

발행인: 강 동 구 청 장
편집인: 홍 보 과 장
02-3425-5430

강동구보

제1826호 2025. 5. 21.(수)

구보는 공문서의 효력을 갖습니다.

◆ 공 고

강동종합시장정비사업 추진계획(안) 공람공고	1
삼익그린2차아파트 주택재건축정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획 변경 결정(안) 공람공고	5

◆ 기 타

길동 신동아1·2차아파트 주택재건축정비사업조합 이전고시	15
--------------------------------------	----

※ 구보게재를 의뢰한 각 부서에 알려드립니다.

- ◎ 구보 게재내용은 발행당일 0시 강동구 홈페이지에 게재합니다.
(<http://www.gangdong.go.kr> → 강동소개 → 구정소식 → 강동구보)
- ◎ 구보 발행일은 매주 수요일이며, 「서울특별시 강동구보 발행 규칙」 제6조에 따라 발행일 3일 전까지 접수해 주시기 바랍니다.
- ◎ 구보 게재일자가 문서시행일이니 유의하여 주시기 바랍니다.



강동구

강동종합시장정비사업 추진계획(안) 공람공고

1. 서울특별시 강동구 암사동 480-1번지 일대 강동종합시장 정비사업과 관련하여 사업 추진자로부터 추진계획 승인 추천 신청이 있어 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제16조제3항 및 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조제1항의 규정에 따라 사업 추진계획(안) 관계 서류를 다음과 같이 공람하고, 의견을 청취하고자 합니다.
2. 관계 서류는 강동구청 지역경제과와 암사1동 주민센터에 비치하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 의견이 있으신 경우, 공람 기간 내에 강동구 지역경제과로 서면 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 5월 21일

서울특별시 강동구청장

1. 공람 기간: 2025. 5. 21.(수)~2025. 6. 20.(금) (30일간)
2. 공람 장소: 강동구청 지역경제과(☎02-3425-5846), 암사1동 주민센터
3. 공람 내용: 강동종합시장정비사업 추진계획(안)
4. 사업추진계획 승인 추천 신청 내용
 - 가. 시장정비사업 명칭: 강동종합시장정비사업
 - 나. 시장정비사업 위치 및 면적
 - 1) 위치: 서울특별시 강동구 암사동 480-1 일대
 - 2) 면적: 3,377.6㎡
 - 다. 사업추진 법인명 및 소재지
 - 1) 법인명: 강동시장정비사업 주식회사
 - 2) 소재지: 서울특별시 강동구 구천면로47길 57, 3층 2호(암사동)

라. 사업시행기간: 2019년~2029년

마. 건축개요

구 분		사업추진계획
대지면적		3,377.60㎡
용 도		공동주택 및 판매시설
건축면적		2,014.12㎡
연면적	합 계	24,399.74㎡
	지 상	12,211.64㎡
	지 하	12,188.10㎡
건폐율		59.63%
용적률		361.55%
층 수		지하 5층~지상 15층
높 이		45.50m
공개공지 면적		172.72㎡
주차대수		207대(법정대비 131.1%, 수요대비 152.4%)
용도별 연면적	공동주택 (2층~15층)	- 전용 35㎡(공급54.50㎡): 42세대(임대 6세대) - 전용 49㎡(공급75.87㎡): 98세대(임대 7세대) - 전용 59㎡(공급91.50㎡): 8세대 - 총 세대수: 148세대(임대 13 포함)
	판매(매장)시설 (지하1~1층)	- 전 용: 3,361.47㎡ - 공 급: 3,607.92㎡(매장 면적) - 계약 면적: 6,622.75㎡
	생활문화센터(1층)	- 전용 213.9㎡

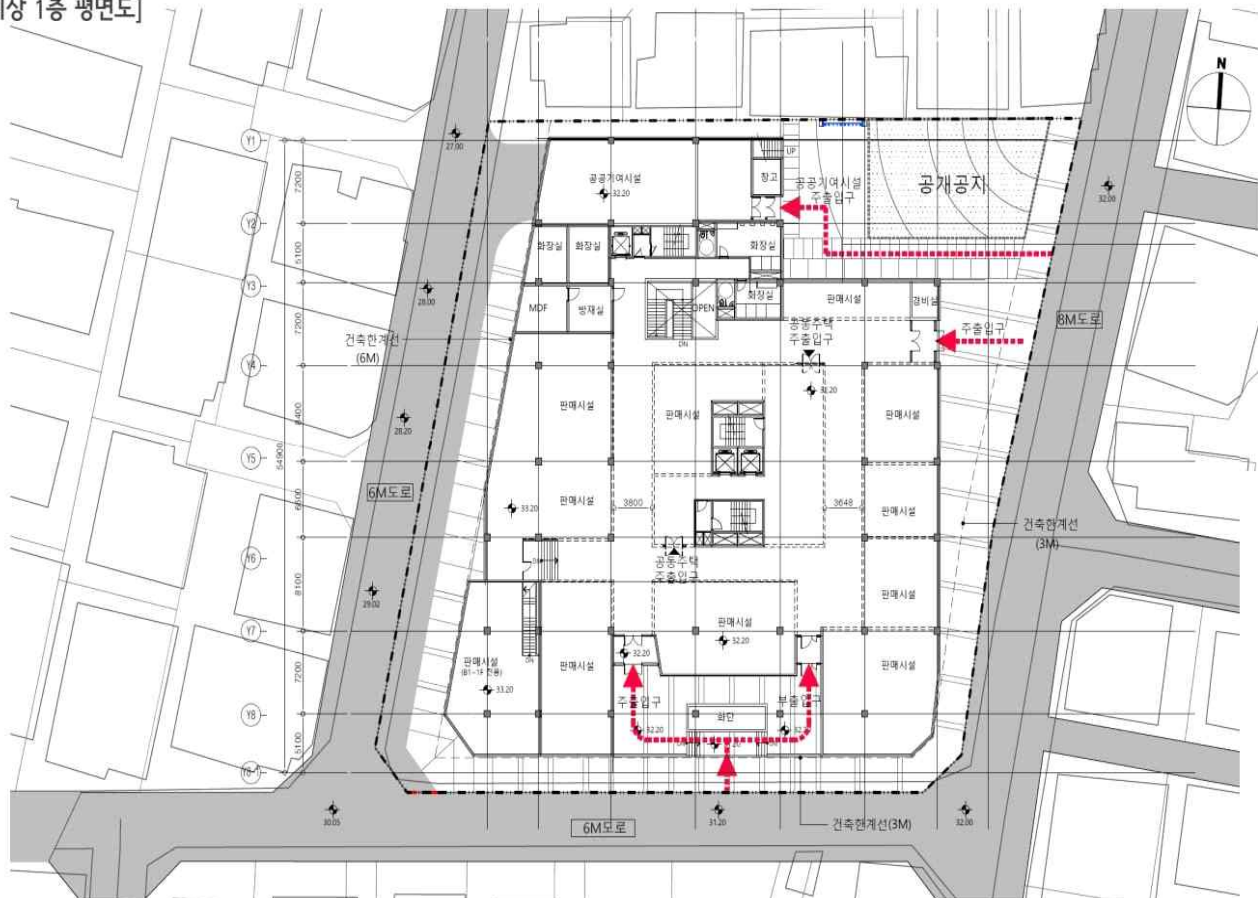
5. 의견서 제출방법: 공람 기간 내에 서면으로 작성하여 강동구 지역경제과에 제출
- 제출된 의견은 공람 기간 이후 검토 후 반영 여부 결정

※ 공람 내용은 관계 기관(부서) 협의 결과 등에 따라 일부 변경될 수 있음

[사업추진계획 결정도]



[지상 1층 평면도]



공 램 의 견 서

사 업 명	강동종합시장정비사업			
공람기간	2025. 5. 21.~2025. 6. 20.			
의견 제출인	성명		전화번호	
	소유지 주소			
	거주지 주소			
	생년월일			
	주민유형	토지 등 소유자(), 이해 관계인(), 주민()		
제 목				
제출의견				

2025. . . .

의견 제출인: (인) 또는 서명

서울특별시 강동구청장 귀하

삼익그린2차아파트 주택재건축정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획 변경 결정(안) 공람공고

- 1. 서울특별시 강동구 명일동 15번지 일대 삼익그린2차아파트 재건축정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대하여 다음과 같이 주민공람 공고합니다.
- 2. 본 공람 내용에 대하여 의견이 있을 경우, 공람 기간 내에 공람 장소에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 5월 21일

서울특별시 강동구청장

- 가. 공람 기간: 2025. 5. 21.~2025. 6. 25.
- 나. 공람 장소: 강동구청 재건축재개발과, 명일1동 주민센터
- 다. 공람 내용

- 1) 정비사업의 명칭: 삼익그린2차아파트 재건축 정비사업
- 2) 정비구역의 위치 및 면적

지정구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	삼익그린2차아파트 재건축 정비구역	강동구 명일동 15번지 일대	-	증)148,985.0	148,985.0	-

3) 정비계획(안)

- 가) 용도지역·지구에 관한 계획
 - (1) 용도지역: 변경

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		148,985.0	-	148,985.0	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	22,111.2	증) 4,059.4	26,170.6	17.6	-
	제2종일반주거지역	3.8	-	3.8	0.003	-
	제3종일반주거지역	126,870.0	감) 4,059.4	122,810.6	82.4	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	위치	용도지역		면 적(m^2)	변경사유
		기정	변경		
변경	명일동 296-17 외 2필지	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	8,228.5	미조성 및 도시계획시설 공원을 통폐합하여 생활권 공원·녹지 기능 강화 도모 및 공원시설의 관리·이용 효율성 제고를 위해 용도지역 변경(조정)
	명일동 15 외 2필지	제3종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	12,287.9	

(2) 용도지구: 변경 없음

구분	지구명	지구의세분	위치	면적(m^2)	최초 결정일	비고
기정	암사·명일 아파트지구	아파트지구	강동구 암사동, 명일동 일대	149,914.0	건고제398호 (1979. 11. 7.)	-

※암사·명일아파트지구 지구단위계획 수립절차를 이행 중으로 관련 내용 우선 반영(향후 공람 및 결정고시 진행 시 결정내용 반영)

나) 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

(1) 교통시설(도로): 변경 없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	3	63	25~28	보조간선 도로	4,050	암사동 중로2-23	고덕택지 개발지구계	일반도로	'71. 4. 7.	고덕로
기정	중로	2	-	15~20	집산도로	3,400	천호동421	방아다리길	일반도로	-	구천면로
기정	중로	2	-	15	집산도로	456	대로3-63	구천면길	일반도로	-	고덕로46길

(2) 공간시설(공원): 변경

구분	시설 명	시설의 세분	위치	면적(m^2)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	공원	근린공원	명일동 288공 일원	11,467.0	증) 14,086.0	25,553.0	'82. 9. 8.	셋마을 근린공원
폐지	공원	어린이공원	명일동 296-17공	4,876.0	감) 4,876.0	-	'06. 5. 4.	-
폐지	공원	어린이공원	명일동 294-3공	5,171.0	감) 5,171.0	-	'06. 5. 4.	-
폐지	공원	어린이공원	명일동 29-5대 일원	4,762.0	감) 4,762.0	-	'06. 5. 4.	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

시설의 세분	변경내용	변경사유
근린공원	• 도시계획시설 공원 변경 - 근린공원 면적 증가(공원 통·폐합에 따른 대토 포함(증: 14,086.0㎡)) (11,467.0㎡ → 25,553.0㎡)	• 미조성된 어린이공원 폐지, 산재된 공원시설의 통합조성으로 공원부지 정형화 및 생활권 공원·녹지공간의 효율성 제고를 위한 도시계획시설 공원 통폐합 - 명일동 79답 제척에 따른 어린이공원 일부 면적(723㎡)을 제외한 도시계획시설 공원 면적 유지(25,553.0㎡)
어린이공원	• 도시계획시설 공원 변경 - 어린이공원 폐지(감: 4,876.0㎡) (4,876.0㎡ → 0.0㎡)	
어린이공원	• 도시계획시설 공원 변경 - 어린이공원 폐지(감: 5,171.0㎡) (5,171.0㎡ → 0.0㎡)	
어린이공원	• 도시계획시설 공원 변경 - 어린이공원 폐지(감: 4,762.0㎡) (4,762.0㎡ → 0.0㎡)	

(3) 공공문화체육시설(공공청사): 변경

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
변경	공공청사	명일동 293-9공 일원	900.0	-	900.0	-	위치 변경

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
공공청사	• 도시계획시설 공공청사 위치변경 - 기정 명일로 변(79답, 29-5대)에서 고덕로46길 변(293-9공)으로 위치 조정	• 특별계획구역 내 명일동 79답 제척에 따른 공공청사 위치변경으로 근린공원과 연계 활용

다) 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		148,985.0	100.0	-
획지	소계	119,656.0	80.3	-
	획지1(공동주택용지)	119,656.0	80.3	공동주택 및 부대복리시설
정비기반시설등	소계	29,329.0	19.7	-
	공원	25,553.0	17.2	샛마을근린공원
	도로	2,876.0	1.9	고덕로, 구천면로
	공공청사	900.0	0.6	연면적 2.250㎡

라) 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	면적(㎡)		비 고
		기준	계획	
주민 공동 시설	합 계	9,007.50㎡ 이상	14,265.93㎡	「서울특별시 주택 조례」 제8조의4 1,000세대 이상의 경우, 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적에 1.25배한 면적 - 포함시설 (500세대 이상의 경우) : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관
	경로당	995.60㎡ 이상	1,005.60㎡	「서울특별시 주택 조례」 제8조의 4 - 2,000세대 이상의 경우, 725㎡에 2,000세대를 초과하는 세대 당 0.2㎡를 더한 면적 이상
	어린이집	995.60㎡ 이상	1,600.00㎡	「서울특별시 주택 조례」 제8조의 4 - 2,000세대 이상의 경우, 725㎡에 2,000세대를 초과하는 세대당 0.2㎡를 더한 면적 이상
	작은도서관	433.30㎡ 이상	443.30㎡	「서울특별시 주택 조례」 제8조의 4 - 2,000세대 이상의 경우, 298㎡에 2,000세대를 초과하는 세대당 0.1㎡를 더한 면적 이상
	주민공동시설	-	5,685.07㎡	• 피트니스, 골프연습장, 사우나 등
	다함께돌봄센터	66.00㎡ 이상	-	• 「아동복지법 시행규칙」 별표 1의2, 전용면적 66㎡ 이상 • 공공청사 용지 내 조성(공공시설 수요의견 반영)
	주민운동시설 (옥외)	-	1,414.37㎡	-
	어린이놀이터 (옥외)	2,847.10㎡ 이상	3,117.59㎡	• 「주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인」 - 1,000세대 이상의 경우, 500㎡의 세대당 0.7㎡를 더한 면적
	어린이놀이터 (실내)	-	1,000.00㎡	-
관리사무소 (방재실, MDF실 포함)		175.15㎡ 이상	1,012.80㎡	• 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조 - 50세대 이상의 경우, 10㎡ + ((세대수-50)×0.05㎡) 이상: 175㎡ 이상 - 다만, 100㎡를 초과하는 경우, 설치면적 100㎡
경비실		-	80.00㎡	-
근린생활시설		-	10,218.41㎡	-
합계			25,577.14㎡	-

※ 공동이용시설 설치계획은 주택건설기준 등에 관한 규정에 따라 설치하며, 건축심의, 사업시행인가 시 변경될 수 있음

마) 건축물에 관한 계획

(1) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구역구분		획지구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
삼익그린2차아파트 재건축정비구역	148,985.0	획지1	119,656.0	강동구 명일동 15일대	21	-	-	21	-	-

(2) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구·획지구분		위치	주용도	전폐율 (%)	용적률(%)		높이	비고																				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적상한																						
신설	삼익그린2차 아파트 재건축 정비구역	148,985.0	획지1	119,656.0	명일동 15 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	248.21 이하	299.82 이하	120.5m 이하 (40층 이하)	-																				
주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제5조에 따라 조합원에게 분양하는 주택의 주거전용면적 합이 종전 주택의(재건축전) 합보다 작거나 30% 범위에서 확대하여 건설하고, 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85㎡ 이하 규모로 건설할 시 85㎡ 이하 규모의 주택 60% 이상 설치 규정 적용을 배제함 <table><tr><th>구분</th><th>세대수</th><th>구성비(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td>합 계</td><td>3,353</td><td>100.0</td><td>공공주택 348세대</td></tr><tr><td>전용 60㎡ 이하</td><td>852</td><td>25.4</td><td>공공주택 276세대</td></tr><tr><td>전용 60~85㎡ 이하</td><td>1,996</td><td>59.5</td><td>공공주택 72세대</td></tr><tr><td>전용 85㎡ 초과</td><td>505</td><td>15.1</td><td>-</td></tr></table>										구분	세대수	구성비(%)	비고	합 계	3,353	100.0	공공주택 348세대	전용 60㎡ 이하	852	25.4	공공주택 276세대	전용 60~85㎡ 이하	1,996	59.5	공공주택 72세대	전용 85㎡ 초과	505	15.1	-
구분	세대수	구성비(%)	비고																												
합 계	3,353	100.0	공공주택 348세대																												
전용 60㎡ 이하	852	25.4	공공주택 276세대																												
전용 60~85㎡ 이하	1,996	59.5	공공주택 72세대																												
전용 85㎡ 초과	505	15.1	-																												
심의완화 사항		• 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률 248.21% → 예정법적상한용적률 299.82%																													
건축선에 관한 계획		• 건축한계선 지정 <table><tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>학교 경계부</td><td>대지 경계로부터 15m</td><td rowspan="4">도면 참조</td></tr><tr><td>고덕로, 구천면로, 명일로, 고덕로46길 변</td><td>대지 경계로부터 6m</td></tr><tr><td>그 외</td><td>대지 경계로부터 3m</td></tr><tr><td>공공청사 경계부</td><td>대지 경계로부터 1m(접도부분 제외)</td></tr></table>										구분	건축선 지정 내용	비고	학교 경계부	대지 경계로부터 15m	도면 참조	고덕로, 구천면로, 명일로, 고덕로46길 변	대지 경계로부터 6m	그 외	대지 경계로부터 3m	공공청사 경계부	대지 경계로부터 1m(접도부분 제외)								
구분	건축선 지정 내용	비고																													
학교 경계부	대지 경계로부터 15m	도면 참조																													
고덕로, 구천면로, 명일로, 고덕로46길 변	대지 경계로부터 6m																														
그 외	대지 경계로부터 3m																														
공공청사 경계부	대지 경계로부터 1m(접도부분 제외)																														
기타사항		• 가로활성화용도 배치구간 - 구천면로 변(부대 및 복리시설, 근생시설, 개방형 커뮤니티시설 등 배치) • 중저층 배치구간 - 주변과 조화로운 스카이라인 및 개방감 있는 경관이 형성되도록 주변지역의 특성을 고려하여 중저층(17층 이하)으로 배치																													

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 건축심의, 사업시행인가 시 변경될 수 있음

(3) 개발가능(상한)용적률 산정

구분	산정내용							
토지 이용계획	구역면적 (m^2)	획지(m^2)	정비기반시설(m^2)				기반시설 내 국·공유지	건축물 환산부지(m^2)
			계	공원	도로	공공청사		
	148,985.0	119,656.0	29,329.0	25,553.0	2,876.0	900.0	22,115.0	483.88
공공시설 제공부지 면적(토지)	• 순부담 면적 = 정비기반시설(도로, 공원) - 기반시설 내 국·공유지 + 공공시설 환산면적 = $29,329.0m^2 - 22,115.0m^2 + 483.88m^2 = 7,697.88m^2$ • 순부담 비율 = $7,697.88m^2 \div (148,985.0m^2 - 22,115.0m^2) = 6.07\%$							
공공시설 제공부지 면적(건축물)	• 공공청사 - 연면적: $2,250.0m^2$ - 환산부지 면적 = 공사비 x 공공시설 연면적 ÷ 부지가액(공시지가 x 2배) = $3,782,727\text{원}/m^2 \times 2,250m^2 \div 17,589,256\text{원}/m^2 = 483.88m^2$ - 주1) 공시지가: $8,794,628\text{원}/m^2$ (2024년, 17필지 평균) - 주2) 부지가액: $17,589,256\text{원}/m^2$ (공시지가x2배) - 주3) 공공청사(공공업무사무소) 공사비: $3,782,727\text{원}/m^2$ (부가가치세10% 면세된 단가 적용) (2024년 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인) ※ 향후 건축계획 등에 따라 공공청사 면적·형태·위치는 조정될 수 있음							
기준(허용) 용적률	• 230% (아파트지구 개발기본계획 용적률체계 준용) - 허용용적률 인센티브 항목(20%) 의무 이행 (아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022. 11.) ※ 용적률 인센티브 항목 (인센티브에 관한 계획 참조) - [공공보행통로(8.0%) + 열린단지(5%) + 돌봄시설(4.1%) + 층간소음(3%)] : $20.1\% \approx 20\%$ (건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 변경될 수 있음)							
개발가능 (상한) 용적률	• 공공시설 등의 제공부지 면적 [α토지: 국·공유지 제외 기반시설(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적] = $(29,329.0m^2 - 22,115.0m^2) \div 119,656.0m^2 = 0.0603$ [α건축물: 건축물 환산부지 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적] = $483.88m^2 \div 119,656.0m^2 = 0.0040$ • 기존 중심시설용지 주거용도 전환에 따른 공공기여 제외 [α토지: 기존 중심시설용지 x 공공기여율 ÷ 대지면적] = $3,756m^2 \times 5\% \div 119,656.0m^2 = 187.8m^2 \div 119,656.0m^2 = 0.0016$ • 상한용적률 = 기준(허용)용적률 x {1 + (1.3 x α토지) + (0.7 x α건축물)} = $230\% \times [1 + \{1.3 \times (0.0603 - 0.0016)\} + (0.7 \times 0.0040)] \approx 248.21\%$ ∴ 상한용적률 = 248.21%							
예정 법적상한 용적률	• 예정법적상한 용적률: 299.82% 이하 - 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 변경될 수 있음							

(4) 국민주택규모 주택(공공주택) 건설에 관한 계획

구분		주요내용				
계획기준		• 국민주택규모 주택(법적상한용적률 완화) 건설: 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획용적률)		• 248.21% 이하				
법적상한용적률(건축계획)		• 299.82% 이하 (건축위원회 심의에서 최종 결정)				
국민주택규모 주택 산출근거	용적률 증가분(%)	• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.82% - 248.21% = 51.61%				
	건립 용적률(%)	• 51.61% × 0.5 = 25.81%				
	의무 연면적(지상층)	= 119,656.0㎡(대지면적) × 25.81% = 30,883.2㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.95㎡	82.25㎡	276	22,701.0㎡	획지1
		84.95㎡	113.75㎡	72	8,190.0㎡	
		합계		348	30,891.0㎡	> 30,883.2㎡

※ 재건축 국민주택규모계획의 세대수 및 세대규모 등 건축계획은 관련 규정 범위 내에서 사업시행인가 시 변경될 수 있음

바) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

(1) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	• 토양 및 지형지질의 영향을 최소화하기 위하여 인도와 보행로, 주차장 등에 가급적 소형블럭, 투수성 블록 등 투수성 재료 이용 • 기존 건축물 철거 시 매설된 정화조로부터 토용오염이 유발될 우려가 있으므로 전량 주거처리 후 철거작업 시행 및 처리 • 수목 식재는 건축물 및 주변환경과 조화를 이루는 수종으로 선정 • 공사 시 건설폐기물은 배출사업자의 재활용지침을 준용하여 처리 • 성상별 분리수거 및 음식물은 서울시 자치구 음식물 쓰레기 처리제도에 따라 처리 • 공사 시 가설 방음판넬 설치, 공사차량 감속주행 및 주간작업을 통한 발생시간 단축 • 도로변 공공조경을 통한 녹화시설 설치	-
재난방지	• 공사 시 발생하는 절·성토로 인한 사면에 대해서 안정화 대책을 마련하고 녹화공법을 시공 • 정비구역 내 가능한 투수성 포장재를 사용하여 투수율 제고 • 건축배치 계획 시 소방도로로의 기능 용이성 및 화재 초기진화를 위한 주요 사항 등을 고려 • 건축 시 가능한 내연성, 불연성 건축자재를 사용 • 유류, 전기시설 및 위험물에 대한 상시 관리기능 강화 • 주 보행로 등에 가로등, 보안등을 설치하여 개방성, 안전성 확보 • 학교 주변지역 교육환경 저해시설이 입지하지 않도록 하고 보안등을 설치하여 충분한 조도 확보	-

(2) 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1.비오톱	비오톱 확보	○	·비오톱유형평가 1~5등급 ·개별비오톱 2,3, 평가제외등급	·기존 공원 일부지역 존치 ·도시생태기능 복원 및 강화	-
2.생태네트워크	연결성 확보	○	·인접 공원과의 연결성 가능지역	·녹지 조성, 주변지역 연계	-
3.동식물상	동식물 보호	○	·단지 내외부 서식환경 마련 ·서울시보호종 출현	·녹지공간 확대 ·수목 존치 및 식재	-
4.자연환경자산	자연자산 보존	○	·개발구역 내 보호종 서식처 없음	·식생양호지역 존치, 수목식재	-
5.토지이용	쾌적한 토지이용	○	·주거지 노후-불량 및 주거환경 개선 필요	·계획인구 수용을 고려한 토지이용 계획, 보차혼용도로 계획	-
6.토 양	토양관리	○	·토양오염 없음	·토양오염 관리 준수	-
7.지형지질	지형변동 최소화	○	·불투수 토양포장율 10% 미만, 30~50%, 70~90% 미만 혼재	·지형에 순응한 계획 수립	-
8.물순환,수리·수문	생태면적 30% 이상	○	·물순환율 39.1~48.1	·생태면적을 30% 이상 확보 ·투수포장 및 녹지계획	-
9.수질(지표/지하)	오수 발생 최소화	○	·계획지구 남측 한강 위치 ·사람의 건강보호 기준만족(고덕, 암사천)	·공사 시 가배수로 및 침사지 설치 ·운영 시 오수처리계획 수립	-
10.바 람	바람길 확보	○	·평균풍속 2.3m/s, 주풍향 남서풍 ·불투수포장 비율 중간비율	·바람길 확보를 위한 건물 배치 ·단지 내 오픈스페이스 확보	-
11.열	열환경 개선	○	·불투수포장 비율 중간비율	·녹지 및 투수포장계획	-
12. 대기질/미세먼지	비산먼지 발생억제	○	·대기오염유발시설 없음	·세륜·세차시설 설치 ·살수차량 운용 및 방진망 설치	-
13.온실가스	에너지절약	○	·주변지역 에너지 사용 및 도로 교통에 따라 온실가스 배출	·친환경 건축자재 사용 ·녹색·조성, 에너지 절약계획 등	-
14.친환경적 자원순환	폐기물 처리	○	·2022년 강동구 생활폐기물: 120,664ton/년	·공사 시 및 운영 시 폐기물 처리 계획 수립	-
15.에너지	에너지절약 계획 수립	○	·엘엔지(LNG) 및 전력 사용량 산정	·신·재생에너지 설치계획 ·에너지 절약계획 수립	-
16.소음진동	소음·진동 기준	○	·서울특별시 일반 및 도로변 지역 환경정책기본법 기준 초과	·공사 시 및 운영 시 저감대책 수립 (가설방음벽, 방음벽 등)	-
17.경관	스카이라인(Sky line)보전 조망권 확보	○	·도심형 경관 형성	·스카이라인(Skyline) 보전 및 조망권 확보 ·통경축 확보	-
18.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 확보	○	·인접 공원으로 휴식 및 여가공간 입지	·어린이놀이터, 주민운동시설, 경로당, 주민공동시설, 커뮤니티시설, 도서관 등 계획	-
19.일조	총 4시간 및 연속 2시간확보	△	·건축법상 일조권을 위한 건축물의 높이 제한을 규제 준수	·일조피해를 최소화하는 건축물 배치 계획안을 검토	-
20.보행친화공간	보행자/자전거 전용도로 계획	○	·주변지역과의 연계성 마련	·단지 내 공공보행도로 계획 ·자전거 전용도로 미수립	-
21.인구	계획인구 적정성	○	·강동구 인구 감소 추세	·적정 계획인구 계획	-
22.주거	주거환경 개선	○	·강동구 주택수 148,323호	·주거공간 확충, 주거환경 재정비	-

사) 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위치	면적(m^2)	비고
신규	삼익그린2차아파트 재건축사업	명일동 15 일원	148,985.0 m^2	-
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상세대수	비고
재건축사업	정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내	삼익그린2차아파트 재건축사업 조합	현황: 2,400세대 계획: 3,353세대	증) 953세대

※ 본 정비계획(안)은 주민공람, 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 서울시
에서 결정·고시되므로 제반 절차 이행과정에서 일부 변경될 수 있음.

라. 기타 자세한 내용은 강동구청 재건축재개발과(☎02-3425-5983)에 문의하여
주시기 바랍니다.

【별첨】

공 랑 의 건 서

(접수번호:)

☐ 대상사업

안 건	삼익그린2차아파트 주택재건축정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획 변경 결정(안)
사업위치	서울특별시 강동구 명일동 15번지 일대

☐ 공람기간: 2025. 5. 21.~2025. 6. 25.

☐ 의견제출자

성 명	(전화번호:)
주 소	
소유물건	위 치
	규 모

☐ 제출의견

2025. . .

의견제출자 성명 (인)

강 동 구 청 장 귀 하

【길동신동아1·2차아파트 주택재건축정비사업조합 고시 제2025-1호】

길동 신동아1·2차아파트 주택재건축정비사업조합 이전고시

서울특별시 강동구 고시 제2024-164호(2024. 10. 16.)로 준공인가 고시된 길동 신동아1·2차 아파트 주택재건축정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제86조 제1항 규정에 따라 건축시설 및 대지, 정비기반시설 등에 대한 소유권이전 내용을 아래와 같이 고시합니다.

2025년 5월 21일

길동 신동아1·2차아파트주택재건축정비사업조합 조합장 김은희

1. 정비사업의 종류 및 명칭

가. 종류: 주택재건축정비사업

나. 명칭: 길동 신동아1·2차아파트 주택재건축정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적(지적확정측량 결과에 의함)

가. 정비사업의 위치: 서울특별시 강동구 길동 160번지 일대

나. 정비사업의 면적: 46,267.70㎡

3. 사업시행자의 성명 및 주소

가. 성명: 길동신동아1·2차아파트 주택재건축정비사업조합(조합장 김은희)

나. 주소: 서울특별시 강동구 천중로 250, 2층 2호(맘모스상가)

4. 조합연혁

가. 조합설립인가일: 2010. 5. 27.

나. 사업시행인가일: 2012. 8. 31.

다. 관리처분계획인가일: 2017. 10. 26.

라. 준공인가일: 2024. 10. 10. (※ 고시일: 2024. 10. 16.)

5. 이전고시내역

가. 지번별 조서

중전지적의 표시(폐쇄)					확정지적의 표시(시행)				
연번	소재지	지번	지목	공부상면적/㎡	연번	소재지	지번	지목	면적/㎡
1	길동	108-10	대	130.6	1	길동	482	도로	617.9
2	길동	109-4	대	97.1	2	길동	483	대	39,246.1
3	길동	157-7	대	35	3	길동	484	도로	276.9
4	길동	158-8	대	76	4	길동	485	도로	711.5
5	길동	160	대	13,334	5	길동	486	도로	803.8
6	길동	163-34	도로	3	6	길동	487	공원	4,488.5
7	길동	165-9	대	24	7	길동	488	대	123
8	길동	169-1	대	1,733					
9	길동	산26	임야	31,126					
10	길동	160-6	대	70					
11	길동	160-7	대	13					
12	길동	165-11	대	34					
계				46,675.7	계				46,267.7

나. 토지의 용도별 내역

연번	소재지	지번	지목	면적(㎡)	소유자	비 고
1	길동	483	대	39,246.1	토지이전 조서참조	대지
2	길동	488	대	123	토지이전 조서참조	대지
3	길동	482	도로	617.9	토지이전 조서참조	도로
4	길동	484	도로	276.9	토지이전 조서참조	도로
5	길동	485	도로	711.5	토지이전 조서참조	도로
6	길동	486	도로	803.8	토지이전 조서참조	도로
7	길동	487	공원	4,488.5	토지이전 조서참조	공원

다. 건축시설내역

- (1) 건축규모: 지하 3층/지상 35층, 아파트 8개동 1,299세대 및 근린생활시설
- (2) 건축면적: 6877.245㎡ (건폐율 17.52%)
- (3) 연 면 적: 180,400.336㎡(용적률 290.95%)
- (4) 건물명칭: 강동헤리티지자이

라. 건축시설규모

공급대상	주택규모별(전용면적 기준) 공급 세대수			근린생활 시설	연면적(㎡)
	계	60㎡ 이하	60㎡ 초과 85㎡ 이하		
계	1,299	940	359	48	180,400.336
조합원	955	596	359	32	135,434.249
일반분양	219	219		16	28,838.838
보류시설	11	11			1,421.495
임대(소형주택)	114	114			14,705.754

마. 대지 또는 건축시설별 분양대상 권리자 수

- (1) 아파트: 조합원 955세대, 일반분양 219세대, 보류시설 11세대, 임대 114세대

주택형	타입	분양 구분	세대수		건축시설				대지지분
			분양 기준	평형 기준	전용 면적	주거 공용	기타 공용	합계	
45		조합원	108	108	45.795	18.714	35.829	100.338	21.9999
59	A형	조합원	454	511	59.980	22.070	46.928	128.978	27.9820
		일반	1						
		임대	56						
	B형	조합원	34	321	59.980	22.109	46.928	129.017	27.9952
		일반	229						
		임대	58						
74		조합원	187	187	74.974	24.154	58.66	157.788	33.8062
84		조합원	172	172	84.977	26.708	66.487	178.172	38.0886

(2) 부대복리시설: 조합원 32세대, 일반 16세대

층호수		분양구분	건축시설				합계	대지지분
층	호수		전용면적	화장실, 계단, 복도	기계 전기실, 정화조 관리층	주차장		
지하1	B101	일반	11.280	7.397	1.595	2.321	22.593	7.7051
	B102	일반	11.280	7.384	1.570	2.300	22.534	7.6849
	B103	일반	15.360	10.055	2.138	3.132	30.685	10.4647
	B104	조합원	22.597	14.793	3.145	4.608	45.143	15.3954
	B105	일반	37.335	24.441	5.197	7.614	74.587	25.4368
	B106	조합원	75.325	49.311	10.485	15.363	150.484	51.3204
	B107	일반	9.810	6.422	1.365	2.000	19.597	6.6833
	B108	일반	9.720	6.363	1.353	1.982	19.418	6.6222
	B109	일반	9.336	6.111	1.299	1.904	18.650	6.3603
	B110	일반	11.280	7.384	1.570	2.300	22.5340	7.6849
	B111	일반	11.280	7.384	1.570	2.300	22.534	7.6849
	B112	일반	15.360	10.055	2.138	3.132	30.685	10.4647
	B113	일반	15.525	10.163	2.161	3.166	31.015	10.5772
	B114	일반	11.400	7.463	1.586	2.325	22.774	7.7667
	B115	일반	11.400	7.463	1.586	2.325	22.774	7.7667
	B116	일반	22.800	14.926	3.173	4.650	45.549	15.5338
	B117	일반	22.320	14.611	3.106	4.552	44.589	15.2064
1층	101	조합원	19.297	11.928	2.686	3.935	37.846	12.9068
	102	조합원	30.150	18.637	4.196	6.149	59.132	20.1661
	103	조합원	10.800	6.676	1.503	2.202	21.181	7.2235
	104	조합원	10.800	6.676	1.503	2.202	21.181	7.2235
	105	조합원	10.800	6.676	1.503	2.202	21.181	7.2235
	106	조합원	10.800	6.676	1.503	2.202	21.181	7.2235
	107	조합원	21.960	13.574	3.056	4.478	43.068	14.6877
	108	조합원	9.300	5.748	1.294	1.896	18.238	6.2198
	109	조합원	9.300	5.748	1.294	1.896	18.238	6.2198

	110	조합원	9.300	5.748	1.294	1.896	18.238	6.2198
	111	조합원	9.300	5.748	1.294	1.896	18.238	6.2198
	112	조합원	18.910	11.689	2.632	3.856	37.087	12.6480
	113	조합원	30.150	18.637	4.196	6.149	59.132	20.1661
	114	조합원	16.200	10.014	2.254	3.304	31.772	10.8354
	115	조합원	16.200	10.014	2.254	3.304	31.772	10.8354
	116	조합원	16.200	10.014	2.254	3.304	31.772	10.8354
	117	조합원	16.200	10.014	2.254	3.304	31.772	10.8354
	118	조합원	9.300	5.748	1.294	1.896	18.238	6.2198
	119	조합원	9.300	5.748	1.294	1.896	18.238	6.2198
	120	조합원	9.300	5.748	1.294	1.896	18.238	6.2198
	121	조합원	9.300	5.748	1.294	1.896	18.238	6.2198
	122	일반	9.300	5.748	1.294	1.896	18.238	6.2198
	123	조합원	9.300	5.748	1.294	1.896	18.238	6.2198
2층	201	조합원	53.818	24.050	7.491	10.978	96.337	32.8543
	202	조합원	75.375	33.684	10.491	15.373	134.923	46.0136
	203	조합원	75.375	33.684	10.491	15.373	134.923	46.0136
	204	조합원	75.375	33.684	10.491	15.373	134.923	46.0136
	205	조합원	75.375	33.684	10.491	15.373	134.923	46.0136
	206	조합원	32.532	14.538	4.528	6.635	58.233	19.8595
	207	조합원	32.532	14.538	4.528	6.635	58.233	19.8595
	208	조합원	32.532	14.538	4.528	6.635	58.233	19.8595

바. 소유권이외의 권리내역(분양받은 건축물 또는 토지에 존속되는 제한물권 등)

종류	가등기	근저당	압류	가압류	기타	계
건수	1	41			2	44

※ 단, 이전고시 신청일 이후 변동이 있을 수 있음

6. 관련서류는 길동신동아1·2차아파트 주택재건축정비사업조합(☎ 02-472-5159) 및 강동구청 재건축재개발과(☎ 02-3425-5983)에 비치하고 있습니다.