

고덕현대아파트 주택재건축정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 재공람공고

1. 서울특별시 강동구 공고 제2024-881호(2024. 4. 17.)로 공람공고한 고덕현대아파트 주택재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여, 2025년 제7차 도시계획위원회 수권분과위원회(2025. 7. 18.) 심의결과(수정가결) 등 절차에 따른 정비계획 변경 내용에 있어, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 정비계획 수립 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.

2025년 8월 27일

서울특별시 강동구청장

가. 공람 기간: 2025. 8. 27.~2025. 9. 26. (30일)

나. 공람 장소: 강동구청 재건축재개발과, 명일2동 주민센터

다. 공람 내용

- 1) 정비사업의 명칭: 고덕현대아파트 주택재건축 정비사업
- 2) 정비구역의 위치 및 면적

지정 구분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신규	고덕현대아파트 주택재건축 정비사업	강동구 명일동 56번지	-	증)37,658.5	37,658.5	

3) 정비계획(안)

가) 용도지역 계획(안): 변경 없음

구 분		면 적(m ²)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
계		37,658.5	-	37,658.5	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	37,658.5	-	37,658.5	100.0	

나) 토지이용계획(안)

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		-	증) 37,658.5	37,658.5	100.0	
정 비 기 반 시 설	소 계	-	증) 1,541.3	1,541.3	4.1	
	도 로	-	증) 1,541.3	1,541.3	4.1	
획 지	소 계	-	증) 36,117.2	36,117.2	95.9	
	획 지	-	증) 36,117.2	36,117.2	95.9	공동주택 및 부대복리시설

다) 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획(안)

(1) 도로 결정(변경) 조서

구 분	면적				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	B	17.5	집산 도로	289 (132)	광로2-80	중로 1-2	일반 도로	-	18.7.19	구천면로
변경	중로	2	B	18	집산 도로	289 (132)	광로2-80	중로 1-2	일반 도로	-	18.7.19	
기정	중로	1	5	20	집산 도로	285	중로1-242	중로 1-2	일반 도로	-	82.4.29	고덕로62길
기정	중로	1	242	20	집산 도로	625 (137)	광로2-80	대로 1-1	일반 도로	-	82.4.29	동남로71길

※ ()는 구역 내 연장임

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 노선번호	변경후 노선번호	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 2-B	중로 2-B	· 폭원 변경 - B: 17.5m → 18.0m 증) 0.5m	- 대상지 남측(명일동 61 일원) 특별계획구역 해제 (‘18. 7. 19.)로 구역 내 추가 0.5m 확폭을 통한 도로폭 18m 확보

※ 도로폭 18m 확보: 신속통합기획 가이드라인 도로 계획 반영

라) 공동이용시설 설치 계획

구 분	시설의종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
부대 시설	근린생활시설	획지	-	증) 500	500	
	관리사무소	〃	-	증) 200	200	
주민 공동 이용 시설	합계	〃	-	증) 6,660	6,660	
	경로당	〃	-	증) 350	350	
	어린이집	〃	-	증) 700	700	개방
	작은도서관	〃	-	증) 200	200	
	서울형 키즈카페	〃	-	증) 350	350	개방
	주민운동시설	〃	-	증) 800	800	
	어린이놀이터	〃	-	증) 1,500	1,500	
	커뮤니티시설	〃	-	증) 2,760	2,760	

주) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조(관리사무소) 및 제552조의2(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 주택단지의 경우 [세대당 2.5㎡를 더한 면적 × 1.25] 이상의 주민공동시설 설치(952세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 2,975.0㎡ < 계획 6,660.0㎡)

마) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

(1) 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	고덕현대아파트 주택재건축 정비구역	37,658.5	-	-	강동구 명일동 56번지	8	-	-	8	-	

(2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 획지	또는 구분 면적 (㎡)	위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) /최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)						명칭	면적(㎡)	기준	허용		
신설	고덕현대 아파트 주택 재건축 정비구역	37,658.5	획지	36,117.2	강동구 명일동 56번지	공동주택 및 부대복리 시설	30이하	210	226.8	239.38	299.97	158m이하 /49층이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설 비율		• 주택공급계획: 952세대 • 국민주택규모(전용면적 85㎡ 이하) 주택을 전체 세대수의 60% 이상 건립: 62.1% • 공공주택(장기전세주택): 125세대 계획											
		구분					세대수(공공주택)		비율(%)		비고		
		계					952(125)		100.0(13.1)		-		
		60㎡ 이하					59.90㎡		346(102)		36.4(10.7)		-
		60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하					84.90㎡		245(23)		25.7(2.4)		-
		85㎡ 초과					98.90㎡		186		19.5		-
							117.90㎡		129		13.6		
128.90㎡							46		4.8				
심의완화 사항		• 예정법적상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률(239.38%) → 예정법적상한용적률(299.97%) - 공공주택(국민주택규모 주택)용적률: $(299.97\% - 239.38\%) \times 50\% = 30.295\%$											
건축한계선		• 동남로71길, 고덕로62길, 구천면로 : 건축한계선 5m - 보도부속형 전면공지로 계획, 보도와 일체적으로 조성 - 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정* • 인접대지 경계선: 건축한계선 3m ~ 10m											
기타사항		• 창의적 건축물 디자인을 위하여 특별건축구역 지정 • 공공보행통로: 특별계획구역 17, 18 경계부(폭 5m, 면적 1,161㎡) - 고덕역 4번 출구에서 대명초등학교(후문)로 연결되는 보행동선을 고려 - 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정* • 공공보행통로 주변으로 주민공동시설 배치 • 중저층 배치구간: 고덕로62길(20층 이하, 폭 25m) • 가로활성화 구간: 구천면로(연도형 상가 설치) • 보행 편의를 위해 동남로와 고덕로62길을 연결하는 동서방향의 단지 내 보행동선 계획											

※ *지역권 설정권자는 강동구청장, 존속기간은 영구로 등기하며, 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)	정비기반시설 등
		37,658.5㎡	36,117.2㎡	1,541.3㎡
공공시설 부지 제공면적		순부담면적 = 새로 설치하는 공공시설 등 면적 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 면적 - 획지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 내 국공유지 면적 = 1,541.3㎡(4.1%)		
기준용적률		210%		
허용용적률		- 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 210% + 16.8% = 226.8% 226.8% (공공보행통로 6.8% + 열린단지 5% + 돌봄시설 5%)		
상한 용적률 산정	상한 용적률	- 상한용적률 = 허용용적률 × {1 + 1.3 × 가중치 × α토지} = 226.8% × (1 + (1.3 × 1 × 0.042675)) = 239.38% ∴ 정비계획용적률 = 239.38% ※ 가중치: 공공시설 등 제공부지의 허용용적률 / 사업부지 허용용적률 = 226.8% / 226.8% = 1 ※ α토지 = 공공시설 등 부지 중 토지 및 대지지분으로 제공하는 면적 / 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 = 1,541.3㎡ / 36,117.2㎡ = 0.042675		
	허용 인센 티브	구 분	인센티브 용적률	비 고
		합 계	16.8%	최대 20%
		공공보행통로	6.8%	공공보행통로 계획면적 1,161㎡
		열린단지	5%	단지 외곽 개방 등
		돌봄시설	5%	돌봄시설 전체 주민공동시설(의무면적)의 24% 설치
예정법적 상한용적률		299.97% ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정됨		
공동주택 (국민주택 규모 주택) 건립 용적률		30.295% = (299.97% - 239.38%) × 0.5 = 30.295%		

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)		239.38%				
법적상한용적률		299.97%				
공공주택 산출근거	용적률 증가분(%)	• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.97% - 239.38% = 60.59%				
	건립용적률(%)	• 60.59% × 0.5 = 30.295%				
	의무연면적	• 36,117.2(대지면적) × 30.295% = 10,941.71㎡ 이상				
공공주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	지상층 연면적	비고
		59.90㎡	82.60㎡	102	8,425.20㎡	확지
		84.90㎡	112.60㎡	23	2,589.80㎡	
		합계		125	11,015.00	>10,920.04

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정 될 수 있으며, 면적은 공동주택 공급면적 기준

※ 용적률 완화로 공급되는 공공주택 125세대는 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	• 토양포장 면적을 최소화하고 필요시 최대한 틈새 투수포장 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 투수성 포장재를 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	비고
1. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	·공사 중 토사유출에 의한 오탉 부하 가중 ·운영 시 계획세대에 의한 오수 발생	·침사지 및 가배수로 설치 등	
2. 물순환 수리수문	생태면적률 30%	○	·생태 면적률 30.09%로 계획	·인공지반 녹지 등 적용	
3. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	·계획구역 내 공동주택 및 부대복리시설 계획	·종합적인 토지이용계획 수립	
4. 토양	토양오염 최소화	○	·폐유 발생 등 토양 오염 발생 우려	·폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리	
5. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	·절성토를 최소화토록 할 것임 ·지형변동률은 미미할 것임	·절성토 및 지형 변화를 최소화하고, 지하수위 보전계획 수립	
6. 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	·녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅱ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ으로 녹지평가지표Ⅰ	·인공지반 녹지 등 조성을 통한 녹지 공간 확보 및 녹지네트워크 구축	
7. 비오톱 및 동·식물상	비오톱 등급 향상	○	·비오톱유형평가 4등급 ·개별 비오톱 평가 제외 지역	·녹지공간의 최대 확보로 도시 생태기능 및 생물 서식 공간 확보	
8. 바람, 열	바람길 확보	○	·건축물 입지로 인한 바람길 및 기상의 변화는 미미할 것으로 판단됨 ·열환경 공간유형도 불투수 포장 비율 높음	·바람길을 고려한 건축배치 계획 수립 ·충분한 녹지 공간 조성으로 열섬효과 최소화	
9. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	·공사 중 장비가동 및 토사이동, 운영 시 연료 사용에 따른 대기오염물질 확산	·세륜측면살수시설, 방진망 설치 ·청정연료 사용 및 녹지 조성 ·친환경보일러 설치방안 검토	
10. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	·공사 시 생활폐기물, 폐유, 건설폐기물 발생 ·운영 시 생활폐기물 및 분뇨 발생	·폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리	
11. 에너지·온실가스	에너지자립률 상향계획수립	○	·에너지 사용량 증가 ·공사 시 투입장비, 운영 시 이용차량에 따른 온실가스 발생	·건설장비 공회전 최소화 ·LNG 사용, 온실가스배출 최소화 ·에너지절약형 설비기기 도입	
12. 소음·진동	소음진동 최소화	○	·공사 장비 가동에 따른 소음진동 영향 발생 ·운영 시 주변 가로망에 의한 소음영향 발생	·장비 분산 투입, 저소음 장비 사용 및 가설방음판넬 설치	
13. 경관	Skyline보전	○	·시설물 배치로 인한 스카이라인의 변화 예상	·건물배치, 형태, 높이 계획에 반영	
	조망권 확보	○	·주변 주거지역의 조망권 확보 필요	·주변 토지이용과의 조화를 이룰 수 있는 공간을 구성	
	녹지공간 확보	○	·쾌적한 환경을 제공할 수 있는 충분한 녹지 공간 확보	·조경 녹지 등에 대한 다양한 경관 연출을 도모	
14. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	·휴식 및 여가 공간 부족	·녹지 등 휴식 및 여가 공간 확보	
15. 일조	일조 침해 최소화	○	·주변 주거지역의 일조장해 영향이 크지 않도록 계획 수립	·건축물 주변 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립	
16. 인구 및 주거	인구 및 주거를 고려한 계획 수립	-	·인구 및 주거 현황 조사	·952세대 계획	

자) 정비사업의 시행에 관한 계획

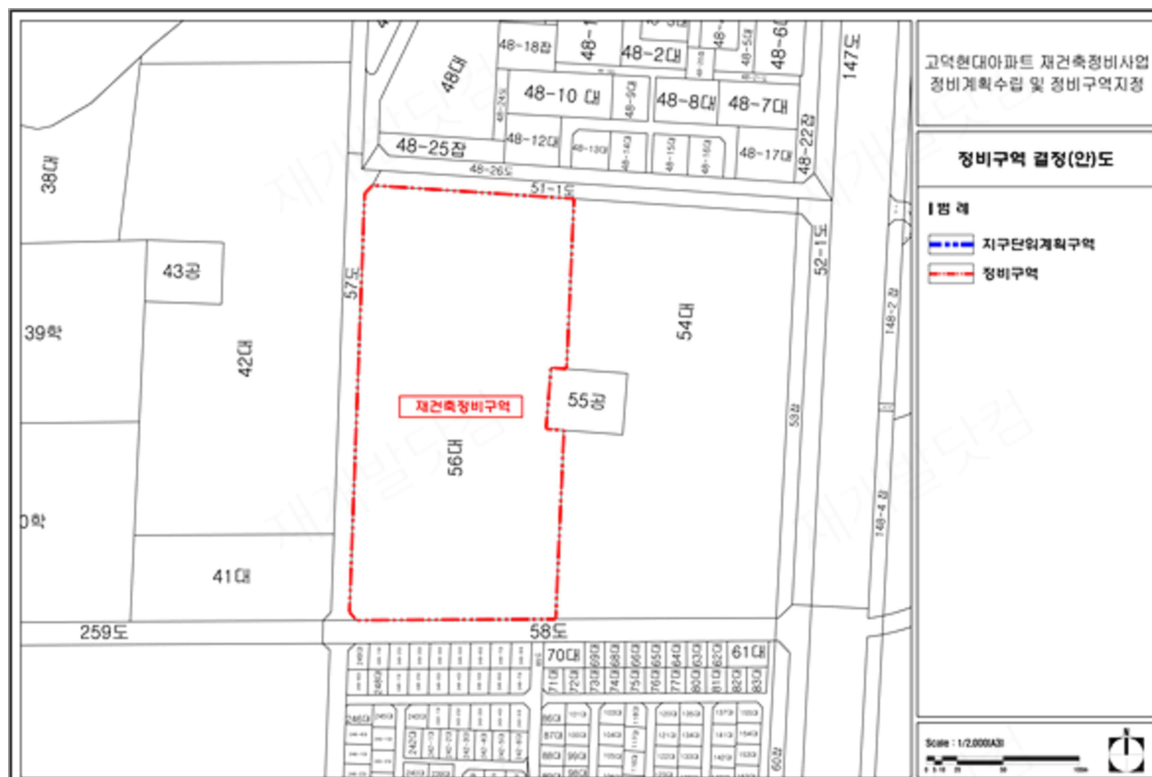
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축 정비사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	가칭) 고덕현대아파트 재건축정비사업조합	기존: 524세대 계획: 952세대 증가: 428대	-

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

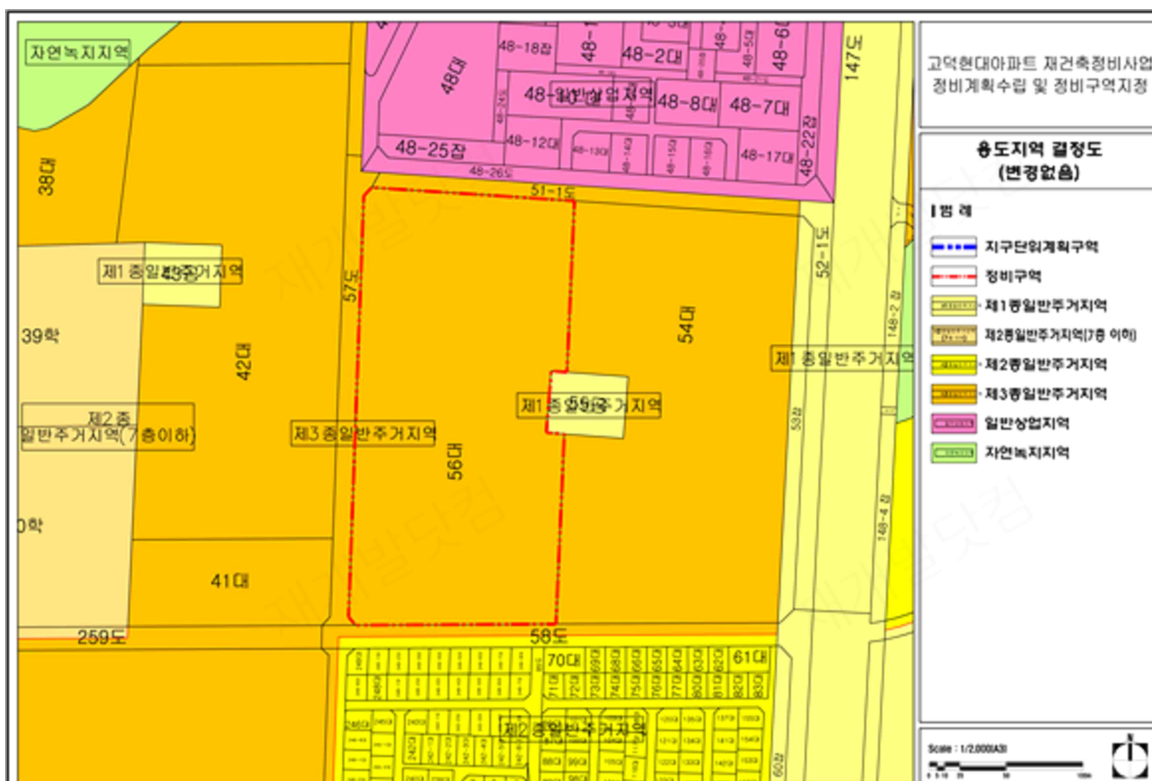
라. 기타 자세한 사항은 강동구청 재건축재개발과(☎02-3425-5985)에 문의하여 주시기 바랍니다.

■ 부 록

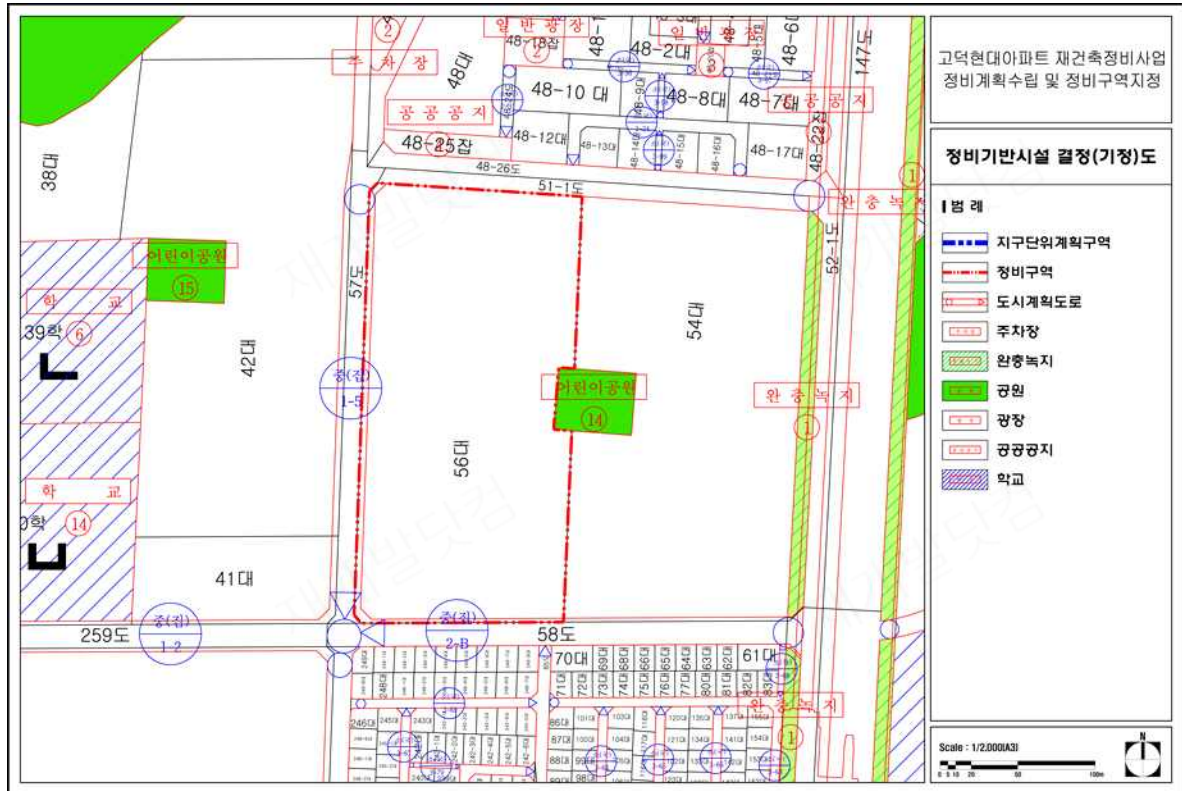
<정비구역 결정도>



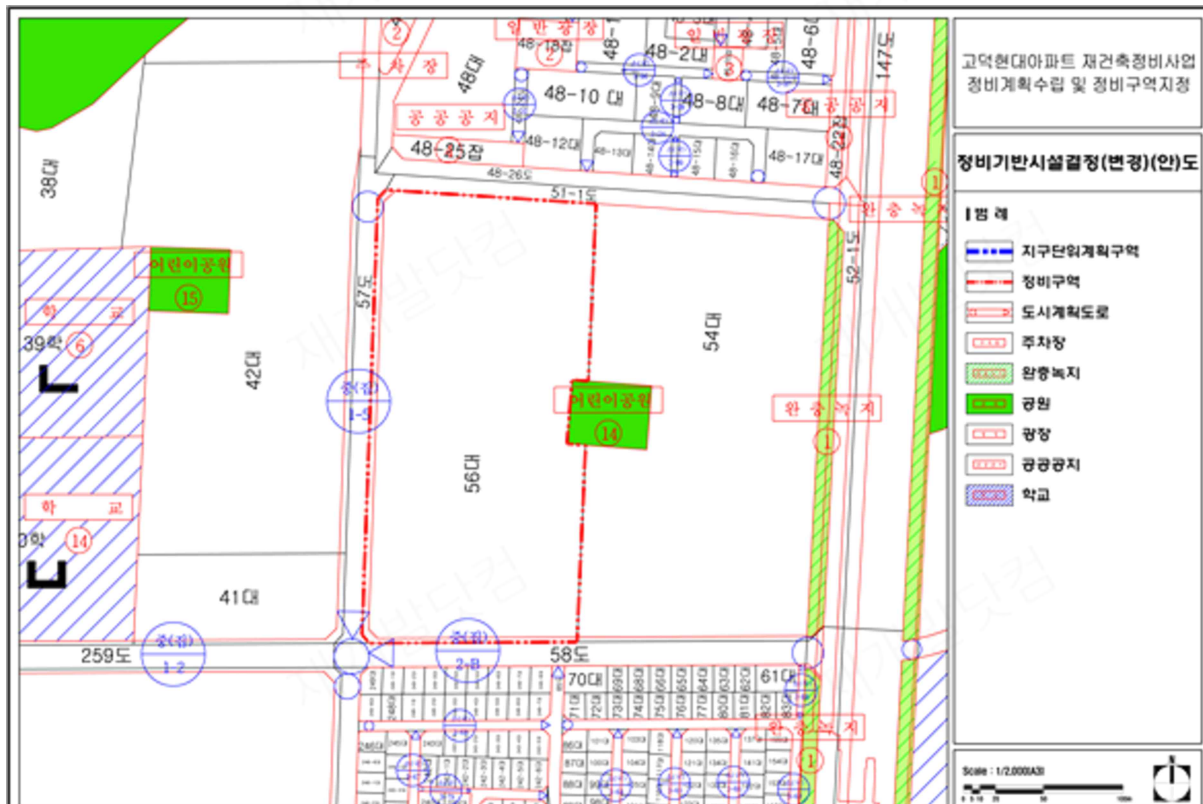
<용도지역 결정도>



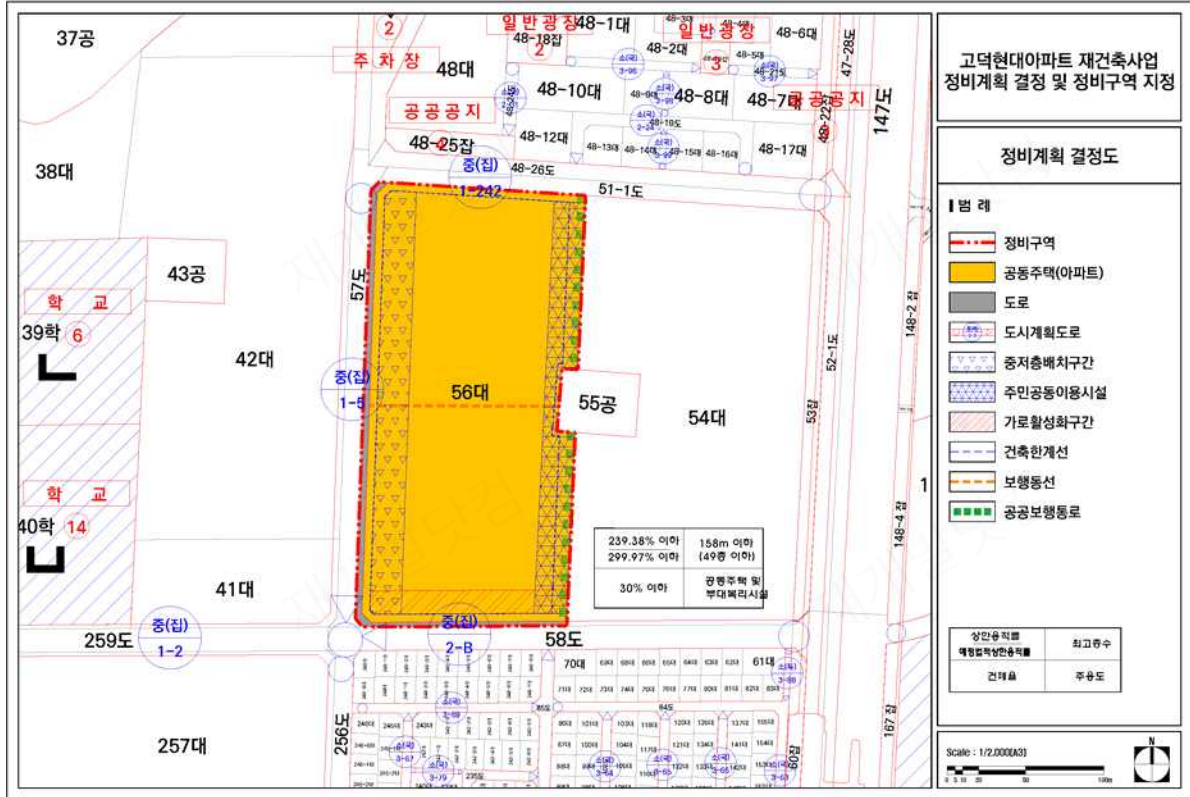
<도시계획시설결정도(기정)>



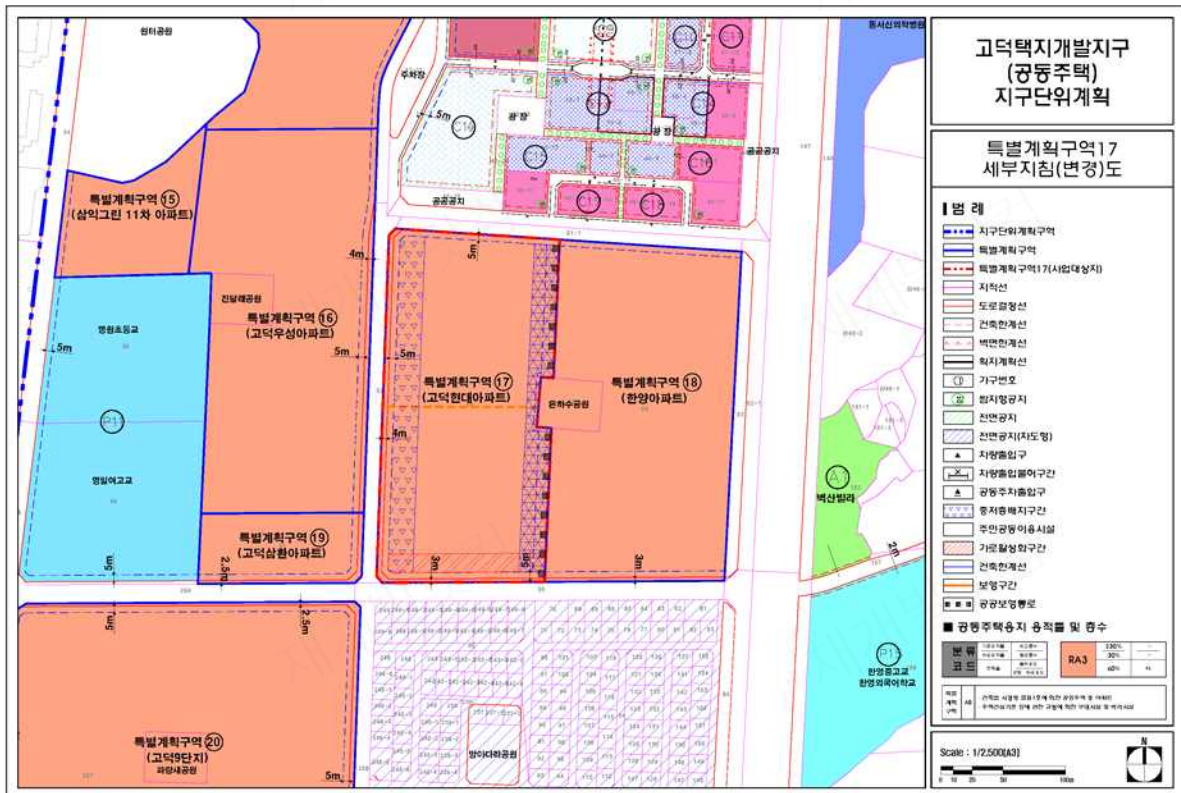
<도시계획시설결정도(변경)>



<정비계획결정도>



<지구단위계획결정도>



【별첨】

공 란 의 건 서

(접수번호:)

☐ 대상사업

안 건	고덕현대아파트 주택재건축정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 재공람공고
사업위치	서울특별시 강동구 명일동 56번지 일대

☐ 공람기간: 2025. 8. 27.~2025. 9. 26.

☐ 의견제출자

성 명	(전화번호:)
주 소	
소유물건	위 치
	규 모

☐ 제출의견

2025. . .

의견제출자 성명 (인)

강 동 구 청 장 귀 하