

◆ 서울특별시고시 제2026-382호

**명일한양아파트 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 내 특별계획구역 18(명일한양아파트)의 재건축사업 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. 명일한양아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	명일한양아파트 재건축정비구역	강동구 명일동 54번지 일원	—	증) 42,243.6	42,243.6	—

2. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추산액

추정비례율	• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 사업비) / 종전자산 추정가액 합계 × 100%
	• 추정비례율 : 95.58%
	⇒ (1,548,687,818천원 - 657,490,992천원) / 932,393,300천원 × 100 = 95.58%
	- 총수입 : 1,548,687,818 천원
	- 총사업비 : 657,490,992 천원
	- 종전자산 추정가액 합계 : 932,393,300 천원

나. 산출근거

1) 총 수입 추산액 : 1,548,687,818 천원

구분			수입 추산액(천원)
종후자산 총수입 추산액	분양주택	조합원 분양	880,930,000
		일반 분양	546,480,000
		소계	1,427,410,000
	임대주택	국민주택규모	20,949,000
		공공분양	77,374,000
	근린생활시설(상가)		37,422,000
	매출-매입 부가세 정산		-14,467,182
	합계		1,548,687,818

2) 총 사업비 추정 : 657,490,992 천원

구분	금액(천원)	비율(%)	비고
공사비	512,149,049	77.88%	시공사 도급공사비 사례 수준 등을 참고함 철거비, 대지조성공사비 등 포함 직접공사비 : 8,500천원/3.3㎡ 적용
설계비	8,740,105	1.33%	건축설계용역비. 기타 설계용역비
감리비	11,905,035	1.81%	건축, 전기, 소방 등
관리비	9,375,440	1.43%	추진위원회, 조합원영비, 총회 비용 등
청산/보상	6,398,590	0.97%	매도청구 발생시 종전자산가액 대비 추가 비용 가산 등
부대경비	49,218,646	7.49%	각종 용역비용과 각종 부(분)담금, 제세공과금
금융비용	26,204,127	3.99%	사업비 대여금 이자 등
예비비	33,500,000	5.10%	기타 청산시까지의 예상치 못한 체비용
소계	657,490,992	100.00%	10,945 천원 / 3.3㎡ 적용 (전체사업비기준)

※ 정보모방 추정사업비를 토대로 항목별 추정치 적용하였음

3) 종전자산 추정가액 : 932,393,300 천원

가) 아파트

주택형	전유면적(㎡)	세대수	타입별 평균금액 (천원)	아파트 종전자산 추정가액 (천원)
30 평형	84.92	150	1,480,000	222,000,000
37 평형	106.64	120	1,640,000	196,800,000
41 평형	119.37	270	1,800,000	486,000,000
합계		540		904,800,000

나) 상가

구분	상가 종전자산 추정가액 (천원)	전유면적합계(㎡)	전유 단가 (천원/㎡)	전유 평당 단가 (천원/3.3㎡)
1층	17,303,800	1,006.09	17,199	56,900
2층	8,992,700	899.22	10,001	33,100
지하	1,296,800	185.25	7,000	23,100
합계	27,593,300	2,090.56	—	—

※ 상가 종전자산 추정은 현장조사가 생략되어 각 상가의 내부 위치별 요인은 반영하지 아니하고 층별효용, 규모 지수 등 정량적인 개별요인 격차만 반영하여 내부 전면을 구별하지 아니하고 평균치를 추정하는 약식 추정방식에 의하여 호별 추정금액을 산출하였음

4) 토지등소유자 추정분담금 예시

가) 아파트 추정분담금

(단위 : 천원)

개별종전자산 추정액	추정 권리가액	분양주택 전용면적(㎡)	일반분양가	조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
1,480,000	1,415,000	59	1,390,000	1,220,000	-195,000
		84	1,830,000	1,580,000	165,000
		93	2,030,000	1,750,000	335,000
		103	2,110,000	1,850,000	435,000
		119	2,290,000	1,990,000	575,000
1,640,000	1,568,000	59	1,390,000	1,220,000	-348,000
		84	1,830,000	1,580,000	12,000
		93	2,030,000	1,750,000	182,000
		103	2,110,000	1,850,000	282,000
		119	2,290,000	1,990,000	422,000
1,800,000	1,720,000	59	1,390,000	1,220,000	-500,000
		84	1,830,000	1,580,000	-140,000
		93	2,030,000	1,750,000	30,000
		103	2,110,000	1,850,000	130,000
		119	2,290,000	1,990,000	270,000

※ 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나) 근린생활시설(상가) 추정분담금

(단위 : 천원)

구분	종전 상가 추정가액 수준 예시	권리가액	종후 상가 각 층별 전용30㎡ 규모의 조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
1층	500,000	478,000	810,000	332,000
	1,000,000	956,000	810,000	-146,000
	1,500,000	1,434,000	810,000	-624,000
2층	100,000	96,000	364,500	268,500
	200,000	191,000	364,500	173,500
	300,000	287,000	364,500	77,500
지1	200,000	191,000	324,000	133,000
	300,000	287,000	324,000	37,000
	400,000	382,000	324,000	-58,000

※ 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

참고(유의) 사항

- 위 추정분담금 등은 개략적인 추정치(예시)에 불과하며, 향후 사업추진과정에서 사업시행계획 변경, 제도 및 정책 변경, 시공사선정 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 종전자산 추정가격은 현장조사를 수반하지 않은 개략적인 추정치로서 정식 감정평가에 의해 평가된 것이 아니며, 향후 충분히 변동될 수 있음. 종전자산 가격은 관리처분계획수립을 위하여 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 정식 감정평가에 의해 산출될 예정임.
- 위 종후자산 추정가격은 개략적인 종후자산 추정으로서 정식 감정평가에 의한 것이 아니며, 향후 관리처분계획 수립을 위한 종후자산 감정평가액(분양신청기간 만료일 기준)과 차이가 있을 수 있음.
- 위 종전자산 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 종전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 선정한 감정평가법인이 평가한 금액으로 산출됨.

3. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		42,243.6	100.0	—
정비기반시설	소계	5,015.8	11.9	—
	도로	436.7	1.0	—
	공원	2,396.9	5.7	—
	녹지	2,182.2	5.2	—
획지		37,227.8	88.1	공동주택 및 부대복리시설

4. 용도지역·지구 결정 조서

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		42,243.6	—	42,243.6	100.0	—
주거지역	제1종일반주거지역	4,584.9	—	4,584.9	10.9	—
	제3종일반주거지역	37,658.7	—	37,658.7	89.1	—

※ 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의에 따른 공원 위치의 변경사항으로 용도지역 변경은 없음

나. 용도지구 결정 조서 : 해당없음

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	광로	2	80	50	주간선도로	1,867	지구계	지구계	일반도로	'82. 4. 29.	—
기정	중로	1	242	20	집산도로	625	광로2-80	대로1-1	일반도로	'82. 4. 29.	—
기정	중로	2	B	15	집산도로	289	광로2-80	중로1-2	일반도로	'82. 4. 29.	—
변경	중로	2	B	18	집산도로	289(144)	광로2-80	중로1-2	일반도로	'82. 4. 29.	—

※ ()는 구역 내 연장임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-B	중로2-B	• 구역내 도로 확폭 - B=15m → 18m 증) 3m	• 원활한 교통치리를 위한 구역 내 도로 확폭

※ 고덕현대아파트 재건축사업 신속통합기획 가이드라인('23. 7. 28.) 도로계획 반영: 도로폭 18m 확보

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	⑭	은하수 공원	어린이 공원	명일동 54번지 일원	2,018.0	증) 378.9	2,396.9	'82. 4. 29.	-

※ 공원 위치 변경 : 명일동 55번지 → 명일동 54번지

■ 공원 변경 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
⑭	은하수 공원	• 공원 위치 변경 - 명일동 55 → 명일동 54 • 공원 면적 변경 - 면적 : 2,018.0㎡ → 2,396.9㎡ 증) 378.9㎡	• 주변 공원, 녹지와 연계 및 정형화를 위해 공원 위치를 변경하고 심의의견 반영에 따라 녹지와 공원을 구분하기 위해 공원과 연결한 녹지 일부를 공원으로 변경

2) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	녹지	완충 녹지	고덕동 300 일원	30,510.2 (2,566.9)	감) 384.7	30,125.5 (2,182.2)	'82. 4. 29.	-

※ ()는 구역 내 면적임

■ 녹지 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑭	녹지	• 녹지 면적 변경 - 면적 : 30,510.2㎡(2,566.9㎡) → 30,125.5㎡(2,182.2㎡) 감) 384.7㎡	• 심의의견 반영에 따라 녹지와 공원을 구분하기 위해 녹지 일부를 공원 (378.9㎡)으로 변경하고 도로 가각부 선형변경(5.8㎡)에 따른 면적 변경

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		비고
			법적기준	계획	
공동 이용 시설	경로당	획지1	580.0	600.0	지상
	어린이집		580.0	600.0	지상(개방)
	작은도서관		203.0	250.0	지상(개방)
	주민운동시설		—	500.0	옥외
	어린이놀이터		1,260.9	1,400.0	옥외
	주민공동시설		—	1,800.0	지하
합계				5,150.0	—

※ 「서울특별시 주택조례」에 따라 1,000세대 이상의 경우 주민공동시설을 500㎡에 세대당 2㎡ 더한 면적의 1.25를 곱한 면적의 1.5배 이상 확보

$$= \{500\text{㎡} + (1,087 \times 2\text{㎡})\} \times 1.25 = 3,342.5\text{㎡ 이상} < 5,150\text{㎡ 계획}$$

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

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	명일한양아파트 재건축정비구역	42,243.6	획지1	37,227.8	명일동 54번지 일원	7	—	—	7	—	—

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)					높이(m) (최고층수)	비고																																									
	명칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)				기준	허용	정비 계획	법적 상한	법적 상한 초과																																											
신설	명일한양 아파트 재건축 정비구역	42,243.6	획지1	37,227.854	명일동 54번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	210 이하	230 이하	233.46 이하	300 이하	340 이하	165m이하 (49층이하)																																										
주택의 규모 및 규모별 건설비율																																																							
• 주택공급계획: 1,087세대 (공공주택 259세대) • 전체 건립 규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 서울특별시 건축위원회에서 최종 결정(도시정비법 제54조) – 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 60.2% <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="6">세대수</th></tr><tr><th colspan="2">소계</th><th colspan="2">분양</th><th colspan="2">공공</th></tr><tr><td>합계</td><td>1,087세대</td><td>100.0%</td><td>828세대</td><td>76.2%</td><td>259세대</td><td>23.8%</td></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>393세대</td><td>36.2%</td><td>178세대</td><td>16.4%</td><td>215세대</td><td>19.8%</td></tr><tr><td>60㎡~ 85㎡ 이하</td><td>261세대</td><td>24.0%</td><td>217세대</td><td>20.0%</td><td>44세대</td><td>4.0%</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>433세대</td><td>39.8%</td><td>433세대</td><td>39.8%</td><td>–</td><td>–</td></tr></table>															구분	세대수						소계		분양		공공		합계	1,087세대	100.0%	828세대	76.2%	259세대	23.8%	60㎡ 이하	393세대	36.2%	178세대	16.4%	215세대	19.8%	60㎡~ 85㎡ 이하	261세대	24.0%	217세대	20.0%	44세대	4.0%	85㎡ 초과	433세대	39.8%	433세대	39.8%	–	–
구분	세대수																																																						
	소계		분양		공공																																																		
합계	1,087세대	100.0%	828세대	76.2%	259세대	23.8%																																																	
60㎡ 이하	393세대	36.2%	178세대	16.4%	215세대	19.8%																																																	
60㎡~ 85㎡ 이하	261세대	24.0%	217세대	20.0%	44세대	4.0%																																																	
85㎡ 초과	433세대	39.8%	433세대	39.8%	–	–																																																	
심의완화 사항																																																							
• 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획에 따른 허용용적률 완화 – 허용용적률 인센티브: 20% 적용 (공공보행도로 8.8%, 열린단지 5%, 층간소음해소 3%, 방재안전 5%) • 국민주택규모 주택(공공임대주택) 건설에 따른 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) – 법적상한용적률: 300% • 국민주택규모 주택(공공임대주택 및 공공분양주택) 건설에 따른 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제66조) – 법적상한초과용적률: 339.99% (340% 이하)																																																							
건축물의 건축선에 관한 계획																																																							
• 건축한계선 지정 <table><tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>획지1</td><td> – 중로1-242, 중로2-B, 완충녹지경계선으로부터 건축한계선(폭5m) 지정 ※ 보도부속형 전면공지로 계획, 보도와 일체적으로 조성 ※ 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정* – 인접대지경계선으로부터 건축한계선(폭10m) 지정 </td><td>–</td></tr></table>															구분	건축선 지정 내용	비고	획지1	– 중로1-242, 중로2-B, 완충녹지경계선으로부터 건축한계선(폭5m) 지정 ※ 보도부속형 전면공지로 계획, 보도와 일체적으로 조성 ※ 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정* – 인접대지경계선으로부터 건축한계선(폭10m) 지정	–																																			
구분	건축선 지정 내용	비고																																																					
획지1	– 중로1-242, 중로2-B, 완충녹지경계선으로부터 건축한계선(폭5m) 지정 ※ 보도부속형 전면공지로 계획, 보도와 일체적으로 조성 ※ 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정* – 인접대지경계선으로부터 건축한계선(폭10m) 지정	–																																																					
기타사항에 관한 계획	공공 보행도로	• 동남로71길(중로1-242)~구천면로(중로2-B): 폭원 5m 이상 (지역권 설정)*																																																					

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정 범위 내에서 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

※ 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

구분	산정내용							
토지이용 계획	합계 (구역면적)	획지 (공동주택)	공공시설 등 제공면적 (도로, 공원 등)			순부담 제외 면적		
			소계	새로 설치하는 정비기반시설	건축물 기부채납 등 (환산부지 · 현금)	새로 설치할 정비기반시설 내 존치되는 국공유지	새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지
	42,243.6㎡	37,227.8㎡	5,015.8㎡	5,015.8㎡	－	2,182.2㎡	384.7㎡	2,018.0㎡
공공시설 부지제공 면적 (순부담)	• 순부담 면적 = 공공시설 등 제공면적(새로 설치하는 정비기반시설) - 새로 설치하는 정비기반시설 내 존치되는 기존 국공유지 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 내 국공유지 = 5,015.8㎡ - 2,182.2㎡ - 384.7㎡ - 2,018.0㎡ = 430.9㎡ (구역면적의 1.0%)							
기준	• 기준용적률 = 210%							
허용	• 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」의 허용용적률 인센티브 기준 최대 20% 적용 - 공공보행통로(8.8%) + 열린단지(5%) + 층간소음해소(3%) + 방재안전(5%) = 21.8% • 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대 20%) = 210% + 20% = 230%							
상한	• 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×α토지) = 230% × (1+1.3×1×0.01157) = 233.46% ∴ 정비계획용적률 = 233.46% 이하 [250% 이하]				α토지 = 공공시설등 부지 제공 면적/ 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 430.9㎡/37,227.8㎡ = 0.01157			
법적상한	• 국민주택규모 주택(공공임대주택) 건설에 따른 용적률 완화 - 법적상한용적률 = 300% 이하							
법적상한 초과	• 국민주택규모 주택(공공임대주택 및 공공분양주택) 건설에 따른 용적률 완화 - 법적상한초과용적률 = 339.99% 이하 [340% 이하]							

■ 허용용적률 인센티브 계획

구분		내용	적용계획
공공 보행통로	계획기준	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	적용 (8.8%p)
	계획내용	- 대상지 서측 고덕현대아파트 연접부에 폭원 5m의 공공보행통로 계획 (1개소, 폭5m) - 산정 : $210\% \times (1,560/37,227.8) \times 1 = 8.8\% \Rightarrow 8.8\%$ 적용 * 준공시점에 지역권 설정하여 공공개방 담보	
열린단지	계획기준	- 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 조성 (지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	적용 (5%p)
	계획내용	대상지 외곽 담장 미설치, 개방된 공공보행통로, 동남로71길 및 구천면로변 연도형 상가 계획, 단지 내 보행동선 연결	
층간소음 해소	계획기준	- 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	적용 (3%p)
	계획내용	바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 계획 $\Rightarrow$ 3% 적용	
방재안전	계획기준	- 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	적용 (5%p)
	계획내용	시설 성능을 의무기준보다 초과 설치하여 향후 관련위원회 심의를 통해 적정성을 인정받겠음. $\Rightarrow$ 5% 적용	
인센티브 적용 계			20%p 적용 (21.8%)

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

9. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	• 사업지 주변 교차로 최적화 신호 운영방안 수립
	㉠	• 사업지 북측 동남로71길상 도로확폭 및 차로운영방안수립 - B=20.0m, L=151.3m, 2차로 $\rightarrow$ 4차로
	㉡	• 사업지 남측 구천면로상 도로확폭 및 차로운영방안수립 - B=15.0m $\rightarrow$ 18.0m, L=148.6m, 2차로 $\rightarrow$ 3차로
진출입동선	㉢	• 사업지 북측 동남로71길상 차량 진출입구 설치 - 점멸신호운영
	㉣	• 사업지 북측 구천면로상 차량 진출입구 설치 - 점멸신호운영
	-	• 차량 진출입부 회전반경 확보(R=6.0m)이상

구분	지점	개선방안
대중교통 자전거 및 보행	-	• 사업지 인접도로구간 보도 설치
	-	• 차량출입구 및 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
	-	• 통학차량 정차공간 설치 및 회차동선 확보
	-	• 자전거보관소 설치(법정주차의 20% 이상)
	-	• 단지내 보도부속형 전면공지 확보 - 보도부속형 전면공지에 보행지장물 미설치
	-	• 사업지 북측 동남로71길, 남측 구천면로상 고원식 횡단보도 설치
주차	-	• 법정주차대수 : 1,321대 • 주차수요 : 1,314대 • 계획주차대수 : 1,658대(자주식 100%) - 법정대비 125.5%, 수요대비 126.2% - 확장형주차면 계획주차의 30%이상 확보 - 장애인주차면 법정주차의 3%이상 확보 - 경형주차면 계획주차의 10%미만 확보 - 가족배려주차면 계획주차의 10%이상 확보 ※ 가족배려주차 중 50%이상은 확장형으로 계획
	-	• 주차장내 환경친화적 자동차 충전구역 및 충전시설 확보 (계획 주차대수의 5%이상, 급속충전시설 완속10개당 1대)
교통안전 및 기타	-	• 사업지북측 동남로71번길 노상주차 삭제
	-	• 차량진출입부 주차차단기 설치
	-	• 차량 진출입 램프 시종점부 경고등 설치
	-	• 지상층 및 지하주차장내 시거불량지점 반사경설치
	-	• 단지내 비상차량 진출입구 턱낮춤 시공 및 자동차 진입 억제용 말뚝(탈착식 블라드) 설치
	-	• 사업지 주변도로상 교통안전시설물(교통안전표지판, 노면표시) 추가설치 ※ 관할경찰서 및 관련부서 별도 협의후 시행

10. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과
가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	- 사업대상지는 기 개발된 아파트단지 및 평탄지로 개발과정에서 질/성토에 의해 발생될 자연 및 지형훼손의 가능성은 없음 - 보존가치가 있거나 중요성이 있는 수목은 보존 또는 이전하고, 사업시행 시 기존 수목을 최대한 활용하여 잔여수목은 조정업체 또는 인근 공사장으로 공급하여 이식(사업지구내 녹지율 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 - 공사시, 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 발생되는 토사유출량을 최소화하기 위해 정지작업 시 절 · 성토 사면 - 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 관련법규를 준수하여 종합적인 방재계획을 수립	-

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안(또는 조치계획)	저감방안의 도시관리계획 등에 반영사항
1. 비오름 및 동·식물상	• 비오름 보전 등급 향상 • 동·식물상 보호 • 자연환경 보전	• 비오름유형평가 2, 4등급, 개별비오름 3, 평가제외 등급 • 보호지역 및 보호종 등 자연환경 자산, 지정 보호수는 해당없음 • 사업시행으로 인한 비오름 유형 등급 변화 없음	• 녹지공간의 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화	정비계획의 기반시설계획
2. 녹지 네트워크	• 녹지·수생태 연결성 확보	• 녹지면적 III, 녹지모양 III, 내부연결성 I, 외부 연결성 III으로 평가	• 자연지반 및 인공지반녹지, 옥상녹화 등을 통해 녹지 확보 계획 반영	정비계획의 기반시설계획
3. 토양	• 토양오염 최소화	• 측량망 조사결과 기준 만족	• 투입장비에 의한 폐유처리 대책 수립	정비계획의 친환경계획
4. 지형·지질	• 지형·지질 영향 최소화	• 기존 시가지로 평탄한 지형 • 향후 지하수위 변화와 지반안정성에 대한 영향을 최소화	• 현 지형을 고려한 건축배치 검토로 지형변화 최소화계획 수립	정비계획의 건축물계획
5. 물순환	• 자연물순환 유지	• 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지, 일부 산림 및 초지에 해당 • 생태면적률 공동주택 (35.01%) 이상 계획	• 자연지반녹지, 인공지반 녹지, 수공간, 옥상녹화 등을 적용하여 공동주택 생태면적률(35.01%) 이상으로 계획	정비계획의 친환경계획
6. 수질	• 수질 등급 유지 및 오염 최소화	• 수질 상태 확인 • 오염원 및 처리시설 현황 파악	• 수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립	정비계획의 친환경계획
7. 바람·열	• 바람길 확보 • 열환경 영향 최소화	• 바람기능 공간유형도 대부분 불투수포장비율이 높은 시가지, 일부 녹지 • 열환경 공간유형도 대부분 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지, 일부 공원 등 조경수목식재지	• 기존 시가지 지역으로 신축 건물로 바람길에 대한 특별한 영향은 없을 것으로 판단 • 수공간, 옥상녹화, 투수성 포장재 사용으로 인한 열섬효과 최소화	정비계획의 건축물계획, 친환경계획
8. 대기질·악취	• 대기오염 최소화 • 악취공해 해결	• 공사 시 대기질 영향 예상 • 악취 영향 없음	• 공사 시 비산먼지 저감방안 수립	향후 건축설계 또는 허가단계에 반영
9. 온실가스·에너지	• 온실가스 저감 • 에너지자립률 상향계획 수립	• 공사 시 및 운영 시 온실가스 발생 예상 • 향후 에너지사용량 추정 • 에너지 절약 설비 및 계획 고려	• 공사 시 온실가스 발생 최소화 • 에너지절약 친환경 건축물 수립 계획 • 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	정비계획의 건축물계획, 친환경계획
10. 자원순환	• 폐기물발생량 최소화	• 공사 시 및 운영 시 폐기물 발생 예상	• 공사 시 및 운영 시 폐기물 적정처리	향후 건축설계 또는 허가단계에 반영
11. 소음·진동	• 소음·진동 최소화	• 공사 시 소음영향 예상	• 저소음 장비 사용하여 소음·진동최소화(가설 방진망 설치)	향후 건축설계 또는 허가단계에 반영
12. 일조	• 일조 침해 최소화	• 사업지구 외부 일조변화 분석결과, 113개소 측정점에서 일조수인한도 침해 발생	• 일조장해 영향 최소화하는 배치 계획 수립	향후 건축설계 또는 허가단계에 반영

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
사업대상지 남동측 한영중고등학교 및 남측 대명초등학교 상대보호구역에 저촉, 절대보호구역 해당없음	사업시행인가 신청 전 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경영향평가서를 제출하고 서울특별시 교육청 교육환경보호위원회 승인을 받아 사업 추진	—

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	계획	비고
안전 및 범죄예방을 고려한 환경설계 (CPTED)	- 모든 공간의 자연적 감시와 자연적 접근 통제를 위해 가시권을 최대한 확보하도록 설계 - 조경 식재 시 범죄에 활용되지 않도록 식재 위치와 수목 크기 등을 고려하여 설계 - 향후 설계 시 안전 및 범죄예방을 고려한 환경설계(CPTED)를 도입 - 밝은 조명, 색채를 통한 시야 확보로 범죄기회 차단	—

13. 정비사업 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내	명일한양아파트 재건축추진준비위원회	현황) 540세대 계획) 1,087세대 증가) 547세대	—

14. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	획지1	42,243.6	명일동 54번지 일원	37,227.8	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 관계 법령에 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.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한초과용적률에서 법적상한용적률을 뺀 용적률의 60%이상 70%이하를 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.
- 용적률 완화로 공급되는 공공임대주택 149세대는 장기전세주택으로 공급하며, 장기전세주택의 50%는 미리내집으로 활용할 수 있음.

■ 공공주택 공급계획

구분		총 세대수	국민주택규모 주택								
			법적상한용적률 완화			법적상한용적률 초과					
			공공임대주택			공공임대주택			공공분양주택		
			소계	59㎡	84㎡	소계	59㎡	84㎡	소계	59㎡	84㎡
주택 공급 계획	세대수	259	141	117	24	8	6	2	110	92	18
	비율(%)	100.0	54.5	45.2	9.3	3.1	2.3	0.8	42.4	35.5	6.9
	공급유형	장기전세주택 149세대							-		

※ 공공주택의 규모별 건설비율은 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

※ 용적률 완화로 공급되는 공공임대주택 149세대는 장기전세주택으로 공급하며, 장기전세주택의 50%는 미리내집으로 활용할 수 있음

■ 공공주택(법적상한용적률 완화) 확보계획

구분		내용				
계획기준		• 국민주택규모 주택 건설: 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50% 이상				
상한용적률		• 233.46%				
법적상한용적률		• 300.00%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• $300.00\% - 233.46\% = 66.54\%$				
	증가된 용적률의 50%	• $66.54\% \times 0.5 = 33.27\%$ • $37,227.80\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 33.27\% = 12,385.69\text{m}^2$				
	의무 연면적	• 12,385.69 m^2 이상				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.99 m^2	82.18 m^2	117	9,615.06 m^2	—
		84.99 m^2	116.42 m^2	24	2,794.08 m^2	—
		합계		141	12,409.14 m^2	>12,385.69 m^2

■ 공공주택(법적상한용적률 초과) 확보계획

구분		내용				
계획기준		• 국민주택규모 주택 건설: 「도시 및 주거환경정비법」 제66조에 따라 법적상한초과용적률에서 법적상한용적률을 뺀 용적률의 60%이상 ~70%이하				
법적상한용적률		• 300.00%				
법적상한초과용적률		• 339.99%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• $339.99\% - 300.00\% = 39.99\%$				
	증가된 용적률의 70%	• $39.99\% \times 0.7 = 27.993\%$ • $37,227.80\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 27.993\% = 10,421.18\text{m}^2$				
	의무 연면적	• 10,421.18 m^2 이하				
국민주택규모 주택 확보계획	공공임대주택	• 공공임대주택 건설: $10,421.18\text{m}^2 \times 5/70 = 744.37\text{m}^2$				
		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.99 m^2	82.18 m^2	6	493.08 m^2	—
		84.99 m^2	116.42 m^2	2	232.84 m^2	—
		소계		8	725.92 m^2	—
	공공분양주택	• 공공분양주택 건설: $10,421.18\text{m}^2 \times 65/70 = 9,676.81\text{m}^2$				
		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.99 m^2	82.18 m^2	92	7,560.56 m^2	—
		84.99 m^2	116.42 m^2	18	2,095.56 m^2	—
		소계		110	9,656.12 m^2	—
	공공임대 및 공공분양주택	합계		118	10,382.04 m^2	<10,421.18 m^2

II. 고덕택지 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역 18 세부개발계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	고덕택지 지구단위계획구역	강동구 고덕1동·2동, 명일2동, 상일동 일원	3,883,394	—	3,883,394	서울특별시 고시 제2005-36호 (2005.2.5.)	—
	특별계획구역 18	강동구 명일동 54번지 일원	39,676.7	(증) 2,566.9	42,243.6		사업 대상지

※ 고덕현대아파트 재건축사업 신속통합기획 가이드라인('23.7.28.)에 따라 동남로변 완충녹지를 특별계획구역 18(명일한양아파트) 구역계에 포함하여 변경

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		39,676.7	(증) 2,566.9	42,243.6	100.0	—
주거지역	제1종일반주거지역	2,018.0	(증) 2,566.9	4,584.9	10.9	—
	제3종일반주거지역	37,658.7	—	37,658.7	89.1	—

※ 동남로변 기존 완충녹지 일부를 구역계에 포함한 변경임

※ 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의에 의해 공원 위치가 변경되나 이에 따른 용도지역 변경은 없음

2) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	광로	2	80	50	주간선도로	1,867	지구계	지구계	일반도로	'82. 4. 29.	—
기정	중로	1	242	20	집산도로	625	광로2-80	대로1-1	일반도로	'82. 4. 29.	—
기정	중로	2	B	15	집산도로	289	광로2-80	중로1-2	일반도로	'82. 4. 29.	—
변경	중로	2	B	18	집산도로	289(144)	광로2-80	중로1-2	일반도로	'82. 4. 29.	—

※ ()는 구역 내 연장임

■도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-B	중로2-B	• 구역내 도로 확폭 - B=15m → 18m 증) 3m	• 원활한 교통치리를 위한 구역 내 도로 확폭

※ 고덕현대아파트 재건축사업 신속통합기획 가이드라인('23. 7. 28.) 도로계획 반영: 도로폭 18m 확보

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	⑭	은하수 공원	어린이 공원	명일동 54번지 일원	2,018.0	증) 378.9	2,396.9	'82. 4. 29.	-

※ 공원 위치 변경 : 명일동 55번지 → 명일동 54번지

■ 공원 변경 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
⑭	은하수 공원	• 공원 위치 변경 - 명일동 55 → 명일동 54 • 공원 면적 변경 - 면적 : 2,018.0㎡ → 2,396.9㎡ 증) 378.9㎡	• 주변 공원, 녹지와 연계 및 정형화를 위해 공원 위치를 변경하고 심의의견 반영에 따라 녹지와 공원을 구분하기 위해 공원과 연결한 녹지 일부를 공원으로 변경

나) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	녹지	완충 녹지	고덕동 300 일원	30,510.2 (2,566.9)	감) 384.7	30,125.5 (2,182.2)	'82. 4. 29.	-

※ ()는 구역 내 면적임

■ 녹지 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑭	녹지	• 녹지 면적 변경 - 면적 : 30,510.2㎡(2,566.9㎡) → 30,125.5㎡(2,182.2㎡) 감) 384.7㎡	• 심의의견 반영에 따라 녹지와 공원을 구분하기 위해 녹지 일부를 공원 (378.9㎡)으로 변경하고 도로 가각부 선형변경(5.8㎡)에 따른 면적 변경

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서 : 변경없음

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

다. 기타 사항에 관한 결정 조서 : 변경없음

라. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

1) 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	위치	면적(㎡)			해당필지	비고
			기정	변경	변경후		
변경	특별계획구역 18	한양아파트 부지	39,676.7	증) 2,566.9	42,243.6	명일동 54	-

■ 특별계획구역 변경 사유서

구분	도면표시번호	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	특별계획구역 18	한양아파트 부지	• 면적 변경 - 39,676.7㎡ → 42,243.6㎡ 증) 2,566.9㎡	• 고덕현대아파트 재건축사업 신속통합 기획 가이드라인('23.7.28.)에 따라 동남로변 원충녹지를 특별계획구역 18 (명일한양아파트) 구역계에 포함하여 변경

2) 특별계획구역 지구단위계획 내용 : 특별계획구역 18 외 변경없음

■ 특별계획구역 18 (명일한양아파트) (변경)

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
용도지역	• 제3종일반주거지역	• 제3종일반주거지역	
도시기반시설 계획	• 공원 : 관련규정을 준수하여 5% 이상 또는 계획세대당 2㎡의 공원면적을 확보하고, 지구단위계획에서 지정한 위치에 집중배치	• 관련 규정 준수	
	• 특별계획구역내 기존도시기반시설(도로, 공원, 유치원 등)은 향후 세부개발계획 및 정비계획수립 시 조정 변경 할 수 있음	• 정비계획에 따름	
건축물 관련 계획	• 허용용도 : 공동주택(아파트) 및 무대시설 및 복리시설	• 허용용도 : 공동주택(아파트) 및 무대복리시설	

구분		계획내용		비고
		기정	변경	
건축물 관련 계획	용적률	• 기준용적률 : 230% • 상한용적률 : 기준용적률 $\times (1+1.3a)$ • 여기서 a란 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율을 말한다. (a=공공시설 합계 기부채납면적 / 공공시설 기부채납 후 대지면적)	• 기준용적률 : 210% • 허용용적률 : 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 • 상한용적률 : 허용용적률 $\times \{1 + 1.3 \times \text{가중치} \times a_{\text{토지}} + (0.7\text{또는}0.1) \times a_{\text{건축물}} + 0.7 \times a_{\text{현금}}\}$ - a토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - a건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - a현금 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설등 부지(현금환산부지)로 제공하는 면적의 비율	
	건폐율	• 30% 이하	• 30% 이하	
	높이	—	• 165m이하 (49층이하)	
	건축물 배치	• 건축한계선 계획 - 5m : 구천면길, 주양길변	• 건축한계선 계획 - 동남로71길 구천면로, 동남로변-완충녹지 : 5m (보도부속형 전면공지로 계획, 공공에 향시 개방(지역권 설정)) - 인접대지 경계선 : 10m • 동남로71길 : 가로활성화용도 배치 - 북측 상업지역 및 기존 상가 위치를 고려한 연도형 상가 설치 • 구천면로 : 가로활성화용도 배치 - 한영의고역(신설예정) 및 고덕현대아파트 가로활성화 용도 배치구간을 고려한 연도형 상가 설치 • 완충녹지 및 명일근린공원을 고려한 고층 주동 배치구간 : 동남로	
	건축기준	• 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 - 건축물을 건축하고자 하는 대지와 다른 대지사이의 공원(어린이공원, 근린공원 포함)·도로·철도·하천·광장·공공공지·녹지·유수지·자동차전용도로·유원지·기타 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택에 있어서는 인접대지경계선과 그 반대편의 대지경계선과의 중심선)을 인접대지경계선으로 한다. [별표1] • 인동간격 기준 - 16층 이상인 탑상형(하나의 엘리베이터실 및 계단실(코아)에서 직접 단위세대로 출입할 수 있는 경우에 한한다) 건축물이 서로 마주보고 있는 경우로서 한 건축물의 외벽에서 다른 건축물의 외벽까지의 거리가 각각의 건축물의 높이의 0.8배 이상이고, 정남북 방향의 수평거리의 1배이상 이격 [별표2]	• 건축법 등 관련 규정 준수	

구분		계획내용		비고
		기정	변경	
건축물 관련 계획	건축기준	- 높은 건축물의 층수가 12층 이상인 경우로서, 건축물이 서로 겹치는 부분의 길이가 낮은 건축물의 측벽너비이하이고 그 사이의 수평거리가 높은 건축물 높이의 0.8배 이상이고, 낮은 건축물의 높이 이상 이격 [별표3] - 서로 마주보는 건축물 중 남쪽방향(마주보는 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 (동남로71길, 구천면로, 동남로변-완충녹지) - 보도부속형 전면공지로 계획, 공공에 향시 개방(지역권 설정)	
교통처리계획		• 차량출입 불허구간 : 없음	• 차량출입 불허구간 : 없음	
보행동선		-	• 공공보행동로 (지역권 설정) - 특별계획구역 17, 18 경계부에 폭원 5m의 공공보행동로 설치 • 단지내 보행동선 (지역권 설정) - 공공보행동로의 효율성 및 편의성을 높이기 위하여 공공보행동로와 완충녹지 내 보행동선 및 공원과 연결하는 보행동선 계획	
경관 및 건축물 관련 제반 계획		• 「서울특별시 공동주택 건립 관련 지구단위계획 수립지침」, 「서울특별시 공동주택 건축심의에 관한 규칙」 등 관련 규정 준수	• 관련 규정 준수	
관련계획		• 도시 및 주거환경정비법 및 관련지침 등 우선 준용 • ‘단독주택등 저층주택지 관리방안 세부시행기준’의 내용 준용	• 관련 규정 준수	

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

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

구분	심의의견	조치계획	비고
제3차 도시계획 수권분과위원회	수정사항	- 구청장 수정가결 요청(안)을 반영하여 다음과 같이 수정하였음 - 용적률 계획 : 기준 210%, 허용 230%, 상한 233.46%, 법적상한 300%, 법적상한초과 340%이하 - 공공기여계획 : 도로 436.7㎡, 공원 2,396.9㎡, 녹지 2,182.2㎡ ※ 조건사항을 반영하여 공원 : 2,018.0㎡→2,396.9㎡, 녹지 : 2,561.1㎡→2,182.2㎡로 변경 - 순부담면적 : 430.9㎡ - 주택공급계획 : 1,087세대(공공주택 259세대)	반영
	조건사항	- 다음의 조건사항에 대하여 통합심의 시 조치계획으로 제출할 것 1층 필로디는 조정 및 보행동선과 연계한 휴게형 개방공간, 주민 이용편의를 위한 주민공용공간 등 저층부 활성화를 위한 구체적인 1층 활용계획 제시 - 남측 저층주거밀집지역의 부설주차장 확보율 및 불법주차 현황 등을 고려하여 공원 하부 공용주차장 계획 검토 필요(중복결정) - 허용용적률 인센티브 항목 중 '열린단지'는 관련 기준 충족이 미흡하므로, 항목 적용의 적정성을 재검토하거나 실효성 있는 타 항목으로 교체하여 계획할 것	추후 반영
		향후 통합심의 시 1층 필로디는 저층부 활성화를 위한 계획을 구체적으로 수립하여 활용계획을 제시하겠음	추후 반영
		남측 저층주거밀집지역은 개발이 추진 중으로 향후 통합심의 시 주변 개발계획 등을 고려하여 공원 하부 공용주차장 도입 여부를 검토하겠음	추후 반영
		향후 통합심의 시 허용용적률 인센티브 항목 중 '열린단지'는 관련 기준에 충족하도록 계획을 변경하여 적정성을 재검토하겠음	추후 반영
		비상차량동선과 공공보행통로의 중첩으로 인해 이차차량 등 대형 차량 통행 시 보행자 안전 사고 및 마찰 우려가 있으므로, 동선 분리 또는 보행자 안전 확보 방안을 면밀히 검토할 것	반영
		비상차량동선은 보행자의 안전 확보를 위해 공공보행통로 동선과 중첩되지 않도록 동선을 분리하여 반영하였음	반영
		공공보행통로 변 대지조성계획 시, 보행공간의 개방감을 확보할 것	반영
		공공보행통로는 연결한 고덕현대 대지조성계획과 연계하여 경사로를 완만하게 조정할 것	반영
제3차 도시계획 수권분과위원회	조건사항	고덕현대아파트와 공동으로 조성되는 공공보행통로는 단지 간 사업시기를 고려하여 동시에 추진(사업시행계획인가 조건 부여)	추후 반영
		향후 사업시행계획인가 시 고덕현대아파트와 공동으로 조성되는 공공보행통로는 사업이 동시에 추진될 수 있도록 사업시행계획인가 조건을 부여하겠음	추후 반영
		공원과 연결한 완충녹지 일부를 공원으로 변경하는 것과 현행유지를 유지하여 조성하는 방안을 검토하여, 완충녹지와 공원과의 관계를 명확히 할 것	반영
		완충녹지와 공원의 관계를 명확하게 구분하기 위해 공원과 연결한 완충녹지 일부를 공원으로 계획을 변경하여 반영하였음	반영
제3차 도시계획 수권분과위원회	조건사항	대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	추후 반영
		향후 사업시행계획인가 시 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 관련부서와 협의하여 기반시설 개선 방안을 마련하여 공공기여계획에 반영하겠음	추후 반영

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 용도지역 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(신설)
5. 특별계획구역 18 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.

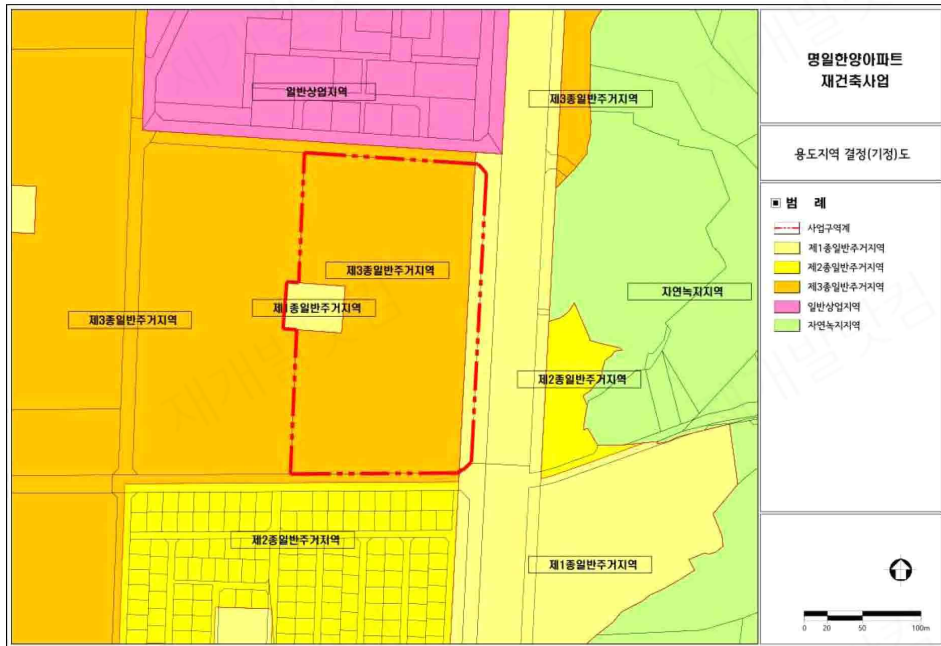
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니
참고하시기 바랍니다.

[붙임]

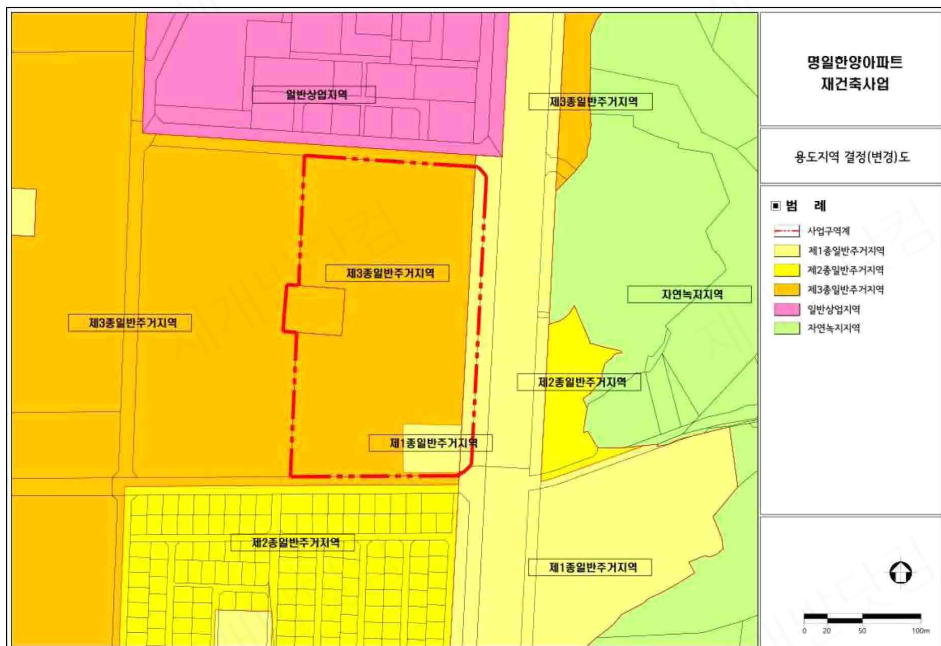
■ 정비구역 결정도(신설)



■ 용도지역·지구 결정도(기정)



■ 용도지역·지구 결정도(변경)



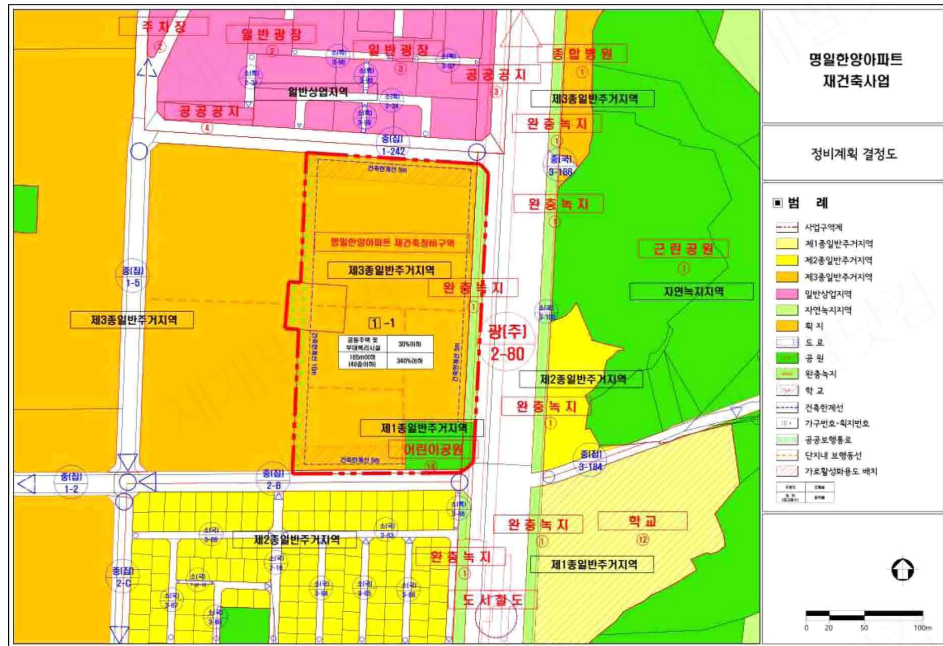
■ 도시계획시설 결정도(기정)



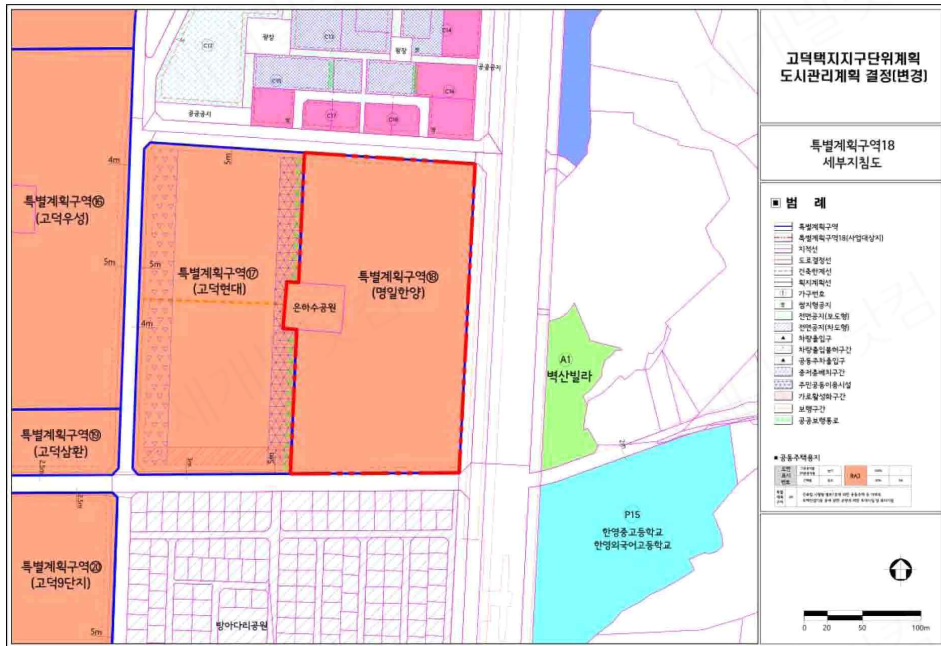
■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 정비계획 결정도(신설)



■ 특별계획구역 18 세부지침도(기정)



■ 특별계획구역 18 세부지침도(변경)

