일조시간이 가장 큼	• 주변지역에 대한 피해를 최소화 하기 위해 정북방향의 정온시설과의 이격거리를 충분히 계획하여 일조 장애에 대한 영향을 최소화 함
6. 바람 및 미기후	기후변화 최소화	• 서울기상청 ⇒ 연평균기온 : 12.77℃ ⇒ 강수량 : 1,456.69mm ⇒ 상대습도 : 60.47%	• 사업시행으로 인한 기후변화는 없을 것으로 판단됨 • 자연지반녹지, 수공간, 인공지반 녹지 등 적용
	바람길 확보	• 서울기상청 ⇒ 연평균풍속 : 2.58m/s • 서울의 주풍향은 서북서풍임	• 녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 함으로 주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임
7. 에너지	에너지절약 계획수립	• 에너지사용량 증가	• 에너지절약성 설계기법 도입
8. 경관	조망권 확보	• 주변 주택밀집지역을 고려한 조망권 보호 필요	• 스카이라인 등을 고려한 건축배치 및 공원·녹지축 조성계획
9. 휴식여가공간	휴식및여가공간 계획수립	• 주변지역에 휴식 및 여가공간 부족	• 환경친화적인 공원 및 녹지 조성 • 오픈스페이스 적정 배치

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획예측 및 반영사항
10. 보행친화공간	보행자도로 계획수립	• 남북간 보행통로 확보	• 양재대로 134길(북측) ~ 산69-1임 (남측, 삼익파크아파트) 폭원8m 공공보행통로 조성
11. 소음 및 진동	공사시 65dB(A)이하	• 공사 시 투입되는 건설장비 가동에 의한 소음 발생	• 공사장 소음진동 관리지침 준수 • 가설방음판넬 설치
12. 폐기물	각종 폐기물 발생 최소화	• 공사 시 현장사무소 운영에 따른 생활폐기물 및 분뇨 발생 • 공사장비 가동에 따른 폐유 발생	• 분리수거용기 및 간이화장실 설치 • 폐유저장소 설치

4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거 대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수		공공임대주택 비율(%)		
			계	공공임대주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대주택
합 계	1,169	100.0	155	155	13.3	100.0	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	310	26.5	155	155	13.3	100.0	100.0
50㎡초과~60㎡이하	44	3.8	-	-	-	-	-
60㎡초과~85㎡이하	629	53.8	-	-	-	-	-
85㎡초과	186	15.9	-	-	-	-	-

□ 2019년 제17차(2019.11.6.) 도시계획위원회 심의결과 : '수정가결'

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제17차 도시계획위원회	수정 가결	1. 순부담면적(4,791㎡, 9.67%), 허용용적률 인센티브계획(녹색건축물 6%, 신재생에너지 2%), 주민공동이용시설 배치계획 및 경영주차장 차량진출입동선 분리계획 등은 금회 상정안으로 수정.	1. 금회 수정가결된 특별건축구역(안)으로 정비계획을 수립 반영하였음. - 법적상한용적률 : 299.99%이하 - 세대수 : 1,169세대(임대 155세대) - 공공보행통로 및 공동이용설치 계획 등	-
		2. 건축계획은 남측으로 연결한 삼익파크정비계획(안)과 통합하여 특별건축구역을 적용한 금회 재상정안으로 전제로 할 것.	2. 연결한 삼익파크아파트 정비계획(안)과 통합하여 특별건축구역을 적용한 건축계획(안)을 정비계획에 반영하였음.	
		3. 공공보행통로(1개소)은 적정 폭원(8m이상)으로 정비계획 결정 고시문에 명확하게 명기할 것.	3. 공공보행통로 폭원을 당초 6m에서 8m 이상으로 정비계획에 변경하여 반영하였음.	

III. 관련도면: 붙임 참조

■ 붙임1 - 정비계획 관련도면

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역 결정도
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도
5. 지구단위계획 결정도

■ 붙임2 - 지구단위계획 관련도면

1. 지구단위 계획구역 결정도
2. 용도지역 결정도
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 가구 및 획지에 관한 결정도
5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정도
6. 지구단위계획 결정도

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

IV. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서: 생략

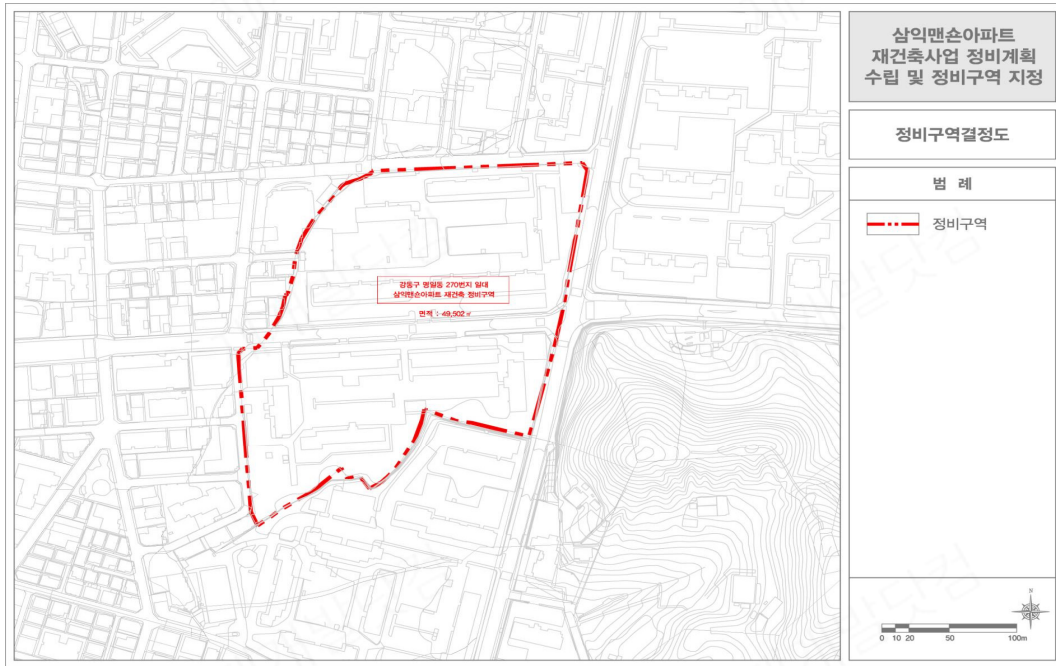
V. 열람장소: 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7141), 강동구 주택재건축과(☎02-3425-5993)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

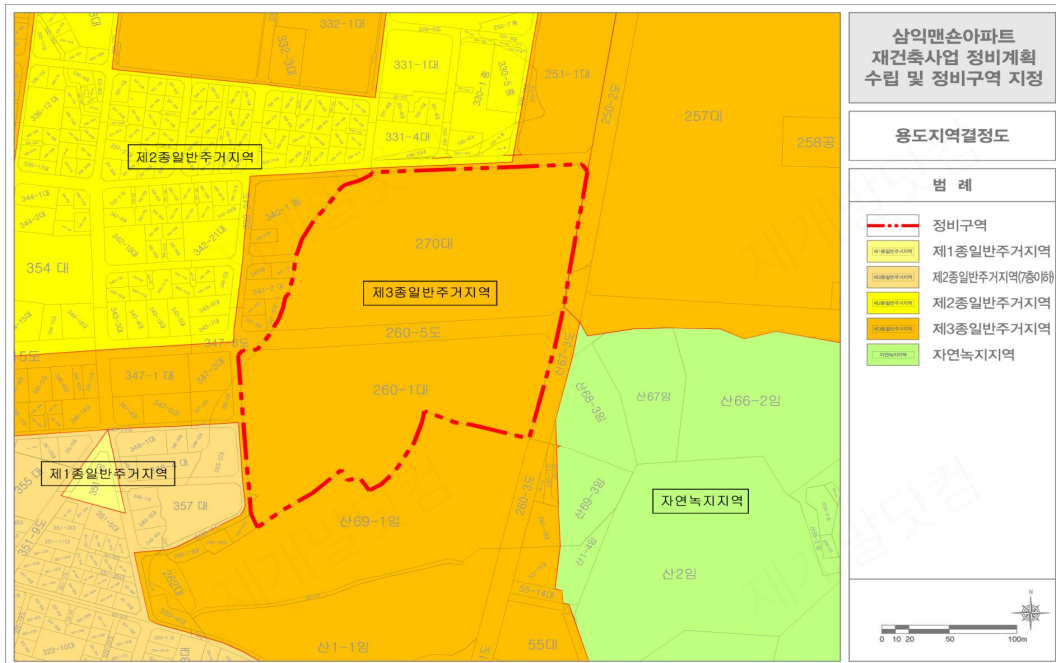
VI. 정비구역 (변경)지정 및 지형도면

■ 붙임1 - 정비계획 관련도면

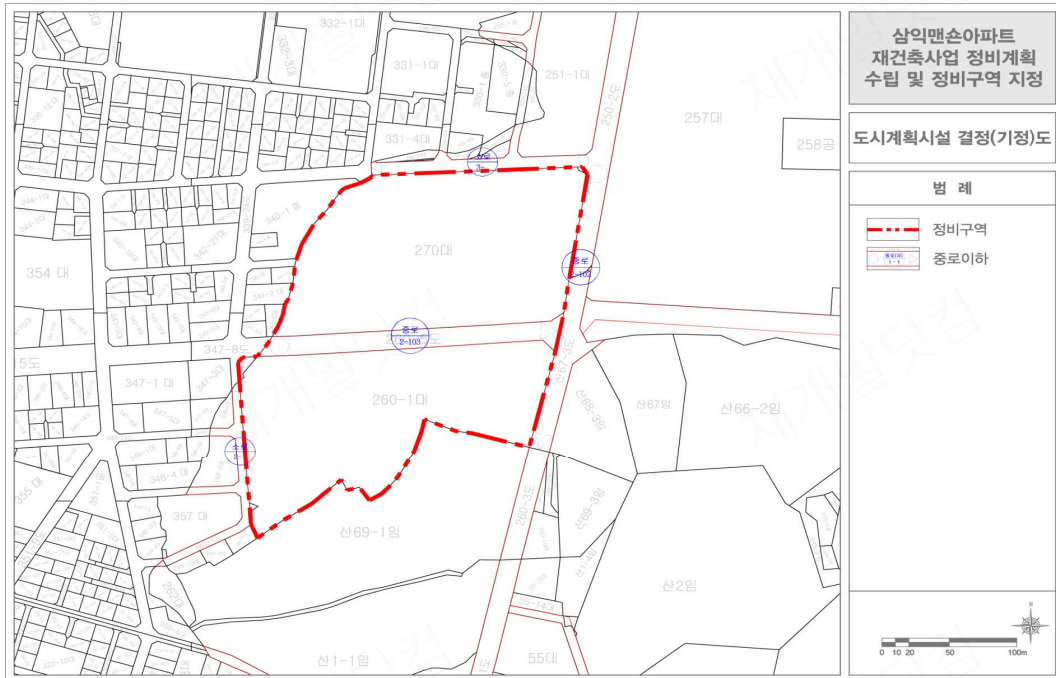
□ 정비구역 결정도



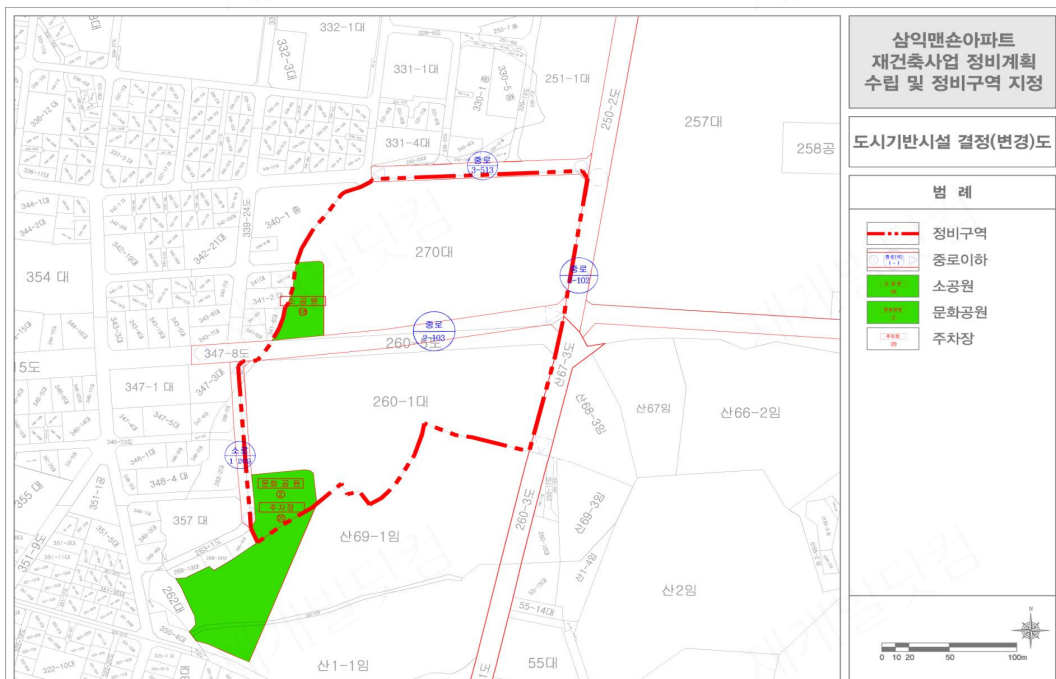
□ 용도지역 결정도



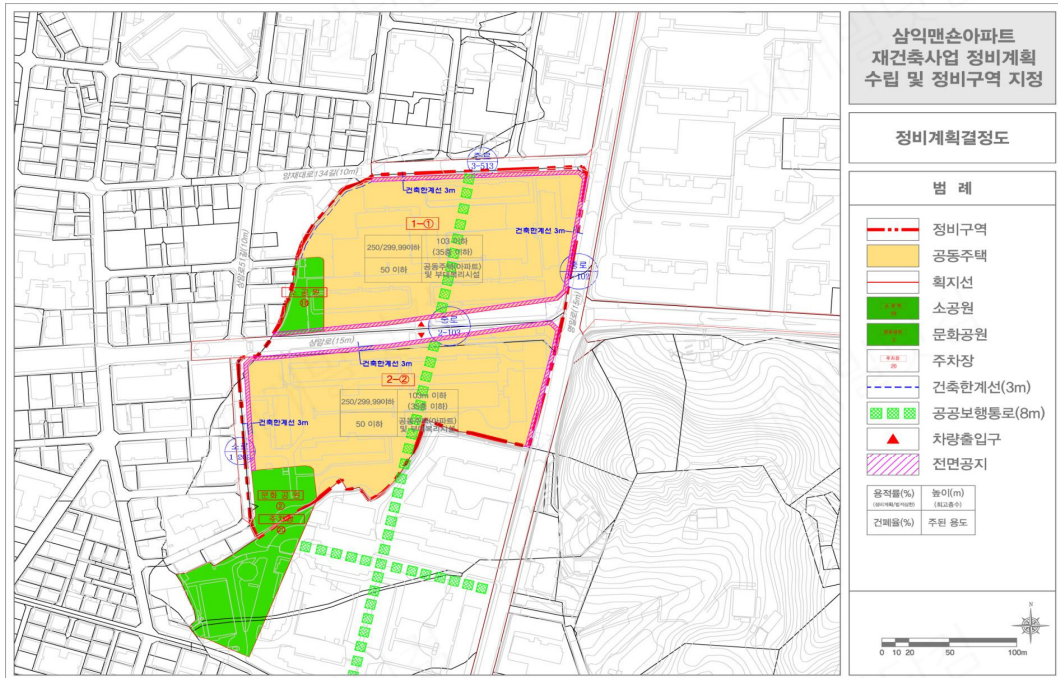
□ 도시계획시설 결정도(기정)



□ 도시계획시설 결정도(변경)

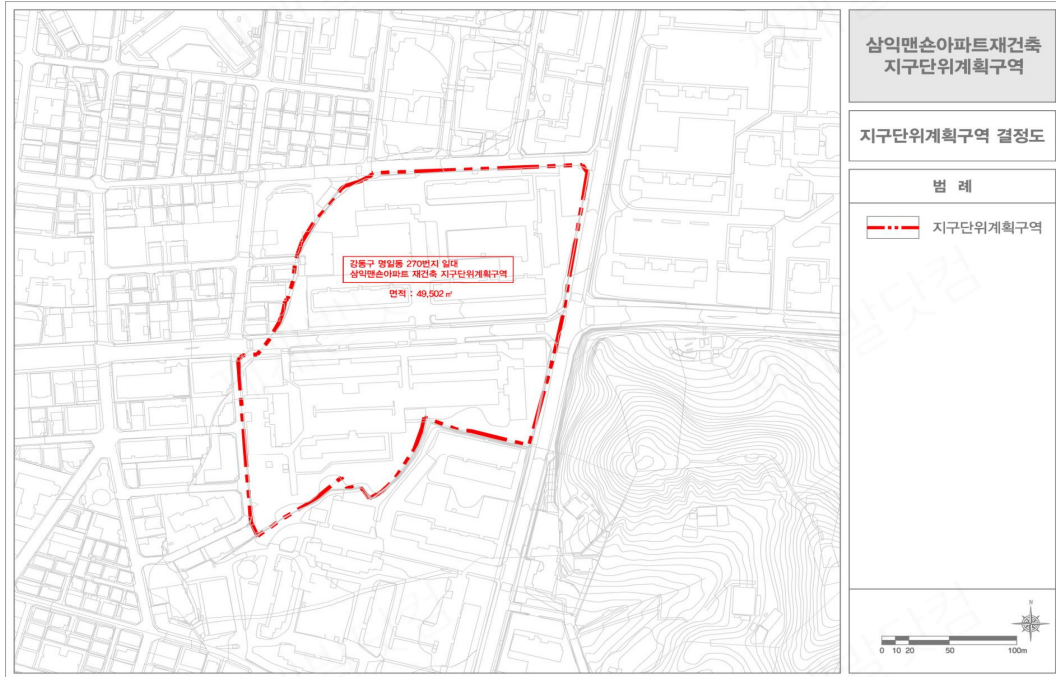


□ 정비계획 결정도

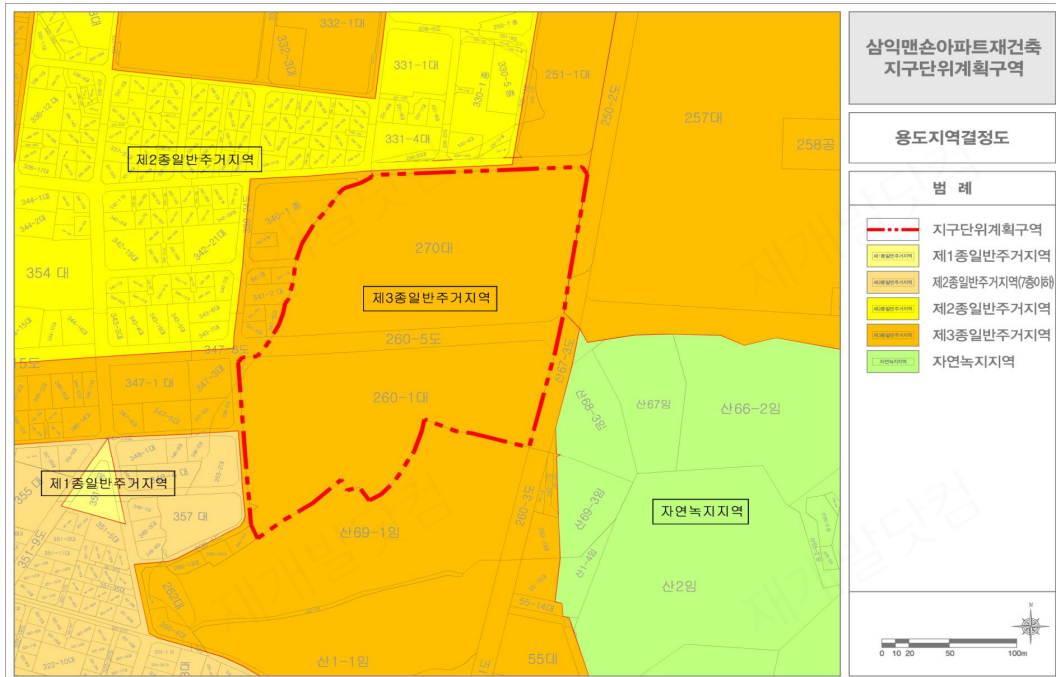


■ 붙임2 - 지구단위계획 관련도면

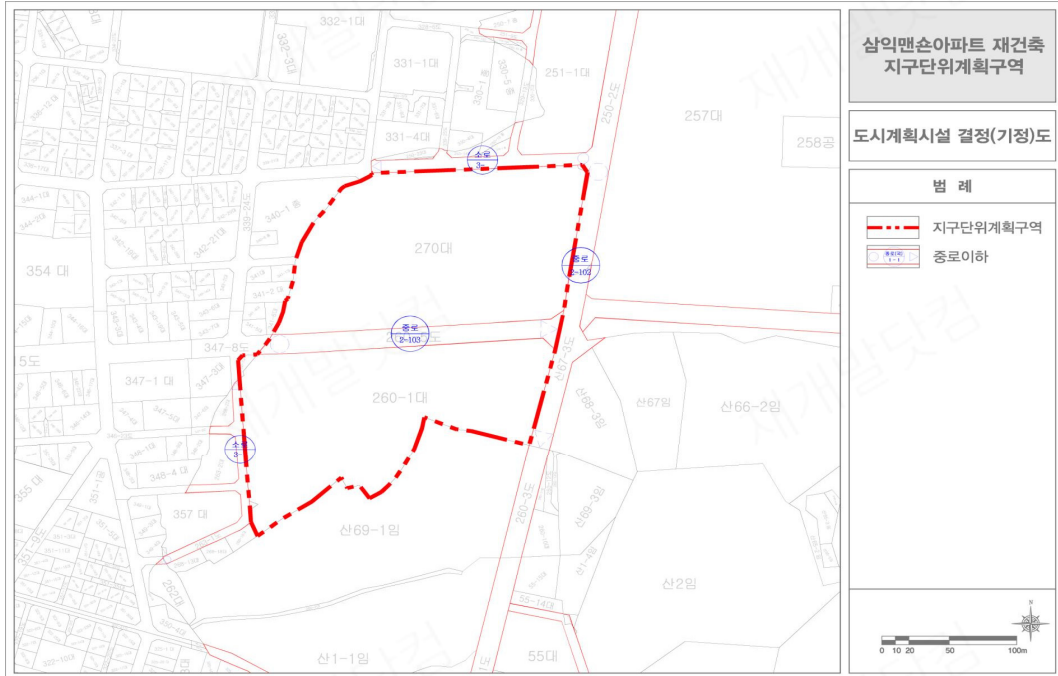
□ 지구단위계획구역 결정도



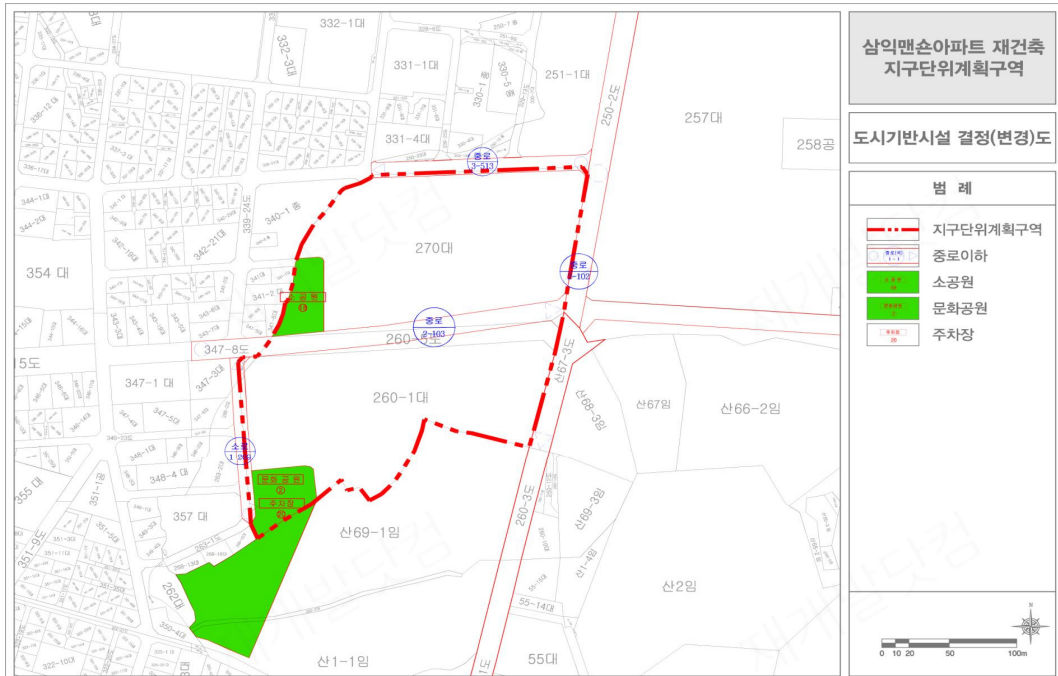
□ 용도지역 결정도



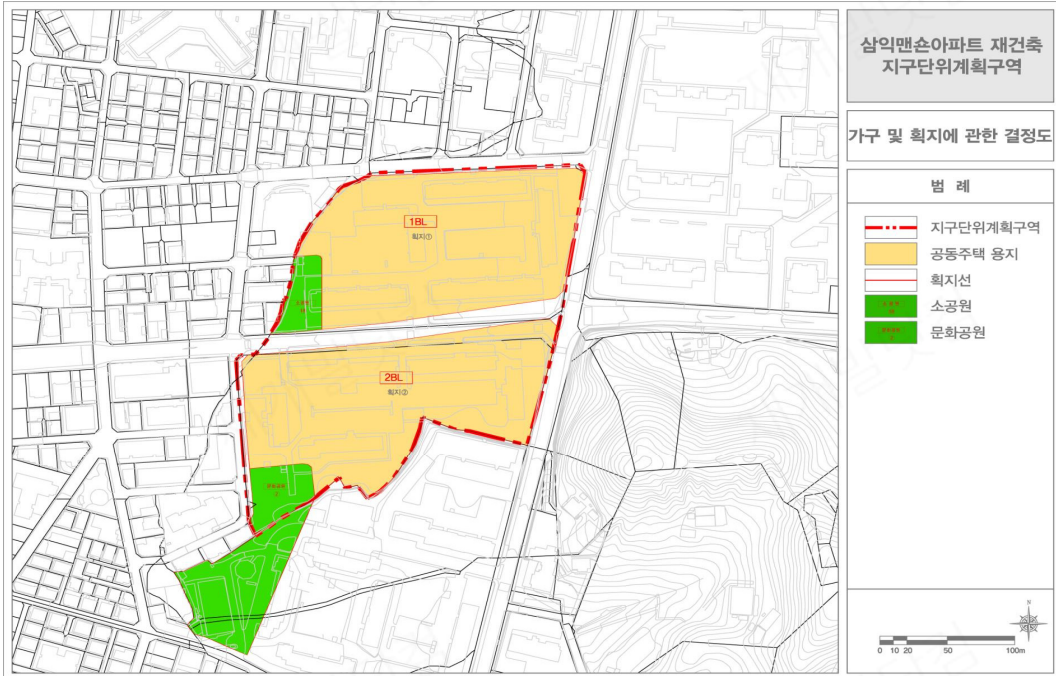
□ 도시계획시설 결정도(기정)



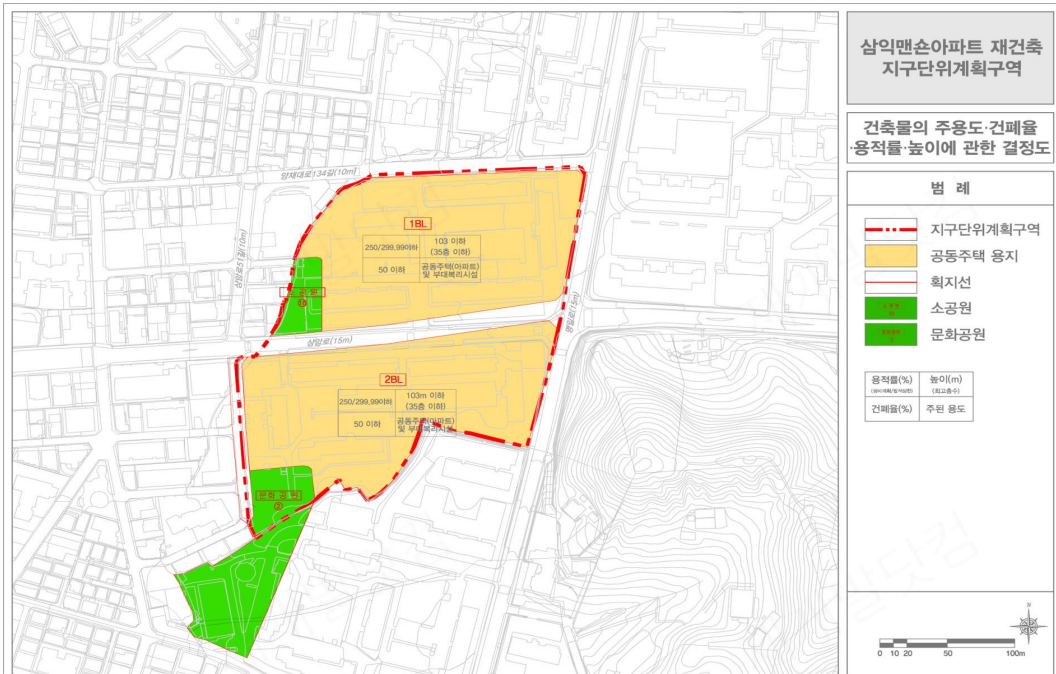
□ 도시계획시설 결정도(변경)



□ 가구 및 획지에 관한 결정도①②



□ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정도



□ 지구단위계획 결정도

