

2023. 7. 28.(금) 석간용

이 보도자료는 2023년 7월 28일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 도시계획국 신속통합기획과
(‘신속통합기획’ 총괄)

주택정책실 공동주택지원과
(고덕현대아파트 재건축사업 추진)

사진없음 사진있음 매수 : 7매

신속통합기획과장	명노준	2133-1889
신속통합기획1팀장	심소희	2133-1685
공동주택지원과장	김장수	2133-7130
재건축정책팀장	장지광	2133-7136

서울시, 고덕현대아파트 신속통합기획 확정 “고덕택지개발지구 명일동 일대 첫 재건축 단지”

- '80년대 준공된 고덕택지 명일동 첫 재건축...지역 일대 선제적 개발지침 제시
- 연접 정비구역과 ‘통합적 계획’을 통한 기반시설 정비 및 조화로운 스카이라인 형성
- 유연한 높이 계획 적용으로 저층부 녹지 및 보행공간 확대, 주민 커뮤니티 활성화
- 지하철 9호선 연장에 따른 입지 위상 변화...역세권 중심의 공공시설 배치 구상

- 서울시가 강동구 명일동 고덕현대아파트 재건축 신속통합기획을 확정했다. 고덕현대아파트는 1980년대 개발된 고덕택지 명일동 지역의 첫 재건축 사업구역으로, 지하철 9호선 연장(‘28년 개통 목표)에 따른 신설 역세권으로의 입지 변화에 발맞춰 지역 일대의 선도적 재건축사업이 될 전망이다.
- 고덕현대아파트가 위치한 명일2동 일대는 5호선 고덕역세권 상업지구, 6개 초·중·고등학교, 경희대병원, 강동아트센터, 강동그린웨이(명일공원) 등 기반시설과 녹지 공간이 풍부한 강동구의 대표 주거지다.

- 고덕현대아파트의 경우, 2018년부터 재건축을 추진해 왔으나, 연접한 한양아파트와의 통합 재건축 여부 등 주민 간 갈등으로 속도를 내지 못했다. 이에 서울시가 ‘개별 재건축’과 ‘통합 재건축’ 대안 모두를 고려한 계획지침을 제시함으로써, 재건축사업이 본궤도에 오르게 됐다.

- 이번 신속통합기획이 확정됨에 따라, 보행공간과 녹지가 어우러진 쾌적한 주거단지(37,658㎡, 50층 내외, 약 940세대 규모)로 거듭날 전망이다.
 - 명일2동 일대는 1980년대 중반 7개 민영아파트 단지가 건설됐으며, 30여 년 세월이 지난 현재 재건축 시기가 도래해 고덕현대아파트를 시작으로 대부분의 단지가 재건축을 앞두고 있다.

- 고덕현대아파트 재건축 신속통합기획의 3가지 계획원칙은 ①연접 정비구역과 조화로운 ‘통합적 계획’ 수립 ②활력있는 생활가로와 풍부한 녹지공간 조성 ③역세권 입지 변화에 대응한 공공공간 계획 이다.

- 우선, 고덕택지 지구차원의 조화로운 개발을 위해 연접한 한양아파트를 포함한 통합적 계획지침을 마련했다. 대지 경계를 중심으로 맞닿아 있는 현대아파트와 한양아파트가 서로 공유할 수 있는 공공보행통로를 배치하고, 도로, 보행 등 기반시설과 건축물 스카이라인을 일체적으로 계획했다.
 - 고덕 택지 지구단위계획상 현대아파트와 한양아파트는 특별계획구역 17, 18로 분리돼 있으나, 그간 기반시설의 일체적 정비 필요성 및 사업성 측면에서 통합개발의 필요성이 제기돼왔다.

- 특히, 시는 두 개의 단지가 개별 재건축을 추진하더라도 통합개발의 효과를 누릴 수 있도록 단지 간 주민 합의 시 인접 대지의 일조 제한 조건을 완화하는 등 건축규제 완화를 적용할 방침이다. 이에 따라, 고덕현대아파트는 협소한 대지 여건에도 불구하고 초고층 개발(35층→50층내외)이 가능해졌다.
- 두 번째로, 과거 차량과 주차장 중심의 주거단지가 보행자 중심의 안전하고 활력 넘치는 주거단지로 변화한다. 시는 유연한 높이계획을 적용해 단지 내 풍부한 녹지 공간을 조성하고, 이를 보행으로 서로 연결해 주민 커뮤니티(공동체)를 활성화한다는 계획이다.
 - 대상지 서측 고덕로62길은 명일2동 전체를 연결하는 생활 중심 가로로 기능할 수 있도록 보도를 5m이상 확보해 걷기 편한 가로환경을 조성한다. 고덕역 중심 상업시설에 면하는 동남로71길은 근린생활시설을 집중 배치해 가로 활성화를 유도한다.
- 한편, 대상지 주변으로는 지하철 9호선 한영외고역 개통이 예정돼, 역세권으로의 입지 위상 변화가 예상된다. 이에 세 번째로, 신설 역세권의 잠재력과 유동인구 증가에 대비, 연접한 한양아파트 재건축과 연계해 은하수공원을 역세권 주변으로 이전 배치하고 다양한 활동을 담는 공간으로 활용할 예정이다.
- 아울러, 시는 명일2동 일대 재건축 본격화와 역세권 미래 변화에 대응해 체계적 주거지 정비를 위한 장기 종합계획도 수립한다. 고덕현대아파트 신속통합기획 수립과 동시에 「고덕택지개발지구 지구단위계획(2006)」 재정비를 위한 사전 준비 절차도 진행 중이다.

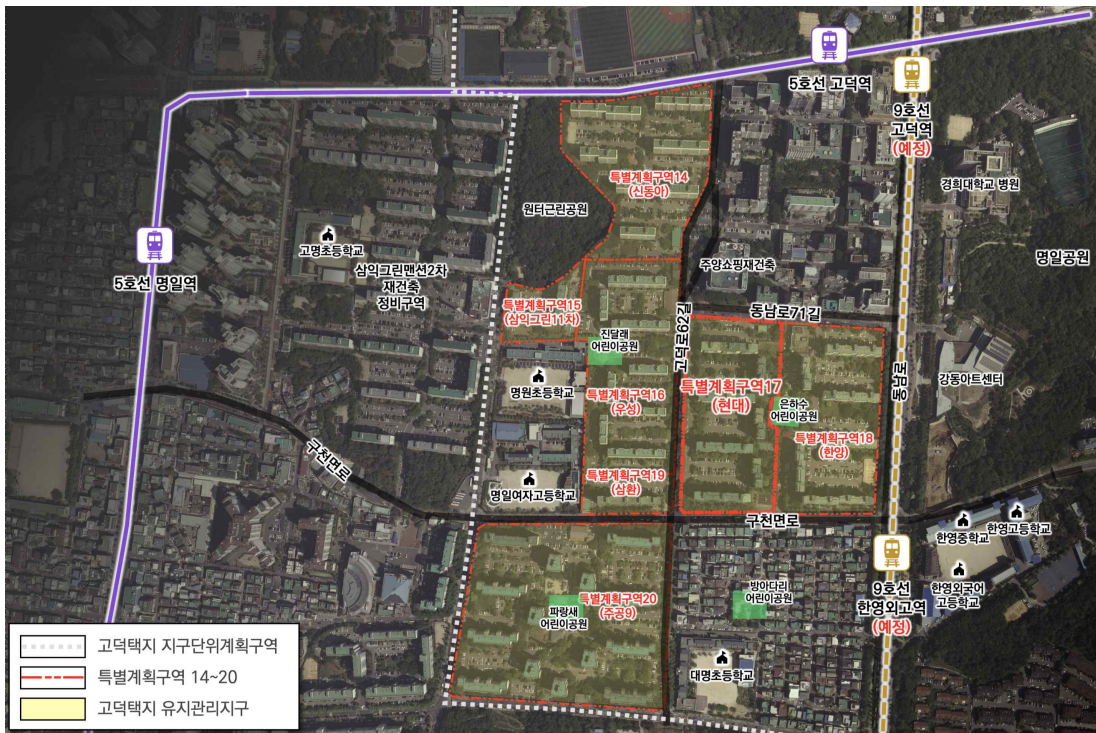
- 현재 「고덕택지개발지구 지구단위계획」은 2006년 결정 후 오랜 시간이 지나면서, 사실상 명일2동 일대 재건축사업을 위한 구체적인 계획지침이 부재한 실정이다.

- 조남준 서울시 도시계획국장은 “고덕(명일), 목동, 상계 등 80년대 조성된 택지개발지구 아파트들이 재건축 시점을 맞게 됐다.”며, “신속통합계획을 통해 과거 차량 중심의 도시구조를 재편하고, 보행공간과 녹지가 어우러진 새로운 도시의 밑그림을 만들어 나가겠다”라고 말했다.

고덕현대 아파트 신속통합기획 관련 도면

□ 대상지 현황

- 위 치 : 강동구 명일동 56번지 (37,658m²)
- 용도지역/관리계획: 제3종일반 / 고덕택지 지구단위계획구역 특별계획구역17
- 세 대 수 : 524세대



□ 신속통합기획 시뮬레이션 주요 내용

구분	용도지역	용적률	높이계획	세대수
현 황	3종일반주거	-	최고 15층	524세대
신속통합기획(안)	3종일반주거	300% 이하	50층 내외 창의혁신 디자인 적용시 최고층수 유연화	940세대 내외

※ 세대수(공공임대주택 포함) 등은 신속통합기획 시뮬레이션(안)으로 향후 정비계획 입안시 최종 확정

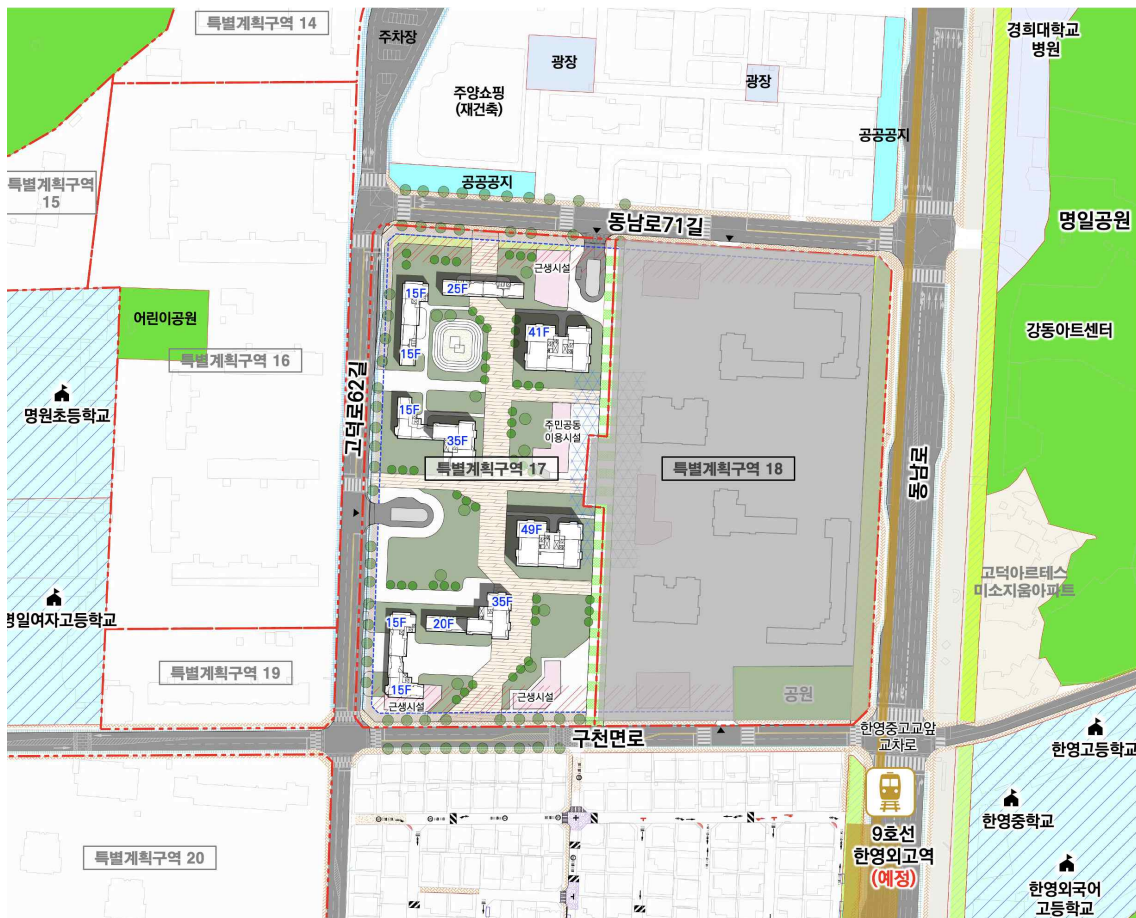
□ 추진경위 및 향후일정

- `21.12. : 신속통합기획 선정
- `22.03.~`22.08. : 신속통합기획 수립 관련 자치구 주민의견 수렴
 - 신속통합기획 추진에 관한 주민의견 조사 / 연접 한양아파트와 통합재건축에 대한 주민 의견 조사
- `22.10.~`23.07. : 신속통합기획 수립(전문가 자문회의, 주민 간담회 및 설명회)
- `23.07. : 신속통합기획안 확정·통보 (서울시→자치구)
- `23.08.~ : 정비계획(안) 입안절차 추진 및 정비계획 결정

<신속통합기획 계획원칙 및 구상>



<건축배치계획안>



※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음

<조감도>



<가로계획안>

