

◆ 서울특별시고시 제2020-263호

도시관리계획(고덕택지 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2005-36호(2005. 2. 5.)로 지구단위계획구역 결정되고, 서울특별시고시 제2006-27호(2006. 1.17.), 서울특별시고시 제2010-472호(2010.12.23.), 서울특별시고시 제2015-253호(2015. 8.27.), 서울특별시고시 제2018-231호(2018. 7.19.), 서울특별시고시 제2019-366호(2019.11. 7.)로 결정(변경) 고시된 고덕택지 지구단위계획에 대하여 2020년 제5차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2020. 4.22.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 다음과 같이 도시관리계획 『고덕택지 지구단위계획』을 결정(변경) 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 6월 25일
서울특별시 장

I. 결정(변경) 취지

서울특별시고시 제2006-27호(2006. 1.17.)로 결정된 고덕택지 지구단위계획구역 내 고덕1동 단독주택지에 대해 주택재건축정비구역 해제에 따른 특별계획구역23을 폐지하고 여건 변화를 반영하기 위해 지구단위계획을 변경 결정하고자 하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적 (㎡)	최초결정일	비고
기정	고덕택지 지구단위계획구역	강동구 고덕1·2동, 명일2동, 상일동 일원	3,883,394	서울특별시고시 제2005-36호 (2005. 2. 5.)	대상지
	고덕1동 단독주택지	고덕동 501번지 일대	125,632.5		

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

(1) 용도지역 결정(변경) 조서(변경없음)

구분	면적 (㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
계	125,632.5	-	125,632.5	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	-	9,554.6	7.6	
	제2종일반주거지역	-	116,077.9	92.4	

(2) 용도지구 결정(변경) 조서: 해당없음

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경) 조서

(1) 도로 결정(변경) 조서

■ 도로 총괄표

구 분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합 계	29	4,366	44,656	3	1,236	17,388	5	744	12,782	21	2,386	14,486
대 로	1	344	9,551	-	-	-	1	344	9,551	-	-	-
중 로	1	490	9,882	1	490	9,882	-	-	-	-	-	-
소 로	27	3,532	25,223	2	746	7,506	4	400	3,231	21	2,386	14,486

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	2	30	집산도로	788	대로1-1	대로3-196	일반도로		'82.4.29	고덕로61길
변경	대로	2	2	30	집산도로	444	대로1-1	중로1-C	일반도로			구역외 종점명 변경 노선분리
변경	대로	2	A	25	집산도로	344	중로1-C	대로3-196	일반도로			기점명 변경 노선분리
기정	대로	3	1	25	집산도로	490	광로2-80	대로2-2	일반도로		'82.4.29	동남로81길
변경	중로	1	C	20	집산도로	490	광로2-80	대로2-A	일반도로			폭원축소
기정	소로	1	5	10	국지도로	475	대로2-2	광로2-80	일반도로		'82.4.29	동남로85길
변경	소로	1	5	10	국지도로	480	대로2-A	광로2-80	일반도로			기점명 변경 노선연장
기정	소로	1	6	10	국지도로	254.5	중로1-5	대로3-196	일반도로		'82.4.29	아리수로64길
변경	소로	1	6	10	국지도로	266	중로1-C	대로3-196	일반도로			노선연장 연장 오차정정
기정	소로	2	1	8	국지도로	157	대로3-196	소로1-5	일반도로		'82.4.29	
기정	소로	2	2	8	국지도로	31	소로1-5	소로3-6	일반도로		'82.4.29	
기정	소로	2	3	8	국지도로	134	대로3-196	소로1-5	일반도로		'82.4.29	
기정	소로	2	4	8	국지도로	73	대로3-1	소로1-5	일반도로		'82.4.29	
변경	소로	2	4	8	국지도로	78	중로1-C	소로1-5	일반도로			기점명 변경 노선연장
기정	소로	3	1	6	국지도로	158	소로1-5	소로2-1	일반도로		'82.4.29	
기정	소로	3	2	6	국지도로	242	대로2-2	소로1-6	일반도로		'82.4.29	동남로83길
변경	소로	3	2	6	국지도로	217	소로3-B	소로1-6	일반도로			기점명 변경 노선연장
변경	소로	3	B	6	국지도로	30	대로2-A	소로3-2	보행자 우선도로			보행자 우선도로
기정	소로	3	3	6	국지도로	118	소로1-6	소로2-1	일반도로		'82.4.29	
기정	소로	3	4	6	국지도로	108	소로1-6	소로2-1	일반도로		'82.4.29	
기정	소로	3	5	6	국지도로	105	소로1-6	소로2-1	일반도로		'82.4.29	
기정	소로	3	6	6	국지도로	263	소로3-2	소로3-2	일반도로		'82.4.29	
변경	소로	3	6	6	국지도로	263	소로3-B	소로3-2	일반도로		'82.4.29	
기정	소로	3	7	6	국지도로	29	대로3-1	소로3-2	일반도로		'82.4.29	동남로81길
변경	소로	3	7	6	국지도로	34	중로1-C	소로3-2	일반도로			기점명 변경 노선연장
기정	소로	3	8	6	국지도로	56	소로3-2	소로3-6	일반도로		'82.4.29	
기정	소로	3	9	6	국지도로	110	소로1-6	소로2-3	일반도로		'82.4.29	
기정	소로	3	10	6	국지도로	120	소로1-5	소로3-9	일반도로		'82.4.29	
기정	소로	3	11	6	국지도로	119	소로1-5	소로3-9	일반도로		'82.4.29	
기정	소로	3	12	6	국지도로	226	소로3-17	소로1-6	일반도로		'82.4.29	
기정	소로	3	13	6	국지도로	270	소로1-5	소로2-3	일반도로		'82.4.29	
기정	소로	3	14	6	국지도로	90	소로1-5	소로3-13	일반도로		'82.4.29	
기정	소로	3	15	6	국지도로	90	소로1-5	소로3-13	일반도로		'82.4.29	
기정	소로	3	16	6	국지도로	100	소로1-5	소로3-13	일반도로		'82.4.29	
기정	소로	3	17	6	국지도로	74	대로3-1	소로1-5	일반도로		'82.4.29	아리수로68길
변경	소로	3	17	6	국지도로	79	중로1-C	소로1-5	일반도로			기점명 변경 노선연장
기정	소로	3	72	3	국지도로	30	대로2-2	소로3-1	일반도로		'82.4.29	보행자우선도로
변경	소로	3	72	3	국지도로	35	대로2-A	소로3-1	일반도로			기점명 변경 노선연장
기정	소로	3	76	3	국지도로	26	대로2-2	소로3-6	일반도로		'82.4.29	보행자우선도로
변경	소로	3	76	3	국지도로	31	대로2-A	소로3-6	일반도로			기점명 변경 노선연장
기정	소로	3	89	3	특수도로	27	소로3-13	대로3-196	보행자전용 도로		'82.4.29	

※ 지구내 사항임

■ 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내 용	변 경 사 유
대로3-1	중로1-C	폭원 축소 및 종점 변경 - 폭원 25m → 20m - 종점: 대로2-2 → 대로2-A	특별계획구역에 폐지에 따른 필지 저촉구간 폭원 축소, 종점명 변경
대로2-2	대로2-2 대로2-A	대로 1개 노선 → 대로 2개 노선으로 변경 - 대로2-2 → 대로2-2, 대로2-A	특별계획구역에 폐지에 따른 필지 저촉구간 폭원 축소 및 노선분리
소로1-5	소로1-5	연장 확대 - 연장 475m → 480m	기점부 노선의 폭원축소로 인한 노선연장 및 기점명 변경
소로1-6	소로1-6	연장 확대 - 연장 254.5m → 266m	기점부 노선의 폭원축소로 인한 노선연장 및 기점명 변경 연장 오차 정정
소로2-4	소로2-4	연장 확대 - 연장 73m → 78m	기점부 노선의 폭원축소로 인한 노선연장 및 기점명 변경
소로3-2	소로3-2 소로3-B	소로 1개 노선 → 소로 2개 노선으로 변경 - 소로3-2 → 소로3-2, 소로3-B	기점명 변경 및 노선분리 도로 사용형태에 따른 노선분리
소로3-6	소로3-6	기점 변경 - 기점: 소로3-2 → 소로3-B	기점부 노선의 분리로 인한 기점명 변경
소로3-7	소로3-7	연장 확대 - 연장 29m → 34m	기점부 노선의 폭원축소로 인한 노선연장 및 기점명 변경
소로3-17	소로3-17	연장 확대 - 연장 74m → 79m	기점부 노선의 폭원축소로 인한 노선연장 및 기점명 변경
소로3-72	소로3-72	연장 확대 - 연장 30m → 35m	기점부 노선의 폭원축소로 인한 노선연장 및 기점명 변경
소로3-76	소로3-76	연장 확대 - 연장 26m → 31m	기점부 노선의 폭원축소로 인한 노선연장 및 기점명 변경

(2) 녹지 결정(변경) 조서

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도 면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
변경	①	녹지	완충녹지	고덕동 300번지 일대	31,063.6	증) 40.1	31,103.7	'82.4.29	

■ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내 용	변 경 사 유
①	녹 지	° 면적증가 - 31,063.6㎡ → 31,103.7㎡ 증) 40.1㎡	° 특별계획구역 폐지에 따른 도로 폭원 축소로 도시계획시설(완충녹지) 면적 변경

(3) 공원 결정(변경) 조서

■ 공원 결정 조서 (변경없음)

구분	도 면 표시번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	⑥	동자공원	근린 공원	고덕동 648번지	6,416.6	-	6,416.6	'82.4.29	
기정	②	꿈나래 공원	어린이공원	고덕동 536번지	1,500.0	-	1,500.0	'82.4.29	

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

(1) 가구 결정(변경) 조서

구분	가구번호	기 정		변 경		비 고
		위 치	면 적(㎡)	위 치	면적(㎡)	
신설	D100	-	-	고덕동 659 외 11필지	2,739.5	
	D101	-	-	고덕동 605 외 19필지	4,492.7	
	D102	-	-	고덕동 541 외 15필지	3,631.9	
	D103	-	-	고덕동 544 외 19필지	4,224.4	
	D104	-	-	고덕동 511 외 14필지	3,326.6	
	D105	-	-	고덕동 526 외 12필지	2,894.0	
	D106	-	-	고덕동 528 외 11필지	2,715.6	
	D107	-	-	고덕동 530 외 12필지	2,869.2	
	D108	-	-	고덕동 532 외 14필지	3,258.7	
	D109	-	-	고덕동 534 외 14필지	3,385.6	
	D110	-	-	고덕동 537 외 9필지	2,222.5	
	D111	-	-	고덕동 629 외 17필지	4,026.2	
	D112	-	-	고덕동 631 외 16필지	3,686.8	
	D113	-	-	고덕동 633 외 16필지	3,640.4	
	D114	-	-	고덕동 657 외 17필지	4,072.2	
	D115	-	-	고덕동 655 외 19필지	4,235.3	
	D116	-	-	고덕동 652 외 11필지	2,614.2	
	D117	-	-	고덕동 649 외 11필지	2,601.8	
	D118	-	-	고덕동 645 외 21필지	5,075.2	
	D119	-	-	고덕동 642 외 15필지	3,862.7	
	D120	-	-	고덕동 639 외 7필지	2,258.8	
	D121	-	-	고덕동 636 외 20필지	4,794.2	
	D122	-	-	고덕동 505 외 17필지	3,933.0	
	D123	-	-	고덕동 503 외 13필지	3,631.7	
	D124	-	-	고덕동 501 외 13필지	3,624.2	
	D125	-	-	고덕동 508 외 20필지	4,704.2	

■ 결정 사유서

◦ 특별계획구역 23 폐지에 따라 가구계획 신설(가구 26개소)

(2) 최대개발규모 결정(변경) 조서

구 분	위 치	계 획 내 용		비 고
		기 정	변 경	
신 설	간선도로변(20m 이상)	-	1,500㎡ 이하	아리수로, 동남로 81길, 고덕로 61길
	이면도로변(20m 미만)	-	1,000㎡ 이하	이면도로변

※ 전 구역에서 자율적 공동개발은 최대개발규모 이내에서 가능하며, 자율적 공동개발 등에 의해 대지에 상이한 기준이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 기준을 적용

※ 소규모주택정비사업 시 적용 예외

■ 결정 사유서

◦ 인접 도로위계 및 입지특성에 따라 최대개발규모 차등 설정
 ◦ 소규모주택정비사업 시 최대개발규모 적용 예외

나. 건축물에 관한 결정(변경) 조서

(1) 불허용도 결정(변경) 조서

구 분	도면표시	불 허 용 도		비 고
		기 정	변 경	
신 설	A	-	[전층] ◦ 단독주택 및 공동주택(주거복합건축물 제외) ◦ 제2종 근린생활시설 중 총포판매소, 장의사, 옥외 철탑이 있는 골프연습장, 제조업소, 수리점 ◦ 의료시설 중 정신병원 ◦ 운동시설 중 옥외 철탑이 있는 골프연습장 ◦ 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설 ◦ 자동차 관련시설(주차장 제외) ◦ 동물 및 식물 관련시설, 교정 및 군사시설, 발전시설	동남로81길
	B	-	[전층] ◦ 제2종 근린생활시설 중 총포판매소, 장의사, 옥외 철탑이 있는 골프연습장, 제조업소 ◦ 의료시설 중 정신병원 ◦ 운동시설 중 옥외 철탑이 있는 골프연습장 ◦ 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설 ◦ 자동차 관련시설(주차장 제외) ◦ 동물 및 식물 관련시설, 교정 및 군사시설, 발전시설	아리수로, 고덕로61길, 이면부

※ 자율적 공동개발 등에 의해 대지에 상이한 기준이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 기준을 적용

주) 1. 주거복합건축물은 지상1층 및 지하층에 주거용도 설치 불가(부속용도 제외)

주) 2. 지하층에 주거용도 설치불가(부속용도 제외)

■ 결정 사유서

- 용도지역 및 간선, 이면부의 입지특성 반영
- 주거환경 저해 용도 및 간선변 미관 등의 부적합한 용도 불허

(2) 허용용도 결정(변경) 조서

구 분	도면표시	허 용 용 도		비 고
		기 정	변 경	
폐 지	AB	◦ 건축법 시행령 별표 1호에 의한 공동주택 중 아파트 ◦ 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대시설 및 복리시설	-	특별계획구역23

■ 결정(폐지) 사유서

- 특별계획구역이 폐지되면서 개별 필지별 개발에 따른 허용용도 폐지

(3) 권장용도 결정(변경) 조서

구 분	도면표시	권 장 용 도		비 고
		기 정	변 경	
신 설	1	-	[지상층] ◦ 제2종 근린생활시설 중 학원 ◦ 교육연구시설 중 학원	근린생활가로 (동남로81길, 고덕로61길)
	2	-	[1층] ◦ 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 ◦ 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점	내부생활 서비스가로 (동남로85길, 아리수로64길)

※ 자율적 공동개발 등에 의해 대지에 상이한 기준이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 기준을 적용

주) 1. 지상층 권장용도는 해당용도로 쓰는 지상층 바닥면적 합계가 지상연면적(주차장 제외)의 20% 이상으로 설치하여야 함

2. 1층 권장용도는 해당용도로 쓰는 1층 바닥면적 합계가 지상연면적(주차장 제외)의 15% 이상으로 설치하여야 함

■ 결정 사유서

- 주변 아파트 개발, 인구특성 등 여건변화 대응을 위한 용도 권장(근린생활가로)
- 대상지 내 지역주민 생활서비스 지원용도 권장(내부생활서비스가로)

(4) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) 결정(변경) 조서

1) 건폐율

구 분	기 정	변 경	비 고
변 경	30% 이하	60% 이하	제2종일반주거지역

■ 결정(변경) 사유서

- 특별계획구역이 폐지되면서 개별 필지별 개발에 따른 법정기준 건폐율 변경

2) 용적률

구 분	기 정			변 경			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
변 경	180% 이하	-	서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조	180% 이하	200% 이하	서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조	제2종 일반주거지역

※ 소규모주택정비사업 시 기준/허용용적률은 200% 이하로 동일하며, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 및 해당 서울특별시 조례」 관련 규정을 적용

■ 결정(변경) 사유서

- 계획 유도를 위한 기준/허용용적률 차등 적용

3) 용적률 인센티브 (신설)

■ 계획유도 인센티브 항목

항 목		내 용	완화기준				비고
			간선가로 (아리수로)	근린생활가로 (동남로81길, 고덕로61길)	내부생활서비스가로 (동남로85길, 아리수로64길)	내부 주거지	
계획 유도	대지 내 공지	건축한계선 (전면공지)	-	기준용적률× (제공면적/대지면적)×0.9	기준용적률× (제공면적/대지면적)×0.9	-	
	획지계획	공동개발 (자율적)	기준용적률×0.1 (단, 이면부 차량출입구 설치 시)	기준용적률× α ※ 2필지 이상: $\alpha=0.02$ 3필지 이상: $\alpha=0.03$ 4필지 이상: $\alpha=0.04$	기준용적률× α ※ 2필지 이상: $\alpha=0.02$ 3필지 이상: $\alpha=0.03$ 4필지 이상: $\alpha=0.04$	기준용적률× α ※ 2필지 이상: $\alpha=0.04$ 3필지 이상: $\alpha=0.05$ 4필지 이상: $\alpha=0.06$	
	건축물용도	1층 ^{주1)} 권장용도	-	-	기준용적률× (권장용도/연면적)×0.6	-	
		지상층 ^{주2)} 권장용도	-	기준용적률× (권장용도/연면적)×0.3	-	-	
	주차계획	공동주차 출입구 설치	기준용적률×0.08	기준용적률×0.03	-	-	

보행개선	가로지장물 이전설치 ^{주3)}	기준용적률×0.02	기준용적률×0.02	기준용적률×0.02	기준용적률×0.04	
건축물배치	1층 필로티 주차장 제한 ^{주4)}	기준용적률×0.04	기준용적률×0.02	기준용적률×0.02	기준용적률×0.1	

- 주)1. 1층 권장용도는 해당용도로 쓰는 1층 바닥면적이 지상연면적(주차장 제외)의 15%이상으로 설치하여야 함
 2. 지상층 권장용도는 해당용도로 쓰는 지상층 바닥면적 합계가 지상연면적(주차장 제외)의 20%이상으로 설치하여야 함
 3. 공동주차출입구 설치에 따른 가로수, 소화전, 전신주, 통신주 등 가로지장물 이설 또는 도로(보도)의 환경개선 등을 위해 가로지장물 이설 시 적용
 4. 건축물 수평투영면적의 50% 이하 필로티 주차장 조성 시 적용. 단, 근린생활가로변의 경우 전면도로에 접하는 1층부 시설의 벽면폭은 대지전면폭의 25% 이상(단, 3m 이상 확보)이 되도록 배치할 것
 ※ 계획유도 인센티브 : 친환경 인센티브의 비율 = 70% 이내 : 30% 이상

단, 소규모 건축물이 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 30% 이상을 충족하지 못하는 경우 계획유도 항목으로 대체 가능(소규모 건축물이란 지상연면적 1,000㎡이하로 개발하는 경우를 말한다)

■ 친환경 인센티브 항목

구 분		세부계획기준	비 고
환경 친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	최우수(그린1등급): 기준용적률×0.12 우수(그린2등급): 기준용적률×0.08 우량(그린3등급): 기준용적률×0.04	※ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 적용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급: 기준용적률×0.08 에너지 효율 2등급: 기준용적률×0.06 에너지 효율 3등급: 기준용적률×0.04	
	중수도 시설설치	기준용적률 × 0.04	- 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률 × 0.04	- 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1	- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용(화분설치 제외)
	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2	- 자연토양(비건폐지) - 지하구조물 미 설치 시
	녹색 주차장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.2	- 기준용적률 × 0.05 이내

- ※ 계획유도 인센티브 : 친환경 인센티브의 비율 = 70% 이내 : 30% 이상
 단, 소규모 건축물이 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 30% 이상을 충족하지 못하는 경우 계획유도 항목으로 대체 가능(소규모 건축물이란 지상연면적 1,000㎡이하로 개발하는 경우를 말한다)

■ 결정 사유서

◦ 개발 방향에 따른 계획 유도를 위해 실효성 있는 인센티브 항목 제시로 개발 활성화 여건 마련

4) 기준/최고높이

구 분	기 정	변 경		비 고
		기준높이	최고높이	
변 경	12층 이하	25m 이하	30m 이하	간선변
		-	25m 이하	이면부

- ※ 소규모주택정비사업 시 최고높이 30m 이하
 ※ 임대주택건설시 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 및 해당 서울특별시 조례」에 따른 관련 위원회 심의를 거쳐 변경절차 이행

■ 결정(변경) 사유서

◦ 도로 위계 및 건축 시물레이션을 통한 기준/최고높이 설정

■ 기준높이 완화

기준높이 완화 항목	간선가로(아리수로)	근린생활가로(동남로81길, 고덕로61길)
이면부 차량출입구 설치	기준높이 × 0.2	기준높이 × 0.2
권장용도	-	기준높이 × (권장용도/연면적) × 4
공동주차 출입구 설치	기준높이 × 0.2	기준높이 × 0.2
가로 지장물 이전설치	기준높이 × 0.2	기준높이 × 0.2
1층 필로티 주차장 제한	기준높이 × 0.2	기준높이 × 0.2

주) 1. 높이 및 용적률 완화항목은 중복하여 적용할 수 없음(단, 공동개발에 따른 이면부 차량출입구 설치 제외)

2. 소규모주택정비사업 시 최고높이 30m 이하 적용

(5) 건축물의 배치·형태에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축한계선

구 분	적용지역	건 축 한 계 선		비 고
		기 정	변 경	
변 경	아리수로	10m	-	간선가로
	고덕로61길, 동남로81길	5m	1m	근린생활가로
	동남로85길, 아리수로64길	-	1m	내부생활 서비스가로

주) 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없음

■ 결정(변경) 사유서

◦ 특별계획구역이 폐지되면서 개별 필지별 개발에 따른 건축한계선 변경
◦ 간선 및 내부생활서비스 도로 보행환경 개선

2) 건축물의 형태

구 분	계 획 내 용	비 고
신설	1층부 ◦ 간선도로변(간선가로, 근린생활서비스가로)에 면한 건축물의 주출입구(진입부)의 바닥높이는 접한 보도 또는 전면공지에서 장애인 등이 진·출입함에 불편함이 없도록 단차 없이 조성 ◦ 근린생활가로변(동남로81길, 고덕로61길)의 경우 1층 전면부 필로티 노출을 지양하기 위해 전면도로에 접하는 1층 부 시설의 벽면폭은 대지 전면폭의 25% 이상(단, 3m 이상 확보)이 되도록 배치	규제

다. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

(1) 대지 내 공지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	기 정	변 경	비 고
변 경	◦ 아리수로: 10m ◦ 동남로 81길, 고덕로 61길: 5m	◦ 근린생활가로변: 1m(동남로81길, 고덕로61길) ◦ 내부생활서비스가로변: 1m(동남로85길, 아리수로64길)	보도형 전면공지

■ 결정(변경) 사유서

- 특별계획구역이 폐지되면서 개별 필지별 개발에 따른 대지 내 공지 계획 변경
- 건축한계선을 활용한 보행기능 강화 및 자전거도로 연계를 위한 보도형 전면공지 조성

(2) 교통처리계획에 관한 결정(변경) 조서

구 분	위 치	기 정	변 경	비 고
변 경	아리수로	차량출입불허구간	◦ 제한적 차량출입불허구간 지정 및 공동주차 출입구 계획 - 최대개발규모 이내 자율적 공동개발을 통한 차량출입 이면부 유도 - 부득이 공동개발을 하지 못하는 경우, 차량출입 최소화를 위해 공동주차출입구 운영	결정도 참조
	교차로 가각 인접부	-	◦ 차량출입불허구간 설정	

■ 결정(변경) 사유서

- 아리수로의 원활한 교통흐름을 위한 차량출입 최소화를 위해 제한적 차량출입불허구간 지정 및 공동주차출입구를 계획
- 교차로 인접 가각부 차량 진출입불허(교통영향평가 결과 반영)

(3) 공동주택용지의 단계별 계획(정비지구 계획) 결정(변경) 조서

구 분	기 정		변 경		비 고
우선정비지구 (저층아파트 및 주택지)	◦ 고덕주공 1단지 ◦ 고덕주공 2단지 ◦ 고덕주공 3단지 ◦ 고덕주공 4단지 ◦ 고덕주공 5단지 ◦ 고덕주공 6단지 ◦ 고덕주공 7단지	◦ 고덕시영 ◦ 공무원아파트 ◦ 고덕 1동 (단독주택지) ◦ (구)서울승합차고지	◦ 고덕주공 1단지 ◦ 고덕주공 2단지 ◦ 고덕주공 3단지 ◦ 고덕주공 4단지 ◦ 고덕주공 5단지 ◦ 고덕주공 6단지 ◦ 고덕주공 7단지	◦ 고덕시영 ◦ 공무원아파트 ◦ (구)서울승합차고지	고덕1동 (단독주택지): 특별계획구역 23 제외

(4) 주택 건설가능 세대(가구)수 계획 결정(변경) 조서

구 분	기 정	변 경	비 고
신 설	-	◦ 최대 세대(가구)수: 필지별 10세대(가구) 이하 - 10세대(가구) 중 전용면적 30㎡ 이하는 최대 8세대(가구)까지 허용	전 구역

주) 공동개발 시 세대(가구) 수는 공동개발 필지 수 × 10세대(가구) 이하 적용

■ 결정 사유서

- 정주환경 보호 및 다양한 주택유형 공급 유도를 위해 소형주택(전용면적 30㎡)의 세대(가구)수 제한
- 주거문화 환경 변화(가구원수 감소에 따른 소형주택 수요 증가) 및 상일동 주택용지(2015. 8. 27. 부분재정비), 고덕2·명일2동 단독주택지(2018. 7. 19. 부분재정비) 내 세대(가구)수 계획(최대 10세대 이하)을 반영

4. 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서

■ 특별계획구역 결정(변경) 조서

구 분	계 획 내 용		비 고
	기 정	변 경	
변 경	고덕동 501번지 일대(125,632.5㎡)	폐 지	특별계획구역 23

■ 결정(변경) 사유서

◦ 정비구역 해제에 따른 개별 건축을 위해 특별계획구역 폐지

5. 소규모주택정비사업 시행에 관한 결정(변경) 조서

■ 소규모주택정비사업 시행에 대한 계획 기준(신설)

구 분			계 획 내 용	비 고
대 상 지			◦ 전 구역(26개소 가로구역)	
지정 요건			◦ 간선도로변(간선가로, 근린생활가로) 차량출입 불허 ◦ 부정형·요철형 개발 지양 ※ 단, 가구 간 통합개발 시 구역 내 폭원 8m~10m 도로 및 동자근린공원 연결 6m 도로, 내부 순환가로(소로3-72, 소로3-3, 소로3-9, 소로3-13, 소로3-17, 소로3-12, 소로3-2, 소로3-B) 및 근린공원 연결 도로(소로2-2, 소로3-7)는 폐도 불가 ※ 유지가로 이외 가구간 통합개발시 내부도로(6m)는 막다른 골목 발생 불허 ※ 최대개발규모 미적용	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	지정용도	◦ 근린생활가로: 동남로81길, 고덕로61길 － 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점 － 제2종 근린생활시설 중 학원 및 교육연구시설 중 학원 ※ 지정용도는 학원을 포함하여 1개 이상 설치하여야 하며, 지정용도로 쓰는 바닥면적 합계가 지상연면적(주차장 제외)의 10% 이상으로 설치 ※ 지정용도에서 학원은 전층에 입지 가능하며, 학원 외 기타 지정용도는 1층부에 한하여 입지하여야 함	
		건폐율(%)	◦ 60%이하	
	용적률	기준용적률	◦ 200%이하	
		허용용적률	◦ 200%이하 ※ 친환경인센티브 항목 중 2개 이상 준수	
	건축물높이		◦ 최고 30m 이하 ※ 임대주택 건설 시, 관련위원회 심의를 거쳐 변경절차 이행	
배치 형태 등	건축한계선		◦ 동남로81길, 고덕로61길, 동남로85길, 아리수로64길: 1m	
	배치·형태		◦ 고층부 입면을 간선도로변(간선가로, 근린생활가로)으로 방향성 통일 ◦ 주동의 전면폭은 50m이하로 분절	
통로			◦ 가구단위개발 시 공공보행통로 1개소 이상 설치	
교통처리계획			◦ 보행 및 가로활성화를 위해 주차출입구는 이면도로변으로 설치	

※ 간선가로: 아리수로 / 근린생활가로: 동남로81길, 고덕로61길

※ 상기 지침에 명시되지 않은 기타 사항은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 및 해당 서울특별시 조례」 관련 규정 적용

6. 경미한 변경에 관한 계획

◦ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조 제4항 및 「서울특별시 도시계획조례」 제18조, 「도시·군관리계획 수립지침」에 의한 경미한 변경사항은 강동구 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 변경하여야 한다.

◦ 향후 관련지침 및 법령 등이 제·개정 또는 변경되는 경우에는 제·개정 또는 변경된 지침 및 법령 등을 적용한다.

■ 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

。「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항 제9호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같으며, 강동구 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐야 한다.

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항(필지분할가능선 지정 등)
2. 공동주차출입구 설치를 위한 제한적 차량출입불허구간 변경
3. 건축한계선의 1미터 이내의 변경(신설, 폐지 포함)
4. 대지안의 공지(전면공지 등)의 위치 및 조성방법(신설·폐지 포함)의 변경
5. 지구단위계획 시행지침의 변경

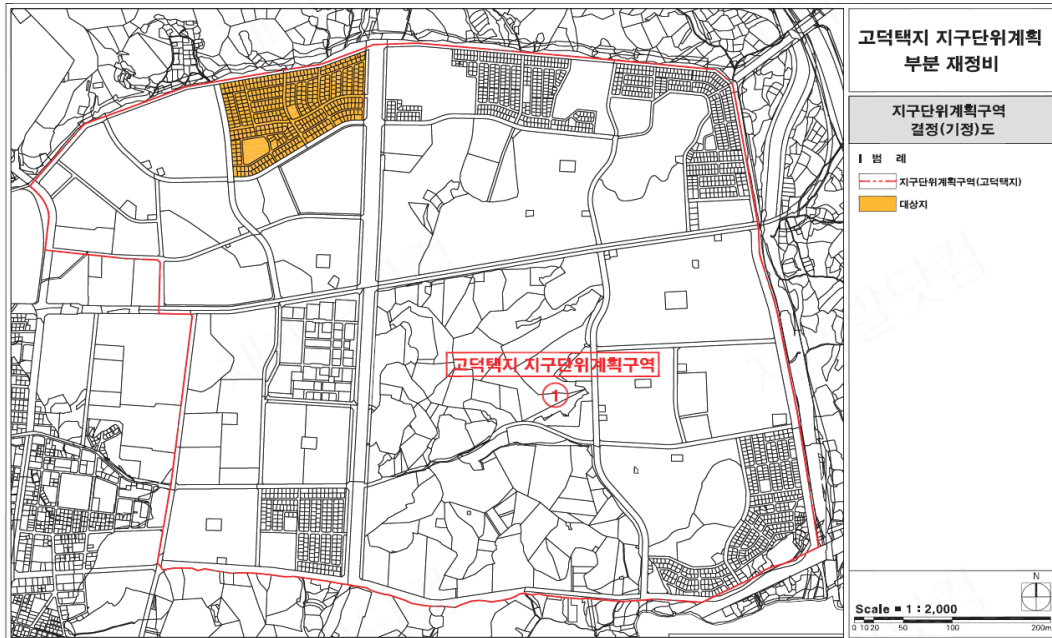
III. 관계도서 : 첨부 지형도면 참조

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

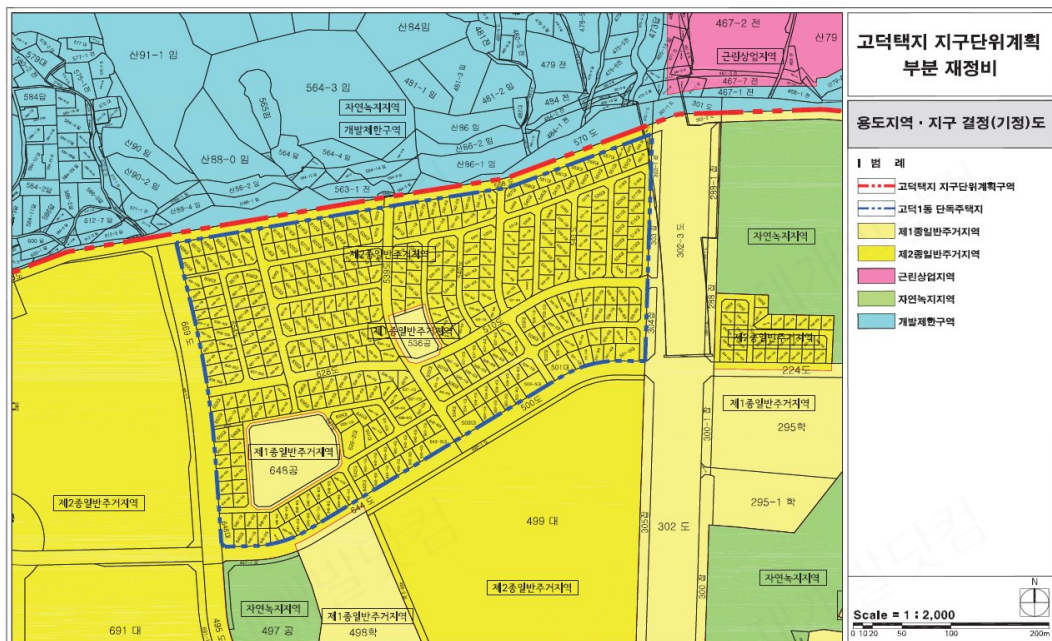
IV. 고시 관련 세부내용에 대한 시민의 열람편의를 위하여, 서울특별시 도시관리과(☎ 2133-8388) 및 강동구청 도시계획과(☎ 3425-6033)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

고덕택지 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경)도

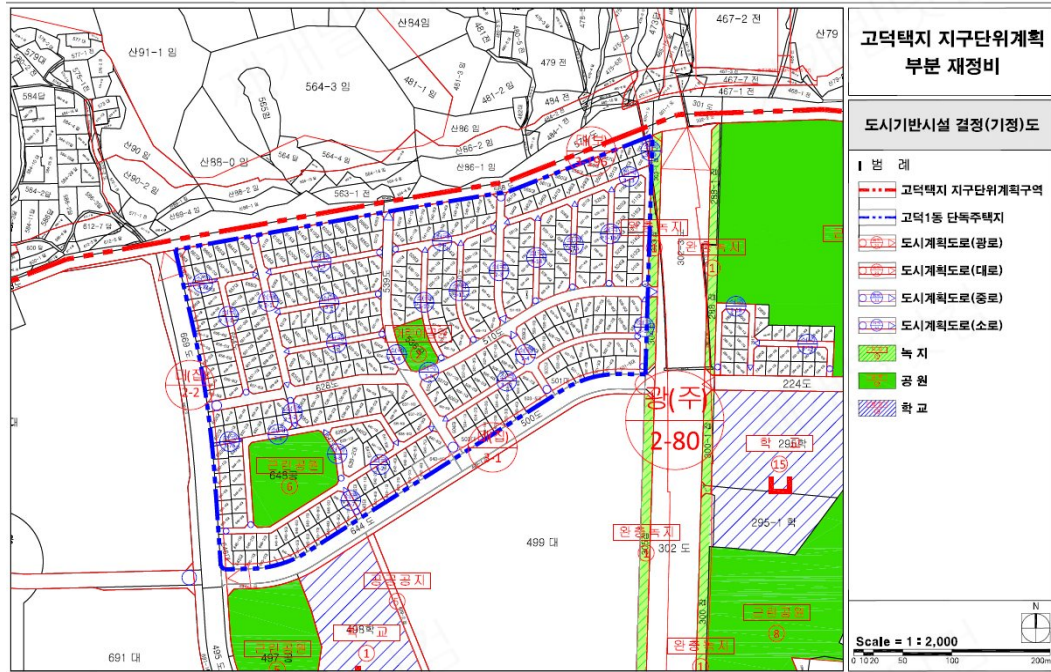
■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



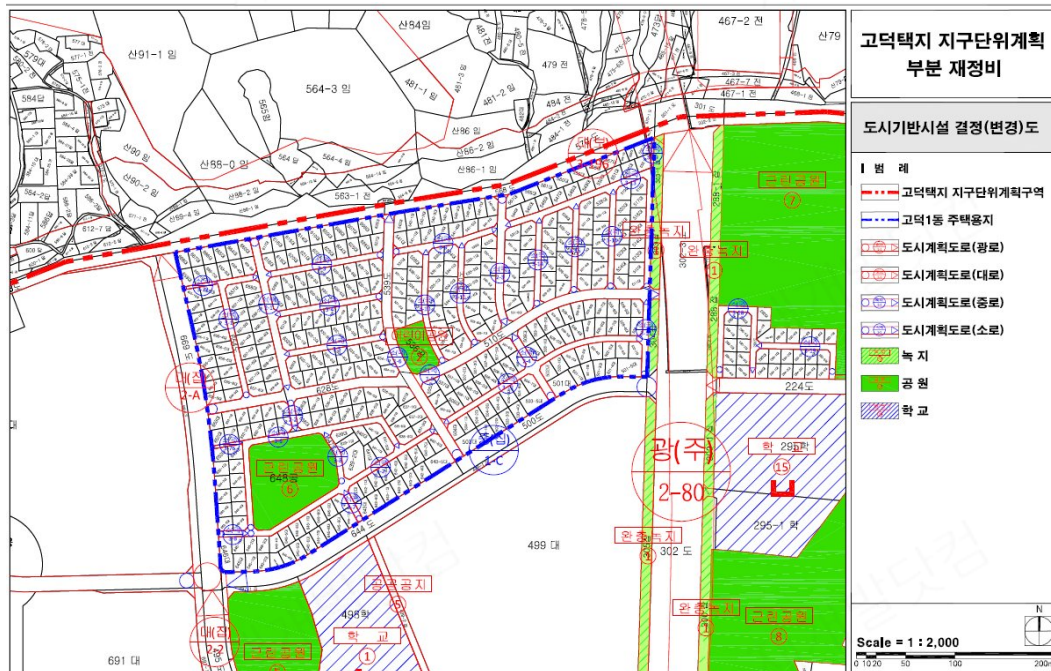
■ 용도지역 결정도(변경없음)



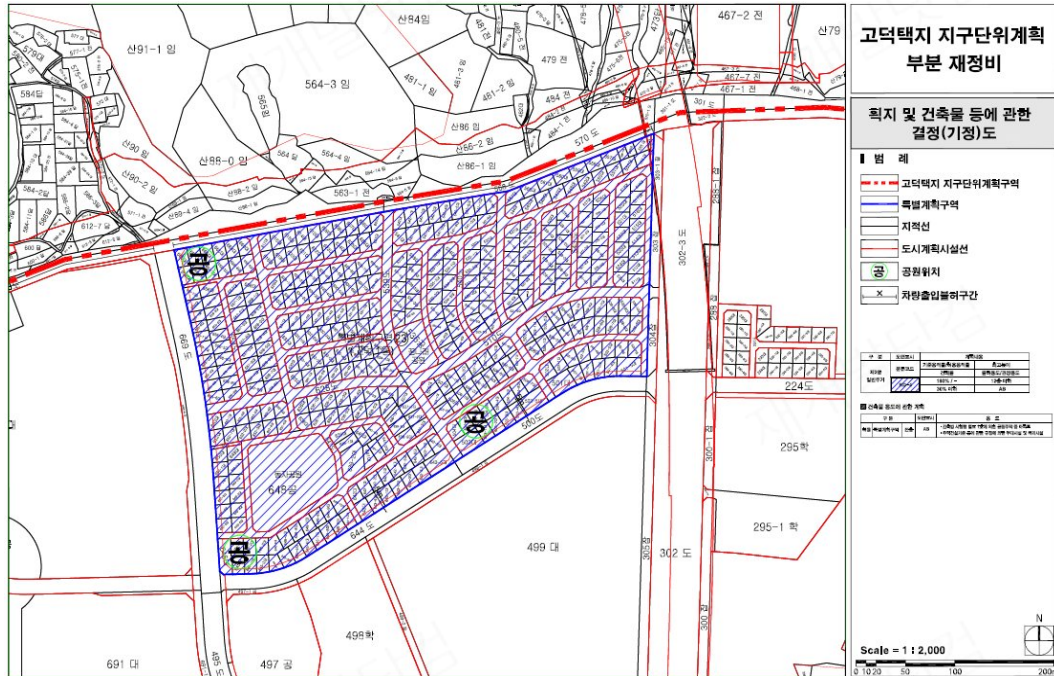
■ 도시기반시설 결정(기정)도



■ 도시기반시설 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

