

◆ 서울특별시 강동구 고시 제2024-102호

둔촌주공아파트 주택재건축 정비구역(계획) 변경(경미한 변경) 결정 / 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

강동구 둔촌1동 170-1번지 일대 주택재건축사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제2006-372호(2006.11.02)로 정비구역 지정되고, 서울특별시고시 제2013-135호(2013.05.02)로 정비구역(계획) 변경, 서울특별시고시 제2015-23호(2015.01.22)로 정비구역(계획) 변경(경미한 변경), 강동구고시 제2017-224호(2017.12.27)로 정비구역(계획) 변경(경미한 변경), 강동구고시 제2018-174호(2018.11.21)로 정비구역(계획) 변경(경미한 변경), 서울특별시고시 제2020-52호(2020.02.06.)로 정비구역(계획)변경 결정/지구단위계획 결정(변경), 강동구고시 제2020-57호(2020.04.01.)로 정비구역(계획) 변경(경미한 변경) 결정/지구단위계획 결정(변경)된 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조 제2항, 같은 법 시행령 제13조 제4항, 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제11조 규정에 따라 정비구역(계획) 변경(경미한 변경) 내용을 고시하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획 결정(변경)·고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 6월 19일
강 동 구 청 장

1. 정비구역의 지정

가. 정비사업의 명칭 : 둔촌주공아파트 주택재건축정비사업(변경없음)

나. 정비구역의 위치 및 면적 : 변경

구분	사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	주택재건축 정비사업	둔촌주공아파트 주택재건축사업 정비구역	서울특별시 강동구 둔촌1동 170-1번지 일대	626,232.5	증) 28.4	626,260.9	· 측량결과 반영에 따른 면적 변경

※ 본 정비구역은 도시정비법 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

다. 정비계획 변경

1) 용도지역 결정 조서 : 변경

구분		면적(㎡)			구 성 비(%)
		기정	변경	변경후	
합계		626,232.5	증) 28.4	626,260.9	100.0
일반 주거 지역	제1종일반주거지역	66,652.4	증) 2.9	66,655.3	10.6
	제2종일반주거지역(7층이하)	40,513.2	증) 2.8	40,516.0	6.5
	제2종일반주거지역	177,416.3	증) 12.9	177,429.2	28.3
	제3종일반주거지역	341,650.6	증) 9.8	341,660.4	54.6

■ 용도지역 변경 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
둔촌주공아파트 주택재건축정비구역	<ul style="list-style-type: none"> · 면적 변경 - 제1종일반주거지역 : 증) 2.9㎡ - 제2종일반주거지역(7층) : 증) 2.8㎡ - 제2종일반주거지역 : 증) 12.9㎡ - 제3종일반주거지역 : 증) 9.8㎡ 	· 측량결과 반영에 따른 면적 변경	

2) 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면적(㎡)			구성비(%)	비 고	
		기정	변경	변경후			
합 계		626,232.5	증) 28.4	626,260.9	100.0		
공동주택 용지	소 계	462,771.4	증) 21.9	462,793.3	73.9		
	A1	공동주택	306,898.6	증) 8.6	306,907.2	49.0	
	A2	공동주택	145,924.3	증) 12.5	145,936.8	23.3	
	A3	공동주택	9,948.5	증) 0.8	9,949.3	1.6	
기부채납 용지	소 계	78,992.4	증) 4.1	78,996.5	12.6	기부채납 81,608.6㎡(15.06%) (토지78,996.5㎡/건축물 환산부지 면적 2,612.1㎡)	
	도 로	18,860.4	-	18,860.4	3.0		
	공 원	36,096.2	증) 2.3	36,098.5	5.8	기부채납 37,770.3㎡ (토지36,098.5㎡/건축물 환산부지 면적 1,671.8㎡) ※ 도서관 연면적 : 12,000.00㎡	
	공공공지	3,101.9	감) 0.4	3,101.5	0.5		
	학 교	16,124.9	증) 1.8	16,126.7	2.6	1개소	
	공공청사	1,912.3	증) 0.5	1,912.8	0.3	기부채납 2,424.9㎡ - 동사무소(토지+건축물):1,252.9㎡+456.8㎡ - 파출소(토지+건축물):659.9㎡+55.3㎡	
	문화 및 사회복지시설	2,896.7	감) 0.1	2,896.6	0.4	기부채납 3,324.8㎡ (토지2,896.6㎡/건축물 환산부지 면적 428.2㎡) ※ 연면적 : 3,073.4㎡	
존치용지	소 계	84,468.7	증) 2.4	84,471.1	13.5		
	P1	공공업무시설	4,431.8	증) 0.4	4,432.2	0.7	한국전력
	S1	학교	11,581.9	증) 0.5	11,582.4	1.8	둔촌초교
	S2	학교	11,171.7	증) 0.5	11,172.2	1.8	위례초교
	S3	학교	33,058.6	증) 1.0	33,059.6	5.3	동북중고교
	-	도로	24,224.7	-	24,224.7	3.9	명일로, 양재대로84길 및 양재대로88길 (차 도로)

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서 : 변경

가) 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	광로	1	28	50~53	주 간선도로	13,250 (245)	천호동 103광장	과천시제	일반도로	서고406호 (‘84.2.14)	양재대로
기정	중로	1	210	24~25	국지도로	587 (587)	광로2-28 둔촌1동 522-5	광로2-28 둔촌1동 522-2	일반도로	건고74호 (‘79.3.8)	
기정	중로	2	106	15~26	보 조 간선도로	3,000 (720)	풍납동 214-6	둔촌동 대로3-69	일반도로	건고198호 (‘71.4.7)	풍성로
기정	중로	2	102	15~23.5	보 조 간선도로	4,000 (893)	명일동 중로3-63	둔촌동 광로1-22	일반도로	건고198호 (‘71.4.7)	명일로
기정	소로	3	1	6	국지도로	272 (272)	둔촌1동 114	둔촌1동 202-3	일반도로	서고135호 (‘13.5.2)	

주) 연장 항목의 ()안은 대상지내 포함된 사항임

나) 도시계획시설(철도) 결정(변경) 조서 : 변경

■ 철도(본선) 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지				
기정	철도	도시철도 5호선 (길동~미천)	강동구 길동 379일대	송파구 마천동 226일대	-	7,500	-	91. 04. 01. (건고 제151호)	· 도로, 공공공지, 문화 및 복지시설 중복결정
기정	철도	도시철도 9호선	강남구 역삼동 800번지 일대	강동구 둔촌동 566번지 일대	선정릉역(분당선), 종합운동장역(2호선), 석촌역(8호선), 올림픽공원역(5호선), 한국체육대학교, 동북중고등학교, 서울보훈병원	13,753	190,237.68	08. 11. 20.	

주) 본선 면적산출은 정거장 부분을 제외한 부분임.

주) 도시철도(9호선) 연장은 하남시구간 230m 포함(폭 : 11~42m), 면적은 하남시구간 1,491㎡ 포함임.

■ 철도(정거장) 결정(변경) 조서 : 변경

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)	최초 결정일	비고
기정	철도	도시철도 5호선 (둔촌동정거장)	강동구 둔촌동 416일대	6,349.0	91. 04. 01. (건고 제151호)	· 도로, 공공공지, 공원 중복결정
기정 ----- 변경	철도	도시철도 9호선 (937정거장)	강동구 둔촌동 227-7번지 일대	7,293.3 (636.3) ----- 7,286.7 (629.7)	10. 11. 04. (국토부고시 758)	· 도로, 공공공지 중복결정

주) 면적 항목의 ()안은 대상지내 포함된 사항임

■ 철도(정거장) 변경 사유서

시설명	변경내용	변경사유
도시철도 9호선 (937 정거장)	· 강동구 둔촌동 174-1대 편입면적 변경 - 면적 : 636.3m ² → 629.7m ² (감 6.6m ²)	· 9호선 지하철과 아파트간 연결통로 확보를 위해 연결통로구간 획지로 변경

다) 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적 (m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	제1호 근린공원	근린공원	둔촌1동 172-1	17,875.8	증) 1.0	17,876.8	서고372호 (‘06.11.2)	
변경	②	제2호 근린공원	근린공원	둔촌1동 180-1	13,580.4	증) 0.9	13,581.3	서고372호 (‘06.11.2)	
변경	①	제1호 어린이공원	어린이공원	둔촌1동 170-1	4,640.0	증) 0.4	4,640.4	서고52호 (‘20.2.6)	

주) 제1호 근린공원은 한성백제의 역사·문화적 의미를 고려한 역사공원 및 생태공원으로 조성

주) 제2호 근린공원은 학교시설에 인접한 입지여건을 고려하여 학생들을 위한 문화공간 조성

주) 제1호 어린이공원은 학교시설에 인접한 입지여건을 고려하여 학생들을 위한 휴식 및 여가공간조성

■ 도서관(근린공원①내 공원시설) : 변경

구분	건폐율	용적률	높이	비고
변경	20%이하	150%이하	4층이하	· 근린공원①내 연면적 12,000m ² 이상의 도서관 기부채납 (환산부지면적 1,671.8m ² 이상)

주) 기 고시 오류사항 정정 (환산부지 면적 : 1,672.0m² → 1,671.8m²)

■ 공원 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
①	근린공원	· 면적 변경 - 17,875.8m ² → 17,876.8m ² (증 1.0m ²)	· 측량결과 반영에 따른 면적 변경	
②	근린공원	· 면적 변경 - 13,580.4m ² → 13,581.3m ² (증 0.9m ²)	· 측량결과 반영에 따른 면적 변경	
①	어린이 공원	· 면적 변경 - 4,640.0m ² → 4,640.4m ² (증 0.4m ²)	· 측량결과 반영에 따른 면적 변경	

라) 도시계획시설(공공공지) 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	③	공공공지	둔촌1동 170-1	2,385.7	감) 0.1	2,385.6	서고135호 (‘13.5.2)	
변경	④	공공공지	둔촌1동 174-1	716.2	감) 0.3	715.9	서고135호 (‘13.5.2)	

■ 공공공지 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
③	공공공지	· 면적 변경 - 2,385.7㎡ → 2,385.6㎡ (감 0.1㎡)	· 지하철 5호선 연결통로 확보 및 인근 상가 전면부 단차 처리를 위한 공공공지와 획지 간 선형 변경 · 측량결과 반영에 따른 면적 변경	
④	공공공지	· 면적 변경 - 716.2㎡ → 715.9㎡ (감 0.3㎡)	· 지하철 9호선 연결통로 확보를 위한 공공공지와 획지 간 선형 변경 · 측량결과 반영에 따른 면적 변경	

라) 도시계획시설(공공청사) 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
변경	①	공공청사	동사무소	둔촌1동 172-5	1,252.3	증) 0.6	1,252.9	서고372호 (‘06.11.2)	
변경	②	공공청사	파출소	둔촌1동 172-1	660.0	감) 0.1	659.9	서고135호 (‘13.5.2)	

■ 공공청사 건폐율·용적률 및 높이 결정조서 : 변경없음

위 치	건폐율	용적률	높 이	비 고
둔촌1동 172-5	50% 이하	250% 이하	7층 이하	제3종일반주거지역
둔촌1동 172-1	50% 이하	250% 이하	7층 이하	제3종일반주거지역

■ 공공청사 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
①	공공청사	· 면적 변경 - 1,252.3㎡ → 1,252.9 (증 0.6㎡)	· 측량결과 반영에 따른 면적 변경	
②	공공청사	· 면적 변경 - 660.0㎡ → 659.9 (감 0.1㎡)	· 측량결과 반영에 따른 면적 변경	

마) 도시계획시설(학교) 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
변경	①	둔 촌 초등학교	초등학교	둔촌1동 170-2	11,581.9	증) 0.5	11,582.4	서고69호 (‘78.2.28)	3,500평
변경	②	위 레 초등학교	초등학교	둔촌1동 176-2	11,171.7	증) 0.5	11,172.2	건고74호 (‘79.3.8)	3,500평
변경	③	등 북 중고등학교	중고등학교	둔촌1동 180-2	33,058.6	증) 1.0	33,059.6	건고74호 (‘79.3.8)	10,000평
변경	④	학 교	초등·중학교	둔촌1동 180-1	16,124.9	증) 1.8	16,126.7	서고372호 (‘06.11.2)	병설 유치원

주) 공동이용시설 설치계획에 포함되어있던 유치원을 교환경평가 의견반영(신설학교 부지내 병설유치원 설립)에 따라 신설학교(학교④) 부지내 병설유치원으로 결정된 사항을 명시함(강동구 고시 제2020-57호)

■ 학교 건폐율·용적률 및 높이 결정조서 : 변경없음

위 치	건폐율	용적률	높 이	건축제한완화	비 고
둔촌1동 170-2	30%이하	120%이하	5층이하	-	제2종일반주거지역(7층이하)
둔촌1동 176-2	30%이하	120%이하	5층이하	-	제2종일반주거지역(7층이하)
둔촌1동 180-2	30%이하	120%이하	4층이하	높이(4→5층)	제1종일반주거지역
둔촌1동 180-1	30%이하	120%이하	5층이하	-	제2종일반주거지역(7층이하)

주) 기존 학교인 ①,②,③의 건폐율·용적률 및 높이에 대한 사항은 「도시계획시설(학교) 건축범위 등 일괄결정(1차) 및 지형도면 고시(서고 제2007-442호)」의 결정사항을 명시함

■ 학교 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
①	둔 촌 초등학교	· 면적 변경 - 11,581.9㎡ → 11,582.4 (증 0.5㎡)	· 측량결과 반영에 따른 면적 변경	
②	위 레 초등학교	· 면적 변경 - 11,171.7㎡ → 11,172.2 (증 0.5㎡)	· 측량결과 반영에 따른 면적 변경	
③	등 북 중고등학교	· 면적 변경 - 33,058.6㎡ → 33,059.6 (증 1.0㎡)	· 측량결과 반영에 따른 면적 변경	
④	학 교	· 면적 변경 - 16,124.9㎡ → 16,126.7 (증 1.8㎡)	· 측량결과 반영에 따른 면적 변경	

바) 도시계획시설(문화시설·사회복지시설) 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
변경	①	문화 및 사회복지시설	공공도서관 등	둔촌1동 170-1	2,896.7	감 0.1	2,896.6	서고135호 (13.5.2)	문화시설과 사회복지시설 중복결정

■ 문화시설·사회복지시설 건폐율·용적률 및 높이 결정조서 : 변경없음

위 치	건폐율	용적률	높 이	비 고
둔촌1동 170-1	50% 이하	250% 이하	7층 이하	제3종일반주거지역

■ 문화시설·사회복지시설 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
①	문화 및 사회복지시설	· 문화 및 사회복지시설 면적 변경 - 2,896.7m ² → 2,896.6 (감 0.1m ²)	· 측량결과 반영에 따른 면적 변경	

- 이하 여백 -

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

가) 기존 건축물의 정비·개량 계획 : 변경

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	A1	306,898.6	A1	306,898.6	둔촌1동 176-1	111	-	-	111	-	
	A2	145,924.3	A2	145,924.3	둔촌1동 178	39	-	-	39	-	
	A3	9,948.5	A3	9,948.5	둔촌1동 172-1	4	-	-	4	-	
	P1	4,431.8	P1	4,431.8	둔촌1동 522-9	2	2	-	-	-	
	P2	1,252.3	P2	1,252.3	둔촌1동 172-5	1	-	-	1	-	
	S1	11,581.9	S1	11,581.9	둔촌1동 170-2	2	2	-	-	-	
	S2	11,171.7	S2	11,171.7	둔촌1동 176-2	2	2	-	-	-	
	S3	33,058.6	S3	33,058.6	둔촌1동 180-2	3	3	-	-	-	
변경	A1	306,907.2	A1	306,907.2	둔촌1동 176-1	111	-	-	111	-	
	A2	145,936.8	A2	145,936.8	둔촌1동 178	39	-	-	39	-	
	A3	9,949.3	A3	9,949.3	둔촌1동 172-1	4	-	-	4	-	
	P1	4,432.2	P1	4,432.2	둔촌1동 522-9	2	2	-	-	-	
	P2	1,252.9	P2	1,252.9	둔촌1동 172-5	1	-	-	1	-	
	S1	11,582.4	S1	11,582.4	둔촌1동 170-2	2	2	-	-	-	
	S2	11,172.2	S2	11,172.2	둔촌1동 176-2	2	2	-	-	-	
	S3	33,059.6	S3	33,059.6	둔촌1동 180-2	3	3	-	-	-	

나) 건축시설계획 : 변경

결정 구분	가구 또는 획지구분			위치	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)		층수(층/m)																							
	명칭	면적(㎡)																														
		기정	변경																													
변경	A1	306,898.6	306,907.2	둔촌1동 176-1일원	공동주택 및 부대복리시설	30이하	274이하	285이하	35층/115m 이하																							
	A2	145,924.3	145,936.8	둔촌1동 178일원				250이하																								
	A3	9,948.5	9,949.3	둔촌1동 172-1일원				285이하																								
	S4	16,124.9	16,126.7	둔촌1동 180-1일원	학교	30 이하	120 이하	5층 이하																								
	W1	2,896.7	2,896.6	둔촌1동 170-1	문화 및 사회복지시설	50 이하	250이하	7층 이하																								
	P1	4,431.8	4,432.2	둔촌1동 522-9	존치 (공공업무시설)	관계법령에 따름																										
	P2	1,252.3	1,252.9	둔촌1동 172-5	공공청사 (동사무소)	50 이하	250 이하	7층 이하																								
	P3	660.0	659.9	둔촌1동 170-1	공공청사 (파출소)	50 이하	250 이하	7층 이하																								
	S1	11,581.9	11,582.4	둔촌1동 170-2	존치 (학교)	관계법령에 따름																										
	S2	11,171.7	11,172.2	둔촌1동 176-2	존치 (학교)	관계법령에 따름																										
	S3	33,058.6	33,059.6	둔촌1동 180-2	존치 (학교)	관계법령에 따름																										
주택의 규모 및 규모별 건설비율 (변경없음)					<ul style="list-style-type: none"> • 건립규모 및 비율 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th colspan="3">세대수</th> </tr> <tr> <th>합계</th> <th>분양</th> <th>재건축소형주택</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>12,032</td> <td>10,986</td> <td>1,046</td> </tr> <tr> <td>60㎡ 이하</td> <td>5,130</td> <td>4,084</td> <td>1,046</td> </tr> <tr> <td>60 ~ 85㎡ 이하</td> <td>4,370</td> <td>4,370</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>2,532</td> <td>2,532</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> • 주택 공급계획(세대수) : 12,032세대 - 전용면적 60㎡이하 규모의 건설비율 : 42.64%(5,130/12,032) - 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 36.32%(4,370/12,032) - 전용면적 85㎡초과 규모의 건설비율 : 21.04%(2,532/12,032) • 전용면적 85㎡이하 규모주택의 전체면적에 대한 비율 : 78.96% 					구분	세대수			합계	분양	재건축소형주택	합계	12,032	10,986	1,046	60㎡ 이하	5,130	4,084	1,046	60 ~ 85㎡ 이하	4,370	4,370	-	85㎡ 초과	2,532	2,532	-
구분	세대수																															
	합계	분양	재건축소형주택																													
합계	12,032	10,986	1,046																													
60㎡ 이하	5,130	4,084	1,046																													
60 ~ 85㎡ 이하	4,370	4,370	-																													
85㎡ 초과	2,532	2,532	-																													
건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)					• 인접대지 경계선에서 5m~10m																											
건축물의 높이완화에 관한 계획 (변경없음)					-																											
기타사항에 관한 계획 (변경없음)					<ul style="list-style-type: none"> • 공공보행통로 - 공공보행통로는 정비계획결정도상 지정된 위치에 2개소 폭20m, 연장 각각 546m, 529m로 설치하되, 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성하여야 하며, 통로내에는 보행에 지장을 주는 시설물을 설치할 수 없음. 다만, 보행의 쾌적성 향상을 위한 벤치, 수목, 수공간 등을 설치할 수 있으며, 보행도 폭은 최소3m이상으로 조성 																											

주) 용적률 274%는 A1, A2, A3의 평균 용적률임

다) 용적률 계획 : 변경

구분		산 정 내 용				
		구역면적	사업부지면적 (존치면적 제외)	택지 (공동주택 및 부대복리시설)	계획 정비기반시설 등	비고
토지 이용 계획	기정	626,232.5㎡	541,763.8㎡	462,771.4㎡	78,992.4㎡	2,612.1㎡ (시설물기부채납)
	변경	626,260.9㎡	541,789.8㎡	462,793.3㎡	78,996.5㎡	2,612.1㎡ (시설물기부채납)
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	기정	81,604.5㎡ (부지 78,992.4㎡ + 시설물 기부채납 환산 부지면적 2,612.1㎡)				
	변경	81,608.6㎡ (부지 78,996.5㎡ + 시설물 기부채납 환산 부지면적 2,612.1㎡)				
기준용적률 (변경없음)		• 기준용적률 = 190%				
허용용적률 적용기준 (변경없음)		구 분		인센티브(용적률)	비 고	
		지속가능형 건축구조	▶ 무량판 구조	7%		
			소 계	7%		
		친환경 신재생에너지	▶ 친환경 최우수등급	3%		
			▶ 신재생에너지 (건축비의 1% 이상)	2%		
			소 계	5%		
		합 계		12%		
• 허용용적률 = 기준용적률(190%) + 인센티브(10%) = 200%						
상한 용적률	기정	• 상한용적률 243.79% 이하 $= \text{허용용적률} + \text{기준용적률} \times 1.3\alpha$ $= 200 + 190 \times 1.3 \times 0.1773$ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> $\ast \alpha = \text{공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비율}$ $= 81,604.5 / 460,159.3 = 0.1773$ </div>				
	변경	• 상한용적률 243.8% 이하 $= \text{허용용적률} + \text{기준용적률} \times 1.3\alpha$ $= 200 + 190 \times 1.3 \times 0.1773$ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> $\ast \alpha = \text{공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비율}$ $= 81,608.6 / 460,181.2 = 0.1773$ </div>				
법적상한 용적률 (변경없음)		• 273.9%				

■ 용적률 인센티브 산정원칙

- 공공시설 등 설치비용을 부지면적으로 환산하여 상한용적률 인센티브 적용

$$\text{환산 부지면적(㎡)} = \frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자하는 부지가액(원/㎡)}}$$

■ 부지현황

- 사업부지면적 : 541,789.8㎡

■ 공공시설 등 설치에 따른 환산 부지면적

구분	계		공공청사				문화 및 사회복지시설		근린공원1		비고
			동사무소		파출소						
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
부지면적(㎡)	9,449.0	4,809.4	1,252.3	1,252.9	660.0	659.9	2,896.7	2,896.6	17,875.8	17,876.8	
공시지가(만원/㎡)	-		623		585		585		585		2012년1월1일
①표준건축비(만원/㎡)	163										국토해양부고시 제2011-838호
②연면적(㎡)	18,962.4		3,492.0		397.0		3,073.4		12,000.0		
③설치비용(만원) (① × ②)	3,090,871.2		569,196		64,711		500,964.2		1,956,000.0		
④부지가액(만원/㎡)	-		1,246		1,170		1,170		1,170		공시지가2배적용
⑤환산부지면적(㎡) (③ ÷ ④)	2,612.1		456.8		55.3		428.0	428.2	1,672.0	1,671.8	

※ 추가적인 공공기여 방안으로 2014.10.14. 제29차 서울시 건축위원회에 최종 보고 완료한 사항(서울시 건축기획과-23142호 참조)을 이행할 것(문화사회복지시설내 도서관 증축 및 기존학교 리모델링)

※ 금번 변경은 기 고시 오류사항 정정 및 측량결과 반영에 따른 면적 변경사항임

5) 법적상한용적률에 따른 재건축소형주택(임대주택) 건설에 관한 계획 : 변경

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수(동)	연면적(㎡)	세대수(세대)	세대규모(전용)	비고
기정	둔촌1동 170-1번지 일대	462,771.4	-	113,740.46	1,046	29.97㎡ : 272세대 39.95~39.98㎡ : 272세대 49.95㎡ : 272세대 59.96~59.99㎡ : 230세대	재건축 소형 주택 (임대주택)
변경	둔촌1동 170-1번지 일대	462,793.3 (증 21.9)	-	113,740.46	1,046	29.97㎡ : 272세대 39.95~39.98㎡ : 272세대 49.95㎡ : 272세대 59.96~59.99㎡ : 230세대	재건축 소형 주택 (임대주택)

■ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 및 법제55조 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택(임대주택)으로 건설하여야 한다.

■ 법적상한용적률에 따른 재건축 소형주택(임대주택) 공급면적 산정 : 변경

구분	적용산식		비고
기정	용적률산정	법적상한용적률	273.9%
		상한용적률	$200\% + (190\% \times 1.3 \times \frac{\text{공공시설등 제공면적}}{\text{사업부지면적} - \text{공공시설등 제공면적}})$ = $200\% + \{190\% \times 1.3 \times 81,604.5 / (541,763.8 - 81,604.5)\} = 243.79\%$
	증가된 용적률의 50%	$(\text{법적상한용적률} - \text{상한용적률}) \times 50\%$ = $(273.9\% - 243.79\%) \times 50\% = 15.06\%$	
	연면적 환산	$\{(\text{법적상한용적률} - \text{상한용적률}) \times \text{순 사업부지면적}\} \times 50\%$ = $\{(273.9\% - 243.79\%) \times 462,771.4\} \times 50\% = 69,670.23\text{㎡}$	
재건축소형주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	<ul style="list-style-type: none"> • 연면적(공급면적) : 70,235.63㎡ • 세대수 : 1,046세대 <ul style="list-style-type: none"> - 전용 29.97㎡ : 272세대 (26.0%) - 전용 39.95~39.98㎡ : 272세대 (26.0%) - 전용 49.95㎡ : 272세대 (26.0%) - 전용 59.96~59.99㎡ : 230세대 (22.0%) 		
변경	용적률산정	법적상한용적률	273.9%
		상한용적률	$200\% + (190\% \times 1.3 \times \frac{\text{공공시설등 제공면적}}{\text{사업부지면적} - \text{공공시설등 제공면적}})$ = $200\% + \{190\% \times 1.3 \times 81,608.6 / (541,789.8 - 81,608.6)\} = 243.8\%$
	증가된 용적률의 50%	$(\text{법적상한용적률} - \text{상한용적률}) \times 50\%$ = $(273.9\% - 243.8\%) \times 50\% = 15.05\%$	
	연면적 환산	$\{(\text{법적상한용적률} - \text{상한용적률}) \times \text{순 사업부지면적}\} \times 50\%$ = $\{(273.9\% - 243.8\%) \times 462,793.3\} \times 50\% = 69,643.41\text{㎡}$	
재건축소형주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	<ul style="list-style-type: none"> • 연면적(공급면적) : 70,235.63㎡ • 세대수 : 1,046세대 <ul style="list-style-type: none"> - 전용 29.97㎡ : 272세대 (26.0%) - 전용 39.95~39.98㎡ : 272세대 (26.0%) - 전용 49.95㎡ : 272세대 (26.0%) - 전용 59.96~59.99㎡ : 230세대 (22.0%) 		

6) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·층수·높이에 관한 계획 : 변경

가) 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 계획 : 변경

결정 구분	가구 또는 획지구분			위치	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)		층수(층/m)
	명칭	면적(㎡)							
		기정	변경						
변경	A1	306,898.6	306,907.2	둔촌1동 176-1일원	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	274 이하	285 이하	35층/115m 이하
	A2	145,924.3	145,936.8	둔촌1동 178일원					
	A3	9,948.5	9,949.3	둔촌1동 172-1일원					
	S4	16,124.9	16,126.7	둔촌1동 180-1일원	학교	30 이하	120 이하	5층 이하	
	W1	2,896.7	2,896.6	둔촌1동 170-1	문화 및 사회복지시설	50 이하	250 이하	7층 이하	
	P1	4,431.8	4,432.2	둔촌1동 522-9	존치 (공공업무시설)	관계법령에 따름			
	P2	1,252.3	1,252.9	둔촌1동 172-5	공공청사 (동사무소)	50 이하	250 이하	7층 이하	
	P3	660.0	659.9	둔촌1동 170-1	공공청사 (파출소)	50 이하	250 이하	7층 이하	
	S1	11,581.9	11,582.4	둔촌1동 170-2	존치 (학교)	관계법령에 따름			
	S2	11,171.7	11,172.2	둔촌1동 176-2	존치 (학교)	관계법령에 따름			
	S3	33,058.6	33,059.6	둔촌1동 180-2	존치 (학교)	관계법령에 따름			

주) 용적률 274%는 A1, A2, A3의 평균 용적률임

나) 인구, 세대수 및 주택규모별 배분계획 : 변경없음

구분		공동주택												비고
		합계			60㎡이하			60 ~ 85㎡			85㎡초과			
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
인구수 (인)	현황	16,005	-	16,005	2,945	-	2,945	4,849	-	4,849	8,211	-	8,211	세대당 2.58인 적용
	계획	31,043	-	31,043	13,235	-	13,235	11,275	-	11,275	6,533	-	6,533	
세대수 (세대)	현황	5,930	-	5,930	1,090	-	1,090	1,800	-	1,800	3,040	-	3,040	
	계획	12,032	-	12,032	5,130	-	5,130	4,370	-	4,370	2,532	-	2,532	

주) 변경 현황인구수 출처는 조합내부자료임. (2014.04 기준)

7) 건축선에 관한 계획 : 변경

구분	위치	계획내용	계획목표	비고	
변경	건축 한계선	강동대로, 양재대로, 풍성로변	건축한계선 : 10m	• 가로경관향상을 위한 전면공지설치	
		대상지 동측경계	건축한계선 : 10m	• 인근둔촌습지(생태계보전지역) 보호를 위해 공지 조성	
		단지내 학교 및 근린공원변	건축한계선 : 5m	• 인접대지간 개방감 확보, 보행환경 개선 및 경관향상	
		단지내부 도로 및 공공공지변	건축한계선 : 5m	• 가로경관향상을 위한 전면공지설치	공공공지 선형변경에 따른 변경

8) 기타사항에 관한 계획 : 변경

가) 대지내 공지에 관한 계획 : 변경

구분	위치	계획내용	계획목표	비고	
변경	차폐 조경	대상지 동측경계	폭원 : 10m	• 인근 둔촌습지(생태계보전지역) 보호를 위해 공지 조성	
		단지내 학교 및 근린공원	폭원 : 5m	• 인접대지와의 일정거리이격으로 개방감 확보, 보행환경 개선 및 경관향상	
	전면 공지	단지내부 도로 및 공공공지변	폭원 : 5m	• 도로변 가로환경 및 보행환경의 개선을 위해 보도 확폭	공공공지 선형변경에 따른 변경

나) 동선 및 주차에 관한 계획 : 변경없음

구분	위치	계획목표	비고	
보행 동선	보행동선	단지내	• 학교, 공원 등 보행 다발시설과 연계하여 보행동선 조성	
	공공 보행통로	단지내	• 공공보행통로는 정비계획결정도상 지정된 위치 2개소에 폭20m, 연장 각각 546m, 529m로 설치하되, 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성하여야 하며, 통로내에는 보행에 지장을 주는 시설물을 설치할 수 없음. 다만, 보행의 쾌적성 향상을 위한 벤치, 수목, 수공간 등을 설치할 수 있으며, 보행보도 폭은 최소3m이상으로 조성	
	보행자 출입구	단지내	• 단지내외부에서 보행자 접근이 편리하도록 출입구로 계획	
차량 동선	차량출입 불허구간	강동대로변	• 간선도로변 차량 흐름을 원활하게 하기위해 차량출입불허구간 지정	
		양재대로변	• 간선도로변 차량 흐름을 원활하게 하기위해 차량출입불허구간 지정	
		풍성로변	• 간선도로변 차량 흐름을 원활하게 하기위해 차량출입불허구간 지정	
		단지내부 도로변	• 단지내부 도로 차량 흐름을 원활하게 하기위해 차량출입불허구간 지정	
	단지내 차량동선	단지내	• 강동대로 및 양재대로, 풍성로와의 연계로 주변지역과 조화되는 차량 동선체계 확보	
차량 출입구	단지내	• 단지로의 차량출입구를 제한하여 간선변 차량소통을 원활하게 함		
주차	단지내 지하	• 지상주차를 최소화 하여 단지내 쾌적한 보행환경 및 녹지공간 확보 • 각 세대별 여유 있게 법정 주차대수 이상으로 지침을 준수하여 주차난이 발생하지 않도록 계획		

다) 도로 확보를 위한 지상권 설정 계획 : 변경

구분	위치	계획내용				비고
		폭원(m)	길이(m)	면적(m ²)		
				기정	변경	
계		-	1,810	5,036.1	5,015.5	감) 20.6
공동주택(A1)	소계	-	1,536	4,338.2	4,332.3	감) 5.9
	풍성로	4.0	443	1,761.0	1,761.1	증) 0.1
	명일로	0.5~5.0	756	1,974.8	1,967.9	감) 6.9
	양재대로	3.0	163	499.0	499.7	증) 0.7
	양재대로84길	0.5	174	103.4	103.6	증) 0.2
공동주택(A2)	명일로	1.0~3.5	274	697.9	683.2	감) 14.7

주) 측량결과 반영에 따른 면적 변경

라) 국·공유지 매입에 관한 계획 : 변경없음

대지 내 국·공유지인 용도 폐지되는 도로는 조합에서 유상으로 매입하고, 소송을 제기하지 않겠다는 제소전화해를 이행

번호	소재지	면적(m ²)	비고
①	강동구 둔촌동 173	87.10	
②	강동구 둔촌동 175-1	6,100.30	
③	강동구 둔촌동 175-2	5,094.90	
④	강동구 둔촌동 179	6,955.80	
합계		18,238.10	

9) 환경보전·재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 : 변경없음

가) 환경보전·재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용(요약)		비고
기정	환경보전	<ul style="list-style-type: none"> • 우수 및 토사유출 최소화 • 사업지구내 녹지율 최대한 확보 	
	재난방지	<ul style="list-style-type: none"> • 돌발 기상이변에 의한 홍수 등을 대비한 지반조성계획 수립 	

나) 환경성 검토결과 : 변경없음

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항	
자연환경	1. 생태면적률	30%	○ •기존도양포장상태 90% •생태면적률 40.02%	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 전면투수성 포장 등 적용	
	2. 녹지네트워크	녹지평가지표 I	○ •녹지면적Ⅲ, 녹지모양 Ⅲ, 내부연결성 I, 외부연결성Ⅲ	•공동주택 녹지계획에 반영하여 녹지연결성 등 조정	
	3. 지형변동	절성토비율 20% 미만	○	•주변 지반고를 고려하여 계획 하므로 응벽설치 최소화	•지형에 순응한 계획 수립
		지형변동비율 30%미만	○	•절토사면 발생지역 없음	•지형에 순응한 계획 수립
		지하수위보전	○	•지하공간 계획으로 지하수위에 영향 예상	•습지 유지수(지하수) 수위저감대책 수립 - 흠막이 공법:H-PILE+토류판, C.I.P 공법 - 차수공법:S.C.W공법, L.W공법 - 지지공법:Ground Anchor, STRUT및RAKER
4. 비오톱	비오톱유형 2등급	○	•비오톱유형평가 2~5등급, 개별비오톱 평가제외지역, 2등급 분포	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	
생활환경	5. 일조	연속2시간 확보	△ •현재 대부분 단층 건축물로 일조 영향은 미미한 상태임	•9시~15시 사이에 연속 2시간 일조 검토결과 일부 불만족 세대가 존재	
	6. 바람 및 미기후	바람길 확보	○ •기존 공동주택 배치는 주풍향(서북서풍) 바람길 차단	•건축물 간격 최대화 등 바람길 차단되지 않도록 배치계획 수립	
	7. 에너지	에너지절약 계획수립	○	•향후 에너지사용량 추정 •에너지원 변경 가능 여부 조사	•에너지절약시스템 도입 - 실시간 에너지 모니터링 시스템, 대기전력 차단장치, 하이브리드 보안등, LED 조명 등
		신재생에너지 사용	○	•초기투자비용이 과하여 공동 주택에 적용은 어려움	•신재생 에너지시설 설치는 신재생에너지 공급의 1% 이상 설치
	8. 경관	Skyline 보전	○	•주변 공동주택과의 조화필요	•건물배치, 높이설정에 반영
		조망권 확보	○	•주변주거지역의 조망권 보호필요	•조망권 보호를 고려한 단지배치계획 수립
		가로녹시율 35%	○	•저층 단지내 오래된 수목들 분포로 양호한 녹시율	•부지경계부 식재, 공원조성 등으로 녹시율 증가 계획 수립
		입면차폐도 35m 이하	○	•50m 도로변에 입지	•인동간격 최대 확보, 개방감 고려한 단지 배치로 입면차폐도 최소화
	9. 휴식 및 여가공간	휴식 및 여가 공간 최대확보	○	•주변상가 및 복층 주거지 주변 공원시설 및 휴게시설 부족	•대상지 서측에 대규모 근린공원, 단지내 휴게시설 25개소 설치
	10. 보행친화공간	보행자전용 도로계획수립	○	•대상지 부지경계에 응벽설치로 주변 지역과 연계성 미흡	•주변지역과 단차가 없도록 부지조성계획 수립 및 공공보행통로 폭20m 계획
자전거전용 도로계획수립		○	•별도의 자전거 도로 없음	•대상지내 주요 도로변 및 단지내 도로변으로 자전거도로 확보	
자전거보관소 15대/100UNIT		○	•별도의 자전거 보관소 없음	•단지내 곳곳에 기존 이상의 자전거 보관소 설치	
추가	11. 소음 및 진동	공사중 소음 65dB(A) 이하	○ •공사중 인근 주거지역에 공사장비가동에 따라 소음 65dB(A) 이상 발생 예상	•환경기준 이하유지를 위하여 가설판넬 등 설치후 공사시행	
	12. 폐기물	건설폐기물 재활용	×	•기존 공동주택 등 건물철거에 따른 건설폐기물 발생	•대상지 여건상 파쇄시설 설치 등이 어려워 전량 위탁처리로 계획
	13. 대기질	공사중 대기환경기준만족	○	•공사로 인한 비산먼지 영향	•환경기준 이하유지를 위하여 세륜세차시설, 살수 등을 실시함

10) 사업시행에 관한 사항 : 변경없음

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	주택재건축 사업에 의한 관리처분방식	구역변경 고시일로 부터 4년 이내	둔촌주공재건축 정비사업조합	현황 : 5,930세대 계획 : 12,032세대 (증 6,102세대)	해당사항 없음	

2. 지구단위계획 결정사항

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변 경	둔촌주공아파트 주택재건축사업 지구단위계획구역	서울특별시 강동구 둔촌1동 170-1번지 일대	626,232.5	증) 28.4	626,260.9	· 측량결과 반영에 따른 면적 변경

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역 결정 조서 : 변경

구 분		면적(㎡)			구 성 비(%)
		기정	변경	변경후	
합계		626,232.5	증) 28.4	626,260.9	100.0
일반 주거 지역	제1종일반주거지역	66,652.4	증) 2.9	66,655.3	10.6
	제2종일반주거지역(7층이하)	40,513.2	증) 2.8	40,516.0	6.5
	제2종일반주거지역	177,416.3	증) 12.9	177,429.2	28.3
	제3종일반주거지역	341,650.6	증) 9.8	341,660.4	54.6

■ 용도지역 변경 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
둔촌주공아파트 주택재건축정비구역	· 면적 변경 - 제1종일반주거지역 : 증) 2.9㎡ - 제2종일반주거지역(7층) : 증) 2.8㎡ - 제2종일반주거지역 : 증) 12.9㎡ - 제3종일반주거지역 : 증) 9.8㎡	· 측량결과 반영에 따른 면적 변경	

2) 기반시설 결정(변경) 조서 : 변경

가) 도로 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	광로	1	28	50~53	주 간선도로	13,250 (245)	천호동 103광장	과천시제	일반도로	서고406호 (84.2.14)	양재대로
기정	중로	1	210	24~25	국지도로	587 (587)	광로2-28 둔촌1동522-5	광로2-28 둔촌1동 522-2	일반도로	건고74호 (79.3.8)	
기정	중로	2	106	15~26	보 조 간선도로	3,000 (720)	풍납동 214-6	둔촌동 대로3-69	일반도로	건고198호 (71.4.7)	풍성로
기정	중로	2	102	15~23.5	보 조 간선도로	4,000 (893)	명일동 중로3-63	둔촌동 광로1-22	일반도로	건고198호 (71.4.7)	명일로
기정	소로	3	1	6	국지도로	272 (272)	둔촌1동 114	둔촌1동 202-3	일반도로	서고135호 (13.5.2)	

주) 연장 항목의 ()안은 대상지내 포함된 사항임

나) 철도 결정(변경) 조서 : 변경

■ 철도(본선) 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지				
기정	철도	도시철도 5호선 (길동~마천)	강동구 길동 379일대	송파구 마천동 226일대	-	7,500	-	91. 04. 01. (건고 제151호)	· 도로, 공공공지, 문화 및 복지시설 중복결정
기정	철도	도시철도 9호선	강남구 역삼동 800번지 일대	강동구 둔촌동 566번지 일대	선정릉역(분당선), 종합운동장역(2호선), 석촌역(8호선), 올림픽공원역(5호선), 한국체육대학교, 동북중고등학교, 서울보훈병원	13,753	190,237.68	08. 11. 20.	

주) 본선 면적산출은 정거장 부분을 제외한 부분임.

주) 도시철도(9호선) 연장은 하남시구간 230m 포함(폭 : 11~42m), 면적은 하남시구간 1,491㎡ 포함임.

■ 철도(정거장) 결정(변경) 조서 : 변경

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	철도	도시철도 5호선 (둔촌동정거장)	강동구 둔촌동 416일대	6,349.0	91. 04. 01. (건고 제151호)	· 도로, 공공공지, 공원 중복결정
기정	철도	도시철도 9호선 (937정거장)	강동구 둔촌동 227-7번지 일대	7,293.3 (636.3)	10. 11. 04. (국토부고시 758)	· 도로, 공공공지 중복결정
변경				7,286.7 (629.7)		

주) 면적 항목의 ()안은 대상지내 포함된 사항임

■ 철도(정거장) 변경 사유서

시설명	변경내용	변경사유
도시철도 9호선 (937 정거장)	· 강동구 둔촌동 174-1대 편입면적 변경 - 면적 : 636.3㎡ → 629.7㎡ (감 6.6㎡)	· 9호선 지하철과 아파트간 연결통로 확보를 위해 연결통로구간 획지로 변경

다) 공원 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	제1호 근린공원	근린공원	둔촌1동 172-1	17,875.8	증) 1.0	17,876.8	서고372호 (‘06.11.2)	
변경	②	제2호 근린공원	근린공원	둔촌1동 180-1	13,580.4	증) 0.9	13,581.3	서고372호 (‘06.11.2)	
변경	①	제1호 어린이공원	어린이공원	둔촌1동 170-1	4,640.0	증) 0.4	4,640.4	서고52호 (‘20.2.6)	

주) 제1호 근린공원은 한성백제의 역사·문화적 의미를 고려한 역사공원 및 생태공원으로 조성

주) 제2호 근린공원은 학교시설에 인접한 입지여건을 고려하여 학생들을 위한 문화공간 조성

주) 제1호 어린이공원은 학교시설에 인접한 입지여건을 고려하여 학생들을 위한 휴식 및 여가공간조성

■ 도서관(근린공원①내 공원시설) : 변경

구분	건폐율	용적률	높이	비고
변경	20%이하	150%이하	4층이하	· 근린공원①내 연면적 12,000㎡이상의 도서관 기부채납 (환산부지면적 1,671.8㎡이상)

주) 기 고시 오류사항 정정 (환산부지 면적 : 1,672.0㎡ → 1,671.8㎡)

■ 공원 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
①	근린공원	·면적 변경 - 17,875.8㎡ → 17,876.8㎡ (증 1.0㎡)	· 측량결과 반영에 따른 면적 변경	
②	근린공원	·면적 변경 - 13,580.4㎡ → 13,581.3㎡ (증 0.9㎡)	· 측량결과 반영에 따른 면적 변경	
①	어린이 공원	·면적 변경 - 4,640.0㎡ → 4,640.4㎡ (증 0.4㎡)	· 측량결과 반영에 따른 면적 변경	

라) 공공공지 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	③	공공공지	둔촌1동 170-1	2,385.7	감) 0.1	2,385.6	서고135호 (‘13.5.2)	
변경	④	공공공지	둔촌1동 174-1	716.2	감) 0.3	715.9	서고135호 (‘13.5.2)	

■ 공공공지 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
③	공공공지	· 면적 변경 - 2,385.7㎡ → 2,385.6㎡ (감 0.1㎡)	· 지하철 5호선 연결통로 확보 및 인근 상가 전면부 단차 처리를 위한 공공공지와 획지 간 선형 변경 · 측량결과 반영에 따른 면적 변경	
④	공공공지	· 면적 변경 - 716.2㎡ → 715.9㎡ (감 0.3㎡)	· 지하철 9호선 연결통로 확보를 위한 공공공지와 획지 간 선형 변경 · 측량결과 반영에 따른 면적 변경	

마) 공공청사 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	①	공공청사	동사무소	둔촌1동 172-5	1,252.3	증) 0.6	1,252.9	서고372호 (‘06.11.2)	
변경	②	공공청사	파출소	둔촌1동 172-1	660.0	감) 0.1	659.9	서고135호 (‘13.5.2)	

■ 공공청사 건폐율·용적률 및 높이 결정조서 : 변경없음

위 치	건폐율	용적률	높 이	비 고
둔촌1동 172-5	50% 이하	250% 이하	7층 이하	제3종일반주거지역
둔촌1동 172-1	50% 이하	250% 이하	7층 이하	제3종일반주거지역

■ 공공청사 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
①	공공청사	· 면적 변경 - 1,252.3㎡ → 1,252.9 (증 0.6㎡)	· 측량결과 반영에 따른 면적 변경	
②	공공청사	· 면적 변경 - 660.0㎡ → 659.9 (감 0.1㎡)	· 측량결과 반영에 따른 면적 변경	

바) 학교 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	①	둔 촌 초등학교	초등학교	둔촌1동 170-2	11,581.9	증) 0.5	11,582.4	서고69호 (‘78.2.28)	3,500평
변경	②	위 레 초등학교	초등학교	둔촌1동 176-2	11,171.7	증) 0.5	11,172.2	건고74호 (‘79.3.8)	3,500평
변경	③	동 북 중고등학교	중고등학교	둔촌1동 180-2	33,058.6	증) 1.0	33,059.6	건고74호 (‘79.3.8)	10,000평
변경	④	학 교	초등·중학교	둔촌1동 180-1	16,124.9	증) 1.8	16,126.7	서고372호 (‘06.11.2)	병설 유치원

주) 공동이용시설 설치계획에 포함되어있던 유치원을 교환경평가 의견반영(신설학교 부지내 병설유치원 설립)에 따라 신설학교(학교④) 부지내 병설유치원으로 결정된 사항을 명시함(강동구 고시 제2020-57호)

■ 학교 건폐율·용적률 및 높이 결정조서 : 변경없음

위 치	건폐율	용적률	높 이	건축제한완화	비 고
둔촌1동 170-2	30%이하	120%이하	5층이하	-	제2종일반주거지역(7층이하)
둔촌1동 176-2	30%이하	120%이하	5층이하	-	제2종일반주거지역(7층이하)
둔촌1동 180-2	30%이하	120%이하	4층이하	높이(4→5층)	제1종일반주거지역
둔촌1동 180-1	30%이하	120%이하	5층이하	-	제2종일반주거지역(7층이하)

주) 기존 학교인 ①,②,③의 건폐율·용적률 및 높이에 대한 사항은 「도시계획시설(학교) 건축범위 등 일괄결정(1차) 및 지형도면 고시(서고 제2007-442호)」의 결정사항을 명시함

■ 학교 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
①	둔 촌 초등학교	· 면적 변경 - 11,581.9m ² → 11,582.4 (증 0.5m ²)	· 측량결과 반영에 따른 면적 변경	
②	위 레 초등학교	· 면적 변경 - 11,171.7m ² → 11,172.2 (증 0.5m ²)	· 측량결과 반영에 따른 면적 변경	
③	동 북 중고등학교	· 면적 변경 - 33,058.6m ² → 33,059.6 (증 1.0m ²)	· 측량결과 반영에 따른 면적 변경	
④	학 교	· 면적 변경 - 16,124.9m ² → 16,126.7 (증 1.8m ²)	· 측량결과 반영에 따른 면적 변경	

사) 문화시설·사회복지시설 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	①	문화 및 사회복지시설	공공도서관 등	둔촌1동 170-1	2,896.7	감 0.1	2,896.6	서고135호 (13.5.2)	문화시설과 사회복지시설 중복결정

■ 문화시설·사회복지시설 건폐율·용적률 및 높이 결정조서 : 변경없음

위 치	건폐율	용적률	높 이	비 고
둔촌1동 170-1	50% 이하	250% 이하	7층 이하	제3종일반주거지역

■ 문화시설·사회복지시설 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
①	문화 및 사회복지시설	· 문화 및 사회복지시설 면적 변경 - 2,896.7m ² → 2,896.6 (감 0.1m ²)	· 측량결과 반영에 따른 면적 변경	

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서 : 변경

구 분	가 구	면적(m ²)		비율(%)	비 고
		기정	변경		
획지	소계	543,949.3	543,975.8	86.9	
	A1	306,898.6	306,907.2	49.0	공동주택 및 부대복지시설
	A2	145,924.3	145,936.8	23.3	공동주택 및 부대복지시설
	A3	9,948.5	9,949.3	1.6	공동주택 및 부대복지시설
	S4	16,124.9	16,126.7	2.6	학교
	W1	2,896.7	2,896.6	0.5	문화 및 사회복지시설
	P1	4,431.8	4,432.2	0.7	존치(공공업무시설)
	P2	1,252.3	1,252.9	0.2	공공청사(동사무소)
	P3	660.0	659.9	0.1	공공청사(파출소)
	S1	11,581.9	11,582.4	1.8	존치(학교)
	S2	11,171.7	11,172.2	1.8	존치(학교)
	S3	33,058.6	33,059.6	5.3	존치(학교)

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서 : 변경없음

가구번호	위 치	구 분	계획내용	비 고	
A1	둔촌1동 176-1일원	용도	허용용도	· 공동주택 및 부대복리시설	-
			불허용도	· 허용용도 외의 용도	
		건폐율	· 30% 이하		
		용적률	· 285% 이하 (274% 이하) ^{취)}		
		높이	· 35층/115m 이하		
A2	둔촌1동 178일원	용도	허용용도	· 공동주택 및 부대복리시설	-
			불허용도	· 허용용도 외의 용도	
		건폐율	· 30% 이하		
		용적률	· 250% 이하 (274% 이하) ^{취)}		
		높이	· 35층/115m 이하		
A3	둔촌1동 172-1일원	용도	허용용도	· 공동주택 및 부대복리시설	-
			불허용도	· 허용용도 외의 용도	
		건폐율	· 30% 이하		
		용적률	· 285% 이하 (274% 이하) ^{취)}		
		높이	· 35층/115m 이하		
S4	둔촌1동 180-1일원	용도	허용용도	· 학교	-
			불허용도	· 허용용도 외의 용도	
		건폐율	· 30% 이하		
		용적률	· 120% 이하		
		높이	· 5층 이하		
W1	둔촌1동 170-1	용도	허용용도	· 문화 및 사회복지시설	-
			불허용도	· 허용용도 외의 용도	
		건폐율	· 50% 이하		
		용적률	· 250% 이하		
		높이	· 7층 이하		
P1	둔촌1동 522-9	용도	허용용도	관계 법령에 따름	존치
			불허용도		
		건폐율			
		용적률			
		높이			
P2	둔촌1동 172-5	용도	허용용도	· 공공청사(동사무소)	-
			불허용도	· 허용용도 외의 용도	
		건폐율	· 50% 이하		
		용적률	· 250% 이하		
		높이	· 7층 이하		

가구번호	위 치	구 분		계획내용	비 고
P3	둔촌1동 170-1	용도	허용용도	· 공공청사(파출소)	-
			불허용도	· 허용용도 외의 용도	
		건폐율		· 50% 이하	
		용적률		· 250% 이하	
		높이		· 7층 이하	
S1	둔촌1동 170-2	용도	허용용도	관계 법령에 따름	존치
			불허용도		
		건폐율			
		용적률			
높이					
S2	둔촌1동 176-2	용도	허용용도	관계 법령에 따름	존치
			불허용도		
		건폐율			
		용적률			
높이					
S3	둔촌1동 180-2	용도	허용용도	관계 법령에 따름	존치
			불허용도		
		건폐율			
		용적률			
높이					

주) 용적률 274%는 A1, A2, A3의 평균 용적률임

3) 건축물의 배치 등에 관한 결정조서 : 변경

구 분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	· 강동대로, 양재대로, 풍성로변	· 10m	
	· 대상지 동측경계	· 10m	
	· 단지내 학교 및 근린공원변	· 5m	
	· 단지내부 도로 및 공공공지변	· 5m	공공공지 선형변경에 따른 변경

라. 기타사항에 관한 결정

1) 단지내 공지에 관한 결정 조서 : 변경

구 분	적용위치	계획내용	비고
차폐조경	· 대상지 동측경계	· 폭원 : 10m	
	· 단지내 학교 및 근린공원	· 폭원 : 5m	
전면공지	· 단지내부 도로 및 공공공지변	· 폭원 : 5m	공공공지 선형변경에 따른 변경

2) 교통처리에 관한 결정 조서 : 변경없음

구 분	적용위치	계획내용	
보행동선	보행동선	단지내	• 학교, 공원 등 보행 다발시설과 연계하여 보행동선 조성
	공공보행통로	단지내	• 공공보행통로는 정비계획결정도상 지정된 위치 2개소에 폭20m, 연장 각각 546m, 529m로 설치하되, 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성하여야 하며, 통로내에는 보행에 지장을 주는 시설물을 설치할 수 없음. 다만, 보행의 쾌적성 향상을 위한 벤치, 수목, 수공간 등을 설치할 수 있으며, 보행보도 폭은 최소3m이상으로 조성
	보행자출입구	단지내	• 단지내외부에서 보행자 접근이 편리하도록 출입구로 계획
차량동선	차량출입 불허구간	강동대로변	• 간선도로변 차량 흐름을 원활하게 하기위해 차량출입불허구간 지정
		양재대로변	• 간선도로변 차량 흐름을 원활하게 하기위해 차량출입불허구간 지정
		풍성로변	• 간선도로변 차량 흐름을 원활하게 하기위해 차량출입불허구간 지정
		단지내부 도로변	• 단지내부 도로 차량 흐름을 원활하게 하기위해 차량출입불허구간 지정
	단지내 차량동선	단지내	• 강동대로 및 양재대로, 풍성로와의 연계로 주변지역과 조화되는 차량동선체계 확보
차량출입구	단지내	• 단지로의 차량출입구를 제한하여 간선변 차량소통을 원활하게 함	
주차	단지내 지하	• 지상주차를 최소화 하여 단지내 쾌적한 보행환경 및 녹지공간 확보 • 각 세대별 여유 있게 법정 주차대수 이상으로 지침을 준수하여 주차난이 발생하지 않도록 계획	

3) 환경관리계획 : 변경없음

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항	
자연 환경	1. 생태면적률	30%	○	•기존토양포장상태 90% •생태면적률 40.02%	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 전면투수성 포장 등 적용
	2. 녹지네트워크	녹지평가지표 I	○	•녹지면적Ⅲ, 녹지모양 Ⅲ, 내부연결성 I, 외부연결성Ⅲ	•공동주택 녹지계획에 반영하여 녹지연결성 등 조정
	3. 지형변동	절성토비율 20% 미만	○	•주변 지반고를 고려하여 계획하므로 옹벽설치 최소화	•지형에 순응한 계획 수립
		지형변동비율 30%미만	○	•절토사면 발생지역 없음	•지형에 순응한 계획 수립
		지하수위보전	○	•지하공간계획으로 지하수위에 영향 예상	•습지 유지수(지하수) 수위저감대책 수립 - 흠막이 공법:H-PILE+토류판, C.I.P 공법 - 차수공법:S.C.W공법, L.W공법 - 지지공법:Ground Anchor, STRUT및RAKER
4. 비오톱	비오톱유형 2등급	○	•비오톱유형평가 2~5등급, 개별비오톱 평가제외지역, 2등급 분포	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	
생활 환경	5. 일조	연속2시간 확보	△	•현재 대부분 단층 건축물로 일조 영향은 미미한 상태임	•9시~15시 사이에 연속 2시간 일조 검토결과 일부 불만족 세대가 존재
	6. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	•기존 공동주택 배치는 주풍향(서북서풍) 바람길 차단	•건축물 간격 최대화 등 바람길 차단되지 않도록 배치계획 수립
	7. 에너지	에너지절약 계획수립	○	•향후 에너지사용량 추정 •에너지원 변경가능여부조사	•에너지절약시스템 도입 - 실시간 에너지 모니터링 시스템, 대기전력 차단장치, 하이브리드 보안등, LED 조명 등
신재생에너지 사용			○	•초기투자비용이 과하여 공동주택에 적용은 어려움	•신재생 에너지시설 설치는 신재생에너지 공급율의 1% 이상 설치

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항
생활환경	8. 경관	Skyline 보전	○	•주변 공동주택과의 조화필요	•건물배치, 높이설정에 반영
		조망권 확보	○	•주변주거지역의 조망권 보호필요	•조망권 보호를 고려한 단지배치계획 수립
		가로녹시율 35%	○	•저층 단지내 오래된 수목들 분포로 양호한 녹시율	•부지경계부 식재, 공원조성 등으로 녹시율 증가 계획 수립
		입면차폐도 35m 이하	○	•50m 도로변에 입지	•인동간격 최대 확보, 개방감고려한 단지배치로 입면 차폐도 최소화
	9. 휴식 및 여가공간	휴식 및 여가 공간 최대확보	○	•주변상가 및 북측 주거지 주변 공원시설 및 휴게시설 부족	•대상지 서측에 대규모 근린공원, 단지내 휴게시설 25개소 설치
	10.보행친화공간	보행자전용 도로계획수립	○	•대상지 부지경계에 옹벽설치로 주변 지역과 연계성 미흡	•주변지역과 단차가 없도록 부지조성계획 수립 및 공공보행통로 폭20m 계획
		자전거전용 도로계획수립	○	•별도의 자전거 도로 없음	•대상지내 주요 도로변 및 단지내 도로변으로 자전거도로 확보
		자전거보관소 15대/100UNIT	○	•별도의 자전거 보관소 없음	•단지내 곳곳에 기준 이상의 자전거 보관소 설치
추가	11. 소음 및 진동	공사중 소음 65dB(A) 이하	○	•공사중 인근 주거지역에 공사장비가동 에 따라 소음 65dB(A) 이상 발생 예상	•환경기준 이하유지를 위하여 가설판넬 등 설치후 공사시행
	12. 폐기물	건설폐기물 재활용	×	•기존 공동주택 등 건물철거에 따른 건설폐기물 발생	•대상지 여건상 파쇄시설 설치 등이 어려워 전량 위탁처리로 계획
	13. 대기질	공사중 대기환경기준만족	○	•공사로 인한 비산먼지 영향	•환경기준 이하유지를 위하여 세륜세차시설, 살수 등을 실시함

4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정 조서 : 변경없음

구분	건립규모	전체세대수	전체비율	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
				계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
기정	합계	12,032	100.0	1,046	-	1,046	8.7	100.0	100.0
	40㎡이하	2,050	17.0	544	-	544	26.5	52.0	52.0
	40㎡초과 ~50㎡이하	1,200	10.0	272	-	272	22.7	26.0	26.0
	50㎡초과 ~60㎡이하	1,880	15.6	230	-	230	12.2	22.0	22.0
	60㎡초과 ~85㎡이하	4,370	36.4	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과	2,532	21.0	-	-	-	-	-	-

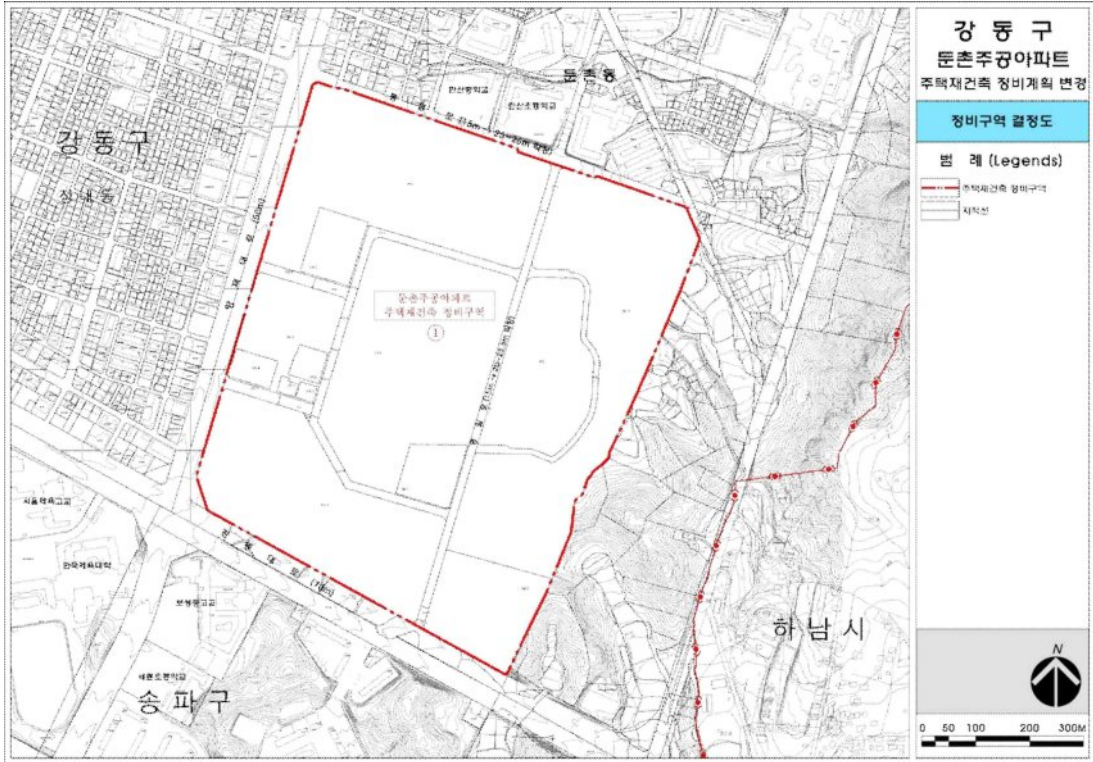
3. 관련도면 : 붙임 참조

○ 첨부된 도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

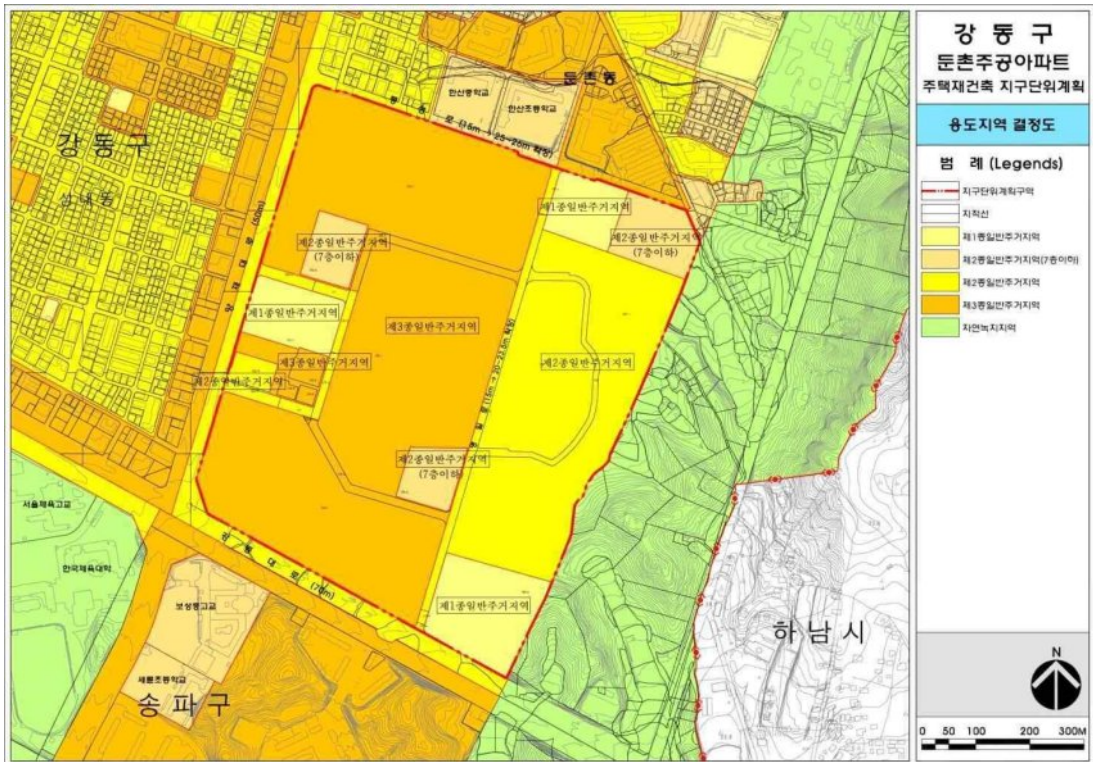
4. 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 강동구청 재건축재개발과 (☎02-3425-5982)에 관계서류 비치 및 열람

<붙임1> 정비계획 관련도면

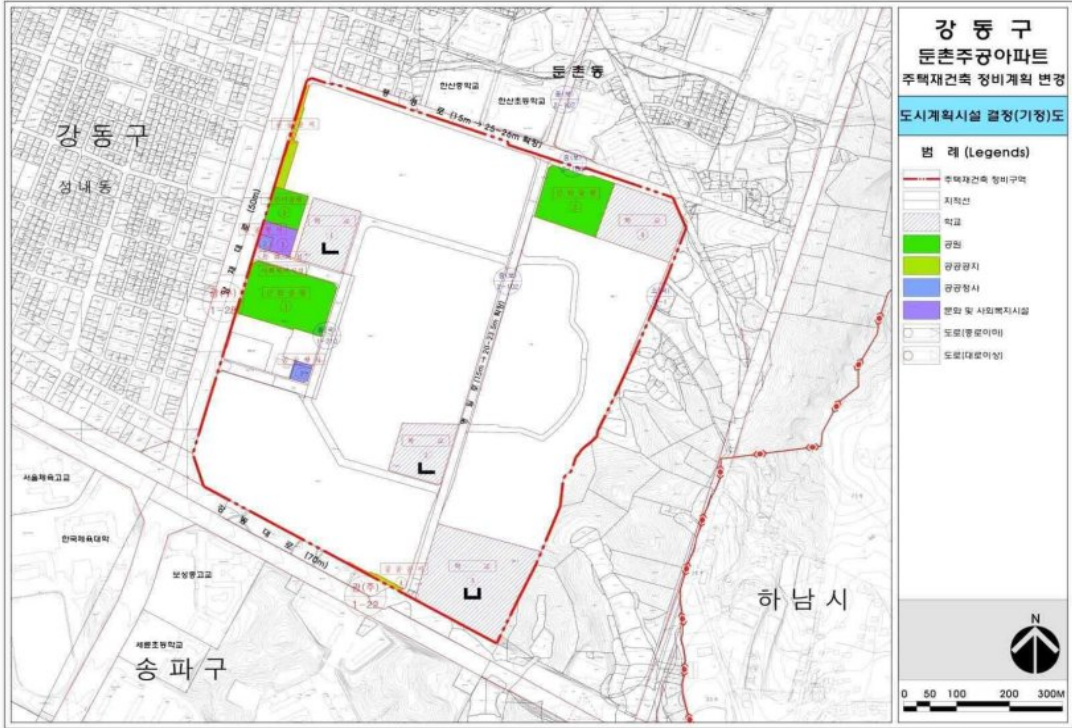
□ 정비구역 결정도 : 변경없음



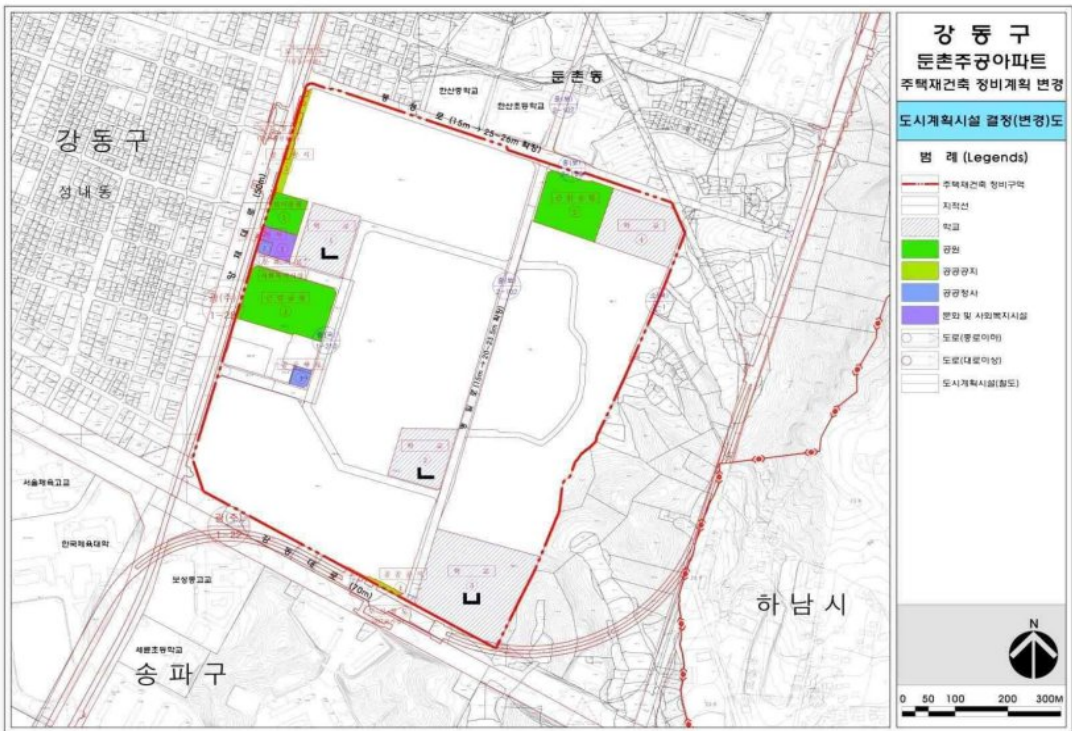
□ 용도지역 결정도 : 변경없음



□ 도시계획시설 결정도 : 기정

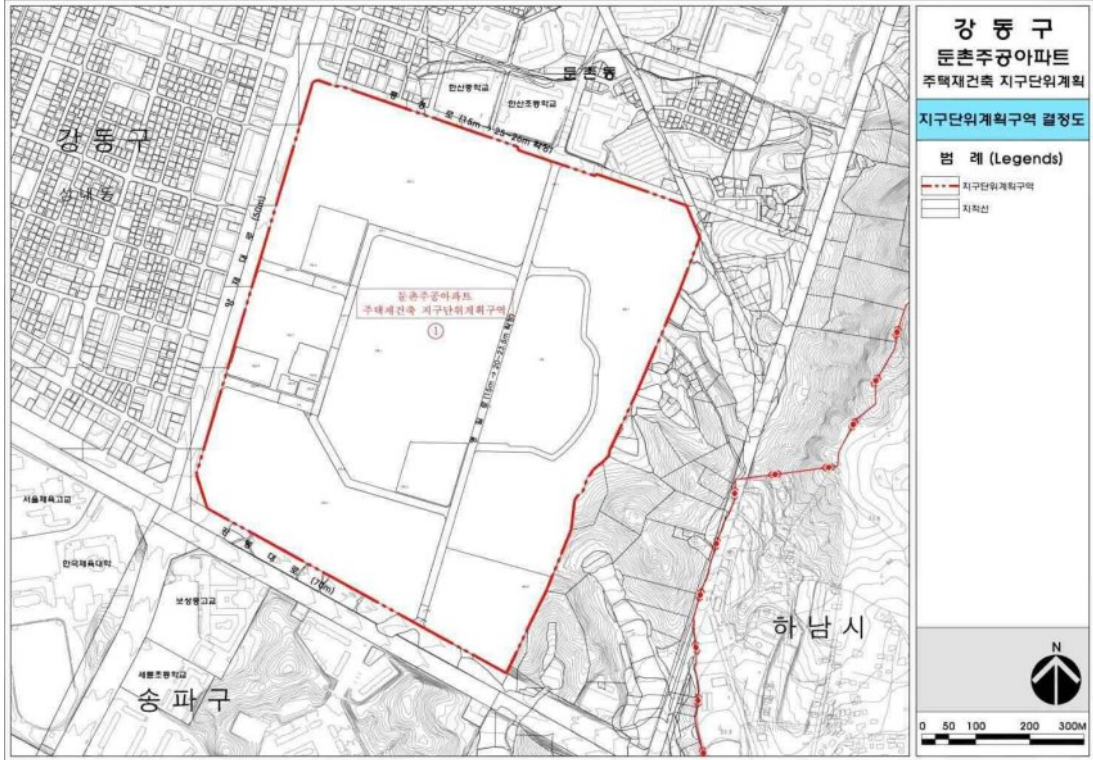


□ 도시계획시설 결정도 : 변경

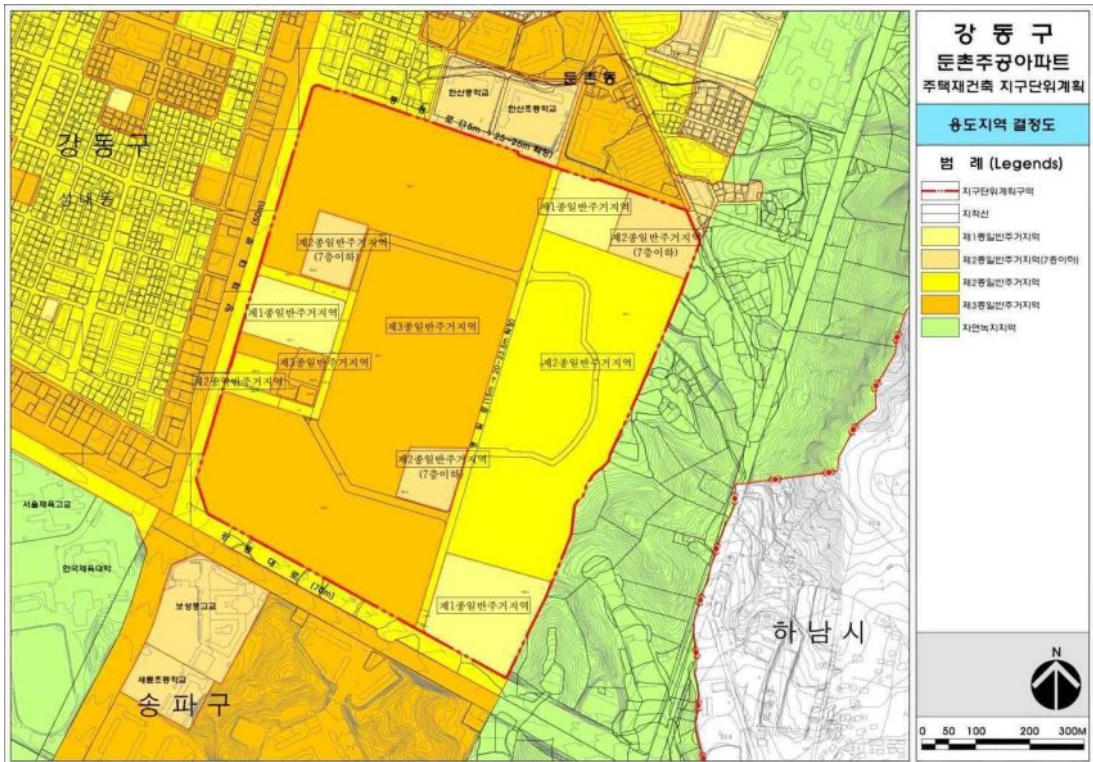


<붙임2> 지구단위계획 관련도면

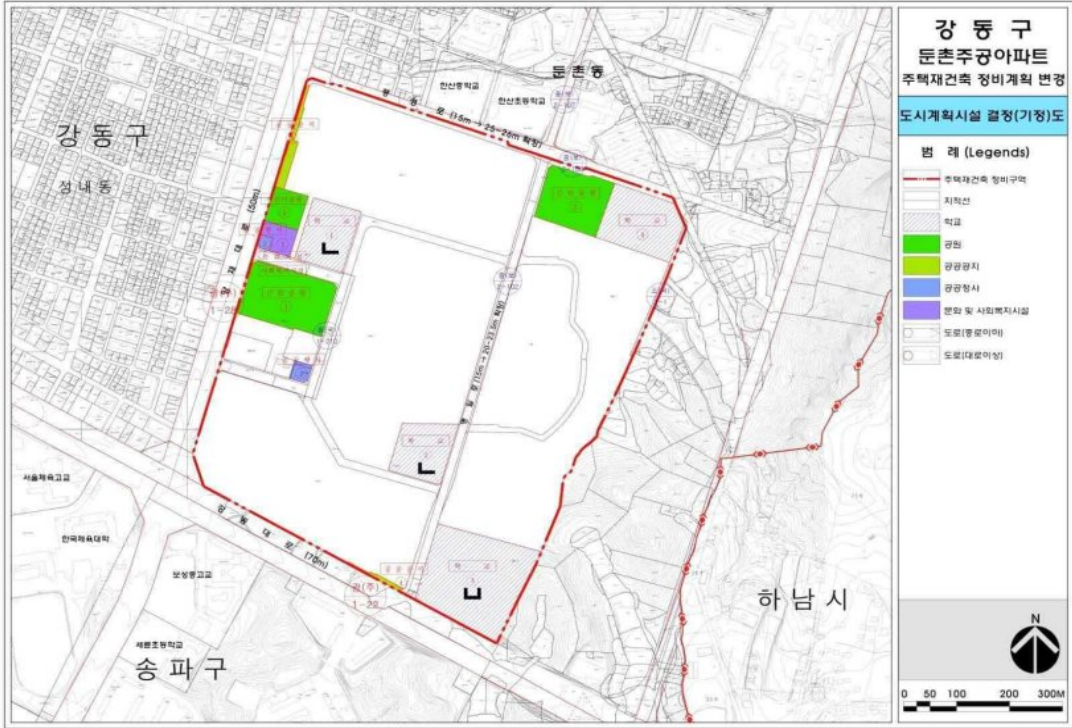
□ 지구단위계획구역 결정도 : 변경없음



□ 용도지역 결정도 : 변경없음



□ 도시계획시설 결정도 : 기정



□ 도시계획시설 결정도 : 변경

