고덕강일1역세권 장기전세주택 건립
도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획수립(안)

2025. 12.

강 동 구

목 차

Ⅰ	정비계획 및 정비구역 지정(안)	1. 정비계획 및 구역지정 신청서	2
		2. 토지 및 건축물 조서	82
		3. 기초조사·확인내역서	85
Ⅱ	계획설명서	1. 계획의 개요	106
		2. 현황 및 여건분석	113
		3. 기본구상 및 부문별계획	167
Ⅲ	고덕택지 지구단위계획 결정(변경)(안)	1. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정	200
		2. 토지이용 및 시설에 관한 결정	201
		3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정	206
		4. 기타사항에 관한 결정	213
		5. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정	216
		6. 경미한 사항에 관한 결정	219
		7. 지구단위계획 결정(변경)도	220
Ⅳ	건축계획(안)		
Ⅴ	경관성검토		
Ⅵ	교통성검토		
Ⅶ	환경성검토		
Ⅷ	별 첨	1. 관련부서협의의견/사전검토 및 조치계획(안)	

Ⅰ 정비계획 및 정비구역 지정(안)

1. 정비계획 및 구역지정 신청서

2. 토지 및 건축물조서

3. 기초조사·확인내역서

1. 정비계획 및 정비구역지정 신청서

1 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경

건축물 노후화 가속 및 획일적 개발추진	• 1980년대에 건축된 노후·불량 건축물로 주거환경의 지속적인 저하 - 고덕택지지구단위계획구역 내 정비구역의 해제 및 추진위원회 해산 등 구역내부 여건의 변화 • 신축 건축물(도시형생활주택 등)입지로 유사 개발을 선호하는 지역정서로 인한 난개발 우려
주택 정책변화	• 주택난 해소 및 공공주택 등의 공급확대 정책의 변화 • 대상지 내 주민뿐 아니라 공공에 기여할 수 있는 계획기법 활용
역세권 신설 및 기능증대	• 역세권 신설에 부합하는 토지이용효율의 제고 - 주변 대규모 개발사업 및 지하철9호선 연장에 따른 도시여건 변화에 대응하여 주변지역과의 조화로운 개발 도모 • 현대적 건축물, 합리적인 건축배치, 기반시설 개선 및 휴식공간 확보 등 주민들의 편의를 실질적으로 고려한 계획 수립

2) 계획의 목적

정주환경의 질적개선 제고	• 낙후된 정주환경의 합리적인 정비를 지향하는 도시정책변화에 부응 • 「도시 및 주거환경 정비법」에 의거하여 주거환경의 질적 향상을 위한 실행 가능한 세부적인 계획 수립 • 지역 주민의 공공서비스 기능 향상을 위한 여건 마련으로 도시환경 질적 개선
역세권 신설에 따른 토지이용 효율 증대	• 신설 역세권 입지에 부합한 토지이용 효율 증대 및 주거환경 정비여건 마련 • 토지이용 개선을 통한 공공주택 등의 공급 확대로 주택난 해소 및 소셜믹스 도모 • 대중교통 중심의 청년 및 취약계층의 주택공급 확대로 역세권기능 증대

나. 계획의 범위

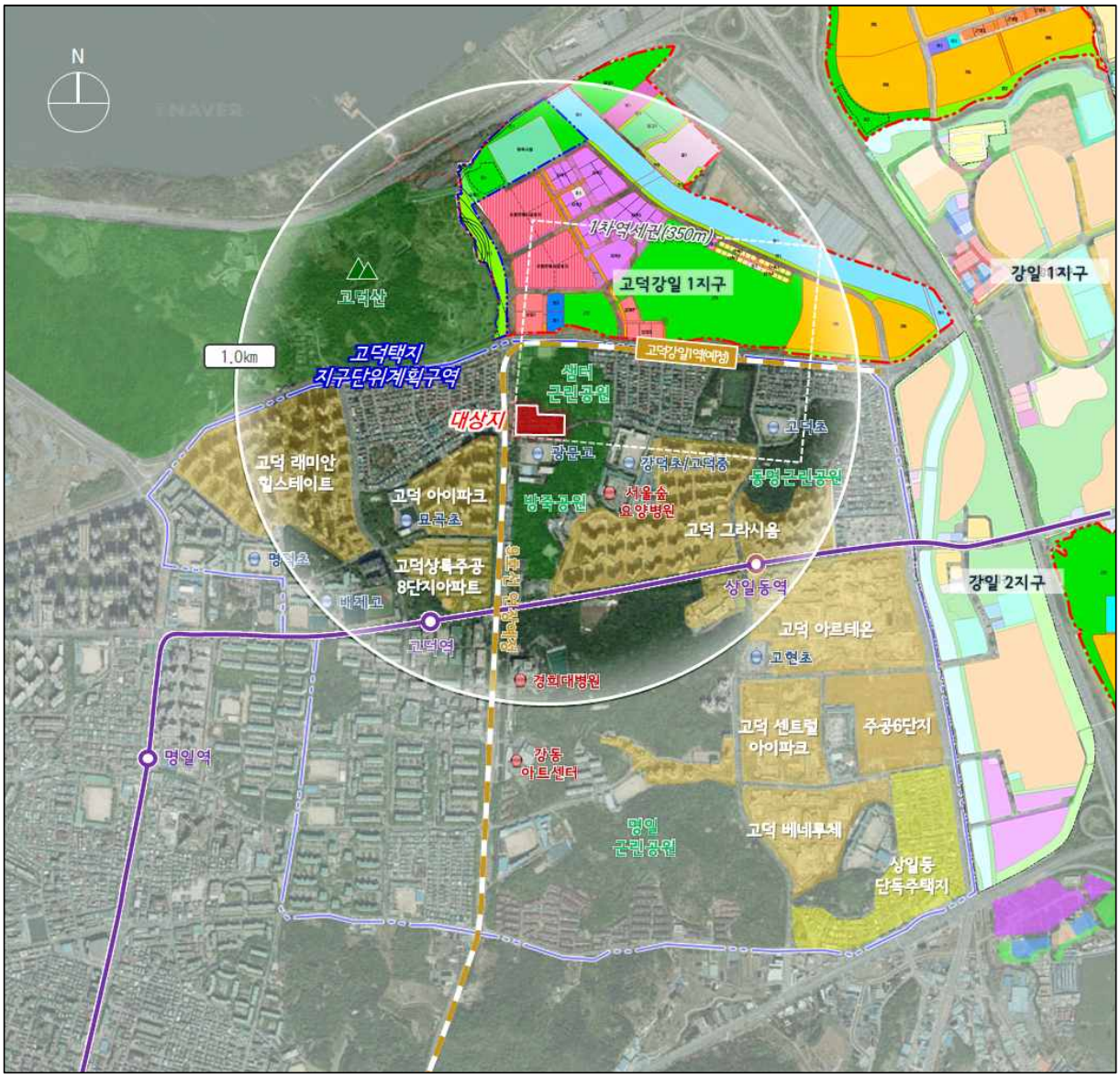
1) 공간적 범위

- 위 치 : 서울시 강동구 고덕동 294번지 일원
- 면 적 : 7,310㎡

2) 시간적 범위

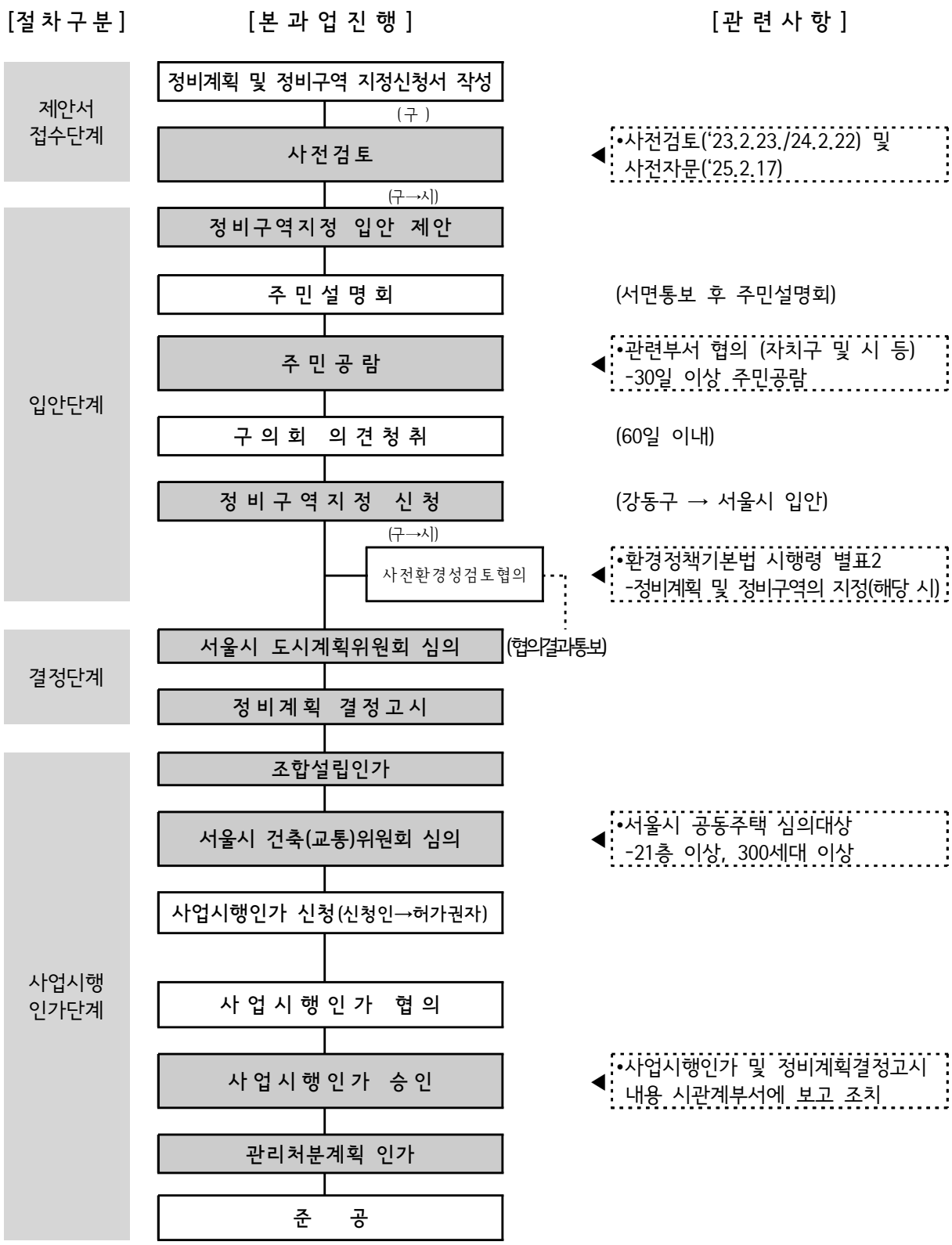
- 기준년도 : 2024년
- 목표연도 : 2028년

[위치도]



다. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

1) 계획의 수립절차



2) 추진현황

- 2018.07.19. : 도시관리계획(고덕택지 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면고시(서고시 제2018-231호)
- 2022.09.19. : 사전검토 요청(추진위 →강동구)
- 2022.09. ~ 11.15. : 사전검토 요청에 따른 관련부서협의
- 2022.11. ~ 12.15. : 사전검토 요청에 따른 관련부서협의
- 2022.12.29. : 역세권장기전세주택 사전검토 요청(강동구→서울시)
- **2023.02.23. : 제3차 역세권장기주택 건립사업 사전검토(서울시)**
- 2023.06.23. : 사전검토의견 반영하여 사전검토 재요청(추진위 →강동구)
- 2023.06.27. ~ 11.06. : 사전검토 요청에 따른 관련부서협의
- 2023.09.14. ~ 12.20. : 사전검토 요청에 따른 관련부서 재협의(수요의견 조사)
- 2023.12.06. ~ 12.22 : 개발행위허가 제한(안) 열람공고(구공고 제2023-2471호)
  - 개발행위허가 제한(안)관련하여 일간신문 서울경제신문 및 한국경제 게재
- **2024.02.22. : 제3차 역세권장기주택 건립사업 사전검토(서울시)**
- 2024.06.28. : 역세권장기주택건립사업(도시정비형 재개발사업) 주민제안
- 2024.08.19. ~ 11.27. : 주민제안(안)에 따른 관련부서협의
- **2025.02.17. : 사전자문(서울시)**
- 2025.10.29. : 추정분담금 검증위원회

2 현황분석

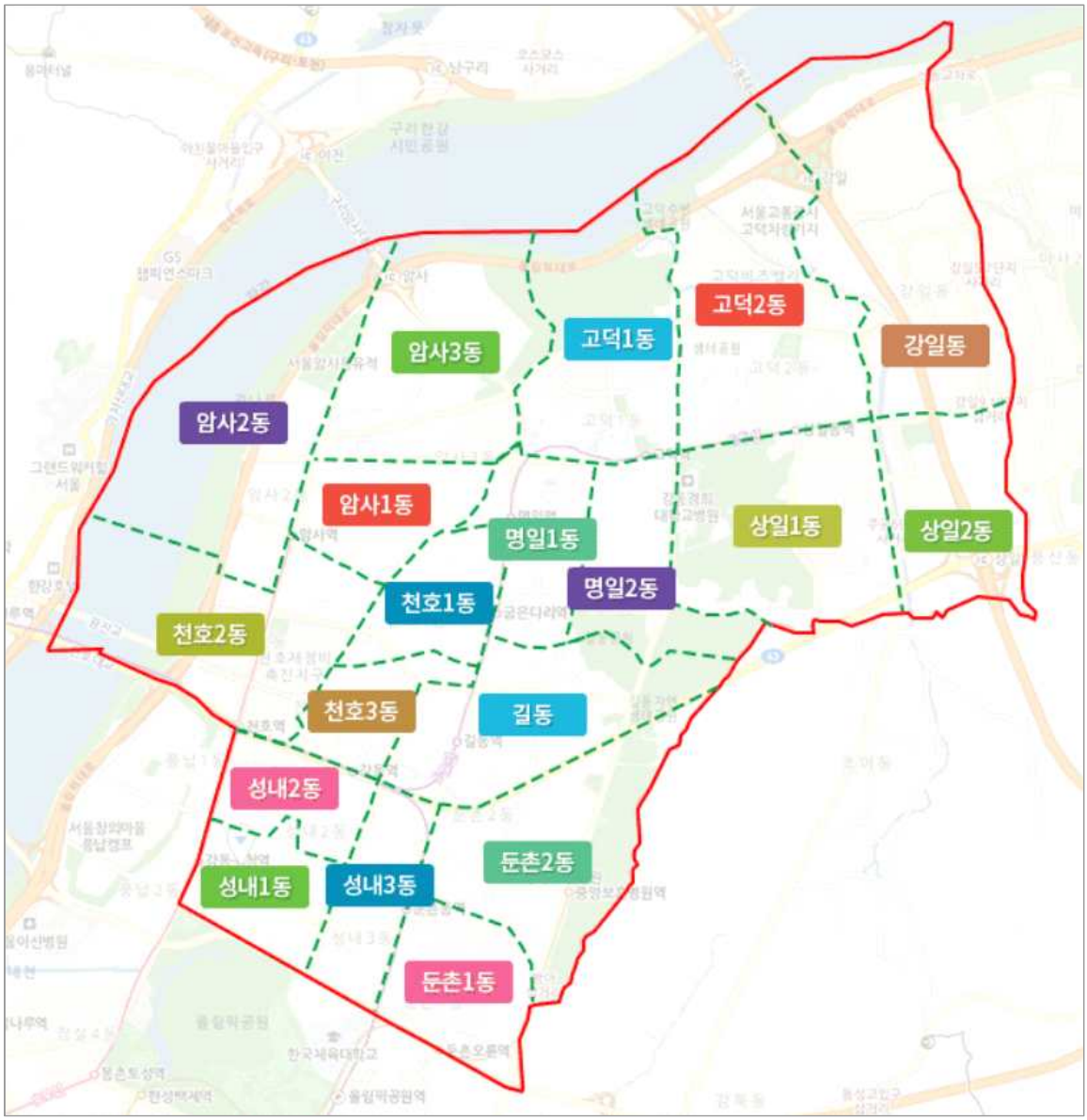
가. 주변지역 현황

1) 강동구 현황

■ 입지현황

- 강동구는 서울시의 남동단에 위치하며 북측에는 한강을 경계로 경기도 구리시와 서측으로는 천호대교를 기점으로 광진구와 인접하고 있음. 또한, 동측으로는 경기도 하남시와 경계하며 남측으로는 강동대로를 중심으로 송파구와 이웃하여 위치함
- 강동구는 총 24.58㎢의 면적을 차지하고 있으며, 이는 서울시의 약 6.53%에 해당됨
- 행정구역 중 강일동이 2.80㎢으로 전체 면적의 11.4%로 가장 큰 면적을 차지하고 있으며, 다음으로는 상일동(2.66㎢), 암사3동(2.5㎢), 고덕2동(2.01㎢) 순서임

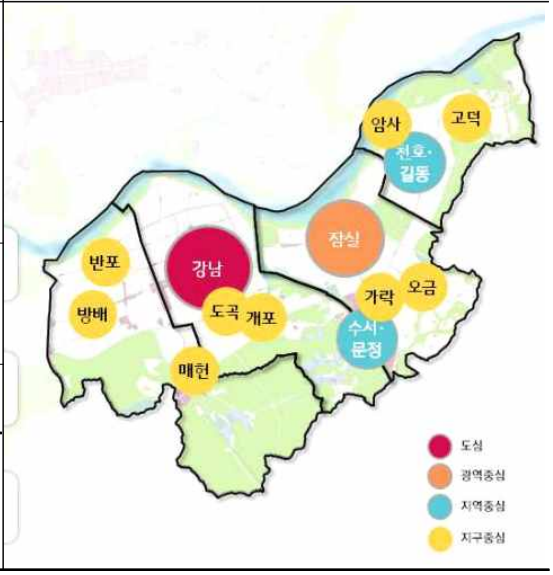
[강동구 행정구역도]



2) 도시공간구조

■ 광역적 분석

"1도심, 1광역중심, 2지역중심, 9지구중심"

중심지	발전방향 및 관리방안	중심지 체계
강남 도심	• 글로벌도시 서울을 상징하는 국제업무·상업 복합 중심지 조성	
잠실 광역중심	• 강남도심과 연계한 국제·업무관광의 중심지	
천호·길동 지역중심	• 서울동부 교통·고용 거점으로 상업·업무복합의 신중심지	
고덕 지구중심	**• 배후주거지를 지원하는 복합문화 근린생활중심지** **- 고덕역 상업지역, 자족적 상업·업무 기능 강화** **- 고덕택지 지구단위계획 재정비 통한 상업지역 관리**	

■ 지역생활권 특성

지역생활권 특성	지역특성 분석도
• 한강, 고덕산 등 자연환경이 위요하고 미래변화가 예상되는 노후주거지역" • 대규모 아파트 단지들의 재건축 정비사업 - 고덕주공아파트 2단지를 비롯 지역생활권 내 5곳의 재건축 정비사업 완료 - 재건축 정비사업 이후의 공간구조에 대한 종합적인 계획 필요 • 고덕상업업무복답한지 조성 • 80년대 택지개발사업을 통해 조성된 대규모 주거지역	

3) 인문·사회환경

■ 인구 및 가구 현황

• 인구는 2023년 463,318인, 세대수는 203,734호, 세대당 인구는 2.25인으로 나타남
  - 세대당 인구수는 2017년 2.46인에서 2023년 2.25인으로 0.21인이 감소하였으며, 인구의 핵가족화, 자연적인 출생률이 감소함에 따라 점차 더 감소될 것으로 예상됨
• 2017년 ~ 2023년까지 7년간 세대수는 약 14.8% 증가하였으며, 인구는 약 5.21% 증가한 것으로 나타남
• 65세 이상 고령자 인구는 7년간 서서히 증가하여 인구 고령화가 진행되고 있는 추세로 나타남

[인구 및 세대추이]

구 분	세 대	인 구			인구밀도 (명/㎢)	면적 (㎢)	세대당 인 구	65세이상 고 령 자
		합계	남	여				
2017	177,407	440,359	218,699	221,660	17,909	24.59	2.46	56,161
2018	177,247	431,920	213,853	218,067	17,564	24.59	2.41	58,770
2019	183,390	440,390	217,338	223,052	17,909	24.59	2.38	63,452
2020	196,499	463,998	228,044	235,954	18,869	24.59	2.34	70,019
2021	201,613	466,472	228,682	237,790	18,970	24.59	2.29	74,070
2022	202,169	464,037	226,975	237,062	18,871	24.59	2.28	78,340
2023	203,734	463,318	226,237	237,081	18,841	24.59	2.25	82,984

※ 자료 : 2024년 강동통계연보

■ 인구구조 현황

• 강동구 내국인 총 인구 463,318인에서 15~64세의 경제활동가능인구는 329,312인으로 약 71.1%를 차지하고 있으며, 14세 이하의 경우는 51,022인으로 약 11.01%를 차지하며 75세 이상의 인구는 6.43%를 차지하고 있는 상태임

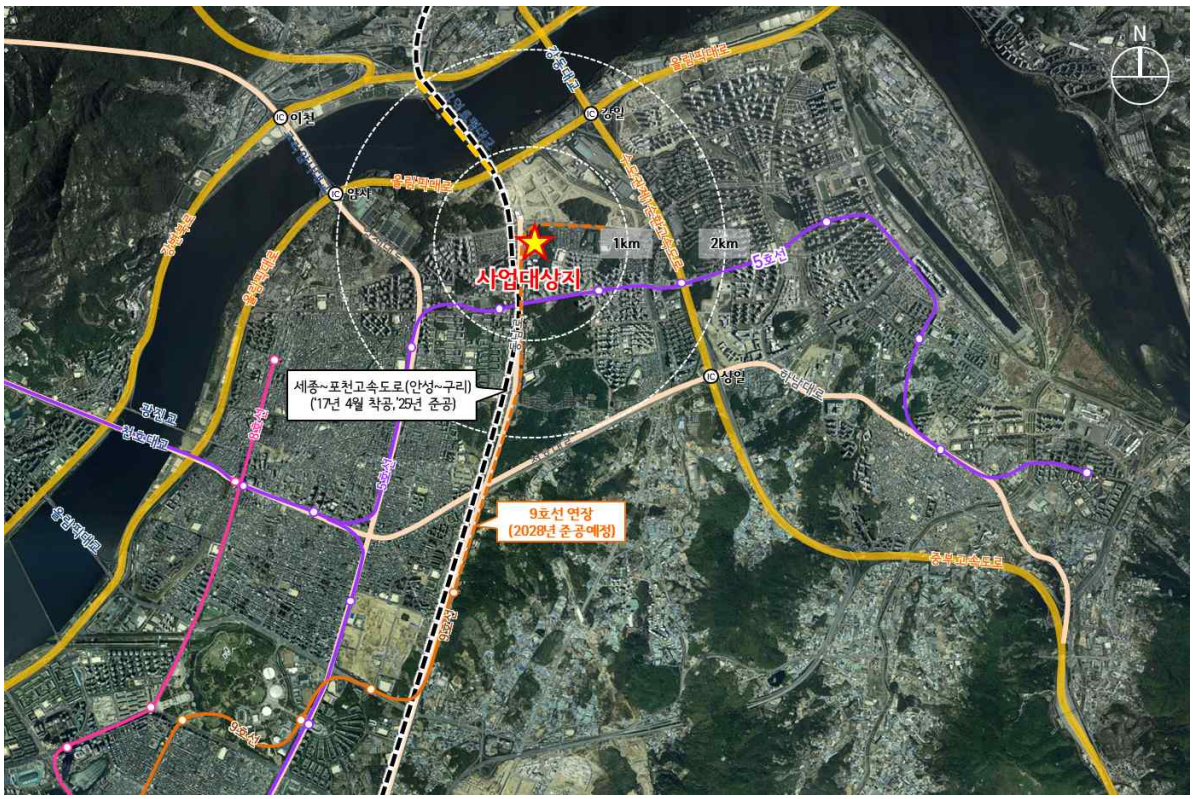
[연령별 인구구조 현황]

구 분	합계	0~14세	15~29세	30~44세	45~60세	60~75세	75세이상
인 구(명)	463,318	51,022	76,339	109,899	106,426	89,836	29,796
비율(%)	100.0	11.01	16.48	23.72	22.97	19.39	6.43

※ 자료 : 2024년 강동통계연보

4) 교통환경

- 강동구는 중부고속도로의 시발점으로 서울 동부의 교통요충지이며 상일IC를 통하여 바로 진출입이 가능하고, 올림픽대로를 통하여 암사동 유적과 천호동으로 연결되는 교통이 편리한 지역임
- 서울외곽순환고속도로가 강일IC를 통해 연결되어 있으며, 한강 남단을 통과하는 올림픽대로가 동서를 가로질러 관통하고 있음. 또한 천호대교, 올림픽대교, 광진교, 구리암사대교 등이 입지하고 있어, 지역간 교통체계가 우수함
- 지하철은 5호선, 8호선, 9호선이 운영되고, 기존 노선이 추가 확장되고 있어 대중교통 환경도 비교적 양호한 편임(지하철9호선 4단계연장, '28년 7월 준공예정)
- 세종~포천고속도로(안성~구리)가 2017년 4월에 착공되어 최근 2025년 1월 1일에 준공되었음



5) 생활환경

■ 주 택

- 강동구의 주택수는 2023년 기준 총 151,178호이며, 서울시의 주택보급률은 93.7%로 나타냄
- 강동구 내 주택유형별로는 아파트가 97,890호(64.8%), 다세대주택이 39,584호(26.2%), 다가구주택이 6,721호(4.5%), 연립주택이 3,252호(2.2%), 단독주택이 470호(0.3%)로서 아파트, 다세대주택, 다가구주택, 연립주택, 단독주택의 순으로 나타남
- 2019년에서 2023년까지 단독주택, 연립주택, 다가구주택의 주택추이는 서서히 줄어드는 반면 아파트와 다세대주택은 늘어나는 추세를 보임

[주택현황]

구 분		종 류 별 주 택 수 (호)						
		합 계	보급률(%)	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	다가구주택
강동구	2019	119,702	-	535	73,505	3,165	35,001	7,496
	2020	134,613	-	509	87,159	3,114	36,562	7,269
	2021	142,925	-	495	94,531	3,109	37,790	7,000
	2022	148,323		472	95,721	3,216	38,934	6,747
	2023	**151,178**	**-**	**470**	**97,890**	**3,252**	**39,584**	**6,721**
서울시	2023	3,839,793	93.7	112,090	1,851,242	110,418	828,773	909,869

※ 자료 : 서울시 통계자료 2024, 2024 강동통계연보

■ 상·하수도 시설

- 강동구 총 인구 463,318명 대비 상수도 보급인구는 463,318명으로 상수도 보급률 100.0%로 조사 되었으며, 1일 1인당 급수량은 216ℓ, 1일 급수량은 100,227㎥로 나타남
- 서울시 전체 2023년 하수도보급률은 100%로 나타남

[상수도 보급현황]

구 분		총인구(인)	급수인구(인)	보급률(%)	급수량(㎥/일)	1인당/일급수량(ℓ)	급수전수(개)
강동구	2019	440,390	440,390	100.00	99,555	226	94,553
	2020	463,998	463,998	100.00	104,740	226	95,526
	2021	466,472	466,472	100.00	105,229	226	96,382
	2022	464,037	464,037	100.00	104,597	225	95,923
	2023	463,318	463,318	100.00	100,227	216	97,493
서울시	2023	9,638,799	9,638,799	100.00	2,907,833	302	2,276,957

※ 자료 : 서울시 통계자료 2024, 2024 강동통계연보

[하수도도 보급현황]

구 분	인구(명)					보급률(%) (B/A*100)
	총인구(A)	하수처리인구(B)				
		계	물리적(1차)	생물학적(2차)	고도(3차)	
면적(㎢)	9,638,799	9,638,799	-	-	9,638,799	100%

※ 자료 : 서울시 통계자료 2024

■ 교육시설

- 강동구 2023년 교육시설은 학교수 95개교, 학급수 2,078학급, 학생수 40,403명, 교원수 3,762명으로 나타남
- 교육시설 중 유치원은 33개소, 초등학교 29개소, 중학교 19개소, 고등학교 14개소가 분포되어 있음
- 전체 학생 수는 2018년 46,179명에서 2023년 40,403명으로 12.5% 감소하고 있는데, 이는 출산율 감소 등 인구감소추세와 연관이 있는 것으로 판단됨

[교육시설 현황]

구 분	학교수(개교)	학생수(명)	학급수(학급)	교원수(명)
2018	94	46,179	1,941	3,605
2019	91	43,971	1,945	3,555
2020	95	46,611	2,076	3,640
2021	98	47,876	2,119	3,708
2022	97	47,471	2,105	3,743
2023	**95**	**40,403**	**2,078**	**3,762**

※ 자료 : 2024 강동통계연보

■ 의료· 보건시설

- 2023년 강동구의 의료시설은 치과 · 병의원, 한방병원, 한의원, 요양병원을 포함하여 총 875개소이며, 주요병원의 병상 총수는 6,207개로 나타남
- 2018년부터 2023년까지 의원은 73개소, 치과병·의원수는 20개소, 한방병원은 4개, 한의원은 8개소 증가하였고, 요양병원은 1개소가 감소하였고, 종합병원은 총 3개소로 유지되고 있음

[병원현황]

구분	합계		종합병원		병원		의원		치과병·의원		요양병원		한방병원		한의원	
	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수
2018	771	5,778	3	2,266	15	949	341	618	216	10	6	1,497	5	364	182	74
2019	789	5,890	3	2,259	15	934	352	599	220	9	6	1,595	5	365	175	129
2020	823	5,949	3	2,259	15	845	376	612	227	9	7	1,655	6	440	187	129
2021	852	6,276	3	2,265	14	839	396	656	237	9	7	1,918	6	432	186	157
2022	867	6,327	3	2,265	15	856	418	648	237	9	5	1,776	8	660	191	113
2023	**875**	**6,207**	**3**	**2,308**	**15**	**875**	**414**	**606**	**236**	**9**	**5**	**1,637**	**9**	**659**	**190**	**113**

※ 자료 : 2024 강동통계연보

■ 공원· 녹지시설

- 2023년 강동구의 공원시설은 총 131개소임
- 강동구의 전체 공원 면적은 3,408천㎡이며 이 중 근린공원이 51.4%인 1,751천㎡으로 전체 공원의 절반을 점유하고 있음. 그 다음으로는 도시자연공원구역 22.2%인 758천㎡, 기타공원 15.9%인 542천㎡, 어린이공원 4%인 137천㎡, 역사공원 3.2%인 110천㎡, 수변공원 1.23%인 42천㎡, 체육공원 0.8% 30천㎡ ,소공원 0.73%인 27천㎡, 문화공원 0.3%인 11천㎡순으로 나타남

[공원현황]

구분	총계		도시공원													
			도시자연 공원구역		근린공원		어린이공원		역사공원		수변공원		소공원,체육· 문화공원		기타공원	
	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)	개소	면적 (천㎡)
2018	124	3,370	1	713	30	1,806	62	134	1	110	3	41	18	23	9	542
2019	124	3,370	1	713	30	1,806	62	134	1	110	3	41	18	23	9	542
2020	125	3,362	3	758	30	1,754	62	134	1	110	3	41	17	23	9	542
2021	129	3,408	3	758	30	1,752	62	137	1	110	3	42	21	66	9	542
2022	129	3,407	3	758	30	1,751	62	137	1	110	3	42	21	66	9	542
2023	131	3,408	3	758	30	1,751	62	137	1	110	3	42	23	68	9	542

※ 자료 : 2024 강동통계연보

6) 교통현황

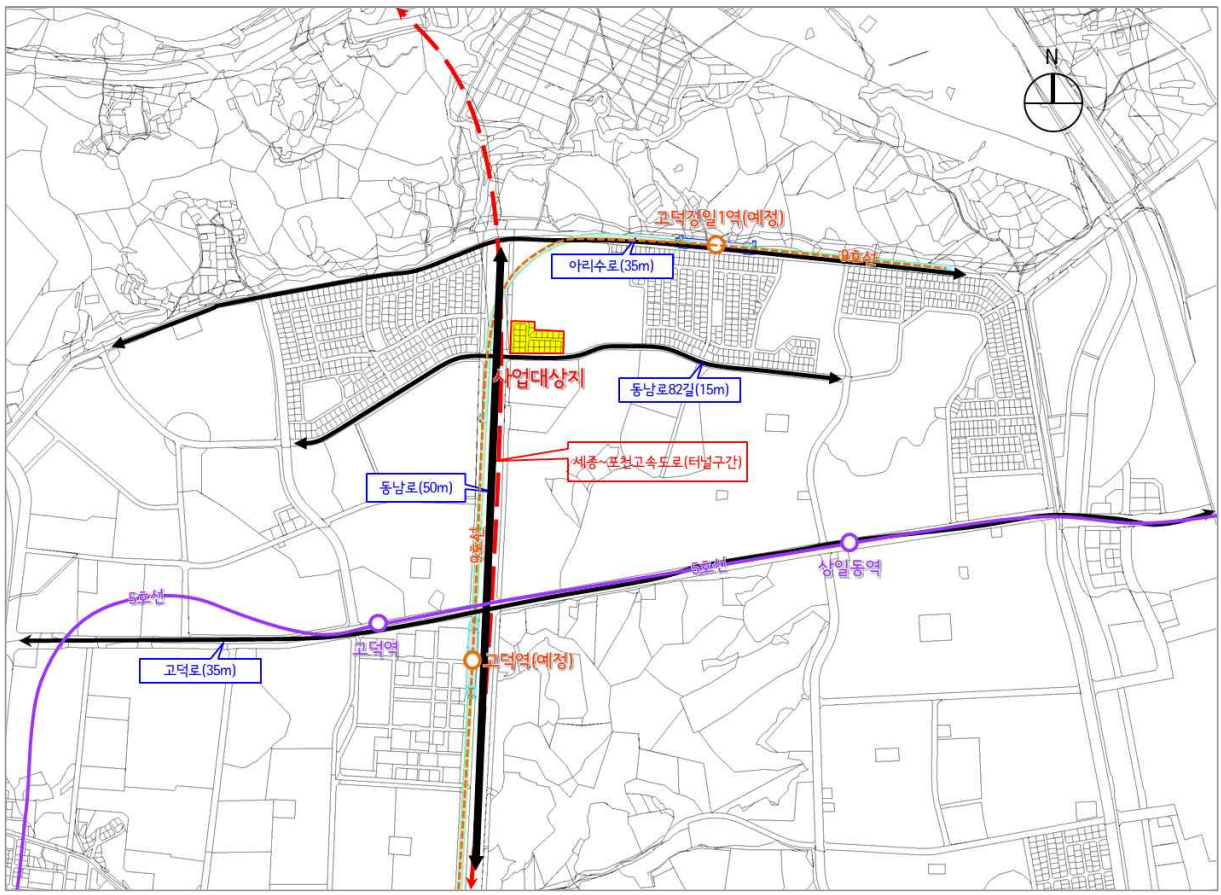
■ 도 로

- 대상지 서측으로 6차로의 동남로(50m), 북측에 6차로의 아리수로(35~40m), 남측에 6차로의 고덕로(35m)가 위치하여 간선도로의 기능을 수행하고 있음
- 대상지 남측에 연접하여 2차로의 동남로82길(15m)이 집산도로의 기능을 수행하고 있음
- 대상지 서측으로 세종포천고속도로(안성~구리구간,72㎞)가 2025년 1월 1일 준공(개통) 되었음

■ 철 도(지하철)

- 대상지 남측으로 지하철 5호선의 고덕역과 상일동역이 반경 1km이내에 위치하여 있음
- 서울도시철도 지하철 9호선 4단계(중앙보훈병원역~고덕강일1지구)연장사업 1공구 건설공사가 진행됨에 따라, 대상지 북측 아리수로(35m)변으로 강일고덕1지구역과 남측으로 고덕역이 '28년 준공예정 중에 있음

[교통 현황도]



7) 공원 · 녹지 현황

■ 공 원

- 대상지 반경 500m이내로 샘터근린공원, 방죽근린공원, 동명근린공원, 꿈나래어린이공원, 동자근린공원 등 풍부한 자연환경이 인접하여 위치해 있음
- 주변 공원은 도시계획시설 상 근린공원으로 분류됨

구 분	권역거리(m)	규 모(㎡)	비 고
샘터근린공원	-	59,752.1㎡	-
방죽근린공원	50m	87,057.1㎡	-
꿈나래어린이공원	350m	1,500.0㎡	-
동자근린공원	500m	6,416.6㎡	-
동명근린공원	500m	95,753.4㎡	-

[공원 현황도]

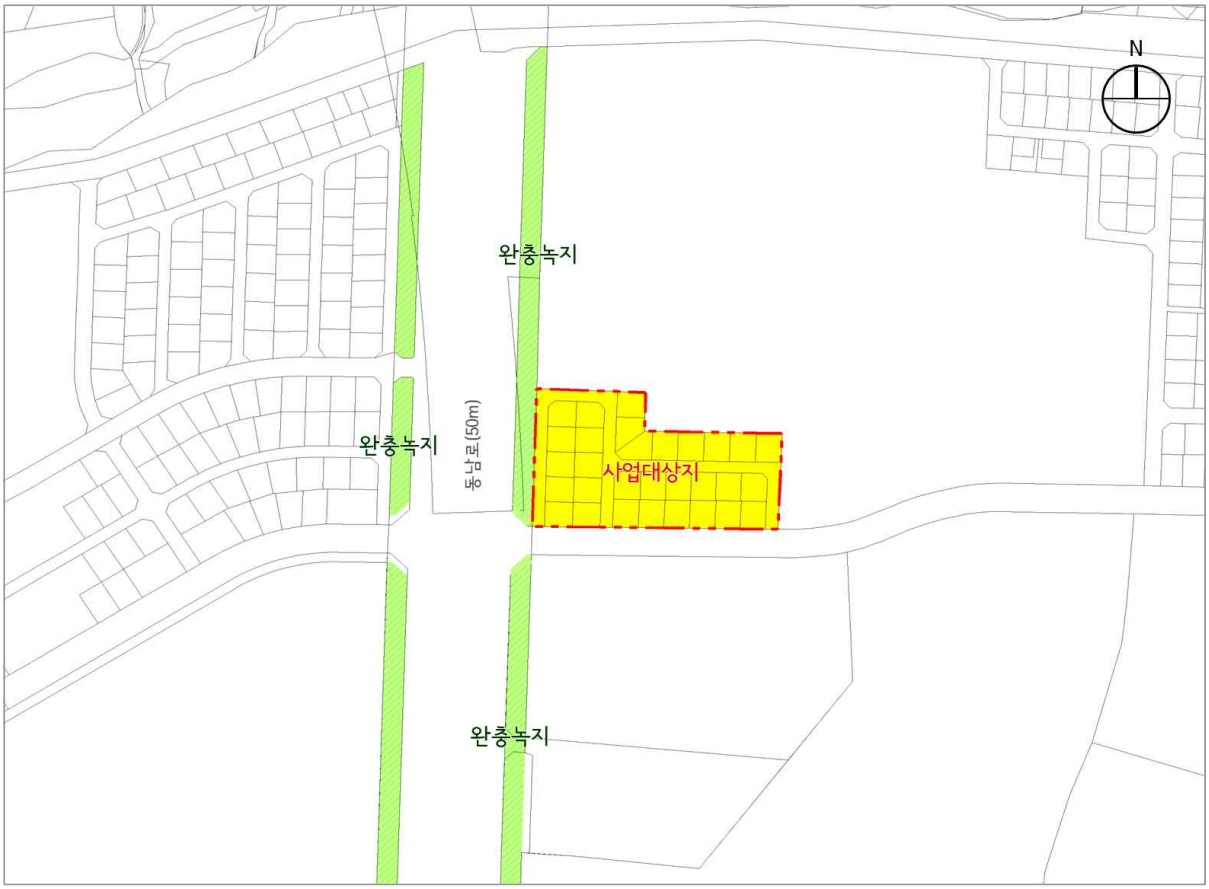


■ 녹 지

- 간선도로변으로 완충녹지가 결정되어 있음(고덕택지지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면고시(서고시 제2018-231호, 2018.7.19.))
- 대상지 서측 동남로(50m)변으로 완충녹지 1개소가 연접하여 위치하여 있음

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
-	①	녹지	완충녹지	고덕동 300 일원	31,063.6	'82.4.29	-

[녹지 현황도]



8) 공공·문화시설 현황

■ 공공시설

• 대상지 반경 1km이내으로 주민센터 2개소(고덕택지지구단위계획구역), 지구대 3개소, 우체국 2개소가 분포하여 있음

구 분	시 설 명	구역내	구역외	비 고
주민센터	고덕1동주민센터, 고덕2동주민센터	-	2개소	고덕택지지구단위 계획구역 내
지 구 대	고덕파출소, 상일파출소, 서울강동경찰서명일파출소	-	3개소	-
우 체 국	고덕동우체국, 서울고덕시영우편취급국	-	2개소	우편취급국 포함

■ 문화 · 복지 · 체육시설 현황

• 대상지 반경 1km이내으로 문화시설 1개소, 체육시설 3개소, 도서관 5개소, 아동복지시설 3개소, 노인복지시설 7개소 및 장애인복지시설 5개소가 입지하여 있음

구 분		시설명	구역내	구역외	비 고
문화시설		강동아트센터	-	1개소	-
체육시설		온조대왕문화체육관, 샘터배드민턴장, 강동야구장	-	3개소	-
복지 시설	도서시설	늘솔길작은도서관, 고덕평생학습관, 글마루작은도서관, 고덕마을도서관, 토종씨앗도서관	-	5개소	주민센터 내 1개소
	아동복지시설	돋움지역아동센터, 고덕지역아동센터, 강동구 우리동네키움센터	-	3개소	-
	노인복지시설	구립고일경로당, 고덕현대경로당, 명일신동아경로당, 강동노인복합복지관, 고덕그라시움경로당, 방죽말경로당, 고덕2동경로당	-	7개소	-
	장애인복지시설	(시립)서울장애인종합복지관, 성지보호작업장, 서울장애인종합복지관보호작업장, 한국구화학교, 우성원	-	5개소	-

9) 학교 현황

- 대상지 반경 1km이내으로 총 10개 학교가 분포하고 있으며, 초등학교 3개소, 중학교 3개소, 고등학교 3개소, 특수학교 1개소가 위치하고 있음

구 분	시설명	구역내	구역외	비 고
초등학교	강덕초등학교	-	3개소	약 0.3km
	묘곡초등학교			약 0.5km
	고덕초등학교			약 0.7km
중학교	고덕중학교	-	3개소	약 0.3km
	배제중학교			약 0.9km
	명일중학교			약 0.9km
고등학교	광문고등학교		3개소	약 0.1km
	서울컨벤션고등학교			약 0.1km
	배제고등학교			약 0.9km
특수학교	한국구화학교		1개소	약 0.3km

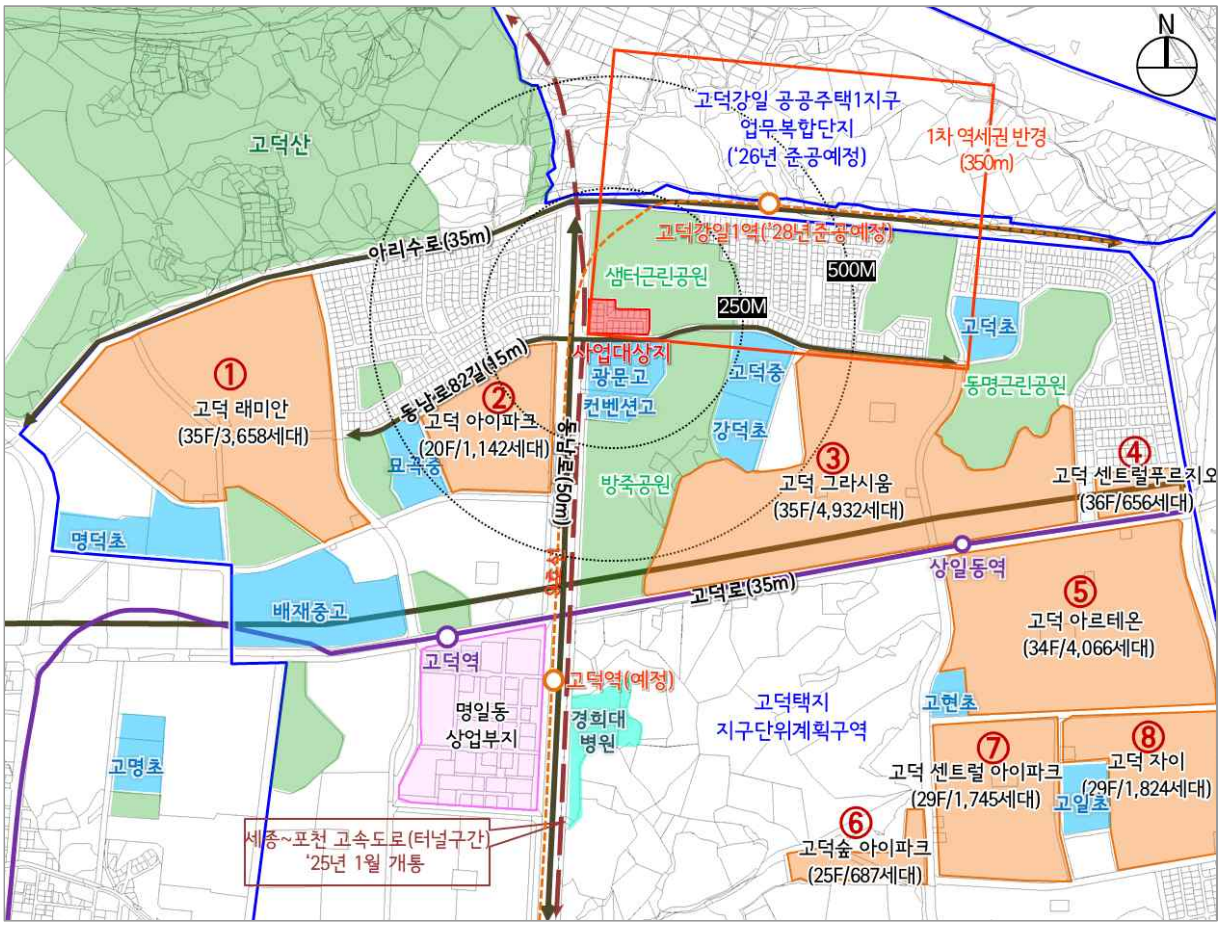
[공공·문화시설 현황도]



10) 주변 개발현황

- 경기도 구리시, 하남시 등과 연접하고 있어 광역적인 입지여건과 교통체계 상 서울 동남권 지역의 관문역할 수행
- 지하철 9호선 4단계 연장 고덕강일1역('28년 준공예정)으로 인한 대중교통 이용 편의성이 높음
- 대상지 북측 고덕강일1지구(고덕비즈밸리) 업무복합단지 조성('26년 준공예정/일부시설은 준공)으로 대규모 업무단지, 유통판매시설, 상업시설 등의 입지에 따른 인규유입 등 지역여건변화에 대응할 수 있는 주거기능 강화 필요(고용창출효과 3만 8천여명 예상)
- 주변 재건축·재개발사업(고덕택지지구단위계획구역 내)의 대규모 개발사업지와 연계하여 주거지 공공성 증진효과 기대
- 정비사업 추진 활성화로 역세권에 인접 생활권 중심지로 변화 가능

[주변개발 현황도]



나. 정비사업 구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="5">도 시
관 리
계 획
사 항</td><td colspan="2" rowspan="4">용도지역</td><td colspan="2" rowspan="4">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기 타</td></tr>
<tr><td>종 류</td><td>규 모(m)</td><td>종 류</td><td>규 모</td></tr>
<tr><td>제2종
일반주거지역</td><td>-</td><td>도 로</td><td>· 소로 3-18
· 소로 3-19
· 중로 2-A(동남로82길, 15m)과 연접</td><td rowspan="3">-</td><td rowspan="3">-</td></tr>
<tr><td>공 원</td><td>근린공원(샘터공원) 연접</td></tr>
<tr><td>학 교</td><td>고등학교(광문고등학교) 인접</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토 지
현 황</td><td>구 분</td><td>계</td><td>사유지</td><td colspan="4">국·공유지(관리청별)</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td>면적
(㎡)</td><td>7,310.0</td><td>5,568.4</td><td>1,741.6</td><td>-</td><td>-</td><td>1,741.6</td></tr>
<tr><td>필지수</td><td>31</td><td>30</td><td>1</td><td>-</td><td>-</td><td>1</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물
현 황</td><td rowspan="3">구 분</td><td rowspan="3">계</td><td colspan="2">허 가 유 무</td><td colspan="6">용도별 허가유무별</td><td rowspan="3">비 고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주 거 용</td><td colspan="3">비 주 거 용</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동 수</td><td>30</td><td>30</td><td>-</td><td>28</td><td>28</td><td>-</td><td>2</td><td>2</td><td>-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>호 수</td><td>30</td><td>30</td><td>-</td><td>28</td><td>28</td><td>-</td><td>2</td><td>2</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자
및
권리자
현 황</td><td colspan="3">거 주 가 구</td><td colspan="3">거 주 인 구</td><td colspan="5">권 리 자(토지등소유자)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지·
건축물
소유자</td><td>토 지
소유자</td><td>건축물
소유자</td><td>지 상
권 자</td></tr>
<tr><td>168</td><td>38</td><td>130</td><td>273</td><td>69</td><td>204</td><td>49</td><td>48</td><td>1</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

※ 호수산정은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제2조의 호수산정 방식에 의하여 산정함
※ 상기 사항은 건축물대장을 기준으로 작성한 내용임

1) 건축물의 노후·불량 등의 현황

• 서울시 「도시 및 주거환경 정비 조례」 제6조 제1항 제3호 다목에 따른 노후·불량건축물의 수가 대상지역 건축물 총수의 60% 이상

구 분			노후·불량 비율 (노후·불량동수 / 총 동수)	노후·불량 등의 유형			
				계	구 조 상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계		80.0%(24/30)	24	24	-	-
	공동주택	철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	-(-/-)	-	-	-	-
		기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	-	-	-	-	-
	공동주택 이외 건축물	철근 · 철골 · 철골철근 콘크리트 및 강구조	16.7%(5/30)	5	5	-	-
		기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	63.3%(19/30)	19	19	-	-
존치 기간별	합 계		80.0%(24/30)	24	24	-	-
	10년 미만		-(-/-)	-	-	-	-
	-		-	-	-	-	-
	30년 이상		80.0%(24/30)	24	24	-	-
허가별	합 계		100.0%(30/30)	30	30	-	-
	유 허 가		100.0%(30/30)	30	30	-	-
	무 허 가		-	-	-	-	-

※ 상기 사항은 건축물대장을 기준으로 작성한 내용임

[건축물 노후불량 현황도]


고덕강일1역세권장기전세주택
도시정비형 재개발사업
존치기간별
건축물현황도
범 례
정비구역
10년 미만
30년 이상
N
샘터근린공원
동남로(50m)
동남로82길(15m)
광문고

2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물호수				비 고
		계	단독주택(동)	공동주택(호) (단지형다세대)	기타건축물(동) (노유자시설 및 근생시설)	
41.04	7,310.0	30	22	6	2	-

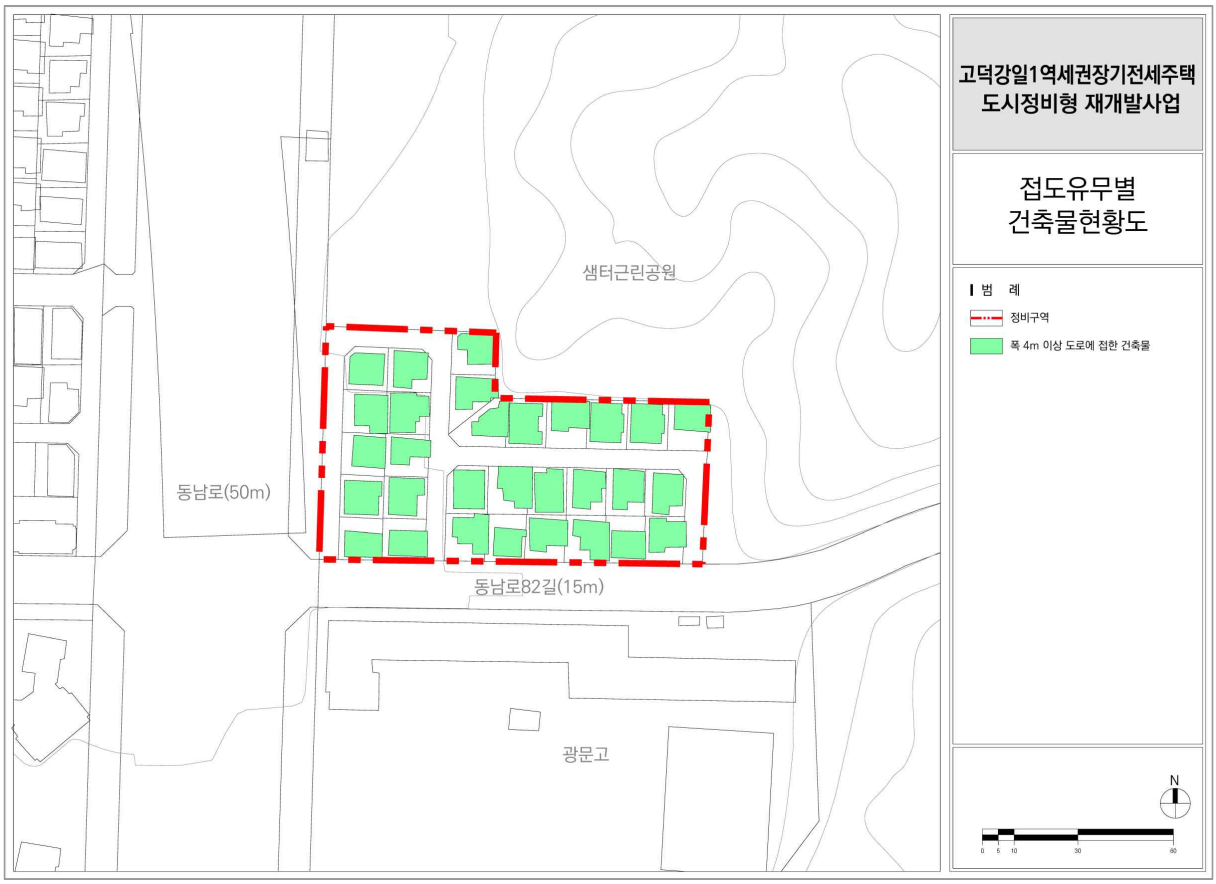
[건축물 호수밀도 현황도]



3) 주택접도율 현황

접도율 (%)	정비구역 내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비 고
100.0	30	30	-

[접도유무별 건축물현황도]



4) 과소필지 현황(40% 이상)

- 「서울특별시 역세권 장기전세주택 건립 운영기준」(전문개정, 2022.6.20.) 2-1-4. 나.(2) 기준에 따른 과소필지(150㎡미만)는 해당없음(150㎡~200㎡미만의 필지가 96.8%으로 대부분을 차지함)

구분	구역안의 대상 총토지		과소필지(150㎡ 미만)		과소필지 비율(%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합계	31	7,310.0	-	-	-
일반토지	30	5,568.4	-	-	-
정비기반시설토지	1	1,741.6	-	-	-

[필지규모별 현황도]



다. 상위 및 관련계획 검토

1) 2040 서울플랜

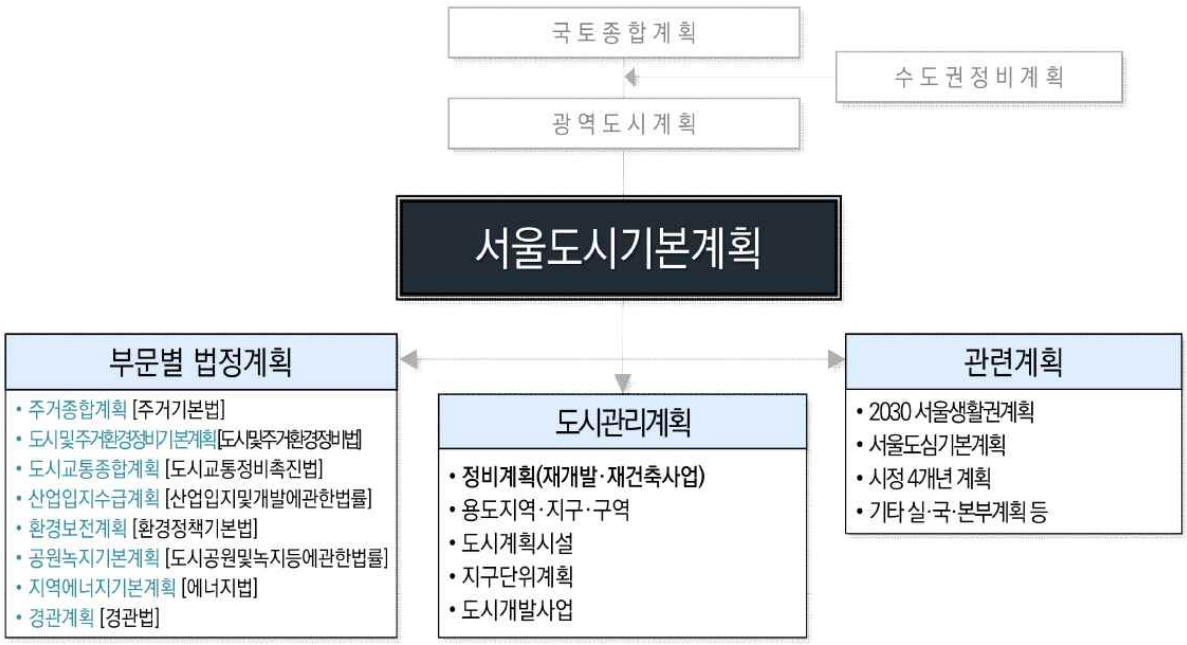
■ 미래상 및 목표

"살기 좋은 나의 서울, 세계속에 모두의 서울"

■ 계획의 위상 및 역할

- 서울시 전 분야를 아우르는 최상위 법정계획
- 20년 후 도시의 미래상 및 발전방향을 제시하는 장기계획
- 공간구조와 토지이용 방향을 제시하는 공간계획
- 정책의 우선순위를 설정하는 정책계획이자 전략계획

[2040 서울도시기본계획의 위상]



■ 시간적 범위 : 기준연도 2019년, 목표연도 2040년

- 계획의 기준연도를 2019년으로 하여 서울의 인구·산업·경제·환경·교통·주택 등 부문별 현황을 파악하고, 대내외적인 여건변화 분석과 시민·전문가·행정 등 다양한 주체의 의견을 수렴하여 미래상과 부문별 전략계획, 공간계획 등 도시 전반에 대한 목표와 전략을 수립함
- 계획 목표연도는 수립지침에 따라 계획수립 시점으로부터 약 20년 후인 2040년으로 설정함

■ 공간적 범위 : 도시계획구역 605.96㎢

- 공간적 범위는 서울시 행정구역과 일치하는 서울시 도시계획구역 전체로 함
- 계획과제를 도출하기 위한 현황 및 여건분석과 공간구조 개편구상에서는 서울과 주변 수도권 지역을 포함한 서울대도시권을 대상으로 함

■ 내용적 범위

- 첫째, 장기적인 관점에서 서울의 미래상을 제시하고 이를 도시공간에 실현하기 위해 달성해야 할 구체적인 공간목표를 제시
- 둘째, 미래상과 목표를 달성하기 위해 실, 본부, 국 정책과 계획의 구체적인 방향성을 제시하는 부문별 전략계획 수립
- 셋째, 미래상과 목표, 부문별 전략계획을 공간적으로 실현하기 위한 도시공간 계획과 토지이용계획, 도시관리계획 등 도시공간관리를 위한 가이드라인 제시
- 넷째, 기본계획의 내용을 구체화하고 지역의 균형발전을 위하여 지역 특성이 반영된 생활권 계획의 권역별 구상 제시
- 다섯째, 계획의 실현을 위하여 계획 체계의 조정·보완, 상시 모니터링체계, 광역적 협력 거버넌스, 재정투입의 원칙과 방향 제시

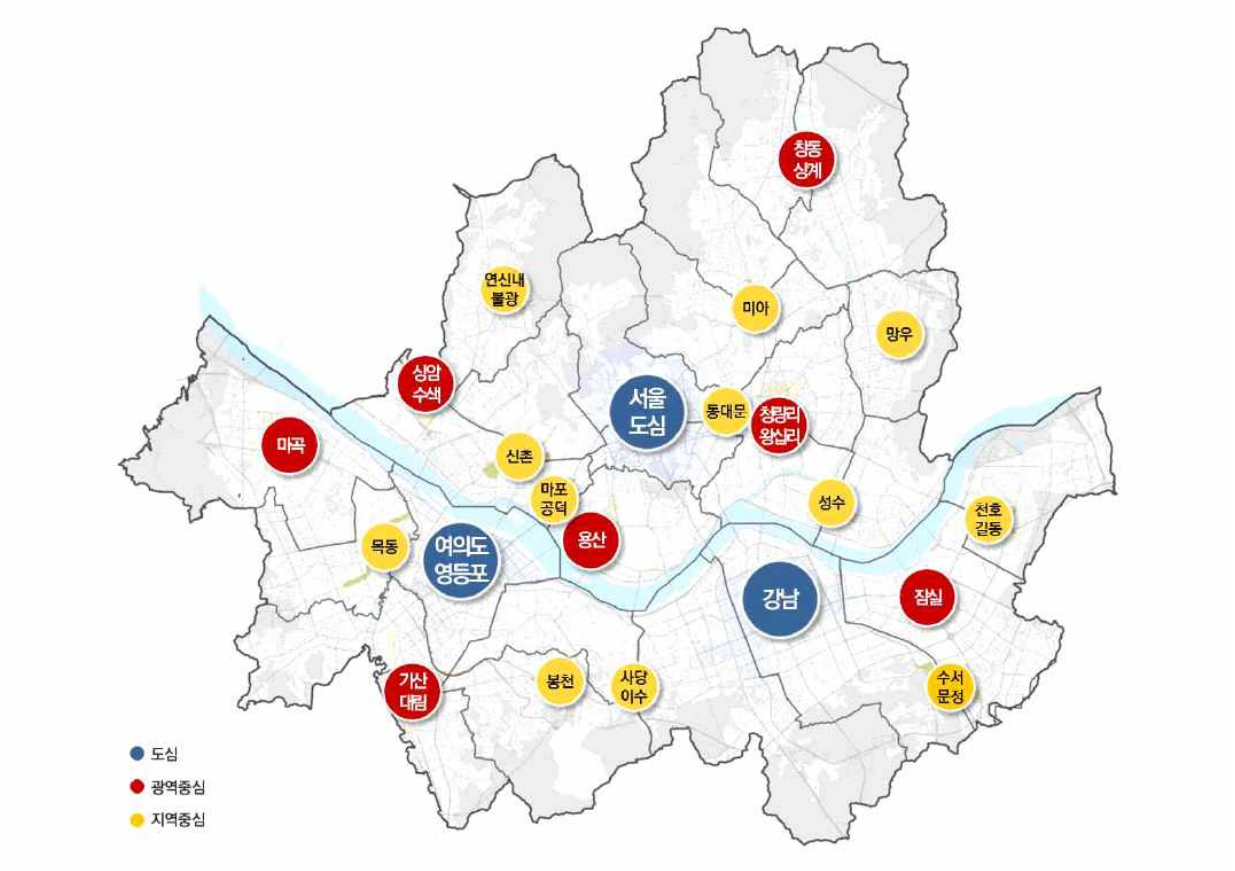
■ 핵심 이슈별 목표

구분	7대 목표		주요내용
어디서나 누릴수 있는 "삶의 질"	1	걸어서 누리는 다양한 일상, '보행일상권 조성'	주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30내로 조성
	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 혁식'	서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업기반 마련
	5	기술발전에 선제적 대응, '미래교통 인프라 구축'	신교통수단의 효율적인 정착을 위한 미래교통 기반시설 마련
대전환시대 미래 서울의 "가치와 방향"	6	미래위기를 준비하는 '탄소중립 안전도시 구축'	공간계획의 주요원칙, 기후변화와 신종 대형재난에 대응하는 지속가능한 서울로의 전환
	7	도시의 다양한 모습 구현, '도시계획 대전환'	미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

■ 중심지 체계

- 3도심·7광역중심·12중심의 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]

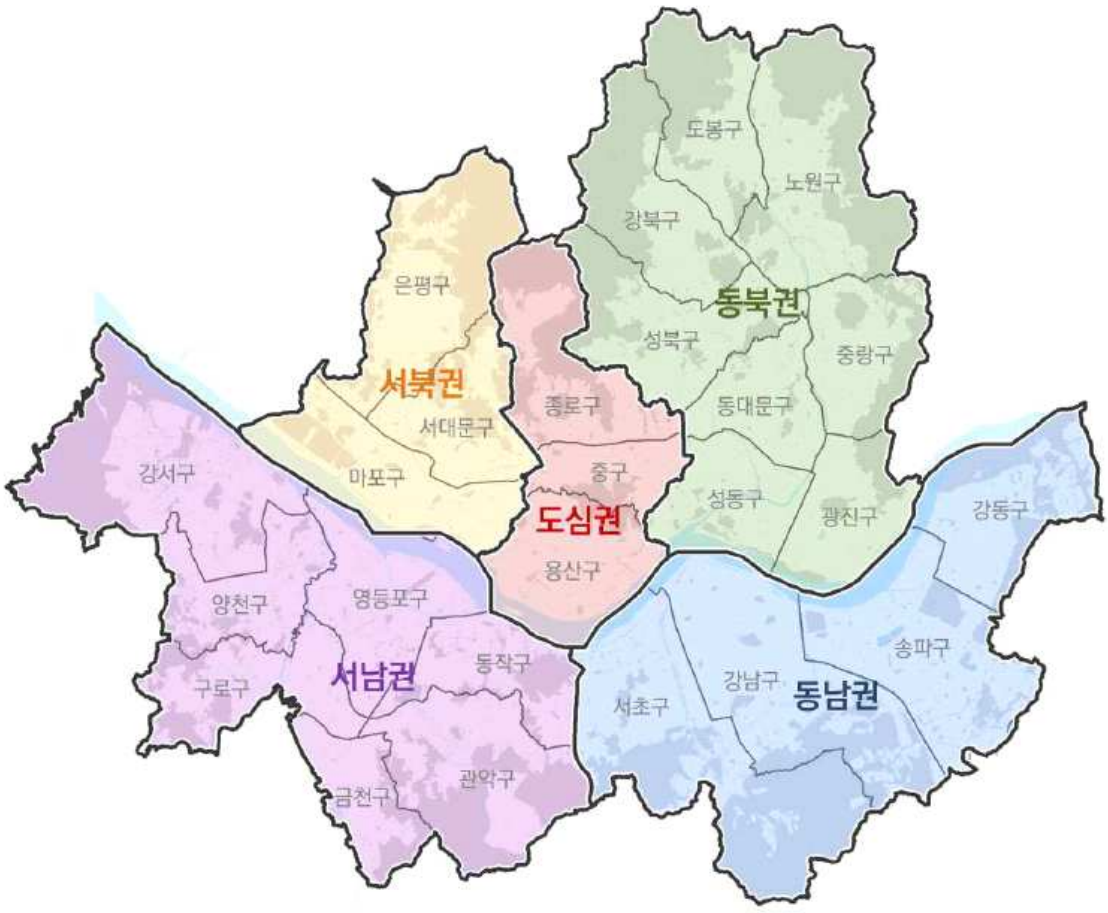


구분	권역 및 중심지명		특성 및 육성방향
3도심	서울도심 (국제문화교류 중심지)		• 4+1축을 중심으로 도심 내 활력증진 및 신산업 기반 마련 • 광화문 일대 종합관리기본계획을 수립하여 국가중심공간으로 체계적 조성·관리 • 도시계획체계 유연화 및 원활한 정비로 서울도심 활력 부여
	여의도·영등포 (국제금융 중심지)		• 여의도·영등포간 상호보완적 도심 기능 분담 • 영등포 산업지역을 재생·정비하여 신산업·일자리 중심 공간 육성
	강남 (국제업무 중심지)		• 기반시설 입체화로 가용지 창출하여 국제업무기능 동서방향 확산과 동서 공간 통합·연계 • 일자리·업무기능이 집적된 강남 도심의 지속적 유지·관리
7광역 중심	용산		• 서울도심·여의도와 연계한 한강 중심 국제업무중심지 • 용산공원과 연계한 국제수준의 에메니티 공간 조성
	청량리·왕십리		• 지역균형발전을 선도하는 동북권 혁신산업·문화 중심지 • 청량리 철도 상부의 입체적 활용 추진, 혁신 공간 기반 조성
	창동·상계		• 수도권 동북부 일자리·문화산업 중심지 • 글로벌 창조문화산업 거점 조성
	상암·수색		• 디지털 미디어 산업 기반의 글로벌 창조문화 중심지
	마곡		• 동북아 미래를 선도하는 지식산업기반의 고용 중심지
	가산·대림		• G밸리·배후지역 혁신 및 고도화로 산업발전을 선도하는 신성장 산업의 중심지
	잠실		• 강남 도심과 연계한 국제 업무·관광의 중심지
12지역 중심	도심권	동대문	• 도심형 특화산업 활성화를 위한 창조산업 지원 거점
	동북권	성수	• 동북권 자족기능을 선도하는 창조적 지식기반산업과 생활서비스 중심지
		망우	• 동북부 수도권의 비즈니스와 생활서비스 중심지
		미아	• 동북2권 문화·쇼핑·업무의 중심지
	서북권	연신내·불광	• 서북부 수도권 상업·문화 및 혁신산업의 중심지
		신촌	• 대학 자원을 기반으로 한 창조문화산업의 거점
		마포·공덕	• 서울도심, 여의도를 지원하는 서북권의 업무중심지
	서남권	목동	• 서남1권의 상업·업무·문화 중심지
		봉천	• 행정·상업·문화가 복합된 서남2권의 업무 중심지
		사당·이수	• 광역교통 환승을 담당하는 쇼핑·여가 중심지
	동남권	수서·문정	• 신성장 로봇·IT산업이 특화된 첨단산업·업무 서비스 중심지
		천호·길동	• 서울 동부의 상업·업무복합 중심지
53지구중심 및 역세권			• 지구중심 및 역세권은 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 가능 • 보행일상권 실현을 위하여 지구중심 및 역세권의 다기능 복합개발 추진 • 도시 자족성 및 회복력을 강화하는 다핵연계성·회복탄력적 공간구조 실현 • 권역별 자족성 확보를 위한 지구중심의 생활편익 지원기능 강화 • 역세권은 다양한 도시계획적 지원으로 복합기능 도입 및 지역 생활의 거점으로 육성

■ 생활권의 구분 및 설정

- 서울의 생활권은 기존 계획과의 일관성을 유지하기 위해 '권역생활권'과 '지역생활권'으로 구분
- 권역생활권은 지형·지세, 하천, 도로 등의 자연적·물리적 환경뿐만 아니라 도시의 성장 과정과 영향권, 중심지 기능과 토지이용 특성, 행정구역과 교육학군, 주거지와 거주인구의 특성, 관련계획 등을 종합적으로 고려하여 5개 권역(대생활권)으로 구분
- 지역생활권은 보행일상권의 단위로 인구 10만명 내외의 3~5개동으로 구성되며, 생활권계획을 재정비할 경우 2040 서울생활권계획에서 구분한 지역생활권은 필요시 서울시와 자치구가 협의·보완하여 조정할 수 있음

[권역생활권(5개 권역) 구분]

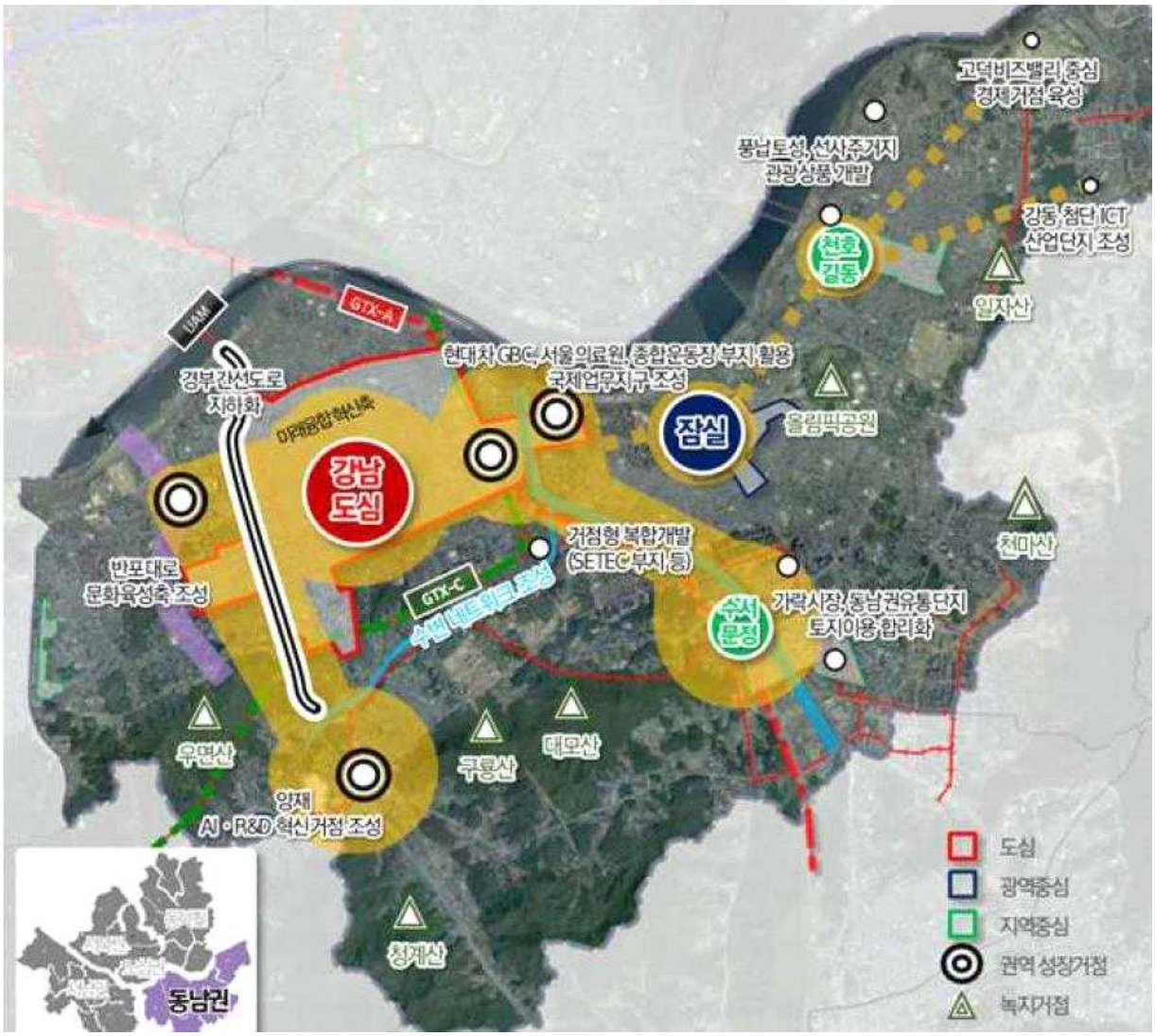


■ 동남권 발전방향

• 글로벌 경쟁력 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리 도모

구분	계획과제
도시공간	• 강남도심, 대규모 가용지 개발과 교통체계 고도화로 국제 업무·교류의 중심지 기능 강화
	• 잠심광역중심, 국제업무 기능을 보완하는 매력적인 글러벌 관광거점으로 육성
	• 수서·문정지역중심, 신성장·R&D·물류산업 등이 복합된 미래형 복합도시로 육성
	• 천호·길동지역중심, 자족기능 강화 및 청년문화 혁신거점 조성
	• 지속적인 경제 성장을 위한 미래융합 혁신축 및 새로운 산업거점 육성
주거환경	• 지역 주택시장 영향을 고려한 노후아파트 단지의 계획적 정비 유도
	• 저층 주거지역 내 노후 환경 개선을 위한 계획적 관리 추진
	• 수변 네트워크와 연계한 주거지 관리
기반시설	• 광역교통 수용 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]



2) 2030 서울생활권계획(동남권)

■ 동남권 발전구상(7개 핵심이슈, 23개 목표, 58개 전략)

• 세계가 모이는 “글로벌 융·복합도시 동남권”

구분	7개 핵심이슈	23개 목표
도시 공간	글로벌 경쟁력 강화를 위한 공간구조 재편	• 목표1. 국제업무 위상에 맞는 동남권의 공간구조 개편
		• 목표2. 글로벌 업무, 상업, 관광기능 수행을 위한 중심지의 전략적 육성
		• **목표3. 지역별 특화전략 마련을 통한 자치구 간 연계성 강화** 전략 3.1 동남권의 핵심기능인 국제업무, MICE, 쇼핑, 관광(역사, 문화, 의료 등) 기능의 적정 배분(암사, 고덕 : 근린생활)
		• 목표4. 다양한 가용부지를 활용한 지역활성화
정비 (주거)	미래지향적 도심주거공간 창출	• **목표5. 동남권 주거특성에 따른 정비·관리방안 마련** 전략 5.1 4가지 거주환경을 고려한 맞춤형 정비/재생방안 제시 - 동남권의 특징요소 국제경쟁력(연령), 밀도혼재(고밀/저밀), 입지(상업 이면/한강)특성에 따라 구분 및 관리필요 - 아파트단지 주거지(단계별추진, 지속가능한 주거환경 구현) : 지역별 특화생활권계획 수립, 거주자 평가제, 환경친화형 도시 관리, 리모델링/재건축단계별 추진
		• 목표6. 대규모 아파트단지의 종합적 계획 관리
		• 목표7. 한강/지천변 경관보호를 위한 주거지 관리
		• 목표8. 중·저층 저밀주거지역의 쾌적한 정주환경 개선
		• 목표9. 삶터와 일터가 어우러진 도심주거환경 조성
교통	동남권 경쟁력 강화를 위한 교통서비스 구축	• **목표10. 수도권·권역간 효율적 광역교통처리를 위한 교통체계구축·정비** 전략 10.2 주변 타 권역간 유출입 및 통과교통의 효율적인 처리를 위한 교통망체계 구축(서울~세종,제2경부고속)
		• **목표11. 안전하고 효율적인 동남권역 교통체계 구축** 전략 11.1 동남권역내 동서이동 교통체계 개선 전략 11.2 동남권 외곽지역 대규모 택지개발과 연계한 교통인프라 구축
		• 목표12. 생활도로(국지, 이면)안전/편안/쾌적한 보행중심 교통환경 개선
		• 목표13. 국제업무환경을 위한 비즈니스·글로벌 친화적 교통체계 구축
산업· 일자리	지역 특화산업의 육성	• **목표14. 지역산업의 특성화 부여로 경제활성화 도모** 전략 14.2 일자리공간 확보를 위한 대규모 가용부지에 산업기반을 구축 - 업무단지조성을 통한 비즈니스, R&D시설등의 융·복합 : 첨단업무/엔지니어링 복합단지 연계, 간선로변지원기능 도입 등
		• 목표15. 국제업무 중심지로서 중소기업 일자리 및 업무공간 확대
역사·문화 ·관광	문화생태 네트워크 조성 및 거리예술메카로 발전	• 목표16. 지역자산 연계를 통한 국제문화경쟁력 강화
		• 목표17. 복합문화거점 조성 및 문화브랜드 강화
환경· 안전	수변·녹지 연계 광역 생태·녹지축 구축	• 목표18. 녹색교통 및 특화가로 등을 통한 녹지공간의 연계구축
		• 목표19. 지역맞춤형 풍수해 방재대책 마련
		• 목표20. 개발제한구역(GB)과 녹지지역 내 관리방안 설정
		• 목표21. 저탄소 녹색에너지 사용 확대 추진
복지· 교육	생활기반시설의 서비스 불균형해소 및 맞춤형 공급	• **목표22. 생활서비스의 균형있는 공급 및 계층별 맞춤형 시설 공급** 전략 22.1 지역별특성 및 주민의견을 고려하여 지역생활권단위로 1개이상 공급(강동구 : 체육센터, 공영주차장) 전략 22.2 인구계층별 특성을 고려하여 맞춤형 생활기반시설 공급 - 젊은 연령층을 고려하여 지역에 부족한 보육시설의 균형있는 확충 - 교육취약지역에 대한 우선 공공교육확대(청소년복지시설 공급) - 노인관련시설의 불균형 해소를 위한 헬스케어 관련시설 공급
		• 목표23. 실현가능한 생활기반시설 공급전략 마련

■ 명일·고덕 지역생활권

• 삶과 일터·자연환경이 어우러지는 강동의 길목, 명일고덕생활권 조성

구분	4목표	11전략
1	중저층 주거지, 노후아파트단지의 쾌적하고 편리한 정주여건 조성	• 전략1. 고덕동 중저층 주거지역의 정온한 주거환경 조성 • 고덕1,2동 저층주거지의 정주환경 개선 - 아리수로변 중저층주거지역은 노후화 고려해 고덕택지지구단위계획 재정비 추진을 통해 주거환경, 골목길 경관관리, 편의시설 확충 등 모색
		• 전략2. 명일역세권 및 명일동 일대, 주거-상업혼재 특성에 따른 계획적 관리
		• 전략3. 구천면로 일대 중심생활가로 조성 및 공공·편의시설 배치
		• 전략4. 주택수급 불균형을 고려한 단계적 정비사업 추진 모색
2	고덕천 및 고덕차량기지 일대의 생태 명소화	• 전략5. 고덕천 일대 친환경에너지 테마공간 조성 등 생태 명소화
		• 전략6. 녹지-주거지역간에 접근성 및 이용성 강화
3	주민 및 청년을 고려한 고덕상업·업무복합단지의 전략적 육성	• 전략7. 고덕상업업무복합단지를 유통-업무-R&D 융·복합중심지로 육성 • 고덕상업 업무복합단지에 글로벌 유통, 대형복합쇼핑몰, 호텔, 비즈니스, R&D시설의 융·복합을 통해 자족기반 육성 - 대규모 유통판매시설입지로 인해 연800만명이상의 외부고객이 유입, 지역이미지 상승과 자족기능이 구축됨으로써 동부수도권의 경제거점으로 육성
		• 전략8. 첨단업무, 엔지니어링 복합단지와 연계한 간선로변 지원기능 • 아리수로, 상일로 구간의 유후부지 및 도시계획시설의 입체적개발과 업무 및 근린/편의시설 배치 유도 - 강동서울승합차고지, 강동공영차고지(강일상일)부지 등 아리수로, 상일로변 중저층 주거지의 소규모 정비 시 가로활성화 유도할 수 있는 공공업무시설, 근린/편의시설 등의 도입 유도
4	지역 내 교통시설 개선 및 확충으로 통행안전과 편의증진	• 전략9. 교통체계관리(TSM)기법 적용을 통한 안전성 제고 및 교통소통 개선
		• 전략10. 공공시설을 활용한 주차공간 확보
		• 전략11. 편리한 대중교통 이용환경 조성 • 아리수로 노선버스 신설 등 9호선 연장(4단계)신설역사 대중교통 환승 연계시설 검토

[명일·고덕 지역발전구상도]



■ 필요 생활서비스시설

• 평균 지표에 의한 생활서비스시설 공급 불균형 분석결과, 명일·고덕지역생활권은 공원을 제외하고 주차장, 도서관, 노인여가복지시설, 청소년아동복지시설, 보육시설, 공공체육시설 6개시설이 보행이용 시 서비스소외지역으로 발생함

[생활서비스시설 공급 불균형 분석]

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	주민 의견분석	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중,소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중,소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중,소규모)	주민요구 필요시설 (중,소규모)
정량 분석	보행 이용분석	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생
	공급 불균형분석	부족	충분	충분	충분	충분	충분	충분
분석 종합	• 우선적 시설공급 고려대상 : 없음 (주민요구의 필요시설, 보행이용의 서비스 소외지역발생, 공급불균형의 부족시설에 모두 해당하는 시설 없음) • 주민요구의 필요시설이면서 소외발생 시설 : 주차장, 노인여가복지시설, 보육시설, 공공체육시설 - **주차장** : 중저층 주거지밀집지역(고덕동)과 명일시장 인근 상권에 서비스소외지역이 발생하므로 담장허물기(그린파킹)-(거주자주차, 종교시설 등)공유 주차장-근린공원 등의 시설 입체복합화 검토 통한 추가적인 주차공간 확보 - **노인복지시설** : 중저층 주거밀집지역 전역에 서비스소외지역분포, 고르게 분포하고 있는 근린공원/개발제한구역과 연계하여 기구 및 시설등의 서비스공급 검토 - **보육시설과 공공체육시설** : 향후 개발이 일어날 고덕상업업무복합단지에 소외된 시설로 나타나, 개별적인 필지 단위개발 수립시 시설에 대한 구체적인 공급 검토 필요(공공기여 등), 특히 보육시설은 주민의견을 반영하여 추가적인 국공립 어린이집 확보방안 검토							

■ 주민의견분석 : 주민참여단의 필요시설 요구사항 파악 /■ 보행이용분석 : 보행거리 내 서비스 소외 발생여부 파악

■ 공급불균형 분석 : 서울시 (공급수준/시평균값)대비 부족여부 파악

3) 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발부문](2023.02)

■ 계획의 비전 및 목표

비전: "개발·정비활성화를 통해 쾌적하고 활력넘치는 新 도시공간조성, 글로벌 도시경쟁력 견인"

[목표]	[실행방안]
중심지 기능 복합화로 성장하는 도시	• 시 정책사항 및 지역균형발전 유도를 위한 정비예정구역 재정비 • 2040 서울도시기본계획에 따른 지역별 유도용도 조정 • 공공기여의 합리적 조정
녹지와 빌딩이 어우러진 쾌적한 녹색도시	• 도심녹지 조성방안 마련 • 구역 내 공원, 녹지 확보 및 공공기여 강화 • 개방형 녹지공간 도입 • 개방형 녹지공간의 적극적 확보를 위한 허용용적률 인센티브 도입
일과 주거, 여가가 공존하는 활력있는 직주혼합도시	• 다양한 도심형 주거유형 도입 • 서울도심 도심부 주거비율 완화기조 유지 • 다양한 인센티브 지원

■ 정비예정구역의 조정방향(서울도심 도심부 外)

• 기본방향

- 서울도심 도심부 外는 중심기능 강화, 낙후지역 우선, 지역균형발전을 고려하여 정비예정구역 가능구역(정비가능구역)을 설정하였음
- 정비가능구역은 서울의 동북·서북·서남권을 대상으로 도시환경개선이 필요한 지역중심이상 중심지역세권을 선별하여 노후도 등 세부기준을 충족하고 기반시설 등 공공성이 확보되며, 중심지 강화목적에 부합하는 지역에 대해서 별도의 예정구역 지정절차 없이 정비구역으로 지정 가능하도록 계획하였음(※동남권 내 중심지 범역 중 천호·길동과 사당·이수는 현황여건 등을 고려하여 정비가능구역에 포함)

[정비가능구역 기본방향]



■ 정비예정구역의 의제

• 자치구 요청지역 예정구역 의제방식을 정비가능구역 방식으로 변경하고 이외 기존 2025기본계획 상 예정구역 의제대상사업은 유지함

구분	의제사업	비고
정비예정 가능구역	• 지역중심이상 중심지 중 선별된 11곳에 대하여 정비구역 지정요건에 충족되는 경우 정비예정구역(도시정비형 재개발사업)으로 의제	신설
재정비 촉진지구	• 도시기본계획의 중심지체계(지구중심 이상)에 포함되어 있는 재정비 촉진지구 내에서 도시정비형 재개발사업방식 적용시 정비예정구역으로 의제	기존유지
도시재생 활성화계획	• 도시재생활성화계획에서 도시정비형 재개발사업 방식 적용 시 정비예정구역으로 의제	기존유지
준공업지역 종합발전계획	• 준공업지역 종합발전계획 상 전략재생형에 한해 정비예정구역으로 의제(현재 수립중인 2040준공업지역 종합발전계획 변경사항 준용)	기존유지
역세권 장기전세주택	**• 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제7조제1항 관련 <별표1> 제2호 바목 신설에 따라 역세권 장기전세주택 공급요건을 만족하는 지역에 대해서는 정비예정구역(도시정비형 재개발사업)으로 의제**	**기존유지**
역세권 활성화사업	• 역세권 활성화사업을 요건을 만족하는 지역에 대해서는 정비예정구역(도시정비형 재개발사업)으로 의제	기존유지

- 의제사업 시행시 기본계획과의 정합성을 위해 개별사업(법)에 따른 기준 이외의 사항은 2030 기본계획을 최대한 준수하도록 함

- 통합마스터플랜 제시 : 도로, 공원 등 주변지역(계획)과 연계되는 기반시설 계획수립을 위한 통합마스터플랜 제시
- 기반시설의 부담 : 개별사업(법)에서 정하는 기반시설 부담계획을 따르되, 서울도심 도심부의 경우는 공원, 녹지 우선확보를 유도하고, 부담계획 미결정시에는 협의를 통해 적정량 제시
- 개방형녹지 및 가로활성화 : 획지 내 개방형 녹지의 확보를 적극 유도하고 가로활성화용도의 의무화 및 기준 준수
- 밀도계획 : 높이는 개별사업(법)에 정하는 기준을 준수하되, 인접한 정비구역의 높이계획을 고려하여 결정하고, 허용용적률 인센티브는 2030기본계획 상 조정된 항목을 고려한 계획 유도
- 기타 개별사업(법) 이외의 사항은 2030 정비유도지침 준수

[의제사업 관리기준]

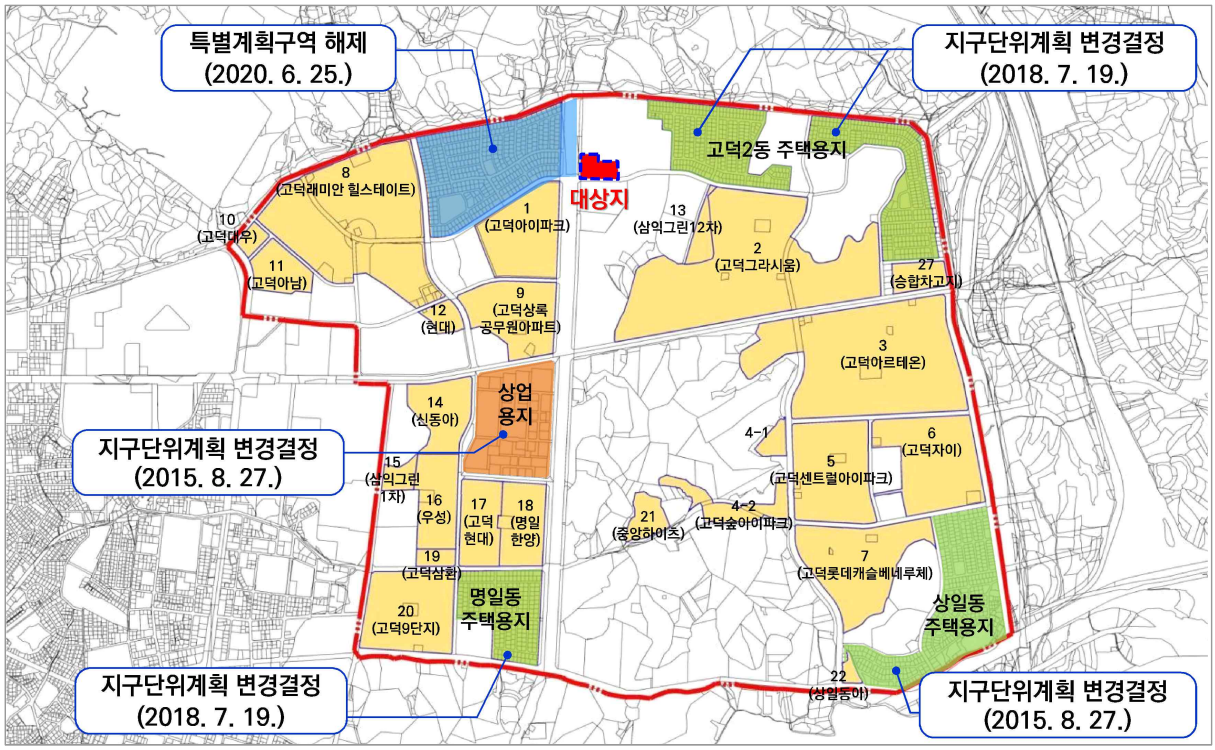


4) 고덕택지 지구단위계획

- 위 치 : 강동구 고덕1동, 고덕2동, 명일2동, 상일동 일대
- 면 적 : 3,883,394㎡
- 주요현황 : 특별계획구역 1~27, 상업용지, 상일동 주택용지
- 지구단위계획 변경사항

- 2006. 1. 17 : 고덕택지 지구단위계획 결정
- 2015. 8. 27 : 고덕택지 지구단위계획 부분 재정비(상업용지, 상일동 주택용지)
- 2018. 7. 19 : 고덕택지 지구단위계획 부분 재정비(고덕2동, 명일동 주택용지 주택재건축정비구역 해제에 따른 특별계획구역 폐지)
- 2020. 6. 25 : 고덕택지 지구단위계획 부분 재정비(고덕1동 단독주택지 주택재건축정비구역 해제에 따른 특별계획구역 폐지)

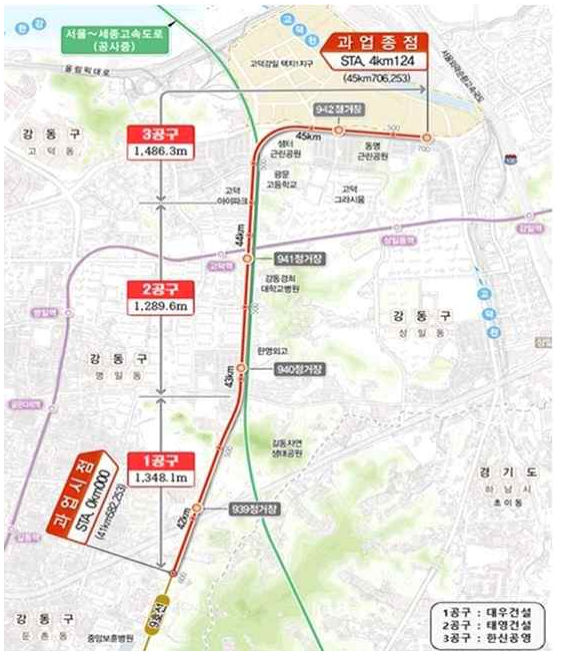
[고덕택지 지구단위구역 현황]



5) 서울도시철도 9호선 연장(4단계)

- 사업구간 : 중앙보훈병원~고덕강일1지구(총연장 4.12㎞, 4개역)
- 사업기간 : 2018년 ~ 2028년

구 분	추진경위
2012.12.	• 고덕강일1지구 광역교통개선대책 선정
2015.06.	• 서울시 도시철도 기본계획 변경고시(국토부)
2018.05.	• 예비타당성통과(BC 0.99)
2018.08.~04.	• 기본계획 수립(서울시)
2020.06.	• 턴키공사 확정
2021.08.	• 착공(1~3공구)
2022.08.09	• 9호선 4단계 사업계획승인 신청(서울시→국토부)
2022.09.13	• 9호선 4단계 토지수용을 위한 열람공고
2022.12.29	• 사업계획승인(국토부)_지하안전영향평가 보완
2023.01.03	• 사업계획승인 고시(국토부)
2023.10.24	• 사업계획승인 변경고시(서울시)
2028.07~	• 준공 예정(국토부)



6) 서울-세종고속도로(제2경부고속도로)

- 사업구간 : 서울~세종간 신설(총연장 129.1㎞, 6차로, 폭 30.6m) / 강동구구간 13공구 3.99㎞
- 구 사업구간 : 13공구(총연장 3.99㎞, 방아다리터널 총연장 3.8㎞)
- 대상지와 인접한 세종~포천고속도로(안성~구리구간, 72㎞) 준공완료(2025.1.1.)

구 분	추진경위
2004.11.	• 장기수도권 고속도로망 계획 구상(국토부) ※ 수도권고속도로망에 서울~용인(남북5축, 39.5㎞)
2008.06.	• 수도권고속도로망 구축 실행계획 수립
2008.09.	• 광역경제권 발전 30대 선도프로젝트 반영
2008.07.~ 2009.06.	• 예비타당성조사(기재부)
2008.08.~ 2009.11.	• 기존조사_타당성조사(한국도로공사)
2015.11.	• 서울~세종고속도로 민자사업 추진(국토부)
단계별	• 1단계 : 성남~구리(21.9km) - 16년 착공, 25년 준공 • 2단계 : 안성~성남(50.3km) - 17년 착공, 25년 준공 • 3단계 : 세종~안성(55.9km) - 19년 착공, 26년 준공 예정



7) 고덕비즈밸리 조성

- 위치 : 고덕동 353-14번지 일원 (고덕강일공공주택지구 도시지원시설)
- 면적 : 234,523㎡(약 70,951평)

- 유통판매 68,389㎡, 자족기능용지 57,034㎡, 상업용지 19,073㎡, 기타 90,027㎡

- 기간 : 2013년 ~ 2026년(준공예정)
- 내용 : 유통·판매 복합쇼핑센터, 업무시설, R&D센터, 공공청사 등 유치·입주, 강동구 소상공기업 맞춤형 복합공간 조성
- 기대효과 : 경제유발효과 9조 5천억원/ 고용창출효과 3만 8천여명

구분	기업명	업종	종사자수
1	이케아코리아-JK미래 컨소시엄	대형복합시설	약1,000명
2	㈜반도건설 - 정산컴퍼니㈜ - JYP엔터테인먼트	-	-
3	㈜그린스토어	건강식제조, 생물학연구	373명
4	㈜아주디자인그룹	인테리어 디자인업	158명
5	㈜휴네시온	소프트웨어 개발공급	192명
6	㈜한싹	정보보안기술 개발	146명
7	㈜동해종합기술송사	엔지니어링 서비스	216명
8	웰킵스㈜컨소시엄(3개사)	의약외품 제조	160명
9	신라교역㈜	해양수산, 철강	849명
10	㈜대륙공업컨소시엄(5개사)	섬유, 패션, 디자인	142명
11	㈜동명기술공단컨소시엄(2개사)	토목, 건축계획	822명
12	㈜선엔지니어링	건축설계	273명
13	한전KDN	정보통신, IT사업	167명
14	㈜우진산전	경량전철, 철도차량전장품	249명
15	㈜KS한국고용정보	콜센터, 텔레마케팅서비스	560명
16	㈜일화	식품, 의약품 제조	350명
17	㈜알에프텍	무선통신장비 제조업	400명
18	㈜쿠쿠전자	전제제품제조	300명
19	㈜에스에너지컨소시엄(3개사)	태양광, 연료전지사 제조	327명
20	㈜이카운트	소프트웨어 개발공급	388명
21	KX그룹(4개사)	방송송출서비스	483명
22	에이스메디컬	의료용품	370명
23	도드람양돈협동조합컨소시업(4개사)	돈육 도매, 연구	380명
24	알서포트	응용소프트웨어 개발	310명
25	기산텔레콤컨소시엄(3개사)	무선통신장비 제조	316명
26	보령바이오파마	바이오의약품	387명
27	교보증권 컨소시업	지식산업센터	-

[입주기업 현황도]



[고덕비즈밸리 조감도]



라. 관련법규 검토

1) 도시 및 주거환경정비법

관련조항		주 요 내 용
정의	법 제2조	1. “정비구역”이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제16조에 따라 지정 · 고시된 구역을 말한다. 2. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다. 나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후 · 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역 · 공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업
	시 조례 제3조	[재개발사업의 구분] 1. 주택정비형 재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업 2. 도시정비형 재개발사업 : 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업
정비계획 입안대상 지역	시행령 제7조	① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조 제1항 및 제5항에 따른 정비계획(이하 “정비계획”이라 한다)을 입안할 수 있다. ② 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사 · 확인하여야 한다. 1. 주민 또는 산업의 현황 2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 3. 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 7. 그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항
	시행령 별표1	2. 재개발사업을 위한 정비계획은 노후 · 불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 60퍼센트(시 · 도조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다) 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 이 경우 순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역을 포함할 수 있다 나. 노후 · 불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 60퍼센트(시 · 도조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다) 이상이거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역 바. 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 「주택법」 제20조에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설 · 공급이 필요한 지역

관련조항		주 요 내 용
정비계획 입안대상 지역	시 조례 제6조	① 영 제7조제1항 별표 1 제4호에 따른 정비계획 입안대상지역 요건은 다음 각 호와 같다. 3. 영 [별표 1] 제2호 바목에 따른 **역세권에 대하여 입안하는 도시정비형 재개발구역**(도시정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 다음 각 목에 해당하는 지역에 수립한다. **가. 역세권은 철도역의 승강장 경계로부터 반경 500미터 이내의 지역**을 말한다. 나. 가목에도 불구하고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역은 역세권에서 제외한다. 다만, 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 부득이하다고 인정하는 경우에는 예외로 한다. 1) 전용주거지역 · 도시자연공원 · 근린공원 · 자연경관지구 및 최고고도지구(김포공항 주변 최고고도지구는 제외한다)와 접한 지역 2) 「경관법」제7조에 따른 경관계획상 중점경관관리구역, 구릉지 및 한강축 경관형성기준 적용구역 **다. 노후 · 불량건축물의 수가 대상지역 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역**
정비구역의 지정	법 제8조	① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후 · 불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다. ② 제1항에도 불구하고 제26조 제1항 제1호 및 제27조 제1항 제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있다.
	시 조례 제6조	② 정비구역 지정은 제1항에서 정한 정비계획 입안대상지역 요건 이외에 법 제4조에 따른 도시 · 주거환경정비기본계획에 따른다.
정비계획의 내용	법 제9조	1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 3. 도시 · 군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 “주택임대관리업자”라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 “임대관리 위탁주택”이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다. 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 11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

관련조항		주 요 내 용
정비계획의 내용	시행령 제8조	③ 법 제9조제1항제12호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시 · 도조례로 정하는 사항
	시 조례 제8조	① 영 제8조제3항제11호에서 "그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시 · 도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다] 3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다) 4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다) 8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사 · 문화자원의 보전 및 활용계획 ② 그 밖에 필요한 정비계획 세부내용은 다음 각 호와 같다. 1. 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원이나 녹지를 포함하지 않도록 한다. 다만, 공원 또는 녹지의 기능을 회복하거나 그 안의 건축물을 정비하기 위하여 필요한 경우와 토지이용의 증진을 위하여 필요한 경우에는 예외로 한다. 2. 영 제8조 제3항 제5호에 따른 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 계획하도록 한다. 3. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하도록 하여야 한다. 4. 법 제9조 제1항 제9호에 따른 정비사업시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정고시가 있은 날부터 4년 이내의 범위에서 정하여야 한다. 5. 도시정비형 재개발사업의 경우 정비구역의 특성과 도심부 기능회복을 위하여 복합용도 건축계획을 원칙으로 하고 주변의 건축물, 문화재 또는 자연 지형물이 있는 경우에는 주변 경관에 미치는 영향을 최소화할 수 있도록 계획한다.

관련조항		주 요 내 용
임대주택 및 주택 규모별 건설비율	법 제10조	① 정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영하여야 한다. 1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택(이하 "국민주택규모 주택"이라 한다)이 전체 세대수의 100분의 90 이하에서 대통령령으로 정하는 범위 2. 임대주택(공공임대주택 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택을 말한다. 이하 같다)이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하에서 대통령령으로 정하는 범위 ② 사업시행자는 제1항에 따라 고시된 내용에 따라 주택을 건설하여야 한다.
	시행령 제9조	① 법 제10조제1항제1호 및 제2호에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 각각 다음 각 호의 범위를 말한다. **2. 재개발사업의 경우 다음 각 목의 범위** 가. 국민주택규모의 주택: 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 80 이하 나. 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택과 공공임대주택을 말한다. 이하 같다): 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적(법 제54조 제1항, 법 제66조제2항 또는 법 제101조의5제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 또는 면적은 제외한다. 이하 이 목에서 같다)의 100분의 20 이하 [법 제55조제1항, 법 제66조제3항 또는 법 제101조의5제2항 본문에 따라 공급되는 임대주택은 제외하며, 해당 임대주택 중 주거전용면적이 40제곱미터 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대수(법 제55조 제1항, 법 제66조제3항 또는 법 제101조의5제2항 본문에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다. 이하 이 목에서 같다)의 100분의 40 이하여야 한다]. 다만, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장이 정비계획을 입안할 때 관할 구역에서 시행된 재개발사업에서 건설하는 주택 전체 세대수에서 별표 3 제2호 가목1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)가 정하여 고시하는 임대주택 비율보다 높은 경우 등 관할 구역의 특성상 주택수급안정이 필요한 경우에는 다음 계산식에 따라 산정한 임대주택 비율 이하의 범위에서 임대주택 비율을 높일 수 있다.
	정비사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설비율 제4조	③ 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 20퍼센트를 임대주택으로 건설하여야 하며, 전체 임대주택 세대수의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야한다. **④ 제3항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 재개발사업의 사업시행자는 임대주택을 건설하지 아니할 수 있다.** **1. 건설하는 주택 전체 세대수가 200세대 미만인 경우** 2. 도시·군관리계획 상 자연경관지구 및 최고고도지구 내에서 7층 이하의 층수제한을 받게 되는 경우 3. 일반주거지역 안에서 자연경관·역사문화경관 보호 및 한옥 보존 등을 위하여 7층 이하로 개발계획을 수립한 경우 4. 「항공법」 및 「군사기지 및 군사시설 보호법」의 고도제한에 따라 7층 이하의 층수제한을 받게 되는 경우 5. 제1종 일반주거지역에서 용도지역을 변경하지 않고 개발계획을 수립하는 경우

관련조항		주 요 내 용
정비계획 입안제안	법 제14조	① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조 제1항 제1호 및 제27조 제1항 제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. 6. **토지등소유자**(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 **3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우**. 다만, 제15조 제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다.
	시행령 제12조	① 토지등소유자가 법 제14조 제1항에 따라 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안하려는 경우 토지등소유자의 3분의 2 이하 및 토지면적 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의를 받은 후 시·도조례로 정하는 제안서 서식에 정비계획도서, 계획설명서, 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 정비계획의 입안권자에게 제출하여야 한다. ③ 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 제안을 정비계획에 반영하는 경우에는 제안서에 첨부된 정비계획도서와 계획설명서를 정비계획의 입안에 활용할 수 있다.
	시 조례 제10조	① 법 제14조 제1항 제1호부터 제5호까지 및 제7호에 해당하여 영 제12조 제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 **해당 지역 토지등소유자의 50퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의**를 받아야 한다. ③ 토지등소유자가 법 제14조 제1항에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 때에는 규칙에서 정한 입안 제안 신청서에 영 제12조제1항에 따른 정비계획도서, 계획설명서, 제7조 각 호에 따른 정비계획 입안 시 조사내용 및 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 구청장에게 제출한다.
주민의견 청취 등	법 제15조	① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 **주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람**하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다. ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.
정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시	법 제16조	① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조 제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다. ③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정·고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
정비구역 지정·고시의 효력 등	법 제17조	① 제16조 제2항 전단에 따라 **정비구역의 지정·고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.** ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 대하여 제9조 제1항 각 호의 사항을 모두 포함한 지구단위계획을 결정·고시(변경 결정·고시하는 경우를 포함한다)하는 경우 해당 지구단위계획구역은 정비구역으로 지정·고시된 것으로 본다. ③ 정비계획을 통한 토지의 효율적 활용을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제3항에 따른 건폐율·용적률 등의 완화규정은 제9조 제1항에 따른 정비계획에 준용한다. 이 경우 “지구단위계획구역”은 “정비구역”으로, “지구단위계획”은 “정비계획”으로 본다.

2) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

관련조항		주 요 내 용
지구단위계획구역의 지정	법 제51조	**① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.** **3.「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따라 지정된 정비구역**
공공시설 등의설치 비용	법 제52조의 2	① 제51조 제1항 제8호의2 또는 제8호의3에 해당하는 지역의 전부 또는 일부를 지구단위계획구역으로 지정함에 따라 지구단위계획으로 제36조 제1항 제1호 각 목 간의 용도지역이 변경되어 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 경우 또는 제52조 제1항에 따른 지구단위계획으로 제43조에 따른 도시·군계획시설 결정이 변경되어 행위제한이 완화되는 경우에는 해당 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하려는 자(제26조 제1항 제2호에 따라 도시·군관리계획이 입안되는 경우 입안 제안자를 포함한다)가 용도지역의 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 등으로 인한 토지가치 상승분(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 용도지역의 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말한다)의 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 해당 지구단위계획구역 안에 다음 각 호의 시설(이하 이 조에서 "공공시설등"이라 한다)의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하도록 하여야 한다. 1. 공공시설 2. 기반시설 3.「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택 또는「건축법」 및 같은 법 시행령 별표1 제2호 라목에 따른 기숙사 등 공공필요성이 인정되어 해당 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 시설 ② 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지구단위계획구역 안의 공공시설등이 충분한 것으로 인정될 때에는 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군에 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 사업에 필요한 비용을 납부하는 것으로 갈음할 수 있다. 1. 도시·군계획시설결정의 고시일부터 10년 이내에 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니한 도시·군계획시설의 설치 2. 제1항 제3호에 따른 시설의 설치 3. 공공시설 또는 제1호에 해당하지 아니하는 기반시설의 설치
	시행령 제46조의 2	① 법 제52조의2 제2항에 따라 지구단위계획구역에 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 것을 갈음하여 공공시설등의 설치비용을 납부하게 하려는 경우 지구단위계획구역 안의 공공시설등이 충분한지는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가「건축법」 제4조에 따라 해당 지방자치단체에 두는 건축위원회와 도시계획위원회의 공동 심의를 거쳐 인정한다. 이 경우 심의 및 인정여부의 결정을 할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려해야 한다. 1. 현재 지구단위계획구역 안의 공공시설등의 확보 현황 2. 개발사업에 따른 인구·교통량 등의 변화와 공공시설등의 수요 변화 등 ② 법 제52조의2 제2항에 따라 납부해야 하는 비용은 감정평가법인등이 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획 결정의 고시일을 기준으로 용도지역의 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액 차이의 범위에서 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 금액에서 법 제52조의2 제1항에 따라 지구단위계획구역 안에 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 데 소요된 비용을 공제한 금액으로 한다.

관련조항		주 요 내 용
공공시설 등의설치 비용	시 조례 제20조	② 법 제52조의2 제1항 제3호에서 도시계획 조례로 정하는 시설이라 함은 다음 각 호의 시설을 말한다. 다만, 해당 지구단위계획구역에 공공시설 및 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다. **1.「공공주택특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택**
	시 조례 제21조	① 영 제46조 제1항 제2호에 따른 공공시설등 설치비용과 부지가액 산정방법은 다음 각 호와 같다. 1. 공공시설등 설치비용은 시설설치에 소요되는 노무비, 재료비, 경비 등을 고려하여 산정한다. 2. 부지가액은 개별공시지가를 기준으로 인근 지역의 실거래가 등을 참고하여 산정한다. 다만, 감정평가를 시행하는 경우 이를 기준으로 할 수 있다. ② 제1항의 산정방법 등 시행에 필요한 사항은 규칙으로 따로 정한다.
	시 조례 시행규칙 제10조	④ 조례 제21조 제2항에 따른 산정방법 등 시행에 필요한 사항은 다음과 같다. 1. 공공시설등의 설치비용과 부지가액의 산정은 건축허가 시점을 기준으로 한다. 다만, 구체적인 개발안을 전제로 지구단위계획을 수립하는 경우에는 시 공동위원회 심의를 통해 공공시설등의 설치비용과 부지가액을 결정할 수 있다. 2. 건축물 시설의 설치비용은 국토교통부장관이 「수도권정비계획법」에 따라 매년 고시하는 표준건축비를 기준으로 산정한다. 다만, 체육시설, 문화시설 등 특별한 구조나 성능이 필요하여 표준건축비의 적용이 적절하지 않은 경우에는 설계내역 등 객관적인 산출근거를 통해 설치비용을 따로 산정할 수 있다. 3. 그 밖의 시행에 필요한 운영기준 등은 시장이 따로 정할 수 있다.

3) 역세권 장기전세주택 건립 운영기준(전문개정 2022.6.20. 서울특별시 행정2부시장 방침 제149호)

- 역세권 장기전세주택 요건에 충족하고 역세권 범위 및 사업방식에 따라 용적률 적용체계를 적용
  → 사업대상지는 요건에 충족하며, 제2종일반주거지역을 제3종일반주거지역으로 상향
- 최근 역세권장기전세주택 건립 운영기준 개정(2025.1.24.)에도 불구하고, 4-1.가. 경과조치에 따라 (사업대상지 시행일 전에 사전검토를 입안권자에게 신청한 경우로서) 종전 기준과 개정된 이 기준 중 선택하여 적용할 수 있음
  → 이에, 사업대상지는 종전기준인 서울시 역세권 장기전세주택 건립 운영기준(2022.6.20.)을 적용함

관련조항		주 요 내 용
사업 대상지 요건	2-1-1.	사업대상지는 역세권 안에 포함되어야 하되, **하나의 사업대상지는 1차 역세권 또는 2차 역세권 각각의 역세권 범위에 사업대상지 전체가 포함**되어야 한다.
	2-1-2.	사업대상지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 목의 지역으로 한다. 가. 주거지역 중 **제2종일반주거지역**(7층이하 포함), 제3종일반주거지역 및 준주거지역 나. 공업지역 중 준공업지역(공장비율 10% 미만인 주거기능 밀집지역) 다. 가목 또는 나목의 지역 중 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 존치관리구역
	2-1-3.	사업대상지에 다음 지역은 양호한 저층 주거지 보호 등을 위해 제외하여야 한다. 가. 성곽 주변 등 역사, 문화, 장소, 옛 정취 보전 등 입지 특성화 지역 나. 전용주거지역, 제1종일반주거지역, 구릉지 연접부 등 양호한 저층주거지 보전과 자연환경 보호가 필요한 지역
	2-1-4.	사업대상지는 다음의 요건을 모두 충족하여야 한다. 가. **대상지 면적 3천㎡ 이상 및 계획세대수 100세대 이상(공공주택 세대수 포함)** 나. 노후도 (1) 지구단위계획 : 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 [별표1] 제2호 라목에 따라 사용검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 사업대상지 내 전체 건축물 수의 2분의 1 이상인 지역 **(2) 정비계획 : 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제6조제1항제3호에 따라 노후불량건축물의 수가 대상지역 건축물 총수의 60% 이상이면서, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획」의 '정비구역 지정요건 검토기준'에 따라 다음의 기준을 만족하는 지역** **- 노후도 30년 이상 경과 건축물 비율 60% 이상** **- 과소 필지 150㎡ 미만 필지 비율 40% 이상 또는 저밀이용 2층 이하 건축물 비율 50% 이상**
	2-1-5.	2-1-1 내지 2-1-3 및 2-1-4의 가목은 **주변 여건과 토지의 효율적 이용, 구역의 정형화, 주택 계획 등에 따라 필요하다고 관련 위원회가 인정하는 경우에 한하여 포함 및 완화**할 수 있다.
사업절차	2-2-1.	시장은 역세권 장기전세주택 사업의 대상지 선정 및 원활한 사업 추진을 위하여 사전검토 제도를 운영한다. 가. 사전검토는 입안제안 전 다음 각 호의 동의율 이상 확보 후 입안하는 행정기관의 장('입안권자'라 한다)에게 신청한다. (1) 지구단위계획 - 지구단위계획 지정 동의에 따른 토지면적(국공유지 제외)의 50% 이상 또는 지역주택조합은 토지 사용권원의 50% 이상

관련조항		주 요 내 용
사업절차	2-2-1.	**(2) 정비계획** **- 정비계획의 입안제안 동의에 따른 토지등소유자의 50% 이상** 나. 사전검토는 서울시 주관부서에서 구성 운영하며 서울시 관련부서, 자치구 입안부서 및 유관기관 등이 참여하여 운영기준 적용 등 관련 사항에 대해 검토한다.
	2-2-2.	사업 절차는 사업 방법 및 사업계획에 따라 다음 중 하나의 절차로 추진할 수 있다. 가. 지구단위계획구역 지정 및 계획 수립 :「건축법」에 따른 건축허가,「주택법」에 따른 사업계획승인 나. 지구단위계획 의제처리 : 용도지역 변경이 없는「주택법」제15조에 따른 사업계획승인 **다. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 :「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시정비형 재개발 정비사업**
	2-2-3.	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제46조 제11항에 따른 감정평가는 다음의 기준에 따라 추진한다. 가. 1차 역세권 내 준주거지역(준주거지역으로 변경하는 경우 포함)에서 수립하는 지구단위계획 및「도시 및 주거환경정비법」제17조에 따른 정비계획에 적용한다. 나. 서울시 관련 위원회의 심의 이전에 제안자 부담으로 시행한다. 다. 감정평가업자는 서울시에서 선정한 2개 법인을 원칙으로 하되, 추가적인 감정평가업자의 선정이 필요하다고 공공과 민간이 합의한 경우에는 3개 법인으로 선정할 수 있다.
시행일 및 경과규정	4-1-1.	일반적 경과조치는 다음과 같다 가. 이 기준은 시행일부터 적용한다. **다만, 시행일 전에 2-2-1의 사전검토를 입안권자에게 신청한 경우에는 종전 기준과 이 기준 중 선택하여 적용할 수 있으며,** 이 기준에 따라 사업계획을 변경하려는 경우에는 2-2-1의 사전검토를 받아야 한다. 나. 가목에도 불구하고 사업계획승인(또는 사업시행인가)을 받은 경우에는 종전 기준을 따른다.

• 용적률 적용체계(정비계획의 경우)

구분	1차 역세권					2차 역세권		역세권
현재 용도지역	제2종일반 주거지역 (7층이하 포함)	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역 (7층이하 포함)	제3종일반 주거지역	준주거 지역	제3종일반 주거지역	준주거 지역	준공업 지역
변경 후 용도지역	제3종일반주거지역		준주거지역			제3종일반 주거지역	준주거 지역	준공업 지역
기준용적률	190	210	190	210	300	210	300	210
상한(정비계획) 용적률	250	250	250	250	400	250	400	250
법적상한 용적률	300		500(비중심지) ~ 700(중심지)			300	500	300

※ 중심지 역세권 중 지역중심 이상 및 승강장 경계 250m 이내는 700%, 지구중심 및 승강장 경계 250m 이내는 600% 이하, 비중심지 역세권 및 승강장 경계 350m 이내는 500% 이하

※ 중심지 역세권: 도시기본계획 및 생활권계획상 도심·광역중심·지역중심·지구중심에 승강장이 포함된 역세권

마. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 주변현황

■ 대중교통 이용 편의성 높음

- 경기도 구리시, 하남시 등과 연접하고 있어 광역적인 입지여건과 교통체계 상 서울 동남권 지역의 관문역할 수행
- 지하철 9호선 4단계 연장 고덕강일1역('28년 준공예정)으로 인한 대중교통 이용 편의성이 높음

■ 대상지 주변 개발사업 추진(예정)

- 대상지 북측 고덕강일1지구(고덕비즈밸리) 업무복합단지 조성('26년 준공예정)으로 대규모 업무단지, 유통판매시설, 상업시설 등의 입지에 따른 인규유입 등 지역여건변화에 대비한 주거기능 강화 필요(고용창출효과 3만 8천여명)
- 주변 재건축·재개발사업(고덕택지지구단위계획구역 내)의 대규모 개발사업지와 연계하여 주거지 공공성 증진효과 기대
- 정비사업 추진 활성화로 역세권 인접 생활권 중심지로 변화 가능

[주변여건 분석도]

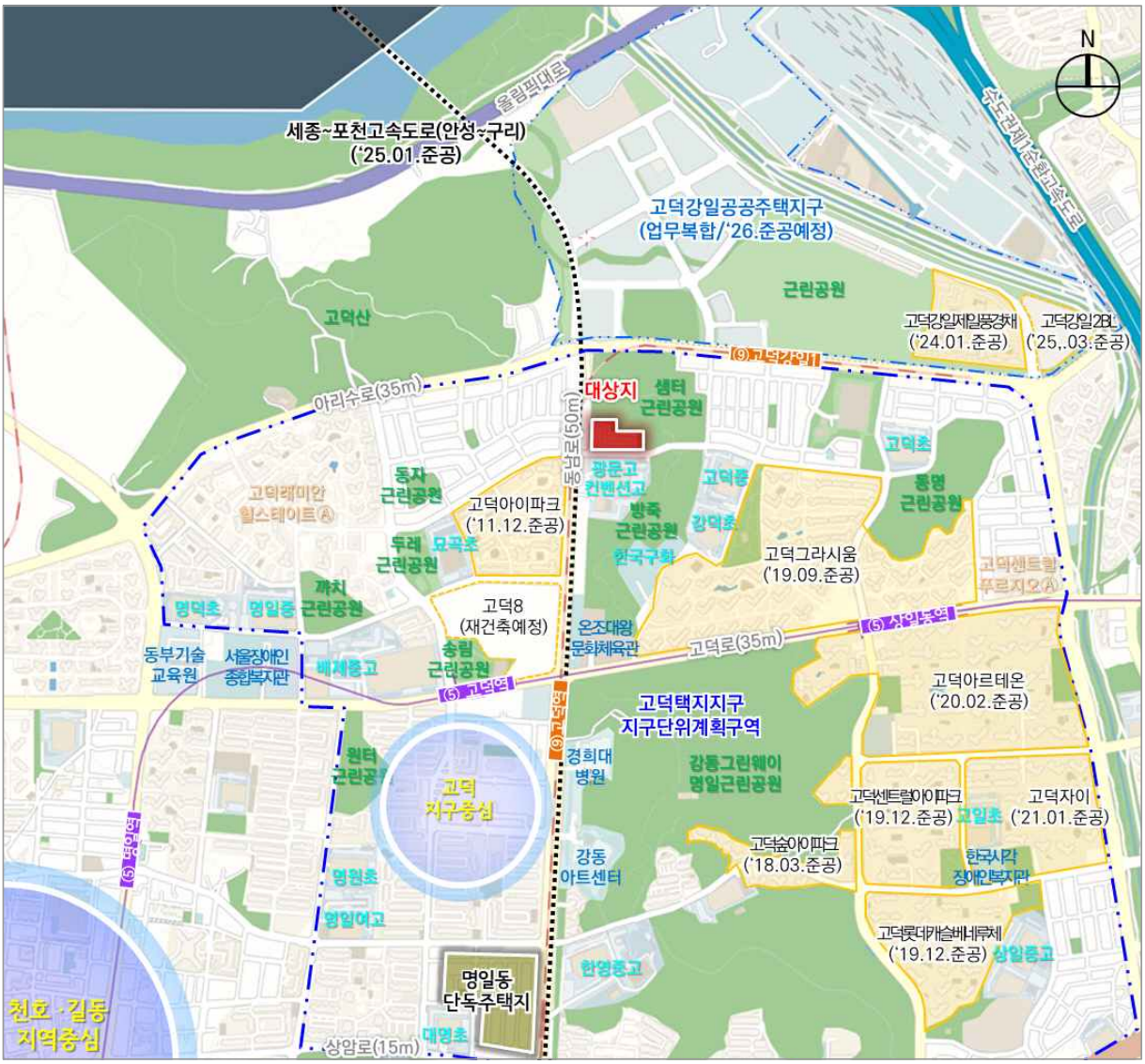


구 분		사업방식	세대수	층수	진행상황
①	고덕1단지	주택재건축	1,142	20	입주완료
②	고덕2단지	주택재건축	4,932	35	입주완료
③	고덕3단지	주택재건축	4,066	34	입주완료
④	고덕4단지	주택재건축	687	25	입주완료
⑤	고덕5단지	주택재건축	1,745	29	입주완료
⑥	고덕6단지	주택재건축	1,824	29	입주완료
⑦	고덕7단지	주택재건축	1,859	29	입주완료
⑧	고덕강일 공공주택 (1,2,3)지구	업무복합 및 공공주택지구	12,057	27	실시계획 인가
⑨	강일1지구	도시개발	6,509	15	입주완료
⑩	강일2지구	택지개발	3,741	20	입주완료

바. 종합분석

구분		현황 및 문제점	잠재력 및 개선방향
상위 및 관련계획		• 서울도시기본계획 상 동남권역에 속하며, 도시공간구조 상 천호·길동 지역중심, 고덕지구 중심에 인접하여 위치함 • 서울시 생활권계획 상 명일·고덕생활권에 포함	• 지역의 위상 및 주변여건 등의 변화에 대응하고자, 재개발사업 등을 통해 양질의 주택 공급 및 커뮤니티시설, 복합개발유도를 통하여 역세권 활성화에 기여함
입지여건		• 주간선도로인 동남로(50m), 동남로82길(15m)와 연접하여 있음 • 주변으로 고덕강일공공주택지구(고덕비즈밸리), 강일2택지개발사업지구, 고덕택지지구단위계획구역 내 재개발·재건축사업 등 대규모 개발사업이 완료 및 추진중에 있음 • 지하철 9호선 4단계 연장으로 인한 고덕강일1역('28년 준공예정)의 1차역세권(반경350m) 이내에 위치함	• 도로 확폭을 통한 원활한 교통흐름 유도 • 주변지역에 대한 개발이 본격적으로 진행됨에 따라 개발압력이 높아지고 지역여건이 급변할 것으로 예상됨. 이에, 급격한 변화대응에 따른 도시여건변화를 수용하고자 함 • 신설 역세권에 부합하는 토지이용효율 증대 및 역세권장기전세주택 공급을 확대함
토지이용 현황		• 도시관리계획 상 제2종일반주거지역으로 결정되어 있음 • 주변으로 광문고, 컨벤션고, 고덕중, 강덕초 등 학교가 인접하여 있음 • 대상지 북측으로 샘터근린공원과 연접하여 위치함	• 합리적인 토지이용계획을 통하여 역세권의 토이이용 효용성을 높이도록 유도하고, 기반시설 정비를 통해 생활환경을 개선하고자 함 • 주변으로 다수의 학교가 입지하고 있어 교육환경이 양호하며, 근린공원과 연계한 쾌적한 정주환경 조성이 가능함
건축물 현황		• 구역내 건축물 : 30개동 - 노후·불량건축물 : 24개동(80.0%) - 2층이하 저밀이용 : 17개동(56.7%) • 최근, 구역내 도시형생활주택(단지형 다세대주택)이 6개동 신축함에 따라 사생활 및 일조침해, 주차시설 부족 등 정주환경이 훼손됨	• 역세권 도시정비형 재개발사업으로 노후·불량 주거지의 주거환경을 개선하고, 역세권 장기전세주택 도입을 통해 저소득층 및 세입자를 위한 주택공급에 이바지하고자 함
교통여건		• 주간선도로인 동남로(50m)와 아리수로(35m)를 통하여 수도권으로의 접근이 용이함 • 연접한 동남로82길(15m)을 통해 대상지 내부로 진입 가능하며, 내부도로는 6m이하의 도로임	• 대상지 전면도로 확폭을 통하여 차로확보 및 교통여건 개선 • 합리적인 단지계획을 통하여 내부 비상차량동선 등의 계획적 정비 유도
정비구역 지정요건	면적	• 사업대상지 7,310㎡	• 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준(2022.6.20.)」에 따른 정비구역지정요건을 충족하며, • 정비구역 지정 및 정비계획 수립을 통해 역세권 장기전세주택(공공주택) 공급 및 지역 내 기반시설 확충 등 정비사업으로 인한 공공기여방안 제시 • 정비사업을 통해 노후된 주거환경을 개선하고, 복합개발을 통해 토지이용의 효용성 증대 및 역세권지역 활성화
	노후도	• 노후·불량(30년이상 경과)건축물 30%이상 - 24개동/30개동 약80%(충족)	
	과소필지 또는 저밀이용	• 150㎡미만 필지비율 40%이상 - 150㎡~200㎡미만 96.7%/1,000㎡이상 3.3%(불충족)	
		• 2층 이하 건축물 50%이상 - 17개동/30개동 약56.7%(충족)	

[현황종합분석도]


N
세종~포천고속도로(안성~구리)
('25.01.준공)
올림픽대로
수도권제2순환고속도로
고덕강일공공주택지구
(업무복합/'26.준공예정)
근린공원
고덕산
고덕강일제일풍경채
('24.01.준공)
고덕강일2BL
('25,.03.준공)
⑨ 고덕연결로
대상지
샘터
근린공원
아리수로(35m)
동남로(50m)
고덕초
광문고
컨벤션고
고덕중
동자
근린공원
고덕래미안
힐스테이트Ⓐ
고덕아이파크
('11.12.준공)
방죽
근린공원
강덕초
통명
근린공원
두레
근린공원
묘곡초
한국구화
고덕그라시움
('19.09.준공)
고덕센트럴
푸르지오Ⓐ
까치
근린공원
명덕초
명일중
고덕8
(재건축예정)
온조대왕
문화체육관
⑤ 상일동역
고덕로(35m)
동부기술
교육원
서울장애인
종합복지관
배재중고
송림
근린공원
⑤ 고덕역
고덕아르테온
('20.02.준공)
고덕택지지구
지구단위계획구역
원터
근린공원
경희대
병원
강동그린웨이
명일근린공원
고덕
지구중심
⑤ 명일역
고덕센트럴아이파크
('19.12.준공)
고일초
고덕자이
('21.01.준공)
고덕숲아이파크
('18.03.준공)
강동
아트센터
한국시각
장애인복지관
명원초
명일여고
고덕롯데캐슬베네루체
('19.12.준공)
상일중고
한영중고
명일동
단독주택지
천호·길동
지역중심
상암로(15m)
대명초

3 계획의 기본구상

가. 기본방향

■ 역세권 기능 강화

- 신설되는 지하철9호선 고덕강일1역(가칭) 일대의 복합적 개발을 통한 역세권 활성화 여건을 마련하고 역세권으로서의 기능 강화
- 대중교통시설과 연계한 공공임대주택 공급으로 대중교통을 활성화하고 안정적이고 편리한 정주환경 조성

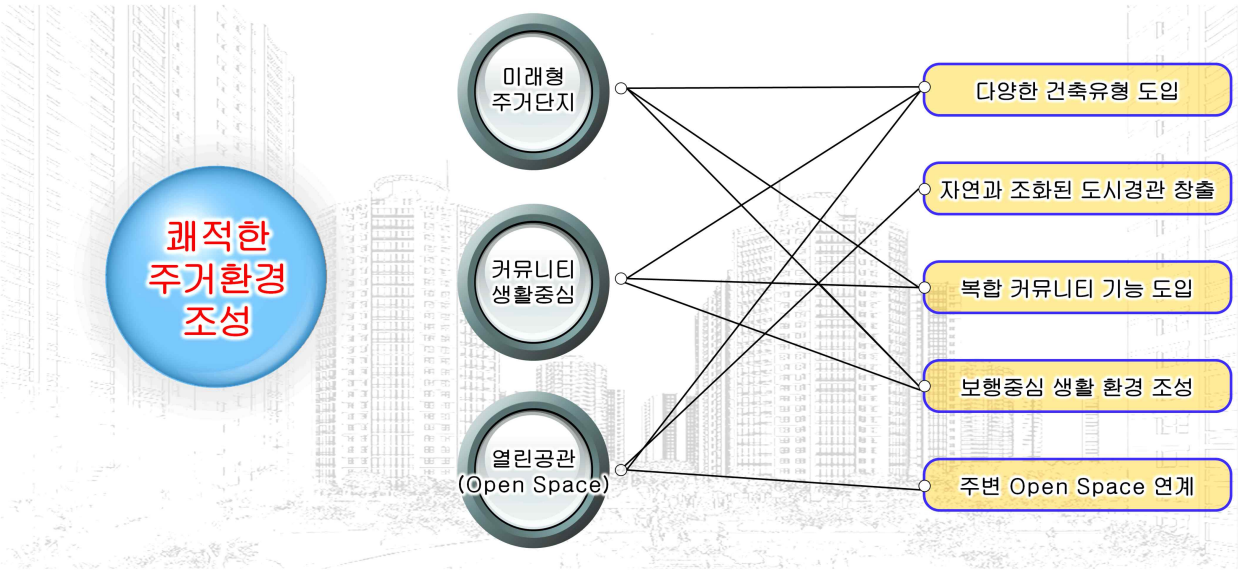
■ 친환경적 주거단지 실현

- 다가구 중심의 낙후된 정주환경을 정비하여 쾌적하고 편리한 주거단지 조성
- 샘터근린공원, 방죽공원 등 주변 자연환경과의 연계성, 주변지역과의 보행네트워크 조성
- 주변지역과 조화된 건축물 디자인 도입으로 아름다운 도시 경관 창출 및 이미지 개선

■ 원활한 사업시행

- 지역주민이 공감하고 실현성 있는 계획도출로 원활한 사업 실현

[미래상]



나. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

1) 면적에 따른 계획인구 및 가구수

구분	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	계획세대수(세대)		계획인구(인)
			세대(가구)	구성비(%)	
계			187	100.0	421
59A	59.98	84.41	48	25.67	108
59B	59.98	86.06	43	22.99	97
84A	84.98	119.04	48	25.67	108
84B	84.98	120.17	48	25.67	108

※ 세대(가구)당 2.25인 기준, 2024년 강동구 통계연보

2) 계획대상지 지표산정

구분	인구수(인)			세대수(세대)		
	현황	계획	증감	현황	계획	증감
계획대상지	273	421	증)148	168	187	증)19

다. 부문별 기본구상

1) 토지이용구상

■ 기본방향

- 대상지 입지여건 및 주변 개발여건을 고려한 토지이용구상
- 샘터공원 등 주변 경관과 연계된 친환경적 토지이용구상
- 공공임대주택 공급확대 및 주거환경정비 등 구역지정 목적에 부합하는 토지이용계획수립

■ 토지이용구상

- 주민의 이용편의를 증진하고, 가로활성화 및 가로경관 창출을 위하여 동남로82길변으로 비주거시설 전면배치
- 단지 내에서도 공원으로의 유입이 가능하며 공원변으로 커뮤니티가 원활히 이루어질 수 있도록 주민운동시설 및 어린이놀이터를 배치
- 보행 및 차량동선을 구분하여 안전하고 쾌적한 보행중심 커뮤니티 형성

[토지이용계획도]



2) 교통구상

■ 기본방향

- 대상지 주변의 교통여건과 보행체계 등을 고려
- 차량동선과 보행동선의 분리 및 체계적이고 효율적인 동선네트워크 계획

■ 기본구상

- 주변 교통체계 등을 고려하여 차량진출입구를 1개소로 계획하고 교차로에서 최대한 이격하여 배치
- 차량과의 상충을 최소화하고 접근성 및 이용성 증진을 위해 남측도로변에 전면공지(보도형)으로 계획
- 지하주차장을 적극 유도하여 충분한 주차공간 및 지상부 보행안전 확보
- 보행동선은 단지 내 이동이 편리하고 인접 샘터공원 접근이 용이한 보행네트워크 구축

[차량 및 보행동선체계 구상도]



3) 공원녹지구상

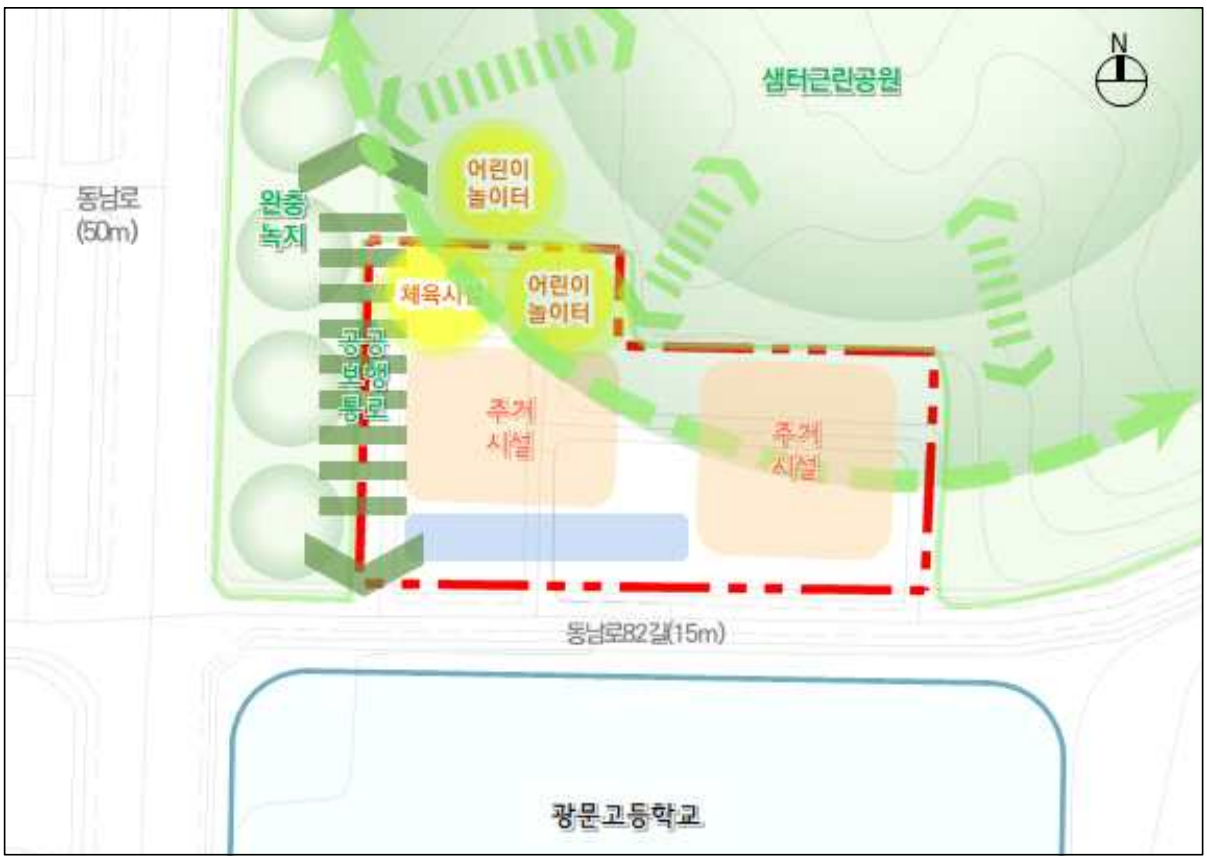
■ 기본방향

- 주변 공원과 연계한 공원녹지계획 수립
- 소규모 단지특성을 고려하여 친환경적 계획요소를 적극적으로 도입

■ 기본구상

- 기존 샘터근린공원 현황(출입구, 공원시설 위치)와 접근성 및 효용성 등을 고려하여 단지 내 원활할 출입이 가능하도록 공공보행통로(6m)을 계획
- 단지 경계부는 외부공간과 조화되고 개방감을 증진시키는 열린 공간으로 계획
- 주민커뮤니티 활성화를 위해 접근성 및 효율성을 증진시킬 수 있도록 녹지와 보행네트워크 연계

[공원녹지 구상도]



4 부문별 정비계획

가. 계획의 수립방향

■ 계획의 입지적 특성을 반영한 정비계획 수립
- 계획대상지는 30년 이상 경과된 다가구형태의 노후·불량주택이 밀집한 지역으로 거주환경의 질이 낮고 신설되는 지하철역과 근접하여 체계적이고 계획적인 정비계획 수립으로 정주환경을 개선하고 공공임대주택을 공급하여 부족한 주택난을 해소
- 주변의 토지이용 및 기반시설 등을 고려한 계획적인 주거공간 조성
- 주변 공공시설과의 접근성 및 보행환경 개선으로 가로활성화 유도

■ 체계적 정비계획을 통한 합리적이고 쾌적한 주거환경 조성
- 고덕강일공공주택지구, 9호선 4단계 연장 등 주변 대규모개발 및 교통체계 변화에 따른 토지이용의 효율성 증대
- 합리적인 건축배치로 주민생활여건 등 개선

나. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	고덕강일1역세권 도시정비형 재개발사업	서울시 강동구 고덕동 294번지 일원	-	증) 7,310㎡	7,310㎡	-

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	구역지정 고시가 있는 날로부터 3년 이내	- (주거환경개선사업으로 한정)	현황)168세대 증) 19세대 계획)187세대	-

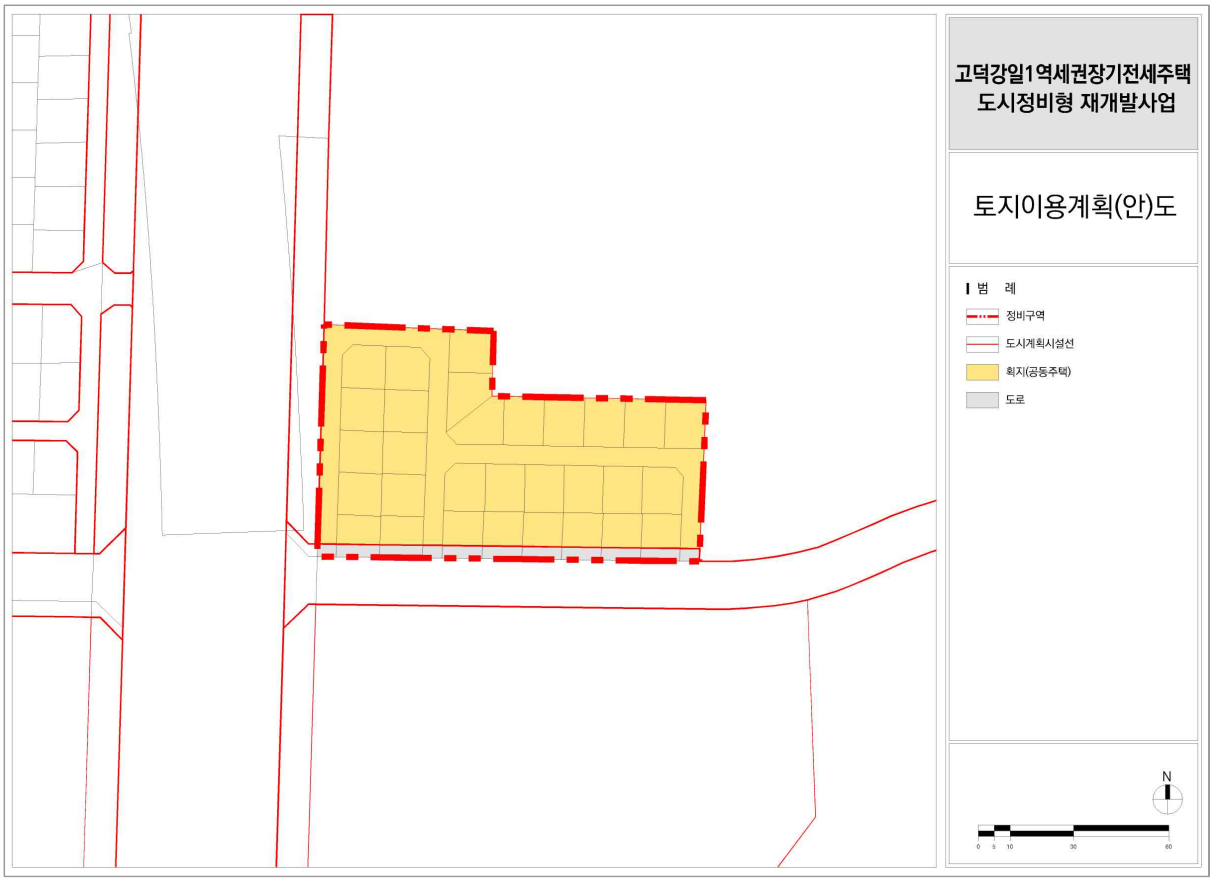
다. 토지이용에 관한 계획

- 사업대상지 및 주변 개발여건 등을 고려한 합리적이고 효율적인 토지이용계획 수립 및 계획인구 수용을 감안한 적정규모의 주택건설용지 확보
- 역세권 장기전세주택 건립 취지에 부합할 수 있도록 공공주택 공급의 주거중심의 토지이용계획 유도
- 역세권 범위에 따른 적정한 개발밀도를 유지하여 쾌적한 주거환경 창출

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		7,310.0	100.0	-
정비 기반시설 등	소 계	481.6	6.6	
	도 로	481.6	6.6	도로(동남로82길)확폭 (폭15m →19m)
공동주택 용지	소 계	6,828.4	93.4	-
	획 지	6,828.4	93.4	공동주택 및 부대복리시설

주) 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

[토지이용계획도]



라. 용도지역·용도지구에 관한 계획

- 대상지는 고덕강일1지구(9호선, '28년 준공예정) 역세권에 해당, 지역여건에 부합한 효율적인 토지이용 및 서민 주거안정을 위한 역세권 장기전세주택 공급을 촉진하고자 함
- 대상지 현황 및 장래 개발여건(고덕강일공공주택지구(고덕비즈밸리), 강일2택지개발사업지구, 고덕택지지구단위계획구역 내 재개발·재건축사업 등 대규모 개발사업이 완료 및 추진 중) 등을 고려하여 이에 대응하는 합리적인 용도지역 변경을 구상
- 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 따라, 공공주택 공급확대와 더불어 제3종일반주거지역으로 종상향

1) 용도지역에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		7,310.0	-	7,310.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	7,310.0	감) 6,828.4	481.6	6.6	-
	제3종일반주거지역	-	증) 6,828.4	6,828.4	93.4	-

2) 용도지역 변경 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경) 사유
		기정	변경		
-	고덕동 294번지 일원	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	6,828.4	• 고덕강일1(9호선, '28년 신설예정) 역세권의 공동주택건립을 통해 노후된 주택지를 정비하고 서민 주거안정을 위한 역세권장기전세주택공급을 촉진하고자, 「서울시 역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 의거 용도지역을 상향(제2종 →제3종 일반주거지역)하고자 함

3) 용도지구에 관한 도시관리계획 결정조서 : 해당사항 없음

마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

- 대상지 내 기반시설은 체계적인 정비계획 수립을 위하여 시설 폐지
- 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획 등 상위계획 및 관련계획에 부합하는 기반시설계획 수립
- 상한용적률 적용을 위한 기반시설 기부채납 지양
- 도로형황 및 계획, 부족한 기반시설 수요 등을 고려한 합리적인 기반시설의 배치

1) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	A	15	집산도로	324	중로1-A	광로2-80	일반도로	-	82.4.29	동남로82길
변경	중로	2	A	15~19	집산도로	324 (120)	중로1-A	광로2-80	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	18	6	국지도로	174	중로2-A	중로2-A	일반도로	-	82.4.29	-
폐지	소로	3	19	6	국지도로	110	중로2-A	소로3-18	일반도로	-	82.4.29	-

※ ( )는 정비계획구역 내 사항임

■ 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-A	중로 2-A	• 도로(일부)확폭 - 폭(B)=15m →19m	• 역세권장기전세주택 재개발사업 추진에 따른 광문고교 교차로의 교통소통을 고려하여 도로(일부) 확폭
소로 3-18	-	• 도로폐지 - 폭(B)=6m, 연장(L)=174m	• 역세권장기전세주택 재개발사업 추진에 따른 도로폐지
소로 3-19	-	• 도로폐지 - 폭(B)=6m, 연장(L)=110m	• 역세권장기전세주택 재개발사업 추진에 따른 도로폐지

2) 공원·녹지 등

구분	도면표시 번호	시설명	시설의종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
-	①	녹지	완충녹지	고덕동 300일원	31,063.6	감) 38.6	31,025.0	82.4.29	-

※ 추후, 측량성과에 따라 면적이 변경될 수 있음

■ 녹지 변경 사유서

도로 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	녹지	• 면적감소 - 31,063.6㎡ → 31,025.0㎡, 감) 38.6㎡	• 역세권 장기전세주택 재개발사업 추진에 따른 도시계획시설(도로) 폭원 확대로 완충녹지 면적 변경

3) 현금납부에 관한 사항 (해당없음)

바. 공동이용시설 설치계획

- 사업대상지 내 수용인구를 고려하여 필요한 시설의 종류와 규모를 산정
- 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「서울특별시 주택조례」 등의 관련 법규에 준수한 시설계획
- 이용대상자의 편의성 및 접근성을 고려하여 각 시설간 이용 상의 연계성을 고려하여 배치

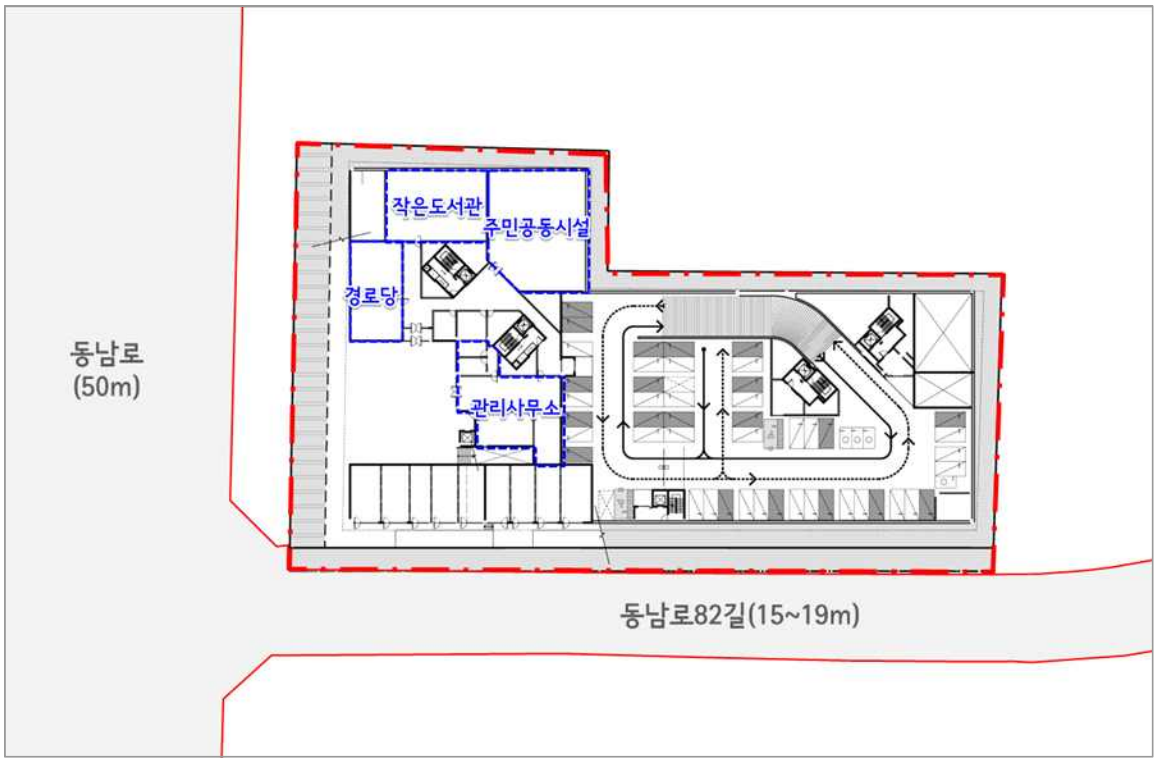
구분	시설의종류	위치	설치면적(㎡)	산출내역
합계		획지	1,112.58	• 서울특별시 주택조례 제8조의4(주민공동시설 설치 총량제) - 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 : 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 x 1.25 → (187세대 x 2.5㎡)x 1.25 = 584.38㎡ 이상 • 의무면적 584.38㎡ 이상 < 계획 1,112.58㎡
통합관리사무소 등		획지	199.43	• 10㎡+(187세대 - 50) x 0.05㎡ 또는 100㎡ = 16.85㎡이상
주민공동시설	경로당	획지	148.59	• 서울특별시 주택조례 [별표1](필수주민공동시설 세부면적기준) - 150 ~ 300세대 미만 : 50㎡ + (187세대 x 0.1㎡) = 68.70㎡ 이상
	어린이집	획지	215.09	-
	작은도서관	획지	231.70	• 서울특별시 주택조례 [별표1](필수주민공동시설 세부면적기준) - 300 ~ 500세대 미만 : 108㎡ 이상
	주민공동시설	획지	117.77	• 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의 2 - 500세대 이상 시 설치
	어린이놀이터	획지	200.00	• 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의 2 - 150세대 이상 시 설치
	소계	-	913.15	-

※ 관리사무소등은 통합관리사무소, 경비실/용역휴게시설, 통합방재실, MDF실을 포함한 면적임
※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있음

[공동이용시설 설치계획도(1F)]



[공동이용시설 설치계획도(B1F)]



사. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

- 정비사업 시행으로 기존 건축물 철거 후 신축을 기본으로 함
- 사업대상지 내 기존도로는 지역생활권계획 등 상위계획상 필요한 생활서비스시설을 반영하여 대체부지 제공으로 계획함

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	구역명	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후·신축	철거이주	
신설	고덕강일1역세권 도시정비형 재개발사업	7,310.0	획지1	6,828.4	강동구 고덕동 294번지 일원	30	-	-	30	-	-

아. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- 도시 및 주거환경정비법 제17조 제1항 및 제84조 제1항에 따라, 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당지역은 지구단위계획으로 결정된 것으로 봄
- 대상지는 고덕택지지구 지구단위계획구역 내 역세권장기전세주택 건립사업 특별계획구역으로 지구단위계획 결정내용에 대한 별도조서 작성

자. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

- 당해 용도지역 범위 내에서 건축 가능한 건축물 및 서울시 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 부합하도록 용도계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주된용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th rowspan="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></tr>
<tr><td>신설</td><td>고덕강일1
역세권
도시정비형
재개발사업</td><td>7,310.0</td><td>획지1</td><td>6,828.4</td><td>강동구
고덕동
294번지
일원</td><td>공동주택
및
부대복리시설</td><td>50%
이하</td><td>300%
이하</td><td>78.1m
이하
(26층이하)</td><td>제3종
일반
주거지역</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="9">• 총 세대수 : 공동주택 187세대
- 일반분양 146세대, 공공주택(장기전세주택) 41세대
<table><tr><th>구분(전용면적)</th><th>합계</th><th>조합/분양</th><th>장기전세주택</th></tr><tr><td>합계</td><td>187</td><td>146</td><td>41</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>91</td><td>58</td><td>33</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>96</td><td>88</td><td>8</td></tr></table></td><td>-</td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td colspan="9">• 재개발의무임대주택 계획 : 해당사항 없음
- 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조 제4항 제1호에 의거, 임대주택을 건설하지 아니할 수 있음(건설하는 주택전체세대수 200세대 미만인 경우)
• 용적률완화 : 공공주택(장기전세주택) 계획
- 서울시 「역세권장기전세주택 건립 운영기준」 3-1-1 라. 용적률 적용체계에 의거, 완화(법적상한용적률 - 상한용적률)된 용적률의 1/2 이상을 장기전세주택으로 공급하여야 함
- 기준용적률 190% / 상한용적률(정비계획) 190% / 법적상한용적률 300%
(건축계획용적률 299.62%) / 완화(초과)용적률 109.62%
/ 장기전세주택 용적률(완화용적률의1/2 이상) 54.81%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="9">• 건축한계선 3m : 남측도로변(동남로82길)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>전면공지</td><td colspan="9">• 보도부속형 : 도로변 대지경계로부터 3m</td><td>-</td></tr>
<tr><td>통로</td><td colspan="9">• 공공보행통로 : 동남로 완충녹지변 대지경계로부터 6m(구분지상권 설정)</td><td></td></tr>
</table>

2) 용적률 계획

- 서울시 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 부합하는 용적률 계획
- 주변개발지역 현황 등을 고려한 조화로운 스카이라인 도모 및 대상지 주변지역에 대한 높이 영향을 고려한 적정 높이계획 수립

<table>
<tr><td>구분</td><td colspan="8">산정내용</td></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td>구역면적</td><td>(a)획지
(공동주택)</td><td>(1)새로설치할
정비기반시설</td><td>(2)시설물
기부채납</td><td colspan="2">(3)기반시설 내
무상귀속
국·공유지</td><td>(4)대지내용도
폐지되는
기존기반시설
국·공유지</td><td>(b)공공시설등
부지제공면적
(순부담)</td></tr>
<tr><td>7,310.0㎡</td><td>6,828.4㎡</td><td>481.6㎡</td><td>-</td><td colspan="2">73.5㎡</td><td>1,668.1㎡</td><td>-1,741.6㎡</td></tr>
<tr><td>구분</td><td>명칭</td><td>면적(㎡)</td><td>부담기준</td><td colspan="2">공공시설 필요면적</td><td colspan="2">공공기여 갈음면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">용도지역
상향에 따른
공공시설부담률</td><td>제2종 →
제3종일반
주거지역</td><td>6,828.4㎡</td><td>초과용적률의 50%
(법적상한-상한)</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>6,828.4㎡</td><td>-</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>(b)공공시설
부지제공면적
(순부담)</td><td colspan="8">• 공공시설부지 제공면적(순부담)
① 정비기반시설 : (1)새로 설치할 정비기반시설 - (2)기반시설 내 무상귀속 국·공유지 -
(3)대지 내 용도 폐지되는 기존기반시설 국·공유지
= 0 - 73.5 - 1,668.1 = -1,741.6㎡ → 국공유지 유상매입
※새로 설치할 정비기반시설 도로(481.6㎡)는 순부담에서 제외 (도로 무상귀속 / 용적률 완화 미적용)
② 기반시설 등 : (1) 시설물 토지지분(공공임대주택 제외) + (2) 건축물 환산면적
= 0㎡ + 0㎡ = 0㎡</td></tr>
<tr><td>상한용적률
산정식</td><td colspan="3">• 기준용적률 = 190%(c)
• 상한용적률 = 기준용적률 x (1+1.3 x (d)가중치 x (e)α토지 + 1.0 x (f)α건축물+1.0x현금)
= 190% x (1+1.3x1x0+1x0+1.0x0)
=190.0%이하</td><td>(d)
가중치</td><td colspan="4">• 공공시설 부지의 해당 용적률
/사업부지 용적률
= 250/250 = 1</td></tr>
<tr><td></td><td>(e)
α토지</td><td colspan="4">• 기부채납 토지/공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적
= 0㎡ / (7,310㎡ - 0㎡)
= 0</td></tr>
<tr><td></td><td>(f)
α건축물</td><td colspan="4">• 건축물 환산부지/공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적
= 0 / (7,310㎡ - 0㎡)
= 0</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="8">• 300%(건축계획용적률 299.62%)
- (299.62% - 190%) / 2 = 54.81% 이상 장기전세주택 확보
- 서울형 주거환경정책 준수
<table><tr><td colspan="2">구분</td><td>건축계획(안)</td></tr><tr><td rowspan="4">서울형
주거
환경
정책</td><td>지속가능형
공동주택</td><td>• 리모델링이 쉬운 구조
-「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」제3조 7항에 의한 리모델링이 쉬운 구조 적용</td></tr><tr><td>친환경건축물</td><td>• 환경성능부문 : 그린1등급(최우수)이상 획득
• 에너지성능부문 : 1+등급 이상 획득
• 에너지관리부문 : 세대별 에너지별 모니터링 + 공용부분 에너지원별 모니터링 + 데이터분석기능
• 신·재생에너지부문 : 연도별 설치비율 적용
• 제로에너지 건축물 인증등급 추가 적용
- 녹색건축물 인센티브의 제로에너지 인증 5등급 적용</td></tr><tr><td>역사문화보전</td><td>• 해당없음</td></tr><tr><td>커뮤니티지원시설
설치(권장항목)</td><td>• 커뮤니티지원시설(300세대 미만: 공공임대주택 포함, 지상층 공동주택 연면적의 3%(최소 300㎡) 이상)
→ 미적용</td></tr></table></td></tr>
</table>

※ 위에서 적용된 용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경 될 수 있음

※ 새로 설치할 정비기반시설 도로(481.6㎡)는 순부담에서 제외 (도로 무상귀속 / 용적률 완화 미적용)

3) 공공기여 계획

구분	운영기준	계획내용	비고
공공기여	• 완화된 용적률의 1/2에 해당하는 용적률을 부지면적 기준으로 환산하여 적용 (장기전세주택 우선제공 원칙)	• 완화용적률(109.62%)의 1/2이상 : 54.81% 이상 - 54.81% ÷ 299.62% = 18.29% - 환산부지면적 = 대지면적 × 18.29% = 1,249.2㎡(의무면적) - 장기전세주택 대지지분 계획면적 :1,268.8㎡	용적률 기준
장기 전세주택	• 공공주택은 전용85㎡이하 주택으로 계획	• 공공주택 전용 85㎡이하 주택계획 - 총 41세대 (전용59㎡이하: 33세대, 전용84㎡이하: 8세대)	-
	• 공공주택 입주자에게 차별 또는 이용 상 불편문제가 발생하지 않도록 사회혼합(Social Mixing)하여 계획	• 적용	-
공공시설 등 설치·제공	• 공공시설 등의 설치·제공은 공공성을 확보하여야 하며, 공공성이 없이 상한용적률 적용만을 위한 기부채납은 지양 • 공공주택 이외의 공공시설 등	• 공공시설 : 481.6㎡ - 도로 : 481.6㎡	순부담에서 제외

※ 새로 설치할 정비기반시설 도로(481.6㎡)는 순부담에서 제외
(도시정비법 제97조에 따른 도로 무상귀속 / 용적률 완화 미적용)

■ 공공기여율 산정

용도지역 상한면적	공공기여율		부지면적환산기준		
	비율	증가용적률의 50%			
6,828.4㎡ (제2종→제3종 일반주거지역)	55.22%	54.81% 이상 (109.62% x 1/2)	기준	1,249.2㎡ 이상 (54.81%/299.62%x6,828.4㎡)	18.29% 이상 (1,249.2㎡/6,828.4㎡)
			계획	1,268.80㎡	18.60% (1,268.80㎡/6,828.4㎡)

※ 기준 : 6,828.4㎡ × 54.81% = 3,742.63㎡ ≤ 계획 : 장기전세주택 3,770.42㎡, 55.22%

■ 장기전세주택 설치계획

구분	세대수(세대)	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	연면적(㎡)	용적률(%)	대지지분(㎡)
59A㎡	16	59.98	84.41	137.23	19.78%	454.48
59B㎡	17	59.98	86.06	138.88	21.43%	492.33
84A㎡	4	84.98	119.04	193.87	6.97%	160.23
84B㎡	4	84.98	120.17	195.00	7.04%	161.76
합계	41	2,659.18	3,770.42	6,112.03	55.22%	1,268.80

■ 장기전세주택 대지지분 산정

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="3">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">장기전세주택
계획면적(㎡)</td><td>구분</td><td>합계</td><td>공공주택(장기전세주택)</td></tr>
<tr><td>토지환산 시</td><td>6,828.40</td><td>1,268.80</td></tr>
<tr><td>공급면적</td><td>20,291.61</td><td>3,770.42</td></tr>
<tr><td>장기전세주택
제공면적</td><td>공공주택
(대지지분)</td><td colspan="3">• 부속토지면적 : 대지면적 x (장기전세 공급면적 / 전체 공급면적)
= 6,828.40㎡ x (3,770.42㎡ / 20,291.61㎡)
= 1,268.8㎡</td></tr>
</table>

■ 공공시설 등 부담계획

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">항목</th><th rowspan="2">공공시설
부담면적(㎡)</th><th colspan="2">건축물환산면적(㎡)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>환산부지면적</th><th>대지지분</th></tr>
<tr><td rowspan="3">공공
시설</td><td>토지</td><td>도로</td><td>481.6</td><td>-</td><td>-</td><td rowspan="3">순부담에서
제외</td></tr>
<tr><td>건축물</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td colspan="3">481.6</td></tr>
</table>

※ 새로 설치할 정비기반시설 도로(481.6㎡)는 순부담에서 제외
(도시정비법 제97조에 따른 도로 무상귀속 / 용적률 완화 미적용)

■ 서울형 주거환경정책

구분			운영기준	계획내용	비고
서울형주거환경정책	지속가능형 공동주택		• 「건축법」 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조 - 각세대는 인접한 세대와 수직 또는 수평 방향으로 통합하거나 분할 할 수 있을 것 - 구조체에서 건축설비, 내부 마감재료 및 외부 마감재료를 분리할 수 있을 것 - 개별세대 안에서 구획된 실의 크기, 개수 또는 위치 등을 변경할 수 있을 것	• 리모델링이 쉬운 구조 - 「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의 기준」 제3조 7항에 의한 리모델링이 쉬운 구조 적용	-
	친환경 건축물 (2가지 이상 상향적용)	환경성능 부문	• 녹색건축물 설계기준에 따른 등급 그린2등급우수)이상 획득	• 그린1등급(최우수)이상 획득	-
		에너지 성능부문	• 건축물에너지 효율등급 1등급 이상 획득(평균 전용면적 60㎡ 초과)	• 1+등급 이상 획득	-
		에너지 관리부문	• 에너지 모니터링 및 데이터분석	• 세대별 에너지별 모니터링 + 공용부분에너지원별 모니터링 + 데이터분석기능	-
		신재생 에너지	• 주거: 연도별 설치비율 -0.5%포인트 비주거: 연도별 설치비율 -1.0%포인트	• 연도별 설치비율 적용 • 제로에너지 건축물 인증등급 추가 적용 - 녹색건축물 인센티브의 제로에너지 인증 5등급 적용	-
	역사문화보전		• 사업대상지에 문화재보호법에 따른 지정 및 등록문화재 또는 역사생활 문화유산이 포함된 경우 보전계획을 준수하여 사업계획 수립 및 건축계획에 반영하여야 함	• 해당없음	-
	커뮤니티지원시설 설치(권장항목)		• 공공임대주택을 포함한 주택수가 300세대 미만인 경우 - 공공임대주택 포함 지상층 공동주택 연면적의 3%(최소 300㎡)이상 • 공공임대주택을 포함한 주택수가 300세대 이상인 경우 - 공공임대주택 포함 지상층 공동주택 연면적의 2%(최소 450㎡)이상	• 커뮤니티지원시설(300세대 미만: 공공임대주택 포함, 지상층 공동주택 연면적의 3%(최소 300㎡) 이상) → 미적용	공급면적 기준

※ 계획내용은 현재 건축계획(안)에 의해 산출된 수치이며, 향후 인·허가 시 변경될 수 있음

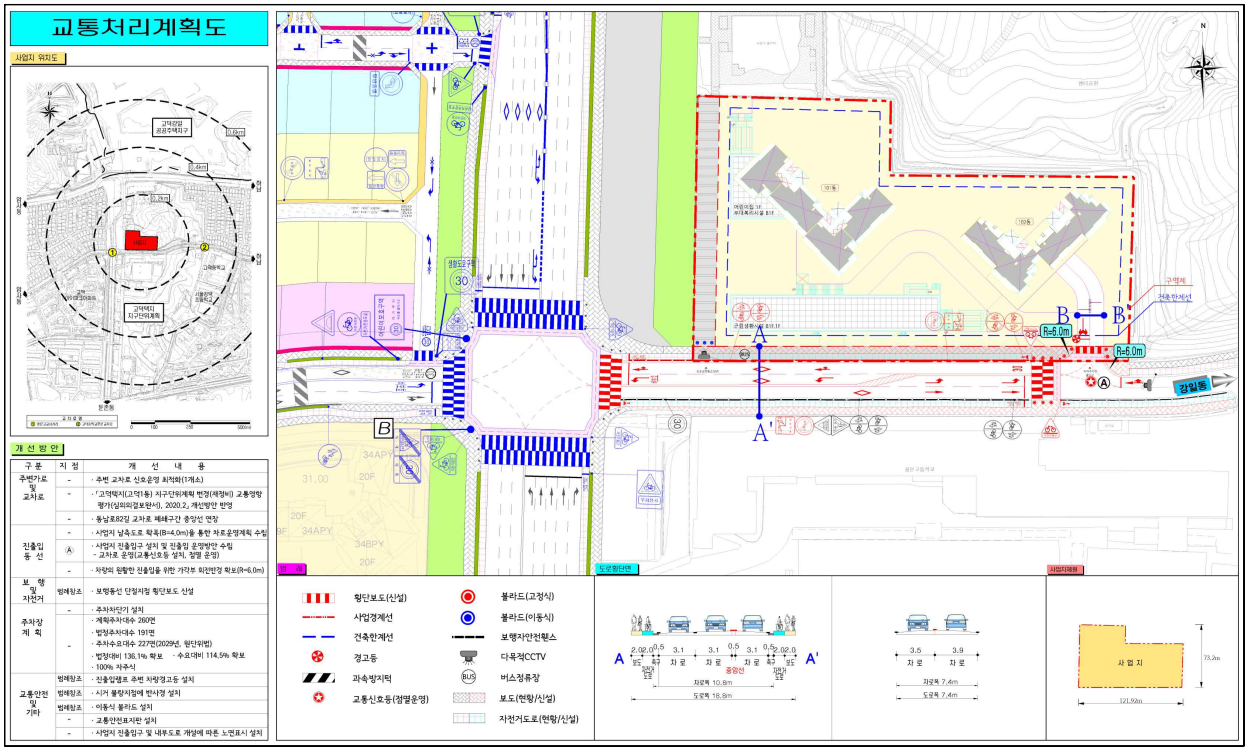
※ 용적률 인센티브는 장기전세주택 공급 및 서울형 주거환경정책(필수항목) 준수 시 부여(단, 역사문화보전은 해당되는 대상지에 한함

차. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안	시행시기	시행주체	비용부담
주 변 가 로 및 교 차 로	-	• 주변 교차로 신호최적화 운영방안 제시(1개소)	사업 완료시	사업 시행자	사업 시행자
	-	• 「고덕택지(고덕1동) 지구단위계획 변경(재정비) 교통영향평가(심의의결보완서), 2020. 2」 개선방안 반영			
	-	• 동남로82길 교차로 폐쇄구간 중앙선 연장			
진 출 입 동 선	-	• 사업지 남측도로 확폭(B=4.0m)을 통한 차로운영계획 수립	사업 완료시	사업 시행자	사업 시행자
	Ⓐ	• 사업지 진출입구 설치 및 진출입 운영방안 수립 - 교차로 운영(교통신호등 설치, 점멸 운영)			
	-	• 차량의 원활한 진출입을 위한 가각부 회전반경 확보(R=6.0m)			
보 행 및 자 전 거	범례참조	• 보행동선 단절지점 횡단보도 신설	사업 완료시	사업 시행자	사업 시행자
주차장 계획	-	• 주차차단기 설치	사업 완료시	사업 시행자	사업 시행자
	-	• 계획주차대수 260면 • 법정주차대수 191면 • 주차수요대수 227면(2029년, 원단위법) • 법정대비 136.1% 확보 • 수요대비 114.5% 확보 • 100% 자주식			
안 전 및 기 타	범례참조	• 진출입램프 주변 차량경고등 설치	사업 완료시	사업 시행자	사업 시행자
	범례참조	• 시거 불량지점에 반사경 설치			
	범례참조	• 이동식 볼라드 설치			
	-	• 교통안전표지판 설치			
	-	• 사업지 진출입구 및 내부도로 개설에 따른 노면표시 설치			

※ 지점은 교통처리계획도 참조

[교통처리계획도]


교통처리계획도
사업지 위치도
개 선 방 안
구 분
지 점
개 선 내 용
범 례
횡단보도(신설)
사업경계선
건축한계선
경고등
과속방지턱
교통신호등(점멸운영)
볼라드(고정식)
볼라드(이동식)
보행자안전핸스
다목적CCTV
버스정류장
보도(현황/신설)
자전거도로(현황/신설)
R=6.0m
R=6.0m
강일동
사 업 지

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		계획내용	비고
환경보전	자연환경	• 경계부에 사면녹지 계획하여 도시생태기능 복원 및 강화 • 종합적인 토지이용계획 수립 • 현 지형을 고려하여 지형변화 최소화 • 생태면적률 30% 이상 수립(공동주택의 경우)	-
	생활환경	• 주변의 공원과 연결하여 휴식 및 여가공간 조성 • 건축물 배치 및 층수 조정으로 일조침해 최소화 • 바람길 및 통경축을 고려한 건축물 배치 • 에너지 절약성 설계기법 도입 검토	-
	사업시행시 환경영향	• 세륜·세차시설 설치, 방진망 설치 및 살수 실시 • 가설방음판넬 설치 • 야간공사 지양 및 장비분산 투입 • 침사지 및 가배수로 설치	-
재난방지	수재해	• 자연토양 유지 및 공공보행통로, 공원 공공용지 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장률을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	-
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-
	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

1) 정비구역 주변 학교현황

- 대상지 주변 고등학교 광문고, 서울컨벤션고 2개소가 지정되어 있으며, 정비구역 경계로부터 200m이내에 포함되어 있음

학교명	학생수 (명)	교사수 (명)	교사1인당 학생수	학급수	학급당 학생수
광문 고등학교	1,104	83	14.5	39	28.3
서울컨벤션 고등학교	583	67	9.6	30	19.4

정비구역 경계로부터 200m이내



※ 자료 : 학교알리미

2) 교육환경 보호에 관한 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 제1항 제11호에 의거 정비구역으로부터 200m이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당하여 사업시행인가 시 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과의 협의 예정
- 공사 시 발생하는 교육환경 저해요소에 대해서는 인근 교육시설에 대한 지장이 최대한 없도록 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 남측 광문고, 서울컨벤션고	• 「소음진동규제법」 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음·진동을 규제 • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 • 공사 시 교육환경 장애요소(소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용 시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 보행자도로에는 안전휀스를 설치하여 안전성을 확보 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 하겠음 • 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획	거리 200m이내

파. 정비구역 분할·통합 또는 결합에 관한 계획

- 해당없음

하. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역 주택멸실 현황

■ 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
30	28	2	30	30	-

■ 거주현황

유형별 주택호수	거주 가구수			구역 내 거주인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	168	38	130	273	69	204	-
단독주택	118	18	100	193	43	150	-
공동주택	50	20	30	80	26	54	도시형생활주택 (단지형다세대)
기타	-	-	-	-	-	-	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성
※ 단독주택 중 다중주택, 공간 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

■ 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택			공동주택			기타
			소계	단독	다가구	소계	아파트	다세대	소계
합계		168	118	118	-	50	-	50	-
60㎡ 이하	소계	50	-	-	-	50	-	50	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	50	-	-	-	50	-	50	-
	50㎡초과~60㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡초과~85㎡이하		-	-	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	118	118	118	-	-	-	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	135㎡초과	118	118	118	-	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성
※ 단독주택 중 다중주택, 공간 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		전체세대수	분양 (조합원분양 포함)	공공주택		비고
				의무임대 (재개발 의무)	장기전세주택 (역세권 완화)	
합계		187	146	-	41	-
60㎡ 이하	소계	91	146	-	33	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	91	58	-	33	-
60㎡초과~85㎡이하		96	88	-	8	-
85㎡ 초과	소계	-	-	-	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	-	-	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-

※「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조 제4항 제1호에 의거, 임대주택을 건설하지 아니할 수 있음(건설하는 주택전체세대수 200세대 미만인 경우)

거. 세입자 주거대책

- 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함

너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	계획내용	비고
안전 및 범죄예방	• 모든 공간의 자연적 감시와 자연적 접근 통제를 위해 가시권을 최대한 확보하도록 설계 • 시선의 사각지대는 CCTV설치를 통한 자연감시 기능 보완 • 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간조명을 설치하여 안전한 보행로 조성	-
접근통제	• 주출입구에는 출입차단기를 설치하고, 경비원을 배치 • 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지내 출입을 통제	-
영역성 강화	• 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적공간을 구분	-
방범용 CCTV	• 방범용 CCTV 설치 시 가로등과 가로수, 건축물에 부착된 돌출물 등의 관계를 고려하여 가시범위를 축소시키지 않는 범위에서 설치해야 하며, 간선도로보다는 주거지 내부 골목길의 진출입부와 막다른골목 주변, 어린이 놀이터 및 공원 등에 집중적으로 배치 • CCTV를 설치할 경우 반드시 하단에 안내표지판을 부착하되 안내표지판은 주변과 차별화되는 색상(노랑색, 주황색 등)이나 야간인식을 고려하여, 형광기능을 추가하거나 조명시설과 함께 설치	-
조명	• 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소	-

더. 가구 및 획지에 관한 계획

■ 기본방향

- 대상지 현황과 주변지역 토지이용 여건을 고려하여 가구 및 획지계획 수립
- 중·소규모필지(150~200㎡미만의 필지 96.7%)의 단독주택이 다수 밀집하여 위치한 대상지의 장래여건 변화(역세권 및 주변지역의 대규모 개발계획 완료 및 추진중)등을 감안하여 하나의 획지로 통합적인 토지이용계획을 추진

구분	구역		가구 또는 획지		위치	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		
신설	고덕강일1역세권 도시정비형 재개발사업	7,310.0	획지1	6,828.4	강동구 고덕동 294번지 일원	공동주택 및 부대복리시설

러. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

1) 재개발 의무임대주택 건설계획(해당없음)

- 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(국토교통부고시 제2022-720호, 2022.12.11. 일부개정) 제4조 제4항 제1호에 의거, 임대주택을 건설하지 아니할 수 있음(건설하는 주택전체 세대수 200세대 미만인 경우) : 주택전체세대수 187세대 계획

2) 장기전세주택 건설계획(용적률완화에 따른 장기전세주택)

- 서울특별시 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」(서울시 행정2부시장 방침 제149호, 2022.6.20. 전문개정) 3-1-1. 라에 의거, 용적률 완화에 따른 장기전세주택은 용적률의 1/2 이상 건설
- 서울특별시 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」(서울시 행정2부시장 방침 제149호, 2022.6.20. 전문개정) 3-3-3.에 의거, 장기전세주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

<table>
<tr><td colspan="2">기준용적률</td><td>• 190%</td><td colspan="5">-</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한(정비계획)용적률</td><td>• 190%</td><td colspan="5">공공시설 기부채납</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td>• 300% (계획용적률 299.62%)</td><td colspan="5">장기전세주택 공급</td></tr>
<tr><td rowspan="3">장기전세주택용적률</td><td>완화용적률</td><td>• 109.62%</td><td colspan="5">299.62% - 190% = 109.62%</td></tr>
<tr><td>완화(법적상한 - 상한)된 용적률의 1/2이상</td><td>• 54.81% 이상</td><td colspan="5">109.62% x 1/2 = 54.81%
(계획 55.22%)</td></tr>
<tr><td>부지면적 기준환산
(의무면적)</td><td>• 18.29%이상(1,249.2㎡)</td><td colspan="5">54.81% / 299.62% = 18.29%
(6,828.4㎡ x 18.29% = 1,249.2㎡)</td></tr>
<tr><td colspan="2">장기전세주택 확보계획
(부속토지 기부채납)</td><td>• 장기전세주택 부속토지면적
= 획지면적 x (장기전세주택 공급면적 / 전체 공급면적)
= 6,828.4x(3,770.42/20,291.61)
= 1,268.8㎡(18.6%) >1,249.2㎡</td><td>구분</td><td>세대수</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>연면적</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td>59A㎡</td><td>16</td><td>59.98</td><td>84.41</td><td>137.23</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td>59B㎡</td><td>17</td><td>59.98</td><td>86.06</td><td>138.88</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td>84A㎡</td><td>4</td><td>84.98</td><td>119.04</td><td>193.87</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td>84B㎡</td><td>4</td><td>84.98</td><td>120.17</td><td>195.00</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td>합계</td><td>41</td><td>2,659.18</td><td>3,770.42</td><td>6,112.03</td></tr>
</table>

※ 장기전세주택 확보면적 등은 건축계획에 따라 변경될 수 있음

머. 주민의 소득원 개발에 관한 사항

- 해당없음

버. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획 반영사항
자연 생태 환경	비오톱	•비오톱 보전 •등급향상	○	•비오톱유형평가등급 •현재 5등급→목표 4등급	•녹지공간 확보로 비오톱 개선 및 보전가치 상승
	녹지 네트워크	•녹지· 수생태 연결성 확보	○	•사업대상지 내부 녹지 미분포	•녹지계획 수립
생활 환경	토지이용	•종합적인 토지 이용계획	○	•노후· 불량 건축물 밀집 •도로 등 정비기반시설 여건 미흡	•주변 개발여건 및 입지특성에 맞는 체계적인 토지이용계획 수립
	토양	•토양오염 최소화	○	•토양오염유발시설 미분포 •토양오염우려기준(1지역)만족	•폐유 보관소 설치 및 전문 처리업체를 통한 위탁처리
	지형· 지질	•지형· 지질변동 최소화	○	•평균표고 31.69m •평균경사 3.61°	•단차발생 최소화로 지형순응형 계획수립
	물순환 (수리·수문)	•생태면적률 30%	○	•생태면적률 30.00% 이상 확보계획	•자연 및 인공지반녹지 조성을 통한 생태면적률 상향 계획
	수 질	•수질등급 유지 및 오염 최소화	○	•공사 시 토사유출 발생 •운영 시 오수 발생	•가배수로 및 침사지 설치 •탄천물재생센터로 유입·처리
	바람 및 미기후	•바람길 확보	○	•바람환경공간 유형분석(단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지)	•공공보행통로 조성으로 인한 바람길 확보
	열	•열환경 영향 최소화	○	•열환경공간 유형분석(불투수포장 비율이 높은 4층 이하 주거지)	•공공보행통로 조성으로 인한 열섬효과 감소
	대기질· 미세먼지	•대기오염 최소화	○	•공사 시 대기오염물질 발생 •운영 시 대기오염물질 영향	•살수차 운행 및 방진망 설치 등 비산먼지 저감방안 수립
	온실가스	•온실가스 저감	○	•공사 시 및 운영 시 온실가스 배출	•고효율 건설장비 사용 등 •신·재생에너지 적용 검토
	친환경적 자원순환	•폐기물발생량 최소화	○	•건설폐기물 및 폐유 등 발생	•관련 규정에 의거 적정 처리 •전문 처리업체를 통한 위탁처리
	에너지	•에너지자립률 상향계획 수립	○	•과다한 에너지소비 유발 없음	•신·재생에너지 공급률 서울시 기준 준수
	소음 및 진동	•소음·진동 최소화	○	•공사에 의한 소음·진동 발생	•공사 시 가설방음판넬 등 저감대책 수립
	경 관	•스카이라인보전 등	○	•주변 건물간 조화로운 입면계획필요	•조화로운 스카이라인 형성 •야간경관 가이드라인 적용
	휴식 및 여가공간	•휴식·여가공간 최대 확보	○	•다수 문화공간, 공원, 체육시설 등이 위치	•공공보행통로 및 공공공지 조성 및 어린이공원 조성을 고려한 배치수립
	일 조	•일조 침해최소화	○	•사업대상지 인근 공동주택 및 단독주택, 근린생활시설, 교육시설 등에 일조영향	•건축계획 관련 규정 준수 및 일조 민원 해소대책 적극 강구
	보행친화 공간	•보행자 전용도로 계획수립 등	○	•공동주택과 노후·불량 건축물 밀집구간이며, 인도 및 차도 혼재로 충분한 보행공간 미확보	•관공서와 교육시설을 연계한 보행동선 조성 •녹지 및 커뮤니티공간 조성을 통한 보행쾌적성 강화
사회 경제	인 구	•인구 고려한 계획 수립	○	•공사 시 영향 미미	•기반시설 등을 충분히 확보할 수 있는 인구수 확보

서. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 향후 사업시행 시 사업구역 내 수목자원을 최대한 이식 및 기증할 수 있도록 재활용계획 수립 예정

어. 인구 및 주택의 수용계획

구분	현황	계획	증감	비고
인구수	273	421	증) 148	• 2024년 강동구 세대당 인구 2.25인/세대 적용 (2024년 강동구 통계연보)
세대수	168	187	증) 19	

저. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정)

- 해당없음

처. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획

- 해당없음

터. 정비계획 결정(변경)도

1) 정비구역 결정도
2) 용도지역·용도지구 결정(기정/변경)도
3) 도시계획시설 결정(기정/변경)도
4) 가구 및 획지의 규모 결정도
5) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도
6) 건축물의 건축선 결정도
7) 정비계획 결정도

5 소요 사업비 추정(공공이 시행하는 경우로 한정)

- 해당없음

6 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정 비례율 산출근거

구분	항목		금액(천원)
수입	소계		206,637,828
	분양주택	조합원분양	49,763,458
		일반분양	144,198,344
	임대주택	의무임대	-
		국민주택규모	5,972,661
	기타시설	근린생활시설	6,845,832
	매출부가세		-142,467
지출	소계		145,800,221
	공사비		88,714,340
	보상비		23,177,176
	관리비		1,687,954
	설계비		1,629,571
	감리비		1,860,622
	부대경비		22,056,808
	예비비		6,673,750
종전자산 추정금액			59,217,285
추정비례율 (종후자산-사업비) / 종전자산			102.73%

※ 상기 추정비례율 산정근거는 사업계획수립 과정에서 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

구분		변동률	건축공사비 변동(천원/3.3㎡)					비고
			-10%	-5%	0%	5%	10%	
변동률		평균단위단가 (천원/3.3㎡)	7,920	8,360	8,800	9,240	9,680	
분양가 변동	10%	46,200	162.25%	149.94%	137.63%	125.32%	113.00%	
	5%	44,100	144.80%	132.49%	120.18%	107.87%	95.56%	
	0%	42,000	127.35%	115.04%	**102.73**	90.42%	78.11%	
	-5%	39,900	109.91%	97.59%	85.28%	72.97%	60.66%	
	-10%	37,800	92.46%	80.15%	67.84%	55.53%	43.22%	

※ 상기 분담금추정액 등은 사업계획 수립과정에서 변경될 수 있음

다. 분담금 산정방법(추정분담금)

- 토지등소유자 유형별 권리가액 = 종전자산추정액 X 비례율
- 추정분담금(비례율: 102.73%) 적용 후, 기준가액에 따른 추정분담금 예시

토지등소유자 유형별 추정분담금								
종전추정금액(원)				200,000,000	500,000,000	700,000,000	1,000,000,000	1,500,000,000	2,000,000,000
추정 비례율				102.73%					
예상 권리가액				205,460,000	513,650,000	719,110,000	1,027,300,000	1,540,950,000	2,054,600,000
구분	전유 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	조합원 분양가						
59A	59.98	84.41	1,002,720,000	797,260,000	489,070,000	283,610,000	-24,580,000	-538,230,000	-1,051,880,000
59B	59.98	86.06	1,022,321,000	816,861,000	508,671,000	303,211,000	-4,979,000	-518,629,000	-1,032,279,000
84A	84.98	119.04	1,285,542,000	1,080,082,000	771,892,000	566,432,000	258,242,000	-255,408,000	-769,058,000
84B	84.98	120.17	1,297,745,000	1,092,285,000	784,095,000	578,635,000	270,445,000	-243,205,000	-756,855,000

※ 상기 분담금추정액 등은 사업계획 수립과정에서 변경될 수 있음

라. 주요사항

- 3.3㎡당 공사비
  - 일반분양가(84기준) : 42,000,000원/3.3㎡(평균 : 43,400,000원/3.3㎡)
  - 조합원분양가 : 일반분양가 대비 85%
  - 총사업비 : 14,500,000원/3.3㎡
  - 공사비 : 8,800,000원/3.3㎡

	구분	일반분양가		조합원분양가	
		분양단가 (원/3.3㎡)	세대당분양가 (원)	분양단가 (원/3.3㎡)	세대당분양가 (원)
분양가	59A	46,200,000	1,179,671,000	39,300,000	1,002,720,000
	59B	46,200,000	1,202,731,000	39,300,000	1,022,321,000
	84A	42,000,000	1,512,403,000	35,700,000	1,285,542,000
	84B	42,000,000	1,526,759,000	35,700,000	1,297,745,000

※ 상기 가액은 소수점 또는 단위절사 등으로 3.3㎡당 단가의 차이가 있을 수 있음

2. 토지 및 건축물 조서

1 토지조서

연번	위 치	지목	면적(㎡)	용도지역	도시계획시설	소유주	용도	비고
1	고덕동 289	대지	182	제2종일반주거지역	-	문양선외 1인	단지형 다세대주택	-
2	고덕동 289-1	대지	183.4	제2종일반주거지역	-	문성욱	단독주택	-
3	고덕동 289-2	대지	182.2	제2종일반주거지역	-	허상무외 1인	단독주택	-
4	고덕동 289-3	대지	182.2	제2종일반주거지역	-	서울주택도시공사	단지형 다세대주택	-
5	고덕동 289-4	대지	179.8	제2종일반주거지역	-	박찬익외 1인	단독주택	-
6	고덕동 290	대지	183.1	제2종일반주거지역	-	한신자	단독주택	-
7	고덕동 290-1	대지	182.8	제2종일반주거지역	-	박은주	단독주택	-
8	고덕동 290-2	대지	181.8	제2종일반주거지역	-	구자원외 1인	단독주택	-
9	고덕동 290-3	대지	180.8	제2종일반주거지역	-	김경숙	단독주택	-
10	고덕동 290-4	대지	177.7	제2종일반주거지역	-	형건우	단독주택	-
11	고덕동 291	도로	1,741.6	제2종일반주거지역	소로3-18, 19	강동구	도로	-
12	고덕동 292	대지	186.1	제2종일반주거지역	-	김화영	단독주택	-
13	고덕동 292-1	대지	181.4	제2종일반주거지역	-	신성철	단독주택	-
14	고덕동 292-2	대지	188.2	제2종일반주거지역	-	김길주	단독주택	-
15	고덕동 292-3	대지	193.7	제2종일반주거지역	-	정정혜외 1인	단지형 다세대주택	-
16	고덕동 292-4	대지	195.7	제2종일반주거지역	-	김진혁	단독주택	-
17	고덕동 292-5	대지	194.4	제2종일반주거지역	-	서울주택도시공사	단지형 다세대주택	-
18	고덕동 292-6	대지	196.1	제2종일반주거지역	-	서울주택도시공사	단지형 다세대주택	-
19	고덕동 292-7	대지	194.2	제2종일반주거지역	-	김종봉	노유자시설	-
20	고덕동 293	대지	190	제2종일반주거지역	-	김현수외 1인	단지형 다세대주택	-
21	고덕동 293-1	대지	186.8	제2종일반주거지역	-	김혜경	단독주택	-
22	고덕동 293-2	대지	184.4	제2종일반주거지역	-	박태원외 1인	단독주택	-
23	고덕동 293-3	대지	183.6	제2종일반주거지역	-	김경화	단독주택	-
24	고덕동 293-4	대지	182.8	제2종일반주거지역	-	김정현	단독주택	-
25	고덕동 293-5	대지	184.7	제2종일반주거지역	-	박주철외 1인	단독주택	-
26	고덕동 294	대지	187.3	제2종일반주거지역	-	정복수	단독주택	-
27	고덕동 294-1	대지	186.7	제2종일반주거지역	-	김경옥	근생시설	-
28	고덕동 294-2	대지	184.9	제2종일반주거지역	-	왕석균	단독주택	-
29	고덕동 294-3	대지	185.1	제2종일반주거지역	-	이종석외 1인	단독주택	-
30	고덕동 294-4	대지	184.3	제2종일반주거지역	-	진보라외 3인	단독주택	-
31	고덕동 294-5	대지	182.2	제2종일반주거지역	-	대한주택공사	단독주택	-

2 건축물 조서

연번	지번	용도	구조	동수(동)	호수	세대수(가구수)	준공년도	규모				노후·불량 여부	비고
								건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(층) 지하	층수(층) 지상		
1	289	단지형 다세대 주택	철근콘크리트	1			2022.02.07	103.64	384.26	1	6	양호	파크빌
2	289-1	단독 주택	연와조	1			1987.04.28	86.58	389.73	1	3	노후·불량(30년이상)	-
3	289-2	단독 주택	연와조	1			1989.03.24	87.84	248.22	1	2	노후·불량(30년이상)	-
4	289-3	단지형 다세대 주택	철근콘크리트	1			2022.05.19	109.14	364.3	-	5	양호	고덕 비즈빌 II
5	289-4	단독 주택	철근콘크리트	1			1985.08.22	88.56	344.74	1	3	노후·불량(30년이상)	-
9	290	단독 주택	연와조	1			1987.12.15	89.82	416.52	1	3	노후·불량(30년이상)	-
7	290-1	단독 주택	연와조	1			1988.04.25	90.64	268.11	1	2	노후·불량(30년이상)	-
8	290-2	단독 주택	연와조	1			1987.09.18	88.65	249.9	1	2	노후·불량(30년이상)	-
9	290-3	단독 주택	연와조	1			1985.12.23	87.71	248.89	1	2	노후·불량(30년이상)	-
10	290-4	단독 주택	철근콘크리트,연와조	1			1987.12.29	88.06	359.24	1	3	노후·불량(30년이상)	-
11	292	단독 주택	연와조	1			1988.05.31	88.05	249.81	1	2	노후·불량(30년이상)	-
12	292-1	단독 주택	연와조	1			1988.02.12	87.16	247.98	1	2	노후·불량(30년이상)	-
13	292-2	단독 주택	연와조	1			1988.10.25	87.46	248.74	1	2	노후·불량(30년이상)	-
14	292-3	단지형 다세대 주택	철근콘크리트	1			2021.05.27	110.84	387.18	-	6	양호	고덕 웰라이프
15	292-4	단독 주택	연와조	1			1987.06.05	93.26	249.48	1	2	노후·불량(30년이상)	-
16	292-5	단지형 다세대 주택	철근콘크리트	1			2020.09.17	112.52	388.77	-	6	양호	고덕 파크빌 I

연번	지번	용도	구조	동수(동)	호수	세대수(가구수)	준공년도	규모				노후·불량 여부	비고
								건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(층) 지하	층수(층) 지상		
17	292-6	단지형 다세대 주택	철근콘크리트	1			2020.09.17	113.05	392.17	-	6	양호	고덕 파크빌 II
18	292-7	노유자 시설	철근콘크리트,세멘벽돌	1			1987.08.05	96.86	392.99	1	3	노후·불량(30년이상)	-
19	293	단지형 다세대 주택	철근콘크리트	1			2023.02.27	110.79	379.88	-	6	양호	정원 빌라2차
20	293-1	단독 주택	연와조	1			1987.12.30	82.42	247.26	1	2	노후·불량(30년이상)	-
21	293-2	단독 주택	연와조	1		2가구	1988.05.26	86.89	249.97	1	2	노후·불량(30년이상)	다가구 주택
22	293-3	단독 주택	연와조	1			1988.06.08	91.08	249.68	1	2	노후·불량(30년이상)	-
23	293-4	단독 주택	연와조	1			1988.11.04	87.18	249.93	1	2	노후·불량(30년이상)	-
24	293-5	단독 주택	연와조	1			1988.01.28	82.98	245.82	1	2	노후·불량(30년이상)	-
25	294	단독 주택	연와조	1			1987.12.09	86.85	249.13	1	2	노후·불량(30년이상)	-
26	294-1	근린생활시설	철근콘크리트	1			1986.02.11	91.00	360.39	1	3	노후·불량(30년이상)	-
27	294-2	단독 주택	연와조	1			1988.09.01	86.24	248.1	1	2	노후·불량(30년이상)	-
28	294-3	단독 주택	연와조	1			1988.03.24	86.16	247.32	1	2	노후·불량(30년이상)	-
29	294-4	단독 주택	철근콘크리트,연와조	1			1988.03.16	91.80	388.62	1	3	노후·불량(30년이상)	-
30	294-5	단독 주택	연와조	1			1988.03.19	84.51	249.48	1	2	노후·불량(30년이상)	-
합계	-	-	-	30			-	2,777.74	9,196.61	-	-	-	-

3. 기초조사·확인내역서

1 주민 또는 사업의 현황

주 민	전 체 인 구		가 옥 주		세 입 자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	168	273	38	69	130	204	373.5	41.04

산 업	구 분	제 조 업	판 매 업	서 비 스 업	기 타
	계	-	3	-	-
	업 체 수	-	3	-	-

2 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구 분		전 체 토 지						비 고
			합 계	주거용 건축물	비주거용 건 축 물	나대지	정비기반 시설부지	기 타	
	필지수		31	28	2	-	1	-	-
	면적(㎡)		7,310.0	5,187.5	380.9	-	1,741.6	-	-
건축물	구 분			동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
				전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	철근·철골콘크리트 또는 강구조		11	5	45.45	-	1,116.26	4,142.54
		연와·석조		19	19	100.0	-	1,661.48	5,054.07
		목 조		-	-	-	-	-	-
		(기타구분)		-	-	-	-	-	-
	용도별	주거용		28	22	78.57	-	2,589.88	8,443.23
		근린생활		1	1	100.0	-	91.00	360.39
		노유자시설		1	1	100.0	-	96.86	392.99
	경과년수별	10년 미만		6	-	-	-	659.98	2,296.56
		30년 이상		24	24	100.0	-	2,117.76	6,900.05
	규모별 (㎡)	150㎡ 미만		-	-	-	-	-	-
		150~200㎡ 미만		30	24	80.0	-	2,777.74	9,196.61
		350㎡ 이상		-	-	-	-	-	-

가. 토지의 이용 현황

1) 토지 지목별 현황

- 대상지는 31필지로 구성되어 있으며, 전체 토지 중 지목 상 대지가 30필지로 5,568.4㎡(76.2%)를 차지하고 있으며, 도로는 1필지로 1,741.6㎡(23.8%)로 구성되어 있음

구 분	계	대 지	도로	비고
필지수(개)	31	30	1	-
비 율(%)	100.0	96.8	3.2	-
면 적(㎡)	7,310.0	5,568.4	1,741.6	-
비 율(%)	100.0	76.2	23.8	-

[지목별 토지현황도]



2) 토지의 소유자별 현황

- 대상지는 31필지로 구성되어 있으며, 사유지 30필지(96.8%), 국공유지 1필지(3.2%)으로 구성되어 있음

구 분	계	사유지	국·공유지(강동구)	비 고
필지수(개)	31	30	1	-
비 율(%)	100.0	96.8	3.2	-
면 적(㎡)	7,310.0	5,568.4	1,741.6	-
비 율(%)	100.0	76.2	23.8	-

[소유자별 토지현황도]



3) 필지규모별 토지현황

- 대상지는 전체 31필지 중 150㎡~200㎡미만인 필지가 30필지로 96.8%를, 1,000㎡이상 필지가 1필지로 3.2%를 차지하고 있음

구 분	계	150㎡미만	150㎡~200㎡미만	1,000㎡이상	비고
필지수(개)	31	-	30	1	-
비 율(%)	100.0	-	96.8	3.2	-
면 적(㎡)	7,310.0	-	5,568.4	1,741.6	-
비 율(%)	100.0	-	76.2	23.8	-

[필지규모별 토지현황도]



나. 건축물 이용현황

1) 건축물 용도별 현황

- 대상지는 총 30개 동으로 구성되어 있으며, 대부분이 단독주택 및 도시형 생활주택 6개동(신축)으로 주거용도이며, 근린생활시설 1개동, 노유자시설 1개동으로 이용되고 있음

구 분	계	단독주택	도시형생활주택 (단지형다세대)	근린생활시설	노유자시설	비 고
건축물수(개)	30	22	6	1	1	-
비 율(%)	100.0	73.4	20.0	3.3	3.3	-

[용도별 건축물현황도]

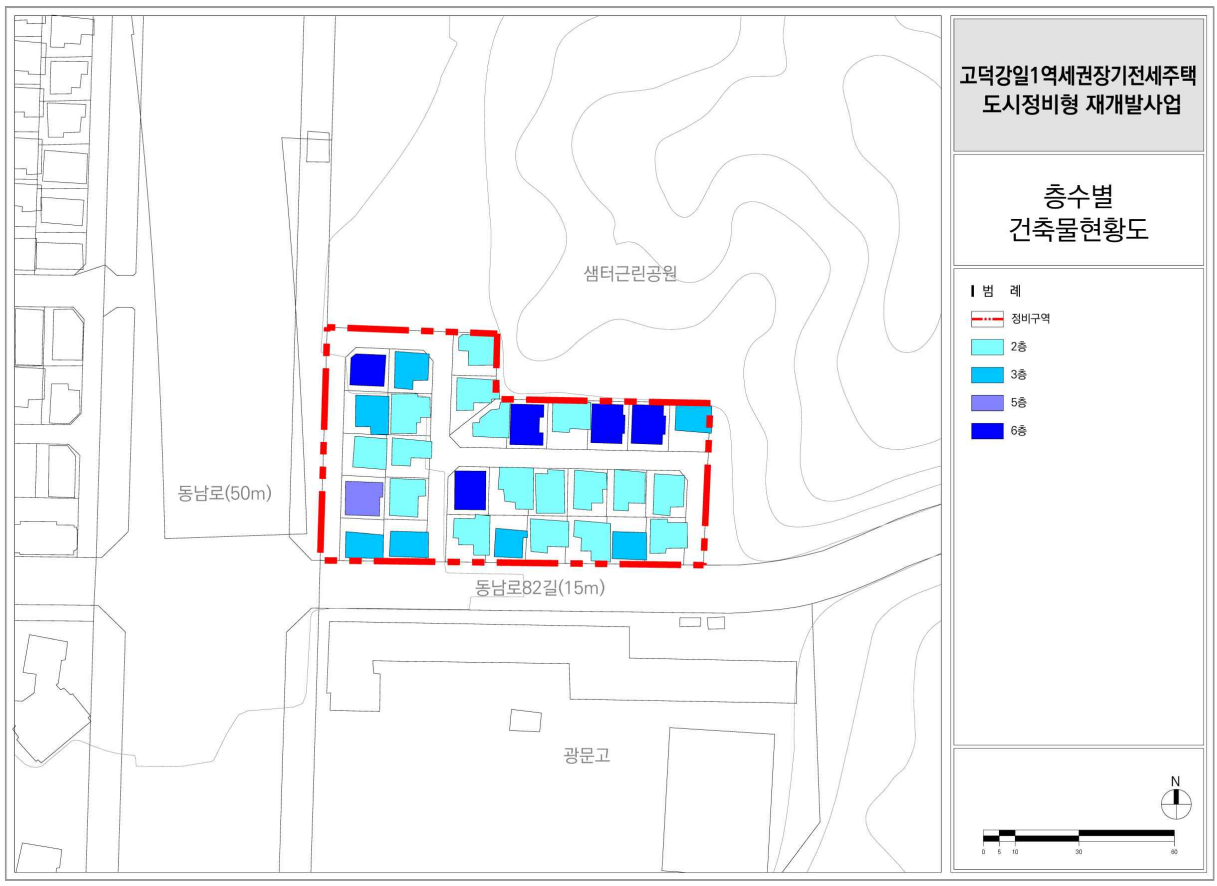


2) 건축물 층수별 현황

- 대상지는 총 30개동으로 구성되어 있으며, 2층 17개동(56.7%)으로 가장 많고, 3층 7개동, 5층 1개동, 6층 5개동이 입지하고 있음
- 「서울특별시 역세권 장기전세주택 건립 운영기준」(전문개정, 2022.6.20.) 사업대상지(정비계획) 요건: 저밀이용 2층이하 건축물 50% 이상의 기준에 적합함(2층이하 건축물: 56.7%)
- 최근, 신축한 도시형생활주택 6개동은 「건축법」 시행령 별표1에 의거 1층 필로티구조로(주차장으로 사용) 주택층수에서 제외함

구 분	계	1층	2층	3층	4층	5층	비 고
건축물수(개)	30	-	17	7	1	5	-
비 율(%)	100.0	-	56.7	23.3	3.3	16.7	-

[층수별 건축물현황도]

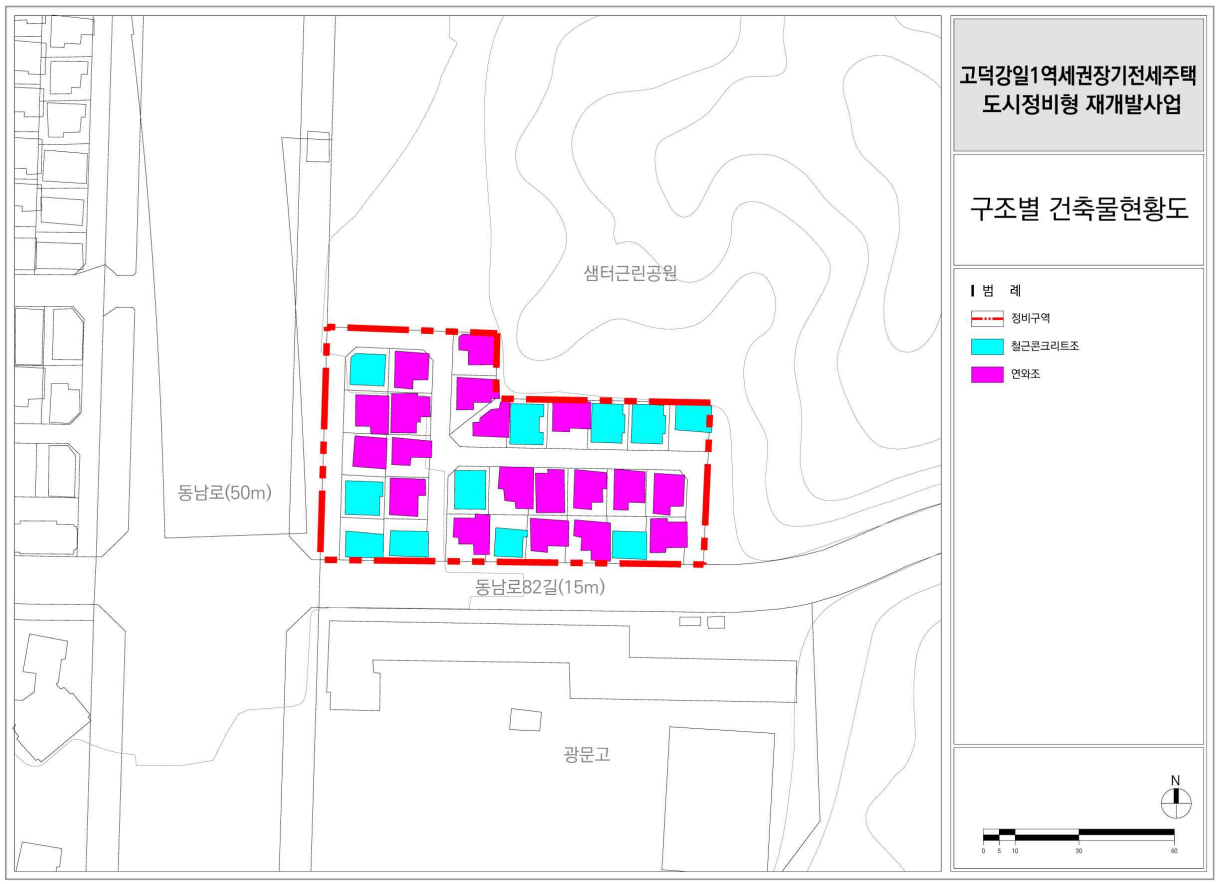


3) 건축물 구조별현황

- 대상지는 총 30개동으로 구성되어 있으며, 철근콘크리트조가 11개동(36.7%), 연조 19개동(63.3%)으로 이루어져 있음

구 분	계	철근콘크리트조	연와조	비고
건축물수(개)	30	11	19	-
비 율(%)	100.0	36.7	63.3	-

[건축물 구조별 현황도]



4) 건축물 준공연도별 현황

- 대상지는 총 30개동으로 30년 이상 경과한 노후·불량건축물이 24개동(80%)으로 과반수 이상이며, 10년 미만의 건축물이 6개동으로 최근 신축(도시형생활주택: 단지형다세대주택) 하였음

구 분	계	10년 미만	30년 이상	비 고
건축물수(개)	30	6	24	-
비 율(%)	100.0	20.0	80.0	-

[건축물 준공연도별 현황도]

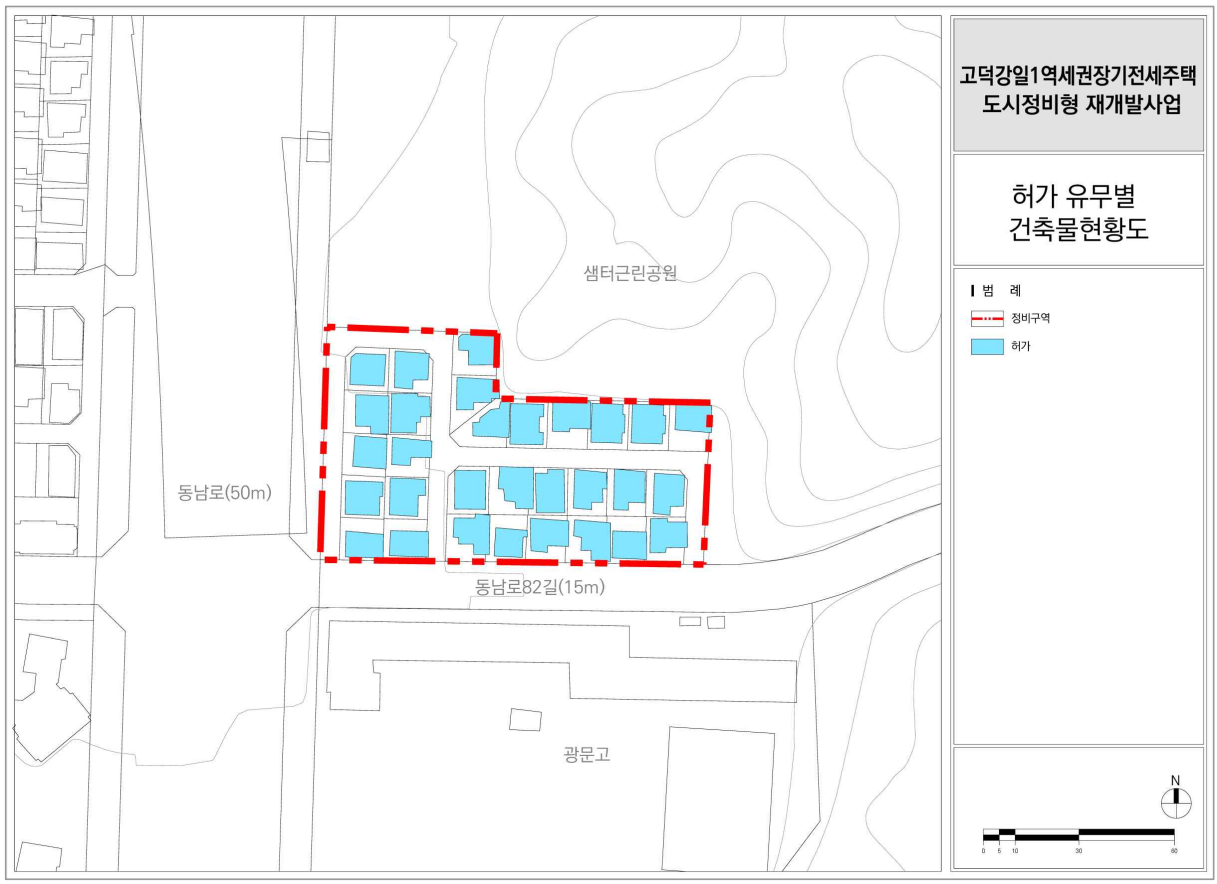


5) 건축물 허가유무별 현황

- 대상지는 총 30개동으로 구성되어 있으며, 모두 허가건축물(100%)임

구 분	계	허가	무허가	비 고
건축물수(개)	30	30	-	-
비 율(%)	100.0	100.0	-	-

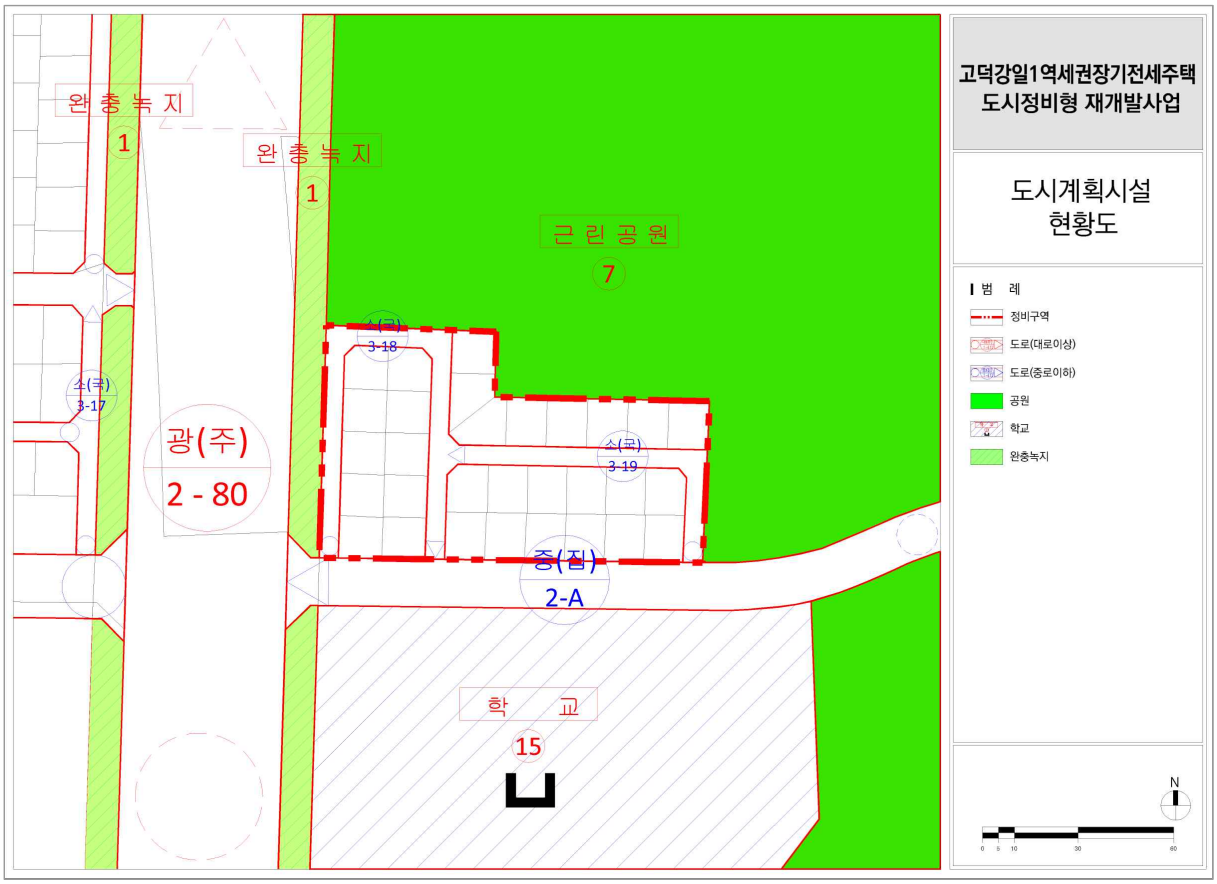
[건축물 허가유무별 현황도]



3 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

구분	시설명	시설의 종류	위치 (또는 기·종점)	규모 (면적 또는 폭원·확장)	최초 결정일	설치시설		
						설치시기	설치근거	설치기관
설치	도로	중로2-A	• 기점: 중로1-A • 종점: 광로2-80	폭원 15m	82.4.29	-	도시계획	-
		소로3-18	• 기점: 중로2-A • 종점: 중로2-A	폭원 6m	82.4.29	-	도시계획	-
		소로3-19	• 기점: 중로2-A • 종점: 소로3-18	폭원 6m	82.4.29	-	도시계획	-
	녹지	완충녹지1	고덕동 300번지 일원	31,063㎡	82.4.29	-	도시계획	-

[도시계획시설 현황도]



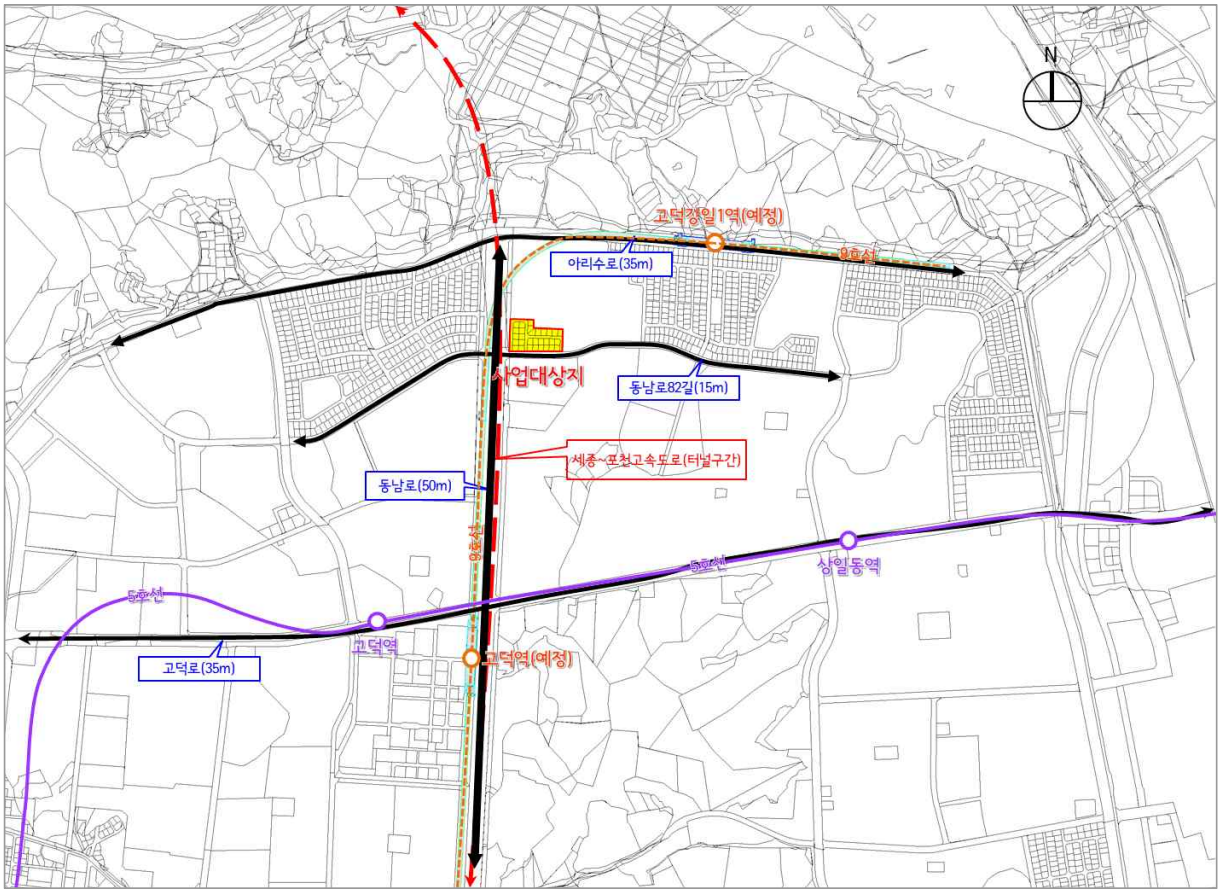
4 정비구역 및 주변지역의 교통상황

가. 주변 가로망 현황

- 대상지 서측으로 6차로의 동남로(50m), 북측에 6차로의 아리수로(35~40m), 남측에 6차로의 고덕로(35m)가 위치하여 간선도로의 기능을 수행하고 있음
- 대상지 남측에 연접하여 2차로의 동남로82길(15m)이 집산도로의 기능을 수행하고 있음
- 대상지 서측으로 세종포천고속도로(안성~구리구간,72㎞)가 2025년 1월 1일 준공(개통) 되었음

가로명		폭원(m)	차로수(왕복)	비고
서측방향	동남로	50	6	-
동서방향	동남로82길	15	2	-
대상지 내부	동남로82길	6	1	양방향 통행

[주변 가로망 현황도]



5 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

가. 토지의 가격

- 토지의 공시가격은 약 4,829,133원/㎡(2024.01.)정도의 분포를 보임

나. 건축물의 가격과 임대차 현황

1) 매매현황

주택유형	층수	면적(㎡)	연면적(㎡)	거래금액(만원)	비고(거래일자)
단독주택	-	-	-	-	-
다세대주택 (도시형생활주택)	3층	전용 30.73	-	43,000	2024.01.02.
	4층	전용 28.92	-	50,000	2023.12.26.
	6층	전용 26.89	-	55,000	2023.12.12.
	5층	전용 31.24	-	34,250	2022.07.11.

※ 출처: 실거래가 자료 참고, 국토교통부(2024년)
※ 최근 2년, 단독주택의 매매거래 해당사항 없음

1) 전·월세 현황

주택유형	층수	면적(㎡)	거래금액(만원)	비고(거래일자)
단독주택	-	전용 32.98	전세 12,000	2024.05.10
	-	전용 33.00	보증금 : 100 / 월세 : 30	2024.05.02
	-	전용 41.64	전세 13,000	2024.04.12
다세대주택 (도시형생활주택)	4층	전용 26.89	보증금 : 20,000 / 월세 : 25	2024.04.05
	4층	전용 26.89	보증금 : 19,900 / 월세 : 25	2024.04.05
	4층	전용 27.77	전세 : 21,000	2024.03.18.
	6층	전용 26.89	보증금 : 25,800 / 월세 : 12	2024.02.03.
	4층	전용 28.20	전세 : 30,000	2023.12.20.
	3층	전용 29.99	보증금 : 300 / 월세 : 32	2023.12.05.
	5층	전용 28.52	보증금 : 9,663 / 월세 : 10	2023.10.24.

※ 출처: 실거래가 자료 참고, 국토교통부(2024년)

6 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견 (영 제7조 제2항 제6호 관련)

가. 재원조달계획

- 본 사업에 소요되는 총사업비는 재개발 정비사업 시공자의 자체자금으로 충당

나. 시행계획 및 시행방법

- 「도시 및 주거환경정비법」에 의거 도시정비형 재개발구역으로 지정 후 재개발사업에 의한 관리처분계획 방법에 의함

1) 사업의 시행자

- 가칭)고덕강일1역세권 도시정비형 재개발정비사업 추진위원회

2) 사업시행절차

- 사업계획승인(사업시행인가 및 관리처분계획 인가) → 기존건축물 철거 → 착공 → 준공 → 입주 및 조합해산

■ 사업계획승인

- 사업시행인가는 도시정비형 재개발조합이 추진하고 있는 주택건설사업에 관한 일체의 사업내용을 최종적으로 확정하고 승인하는 행정처분절차로 승인신청 → 구청장 → 송부(서울시장) → 유관부서 협의 → 사업승인 → 고시·공고의 순으로 진행

■ 관리처분계획 인가

- 사업시행자는 기존건축물 철거 전에「도시 및 주거환경정비법」제74조의 규정에 의해 분양설계, 분양예정 건축물의 추산액, 종전 건축물의 명세 및 가격, 정비사업 추산액 및 조합원 부담규모·부담시기 등이 포함된 관리처분계획을 수립 후 구청장의 인가를 득해야 함

다. 사업계획승인

- 관리처분계획 인가 후 사업시행 기간은 약 48개월로 계획

라. 주민의견

- 대상지의 약 80% 이상이 노후·불량건축물으로 노후도가 가속화되고 단독주택의 경우 대다수가 반지하 형태(약66.7%)으로 정주환경이 매우 열악해짐에 따라 정비사업 등과 같은 체계적인 주거환경정비가 필요할 것으로 판단됨
- 또한, 최근 구역 내 도시형생활주택의 신축에 따라 불법주정차 증가 및 주차공간 부족 등의 교통문제와 일조권 완화로 인한 사생활 및 일조권 침해 등의 문제도 대두되어 발생하고 있음

마. 주민설문조서(희망평형 조사)

• 정비구역의 지정 입안제안에 동의한 37명에 대하여 향후 건축계획에 따른 분양 희망평형을 조사한 결과, 84㎡를 희망하는 토지등소유자가 25명(54.3%)로 가장 높은 것으로 나타남

구분	토지 등 소유자	비율(%)	비고
합계	46	100	-
59A㎡	7	15.2	-
84A㎡	25	54.3	-
기타평형	1	2.2	-
미지정	13	28.3	-

주) 방문 및 전화를 통해 주민의견을 조사한 사항임

7 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

가. 유무형의 문화유적, 보호수목 현황

• 해당없음

나. 지역유래

• 고려 말 형조참의를 지낸 이양중이 태조 이성계의 조선건국을 반대하여 이곳에 와서 숨어 살면서 벼슬제의도 거절하는 굳은 절개를 지켜 주위로부터 “덕이 높은 인물”로 추앙을 받는데서 비롯되었으며 다음과 같은 옛 지명이 있음

- 가재울(가재골) : 가재가 많아서 붙어진 이름
- 고더기 : 고덕리가 변하여 붙여진 이름
- 고지봉(후미께) : 한강 가에 있는 산으로 후미진 곳에 있으므로 후미께라고도 하는데 이양중이 세상을 피하여 이 산에 은거하여 고지봉이라 함
- 다리봉 : 동자골 뒤에 있는 산
- 미역골 : 고덕동에 있는 마을

8 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의 현황

가. 토지면적

구 분	동의율 (%)	동의대상 총면적(㎡)			동 의 면 적(㎡)		
		계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지	계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지
계	69.5	7,310	7,310	-	5,082.1	5,082.1	-
사유지	45.7	5,568.4	5,568.4	-	3,340.5	3,340.5	-
국·공유지	23.8	1,741.6	1,741.6	-	1,741.6	1,741.6	-
기 타	-	-	-	-	-	-	-

나. 토지 등 소유자

구 분 / 권리유형	전 체 토지등소유자	토지 및 건축물소유자	토지소유자수				건축물 소유자수
			계	사유지	국·공유지	기타	
총소유자수	49	48	1	-	1	-	-
동의자수	38	37	1	-	1	-	-
동의율(%)	77.6	77.1	100.0	-	100.0	-	-

주) 국·공유지는 강동구 소유토지임

9 기존수목의 현황

- 구역 내 분포하는 수목의 대부분이 보존가치가 떨어지는 수목 또는 주택지 내 조경수 임
- 향후 사업시행 시 사업구역 내 수목자원을 최대한 이식 및 기증할 수 있도록 재활용계획 수립 예정

10 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

- 대상지의 약 80% 이상이 노후·불량건축물으로 노후도가 가속화되고 단독주택의 경우 대다수가 반지하 형태(약66.7%)으로 정주환경이 매우 열악해짐에 따라 정비사업 등과 같은 체계적인 주거환경정비가 필요할 것으로 판단됨
- 또한, 최근 구역 내 도시형생활주택의 신축에 따라 불법주정차 증가 및 주차공간 부족 등의 교통문제와 일조권 완화로 인한 사생활 및 일조권 침해 등의 문제도 대두되어 발생하고 있음

11 토지등소유자 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

- 전체 토지 등 소유자중 50%이상의 주민이 84㎡이상의 주택에 입주하기를 희망하며, 재개발사업에 따른 자금부담 의사가 있는 것으로 파악됨

12 세입자의 임대주택 입주여부와 입주희망 임대주택 규모

- 일부 세입자의 경우 임대주택에 입주하기를 희망하고, 임대주택에 입주하는 경우 기존 주택규모 정도에 입주하기를 희망하는 것으로 파악되었으며, 구체적인 사항은 진행과정에서 조사하겠음

13 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 (「도시 및 주거환경정비법」 제31조제4항)

- 토지등소유자를 통한 주민제안 사항으로, 정비계획 수립 후 토지등소유자 의견을 조사하여 조합설립인가를 받고자 함

14 기초조사 현황도(A4)

가. 토지현황도

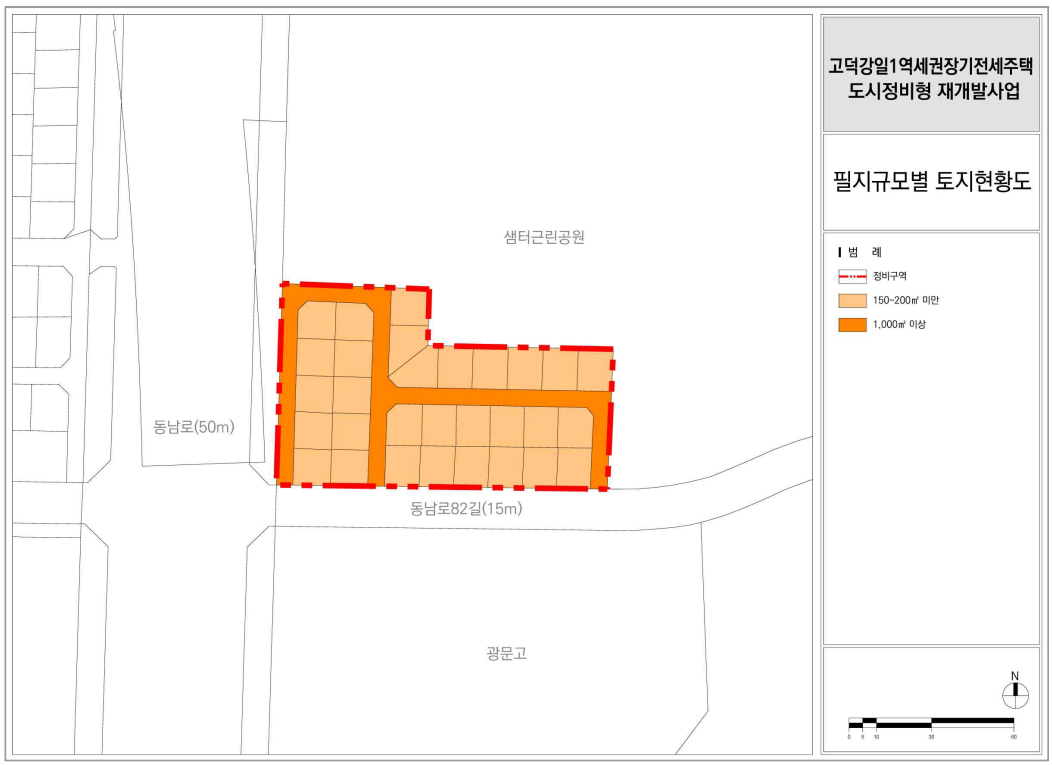
1) 지목별 토지현황도



2) 소유자별 토지현황도



3) 규모별 토지현황도

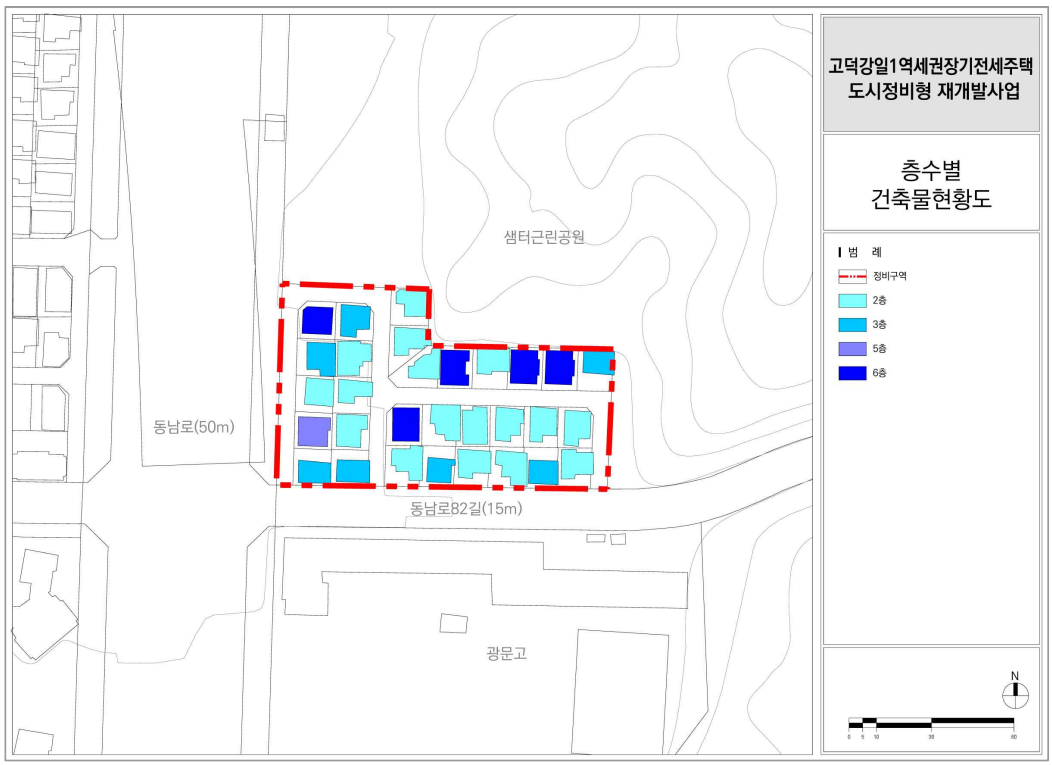


나. 건축물현황도

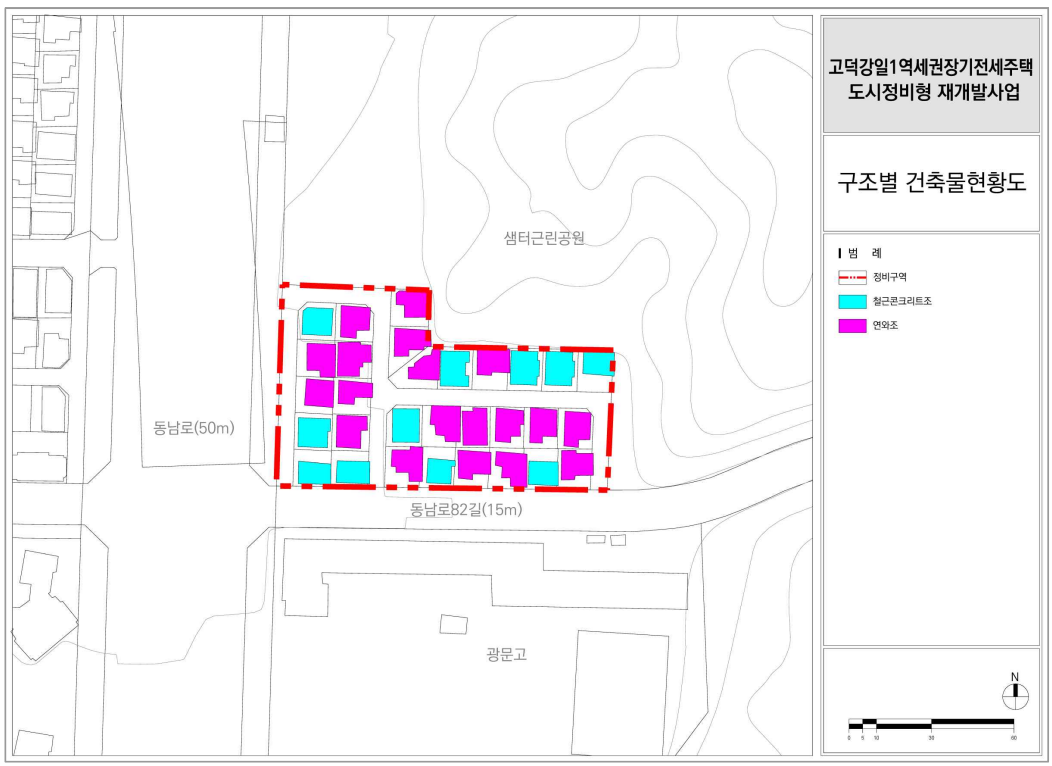
1) 용도별 건축물현황도



2) 층수별 건축물현황도



3) 구조별 건축물현황도



4) 경과년도별 건축물현황도



5) 허가유무별 건축물현황도

