

명일신동아아파트 주택재건축정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 재공람공고

1. 서울특별시 강동구 공고 제2024-2027호(2024. 10. 16.)로 공람공고한 명일신동아아파트 주택재건축정비사업의 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 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.

2025년 9월 3일

서울특별시 강동구청장

가. 공람 기간: 2025. 9. 3.~2025. 10. 2. (공고일로부터 30일 이상)

나. 공람 장소: 강동구청 재건축재개발과, 명일2동 주민센터

다. 공람 내용

- 1) 정비사업의 명칭: 명일신동아아파트 주택재건축정비사업
- 2) 정비구역의 위치 및 면적

지정 구분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신설	명일신동아아파트 주택재건축정비사업	강동구 명일동 44번지	-	증)39,558.8	39,558.8	

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		39,558.8	-	39,558.8	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	39,558.8	-	39,558.8	100.0	

나) 토지이용계획(안)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		-	증) 39,558.8	39,558.8	100.0	
정 비 기 반 시 설	소 계	-	증) 1,106.3	1,106.3	2.8	
	도 로	-	증) 1,106.3	1,106.3	2.8	
획 지	소 계	-	증) 38,452.5	38,452.5	97.2	
	획 지	-	증) 38,452.5	38,452.5	97.2	공동주택 및 부대복리시설

다) 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획(안)

- 도로 결정 조서(변경없음)

구 분	면적				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	1	35 (5)	보조 간선	2,007 (216)	중로 3-180	지구계	일반 도로	-	1971. 4. 7.	-
기정	중로	1	242	20	집산 도로	625 (8)	광로 2-80	대로 1-1	일반 도로	-	1982. 4. 29.	-

※ ()는 구역 내 폭원 및 연장임

라) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	법적기준	면 적(㎡)	비 고
공동 이용 시설	경로당	명일동 44번지	330.00	340.00	
	어린이집		330.00	340.00	국공립
	작은도서관		158.00	220.00	
	주민운동시설		-	600.00	
	어린이놀이터		1,147.00	1,150.00	
	주민공동시설		-	650.00	지하
부대 시설	관리사무소		54.85	275.00	
	경비실		-	50.00	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

마) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

(1) 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구 역 구 분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	명일신동아아파트 재건축정비구역	39,558.8	강동구 명일동 44번지	9	-	-	9	-	

(2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) /최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	정비 계획	법적 상한		
신설	명일신동아 아파트 재건축 정비구역	39,558.8	획지1	38,452.5	명일동 44번지	공동주택 및 부대복리 시설	30 이하	210 이하	230 이하	238.6 이하	300 이하	160m 이하 (49층 이하)	-
주택의 규모 및 규모별 건설 비율		- 주택공급계획: 947세대 - 공공주택(장기전세주택): 135세대 계획											
		구분		세대수(공공주택)		비율(%)		비고					
		계		947(135)		100.0(14.2)		-					
		60㎡ 이하		59.98㎡		207(110)		21.9(11.6)		-			
		60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		74.98㎡		113		11.9		-			
				84.98㎡		212(25)		22.4(2.6)		-			
		85㎡ 초과		94.98㎡		117		12.3		-			
				102.98㎡		116		12.2					
				112.98㎡		135		14.3					
129.98㎡				47		5.0							
심의완화 사항		- 기준용적률: 210% - 허용용적률: 230% - 상한(정비계획)용적률: 238.6% - 법적상한용적률: 300%(건축계획 용적률: 299.99%)											
건축한계선		- 건축한계선 지정 - 고덕로 변, 원터근린공원 변: 10m - 고덕로62길 변: 5m - 우성아파트 변: 3m ※ 건축한계선 확보를 통한 전면공지는 보도와 일체적으로 조성하고 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정											
기타사항		- 공공보행통로: 폭 6m 조성(지역권 설정) - 원터근린공원~고덕로62길 연계 - 차량출입불허구간: 고덕로 변 일부(2개소, 70m/70m) 지정 - 조화롭고 창의적인 건축물 디자인을 위한 특별건축구역 지정(향후 건축위원회 심의를 통해 최종 확정)											

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

바) 용적률 계획

구분	산정내용					
토지이용계획	구역면적	대지면적	정비기반시설 (도로) 면적	새로 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 면적	획지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 내 국공유지 면적	건축물·현금 환산부지 면적
	39,558.8㎡	38,452.5㎡	1,106.3㎡	-	-	-
공공시설 제공면적(순부담)	순부담 면적 = 새로 설치하는 공공시설등 면적 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 면적 - 획지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국공유지 면적 = 1,106.3㎡ (2.8%)					
기준용적률	기준용적률 = 210%					
허용용적률	- 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 = 210% + 20% = 230% ※ 허용용적률 인센티브 = 공공보행통로(5%) + 열린단지(5%) + 층간소음(5%) + 방재안전(5%) 총 20% 적용					
상한용적률	상한용적률: 238.6% = 허용용적률 × [1 + (1.3 × 가중치 × α토지)] = 230% × [1 + (1.3 × 가중치 1 × 0.02877)] = 238.60% α토지 = 공공시설등 부지 중 토지 및 대지지분으로 제공하는 면적 / 공공시설등 부지(토지 및 대지지분)로 제공 후 대지면적 = 1,106.3㎡주1) / 38,452.5㎡주2) = 0.02877 ※주1: 1,106.3㎡(도로) ※주2: 38,452.5㎡ = 39,558.8㎡(구역면적) - 1,106.3㎡(도로 면적)					
법적상한용적률	국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화					
	법적상한용적률 = 300.0% (건축계획 용적률 299.99%)			2030 서울특별시 도시·주거환경정기기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정		

사) 공공주택 건설에 관한 계획

구 분		주 요 내 용				
계획기준		공공주택(법정상한용적률 완화) 건설: 법정상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률 (정비계획용적률)		238.60%				
법정상한용적률(건축계획)		300.0% 이하(299.99%)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분(%)	$299.99\% - 238.60\% = 61.39\%$				
	건립용적률(%)	$61.39\% \times 0.5 = 30.695\%$				
	의무연면적(지상층)	$38,452.5\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 30.695\% = 11,802.99\text{m}^2 \text{ 이상}$				
공공주택 확보계획 (법정상한용적률 완화)		전용면적	공급면적	세대수	지상층 연면적	비고
		59.98m ²	81.5691m ²	110	8,972.60m ²	
		84.98m ²	114.2716m ²	25	2,856.79m ²	
		합계		135	11,829.39m ²	

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

※ 용적률 완화로 공급되는 공공주택 135세대는 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
도 시 경 관	사업시행 시 사업지 주변 고덕동 일대의 주거환경 개선을 위하여 오픈 스페이스(Open Space) 개념과 도시적 디자인을 도입하여 기존의 노후된 경관을 개선하고, 사업대상지 주변의 공동주택지 및 지형과 어울리는 경관 이미지를 연출하도록 하며 동시에 스카이라인 흐름을 자연스럽게 유도
환 경 보 전	- 실시계획 수립 시 절성토 균형이 이루어지도록 계획하여 외부유출, 내부유입 최소화 - 구역 내 공지는 조경식재공간 조성으로 불투수 면적 최소화 및 녹지율 확보 - 다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공 시에는 관련 법규에 따라 환경영향저감대책을 수립하여 환경오염 최소화
재 난 방 지	- 구역 내 화재발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획을 수립 - 자연토양유지 및 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장률을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 - 재해 시 소방도로의 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선체계를 구축 - 침수 등 여러 차례 재해가 발생한 지역으로 기상이변에 의한 홍수 등을 대비한 지반조성 계획 수립

(2) 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1. 비오톱	비오톱 확보	○	• 비오톱유형평가 4등급	• 높은 등급지역은 존치 • 도시생태기능 복원 및 강화	-
2. 생태네트워크	연결성 확보	○	• 인접 공원과 연결성 가능지역	• 녹지 조성, 주변지역 연계	-
3. 동식물상	동식물 보호	○	• 공원 연접지역으로 소형 동물 서식 • 공동주택부지 내 조경 식재지 분포	• 단지 내 녹지공간 확보로 소형동물 서식공간 마련 • 수목 존치 및 식재	-
4. 자연환경자산	자연자산 보존	○	• 서측 원터근린공원 생태자연도 2등급	• 원터근린공원과 연계한 수목 식재	-
5. 토지이용	패적인 토지이용	○	• 주거지 노후·불량 및 주거환경 개선 필요	• 계획인구 수용을 고려한 토지이용계획	-
6. 토 양	토양관리	○	• 토양오염 없음	• 토양오염 관리 준수	-
7. 지형지질	지형변동 최소화	○	• 표고 30~35m 100.0%, 경사 5° 미만 100.0% 분포	• 지형에 순응한 계획 수립	-
8. 물순환,수리수문	생태면적 30% 이상	○	• 개발면적 660㎡ 이상 공동주택	• 생태면적을 30.0%이상 확보 • 투수포장 및 녹지계획	-
9. 수질(지표/지하)	오수 발생 최소화	○	• 계획지구 동측 고덕천 위치 • 사람의 건강보호 기준만족(하천)	• 공사 시 가배수로 및 침사지 설치 • 운영 시 오수처리계획 수립	-
10. 바 람	바람길 확보	○	• 평균풍속 2.33m/s, 주풍향 서풍	• 바람길 확보를 위한 건물 배치 • 단지 내 오픈스페이스 확보	-
11. 열	열환경 개선	○	• 불투수포장 비율 높음	• 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 도로교통에 따라 온실가스 배출	• 친환경 건축자재 사용 • 녹색 조성, 에너지 절약계획 등	-
14. 친환경적 자원순환	폐기물 처리	○	• 2022년 강동구 생활폐기물: 120,664.4ton/년	• 공사 시 및 운영 시 폐기물 처리계획 수립	-
15. 에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 천연가스(LNG) 및 전력 사용량 산정	• 신재생에너지 설치계획 • 에너지 절약계획 수립	-
16. 소음진동	소음·진동 기준	○	• 소음 조사결과 주간 66db, 야간 62db • 진동 조사결과 주간 47db, 야간 44db	• 공사 시 및 운영 시 저감대책 수립(가설방음벽, 방음벽 등)	-
17. 경관	스카이라인(Sky line)보전 조망권 확보	○	• 도상형 경관 형성	• 스카이라인(Skyline) 보전 및 조망권 확보 • 통경축 확보	-
18. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 확보	○	• 인접 공원으로 휴식 및 여가공간 확보	• 어린이놀이터, 주민운동시설, 경로당, 도서관 등 계획	-
19. 일조	총 4시간 및 연속 2시간확보	○	• 건축법상 일조권을 위한 건축물의 높이 제한 준수	• 일조파해를 최소화하는 건축물 배치계획 마련	-
20. 보행친화공간	보행자/자전거이용도로 계획	○	• 고덕로, 고덕로62길 변 보행자자전거 겸용도로	• 고덕로 변 보도넓이형 자전거 전용도로 계획 • 고덕로62길 변 보행자자전거 겸용도로 계획	-
21. 인구	계획인구 적정성	○	• 강동구 인구 감소 추세	• 적정 계획인구 계획	-
22. 주거	주거환경 개선	○	• 강동구 주택수 148,323호	• 주거공간 확충, 주거환경 재정비	-

자) 정비사업의 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	명일신동아아파트 재건축사업 준비위원회	현황: 570세대 계획: 947세대 증가: 377세대	-

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

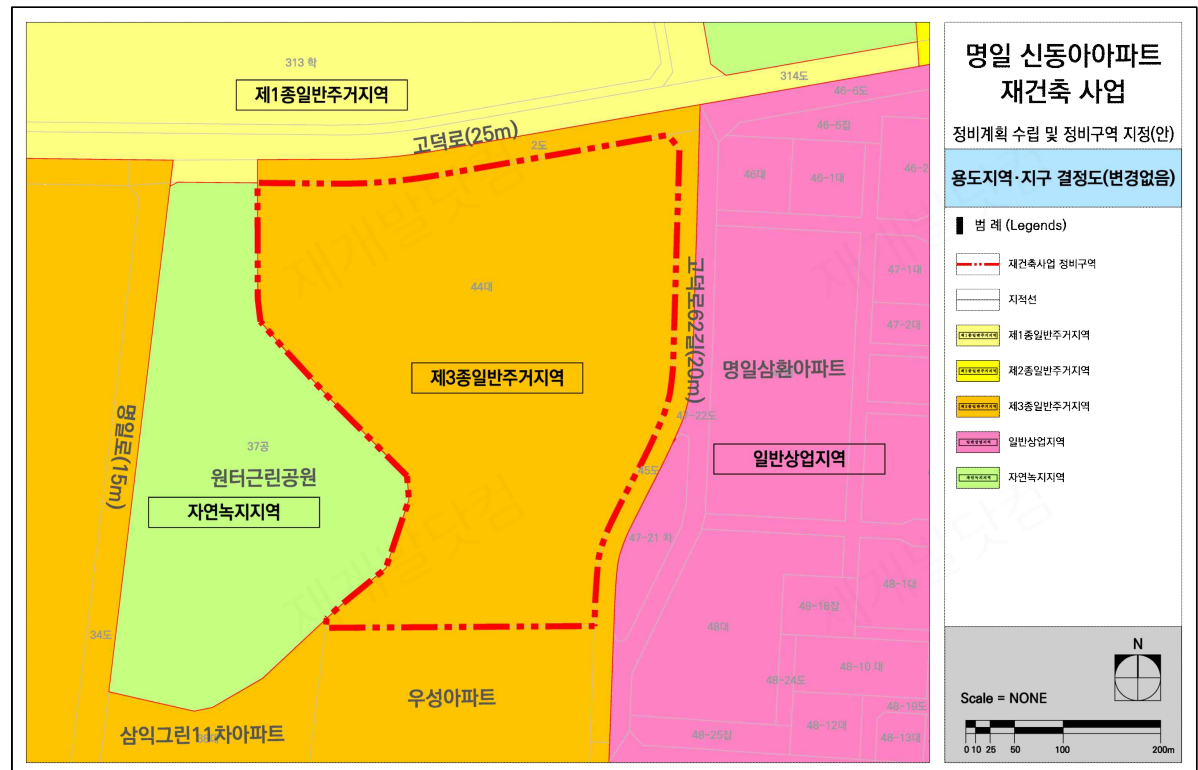
라. 관계 도서: 강동구청 재건축재개발과(☎02-3425-5985) 및 명일2동 주민센터에
관계 도서를 비치하고 열람하고 있습니다.

■ 붙임

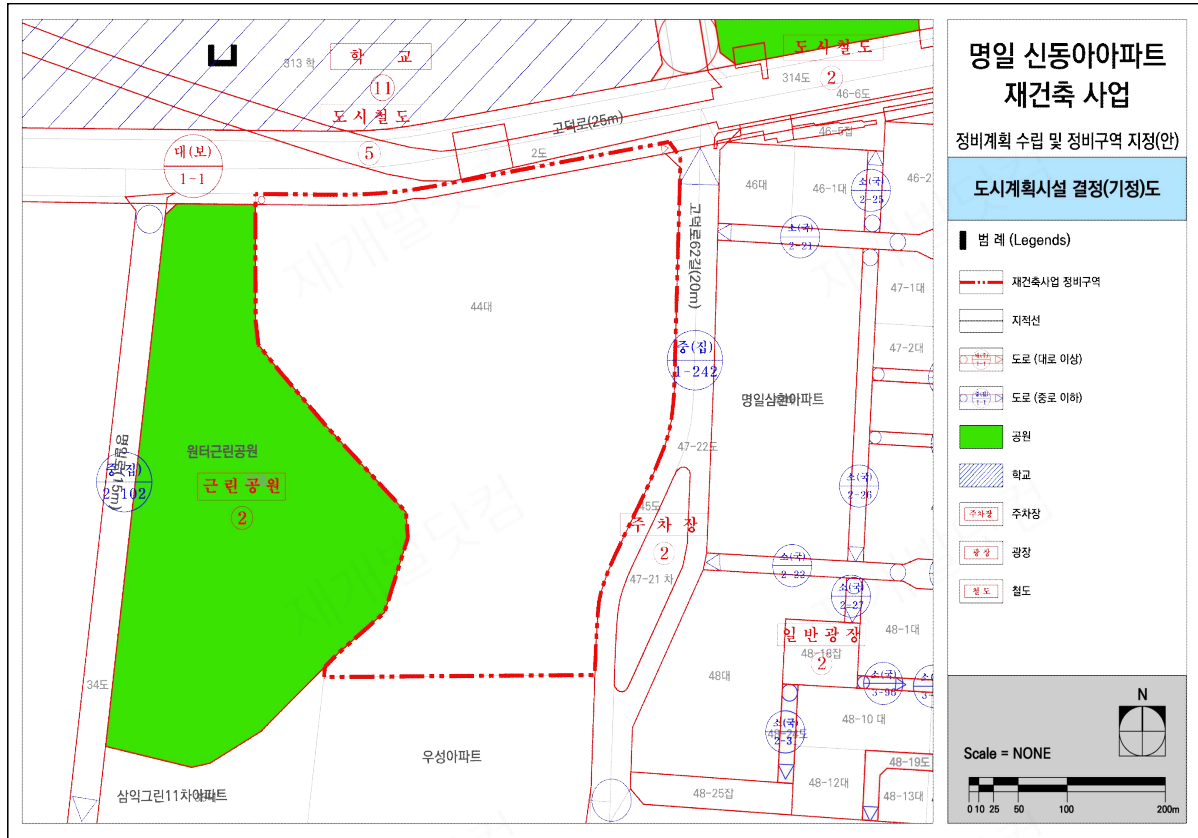
<정비구역 결정도>



<용도지역 결정도>



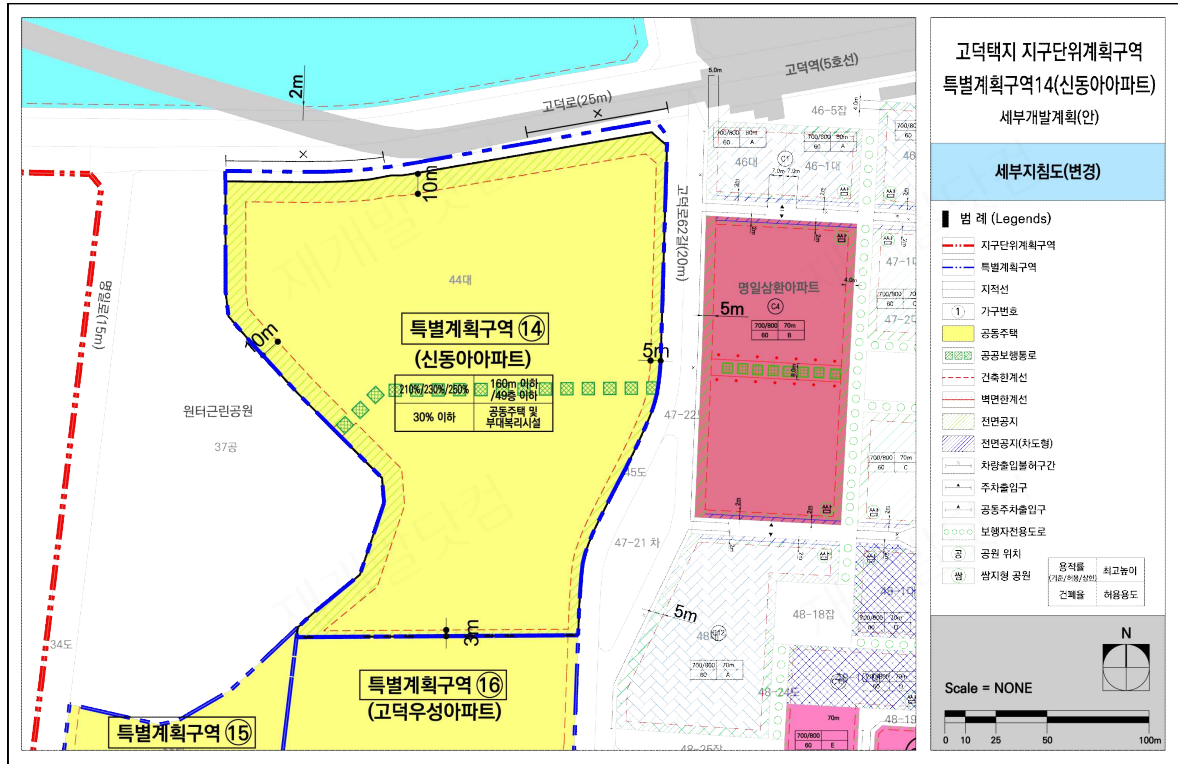
<도시계획시설결정도>



<정비계획결정도>



<지구단위계획결정도>



【별첨】

공 랐 의 견 서

(접수번호:)

☐ 대상사업

안 건	명일신동아아파트 주택재건축정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 재공람공고
사업위치	서울특별시 강동구 명일동 44번지 일대

☐ 공람기간: 2025. 9. 3.~2025. 10. 2.

☐ 의견제출자

성 명	(전화번호:)
주 소	
소유물건	위 치
	규 모

☐ 제출의견

2025. . .

의견 제출자

성명

(인)

강 동 구 청 장 귀 하