

명일우성아파트 주택재건축정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 재공람공고

1. 서울특별시 강동구 공고 제2025-2461호(2025. 12. 3.)로 공람공고한 명일우성아파트 주택재건축정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여, 2026년 제6차 도시계획위원회 수권분과위원회(2026. 5. 6.) 심의결과(조건부가결) 등 절차에 따른 정비계획 변경 내용에 있어, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 다음과 같이 주민재공람 공고합니다.
2. 본 공람 내용에 대하여 의견이 있을 경우, 공람 기간 내에 공람 장소에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 6월 4일

서울특별시 강동구청장

가. 공람 기간: 2026. 6. 4.~2026. 7. 3. (30일 이상)

나. 공람 장소: 강동구청 재건축재개발과, 명일2동 주민센터

다. 공람 내용

1) 정비사업의 명칭: 명일우성아파트 주택재건축 정비사업

2) 정비구역의 위치 및 면적

지정 구분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경 후	
신규	명일우성아파트 주택재건축 정비사업	강동구 명일동 42번지 일원	-	증)41,579.0	41,579.0	

3) 정비계획(안)

가) 용도지역 계획(안)

(1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합 계	41,579.0	-	41,579.0	100.0	
일반주거지역	41,579.0	-	41,579.0	100.0	
제1종일반주거지역	2,024.0	증) 8.2	2,032.2	4.9	
제3종일반주거지역	39,555.0	감) 8.2	39,546.8	95.1	

- 변경 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경 사유
		기정	변경		
-	명일동 42번지 일원	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	2,024.0	• 정비사업에 따른 대상지 내 공원 위치 변경 및 면적 증가로 인한 용도지역 변경
		제3종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	2,032.2	

나) 토지이용계획(안)

구분	명칭	면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합 계		41,579.0	-	41,579.0	100.0	-
정비 기반 시설 등	소계	2,980.1	증)8.2	2,988.3	7.2	순부담 964.3m ² (2.3%)
	도로	956.1	-	956.1	2.3	-
	공원	2,024.0	증)8.2	2,032.2	4.9	-
획지	소계	38,598.9	감)8.2	38,590.7	92.8	-
	공동주택	38,598.9	감)8.2	38,590.7	92.8	공동주택 및 부대복리시설

다) 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획(안)

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	면적				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	5	20 (4)	집산 도로	285 (285)	중로 1-242	중로 1-2	일반 도로	-	‘82. 4. 29.	고덕로62길
기정	중로	1	242	20 (3)	집산 도로	625 (26)	광로 2-80	대로 1-1	일반 도로	-	‘82. 4. 29.	고덕로62길, 동남로71길

※ 괄호 내 일부 편입 노선의 지구단위계획구역 내 연장 및 사·종점 임

(2) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치		면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	기정	변경	변경 후		
변경	15	진달래 공원	어린이 공원	명일동 43	명일동 42	2,024.0	증)8.2	2,032.2	‘82. 4. 29.	주차장 중복결정

- 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경 내용	변경 사유
15	진달래 공원	• 위치 및 면적 변경 - 위치: 명일동 43 → 명일동 42 - 면적: 2,024.0㎡ → 2,032.2㎡, 증) 8.2㎡	• 정비사업에 따른 공원 위치 및 면적 변경

- 이하 여백 -

라) 공동이용시설 설치 계획

구 분	시설의종류	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경 후	
공동 이용 시설	근린생활시설	획지	-	증) 806.6	806.6	-
	관리사무소	〃	-	증) 250	250	-
	주민공동시설	〃	-	증) 3,495	3,495	-
	경로당	〃	-	증) 370	370	-
	어린이집	〃	-	증) 450	450	개방
	작은도서관	〃	-	증) 250	250	-
	커뮤니티시설	〃	-	증) 515	515	-
	주민운동시설	〃	-	증) 500	500	-
	어린이놀이터	〃	-	증) 1,410	1,410	-

주) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조(관리사무소 등) 및 제55조의2(주민공동시설), 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설) 및 [별표 1] 필수 주민공동시설 세부면적기준 준수

주) 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설) 제1항에 따라, 100세대 이상 1,000세대 미만의 경우, (세대수×2.5㎡)×1.25 이상의 주민공동시설 설치
 ((999×2.5㎡)×1.25=3,121.90㎡ < 계획 3,495㎡)

마) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

(1) 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	명일우성아파트 주택재건축 정비구역	41,579.0	-	-	강동구 명일동 42 일원	10	-	-	10	-	

(2) 건축시설계획

구분	구역구분		획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이/ 최고층수	비고																																		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	정비 계획	법적 상한																																				
신설	명일우성 아파트 주택재건축 정비구역	41,579.0	획지	38,590.7	강동구 명일동 42번지 일원	공동주택 및 부대복리 시설	20.73 이하	206.85 이하	226.85 이하	239.78 이하	299.99 이하	158m 이하/ 49층 이하	-																																		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택공급계획: 997세대 • 국민주택규모(전용면적 85㎡ 이하) 주택을 전체 세대수의 60% 이상 건립: 68.6% • 공공주택(장기전세주택): 130세대 계획 <table><tr><th colspan="2">구분</th><th>세대수(공공주택)</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>997(130)</td><td>100.0(13.1)</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>59.90㎡</td><td>182(94)</td><td>18.3(9.5)</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td>74.90㎡</td><td>161(10)</td><td>16.1(1.0)</td><td rowspan="2">-</td></tr><tr><td>84.90㎡</td><td>341(26)</td><td>34.2(2.6)</td></tr><tr><td rowspan="3">85㎡ 초과</td><td>98.90㎡</td><td>169</td><td>17.0</td><td rowspan="3">-</td></tr><tr><td>114.90㎡</td><td>98</td><td>9.8</td></tr><tr><td>124.90㎡</td><td>46</td><td>4.6</td></tr></table>											구분		세대수(공공주택)	비율(%)	비고	계		997(130)	100.0(13.1)	-	60㎡ 이하	59.90㎡	182(94)	18.3(9.5)	-	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	74.90㎡	161(10)	16.1(1.0)	-	84.90㎡	341(26)	34.2(2.6)	85㎡ 초과	98.90㎡	169	17.0	-	114.90㎡	98	9.8	124.90㎡	46	4.6
구분		세대수(공공주택)	비율(%)	비고																																											
계		997(130)	100.0(13.1)	-																																											
60㎡ 이하	59.90㎡	182(94)	18.3(9.5)	-																																											
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	74.90㎡	161(10)	16.1(1.0)	-																																											
	84.90㎡	341(26)	34.2(2.6)																																												
85㎡ 초과	98.90㎡	169	17.0	-																																											
	114.90㎡	98	9.8																																												
	124.90㎡	46	4.6																																												
심의완화 사항			• 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률 (239.78%) → 법적상한용적률 (299.99%) - 공공주택(국민주택규모 주택)용적률: (299.99% - 239.78%) × 50% = 30.105%																																												
건축물의 건축선에 관한 계획			• 고덕로62길: 건축한계선 5m - 보도부속형 전면공지로 계획, 보도와 일체적으로 조성 - 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정* • 인접대지 경계선: 건축한계선 3m																																												
기타사항			• 창의적 건축물 디자인을 위하여 특별건축구역 지정 • 공공보행통로: 동서방향의 폭 6m의 공공보행통로 조성(1개소, 면적 874.39㎡) - 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정* • 고덕택지(명일동 일대) 주변 도시맥락과 조화를 이루는 경관계획 - 명일공원에서 대상지 방향으로의 통경축 확보를 위해 인근 주변단지와 연계되는 통경축 계획 수립																																												

* 지역권 설정권자는 강동구청장, 존속기간은 영구로登記하며, 이를 담보하기 위하여 추후 강동구, 조합 간 합의를 체결하고 분양계약서(조합원, 일반분양)에 위 내용을 명기하도록 함

바) 개발가능(상한)용적률 산정

구 분	산 정 내 용				
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택 등)	신설 정비기반시설 (도로, 공원)	획지 내 용도폐지되는 기존 정비기반 국공유지	새로 설치하는 정비기반시설 내 국공유지
	41,579.0㎡	38,590.7㎡	2,988.3㎡	2,024.0㎡	-
공공시설 부지 제공면적	• 순부담면적 = 신설 정비기반시설 면적 - 획지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국공유지 면적 = 2,988.3㎡ - 2,024.0㎡ = 964.3㎡(구역면적의 2.3%)				
기준용적률	• 206.85% (제1종일반주거지역 및 제3종일반주거지역) = {(제1종일반주거(150%) × 제1종일반주거면적) + (제3종일반주거(210%) × 제3종일반주거면적)} / 획지면적 = {(150% × 2,024.0㎡) + (210% × 36,566.7㎡)} ÷ 38,590.7㎡ = 206.85%				
허용용적률	• 허용용적률: 226.85% (기준용적률 206.85% + 인센티브 20%) - 공공보행통로(4.69%) + 돌봄시설(0.8%) + 층간소음해소(5%) + 우수디자인 및 장수명주택(10%) = 20.49%				
	구 분	인센티브 용적률	비 고		
	합 계	20%(계: 20.49%)	최대 20%		
	공공보행통로	4.69%	공공보행통로 계획면적: 874.39㎡		
	돌봄시설	0.8%	돌봄시설 계획면적: 450㎡		
	층간소음 해소	5%	바닥(중량)충격음: 차단성능 1등급		
	우수디자인 및 장수명주택	10%	우수디자인 및 장수명주택인증: 우수등급		
상한 용적률 산정	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지) = 226.85% × (1 + 1.3 × 1.75406 × 0.02499) = 239.78% ※ α토지 = 공공시설 등 부지 중 토지 및 대지지분으로 제공하는 면적 / 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 = 964.3㎡ / 38,590.7㎡ = 0.02499 ※ 가중치 = 공공시설 등 제공부지의 허용용적률÷사업부지 허용용적률 = [{(2,024.0㎡×150%) + (2,988.3㎡×230%)} / (-2,024.0㎡+ 2,988.3㎡)] / 226.85% = 397.91% ÷ 226.85% = 1.75406 ∴ 상한(정비계획)용적률 = 239.78% [250% 이하]				
	예정법적 상한용적률	• 국민주택규모 주택(공공임대주택) 건설에 따른 용적률 완화 - 법적상한 용적률 = 299.99% [300% 이하] • 상한(정비계획)용적률 = 239.78% + 초과용적률 60.21% ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정됨 ※ 초과용적률의 1/2은 국민주택규모 주택 건설			

사) 공공주택 건설에 관한 계획

구 분		주 요 내 용				
계획기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설: 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률 (정비계획용적률)		239.78%				
법적상한용적률		299.99%				
공공주택 산출근거	용적률 증가분(%)	• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.99% - 239.78% = 60.21%				
	건립용적률(%)	• 60.21% × 50% = 30.105%				
	의무연면적	• 38,590.70㎡(대지면적) × 30.105%(증가용적률 ½) = 11,617.73㎡ 이상				
공공주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	지상층 연면적	비고
		59.9㎡	81.5㎡	94	7,661.0㎡	획지
		74.9㎡	99.2㎡	10	992.0㎡	
		84.9㎡	114.6㎡	26	2,979.6㎡	
		합계			130	11,632.6㎡

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련 규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있으며, 면적은 공동주택 공급면적 기준
 ※ 용적률 완화로 공급되는 공공주택 130세대는 장기전세주택으로 공급하며, 장기전세주택의 50%는 미리내집으로 활용

아) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

(1) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
환경보전	• 토양포장면적을 최소화하고 필요시 최대한 틈새투수포장 활용 • 조경계획 수립 시 다층구조의 식생대를 조성하여 조류를 유인하고, 소규모 비오톱을 조성하여 새로운 녹지축을 형성 • 단지 내 청정연료를 사용토록 계획하고 에너지 절약형 건축물 설계기법을 도입하여 장래 에너지 사용량을 절감토록 하며, 그에 따른 온실가스 및 오염물질 배출을 최소화 • 조경녹지 및 가로변에는 대기오염물질의 정화능력 및 적응력이 우수한 환경정화 수종을 우선 식재토록 계획 • 차음성능이 우수한 창호 사용 등을 통한 정온한 환경 유지
재난방지	• 사업대상지 내 전면공지 등은 우수침투가 가능한 투수성 바닥포장을 사용하고, 내구성 및 유지관리가 용이한 소재를 이용 • 지구 내 자연지반을 최대화하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 투수성포장재를 사용 • 공사는 원칙적으로 우기를 피하여 시행하고 절개지 발생 시 비닐 등을 덮어 토사유실 방지 • 터파기 공사 시 균열, 침하 등을 방지하기 위하여 흙막이공법을 실시 후 공사 시행

(2) 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
1. 비오톱 및 동·식물상	비오톱 등급 향상 동·식물상 보호 자연환경 보전	○	· 비오톱유형평가 4등급 · 개별비오톱 평가제외 · 생태·자연도 3등급 권역 · 계획구역 및 주변지역으로 보호할 만한 동식물은 분포하지 않음	· 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 및 생물서식공간 확보
2. 녹지 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	· 녹지평가지표 I - 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ	· 자연 및 인공지반녹지 등 조성을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축
3. 토양	토양오염 최소화	○	· 계획구역 및 주변지역 토양오염도 양호 · 공사 시 지장물 철거 등 토양오염 발생 우려	· 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리
4. 지형·지질	지형·지질 영향 최소화	○	· 계획구역의 대부분은 평탄지형임 -표고: 평균 약 29.7m -경사: 평균 약 0.4° · 절성토를 최소화토록 할 것임 · 지형변동율은 미미할 것임	· 절성토 및 지형변화를 최소화하고, 지하수위 보전계획 수립
5. 물순환	자연물순환 유지	○	· 생태면적률 30% 확보 대상임 · 저영향개발기법 사전협의 대상임	· 생태면적률 30.24% · 저영향개발기법 사전협의 이행 예정임
6. 수질	수질오염 최소화	○	· 공사 중 토사유출에 의한 오탉부하 가중 · 운영 시 계획세대에 의한 오수발생	· 세륜세차시설, 침사지 및 가배수로 설치 등
7. 바람·열	기후변화 대응	○	· 건축물 입지로 인한 바람길 및 미기상의 변화는 미미할 것으로 판단됨	· 바람길을 고려한 건축배치계획 수립
8. 대기질	대기오염 최소화	○	· 공사 시 장비가동 및 토사이동, 운영 시 연료사용 등에 따른 대기오염발생	· 세륜·측면살수시설, 방진망 설치 · 청정연료 사용 및 녹지조성 · 친환경보일러 설치방안 검토
9. 온실가스·에너지	기후변화대응, 에너지절약/효율극대화	○	· 에너지사용량 증가	· 엘엔지(LNG) 사용, 온실가스배출 최소화 · 에너지절약형 설비기기 도입
10. 자원순환	폐기물발생 최소화	○	· 공사 시 생활폐기물, 폐유, 건설폐기물 발생 · 운영 시 생활폐기물 및 분뇨 발생	· 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리
11. 소음·진동	소음진동 최소화	○	· 공사장비가동에 따른 소음·진동 영향 발생	· 가설방음판넬 설치 및 저소음 장비 사용
12. 일조	일조 침해 최소화	○	· 사업시행 후 모든 예측지점에서 수인한도 만족	· 충분한 일조시간을 확보하도록 건축물 계획 수립

자) 정비사업의 시행에 관한 계획

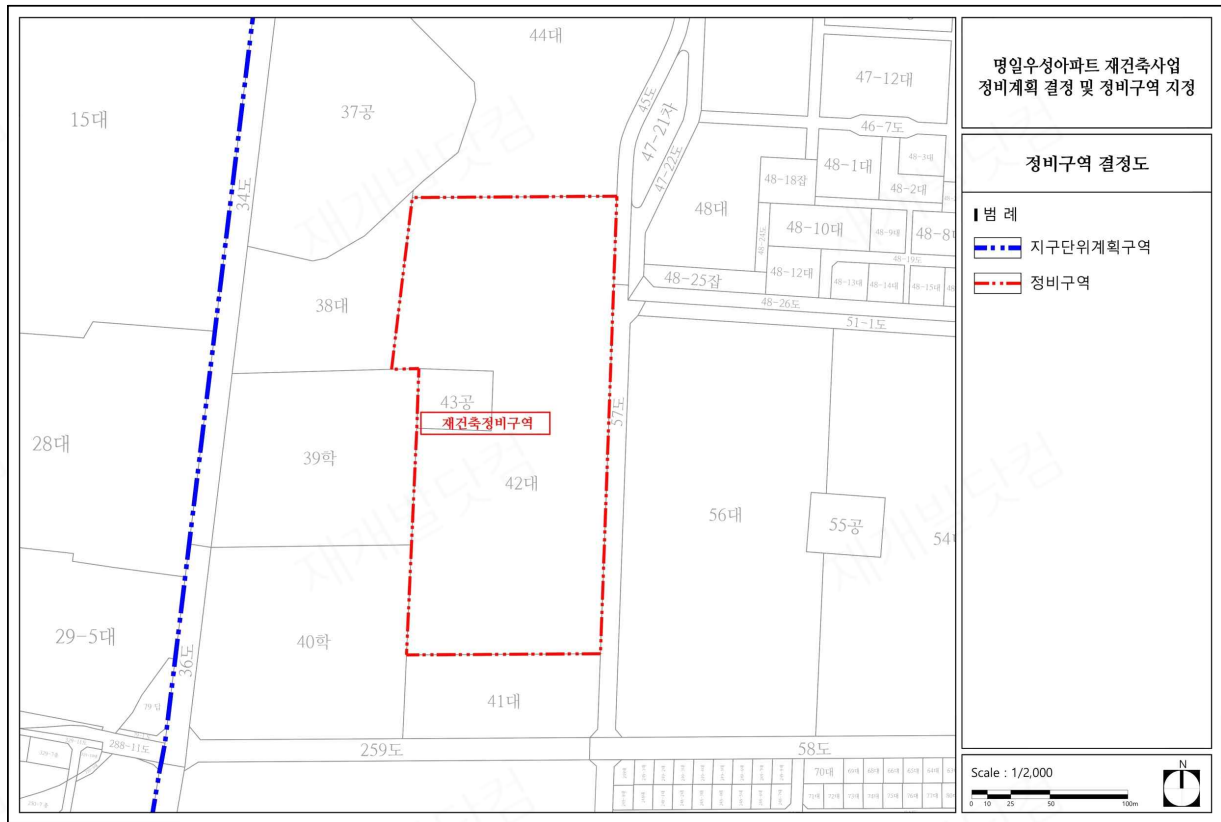
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택 재건축 정비사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	가칭) 명일우성이파트 재건축정비사업 추진준비위원회	기존: 572세대 계획: 997세대 증가: 425세대	-

※ 본 정비계획(안)은 주민공람, 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반절차 이행과정에서 일부 변경될 수 있음.

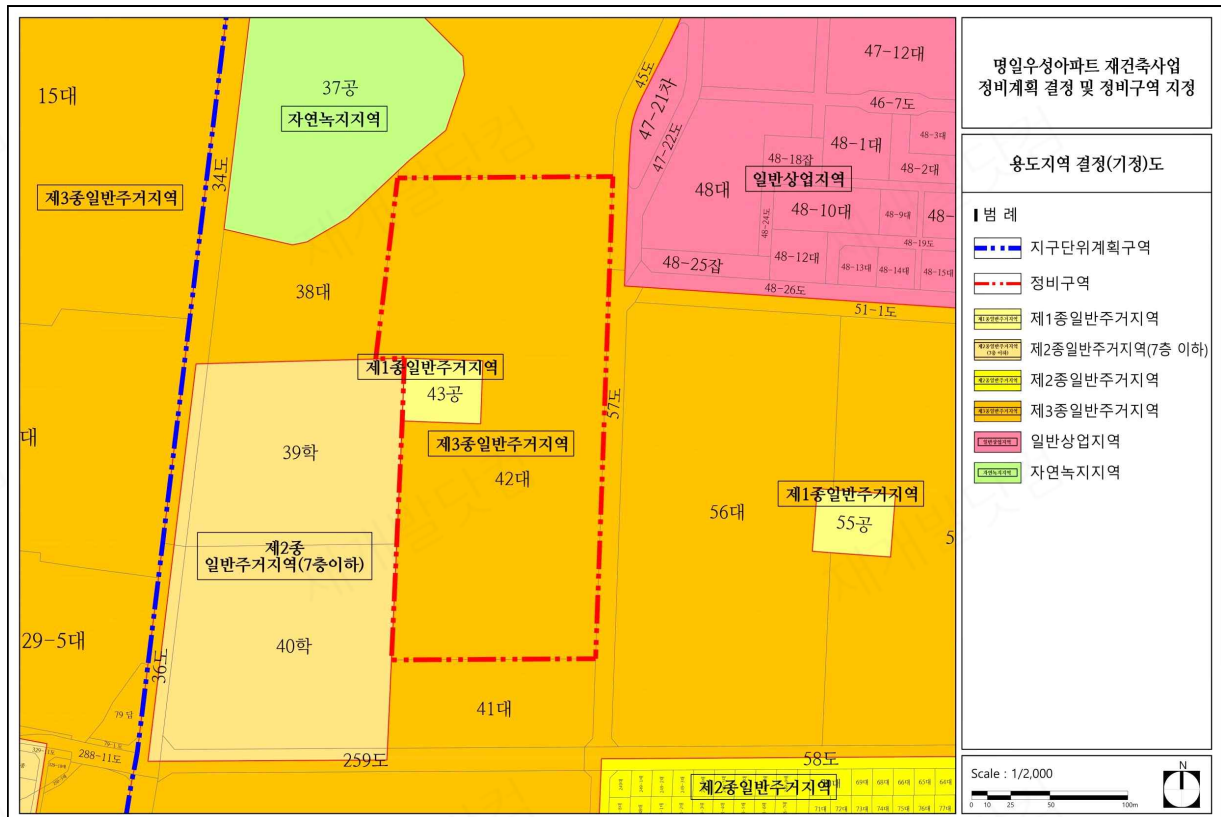
라. 기타 자세한 사항은 강동구청 재건축재개발과(☎02-3425-5985)에 문의하여 주시기 바랍니다.

■ 붙임

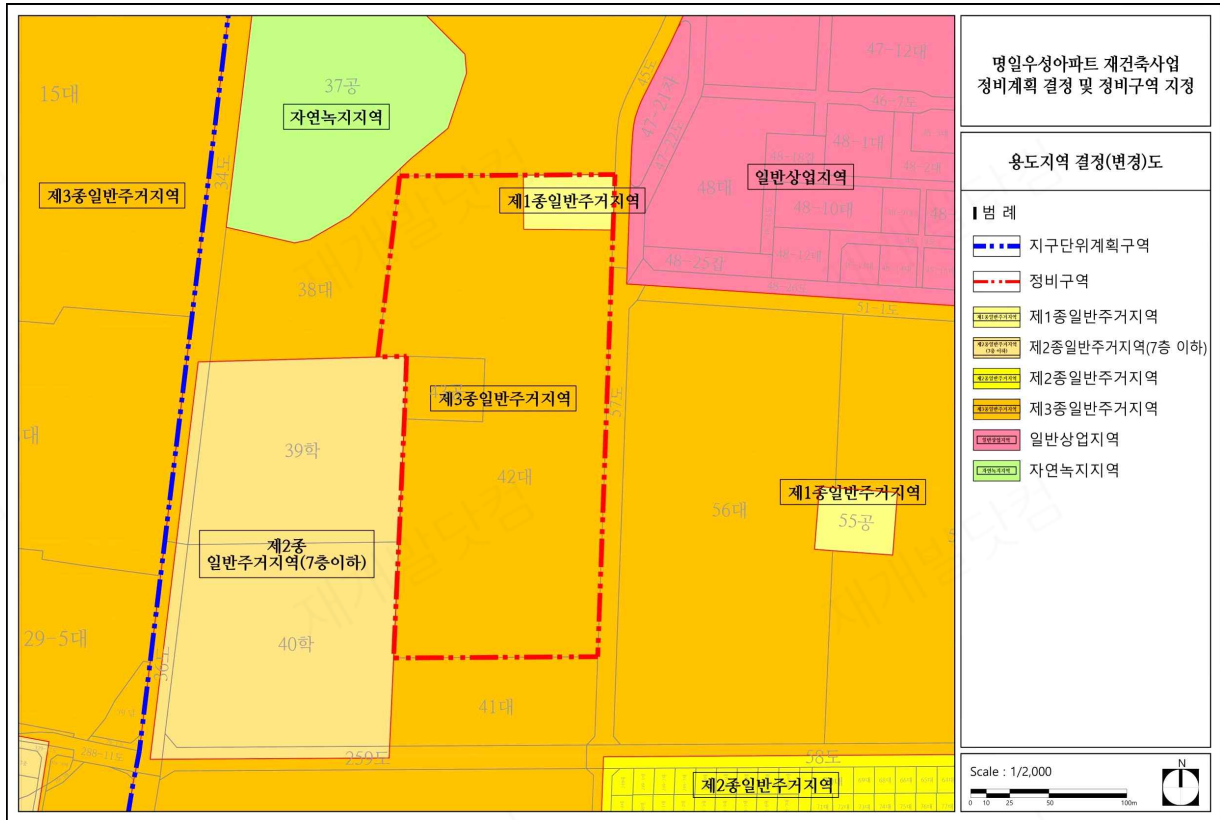
<정비구역 결정도>



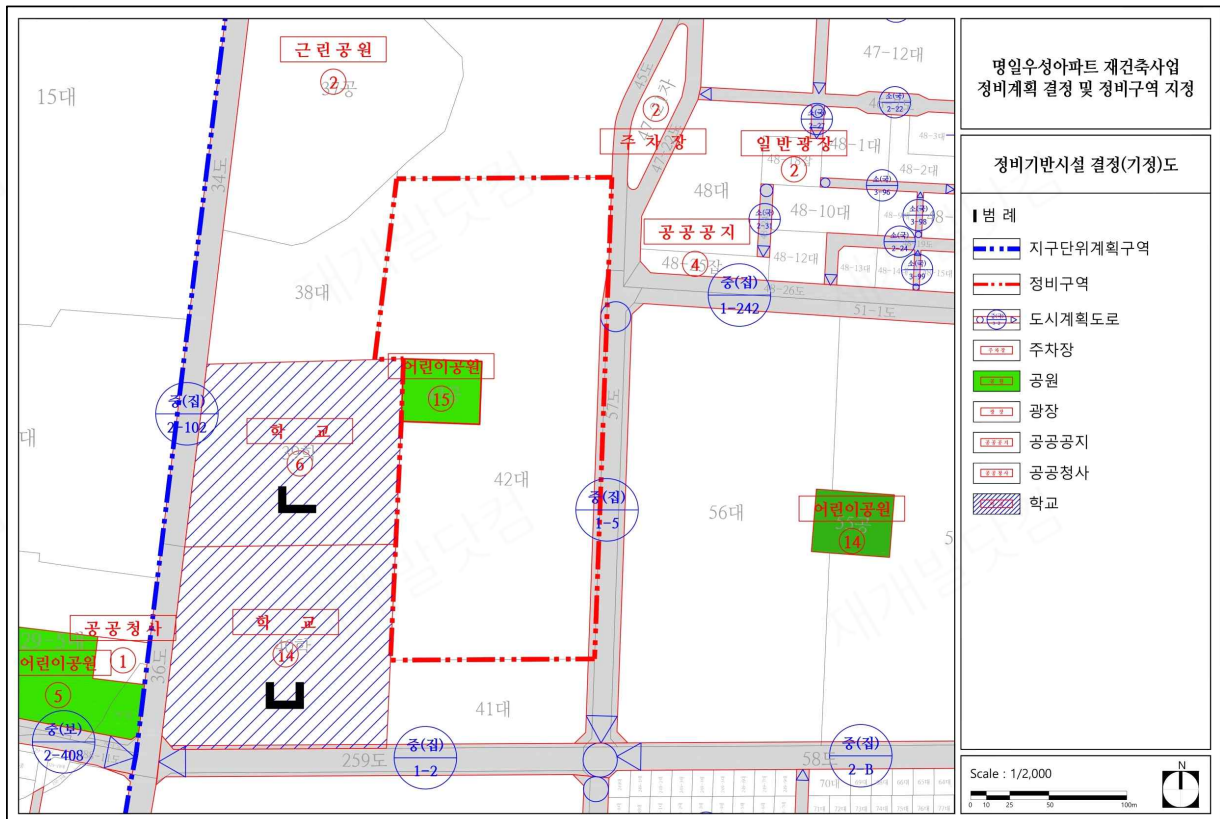
<용도지역 결정도(기정)>



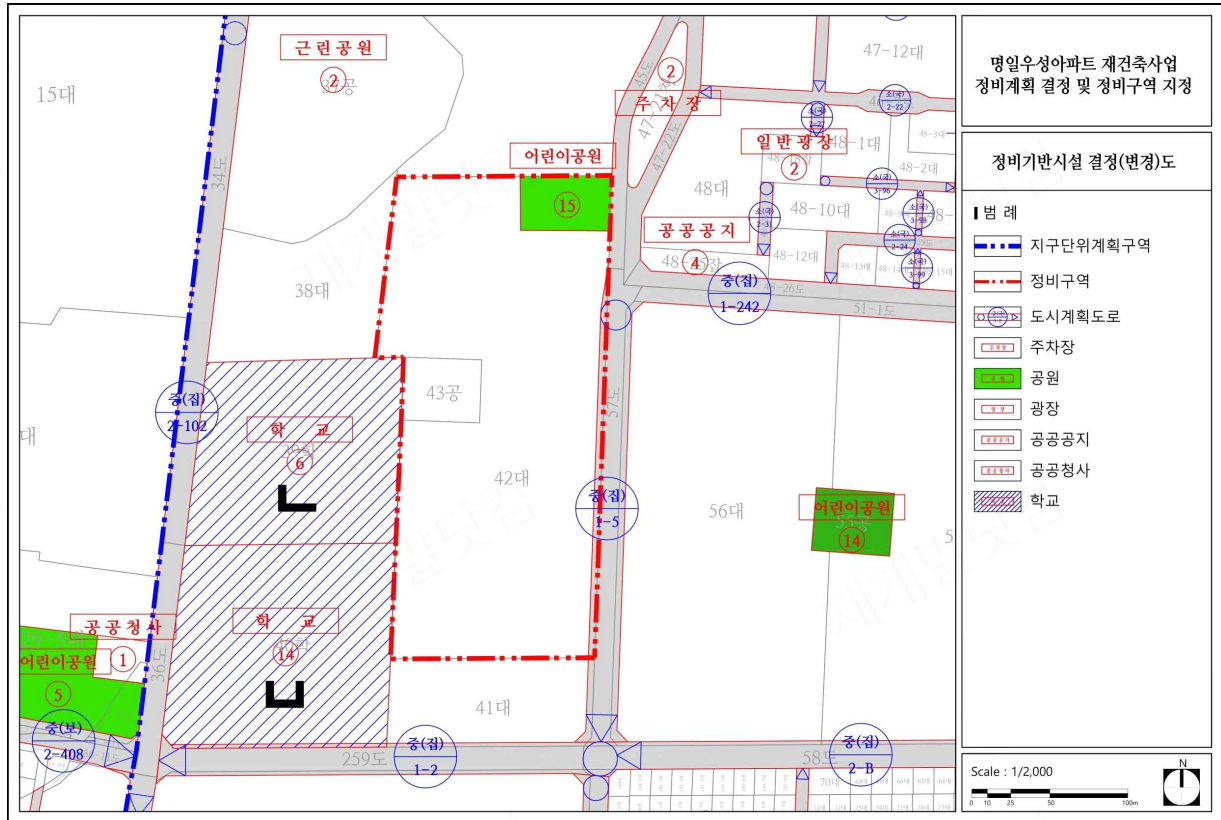
<용도지역 결정도(변경)>



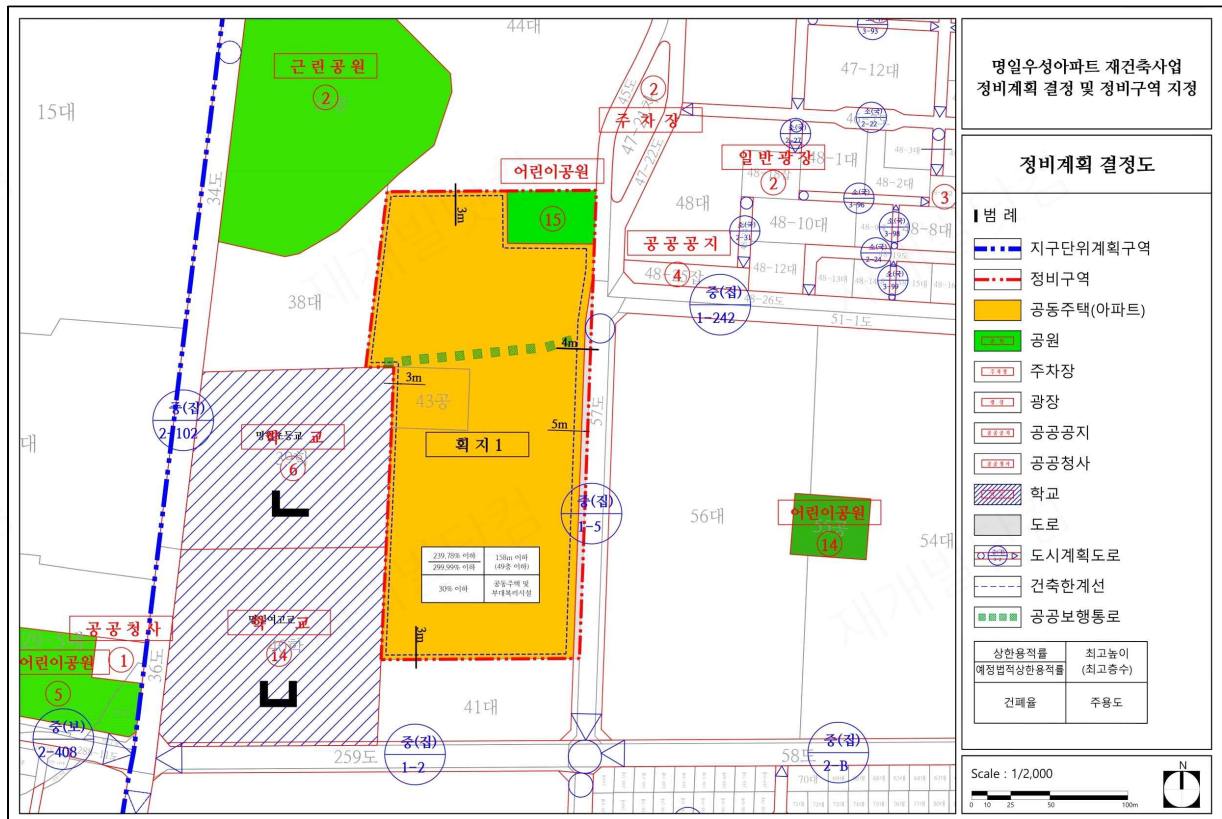
<정비기반시설 결정도(기정)>



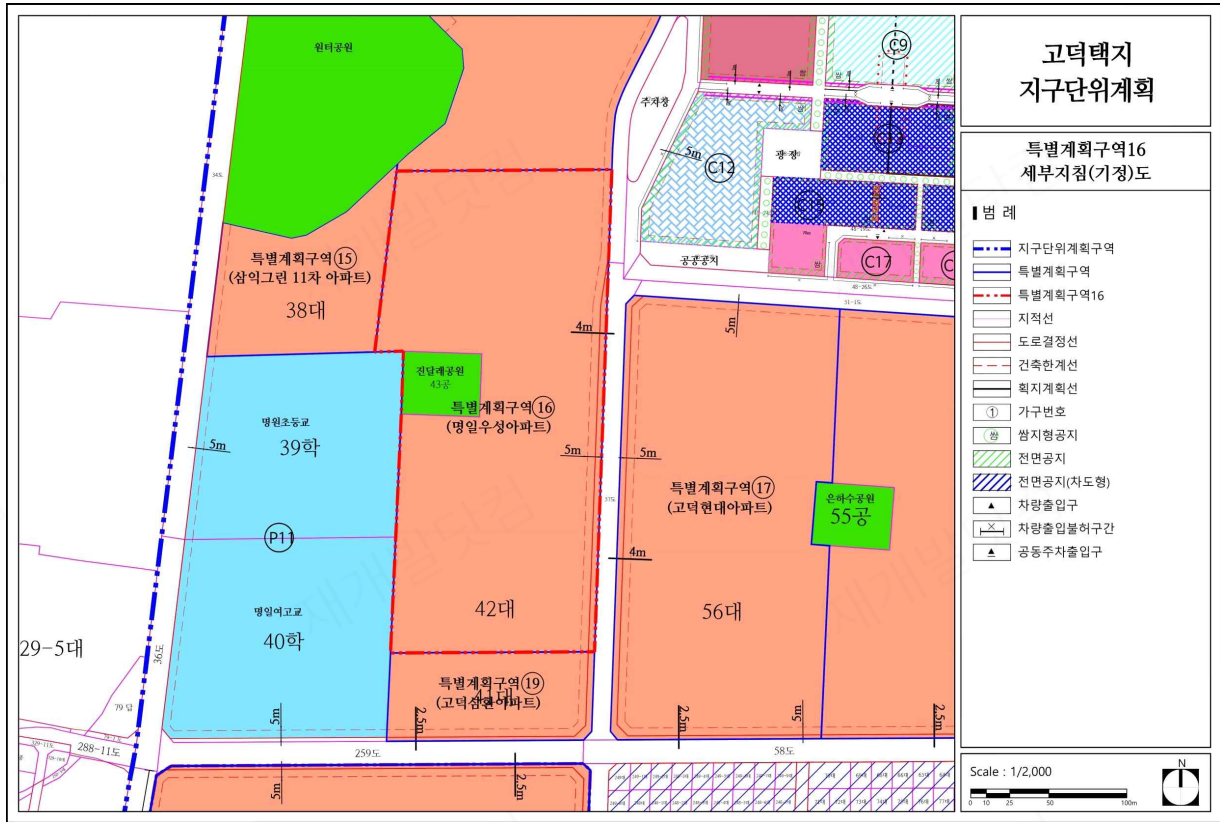
<정비기반시설 결정도(변경)>



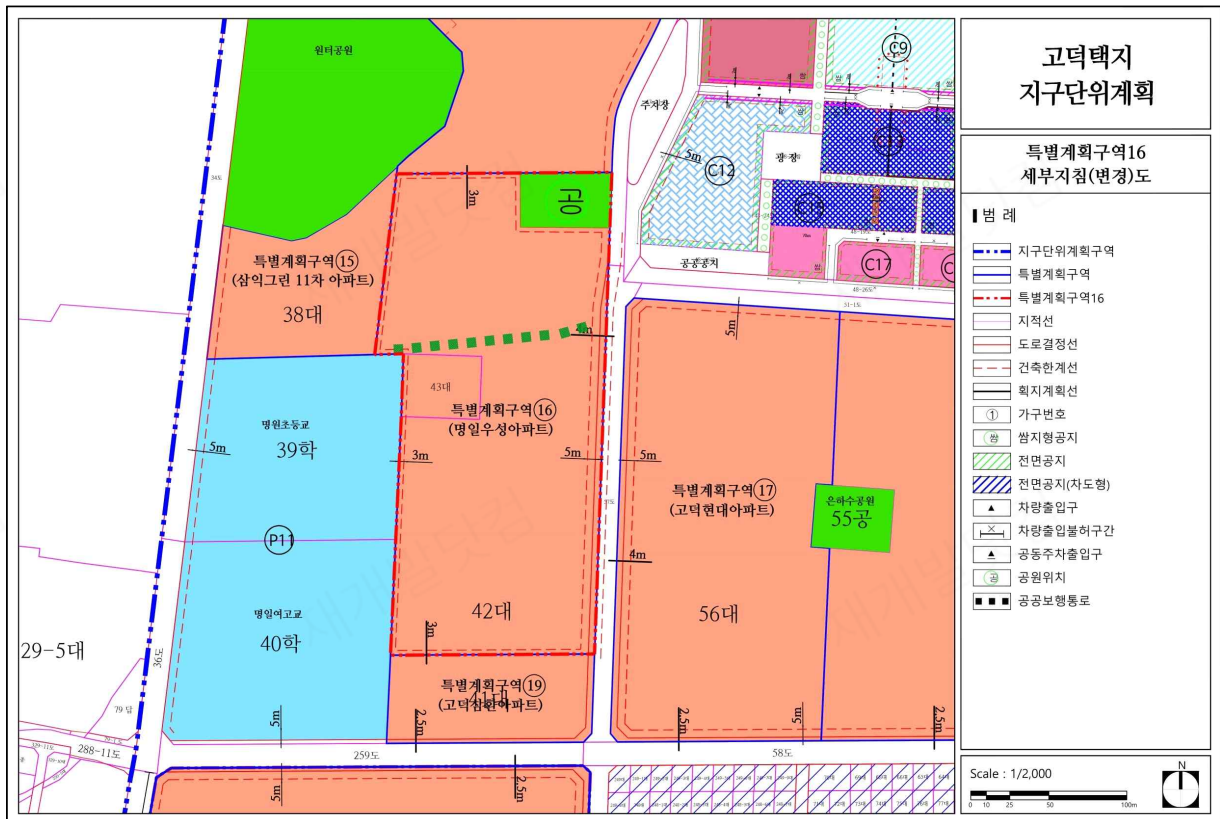
<정비계획 결정도>



<지구단위계획결정도(기정)>



<지구단위계획결정도(변경)>



【별첨】

공 란 의 건 서

(접수번호:)

☐ 대상사업

안 건	명일우성아파트 주택재건축정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 재공람공고
사업위치	서울특별시 강동구 명일동 42번지 일대

☐ 공람기간: 2026. 6. 4.~2026. 7. 3.

☐ 의견제출자

성 명	(전화번호:)
주 소	
소유물건	위 치
	규 모

☐ 제출의견

2026. . .

의견 제출자 성명 (인)

강 동 구 청 장 귀 하