

강동구 명일동 노후 아파트 9개 단지 통합정비 가이드라인 제안

수신: 서울특별시장 (참조: 주택실장 · 도시공간본부장 · 강동구청장)

발신: 유진태 (강동구 상암로 251, 911-1301)

제안일: 2026년 07월 01일

I. 제안 요지 (한눈에 보기)

강동구 명일동의 노후 아파트 9개 단지(삼익그린2차/명일신동아/명일우성/명일한양/고덕주공9단지/고덕현대/삼익그린11차/명일삼환/명일현대)는 1980년대 고덕 택지 지구로 함께 조성되어 지금 동시에 정비 시기를 맞고 있습니다. 본 제안의 핵심은 단 한 줄로 요약됩니다.

“ 9개 단지를 하나의 정비구역으로 합치지 않는다.

계획(가이드라인)만 하나로 묶고, 사업/조합/분담금은 단지별로 그대로 둔다. ”

이 구조는 '강제 통합'에 따르는 주민반대와 사업지연을 피하면서, 광역적으로만 얻을 수 있는 가치(연속된 녹지축/통합 생활 인프라/보행 네트워크/정연한 스카이라인)를 살립니다. 구체적으로 다음을 제안합니다.

- **재건축을 추진하는 6개 단지**(삼익그린 2차/신동아/우성/한양/고덕주공 9/고덕현대)는 하나의 '광역 정비 가이드라인'으로 묶되(지도상 굵은 적색 실선), 각 단지는 **기존 조합/정비계획/일정을 그대로 유지**한 채 개별 재건축합니다.
- **1개 동 규모의 소형 단지**(삼익그린 11차/명일삼환)는 단독으로는 재건축 사업성이 나오지 않습니다. 통합 가이드라인에 묶여 **인접 단지와 결합건축/통합개발로 역일 때 비로소 재건축이 가능**해집니다. 통합은 이들에게 '유일한 출구'입니다.
- **명일현대**는 현재 재건축이 아니라 **리모델링을 추진 중**이라 방향이 다릅니다. 합류 여부는 단지의 자율에 두되, 권역 보행/녹지 인프라의 수혜는 함께 누리도록 설계합니다.
- 가이드라인에 참여하는 단지에는 **개별로 추진할 때보다 분명히 더 큰 인센티브** (추가 용적률/입체공원/절차 단축)를 부여해, 참여가 곧 분담금 절감과 자산가치 상승으로 이어지게 합니다.
- 개별/순차 개발을 유지함으로써 **동시 대량 이주로 인한 전세난/원주민 내몰림(젠트리피케이션)**을 구조적으로 차단합니다.

II. 왜 '개별 재건축'만으로는 부족한가

단지들이 지금처럼 각자 따로 재건축을 진행하면, 단지마다 담장으로 막힌 '섬 같은 단지'가 여럿 나란히

들어섭니다. 그 결과는 다음과 같습니다.

- **녹지/보행 단절:** 단지마다 의무 공원을 따로 쪼개 만들면, 권역 전체로 이어지는 '제대로 된 큰 녹지'가 생기지 않습니다.
- **생활 인프라 중복 투자:** 수영장/도서관/어린이집/주차장을 단지마다 따로 지으면 비용은 5 배로 들지만 규모는 작아집니다.
- **난개발 스카이라인:** 단지별 최고 높이만 쫓으면 통경축 없이 벽처럼 늘어선 경관이 만들어집니다.
- **협상력 약화:** 교통 개선/기반시설 같은 광역 사안을 단지가 각자 서울시와 협의하면, 큰 그림의 인센티브를 끌어내기 어렵습니다.

그렇다고 **9개를 하나의 정비구역으로 강제 통합**하면 정반대의 문제가 생깁니다. 각 단지의 권리관계와 진척도가 사실상 **원점으로 초기화**되어, 가장 앞선 단지(삼익그린2차/고덕현대)일수록 손해가 커 결사반대 하게 되고 전체가 수년 지연됩니다.

정답은 그 사이에 있습니다. **통합의 단위를 '정비구역(사업/권리)'이 아니라 '지구단위계획(공간가이드라인)'으로 두는 것**입니다. '무엇을 어떻게 지을지'의 큰 그림만 하나로 맞추고, '누가 언제 어떻게 사업하는가'는 단지별 자율에 맡깁니다.

Ⅲ. 대상지 현황과 권역 구분

대상 단지의 현재 단계/규모는 다음과 같습니다. **진행 단계가 곧 '통합 가능성'**을 결정합니다 - 아직 계획에 반영 여지가 있는 단지는 묶고, 이미 확정된 단지는 잇습니다.

단지	현재 단계	규모(기존→계획)	층수	구분
삼익그린2차	조합설립/사업시행 추진(선도)	2,400 → 약 3,350	40층	재건축
명일신동아	안전진단 완료(고덕역 인접)	570 → 919	50층	재건축
명일우성	안전진단 완료(신동아와 연접)	572 → 996	49층	재건축
명일한양	안전진단/적정성 검토	540 → 983	49층	재건축
고덕주공9단지	안전진단 재추진	약 1,320 → 1,861	49층	재건축
고덕현대	정비구역 지정 완료(선도)	524 → 952	49층	재건축
삼익그린11차	노후·소규모(1개 동, 152세대)	통합 시 사업 가능	-	소규모
명일삼환	노후·소규모(1개 동, 주공9 인접)	통합 시 사업 가능	-	소규모
명일현대	리모델링 추진 중	단지 자율 합류	-	리모델링

→ 재건축을 추진하는 6개 단지만으로 기존 약 5,900가구에서 약 9,000가구로, 권역 전체로는 1만 가구를 크게 넘는 대 규모 주거지로 재편됩니다.

※ '재건축'은 가이드라인으로 묶는 핵심 단지, '소규모'는 1개 동 규모로 단독 정비가 어려워 통합으로 비로소 사업이 가능한

단지, '리모델링'은 현재 리모델링을 추진 중이라 합류가 단지 선택사항인 단지입니다. 세대수는 추진 경과에 따라 변동될 수 있습니다.

※ 지구단위 계획을 수립할 때, 주변의 포함 가능한 재개발 지역을 포함한다면, 보다 나은 도시계획을 만들 수 있고, 모범적인 개발사례가 될 것으로 사료됩니다.



명일동 통합정비 가이드구역 (제안) — 9개 단지

통합정비 가이드구역 경계 ● 단지 위치(번호)

- ① 삼익그린2차 ② 명일신동아 ③ 명일우성 ④ 명일한양 ⑤ 고덕주공9단지 ⑥ 고덕현대
⑦ 삼익그린11차 ⑧ 명일삼환 ⑨ 명일현대 — 권역 내 소규모·별도성격 단지

※ ①②③은 1개 동 규모 소형 단지로 단독 재건축이 어려워 통합 대상에 포함, ⑨ 명일현대는 현재 리모델링 추진 단지(합류는 단지 선택).
※ 경계는 제안 개념이며 실제 정비구역 경계와 다를 수 있음. 베이스 지도: 카카오/네이버 등.

[그림] 명일동 통합정비 가이드구역 — 9개 단지(재건축 6 + 소규모 2 + 리모델링 1)

IV. 핵심 원칙: '계획은 하나로, 개발은 단지별로' (선례가 있습니다)

이 방식은 새로운 실험이 아닙니다. 서울시는 이미 **압구정 아파트지구**에서 동일한 구조를 운영하고 있습니다. 전체를 하나의 '아파트지구 개발기본계획/지구단위계획'으로 묶되, 각 구역은 **개별 재건축**을 진행하고, 지하도로/입체보행교 같은 광역 인프라는 인접 구역이 설치비용을 분담하며 이를 '입체적 도시계획시설'로 결정해 둡니다.

명일동에는 이를 담은 그릇이 이미 있습니다. **기존 '암사/명일 아파트지구 지구단위계획'**입니다. 새 법령 없이 이 지구단위계획을 보완하는 것만으로 광역 가이드라인을 제도화할 수 있습니다.

더 가까운 선례도 있습니다. **고덕현대와 명일한양**은 한 블록 안에서 대지 경계를 맞댄 채, 통합 재건축 논의 끝에 **‘개별 재건축으로 진행하되 통합개발 효과가 나도록’** 설계되었습니다. 두 단지를 공공보행통로로 잇고, 단지 중앙으로 갈수록 높아지는 스카이라인을 적용하며, 상호 합의로 일조 제한을 완화해 더 높이 지을 수 있게 한 방식입니다. 본 제안은 이 검증된 흐름을 9개 단지로 확장하는 것일 뿐입니다.

V. 주민 혜택 — ‘개별로 하는 것보다 확실히 낫다’

주민을 설득하는 유일한 방법은 ‘참여하면 손해는 안 본다’가 아니라 **‘참여하면 개별 추진보다 분명히 이득’**이 되게 하는 것입니다. 다음 다섯 가지가 그 근거입니다.

1. **광역 연계 인센티브(추가 용적률/높이).** 광역 보행축/공동구/통합시설 부지를 제공한 단지에는 신속통합기획의 사업성 보정계수(최대 2.0)/현황용적률 인정/입체공원 용적률 완화를 ‘광역 공공기여’와 연계해 추가 부여합니다. 결과적으로 **세대수 ↑ 또는 분담금 ↓**.
2. **시설 공유로 건축비 절감.** 단지마다 따로 짓던 수영장/도서관/어린이집을 결합건축(인접 500m 이내 용적률 통합, 공원/도서관/주차장 등 공동이용시설 허용)으로 ‘통합 허브’ 한 곳에 모읍니다. 각 단지는 부담은 줄고 더 큰 시설을 누립니다.
3. **입체공원으로 ‘평지형 녹지 + 세대수’ 동시 확보.** 입체공원 제도는 공원 의무를 입체적으로 반영해 녹지도 늘리고 건립 세대수도 늘리며 용적률까지 완화합니다. ‘권역을 관통하는 평지형 큰 녹지’를 분담금 부담 없이 만드는 핵심 수단입니다.
4. **브랜드 타운 효과(자산가치).** 둔촌(올림픽파크포레온)·고덕(그라시움/아르테온) 사례처럼, 난개발 대비 통합 설계된 **‘명일 8천 가구 주거타운’**은 권역 전체 시세를 끌어올립니다.
5. **교통/보행/학세권 환경.** 단지 담장을 허문 보행/녹지축, 5호선 명일/고덕역과 2028년 예정 9호선 한영외고역 연계, 명일동 학원가 접근성 개선으로 일상 보행과 정주여건이 함께 좋아집니다.

제안: 서울시/강동구가 **단지별 ‘개별 추진 vs 가이드 참여’ 추정분담금 비교 시뮬레이션**을 제공해, 혜택을 숫자로 보여주는 주민 설명회를 여는 것을 건의합니다.

VI. 젠트리피케이션(원주민 내몰림) 방지 설계

‘개별 개발 유지’는 그 자체가 강력한 내몰림 방지 장치입니다.

- **이주 충격 분산:** 9개 단지를 동시에 멸실하면 일대 전세시장이 붕괴하고 임차인이 대량으로 내몰립니다. 단지별·순차 개발은 이주 시점을 분산해 이 충격을 막습니다.
- **약한 단지 보호(독립채산):** 통합 사업으로 묶으면 자산이 적거나 고령인 소유주가 강한 단지 기준에 끌려가 분담금이 급증합니다. 단지별 독립채산은 각자 사업성에 맞는 속도를 보장합니다.

- **형평 보정:** 광역 공공기여로 확보한 인센티브를 분담금 부담이 큰 단지에 더 배분해 단지 간 격차를 완충합니다.
- **원주민 재정착:** 현황용적률 인정을 활용한 1:1 근접 재건축 옵션과 소형 평형 일정 비율 유지로, '떠나지 않고 다시 입주'할 수 있는 길을 넓힙니다.
- **상생/사회적 혼합:** 통합 허브에 공공임대상가/세입자 상생공간을 두고, 장기전세(미리내집)·공공임대를 권역에 고르게 배치합니다.

Ⅶ. 실현 수단 (이미 존재하는 제도만으로 가능)

제도	역할
지구단위계획	'암사/명일 아파트지구' 보완 → 광역 가이드라인(보행축/허브 위치/공동구)을 담은 그릇
신속통합기획	사업성 보정계수(최대 2.0)/현황용적률 인정/통합심의로 인센티브와 속도 확보(정비 기간 단축)
결합건축(건축법)	인접 500m 이내 단지 용적률을 통합 산정 → 공원/도서관/주차장 등 공동시설 결합
입체공원	공원 의무를 입체화 → 평지형 녹지 + 세대수 + 용적률 완화 동시 달성
특별건축구역	100가구 이상이면 지정 가능 → 통합 디자인·유연한 스카이라인/통경축 확보
입체적 도시계획시설	지하도로/공동구/입체보행교를 시설로 결정, 인접 단지 비용 분담(압구정 선례)

Ⅷ. 기부채납/비용 분담 - 가장 민감한 부분의 정산 원칙

광역 시설을 함께 만들 때 '누가 얼마를 내고 무엇을 돌려받는가'는 형평 분쟁의 핵심 뇌관입니다. 다음 3원칙으로 다툼을 차단합니다.

1. **개별 산정 원칙:** 각 단지의 기부채납 '총량'은 자기 사업성에 따라 개별로 정합니다(독립채산). 단지 간 자산을 섞지 않습니다.
2. **기여=인센티브 정산:** 광역 시설(허브/공동구/지하도로)에 부지/비용을 현물로 기여한 단지는, 그 기여분만큼 용적률 인센티브로 '되돌려' 받습니다.
3. **수혜 비례 분담:** 광역 시설이 특정 단지 부지에 들어서도 그 단지만 과부담하지 않도록, 비용은 **수혜 단지가 면적/세대수에 비례해 분담**합니다(압구정의 '1/2 씩 분담' 협약 방식). 이 분담 약정을 지구단위계획에 명문화합니다.
4. **운영비:** 준공 후에는 비용 분담에 대한 갈등이 있을 수 있습니다. 공동 분담금 형태로 분담을 하면, 비용을 규모를 최소화할 수 있을 것입니다.

IX. 단계별 추진 로드맵 (현실형)

단계	내용	핵심 포인트
0	광역 협의체(TF) 구성	서울시/강동구/9개 단지 추진주체 참여. 강제 통합이 아닌 '참여 인센티브' 기반. 소규모 단지(삼익그린11차/명일삼환)는 통합으로 사업 실현, 명일현대는 자율 합류.
1	광역 정비 가이드라인 수립	신속통합기획 틀 안에서 '명일동 광역 가이드라인' 작성. 개별 정비구역/조합/일정은 그대로 유지. 암사/명일 지구 단위계획 변경으로 제도화.
2	광역 요소 확정	보행/녹지축, 통합 허브 위치, 공동구/지하도로 (입체적 도시계획시설), 결합건축 대상, 비용 분담 약정을 가이드라인에 명시.
3	단지별 개별 사업 진행	각 단지가 자기 정비계획에 가이드라인을 반영하며 추가 인센티브 수령 → 개별 사업시행인가. 인접 길동 삼익파크와는 보행/녹지 연계만 협의.
4	특별건축구역/순차 착공	특별건축구역 지정으로 통합 디자인/스카이라인 확보. 이주 분산을 위한 순차 착공.

반드시 지킬 원칙: 가장 앞선 삼익그린2차 등 선행 단지의 인허가 일정을 가이드라인이 '유예/지연'시켜서는 안 됩니다. 가이드라인은 기존 일정 위에 인센티브를 '엮는' 방식이어야 하며, 멈춰 세우는 방식이면 즉시 반대에 부딪힙니다.

X. 서울시에 대한 건의

1. 암사/명일 아파트지구 지구단위계획에 '명일동 광역 정비 가이드라인' 반영을 위한 검토 착수
2. 단지별 '개별 vs 참여' 추정분담금 비교 시뮬레이션 및 주민 설명회 개최
3. 광역 시설(허브/공동구/지하도로) 마중물로서 서울시 재정 매칭 또는 SH 참여 검토
4. 명일현대(리모델링)의 재건축 전환/합류 가능성 검토 및 인접 길동 삼익파크와의 보행/녹지 연계 협의 채널 마련

본 제안은 아파트를 새로 짓는 주택사업을 넘어, 서로 다른 출발선에 선 단지들을 '하나의 도시 공간'으로 엮으면서도 누구도 손해 보지 않게 하는 '현실적 통합'의 모델입니다. 서울시의 전향적인 검토와 주민 설명회 개최를 정중히 건의드립니다.

2026년 07월 01일
유진태 드림