

◆ 서울특별시고시 제2026-99호

도시관리계획(암사·명일아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정
및 지형도면 고시

건설부고시 제398호(1979.11.7.)로 최초 지정된 서울특별시 강동구 암사동·명일동 일대 암사·명일아파트지구의 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안)에 대하여 2025년 제19차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2025.11.26.)를 거쳐, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획을 결정하고, 같은 법 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 2월 26일
서울특별시 장

I. 결정 취지

- 암사·명일아파트지구 아파트단지의 재건축 가능 시기 단계별 도래에 따라 선제적 도시관리계획 수립을 위하여 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)에 관한 결정 조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	암사·명일아파트지구 지구단위계획구역	강동구 암사동, 명일동 일원	—	증) 528,089.9	528,089.9	—

나. 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	면적(㎡)	변경사유
신설	①	암사·명일아파트지구 지구단위계획구역	528,089.9	- 관련 법령 개정으로 아파트지구가 폐지되어 「아파트지구 지구단위계획 전환지침」에 따라 기존 아파트지구를 지구단위계획구역으로 지정하고자 함 - 기존 암사·명일아파트지구(538,728.0㎡) 구역에서 1,2주구 도로확폭 조성된 구간은 지구단위계획구역에서 제외(감 10,638.1㎡)

② 도시관리계획에 관한 결정

1. 용도지역·지구 결정조서

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구분			면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
합계			528,089.9	—	528,089.9	100.0	—
주거 지역	소계		528,089.9	—	528,089.9	100.0	—
	일반 주거 지역	제1종일반주거지역	31,791.7	—	31,791.7	6.0	—
		제2종일반주거지역(7층이하)	35,244.1	—	35,244.1	6.7	—
		제2종일반주거지역	446.7	—	446.7	0.1	—
		제3종일반주거지역	460,607.4	—	460,607.4	87.2	—

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	아파트지구	암사·명일 아파트지구	강동구 명일동 일원	149,914.0	—	149,914.0	건고 제398호 (1979.11.07.)	—

2. 도시계획시설 결정조서

가. 교통시설 : 변경없음

1) 도로

■ 도로 결정조서

연번	구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	최초결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원							
1	기정	대로	3	64	25~54	주간선 도로	3,432 (86)	천호동 (광로2-5)	암사동 강변	일반도로	‘71.4.7	양재대로
2	기정	대로	3	63	25~35	보조간선 도로	2,043 (483)	암사동 (중로2-23)	중로3-180	일반도로	‘71.4.7	고덕로
3	기정	대로	3	196	25~35	보조간선 도로	3,720 (173)	암사동214	고덕동 140	일반도로	‘94.5.27	아리수로
4	기정	중로	2	—	15~20	집산도로	3,400 (429)	천호동421	방아다리길	일반도로	—	구천면로
5	기정	중로	2	—	15	집산도로	456	대로3-63	구천면길	일반도로	—	고덕로46길
6	기정	중로	3	—	12	집산도로	— (5)	—	—	일반도로	—	고덕로27길
7	기정	소로	1	—	7~11	국지도로	— (101)	—	—	일반도로	—	고덕로38길

※ ()의 연장은 구역 내 해당사항임

2) 철도

■ 본선 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치		연장(m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점				
기정	①	철도	도시철도	강서구 화곡동 306일원	강동구 하일동 579	47,400	—	90.10.19	5호선

■ 정거장 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	규모(㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
기정	①	철도	도시철도(5호선) 명일정거장	강동구 명일동 312일원	4,086.0 (317)	—	4,086.0 (317)	5호선

※ ()의 면적은 구역 내 해당사항임

■ 입체적 도시계획시설(철도:도시철도) 결정조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	높이(m)	최초 결정일	비고
기정	철도	도시철도(5호선) 본선	강동구 명일동 309-1	지하 4.61~지상 2.0 (해발고도 28.04~34.65)	—	사유지편입 (면적 4.3㎡) ※환기구
		도시철도(5호선) 본선	강동구 명일동 312일원	지하 4.08~지상 2.0 (해발고도 28.17~34.25)	—	사유지편입 (면적 50㎡) ※환기구

나. 공간시설 : 변경없음

1) 공원

■ 공원 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	근린공원	암사동 414-20	7,047.0	—	7,047.0	—	암사지구
기정	②	공원	근린공원	암사동 400-1	1,108.6	증)24.6	1,133.2	—	암사지구
기정	③	공원	근린공원	암사동 413-4	3,993.8	—	3,993.8	—	암사지구
기정	④	공원	근린공원	명일동 288 일원	11,467.0	—	11,467.0	서고1982-367호 (1982.09.08.)	명일지구
기정	①	공원	어린이공원	명일동 359-2 일원	1,501.0	—	1,501.0	서고2006-152호 (2006.05.04.)	명일지구
기정	②	공원	어린이공원	명일동 359-1 일원	1,534.0	—	1,534.0	서고2006-152호 (2006.05.04.)	명일지구
기정	③	공원	어린이공원	명일동 296-17	4,876.0	—	4,876.0	서고2006-152호 (2006.05.04.)	명일지구
기정	④	공원	어린이공원	명일동 294-3	5,171.0	—	5,171.0	서고2006-152호 (2006.05.04.)	명일지구
기정	⑤	공원	어린이공원	명일동 29-5 일원	4,762.0	—	4,762.0	서고2006-152호 (2006.05.04.)	명일지구

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	근린공원	•면적 변경 - 1,108.6㎡ → 1,133.2㎡, 증) 24.6㎡	•면적 오류 기재 정정 (선형변경 없음)

다. 공공·문화체육시설 : 변경없음

1) 학교

■ 학교 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	학교	중교	암사동 414-17학	6,000.0	-	6,000.0	-	암사지구
기정	②	학교	초교	암사동 418-18학	16,206.0	-	16,206.0	-	암사지구
기정	③	학교	초교	명일동 296-1학	11,023.0	-	11,023.0	-	명일지구

2) 공공청사

■ 공공청사 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	암사동 414-19대	750.0	-	750.0	-	-
기정	②	공공청사	명일동 79대 일원	900.0	-	900.0	-	-

③ 건축계획에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

■ 가구 및 획지 설정기준

구분			설정기준	비고
가구			•6m이상 도로로 구획되는 블록을 기준으로 가구 설정	4개소
획지	획지		• 정비계획 등으로 기 결정된 일단의 계획적 개발단위 • 지구단위계획을 통해 기반시설 계획 등에 따른 계획적 개발단위 • 단일 건축물이나 다수의 필지로 된 경우	17개소
	필지	공동개발	• 대로변 또는 역세권으로 계획적 유도가 필요한 경우 • 기 건축된 필지 중 토지소유자가 동일한 필지 • 토지소유자가 서로 다른 필지이나 기 건축이 완료된 지역	1개소

■ 가구에 관한 결정조서

구분	가구번호 (도면번호)	위치	면적(㎡)	비고
신설	A	암사동 414-2대 일원	187,944.3	—
신설	B	암사동 413대 일원	87,417.1	—
신설	C	명일동 309-1대 일원	66,452.4	—
신설	D	명일동 15대 일원	159,125.6	—

■ 획지에 관한 결정조서

가구		획지					비고	
구분	번호	번호	위치	대지면적(㎡)	계획면적(㎡)			
신설	A	A1	암사동	400대	22,905.2	22,753.1	현대홈타운	
		A2	암사동	400-5대	990.0	990.0	-	
		A3	암사동	414-17학	6,000.0	6,000.0	강일중	
		A4	암사동	414-18대	5,062.0	5,062.0	-	
		A5	암사동	414-19대	750.0	750.0	암사3동 주민센터	
		A6	암사동	414-2대	144,209.0	144,209.0	강동 롯데캐슬	
신설	B	B1	암사동	413대	65,300.3	65,300.3	프라이어 팰리스	
		B2	암사동	413-3대	1,917.0	1,917.0	-	
		B3	암사동	418-18학	16,206.0	15,882.7	명일초	
			암사동	산43-6도	6,218.0	235.2		
신설	C	C1	명일동	309-4대	2,083.0	2,083.0	-	
		C3	C2	명일동	359대	55,763.4	55,763.4	래미안 솔베뉴
			명일동	303-7도	233.0	233.0	공동개발 (권장)	
			명일동	312-99대	264.0	264.0		
			명일동	312-100대	241.0	241.0		
			명일동	312-103대	612.0	612.0		
			명일동	312-104대	251.0	251.0		
			명일동	312-105대	264.0	264.0		
			명일동	312-106대	1,352.0	1,020.4		
			명일동	312-110대	169.0	169.0		
			명일동	312-111대	261.0	155.5		
			명일동	312-112대	268.0	163.1		
			명일동	312-245대	60.0	60.0		
			명일동	315-1대	2,138.0	2,138.0		
			신설	D	D1	명일동		296-1학
명일동	15대	78,102.0				74,285.0	삼익그린 2차	
D2	명일동	28대			34,357.0	33,510.6		
	명일동	29-5대			14,411.0	9,375.0		
D3	명일동	28대			34,357.0	756.0	-	
D4	명일동	29-5대			14,411.0	795.0	공공청사 (미집행)	
	명일동	79답			958.0	105.0	-	
D5	명일동	15대			78,102.0	2,909.6		
	명일동	28대	34,357.0	90.4				

※ 상지면적은 향후 측량성파에 따라 변경될 수 있음

2. 건축물 등에 관한 결정

가. 건축물 용도에 관한 결정조서

1) 권장용도

구분	도면 표시	전층	저층부(1~3층)	비고
권장용도	a	- 문화 및 집회시설 - 교육연구시설 - 노유자시설 중 노인복지시설	- 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 일반음식점, 제과점, 서점 - 판매시설	공통
	b	- 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설 - 업무시설	—	역세권, 간선부
	c	- 노유자시설(아동관련시설) - 수련시설 중 청소년문화의집 - 사회복지시설 - 업무시설(청년창업공간)	—	이면부
	d	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용도 적용		—

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침으로 별도 관리

2) 불허용도

구분	도면 표시	전 층	비고
불허용도	A	- 제2종 근린생활시설 중 일반업무시설(1층에 한함), 총포판매소, 장의사, 게임제공업소, 단란주점, 안마시술소 - 의료시설 중 정신병원 - 공장, 창고시설 - 동물 및 식물 관련시설 - 교정 및 군사시설 - 위험물 저장 및 처리시설	-
	B	- 단독주택, 공동주택 - 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설 - 업무시설 중 오피스텔 - 노인복지시설 중 노인복지주택 ※ 단, 위 용도 중 시(市) 도시계획위원회 또는 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며, [별표1]을 가이드라인으로 함	CG-3, CN-3 [별표1]
	C	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용도 이외 용도	

※ 1) 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침으로 별도 관리

2) 아파트지구에서 정한 중심시설용지 용도는 「아파트지구 지구단위계획 전환 지침」(2022.11.)을 따름 (도시건축공동위원회 심의를 통해 주거용도 허용 여부 및 비율 결정 / 주거용도 허용시 지침에 따른 공공기여 제공)

[별표1] 기존 중심시설 용지(코드 CN-, CG-) 주거용도 전환시 가이드라인

구분	유형1	유형2	유형3
입지기준	역세권 250m 이내 간선부	역세권 250m 이내 이면부	유형1,2 이외 지역
비주거 비율	30% 이상 (지상연면적 10% 이상)	20% 이상 (지상연면적 10% 이상)	10% 이상 (지상연면적 10% 이상)
공공기여	주거용도 전환비율의 5~10% - 대지면적 5,000㎡미만 5% 미만, 5,000㎡~10,000㎡미만 5%~10%, 10,000㎡이상 10% 이상 (예시) 대지면적 3천㎡, 주거비율 70% 허용시 공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용		

- ※ 1) 역세권이란 승강장 경계로부터 250m 이내 범위(사각형)를 말하며, 대지면적의 50% 이상 포함되어야 함
 2) 공동주택 용도 허용에 따라 제공하는 공공기여 면적은 용적률 완화 산정에 적용하지 않음
 3) 주거용도란 단독주택 및 공동주택, 업무시설 중 오피스텔, 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인복지주택에 해당

3) 건축물 용도완화

- 역세권 및 간선도로변에 위치한 비주거시설로서 암사·명일아파트지구의 자측성 강화를 위한 용도완화
- 대규모 필지 및 현 건축물 용도의 특성(대규모 판매시설 또는 업무시설로 운영 중)을 고려 건축물 용도완화
- 용도완화 가능 대상 필지의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제83조에 의거 용도지역 안에서의 건축 제한 등을 받지 않음

■ 건축물 용도완화 결정조서

구분	제3종일반주거지역 내 건축가능한 건축물	용도완화계획	적용범위	비고
용도완화	• 판매시설 - 「서울특별시 도시계획조례」 제20조에 의거 바닥면적의 합계가 2천㎡미만 (너비 20m 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함) • 업무시설 - 「서울특별시 도시계획조례」 제20조에 의거 바닥면적의 합계가 3천㎡미만	• 용도완화계획 - 판매시설(도매시장 제외) 및 업무시설(오피스텔 제외) 바닥 면적 제한 완화 ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항 및 같은 법 시행령 제46조제5항에 의거 완화	결정도에 따름	준주거지역에서 건축 가능한 판매시설, 업무시설 (오피스텔 제외) 용도 도입 가능

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항 및 같은 법 시행령 제46조제5항에 의거 완화

나. 건축물 밀도에 관한 결정

1) 건폐율 결정조서

구분	건폐율	비고
제3종일반주거지역	50% 이하	CG-3 (간선부)
		CN-3 (이면부)
	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 건폐율 적용	RA-3 (완료형)

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침으로 별도 관리

※ 1) 건축물이 수반되는 도시계획시설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」에 따른 용도지역의 건폐율 적용

2) 「주택법」에 따른 공동주택 리모델링 사업시, 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준의 4-3-2. 공동주택 리모델링형 계획수립기준 적용

■ 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 건폐율

구분	건폐율	아파트명	해당 고시문
A1	15.79%	현대홈타운	강동구고시 제2004-70호
A6	13.21%	강동 롯데캐슬퍼스트	건축물대장상 건폐율 적용
B1	15.69%	프라이어팰리스	건축물대장상 건폐율 적용
C2	19.55%	래미안솔메뉴	강동구고시 제2019-100호

2) 용적률 결정조서

구분	용적률			비고	코드구분
	기준	허용	상한		
제3종 일반 주거 지역	—	—	—	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용적률 적용	RA-3 (완료형)
	250% 이하	250% 이하	법적용적률 2배 이하	단, 공동주택이 주 용도로서 부지면적이 5,000㎡ 이상 또는 100세대(도시형생활주택의 경우 150세대) 이상 (공동)개발 시 또는 공동주택 통합개발 시 코드 RA-3을 적용	CG-3 (간선부) CN-3 (이면부)

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침으로 별도 관리

※ 1) 상한용적률은 향후 변화된 구역여건을 반영하여 세부개발계획 또는 건축계획 수립시 완화항목 및 인센티브를 확인하여 심의를 통하여 수립 및 결정

2) 위 용적률에도 불구하고 「도시 및 주거환경정비법」 또는 아파트지구 개발기본계획에 따라 재건축사업이 준공된 단지 (필지)는 관련 계획으로 결정된 용적률을 따름

3) 기준(허용) 용적률 230% 적용대상 기존 주택용지는 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따라 허용용적률 인센티브 의무사항을 준수

4) 「주택법」에 따른 공동주택 리모델링 사업시, 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준의 4-3-2. 공동주택 리모델링형 계획수립기준 적용

■ 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용적률

구분	용적률	아파트명	해당 고시문
A1	270.73%	현대홈타운	강동구고시 제2004-70호
A6	275.81%	강동 롯데캐슬퍼스트	강동구고시 제2008-54호
B1	277.67%	프라이어팰리스	강동구고시 제2007-34호
C2	299.98%	래미안솔베뉴	강동구고시 제2019-100호

■ 허용용적률 인센티브 항목

구분	항 목		인센티브	비 고
보행 중심 생활 공간 조성	공공 보행통로 (보차혼용 통로 및 입체결정한 도로 포함)	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권*등 설정) － 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1 이하 * 지역권 : 통행 등 일정 목적으로 타인 토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10%p 이내	수변친화 증폭적용 불가
	열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지* 조성 (지형도면고시) － 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	5%p	개발되는 부분은 결정도면에 표시 (준공 후에도 유지)
세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 － 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내	－
	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) － 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1 이하	5%p 이내	국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네기움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등
	고령서비스 시설	• 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) － 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1 이하	5%p 이내	노인복지시설 등
	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격을 차단성능 2등급 이상 － 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	－
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 － ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 － 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	7%p (15%p) 이내	※ ①, ② 증폭적용 가능 － 단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/ 하용에 동시 적용 불가 ※ 별첨-정책상 의무화시 미적용 ※ ()는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량
	우수디자인 + 장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 － 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내	－
	수변친화 공간조성	• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 － 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통행축 확보 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p	－
	방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성개선 또는 저류지 설치 시 － 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내	－
	역사문화 보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%p	－
기타	지역특화	• 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등(위원회에서 인정하는 경우)	5%p 이내	－
합계			총 20% 이상 선택적 이행	－

※ 기준(허용) 용적률 230%를 적용하는 공동주택은 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 상 '허용용적률 인센티브 항목'을 준용하여 허용 용적률 20%에 상응하는 인센티브 의무사항을 준수하여야 함. 단, 향후 관련계획 및 지침변경시 변경된 허용용적률 인센티브 항목 적용

다. 건축물의 높이계획

1) 높이 계획

유형	높이		비고	코드 구분
	기준	최고		
재건축단지 (아파트)			「서울특별시 도시기본계획」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	RA-3
			정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 높이 적용	RA-3 (완료형)
기존 중심시설	32m 이하	40m 이하	단, 공동주택이 주 용도로서 부지면적이 5,000㎡ 이상 또는 100세대(도시형생활주택의 경우 150세대) 이상 (공동)개발 시 또는 공동주택 통합개발 시 「서울특별시 도시기본계획」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	CG-3, CN-3
기타 도시계획시설	—	40m 이하	학교, 시장, 공공청사 등	기타

- ※ 1) 최고 높이는 서울특별시 지구단위계획 수립기준 3-5. 높이 계획에 따른 최고 높이 설정 프로세스 적용
 - 최소 20m, 최고 40m 이하로 결정(기준높이는 최고 높이의 0.8배 적용)
 - 최고 높이 40m 이하를 원칙으로 하되, 접도조건 및 대지여건 등에 따라 유연하게 적용
- 2) 「주택법」에 따른 공동주택 리모델링 사업시, 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 및 서울특별시 지구단위계획 수립
 기준의 4-3-2. 공동주택 리모델링형 계획수립기준 적용

■ 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 높이

구분	높이	아파트명	해당 고시문
A1	지상 25층	현대홈타운	건축물대장상 높이 적용
A6	지상 34층	강동 롯데캐슬퍼스트	건축물대장상 높이 적용
B1	지상 30층	프라이어팰리스	건축물대장상 높이 적용
C2	지상 35층	래미안솔베뉴	건축물대장상 높이 적용

■ 높이 완화항목 및 완화내용

구분	적용기준	완화내용	비고
1	공동개발	조성시	- 기준높이 × α - 공동개발계획 이행시 : α=0.5 - 자율적 개발계획시 : α=1.0
2	공개공지 또는 공개공간	조성시	- 기준높이 × [(제공면적 - 설치의무면적) / 대지면적] × 2.5 - 기후변화대응을 위한 실내형 공개공지 조성시 완화계수 2.5→3.0 적용
3	쌍지형 공지	조성시	- 기준높이 × (제공면적 / 대지면적) × 2.5 × α - 필로티형 : α=0.5 - 개방형 : α=1.0
4	가로경관 개선 (설계공모시행)	심의결과에 따름	- 기준높이 × 0.3 - 도시건축공동위원회 심의에서 인정하는 경우에 한하여 적용
5	건축물 내 공익시설 설치	조성시	- 건축물 전체 연면적의 10% 이상 공익시설 설치 시 기준높이 10m 완화 - 공원장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립시 결정된 시설 또는 도시건축공동위원회(자치구 포함) 심의에서 인정하는 경우
6	건축물용도	저층부 가로활성화용도	- 기준높이 × 0.1 - 저층부 바닥면적의 60% 이상 확보시 인정
		권장용도 계획시	- 기준높이 × 0.1 - 권장용도 연면적의 합이 총 연면적의 20%이상 확보시 인정
7	보행개선	가로지장물 저중화 또는 이전 설치시	- 기준높이 × 가로지장물 개수 × 0.2 - 건물내부 또는 대지내 설치시
8	기반시설	기부채납시	- 기준높이 × (기반시설의 부지로 제공하는 면적/대지면적) × 10.0 -

- ※ 1) 허용용적률 인센티브와 중복하여 적용할 수 없으며, 허용용적률 또는 기준높이완화 중 선택하여 적용할 수 있음
 2) 기부채납에 따른 완화규정을 적용함에 있어 제공된 부지 면적은 용적률 완화(상한용적률)와 중복하여 적용할 수 없음.
 다만, 제공된 부지면적을 용적률 완화(상한용적률) 및 기준높이완화에 구분하여 적용할 수 있음

3. 건축물 배치·형태에 관한 결정

가. 건축선 및 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분		적용지역	계획내용	비고
건축선	건축 한계선	아리수로, 양재대로	• 대지경계선으로부터 3~5m	결정도 참조
		고덕로, 고덕로27·28·46길, 암사길, 구천면로	• 대지경계선으로부터 3m	
		획지 A4, B2, C1, C3 경계부	• 대지경계선으로부터 1.5m (접도부분 제외)	
		획지 A2, A5, 경계부	• 대지경계선으로부터 1m (접도부분 제외)	
		그 외 이면부	• 대지경계선으로부터 3m (접도부분 제외)	
대지 내 공지	전면공지	건축한계선 지정공간	• 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	결정도 참조
	공개공지	획지 C1, C3	• 주변시설과 연계하고, 더수의 사람이 교류하고 휴식하는 장소 가 될 수 있도록 조성	결정도 참조

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지점으로 별도 관리

나. 건축물 배치 및 형태에 관한 결정조서

구분		적용지역	계획내용	비고
통경 구간	공동주택	RA-3	• 단지통경축 － 폭 30m(롯데캐슬퍼스트) / 폭10m(프라이어펠리스, 래미안솔베뉴) － 단지통경축내에 건축물의 배치는 지양하되, 부득이한 경우 5층 이하의 규모로 배치 － 단지통경축은 건축배치를 고려하여 계획여건에 따라 위치는 15m 이내 범위에서 조정 가능 － 단지 통경축을 활용하여 구간 내 공공이용이 상시 가능한 공공 보행통로 설치 권장	결정도 참조
	공동주택	RA-3	• 건축물 배치 시 주변과 소통하는 열린 생활공간 조성을 위한 「아파트단지 조성기준(2020.1., 서울특별시)」을 준용하여 계획 • 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 • 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합배치로 다양한 건축물 경관 형성 및 일률적 경관형성 방지 • 주동 형태가 상이하더라도 통경축 확보를 위한 배치 고려 • 주거지로서의 충분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 • 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계 (CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 대지와 도로의 경계부에 담장 등의 설치를 지양하고 커뮤니티시설 및 열린 조정시설 등을 배치하여 생활가로를 통해 열린공간으로 계획 • 공동주택 리모델링 사업시, 서울특별시 공동주택 리모델링 기본 계획 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준의 4-3-2. 공동주택 리모델링형 계획수립기준 적용	—
배치 및 형태	부대 및 복리시설	RA-3	• 간선도로변 및 공공보행통로 주변에 우선 배치 • 도로(통로)를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 • 단지 내 보행로를 중심으로 지역단위 커뮤니티시설(공공시설) 및 개방형 커뮤니티시설(주민공동이용시설)등을 배치하여 열린 커뮤니티 공간 조성	—
	중저층 배치구간	RA-3	• 주변과 조화로운 스카이라인 및 입체적이고 개방감 있는 경관이 형성되도록 주변지역의 특성을 고려하여 중저층(20층 이하)으로 배치 (위원회 심의를 통해 조정 가능)	결정도 참조
	옥외설비		• 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치 공간 계획	—
기타 외관 요소	담장의 설치	지구단위계획 구역 전체	• 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목책 또는 식재 등의 마운딩 가능	—
	광고물 설치제한		• 판류형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 • 건물 신축시 간판 설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판 게시틀 등의 입면 디자인 도입	—

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침으로 별도 관리

4. 기타사항에 관한 결정

가. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서

구분		적용지역	계획내용	비고
교통 처리	차량출입 불허구간	간선도로변 및 교차로 가각부 일대	• 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지안으로의 차량 출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입 불허구간 적용을 받지 아니 하고 기존 차량 출입구간 적용(철거 후 신축시 적용)	결정도 참조
	단지 내 주차 및 차량동선	공동주택	• 비상차량을 제외한 단지 내 지상주차를 금지 • 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 • 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성	—
	단지 내 보행동선	공동주택	• 학교공원 등 보행유발시설 및 인접단지와 연계되는 곳에 보행 자도로로 조성 • 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 • 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치	—

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침으로 별도 관리

나. 경미한 변경에 관한 사항

① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 9호, 「서울특별시 도시계획조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한다. ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항 9호의 규정에 의하여 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각호와 같다. 1. 대지의 분할, 교환에 관한 사항(필지분할가능선, 필지교환가능선 포함)(획지는 제외) 2. 자율적 공동개발, 단, 일반필지 공동개발에 따라 대지면적이 3,000㎡를 초과하는 경우 또는 재건축구역과 공동개발에 따라 재건축구역(공동개발 하려는 필지 중 가장 큰 필지면적의 10%를 초과하는 경우 예외) 3. 공개공지, 전면공지 등 대지안의 공지 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함) 4. 조경시설물 등의 설치계획의 변경 5. 단지 내 통로(공동보행통로)의 성격, 설치계획(위치변경 및 신규설치에 한함)의 변경 6. 법령이나 지침의 제·개정 등에 따라 변경된 기준을 적용하기 위한 시행지침의 변경 7. 교통영향평가 심의를 거쳐 차량 출입구가 변경되는 경우, 이에 따른 차량출입 불허구간의 변경

5. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획구역 1	명일동 15대 일원	-	증) 149,943.0	149,943.0	

■ 특별계획구역 결정 사유서

구분	구역명	결정사유
신설	특별계획구역 1	향후 구역별 세부개발계획 수립을 통해 체계적·합리적·창의적 계획을 유도하고자 특별계획구역으로 지정

나. 특별계획구역 계획지침

■ 특별계획구역 1 (삼암그린2차 APT)

구 분		계획내용	비고
위 치		• 강동구 명일동 15 일원	삼암그린 2차
구역면적		• 149,943.0㎡	—
용도지역·지구		• 제1종일반주거지역 / 제3종일반주거지역 / 아파트지구 ※ 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정시 그에 따름 ※ 용도지역의 결정은 세부개발계획(정비계획) 수립 시 결정	—
기반시설계획		• 공원 : 25,553㎡ / 도로 : 3,077㎡ / 공공청사 : 900㎡ • 교통영향평가 결과에 따라 세부개발계획 수립 시 구천면로 버스베이 설치 • 공공청사(파출소) 위치지정 / 파출소 규모 (연면적 800㎡, 지상4층) — 필요시 위치, 규모 및 시설의 용도는 변경가능함 ※ 위의 내용을 포함한 지역필요시설은 세부개발계획(정비계획) 수립 시 결정(변경 및 신설)하고, 합리적 세부개발계획(정비계획) 수립에 따라 지구단위계획으로 결정한 기반시설 면적 등은 변경될 수 있음	지침도 참조
용도 계획	허용 용도	획지 D2 • 공동주택 및 부대복리시설	—
	권장 용도	획지 D2	전층
		지층부(1~3층)	• 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 • 제1종 근린생활시설 중 주민공동이용시설 • 어린이집, 노유자시설, 작은도서관(독서실), 공동작업장, 일자리지원시설
	불허 용도	획지 D2 • 허용용도 이외의 용도	—
밀도 계획	용적률	획지 D6 • 제2종 근린생활시설 중 일반업무시설(1층에 한함), 종포판매소, 장의사, 게임제공업소, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소 • 의료시설 중 정신병원 • 동물 및 식물관련 시설 • 공장	—
		• 창고시설 • 위험저장 및 처리시설 • 교정 및 군사시설	—
		• 50% 이하	—
	높이	획지 D2 • 기준(허용)용적률 : 230% 이하 ※ 서울특별시 도시주거환경정비기본계획, 변경시 변경된 기준을 따르되, 기준허용용적률은 본 기준을 적용 ※ 서울특별시 도시주거환경정비기본계획, 등에서 정한 허용용적률 인센티브 항목(20%이상)의무 이행 • 상한용적률 : 300% 이하	—
		획지 D6 • 기준(허용)용적률 : 250% 이하 • 상한용적률 : 법적용적률 2배 이하	—
	높이	획지 D2 • 서울특별시 도시기본계획 및 서울특별시 도시주거환경정비기본계획 의 기준을 따름	—
		획지 D6 • 기준높이 32m 이하 / 최고높이 40m 이하	—
건축선 및 대지내 공지	건축선	• 고덕로, 고덕로46길, 명일로, 구천면로 : 대지경계선으로부터 6m • 획지 D1 경계부 : 대지경계선으로부터 15m • 그 외 대지경계선으로부터 6m	지침도 참조

구 분		계획내용	비고
	대지 내 공지	- 전면공지(공통) - 도로에 접한 공지는 보행공간과 일체화된 보행공간으로 조성 - 공공보행통로 - 인접 아파트단지, 시설과의 소통 및 보행네트워크 연계를 위해 공공보행통로(5m이상) 조성 - 공공보행통로는 건축물 배치계획 등을 고려하여 선형조정은 가능하나, 동선이 지나치게 길어지지 않도록 하고 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 20m이내에서 변경 가능	지침도 참조
건축물 배치 및 형태	획지 D1	- 공동주택 - 건축물 배치 시 주변과 소통하는 열린 생활공간 조성을 위한 「아파트단지 조성기준 (2020.1., 서울특별시)」을 준용하여 계획 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합배치로 다양한 건축물 경관 형성 및 일률적 경관형성 방지 - 주거지로서의 충분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED)가이드라인 및 기준 준용하여 계획 - 대지와 도로의 경계부에 담장 등의 설치를 지양하고 커뮤니티시설 및 열린 조경시설 등을 배치하여 생활가로를 조성하여 열린공간으로 계획 - 부대복리시설 - 가로활성화용도 배치구간(도로변) 및 공공보행통로 주변에 우선 배치 - 도로(통로)를 향하여 전면부 및 주 출입구 계획 - 단지 내 보행도를 중심으로 지역단위 커뮤니티시설(공공시설) 및 개방형 커뮤니티시설(주민공동이용시설) 등을 배치하여 열린 커뮤니티 공간 조성	-
	가로활성화 용도배치구간	- 벽면외관의 시각적 분절효과 등을 통해 다양하면서도 동질감 있는 건축물 외관경관 창출 - 저층부(1~3층) 부대 및 복리시설, 근생시설, 개방형 커뮤니티시설 등 배치 - 저층부(1~3층) 가로와의 개방성 확보 및 보행환경 개선을 위해 외벽면 투시형 재료 사용	지침도 참조
	중저층 배치구간	주변과 조화로운 스카이라인 및 입체적이고 개방감 있는 경관이 형성되도록 주변지역의 특성을 고려하여 중저층(20층이하)으로 배치 (위원회 심의를 통해 조정 가능)	지침도 참조
	기타 외관요소	- 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 - 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 (옹벽설치 시 자연석, 조경석을 사용하여 계단식으로 조성) - 광고물 설치제한 - 판류형 간판 설치를 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면디자인 도입	-
	교통처리계획	- 차량출입불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 제한 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입 불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용 - 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 비상주차 금지 - 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 재료로 조성 - 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 - 단지 내 보행동선 - 학교, 공원 등 보행유발 시설 및 인접단지와 연계되는 곳에 보행자도로를 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치	지침도 참조

구 분	계획내용	비고
기타에 관한 사항	• 세부개발계획 수립 방식 － 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재건축사업 • 「서울특별시 지구단위계획 수립기준 및 매뉴얼 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 서울형 정비지원계획(신속통합기획)에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획안 우선 적용 가능 • 기존 중심시설용지(획지D3, D5) 내 공동주택을 도입하는 경우 위원회 심의를 통해 주거용도 허용여부 및 비율 결정 • 상한용적률은 세부개발계획 수립시 공공기여 계획을 수립하고, 심의를 통해 결정	-
	• 인구 및 주택 수용에 관한 사항 － 공공주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 － 공공주택을 확보할 경우 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 － 인구 및 주택계획의 적정성, 국민주택규모의 주택은 세부개발계획 수립시 구체적인 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정	-
	• 획지 D2 내 D3, D5로(기존 중심시설용지) 획지 구분 가능(756㎡, 3,000㎡) － 획지 D3, D6 구분 시 「하프지구 지구단위계획 전환지침(2022.11.)」상 주거중심용지 기준 등에 따라 계획지침 변경 ※ 단, 획지 D3, D6 내 주거용도 전환에 따른 비주거 비율 및 공공기여는 ‘특별계획구역 세부지침 하단’ [별표1] 가이드라인으로 함	-
	• 획지 D2는 통합개발을 권장하나 통합개발이 불가할 경우 토지소유권에 따라 개별적으로 특별계획구역 분할(획지 D6) 시행 가능 － 분할가능선은 구역 정형화를 위하여 사업주체간 협의를 통하여 구역계 변경 가능 • 분할하여 세부개발계획수립 시(획지 D6) 도시계획시설(공원, 도로, 공공청사) 해제에 따른 부지면적 10%를 기부채납 제공 － 세부개발계획 시(市) 관련 부서 협의를 통해 조정 가능 － 특별계획구역 분할 시행 시 본 ‘특별계획구역1 계획지침’상 획지 D6 기준을 따름	-

[별표1] 공동주택 용도 허용에 따른 운영기준

구분	유형1	유형2	유형3
입지기준	역세권 250m 이내 간선부	역세권 250m 이내 이면부	유형1,2 이외 지역
비주거 비율	30% 이상	20% 이상	10% 이상
공공기여	주거용도 전환비율의 5~10% - 대지면적 5,000㎡미만 5%미만, 5,000㎡~10,000㎡미만 5%~10%, 10,000㎡이상 10%이상 (예시) 대지면적 3천㎡, 주거비율 70% 허용시 공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용		

- ※ 1) 역세권이란 승강장 경계로부터 250m 이내 범위(사각형)을 말하며, 대지면적의 50% 이상 포함되어야 함
 2) 공동주택 용도 허용에 따라 제공하는 공공기여 면적은 용적률 완화 산정에 적용하지 않음
 3) 주거용도란 단독주택 및 공동주택, 업무시설 중 오피스텔, 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인복지주택에 해당

III. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

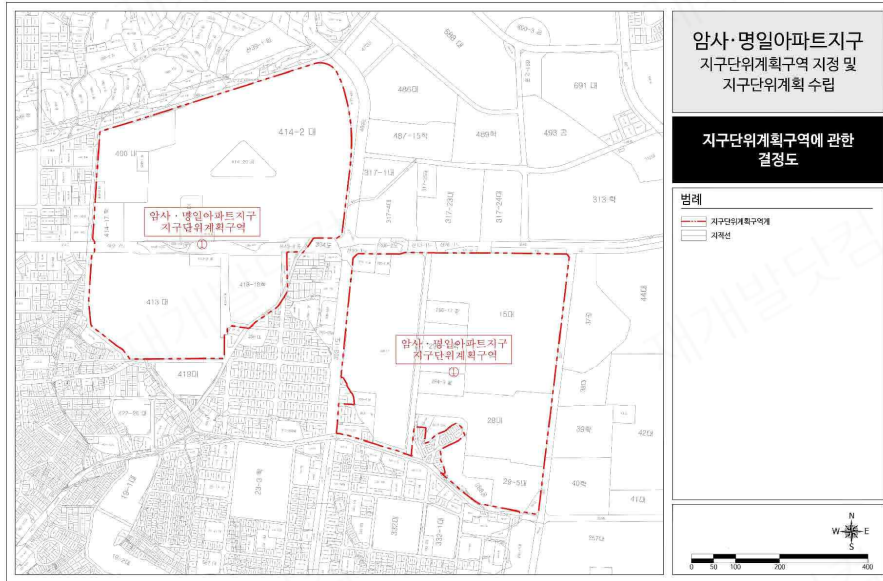
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 열람장소 : 서울특별시 주택실 공동주택과(☎ 02-2133-7144), 강동구 도시관리국 재건축재개발과(☎ 02-3425-5984) 및 도시계획과(☎ 02-3425-6030)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

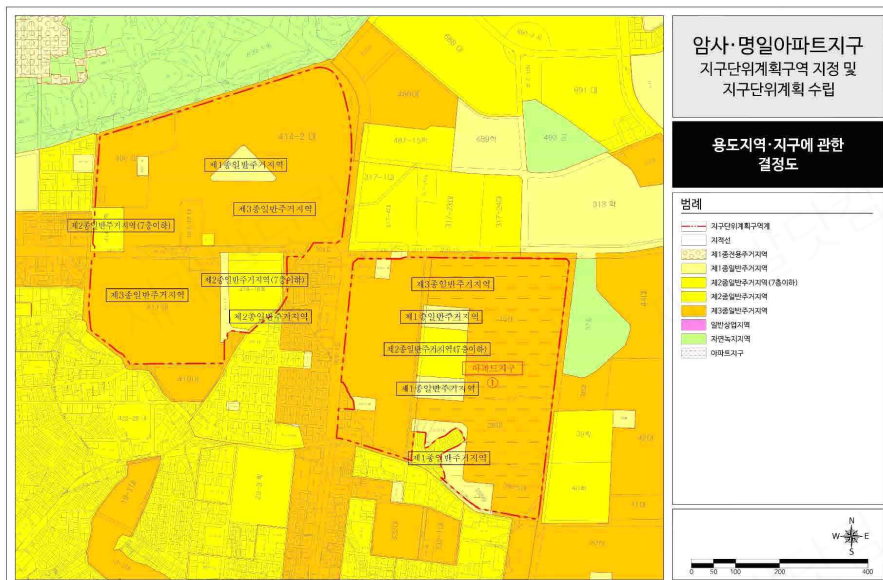
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>) 및 서울도시공간포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임>

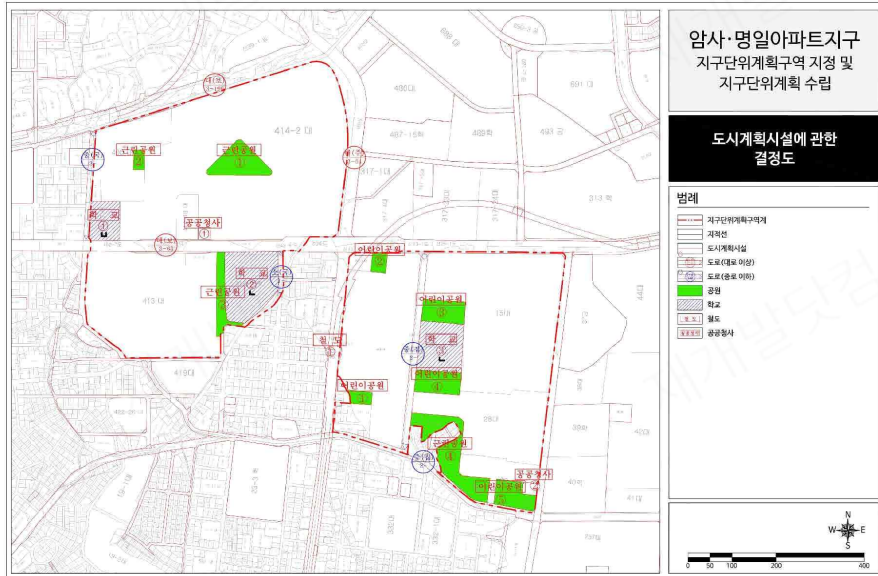
■ 지구단위계획구역 결정도(신설)



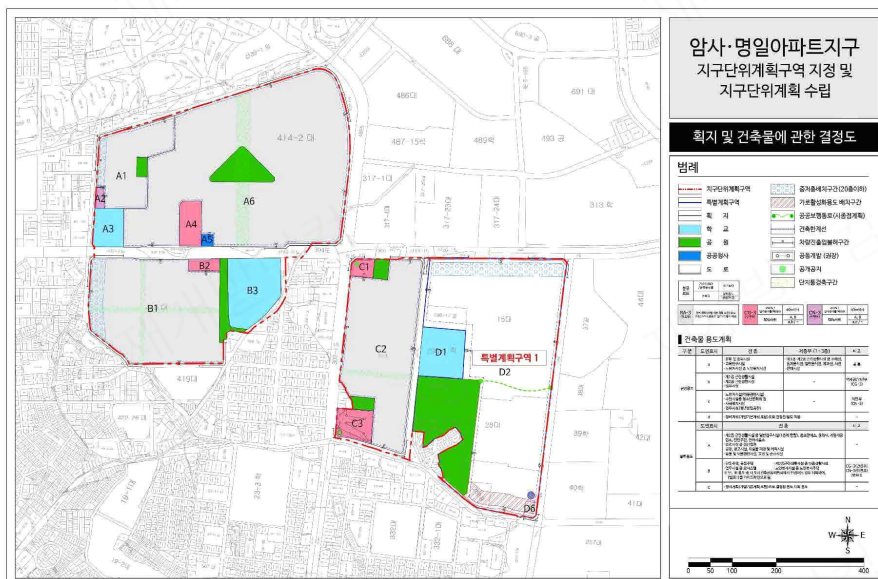
■ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음)



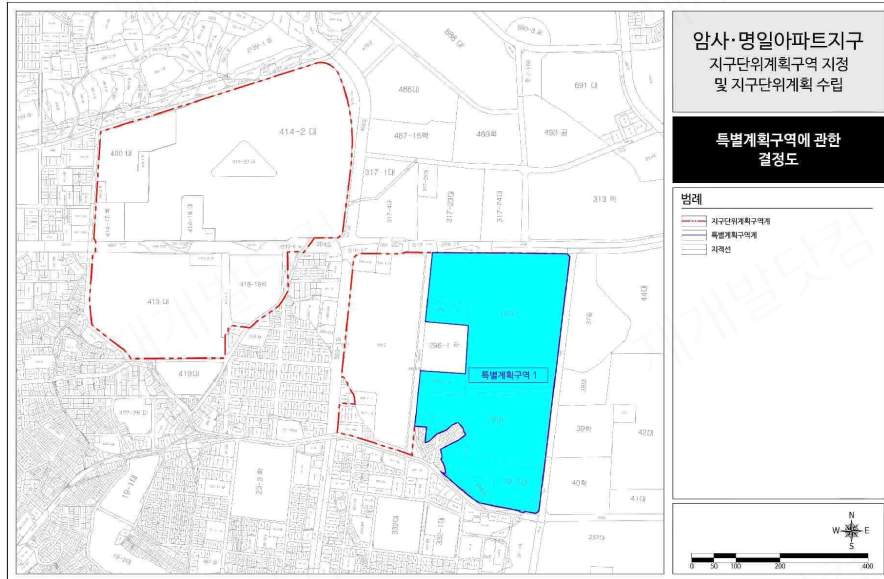
■ 도시계획시설 결정도(변경없음)



■ 획지 및 건축물에 관한 결정도



■ 특별계획구역에 관한 결정도



■ 특별계획구역1 계획지침도

