

◆ 서울특별시고시 제2026-383호

고덕주공9단지아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정, 고덕택지 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획(변경) 결정·지형도면 고시

서울특별시고시 제2005-36호(2005.02.05.)로 지구단위계획구역 결정되고, 서울특별시고시 제2006-27호(2006.01.17.), 서울특별시고시 제2010-472호(2010.12.23.), 서울특별시고시 제2015-253호(2015.08.27.), 서울특별시고시 제2018-231호(2018.07.19.), 서울특별시고시 제2019-366호(2019.11.07.), 서울특별시고시 제2020-263호(2020.06.25.), 서울특별시고시 제2023-488호(2023.11.09.), 서울특별시고시 제2025-613호(2025.11.06.), 서울특별시고시 제2025-614호(2025.11.06.)로 결정(변경) 고시된 고덕택지 지구단위계획구역 20(고덕주공9단지아파트)의 재건축정비사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 제16조에 따라 주민공람, 주민설명회, 구의회 의견청취, 2026년 제3차 도시계획위원회 (수권분과위원회)(2026.03.11.) 심의, 주민(재)공람 등을 거쳐 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획(변경) 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 7월 2일
서울특별시장

I. 고덕주공9단지 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	고덕주공9단지아파트 재건축정비구역	강동구 명일동 257번지 일원	-	증) 76,090.5	76,090.5	-

2. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추산액

추정 비례율 (a)	• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
	• 추정비례율 산정방식 : 97.95%
	- 총 수입 추정 : 3,454,358,380,000원
	- 총 지출 추정 : 1,144,502,551,000원
	- 종전자산 총액 추정 : 2,358,283,000,000원(추정 매도청구대상 가액 제외) = (3,454,358,380,000원 - 1,144,502,551,000원) / 2,358,283,000,000원 × 100% = 97.95%

나. 산출근거

1) 개별 종전자산 추정액 및 추정 분담금 산출 방식

■ 아파트 종전자산

전유면적 (㎡)	세대수	KB시세 (2026.06)기준 (천원)	한국부동산원 (2026.06)기준 (천원)	세대별 종전자산 추정액(천원)	종전자산 추정(천원)
83.21	180	1,775,000	1,785,000	1,780,000	320,400,000
83.34	180	1,775,000	1,785,000	1,780,000	320,400,000
83.34	60	1,775,000	1,785,000	1,780,000	106,800,000
83.52	540	1,775,000	1,785,000	1,780,000	961,200,000
83.52	180	1,775,000	1,785,000	1,780,000	320,400,000
83.93	180	1,775,000	1,785,000	1,780,000	320,400,000
공동주택 소계					2,349,600,000

※ 부동산 시세조회(KB부동산, 한국부동산원, 2026년 06월 기준) 및 최근 실거래가 평균 등을 참작하여 KB부동산 일반평균값과 한국부동산원 시세의 평균값의 산술 평균값으로 종전자산 추정하였음. 추후 정식감정평가 시 평형 및 세대별 가격수준 및 그 균형이 달라질 수 있는바 참고하시기 바람.

■ 상가 종전자산

동	층수	호수	공급면적(㎡)	공급면적 단가(천원/3.3㎡)	호별 평균 가격(천원)	층별 종전자산 추정액(천원)
상가동	지층	16	700.7692	27,469	363,938	5,823,000
	1층	24	569.7687	60,155	432,000	10,368,000
	2층	9	587.661	26,495	523,333	4,710,000
명일동 257-1	지층	1	341.937	18,862	1,951,000	1,951,000
	1층	1	283.832	37,550	3,224,000	3,224,000
	2층	1	340.052	20,094	2,067,000	2,067,000
	3층	1	340.052	18,257	1,878,000	1,878,000
	4층	1	340.872	17,476	1,802,000	1,802,000
근린생활시설 소계						31,823,000
매도청구 대상 추정가액						23,140,000

※ 본건 아파트 내 상가 및 인근 아파트 상가 등의 거래사례를 조사한 후 위치별·층별·면적별 효용비율 등을 감안하여 개략적으로 추정하였음.

※ 매도청구대상은 인근 유사단지 사례를 감안하여 아파트 세대 중 약 1%를 감안하였음.

※ 상가동 층별 효용지수 (지하층 : 0.48, 1층 : 1.00, 2층 : 0.55)

※ 명일동 257-1 층별 효용지수 (지하1층 : 0.48, 1층 : 1.00, 2층 : 0.55, 3층 : 0.50, 4층 : 0.45)

※ 아파트 종전자산 및 상가 종전자산은 향후 실제 감정평가 시 층, 위치 등에 따라 변경될 수 있음

■ 추정 분담금 산출 방식

① 추정 권리가액[추정비례율(a) × 개별 종전자산 추정액(b)] - ② 권리자 분양가 추정액 = ③ 추정분담금

① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액(천원)		③ 추정분담
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(97.95%)	전용 59㎡형	1,606,200	추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 74㎡형	1,877,200	
	전용 84㎡형	2,010,200	
	전용 100㎡형	2,271,300	
	전용 114㎡형	2,405,800	

※ 아파트 조합원 평균분양가는 일반분양가 3.3㎡ 당 6,600만원 추정액의 90%를 기준으로 산정됨

2) 총수입 및 사업비 추정

■ 총수입

구 분			금 액(천원)	수입계(천원)
종후자산 (분양예정 건축물의 추산액)	아파트 분양수입	일반분양수입	748,408,110	3,454,358,380
		조합원분양수입	2,640,176,300	
		소계	3,388,584,410	
	임대 및 국민규모 주택수입	매각 수입	29,024,300	
		소계	29,024,300	
	근린 생활시설	일반분양수입	-	
		조합원분양수입	36,749,670	
		소계	36,749,670	

■ 총사업비

구분	금 액 (천원)	비율	비고
공사비	953,257,451	83.29%	건축시설공사비, 가산비 등
보상비	27,078,627	2.37%	현금청산액 등
관리비	6,842,896	0.60%	운영비, 신탁등기비 등
설계비	15,793,910	1.38%	건축설계비 등
감리비	19,340,801	1.69%	감리용역비 등
수수료 등 기타사업비	93,591,146	8.17%	기타 사업비, 부담금, 제세공과금, 금융비용 등
예비비	28,597,720	2.50%	-
소계	1,144,502,551	100.00%	-

3) 토지등소유자 추정분담금 예시

중전자산 아파트				아파트 조합원 분양가액			추정 분담금	
전용면적	중전자산	비례율	권리가액	주택형	평형	분양가액 (천원)	평균 분담금 (천원)	비고
83.21 ~ 83.93	1,780,000	97.95%	1,743,510	59	24	1,606,200	-137,310	환급
				74	30	1,877,200	133,690	분담
				84	34	2,010,200	266,690	분담
				100	41	2,271,300	527,790	분담
				114	46	2,405,800	662,290	분담

중전자산 상가					층별/호별 평균 공급면적(m ²)		층별공급면적당 조합원분양단가(천원/평)/ 평균 추정 분담금(천원)		
구분		층/호별 평균중전 자산	비례율	예상 권리가액	중전	중후	지층	1층	2층
							25,500	51,000	28,050
상 가 동	1층	432,000	97.95%	423,144	23.74	23.44	-242,000	-62,000	-224,000
	2층	523,330		512,602	65.30	64.46	-15,000	482,000	34,000
	지층	363,940		356,479	43.80	43.24	-23,000	311,000	10,000
명 일 동	지층	1,951,000		1,911,005	341.94	337.57	693,000	3,297,000	953,000
	1층	3,224,000		3,157,908	283.83	280.21	-996,000	1,165,000	-780,000
	2층	2,067,000		2,024,627	340.05	335.71	565,000	3,155,000	824,000
257 -1	3층	1,878,000		1,839,501	340.05	335.71	750,000	3,340,000	1,009,000
	4층	1,802,000		1,765,059	340.87	336.52	831,000	3,427,000	1,090,000

참고(유의) 사항

- 위 추정분담금 등은 개략적인 추정치(예시)에 불과하며, 향후 사업추진과정에서 사업시행계획 변경, 제도 및 정책 변경, 시공사 선정 결과, 감정평가 결과, 조합원분양신청 결과, 부동산시장 동향 등에 따라 본 추정분담금 산정을 위한 가정(전제 조건) 또는 예상 등이 달라질 수 있으며, 그로 인한 추정분담금도 변동될 수 있음.
- 위 추정분담금 중 (+)는 토지등소유자가 부담할 것으로 예상되는 금액이며, (-)는 토지등소유자에게 지급될 것으로 예상되는 환급금액임.
- 위 중전자산 추정가격은 현장조사를 수반하지 않은 개략적인 추정치로서 정식 감정평가에 의해 평가된 것이 아니며, 향후 충분히 변동될 수 있음. 중전자산 가격은 관리처분계획수립을 위하여 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 정식 감정평가에 의해 산출될 예정임.
- 위 중후자산 추정가격은 개략적인 중후자산 추정으로서 정식 감정평가에 의한 것이 아니며, 향후 관리처분계획 수립을 위한 중후자산 감정평가액(분양신청기간 만료일 기준)과 차이가 있을 수 있음.
- 위 중전자산 추정가액, 총수입, 총지출, 추정비례율, 추정분담금 등은 향후 사업시행계획인가 신청총회 개최 전, 조합원분양신청 통지시, 관리처분계획수립시 등에서 산출될 예정이며, 해당사항은 「도시 및 주거환경정비법 조례」 등에 따라 단계별로 고지될 예정임.
- 위 추정분담금은 정비계획 수립을 위한 개략적인 산출금액으로 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획을 수립하여 확정됨. 토지등소유자의 중전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 선정한 감정평가법인이 평가한 금액으로 산출됨.

3. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		76,090.5	-	76,090.5	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	2,017.3	증) 5,524.0	7,541.3	9.9	-
	공원	2,017.3	증) 3,642.4	5,659.7	7.4	-
	도로	-	증) 1,881.6	1,881.6	2.5	-
획지	소계	74,073.2	감) 5,524.0	68,549.2	90.1	-
	획지1	74,073.2	감) 5,524.0	68,549.2	90.1	공동주택 및 부대복리시설

※ 중후 공급면적은 현재의 각 층별, 호별 종전면적 비율을 기준으로 배분될 것으로 추정하였으며, 추후 공급계획이 변동될 경우 상이해질 수 있음.

4. 용도지역·용도지구 결정조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	76,090.5	-	76,090.5	100.0	-
일반주거지역	76,090.5	-	76,090.5	100.0	-
제1종일반주거지역	2,017.3	증) 3,642.4	5,659.7	7.4	-
제3종일반주거지역	74,073.2	감) 3,642.4	70,430.8	92.6	-

■ 변경 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	명일동 257번지 일원	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	2,017.3	• 정비사업에 따른 대상지내 공원의 위치 변경 및 면적 증가로 인한 용도지역 변경
		제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	5,659.7	

나. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

5. 도시계획시설 설치에 관한 계획

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	면적				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	2	15	집산 도로	290	중로 2-B	중로 2-102	일반 도로	-	82.4.29	구천면로
변경	중로	2	2	17.5 ~20.5	집산 도로	290	중로 2-B	중로 2-102	일반 도로	-		
기정	중로	2	C	12	집산 도로	285	중로 1-2	중로 2-103	일반 도로	-	82.4.29	상암로61길
변경	중로	2	C	16	집산 도로	285	중로 1-2	중로 2-103	일반 도로	-		
기정	중로	2	102	15	집산 도로	4,000 (877)	대로1-1	길동 54 (중2-103)	일반 도로	-	71.4.7	명일로
변경	중로	2	102	15 ~16.5	집산 도로	4,000 (877)	대로1-1	길동 54 (중2-103)	일반 도로	-		
기정	중로	2	103	15	집산 도로	1,747	중로 2-102	광로 2-5	일반 도로	-	82.4.29	상암로

※ ()는 구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 노선번호	변경후 노선번호	변경내용	변경사유
중로 1-2	중로 2-2	• 구역내 도로 확폭 및 일부구간 폭원 변경 - B : 15m → 17.5~20.5m, (중) 2.5~5.5m	• 원활한 교통처리를 위한 구역 내 도로 확폭 • 북측 차량진·출입구 진입 완화차로 확보를 위한 일부구간 도로 확폭
중로 2-C	중로 2-C	• 구역내 도로 확폭 - B : 12m → 16m, (중) 4m	• 원활한 교통처리를 위한 구역 내 도로 확폭
중로 2-102	중로 2-102	• 일부구간 폭원 변경 - B : 15m → 15m~16.5m, (중) 1.5m	• 명일여고 앞 교차로 좌회전차로 확보를 위한 일부구간 도로 확폭

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치		면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	기정	변경	변경후		
변경	13	파랑새 공원	어린이 공원	명일동 258	명일동 257	2,017.3	증) 3,642.4	5,659.7	82.4.29.	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
13	파랑새공원	• 위치 및 면적 변경 - 위치 : 명일동 258 → 명일동 257 - 면적 : 2,017.3㎡ → 5,659.7㎡, 증) 3,642.4㎡	• 정비사업에 따른 공원위치 및 면적 변경

6. 공동이용시설 설치 계획

구 분	시설의 종류	위 치	면적(m²)		비 고
			법적기준	계 획(m²)	
공동 이용 시설	경로당	획지1	725	900	지상
	어린이집		725	900	지상(개방)
	작은도서관		298	600	지상(개방)
	주민공동시설		-	2,000	지하
	주민운동시설		-	2,450	육외
	어린이놀이터		-	3,000	육외(개방)
합계				9,850	

※ 「서울특별시 주택조례」에 따라 1,000세대 이상의 경우 주민공동시설을 500㎡에 세대당 2㎡ 더한 면적의 1.25를 곱한 면적의 1.5배 이상 확보 = $\{500\text{㎡} + (1,861\text{세} \times 2\text{㎡})\} \times 1.25 = 5,277.5\text{㎡}$ 이상 < 9,850㎡ 계획

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

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	고덕주공9단지아파트 재건축정비구역	76,090.5	획지1	68,549.2	명일동 257 일원	16	-	-	16	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) 최고층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	정비 계획	법적 상한	
신설	고덕 주공9단지 아파트 재건축 정비구역	76,090.5	획지 1	68,549.2	강동구 명일동 257 일원	공동 주택 및 부대복리 시설	30 이하	208.23	225.08	250	299.96	158m 이하 /최고 49층이하
주택의 규모 및 규모별 건설 비율		• 주택공급계획 : 1,861세대 (공공주택 202세대) • 전체건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 서울특별시 건축위원회에서 최종 결정(도시정비법 제54조) - 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 80.8%										
		구분		세대수(공공주택)		비율(공공주택)(%)		비고				
		계		1,861(202)		100.0(10.9)		-				
		60㎡ 이하		59.99㎡		334(163)		17.9(8.8)		-		
		60~85㎡ 이하		74.99㎡		387(26)		20.8(1.4)		-		
				84.99㎡		782(13)		42.0(0.7)		-		
		85㎡ 초과		100.99㎡		340		18.3		-		
114.99㎡				18		1.0						
심의완화 사항		• 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획에 따른 허용용적률 완화 - 허용용적률 인센티브: 16.85% 적용 (공공보행통로 8.85% + 열린단지 5% + 중간소음해소 3%) • 국민주택규모 주택(공공임대주택) 건설에 따른 용적률완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획 용적률(250%) → 법적상한용적률(299.96%) [300% 이하] - 국민주택규모 주택(공공임대주택)용적률 : (299.96% - 250%) × 50% = 24.98%										
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 지정										
		구분	건축선 지정 내용									비고
		획지1	- 구천면로, 명일로, 상암로, 상암로61길 : 건축한계선 (폭5m) 지정 ※ 보도부속형 전면공지로 계획, 보도와 일체적으로 조성 ※ 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정* - 공원측 건축한계선(폭3m) 지정									-
기타사항에 관한 계획		• 공공보행통로 : 명일로~상암로61길 조성(폭 10m, 면적 2,914.3㎡) - 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정* • 중저층배치구간 : 구천면로, 상암로61길 (20층이하, 폭 20m) • 지역 주민들의 이용 접근성을 고려하여 단지 양측으로 주민공동시설 배치 • 조화롭고 창의적인 건축물 디자인을 위한 특별건축구역 지정(향후 건축위원회 심의를 통해 최종 확정)										

※ 지역권 설정권자는 강동구청장, 존속기간은 영구로 등기하며, 이를 담보하기 위하여 추후 강동구, 조합 간 합의서를 체결하고 분양계약서(조합원, 일반분양)에 위 내용을 명기하도록 함

나. 용적률 계획

구 분		산 정 내 용			
토지이용 계획	합계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 정비기반시설 면적 (도로, 공원)	획지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지 면적	새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 면적
	76,090.5㎡	68,549.2㎡	7,541.3㎡	2,017.3㎡	-
공공시설 부지 제공면적	• 순부담면적 = 새로 설치하는 공공시설 등 면적 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지 면적 = 7,541.3㎡ - 2,017.3㎡ = 5,524.0㎡(7.3%)				
기준용적률	• 기준용적률 = 208.23% (제1종일반주거지역 및 제3종일반주거지역) = {(제1종일반주거지역 면적 × 제1종일반주거지역 (150%)) + (제3종일반주거지역 면적 × 제3종일반주거지역(210%))} / 획지면적 = {(2,017.3㎡ × 150%) + (66,532.2㎡ × 210%)} / 68,549.2㎡ = 208.23%				
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 = 208.23% + 16.85%(공공보행도로 8.85% + 열린단지 5% + 층간소음해소 3%) = 225.08%				
상한용적률 (정비계획 용적률)	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」의 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 기준에 따른 상한용적률 산식 적용 • 상한용적률 = 허용용적률 × [1 + (1.3 × 가중치 × α 토지)] = 225.08% × (1+1.3×1.15168×0.08058) = 252.24% ≥ 250%이하 ∴ 상한(정비계획)용적률 = 250%				
	가중치	공공시설 등 제공부지의 허용용적률 / 사업부지 허용용적률 = 259.22% / 225.08% = 1.15168 ※ 공공시설등 제공부지의 허용용적률 = {(2,017.3㎡×150%)+(7,541.3㎡ × 230%)} / 2,017.3㎡+ 7,541.3㎡ = 259.22% ※ 사업부지 허용용적률 = 208.23% + 16.85% = 225.08%			
	α 토지	공공시설 등 부지 중 토지 및 대지지분으로 제공하는 면적 / 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 = 5,524.0㎡ / 68,549.2㎡ = 0.08058			
법적상한 용적률	• 국민주택규모 주택(공공임대주택) 건설에 따른 용적률 완화 법적상한용적률 = 상한(정비계획)용적률 250% + 초과용적률 49.96% = 299.96% 이하 [300%이하] ※ 초과용적률의 1/2은 국민주택규모로 주택 건설				

■ 허용용적률 인센티브 계획

구 분		인센티브	적용계획
공공보행 통로	기준	- 주변 가로망 연결을 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	적용 (8.85%p)
	계획내용	- 명일로~상암로61길 공공보행통로 조성(폭10m) - $208.23\% \times (2,914.3\text{㎡} / 68,549.2\text{㎡}) \times 1 = 8.85\%$	
열린단지	기준	- 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린단지* 조성 (지형도면고시) - 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수 (위원회에서 인정 시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기(준공 후에도 유지)	적용 (5.0%p)
	계획내용	대상지 외곽 개방(건축한계선(5m, 보도부속형 전변공지)을 확보하여 보도와 일체적으로 조성, 담장미설치, 공공보행통로 개방, 구천대로 및 상암로61길 연도형 상가 계획	
충간소음 해소	기준	- 바닥(중량)충격을 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	적용 (3.0%p)
	계획내용	바닥(중량)충격을 차단성능 2등급 계획 ⇒ 3% 적용	
허용용적률 인센티브 합계			16.85%p 적용

※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 허용용적률 인센티브 항목을 적용하여 계획하였으며, 향후 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

9. 교통 및 동선처리 계획

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	• 사업지 주변도로 확폭에 따른 차로운영계획 수립
	㉠	• 북측 구천대로(중로1-2) : B = 15.0m → 17.5~20.5m, L=290.0m, 2차로 → 3차로
	㉡	• 서측 명일로(중로2-102) : B = 15.0m → 15.0~16.5m, L=251.0m, 2차로 → 3차로
	㉢	• 동측 상암로61길(중로2-C) : B = 12.0m → 16.0m, L=285.0m, 2차로 → 3차로
	㉣	• 사업지 북측 차량진출입구 완화차로 설치 - 감속차로 : B=3.5m, L=30.0m, 테이퍼 포함
	㉤	• 남측 상암로 차로운영계획 수립 : B=15.0, L=290.0m, 2차로 → 3차로
진출입 동선	-	• 사업지 차량진출입구 운영계획 수립
	㉦	• 북측 차량진출입구 - 진입 2개차로, 진출 2개차로, 신호교차로 운영
	㉧	• 남측 차량진출입구 - 진입 2개차로, 진출 2개차로, 신호교차로 운영
	㉨	• 서측 차량진출입구 - 진입 1개차로, 진출 1개차로, 우회전 진출입 운영
	-	• 북측 및 남측 차량진출입구부 통학차량 정차공간 및 회차로 설치

	-	• 차량진출입 원활화를 위한 가각부 회전반경 확보
대중교통 · 자전거 · 보행	①	• 북측 구천면로상 버스베이 설치 - B=3.5m, L=45.0m, 테이퍼포함
	-	• 사업지 주변 보행이용자를 위한 연계동선 확보 - 일반형 횡단보도 설치, 고원식 횡단보도 설치
	-	• 사업지 주변 자전거보행자점용도로 설치
	-	• 자전거이용자의 편의를 위한 자전거보관소 설치 (자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령에 의한 규정 이상)
주차시설	-	• 법정주차대수 : 2,129대 • 주차수요대수 : 2,346대(2031년, 원단위법) • 향후 건축계획시 법정 및 수요를 충족하는 주차대수 확보 - 확장형주차는 계획주차의 30.0%이상 확보 - 경형주차는 계획주차의 10.0%까지 확보 - 장애인주차는 계획주차의 3.0%이상 확보 - 가족배려주차는 계획주차의 10.0%이상 확보 (가족배려주차장 주차구획의 50%이상을 확장형 주차구획으로 설치) - 전기주차는 계획주차의 5.0%이상 확보 (충전시설의 개수가 10개 이상인 경우 1개 이상을 급속충전시설로 설치)
교통안전 및 기타	-	• 사업지 내외부 교통안전시설물 설치 - 주차장 진출입부 차량경광등(빨) 설치 - 주차 안내표지판 설치 - 사업지 내 · 외부 노면표시 설치

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
환경보전	• 토양포장 먼적을 최소화하고 필요시 최대한 틈새 투수포장 활용 • 조경계획 수립 시 다층구조의 식생대를 조성하여 조류를 유인하고, 소규모 비오터를 조성하여 새로운 녹지축을 형성 • 단지 내 청정연료를 사용토록 계획하고 에너지 절약형 건축물 설계기법을 도입하여 장래 에너지 사용량을 절감토록 하며, 그에 따른 온실가스 및 오염물질 배출을 최소화 • 조경녹지 및 가로변에는 대기오염물질의 정화능력 및 적응력이 우수한 환경정화 수종을 우선 식재토록 계획 • 차음성능이 우수한 창호 사용 등을 통한 정온한 환경 유지
재난방지	• 사업대상지내 전면공지 등은 우수침투가 가능한 투수성 바닥포장을 사용하고, 내구성 및 유지관리가 용이한 소재를 이용 • 지구내 자연지반을 최대한화하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 투수성 포장재를 사용 • 공사는 원칙적으로 우기를 피하여 시행하고 절개지 발생시 비닐 등을 덮어 토사유실 방지 • 터파기 공사시 균열, 침하 등을 방지하기 위하여 흙막이공법을 실시 후 공사 시행

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
비오름 및 동·식물상	비오름 등급 향상	○	· 비오름유형평가도 4등급 · 개별비오름평가도 평가제외 지역	· 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 및 생물서식공간 확보
생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	· 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅰ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ으로 녹지평가지표Ⅰ	· 자연 및 인공지반녹지 등 조성을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축
토지이용	종합적인 토지이용계획	○	· 토지이용 현황 및 용도지역 조사	· 공동주택, 도로 및 공원을 반영한 종합적 토지이용계획 수립
토양	토양오염 최소화	○	· 공사시 폐유 등 토양오염 발생	· 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	· 대상지 대부분 평탄한 지형임	· 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기공사로 부분적 지형변화 발생
물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	· 생태면적률 35.39%로 계획	· 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등 적용
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	· 공사시 토사유출 및 오수 발생 · 운영시 계획세대에 의한 오수 발생	· 공사 중 수질저감 계획 수립 · 우수, 하수 처리방안 계획
바람, 열	바람길확보/열환경영향 최소화	○	· 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토 · 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지	· 향후 세부 계획 시 바람길을 고려한 건축물 배치 · 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선
대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	· 공사시 장비가동 및 토사이동 · 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 발생	· 세륜측면살수시설, 방진망설치, 주기적인 살수 등 저감 · 청정연료 사용 및 녹지조성
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 생활폐기물, 폐유, 건설폐기물 발생 · 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	· 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리
에너지·온실가스	에너지자립률 상향 계획 수립/온실가스 저감	○	· 난방, 취사 연료사용으로 인한 에너지 사용량 증가 및 온실가스 배출	· 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생 에너지 검토 예정 · 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지계획을 통해 온실가스 배출량 저감
소음·진동	소음·진동 최소화	○	· 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 · 운영 시 교통소음으로 인한 영향	· 공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성
경관	주변경관과의 조화	○	· 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	· 주변 지역과 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 49층 이하로 계획 · 건축물 높이를 조절하여 위압감 해소와 부드러운 스카이라인 형성 유도
휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 최대 확보	○	· 대상지 내 휴식·여가공간 부족	· 대상지 내 공원, 녹지, 휴게공간 등 조성
일조	일조 침해 최소화	○	· 연평균 및 월별 일조시간 검토	· 충분한 일조시간을 확보하도록 건축물 계획 수립

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분		계획내용	비고													
교육환경 보호	계획시	- 주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 지구 내 진입도로 주변으로 횡단 보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 - 추후 교통영향 분석 시 스쿨존 계획을 통한 안전한 통학로 확보														
	공사시	- 생활소음·진동의 규제 「소음·진동관리법」 제21조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 - 공사 시 학생 및 교직원 건강 보호를 위한 대책 수립 - 생활소음·진동의 규제 기준 - 생활소음 규제 기준<table><tr><th>구분</th><th>아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)</th><th>주간 (07:00~18:00)</th><th>야간 (22:00~05:00)</th></tr><tr><td>주거지역 내 공사장</td><td>60dB(A) 이하</td><td>65dB(A) 이하</td><td>50dB(A) 이하</td></tr></table> 소음·진동관리법 시행규칙 [별표8] 비고) 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교의 부지경계로부터 50m 이내의 지역은 공휴일에 한하여 -5dB을 규제 기준치에 보정함 - 생활진동 규제기준<table><tr><th>구분</th><th>주간 (06:00~22:00)</th><th>심야 (22:00~06:00)</th></tr><tr><td>주거지역</td><td>65dB(V) 이하</td><td>60dB(V) 이하</td></tr></table> 소음·진동관리법 시행규칙 [별표8] - 소음·진동 발생 저감 대책 - 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정 - 소음·진동관리법 시행규칙(제22조)에서는 ‘환경기술개발 및 지원에 관한 법률(제17조)’의 규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 ‘소음·진동관리법(제49조2)’의 규정에 따른 소음도 표지를 부착한 건설기계를 사용 - 전달경로에서의 방지 대책 - 공사 시 방음벽을 학교 주변에 설치하여 소음 저감 효과를 높임 - 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음 대책 - 항타기, 굴삭기 등 발생 소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음 저감 효과를 높임	구분	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~18:00)	야간 (22:00~05:00)	주거지역 내 공사장	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하	구분	주간 (06:00~22:00)	심야 (22:00~06:00)	주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하
구분	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~18:00)	야간 (22:00~05:00)													
주거지역 내 공사장	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하													
구분	주간 (06:00~22:00)	심야 (22:00~06:00)														
주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하														

12. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	시행방법
안전 및 범죄예방에 관한 계획	범죄예방을 위해 공간 구조론과 범죄 예방학을 응용한 CPTED 원리를 다양하게 설계전략으로 전환하여 적용 ⇒ CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design) : 도시환경이 범죄에 대한 방어적인 기능을 갖도록 디자인하여 범죄 발생 가능성을 줄이고 도시민들이 범죄에 대한 두려움을 덜 느끼고 안전감을 인식토록 하는 도시조성 전략

13. 정비사업의 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내	가칭) 고덕주공9단지아파트 재건축정비사업조합	기존 : 1,320세대 계획 : 1,861세대 증가 : 541대	-

14. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(m ²)	획 지		비고
			위치	면적(m ²)	
신설	획지1	68,549.2	강동구 명일동 257번지 일원	68,549.2	공동주택 및 부대복리시설

15. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따름.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 함.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 함.

■ 공공주택(임대) 공급계획

구 분		국민주택규모 주택			
		소 계	전용59㎡	전용74㎡	전용84㎡
주택공급계획	세대수	202세대	163세대	26세대	13세대
	비율	100.0%	80.7%	12.9%	6.4%
	공급유형	장기전세주택 202세대			

※ 공공주택의 규모별 건설비용은 통합심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

※ 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방법으로 선정하여야 함

※ 공공기여(기부채납) 및 용적률 완화로 공급되는 공공주택(임대) 중 전용면적 40㎡을 초과하는 공공주택은 장기전세주택으로 공급하며, 장기전세주택의 50%는 미리내집으로 활용

■ 공공주택(법적상한용적률 완화) 확보계획

구 분		주요내용				
법적상한용적률 (건축계획)		• 300% 이하 (건축계획 용적률 : 299.96%)				
상한용적률 (정비계획용적률)		• 250% 이하				
공공주택 (법적상한 용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.96% - 250% = 49.96%				
	증가된 용적률의 50%	• 49.96% × 0.5 = 24.98%				
	의무연면적	• 68,549.2㎡(대지면적) × 24.98% = 17,123.59㎡ 이상				
공공주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수 (세대)	지상층 연면적	비고
		59.99㎡	80.37㎡	163	13,100.31㎡	확지
		74.99㎡	100.19㎡	26	2,604.94㎡	
		84.99㎡	112.66㎡	13	1,464.58㎡	
		합계		202	17,169.83㎡	(의무) 17,123.59㎡ 이상 확보

Ⅱ. 고덕주공9단지아파트 재건축 고덕택지 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	고덕택지 지구단위계획구역	강동구 고덕1동·2동, 명일2동, 상일동 일대	3,883,394	-	3,883,394	서울특별시 고시 제2005-36호 (2005.2.5)	-
	특별계획구역 20	명일동 257 일대	76,090.5	-	76,090.5		대상지

2. 토지이용 및 시설에 관한 계획

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	76,090.5	-	76,090.5	100.0	-
일반주거지역	76,090.5	-	76,090.5	100.0	-
제1종일반주거지역	2,017.3	증) 3,642.4	5,659.7	7.4	-
제3종일반주거지역	74,073.2	감) 3,642.4	70,430.8	92.6	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	명일동 257번지 일원	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	2,017.3	정비사업에 따른 대상지내 공원의 위치 변경 및 면적 증가로 인한 용도지역 변경
		제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	5,659.7	

2) 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

나. 도시기반시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	변적				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	2	15	집산 도로	290	중로 2-B	중로 1-2	일반 도로	-	82.4.29	구천면로
변경	중로	2	2	17.5 ~20.5	집산 도로	290	중로 2-B	중로 2-102	일반 도로	-		
기정	중로	2	C	12	집산 도로	285	중로 1-2	중로 2-103	일반 도로	-	82.4.29	상암로61길
변경	중로	2	C	16	집산 도로	285	중로 1-2	중로 2-103	일반 도로	-		
기정	중로	2	102	15	집산 도로	4,000 (877)	대로1-1	길동 54 (중2-103)	일반 도로	-	71.4.7	명일로
변경	중로	2	102	15 ~16.5	집산 도로	4,000 (877)	대로1-1	길동 54 (중2-103)	일반 도로	-		
기정	중로	2	103	15	집산 도로	1,747	중로 2-102	광로 2-5	일반 도로	-	82.4.29	상암로

※ ()는 구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 노선번호	변경후 노선번호	변경내용	변경사유
중로 1-2	중로 2-2	• 구역내 도로 확폭 및 일부구간 폭원 변경 - B : 15m → 17.5~20.5m, (중) 2.5~5.5m	• 원활한 교통처리를 위한 구역 내 도로 확폭 • 북측 차량진·출입구 진입 완화차로 확보를 위한 일부구간 도로 확폭
중로 2-C	중로 2-C	• 구역내 도로 확폭 - B : 12m → 16m, (중) 4m	• 원활한 교통처리를 위한 구역 내 도로 확폭
중로 2-102	중로 2-102	• 일부구간 폭원 변경 - B : 15m → 15m~16.5m, (중) 1.5m	• 명일여고 앞 교차로 좌회전차로 확보를 위한 일부구간 도로 확폭

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치		면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	기정	변경	변경후		
변경	13	파랑새 공원	어린이 공원	명일동 258	명일동 257	2,017.3	증) 3,642.4	5,659.7	82.4.29.	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
13	파랑새 공원	• 위치 및 면적 변경 - 위치 : 명일동 258 → 명일동 257 - 면적 : 2,017.3㎡ → 5,659.7㎡, 증) 3,642.4㎡	• 정비사업에 따른 공원 위치 및 면적 변경

3. 획지 및 건축물 등에 관한 계획

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	획지1	68,549.2	강동구 명일동 257번지 일원	68,549.2	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서 :
변경없음

다. 기타 사항에 관한 결정조서 : 변경없음

라. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

1) 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

2) 특별계획구역 지구단위계획 내용 : 특별계획구역 20 외 변경없음

■ 특별계획구역 20 (고덕주공9단지아파트) (변경)

구분		계획내용		비고
		기정	변경	
용도지역		• 제3종일반주거지역	• 제3종일반주거지역	변경 없음
도시 기반 시설계획		• 공원 : 관련규정을 준수하여 5%이상 또는 계획세대당 2㎡의 공원면적을 확보하고, 지구단위계획에서 지정한 위치에 집중 배치	• 관련 규정 준수	변경 없음
		• 특별계획구역 내 기존 도시기반시설 (도로, 공원, 유치원 등)은 향후 세부개발계획 및 정비계획 수립 시 조정변경 할 수 있음	• 정비계획에 따름	변경 없음
건축물 관련 계획	용도	• 허용용도 : 공동주택(아파트) 및 부대시설 및 복리시설	• 허용용도 : 공동주택 및 부대복리시설	변경 없음
	용적률	• 기준용적률 : 230% • 상한용적률 : 기준용적률 $\times (1+1.3\alpha)$ • 여기서 α란 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율을 말한다. (α=공공시설 합계 기부채납면적 / 공공시설 기부채납 후 대지면적)	• 기준용적률 : 210% • 허용용적률 : 기준용적률 + β - β: 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」 허용용적률 인센티브 기준 적용 (20% 이내) • 상한용적률 = 허용용적률 $\times \{1 + (1.3 \times$ 가중치 $\times \alpha$ 토지) + $(0.7 \sim 1 \times \alpha$ 건축물) + $(0.7$ $\times \alpha$ 현금} - α 토지 : 공공시설 등 부지(토지 및 대지면적)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 중 토지 및 대지면적으로 제공하는 면적의 비율 - α 건축물 : 공공시설 등 부지(토지 및 대지면적)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 중 건축물 설치비용 환산부지로 제공하는 면적의 비율 - α 현금 : 공공시설 등 부지(토지 및 대지면적)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 중 현금 환산부지로 제공하는 면적의 비율	변경
	건폐율	• 30% 이하	• 30% 이하	변경 없음
	높이	-	• 158m 이하(49층 이하) • 구천면로, 상암로61길 중·저층배치 건축한계선으로부터 20m 이내 구간은 20층 이하 중·저층배치구간 설정	변경
	건축물 배치	• 건축한계선 계획 - 5m: 구천면길, 약수터길, 바위골길, 상암길변	• 건축한계선 계획 - 5m: 상암로61길, 구천면로, 상암로, 명일로 (보도부속형 전면공지로 계획, 공공에 향시 개방(지역권 설정)) - 3m: 공원 • 중저층 배치구간: 구천면로, 상암로61길	변경
	건축 기준	• 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 - 건축물을 건축하고자 하는 대지와 다른 대지 사이에 공원(어린이공원, 근린공원포함)·도로·철도·하천·광장·공공공지· 녹지·유수지·자동차전용도로·유원지·기타 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선 (공동주택에 있어서는 인접대지 경계선과	• 건축법 등 관련 규정 준수	변경 없음

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
	그 반대편의 대지 경계선과의 중심선)을 인접대지 경계선으로 한다.〔별표1〕 • 인동간격 기준 - 16층 이상인 탑상형(하나의 엘리베이터실 및 계단실(코아)에서 직접 단위세대로 출입할 수 있는 경우에 한한다) 건축물이 서로 마주 보고 있는 경우로서 한 건축물의 외벽에서 다른 건축물의 외벽까지의 거리가 각각의 건축물의 높이의 0.8배 이상이고, 정남쪽 방향의 수평거리의 1배 이상 이격〔별표2〕 - 높은 건축물의 층수가 12층 이상인 경우로서, 건축물이 서로 겹치는 부분의 길이가 낮은 건축물의 측면너비 이하 이고 그 사이의 수평거리가 높은 건축물 높이의 0.8배 이상이고, 낮은 건축물의 높이 이상 이격〔별표3〕 - 서로 마주 보는 건축물 중 남쪽 방향(마주 보는 2동의 축이 남동에서 남서방향에 한한다)의 건축물이 낮고, 주개구부(거실과 주침실이 있는 부분의 개구부를 말한다) 방향이 남쪽방향을 향하는 경우에는 건축물 사이의 수평거리가 높은 건축물의 높이의 0.8배 이상이고, 낮은 건축물 높이의 1배 이상 이격〔별표4〕		
대지내 공지계획	• 대지내공지에 관한 지구단위계획내용 준수	• 건축한계선 5m(상암로61길, 구천면로, 상암로, 명일로) - 보도부속형 전면공지로 계획, 보도와 일체적으로 조성, 공공에 향시 개방(지역권 설정)	변경
보행동선	-	• 공공보행통로(지역권 설정) - 명일로~상암로61길 공공보행통로 설치 (폭 10m) - 공공보행통로는 24시간 개방을 원칙으로 함. - 건축물 배치를 고려하여 선형조정은 가능하나 시종점위치는 20m 이내 조정	신설
교통처리 계획	• 차량출입 불허구간 : 상암길, 바위골길에 지정	• 차량출입 불허구간 : 명일로(일부구간 허용), 상암로(일부구간 허용)	변경
경관 및 건축물 관련 제한 계획	• 「서울특별시 공동주택 건립 관련 지구단위계획 수립지침」, 「서울특별시 공동주택 건축심의에 관한 규칙」 등 관련 규정 준수	• 관련 규정 준수	변경 없음
관련 계획	• 도시 및 주거환경 정비법 및 관련지침 등 우선 준용 • 단독주택등 저층주택지 관리방안 세부시행 기준의 내용 준용	• 관련 규정 준수	변경 없음

※ 지역권 설정권자는 강동구청장, 존속기간은 영구로 동기하며, 이를 담보하기 위하여 추후 강동구, 조합간 합의를 체결하고 분양 계약서(조합원, 일반분양)에 위 내용을 명기하도록 함

※ 상기 변경 특별계획구역은 제외한 고덕택지 지구단위계획구역 내 기타 특별계획구역의 계획 내용은 변경없음

Ⅲ. 2026년 제3차(‘26.03.11.) 도시계획위원회 수권분과위원회 심의결과 : 조건부가결

구분	심의의견	조치계획	비고
1	• 다음의 조건사항에 대하여 통합심의 시 조치계획으로 제출할 것 - 1층 필로티는 조경 및 보행동선과 연계한 휴게형 개방공간, 주민 이용편의를 위한 주민공용공간 등 저층부 활성화를 위한 구체적인 1층 활용계획 제시 - 단지 내 좌측 주동 열 간격이 협소하고 중앙부 간격이 상대적으로 넓게 계획되나, 주동 간 간격을 균등하게 조정하는 방안 검토 제시	• 향후 통합심의 시 1층 필로티는 저층부 활성화를 위한 계획을 구체적으로 수립하여 활용계획을 제시하겠음 • 향후 통합심의 시 주동간 간격을 균등하게 조정할 계획을 제시하겠음	추후 반영
2	• 명일로변 차량 진출입구는 공공보행통로 동선과 마찰이 없도록 가능한 이격할 것	• 대상지 서측 명일로변 차량 진출입구는 공공보행통로 동선과 마찰이 없도록 기존 위치에서 북측으로 80m 추가 이격하였음.	반영
3	• 비상차량동선 회전반경 등을 고려하여 주동 간 인동간격 등 건축배치계획 검토	• 주동 간격을 균등하게 조정하고(3m-10m 이격), 건축 외부공간 배치 변경을 통해 비상차량 회전반경을 기존 6m에서 8m이상 으로 계획하였음.	반영
4	• 대상지 일대 저층주거 밀집지역의 부설 주차장 확보율 및 불법주차 현황등을 고려하여 공원 하부 공용주차장 필요성 검토 후 도입 여부 결정할 것(중복결정)	• 대상지 동측 저층주거 밀집지역은 현재 재개발사업 추진중으로, 개발시 공용주차장 설치의 필요치 않을 것으로 사료됨 • 향후 추진위원회 구성이후 주민의견 수렴 및 광편부서 협의를 통해 공용주차장 필요여부를 검토하여 조치토록 하겠음.	추후 반영
5	• 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	• 향후 사업시행계획인가 시 대상지와 접한 노후기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 관계부서와 협의하도록 하겠음.	추후 반영

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 용도지역 결정도(기정/변경)
3. 정비기반시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(신설)
5. 특별계획구역 20 세부지침도(기정/변경)

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

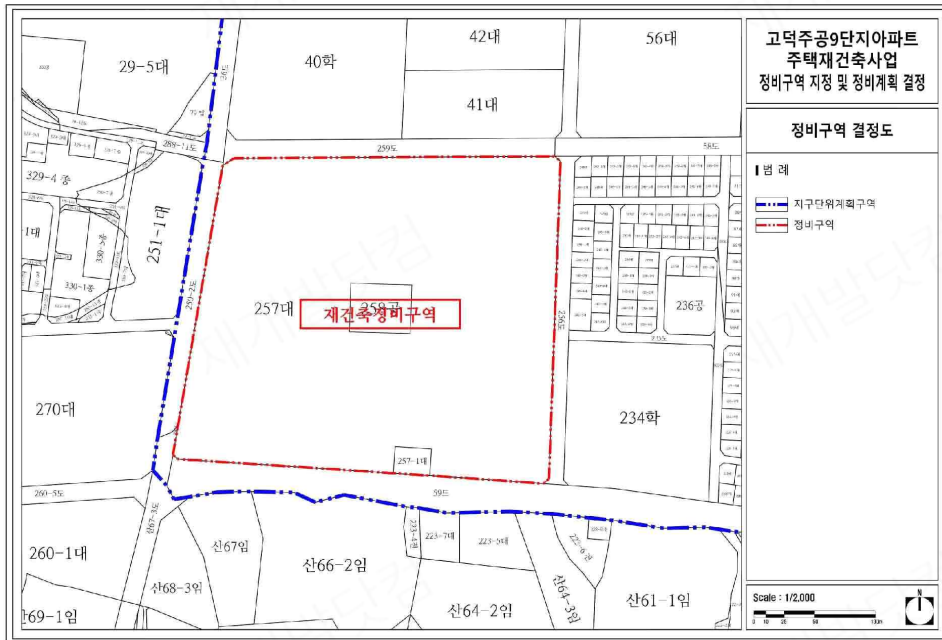
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(02-2133-7299) 및 강동구 재건축재개발과(02-3425-5985)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

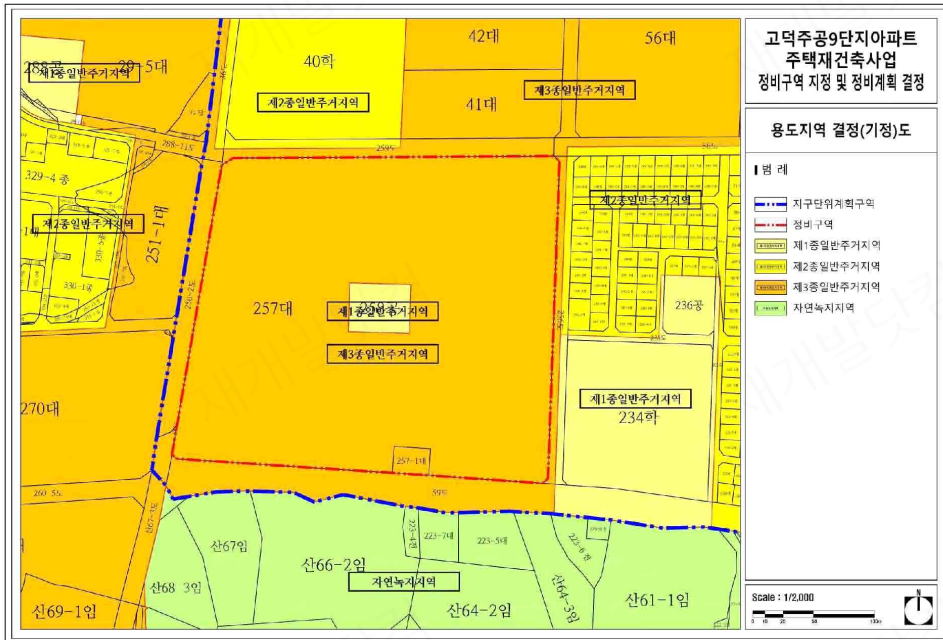
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임>

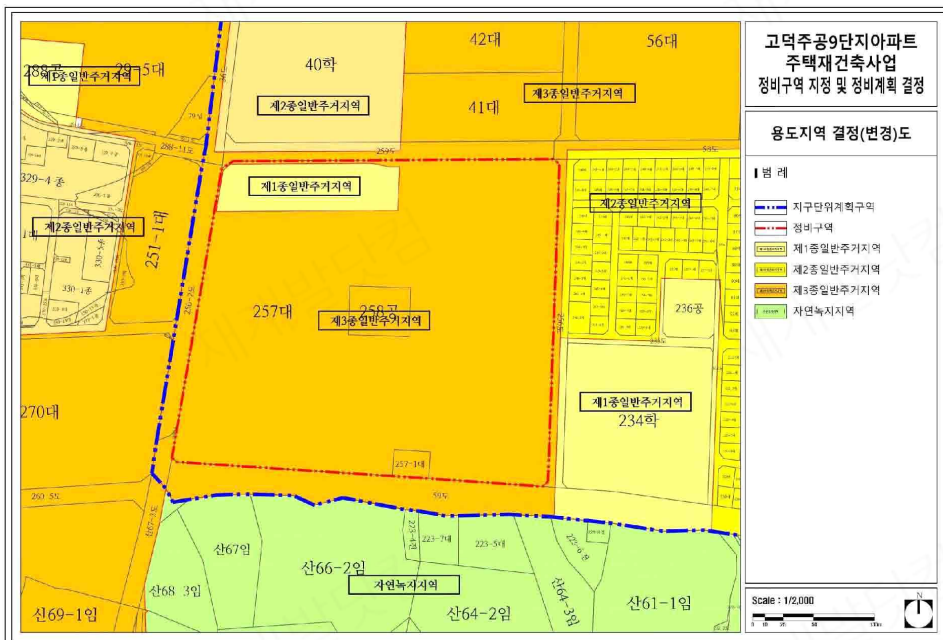
■ 정비구역 결정도(결정)



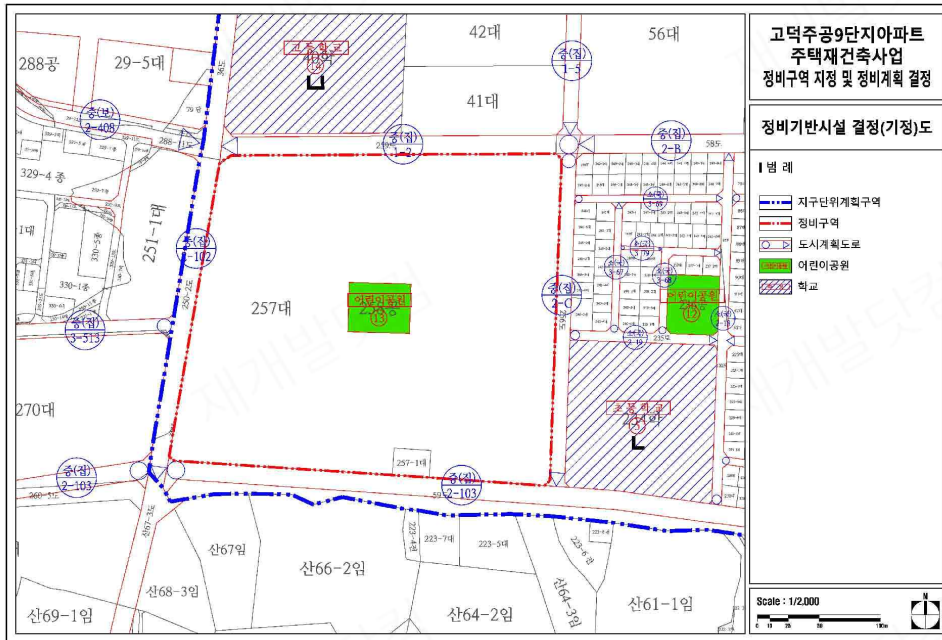
■ 용도지역 결정도(기정)



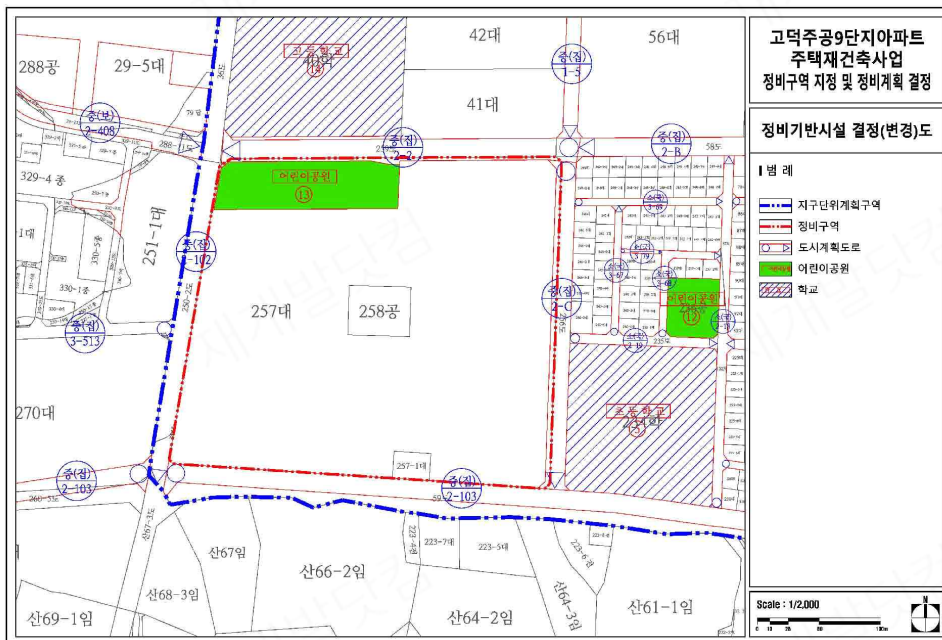
■ 용도지역 결정도(변경)



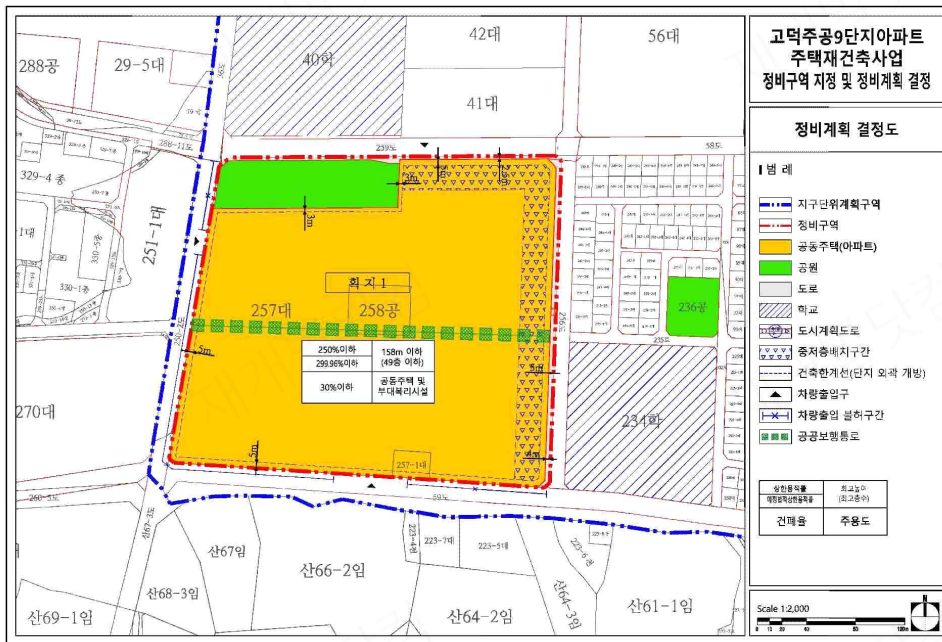
■ 정비기반시설 결정도(기정)



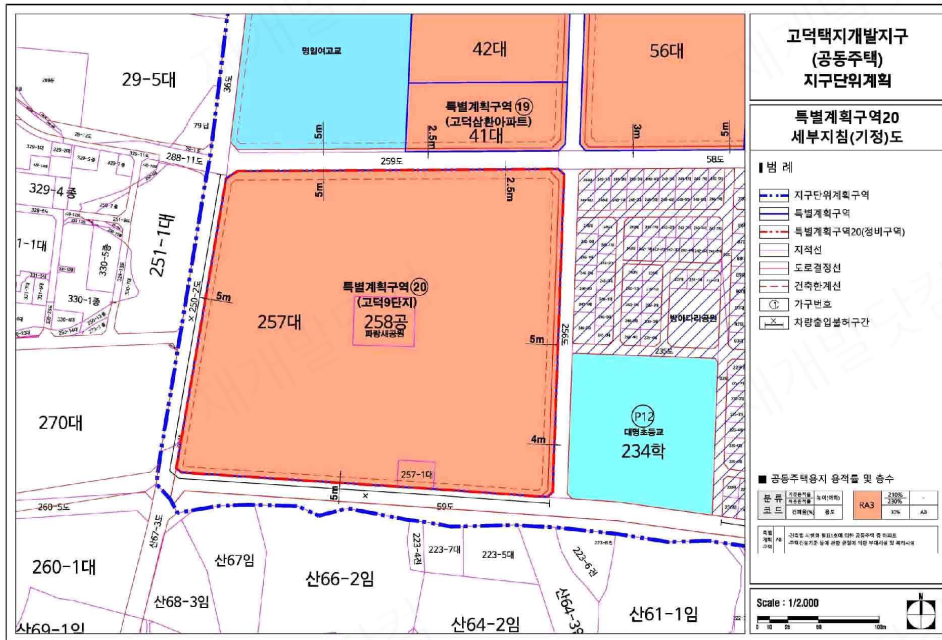
■ 정비기반시설 결정도(변경)



■ 정비계획 결정도(신설)



■ 특별계획구역 20 세부지침도(기정)



■ 특별계획구역 20 세부지침도(변경)

