I

정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1. 계획의 개요

1) 계획의 배경 및 목적

가) 배경

- 명일신동아아파트는 1986년 사용승인 후 37년이 경과되었으며, 지난 2023년 3월 14일 정밀안전진단 결과 재건축사업 시행가능 판정을 받았음
- 위의 사항을 반영하여「도시 및 주거환경정비법」제14조 제1항 규정에 따라 정비계획의 입안 제안을 통해 대상지를 재건축사업 정비구역으로 지정하고자 하며, 합리적이고 체계적인 사업 추진을 위해 정비계획을 수립하고자 함

나) 목적

- 대상지는 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역으로 재건축사업을 시행함으로써 입주민 및 지역주민의 주거환경 개선과 도시미관의 증진을 통한 도시기능의 회복을 도모하고자 함

2) 계획의 범위

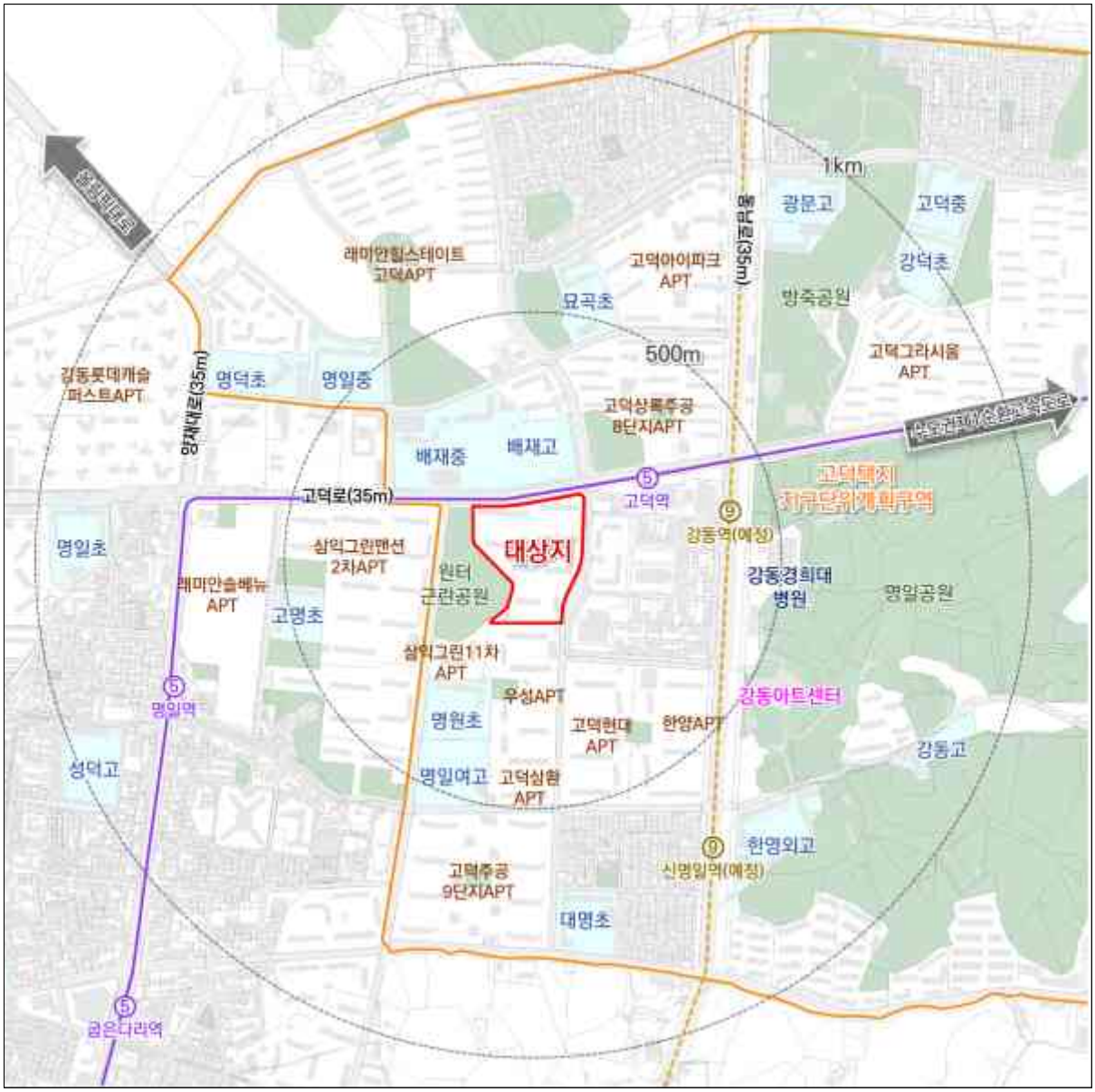
가) 공간적 범위

- 위 치 : 서울특별시 강동구 명일동 44
- 면 적 : 39,558.8㎡

나) 내용적 범위

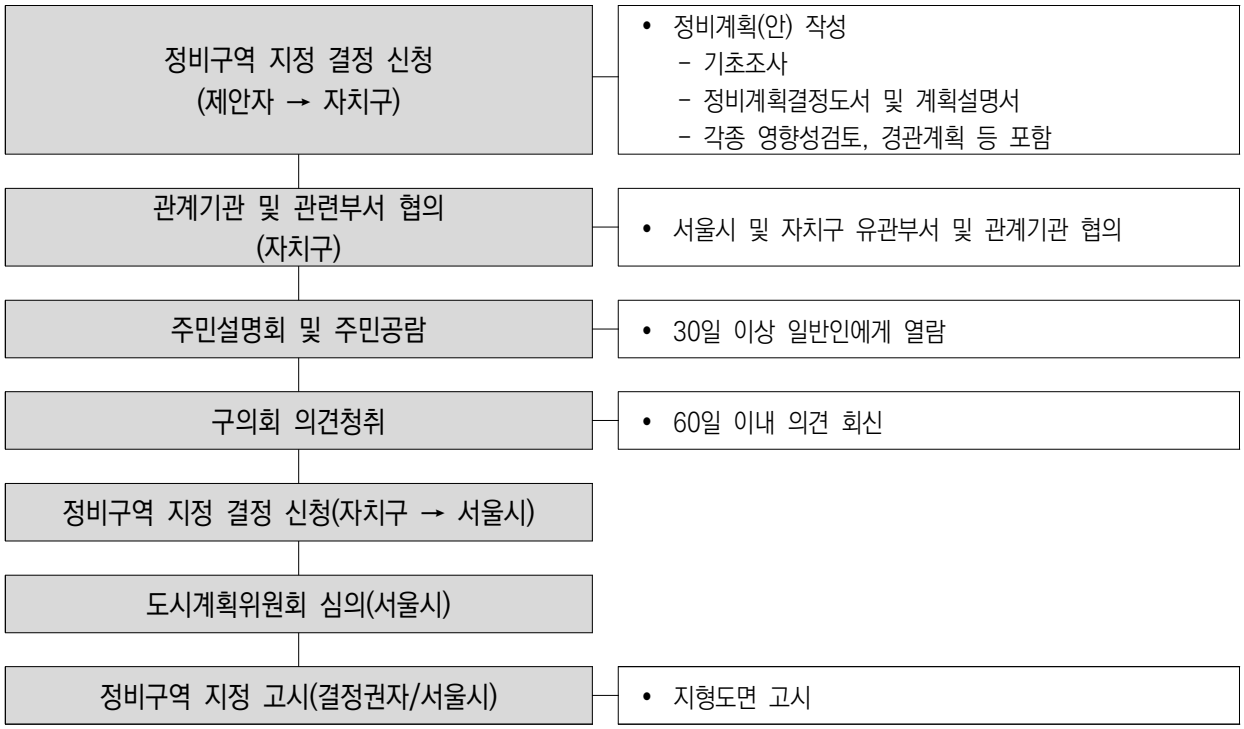
- 상위 및 관련계획 및 관련 규정 검토
- 대상지 현황 및 지역 여건 분석
- 명일신동아아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정
  - 공동주택 및 부대복리시설 도입

■ 위치도


1km
500m
태상지
고덕택지
지구단위계획구역
고덕로(35m)
양재대로(35m)
올림픽로(35m)
광문고
고덕중
강덕초
방죽공원
고덕그라시움
APT
래미안힐스테이트
고덕APT
고덕아이파크
APT
묘곡초
강동롯데캐슬
퍼스트APT
명덕초
명일중
고덕상록주공
8단지APT
배재중
배재고
고덕역
강동역(예정)
명일초
삼익그린맨션
2차APT
원터
근린공원
래미안솔베뉴
APT
고명초
강동경희대
병원
명일공원
삼익그린11차
APT
명일역
우성APT
명원초
고덕현대
APT
한양APT
강동아트센터
강동고
성덕고
명일여고
고덕삼환
APT
한영외고
신명일역(예정)
고덕주공
9단지APT
대명초
굽은다리역

3) 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

가) 정비구역 지정 절차



나) 추진경위

일 자	내 용	비 고
1986. 02. 08.	• 명일신동아아파트 준공	-
1986. 02. 08.	• 고덕지구 중심상업지역 도시설계구역 지정	서울시 공고 제1986-223호
2005. 02. 05.	• 고덕택지 제1종 지구단위계획구역 변경 결정	서울시 고시 제2005-036호
2006. 01. 17.	• 고덕택지지구 지구단위계획 결정고시 - 명일신동아아파트 특별계획구역14 지정	서울시 고시 제2006-027호
2023. 03. 14.	• 재건축 정밀안전진단 결과 통보(종합평가 : 재건축)	-
2024. 03. 04.	• 신속통합기획 자문사업 신청 (준비위→ 강동구, 동의율: 68.5%)	
2024. 04. 23.	• 신속통합기획 자문 1차	
2024. 07. 16.	• 명일신동아아파트 추정분담금 검증위원회	
2024. 07. 30.	• 정비계획 입안(준비위 → 강동구, 동의율 : 67.3%)	
2024. 08. 06. ~ 08. 26.	• 관련부서(기관) 협의	

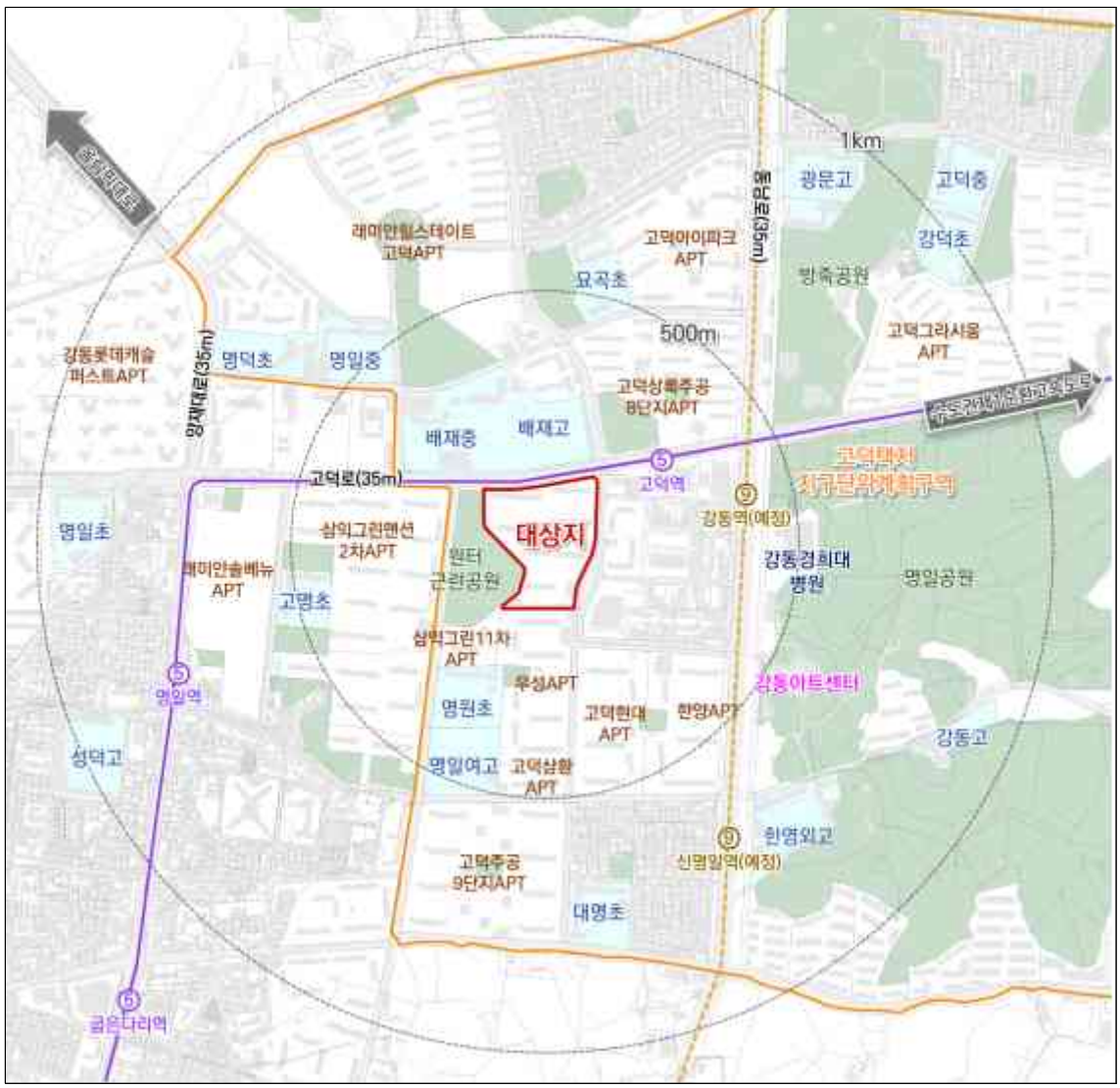
2. 현황 분석

1) 주변지역 현황

가) 입지여건

- 대상지는 인근으로 대규모 아파트단지가 입지하고 있으며, 지하철 5호선(고덕역), 9호선(고덕역 예정)이 약 1km 거리에 위치하고 있음
- 고덕로, 동남로, 올림픽대로, 서울외곽순환도로 등 광역교통접근성이 우수한 지역임
- 대상지 주변으로 명일공원, 강동경희대병원, 강동아트센터, 초·중·고등학교 등 공공시설 및 의료시설 등이 입지하고 있어 주거 인프라가 양호한 지역임

■ 위치도



2) 정비사업 구역 현황

도시관리 계획사항	용도지역	용도지구	도시계획시설		기 타	
			종 류	규 모	종 류	규 모
	제3종 일반주거지역	-	도로	1,106.3㎡ (1개소)	-	-

토 지 현 황	구 분	계	사유지	국·공유지(관리청별)			비 고
				소계	국유지	시유지	
	면적(㎡)	39,558.8	39,558.8	-	-	-	-
	필지수	1	1	-	-	-	-

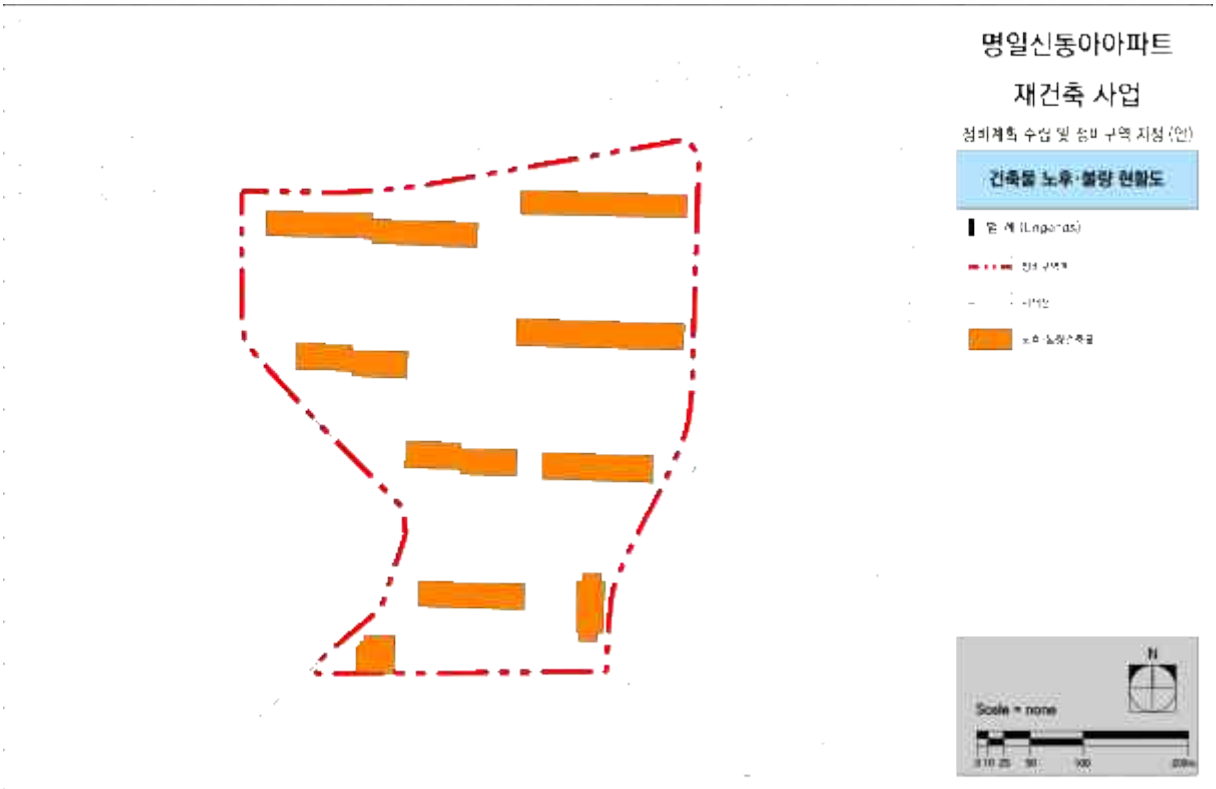
건축물 현 황	구 분	계	허가유무		용도별 허가유무별						비 고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
					소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
	동 수	9	9	-	7	7	-	2	2	-	호수는 공동주택이 포함된 경우 작성
	호 수	570	570	-	570	570	-	-	-	-	

거주자 및 권리자 현 황	거주가구			거주인구			권리자(토지등소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상권자
	570	448	122	1,825	1,434	391	597	597	-	-	-

가) 건축물의 노후·불량 현황

구 분		총 건축물 동수	노후·불량비율(%) (노후·불량동수/총동수)	노후·불량 등의 유형			
				계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계	9	100.0	9	9	-	-
	철근콘크리트조	9	100.0	9	9	-	-
	조적조	-	-	-	-	-	-
	석조	-	-	-	-	-	-
	목조	-	-	-	-	-	-
존치 기간별	합 계	9	100.0	9	9	-	-
	30년 미만	-	-	-	-	-	-
	30 ~ 39년	9	100.0	9	9	-	-
	40년 이상	-	-	-	-	-	-
허가별	합 계	9	100.0	9	9	-	-
	유허가	9	100.0	9	9	-	-
	무허가	-	-	-	-	-	-

■ 건축물 노후·불량 현황도



나) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비 고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
10.87	39,558.8	10.87	-	9.6	1.27	-

주)「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」제2조에 따라 산정

■ 건축물 호수밀도 현황도



다) 주택접도율 현황

접도율(%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비 고
100.0	9	9	-

■ 건축물 주택 접도율 현황도

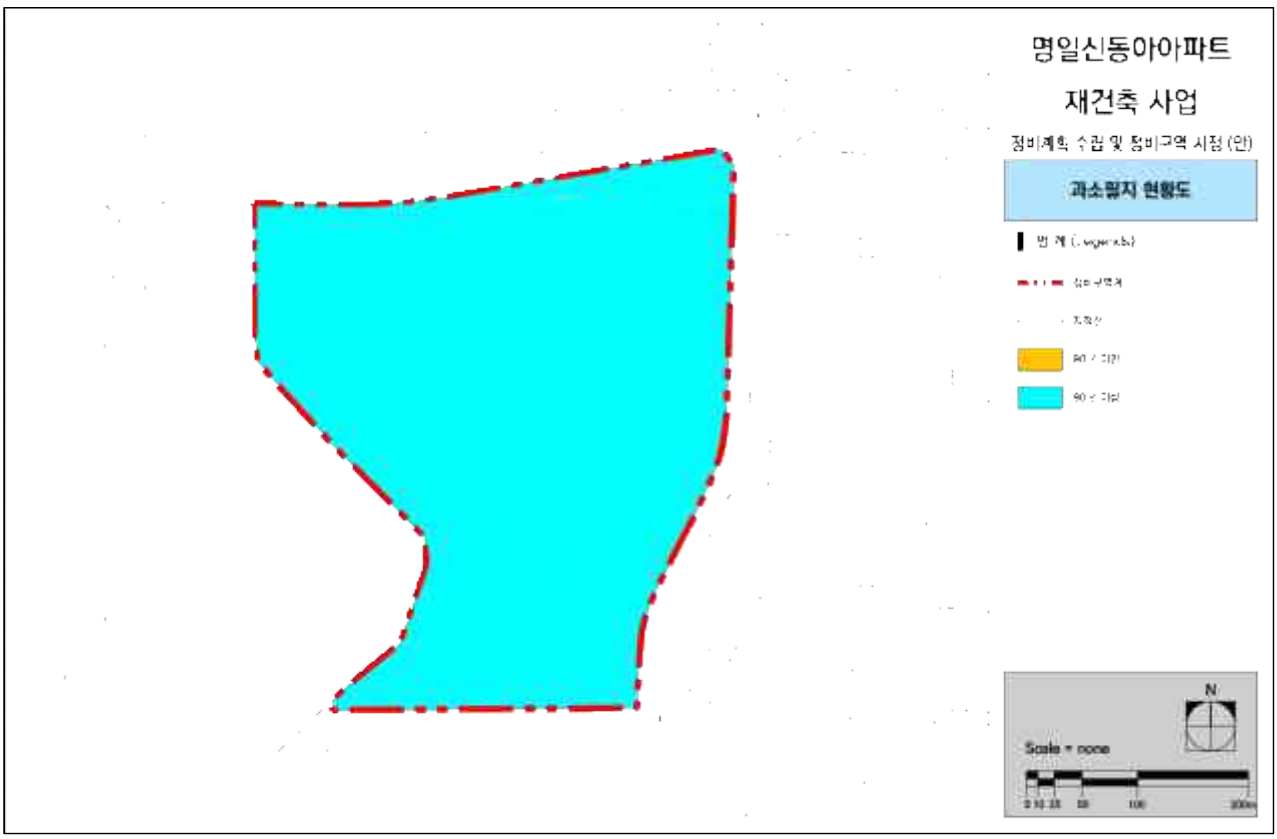


라) 과소필지 현황

구 분	구역안의 대상 총토지		과소필지		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합 계	1	39,558.8	-	-	-
주거지역	1	39,558.8	-	-	-

주) 과소필지 : 서울특별시 건축조례 제29조에 의한 규모 미만의 토지(주거지역 : 90㎡, 상업지역 : 150㎡, 공업지역 : 200㎡)

■ 과소필지 현황도



3) 상위 및 관련계획 검토

가) 2040 서울 도시기본계획(2022)

(1) 미래상

• 2040년 서울의 미래상은 " 살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울"이며, 이는 2040 서울도시기본계획 구성에 중요한 지침으로 기능

"살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울"

■ 서울도시기본계획 미래상 변화

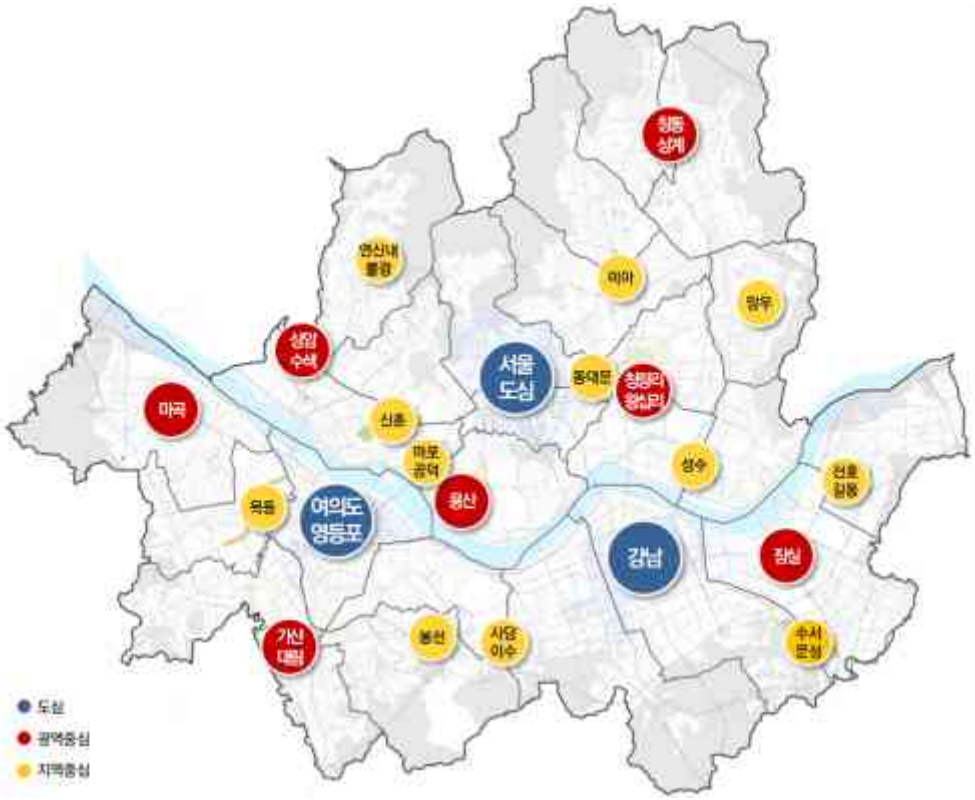
구 분	2030 서울플랜		2040 서울도시기본계획
주체	2030 서울플랜 시민참여단		2040 서울플랜 시민계획단 → 대시민 설문조사
미래상	소통과 배려가 있는 행복한 시민도시	➜	살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울
핵심가치	소통·배려		삶의 질·도시경쟁력
수립과정	시민계획단 수립 및 결정		시민계획단 미래상(안) & 서울시민 설문조사로 수정·보완

(2) 2040 서울도시기본계획 7대 목표

구 분	7대 목표		주요내용
어디서나 누릴 수 있는 "삶의 질"	1	• 걸어서 누리는 다양한 일상, • '보행일상권 조성'	• 주거·일자리·여가문화·상업 등 • 다양한 일상생활을 도보 30분 내에서 향유
	2	• 수변 공간의 잠재력 발굴, • '수변 중심 공간 재편'	• 물길의 잠재력을 이끌어내 • 지역과 시민생활 중심으로 재편
	3	• 새로운 도시공간의 창출, • '기반시설 입체화'	• 도심 속 새로운 공간 창출을 위한 • 사람 중심의 기반시설 입체화 추진
서울의 성장 견인 "도시경쟁력"	4	• 미래성장거점 육성·연계 • '중심지 기능 혁신'	• 서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 • 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업 기반 마련
	5	• 기술발전에 선제적 대응, • '미래교통 인프라 구축'	• 신 교통수단의 효율적인 정착을 위한 • 미래교통 기반시설 마련
대전환시대 미래 서울의 "가치와 방향"	6	• 미래위기를 준비하는, • '탄소중립 안전도시 구축'	• 탄소중립 도시를 위한 공간계획의 주요 원칙, • 기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 • 지속가능한 서울로의 전환
	7	• 도시의 다양한 모습 구현, • '도시계획 대전환'	• 미래 도시변화에 대응하기 위한 • 유연한 도시계획체계로의 전환

(3) 중심지체계

- 3도심·7광역중심·12지역중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화
- 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원
- 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도
- 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 중심지 육성 및 관리방안 마련



[서울시 중심지 체계]

구 분	중 심 지	
도심 [3]	• 서울도심(국제문화교류), 여의도·영등포(국제금융), 강남(국제업무)	
광역중심 [7]	• 용산, 청량리·왕십리, 창동·상계, 상암·수색, 마곡, 가산·대림, 잠실	
지역중심 [12]	• 도심권 : 동대문	• 동북권 : 성수, 망우, 미아
	• 서북권 : 연신내·불광, 신촌, 마포·공덕,	• 서남권 : 목동, 봉천, 사당·이수
	• 동남권 : 수서·문정, 천호·길동	
53지구중심 및 역세권	• 도심-광역중심-지역중심-지구중심의 중심지 체계와 함께 역세권 중심의 공간구조로 5개 권역별 직주균형을 강화하여 자족도시를 실현하고 지역균형발전을 달성	

(4) 서울시 공간구조 및 생활권 구분

[생활권 구분]

권역	자치구
도심권	중구, 종로구, 용산구
동북권	성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구
서북권	은평구, 서대문구, 마포구
서남권	강서구, 양천구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구
동남권	서초구, 강남구, 송파구, **강동구**



[권역생활권 구분]

(5) 동남권 발전방향 및 계획과제

"글로벌 경쟁력 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리 도모"

구분	계획과제
도시공간	• 강남 도심, 대규모 가용지 개발과 교통체계 고도화로 국제 업무·교류의 중심지 기능 강화
	• 잠실 광역중심, 국제업무 기능을 보완하는 매력적인 글로벌 관광거점으로 육성
	• 수서·문정 지역중심, 신성장·R&D·물류 산업 등이 복합된 미래형 복합도시로 육성
	• 천호·길동 지역중심, 자족기능 강화 및 청년문화 혁신거점 조성
	• 지속적인 경제 성장을 위한 미래융합 혁신축 및 새로운 산업거점 육성
주거환경	• 지역주택시장 영향을 고려한 노후 아파트단지의 계획적 정비 유도
	• 저층 주거지역 내 노후환경 개선을 위한 계획적 관리 추진
	• 수변 네트워크와 연계한 주거지 관리
기반시설	• 광역교통 수요 대응 및 권역 내 중심지 간 연계 강화를 위한 철도교통망 확충
	• 동남권 대규모 유통상업지역의 새로운 물류 네트워크 구축
공원녹지	• 국제교류복합지구와 연계한 친수공간 조성
	• 간선가로변 완충녹지의 복합적 기능 전환 및 활용성 강화
지역특화	• 권역 내 역사·문화 콘텐츠 강화 및 관광산업과 연계



[동남권 발전구상]

나) 2030 서울생활권계획(강동구)(2016)

(1) 명일고덕 지역생활권 미래상 및 목표



(2) 명일고덕 지역생활권 지역발전구상

목표1 : 중저층 주거지, 노후 아파트단지의 쾌적하고 편리한 정주여건 조성





목표2 : 고덕천 및 고덕차량기지 일대의 생태 명소화



목표3 : 주민 및 청년을 고려한 고덕상업업무 복합단지의 전략적 육성



목표4 : 지역내 교통시설 개선 및 확충으로 통행안전과 편의증진



■ 명일·고덕 지역발전구상도



다) 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(2024)

(1) 동남권 주거지 중점계획 방향

- 주거유형 및 특성을 고려한 맞춤형 주거환경관리
- 자연환경을 고려한 관리방안 및 안전한 주거지 조성
- 주요 중심지 및 역세권을 중심으로 소형주택 확보

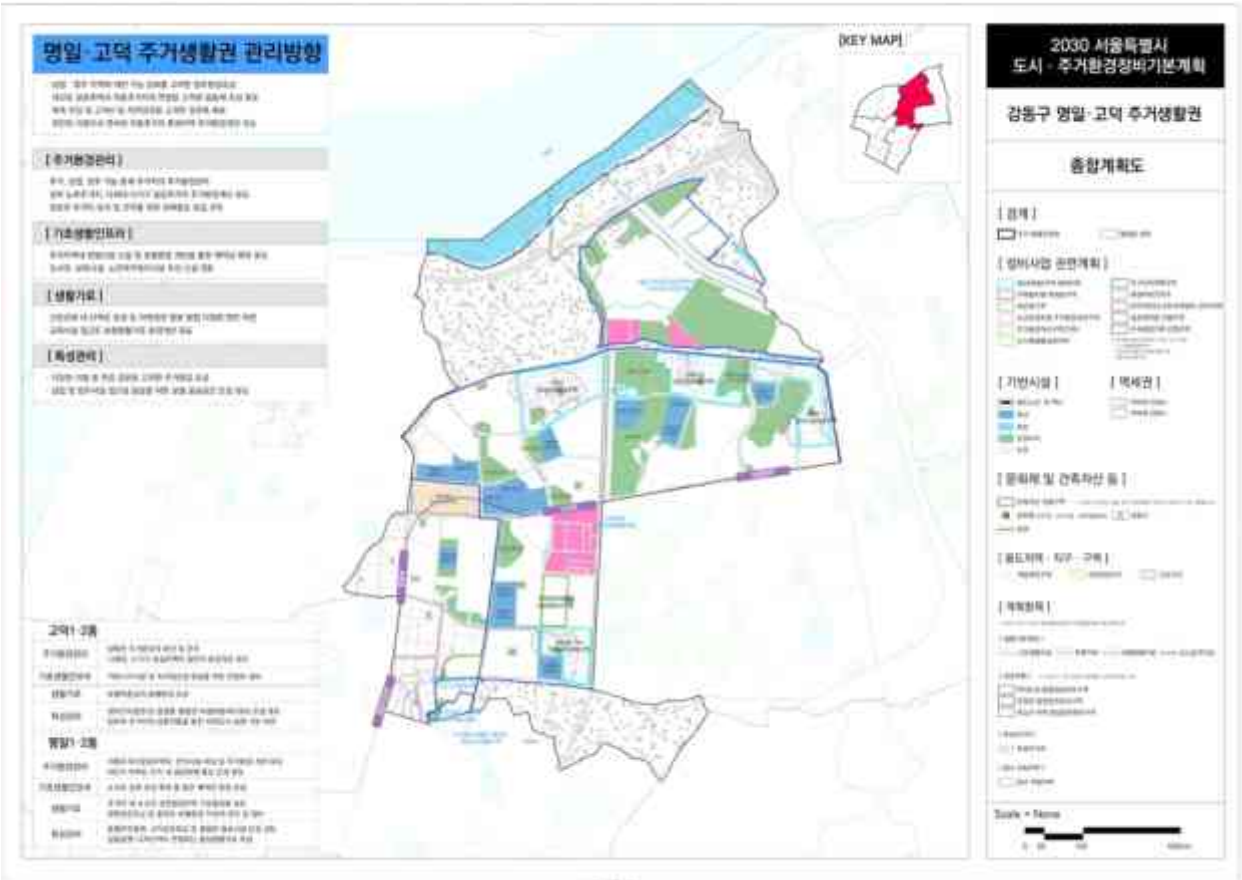
(2) 강동구 중점 계획방향

- 천호동 등 자연발생적 주거지 내 화재안전성 및 보행안전성 관리
- 집단취락지구 및 전용주거지역 등의 보전/관리
- 숙박 및 위락시설 등의 주거지 내 침투 지양 및 정온한 정주환경 조성

(3) 명일·고덕 주거생활권 관리방향

- 상업·업무지역에 대한 기능 강화를 고려한 정주환경 조성
- 대규모 공동주택과 저층주거지의 연결을 고려한 공동체 조성 유도
- 북측 한강 및 고덕산 등 자연경관을 고려한 경관축 확보
- 완만한 지형으로 연속된 저층주거지 혼재지역 주거환경개선 유도

■ 명일·고덕 주거생활권 종합계획도



라) 지하철 9호선 4단계 연장사업

(1) 사업목적

- 지하철 9호선 4단계 연장을 통해 대규모 재건축, 택지개발, 업무·상업지구 조성에 따른 교통난 해소 및 교통복지 증진

(2) 사업개요

- 사업구간 : 중앙보훈병원~고덕강일1지구(4.12km, 4개역)
- 사업비 : 6,433억원
- 공구별 추진개요

구분	공사내용	역명(가칭)	착공일
서울도시철도 9호선 4단계 연장사업 1공구 건설공사	- 총 연장 1.348km - 정거장1, 본선환기구2개소	생태공원사거리역	2021.12.30
서울도시철도 9호선 4단계 연장사업 2공구 건설공사	- 총 연장 1.289km - 정거장1, 본선환기구2개소	한영외고/고덕역	2021.08.31
서울도시철도 9호선 4단계 연장사업 3공구 건설공사	- 총 연장 1.485km - 정거장1, 본선환기구2개소	고덕강일1지구역	2021.12.30

- 노선도 및 정거장 조성예시도



4) 도시관리계획 현황

가) 용도지역·지구 현황

- 대상지의 용도지역은 제3종일반주거지역임
- 대상지 내 용도지구는 없음

나) 도시계획시설 현황

- 대상지 내 결정된 도시계획시설은 대로1류, 중로1류가 일부 지정되어있음
- 대상지 주변으로 도시계획시설 중로1류 1개소, 주차장 1개소, 공원 1개소, 철도 1개소가 인접하여 있음

■ 도시관리계획 현황도



5) 관련법규 검토

가) 「도시 및 주거환경정비법」

구 분	관련조항	내 용
목 적	법 제1조	• 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는데 이바지함을 목적으로 함
용어의 정의	법 제2조	• 정비구역 : 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 지정·고시된 구역 • 재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업 • 정비기반시설 : 도로·상하수도·구거(溝渠: 도랑)·공원·공용주차장·공동구 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 대통령령이 정하는 시설 • 공동이용시설 : 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장 그 밖에 대통령령이 정하는 시설
기본계획의 수립	법 제4조	• 도시·주거환경정비기본계획의 수립 - 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장이 10년 단위로 수립 • 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 기본계획에 대하여 5년마다 그 타당성을 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영
조사내용	영 제7조 제2항	• 주민 또는 산업의 현황 • 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 • 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 • 정비구역 및 주변지역의 교통상황 • 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 • 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견
	서울시 조례 제7조	• 거주가구 및 세입자 현황 • 도시관리계획상 토지이용계획 현황 • 토지의 용도 소유자·규모별 현황 • 건축물의 허가유무 및 노후불량 현황 • 건축물의 용도 구조 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 • 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 • 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자의 정비구역지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우) • 기존 수목의 현황 • 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 • 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 • 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 • 법 제31조 제4항에 따른 조합설립추진위원회 구성단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
정비계획의 내용	법 제9조	• 정비사업의 명칭 • 정비구역 및 그 면적 • 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 • 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 • 공동이용시설 설치계획

구 분	관련조항	내 용
정비계획의 내용	법 제9조	• 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 • 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 • 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 • 세입자 주거대책 • 정비사업시행 예정시기 • 정비사업을 통하여「민간임대주택에 관한 특별법」제2조 제4호에 따른 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택이 차지하는 비율이 100분의 20이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정함. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용계획 나. 주거 · 상업 · 업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 • 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획 (필요한 경우에 한함) • 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
	영 제8조	• 정비사업의 시행방법 • 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획 • 정비기반시설의 설치계획 • 건축물의 건축선에 관한 계획 • 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과 • 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 • 안전 및 범죄예방에 관한 사항
	서울시 조례 제8조	• 가구 또는 획지에 관한 계획 • 임대주택 건설에 관한 계획 • 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한함) • 환경성 검토결과 • 기존 수목의 현황 및 활용계획 • 인구 및 주택의 수용계획 • 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경관리사업에 한함) • 구역 내 옛길, 옛물길,「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 • 그 외 필요한 세부사항 - 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원 및 녹지를 포함하지 않도록 함 - 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획은 건축물의 경과연수, 용도, 구조, 규모, 입지, 허가유무 및 노후·불량 정도를 고려하여 존치, 개수, 철거 후 신축, 철거이주 등으로 구분하여 계획 - 정비사업시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청준비기간을 고려하여 정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내의 범위에서 정하여야 한다. - 도시정비형 재개발사업의 경우 정비구역의 특성과 도심부 기능회복을 위하여 복합용도 건축계획을 원칙으로 하고 주변의 건축물, 문화재 또는 지형물이 있는 경우 주변 경관에 미치는 영향을 최소화할 수 있도록 계획

구 분	관련조항	내 용
정비계획의 경미한 변경	서울시 조례 제11조	• 정비구역 명칭의 변경 • 「도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 따라 도로모퉁이를 잘라내기 위한 정비구역 결정사항의 변경 • 영 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비 · 개량에 관한 계획의 변경 • 정비구역이 접하여 있는 경우(동일 도시정비형 재개발구역 안에서 시행지구를 분할하여 시행하는 경우의 지구를 포함한다) 상호경계조정을 위한 정비구역 또는 지구 범위의 변경 • 정비구역 또는 지구 범위의 변경이 없는 단순한 착오에 따른 면적 등의 정정을 위한 변경 • 법 제9조제1항제5호에 따른 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 및 높이에 관한 계획의 변경을 수반하지 않는 획지의 변경 또는 도시정비형 재개발구역 안에서 사업시행지구 분할계획 • 법 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 건설비율 범위에서의 세대수 변경 • 정비계획에서 정한 건축계획의 범위에서 주택건립 세대수를 30퍼센트 이내로 증가하는 변경 또는 10퍼센트 이내로 축소하는 변경 • 「건축법」 등 관계 법령의 개정으로 인한 정비계획 변경 또는 「건축법」 제4조에 따라 구성된 건축위원회 심의결과에 따른 건축계획의 변경
시행방법	법 제23조	• 재건축사업 - 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대시설 · 복리시설 및 오피스텔(「건축법」 제2조제2항에 따른 오피스텔을 말한다. 이하 같다)을 건설하여 공급하는 방법으로 한다. 다만, 주택단지에 있지 아니하는 건축물의 경우에는 지형여건 · 주변의 환경으로 보아 사업 시행상 불가피한 경우로서 정비구역으로 보는 사업에 한정함
시행자	법 제25조	• 재건축사업 - 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 얻어 시장·군수등, 토지주택공사 등, 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 이를 시행할 수 있음
국민주택규모 주택건설 비율	법 제54조	• 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율
	영 제9조	• 제1항제3호에도 불구하고 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 국민주택규모의 주택건설 비율을 적용하지 아니한다. 1. 재건축사업의 조합원에게 분양하는 주택은 기존 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적을 축소하거나 30퍼센트의 범위에서 그 규모를 확대할 것 2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택은 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것
	서울시 조례 제30조	• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50

6) 잠재력 및 개발전망 분석

가) 대상지 잠재력

- 대상지 주변으로 주요 간선도로인 고덕로, 동남로, 올림픽대로, 서울외곽순환도로 등 차량 접근성이 양호하며 북동측으로 지하철 5호선(고덕역)이 지나고 있어 양호한 대중교통 여건을 갖추고 있음
- 또한 대상지 북동측 9호선(고덕역) 개통이 예정되어 있음에 따라 장래 대중교통 접근성이 보다 개선될 것으로 판단됨
- 대상지 주변으로 명일공원, 강동경희대병원, 강동아트센터, 초·중·고등학교 등 공공시설 및 의료시설 등이 입지하고 있어 주거 인프라가 양호한 지역임
- 대상지 내 건축물이 노후·불량함에 따라 재건축사업을 시행함으로써 입주민 및 지역주민의 주거환경 개선과 도시미관의 증진을 통한 도시기능의 회복을 도모하고자 함

나) 개발전망 분석

- 대상지를 포함하여 주변 아파트단지의 재건축 가능시기가 도래함에 따라 다수의 재건축사업 추진 중으로 대상지 일대가 고밀 주거단지로 변모할 것으로 보임
- 또한 명일신동아아파트 재건축사업 완료 후 명일동 일대의 가치 상승 및 인구 유입 증가를 통해 지역 활성화를 도모할 수 있을 것으로 판단됨

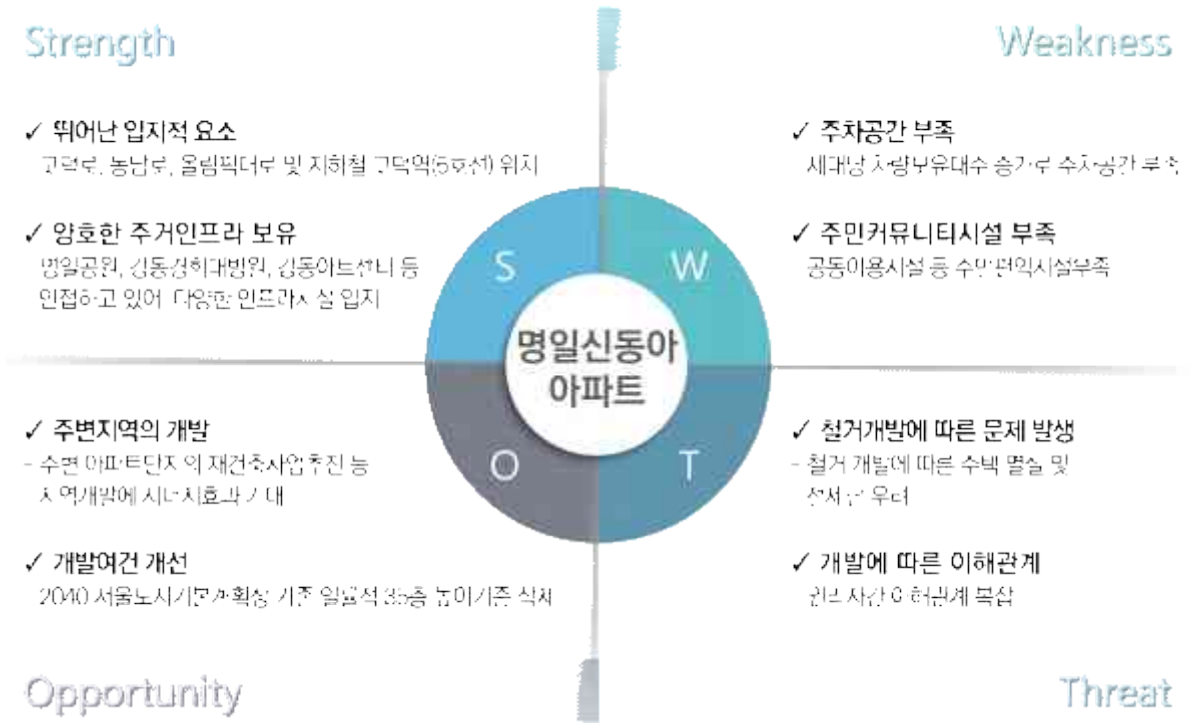
(이 하 여 백)

7) 종합분석

가) 현황종합분석

구분	현 안	개 선 방 향
건축물	• 철거 개발에 따른 주택난, 전세난 우려 • 노후·불량건축물로 주거환경 저해	• 법적상한용적률을 300%로 적용하여 공공주택 확보 최대화
토지이용	• 주민커뮤니티시설 부족	• 각종 관련지침에 의거한 주민공동이용시설 확보 • 친환경적 계획 도입요소를 활용하여 쾌적한 단지 조성
도시기반시설	• 세대당 차량보유대수 증가로 주차공간 부족 • 단지 내 오픈스페이스 및 커뮤니티시설 부족	• 세대수에 맞는 충분한 주차공간 확보 • 다채로운 커뮤니티시설 및 휴식 공간 확보 • 단지 내 주차공간 전체 지하화로 차도와 분리되어 안전하고 오픈스페이스와 연계된 보행체계 확립
환경성	• 개발에 따른 먼지, 소음 등의 피해가 예상됨	• 개발 전, 이에 대한 구체적인 대책 마련

나) SWOT 분석



다) 현황종합분석도


1km
500m
양재대로(35m)
명덕초 · 명일중
까치근린공원
학교, 공원 등
다양한 생활SOC밀집
배재중 · 배재고
고덕로(35m)
⑤ 고덕역
강동역(예정) ⑨
수도권제1순환고속도로
대학병원, 아트센터 등
다양한
주거인프라
입지
대상지
상업
밀집
삼익그린맨션
2차APT
원터
근린공원
재건축사업추진 등
지역개발 진행
강동경희대
병원
⑤ 명일역
우성APT
고덕현대
APT
한양APT
강동아트센터
명일공원
재건축사업추진 등
지역개발 진행
한영외고
고덕주공
9단지APT
⑨ 신명일역(예정)
대명초
⑤ 굽은다리역

3. 계획의 기본구상

1) 기본방향

가) 토지이용구상

- 대상지 현황여건 및 고덕택지지구 내 재건축사업 예정 단지(우성아파트 등)를 고려한 주변지역과 연계되는 토지이용 구상
- 금회 재건축사업 시행에 따른 도시기반시설 용량의 적정 확보
  - 주변 재건축단지 사업시행등을 고려 교통수요의 증가를 감안한 고덕로변 도로 확폭 계획
- 단지 내 동-서, 북서-남동 방향 공공보행통로 계획을 통한 보행친화 단지 조성
- 북동측 고덕역(5호선)을 고려하여 고덕로변 근린생활 용도 배치

■ 토지이용 구상도



나) 교통처리구상

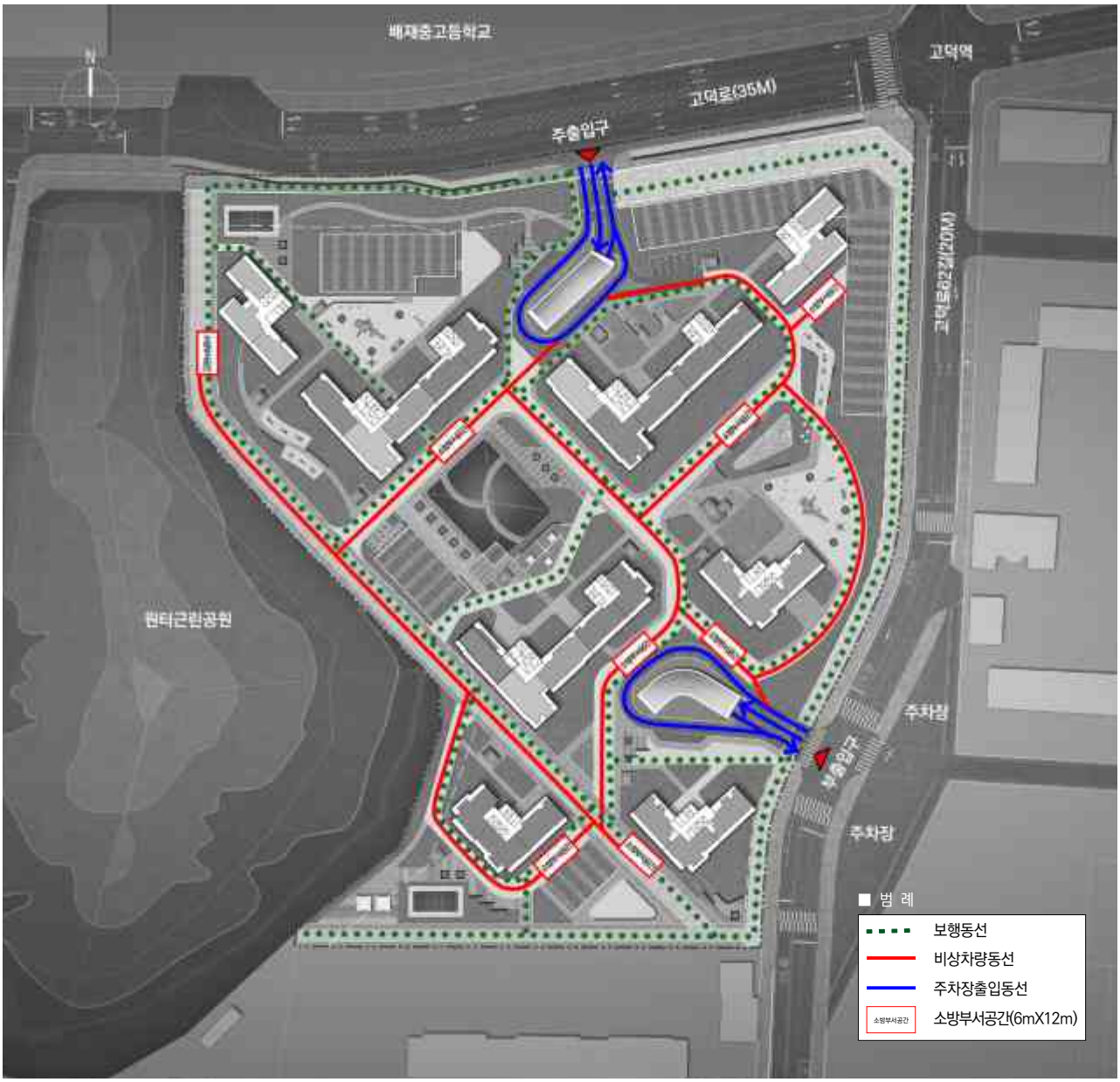
(1) 차량동선구상

- 재건축사업으로 인해 증가되는 교통수요를 고려하여 북측 고덕로 5~8m 확폭을 통해 원활한 교통환경 조성
- 차량출입구변 어린이 승하차구역 별도 계획

(2) 보행동선구상

- 주변 거주민의 배재중·고등학교 및 원터근린공원으로의 접근성 개선을 위한 단지 내 공공보행통로 조성

■ 교통처리 구상도



다) 공원·녹지구상

- 기 조성된 원터근린공원을 단지 내 보행동선과 연계하여 주변 거주민의 공원 접근성 및 이용성 향상
- 주민들의 시설 이용 편의성을 고려한 단지 내부에 선큰광장 및 주동 간의 소규모 조경공간 조성
- 건축한계선 후퇴공간 내 보도형 전면공지 설치를 통한 개방감 확보 및 쾌적한 보행환경 조성

■ 공원·녹지 구상도



2) 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

가) 서울시 인구 및 가구

- 재건축사업 계획의 목표연도 2030년의 서울시 가구지표는 2.5인으로 설정
- 서울시 전체 가구수는 지속적인 증가추세이나 가구당 인구는 지속적인 감소추세이며, 1인 가구비율은 지속적으로 증가하고 있음

구분	단위	2000년	2005년	2010년	2015년	2020년	2025년	2030년
인구수	천인	10,373	10,297	10,575	10,297	10,135	10,214	10,202
가구수	천호	3,086	3,310	3,504	3,632	3,798	3,947	4,042
1인가구 비율	%	16.28	20.42	24.36	27.03	28.86	29.82	30.11
가구당 인구	인/가구	3.4	3.1	3.0	2.8	2.7	2.6	2.5

※ 출처 : 2030 서울도시기본계획

3) 개발 기본구상

가) 기본구상

- 대상지는 재건축 정밀안전진단 결과 재건축 판정을 받은 지역으로 재건축사업을 시행함으로써 주거환경의 개선과 도시미관의 증진을 도모하고 친환경 고밀 주거단지를 조성하고자 함
- 개발사업으로 인해 변화될 지역 여건을 고려하고 주변지역과 연계되는 적정 규모의 도시기반시설 확충
- 대상지 내 공공보행통로 조성을 통해 주변지역 거주민의 생활·통학동선 접근성 개선
- 대상지 여건상 기반시설 추가확보가 어려운 만큼 공공주택 건립 최대화
- 역세권 인근 랜드마크적 스카이라인 형성을 통해 도시 경관의 변화감 및 깊이감 부여

4. 부문별 정비계획

1) 계획의 수립방향

가) 계획의 목표 및 수립방향

현실적인 도시발전 전략에 부응하는 구역의 지정	• 도시의 무질서하고 무계획적인 개발을 방지하기 위하여 서울시 도시기본계획 및 상위·관련계획의 계획방향을 수용하고, 강동구의 도시발전전략에 부합하는 지역차원의 도시정비 및 기반시설 확충을 전제한 구역 지정 필요
도시 생활환경의 질적 개선 제고	• 21세기 선진적 도시환경 창출을 위한 도시정책 변화에 부응하고 물량적 도시개발 위주의 도시정책에서 탈피 • 「도시 및 주거환경정비법」에 의거하여 효율적이고 합리적이며, 도시의 질적환경을 개선할 수 있는 구체적이고 상세한 재건축 정비계획 수립
도시공간구조 변화에 능동적인 도시계획 대처	• 노후화된 공동주택지에 대한 주거환경의 정비 개선 • 기존 건축물의 건축설비 노후화와 거주자의 소득수준 향상 및 생활양식의 변화에 따른 주거공간의 정비 확대 요구 대응
효율적 토지이용 및 동선계획 수립	• 역세권 개발 등 주변 토지이용계획 변화에 능동적으로 대처 • 고덕로변 차로 확폭을 통해 미래교통수요에 대한 대응방안 마련

2) 정비사업의 시행에 관한 계획

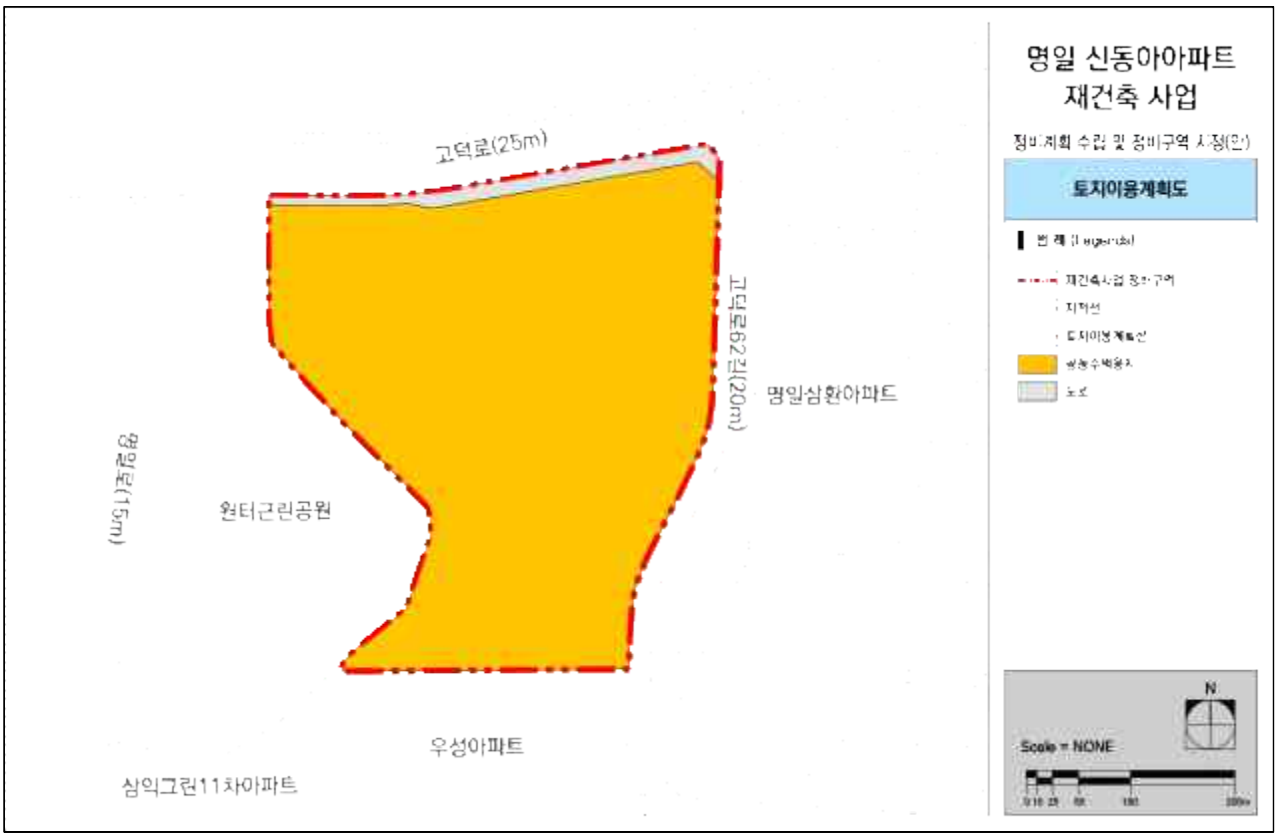
구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	명일신동아아파트 재건축 정비구역	강동구 명일동 44번지	-	증) 39,558.8	39,558.8	-

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	-	현황 : 570세대 계획 : 919세대 증) 349세대	-

3) 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		39,558.8	100.0	-
획 지	소 계	37,982.0	96.0	-
	공동주택용지	37,982.0	96.0	-
정비기반시설 등	도로	1,576.8	4.0	

■ 토지이용계획도



4) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가) 추산액

추정 비례율 (a)

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 − 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
- 추정비례율 산정방식 : 92.56%

= (13,744.5억 − 5,743.1억) / 8,644.8억 × 100% = 92.56%

- 총 수입 추정 : 13,744.5억
- 총 지출 추정 : 5,743.1억
- 종전자산 총액 추정 : 8,644.8억(추정 매도청구대상 가액 제외)

개별 종전자산 추정액 (b)

- 아파트 종전자산 = 부동산 시세조회(KB부동산, 한국부동산원. 2024년 06월 기준) 및 최근 1년(2021년 06월~2024년 06월) 실거래가 평균 등을 참작하여 KB부동산 시세와 한국부동산원 시세의 상한값의 평균으로 종전자산 추정

구 분	세대수	KB부동산	한국부동산원	3년 실거래가 평균	종전자산 추정(원)
29평형	120	1,235,000,000	1,200,000,000	1,229,000,000	1,217,500,000
39평형	180	1,500,000,000	1,500,000,000	1,456,000,000	1,500,000,000
44평형	270	1,610,000,000	1,630,000,000	1,703,000,000	1,620,000,000
합계					853,500,000,000

- 상가 종전자산 = 명일신동아 아파트 단지내 상가의 거래사례, 인근 2000년 이전 준공된 아파트 단지내 상가 거래사례의 위치별, 층별 효용비율을 적용하여 추정

− 명일신동아 및 인근 2000년 이전 준공된 아파트 상가 거래사례

단지	층	계약면적(㎡)	거래가격(원)	계약면적당 단가(원/3.3㎡)	비고
A	1	9.812	150,000,000	50,537,000	−
B	1	38.38	685,000,000	59,001,000	−
C	1	17.22	360,000,000	69,110,000	−
D	-1	26.98	250,000,000	30,632,000	−

− 상가 종전자산 추정

동	층수	호수	계약면적 (㎡)	층별추정액(원)	평균단가(원/3.3㎡)	층별효용비
상가	-1	9	571.70	5,284,000,000	30,554,000	0.50
	1	14	383.75	6,787,000,000	58,466,000	1.00
	2	6	383.75	3,574,000,000	30,788,000	0.55
유치원	-1,1	1	244.50	2,800,000,000	37,858,000	−
합계		30	1,583.70	18,445,000,000	38,502,000	

※ 유치원호는 상가동 외 별동으로 유치원호의 층, 대지권면적비율, 전유면적의 크기, 위치 등을 감안하여 평균단가를 산출하였음.

※ 상가동 층별 효용지수 (1층 : 1.00, 2층 : 0.55, 지하층 : 0.50)

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

- 종전자산 총액: 853,500,000,000원 + 18,445,000,000 = 871,945,000,000원
- 비례율 산정용 종전자산 총액: 871,945,000,000원 − 7,457,500,000원(추정 매도청구가액 5세대) = 864,487,500,000원

추정 분담금 산출

- 아파트 및 상가 추정분담금 산정방식

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

① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(92.56%)	전용 59㎡형	11.91억	추정 권리가액 − 권리자분양가 추정액 (+ : 부담 / − : 환급)
	전용 74㎡형	13.66억	
	전용 84㎡형	15.16억	
	전용 94㎡형	16.11억	
	전용 102㎡형	17.10억	
	전용 112㎡형	18.73억	
	전용 129㎡형	20.81억	

※ 아파트 조합원 평균분양가는 일반분양가 3.3㎡ 당 5,000만원 추정액의 90%를 기준으로 산정됨

주) 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나) 산출근거

- 비례율 = (종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총사업비(총지출액)) / 종전토지 및 건축물의 총가액 (조합원 총재산, 매도청구대상 제외)

  = (1,374,454,130,000원 - 574,305,395,483원) / 864,487,500,000원 = 92.56%

- 총수입 : 1,374,454,130,000원
- [공동주택 분양수입+공공주택(임대) 매각수입+근린생활시설 분양수입]

■ 공동주택 분양수입 추정

주거전용면적	공급면적(㎡)	전체세대수	조합원 분양				일반분양				분양수입계(원)
			세대수	평당 분양단가(원)	세대별 분양금액(원)	분양수입(원)	세대수	평당 분양단가(원)	세대별 분양금액(원)	분양수입(원)	
59	80.96	41	10	48,620,000	1,190,700,000	960,567,000,000	31	54,020,000	1,322,970,000	351,954,130,000	1,312,521,130,000
74	100.16	120	35	45,080,000	1,366,000,000		85	50,090,000	1,517,620,000		
84	113.40	240	132	44,200,000	1,516,200,000		108	49,110,000	1,684,670,000		
94	126.85	88	88	41,990,000	1,611,200,000		-	-	-		
102	137.55	131	131	41,100,000	1,710,300,000		-	-	-		
112	152.29	131	131	40,660,000	1,873,300,000		-	-	-		
129	174.86	43	43	39,340,000	2,080,800,000		-	-	-		

■ 공공주택(임대) 매각수입 추정

구분	세대수	지상층 면적(㎡)	지하층 면적(㎡)	지상층 단가(원)	지하층 단가(원)	지상층 가격(원)	지하층 가격(원)	샷시 부분가격(원)	세대당 가격(원)	예상매각수입(원)
59	100	80.96	49.04	1,139,200	717,700	92,229,632	35,196,008	4,334,793	131,760,433	13,176,000,000
84	25	113.40	69.49	1,138,400	717,200	129,094,560	49,838,228	6,067,444	185,000,232	4,625,000,000
합 계										**17,801,000,000**

■ 근린생활시설 매각수입 추정

구분	공급계획	층수	공급면적(㎡)	공급면적당 단가(원/3.3㎡)	예상매각수입(원)
근린생활시설	조합원분양	1층	1,339.20	58,500,000	23,699,000,000
	일반분양	1층	873.82	65,000,000	17,181,000,000
유치원	조합원분양	1층	245.00	43,875,000	3,252,000,000
합 계					**44,132,000,000**

※ 인근 공동주택 단지 내 상가시설의 거래사례 등을 참고하여 1층 공급면적당 단가는 65,000,000원/3.3㎡으로 결정하였으며, 조합원 분양가는 일반분양가 대비 90% 수준에서 결정하였음. 유치원호는 단지 내부에 소재한 점, 전유면적의 크기 등을 감안하여 전면 상가동 대비 75% 수준에서 산출하였음.

※ 상기 근린생활시설 매각수입은 공급계획의 구체화 및 면적 확정 등에 따라 달라질 수 있음.

• 총사업비 : 574,305,395,483원

구분	내용	비중	비고
공사비	475,132,500,000	82.73%	8,735천원/3.3㎡ (직접공사비 8,000천원/3.3㎡)
보상비	9,407,586,920	1.64%	173천원/3.3㎡
관리비	4,366,350,000	0.76%	80천원/3.3㎡
설계비	8,056,831,000	1.40%	148천원/3.3㎡
감리비	10,291,335,000	1.79%	189천원/3.3㎡
수수료 등 기타사업비	24,765,156,563	4.31%	455천원/3.3㎡
각종부(분)담금	4,610,256,000	0.80%	85천원/3.3㎡
금융비용	18,122,080,000	3.16%	333천원/3.3㎡
제세공과금 등 관련	100,000,000	0.02%	2천원/3.3㎡
기타경비	448,000,000	0.08%	8천원/3.3㎡
예비비	19,005,300,000	3.31%	349천원/3.3㎡
합계	**574,305,395,483**	**100.00%**	**10,558천원/3.3㎡**

• 조합원 종전자산가격 및 추정분담금

- 조합원 종전자산가격 : 아파트 종전자산가격(각 평형 세대수 × 각 평형 평균가) +
근린생활시설 종전자산가격 - 매도청구 대상 추정 가액(5 개호)

= 853,500,000,000원 + 18,445,000,000원 - 7,457,500,000원

= 864,487,500,000원

※ 아파트 및 근린생활시설 종전자산추정액은 [가) 추산액 항목의 개별 종전자산 추정액(b)] 참조

■ 아파트 추정분담금

종전 평형	전용 면적(㎡)	종전자산 추정가액	권리가액 (92.56% 비례율적용)	예상 분양가격			예상 분담금	
				공급평형	전용 면적(㎡)	분양가	예상분담금	구분
공급 29 평형	81.07	1,217,500,000	1,126,918,000	24	59	1,190,700,000	63,782,000	추가분담
				30	**74**	**1,366,000,000**	**239,082,000**	**추가분담**
				34	84	1,516,200,000	389,282,000	추가분담
				38	94	1,611,200,000	484,282,000	추가분담
				41	102	1,710,300,000	583,382,000	추가분담
				46	112	1,873,300,000	746,382,000	추가분담
				52	129	2,080,800,000	953,882,000	추가분담
공급 39 평형	112.93	1,500,000,000	1,388,400,000	30	59	1,190,700,000	-197,700,000	환급
				30	74	1,366,000,000	-22,400,000	환급
				34	84	1,516,200,000	127,800,000	추가분담
				38	**94**	**1,611,200,000**	**222,800,000**	**추가분담**
				41	102	1,710,300,000	321,900,000	추가분담
				46	112	1,873,300,000	484,900,000	추가분담
				52	129	2,080,800,000	692,400,000	추가분담
공급 44 평형	127.33	1,620,000,000	1,499,472,000	30	59	1,190,700,000	-308,772,000	환급
				30	74	1,366,000,000	-133,472,000	환급
				34	84	1,516,200,000	16,728,000	추가분담
				38	94	1,611,200,000	111,728,000	추가분담
				41	**102**	**1,710,300,000**	**210,828,000**	**추가분담**
				46	112	1,873,300,000	373,828,000	추가분담
				52	129	2,080,800,000	581,328,000	추가분담

■ 근린생활시설 추정분담금

구분	종전 층	층별 평균 종전자산가액	권리가액 (92.56% 비례율적용)	동일 분양면적 기준 예상 분양가 평균		예상 평균 분담금	
				종후 층	분양가	예상분담금	구분
상가	지층	587,110,000	543,429,000	1층	1,124,000,000	580,571,000	추가분담
	1층	484,790,000	448,722,000	1층	485,000,000	36,278,000	추가분담
	2층	595,670,000	551,352,000	1층	1,132,000,000	580,648,000	추가분담
유치원	지층, 1층	2,800,000,000	2,591,680,000	1층	3,252,000,000	660,320,000	추가분담

5) 용도지역·용도지구에 관한 계획

가) 용도지역 결정(변경) : 변경없음

■ 용도지역 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거지역	합 계	39,558.8	-	39,558.8	100.0	-
	제3종일반주거지역	39,558.8	-	39,558.8	100.0	-

나) 용도지구 결정(변경) : 해당없음

■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



6) 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 : 변경

가) 교통시설 : 변경

(1) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	1	35 (5)	보조간선	2,007 (215)	중로3-180	지구계	일반도로	-	1971.04.07.	-
변경	대로	1	1	35~38 (5~8)	보조간선	2,007 (215)	중로3-180	지구계	일반도로	-	1971.04.07.	-
기정	중로	1	242	20	집산도로	625 (8)	광로2-80	대로1-1	일반도로	-	1982.04.29	-
변경	중로	1	242	20	집산도로	625 (12)	광로2-80	대로1-1	일반도로	-	1982.04.29	

※ ( )는 구역내 포함되어있는 폭원 및 연장임

■ 도로 변경사유서

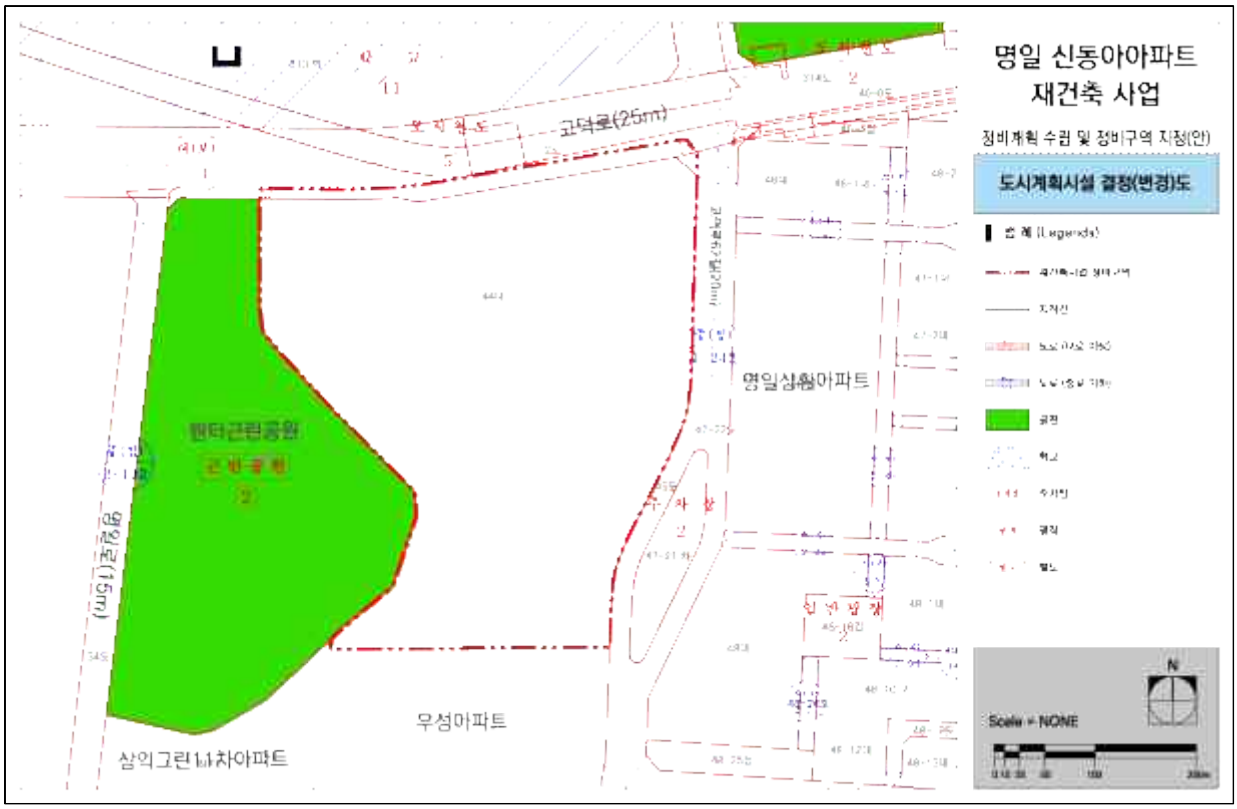
기정	변경	변경내용	변경사유
대로 1-1	대로 1-1	• 도로 폭원변경(일부 확폭) - 폭원 : 5m → 5 ~ 8m	• 원활한 교통흐름을 위하여 일부구간 도로 확폭
중로1-242	중로1-242	• 종점 선형 변경	• 원활한 교통흐름을 위하여 종점 선형 변경

※ 상기 시설 외 고덕택지개발지구 지구단위계획구역 내 교통시설 변경없음

■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



7) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	관리사무소	명일동 44번지	-	증) 162.76	162.76	
	경비실		-	증) 50.00	50.00	
	경로당		-	증) 340.36	340.36	
	어린이놀이터		-	증) 1,196.15	1,196.15	
	어린이집		-	증) 426.08	426.08	
	주민운동시설		-	증) 644.76	644.76	
	작은도서관		-	증) 167.28	167.28	
	실내어린이놀이터		-	증) 593.36	593.36	
	스카이커뮤니티		-	증) 109.60	109.60	
	주민공동시설1 다목적홀(지하)		-	증) 801.30	801.30	
	주민공동시설2 주민운동시설(지하)		-	증) 109.60	109.60	

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

8) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	명일신동아 아파트 재건축 정비구역	39,558.8	획지1	37,982.0	명일동 44	9	-	-	9	-	-

9) 건축물에 관한 계획

가) 건축시설계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)
최고층수</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비계획</th><th>법적상한</th></tr>
<tr><td>신설</td><td>명일
신동아아파트
재건축
정비구역</td><td>39,558.8</td><td>획지1</td><td>37,982.0</td><td>명일동
44</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>30
이하</td><td>242.41
이하</td><td>299.96
이하</td><td>167.1m
이하
(50층
이하)</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="10">• 주택공급계획 : 919세대
• 전체 건립규모(전용면적 기준)
- 1:1 재건축 적용
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">세대수</th><th rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>계</th><th>분양</th><th>임대</th></tr>
<tr><td>계</td><td>919</td><td>794</td><td>125</td><td>100.0</td><td></td></tr>
<tr><td>60㎡ 이하</td><td>141</td><td>41</td><td>100</td><td>15.3</td><td></td></tr>
<tr><td>60초과 ~ 85㎡이하</td><td>385</td><td>360</td><td>25</td><td>41.9</td><td></td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>393</td><td>393</td><td>-</td><td>42.8</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="3">심의완화 사항</td><td colspan="10">• 2030 서울시 도시·환경정비기본계획에 따른 허용용적률 완화
- 기준용적률 210% → 허용용적률 230%
• 기반시설 제공에 따라 상한용적률 완화
- 허용용적률 230% → 상한용적률 242.41%
• 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조)
- 상한용적률 242.41% → 법적상한용적률 299.98%</td></tr>
<tr><td colspan="3">건축물의
건축선에 관한 계획</td><td colspan="10">• 건축한계선 지정
- 고덕로, 원터근린공원변 : 10m
- 고덕로62길변 : 5m</td></tr>
<tr><td colspan="3">기타사항에 관한 계획</td><td colspan="10">• 공공보행통로(2개소, 폭원7m) [※ 정비계획 결정도 참고]
- 고덕로62길에서 원터근린공원 연계(1개소)
- 고덕로62길에서 배재중·고등학교 정문 연계(1개소)
- 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정(지역권자 : 강동구청장)</td></tr>
</table>

※ 건축물에 관한 계획은 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있음

나) 용적률 계획

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td>계
(구역면적)</td><td>획지
(공동주택용지)</td><td>신설 정비기반시설</td><td>기존 정비기반시설
내 국·공유지</td><td colspan="3">대지내 용도폐지되는
국·공유지</td></tr>
<tr><td>39,558.8㎡</td><td>37,982.0㎡</td><td>1,576.8㎡</td><td>0㎡</td><td colspan="3">0㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설
제공면적(순부담)</td><td colspan="7">• 신설 기반시설 면적 – 신설 정비기반시설 내 국·공유지 – 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
= 1,576.8㎡ – 0㎡ – 0㎡ = 1,576.8㎡ (4.0%)</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="7">• 기준용적률 = 210%</td></tr>
<tr><td>허용용적률
(사업별
인센티브
항목 적용)</td><td colspan="7">• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 항목 = 210% + 20% = 230%
※ 허용용적률 인센티브 항목 = 돌봄시설(5%) + 공공보행통로(10%) + 열린단지(5%)
총 20% 적용
• 허용용적률 인센티브 적용 기준
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>인센티브(허용용적률)</th><th></th><th>적용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">보행중심생활
공간조성</td><td>공공보행통로</td><td>- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성</td><td>10%p 이내</td><td>10.0%p</td></tr>
<tr><td>열린단지</td><td>- 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성</td><td>5%p</td><td>5.0%p</td></tr>
<tr><td rowspan="4">세대맞춤형
생활환경개선</td><td>BF인증</td><td>- 장애물 없는 생활환경 인증</td><td>5%p 이내</td><td></td></tr>
<tr><td>돌봄시설</td><td>- 지역에 필요한 놀이돌봄시설 설치 및 제공(무상임대)</td><td>5%p 이내</td><td>5.0%p</td></tr>
<tr><td>고령서비스시설</td><td>- 지역에 필요한 고령서비스시설 설치 및 제공(무상임대)</td><td>5%p 이내</td><td></td></tr>
<tr><td>층간소음 해소</td><td>- 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상</td><td>5%p 이내</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">환경친화
안전한주거지
조성</td><td>친환경건축물</td><td>- 에너지효율등급 및 ZEB인증
- 녹색건축 인증</td><td>7.5%p 이내</td><td></td></tr>
<tr><td>우수디자인 +
장수명주택</td><td>- 우수디자인 및 장수명주택 인증</td><td>15%p 이내</td><td></td></tr>
<tr><td>수변친화공간조성</td><td>- 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성</td><td>5%p</td><td></td></tr>
<tr><td>방재안전</td><td>- 화재 소방피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시</td><td>5%p 이내</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">기타</td><td>역사문화보전</td><td>- 지정 및 등록 문화배 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등</td><td>3%p</td><td></td></tr>
<tr><td>지역특화</td><td>- 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등</td><td>5%p 이내</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>최대 20%p 이내</td><td></td><td>20.0%p 적용</td></tr>
</table>
※ 위에서 적용한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="7">• 상한용적률
= 허용용적률 × (1+1.3×α(토지)+0.7×α(건축물)
= 230% × (1 + 1.3 × 0.04151)
= 242.41%
αtoll = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 1,576.8㎡주1) / 37,982.0㎡주2) = 0.04151
※주1 : 1,576.8㎡(도로)
※주2 : 37,982.0㎡ = 39,558.8㎡(구역면적) – 1,576.8㎡(도로 면적)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="7">• 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화</td></tr>
<tr><td colspan="4">• 법적상한용적률 = 299.96%</td><td colspan="3">• 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정</td></tr>
</table>

다) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「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 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별 없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방식으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

(1) 공공주택 공급면적 산출 근거

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
• 공공목적의 공공주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률(정비계획 용적률)</td><td colspan="5">• 242.41%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률(건축계획)</td><td colspan="5">• 299.96% 이하(건축위원회 심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.96% - 242.41% = 57.55%</td></tr>
<tr><td>건립 용적률</td><td colspan="5">• 57.55% × 0.5 = 28.775%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적(지상층)</td><td colspan="5">• 37,982㎡(대지면적) × 28.775% = 10,929.32㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">공공주택 확보계획
(법적상한용적률 완화)</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.98㎡</td><td>80.96㎡</td><td>100</td><td>8,096.0㎡</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>84.98㎡</td><td>113.40㎡</td><td>25</td><td>2,835.0㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>125</td><td>10,931.0㎡</td><td>〉 10,929.32㎡</td></tr>
</table>

(2) 공공주택 혼합계획

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비(%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수	전체 세대수 대비 공공주택 비율(%)
합계	919	100.0	794	125	13.6
40㎡이하	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	141	15.3	41	100	10.9
60㎡초과~85㎡이하	385	41.9	360	25	2.7
85㎡초과	393	42.8	393	-	-

※ 상기 주택의 규모 및 규모별 건설비율 등은 관련 규정 범위 내에서 서울특별시 건축위원회에서 조정될 수 있음

10) 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개 선 내 용
주변가로 및 교차로	-	• 사업지 북측 경계부 도로 고덕로 확폭 및 운영방안 수립 - 고덕로 : B = 25.0m → 30.0m ~ 33.0m, L = 210m
진출입동선	-	• 사업지 주출입구(Ⓐ 사업지진출입 교차로) 이용계획 수립(고덕로62번길 변)
	-	• 사업지 부출입구(기존 출입구) 단순 유출입 이용계획 수립(고덕로 변)
자전거 및 보행	-	• 사업지 북측 고덕로변 자전거도로 유형 변경 - 자전거·보행자 겸용도로 비분리형(B=4.0m) → 보도높이형 자전거전용도로(자전거 B=2.0m, 녹지 B=1.0m, 보도 B=2.5m)
	-	• 보행동선 단절지점에 횡단보도 설치
주차시설	-	• 법정주차 : 1,196대
	-	• 주차수요 : 1,135대
	-	• 계획주차대수 : 1,510대 - 법정대비 : 126.3% - 수요대비 : 133.0%
교통안전 및 기타	-	• 교통안전 시설물 설치 - 교통안전표지판 설치 - 이미지 험프 설치 - 기타 노면표시 설치

11) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

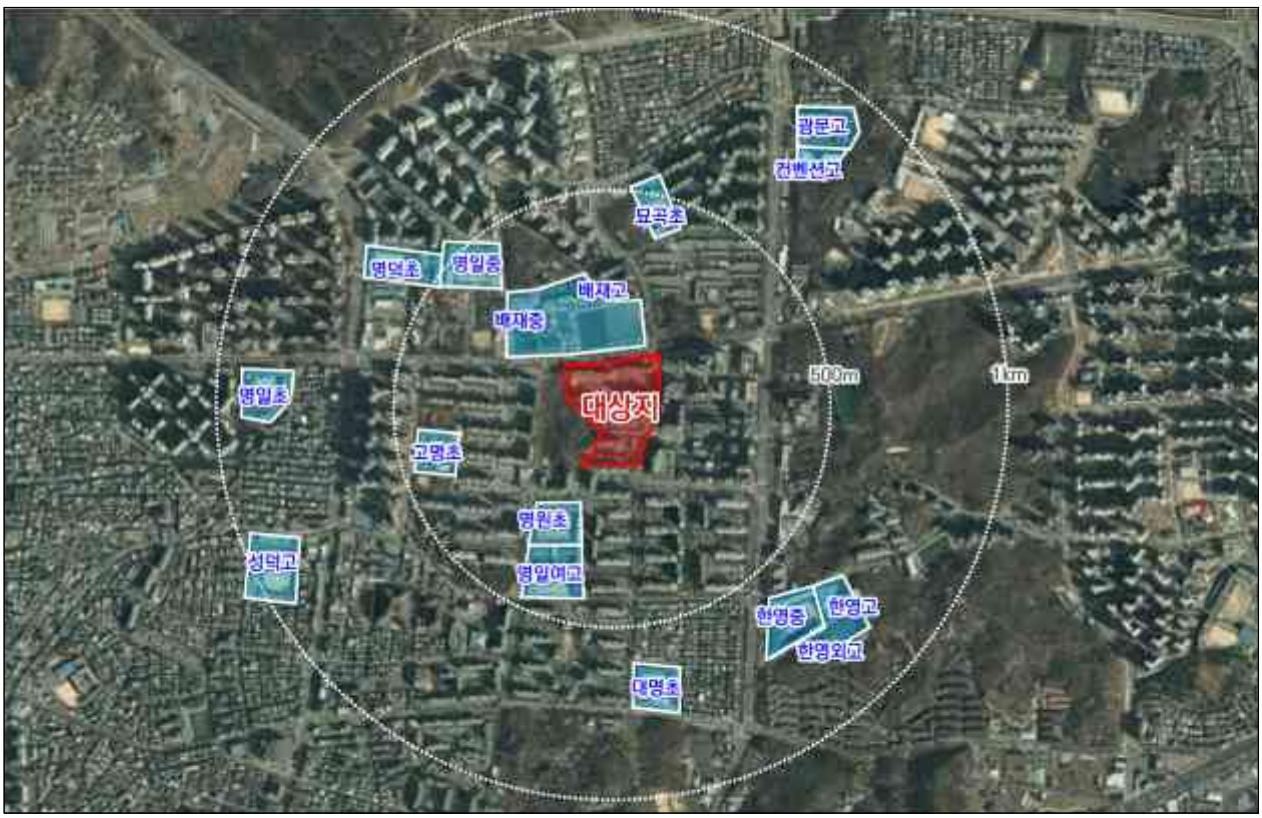
구 분	계 획 내 용	비 고
도 시 경 관	• 사업시행시 사업지 주변 고덕동 일대의 주거환경 개선을 위하여 Open Space개념과 도시적 디자인을 도입하여 기존의 노후된 경관을 개선하고, 사업대상지 주변의 공동주택지 및 지형과 어울리는 경관 이미지를 연출하도록 하며 동시에 스카이라인 흐름을 자연스럽게 유도	-
환 경 보 전	• 실시계획 수립시 절성토 균형이 이루어지도록 계획하여 외부유출, 내부유입 최소화 • 구역내 공지는 조경식재공간 조성으로 불투수 면적 최소화 및 녹지율 확보 • 다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공시에는 관련법규에 의거 환경영향저감대책을 수립하여 환경오염 최소화	-
재 난 방 지	• 구역내 화재발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획을 수립 • 자연토양유지 및 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장률을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 • 재해시 소방도로의 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선체계를 구축 • 침수 등 여러차례 재해가 발생한 지역으로 기상이변에 의한 홍수 등을 대비한 지반조성계획 수립	-

(이 하 여 백)

12) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

가) 주변 학교 현황

구 분	학생수	교원수	교원1인당 학생수	학급수	학급당 학생수	이격거리
배재고	1,240명	81명	12.6명	18학급	30.7명	130m
배재중	868명	52명	18.9명	27학급	32.1명	240m
고명초	801명	54명	20.5명	34학급	23.6명	400m
명원초	749명	49명	18.7명	30학급	24.2명	170m
명일여고	582명	69명	10.6명	29학급	20.1명	300m
명일중	982명	74명	15.3명	38학급	25.8명	400m
묘곡초	1,452명	95명	18.6명	64학급	23.0명	400m
명덕초	1,802명	90명	24.7명	57학급	31.1명	500m
명일초	1,018명	70명	18.2명	46학급	21.2명	850m
성덕고	679명	59명	13.1명	24학급	28.3명	850m
대명초	768명	51명	18.3명	35학급	21.3명	600m
한영중	742명	43명	18.1명	24학급	30.9명	600m
한영고	1,127명	83명	14.8명	39학급	27.5명	700m
한영외고	676명	67명	11.5명	30학급	22.5명	700m
컨벤션고	583명	67명	9.6명	30학급	19.4명	750m
광문고	1,104명	83명	14.5명	39학급	28.3명	850m



나) 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 반경 200m 내 명원초등학교, 배재중·고등학교 입지	▌생활소음·진동의 규제 • 건설공사 시 소음, 진동, 먼지 등의 교육환경 저해요인 억제 • 「소음·진동관리법」 제21조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음·진동을 규제 • 공사시 학생 및 교직원 건강보호를 위한 대책 수립 ▌소음·진동 발생 저감대책 • 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 방지대책 - 공사시 방음벽을 학교 주변에 설치하여 소음 저감 효과를 높임 • 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책 - 항타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계에 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음저감 효과를 높임	

13) 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당사항 없음

14) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가) 정비구역의 주택멸실 현황

(1) 건축물 동수

구역 내 건축물 용도 현황			구역 내 건축물 허가 현황		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
9	7	2	9	9	-

(2) 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	570	488	122	1,825	1,434	391	
공동주택	570	488	122	1,825	1,434	391	

(3) 규모별, 유형별 거주현황

구 분	공동주택					비고
	소계	아파트	연립	다세대	기타	
합 계	570	570	-	-	-	-
60㎡ 이하	-	-	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하	120	120	-	-	-	전용81㎡
85㎡초과	450	450	-	-	-	전용112㎡, 전용127㎡

나) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	분양주택	공공주택	비 고
합 계		919	794	125	-
60㎡ 이하	소 계	-	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	141	41	100	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		385	360	25	-
85㎡초과	소 계	393	393	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	393	393	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-

15) 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

16) 안전 및 범죄예방에 관한 사항

가) 범죄예방을 고려한 환경설계(CPTED)

(1) 분명한 시야선 확보

- 건축물 설계 시 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화
- 도로변을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보
- 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앰
- 공원 등 녹지 설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등

(2) 적합한 조명의 사용

- 어둠이 없는 적합한 조명설계

(3) 고립지역 개선

- 시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계

(4) 사각지대의 개선

- 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계

(5) 대지의 복합적 사용증진

- 다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 통행자에 의한 자연적 감시로 안전성 확보

(6) 활동인자 증대

- 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소시킴

(7) 영역성 강화

- 특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역 침범에 불안 심리를 증폭시켜 범죄를 예방

(8) 정확한 표시로 정보제공

- 표지판은 적절한 위치에 설치하여 시민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공
- 간선변 및 이면도로변 보행로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용

(9) 쾌적한 공간설계

- 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공

나) 범죄예방 프로그램화

- 능동적 범죄예방체계 및 개방형 공간구조 형성, 통합형 관리시스템 구축
- 가로 및 구역별로 적합한 시설 설치로 효율적인 방범체계 구축

17) 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
명일신동아아파트 재건축 정비구역	획지1	39,558.8	명일동 44	37,982.0	공동주택 및 부대복리시설

18) 공공주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고
명일신동아아파트 재건축 정비구역	39,558.8	-	125세대	59㎡ : 100세대 84㎡ : 25세대	연면적 : 10,931.0㎡

19) 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

(이 하 여 백)

20) 환경성검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1.비오톱	비오톱 확보	○	• 비오톱유형평가 4등급	• 높은 등급지역은 존치 • 도시생태기능 복원 및 강화	-
2.생태네트워크	연결성 확보	○	• 인접 공원과의 연결성 가능지역	• 녹지 조성, 주변지역 연계	-
3.동식물상	동식물 보호	○	• 단지내외부 서식환경 마련 • 서울시보호종 출현	• 녹지공간 확대 • 수목 존치 및 식재	-
4.자연환경자산	자연자산 보존	○	• 개발구역내 보호종 서식처 없음	• 식생양호지역 존치, 수목식재	-
5.토지이용	쾌적한 토지이용	○	• 주거지 노후·불량 및 주거환경 개선 필요	• 계획인구 수용을 고려한 토지이용계획, 보차혼용통로 계획	-
6.토 양	토양관리	○	• 토양오염 없음	• 토양오염 관리 준수	-
7.지형지질	지형변동 최소화	○	• 표고 30~35m 100.0%, 경사 5° 미만 100.0% 분포	• 지형에 순응한 계획 수립	-
8.물순환,수리·수문	생태면적 30% 이상	○	• 개발면적 660㎡ 이상 공동주택	• 생태면적율 30.0%이상 확보 • 투수포장 및 녹지계획	-
9.수질(지표/지하)	오수 발생 최소화	○	• 계획지구 동측 고덕천 위치 • 사람의 건강보호 기준만족(하천)	• 공사시 가배수로 및 침사지 설치 • 운영시 오수처리계획 수립	-
10.바 람	바람길 확보	○	• 평균풍속 2.33m/s, 주풍향 서풍 • 불투수포장 비율 높음	• 바람길 확보를 위한 건물 배치 • 단지 내 오픈스페이스 확보	-
11.열	열환경 개선	○	• 불투수포장 비율 높음	• 녹지 및 투수포장계획	-
12. 대기질/미세먼지	비산먼지 발생억제	○	• 대기오염유발시설 없음	• 세륜·세차시설 설치 • 살수차량 운용 및 방진망 설치	-
13.온실가스	에너지절약	○	• 주변지역 에너지 사용 및 도로교통에 따라 온실가스 배출	• 친환경 건축자재 사용 • 녹색· 조성, 에너지 절약계획 등	-
14.친환경적 자원순환	폐기물 처리	○	• 2022년 강동구 생활폐기물 : 120,664.4ton/년	• 공사시 및 운영시 폐기물 처리계획 수립	-
15.에너지	에너지절약 계획 수립	○	• LNG 및 전력 사용량 산정	• 신·재생에너지 설치계획 • 에너지 절약계획 수립	-
16.소음진동	소음·진동 기준	○	• 서울특별시 일반 및 도로변 지역 환경정책기본법 기준 초과	• 공사시 및 운영시 저감대책 수립 (가설방음벽, 방음벽 등)	-
17.경관	Skyline보전 조망권 확보	○	• 도심형 경관 형성	• Skyline 보전 및 조망권 확보 • 통경축 확보	-
18.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 확보	○	• 인접 공원으로 휴식 및 여가공간 확보	• 어린이놀이터, 주민운동시설, 경로당, 도서관등 계획	-
19.일조	총 4시간 및 연속 2시간확보	△	• 건축법상 일조권을 위한 건축물의 높이 제한을 규제 준수	• 일조피해를 최소화하는 건축물 배치계획안을 검토	-
20.보행친화공간	보행자/자전거전용도로 계획	○	• 주변지역과의 연계성 부족 • 자전거 전용도로 계획	• 단지 내 공공보행통로 계획 • 자전거 전용도로 미수립	-
21.인구	계획인구 적정성	○	• 강동구 인구 감소 추세	• 적정 계획인구 계획	-
22.주거	주거환경 개선	○	• 강동구 주택수 148,323호	• 주거공간 확충, 주거환경 재정비	-

21) 수목현황조사 결과

- 본 계획대상지는 기조성된 아파트단지로, 도로변과 산책로를 중심으로 왕벚나무, 은행나무, 느티나무 등의 대형목이 식재되어 있으며 건물 인근은 향나무, 잣나무, 단풍나무 등의 조경수 및 감나무, 모과나무, 산수유 등의 유실수가 식재되었고, 수목현황은 대체로 양호한 것으로 조사됨
- 계획대상지 내에 분포하는 수종은 왕벚나무 179주, 향나무 177주, 은행나무 88주 등 총 27분류군 742주가 식재된 것으로 확인되었으며, 수고는 2m~18m로 확인됨
- 총 742주 중 상록침엽교목 286주, 낙엽침엽교목 88주, 낙엽활엽교목 368주로 확인되었으며, 낙엽활엽교목이 가장 많은 수를 차지하였고, 다음으로 상록침엽교목, 낙엽침엽교목 순서로 수량이 확인됨
- 모든 수종은 아파트단지를 조성하며 인위적으로 식재된 후 지속적인 관리가 이루어지고 있는 것으로 확인됨

구분	수종	수고(m)	흉고직경(cm)	수량(주)
상록침엽교목	소나무	10	20	5
	잣나무	2	3	9
		4	5	6
		5	10	20
		10	5	14
		10	10	13
		12	15	3
		12	20	2
		14	10	4
	전나무	2	3	7
		4	4	2
		10	10	16
		12	10	1
		12	15	2
		12	20	2
		14	15	2
		15	15	1
	향나무	2	3	13
		2	5	10
		3	5	18
		3	10	19
		4	5	6
		5	3	14
		5	5	17
		7	10	18
		8	5	6
		10	5	55
		10	8	1
	소 계			286

구분	수종	수고(m)	흉고직경(cm)	수량(주)
낙엽침엽교목	은행나무	12	12	9
		12	15	11
		13	15	5
		13	20	5
		13	23	1
		14	20	25
		14	25	5
		14	30	1
		14	35	3
		15	20	8
		15	25	1
		15	30	7
		15	35	5
		15	40	1
		17	40	1
	소 계			88
낙엽활엽교목	감나무	2	2	1
		6	8	2
		10	10	4
		15	11	1
	계수나무	4	14	2
	느티나무	10	17	2
		15	20	5
		15	30	5
		15	35	2
		15	40	6
		15	45	3
		17	45	2
	단풍나무	2	3	2
		5	5	2
		5	10	10
		10	10	26
		10	15	20
		10	20	9
		15	15	2
		15	20	2
	대추나무	6	10	2
	모과나무	5	5	3
		5	10	1
		5	15	1
		10	10	6
	무궁화	3	2	3
		3	4	1

구분	수종	수고(m)	흉고직경(cm)	수량(주)
낙엽활엽교목	박태기나무	2	2	1
	밤나무	10	10	1
		12	20	1
	백목련	5	5	1
		10	15	1
		15	15	1
		15	20	1
	산딸나무	3	3	1
	산수유	3	3	10
	상수리나무	13	20	1
	서어나무	10	15	14
		10	20	6
		15	20	1
	수수꽃다리	2	2	1
	수양버들	17	23	2
	양버즘나무	17	30	7
		17	50	5
	왕벚나무	5	8	9
		10	10	17
		10	15	33
		10	20	25
		10	25	11
		10	30	5
		10	35	1
		15	15	1
		15	20	26
		15	25	17
		15	30	12
		15	35	16
		15	40	3
		18	6	3
	음나무	2	6	2
	이팝나무	6	4	3
	중국단풍	10	10	1
		13	20	3
	소 계			368
총 계				742

22) 인구 및 주택의 수용계획

가) 정비구역 내 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	570	448	122	1,825	1,434	391	-
공동주택	570	448	122	1,825	1,434	391	-

나) 인구 및 주택공급계획

(1) 주거용도 연면적

구 분	대지면적(㎡)	용적률(%)	연면적(㎡)			비고
			소계	주거	비주거	
주거용도 연면적	37,982.0	299.96	179,817.39	177,359.37	2,458.02	주거 : 비주거 (98.6% : 1.4%)

(2) 주택공급계획

- 총 919세대 규모로 공급 가능

구 분		계	분양주택	공공주택	비 고
합 계		919	794	125	-
60㎡ 이하	소 계	141	41	100	-
	40㎡이하	-	-	-	-
	40㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	141	41	100	59㎡
60㎡초과 ~ 85㎡이하		385	360	25	74㎡, 84㎡
85㎡초과		393	393	-	94㎡, 102㎡, 112㎡, 129㎡

23) 주거환경관리를 위한 주민 공동체 활성화 방안 : 해당없음

24) 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

25) 정비계획 결정도 : 'Ⅲ. 정비계획 및 지구단위계획 결정도'와 같음

26) 소요 사업비 추정 : 해당없음

(이 하 여 백)